

2015 / 56136 / M-
30 / 11 / 16

PV-194 / MP6
(AD)

El conseller de Territori i Sostenibilitat en data 30 de gener de 2017 ha resolt: -1 **APROVAR DEFINITIVAMENT** amb el beneplàcit que les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Comerç de 27 de juliol de 2015 s'incorporaran normativament en el document de modificació de Pla especial dels barris del sector Singuerlín, a l'àmbit del polígon 17, que es tramita en paral·lel. -2 Caldrà tenir en compte les consideracions de l'informe de l'Autoritat del Transport Metropolità de data 7 de desembre de 2016 en el desenvolupament dels projectes constructius o mesures de gestió.

El secretari de la Comissió de Política
Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

Xavier Berga i Vayreda
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

DILIGÈNCIA
Aprobat pel Ple Municipal, el dia
28 NOV. 2016
El Secretari General,
SECRETARIA

Text Refós de la Modificació puntual del P.G.M. a l'àmbit del PE-17 definit
al Pla Especial dels Barris del sector Singuerlín, a Santa Coloma de
Gramenet

Text Refós de la Modificació puntual del P.G.M. a l'àmbit del PE-17 definit al Pla Especial dels Barris del sector Singuerlín, a Santa Coloma de Gramenet

0.- Text Refós	pàg. 05
1.- Introducció	pàg. 07
2.- Àmbit	pàg. 08
3.- Informació urbanística	
3.1.- La Topografia	pàg. 13
3.2.- El Teixit Urbà	pàg. 13
3.3.- L'entorn Natural / Connectivitat Biològica.....	pàg. 15
3.4.- Connectivitat peatonal	pàg. 16
3.6. Usos.....	pàg. 16
3.7. Front fluvial.....	pàg. 16
3.4.- La Xarxa Viària	pàg. 16
4.- Estat actual	pàg. 18
5.- Planejament vigent	pàg. 21
6.- Interès general de la modificació – Objectius i Justificació	pàg. 27
7.- Proposta d'Ordenació	pàg. 31
8.- Normativa	pàg. 36
9.- Quadre comparatiu	pàg. 39
10.- Resum Numèric	pàg. 41
11.- Gestió	pàg. 42
12.- Avaluació econòmica i financera.....	pàg. 44
13.- Agenda	pàg. 45
14.- Informe Medi ambiental	pàg. 46
15.- Documents annexes	
Carta d'intencions de la Propietat	pàg. 48
Normativa Urbanística municipal per a la clau 20a9m	pàg. 52
Certificacions Registre de la propietat	pàg. 58

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

#	Plànol	escala
EA	ESTAT ACTUAL-PART INFORMATIVA	
EA1	Situació	s.e.
EA2	Emplaçament	s.e.
EA3	Plànols Urbanístics - Àmbit	1/2000
EA4	Topogràfic Original	1/800
EA5	Plànols Urbanístics - Propietats	1/1000
EA6	Estat actual. Plantes	1/500
EA7	Estat actual. Alçats i seccions	1/500
EA8	Estat actual. Fotografies (I)	s.e.
EA9	Estat actual. Fotografies (II)	s.e.
SU	SITUACIÓ URBANÍSTICA-PART PROPOSITIVA	
SU0	Planejament Vigent – MOD PGM	s.e.
SU1	Planejament Vigent – PE-17	1/1000
SU2	Qualificacions urbanístiques; vigent + proposta	1/1000
SU3	Planejament vigent. Planta + Perfils reguladors	1/500
SU4	Planejament proposat. Planta + Perfils reguladors	1/500
SU5	Nova ordenació: Perímetre regulador. Planta detall	1/500
SU6	Nova ordenació: Perfil regulador. Seccions detall	1/500
SU7	Càlcul Edificabilitat	
SU8	Estudi assolellament	
SU9	Plànol de Gestió: Vigent i Proposada	
AV	AVANTPROJECTE NO VINCULANT.VERSIO PROVISIONAL	
AV01	Diagrames explicatius	1/500
AV02	Axon mètrica entorn	
AV03	Imatges 1	
AV04	Imatges 2	
AV05	Imatges 3	
AV06	Plantes soterrani - baixa	
AV07	Planta Primera	
AV08	Plantes 2 a 5	
AV09	Alçats: Nord i Jaume Balmes	
AV10	Alçats: Sud i Francesc Macià	
AV11	Seccions	

ANNEX 1. ESTUDI DE MOBILITAT

ANNEX 2. SEPARATA ZONES VERDES

ANNEX 3. SEPARATA VALORACIÓ APROFITAMENT

ANNEX 4. MEMORIA SOCIAL de la MODIFICACIO PUNTUAL DEL PGM PER A LA MILLORA DE LA XARXA D'ESPais LLIURES DE LA CIUTAT

0. Text Refós

El Ple de l'Ajuntament, en la sessió celebrada el 22 de desembre de 2014, va acordar aprovar provisionalment el document de Modificació puntual de PGM a l'àmbit del PE-17 del Pla Especial dels barris del sector Singuerlín, d'aquesta ciutat i el va trametre a la Generalitat, per a la seva aprovació definitiva.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, en data 5 de març de 2015, acorda suspendre'n la tramitació fins que, mitjançant un text refós, s'incorporin les prescripcions següents:

- Justificar adequadament a través d'una memòria social, la pèrdua de sòl destinat a habitatge protegit.
- Justificar que la transformació no comporta increment d'aprofitament urbanístic i preveure'n la cessió corresponent al 10%.
- Preveure la corresponent reserva per increment d'aprofitament de la superfície de vialitat que es desafecta per passar a zona 20a9.
- Incorporar un apartat normatiu, amb la regulació genèrica de la modificació, així com la delimitació i regulació del polígon d'actuació i el d'expropiació.
- Completar la documentació en els termes que estableix l'article 99 del TRLU.
- Recaptar els informes de l'Autoritat del Transport Metropolità i de la Direcció General de Comerç.
- Replantar l'excessiva fragmentació de la zona verda i estudiar-ne les seves rasants.

S'han demanat els informes preceptius de la Direcció General de Comerç i de l'Autoritat del Transport Metropolità, amb les conclusions següents:

Informe de la Direcció General de Comerç

- Aquesta Modificació de PGM s'adequa als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial, si bé es fan les prescripcions següents:
- Cal afegir la referència del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició i classificació dels establiments comercials.
- Pel que fa a la dotació de places d'aparcament relacionades amb els grans establiments comercials, i atès que no es fa cap previsió, cal adequar-la a l'article 12 del Decret 378/2006 d'equipaments comercials.

Informe de l'Autoritat del Transport Metropolità

- L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada per la Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit del PE-17 del Pla Especial dels barris del sector Singuerlín, no conté la totalitat dels elements necessaris per aconseguir una mobilitat sostenible, hauria d'incloure els següents aspectes:
- Una proposta de repartiment modal de la mobilitat generada, i la Informació que permeti avaluar-ne el seu impacte sobre totes les xarxes (vianants, bicicletes, transport públic i transport privat).
- Dimensionar l'aparcament per a bicicletes, d'acord amb la ràtio que estableix el Decret 344/2006 i preveure els punts de recàrrega elèctrica que estableix el RD 1053/2014.
- Incloure dades de mobilitat i gènere i avaluar la incidència de la nova mobilitat generada sobre la contaminació atmosfèrica.

Per donar resposta a les prescripcions fetes per la Comissió Territorial d'Urbanisme, i als informes sectorials rebuts, es redacta el present text refós de la Modificació puntual de PGM a l'àmbit del PE-17 del Pla Especial dels barris del sector Singuerlín, que incorpora la documentació següent:

- S'inclou com annex 4, la memòria social de la Modificació puntual de PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat, que s'està tramitant, on s'explica com aquesta reserva d'habitatge protegit era una actuació finalista per a realitzar un seguit d'afectats per actuacions urbanístiques que ara s'eliminen, motiu pel qual es fa innecessari mantenir aquesta reserva d'habitatge públic.
- L'apartat 7.C de la memòria (pàg. 33) justifica que la transformació proposada no representa un increment d'aprofitament urbanístic ni un increment d'edificabilitat respecte al PGM. Alhora, s'inclou com annex 3, la separata d'avaluació econòmica i financera, que en valora la cessió.
- En la pàgina 31 s'explica la innecessarietat de preveure la corresponent reserva per increment d'aprofitament de la parcel·la situada a l'avinguda Francesc Macià, 202-204:

"Es considera que no és necessari preveure la corresponent reserva per increment d'aprofitament de la superfície de vialitat que es desafecta per passar a zona 20a9. Aquests 39 m² que passa de vial a habitatge no representaran un augment real d'edificabilitat, ja que l'edificació existent en aquesta finca sobrepassa l'edificabilitat màxima permesa pel planejament vigent. La finca ja està edificada per sobre del planejament vigent (614 m²).

Mai es farà efectiu el 15% de l'increment de l'aprofitament que representa el sòl per a construir 6 m² de sostre."

- S'incorpora l'apartat normatiu, amb la regulació genèrica de la modificació, així com la delimitació i regulació del polígon d'actuació i el d'expropiació, que inicialment només s'havien inclòs en el document de "Modificació Puntual del Pla Especial dels barris del sector Singuerlín, a l'àmbit del PE-17" que es tramita conjuntament.
- Per tal de completar la documentació en els termes que estableix l'article 99 del TRLU, s'inclou la identitat dels propietaris de les finques durant els últims 5 anys, així com les certificacions del registre de la propietat. Ja hem esmentat la inclusió de la separata d'avaluació econòmica i financera.
- S'encarrega a ARDA, Gestió i Estudis ambientals SLL, la redacció de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que s'adjunta al present document i que incorpora les prescripcions de l'ATM.
- Per tal d'evitar la fragmentació de l'espai públic que pot produir l'opció de separar el verd en dues franges, s'estableix annex a la franja qualificada de 6b situada a la part nord, una zona que es qualificarà com a 18-v i que serà d'ús públic sobre rasant, obtenint un espai lliure superior a l'àrea verda contínua del planejament vigent, a la vegada que també apareixeran dues noves àrees qualificades d'espai lliure, obtenint una superfície molt superior a la prevista pel planejament vigent.

En definitiva, podem concloure que no hi ha modificacions substancials respecte al document aprovat provisionalment, si no únicament una millora pel que respecta a l'espai lliure i una ampliació de la documentació justificativa.

1. Introducció

Aquest document recull el Text Refós de la **Modificació Puntual del PGM a l' àmbit del PE-17**, Polígon d'expropiació delimitat i definit al Pla Especial dels barris del sector Singuerlín.

Aquesta Modificació del PGM es redacta simultàniament a la **Modificació Puntual del Pla Especial dels Barris del sector Singuerlín a l' àmbit del PE-17**.

Ambdós documents són complementaris i requereixen una tramitació conjunta.

L'àrea de la qual es proposen ambdues modificacions és la corresponent al Polígon d'expropiació PE-17 que es definia al PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN. El PE-17 inclou part de la illa situada entre l'Avinguda Francesc Macià i els carrers Jaume Balmes i Lluís Millet. Es troba al Barri de les Oliveres, a Santa Coloma de Gramenet, fent front al parc Metropolità de Can Zam, tal com es pot veure a la Documentació gràfica, al plànol nº1.

Aquesta illa es troba a l'àrea d'articulació entre la serralada de Marina i la plana al·luvial del riu Besòs. L'avinguda de Francesc Macià havia estat antigament el límit d'inundació del riu Besòs, i a partir d'aquest punt ja comencen els primers contraforts de la serralada.

En sentit transversal, l'àmbit de les Modificacions està situat entre el Barri de les Oliveres i el barri del Singuerlín. En el moment en que es va construir el barri de les Oliveres, aquest estava separat del casc urbà de Santa Coloma de Gramenet. La zona intermèdia entre el barri i el casc urbà no es va arribar a construir en la seva totalitat, cosa que ha permès posteriorment la creació de corredors verds en sentit riu-muntanya.

La Modificació Puntual del PGM a l'àmbit del PE-17 proposa la consolidació d'aquesta idea de connectivitat de les zones verdes riu-muntanya en aquest sector, afavorint al mateix temps la transversalitat dels itineraris peatonals.

La Modificació Puntual del PGM a l'àmbit del PE-17 també fa possible el manteniment de les activitats logístiques que ja es venen desenvolupant en aquest entorn des dels anys 60, a fi d'afavorir la continuïtat de l'activitat productiva, defugint de l'extremada residencialització a la que anava avocada aquesta zona.

La Modificació Puntual del Pla Especial dels Barris del sector Singuerlín a l' àmbit del PE-17, que es tramita conjuntament amb la Modificació Puntual del PGM al mateix àmbit, concreta el detall de la ordenació proposada i precisa el sistema de gestió.

A fi i efecte d'afavorir la tramitació conjunta, ambdós documents tenen el mateix contingut, a excepció dels Annexos, que sols es troben inclosos a la Modificació del PGM.

2. Àmbit

L'àmbit de la Modificació Puntual del PGM correspon al **Polígon d'expropiació PE-17** definit al PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN.

(veure plànol EA3)

El PE-17 inclou part de la illa situada entre l'Avinguda Francesc Macià i els carrers Jaume Balmes i Lluís Millet.

En particular l'àmbit definit comprèn les parcel·les següents:

nº	adreça	nº ref. cadastral	Propietari actual	sup. sòl
04	c. Jaume Balmes, 27 c. Lluís Millet, 10	3001904DF3930A0001WG	Alfredo Nuñez Choren	378 m2
05	c. Jaume Balmes, 25	3001905DF3930A0001AG	Alfredo Nuñez Choren	142 m2
06	c. Jaume Balmes, 23	3001906DF3930A0001BG	Alfredo Nuñez Choren	177 m2
07	av. Francesc Macià, 216	3001907DF3930A0001YG	Alfredo Nuñez Choren	959 m2
08	av. Francesc Macià, 212-214 c. Jaume Balmes, 19-21	3001908DF3930A0001GG	José Nuñez García	860 m2
09	av. Francesc Macià, 212b c. Jaume Balmes, 17	3001909DF3930A0001QG	Aljan SA	327 m2
10	av. Francesc Macià, 210 c. Jaume Balmes, 15	3001910DF3930A0001YG	Aljan SA	389 m2
11	av. Francesc Macià, 208 c. Jaume Balmes, 13	3001911DF3930A0001GG	Aljan SA	226 m2
12	c. Jaume Balmes, 9-11	3001912DF3930A (0001QG i 0002WH)	Aljan SA	182 m2
13	av. Francesc Macià, 206	3001913DF3930A0001PG	Aljan SA	257 m2
14*	av. Francesc Macià, 202-204 c. Jaume Balmes, 5-7	3001914DF3930A (0001LG a 0008EX)	Comunitat de Propietaris (*1)	39 m2
15	c. Jaume Balmes, 1-3 av. Francesc Macià, 198-200	3001915DF3930A0001TG	Joan Rosell Regas (*2)	617 m2
(segons base cartogràfica)				Total àmbit 4.553 m2

(*1), La parcel·la nº 14 sols està inclosa parcialment al PE-17 i a l'àmbit.

Superfície total parcel·la nº 14 = 427 m2

Superfície parcel·la nº 14 dintre PE-17 = 39 m2

(*2), Finca en fase d'expropiació, pendent de resolució del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

Segons l'article 99.a del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU):

"Article 99. Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.

Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat

i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

Es recull la informació requerida en el següent quadre i s'adjunten les certificacions pertinents.

nº	Dades finca	any	Propietari	%
04	c. Jaume Balmes, 27 c. Lluís Millet, 10 3001904DF3930A0001WG	2016	Alfredo Nuñez Choren	100%
		2015		
		2014		
		2013		
		2012		
		2011		
		2010		
		2009		
		2008		
		2007		

nº	Dades finca	any	Propietari	%
05	c. Jaume Balmes, 25 3001905DF3930A0001AG	2016	Alfredo Nuñez Choren	100%
		2015		
		2014		
		2013		
		2012		
		2011		
		2010		
		2009		
		2008		
		2007		

nº	Dades finca	any	Propietari	%
06	c. Jaume Balmes, 23 3001906DF3930A0001BG	2016	Alfredo Nuñez Choren	100%
		2015		
		2014		
		2013		
		2012		
		2011		
		2010		
		2009		
		2008		
		2007		

Propietat no actualitzada al Registre de la Propietat, però de la qual s'adjunta escriptura de compravenda de l'any 1984.

nº	Dades finca	any	Propietari	%
07	av. Francesc Macià, 216 3001907DF3930A0001YG	2016	Alfredo Nuñez Choren	100%
		2015		
		2014		
		2013		
		2012		
		2011		
		2010		
		2009		
		2008		
		2007		

nº	Dades finca	any	Propietari	%
08	av. Francesc Macià, 212-214 c. Jaume Balmes, 19-21 3001908DF3930A0001GG	2016	José Nuñez García	100%
		2015		
		2014		
		2013		
		2012		
		2011		
		2010		
		2009		
		2008		
		2007		

nº	Dades finca	any	Propietari	%
09	av. Francesc Macià, 212b c. Jaume Balmes, 17 3001909DF3930A0001QG	2016	Aljan SA	100%
		2015		
		2014		
		2013		
		2012		
		2011		
		2010		
		2009		
		2008		
		2007		

nº	Dades finca	any	Propietari	%
10	av. Francesc Macià, 210 c. Jaume Balmes, 15 3001910DF3930A0001YG	2016	Aljan SA	100%
		2015		
		2014		
		2013		
		2012		
		2011		
		2010		
		2009		
		2008		
		2007		

nº	Dades finca	any	Propietari	%
11	av. Francesc Macià, 208 c. Jaume Balmes, 13 3001911DF3930A0001GG	2016	Aljan SA	100%
		2015		
		2014		
		2013		
		2012		
		2011		
		2010		
		2009		
		2008		
		2007		

nº	Dades finca	any	Propietari	%
12	c. Jaume Balmes, 9-11 3001912DF3930A (0001QG i 0002WH)	2016	Aljan SA	100%
		2015		
		2014		
		03.31		
		2013	Montserrat Vilalta Roig Montserrat Bretau Vilalta Pedro Bretau Vilalta Nuria Bretau Vilalta	50,00% 16,67% 16,67% 16,67%
		2012		
		2011		
		2010		
		2009		
		2008		
		2007		

nº	Dades finca	any	Propietari	%
13	av. Francesc Macià, 206 3001913DF3930A0001PG	2016	Aljan SA	100%
		2015		
		2014		
		04.30		
		2013	Carmen Morales Velasco Ana Morales Velasco Mª Teresa Morales Velasco	33,33% 33,33% 33,33%
		2012		
		2011		
		2010		
		2009		
		2008		
		2007		

nº	Dades finca	any	Propietari	%
14	av. Francesc Macià, 202-204 c. Jaume Balmes, 5-7 3001914DF3930A (0001LG a 0008EX)	2016	Comunitat de Propietaris (*1)	100%
		2015		
		2014		
		2013		
		2012		
		2011		
		2010		
		2009		
		2008		
		2007		

(*1), La parcel·la nº 14 sols està inclosa parcialment al PE-17 i a l'àmbit.

Superfície total parcel·la nº 14 = 427 m2

Superfície parcel·la nº 14 dintre PE-17 = 39 m2

nº	Dades finca	any	Propietari	%
15	c. Jaume Balmes, 1-3 av. Francesc Macià, 198-200 3001915DF3930A0001TG	2016	Joan Rosell Regas (*2)	100%
		2015		
		2014		
		2013		
		2012		
		2011		
		2010		
		2009		
		2008		
		2007		

(*2), Finca en fase d'expropiació, pendent de resolució del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

3. Informació Urbanística

LA TOPOGRAFIA

El punt on es troba aquest àmbit és el punt de contacte de la serralada de Marina amb la plana al·luvial del riu Besòs. Aquesta característica marcarà clarament la manera de desenvolupar el planejament, ja que si bé el front de l'Avinguda Francesc Macià té molt poc pendent, de fet, el seu traçat sinuós ens permet saber que antigament era el carrer que s'utilitzava com a dic de contenció de les aigües dels creixements del Riu Besòs. Aquesta característica va desaparèixer en el moment en que es va canalitzar el riu, durant els anys seixanta, però el traçat del carrer s'ha mantingut.



En canvi, el carrer posterior Jaume Balmes és un dels primers carrers que s'enfila cap als cims de la serralada. Aquesta situació de xarxa determinarà en gran part els accessos peatonals i dels vehicles a la futura proposta.

L'àmbit d'aquesta Modificació es troba entre l'avinguda Francesc Macià i el carrer Jaume Balmes, amb una diferència de cota entre ambdós carrers que va des de 0 m a la cantonada dels carrers fins a 9,5 m a l'altra extrem de l'àmbit.

TEIXIT URBÀ

La manera en que s'ha urbanitzat l'entorn del projecte al llarg de les últimes dècades també respon a aquesta característica de lloc de contacte entre la serralada i la plana. El primer lloc ocupat van ser els voltants de la carretera de la Roca (actual avinguda Francesc Macià) durant els començaments del segle XX, amb habitatges d'estiueig situats en grans parcel·les que varen desplaçar els usos agrícoles del sector. D'aquesta tipologia d'habitatges encara en queden varis al llarg d'aquesta carretera, un d'ells a la mateixa illa del projecte.

Gairebé simultàniament a les construccions d'aquests habitatges d'estiueig es varen començar a construir fàbriques en aquest entorn. Ho varen fer principalment a la plana al·luvial del Besòs. Des del començament de la urbanització d'aquest entorn, per tant, hi ha hagut unes característiques dobles en el seu ús: d'una banda residencial i d'altra industrial. Això es manté

fins i tot avui en dia, ja que encara resta la presència del polígon de la Damm molt a prop del projecte, però també marcarà les característiques del projecte en sí, ja que en ell mateix també té un doble ús, industrial i terciari.

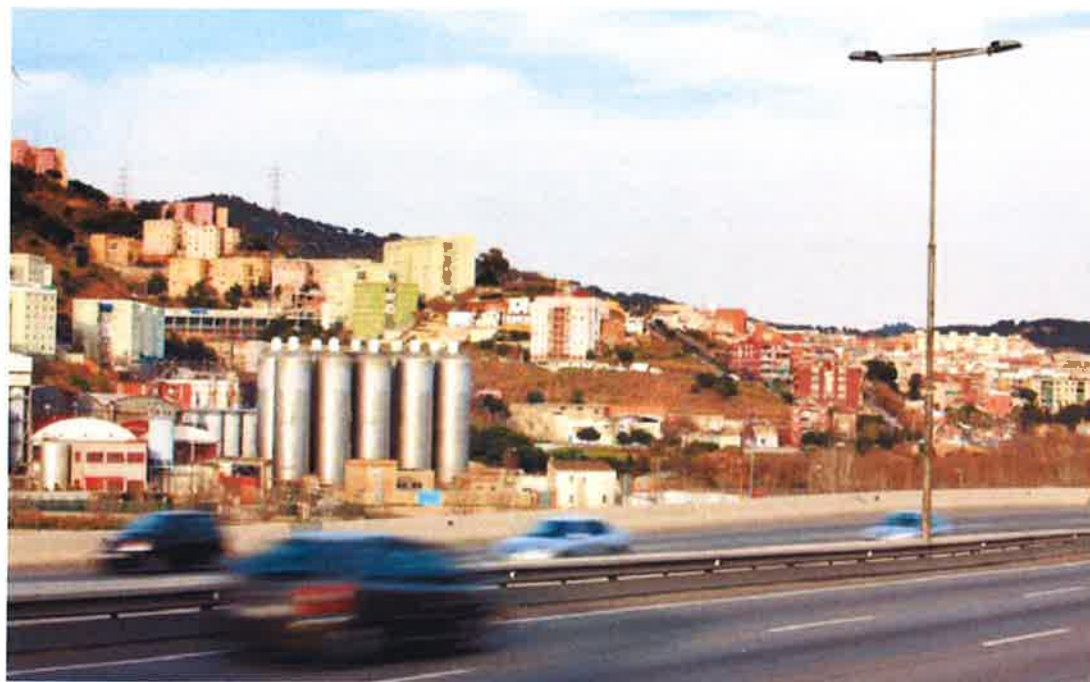
Can Zam ha tingut diferents noms i al segle XIX va prendre el del masover Bartomeu Busquets, conegut popularment per Zam. Es de les poques masies d'ús privat que ha perdurat íntegra. La zona de muntanya de Santa Coloma era plena de vinya. En concret, aquesta illa es coneix avui com les Vinyes. Foto MTB Arxius



No va ser fins els anys 60 i 70 del segle XX que es va començar a desenvolupar l'ocupació massiva de l'entorn amb habitatges de protecció oficial. El Barri de les Oliveres, molt proper al projecte, es va haver de situar els primers establiments de la serralada degut a la ocupació de la plana per altres usos. Aquest barri, format per una trentena d'edificis iguals enganxats entre ells format una triple línia d'edificació a cotes diferents, ha marcat durant dècades la imatge de l'arribada a Barcelona des del nord. La presència d'aquest punt de gran densitat de població en aquest indret relativament allunyat del casc antic de Santa Coloma i dels seus barris perifèrics més propers (El Singuerlín) va fer que entre un i l'altre anessin apareguent-ne edificacions residencials disperses, a vegades grans edificis de característiques semblants als del barri de les Oliveres, d'altres vegades habitatges auto construïts de diferents qualitats constructives, però que avui en dia gairebé tots han estat legalitzats i que per tant perpetuaran la seva presència a l'entorn.

L'entorn, per tant, sempre ha presentat una simultaneïtat d'usos. Usos agrícoles, residencials i industrials s'han anat consolidant en aquest entorn sense que mai hi hagi hagut el domini de cap d'ells per sobre dels demés. Aquesta simultaneïtat és per tant un dels trets distintius de l'entorn, part de la identitat del barri que caldria preservar.

En aquest punt entre dos barris no s'ha arribat a consolidar mai una urbanització contínua, de manera que sempre han quedat espais buits entre els edificis. Amb el nou planejament, aquests espais varen ser qualificats de zona verda, i s'ha anat intentant encadenar les diferents zones verdes per poder crear unes continuïtats que connectin els cims de la serralada de Marina amb la plana al·luvial.



ENTORN NATURAL / CONNECTIVITAT BIOLÒGICA

El Pla Especial dels barris del sector Singuerlín anava encaminat a transformar la zona en un barri eminentment residencial, de manera que s'han construït diferents equipaments, s'ha construït el parc de can Zam, un gran parc a escala Metropolitana just davant de l'emplaçament del projecte, i també hi ha arribat la nova línia 9 del Metro.



Aquest parc ha establert un gran punt verd a mig camí entre el gran corredor del riu Besòs i la Serralada de la Marina.

Tot i això, calen unes connexions transversals entre el parc i la serralada. Aquestes connexions, tot i que de mides relativament reduïdes, s'han de llegir des d'una escala metropolitana. D'aquesta manera s'evita la formació d'espais verds aïllats, i s'aconsegueix, mitjançant la connexió fins les grans reserves verdes de l'àrea metropolitana, una millora substancial de la salut de la flora i la fauna, a més a més de la possibilitat de desenvolupament de noves connexions a nivell peatonal.

CONNECTIVITAT PEATONAL

Altres Intervencions destacables en el barri han estat les millores a l'accessibilitat de tot el barri mitjançant la implantació de nous mètodes mecànics per millorar l'accessibilitat. S'han afegit rampes i escales mecàniques i un ascensor inclinat per accedir a la plaça Huelma. Els traçats d'aquestes connexions han estat estudiats per fer-los compatibles tan per l'accessibilitat dels residents al barri com per connectar amb els diferents itineraris marcats de la serralada de Marina.



Aquesta connectivitat plana-serralada ha estat considerada en ambdues Modificacions, i es proposa millorar-la a través de la proposta presentada.

USOS

Com ja hem vist, aquest entorn sempre ha tingut una gran simultaneïtat d'usos. Amb el Pla Especial dels barris del sector Singuerlín s'afavoria l'ús residencial per sobre dels altres.

Amb el nou escenari econòmic, s'ha desestimat per part de l'ajuntament continuar amb el model de residencialització del barri. Aquesta tendència s'ha introduït a moltes ciutats catalanes en els últims anys, i comporta el manteniment de l'activitat productiva neta dins dels teixits de les ciutats sempre que això sigui compatible amb els altres usos.

En el cas d'aquesta modificació puntual, això implica el manteniment de l'activitat econòmica i la seva complementació amb els nous usos d'oficines i de showroom.

FRONT FLUVIAL

Des de la seva construcció històrica, l'Avinguda Francesc Macià havia estat la primera línia d'edificació a la ribera del Riu Besòs. Aquesta característica va desaparèixer durant els anys en que van aparèixer les indústries a la plana al·luvial.

La desaparició dels usos existents i la construcció del gran parc metropolità de can Zam i la seva zona d'equipaments annexa obren la oportunitat de concebre altre cop la carretera de la Roca com a front fluvial, aspecte que mai havia estat considerat, degut a les particularitats del procés d'urbanització de la zona.

La proposta de ambdues Modificacions respon a aquesta necessitat de considerar l'antiga carretera de la Roca, actualment Francesc Macià, com un nou front fluvial.

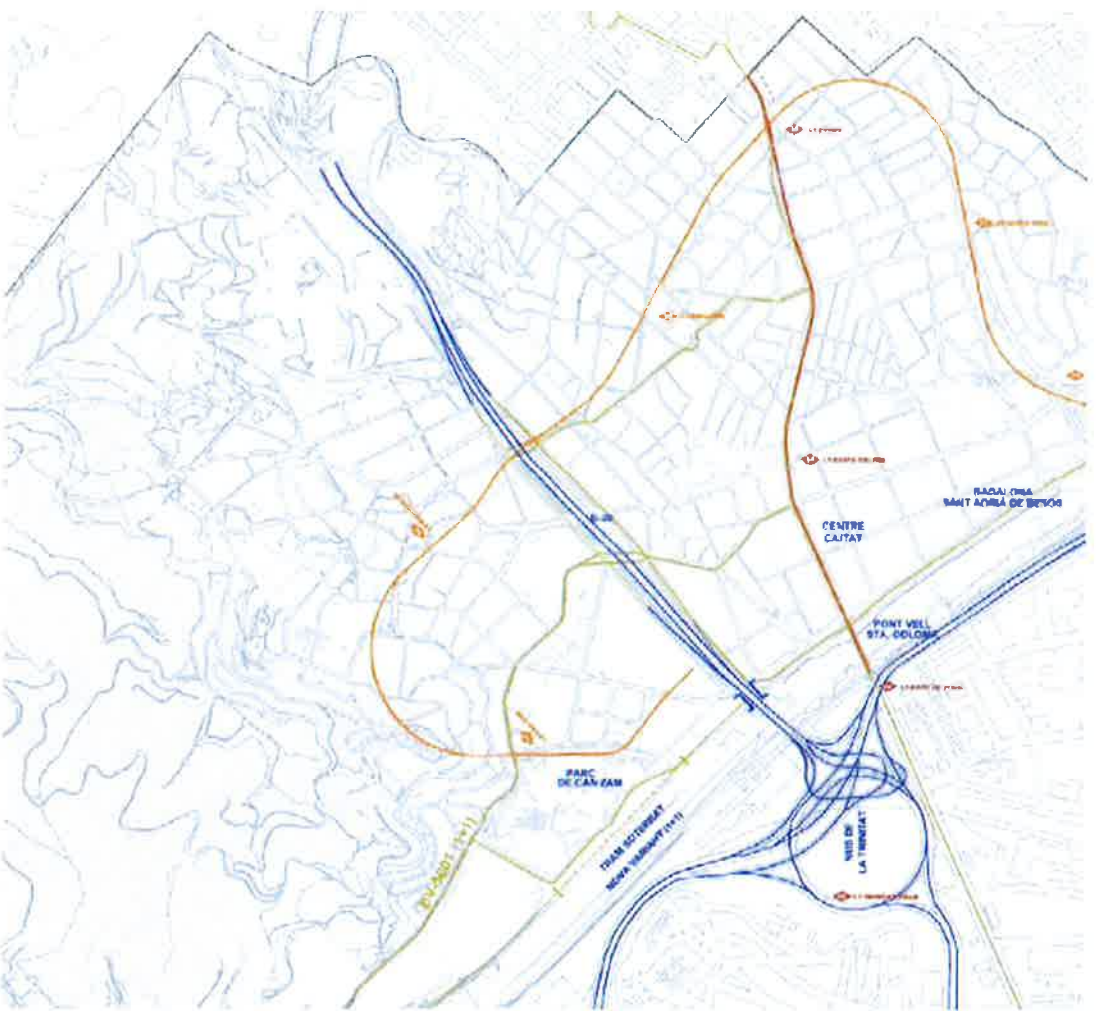


LA XARXA VIÀRIA

Transcorren entorn la nostra zona d'estudi, i en diferents direccions, les vies principals de Santa Coloma:

- L'autovia B-20 travessa la ciutat comunicant-la amb Badalona;
- El nus de la Trinitat esdevé una de les entrades neuràlgiques a la ciutat;
- L'Av. de Francesc Macià, l'Av. Anselm de Riu i el carrer Santiago Rusiñol, totes vies amb trànsit destacat;

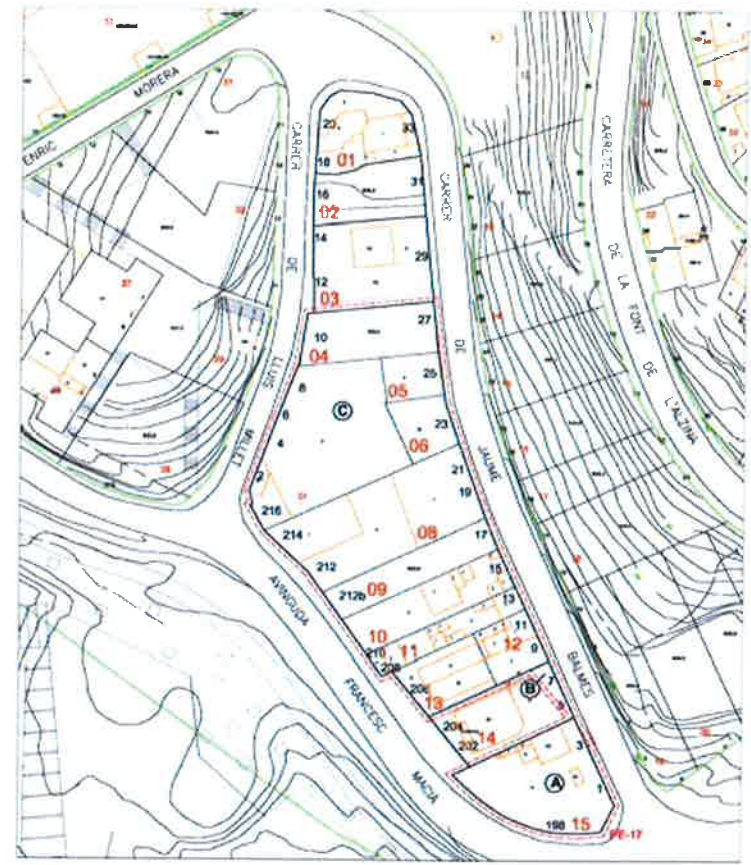
Així el centre de Singuerlin està ben connectat amb la resta de la ciutat a través de l'anella viària i és el que presenta una connectivitat més completa, amb una estructura viària de malla.



A ponent de l'anella viària, trobem el sistema constituït pel conjunt de carrers que solucionen l'accés i distribució al barri de les Oliveres. Aquest sistema presenta un aïllament total de la resta de la xarxa viària del sector, ja que només té accés des de la carretera de la Roca i de la Font de l'Alzina.

4. Estat actual

Aquest àmbit consta de 12 finques de diversos propietaris. Les hem organitzat en 3 àrees –A, B, C–, en funció dels usos actual i de l'afectació a les parcel·les de la modificació proposada.



Aquestes parcel·les estan ocupades actualment per diferents edificacions. Aquestes edificacions provenen d'origens molt diferents i tenen uns usos igualment diferenciats. L'objecte d'aquesta modificació puntual, per tant, serà la d'ordenar aquest entorn tenint en compte la situació socioeconòmica actual.

Adjuntem quadre detallant la superfície de sostre per usos de cada parcel·la:

	nº	adreça	m2sol	m2sostre	ús
C	04	c. Jaume Balmes, 27	378 m2	0 m2	Sòl sense edificar
	05	c. Jaume Balmes, 25	142 m2	178 m2	Industrial
	06	c. Jaume Balmes, 23	177 m2	348 m2	Industrial
	07	av. Francesc Macià, 216	959 m2	1.136 m2	Industrial
	08	av. Francesc Macià, 212-214	860 m2	513 m2	Industrial
	09	av. Francesc Macià, 212b	327 m2	0 m2	Sòl sense edificar
	10	av. Francesc Macià, 210	389 m2	368 m2	Industrial
	11	av. Francesc Macià, 208	226 m2	303 m2	Industrial
	12	c. Jaume Balmes, 9-11	182 m2	244 m2	Industrial
B	13	av. Francesc Macià, 206	257 m2	228 m2	Industrial
				303 m2	Habitatge
B	14	av. Francesc Macià, 202-204	39 m2	0 m2	Sòl sense edificar
A	15	c. Jaume Balmes, 1-3	617 m2	207 m2	Habitatge

A. Parcel·la n° 15, amb habitatge unifamiliar, a l'encreuament de l'avinguda Francesc Macià i el carrer Jaume Balmes.

Superfície d'aquesta àrea (segons base cartogràfica) de 617 m2.

A la part sud de la illa, a la zona de l'encreuament de l'Avinguda Francesc Macià i Jaume Balmes, s'hi troba una primera parcel·la ocupada per un habitatge unifamiliar de començaments del segle XX. La seva tipologia és la d'un habitatge periurbà, segurament d'estiueig, a la seva etapa més inicial. La seva col·locació el situa proper al límit de la plana d'inundació del riu Besòs (actualment Avinguda Francesc Macià) tot i que s'accedia pel carrer Jaume Balmes, degut a la importància històrica d'aquest carrer al ser la connexió principal de la zona de Can Zam amb el carrer que condueix a la font de l'Alzina. Aquest habitatge es troba enretirat del límit de parcel·la i envoltat de jardí. El seu estat de conservació és precari.

Aquest habitatge ha anat quedant envoltat d'edificacions molt més grans i d'altres tipologies.

(Aquesta parcel·la està inclosa al PE-17 (Polígon d'expropiació 17) del Pla Especial del barris del sector Sinquerlín))

B. Part de la Parcel·la n° 14*, amb edifici d'habitatges, situada a l'Avinguda Francesc Macià 202-204

Superfície de l'àrea inclosa en el PE-17 (segons base cartogràfica) 39 m2.

L'edifici, de planta baixa i tres plantes pis, i situat a l'avinguda Francesc Macià 202, va ser construït l'any 1975. Compta amb 2 habitatges per replà.

L'edificació principal té una forma prismàtica sense cossos volats sortints però sí que té galeries entrants. El volum està envoltat d'espais enjardinats pels 4 costats, la major part situats a la cota de l'Avinguda Francesc Macià; tot i que a la part posterior de l'edifici hi ha un petit tram de jardí situat a una cota superior, per solucionar la diferència de cota entre els dos carrers. L'entrada principal a aquest immoble es situa a l'Avinguda Francesc Macià tot i que també hi ha una entrada secundària pel carrer Jaume Balmes.

(*Aquesta parcel·la està parcialment inclosa al PE-17 (Polígon d'expropiació 17) del Pla Especial del barris del sector Sinquerlín. Superfície total parcel·la n° 14 = 427 m2; Superfície parcel·la n° 14 dintre PE-17 = 39 m2)

C. Aquest àmbit consta de 10 Parcel·les (n°04 a n°13) propietat dels Srs. Núñez, situades al carrer de Jaume Balmes, números 13 a 27, avinguda Francesc Macià, números 208 a 216 i carrer Lluís Millet, números 2 a 10.

Superfície d'aquesta àrea (segons base cartogràfica) de 3.897 m2.

(Totes les parcel·les estan incloses al PE-17 (Polígon d'expropiació 17) dintre del Pla Especial del barris del sector Sinquerlín)

	n°	adreça	n° ref. cadastral	sup. sòl
C	04	c. Jaume Balmes, 27	3001904DF3930A0001WG	378 m2
	05	c. Jaume Balmes, 25	3001905DF3930A0001AG	142 m2
	06	c. Jaume Balmes, 23	3001906DF3930A0001BG	177 m2
	07	av. Francesc Macià, 216	3001907DF3930A0001YG	959 m2
	08	av. Francesc Macià, 212-214	3001908DF3930A0001GG	860 m2
	09	av. Francesc Macià, 212b	3001909DF3930A0001QG	327 m2
	10	av. Francesc Macià, 210	3001910DF3930A0001YG	389 m2
	11	av. Francesc Macià, 208	3001911DF3930A0001GG	226 m2
	12	c. Jaume Balmes, 9-11	3001912DF3930A0001QG 3001912DF3930A0002WH	182 m2
	13	av. Francesc Macià, 206	3001913DF3930A0001PG	257 m2
	(segons base cartogràfica)			Total zona C 3.897 m2

Es diferencien 2 subzones, segons les construccions i usos actuals:

C1. Parcel·les n° 12 i n° 13, amb edifici d'habitatge unifamiliar i local comercial a l'Avinguda Francesc Macià 206

Superfície d'aquesta àrea (segons base cartogràfica) de 439 m2.

L'habitatge unifamiliar i el local comercial situats a l'Avinguda de Francesc Macià 206 varen ser construïts l'any 1968. Es tracta d'una edificació situada enretirada respecte el límit de la parcel·la que fa front a l'avinguda, tot i que la resta de parcel·la no està tancada. Aquest espai es sol usar d'aparcament informal de cotxes i està precàriament pavimentat.

La construcció també es troba retirada respecte els límits laterals de la parcel·la. Aquest espai està ocupat amb porxos.

El cos principal de la construcció compta amb la planta baixa i una planta pis, que es va esglaonant cap a la part posterior de la parcel·la i fins que arriba al carrer Jaume Balmes a nivell de planta baixa, degut a la diferència de cota. Aquesta construcció és de molt mala qualitat, de totxana vista sense cap acabat i cobertes de fibrociment.

Com que les parcel·les n° 12 i n° 13 també estan incloses a l'àmbit de la modificació puntual del PGM, i l'ajuntament considera que la zona C necessita un planejament conjunt, l'empresa Núñez-García les ha adquirit darrerament per fer una proposta de planejament i d'edificació unitària.

C2. Parcel·les n° 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 i 11, amb edificacions de l'empresa Núñez-García
Superfície d'aquesta àrea (segons base cartogràfica) de 3.458 m2.

La present modificació del PGM s'està efectuant degut a petició de l'empresa Núñez-García per a mantenir la seva activitat econòmica logística en aquest emplaçament.

L'empresa va ser fundada als anys 70 a la nau situada a l'avinguda Francesc Macià n°216, i al llarg dels anys s'ha anat expandint mitjançant la compra de les parcel·les veïnes. Actualment l'activitat empresarial ocupa totes les parcel·les de l'àrea C2.

Un dels objectius de la modificació puntual del PGM i de la modificació puntual del Pla Especial, és la de possibilitar la renovació de les instal·lacions d'aquesta empresa. Aquestes instal·lacions, tot i que físicament antiquades i necessitades de rehabilitació, estan a ple rendiment, cosa que proporciona a la ciutat una activitat i uns llocs de treball que es pretenen ampliar amb aquesta renovació.

Ambdues Modificacions donen la possibilitat d'aprofitar aquesta renovació física de les instal·lacions per a plantejar una regeneració urbana de la zona.



5. Planejament vigent

El Planejament vigent de l'àmbit definit és:

PLA GENERAL METROPOLITÀ DE BARCELONA

L'instrument de referència del planejament urbanístic a Santa Coloma és el **Pla General Metropolità de Barcelona (PGM)**, aprovat per la Corporació Metropolitana de Barcelona el 14 de juliol de 1.976, 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.

El PGM qualificava l'àmbit de la present modificació como, **Zona de renovación urbana: Rehabilitación (16)**. Definida als Art. 359 a Art. 366 de les Normes Urbanístiques del PGM pel que respecta a les especificacions bàsiques de la zona i a l'Art. 313 de les Normes Urbanístiques del PGM pel que fa al règim d'usos.

Adjuntem el redactat de l'Art. 313, per establir una connexió entre els usos que es desenvolupen a l'actualitat a l'àmbit de la present Modificació i el Planejament vigent en el moment en que es van iniciar:

"Art. 313.- Zonas de Renovación urbana

En las zonas de renovación urbana tanto públicas como privadas se admitirán los siguientes usos:

1. **Vivienda.** Se admite. Será obligatoria la vivienda unifamiliar en los sectores desarrollados actualmente con este tipo de viviendas y en los terrenos con pendientes superiores al 20%.
2. **Residencial.** Se admite.
3. **Comercial.** Se admite en las plantas bajas de edificios de vivienda plurifamiliar. En las áreas de vivienda unifamiliar se admiten locales independientes de hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2), destinados a comercios y servicios cotidianos. Podrán preverse en los Planes Especiales, centros comerciales en edificios independientes en las áreas de vivienda plurifamiliar.
4. **Oficinas.** Se admite. Sin embargo, en las áreas de vivienda unifamiliar no podrá destinarse a este uso más del 25 por 100 de la superficie de techo edificable en cada parcela.
5. **Religioso y cultural.** Se admite.
6. **Sanitario.** Se admite el de dispensarios, consultorios y ambulatorios y el de clínicas, sanatorios y análogos hasta una capacidad máxima de 50 camas en parcela de hasta dos mil metros cuadrados (2.000 m2). Se admite sin límite de capacidad en parcelas mayores.
7. **Recreativo.** En áreas de vivienda plurifamiliar se admiten instalaciones de hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2) de superficie por establecimiento y salas con aforo máximo de 250 plazas. En áreas de vivienda unifamiliar se admiten instalaciones en parcelas de hasta mil seiscientos metros cuadrados (1.600 m2) y salas de aforo que no rebasen 100 plazas. Podrán autorizarse instalaciones y salas de mayor superficie o aforo en parcelas de más de cuatro hectáreas, siempre que se resuelvan los problemas de tráfico y separación de las áreas de vivienda.
8. **Deportivo.** Se admite.
9. **Industrial.** En las áreas de vivienda unifamiliar solo se admiten las industrias de categoría primera en situación 1-a, 1-b, 2-a, 2-b y 2-c. En las áreas de vivienda plurifamiliar solo se admiten las industrias de categoría primera en cualquier situación y las de categoría segunda 2-a, 2-b y 2-c"

Encara que el marc general de referència segueix essent el PGM, aquest ha estat modificat pels plans especials urbanístics del sector que es concreten en:

PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN

Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, el 17 de desembre de 1.997.

Els objectius del Pla Especial dels Barris del Sector Singuerlín es poden concretar en tres aspectes:

- Reestructuració general de la xarxa viària rodada, amb al creació d'un circuit primari que organitzi la malla en el seu conjunt, la millora de la connectivitat de la xarxa menor i l'organització d'una **xarxa peatonal alternativa**;
- Reestructuració del programa i localització d'equipaments amb la definició dels usos, l'adequació de les qualificacions a les previsions municipals, la potenciació i ordenació de les àrees existents, per tal de millorar-ne la seva funcionalitat, i l'obtenció de sòl per a la **promoció d'habitatge protegit**;
- I pel què fa referència als teixits urbans, la definició de categories zonals i la seva delimitació a partir de les àrees homogènies detectades i la seva anàlisi.

Con a conseqüència d'aquests objectius, el Pla especial proposava per a l'àmbit de la present modificació una **nova zona verda**, una **nova via peatonal** i una zona per a destinar a **habitatge protegit**.

En paral·lel al Pla Especial dels Barris del sector Singuerlín també es va tramitar la **MODIFICACIÓ DEL PGM A CONSEQÜÈNCIA DEL PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN**, aprovada definitivament pel govern de la Generalitat de Catalunya el 25 de novembre de 1.997.

(veieu plànol SU0)

Aquesta Modificació es va tramitar conjuntament amb al Pla especial per a dur a terme els canvis de qualificació urbanística que el Pla Especial recull i desenvolupa. És en la **MODIFICACIÓ DEL PGM A CONSEQÜÈNCIA DEL PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN**, a on es va establir la qualificació urbanística de l'àmbit de la present Modificació: l'àmbit, anteriorment qualificat íntegrament com a *Zona de renovación urbana: Rehabilitación (16)* pel PGM, canvia amb la Modificació del PGM de 1.997 a:

- **6b** / Parcs i jardins urbans / de nova creació i de caràcter local, la nova zona verda;
- **5b** / Sistema Viari bàsic / Via cívica, la nova via peatonal;
- **HP-11** / Zona de Sòl Urbà / Ordenació en edificació Aïllada plurifamiliar, la zona per a destinar a Habitatge Protegit.

És per això que la present Modificació es tramita com a **Modificació del PGM simultàniament a una Modificació del Pla Especial al mateix àmbit**.

Per la seva part, el **PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN** va delimitar una sèrie de polígons d'expropiació per a facilitar-ne la gestió. En particular, a l'àmbit de la present Modificació definia el polígon d'expropiació **PE-17**.

Es a dir, les parcel·les de l'àrea C (parcel·les nº 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 i 13), A (parcel·la nº 15) i B (la part de la parcel·la nº 14 afectada per la via cívica), estan incloses al **PE-17** (Polígon d'expropiació 17) dintre del Pla Especial del barris del sector Singuerlín.

Aquest Polígon d'expropiació **PE-17**, doncs, es proposa al **PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN**, amb l'únic objectiu de generar una nova zona verda i gestionar el traçat d'una nova via cívica i d'un àrea per a la Promoció de l'habitatge protegit.

Adjuntem a continuació les fitxes que redacta el Pla Especial per a la definició del PE-17:

Actuació: Habitatge públic Francesc Macià II
Destí: Habitatge públic i espais lliures
Situació: Francesc Macià-Jaume Balcells
Sistema de gestió: Expropiació
Promoció: Públic

SOL		4.553	m2
	de titularitat privada	4.553	m2
	de titularitat publica		m2
	d'aprofitament privat		m2
	de cessió		m2
	a espropiar	4.553	m2

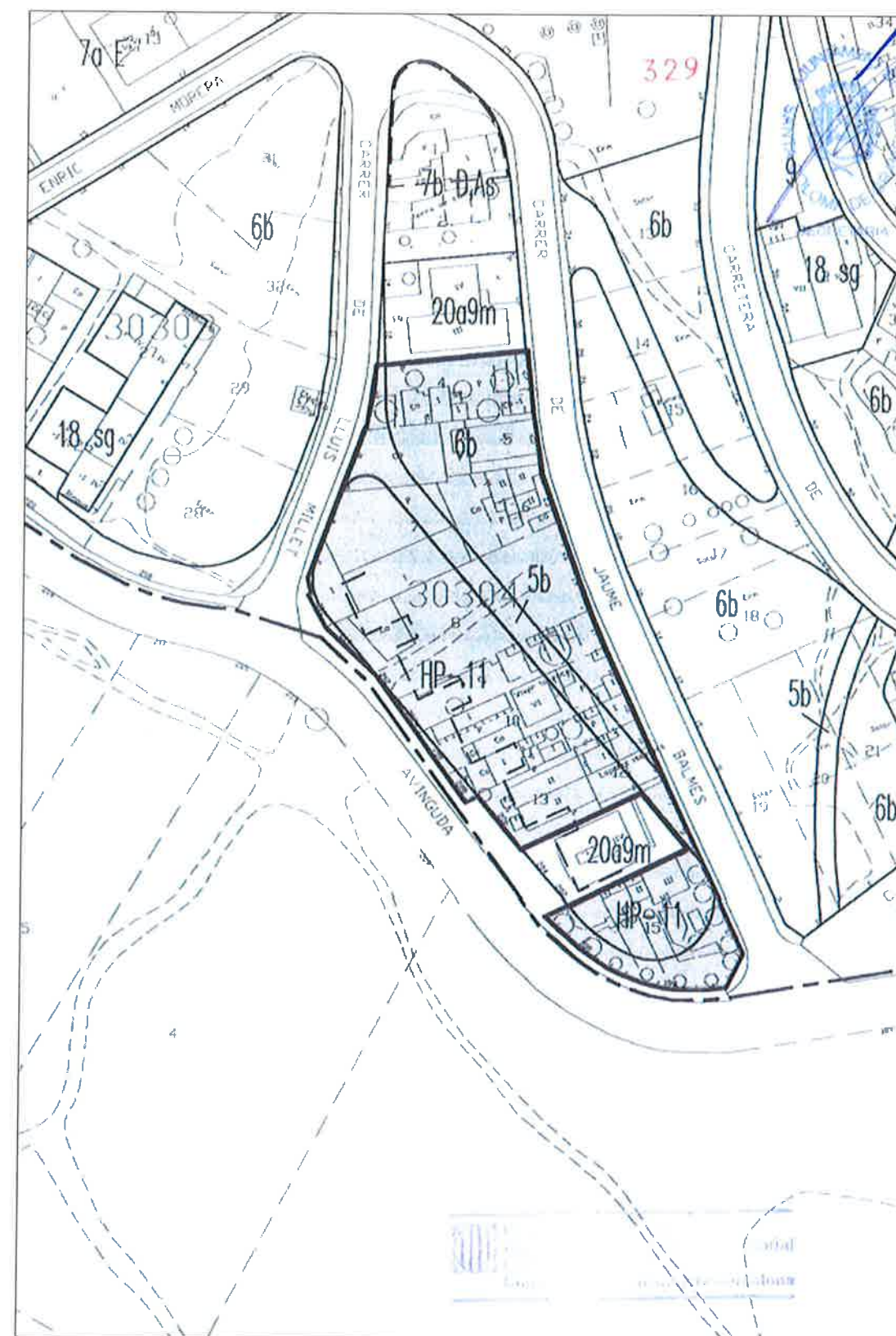
Habitatges buits	3	ut
Habitatges ocupats	7	ut
Sostre hab. buits	246	m2
Sostre hab. ocupats	591	m2
Sostre habitatges	837	m2

Locals buits	2	ut
Locals ocupats	4	ut
Sostre locals	374	m2

clau	Zona	Superfície	clau	Zona	Superfície
4	Serveis tècnics	m2	HP	Habitatge públic	2.338 m2
5b	Vies clíquies	557 m2	13b	Densif. urb. semi	m2
5	Vianà	279 m2	18	Ant. ord. volums	m2
6a	Espais lliures act.	m2	20a/9	Plurifamiliar aïllada	m2
6b	Espais lliures nous	1.379 m2	R/a	Unifamiliar aïllada	m2
6c	Espais lliures metr.	m2			
17-6	Transf. ús a verd	m2			
7a	Equipament act.	m2			
7b	Equipament nou	m2			
17-7	Transf. ús equipam.	m2			
9	Protecció sistemes	m2			
26	Lliure permanent	m2			
Total sistemes		2.215 m2	Total zones		2.338 m2

Parcel les incluses

30304004	Cr. de Jaume Balcells, 27
30304005	Cr. de Jaume Balcells, 25
30304006	Cr. de Jaume Balcells, 23
30304007	Cr. de Lluís Millet, 2-4
30304008	Av. de Francesc Macià, 212-214
30304009	Av. de Francesc Macià, 212 bis
30304010	Av. de Francesc Macià, 210
30304011	Av. de Francesc Macià, 208
30304012	Cr. de Jaume Balcells, 9-11
30304013	Av. de Francesc Macià, 206
30304014	Cr. de Jaume Balcells, 5-7
30304015	Av. de Francesc Macià, 198-200



La superfície total del PE 17 és de 4.553 m2, i inclou TOTES les parcel·les del nostre àmbit amb les qualificacions urbanístiques especificades:

	Clau 5	Clau 5b	Clau 6b	Clau HP-11	Sup. Total
A (15)	216 m2	1 m2	-----	400 m2	617 m2
B (14) *	-----	39 m2	-----	-----	39 m2
C (04-13)	63 m2	517 m2	1.379 m2	1.938 m2	3.897 m2
Total	279 m2	557 m2	1.379 m2	2.338 m2	4.553 m2

*, sols la part de la parcel·la nº 14 afectada pel vial 5b

En total, el polígon afecta una superfície total de 4.553 m2 de sòl, per a destinar-lo a Habitatge públic (2.338 m2 de sòl), espai lliure (1.379 m2 de sòl) i vials (836 m2 de sòl).

Les **QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES ACTUALS**, establertes pel Pla Especial, són:
(veieu plànol SU1)

HP-11
Zona de Sòl Urbà / Ordenació en edificació Aïllada plurifamiliar
5
Sistema Viari bàsic
5b
Sistema Viari bàsic / Via cívica
6b
Parcs i jardins urbans / de nova creació i de caràcter local

En quan a les condicions reguladores, l'art. 69 del PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN estableix les condicions reguladores de la clau HP-11:

"Art. 69.- Condicions reguladores de l'HP-11 (Avda. De Francesc Macià - II)

1. Promoció pública.
2. Aquesta promoció tindrà caràcter finalista ja que es destinarà al real·lotjament dels afectats pel PE.
3. El tipus d'ordenació correspon al de volumetria específica.
4. L'execució del conjunt serà unitària, amb els següents paràmetres reguladors:
 - a) **Edificabilitat:** serà el resultat d'aplicar un índex **d'1 m2sostre/m2sòl** a l'àmbit del Polígon d'Expropiació 17.
 - b) Nombre màxim d'habitatges 40
 - c) Ocupació màxima 40%
 - d) Alçada màxima 13,65 mts.
 - e) Nombre màxim de plantes PB+3PP
 - f) Per a la determinació de la cota de referència de la Planta baixa, s'aplicaran els criteris establerts a l'art. 251 de les NU del PGM.
 - g) L'alineació obligatòria de l'edificació queda grafiada al plànol nº 4.
 - h) El projecte integrarà el bloc existent a la parcel·la de l'avda. Francesc Macià núms. 202-204.

5. L'ús permès a les plantes pis serà només el d'habitatge.
A la Planta baixa es permetrà, además del d'habitatge, els següents usos: oficines, comercial, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, esportiu i l'industrial de categoria 1a. I 2a.
En situacions 2-a i 2-b.
L'ús de garatge o aparcament només es permetrà a les plantes soterrani"

Com a dada informativa, la resta de la parcel·la nº 14, que no pertany a l'àmbit de la present modificació, te una superfície de 388 m2 i la seva qualificació urbanística és:

20a9m
Zona de Sòl Urbà / Ordenació en edificació Aïllada plurifamiliar

6. Interès general de la modificació – Objectius i Justificació

Aquesta Modificació del PGM es tramita conjuntament a la Modificació Puntual del Pla Especial dels Barris del sector Singuerlín al mateix àmbit.

A fi i efecte d'afavorir la tramitació conjunta, es reproduïxen en aquest document tant l'interès general, objectius i justificació de la Modificació del PGM com de la Modificació del Pla Especial, ambdós a l'àmbit del PE-17.

Modificació del PGM EN L'ÀMBIT DEL PE-17

L'objectiu principal de la **Modificació del PGM en l'àmbit del PE-17** és el de mantenir i potenciar l'activitat econòmica que es desenvolupa actualment a l'àmbit situat entre l'avinguda Francesc Macià i els carrers Lluís Millet i Jaume Balmes. Aquesta activitat econòmica desenvolupada per l'empresa Núñez-García des dels anys 70, apart de proporcionar a la ciutat uns llocs de treball, ha demostrat ser altament compatible amb aquest entorn al llarg dels anys, en tractar-se d'una activitat logística, respectuosa amb l'entorn i que compta amb uns horaris molt controlats.

Actualment les instal·lacions a on es desenvolupa aquesta activitat econòmica estan obsoletes i necessiten, com a mínim, de rehabilitació. La Modificació pretén aprofitar aquest moment de renovació de les instal·lacions per a plantejar una regeneració urbana de la zona, recollint i actualitzant els criteris sobre ubicació de zones verdes i vies civiques i sobre el grau de residencialització de la zona establerts pel PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN, i tenint en compte els nous criteris que s'estableixen a les més recents intervencions a l'entorn –com a la construcció del Parc de Can Zam, l'arribada del metro, les noves connexions peatonals i la consideració de Front Fluvial de l'avinguda Francesc Macià–

La **MODIFICACIÓ DEL PGM A CONSEQÜÈNCIA DEL PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN**, juntament amb el **PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN**, van efectuar un canvi de qualificació a l'àmbit de la present modificació i van establir un polígon d'expropiació, el PE-17, per a col·laborar en la gradual transformació del barri del Singuerlín en un barri residencial amb un alt percentatge d'habitatge protegit i de promoció pública (HP), a la vegada que es traçava una nova via cívica (5B) i es delimitava una nova zona verda (6B).

- Pel que fa a la zona verda, des de la construcció de Can Zam, es vol recuperar la connectivitat de la plana del Besòs amb la serralada de la Marina, i es proposa fer-ho mitjançant una seqüència continuada d'espais verds en sentit ascendent-descendent. D'aquesta manera el verd públic (6b) establert pel planejament vigent millorarà la seva ubicació. Aquest espai de verd públic es projectarà per a garantir la connectivitat peatonal que abans garantia el traçat de la via cívica; Per la qual cosa, la present modificació planteja l'eliminació de la via cívica (5b) establerta pel planejament vigent.
- Pel que fa a la residencialització del barri, amb el nou escenari econòmic i social, s'ha desestimat per part de l'ajuntament continuar amb un model d'exclusiva residencialització del barri, i es vol valorar el manteniment de l'activitat productiva neta dins les zones urbanes de la ciutat sempre que l'activitat desenvolupada ho faci compatible. Actualment es considera que el manteniment d'aquestes activitats respectuoses amb l'entorn, és desitjable i beneficiós no tan sols per a l'entorn immediat, sinó també pel conjunt de la ciutat, ja que es manté d'aquesta manera el teixit productiu.
És per això que la Modificació presentada proposa un canvi de qualificació urbanística pel sol qualificat pel Planejament vigent com a **HP-11** (habitatge protegit):
- establint una **clau 18, volumetria específica** per a la part del sol a on es desenvoluparà una activitat econòmica, recuperant el règim d'usos que establia el PGM per aquesta zona, i sense augment d'aprofitament;
- establint una **clau 6b** per la major part de la resta de sol qualificat com a HP-11;

- i establint, puntualment, una clau **18-V, volumetria específica**, amb ús públic sobre rasant i amb possibilitat d'ús privat al subsòl, que permetrà augmentar la superfície efectiva de verd d'ús públic.

A continuació es desglossen de manera més detallada els criteris fonamentals d'intervenció emprats:

1. AUGMENT DEL VERD PÚBLIC I AUGMENT DE LA CONNECTIVITAT PEATONAL

La present Modificació planteja una reorganització interna de la disposició de la zona **6b** (Parcs i jardins urbans / de nova creació i de caràcter local) per tal d'afavorir la circulació transversal de vianants, des del carrer Jaume Balmes fins al carrer Lluís Millet i a l'avinguda Francesc Macià.

La nova disposició de les zones verdes fa que aquestes es situïn d'una manera més natural amb la topografia, en sentit ascendent-descendent, i aconseguixin així una continuïtat més connectada amb la resta de zones verdes.

Aquests espais públics es projectaran per a garantir la connectivitat peatonal. Per la qual cosa, la present modificació planteja l'eliminació de la via cívica (5b) establerta pel planejament vigent, una via cívica diagonal a l'illa i que no responia a aquest criteri de continuïtat i connexió d'espais verds.

La **nova ubicació del sol qualificat com a 6b**, que augmenta la superfície establerta pel planejament vigent, es situa, per una part, a la totalitat de l'àrea anomenada A; i també dintre de l'àrea anomenada C; concretant-se aquí en dues franges laterals que, a la vegada que aconseguiran aquesta connectivitat transversal, envoltaran la zona on es desenvolupi l'activitat industrial i comercial, i la separaran de les zones que continuaran destinades a habitatge.

Per tal d'evitar la fragmentació de l'espai públic que pot produir la opció de separar el verd en dues franges, s'estableix, annex a la franja situada a la part nord de l'àrea C, una zona que es qualificarà com a **18-V** i serà d'ús públic sobre rasant.

Amb aquesta proposta es mantindrà una gran zona verda d'ús públic de superfície superior a l'àrea verda continua del Planejament vigent; a la vegada que també apareixeran 2 noves àrees verdes. El total de superfície destinada a Ús públic serà molt superior al del Planejament vigent.

(veure ANNEX 2, SEPARATA ZONES VERDES)

2. MANTENIMENT I POTENCIACIÓ DE L'ACTIVITAT ECONÒMICA

L'empresa Núñez-García, ubicada a l'àmbit d'aquesta modificació, ha manifestat la voluntat de modernitzar les seves instal·lacions, actualment obsoletes, mitjançant la nova construcció d'un nou edifici logístic a on tindrà cabuda no tan sols l'activitat industrial actual, si no també uns nous usos terciaris –oficines i showroom– que ajudaran a donar més centralitat a aquest àmbit., i el que representa de reactivació econòmica per a la ciutat.

L'empresa Núñez-García és una empresa distribuïdora de productes per a l'Hostaleria, mercat que encara que està vivint una de les pitjors crisis, mitjançant una millor adaptació al mercat i a una millora en imatge, professionalitat i servei al client, encara pot superar-la. Per això es necessari disposar d'unes instal·lacions adients que permetin superar aquest repte.

Actualment l'empresa Núñez-García té una plantilla de 37 treballadors. Amb la renovació de les instal·lacions proposada per aquesta modificació, es preveu que en un període d'uns 7 anys la capacitat de servei de l'empresa augmenti un 250%, el que suposa un augment proporcional de l'oferta de llocs de treball, arribant a 82 treballadors.

L'empresa Núñez-García ha demostrat ser altament compatible amb el seu entorn al llarg dels anys, en tractar-se d'una activitat logística, respectuosa amb l'entorn i que compta amb uns horaris molt controlats. S'adjunta a l'Annex 1, l'Estudi de Mobilitat, elaborat per constatar la realitat dels fluxos que aquesta activitat econòmica genera, molt per sota del sostre equivalent amb un ús d'habitatge, i per proposar la modificació i millora de la posició dels accessos rodats a l'activitat logística.

El manteniment d'aquesta activitat econòmica implica el **canvi de qualificació urbanística** de part de l'àrea anomenada C, en particular la franja central. La present Modificació del PGM proposa per aquesta àrea, qualificada com a **HP-11** pel Planejament vigent, una **clau 18-volumetria específica**, sense augment d'aprofitament i recuperant el règim d'usos que establia el PGM per aquesta zona.

La normativa del Pla Especial dels barris del sector Singuerlín delimitava aquest polígon d'expropiació amb la finalitat d'obtenir habitatge protegit per a destinar-lo a afectats urbanístics del propi Pla.

La Modificació puntual del PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat, que s'està tramitant, desafecta gran part d'aquests habitatges, eliminant-ne la qualificació de sistema quan aquesta no es considera estratègica per no formar part de la xarxa estructurant d'espais lliures, motiu pel qual es fa innecessari mantenir el polígon d'expropiació i la reserva d'habitatge.

L'**annex 4** d'aquest document reproduceix la memòria social aprovada pel Ple municipal en la sessió de 31 de maig de 2016, que acompanya el Text refós de la Modificació puntual de PGM per a la millora de la Xarxa d'Espais Lliures de la ciutat.

3. CONSOLIDACIÓ DE LA FAÇANA DE LA CIUTAT AL RIU BESÓS I AL PARC DE CAN ZAM

Després que l'obertura de la Línia 9 del metro, amb la seva estació terminal de Can Zam al costat d'aquest àmbit, i de la construcció del Parc de Cam Zam, es fa necessari començar a considerar que l'àmbit de la present modificació també forma part de la façana de la ciutat de Santa Coloma cap al riu Besòs. S'ha de procedir a l'eliminació de les degradades construccions actuals i elaborar un projecte de regeneració urbana per aquesta zona en particular, sense perdre de vista els criteris paisatgístics i urbans de l'entorn i del front fluvial.

La façana cap a l'avinguda Francesc Macià forma part d'un front molt més extens que és el que dona al conjunt de la ciutat de Santa Coloma un front fluvial cap al riu Besòs. L'àmbit de la modificació del PGM forma part de l'extrem nord d'aquest front, proper al punt on els últims contraforts de la serralada de Marina s'acosten més a la riba del riu, i on s'acaba la ciutat.

Cal, per tant, preveure un doble escala de visió; la més propera, des del carrer, i una més llunyana, des de l'altra banda del riu, i des de les autopistes d'accés a Barcelona.

Com ja hem analitzat en apartats anteriors, la zona d'estudi presenta un pendent considerable al estar situat a la xarxera entre la serralada de marina i el pla al·luvial del Besòs.

També hem descrit com el desenvolupament urbà de la zona, fet en diferents etapes, amb diferents usos i sobre aquesta topografia tan accidentada, ha creat un paisatge discontinu entre edificacions i espais verds. Una discontinuïtat que connecta visualment molt bé la serralada amb el riu.

La Modificació del PGM planteja, amb l'ordenació proposada, un reforçament d'aquesta discontinuïtat; tant pel que fa a la ubicació de les zones verdes, com pel que fa a la definició de la volumetria que es detalla a la **Modificació Puntual del Pla Especial dels Barris del sector Singuerlín a l'àmbit del PE-17** tramitada conjuntament; una volumetria que es planteja aïllada, enretirada de la façana a l'avinguda Francesc Macià, rodejada de verd i mig soterrada -aprofitant els desnivells-, mig emergent, elevant-se puntualment sense trencar la discontinuïtat del paisatge.

Pel que fa a una escala més propera, es necessari la regularització de les alineacions de les parcel·les cap a aquest front, afectació que ja estava prevista en el Pla Especial i que la present modificació sols recull i actualitza, tenint en compte també les entregues del viari amb les parcel·les antigament afectades per la via cívica i que ara, al desaparèixer el vial, s'han de regularitzar en relació als carrers perimetrals de l'àmbit.

La **Modificació del PGM manté l'afectació de sistema viari bàsic (5) que ja tenien la majoria de les parcel·les de l'àmbit amb façana a Francesc Macià, i afegeix una nova afectació a la parcel·la nº 04, i a la parcel·la nº 15, per regularitzar el límit de les voreres.**

En definitiva, la **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM A L'ÀMBIT DEL PE-17 QUE ES DEFINIA AL PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN**, aportarà a la ciutat de Santa Coloma:

- La **realització de tres nous parcs urbans** de caràcter local, amb una superfície total de verd d'ús públic de 2.250 m² (1.783 m² de clau 6b i 467 m² de clau 18-V), que milloraran la continuïtat del verd entre la serralada de Marina i el riu Besòs.
- La **millora de connectivitat transversal peatonal** entre el Parc de Can Zam i els espais públics cap a la serralada de Marina, mitjançant el disseny de camins peatonals dintre dels nous parcs urbans.
- El **manteniment i gradual augment de llocs de treball** -de 37 a 82 en un període estimat de 7 anys- degut a la potenciació de l'activitat econòmica de la zona.
- La **Regeneració urbana de la zona**, convertint-se en un indret de més centralitat amb la introducció d'activitat terciària, i el que això representa com a **reactivació econòmica** per a la ciutat.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN EN L'ÀMBIT DEL PE-17

L'objectiu principal de la Modificació del Pla Especial a l'àmbit del PE-17 és **concretar el detall de la ordenació i precisar el sistema de gestió de l'àmbit del PE-17, seguint les especificacions definides a la Modificació Puntual del PGM al mateix àmbit tramitada conjuntament.**

1. CONCRECIÓ DE LA ORDENACIÓ

La Modificació del Pla Especial estableix els criteris pel que fa a la definició de la nova volumetria específica (18) (18-V) : una volumetria que es planteja aïllada, enretirada de la façana a l'avinguda Francesc Macià, rodejada de verd i mig soterrada -aprofitant els desnivells-, mig emergent, elevant-se puntualment sense trencar la discontinuïtat del paisatge.

Aquesta volumetria situada entre la nova ubicació de les 2 zones verdes haurà de tractar tots els seus fronts d'edificació com a façana, evitant així l'aparició de mitgeres cap a les zones verdes.

2. CONCRECIÓ DEL SISTEMA DE GESTIÓ

La Modificació del Pla Especial establirà en l'àmbit del PE-17, un nou Polígon d'actuació, PA-1, i un nou Polígon d'expropiació, PE-1.

- **PA-1**, a l'àmbit de la definida zona C (parcel·les 04-13), que inclourà l'àrea qualificada com a (18) Volumetria Específica, l'Àrea qualificada com a (18-V) Volumetria Específica i l'àrea qualificada com a (6b) Verd Públic.
- **PE-1**, a l'àmbit de la zona A (parcel·la 15), que inclourà l'àrea qualificada com a (6b), Verd Públic.

7. Proposta d'ordenació
 (veure plànols SU0 a SU8)



Per detallar la nova proposta d'ordenació adjuntem aquests quadres on es pot comprovar l'afectació de les Modificacions tramitades conjuntament –Modificació Puntual del PGM a l'àmbit del PE-17, i Modificació del Pla Especial dels Barris del Sector Singuerlin a l'àmbit del PE-17- a cadascuna de les àrees o parcel·les de l'àmbit:

Qualificacions urbanístiques a l'àmbit (Mod PGM i Mod PE (Planejament Vigent)

	Clau 5	Clau 5b	Clau 6b	Clau HP-11	Clau 20a9m	Clau 18	Clau 18-V	Sup. Total
A (15)	216 m2	1 m2	-----	400 m2	-----	-----	-----	617 m2
B (14) *	-----	39 m2	-----	-----	-----	-----	-----	39 m2
C (04-13)	63 m2	517 m2	1.379 m2	1.938 m2	-----	-----	-----	3.897 m2
Total	279 m2	557 m2	1.379 m2	2.338 m2	0 m2	0 m2	0 m2	4.553 m2

*, sols la part de la parcel·la nº 14 afectada pel vial 5b al Planejament vigent

Qualificacions urbanístiques a l'àmbit (Mod PGM i Mod PE (Planejament Proposat)

	Clau 5	Clau 5b	Clau 6b	Clau HP-11	Clau 20a9m	Clau 18	Clau 18-V	Sup. Total
A (15)	213 m2	-----	404 m2	-----	-----	-----	-----	617 m2
B (14) *	-----	-----	-----	-----	39 m2	-----	-----	39 m2
C (04-13)	72 m2	-----	1.379 m2	-----	-----	1.979 m2	467 m2	3.897 m2
Total	285 m2	0 m2	1.783 m2	0 m2	39 m2	1.979 m2	467 m2	4.553 m2

*, sols la part de la parcel·la nº 14 afectada pel vial 5b al Planejament vigent

A. Parcel·la nº 15, amb habitatge unifamiliar, a l'encreuament de l'avinguda Francesc Macià i el carrer Jaume Balmes.
Superfície d'aquesta àrea (segons base cartogràfica) de 617 m2.

A (15)	Clau 5	Clau 5b	Clau 6b	Clau HP-11	Clau 20a9m	Clau 18	Clau 18-V	Sup. Total
VIGENT	216 m2	1 m2	-----	400 m2	-----	-----	-----	617 m2
PROPOSAT	213 m2	-----	404 m2	-----	-----	-----	-----	617 m2

Per a la parcel·la de la cantonada Jaume Balmes, 1-3 i/o Francesc Macià, 198-200, es proposa:

- **Desafectar la petita part de la parcel·la**, 1 m2, afectada per la via cívica (5b);
- **Modificació de l'alineació de la parcel·la amb la vorera**, per adaptar-se millor al front de façana de la ciutat al riu Besos i al Parc de Cam Zam.;
- **Qualificació urbanística:**
 - Planejament vigent:**
 - HP-11, habitatge protegit, segons ordenació volumètrica específica.
 - 5, Sistema Viari bàsic.
 - Planejament proposat:**
 - 6b, Parcs i jardins urbans / de nova creació i de caràcter local.
 - 5, Sistema Viari bàsic.

B. Part de la Parcel·la nº 14*, amb edifici d'habitatges, situada a l'Avinguda Francesc Macià 202-204

Superfície de l'àrea inclosa en el PE-17 (segons base cartogràfica) 39 m2.

(*Aquesta parcel·la està parcialment inclosa al PE-17 (Polígon d'expropiació 17) del Pla Especial del barri del sector Sinquerlín. Superfície total parcel·la nº 14 = 427 m2; Superfície parcel·la nº 14 dintre PE-17 = 39 m2)

B (14)	Clau 5	Clau 5b	Clau 6b	Clau HP-11	Clau 20a9m	Clau 18	Clau 18-V	Sup. Total
VIGENT	-----	39 m2	-----	-----	-----	-----	-----	39 m2
PROPOSAT	-----	-----	-----	-----	39 m2	-----	-----	39 m2

Per a la parcel·la de l'avinguda Francesc Macià, 202-204, es proposa:

- **Desafectar la part de la parcel·la nº 14**, 39 m2, afectada per la via cívica (5b);
- **Qualificació urbanística:**
Planejament vigent:
 - o 5b, Via cívica.**Planejament proposat:**
 - o 20a9m, edificació aïllada plurifamiliar d'àmbit municipal.
- **Edificabilitat:**
Sostre actual:
 - o Edificabilitat actual de la Parcel·la A inclosa en el Polígon d'Expropiació: 1 m2st/m2sol brut d'HP.
 - o El Planejament vigent fixava pel polígon PE-17 una edificabilitat de 1,0 m2st/m2sol brut, aplicable a la superfície de l'àmbit del PE-17. Aquesta edificabilitat aplicada als 39 m2 de sol ja donava un sostre de 39 m2 del que gaudia la parcel·la nº 14. El sostre màxim de la totalitat de la parcel·la nº 14, qualificada com a 20a9m al Planejament vigent, era de 427 m2. **(39 m2st Habitatge protegit)****Sostre proposat:**
 - o Sostre homogeneïtzat en la proposta: 1 m2st/m2sol net de 20a9m. Amb la desafecció de la part de parcel·la afectada per la via cívica, en resulta una nova superfície de 39 m2 qualificada com a 20a9m, que s'afegeix a la resta de la parcel·la nº 14, que ja tenia la mateixa qualificació, resultant una parcel·la de 427 m2 de superfície. **(39 m2st Habitatge lliure)** Es considera que no és necessari preveure la corresponent reserva per increment d'aprofitament de la superfície de vialitat que es desafecta per passar a zona 20a9. Aquests 39 m2 que passen de vial a habitatge no representaran un augment real d'edificabilitat, ja que l'edificació existent en aquesta finca sobrepassa l'edificabilitat màxima permesa pel planejament vigent. La finca ja està edificada per sobre del planejament vigent (614 m2). Mai es farà efectiu el 15% de l'increment de l'aprofitament, que representa el sòl per a construir 6 m2 de sostre.
- Pel que fa als **usos permesos** es regiran per allò establert per a la clau 20a/9 a la Normativa urbanística vigent.
- Pel que fa als **paràmetres d'ordenació** es regiran per allò establert per a la clau 20a/9 a la Normativa urbanística vigent.

C. Aquest àmbit consta de 10 Parcel·les (nº04 a nº13) propietat dels Srs. Núñez, situades al carrer de Jaume Balmes, números 13 a 27, avinguda Francesc Macià, números 208 a 216 i carrer Lluís Millet, números 2 a 10.

Superfície d'aquesta àrea (segons base cartogràfica) de 3.897 m2.

C (04-13)	Clau 5	Clau 5b	Clau 6b	Clau HP-11	Clau 20a9m	Clau 18	Clau 18-V	Sup. Total
VIGENT	63 m2	517 m2	1.379 m2	1.938 m2	-----	-----	-----	3.897 m2
PROPOSAT	72 m2	-----	1.379 m2	-----	-----	1.979 m2	467 m2	3.897 m2

La Modificació Puntual del PGM i la Modificació Puntual del PE tenen com a objectiu fonamental permetre la construcció d'una nau logística i oficines que mantinguin l'activitat econòmica ja existent a la zona, aprofitant aquest moment de renovació de les instal·lacions per a plantejar una regeneració urbana de la zona, enderrocant les edificacions actuals que es troben ruïnoses i amb un planteig volumètric que no te en compte la identitat urbana i paisatgística de l'emplaçament.

Per a les parcel·les nº 04 a nº 13 es proposa:

- **Desafectar la part de les parcel·les**, 517 m2, afectada per la via cívica (5b);
- **Modificació de l'alineació de les parcel·les amb la vorera**, per adaptar-se millor al front de façana de la ciutat al riu Besos i al Parc de Cam Zam, que la present modificació sols recull del Pla Especial i actualitza, tenint en compte també les entregues del viari amb les parcel·les antigament afectades per la via cívica i que ara, al desaparèixer el vial, s'han de regularitzar en relació als carrers perimetrals de l'àmbit, com és el cas de la parcel·la nº 04.
- **Un canvi d'ubicació de la superfície qualificada com a 6b** (1.379 m2 de sol) per la normativa vigent. Es proposa la seva nova ubicació als dos extrems de la parcel·la (nord i sud) tal com es pot veure al plànol SU2. D'aquesta manera, l'espai lliure se situa millor en referència a la trama d'espais verds que connecten la serralada de marina amb el riu Besòs, s'adapta millor a la topografia existent, permet la transversalitat del trànsit de vianants i deixa una separació entre les edificacions existents amb ús d'habitatge i els nou edifici amb ús logístic i terciari que es situarà a la part central de la zona C.
- Ampliar l'ús públic del sol mitjançant la proposta de **qualificar una part del sol com a clau 18-V**. Per tal d'evitar la fragmentació de l'espai públic que pot produir la opció de separar el verd en dues franges, s'estableix, annex a la franja situada a la part nord de l'àrea C, una zona que es qualificarà com a **18-V** i serà d'ús públic sobre rasant.
Qualificació urbanística:
Planejament vigent:
 - o HP-11, habitatge protegit, segons ordenació volumètrica específica.
 - o 5b, Via cívica.**Planejament proposat:**
 - o 18, volumetria específica.
 - o 18-V, volumetria específica.
- **Edificabilitat:**
Sostre actual:
 - o Edificabilitat actual de la Parcel·la C inclosa en el Polígon d'Expropiació: 1 m2st/m2sol brut d'HP. Aquesta edificabilitat aplicada als 3.897 m2 de sòl donava un **sostre màxim de 3.897 m2**. **(3.897 m2st Habitatge protegit)**

Sostre proposat:

- o **La Modificació proposa mantenir el sostre màxim de 3.897 m2 establert pel Pla Especial, encara que canviant l'ús del sostre. (3.897 m2st Volumetria específica)**

Per justificar aquest sostre volem tenir en compte el Planejament vigent, tant el Pla Especial dels Barris del Singuerlin com el PGM, i volem comprovar també la relació del sostre proposat amb el sostre establert pel PGM:

- El PGM donava una edificabilitat bruta de 0,70 m2st/m2sol d'ús residencial: $3.897 \text{ m2sol} \times 0,70 \text{ m2st/m2sol} = 2.728 \text{ m2st d'ús Residencial}$
- El coeficient d'Homogeneïtzació entre Residencial i magatzem i oficines al 50% és de:
 $1 \text{ m2st residencial} = 1,55 \text{ m2st magatzem i oficines al 50\%}$
- Es a dir que el sostre proposat:
 $3.897 \text{ m2st (magatzem + oficines)} / 1,55 = 2.514 \text{ m2st d'ús Residencial}$
- L'edificabilitat, doncs, del Planejament Proposat és inferior a l'edificabilitat que li assignava el PGM:
 $2.514 \text{ m2st d'ús Residencial} < 2.728 \text{ m2st d'ús Residencial}$

- Usos permesos

Els usos permesos es regiran per allò establert a l'Art. 313 de les Normes Urbanístiques del PGM, exceptuant l'ús residencial i d'habitatge, i amb les següents prescripcions pel que fa a l'ús comercial.

Pel que fa a l'ús comercial, s'admetrà com a màxim un 10% del sostre total

- Definició de la volumetria específica mitjançant un perímetre regulador i un perfil regulador.

Aquesta nova volumetria es situarà més propera al carrer Jaume Balmes i deixarà una separació amb el carrer **Francesc Macià**, que sols podrà ser ocupada fins a una altura limitada per una tanca i una marquesina oberta.

Tots els front d'edificació d'aquesta nova volumetria hauran de tractar-se com a façana, evitant així l'aparició de mitgeres cap a les zones verdes.

El nou perímetre i perfil regulador d'aquesta nova edificació es pot veure detallat als plànols SU4, SU5 i SU6 de la documentació gràfica.

- Ordenació de la forma de l'edificació

Les condicions d'ordenació volumètrica es regiran per la normativa urbanística especificada en la present modificació i per allò establert per a la clau 18 a la Normativa urbanística vigent.

8. Normativa

Capítol 1

Disposicions Generals

article 1.- Àmbit d'Actuació

Es delimita un sol àmbit d'actuació, que correspon al Polígon d'expropiació PE-17 definit al PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLIN. Aquest àmbit inclou part de la illa situada entre l'Avinguda Francesc Macià, el carrer Jaume Balmes i el carrer Lluís Millet de Santa Coloma de Gramenet, en particular les parcel·les nº 04-15. S'han definit 3 àrees d'intervenció: A, corresponent a la parcel·la nº 15; B, corresponent a part de la parcel·la nº 14; i C, corresponent a les parcel·les nº 04-13. Cadascuna de les àrees es desenvoluparà de forma unitària.

article 2.- Condicions de l'ordenació comunes a totes les àrees

Les condicions d'ordenació urbanística de cadascuna de les àrees es detallen a continuació. Per a la resta de paràmetres no definits en la present normativa s'estarà al que es disposa en les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

Capítol 2

Normativa de les zones amb clau 20a9m

La regulació de l'edificació es detalla en l'article següent, complementada amb els plànols d'ordenació.

article 3.- Condicions reguladores de l'edificació situada a l'àrea B, part de la parcel·la nº 14, av. Francesc Macià, 202-204 i/o c. Jaume Balmes, 5-7.

Per a la seva regulació serà vigent la normativa del PGM i les determinacions generals utilitzades pel municipi per a la clau 20a9m, que s'annexa al final del present document.

Capítol 3

Normativa de les zones amb clau 18 i amb clau 18-V

La regulació de l'edificació es detalla en l'article següent, complementada amb els plànols d'ordenació.

Article 4.- Condicions reguladores de la clau 18.

4.1.- Disposicions generals

Per a la seva regulació serà vigent la normativa del PGM i les determinacions generals utilitzades pel municipi per a la clau 18.

4.2.- Tipus d'ordenació

Segons volumetria específica.

4.3.- Edificabilitat

L'edificabilitat proposada es mantindrà l'edificabilitat del planejament anterior, amb un sostre màxim de 3.897 m2.

4.4.- Perímetre regulador

Es defineix un perímetre regulador.

L'edificació principal ha de quedar inclosa dins del perímetre regulador definit al plànol d'ordenació SU5.

Es permeten els voladissos dins el perímetre definit per a aquest concepte al plànol d'ordenació SU5.

La resta de la superfície de la parcel·la podrà ser ocupat per una marquesina, cobert però no tancat.

4.5.- Perfil regulador

Es defineix un perfil regulador.

L'edificació principal ha de quedar inclosa dins del perfil regulador definit al plànol d'ordenació SU6.

4.6.- Punt d'aplicació de l'A.R.M.

Es defineixen gràficament al plànol d'ordenació SU6.

4.7.- Usos Permesos

Es permetran els usos següents:

- Preferentment s'admeten l'ús d'oficines i l'ús industrial de categoria primera en qualsevol situació i les de categoria segona en situació 2a, 2b i 2c.
- Comercial: s'admetrà com a màxim un 10% del sostre total destinat a ús comercial
- S'admeten també els usos Religiosos, Culturals, Sanitaris, Recreatius i Esportius.
- Resten prohibits els usos Residencials i d'Habitatge.

Article 5 Condicions reguladores de la clau 18-V.

5.1.- Disposicions generals

Per tot el no definit a la present normativa, seran d'aplicació les NU del PGM

5.2.- Ocupació

La superfície sobre rasant es destinarà a ús públic i no s'admetrà cap edificació sobre rasant.

Un 15% d'aquesta superfície es podrà destinar a accessos, elements de ventilació i altres volums vinculats als usos del subsòl.

El subsòl, de propietat i ús privat, podrà ocupar la totalitat de la parcel·la.

5.3.- Usos

La superfície sobre rasant d'aquesta qualificació serà d'ús públic.

Al subsòl es permetran els mateixos usos que per a la zona amb clau 18, i que es detallen a l'article 4.7 de la present normativa.

Capítol 5

Gestió

El sistema de Gestió es detalla en els articles següents i es complementa amb el plànol de Gestió.

Article 6.- Es delimita un Polígon d'actuació, PA-1, definit en el plànol SU9.

6.1.- Per tractar-se d'un Polígon d'un sol propietari, es desenvoluparà en la modalitat de compensació bàsica.

6.2.- Prèviament a la concessió de la llicència municipal d'edificació, la propietat del polígon haurà de cedir el sòl corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística, en compliment de l'article 43.1 del DL 1/2010 (cessió que podrà ésser substituïda pel seu valor econòmic, d'acord amb el punt 3 del mateix article).

6.3.- També seran de cessió les zones qualificades de sistemes, totalment urbanitzades.

Article 7.- Es delimita un Polígon d'expropiació, PE-1, definit en el plànol SU9.

7.1.- Es desenvoluparà en la modalitat de expropiació.



9. Quadre comparatiu

Quadre comparatiu A (parcel·la 15)

Superfície d'aquesta àrea (segons base cartogràfica) de 617 m2.

	PLANEJAMENT VIGENT	MODIFICACIÓ PUNTUAL PGM
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	216 m2 / Clau 5 1 m2 / Clau 5b 400 m2 / Clau HP-11	213 m2 / Clau 5 404 m2 / Clau 6b

Quadre comparatiu B (part de la parcel·la 14*)

Superfície d'aquesta àrea (segons base cartogràfica) de 39 m2.

(*Aquesta parcel·la està parcialment inclosa al PE-17 (Polígon d'expropiació 17) del Pla Especial del barri del sector Singuerlín. Superfície total parcel·la nº 14 = 427 m2; Superfície parcel·la nº 14 dintre PE-17 = 39 m2)

	PLANEJAMENT VIGENT	MODIFICACIÓ PUNTUAL PGM
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	39 m2 / Clau 5b	39 m2 / Clau 20a9m Amb la desafecció de la part de parcel·la afectada per la via cívica, en resulta una nova superfície de 39 m2 qualificada com a 20a9m, que s'afegeix a la resta de la parcel·la nº 14, que ja tenia la mateixa qualificació urbanística, resultant una parcel·la de 427 m2 de superfície amb qualificació urbanística 20a9m. Les condicions d'ordenació volumètrica i els usos permesos es regiran, com la resta de la parcel·la nº 14, per allò establert per a la clau 20a9m a la Normativa urbanística vigent.

Quadre comparatiu C (parcel·les 04-13)

Superfície d'aquesta àrea (segons base cartogràfica) de 3.897 m2.

	PLANEJAMENT VIGENT	MODIFICACIÓ PUNTUAL PGM
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	1.379 m2 / Clau 6b 63 m2 / Clau 5 517 m2 / Clau 5b 1.938 m2 / Clau HP-11	1.379 m2 / Clau 6b 72 m2 / Clau 5 0 m2 / Clau 5b 1.979 m2 / Clau 18 467 m2 / Clau 18-V
EDIFICABILITAT MÀXIMA	Sostre màxim = 1,0 m2sostre/m2 sòl Superfície = 3.897 m2 Sostre màxim = 3.897 m2	ES MANTÉ Sostre màxim = 3.897 m2
TIPUS D'ORDENACIÓ	VOLUMETRIA ESPECÍFICA	VOLUMETRIA ESPECÍFICA
OCUPACIÓ MÀXIMA	40%	ESTABLERTA GRAFICAMENT PERÍMETRE REGULADOR (PLÀNOL SU5)
ALINEACIÓ	Alineació obligatòria grafiada al plànol 4	ESTABLERT GRAFICAMENT PERÍMETRE REGULADOR (PLÀNOL SU5)
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	13,65 m	ESTABLERT GRAFICAMENT PERFIL REGULADOR (PLÀNOL SU6)
NÚMERO DE PLANTES	PB + 3PP	ESTABLERT GRAFICAMENT PERFIL REGULADOR (PLÀNOL SU6)
PUNT D'APLICACIÓ D'ARM	S'aplicaran els criteris establerts a l'art. 251 de les NU del PGM.	ESTABLERT GRAFICAMENT (PLÀNOL SU6)
USOS ADMESOS	L'ús permès a les plantes pis serà només el d'habitatge. A la Planta baixa es permetrà, además del d'habitatge, els següents usos: oficines, comercial, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, esportiu i l'industrial de categoria 1a. i 2a. En situacions 2-a i 2-b. L'ús de garatge o aparcament només es permetrà a les plantes soterrani.	Els usos permesos es regiran per allò establert a l'Art. 313 de les NU del PGM, exceptuant l'ús Residencial i d'Habitatge i amb les prescripcions que es detallen pel que fa a l'ús comercial. S'admeten els usos: 1. Comercial. 2. Oficines. 3. Religiós i cultural. 4. Sanitari. 5. Recreatiu. 6. Esportiu. 7. Industrial. En particular s'admeten l'ús d'oficines i l'ús industrial de categoria primera en qualsevol situació i les de categoria segona 2-a, 2-b i 2-c. Pel que fa a l'ús comercial, s'estarà a les determinacions que estableix el Decret Llei 1/2009 del 22 de desembre, d'Ordenació dels equipaments comercials o Normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent. La dotació de places d'aparcament a partir de 1.300 m2 de superfície de venda per a establiments comercials serà de 2 places per cada 100 m2 edificats.



10. Resum Numèric

Es presenten aquí les dades numèriques que resumeixen el planejament vigent i el planejament proposat per la **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM A L'ÀMBIT DEL PE-17 i per la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLIN A L'ÀMBIT DEL PE-17**, amb la distribució de les superfícies de terreny destinades a cada ús i també les referents al sostre edificable.

SÒL	PLANEJAMEN T VIGENT	%Total Sòl	PLANEJAMEN T PROPOSAT	%Total Sòl	Diferència PP-PV	%Total Sòl
Clau 5	279 m2	6,13 %	285 m2	6,23 %	+ 6 m2	+ 0,13 %
Clau 5b	557 m2	12,23 %	0 m2	0 %	-557 m2	- 12,23 %
TOTAL clau 5	836 m2	18,36 %	285 m2	6,26%	-551 m2	-12,10 %
Clau 6b	1.379 m2	30,29 %	1.783 m2	39,16 %	+ 404 m2	+ 8,87 %
TOTAL clau 6	1.379 m2	30,29 %	1.783 m2	39,16 %	+ 404 m2	+ 8,87 %

TOTAL SISTEMES	2.215 m2	48,65 %	2.068 m2	45,42 %	-147 m2	-3,23 %
---------------------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------	----------------	----------------

Clau HP	2.338 m2	51,35 %	0 m2	0%	- 2.338 m2	- 51,35 %
Clau 20a9m	0 m2	0%	39 m2	0,86 %	+ 39 m2	+ 0,86 %
Clau 18	0m2	0%	1.979 m2	43,46 %	+ 1.979 m2	+ 43,46 %
Clau 18-V	0m2	0%	467 m2	10,26 %	+ 467 m2	+ 10,26 %

TOTAL ZONES	2.338 m2	51,35 %	2.485 m2	54,58 %	+147 m2	+3,23%
------------------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------	----------------	---------------

TOTAL ÀMBIT	4.553 m2	100%	4.553 m2	100%	0,00	0,00
------------------------	-----------------	-------------	-----------------	-------------	-------------	-------------

SOSTRE MÀXIM	PLANEJAMEN T VIGENT		PLANEJAMEN T PROPOSAT		Diferència PP-PV	%Total Sòl
Habitatge						
Clau HP	4.553 m2		0 m2		- 4.553 m2	
Clau 20a9m	0 m2		39 m2		+ 39 m2	
Industrial/Comercial						
Clau 18	0m2		3.897 m2		+3.897 m2	
Clau 18-V						

TOTAL ZONES	4.553 m2		3.936 m2		-617 m2	
------------------------	-----------------	--	-----------------	--	----------------	--

Es garanteix el compliment de l'art. 97.2 bis de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, ja que **es manté –inclús s'augmenta- la superfície de sòl destinada a zones verdes**, malgrat la transformació del sostre majoritàriament de habitatge a industrial, que demanda una reserva menor de sòl destinat a espai lliure.

11. Gestió

POLÍGON D'EXPROPIACIÓ PE-17

El **PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN** delimita una sèrie de polígons d'expropiació per a facilitar-ne la gestió. En particular, a l'àmbit de la present Modificació defineix el polígon d'expropiació **PE-17**.

Es a dir, les parcel·les de l'àrea C (parcel·les nº 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 i 13), A (parcel·la nº 15) i B (la part de la parcel·la nº 14 afectada per la via cívica), estan incloses al **PE-17** (Polígon d'expropiació 17) dintre del Pla Especial del barris del sector Singuerlin.

Aquest Polígon d'expropiació **PE-17**, doncs, es proposa al **PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN**, amb l'únic objectiu de generar una nova zona verda i gestionar el traçat d'una nova via cívica i d'un àrea per a la Promoció de l'habitatge protegit.

La present Modificació proposa replantejar aquest polígon d'expropiació. La raó fonamental és que des de l'aprovació definitiva del **PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN** (desembre de 1997) no s'ha dut a terme cap acció per tirar endavant la gestió d'aquest polígon d'expropiació.

El Pla d'etapes del **PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN** plantejava 12 anys pel seu total desenvolupament (1997-2009) i situava aquest polígon a la etapa 2, que corresponia al període de temps entre el 2.001 i el 2.005.

7 anys després de termini l'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet proposa un nou planejament per aquesta zona més d'acord amb la situació socioeconòmica actual.

Amb aquesta Modificació Puntual del PGM i Modificació Puntual del Pla Especial dels Barris del sector Singuerlin a l'àmbit del PE-17, allò estipulat pel PE-17 al PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLÍN queda anul·lat i substituït per les noves propostes d'ordenació i de gestió de la present Modificació.

ALTRES INSTRUMENT DE GESTIÓ URBANÍSTICA

La **Modificació Puntual del Pla Especial dels Barris del sector Singuerlin a l'àmbit del PE-17** establirà en l'àmbit del PE-17, un nou Polígon d'actuació, PA-1, i un nou Polígon d'expropiació, PE-1, definits en el plànol SU9.

- **PA-1**, a l'àmbit de la definida zona C (parcel·les 04-13), que inclourà l'àrea qualificada com a (18) Volumetria Específica, (18-V) Volumetria Específica i (6b) Verd Públic.

Aquesta zona consta de 10 Parcel·les situades al carrer de Jaume Balmes, números 13 a 27, avinguda Francesc Macià, números 208 a 216 i carrer Lluís Millet, números 2 a 10. Amb una superfície (segons base cartogràfica) de 3.897 m2.

Totes les finques pertanyen al mateix propietari, Srs. Núñez-García o empreses de propietat familiar. Les finques s'agruparan en una propietat única.

Aquest Polígon es desenvoluparà en la modalitat de compensació bàsica.

Per tractar-se d'un única propietat, i d'acord amb l'article 130.2 del DL 1/2010, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, no es obligada la constitució de la junta de compensació.

Prèviament a la concessió de la llicència municipal d'edificació, la propietat haurà de cedir el sòl corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística, en compliment de l'article 43.1 del DL 1/2010 (cessió que podrà ésser substituïda pel seu valor econòmic, d'acord amb el punt 3 del mateix article).

Pel que fa a les àrees destinades a sistemes d'espai lliure, seran urbanitzades per la propietat i es gestionarà la seva cessió al registre.

PA-1

nº	adreça	nº ref. cadastral	propietari	sup. sòl
04	c. Jaume Balmes, 27 c. Lluís Millet, 10	3001904DF3930A0001WG	Alfredo Nuñez Choren	378 m2
05	c. Jaume Balmes, 25	3001905DF3930A0001AG	Alfredo Nuñez Choren	142 m2
06	c. Jaume Balmes, 23	3001906DF3930A0001BG	Alfredo Nuñez Choren	177 m2
07	av. Francesc Macià, 216	3001907DF3930A0001YG	Alfredo Nuñez Choren	959 m2
08	av. Francesc Macià,212-214 c. Jaume Balmes, 19-21	3001908DF3930A0001GG	José Nuñez García	860 m2
09	av. Francesc Macià, 212b c. Jaume Balmes, 17	3001909DF3930A0001QG	Aljan SA	327 m2
10	av. Francesc Macià, 210 c. Jaume Balmes, 15	3001910DF3930A0001YG	Aljan SA	389 m2
11	av. Francesc Macià, 208 c. Jaume Balmes, 13	3001911DF3930A0001GG	Aljan SA	226 m2
12	c. Jaume Balmes, 9-11	3001912DF3930A0001QG 3001912DF3930A0002WH	Aljan SA	182 m2
13	av. Francesc Macià, 206	3001913DF3930A0001PG	Aljan SA	257 m2
(segons base cartogràfica)				Total PA-1 3.897 m2

	Clau 5	Clau 5b	Clau 6b	Clau HP-11	Clau 20a9m	Clau 18	Clau 18-V	Sup. Total
PA-1	72 m2	-----	1.379 m2	-----	-----	1.979 m2	467 m2	3.897 m2

- PE-1, a l'àmbit de la zona A (parcel·la 15), que inclourà l'àrea qualificada com a (6b), Parcs i jardins urbans / de nova creació i de caràcter local.

Aquesta zona consta de 1 única Parcel·la situada al carrer de Jaume Balmes, 1-3,. Amb una superfície (segons base cartogràfica) de 617 m2.

Aquest Polígon es desenvoluparà en la modalitat de expropiació.

PE-1

nº	adreça	nº ref. cadastral	propietari	sup. sòl
15	c. Jaume Balmes, 1-3 av. Francesc Macià, 198-200	3001915DF3930A0001TG	Joan Rosell Regas	617 m2
(segons base cartogràfica)				Total àmbit 617 m2

	Clau 5	Clau 5b	Clau 6b	Clau HP-11	Clau 20a9m	Clau 18	Clau 18-V	Sup. Total
PE-1	213 m2	-----	404 m2	-----	-----	-----	-----	617 m2

12. Avaluació Econòmica i financera

Es presenta com a Annex 3, Separata Avaluació econòmica i financera.

No obstant s'especifica aquí el cost total de l'actuació, comptabilitzant l'enderroc, el desenvolupament de les zones verdes i la construcció de la nova Nau logística; el cost total ascendeix aproximadament a 4,25 milions d'euros. S'adjunta quadre resum del càlcul de les despeses:

URBANITZACIÓ			
Urbanització i enjardinament zona verda 1	superfície	Cost unitari	Cost Total
Superfície zona verda 1	440,00 m2		
Cost unitari urbanització		200 €/m2	
Total zona verda 1			88.000 €
Urbanització i enjardinament zona verda 2	superfície	Cost unitari	Cost Total
Superfície zona verda 2	939,00 m2		
Cost unitari urbanització		200 €/m2	
Total zona verda 2			187.800 €
Urbanització i enjardinament zona verda 2'	superfície	Cost unitari	Cost Total
Superfície zona verda 2'	467,00 m2		
Cost unitari urbanització		200 €/m2	
Total zona verda 2			93.400 €
Urbanització nova superfície voreres	superfície	Cost unitari	Cost Total
Superfície voreres	72,00 m2		
Cost unitari urbanització		30 €/m2	
Total voreres			2.160 €
TOTAL URBANITZACIÓ			371.360 €

EDIFICACIÓ			
Nau logística	superfície	Cost unitari	Cost Total
Enderroc edificacions estat actual	2.836,00 m2		
Cost unitari enderroc		42 €/m2	
Cost enderroc			119.112 €
Sostre sota rasant	1.604,67 m2		
Cost unitari construcció		552 €/m2	
Cost sostre sota rasant			885.778 €
Sostre sobre rasant nau logística	2.273,19 m2		
Cost unitari construcció		552 €/m2	
Cost sostre sobre rasant			1.254.801 €
Sostre sobre rasant oficines	1.623,73 m2		
Cost unitari construcció		900 €/m2	
Cost sostre sobre rasant			1.461.357 €
Superfície urbanització exterior	820 m2		
Cost unitari urbanització		200 €/m2	
Cost urbanització			164.000 €
TOTAL CONSTRUCCIÓ			3.885.048 €

TOTAL DESPESES	
COST URBANITZACIÓ	371.360 €
COST CONSTRUCCIÓ	3.885.048 €
TOTAL DESPESES	4.256.408 €

S'annexa Carta d'intencions de la propietat de la voluntat de dur a terme la construcció de les noves instal·lacions.

Compliment de l'article 99c del TRLU

Es tracta de comparar una situació inicial vigent d'un polígon d'expropiació, amb la modificació proposada que és la delimitació d'un polígon d'actuació per reparcel·lació amb aprofitament.

- Valor en venda planejament vigent: 634.245 euros
Valor de repercussió del sòl destinat a HP per al reallotjament d'afectats: 253 €/m2.
Edificabilitat HP: 3.897 m2st
Costos urbanització i enderroc: 351.696 €
- Valor en venda planejament proposat: 741.324 euros
(veure annex 3)
- Increment d'aprofitament: 107.079 euros

L'increment d'aprofitament representa el 16,88% respecte al valor en venda del sòl amb el planejament vigent. Tenint en compte que la propietat ha de cedir el 10% de l'aprofitament, sembla correcta la modificació de planejament.

Informe de sostenibilitat econòmica

En aquest apartat es tracta d'analitzar la incidència que pot tenir en l'economia municipal els canvis proposats per la modificació de planejament.

L'increment d'espais lliures que genera la modificació es quantifica en 315 m² i 6 m² de vial. Si comptem el cost unitari de manteniment en 2€/m² pels espais lliures i 2,5€/m² pels vials, obtenim un increment del cost de manteniment anual de 645 €.

Per a fer front a aquest increment dels costos de manteniment comptem amb una disminució dels impostos a recaptar a través de l'IBI, i un increment de l'Impost de l'IVTM que caldrà valorar.

Segons dades del Servei de Gestió Tributària de l'ajuntament, ens trobem en la zona de valor R29, per a la qual l'IBI representa una mitjana de 5,53 €/m2 sostre per l'ús d'habitatge i 3,90 €/m2 sostre pels usos industrial i terciari (- 1,63 €/m2st x 3.897 m2st = - 6.352 euros anuals).

Segons dades de l'Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona per al municipi de Santa Coloma de Gramenet, l'Impost sobre vehicles de tracció mecànica per als vehicles de més de 10.000 kg de càrrega és de 296,60 €/anuals. Si la previsió de l'activitat és de poder disposar de 42 vehicles d'aquestes característiques obtindríem uns ingressos de 12.457,20 euros anuals.

En conclusió, considerem que queda palès que la diferència d'ingressos obtinguts és superior als costos de manteniment de la urbanització.

13. Agenda

La mecànica general per a les actuacions previstes en aquest àmbit una vegada obtinguda la aprovació definitiva tant de la **Modificació Puntual del PGM a l'àmbit del PE-17** com de la **Modificació Puntual del Pla Especial dels Barris del Sector Singuerlin a l'àmbit del PE-17**, serà la següent:

1. Desenvolupament dels Projectes tècnics necessaris per a la execució de les obres de les zones verdes i per a la construcció de la nova nau Logística.
2. Cessió de Sistemes.
3. Execució i finalització de les obres.
4. Inici de l'activitat econòmica.

L'execució d'aquest Pla d'etapes s'estructura en una sola etapa quadriennal des de l'aprovació definitiva de la Modificació, que s'estima sigui el 2.017: Etapa 1, (2.017-2021).

S'ha de recalcar la necessitat de gestionar aquesta modificació amb caràcter d'urgència. L'empresa promotora del projecte i de l'activitat econòmica ha de complir amb el seu propi pla

d'etapes, i l'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet està molt interessat en la continuïtat de l'activitat econòmica desenvolupada per l'anomenada empresa en l'actual emplaçament.

S'annexa carta d'intencions de la propietat.

14. Informe Medi Ambiental

L'objecte del present informe medi-ambiental és constatar que el planejament proposat per la **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM A L'ÀMBIT DEL PE-17** i per la **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DELS BARRIS DEL SECTOR SINGUERLIN A L'ÀMBIT DEL PE-17** no afecta ni modifica el seu entorn medi-ambiental ni cap paràmetre de sostenibilitat.

La proposta consolida una activitat econòmica establerta a l'emplaçament des dels anys 70 com a alternativa a desenvolupar un planejament anterior a on aquest sol estava destinat a habitatge plurifamiliar. La proposta presentada planteja una nova ordenació i una nova forma de funcionament de l'activitat econòmica que actualment es desenvolupa a l'emplaçament, que varia fonamentalment 3 paràmetres respecte a la situació actual i/o al planejament vigent:

- Volumetria alternativa.
- Fluxos de vehicles de l'activitat econòmica.
- Població.

Pel que fa a la **volumetria**, la proposta d'ordenació presentada inclús millora les condicions de l'entorn immediat mitjançant la concentració de l'activitat en un àmbit més acotat que el actual, deixant espais buits en els límits amb els veïns i amb els carrers. En relació a la volumetria existent, l'increment de volumetria plantejat per la proposta no empitjora la ventilació natural ni l'assolament actual de les edificacions veïnes, molt al contrari, la millora. **Això es pot veure al plànol SU8, Estudi d'Assolament, de la Documentació Gràfica.**

Es pot valorar també que, des d'un punt de vista energètic, els nous edificis, que compliran amb totes les especificacions requerides per a la obtenció de la pertinent certificació energètica, seran molt més eficients que els actuals, donant lloc a una disminució del consum energètic i per tant, d'emissions a l'atmosfera.

Pel que fa als **fluxos de vehicles de l'activitat econòmica**, donat que la proposta planteja un petit increment de l'ús principal logístic de l'activitat econòmica i de l'ús terciari associat, la present modificació inclou l'annexa 1, Estudi de Mobilitat. A l'estudi es pot valorar l'impacte ambiental d'aquests fluxos.

Pel que fa a un possible increment de **població** que pogués provocar un augment dels fluxos de vehicles privats o un augment del volum de residus, la proposta presentada genera una població molt per sota de la resultant d'aplicar el planejament vigent. Per la qual cosa la present proposta no afecta l'entorn medi-ambiental en major manera que ho faria l'actual planejament.

A Barcelona, juliol de 2016



Rosa Rull Bertran
COLLECLERC + BAILORULL ADD+

