

PLAN PARCIAL ZONA NOROESTE DELIMITACION POLIGONOS ACTUACION URBANISTICA



# PLA NUR

# EQUIPO PLANIFICADOR

J A BALLESTEROS FIGUERAS J C CARDENAL GONZALEZ F DE LA GUARDIA CONTE R ROVIRA VILAMITJANA E LLUCH MARTIN J L DE LA GUARDIA CONTE

ARQUITECTO ARQUITECTO ARQUITECTO ABOGADO - URBANISTA Dr CIENCIAS ECONOMICAS INGENIERO CAMINOS

# EQUIPO COLABORADOR

J F GARCIA BARRIOS

J GASPAR FARRERAS

J J ARTELLS HERRERO

ARQUITECTO

EQUIPO INFORMACION ECONOMICA

# SECRETARIA GENERAL

R Mª RUBIO

Counsil

INDIC	<u>E</u>	<u>P</u>	áginas
1.0.	INTRODUCCION		1
1.1.	CONDICIONANTES GENERALES		2
	1.1.1. Polígonos de actuación urbanística		2 2 3 4 4 5
1.2.	1.1.3.4. Emplazamiento de un elemento urbano de coste eleva- do		5
	1.2.1. Económicos		7 7 9
	de incremento de valor de los terrenos		11 11 12 13 17 17

		Páginas
	1.2.2.3. Morfología urbana. Esponjamiento y tipología de la	
	edificación	18
	1.2.2.4. Equipamiento y construcciones ajenas a la vivienda	27
	1.2.2.5. Conclusiones	28
1	1.2.3. Gestión urbanística	28
	1.2.3.1. Consideraciones generales	29
	1.2.3.2. División administrativa: Tenencias de Alcaldías y	
	Alcaldías de Barrio	30
	1.2.3.3. Divisiones poligonales y reparcelaciones	30
	1.2.3.4. Beneficios y cargas urbanísticas	32
	1.2.3.5. Conclusiones	37
1.3.	CONCLUSIONES	40
	1.3.1. Justificación de la delimitación y solución adoptada	40
1	1.3.2. Repercusión cargas urbanísticas	41
1.4. R	RECOMENDACIONES	42



Aprobado por la Comisión Ejecutiva
en sesión de 6.3.73 con las de la conservaciones que se señalan en escute de de esta Gerencia, n. 478 de 12.273 2 Acuerdo publicado en B.O.P. n. 1973 de 14 de 14 de 1.9 de 1.9 de 15 de 16 de 16

#### 1.0. INTRODUCCION

El Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramanet adjudicó a éste Gabinete de Planificación Urbanística, por virtud del oportuno concurso público, la redacción y elaboración de varios proyectos urbanísticos y entre ellos la delimitación, en polígonos de actuación urbanística de todo el territorio comprendido dentro del Plan Parcial de Ordenación Urbana de la Zona Noroeste, aprobado con carácter definitivo por la Comisión-de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios, con fecha 29 de diciembre de 1.964.

llay que destacar que dentro del presente proyecto queda excluído todo el sector comprendido dentro del denominado polígono de "Can Sam", a pesar de hallarse enmar cado igualmente dentro del aludido Plan Parcial por haber sido ya objeto de pertinente proyecto de reparcelación.



#### 1.1. CONDICIONANTES GENERALES

Iniciamos el presente trabajo examinando aquéllos condicionantes de carácter general que, para poder proceder a la delimitación de un territorio en polígonos de ac tuación urbanística vienen, preceptivamente determinados en la vigente norma legal.

Una vez analizados estos condicionantes generales pasaremos a pormenorizar - sobre los que concurren, particularmente, en las distintas zonas objeto de nuestro estudio.

# 1.1.1. Polígonos de actuación urbanística

La aplicación práctica del fundamental principio urbanístico de impedir la - desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos, se concreta desde un principio en la figura jurídico-urbanística de los "polígonos de actuación", siendo el instrumento idóneo para conseguir ésta finalidad la "reparcelación".

Los "polígonos" son unidades territoriales de actuación urbanística establecidos por la Ley para que la ejecución de los planes de ordenación se realice sobre -- unas áreas mínimas. Los criterios de delimitación de dichos polígonos, tal como lo indica el párrafo 2º del artículo 104 de la Ley del Suelo, deben tener muy en cuenta las condiciones reales del territorio para que las áreas resultantes no tengan un carácter artificial sino operativo. Los criterios aplicables tanto podrán ser homogeneizadores-o polarizadores, más deberán responder a aquéllas exigencias.

# 1.1.2. Delimitación de los polígonos



Dado que el polígono es una división del territorio para la realización de - los planes, lo lógico sería que la misma se haya ya en el Plan General, al dividie el-territorio en zonas y establecerse el programa de actuación, o en el Plan Parcial, aldelimitar los perímetros de las zonas e incluso, en los proyectos de urbanización.

Pero aunque la Ley del Suelo parte de éste supuesto general la propia normalegal admite expresamente que la división del territorio en polígonos no se encuentreen los planes ni en los proyectos, estableciendo a éstos efectos un procedimiento espe cial para su delimitación, de forma análoga al establecido en el artículo 32 de la Ley del Suelo, pero con reducción de los plazos a la mitad.

La Ley del Suelo admite, por tanto, que la delimitación de los polígonos ten ga lugar fuera del plan de ordenación, exigiendo, en éste supuesto, un determinado pro cedimiento y reconociendo a la aprobación de la delimitación los mismos efectos legitimadores que los de aprobación de los planes.

# 1.1.3. Circunstancias de las delimitaciones

Tanto si la delimitación se verifica en el plan de ordenación o en proyectode urbanización, como si se verifica en procedimiento independiente, según el artículo 105 de la Ley del Suelo en relación con el artículo 1ó del Reglamento de Reparcelaciones del Suelo afectado por planes de ordenación urbana, la delimitación deberá basarse en algunos motivos o circunstancias que enumera el artículo 104 de la expresada Ley.

Es evidente que estamos ante unos supuestos de hecho que deberán cumplirse.De tal modo, que si la delimitación no se ajusta a todos ellos, se incurrirá en infracción del Ordenamiento jurídico y sería anulable.



Los motivos de la delimitación deben fundarse en algunos o en la interacción de los siguientes motivos:

#### 1.1.3.1. Integrar en un núcleo unitario a las edificaciones y servicios

Esta claro que la Ley pretende que las actuaciones urbanísticas tengan un -sentido coherente, por ello no puede obviarse que estas actuaciones para ser operati-vas deban circunscribirse como mínimo a un núcleo primario urbano -barrio- o un múltiplo de ellos -sector- integrando en un núcleo unitario superior, a los primeros. Es
ta estructura que, sobre todo en su aspecto morfológico y de organización en el diseño
urbano, parece ser "arborea" no tiene porque ser contradictoria con el esquema de interrelaciones sociales y complejísima e iteractiva que en nada tiene que ver con la ci
tada estructura. Lo urbano es complejo y en ésta misma complejidad reside la mayoría de sus valores, pero para poder actuar, sobre todo teniendo en cuenta el sistema socio
económico al que se está sujeto, no cabe otra alternativa que la citada al principio.-

Hay que poner de manifiesto que en el contenido de la planificación deben es tar previstas las mayoría de las interrelaciones sectoriales y que no por concretar -- las actuaciones en núcleos unitarios pueden ni deben quedar desvinculadas del contexto. Este mecanismo de actuación no constituye más que una metodología y en modo alguno debe olvidarse que en el tejido urbano no caben sectores o unidades autosuficientes.

#### 1.1.3.2. Homogeneidad de las características de edificación

Uno de los elementos a tener en cuenta, en la reglamentación del uso de losterrenos, es el destino y condiciones topológicas sanitarias y estéticas de las construcciones, por lo que parece elemental que exista una relación entre el polígono y --



las características de las edificaciones, de modo que no corresponda a zonas con edificaciones de régimen distinto.

# 1.1.3.3. Iniciativa privada u oficial

Asi como las dos precedentes motivaciones se refieren a circunstancias objetivas, para la delimitación del polígono en éste apartado se elude únicamente al hecho de que exista iniciativa privada u oficial. De todos modos hay que señalar que si ésta circunstancia de la existencia de iniciativa fuere suficiente por si sola para delimitar un polígono, no cabría otros criterios de actuación quedandoe, en consecuencia, su jeta a la arbitrariedad de aquélla. Por ello, y acorde con un elemental principio de hermeneutica, que obliga a rechazar las interpretaciones que conduzcan al absurdo, hay que buscar otra interpretación más lógica en congruencia con el fin de la norma.

Entendemos, por ello que la iniciativa es la voluntad de actuación, respalda da por la dinámica del territorio, en el caso más general de la privada o por diectri ces político-administrativas, en la pública. Ahora bien. Si dentro de un sector, que -- reune las precedentemente expuestas circunstancias, existe iniciativa para urbanizar - sólo una parte de tal sector, es lógico que deba condicionarse la actuación a que la -- misma afecte a la totalidad de la zona con régimen unitario. De ahí que si existe iniciativa tanto privada como oficial, para urbanizar determinado sector, deba de limitar se el polígono en función de las mismas, pero siempre sin olvidar los otros aspectos-- implicados en toda actuación coherente urbanísticamente hablando.

# 1.1.3.4. Emplazamiento de un elemento urbano de coste elevado

Finalmente cabe significar que, aún cuando no se den las características anteriores, aun cuando no concurran distintos régimenes de edificación, cabe delimitar -



un polígono, en el que se emplazare exclusivamente algún elemento urbano, como parqueu otro de coste elevado, para el servicio de una mayor extensión territorial.

En éste supuesto, toda ésta extensión territorial se entenderá constitutivade un polígono, pero são a los fines de la justa distribución, entre todos los propietarios, de los beneficios y cargas del planeamiento y urbanización.

#### 1.2. CONDICIONANTES PARTICULARIZADOS

Para delimitar los polígonos de actuación, de acuerdo con los condicionantes que la Ley exige y dentro de un terreno operativo, pese que con posterioridad los diversos tipos de actuación -reparcelaciones, adopción de sistemas idóneos para urbanizar sectores, etc.- tienda a simplificarse, es indudable que interesa conseguir la -- máxima homogeneidad dentro de cada polígono ya sea en características del suelo, pro--piedad privada y exigencias administrativas.

En razón a lo expuesto se han considerado, pues, para delimitar los polígonos de actuación, una serie de condicionantes que particularizados, dado el tipo de territorio a estudiar, y que convendría exponer, no tan sólo como justificante de la labor efectuada previa a la opción y consecuente delimitación de los polígonos, sino tam bién para informar sobre en qué forma y cómo deben emprenderse con posterioridad las actuaciones urbanísticas, para que lleguen a ser lo más ágiles, operativas y acertadas posibles.

Es decir, éste Gabinete entiende que, en general, cuanto más análogas sean - las incidencias económicas, técnicas y de gestión en cualquier área de actuación, contanta más facilidad se llegará a la práctica de cualquier iniciativa urbanística, que-



es en concreto lo que se pretende al delimitar todo polígono de actuación (se opere - luego en el mismo sectorial o globalmente).

Por lo expuesto, se han estudiado en el territorio objeto de la delimitación de polígonos de actuación, condicionantes económicos, técnicos y de gestión urbanística que se exponen a continuación, desglosados en tres subapartados. Los resultados delos distintos criterios se han grafiado convenientemente.

#### 1.2.1. Económicos

#### 1.2.1.1. Consideraciones generales

En lo que hace referencia a criterios económicos entendemos que debe procederse a la delimitación de polígonos después de un detenido análisis de la estructuraurbana de la zona en que se halla ubicado el Plan Parcial de la Zona Noroeste.

La primera dificultad proviene de que no es fácil establecer una división en polígonos de actuación urbanística, cuando el territorio está ya ocupado en parte.

Salta a primera vista que uno de los polígonos de actuación compuesto por el "parque urbano" -el grafiado con la letra H-, separa el Plan Parcial en dos grandes -- zonas: Esta separación se hará más patente cuando se construya el proyectado II Cinturon de Ronda.

En algunos puntos en que la delimitación ha sido poco clara se ha tenido encuenta a la Ley del Suelo, que prescribe que debe de mantenerse una unidad dentro de los polígonos de actuación, según la calificación a que el suelo de referencia esté - sujeto. Sin embargo, y aun considerando la planificación ya existente y las edificación nes levantadas, en algunos puntos se han tenido que englobar dentro de un mismo polígo

no algunas "islas" de diferente calificación al total del polígono.

En el momento de delimitar los polígonos de actuación urbanística se ha considerado, además de la necesidad de entrar dentro del marco legal de la vigente Ley --del Suelo, que la gestión económica de cada uno de los polígonos sea viable. Esto significa que cada uno de ellos pueda soportar, por si mismo, los costes de dotación de -servicios, al menos en una primera fase mediante, por ejemplo, las recaudaciones de --los arbitrios que correspondan a cada uno de los vecinos, según las ordenanzas fisca--les vigentes o que puedan establecerse en un futuro dentro del municipio de Santa Colo ma de Gramanet o dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial de la Zoaa Noroeste. Deben además de poder soportar, y a modo de elemento sustitutivo por insuficiencia de-los recursos obtenidos por vía de Presupuesto Ordinario, la aplicación de contribuciones especiales siempre dentro de los marcos legales que señalan, cada una en un porcen taje distinto, la propia Ley del Suelo y la de Régimen Local. La compensación por dedicarse enteramente a parque urbano el ya aludido polígono H, deberá hacerse mediante -- un reparto a los demás polígonos restantes en propoción al coeficiente de edificabilidad de su superficie y a la carga de verde que ya soportan.

Dentro de éste marco general es en el que hemos planteado los criterios económicos utilizados. El primero es el que tiene en cuenta la dinámica de la evolución - de la construcción al objeto de poder establecer la más o menos rápida entrada del sue lo de referencia en el nivel de la realización concreta. El segundo criterio es el de-la consideración de los módulos de aplicación del arbitrio de incremento de valor de - los terrenos como reconocimiento oficial de las expectativas sobre el suelo existente. El tercero será la distribución de la propiedad por manzanas para ligar tipo de propiedad con tipo de actuación urbanística. Por último hemos tenido en cuenta un mapa de -- precios generales del suelo en la comarca, que por la imposibilidad de hacerlo en formá más detallada, utilizaremos tan sólo como un telón de fondo.



# 1.2.1.2. Dinámica de la construcción dentro del Plan Parcial de la Zona Noroeste.

Para un mejor conocimiento del territorio se ha procedido a un estudio de ladinámica de la localización de los permisos de construcción solicitados para la construcción de viviendas -ver plano 2.1.9.-. El estudio se limita a la zona abarcada porel Plan Parcial, dada la compleja forma como ha habido que obtener los datos. Ha habido que consultarse cada uno de los expedientes de obras mayores solicitados en los últimos diez años, y en cuyos años la evolución de la construcción de toda clase de viviendas, para todo el término municipal de Santa Coloma de Gramanet, ha sido:

Año	Viviendas	Locales comerciales
1960	294	
1961	304	
1962	665	
1963	1.350	
1964	2.323	
1965	3.367	
1966	2.449	427
1967	3.639	463
1968	3.613	477
1969	3.292	463
1970	2.639	397

El análisis, año por año, se ha realizado para los años 1960-66, 1968 y 1970.No se ha realizado el estudio de los años 1967 y 1969 por creerlos de tendencia parecida
a los dos años precedentes. Tampoco puede considerarse que el estudio, aún dentro del -territorio que estudiamos, pueda considerarse como exahustivo puesto que el archivo se --

halla en fase de reorganización, y faltan algunos expedientes. De todos modos el volúmen de información nos parece lo suficiente amplio para considerarlo como representativo.

De los permisos solicitados se ha tenido solamente en cuenta la ubicación, des preciando la importancia de los edificios a construir. Así pues, cada indicación en el plano puede significar la construcción de una vivienda unifamiliar o de un bloque de varias viviendas. No olvidemos que el estudio que nos proponemos es de ver solamente la dinámica de expansión de Santa Coloma de Gramanet, más que su cuantía.

Se aprecia en el "plano 2.1.9.", a primera vista, la existencia de claros considerables en los que, de un análisis visual del territorio, se aprecian construccionesde todo tipo, desde barracas hasta viviendas de hasta dos y tres plantas. Esta anomalía-puede deberse a varios motivos; que ya existieran edificaciones en 1960, cosa posible, o que se hayan levantado edificaciones sin permiso. Primero construyendo una barraca o semibarraca, que luego se ha ido consolidando y ampliando.

Aparte de la agrupación urbana tradicional de Santa Coloma de Gramanet se puede distinguir la concentración de las viviendas construídas a partir de 1960 en dos puntos. Uno que puede considerarse como el ensanche natural de Santa Coloma de Gramanet, si
tuado en las calles de Camilo Rosell, Perú, Alella, Montevideo, Génova, Florencia y calles adyacentes. El otro punto de concentración de nuevas construcciones se ubica, comosi de una "New Town" espontánea se tratara, en las calles de Anselmo de Riu, carretera de San Adrian a la Roca, Avenida de Cataluña, calle Enrique Granados, calle Santiago -Rusiñol, aglomeración que vá encaramándose por la falda de la montaña, agotada la extensa llanura existente hasta las márgenes del rio Besós.

En ambas zonas de concentración se aprecian notorios déficits de los servicios tanto de carácter cívico, religioso, urbanístico como sanitario.



# 1.2.1.3. Delimitación de módulos de aplicación del arbitrio de incremento de valor de - los terrenos.

Se han mapificado, en el "plano 2.1.8.", las bases de aplicación del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos, según las vigentes para el trienio - -- 1970-1972, aprobados en su día por la Corporación Municipal.

Esta distribución de las zonas de idéntico módulo, ha de dar una idea de uniformidad en el valor del suelo, siempre teniendo en cuenta la dinámica de la expansiónde Santa Coloma de Gramanet, puesto que al ser las bases revisables cada tres años pueden hacerse correcciones a anteriores delimitaciones.

De todas formas los valores que se dan al suelo para la aplicación de éste ar bitrio, no tienen una relación directa con la realidad de los precios de mercado, con - la que guardan de todos modos una cierta proporción. Aunque ésta proporción puede verse fácilmente desbordada en municipios como el que nos ocupa, en que la dinámica de las -- construcciones y por tanto de la expansión en mancha de aceite del núcleo urbano ini- - cial, ello se compensa en cierta cuantía con las previsiones municipales condicionadas-por la escasez de medios con que cuenta en general la Administración.

#### 1.2.1.4. Distribución de la propiedad del suelo

Se ha obtenido una distribución de la propiedad por manzanas, dentro del marco de actuación del Plan Parcial de la Zona Noroeste de Santa Coloma de Gramanet. Los datos se han extraído de un análisis de las declaraciones y comprobaciones que componen los expedientes de declaración, para el nuevo régimen de la Contribución Territorial Urbana -ver plano 2.1.10.-. La mapificación de los datos se ha hecho teniendo en cuenta-el número de propietarios por manzana.



El número de propietarios se ha establecido vaciando los datos de las declaraciones para la Contribución Territorial Urbana, aunque hay que hacer la salvedad que -- se les ha concedido la misma categoría a los propietarios de una parcela que a los agrupados en una comunidad de viviendas en régimen de propiedad horizontal puesto que lo -- que nos interesa es la unidad propietario. Igualmente se ha procedido a agrupar en un - solo propietario los solares o viviendas que, ubicados dentro de una misma manzana, tie nen un único titular.

Del análisis de la información disponible se puede deducir que, salvo en el polígono de "Can Sam", no existen grandes concentraciones en el régimen de propiedad; concentraciones que si existieron, han quedado difuminadas al proceder a la construcción de bloques de viviendas y venderse éstas en régimen de propiedad horizontal. La de
limitación de manzanas se ha hecho a tenor de las divisiones de la totalidad del término de Santa Coloma de Gramanet para el establecimiento de nuevo régimen de la Contribución Territorial Urbana. La consideración de éste criterio es un tanto más significativo cuanto más se tenga en cuenta la operatividad de las unidades a delimitar.

# 1.2.1.5. Precios del suelo

El conocimiento de los precios del suelo debe considerarse como fundamental - ya que puede ser considerado como la resultante de las tensiones económicas actuantes - en un territorio determinado. En éste caso se han recabado informaciones de los Agentes de la Propiedad, tanto de Santa Coloma de Gramanet como de los municipios limítrofes, - -ver plano 2.1.7.- contrastándose entre sí las reformaciones obtenidas asi como con las provenientes de otras fuentes. Los precios así obtenidos pueden ser considerados como - un índice ajustado de los realmente vigentes en el contexto comarcal del territorio objeto de estudio. Tal como ya hemos indicado no se pueden apreciar diferencias sensibles dentro de la zona analizada, por lo que solamente sirve el material analizado para un .



encuadre general.

## 1.2.1.6. Conclusiones

Del juego conjunto de los cinco criterios económicos, hemos deducido el establecimiento de una primera delimitación, que deberá ser contrastada con las obtenidas por el resto de criterios. Dicha delimitación es la siguiente:

#### Primera:

Delimitación: Carretera de San Adrian a la Roca, calle Dr. Anselmo de Riu, calle Mallo<u>r</u> ca y límite polígono Noroeste.

Calificado como zona de ciudad jardin.

Tiene servicios de alcantarillado que, a pesar de no abarcar todo el sector, pueden calificarse de regulares, que mejorarán de llevarse a cabo la planificación.

Son pocas las pavimentaciones.

Las construcciones son, en su mayoría, viviendas unifamiliares de construcción sólida,hay algún pequeño comercio y alguna peluquería de señoras.

En ésta zona se hallan ubicados, con frente a la carretera de la Roca, edificaciones del Patronato Municipal de la Vivienda, de dificil compaginación con la calificación de ciu dad jardin.

#### Segunda:

Delimitación: Calle Mallorca, Avenida Anselmo de Riu, calle Santiago Rusiñol, calle -- Aragón, calle Ramón Berenguer, calle Vizcaya y límite Plan Parcial de la Zona Noroeste.



Calificada como zona ciudad jardin. De jardin no tiene nada.

La mayoría de edificaciones son barracas y viviendas de planta baja.

Hay notables déficits de pavimentación, suministro de agua y poco alcantarillado.

Es la zona más deprimida, que ya es decir, de Santa Coloma de Gramanet.

Apenas hay comercios, hay algunos bares de medidas microscópicas.

En el límite del polígono se están construyendo un grupo de viviendas del Patronato Municipal de la Vivienda.

#### Tercera:

Delimitación: Carretera de la Roca, Avenida de Cataluña, calle Santiago Rusiñol y Avenida Anselmo de Riu.

Calificada como zona suburbana semintensiva de manzana cerrada.

Aparte de la zona de expansión del casco antiguo de Santa Coloma de Gramanet ésta es - la mejor dotada de servicios. Hay comercios que surten toda clase de artículos. La -- mayoría de calles están pavimentadas. Todas están dotadas de alcantarillado. Es el núcleo de un nuevo centro de Santa Coloma de Gramanet que se ha desparramado a las zonas contiguas que sí que están vinculadas a éste para suministrarse.

#### Cuarta:

Delimitación: Carretera de la Roca, Avenida de Cataluña, calle Santiago Rusiñol y ca-lle Ramón Berenguer. Linda con la zona del parque urbano y reserva para el II Cinturon de Ronda.

Calificada como suburbana semintensiva de bloques aislados.



Es de características parecidas al anterior.

De distinta calificación urbanística que el anterior sector, esto hace que lo separe--mos del mismo por normativa de la Ley del Suelo.

En su parte edificada está vinculado al sector contiguo aunque es notable la cantidadde terrenos desocupados, no dedicados a nada, solo para juegos de los niños.

Hay localizada alguna pequeña industria y taller.

En la calle Baleares existe una manzana calificada como suburbana semintensiva de manzana cerrada que, por su relación y a pesar de su distinta calificación, puede incluir se en éste sector.

#### Quinta:

Delimitación: Carretera de la Clínica Mental, límite Plan Parcial de la Zona Noroeste, calle Perú, calle Montevideo, calle Génova y calle Gaspar.

Zona calificada como suburbana extensiva de manzana cerrada.

Tiene cierto paralelismo en la dotación de servicios con la zona delimitada en la segunda conclusión aquque aquí, al poder edificarse a mayor altura y con mayor coeficien te de ocupación, ha sido más fácil implantar contribuciones especiales y, en los últimos tiempos, ha mejorado algo su dotación de servicios.

Hay también pequeño comercio, pero el abastecimiento grande se realiza en "Santa Colo-ma".

Existen, en la zona de la calle Washingthon, algún núcleo de barracas.

#### Sexta:



Delimitación: Calle Baleares, calle Camilo Rosell, calle Santa Eulalia, calle La Plata calle Perú, calle Montevideo, calle Génova, calle Wilson, calle Gaspar y Avenida de la Pallaresa.

Calificada como zona suburbana extensiva de bloques aislados.

Es la zona de ensanche residencial de "Santa Coloma", con una parte residencial, las -calles cercanas a la Elesia e incluso la Plaza.

Hay algunos comercios.

Son abundantes las viviendas unifamiliares con jardin, vestigios del antiguo puebloe - que era Santa Coloma de Gramanet.

#### Séptima:

Delimitación: Calle Camilo Rosell, calle Alella, calle San Luis, calle Nápoles, calle-Beethoven, calle Ntra. Sra. de la Merced, vial de detrás de la Iglesia y calle Santa - Eulalia.

Calificada como zona suburbana aislada.

Aquí debe de hacerse otra salvedad a la Ley del Suelo y deben de agruparse estas dos - zonas en un solo polígono de actuación.

Está ocupado en su totalidad, aunque entre los bloques de viviendas queda alguna torrecon jardin. Señal de lo que era hasta hace poco zona residencial de Santa Coloma de --Gramanet.

Hay algún pequeño taller en los bajos de las casas de vecinos.



#### Octava:

Parque urbano y zona de reserva para el trazado del II Cinturon de Ronda.

Por estar calificado como de parque urbano debe de constituirse un polígono de actuación urbanística.

La carga que representa este parque debe de repartirse a todos los demás polígonos de actuación.

#### 1.2.2. Técnicos.

#### 1.2.2.1. Consideraciones generales.

Es obvio que la calificación legal del suelo, según el Plan Parcial aprobado, es un factor del que no puede prescindirse para delimitar áreas homogéneas a ni-vel teórico.

En efecto. La zonificación determina unas sectores cuyas características de uso y edificabilidad son, por definición, dentro de una misma zona, análogas. Al pretender, pues, una delimitación de polígonos de actuación en un Plan Parcial, en que la estructura urbana se ha definido mediante una solución "zoning" y marginando en el caso que nos ocupa el análisis de si la estructura así definida es muy esquemática yacertada o no, para atenerse a lo legalmente aprobado, no queda alternativa en cuanto a tomar las áreas calificadas como condicionantes, cuyo peso, en la opción de los polígonos debe tener un valor incuestionable.

Lo expuesto no presupone que la acción o acciones urbanísticas que deban -tomarse "a posteriori" deben ser análogas u homogéneas para un mismo polígono o paralelas entre aquellos, éstas deben atenerse a las directrices generales del Plan Parcial si, acertadamente, han quedado definidas para alcanzar sus objetivos. Asi pues,-



aunque los objetivos generales del Plan Parcial pueden ser diversos y la estructura - urbana socio-económica distinta, dentro incluso de cada polígono determinado, las con diciones técnicas preestablecidas con la zonificación no pueden ser ignoradas en modo alguno, al delimitar aquellos. En el "plano 2.1.1." quedan grafiadas las áreas de aná loga zonificación.

#### 1.2.2.3. Infraestructura.

En el "plano 2.1.6." se han grafiado las situaciones de las dotaciones de - alcantarillado y pavimentación en el momento presente.

Las valles o viales que actualmente ya están dotadas de éstos servicios sehan grafiado con un trazado continuo. Las que tienen proyectada la dotación de talesservicios, con consignaciones o dotaciones presupuestarias debidamente aprobadas, den tro del vigente Plan de actuación municipal con trazado discontinuo. Y las calles o viales en que, si bien está proyectada la instalación de los expresados servicios noexisten aún plazos de ejecución con trazado circular.

# 1.2.2.4. Morfología urbana. Esponjamiento y tipología de la edificación.

La toma de conciencia del territorio, desde el punto de vista morfológico - urbano, se ha considerado como un factor determinante más, en la delimitación de lospolígonos de actuación. Al margen de la descripción de las características más relevantes que sintetizaremos sectorializadas más adelante, se ha procedido en paralelo - a una cuantificación del nivel de enponjamiento y tipología de la edificación por manzanas en el ámbito del planeamiento objeto de delimitación en polígonos. El resultado de éste análisis, reflejado en planos según un código preestablecido, permite captarinmediatamente, a la vista de los planos grafiados, las áreas de máxima homogeneidad-asi condideradas.



Descubriremos primero los sectores más homogéneos dentro del territorio y, a continuación, la metodología seguida para obtener los niveles de esponjamiento de lasmanzanas y la tipología dominante de su edificación, asi como el código adoptado paragrafiar en "planos" los resultados obtenidos.

#### Descripción de los sectores más homogéneos.

1).- Sector comprendido entre la carretera de la Roca y calles Luis Millet, Sans, calle a la izquierda del transformados, calle sin salida -o del Montseny-, prolongación de la misma hasta el encuentro con la carretera de la Fuente de la - Encina y ella misma hasta la limitación del Plan Parcial - de su cona occidental.

Unidad de barrio con carácter propio, integrado en su mayoría por edificiosen altura de seis a ocho plantas, sin contar plantas bajas, muy deficitario en servicios de reposición diaria y escuela. La edificación corresponde al tipo económico y aun gran aprovechamiento de suelo. Cabe señalar que se halla urbanizadas, asfaltadas yencintadas con aceras sus calles, pero que en cambio los espacios libres son muy limitados.

> 2).- Sector comprendido entre la carretera de la Fuente de la -Encina, el límite del Plan Parcial en su zona occidental,prolongación de la calle de Mallorca hasta el encuentro -con la prolongación recta de la carretera de la Fuente dela Encina en su confluencia con la calle de Sans, y ésta línea descrita.

Zona verde y libre de edificación hasta el presente, pero con expectativas - de edificación en un futuro próximo similar a la ya existente en el "sector 4", salvo-



incidencias de actuaciones actualmente no previsibles.

3).- Sector comprendido entre carretera de la Roca o también Avenida Baró, calle Luis Millet, calle al Este del - - transformador, calle de Mallorca, calle del Montseny, - calle Eximenis, calle Cervantes, calle Rusiñol y Avenida de Anselmo de Riu, hasta la confluencia con la Avenida de Baró.

Zona ocupada en su mayor parte por edificación en planta bajas, excepción he cha de algunos inmuebles de hasta tres plantas dispersos. Responde, en general, a una-edificación rural degradada con carácter suburbial, con un déficit manifiesto en equipamiento terciario o de servicios. Lo existente parece influído, más que por la necesidad de paliar éste déficit propio, por su proximidad a la zona descrita en el apartado 7).

4).- Sector comprendido entre prolongación de la calle de Ma llorca, limitación Plan Parcial con su zona occidental, Avenida de Anselmo de Riu y calle de Mallorca.

Zona ya caracterizada por la ubicación de bloques de viviendas en avanzado - estado de ejecución. Edificación en altura y gran ocupación de suelo, tipología al uso topografía inadecuada y manifiesta desvinculación con el resto del paraje. Su integración con el contexto será de difícil consecución tanto desde el punto de vista ambiental como estructural. En definitiva una grave actuación por lo marginada tanto si se analiza desde un punto de vista ecológico como urbanístico.

5).- Sector comprendido entre calle de Eximenis, límite Plan Parcial, calle Garcilaso de la Vega, calle Roger de -- Flor, calle Luis Millet, calle superior a la calle Galicia, calle de Murcia, Avenida de Ramón Berenguer, calle



calle Aragón, calle de Santiago Rusiñol, Avenida de Cataluña, calle de Asturias y por último calle Eximenis.

Zona de marcado carácter suburbial con edificación en planta baja. La vivien da no reúne, en general, las condiciones indispensables de salubridad e higiene, abundando las barracas. Pretende adaptarse a la tipología de ciudad jardin extensiva en -- cuanto al tipo de edificación y ocupación de suelo, pero degradada, a excepción de una pequeña área existente en uno de sus extremos, el más próximo a la zona verde, de la -calle Garcilaso de la Vega.

6).- Sector comprendido entre las calles Eximenis, Asturias, Avenida de Cataluña, calle Santiago Rusiñol y calle Cervantes.

Zona que bien pudiéramos tipificar como resultado de la zonificación de ciudad jardin intensiva pese a lo que responde a la tónica general del área estudiada: in fraservida y urbanizada. El carácter suburbial, pues, no le es ajeno y carece de equipamiento. Sus expectativas parecen ser de nuevas construcciones en altura bloqueadas - hasta la fecha por la Administración. Su tendencia es a integrarse tipológicamente a - su inmediata zona próxima y descrita a continuación.

7).- Sector comprendido entre las calles de Santiago Rusiñol Avenida de Cataluña, Baró, Avenida de Anselmo de Riu -- hasta el encuentro con la calle Santiago Rusiñol.

Zona urbana que aún conserva vestigios del inmediato carácter rural anterior. Su dinámica es importante y manifiesta una clara tendencia a desarrollar un centro comercial y residencial vitalizador de la zona. Se aprecia ya la ubicación y centralización de un cierto terciario, fundamentalmente reposición diaria, con suficiente impulso como núcleo, como para expandirse a través de las calles conforme le vayan configu-



rando con las nuevas construcciones. La accesibilidad es buena, pavimentada por dos vi<u>a</u> les de trazado amplio e importante -Anselmo de Riu y Santiago Rusiñol- y por la carretera de San Adrian a la Roca.

8).- Sector comprendido entre las calles de Santiago Rusiñol calle Baleares, Avenida de la Pallaresa, Baró y Avenida de Cataluña, y sector comprendido por la Avenida de la-Pallaresa, calle del Norte, calle Gaspar y calle del General Primo de Rivera.

Zona expectante ya que al margen de algunas edificaciones en planta baja y -también de recientes en alturas, y de una industria que ocupa, aproximadamente, un 60%de una de las pequeñas manzanas, está prácticamente sin edificar. Existen dos colegiosreligiosos, uno masculino y el otro femenino, dotados de Iglesia, además de la escuelanacional, con su zona de juegos al aire libre.

Sobre ésta área hay que hacer constar que parte de las manzanas están calificadas como verde y en su día se prevé el paso del II Cinturon de Ronda. La tendencia parece ser tomar el carácter y función de su vecina zona descrita en el apartado 7). Existen dos manzanas con proyecto de ordenación y compensación de volúmenes con trámite paralizado.

9).- Sector comprendido entre las calles de Ramón Berenguer, calle Murcia, calle superior a la de Galicia, y calle - Vizcaya.

Zona que bascula entre las antes citadas y descritas en los apartados 5) y 8) participando en las características de ambas y diferenciándose de la primera en que -- existe edificación nueva con mayor altura, tres y cuatro plantas y un determinado nivel de equipamiento.



10).- Sector comprendido entre las calles de General Primode Rivera, calle Gaspar, calle Norte, calle San Pablo calle Washingthon, calle La Plata y calle Mosen Camilo Rosell.

Responde en buena parte a la conocida tipología de vivienda que está ubicada en forma próxima a un cementerio. En su centro se halla el citado cementerio viejo de-Santa Coloma de Gramanet condenado a desaparecer tras los trámites pertinentes, si sepretende reorientar el carácter del territorio. A la ya citada tipología de infravivienda se suma sus calles mal cuidadas y en deplorable estado de policia con vertido de basuras en las mismas.

11).- Sector comprendido entre las calles de Ramón Berenguer calle Vizcaya, calle paralela y superior a la calle - de Galicia, calle Luis Vives, calle Roger de Flor, calle Garcilaso de la Vega, límite noroccidental del -- Plan Parcial, límite norte del Plan colindante con la-Clínica Mental y por último Avenida de la Pallaresa.

Zona verde y de reserva forestal, salvo las dependencias de la Clínica Mental y viales que la afectan.

12).- Sector comprendido entre las calles de Mosen Camilo - Rosell, calle La Plata, calle Washingthon, calle San-Pablo, calle del Norte, limitación norte del Plan Parcial, calle Milán, calle Perú y por último calle Alella.

Zona de marcado carácter rural que por su proximidad con el centro cívico de Santa Coloma de Gramanet, se halla en plena transformación, dando paso a nuevas edifi-



caciones de tres y cuatro plantas, siendo las de planta baja en su mayoría, dignas y - cuidadas. Constituye el nexo de unión entre el límite del Plan Parcial de la zona No--roeste y el caso y centro cívico de Santa Coloma de Gramanet, respondiendo su tónica - de edificación al influjo de éste último. Posse un deficiente sistema de comercio ocasional y de reposición diaria, si bien son presumible nuevos establecimientos en los - bajos de los nuevos inmuebles.

Dentro de su enclave se halla la parroquia de Santa Coloma, lo que corrobora el aserto inicial de zona directamente vinculada al núcleo central y cívico de la ciudad.

Vamos ahora a concretar los resultados obtenidos, por la doble metodología - utilizada.

Los niveles de esponjamiento y tipología dominante de la edificación. Respecto al primero, nivel de esponjamiento, se ha determinado para cada una de las manzanas y con ayuda de un plano parcelario, el porcentaje de solares ocupados por edificación. Es decir, edificados ajustándose a una determinada normativa o tipología, y que integran cada unidad definida como manzana. Se ha referido al estudio a las realidades — existentes físicamente determinadas, con mayor o menor precisión, dado que no existe — en muchos casos correlación entre lo regulado, previsto o planificado, y lo real. Se — ha preferido en todo caso atenerse a lo existente aunque estuviese en contradicción — con lo legal, pues el objetivo es informar sobre la realidad. Atendiendo pues a estoscriterios, se ha realizado un contaje y consiguiente cuantificación, en porcentaje para cada una de las manzanas que integran el ámbito del Plan Parcial objeto de delimita— ción en polígonos de actuación. Para traducir los resultados gráficamente en un planose ha agrupado los porcentajes obtenidos en tres categorías: 1).— Manzanas con una ocupación menor o igual a un 30%, 2).— Manzanas cuya ocupación se halla entre el 31% y el 60% y 3).— Manzanas con ocupación superor al 61%. Este código así establecido permite—



clasificar el territorio en cuanto a nivel de esponjamiento se refiere con aproximación suficiente como para percibir si el grado de esponjamiento o edificación existente es -bajo, medio o elevado.

El establecimiento de un determinado grado de homogeneidad, obtenido a partir de éste criterio, permite tomarlo como un condicionante técnicamente objetivo en el que apoyar la determinación de los límites de los polígonos de actuación a fijar.

A continuación se describe la metodología seguida respecto al otro condicio-nante citado en éste apartado.

Tipología dominante de la edificación en las manzanas edificadas. Previamente conviene aclarar que los niveles de enponjamiento y la tipología de la edificación, --- aunque desglosados por razones operativas, realmente se complementan y constituyen el - condicionante morfológico objetivo apetecido para éste estudio. También debe manifestar se la gran simplificación que, de la tipología de la edificación, se ha hecho al tomar- el número de plantas que integran los diferentes inmuebles como único factor discrimina torio con el que operar para dosificar los tipos de edificación.

Realmente a nadie puede escapar la multitud de factores que deberían hacerseintervenir para conseguir una dosificación tipológica cientificamente aceptable. Pero éste estudio y proyecto no justifica un análisis factorial a estos niveles, pues su resultado no tiene un valor decisivo en cuanto a la opción que de la delimitación de lospolígonos debe hacerse, sino por el contrario secundario, y en todo caso su incidenciafundamental es a nivel de información para aconsejar las actuaciones oportunas en lospolígonos delimitados.

El que se haya adoptado como índice el número de plantas de los inmuebles, -- es debido a que, dadas las características de la edificación en Santa Coloma de Grama-- net es altamente significativo, pues la variedad tipológica es pobre y suburbial, salvo



en el casco antiguo.

Asi pues, hechas las observaciones y salvedades al caso, describiremos el -método seguido para proceder a la clasificación tipológica, desarrollado en forma para
lelo con el utilizado para los nivemes de esponjamiento. Como en el caso precedente se
ha hecho un contaje en todo el territorio objeto de delimitación de polígonos de actua
ción, consiguiendo el número de plantas de cada uno de los inmuebles edificados en cada manzana auxiliados por el correspondiente plano parcelario.

Para traducir los resultados del análisis y ser grafiado en planos, de forma fácilmente aprensible y expresiva, se ha adoptado el siguiente código:

Se han agrupado, formando conjunto, los inmuebles compuestos de:

CONJUNTO A: planta baja y planta baja más un piso.

CONJUNTO B: planta haja, dos, tres o cuatro pisos.

CONJUNTO C: planta baja más cinco pisos o más.

A continuación se ha hecho el análisis de la incidencia de estos conjuntos - en cada una de las manzanas y se han clasificado éstas según:

- a).- Manzanas en que el dominante (más del 60%) sea el conjunto A.
- b).- Manzanas en que el dominante (más del 60%) sea el conjunto B.
- c).- Manzanas en que el dominante (más del 80%) sea el conjunto C.
- d).- Manzanas en que los conjuntos A y B inciden aproximadamente en un 50%.
- e).- Manzanas en que los conjuntos A y C inciden aproximadamente en un 50%.
- f).- Manzanas en que los conjuntos B y C inciden aproximadamente en un 50%.
- g).- Manzanas en que los conjuntos A, B y C inciden aproximadamente en un -- 33%.



Hecha ésta clasificación de las manzanas, según los criterios citados, han - aparecido muestras correspondientes a todos los grupos, salvo los reseñados en "e) y - g)".

Diferenciadas las manzanas pues según ésta clasificación expresiva de un nivel tipológico, puede fácilmente establecerse un determinado grado de homogeneidad para diversas áreas del territorio objeto de estudio, como información para delimitar los polígonos de actuación.

# 1.2.2.5. Equipamiento y construcciones ajenas a la vivienda.

Parecía adecuado, consecuentes con el criterio y metodología adoptada en elapartado anterior, hallar a continuación los niveles de homogeneidad en cuanto a equipamiento terciario y de servicios del territorio a estudiar. Sin embargo, debido al --marcado déficit existente en todo el ámbito del Plan Parcial puede considerarse éste --prácticamente infradotado homogeneamente en toda su extensión, con la salvedad de algunos puntos que, a nivel de información, y como condicionante a considerar, han quedado reflejados en el correspondiente plano. La clasificación relativa adoptada es nivel --bajo, nivel medio y nivel normal. No quiere decirse con ello que en los puntos señalados el nivel de equipamiento sea suficiente para las áreas a que sirve.

En el plano en que han sido grafiadas las vías en las que se localizan estenivel comercial, se han reflejado también otros servicios y construcciones ajenas a la vivienda. Los servicios especificados son el docente, religioso y espacios libres --- anexos al docente, y espacios libres, centros deportivos o suelo con un uso específica mente deportivo, religioso o templos, cementerio, farmacias, sanitario, industria no - artesana y suelo con destino a ubicar infraestructura de instalaciones (transformadores, etc.).



#### 1.2.2.6. Conclusiones.

Los condicionantes técnicos que acabamos de analizar poseen realmente una im portancia considerable aunque no decisiva por lo que habrá que superponerlos con los - de carácter económico y de gestión urbanística. Sin embargo, el estudio realizado al - margen de su valor informativo ha permitido llegar a las siguientes conclusiones.

<u>Primera.-</u> Ha supuesto establecer una metodología simple, a la que sujetar-se, para concluir una información más racional y objetiva que la que pueda desprender-se de una toma de conciencia no cuantificada de los problemas estudiados.

<u>Segunda.-</u> Dadas las características del territorio, la influencia de los ni veles de equipamiento, servicios e infraestructuras en cuanto a la delimitación de los polígonos, es pequeña o prácticamente nula.

Tercera.— La morfología urbana, analizada con las limitaciones que han sido expuestas, tienen un valor positivo secundario para la delimitación de los polígonos, aunque muy importante como restricción, en el sentido de que un polígono puede estar - integrado por varios sectores no homogéneos pero no procede que un sector homogéneo se incluya fragmentariamente en dos o más polígonos. Su valor es, pues, grande en cuanto-a la información que facilita para enfocar las actuaciones concretas a los polígonos - delimitados.

<u>Cuarta.-</u> La calificación del suelo o zonificación, si es importante en cuan to a la delimitación de los polígonos de actuación, dado que el valor expectante de -- los terrenos, función de aquélla, es un factor que incide con gran peso en cuanto al - planteamiento de cualquier actuación urbanística.

# 1.2.3. Gestión urbanística.



#### 1.2.3.1. Consideraciones generales.

Para poder alcanzar y conseguir la máxima eficacia ejecutiva de todo planeamiento urbanístico, o lo que es lo mismo, un ordenado y equilibrado desarrollo de los planes de ordenación urbana, debe procederse previamente a la ejecución, a la forma--ción de los oportunos polígonos de actuación urbanística.

Con tal medida no sólo se atenderán las necesidades y posibilidades de la actuación urbana sino, sobre todo, se conseguirá llevar a la práctica el principio de la justicia distributiva. O sea, el corregir las desigualdades derivadas del planeamiento urbanístico mediante la distribución, entre todos los propietarios afectados, los beneficios y cargas de la ordenación, y ello de forma equidistributiva.

Partiendo de estos postulados y, sujetándonos a las directrices derivadas -- del vigente marco legal urbanístico, hemos procedido a plantear los siguientes crite-- rios urbanísticos.

En el primero, de ámbito meramente administrativo, exponemos la actual delimitación del territorio municipal en Concejalías o Tenencias de Alcaldías y Alcaldíasde Barrio que, por su repercusión en orden a las decisiones sobre inversiones urbanísticas, hemos forzosamente de tener en cuenta.

En el segundo, y ya dentro del régimen propiamente urbanístico del suelo examinamos, dentro del ámbito propio de éste trabajo, todas aquellas actuaciones que se han llevado a cabo en materia de divisiones poligonales y reparcelaciones; y, en el último criterio, complejo por atender a múltiples condicionantes y perseguir objetivos comunitarios, analizamos, cuantitativa y cualificativamente, las cargas y beneficios derivados del vigente Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste, con el fin de intentar corregir el desigual trato que actualmente soportan los propietarios afectados.



# 1.2.3.2. División administrativa: Tenencias de Alcaldías y Alcaldías de Barrio.

La ciudad de Santa Coloma de Gramanet se halla dividida, administrativamente, en seis Tenencias de Alcaldías o Concejalías Municipales y trece Alcaldías de Barrio. - Una y otra división no son reducibles pues las primeras de desglosan en número muy inferior a las segundas, y éstas, a su vez, no coinciden, en la subdivisión realizada, conlas propias Concejalías o Distritos Municipales, dado que más de una Alcaldía de Narrio extiende su jurisdicción dentro de la demarcación de más de un Distrito Municipal.

Lo lógico parecería la agrupación, al menos, de las Alcaldías de Barrio dentro del Distrito de la respectiva Concejalía, con lo que se podría dar un cauce de actuación más efectivo a las actuaciones urbanísticas y a las Asociaciones de Vecinos o -Asociaciones Administrativas de Propietarios, en el caso de que existieran. Por contra, igualmente se podría anular las probables interferencias jurisdiccionales político-administrativas.

En los "planos 2.1.11 y 2.1.12", se grafía la división administrativa expuesta anteriormente.

# 1.2.3.3. Divisiones poligonales y reparcelaciones.

Los datos obtenidos en las pertinentes oficinas y dependencias municipales -- hacen llegar a la un tanto deplorable conclusión de que, en materia de política urbanís tica, escasísimas actuaciones se han realizado hasta fecha muy reciente.

En Santa Coloma de Gramanet no existe Plan General de Ordenación Urbana. Bien es verdad que se elaboró, confeccionó y aprobó un Avance de Plan de adaptación del Plan General de Santa Coloma de Gramanet al Plan Comarcal, redactado en mayo de 1962 y aproba do por la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios, -- más no cristalizó en Plan General de Ordenación Urbana. Por consiguiente, las distintas

O I I O I I

zonificaciones del término municipal, o se basan aún en las determinadas por el Plan - Comarcal de 1953 o en los pocos Planes Parciales que han sido elaborados. Estos planea mientos urbanísticos parciales se concretan solamente en los siguientes: Plan Parcialde ordenación urbana del polígono "Lorenzo Serra", aprobado definitivamente en 28 de septiembre de 1959; Plan Parcial de ordenación urbana del polígono denominado "La Bastida", aprobado con carácter definitivo en 8 de abril de 1960, Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste, aprobado definitivamente en 29 de diciembre de 1964; y, Plan Parcial de ordenación urbana de los sectores "Balldovina" y "Torre Jané", aprobado con carácter definitivo en 1 de abril de 1968. Los dos primeros de iniciativa pri vada, y los dos restantes de iniciativa municipal.

Tampoco se ha llevado a cabo proyecto alguno de división poligonal ni de reparcelación. O mejor dicho, sí se han elaborado dos proyectos de reparcelación pero sin resultado positivo, puesto que si bien se iniciaron, su tramitación ha experimenta do una dilatada paralización que, legalmente, comporta una tácita denegación de su prosecución. Nos referimos, concretamente, a los proyectos de reparcelación que fueron -- instados por "Inmobiliaria Llarás S,A," e "Inmobiliaria Albica S,A,".

Ultimamente, y en fecha muy reciente, se ha ultimado un proyecto de reparcelación que afecta al territorio comprendido dentro del Plan Parcial de la Zona Noroeste, y referido al polígono denominado de "Can Sam". Proyecto éste que ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 8 de septiembre de --1971. Y cuya definitiva elaboración ha sido llevada a cabo en íntima y estrecha colabo ración con la propiedad particular.

Lo expuesto hasta ahora evidencia plenamente una marcada pasividad, tanto mu nicipal como privada, para con respecto a la problemática urbanística que encierra todo desenvolvimiento de una populosa ciudad que, como la de Santa Coloma de Gramanet, aventaja en mucho incluso a varias capitales de provincia española.



Recientemente también se intentó llevar a cabo otro proyecto de reparcelación pero que ha quedado actualmente un tanto paralizada su prosecución. Nos referimos a la proyectada reparcelación de la manzana comprendida entre las calles de Mosen Camilo Rosell, calle Norte, calle San Gerónimo y Pasaje del Cementerio, dentro también del ámbito del Plan Parcial de la Zona Noroeste. Dicho proyecto estimamos que podrá fretificardada la predisposición de la mayoría de los propietarios titulares de terrenos en el expresado sector.

De todo lo expussto se deduce que muy poca, actuación urbanística, dentro del aspecto que analizamos, se ha llevado a cabo en el municipio objeto del presente estudio. Tal circunstancia negativa como es lógico deducir, puede representar un grave "han dicap" en el actual proyecto que elaboramos dado que, al proyectarse la actuación urbanística de Santa Coloma de Gramanet con miras tan solo exclusivas de la edificación propiamente dicha, podrá resultar un tanto problemático llegar a conseguir la plasma ción práctica y real del principio de la justa, equitativa y proporcional distribución de los beneficios y cargas de la ordenación vigente.

En el "plano 2.1.12." se grafían las actuaciones reparcelatorias que se han - iniciado dentro del ámbito correspondiente al Plan Parcial de la Zona Noroeste.

# 1.2.3.4. Beneficios y cargas urbanísticas.

El vigente Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste dividió el territorio, a efectos de calificación urbanística, en diez zonificaciones, a saber: dos
zonas 6ª, "suburbanas semintensivas", una de manzana cerrada y la otra de bloques aisla
dos; dos zonas 7ª, "suburbanas extensivas", una también de manzana cerrada y la otra de
bloques aislados; una zona 8ª, "suburbana aislada"; una zona 9ª, de "ciudad jardin"; -una zona industrial, de "industria preferente"; y tres zonas 29ª, 30ª y 32º de "cemente



rio", "parque urbano" y "verde privado".

La zona de mayor extensión superficial corresponde a la 9ª de "ciudad jardin" que abarca un total perímetro de 76,10 hectáreas aproximadamente, lo que representa el 41,58% de la extensión total del Plan Parcial de ordenación urbana. La menor correspon de a la superficie calificada como de zona 8ª "suburbana aislada", que comprende la total extensión de seis manzanas ubicadas al este del planeamiento y con una extensión de 4,02 hectáreas aproximadamente, lo que representa el 2,19% respecto al total.

Otra gran extensión superficial y destinada a carga urbanística es la zona - 30ª o de "parque urbano". A primera vista podría parecer que en éste Plan Parcial de - ordenación urbana se ha ubicado la única y mayor extensión de terreno, con dicha finalidad, pues consta de cerca de 28 hectáreas, de las 183 hectáreas que tiene todo el --territorio planificado, según datos obtenidos de la documentación del Plan Parcial. Y-ello sin contar con la superficie destinada a "zonas verdes", que alcanzan la total extensión superficial de 36.799 metros cuadrados.

Efectivamente, visto gráficamente en "plano" la total zonificación de la ciu dad de Santa Coloma de Gramanet, no aparece ninguna otra extensión de terreno tan gram de como la que examinamos en ningún otro emplazamiento del término municipal. Ahora -- bien, la proyectada zonificación de parque urbano resultará casi totalmente inoperante en su función propia, puesto que por toda su superficie cursará el trazado del II Cinturon de Ronda.

Y, centrando ya nuestro estudio sobre el concreto aspecto de las cargas y be neficios que soportan todos los sectores en que se zonificó el actual planeamiento urbanístico, examinaremos y analizaremos los cuadros que, seguidamente, y para una mayor claridad en el estudio y exposición, hemos elaborado.

a).- En el cuadro número 1 se analizan cuantas cargas y beneficios soportan-



todos y cada uno de los sectores en que, urbanísticamente y a efectos de calificación, se dividió el Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste.

En dicho cuadro no se incluye el territorio comprendido dentro del denominado polígono de "Can Sam", asi como el resto de superficie que, de zona industrial y no
comprendida dentro del ya expresado polígono, se halla situada contigua a dicho sector
y en la margen izquierda del planeamiento general. La no inclusión de dicho territorio, a efectos del presente estudio, viene motivada por la sencilla razón de que el ex
presado sector ya ha sido objeto de reparcelación y, por consiguiente, no cabe estable
cer sobre el mismo división poligonal alguna. Aparte ello, es forzado significar algunas observaciones al respecto. En primer lugar, evidenciar que se trata tan solo -elexpresado territorio- de una parte de la total abarcada por el Plan Parcial y que representa el 21,30% de la superficie total del sector planeado. Y, en segundo lugar, -que la carga urbanística que ha soportado ya es del porcentaje del 51% de las totaleszonas verdes programados en el planeamiento.

La elocuencia de los datos numéricos reseñados sí, por un lado, hacen resaltar la asunción de una carga urbanística realmente considerable, por otro, nos permi-ten aventurar -dada esta experiencia- cierto optimismo en cuanto a la seguridad de alcanzar, con la delimitación de polígonos que elaboramos, la práctica consecución de la proporcional y equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística vigente.

Del citado cuadro número 1 se deduce que las cargas urbanísticas del planeamiento, por lo que se refiere a las de zonas verdes y parque urbano, no han sido repartidas, dada lalocalización de las mismas, de forma proporcional a los beneficios otorgados a cada uno de los sectores en que se ha dividido el Plan Parcial de ordenación urbana. Véase sino, como las zonas afectadas por la calificación de "suburbana semintensiva" de manzana cerrada y "suburbana aislada", no soportan ninguna carga de zona -



o parque urbano. Por contra, su edificabilidad, en números absolutos y respecto del estudio comparativo del resto de sectores y de todo el territorio planeado, entraña, para la zona 6ª "suburbana semintensiva" de manaana cerrada, un desproporcionado beneficio que, lógicamente, tiene que equilibrarse con la respectiva carga; otros sectores, contrariamente, dada su comparativamente poca edificabilidad, deberían de soportar una equitativa carga urbanística que, hoy por hoy, resulta ser paradojicamente no adecuada a su correlativo beneficio urbanístico.

Tal exposición nos lleva a una conclusión que debemos, forzosamente, no sólode hacer resaltar sino interesar su más estricta observancia y ejecución.

Haciendo la salvedad de que las cifras que reflejamos en el cuadro número 1 - dimanan de los datos que hemos obtenido de la documentación inherente al planeamiento - urbanístico vigente y de los facilitados por los Servicios competentes municipales, po- demos deducir las siguientes observaciones:

- 19.- No existe correlación alguna entre los beneficios y las cargas que sopor tan cada una de las superficies zonificadas.
- 2ª.- Mientras unos determinados sectores soportan una determinada carga urbanística de "zona verde", otros no soportan ninguna.
- 3º.- Ninguno de los sectores zonificados asume repercusión alguna de la total superficie destinada a "parque urbano", no sólo por no haberse ubicado dentro de su propio sector alguna superficie con tal finalidad sino también por no haberse previsto, -- aún hoy en día, la posible repercusión de tal carga en los expresados sectores o zonas.
- 4º.- En concordancia con las extensiones superficiales primitivas asi como la carga urbanística de "zona verde" imputada y la edificabilidad asignada, resulta evidente que unos determinados sectores continuarán recibiendo, sino se remedia, un tratamiento urbanístico evidentemente discriminatorio, totalmente incompatible con el tantas ve-



ces apuntado principio de la justa distribución de los beneficios y las cargas dimanantes de la ordenación urbana planificada y aprobada.

El marcado desequilibrio, precedentemente expuesto, mueve ha hallar una fórmu la que permita restablecer el mismo. Somos conscientes de la dificultosa problemática que ello comportará pero, igualmente, debemos ser responsables de intentar ofrecer unasolución que permita equilibrar esta evidente desigualdad.

b).- Consecuentemente, y previo al resultado que expondremos, ofrecemos a continuación el contenido del cuadro número 2.

En éste cuadro reflejamos la óptima solución teórica que, idealmente, comportaría una justa y proporcional distribución de cuantas cargas y beneficios se derivan - del vigente planeamiento urbanístico.

Efectivamente, si en una teórica e ideal programación tuviéramos en cuenta el total edificable y el total de superficie destinada a cargas -zonas verdes y parque ur bano, no viales-, la justa distribución y reparto de éstas últimas deberían de corresponder, correlativamente, a las primeras. O sea. A cuanto mayor porcentaje de edificabilidad, o lo que es lo mismo, rentabilidad de los terrenos, debería de corresponder unaparalela y correlativa contribución en el soporte de las cargas.

De ahí que, examinando el contenido de aludido cuadro número 2, podamos fácil mente percatarnos de que la justa distribución de las cargas y los beneficios debería - de haber comportado una asignación de aquellas en la proporción que se determina en el-repetido cuadro número 2. Con ello se obtendría el que los propietarios afectados por - la ordenación no vieran lesionados sus derechos e intereses en beneficio de otros titulares, ni unos experimentar un enriquecimiento tortícero en perjuicio de otros.

c).- La corrección del, en principio, apuntado desequilibrio urbanístico, pue

de fácilmente lograrse con la ejecución y desarrollo de lo que se expone en el siguien te cuadro número 3.

En éste último cuadro, resultado del estudio y conclusión de los dos anterio res, se constata la fromula que debería ejecutarse para poder alcanzar el equilibrado-reparto de cuantas cargas y beneficios derivan del actual planeamiento. En otras palabras. Cada una de las zonificaciones o polígonos de actuación urbanística deberá sopor tar la carga urbanística, de zona verde y parque urbano, que, a título orientativo, se detalla en éste cuadro número 3. Y mencionamos la palabra "orientativo" por cuanto la-exacta determinación de la total superficie a repercutir deberá de ser constatada prácticamente, pues el detalle numérico que venimos elaborando se basa, primordialmente, en los datos obtenidos del exámen de la documentación del Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste, y de los facilitados por los Servicios competnetes del Muínicipio. La realidad podría, por tanto, hacer aumentar o disminuir los datos numéricos gráficamente constatados, por lo que hacemos esta obligada salvedad y máxime dada la experiencia que sobre el particular hemos adquirido en nuestra labor profesional planificadora.

### 1.2.3.5. Conclusiones.

Dentro de éste concreto capítulo o apartado, el de los condicionantes o criterios de gestión urbanística, podemos deducir las siguientes conclusiones:

Primera.- La demarcación administrativa vigente se halla completamente marginada de la posible delimitación del territorio en polígonos de actuación urbanística. Ni tan siquiera puede servir de pauta para colegir o deducir de la misma cualquier con dicionante a tener en cuenta para la finalidad que se persigue con el presente proyecto urbanístico. Ahora bien. Entendemos que las Concejalías, Tenencias de Alcaldías o - Distritos Municipales deberán de ejercitar una actuación político-urbanística realmen-



te importante, pues el peso específico que estos organismos tienen y tendrán, obligan a instar de los mismos una actuación abierta, decisiva y operante, para el óptimo desarro llo y ejecución del planeamiento urbanístico vigente.

Segunda.- La casi nula ejecución del Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste, en pertinentes proyectos de divisiones poligonales y proyectos de reparcelación, permite albergar la lógica presunción de una posible actuación urbanística en tal sentido, que permita incluso corroborar la segura convicción que hemos obtenido dela cordial y franca predisposición que alienta en la mayoría de la propiedad particular y, en idéntica valoración, en el propio Municipio de Santa Coloma de Gramanet.

Tercera.- La existencia de una gran zona destinada a "parque urbano" no comporta, necesaria ni obligatoriamente, el que todo el territorio comprendido dentro delplaneamiento urbanístico haya de entenderse como constitutivo de un sólo polígono de actuación urbanística, siempre y cuando la superficie de tal zona de "parque urbano" pueda ser epercutida, justa y equitativamente, entre todos los sectores ubicados dentro -- del Plan Parcial de ordenación urbana.

<u>Cuarta.</u> En correlación y concordancia con los condicionantes generales y -los particulares o particularizados, desarrollados hasta el presente al través de ésteproyecto, podemos establecer y determinar ocho polígonos de actuación urbanística. Polí
gonos estos que se corresponden, estrictamente, a las zonificaciones o calificaciones urbanísticas programadas. Con tal división poligonal se logra mantener una estrecha -coherencia entre los distintos criterios o condicionantes ya precedentemente expuestose incluso, con las motivaciones o circunstancias que, legalmente, vienen determinadas por la norma legal.

Sector "A". - Este Sector está comprendido por la delimitación de la carretera general de la Roca a San Adrian del Besós, la calle del Dr. Anselmo de Riu, la calle



Mallorca y el límite noroeste del Plan Parcial de Ordenación Urbana de la Zona Noroeste.

<u>Sector "B".-</u> Superficie de terreno comprendida entre las calle Mallorca, -- Avenida de Anselmo de Riu, calle Santiago Rusiñol, calle Aragón, calle Ramón Berenguer, calle Guipuzcoa y límite noroeste del Plan Parcial ya aludido.

Sector "C". - Sector ubicado dentro del perímetro comprendido entre la carretera general de San Adrian a la Roca, Avenida de Cataluña, calle Santiago Rusiñol y Avenida o calle del Dr. Anselmo de Riu.

Sector "0".- Territorio que se halla comprendido dentro de los límites de la carretera general de San Adrian a la Roca, Avenida de Cataluña, calle Santiago Rusiñol, calle Ramón Berenguer y linde con el parque urbano y zona de reserva del II Cinturon de Ronda.

Sector "E". - Superficie de terreno comprendido dentro de los límites siguien tes: Avenida de la Pallaresa, calle de las Baleaces, calle General Primo de Rivera y límites con la zona de parque urbano de la carretera a la Clínica Mental; calle Salud, calle Milán, calle Perú, calle Beethoven, calle de La Plata, calle Santa Eulalia y calle - Mosen Camilo Rosell.

Sector "F". - Superficie comprendida dentro de los límites de las calles General Primo de Rivera, calle Wilson, calle Serrano, calle Florencia, calle Génova, calle-Montevideo, calle de La Plata, calle Santa Eulalia y calle Mosen Camiló Rosell.

Sector "G".- Todo el territorio comprendido por las calles Mosen Camilo Rosell, calle Alella, calle San Luis, calle Nápoles, calle Beethoven, calle Nuestra Señora de la Merced, vial de detrás de la iglesia y calle Santa Eulalia.

Sector "H".- Toda la zona de parque urbano y de reserva para el trazado del - II Cinturon de Ronda.



#### 1.3. CONCLUSIONES

## 1.3.1. Justificación de la delimitación y solución adoptada.

En función de los condicionantes económicos, técnicos y jurídico-administrativos, analizados y apuntados en ésta Memoria, se han delimitado los polígonos de actua-ción urbanística.

La incidencia de los condicionantes jurídico-administrativos, en un proyecto-cuyo objetivo es el de gestión, es primordial, por razones obvias. Por ello, se tomó como base de partida de la delimitación, los sectores aconsejados por éstos, sometiéndo-los a una confrontación con los resultados aportados independientemente por los condicionantes económicos y técnicos, en un análisis de conjunto.

La superposición de las delimitaciones, aconsejadas unilateralmente desde cada pno de los puntos de vista ya mencionados, puso de manifiesto que no había coincidencia, como era presumible esperar, entre ellos. Pero que tampoco existía contradicción si se aceptaba que aquéllos que aconsejaban un territorio delimitado por una mayor superficie era capaz de englobar otros de menor. Es decir, no existía contradicción entre fronteras aunque tampoco coincidencia en sus perímetros.

Como inciso aclaratorio, se apunta que el hecho de que al final, y como resultado, se adoptaron las premisas de partida, indujo a una reconsideración, por parte deéste Gabinete, de los análisis aportados bajos los tres aspectos independientemente, po niendo en tela de juicio los considerados base de cada uno de los análisis, tratando asu vez de ver si respondían en número y cometido a un estudio suficiente, o si por el contrario existía algún factor que pudiera dar al traste, por su omisión, con todo lo elaborado. Efectuada ésta nueva consideración, y siguiendo un proceso matemático de inducción, se llegó a la conclusión de la validez del método seguido ya que, en definiti-



va, la información corroboraba las delimitaciones de partida, por no existir contradicción entre ellos.

En consecuencia, y como definitivo, se adoptan los condicionantes jurídico-ad ministrativos que involucran las superficies mayores en territorio. Aunque estos engloban delimitaciones técnicas y económicas en superficie menor, no crea problemas en orden a la gestión, aunque ésta información aconsejara quizás actuar técnica y económicamente, en algunos aspectos, parcialmente.

La delimitación de cada uno de los polígonos queda clasificada y expresada en el plano definitivo y único de proyecto "2.2.1.", reflejo de lo expuesto anteriormente.

### 1.3.2. Repercusión cargas urbanísticas.

La justa distribución de las cargas urbanísticas, tal cual ya ha quedado expuesto en los anteriores apartados "1.2.3.4." y cuadros números 1, 2 y 3 debe de comportar por parte de los distintos polígonos en que se ha dividido el Plan Parcial de la  $2\underline{o}$  na Noroeste, la asunción de determinada superficie "non edificandi", a fin de compensar a los titulares de tales superficies de la carga que experimentan sus propiedades.

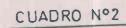
Por ello. Cada uno de los polígonos delimitados a través del presente proyecto -a excepción del reseñado con la letra "H", por tratarse de un sector enteramente - gravado por el planeamiento, deberá de soportar la obligación de ceder, en la propor-ción establecida en el estudio, parte de su superficie edificable para ser adjudicada - al titular o titulares de las superficies no edificables y ubicadas en el aludido polígono "H", o parque urbano.

La cesión de superficie edificable puede establecerse en un sentido propio, - es decir, cesión y entrega de terreno, o indemnizado en forma sustitutiva o sea, entrega de cantidad dineraria, equivalente al valor del suelo en función del volúmen edifica



# CUADRO Nº1

	M <sup>2</sup> superficie	CAF	RGAS   viales (20%)	M <sup>2</sup> superficie edificable	ASIGNAL M3/M2:	00	TOTAL M3	EDIFICABLE M2
6° SUBUR.SEMINTENSIVA. (manzana cerrada)	105.700		21.140	\$4.500	15,74	5,24	1.330.974	443.658
6° SUBUR-SEMINTENSIVA. (bloques aislados)	148.388	1 5.378	29.677	113.333	6,-	2,-	679.998	226.666
7º SUBUR-EXTENSIVA: (manzana cerrada)	93-543	5.400	13.70	9-375	8,40	2,80	582.750	194.250
7º SUBUR-EXTENSIVA. (bloques aistados)	159.800	11:010	31.960	1 (0.230	5,0	1,00	581.150	193.716
8º SUBURBANA AISLADA.	40.200		8.040	3 <mark>2.1</mark> 90				
9° CIUDAD JARDIN.	761.000	14.351	152.200	594.449				
30° PARQUE URBANO.			4		1 1			



SECTORES	M <sup>2</sup> SUPER.	M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> VOLUMEN EDIFICABLE	PORCENTAJE sobre viviendedificable	CARGA URBANISTICA zong verde y p. urbano.	JUSTA REPERCUSION zona verde y p. urbano.	PORCENTAJE sobre, z.v. y p.u.
6° SUBUR. SEMINTENSIVA (manzana cerrada)	105.700 м2	443.658	<b>25,3</b> 8%		25.735,83 m2	<b>25.,</b> 385
6° SUBUR. SEMINTENSIVA (bloques ailados)	148.388 m2	226.666	12,97%	5.378 m2	13.151,84 m2	12,97
7° SUBUR. EXTENSIVA (manzana cerrada)	93.543 m2	194.250	11,10%	5.460 m2	11.255,62 m2	11,10
7° SUBUR. EXTENSIVA. (bloques aislados)	159.800 m2	193.716	11,07%	11.610 m2	11.225,20 m2	
8º SUBURBANA AISLADA	40.200 m2	56.280	3,22%		3.265,14 m2	2 3,225
9º CIUDAD JARDIN.	761.000 m2	634.078	36,26%	14.351 m2	36.768,37 m2	2 36 <b>,</b> 26
30° PARQUE URBANO.	64.603 m2			64.603 m2		
		1				

8.



# CUADRO Nº 3

	SECTORES	TOTAL VOLUMEN edificable	CARGA URBANISTICA ACTUAL z verde, parque.	CARGA A URBA	RGA NISTICA A RCUTIR,
6° S	UBURBANA SEMINTENSIVA (manzana cerrada)	443.658 m2		25.735,83 m2.425.	
6° S	(bloques aislados)	226.666 m2	5.378 m2	13.451,84 m2 + 7.	773,84m2
7°	SUBURBANA EXTENSIVA (manzana cerrada)	194.250 m2	5.460 m2	11.255,62 m2 + 5.	795,62m2
70	SUBURBANA EXTENSIVA ( bloques aistados)	193.716 m2	11.610 m2	11.225,20 m2 -	384,40m2
80	SUBURBANA AISLADA.	56.280 m2		3.265,14 m2 4 3.	265,14m2
go	CIUDAD JARDIN.	634.078 m2	14.351 m2	36.768,37 m2 <b>4</b> 22.	417,37m2
30°	PARQUE URBANO.		64.603 m2		



ble que correspondería al terreno a edificar.

Entendemos que una de las fórmulas viables para poder llevar a la práctica — los anteriores enunciados puede consistir en exigir, al procederse a la urbanización y consiguiente edificación de las manzanas radicadas en cada polígono, la asignación de — la superficie a ceder o su equivalente cuota dineraria para ser entregada en concepto — de indemnización sustitutiva. Y ello con cargo al proyecto de urbanización o reparcelación de cada manzana, agrupación de manzanas o polígonos, según procede re la superficie o extensión que abarcasen aquéllos provectos.

#### 1.4. RECOMENDACIONES

Este Gabinete desea formular algunas sugerencia que puedan servir de pauta y orientación a la Administración municipal eficacia - la puesta en práctica del desargollo urbanístico de los polígicos de la composición.

Por ello, y a nivel meramente enunciativo entendemos que deberían de observar se las siguientes normas:

- a).- La ejecución de los polígonos ha de ser programada y lugación tento encuanto a la urbanización como a la edificación de los mismos.
- b).- El programa de actuación para el desarrollo urbanístico de los polígonos, debería concretar los de interés preferente y, precisar las formas de desarrollo de la-acción urbanizadora, mediante la declaración de prioridades, con el fin de encauzarla y dirigirla hacia los objetivos previstos.
- c).- Constituir comunidades de propietarios, para cada polígono, con el fin de distribuir, entre todos sus componentes, los beneficios y cargas derivados del pla-neamiento, y acorde con lo expuesto en el epígrafe "1.2.3.4." y "1.3.2." del presente proyecto, y normas jurídico urbanísticas de general aplicación.

a thatleylong

tala anavara formal