

1005



ANNEX I a

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
elaborat per JORDI DUATIS, Arquitecte

1006

ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ

El present exemplar es compona dels següents documents:

1. INTRODUCCIÓ
 - 1.1 Característiques de la transformació urbanística.
 - 1.2 Objectius de la transformació.
 - 1.3 El planejament urbanístic en l'actual context econòmic.
2. CRITERIS GENERALS DE L'ESTUDI D'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
 - 2.1 Marc jurídic d'aplicació.
 - 2.2 Objectius de l'estudi de viabilitat.
 - 2.3 Criteris metodològics.
3. ESTUDI D'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DELS POLIGONS D'ACTUACIÓ AMB SISTEMA D'ACTUACIÓ PER REPARCEL·LACIÓ.
 - 3.1 Viabilitat econòmica i financera dels polígons d'actuació. Metodologia.
 - 3.2 Paràmetres urbanístics de les actuacions.
 - 3.3 Ingressos de les actuacions urbanístiques.
 - 3.4 Determinació dels costos d'urbanització.
 - 3.5 Valor del sòl abans d'urbanitzar.
 - 3.6 Calendari de les operacions.
 - 3.7 Càlcul de la TIR a cada unitat d'actuació.
4. ESTUDI D'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DELS POLIGONS D'ACTUACIÓ AMB SISTEMA D'ACTUACIÓ PER EXPROPIACIÓ.
 - 4.1 Criteris metodològics a efectes d'expropiació.
 - 4.2 Cost de les actuacions aïllades amb sistema d'actuació per expropiació
5. CONCLUSIONS
6. COMPLIMENT DE L'ART. 99c DEL TRLU
7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
 - 7.1 Marc Jurídic.
 - 7.2 Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
 - 7.3 Impacte en les finances de les administracions responsables de la implantació.
 - 7.4 Incidència econòmica del manteniment d'infraestructures i prestació de serveis.
 - 7.4.1 Increment que suposa el nou planejament en la recaptació de l'IBI.
 - 7.4.2 Despeses de manteniment de la nova urbanització.
 - 7.4.3 Balanç econòmic dels sectors.

1. INTRODUCCIÓ

1.1. Característiques de la transformació urbanística

Des de l'aprovació del PGM 1976 fins ara s'han produït importants canvis de transformació urbanística del municipi que fan necessària una revisió dels sistemes de zones verdes. Una revisió crítica de l'estructura dels sistemes previstos pel PGM i que actualment encara no s'han executat, posa de manifest la necessitat de replantejar algunes zones tant per resultar innecessàries o inadequades, com pel fet de tenir un cost d'adquisició inassolibles per l'administració municipal.

En general es replanteja la necessitat de modificar l'estructura de zones verdes, tot garantint l'estàndard global de superfície mínima establert a la legislació urbanística. Es tracta de introduir modificacions procurant eliminar les que es consideren inadequades i, pel contrari, potenciar les necessàries per una bona articulació urbanística de la trama urbana.

Pel que fa al tema econòmic, cal esmentar que el planejament general va considerar en la majoria de casos aquestes peces de sòl actuacions aïllades en sòl urbà, a obtenir pel sistema d'expropiació. La publicació l'any 2007 de la Llei de Sòl va introduir un canvi molt important en el sistema de valoració a efectes expropiatoris, incrementant notablement el cost de les expropiacions i, per tant, fent inviable que les administracions públiques puguin assumir el cost d'adquisició.

Per tant, canvis aliens al planejament general, com són l'aprovació de la Llei de sòl que incrementa notablement el cost de les expropiacions en sòl urbà i, d'altra banda, el context de crisi econòmica que afecta directament a les administracions, fa que sigui imprescindible la revisió dels criteris de les actuacions pendents.

Atès que l'objectiu d'aquest planejament urbanístic es la revisió de les zones verdes de la ciutat, l'estudi de viabilitat econòmica no és pot plantejar com una operació de transformació d'usos o d'increment de sostre edificable. En aquest cas, s'han analitzat les diferents problemàtiques, plantejant en els casos en què ha estat possible polígons d'actuació autosuficients econòmicament, mentre que en la resta de casos s'ha intentant reduir al màxim la despesa econòmica de l'administració municipal.

1.2 Objectius de la transformació

El principal objectiu d'aquesta modificació de planejament és la revisió del sistema d'espais verds del municipi, potenciant les zones verdes que ajudin a estructurar els teixits urbans, i suprimint aquelles que actualment es consideri que resulten inadequades.

Amb aquesta finalitat el Pla defineix els següents criteris:

- Revisar l'estructura de les zones verdes del municipi per tal de millorar la qualitat urbanística.
- Garantir els estàndards de superfície mínima de zona verda.

- Utilitzar sistemes de gestió que facilitin la gestió i execució, aconseguint costos assumibles per les administracions públiques.
- Programar la temporalitat de les actuacions

Cal tenir en compte que el grau de consolidació de la ciutat, fa que en molts casos sigui difícil delimitar polígons d'actuació amb suficient edificabilitat per a permetre l'obtenció gratuïta dels sistemes. Els principals criteris emprats han estat:

- En els casos on ha estat possible, s'han delimitat polígons d'actuació incrementant el sostre edificable per permetre l'obtenció gratuïta dels sistemes per part de l'administració pública. En aquests casos, es necessari demostrar que els propietaris dels terrenys aconsegueixen un benefici de promoció o diferencial urbanístic positiu i suficient entre l'aprofitament urbanístic generat i les despeses de transformació necessàries.
- En la resta de casos, s'ha mantingut el criteri d'obtenció dels terrenys qualificats de sistemes pel sistema d'expropiació.

Pel que fa a la viabilitat global de la modificació de planejament, cal tenir en compte que, degut a la seva pròpia naturalesa d'obtenció de sistemes de zones verdes, la finalitat d'aquest estudi econòmic no es centra en justificar ni garantir la seva viabilitat econòmica. L'objectiu econòmic del planejament consistirà en reduir en la mesura possible la càrrega que suposa per al municipi l'obtenció de zones verdes pel sistema d'expropiació.

Malgrat que pugui semblar que la modificació de planejament no es viable econòmicament en la seva globalitat, si analitzem el resultat final en comparació al Pla general d'origen, podem observar que la modificació proposada suposa un estalvi econòmic molt important per l'Ajuntament.

1.3 El planejament urbanístic en l'actual context econòmic

L'actual context de crisi econòmica, especialment en el sector immobiliari, fa que sigui necessari que el planejament tingui un control molt acurat de la viabilitat econòmica de les propostes realitzades, així com de la repercussió econòmica de les operacions urbanístiques en les finances municipals.

L'efecte de la crisi ha fet fracassar operacions dels diferents usos immobiliaris i ha afectat de manera molt especial al desenvolupament de tot el planejament urbanístic. L'aturada del mercat immobiliari i la caiguda dels preus dels diferents productes ha frenat la majoria de previsions de creixement urbanístic per la manca de rendibilitat de les operacions.

D'altra banda, el PGM va considerar la majoria de terrenys qualificats de zones verdes actuacions aïllades en sòl urbà a obtenir pel sistema d'expropiació. Tanmateix cal tenir en compte que els criteris de valoració a efectes expropiatoris del RD 2/2008, Text refós de la Llei del sòl, han suposat un notable encariment de les expropiacions en relació amb les condicions que existien l'any de l'aprovació del PGM (1976). Per aquest motiu, és necessari portar a terme una revisió del sistema econòmic d'obtenció de les zones verdes per tal de que siguin assumibles per l'administració.

1008

La Llei de Sòl 8/2007, va canviar radicalment els criteris de valoració urbanística a efectes expropiatoris. Del sistema de càlcul utilitzat a les legislacions anteriors, basat principalment en l'aplicació de valors cadastrals de sòl i en la valoració additiva (sòl + construcció), es va passar a un sistema de valoració basat en la metodologia de mercat.

A partir d'aquesta legislació, actualment RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl, el valor d'expropiació dels terrenys, és calcula amb criteris de valor de mercat: edificabilitat de la zona i valor de repercussió de mercat. Així mateix, el valor d'expropiació de finques edificades en sòl urbà consolidat s'identifica amb el valor de mercat; el càlcul s'obté escollint el valor més alt entre el valor obtingut aplicant el mètode de comparació de mercat a l'immoble existent, i el valor del solar calculat aplicant valors de repercussió de mercat.

A la pràctica aquesta legislació, que ha substituït les metodologies de valoració basades en valors cadastrals per tècniques de valoració de mercat, ha suposat un notable encariment dels costos de les expropiacions en sòl urbanitzat. D'aquesta manera ha fet inviables algunes operacions de transformació urbanística i, d'altra banda, l'elevat cost d'expropiació ha impossibilitat l'adquisició de sistemes per part de l'administració.

D'altra banda també cal tenir en compte l'existència del dret que tenen els propietaris a reclamar que es porti a terme l'expropiació de les finques afectades a sistemes i no incloses en cap àmbit d'actuació. Aquest dret que permet iniciar un expedient expropiatori per ministeri de la llei, actualment ve regulat per l'art. 114 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 2/2012, de 22 de febrer, que modifica el text refós de la Llei d'urbanisme.

Atès que els propietaris tenen el dret de sol·licitar l'expropiació de terrenys o immobles qualificats de sistemes, considerem que és imprescindible revisar les qualificacions que proposa el Pla General per un doble motiu: pel fet de que en alguns casos existeixen sistemes que actualment ja no són necessaris i, en d'altres, perquè tot i ser necessaris, no s'ajusten a l'agenda temporal programada per l'administració.

2. CRITERIS GENERALS DE L'ESTUDI D'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

2.1 Marc Jurídic d'aplicació

En els darrers anys la legislació urbanística catalana ha sofert diferents modificacions importants, introduint en temes econòmics, la necessitat de realitzar estudis econòmics que permetin garantir la viabilitat de les operacions urbanístiques i alhora, analitzin les repercussions del nou planejament a l'economia de l'administració pública.

El Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de

la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals el següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'altra banda el RLU, detalla la documentació necessària del planejament general i especifica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica financera.

76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Finalment, l'article 99.1.c del TRLU, disposa que les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos, requereixen una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

2.2 Objectius de l'estudi de viabilitat

La modificació de PGM té entre els seus principals objectius la revisió del sistema d'espais verds del municipi que després de trenta anys encara no s'han realitzat, valorant la validesa de les antigues propostes en el context actual i modificant tots els sistemes que han perdut el seu sentit.

Atès l'elevat cost econòmic d'obtenir el sòl destinat a sistemes i assumir la seva urbanització, s'ha procurat, en la mesura que ha estat possible delimitar àmbits d'actuació amb el suficient sostre edificable per permetre obtenir de manera gratuïta els sòls qualificats de sistemes, així com que assumissin els costos de la transformació urbana.

Cal tenir en compte que el grau de consolidació de la ciutat, fa que en molts casos sigui difícil delimitar polígons d'actuació amb suficient edificabilitat per a permetre l'obtenció gratuïta dels sistemes. Els principals criteris emprats han estat:

- En els casos on ha estat possible, s'han delimitat polígons d'actuació incrementant el sostre edificable per permetre la distribució equitativa de beneficis i càrregues i l'obtenció gratuïta dels sistemes per part de l'administració pública. En aquests casos, cal demostrar que els propietaris dels terrenys també aconsegueixen un benefici de promoció o diferencial urbanístic positiu i suficient entre l'aprofitament urbanístic generat i les despeses de transformació necessàries.

- En la resta de casos, s'ha mantingut el criteri d'obtenció per part de l'administració pública els terrenys qualificats de sistemes per expropiació, així com les despeses d'urbanització.

Pel que fa a la viabilitat global de la modificació de planejament, cal tenir en compte degut a la seva pròpia naturalesa d'obtenció de sistemes de zones verdes, la finalitat d'aquest estudi econòmic no és centra en justificar ni garantir la seva viabilitat econòmica. L'objectiu econòmic del planejament consistirà en reduir en lo possible la càrrega que suposa pel municipi la obtenció de zones verdes pel sistema d'expropiació, si bé el balanç econòmic seguirà sent negatiu.

2.3 Criteris metodològics

L'estudi de viabilitat econòmica té dues parts molt diferenciades: l'estudi de les actuacions poligonals; que pretenen ser autònomes econòmicament, i l'estudi de les actuacions que s'executen pel sistema d'expropiació.

Àmbits d'actuació de repartiment de càrregues i beneficis

L'estudi de viabilitat econòmica i financera té per objecte analitzar la rendibilitat privada de l'operació de transformació urbanística, és a dir, valorar si els beneficis generats per l'operació podran assumir les càrregues que es generaran.

En general l'estudi de viabilitat consisteix en identificar i estimar els beneficis i càrregues, tant del procés d'urbanització com del procés d'edificació.

Actuacions a executar per expropiació

Pel que fa a les actuacions que es preveuen executar pel sistema d'expropiació, s'ha calculat el cost previsible aproximat de l'expropiació dels immobles afectats, d'acord amb la legislació del sòl i el mercat immobiliari actual. Tanmateix cal tenir en compte que les expropiacions es portaran a terme al llarg dels dos propers sexennis i que, molt probablement, en alguns casos hauran canviat tant la legislació que regula les valoracions urbanístiques com la conjuntura del mercat immobiliari.

D'altra banda, cal tenir en compte que el preu just es determina a través del procediment expropiatori, és a dir que, en cas que no s'arribi a un acord amb la propietat, el valor d'expropiació vindrà fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya i, en darrera instància, si és recorregut l'acord del Jurat d'Expropiació, pels Tribunals del contenciós – administratiu.

3. ESTUDI D'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DELS POLIGONS D'ACTUACIÓ AMB EL SISTEMA DE REPARCEL·LACIÓ

3.1 Viabilitat econòmica i financera dels Polígons d'Actuació. Metodologia

L'objectiu de l'estudi de viabilitat econòmica és determinar la rendibilitat de l'operació de transformació urbanística. Es tracta de comprovar si els ingressos derivats de la promoció (venda del producte immobiliari) podran compensar les càrregues de transformació urbanística així com si permetran obtenir el marge de benefici necessari per fer viable l'actuació.

L'estudi s'ha portat a terme considerant que la promoció consisteix en la transformació urbanística del sector i la venda de les parcel·les urbanitzades atribuïbles a la propietat (85% de l'aprofitament urbanístic).

Els ingressos de la promoció previstos per l'actuació urbanística s'han estimat calculant el valor de cadascun dels futurs solars, principalment en funció dels usos a què es destinen. Això s'ha portat a terme mitjançant el mètode residual estàtic, és a dir, deduint del valor en venda del producte final (habitatges, lliures o protegits, locals, etc.), tots els costos necessaris de construcció, així com el benefici del promotor.

D'altra banda s'han estimat les despeses necessàries de transformació urbanística, així com el calendari previst de la promoció (agenda del pla). A partir d'aquestes dades, s'ha calculat la rendibilitat de l'operació mitjançant tècniques d'anàlisi d'inversions per concloure si és o no viable, i suficientment atractiva per a un inversor privat. El càlcul s'ha realitzat de manera separada per a cadascun dels polígons d'actuació urbanística.

Determinació del valor de sòl urbanitzat. Mètode residual estàtic.

Per poder portar a terme l'anàlisi de viabilitat econòmica s'han calculat prèviament els ingressos en el supòsit de venda dels terrenys urbanitzats, d'acord amb els diferents usos que defineix la Modificació de PGM. El valor dels terrenys urbanitzats s'ha calculat mitjançant el mètode residual estàtic per a cadascun dels usos definits a la Modificació de PGM.

Aquest mètode de valoració consisteix en obtenir el valor del sòl deduint del valor de mercat d'un immoble de nova planta, els costos de promoció, despeses i beneficis necessaris per a portar a terme la seva promoció:

V. Repercussió de sòl = Valor Venda – Cost Construcció – ~~Desp~~ Promoció – Beneficis

A efectes de càlcul hem utilitzat la formulació definida a l'art. 21 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre).

 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

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Sent,

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

Vv= Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.

Vc = Valor de la construcció de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

K= Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat entre 1,2 i 1,5 d'acord amb els següents criteris:

- Podrà reduir-se fins un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- Es pot augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com ara, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Càlcul de la viabilitat econòmica de l'operació

L'estudi s'ha portat a terme analitzant les càrregues i beneficis de l'operació de transformació urbanística així com el calendari temporal previst de l'actuació.

Cal esmentar que els costos de l'operació són aproximats, ja que en el moment de redactar el present document no es disposa d'informació precisa sobre els immobles afectats i les càrregues existents.

Els ingressos esperats de la promoció s'han estimat a partir de valors de mercat dels habitatges en règim lliure, dels valors d'habitatge en els diferents règims de protecció, considerant que l'evolució dels valors en els propers anys serà similar a l'IPC. Cal esmentar que actualment estem en un context de crisi immobiliària, i podem esperar una certa recuperació dels preus immobiliaris en els anys en què es produeixin les vendes; però malgrat això, s'ha considerat a efectes de càlcul la hipòtesi prudent d'evolució dels valors de venda d'acord a l'IPC.

El càlcul de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme calculant la taxa de rendibilitat interna de la promoció (TIR), indicador normalment acceptat en les anàlisis de viabilitat econòmica i financera.

$$VAN = Co + \sum \frac{Ct}{(1 + TIR)^t}$$

Sent,

Co= Inversió del moment inicial (adquisició dels immobles de la totalitat del sector)

Ct= Saldo anual previst segons pla d'etapes

TIR= Taxa interna de rendibilitat del projecte estudiat que resultaria un VAN = 0

3.2 Paràmetres urbanístics de les actuacions

La MPGM ha delimitat diverses actuacions previstes mitjançant polígons d'actuació de repartiment equitatiu de càrregues i beneficis.

El quadre següent resumeix els principals paràmetres d'edificabilitat, així com el règim dels habitatges. Com es pot comprovar les actuacions en cap cas representen un important creixement de sostre, sinó que és tracta de petites actuacions que pretenen completar la trama urbana consolidada, obtenint les cessions de vials, zones verdes i equipaments.

ZONA	UNITAT ACTUACIÓ	Superfície sòl (m2 sòl)	Superfície Soste (m2 st)	Règim Habitatge
centre	2.03	1.922	1.440	H.lliure
	2.05	1.548	1.160	H.lliure
Sta Rosa-Riu	4.02a	935	2.273	H.lliure
	4.02f	5.997	7.690	H.lliure
Singerlin	3.07a	1.213	2.533	H.lliure
	3.07b	4.585	11.720	H.lliure
	3.02	1.003	750	H.protegit
	3.05	3.163	2.630	H.protegit
	3.13	2.656	658	H.protegit
	3.14	4.043	3.500	H.protegit

En els apartats següents analitzem els ingressos i despeses previstes a cada Unitat d'Actuació. Així com el càlcul de la viabilitat econòmica.

3.3 Ingressos de les actuacions urbanístiques

Per tal de considerar els ingressos de promoció previstos a cada unitat hem considerat el valor de sòl urbanitzat, és a dir el valor a que es pot comercialitzar el sòl resultant un cop realitzades les cessions i assumits els costos d'urbanització.

A continuació resumim l'estudi de mercat portat a terme per establir el valor de venda dels diferents productes a edificar, a partir del qual es calcula el valor de repercussió de sòl.

3.3.1 Valor de venda d'habitatges plurifamiliars en règim lliure

Per a determinar el valor en venda dels habitatges plurifamiliars en règim lliure, s'han realitzat uns estudis de mercat per zones, d'operacions a Santa Coloma de Gramenet. En els quadres següents resumim els estudis de mercat que hem portat a terme en tres zones de Santa Coloma de Gramenet; del preu d'oferta s'ha deduït un 10% en concepte d'ajust oferta/demanda, s'ha aplicat també, un coeficient d'homogeneïtzació dels testimonis per ponderar les característiques de les mostres (localització, superfície, estat de conservació, manteniment, etc). Cal esmentar que no s'han localitzat operacions de nova planta als barris estudiats, per lo que l'estudi s'ha tingut que fer a partir de valors d'habitatges de segona mà.

Zona Centre:

MOSTRA	SITUACIÓ	FONT	SUP. M2	PREU	PREU €/M2	coef. ofer/ deman	PREU €/M2 Homog.	coef. promig	preu Act
1	C. PAU FERRER STA. COLOMA DE GRAMENET	idealista.com	65	217.000 €	3.338,46 €	0,9	3.004,62	1,02	3.064,71 €
2	C. CALDERON DE LA BARCA STA. COLOMA DE GRAMENET	idealista.com	60	207.900 €	3.465,00 €	0,9	3.118,50	1,00	3.118,50 €
3	C. CIRCUMALLACIÓ STA. COLOMA DE GRAMENET	idealista.com	63	230.520 €	3.659,05 €	0,9	3.293,14	1,02	3.359,01 €
4	C. NAPOLÉ STA. COLOMA DE GRAMENET	idealista.com	64	213.043 €	3.328,80 €	0,9	2.995,92	1,02	3.055,84 €
5	PUE. BEETHOVEN STA. COLOMA DE GRAMENET	idealista.com	42	160.800 €	3.828,57 €	0,9	3.445,71	1,02	3.514,63 €
6	C. MOZART STA. COLOMA DE GRAMENET	Habitacalia.com	72	259.000 €	3.597,22 €	0,9	3.237,50	1,00	3.237,50 €
7	ZONA CENTRE STA. COLOMA DE GRAMENET	idealista.com	80	248.470 €	3.105,88 €	0,9	2.795,29	1,00	2.795,29 €
					3.474,71			promig	3.163,64

Com es pot comprovar a la Zona centre s'obtenen uns valors de mercat de l'ordre de 2.800 – 3.450 €/m2

S'ha adoptat a efectes de càlcul de la viabilitat econòmica un valor de venda per habitatge plurifamiliar d'obra nova a la Zona Centre de VV= 3.100 €/m2

Zona Singuerlin:

MOSTRA	SITUACIÓ	FONT	SUP. M2	PREU	PREU €/M2	coef. ofer/ deman	PREU €/M2 Homog.	coef. promig	preu Act
1	ZONA SINGUERLIN STA. COLOMA DE GRAMENET	Habitacalia.com	85	231.000 €	2.717,65 €	0,9	2.445,88	1,02	2.494,80 €
2	AVDA. CATALUNYA ZONA SINGUERLIN STA. COLOMA DE GRAMENET	Habitacalia.com	66	160.000 €	2.424,24 €	0,9	2.181,82	1,02	2.225,45 €
3	ZONA SINGUERLIN STA. COLOMA DE GRAMENET	Trovimap.com	77	178.165 €	2.313,83 €	0,9	2.082,45	1,05	2.186,57 €
4	ZONA CENTRE VELL STA. COLOMA DE GRAMENET	Habitacalia.com	55	158.470 €	2.881,27 €	0,9	2.593,15	1,02	2.645,01 €
5	AVDA. CATALUNYA 62 ZONA SINGUERLIN STA. COLOMA DE GRAMENET	idealista.com	77	240.000 €	3.116,88 €	0,9	2.805,19	1,02	2.861,30 €
6	C. ENRIC GRANADOS STA. COLOMA DE GRAMENET	idealista.com	105	285.000 €	2.714,29 €	0,9	2.442,86	1,02	2.491,71 €
					2.694,69			promig	2.484,14

A la Zona Singuerlin-Franquesa s'obtenen uns valors de mercat de l'ordre de 2.100 – 2.800 €/m2

Hem adoptat a efectes de càlcul de la viabilitat econòmica un valor de venda d'habitatge d'obra nova a la Zona Singuerlin-Franquesa de VV= 2.200 €/m2

A partir dels valors anteriors, i de l'estudi d'operacions concretes, s'ha adoptat a la zona Santa Rosa com a valor de venda d'habitatge d'obra nova: VV= 2.500 €/m2

3.3.2 Valor de venda d'habitatges plurifamiliars en règim protegit

En el cas d'habitatges protegits els preus màxims de venda estan fixats legalment. El municipi de Santa Coloma de Gramenet pertany a la zona A tant en el cas d'habitatge de protecció en Règim General i Especial, com en el cas d'habitatge a Preu Concertat.

Els valors establerts per a Santa Coloma de Gramenet són:

Valor venda HPO Règim Especial: 1.705,50 €/m² útil
 Valor venda HPO Règim General: 1.940,48 €/m² útil
 Valor venda HPO Règim Concertat: 3.001,68 €/m² útil

3.3.3 Valor de venda de locals comercials

En el cas dels locals comercials en planta baixa, podem considerar que totes les Unitats d'Actuació estan ubicades en carrers de baixa activitat comercial, i que per tant, tenen tots uns valors de venda similars. Analitzant el mercat de locals comercials a Santa Coloma, hem pogut comprovar que els valors son força variables en funció del nivell comercial del carrer, de la grandària i , amb intervals que oscil·len entre 800-2.500 €/m2. En el quadre següent adjuntem algunes de mostres de les analitzades i que han servit de referencia per determinar el valor dels locals.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A LA MILLORA DE LA XARXA D'ESPAIS LLIURES DE LA CIUTAT

1012

MOSTRA	SITUACIÓ	FONT	SUP. M2	PREU	coef. ofe			coef. Homog	preu Act
					PREU €/M2	r/deman	PREU €/M2		
1	ZONA SINGUERLIN-STA. COLOMA DE GRAM	Habitacila.com	65	100.000 €	1.538,46 €	0,9	1.384,62	0,90	1.246,15 €
2	Anselm del riu- STA. COLOMA DE GRAMENET	Idealista.com	94	180.000 €	1.914,89 €	0,9	1.723,40	0,85	1.464,89 €
3	ZONA SINGUERLIN- pstge carall, 20	Idealista.com	76	90.000 €	1.184,21 €	0,9	1.065,79	1,00	1.065,79 €
4	ZONA STA ROSA. Pompeu Fabra	Idealista.com	275	285.000 €	1.036,36 €	0,9	932,73	1,20	1.119,27 €
5	Sant Joaquim, 86	Idealista.com	120	140.000 €	1.166,67 €	0,9	1.050,00	1,00	1.050,00 €
6	ZONA STA ROSA. Baró, 25	Idealista.com	80	100.000 €	1.250,00 €	0,9	1.125,00	1,00	1.125,00 €
					1.348,43			promig	1.178,52

En aquest cas, considerem que per les característiques dels carrers que analitzem, correspon aplicar un valor de l'ordre de $VV = 1.100 \text{ €/m}^2$.

3.3.4 Càlcul dels valors de repercussió de sòl urbanitzat

A partir dels valors de mercat obtinguts a l'apartat anterior s'ha calculat el valor de repercussió de sòl urbanitzat de cadascun dels usos, mitjançant la formulació del Reglament de Valoracions de la Llei de sòl.

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Pel que fa al coeficient K, que representa beneficis i altres despeses de promoció s'ha adoptat en tots els casos el coeficient general $K=1,4$ a excepció de l'habitatge de Protecció Oficial en règim general en què per les seves característiques de baix preu i facilitat de venda s'ha considerat $K=1,25$.

Aplicant els valors esmentats anteriorment a la formulació de càlcul del valor de repercussió obtenim els següents valors de repercussió:

Tipologia	VV. Const.	CC	DP	k	VR
Habitatge Lliure					
Zona Centre	3.100,00	1.125,00	225,00	1,40	864,3
Zona Sta. Rosa-Singuerling (baix)	2.500,00	855,00	171,00	1,40	759,7
Zona Singuerling (alt)	2.200,00	850,00	170,00	1,40	551,4
HPO Concertat (*)	2.461,38	900,00	180,00	1,40	678,1
HPO Reg. General (*)	1.591,19	850,00	170,00	1,25	253,0
Comercial	1.100,00	485,00	97,00	1,40	203,7

(*) El preu màxim d'habitatge protegit està expressat en €/m2 construïts

3.3.5 Ingressos previstos en els polígons d'actuació

A l'annex II hem detallat per a cadascun del àmbits el càlcul dels ingressos estimats corresponents al 85% de l'aprofitament.

El càlcul s'ha efectuat per a cada polígon d'actuació, aplicant els valors de repercussió de sòl correspon a cadascun dels usos el seu aprofitament.

3.4 Determinació dels costos d'urbanització

En el quadre següent s'ha inclòs l'estimació de les càrregues urbanístiques de cadascun dels polígons d'actuació urbanística que s'han d'executar per reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

A l'estimació s'han inclòs les obres d'urbanització necessàries, les indemnitzacions estimades per trasllats d'activitats o d'habitatges, així com les despeses de projecte, gestió i el benefici industrial.

Pel que fa a les obres pendents d'urbanització, s'han comptabilitzat els vials de l'ordre de 120-150 €/m2 i les zones verdes de 20-70 €/m2 en funció de les seves característiques.

Les indemnitzacions d'habitatges es l'aspecte que encareix més els costos de transformació, ja que la valoració s'ha fet d'acord al seu valor de mercat. S'ha comptabilitzat uns valors a indemnitzar per els immobles que oscil·len entre 1.000-1.500 €/m2 en funció de la ubicació i característiques qualitatives dels immobles. Pel que fa al dret de real·lotjament, s'ha considerat a efectes econòmics, uns equivalents econòmics de 30.000 €/habitatge ocupat.

A l'annex I hem inclòs una estimació de costos de cadascun dels àmbits.

3.5 Valor del sòl abans d'urbanitzar

Es tracta de sòls no consolidats per estar dins d'un àmbit de gestió i que precisen algunes obres d'urbanització. Atès el grau de consolidació de la zona, el valor inicial del sòl, s'ha considerat un valor de sòl proporcional al valor de sòl urbanitzat de cada zona o, en el seu cas, al valor de sòl destinat a habitatge protegit. Els valors inicial de sòl emprats a efectes del càlcul de viabilitat són:

Habitatge Lliure. Zona Centre: 400 €/m2

Habitatge Lliure. Zona Sta Rosa, zona riu: 350 €/m2

Habitatge Lliure. Zona Singuerlin: 275 €/m2

Habitatge Protegit: de l'ordre de 200 €/m2

3.6 Calendari de les operacions

A efectes de càlcul s'ha considerat la promoció de sòl, és a dir que s'inverteix en la transformació urbana i finalment el promotor ven els solars urbanitzats. Tenint en compte la conjuntura immobiliària actual s'ha considerat uns temps de promoció d'un primer any per la compra del sòl, i la urbanització i vendes duren el segon i tercer any.

	2017	2018	2019
PROMOCIÓ DE SÒL	0	1	2
Despeses inversió			
Compra sòl no urbanitzat	100,0%		
Despeses de l'obra urbanitzadora		60%	40%
Indemnitzacions		50%	50%
Projecte i Gestió 15%		40%	60%
Desp. Urbanització 6%		40%	60%
Venda de sòl urbanitzat		40%	60%

3.7 Càlcul de la TIR a cada unitat d'actuació

A partir de les càrregues i beneficis que hem detallat anteriorment, així com de l'agenda de la Modificació de PGM esmentada, s'ha calculat en aquest apartat el resultat econòmic de l'operació.

S'ha realitzat l'anàlisi de inversions per a cadascun dels polígons d'actuació, aplicant els ingressos, despeses i calendari temporal explicats anteriorment. De les anàlisis realitzades podem concloure que tots els polígons d'actuació són viables econòmicament, amb unes taxes de rendibilitat aproximades que oscil·len majoritàriament entre el 12-15%.

En el següent quadre se sintetitzen els resultats. Cal esmentar que es tracta de rendibilitats aproximades subjectes a la determinació definitiva de les càrregues urbanístiques i a les possibles variacions del mercat immobiliari. Tan mateix considerem que els resultats confirmen una rendibilitat adequada per les característiques de les actuacions, així com un equilibri aproximat entre les diferents actuacions.

ZONA	U. ACTUACIÓ	INGRESSOS	DESPESES	ING - DESP	m2 sòl	m2 st	VR	VR mig	VRsòl inicial	Règim	reallotjament	TIR (%)
centre	2.03	1.094.256	130.129	964.127	1.922	1.440	864	760	400	H.lliure		12,4
	2.05	881.484	130.759	750.725	1.548	1.160	864	760	400	H.lliure		9,9
Sta Rosa-Riu	4.02a	1.478.018	1.071.364	406.654	935	2.273	760-200	650	350	H.lliure	4 hbtges	11,3
	4.02f	5.882.850	2.434.242	3.448.608	5.997	7.690	760	765	350	H.lliure	3 hbtges	9,7
Singularin	3.07a	991.806	602.828	388.978	1.213	2533,0	551-200	392	275	H.lliure	3 hbtges	10,1
	3.07b	1.449.075	1.120.418	328.657	4.585	11.720	551	124	275	H.lliur./Hpo	19 hbtges	13
	3.02	315.881	66.659	249.222	1.003	750	253-678	421	200	H.protegit		10,1
	3.05	982.103	219.881	762.222	3.163	2.630	253-678-200	373	200	H.protegit	1 hbtges	9,2
	3.13	277.133	51.377	225.756	2.656	658	253-678	421	200	H.protegit		10,1
	3.14	1.474.112	442.824	1.031.288	4.043	3.500	253-678	421	200	H.protegit		9,6

Es considera que en tots els casos es tracta d'una taxa de rendibilitat suficientment atractiva per fer possible la promoció per part de la iniciativa privada, tenint en compte les característiques de les operacions de transformació urbanística.

Cal esmentar que els càlculs s'han realitzat en moneda constant i considerant que en els propers anys els preus immobiliaris evolucionaran seguint l'IPC. Després d'anys de crisi, i tenint en compte que les transaccions es portaran a terme en els propers anys, cal considerar que la hipòtesi d'ingressos per venda dels solars urbanitzats i conseqüentment, el càlcul de la rendibilitat, són prudents.

Malgrat que en aquesta fase de planejament no es pot disposar de les càrregues urbanístiques exactes, els resultats obtinguts confirmen que són suficients perquè es pugui portar a terme la inversió per part de la iniciativa privada.

Per altra banda, tot i que no es tracta de polígons d'actuació dins d'un sector de planejament per als quals resulti normativament exigible el seu equilibri, la valoració efectuada posa de manifest que no hi ha diferències significatives entre els polígons d'actuació analitzats en la proporció de càrregues i beneficis. El polígon 3.11 no s'ha analitzat atès que es tracta d'una operació molt petita i que no està sotmesa a càrregues urbanístiques.

4. ESTUDI D'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS AILLADES AMB SISTEMA D'ACTUACIÓ PER EXPROPIACIÓ

4.1 Criteris metodològics a efectes d'expropiació

Per a la valoració dels immobles inclosos a la present Modificació de PGM en les actuacions aïllades a executar pel sistema d'expropiació, és d'aplicació el Text refós de la Llei del Sòl, RDL 2/2008, de 20 de juny i el Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, RD 1492/2011, de 24 d'octubre. Als efectes d'aquest estudi econòmic, es considera com a data a efectes de valoració, la de la redacció de la present modificació de PGM.

Valoració del sòl urbanitzat

En aplicació de la Llei de sòl es considera que totes les zones urbanitzades i consolidades s'han de valorar aplicant l'art. 24 del RDL 2/2008:

Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b. Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c. De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a. El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b. El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

En el cas dels terrenys no edificats la valoració serà d'acord amb l'art. 24.1 del RDL 2/2008, si bé, en aquest cas, d'acord amb l'art. 24.3 caldrà aplicar els usos i edificabilitats definits a la situació d'origen, és a dir, el PGM 1976. Atès que els terrenys no estaven inclosos en cap polígon urbanístic ni àmbit d'actuació, caldrà calcular l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari de l'àmbit espacial homogeni. A Catalunya aquest àmbit espacial, està definit per la Llei 3/2012, de 22 de febrer: es considera com a àmbit espacial homogeni cadascuna de les zones d'assignació d'usos detallats, públics i privats, que el pla d'ordenació urbanística municipal delimita en sòl urbà.

D'altra banda, l'art. 21 del Reglament de valoracions de la Llei de sòl (RD 1492/2011), defineix el sistema de càlcul de l'edificabilitat mitjana, aplicant la següent fórmula:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

On:

EM= Edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

Ei= Edificabilitat assignada a cada parcel·la i, integrada a l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

Si= Superfície de sòl de cada parcel·la i en metres quadrats.

VRSi= Valor de repercussió de sòl corresponent a l'ús de referència adoptat per la legislació urbanística per la comparació de la resta d'usos, en euros per metre quadrat d'edificació.

SA= Superfície de sòl de l'àmbit especial homogeni, en metres quadrats.

SD= Superfície de sòl dotacional públic existent a l'àmbit espacial homogeni ja afectat al seu destí, en metres quadrats.

Pel que fa al valor de repercussió de sòl, es calcularà d'acord amb l'art. 22 del Reglament de Valoracions de la Llei de sòl, formulació que ja em detallat a l'apartat 3 del present informe.

En el cas d'immobles edificats, en aplicació de l'article 24.2 el valor urbanístic de cadascun dels immobles serà el valor més gran de:

- Valor del sòl considerat vacant, obtingut aplicant els criteris esmentats anteriorment sense tenir en compte el cost de les construccions existents.
- Valor de l'immoble existent, obtingut mitjançant el mètode de comparació de mercat.

Valoració de sòl urbà no consolidat

En algunes zones, entenem que els terrenys qualificats de sistemes s'han de considerar als efectes de la Llei de sòl, en situació bàsica de sòl rural per manca dels serveis urbanístics bàsics, o bé, perquè malgrat disposin de la majoria de serveis urbanístics, no compleixen els requisits per ser sòl urbà consolidat (pendent superior al 20%, gran superfície i formes irregulars, no integració a la trama urbana, etc.).

En aquests casos la valoració a efectes expropiatoris considerem que s'ha de realitzar com a sòl rural afegint la indemnització prevista a l'art. 25 del RDL 2/2008. El valor del sòl és determinarà sumant al valor del sòl rural, la indemnització prevista per la privació de la facultat de participar a la urbanització (article 25).

Valoració = valor del sòl rural + 10% (v. sòl urbà - v. sòl rural).

En aquest cas no s'ha aplicat aquest criteri de valoració a cap dels àmbits estudiats, pel fet d'estar en sòl urbanitzat.

4.2 Cost de les actuacions aïllades amb sistema d'actuació per expropiació

En aquest apartat s'ha calculat el cost aproximat que pot suposar l'adquisició dels sistemes que no ha estat possible integrar dins d'una actuació de distribució equitativa de càrregues i beneficis.

Cal esmentar que en aquests terrenys, l'administració pública s'ha de fer càrrec íntegrament dels costos d'adquisició del sòl destinat a sistemes així com de les càrregues de transformació urbanística.

4.2.1 Valor d'expropiació del sòl urbanitzat

Tots els terrenys objecte d'expropiació inclosos a la present Modificació de PGM s'han de considerar als efectes de valoració com a sòl urbanitzat, ja que en tots els casos es tracta de terrenys integrats a la trama urbana i que disposen de tots els serveis urbans necessaris.

Càlcul del valor de repercussió de sòl:

A efectes de càlcul hem utilitzat la formulació definida a l'art. 21 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre). Atès les reserves establertes a la Llei d'Urbanisme sobre habitatge protegit, calculem el valor de repercussió residencial ponderat: habitatge lliure (70%), HPO règim especial (10%), HPO règim general (10%) i Habitatge Concertat (10%).

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Els valor de repercussió emprats a efectes de càlcul del valor d'expropiació són els mateixos que s'han adoptat en el càlcul de la rendibilitat de les actuacions. Tanmateix, tenint en compte els percentatges d'habitatge protegit establerts per la Llei d'urbanisme, el valor de repercussió ponderat és:

U.ACTUACIO	ZONA	VR	%lliure	VR	%HPO	VR	%HPC	VR ponderat
G1.03a	centre	864,00	0,7	253	0,2	678	0,1	723
G1.03b	centre	864,00	0,7	253	0,2	678	0,1	723
G1.04a	centre	864,00	0,7	253	0,2	678	0,1	723
G2.02c	centre	864,00	0,7	253	0,2	678	0,1	723
G2.02d	centre	864,00	0,7	253	0,2	678	0,1	723
G2.04	centre	864,00	0,7	253	0,2	678	0,1	723
G4.02b	centre	760,00	0,7	253	0,2	678	0,1	650
G5.02a	sud	760,00	0,7	253	0,2	678	0,1	650
G6.03a	sud	760,00	0,7	253	0,2	678	0,1	650
G6.03a	sud	760,00	0,7	253	0,2	678	0,1	650

A efectes de càlcul estimatiu del valor d'expropiació s'han considerat unes edificabilitats mitjanes que oscil·len entre 1,6 – 2,5 m2/m2, i s'han deduït uns costos d'urbanització de l'ordre de 50 €/m2 sòl.

4.2.2 Valoració de les parcel·les edificades

En el cas de les parcel·les edificades cal fer una doble estimació: el càlcul del valor del terreny considerat com a vacant i el valor del immoble existent. D'acord a la legislació vigent cal escollir com a valor d'expropiació el valor més alt dels calculat.

S'ha realitzat una estimació del valor de venda dels immobles mitjançant el mètode de comparació de mercat, aplicant uns valors de venda de 1.300-1.500 €/m2 pels habitatges i de l'ordre de 700 €/m2 pels altres usos.

4.2.3 Cost estimat de l'expropiació

En cada cas s'ha escollit el valor més gran entre el valor de sòl sense considerar les edificacions i el valor de mercat dels immobles existents. El resultat obtingut ha estat de de l'ordre de 4,0 milions d'euros, si bé podem considerar que el cost de les expropiacions pot oscil·lar entre **3,5 – 4,5 milions d'euros**.

Cal esmentar que la modificació de planejament aconseguix un resultat molt positiu en relació al Pla General, ja que la majoria d'actuacions s'han resolt mitjançant sistemes de repartiment equitatiu de càrregues i beneficis, sense cap cost per part de l'administració pública.

5. CONCLUSIONS

Com hem vist anteriorment l'objectiu d'aquest planejament urbanístic és la revisió de les zones verdes de la ciutat i, per tant, l'estudi de viabilitat econòmica no es pot plantejar com una operació de transformació d'usos o de increment de sostre edificable.

La modificació de planejament ha analitzat les diferents problemàtiques, plantejant en els casos en que ha estat possible polígons d'actuació autosuficients econòmicament. Els àmbits d'actuació s'han determinat per tal de racionalitzar l'estructura de les zones verdes i alhora incrementar l'edificació simplement per acabar d'ordenar i completar la ciutat, sense voluntat de cap tipus de creixement extensiu.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A LA MILLORA DE LA XARXA D'ESP AIS LLIURES DE LA CIUTAT

1016

Aquesta edificabilitat ha permès delimitar uns àmbits d'actuació poligonal econòmicament autosuficients, amb l'objectiu de completar la ciutat amb l'ordenació de l'edificació proposada i obtenir per cessió les zones verdes urbanitzades.

Als efectes de càlcul de l'aprofitament de les actuacions previstes a la Modificació de planejament, s'han aplicat els percentatges d'habitatge protegit que estableix la Llei d'urbanisme, considerant un 20% d' HPO i 10% HPC, i així mateix s'ha comptabilitzat únicament el 85% de l'aprofitament, atès que cal cedir el 15% d'aprofitament sense càrregues d'urbanització.

Pel que fa a la viabilitat global de la modificació de planejament, s'ha aconseguit un resultat econòmic positiu en relació al PGM 1976, ja que es proposa gestionar la majoria de polígons per reparcel·lació, reservant únicament el sistema d'expropiació per aquells casos en que no ha estat possible.

A l'apartat següent s'ha establert la comparació entre el PGM 1976 i la modificació proposada i és pot comprovar que, al haver aconseguit resoldre quasi totes les actuacions mitjançant sistemes de distribució de càrregues i beneficis, s'han reduït de manera molt notable les expropiacions previstes originàriament pel PGM i, per tant, el cost que té que assumir l'administració municipal. En aquest sentit cal tenir en compte que les actuacions reparcel·la tòries no representen costos per l'administració, sinó beneficis per les cessions del 15% d'aprofitament urbanístic.

D'aquesta manera, la Modificació de PGM és viable perquè els polígons gestionats per reparcel·lació són autosuficients i l'execució del polígon per expropiació té un cost assumible pels pressupostos municipals.

6. COMPLIMENT DE L'ART.99c DEL TRLU

L'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, considera que les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix:

"Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata".

L'objectiu principal d'aquesta Modificació de planejament es la revisió i actualització de l'estructura de zones verdes del municipi, adequant part dels espais lliures del municipi,

potenciant les zones verdes que ajudin a estructurar els teixits urbans, i reequilibrant la superfície de zones verdes per habitant.

Per portar a terme aquest objectiu, s'han revisat totes les zones verdes previstes pel planejament que estaven pendents d'obtenir per part de l'administració. Atès que en molts casos són finques afectades des del PGM 1976, que no s'han pogut portar a terme, s'ha considerat oportú modificar, en els casos en que ha estat possible, el sistema d'actuació per tal de desbloquejar la situació.

En d'altres casos, s'ha considerat l'espai lliure no necessari i s'ha eliminat la seva previsió, desafectant edificacions, moltes d'elles en bon estat de conservació o fàcilment rehabilitables.

En el present cas, es tracta de comparar una situació inicial vigent de sistemes aïllats en sòl urbà, sense aprofitament urbanístic, amb la modificació proposada que és la delimitació d'un Polígon d'Actuació amb aprofitament. Per portar a terme la comparació entre la situació original i la proposada per la modificació cal establir la comparació entre:

- Situació original: terrenys ubicats en sòl urbà i qualificats de sistemes (majoritàriament zones verdes), no inclosos en polígons d'actuació.
En tots els casos el sistema d'actuació previst per obtenir els terrenys és el d'expropiació si bé, cal tenir en compte que malgrat que fa 40 anys que les finques estan afectades, encara no s'ha portat a terme l'expropiació.
- Situació proposta de modificació: La modificació proposa obtenir els terrenys destinats a zones verdes, delimitant polígons d'actuació amb un sostre edificable suficient per permetre portar a terme les cessions necessàries (sistemes i 15% d'aprofitament) i fer que l'operació sigui viable i suficientment atractiva per un promotor immobiliari.

D'aquesta manera, en els casos de terrenys qualificats de zones verdes objecte de la present modificació de planejament, s'han compensat els drets existents de la propietat, amb un increment de sostre edificable.

La modificació de planejament efectuada en exercici del 'ius variandi', esta plenament justificada per l'interès públic d'aconseguir les zones verdes i reordenar la ciutat, sense atemptar en cap cas contra els drets de la propietat.

Cal tenir en compte que des de l'any 1976 les finques estan afectades i encara no s'ha portat a terme l'expropiació ni per iniciativa de l'administració municipal ni per iniciativa de la propietat (expropiació pe ministeri de la llei). La present modificació aconsegueix desbloquejar una situació que porta 40 anys sense resoldre, definint uns polígons d'actuació que, com hem comprovat en el present estudi, els ingressos econòmics del sòl urbanitzat són suficients per compensar les despeses de transformació.

En els casos de finques desafectades, s'han delimitat també polígons d'actuació, si bé en aquest cas només per a fer efectiva la cessió del 15% de l'increment d'aprofitament.

La comparació econòmica entre la situació d'origen i la de la present modificació de PGM, s'ha d'interpretar en el sentit de que la situació inicial és de terrenys qualificats de sistemes amb edificabilitat igual a '0' i, en canvi, la modificació proposada defineix Polígons d'Actuació tots ells amb sostre edificable. Tanmateix cal tenir en compte que l'increment de sostre, no representa en aquest cas un enriquiment derivat de la nova situació urbanística, sinó únicament un compensació dels drets inicials de la propietat desbloquejant i fent viable l'actuació urbanística.

7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

7.1 Marc jurídic

Com s'ha esmentat anteriorment el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, recull l'obligatorietat d'incorporar a la documentació del planejament un informe de sostenibilitat econòmica.

D'acord amb l'article 59.3, d) l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius
- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació
- El manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'altra banda, Text refós de la Llei de sòl, defineix a l'art. 15.4 la documentació de les actuacions de nova urbanització referent a sostenibilitat econòmica:

Artículo 15.4 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios

resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La publicació del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, no suposa cap canvi substancial, sinó que ha vingut a concretar les determinacions establertes a la Llei. Els continguts venen definits per l'article 3.1 del reglament:

Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

7.2 Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

Considerem que per la naturalesa d'aquesta modificació de planejament no és necessari justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

7.3 Impacte en les finances de les administracions responsables de la implantació

La viabilitat econòmica del pla es garanteix en el càlcul de viabilitat de cadascun dels polígons gestionats pels sistema de reparcel·lació, on es posa de manifest que el diferencial urbanístic (ingressos - despeses) és positiu i, per tant, no afecta de manera negativa a les finances de l'administració. Es a dir, d'acord amb les hipòtesis utilitzades en aquest estudi, els ingressos obtinguts per la venda de les parcel·les urbanitzades és superior a les despeses de transformació urbanística, fins i tot, tenint en compte el flux de caixa en que es produeixen tant ingressos com despeses.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A LA MILLORA DE LA XARXA D'ESP AIS LLIURES DE LA CIUTAT

En els casos en que no ha estat possible operar mitjançant sistemes de repartiment de càrregues i beneficis, s'ha mantingut la obtenció de les zones verdes mitjançant el sistema d'expropiació. Malgrat que el sistema d'expropiació suposa una forta càrrega econòmica pel municipi, cal tenir en compte que no es tracta d'una nova càrrega sinó d'afectacions del Pla General de 1976, que estaven pendents d'executar i que, en aquesta MPGM, s'han reduït notablement.

Per tant, en conjunt les propostes de modificació que incorpora aquest document tenen un impacte positiu en les finances de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, atès que en la mesura que ha estat possible i respectant els objectius urbanístics de l'ordenació, s'han reduït considerablement els sistemes a obtenir mitjançant expropiació.

7.4 Incidència econòmica del manteniment d'infraestructures i prestació de serveis

Per calcular l'impacte per a la Hisenda local s'han de quantificar els costos de manteniment dels serveis públics i, d'altra banda, s'han d'estimar els ingressos previsibles pels impostos locals que es generaran com a conseqüència de les actuacions previstes, analitzant si són suficients per equilibrar les despeses de manteniment.

En aquest apartat es tracta d'analitzar la incidència que pot tenir en l'economia municipal els canvis proposats per la MPGM, és a dir, la càrrega que suposarà el manteniment d'infraestructures i serveis per l'Ajuntament, estudiant la diferència entre els costos de manteniment dels nous espais urbans (espais lliures i viari) i els ingressos que es deriven de la nova situació urbanística.

7.4.1 Increment que suposa el nou planejament en la recaptació de l'IBI

Pel que fa a l'increment d'ingressos derivats de la nova situació urbanística cal estudiar la repercussió dels diferents impostos municipals (Impost sobre vehicles de tracció mecànica, IBI, Impost sobre activitats econòmiques), especialment els derivats de l'increment de la recaptació de l'Impost de Béns Immobles (IBI).

En aquest cas, hem portat a terme un estudi aproximat de la repercussió dels ingressos de la recaptació de l'IBI, a partir de les dades del Portal de la "Direcció General de Catastro" referides al municipi de Santa Coloma de Gramenet i a l'any 2013.

D'acord amb les dades consultades, la quota líquida de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet a l'any 2013 era de 16.866.827 €, per un total de 70.038 unitats cadastrals, és a dir que representa una mitjana de 241 € per rebut.

Atès que la recaptació a Santa Coloma de Gramenet en concepte d'IBI és de 241 € per rebut (dades de l'any 2013), considerant que la superfície construïda mitjana d'habitatge és de l'ordre de 70 m², obtenim una quota unitària de l'ordre de 3,44 €/m².

Atès que es tracta de calcular l'IBI dels futurs habitatges, cal tenir en compte que tindran un valor cadastral superior a la mitjana pel fet de ser de nova planta i, conseqüentment, també serà més alta la quota tributària. Tanmateix, a efectes de càlcul, per prudència valorativa, considerem una quota unitària de 3,44 €/m².

La superfície edificable de totes les actuacions previstes es de 35.244 m², i per tant, la recaptació de IBI estimada es de:

$$35.244 \text{ m}^2 \times 3,44 \text{ €/m}^2 = 121.239 \text{ €/any}$$

7.4.2 Despeses de manteniment de la nova urbanització.

En aquest apartat hem quantificat els nous espais lliures que es generen a la modificació de planejament avaluant la incidència econòmica que pot significar el seu manteniment en la despesa municipal. L'estudi s'ha realitzat de la repercussió dels nous espais lliures (vials i zones verdes) inclosos dins dels polígons, ja que suposen un increment de les despeses de manteniment de l'administració pública.

Total superfície zones verdes: 16.461 m²

Total superfície espai viari: 2.301 m²

En el quadre resum següent, es pot comprovar que el cost anual previst de manteniment dels espais lliures i vials és de l'ordre de 38.675 €/any.

Tots els Poligons	Cost unitari manteniment	Superfície (m ²)	Cost anual previst (€/any)
Manteniment d'espais lliures	2 €/m ²	16.461	32.922 €
Manteniment de l'espai viari	2,5 €/m ²	2.301	5.753 €
Total			38.675 €

7.4.3 Balanç econòmic dels sectors

Tenint en compte únicament els ingressos que generarà en un futur l'Impost de Béns Immobles per la transformació dels polígons d'actuació urbanística, podem concloure que la recaptació és superior als costos de manteniment de l'espai públic i, per tant, es garanteix la sostenibilitat econòmica del manteniment de la nova ordenació urbanística.

Despeses previstes de manteniment 38.675 €

Increment de ingressos previst per IBI 121.239 €

Com es pot comprovar el balanç és favorable malgrat que es tracta d'una modificació de planejament que el seu objectiu principal es la revisió de l'emplaçament i distribució de les zones verdes del municipi i que, per tant, el creixement de sostre edificable es molt baix.

En conclusió, considerem que queda palès calculant la recaptació en concepte d'Impost de Béns Immobles, i sense comptabilitzar altres fonts d'ingressos addicionals (Impost sobre Vehicles, IAE, etc.), que els ingressos obtinguts són superiors als costos de manteniment de la urbanització.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A LA MILLORA DE LA XARXA D'ESP AIS LLIURES DE LA CIUTAT

ANNEX I. COSTOS DELS ÀMBITS D'ACTUACIÓ

DESPESES	concepte	cost unitari (€/m²)	superfície (m²)	cost (€)
2.03	Obres d'urbanització	€/m²	m²	total €
	Zona verda (pendent)	20 €/m²	1.116	22.320 €
	Enderroc d'edificacions	25 €/m²	487	12.175 €
	Indemnitzacions			
	Activitats i magatzems existents	150 €/m²	487	73.050 €
	Projecte i Gestió			16.132 €
	Benefici industrial			6.453 €
	Total ÀMBIT			130.129 €
2.05	Obres d'urbanització	€/m²	m²	total €
	Vial	120 €/m²	0	0 €
	Parc urbà	60 €/m²	894	53.640 €
	Enderroc d'edificacions	25 €/m²	311	7.775 €
	Indemnitzacions			
	Activitats i magatzems existents	150 €/m²	311	46.650 €
	Residencial		0	0 €
	Projecte i Gestió			16.210 €
	Benefici industrial			6.484 €
	Total ÀMBIT			130.759 €
3.02	Obres d'urbanització	€/m²	m²	total €
	Zona verda	65 €/m²	787	51.155 €
	Indemnitzacions			
	Projecte i Gestió			7.673 €
	Benefici industrial			3.069 €
	Total ÀMBIT			61.898 €
3.05	Obres d'urbanització	€/m²	m²	total €
	Zona verda (pendent)	15 €/m²	2.171	32.565 €
	Enderroc d'edificacions	25 €/m²	76	1.900 €
	Indemnitzacions			
	Activitats i magatzems existents	200 €/m²	0	0 €
	Residencial	1.300 €/m²	76	98.800 €
	Reallotjament	30.000 €/m²	1	30.000 €
	Projecte i Gestió			24.490 €
	Benefici industrial			9.796 €
	Total ÀMBIT			197.551 €

3.07a	Obres d'urbanització	€/m²	m²	total €
	Vial	150 €/m²	561	84.150 €
	Zona verda	70 €/m²	324	22.680 €
	Enderroc d'edificacions	25 €/m²	329	8.225 €
	Indemnitzacions			0 €
	Activitats i magatzems existents	250 €/m²	107	26.750 €
	Residencial	1.200 €/m²	222	266.400 €
	Reallotjament	30.000 €	3	90.000 €
	Projecte i Gestió			74.731 €
	Benefici industrial			29.892 €
	Total ÀMBIT			602.828 €
3.07b	Obres d'urbanització	€/m²	m²	total €
	Vial	150 €/m²	286	42.900 €
	Zona verda (tova)	70 €/m²	1.975	138.250 €
	Enderroc d'edificacions	25 €/m²	2.401	60.025 €
	Indemnitzacions			0 €
	Activitats i magatzems existents	400 €/m²	698	279.200 €
	Residencial	1.400 €/m²	1.703	2.384.200 €
	Reallotjament	30.000 €/m²	19	570.000 €
	Projecte i Gestió			521.186 €
	Benefici industrial			208.475 €
	Total ÀMBIT			4.204.236 €
3.13	Obres d'urbanització	€/m²	m²	total €
	Vial	120 €/m²	25	3.000 €
	Pas riera	300 €/m²	0	0 €
	Zona verda (tova)	20 €/m²	1.973	39.460 €
	Projecte i Gestió			6.369 €
	Benefici industrial			2.548 €
	Total ÀMBIT			51.377 €
3.14	Obres d'urbanització	€/m²	m²	total €
	Vial	150 €/m²	1.429	214.350 €
	Pas riera	300 €/m²	0	0 €
	Zona verda (tova)	70 €/m²	2.166	151.620 €
	Zona verda (pendent)	30 €/m²		0 €
	Parc urbà	25 €/m²		0 €
	Enderroc d'edificacions	25 €/m²		0 €
	Indemnitzacions			0 €
	Activitats i magatzems existents	200 €/m²		0 €
	Residencial	350 €/m²		0 €
	Projecte i Gestió			54.896 €
	Benefici industrial			21.958 €
	Total ÀMBIT			442.824 €

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM
PER A LA MILLORA DE LA XARXA D'ESPAIS LLIURES DE LA CIUTAT

1021

4.02a	Obres d'urbanització	€/m²	m²	total €
	Vial	120 €/m2		0 €
	Pas riera	300 €/m2	0	0 €
	Zona verda (tova)	20 €/m2		0 €
	Zona verda (pendent)	30 €/m2		0 €
	Parc urbà	70 €/m2	455	31.850 €
	Enderroc d'edificacions	25 €/m2	643	16.075 €
	Indemnitzacions			0 €
	Activitats i magatzems existents	200 €/m2	190	38.000 €
	Residencial	1.500 €/m2	453	679.500 €
	Reallotjament	30.000 €/m2	4	120.000 €
	Projecte i Gestió			132.814 €
	Benefici industrial			53.126 €
	Total ÀMBIT			1.071.364 €
4.02f	Obres d'urbanització	€/m²	m²	total €
	Vial	120 €/m2		0 €
	Zona verda (tova)	20 €/m2	4.600	92.000 €
	Zona verda (pendent)	30 €/m2		0 €
	Parc urbà	25 €/m2		0 €
	Enderroc d'edificacions	25 €/m2	2.790	69.750 €
	Indemnitzacions			0 €
	Activitats i magatzems existents	300 €/m2	1.892	567.600 €
	Residencial	1.400 €/m2	898	1.257.200 €
	Reallotjament	30.000 €/m2	3	90.000 €
	Projecte i Gestió			311.483 €
	Benefici industrial			124.593 €
	Total ÀMBIT			2.512.626 €

ANNEX II. INGRESSOS ESTIMATS DELS ÀMBITS D'ACTUACIÓ

CESSIÓ					
INGRESSOS	ÚS	m2 sostre	APROFITAMENT	VR	INGRESSOS (*)
2.03	residencial lliure	1.440	0,15	864 €/m2	1.057.536 €
	HPO RG				0 €
	HPC				0 €
	comercial				
	total*	1.440			1.057.536 €
2.05	residencial lliure	1.160	0,15	864 €/m2	851.904 €
	HPO RG				0 €
	HPC				0 €
	comercial				
	total*	1.160			851.904 €
3.02	residencial lliure				0 €
	HPO RG	375	0,15	253 €/m2	80.644 €
	HPC	375	0,15	678 €/m2	216.113 €
	comercial				
	total*	750			296.756 €
3.04	residencial lliure	890,0	0,15	551 €/m2	416.832 €
	HPO RG				0 €
	HPC				0 €
	comercial				
	total*	890			416.832 €
3.05	residencial lliure				0 €
	HPO RG	1.065	0,15	253 €/m2	229.028 €
	HPC	1.065	0,15	678 €/m2	613.760 €
	comercial	500	0,15	200 €/m2	85.000 €
	total*	2.630			927.788 €
3.07a	residencial lliure	1.881	0,15	551 €/m2	880.966 €
	HPO RG				0 €
	HPC				0 €
	comercial	652	0,15	200 €/m2	110.840 €
	total*	2.533	15.357		991.806 €
3.07b	residencial lliure	8.370	0,15	551 €/m2	3.920.090 €
	HPO RG	3.350	0,15	253 €/m2	720.418 €
	HPC				0 €
	comercial		0,15		0 €
	total*	14.744	15.357		4.640.507 €

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A LA MILLORA DE LA XARXA D'ESP AIS LLIURES DE LA CIUTAT

3.13a	residencial lliure				0 €
	HPO RG	329	0,15	253 €/m2	70.751 €
	HPC	329	0,15	678 €/m2	189.603 €
	comercial				
	total*	658			260.354 €
3.14	residencial lliure				
	HPO RG	1.750	0,15	253 €/m2	376.338 €
	HPC	1.750	0,15	678 €/m2	1.008.525 €
	comercial				
	total*	3.500			1.384.863 €
4.02a	residencial lliure	2.273	0,15	760 €/m2	1.468.358 €
	HPO RG				0 €
	HPC				0 €
	comercial				
	total*	2.273			1.468.358 €
4.02f	residencial lliure	7.690	0,15	760 €/m2	4.967.740 €
	HPO RG				0 €
	HPC				0 €
	comercial				
	total*	7.690			4.967.740 €

(*) Ingressos corresponents al 85% d'aprofitament

1024

MEMÒRIA SOCIAL

El vigent Text refós de la Llei d'Urbanisme estableix en l'article 59.1.h) que els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incorporar una Memòria Social que contingui la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, d'altres tipus d'habitatge assequible que determini la legislació sectorial.

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, desenvolupa en el seu article 69.3, el contingut del document de la memòria social, estableix en coherència amb el TRLU les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl urbà qualificat amb aquesta destinació, els mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública, les necessitats de reallotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret i les previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció d'habitatge protegit.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge reitera, en el seu article 20, la necessitat d'incorporar el document corresponent a la memòria social que estableix la legislació urbanística com a instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament, que repercuteixen en l'habitatge.

La Memòria social, en primer lloc, ha de determinar les necessitats d'habitatge protegit i/o assequible que té l'àrea afectada pel planejament urbanístic. En segon lloc, establir el nombre i percentatge d'habitatges de protecció que efectivament es portaran a terme i indicar quins són els perfils socioeconòmics de les persones destinatàries d'aquests habitatges. En tercer lloc, si el planejament contempla habitatges dotacionals, s'ha de justificar la seva necessitat i adequació.

Finalment, la Memòria social ha de justificar raonadament les decisions adoptades en el planejament i que repercuteixen en l'habitatge.

L'actuació de l'Ajuntament en matèria d'habitatge ha estat establerta en el *Programa d'Actuació en matèria d'habitatge amb protecció pública i aparcaments*, aprovat per la Junta de Govern Local, en la sessió del dia 6 de març de 2007 i en la *Memòria Social d'Habitatge*, aprovada pel Ple municipal en la sessió del dia 19 de març de 2009.

En el quadre següent, podem observar com, des de l'any 1.990 fins al dia d'avui, s'han construït a la ciutat 1.587 habitatges amb algun tipus de protecció pública. El planejament vigent preveu sòl per a la construcció de 963 nous habitatges, dels quals 208 es destinen a reallotjar els propis afectats urbanístics per la construcció d'aquestes noves edificacions i/o d'altres previstes per a l'obtenció d'espai lliure.

Concretament, el PE dels barris del sector Singuerlín afectava sòl per a la construcció de 155 habitatges (les actuacions de Jaume Balmes / Francesc Macià; Sants, 47; Menéndez y Pelayo, 3b; av. Francesc Macià, 152; i av. Anselm de Riu, 183), que s'havien de destinar íntegrament al reallotjament de les famílies afectades per les pròpies actuacions, que representen en l'actualitat 135 habitatges afectats.

La Modificació puntual de PGM per a la Millora de la Xarxa d'Espais Lliures de la Ciutat, 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, o incloent-los en polígons d'actuació privats, per tal de renovar les edificacions tot mantenint, en part, la generació d'espai lliure de cessió.

Concretament en el sector nord, la proposta desafecta 85 habitatges, mentre que el nombre d'habitatges protegits es redueix únicament en 25 habitatges (passant de 155 a 130).

Així, passem dels 963 habitatges protegits que preveu el planejament vigent a 926 nous habitatges protegits previstos en el terme municipal de Santa Coloma. Si bé hi ha una pèrdua de 37 habitatges protegits en el còmput global a la ciutat, també és cert que s'ha disminuït el nombre d'habitatges afectats, reduint-se en els àmbits delimitats en la present Modificació Puntual de PGM, en 176 habitatges. Això dona un balanç positiu de 139 nous habitatges amb algun tipus de protecció pública.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM
PER A LA MILLORA DE LA XARXA D'ESPACIS LLIURES DE LA CIUTAT

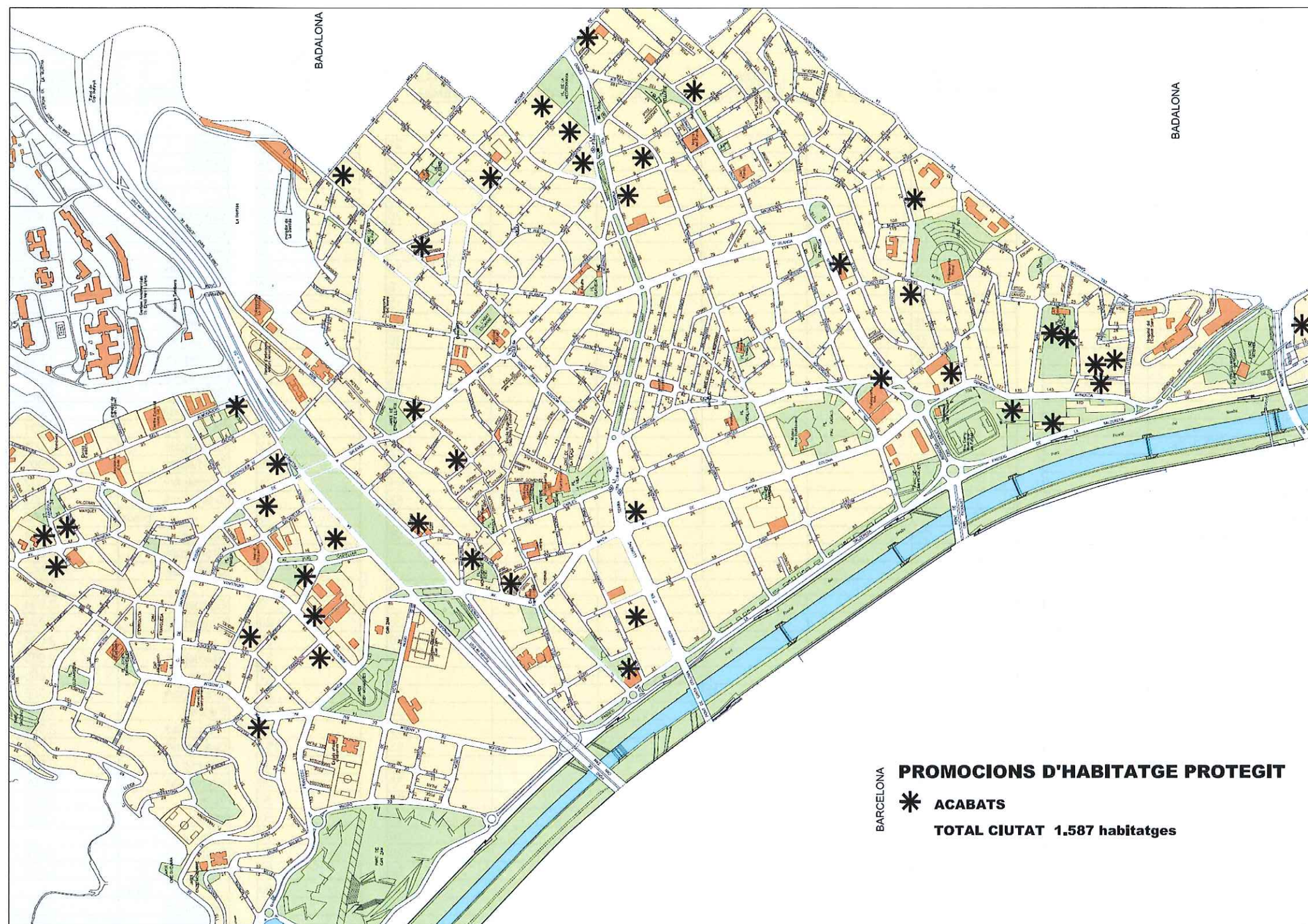
1025

PROMOCIONS D'HABITATGE PROTEGIT

LLOGUER	HABITATGES FINALISTES	RÈGIM ESPECIAL	RÈGIM GENERAL	PREU CONCERTAT	CONCERTAT CATALÀ	TOTAL VENDA	TOTAL HAB. PROTEGIT	PROMOTOR	ANY CONSTRUC.	OBSERVACIONS
ACABATS										
c. Pons i Pons, 29						21	21	Impsol	1.990	No previst pel P. Vigent
av. Sanatori, 11-15						44	44	Impsol	1.992	
c. Mestre Josep Martorell, 10						9	9	privat	1.995	
c. Espriu, 17						6	6		1.995	
av. Santa Coloma, 1-5						28	28	Gramepark	1.996	
c. Verdi, 19 / c. Nàpols, 51						7	7	Gramepark	1.998	
av. Banús, 1-3						8	8	Gramepark	1.998	
c. Balears, 61						18	18	Gramepark	1.998	
pça. Relotge, 13						9	9	Gramepark	1.999	
c. Gènova, 47						12	12	Gramepark	1.999	
rambla del Fondo, 2-6	28					28	28	Gramepark	1.998	
rambla del Fondo, 11-17	36					36	36	Gramepark	1.996	
rambla del Fondo, 21-25	40					40	40	Gramepark	1.999	
c. Amèrica, 82 / c. Singuerlín, 39						20	20	Gramepark	2.000	
c. Lluís Companys, 41						49	49	Regesa	2.000	
av. Catalunya, 28-38	9					44	44	Gramepark	2.001	
av. Primavera, 47-49						16	16	Gramepark	2.001	
av. Francesc Macià, 44 / c. Safareig, 2						12	12	Gramepark	2.001	
Espai Cívic Raval	21					36	36	Gramepark	2.001	
av. Pallaresa, 177-179 / c. Galícia, 2						24	24	Gramepark	2.002	
rambla del Fondo, 27-33	82					82	82	Gramepark	2.002	
av. Primavera / Farigola						16	16	privat	2.002	
c. Amèrica, 52-58 / av. Puig Castellar	24					46	46	Gramepark	2.004	
c. Alps, 8 / ptge. Pedrera, 8-10						12	12	Gramepark	2.004	
c. GFarigola, 17-19						8	8	Gramepark	2.004	
jardí Ernest Lluc, 2						16	16		2.004	
c. Mozart, 76						3	3	Gramepark	2.004	
c. Bruc, 21-23 / c. Milà i Fontalans, 85-91	19					26	26	Gramepark	2.004	
c. Balears, 52						30	30	privat	2.004	
av. Primavera, 50						27	27	Gramepark	2.005	
av. Catalunya, 48-52	8		9			17	17	Gramepark	2.006	
c. Enric Granados, 7-11	7		14			21	21	Gramepark	2.006	
av. Banús, 106	32					32	32	Regesa	2.006	
av. Generalitat, 110-114	60		42			102	102	Gramepark	2.008	
c. Pirineus, 32-62	64			19		83	132	Gramepark	2.008	
av. Anselm de Riu, 87						30	30	Regesa	2.008	
av. Santa Rosa, 1-13	28		7			35	35	Gramepark	2.009	
c. Lluís Companys, 60	38					38	38	Incasol	2.009	
c. Joan Ubac, 46 / c. Salvador Espriu			50			50	50	Impsol	2.009	
carrer Pare Benet / Ciutadella Baixa	11		5			16	16	Regesa		No previst pel P. Vigent
pça. de les Cultures, 3-6	47		83			130	130	Gramepark	2.010	
av. Generalitat, 171-175 / carrer Espriu				56		56	56	Impsol	2.010	
avinguda Pallaresa, 101-105				40		40	100	Privat		
c. Pau Claris, 27-31				11		11	11	Gramepark	2.011	
av. Banús, 97-99 / c. Irlanda, 121-125	8			9		17	17	Gramepark	2.013	No previst pel P. Vigent
c. Doctor Ferran, 24	5			28		33	67	Gramepark	2.014	
TOTAL	143	567	0	210	163	0	1.444			

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A LA MILLORA DE LA XARXA D'ESPACIS LLIURES DE LA CIUTAT

1026



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A LA MILLORA DE LA XARXA D'ESPAIS LLIURES DE LA CIUTAT

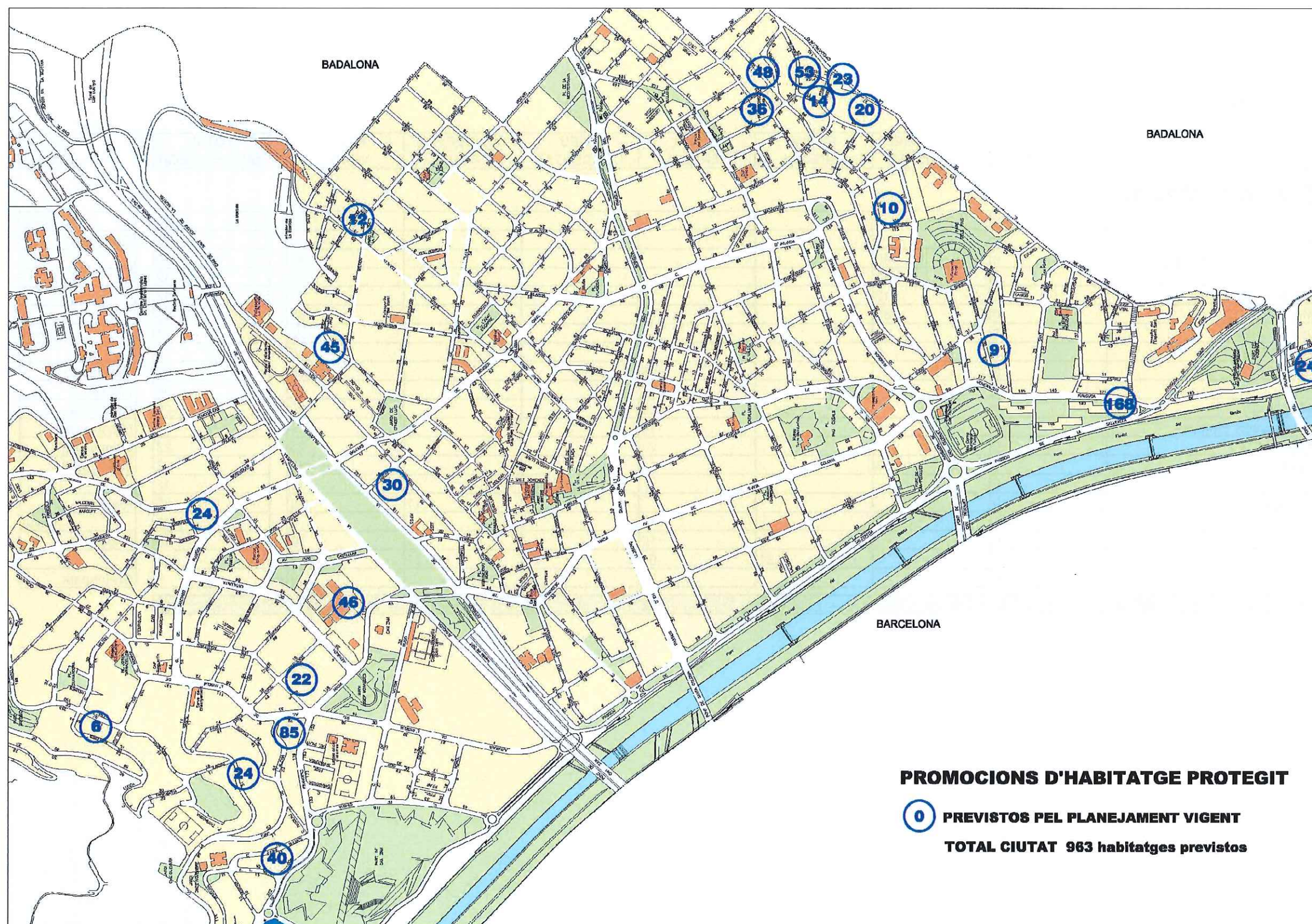
1027

PROMOCIONS D'HABITATGE PROTEGIT

	LLOGUER	HABITATGES FINALISTES	RÈGIM ESPECIAL	RÈGIM GENERAL	PREU CONCERTAT	CONCERTAT CATALÀ	TOTAL VENDA	TOTAL HAB. PROTEGIT	PROMOTOR	Compliment art.57 DL 1/2005
PREVISTES PEL PLANEJAMENT VIGENT										
av. Francesc Macià, 94-96	46						0	46	privat	
c. Enric Granados, 15-17	22						0	22	Gramepark	
c. Jaume Balmes / av. Francesc Macià	0	40					40	40		
c. Sants, 47-49	0	12					12	12		
c. Menéndez y Pelayo, 3b	0	12					12	12		
av. Francesc Macià, 152-176	0	85					85	85		
c. Santiago Rusinyol, 8-20	0						24	24	privat	
av. Anselm de Riu, 183-187	0	6					6	6		
Front Fluvial - Fase III	0			168			168	168	Gramepark	
c. Valentí Escalas	0			84			84	84	Incasol	
c. Circumval.lació, 85-87	0			20			20	20	Gramepark	
c. Pirineus, 114 / passatge Pirineus	0			14			14	14	Gramepark	14
c. Circumval.lació, 121-125	0			23			23	23	Gramepark	23
ptge. Sant Pasqual	0	53					53	53	Gramepark	
c. Serrano, 28	0						12	12		
c. Amèrica / Prat de la Riba	0				19	11	30	30	Regesa	30
c. Gaspar, 37	45						0	45	privat	
c. Monturiol, 108	0			10			10	10	Regesa	10
ARE Safarejós	0		31	93	93	31	248	248		
c. Monturiol, 20	0						9	9	Gramepark	
TOTAL	113	208	31	412	112	42	841	963		

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A LA MILLORA DE LA XARXA D'ESPAIS LLIURES DE LA CIUTAT

1028



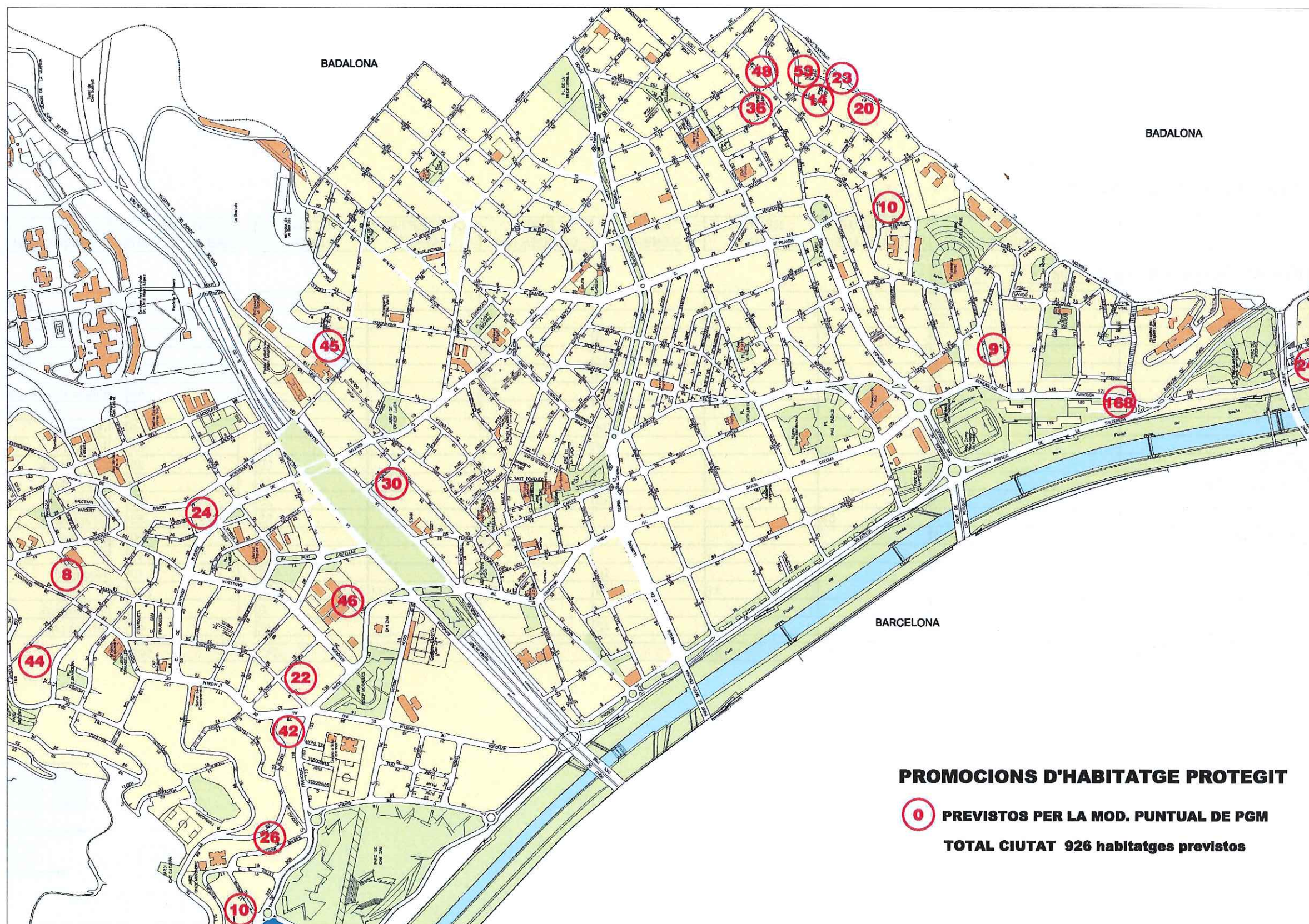
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A LA MILLORA DE LA XARXA D'ESPAIS LLIURES DE LA CIUTAT

PROMOCIONS D'HABITATGE PROTEGIT

	LLOGUER	HABITATGES FINALISTES	RÈGIM ESPECIAL	RÈGIM GENERAL	PREU CONCERTAT	CONCERTAT CATALÀ	TOTAL VENDA	TOTAL HAB. PROTEGIT	PROMOTOR	Compliment art.57 DL 1/2005
PREVISTES PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM										
av. Francesc Macià, 94-96	46						0	46	privat	
c. Enric Granados, 15-17	22						0	22	Gramepark	
av. Enric Morera, 5-11	0			5	5		10	10	privat	5
c. Jaume Balmes, 18	0			13	13		26	26	privat	13
c. Farigola, 13	0			4	4		8	8	privat	4
c. Rabelais, 26 / av. Anselm de Riu	0			22	22		44	44	Públic 15% i Privat	22
c. Santiago Rusinyol, 8-20	0						24	24	privat	
Front Fluvial - Fase III	0			168			168	168	Gramepark	
c. Valentí Escalas	0			84			84	84	Incasol	
c. Circumval.lació, 85-87	0			20			20	20	Gramepark	
c. Pirineus, 114 / passatge Pirineus	0			14			14	14	Gramepark	14
c. Circumval.lació, 121-125	0			23			23	23	Gramepark	23
ptge. Sant Pasqual	0	53					53	53	Gramepark	
c. Amèrica / Prat de la Riba	0				19	11	30	30	Regesa	
c. Gaspar, 37	45						0	45	privat	
c. Monturiol, 108	0			10			10	10	Regesa	10
ARE Safaretjos	0		31	93	93	31	248	248		
c. Monturiol, 20	0						9	9	Gramepark	
av. Francesc Macià, 152-158	0			42			42	42	Gramepark	21
TOTAL	113	53	31	498	156	42	813	926		

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A LA MILLORA DE LA XARXA D'ESPAIS LLIURES DE LA CIUTAT

1030



De l'increment de 45.195 m² de sostre d'habitatge de la proposta respecte del planejament vigent, caldria diferenciar entre el sostre ja construït, que es reconeix o es substitueix, del nou sostre que comportarà un increment real del nombre d'habitatges.

Hem agrupat les actuacions segons:

- a) Sòl i sostre residencial que es reconeix
- b) Nou sostre residencial
- c) Sostre residencial que es substitueix
- d) Sostre residencial que s'elimina
- e) Sostre potencial, no materialitzat, que es manté

En resum, de l'increment de sostre residencial proposat, 25.426,71 m² corresponen a nou sostre.

	Es reconeix		Nou sostre		Es substitueix	S'elimina	Total
	Pati	Edificació	Uni	Pluri	Existent		
SUBTOTAL	8.230,19	7.670,40	1.876,00	23.550,71	-	-	-
TOTAL	15.900,59		25.426,71		4.610,00	-741,80	45.195,50

En el quadre anterior només es reflecteix l'increment de sostre de planejament, però a efectes de considerar l'increment real de sostre d'habitatge que representa el conjunt de la Pinta Verda per a calcular les reserves d'habitatge de promoció pública, haurem d'afegir al còmput de nou sostre els 7.359 m² de sostre no materialitzat de l'actuació de Francesc Macià.

A l'actuació 3.07 – av. Francesc Macià, el planejament vigent preveu una edificabilitat de 13.276 m² que encara no s'ha materialitzat, i on l'increment de 2.452 m² de sostre de planejament no es correspon amb l'increment real de sostre d'habitatge.

Increment real de sostre residencial	
Increment de planejament	25.426,71
Increment real (sostre no materialitzat)	7.359,00
TOTAL	32.785,71

S'explica detalladament el càlcul de l'increment real de sostre residencial en el capítol 9.2 de la memòria del document, *Modificació Puntual de PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat*.

Es compleix amb les reserves mínimes d'habitatge de protecció pública, que fixa l'article 57.3 del Decret Llei 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, que determina que "els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, ... del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i/o de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat". Ja que el sostre que es destina als nous habitatges de protecció pública, supera amb escreix el 30% de la totalitat del sostre que s'incrementa.

$$- 32.786 \times 30\% = 9.836 \text{ m}^2 \text{ st} < 10.387 \text{ m}^2 \text{ st d'habitatge protegit.}$$

$$- 32.786 \times 20\% = 6.557 \text{ m}^2 \text{ st de règim general} < 6.868 \text{ m}^2 \text{ st règim general}$$

Per a complir amb les reserves d'habitatge protegit de règim general i/o de règim especial, s'ha establert que en cada una de les promocions d'habitatge protegit es destini, com a mínim, el 50% de sostre a règim de protecció general i/o especial.

El termini màxim per a iniciar les obres d'edificació dels habitatges acollits a algun règim de protecció pública serà, com a màxim, i d'acord amb allò que estableix l'article 83.2.e del Decret 305/2006 del reglament d'ela Llei d'Urbanisme, de 2 anys a partir del moment que la parcel·la tingui la condició de solar, i caldrà haver finalitzat les obres d'edificació en un termini màxim de tres anys a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres corresponent.

--- 1032

ANNEX I c
INFORME MEMÒRIA PROCÉS DE DEBAT
PÚBLIC SOBRE EL PLA PINTA VERDA

MEMÒRIA

PROCÉS DE DEBAT PÚBLIC SOBRE EL PLA PINTA VERDA

Modificació puntual del PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat



Març 2015

1. INTRODUCCIÓ

Les ciutats canvien i és necessari donar resposta a les noves necessitats dels ciutadans i les ciutadanes. Repensar els espais lliures de la ciutat és fonamental per dibuixar la Santa Coloma Verda que volem per al futur. Amb l'objectiu de **redefinir, millorar i connectar en xarxa els espais lliures** de la ciutat, l'ajuntament ha redactat el Pla Pinta Verda. Aquest Pla es concreta en una modificació puntual del PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat.

Després de l'aprovació inicial del Pla, en el Ple del mes de desembre de 2014, l'Ajuntament ha dut a terme un procés de debat públic per a informar i recollir aportacions de la ciutadania, abans de l'aprovació provisional del proper Ple Municipal.

2. EL PROCÉS DE DEBAT PÚBLIC

El debat públic és una seqüència d'accions, delimitades en el temps, dirigides a promoure el debat i el contrast d'arguments entre la ciutadania o entre aquesta i els responsables municipals, per tal de recollir les seves opinions respecte d'una determinada actuació pública.

Durant el procés s'ha informat el conjunt de la ciutadania sobre el contingut del Pla i s'han organitzat diferents activitats, presencials i on-line, per detallar més les diferents actuacions per barris i recollir les aportacions dels participants.

3. DESENVOLUPAMENT DE LES TRES FASES DEL PROCÉS.

Fase d'informació i comunicació

S'ha adreçat al conjunt de la ciutadania, amb especial atenció a les entitats de la ciutat. La informació s'ha concretat en el contingut del Pla i el procés de debat públic, demanant la participació de tothom. La informació s'ha fet mitjançant el Full informatiu municipal, la creació d'un espai web específic al web municipal i la publicitat en diferents medis de comunicació local.

Durant tot el procés ha sigut necessari un esforç de comunicació i d'explicació, atesa la complexitat de relacionar el planejament urbanístic, amb els projectes concrets de futur sobre els espais lliures i verds de la ciutat.

Les activitats presencials realitzades han estat:

- Dos reunions amb els propietaris residents afectats (desafectats i afectats inclosos en polígons d'actuació) per la modificació del Pla. En aquest espai s'ha pogut informar els afectats de la nova proposta i com els afecta, aclarint els possibles dubtes.

Àrea de Participació, Qualitat Democràtica, Drets Civils i Ciutadania
 Servei de Participació

- Presentació en un Fòrum Ciutadà, del Pla i del procés de debat públic. Es va fer la presentació davant d'un centenar de persones, informant del contingut general del Pla i aclarint totes els dubtes que es van exposar. També es va presentar el procés de debat públic amb la informació de les activitats, les metodologies i el calendari previst.
- Una exposició itinerant, composta de 7 plafons informatius que ha estat present en 5 centres cívics de la ciutat. A cada centre ha estat exposada una setmana, i ha coincidit amb les xerrades informatives, per fer més comprensible l'explicació.
- Tres xerrades informatives, als tres districtes més afectats, amb l'explicació del detall de les 41 actuacions previstes.
 - Xerrada al Centre Cívic de Singuerlin per a informar de les modificacions de tot el Dte. III.
 - Xerrada al Centre Cívic del Riu per a informar de les modificacions dels Dtes. IV i V.
 - Xerrada al casal de Riera Alta per a informar de les modificacions dels Dtes. I, II i VI.

En aquestes xerrades, el tècnic municipal ha explicat una a una cada actuació, atès el detall i els arguments del que es proposa modificar i atenent les preguntes que van formular les entitats i ciutadans assistents. També es van recollir aportacions dels participants que han estat valorades.

Fase de debat i aportacions

Aquesta fase s'ha concretat en el taller participatiu que es va realitzar el dia 21 de febrer, en el que van participar 20 persones, representants d'entitats de la ciutat i persones a títol individual afectades pel projecte. La dinàmica del taller va ser dividir el debat i les aportacions en tres grans blocs: un sobre la proposta general, un altre sobre propostes concretes i l'últim sobre la Pinta Verda. Es van fer dos grups amb els assistents per facilitar el debat.

Annex trobareu l'informe sobre el taller, redactat per l'empresa independent i especialitzada, amb la descripció del desenvolupament de la sessió i les propostes realitzades.

Fase de retorn

Les activitats de la fase de retorn seran:

- Donar a conèixer el resultat del taller als participants.
- Valoració tècnica de les propostes fetes en el procés de debat públic.
- Resposta als participants sobre les propostes presentades.
- Informar al conjunt de la ciutadania i les entitats, del desenvolupament i conclusió del procés.

El resultat del procés de debat públic s'ha d'incorporar a l'expedient administratiu, amb l'informe dels resultats on constaran les aportacions realitzades i la valoració que s'ha fet d'aquestes.

Àrea de Participació, Qualitat Democràtica, Drets Civils i Ciutadania
 Servei de Participació

4. EL PROCÉS EN NÚMEROS

ACTIVITATS PRESENCIALS I PERSONES PARTICIPANTS		
Activitat	Data	Nº Part. amb repeticions
FASE D'INFORMACIÓ I COMUNICACIÓ		
2 reunions amb els afectats	Novembre 2014	150
Fòrum Ciutadà	19 - 01 -15	102
Xerrades informatives		
Centre C. Singuerlin	4 - 02	39
Centre C. Riu	11 - 02	30
Casal Riera Alta	18 - 02	42
Taller participatiu	21 - 02	20
TOTAL		383

EXPOSICIÓ ITINERANT		
Espai	Data	Persones participants
Centre C. Singuerlin	2 al 7 - 02	60
Centre C. Riu	9 al 14 - 02	50
Centre C. Llatí	16 al 21 - 02	40
Centre C. Can Mariner	23 al 28 - 02	40
Centre C. Fondo	2 al 7 - 03	40
TOTAL		230

ACTIVITAT A L'ESPAI WEB I XARXES SOCIALS DES DE 13-01 al 28-02	
Activitat	Nº de visites amb repeticions
Visites espai web pinta Verda	2.235
Video presentació Youtube	237
TOTAL	2.472

Han participat en les activitats presencials del procés **383 persones** (amb repeticions), en les fases d'informació i de debat i aportacions.

L'exposició a estat vista per unes 230 persones aproximadament.

L'activitat ha l'espai web i les xarxes social en el període àlgid del procés (13-01 al 28-02) va ser de 2.472 persones (amb repeticions).

5. CONCLUSIONS DEL PROCÉS DE DEBAT PÚBLIC

La valoració general del procés és positiva. En la fase d'informació i comunicació cal destacar la complexitat tècnica per a informar del projecte, atesa la complexitat per relacionar el planejament urbanístic amb els projectes concrets de futur. No obstant això, s'han assolit els objectius ja que han estat moltes les persones, en representació d'entitats i a títol individual, que han rebut la informació i s'han interessat pel projecte.

Totes les persones (363 persones de forma presencial) que han participat en la fase d'informació i les que han consultat l'espai web (2.235 persones), s'han informat de la possibilitat d'assistir al taller per fer les aportacions o fer al·legacions directament.

En la fase de debat i aportacions la participació ha estat més reduïda. Al taller previst per fer les aportacions han participat poques entitats. El debat va ser molt profitós però reflecteix el punt de vista d'un nombre reduït d'entitats i de persones afectades. En el espai web s'han rebut dues aportacions.

En aquest moments s'està preparant la valoració i contestació a les propostes fetes pels participants durant el procés. Està previst respondre els aspectes més tècnics abans del Ple.

- 1035



ANNEX I d
INFORME DE RESULTATS DEL DEBAT
CIUTADÀ



INFORME DE RESULTATS

DEBAT CIUTADÀ ENTORN

LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER A LA MILLORA DE LA XARXA D'ESPAIS LLIURES DE LA CIUTAT - "LA PINTA VERDA"

SANTA COLOMA DE GRAMENET
21 DE FEBRER DE 2015

Impulsat per:



Amb el suport tècnic de:



PRESENTACIÓ

El 21 de febrer de 2015 a l'edifici del Servei d'Educació de Santa Coloma de 10h a 13.30h es va celebrar el debat ciutadà entorn la Modificació puntual del PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat - "La Pinta Verda".

Després de la benvinguda a càrrec del Regidor d'Urbanisme i Habitatge, Jordi Mas i el Regidor Adjunt de Participació ciutadana, Xavier Pujols, hi va haver una presentació tècnica del Pla a càrrec de Miquel Roig, Cap del Servei del Gabinet d'Acció Territorial de l'Ajuntament.

Van assistir un total de 20 persones (14 homes i 6 dones) representants d'entitats de la ciutat i persones a títol individual. D'aquestes, una quinzena van fer les seves aportacions en dos grups de treball. Els resultats d'aquests debats, recollits en el present Informe, es faran arribar a l'equip tècnic que ha elaborat el Pla i a l'equip de govern tindrà en compte abans de la seva Aprovació definitiva.

A continuació es presenten els resultats dels 2 grups de debat i les avaluacions individuals sobre el desenvolupament de la sessió.



Document elaborat per



eidos@eidos-web.com

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

1036

Pla Pinta Verda
2015 - 2025



GRUP A

Introducció

Es van debatre els 3 nivells d'actuacions (propostes generals de la Modificació del PGM¹, aspectes concrets de la Modificació del PGM i la Pinta Verda). En un primer moment es va tractar el PGM del 1976 i després el debat es va anar centrant en la Modificació del PGM i La Pinta Verda. A mida que apareixien els temes, s'anaven anotant i després d'un petit descans es van anar endreçant els temes de debat en funció de l'àmbit al que pertanyien i determinant si hi havia molt o poc consens entorn les propostes.

PROPOSTA GENERAL

✓ Ajornar l'Aprovació provisional del Pla

Hi ha un consens general en què aquesta Modificació del PGM, així com el Pla de la Pinta Verda que l'embolcalla, han d'ajornar la seva aprovació provisional i no aprovar-lo a dos mesos de les eleccions municipals. Només hi ha un assistent que no està d'acord, ja que és un afectat desafectat i surt beneficiat amb la Modificació. Tot i així, a nivell de ciutat sí que entén i comparteix l'opinió dels seus companys.

Un participant expressa que per a ell, el fet de pensar que cal aquest ajornament, no és perquè el Pla estigui malament, reconeix que conté actuacions bones, actuacions no tant bones i altres de dolentes, que requereixen de més informació i més espai per a la reflexió i el debat.

✓ No marcar com a zona verda espais que no són verds (voreres, rotondes, etc).

Un dels debats on més acord troben els participants és en la consideració de les zones verdes. Opinen que hi ha zones verdes que no tenen res a veure amb una zona verda, com són les voreres, les rotondes, els vials, etc. Aquesta confusió no satisfà als participants, consideració que també realitzen respecte al Pla de la Pinta Verda, nom que consideren poc apropiat, ja que el verd no predomina precisament.

✓ La pacificació dels carrers és ja un repte ineludible per les ciutats.

Hi ha una persona que argumenta com el fet que la ciutat sigui pacificada té a veure amb els models de ciutat que necessitem avui en dia. El PGM, que és del 1976, s'adaptava a una realitat concreta anterior, i ara cal que ens adaptem a les noves realitats. Per tant, que els carrers siguin de vianants "és de calaix", ha de ser inherent a la ciutat.

¹ Pla General Metropolità (1976)

✓ És prioritari lligar el riu, Can Zam, i la serra de Marina .

Una persona considera que per la interconnexió de les zones verdes, és prioritari lligar els tres grans espais verds de la ciutat: riu – Can Zam – Serra de Marina.

✓ Superar l'aïllament urbanístic de la ciutat i tenir en compte la relació amb les ciutats veïnes

Per acabar, en aquest ventall d'opinions, el grup en conjunt considera que durant molts anys es podria parlar "d'autisme urbanístic" a Santa Coloma, es creu que la ciutat no pot seguir aïllada de les ciutats veïnes i ha de tenir en compte els fluxos de circulació també dels habitants de les poblacions properes. Aquesta modificació hauria de tenir aquest aspecte en compte i aconseguir la seva funcionalitat.



PROPOSTES CONCRETES

✓ La Rambla Sant Sebastià i la Plaça del Rellotge no es poden considerar zones verdes

Els exemples concrets i més clars de zones verdes que no consideren zones verdes són la Rambla Sant Sebastià i la Plaça del Rellotge.

✓ La pacificació del Passeig Salzereda és fonamental.

Els participants del grup coincideixen en què és una actuació que s'ha de realitzar sigui com sigui.

✓ Zones no resoltes amb el Pla a les que se'ls hi hauria de donar una solució:

- Definir l'espai dels "cúbics" (Pallaresa).
- Cal una proposta de desbloqueig per al tram final del carrer Mossèn Jaume Gordi.
- El carrer Victor Hugo hauria de tenir una continuïtat amb Can Zam que al plànol es veu molt clara.
- A l'Avinguda Francesc Macià es fa un tall a l'era, que és patrimoni rural de la ciutat i es considera que s'hauria de protegir. Cal buscar una altra solució per a aquella zona que no signifiqui fer desaparèixer l'era.

- Al Pla no apareix **Torribera** i hauria de ser-hi ja que és la part més verda i ben conservada de la ciutat.
- No s'entén perquè no hi ha **més verd a Can Zam**.

✓ **Desacord amb la desafecció de les cases del costat del Casal de Joves.(F4.01)**

Durant una bona estona s'analitza la desafecció de les cases del costat del Casal de Joves. Hi ha consens en què aquesta actuació interconnectava un sistema de placetes (Manent, Montserrat Roig i Cal Sisteré) que resultava molt favorable per a la zona. Demanen que es torni a afectar com estava per a fer possible aquest esponjament.

LA PINTA VERDA

✓ **Moltes de les actuacions que planteja la Pinta Verda són positives però s'haurien pogut fer sense aquest Pla.**

D'entrada, una llança a favor de la Pinta Verda és que respon a una necessitat d'un model de ciutat diferent, de donar solucions a necessitats actuals i futures de la ciutat i canviar uns plantejaments obsolets del PGM del 1976. Tanmateix, hi ha acord en el fet que per a fer tot plegat també s'hauria pogut fer sense el Pla de la Pinta Verda, només modificant el planejament.

✓ **La Pinta Verda és un pla per estalviar diners, no per tenir més espais verds a la ciutat.**

Es considera que el Pla de la Pinta Verda només és per a estalviar-se diners i no agrada que s'intenti vestir com un pla per a tenir més espais verds. Pensen que un pla econòmic d'estalvi no s'ha de barrejar amb d'altres aspectes i que la Pinta Verda senzillament respon a una disciplina pressupostària. Hi ha dos assistents que veuen bé que l'Ajuntament s'estalviï diners amb aquestes actuacions, tot i així després d'un debat, els altres participants els donen suficients arguments com perquè entenguin la seva postura i l'acabin compartint.

✓ **La Pinta Verda no respon a estratègies urbanístiques sinó electorals.**

S'insisteix en què el Pla respon a altres estratègies que precisament no són les urbanístiques, és a dir, que respon a estratègies electorals i propagandístiques de l'equip de govern.

✓ **La Pinta Verda barreja objectius i temes (de model de ciutat, de planejament i d'estalvi).**

Hi ha un consens ampli en què el Pla de la Pinta Verda embolcalla en el seu interior molts aspectes i propòsits que no haurien de barrejar-se. Com el canvi de les requalificacions de les interconnexions. El grup acorda que cal diferenciar **tres objectius/plans diferents**, que no s'han de barrejar: d'una banda la interconnectivitat (espais verds, vies verdes), de l'altra la Modificació del PGM (que consideren que mereix un debat més serè) i de l'altra el pla d'estalvi.

✓ **Es considera que dins de la Pinta Verda s'hauria de treballar com un eix important l'Hospital – Torribera - Can Zam (àmbit educatiu i esportiu).**

✓ **La Pinta Verda no contribueix a millorar les connexions amb les ciutats veïnes.**

En relació amb les propostes concretes torna a aparèixer el concepte "d'autisme urbanístic". El Pla de la Pinta Verda tampoc defineix una ciutat més oberta, planificada pensant en la interconnectivitat amb les poblacions veïnes. Com a exemple es posa el final de la Rambla Fondo.

✓ **Priorització de les actuacions de la Pinta Verda.**

Un participant fa una priorització d'aquelles actuacions de la Pinta Verda que primer s'haurien de dur a terme:

- Acabar el Passeig Salzereda
- Rambla Sant Sebastià
- Fer els carrers accessibles
- Els espais de vianants

GRUP B

Introducció

En el moment de la presentació dels participants, algunes persones van aprofitar per explicar que havien vingut a la jornada, perquè estaven afectades directament per les mesures a debatre i/o perquè formen part d'entitats de la ciutat.

Com que la majoria de participants eren persones afectades per mesures concretes que volien exposar el seu cas, se'ls va demanar que participessin del taller per intentar aportar una visió de conjunt sobre els tres nivells de discussió plantejats (propostes generals de la Modificació del PGM, aspectes concrets de la Modificació i la Pinta Verda). i que, posteriorment, parlessin amb l'arquitecte municipal sobre la seva problemàtica, ja que estaria present durant tot el matí.

Es van plantejar i debatre propostes pels tres àmbits, primer centrant-se en els aspectes més generals i posteriorment en els casos concrets que alguns participants venien a denunciar.

1039

PROPOSTA GENERAL

Al voltant de la Proposta general es fan una sèrie de consideracions, no tant sobre el que la Modificació implica, sinó sobre les prioritats que hauria de tenir l'Ajuntament.

✓ **L'Ajuntament ha de fomentar la informació i la participació de la ciutadania sobre temes urbanístics i escoltar les reclamacions dels veïns i veïnes**

En aquest sentit, es planteja que la participació en tot aquest procés en relació amb el conjunt de població que viu a Santa Coloma es considera poc significativa (una participació de 90 persones sobre una població de 120.000 suposa només el 0,075%)

✓ **Donar més informació barri per barri** perquè gent s'informi i hi hagi participació.

✓ **Escoltar i actuar davant les queixes dels ciutadans a nivell de barri**

Es demana que l'Ajuntament escolti i atengui les necessitats dels a cada barri, destacant el paper important que juguen les associacions de veïns i veïnes i altres entitats de la ciutat. Es considera molt important que l'administració escolti la gent

✓ **En el Pla, qui protegeix l'interès general davant els especuladors?**

Alguns participants que no venen com a afectats d'un cas concret plantegen l'interrogant (i és una reflexió prou compartida pels altres) de qui protegeix l'interès general de l'actuació dels especuladors. Expliquen que hi ha grans empreses han comprat terrenys a veïns fins fa poc afectats per la Modificació del PGM a la zona de Can Zam i Can Franquesa.

✓ **Cal buscar la millor solució entre l'interès general i els interessos dels afectats**

Es considera molt positiu que s'hagin trobat veïns que vinguin a defensar qüestions generals i veïns afectats per actuacions concretes. Entre l'interès dels afectats i l'interès dels veïns en general s'ha de tractar de buscar la millor solució per a tots, segons afirmen. Es reflexionar sobre el paper de l'administració en aquests casos, que hauria de ser el de no dividir a la ciutadania, sinó intentar apropar postures i facilitar els acords i les visions compartides.

✓ **L'explicació del perquè es fa la Modificació del PGM no ha estat prou clara: si les raons són econòmiques l'explicació només a través de la Pinta Verda resulta enganyosa.**

Si com sembla la Modificació del PGM respon sobretot a raons d'estalvi econòmic, el Pla Pinta Verda sembla una explicació feta per maquillar la qüestió.

✓ **En les desafectacions cal procurar l'interès general del veïnat o la ciutat per sobre del dels propietaris.**

Les desafectacions no han de vetllar pels interessos particulars: La majoria de propietaris ja saben quan van comprar l'habitatge o la parcel·la que tenia una afectació (com podria ser l'obertura d'un carrer que milloraria el veïnat).

✓ **Defensar els serveis públics bàsics ha de ser la prioritat de l'administració.**

Una de les consideracions que va comptar amb un consens generalitzat és la necessitat de defensar els serveis públics als ciutadans, que són vistos com a bàsics. Aquesta hauria de ser la funció principal de l'administració, mantenir l'educació, la seguretat, la informació a la població

Concretament s'esmenta la manca d'equipaments públics destinats a persones grans, ja siguin residències com centres de dia. Es posa l'exemple del mateix edifici on es fa el taller que havia de ser destinat originàriament a aquesta funció.

✓ **Prioritzar la seguretat i la qualitat dels espais públics:**

- Seguretat ciutadana
- Il·luminació dels carrers
- Manteniment dels espais

Procurar una bona il·luminació dels carrers, la seguretat i el manteniment d'aquells espais ja existents, que sovint es troben descuidats. Invertir temps i diners en aquestes reclamacions.

✓ **Calen actuacions per millorar la qualitat de l'espai públic a les zones perifèriques de la ciutat.**

A partir de la manca de llum en determinades zones i carrers de la ciutat es planteja una reflexió més àmplia sobre les diferències existents entre els barris del centre de Santa Coloma i els de la perifèria. Hi ha un acord destacat al voltant d'aquest punt, assenyalant la situació degradada pel que fa a l'estat de les voreres, dels contenidors, de la neteja i del transport públic, entre altres aspectes, dels barris no centrals de la ciutat.

PROPOSTES CONCRETES

Aquesta part del debat es va centrar en 3 espais, els relacionats amb les persones afectades al grup.

✓ **Situació de la finca ubicada a l'Av. Ramon Berenguer IV, 52:**

- Proposta d'obertura del pas del carrer Rafael Guitart que afecta al bloc 9 (entre el carrer R. Berenguer IV i el carrer Galícia). Actualment s'han de pujar 75 esglaons a peu.

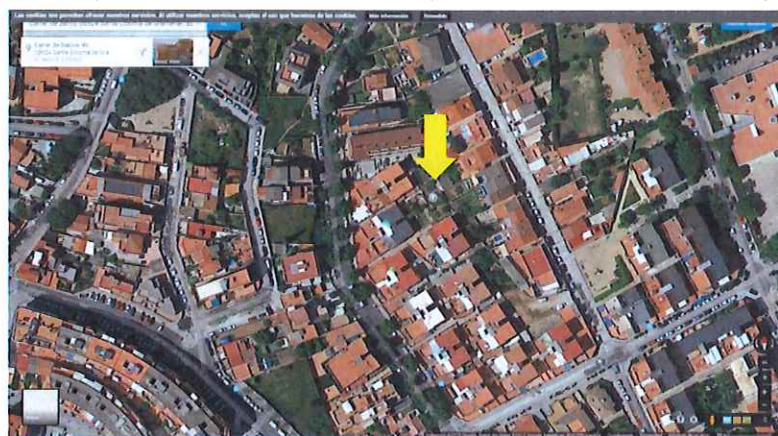
- Escales mecàniques
- Prioritzar resoldre els temes de seguretat i accessibilitat. Fa dos anys van patir un incendi.
- Fer arribar la llum del carrer a peu de l'edifici Bloc 9.

D'acord amb les aportacions dels afectats presents al taller, la situació d'aquesta finca ve marcada per dificultats de nombrosos ordres: manca de sensació de seguretat, problemes d'accessibilitat i de manteniment dels espais lliures. S'esmenta que actualment (i des de fa molts anys) la llum dels fanals més propers la paga la comunitat de veïns. Les dificultats tècniques d'ubicar allà unes escales mecàniques fan que l'accés a la finca sigui complicat.

Malgrat que la situació d'aquesta finca es tracta d'una problemàtica específica, es vol deixar clar que és un tema que es pot extrapolar a termes genèrics i relacionar amb el manteniment dels espais públics i lliures i la necessitat d'atendre més les reclamacions dels veïns.

- ✓ **A l'illa formada per Av R. Berenguer IV –c. Galícia- c. Aragó es marca com a zona verda un espai interior sense accés (F3.11).**

Es qualifica com a zona verda d'un punt adjacent a la finca al qual no es té accés, sinó que és un mur al qual no es pot accedir. (Els participants comenten que només hi ha horts sense propietaris). El plànol indica amb una fletxa groga la ubicació concreta d'aquesta zona verda pintada com a tal a la Modificació del PGM:



- ✓ **En quina situació deixa el Pla a la finca del carrer Sant Joaquim, n. 63-Bis? És cert que es preveu la construcció de 600 habitatges?**

Aquest cas és el de dues persones assistents al taller que estaven interessades en conèixer fins a quin punt eren certes algunes informacions que deien que estava previst construir una gran

quantitat d'habitatges al seu carrer (Actuació F4.02). (Després del debat se les va adreçar a demanar una cita amb Miquel Roig, cap dels Serveis Territorials).

- ✓ **Es demana que l'Ajuntament cedeixi ja la parcel·la al Passeig. Salzereda "solar de les Aigües" a la Generalitat per a la construcció de l'Escola Santa Coloma.**

Aquesta qüestió l'exposa la presidenta de l'AMPA de l'escola, que vol denunciar la situació de provisionalitat en la què es troba el centre des de fa 6 anys.

La diferència d'opinions entre les dues administracions implicades, la Generalitat i l'Ajuntament, sobre la ubicació definitiva de l'escola està eternitzant la situació d'estada en mòdols, que tot i que estan molt adaptats a les necessitats dels nens, no deixen de ser una ubicació provisional.

Es reclama una solució ràpida i definitiva per a resoldre el problema i un compromís per escrit de l'Ajuntament sobre la cessió de la zona de les Aigües per a la construcció de la nova escola allà.



LA PINTA VERDA

- ✓ **Reformar el Passeig. Salzereda per fer-lo més verd i retirar les fonts que no funcionen**

Hi ha un consens generalitzat sobre la necessitat de fer el Passeig de la Salzereda més verd. No es proposa cap model concret però sí es demana que la definició del futur del passeig compti amb la participació de la població de Santa Coloma.

S'adverteix també del perill que suposa per als nens, sobretot els que surten de l'Escola Santa Coloma per la seva proximitat, l'estat actual d'una de les fonts ubicades en el passeig. Es demana que es treguin les fonts que no s'utilitzen i estan buides

✓ **Millorar el manteniment dels espais verds existents.**

Aquesta qüestió ja ha aparegut parlant de les Propostes generals. En aquest cas, es concreta en relació a la situació del parc del Motocròs i les dificultats per circular-hi en moments de pluja.

A la vegada, es posa èmfasi en la necessitat de manteniment i sanejament de l'arbrat i les zones verdes existents, que en alguns llocs han generat problemes derivats (com dificultats per aparcar en determinades zones de Santa Coloma per les arrels sobresortints).

✓ **Tocs d'atenció en relació a les actuacions de la Pinta Verda relacionades amb la mobilitat :**

- Millorar el transport públic a la perifèria de la ciutat.
- No eliminar places d'aparcament lliure.
- Tenir en compte la confluència de vehicles en els carrers amples (M.Cinto Verdaguier i Rambla Sant Sebastià).
- Preveure en les zones pacificades el pas de vehicles de seguretat i emergències.

Un dels aspectes que apareixen al llarg de tot el debat i l'exposició de propostes és el de la mobilitat en les seves diferents vessants. S'han agrupat tots en el de la Pinta Verda perquè es considera que existeix una relació molt gran entre la Pinta Verda i tot allò que preveu amb un Pla de mobilitat per tot Santa Coloma.

En primer lloc, es va demana una millora del transport públic, sobretot per a les àrees més perifèriques de la ciutat. També es critica la pèrdua de zones d'aparcament per al vehicle privat amb les mesures previstes per la Pinta Verda. (Hi ha el convenciment de que la Pinta Verda treu aparcament als veïns en determinades zones.)

S'alerta, a més, de la importància de preveure que puguin passar vehicles d'emergència com ambulàncies i bombers en aquells casos de pacificació de carrers per fer-los zones de vianants.

✓ **Desvincular la Pinta Verda d'actuacions que no tenen res a veure amb els espais verds i anomenar les zones d'acord amb el que són: si són parcs, zona verda; si són carrers de vianants no són zona verda.**

Finalment, es debat sobre si a Santa Coloma hi ha molt de verd o no. També sobre si les zones delimitades com a tal a la Pinta Verda són veritablement espais verds i no ciment i pàrquing. No hi ha un posicionament únic ni majoritari sobre el nivell d'espais verds amb que compta la ciutat però s'han de dir les coses pel seu nom.



Comentaris sobre desenvolupament del debat al grup B

Al llarg de tot el debat, però sobretot a la part final, es va criticar durament l'Ajuntament per la forma com ha tractat tota la informació relativa a la Pinta Verda. La majoria dels assistents desconeixien la relació de la Pinta Verda amb la Modificació Puntual del PGM i els va sorprendre tractar els dos temes en aquesta jornada.

Així mateix, els participants van insistir que aquesta confusió de temes es produeix també en altres àmbits de la informació que s'està donant de la Pinta Verda: es denominen espais "verds" espais que no deixen de ser grisos com per exemple, les zones de vianants de nova creació.

✓ **Altres aportacions**

Un cop finalitzat el debat en grup, es van plantejar 3 aportacions que es recullen a continuació:

- Tant al carrer Sants com al carrer d'Aragó, els pals de la llum que estan al mig de la vorera juntament amb les voreres estretes, obliguen als vianants a caminar per la calçada (és impossible anar per la vorera si vas amb carret de la compra o cotxet).
- Al carrer Sants, a més, hi passa l'autobús i hi ha cotxes aparcats. S'hi proposa fer com al carrer Àngel Prats, ampliar voreres i treure aparcament.
- Zona actuació F3.06: Aquesta zona està molt malament, amb cases en mal estat, abandonades, barraques, terraplens... Caldria donar-hi una solució.

AVALUACIÓ DE LA SESSIÓ

A continuació es presenten els resultats obtinguts dels 14 qüestionaris d'avaluació recollits i que es van repartir entre els i les assistents per tal de valorar de forma individual el desenvolupament de la sessió.

Se'ls proposava opinar sobre diferents aspectes, atorgant un 10 com a puntuació més alta i 1 com a la més baixa. A més, hi havia 2 preguntes obertes que feien referència al que més havia agradat de la jornada i que podria haver estat millor. D'aquestes, es presenta un resum dels temes apareguts.

Claredat objectius	Interès del tema de debat	Oportunitat d'expressió	Tasca dels dinamitzadors	Total	Ritme sessió
5,08	7,77	9,00	8,42	7,55	Adequat / Ràpid

El que més m'ha agradat!! (7pers.)

- ✓ Que la gent ha pogut parlar i donar la seva opinió (2 persones).
- ✓ El debat: hi ha hagut un bon clima i ha estat molt enriquidor (3 persones).
- ✓ La sinceritat de la gent i dels dinamitzadors. La posada en comú dels problemes de cadascú.
- ✓ Implicar a la ciutadania en el Pla i haver comptat amb el suport de tècnics professionals.

Podria haver estat millor... (10 pers.)

- ➡ L'explicació i la informació prèvia al debat. En el que s'ha anat explicant sobre el Pla de La Pinta Verda des de l'Ajuntament (per exemple al Full informatiu) no quedava clara la relació entre la Modificació Puntual del PGM i el Pla de La Pinta Verda, fet que ha generat una sensació de sorpresa i engany. (5 persones)
- ➡ El sistema d'escriure les propostes.
- ➡ Perquè no s'ha donat resposta al problema que tenim.
- ➡ Cal millorar l'atenció i els serveis als barris de la perifèria i escoltar i donar resposta a les reivindicacions de la ciutadania.(2 persones)
- ➡ S'ha d'intentar implicar a representants de tots i cadascun dels barris de la ciutat.
- ➡ El Pla Pinta Verda té poc de "Verd", és un Pla per maquillar la falta de diners de l'Ajuntament.