

PLA NUR

EQUIPO PLANIFICADOR

J A BALLESTEROS FIGUERAS	ARQUITECTO
J C CARDENAL GONZALEZ	ARQUITECTO
F DE LA GUARDIA CONTE	ARQUITECTO
R ROVIRA VILAMITJANA	ABOGADO - URBANISTA
E LLUCH MARTIN	Dr CIENCIAS ECONOMICAS
J L DE LA GUARDIA CONTE	INGENIERO CAMINOS

EQUIPO COLABORADOR

J F GARCIA BARRIOS	ARQUITECTO
J GASPAR FARRERAS	EQUIPO INFORMACION ECONOMICA
J J ARTELLS HERRERO	

SECRETARIA GENERAL

R M^a RUBIO



382



INDICE

Página

1.0. INTRODUCCION 1

1.1. EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCION POLIGONO 3

1.2. ANALISIS DEL PROBLEMA. METODOLOGIA SEGUIDA 5

 1.2.1. Aspectos de la problemática del suelo: la construcción y urbanismo 6

 1.2.1.1. Rasgos de la empresa constructora 8

 1.2.1.2. Características del mercado del suelo 13

 1.2.1.3. Aspectos de la transacción de vivienda: compra. 15

 1.2.1.4. Actitudes del constructor ante la Administración Actitudes mentales y situaciones de hecho ante el problema de la urbanización 19

 1.2.1.5. Actitud ante el planeamiento urbanístico vigente 19

 1.2.1.6. Conclusiones 20

 1.2.2. Análisis de los datos técnicos del polígono 34

 1.2.2.1. Suburbana semintensiva de bloques aislados 41

 1.2.2.2. Zona industrial y problemas industriales del municipio 44

1.3. REESTRUCTURACION EDIFICABILIDAD, SOLUCION ADOPTADA 49

 1.3.1. Suburbana semintensiva de bloques aislados 49

 1.3.2. Zona industrial 53

 1.3.3. Suburbana semintensiva bloques aislados. Características 54

 1.3.4. Zona industrial. Características 72

1.4. COMPLEMENTACION TRAZADO VIARIO 74

1.5. VIABILIDAD DEL PROYECTO DESDE EL PUNTO DE VISTA JURIDICO-LEGAL. 75





384
Aprobado por el Consejo Pleno en
sesión de 23.V.73 con las
observaciones que se señalan en escri-
to de esta Gerencia, n.º 1056 de 6.VI.73
Acuerdo publicado en B.O.P. n.º 162
de 7 de VII de 1.973

EL GERENTE,
[Firma]

1.0. INTRODUCCION

El Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet adjudicó, a éste Gabinete de Planificación Urbanística, mediante concurso público al efecto convocado, la elaboración y redacción de varios proyectos urbanísticos, de entre los cuales se halla y figura el que ha sido y es objeto del presente estudio o trabajo.

El presente proyecto urbanístico, tal cual ya se indicaba en la primitiva "memoria", al efecto confeccionada, estaba y está encaminado a reestructurar la edificabilidad y la complementación del trazado viario del actualmente denominado polígono de "Can Sam", de dicho término municipal. Delimitación que se concreta, y si--gue concretándose, en el siguiente apartado o epígrafe "1.1."

Realmente se trataba, y se trata, dado el confusio-nismo que al respecto - parece haberse creado, de determinar y concretar, de la forma más coherente posi--ble, las un tanto confusas e imprecisas determinaciones contenidas en el vigente -- Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste, aprobado con carácter defini--tivo por la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Manici--pios, con fecha 29 de diciembre de 1.964.

Se indicaba, asimismo, en la anterior "memoria", que se había eludido, - adrede, el consignar la palabra "modificación", por cuanto no se trataba, ni se tra--ta, de un proyecto que pretenda, al socaire de una pristina nomenclatura, el alcan--zar distinta finalidad de la que esencialmente se persigue y se propone. Incluso po--demos añadir, en la presente exposición, que se mantienen, se respetan y se conser--van, todas cuantas zonificaciones fueron programadas por el actualmente vigente Plan Parcial, ya aludido. Lo que sí se introduce es una serie de determinaciones y con--

385
MUNICIPIO DE BARCELONA
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y SERVICIOS URBANISTICOS



creciones, de detalle y actualización, que han de estimarse como aspectos secunda--
rios del planeamiento, no modificación del mismo. También manifestábamos, en ques--
tra anterior "memoria", que al presente proyecto, se limitaba a concretar u ordenar
la actual distribución y determinación de los volúmenes y superficies edificables,-
con el fin de lograr un más justo y adecuado desarrollo definitivo de los mismos y
consiguiente resultado óptimo de su actual zonificación.

E insistimos sobre el particular. No se pretende, con éste proyecto, lo--
grar una esencial y sustancial modificación del vigente planeamiento urbanístico. -
Las programadas zonificaciones se mantienen. Ninguna de ellas es objeto de altera--
ción o sustancial modificación. Lo que sí se introducen son determinados aspectos -
como perfilar las utilizaciones del suelo, especificar el trazado viario, significar
el concreto destino de las superficies, etc. Y, tal acontecer, puede estimarse comõ
aspecto secundario del planeamiento.

Más, si se mantiene el criterio de entender que con el presente proyecto-
se modifica el planeamiento vigente, ello no es óbice para estimar viables las "mo-
dificaciones" introducidas máxime cuando el presente instrumento urbanístico no so-
lo responde a las realidades actuales sino que, lejos de disminuir los espacios li-
bres, los aumenta y se mantiene la programada densidad de edificación, sin alterar-
la.

Septado cuanto antecede hemos de significar, por último, que éste Gainete
ha introducido en el presente proyecto aquéllas sugerencias que le han sido formula-
das por los servicios Técnicos de la Comisión de Urbanismo de Barcelona, y en vir--
tad de ello, se ha procedido a modificar la presente Memoria, los Planos y las Orde-
nanzas.

La justificación de lo elaborado sigue argumentándose al través de la me-
todología ya usada y que se sigue manteniendo y se desarrolla a continuación.



1.1. EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCION POLIGONO

El territorio que abarca el presente proyecto se halla emplazado dentro de la superficie comprendida entre la carretera general de San Adrian a la Roca, -- avenida de la Pallaresa, el rio Besós y los lindes o límites de la propiedad de la empresa "Europils". Es decir, el sector o zona conocido con la denominación de polígono de "Can Sas".

Su extensión es de unas 39 hectáreas aproximadamente, de las que 6,2 hectáreas corresponden a zona "suburbana semintensiva" de bloques aislados; 2,3 hectáreas a zona "suburbana extensiva" de manzana cerrada; 12,3 hectáreas a zona de "industrias preferente"; 2,1 hectáreas a zona verde; 9,5 hectáreas a zona de "parque urbano y zona de reserva para el trazado del II Cinturon de Ronda"; y, 6,6 hectáreas a zona para "viales". Todo ello según normativa derivada del vigente Plan Parcial de Ordenación Urbana de la Zona Noroeste.

La situación y ubicación del expresado polígono es muy importante, puesto que en el mismo está prevista la radicación de una gran zona para parque urbano con instalaciones deportivas de uso público, una extensa zona industrial de la que tan necesitada se halla la ciudad de Santa Coloma de Gramanet para superar su actual calificación de ciudad-dormitorio --a pesar de contar con 130.000 habitantes--, el trazado del II Cinturon de Ronda y la autovía de la Diputación Provincial --paralela al rio Besós-- vias éstas de gran repercusión para el desarrollo urbanístico del municipio.

Aparte lo expuesto, y como analizaremos posteriormente, su gran trascendencia --la del expresado polígono-- para la ciudad de Santa Coloma de Gramanet es

387



del todo punto incuestionable, trascendencia la apuntada que nos exime de profundizar en tal temática.

1.2. ANALISIS DEL PROBLEMA. METODOLOGIA SEGUIDA

Por la Administración se había fijado, en principio, unas determinadas directrices en cuanto a la reestructuración de la edificabilidad del polígono de "Can Sam". Este Gabinete optó, previo a iniciar el estudio encomendado, por hacer un análisis de la problemática al respecto. Dicho análisis, en el aspecto técnico, se enfocó bajo dos vertientes claramente diferenciadas: primero, a nivel general, sobre los problemas que el suelo, la construcción y el urbanismo presentan en Santa Coloma de Gramanet; y, segundo, a nivel muy concreto, sobre la edificabilidad programada en el Plan Parcial de la Zona Noroeste y particularmente la regulación de la misma según la zonificación y las ordenanzas vigentes en el polígono de actuación de "Can Sam".

Para llevar a término el primer análisis, se decidió realizar una encuesta sobre "Aspectos de la problemática del suelo, la construcción y el urbanismo en Santa Coloma de Gramanet". Se elaboró un cuestionario que pretendía clasificar y tomar conciencia de la opinión de aquéllos sectores locales directamente implicados en el tema. Se dirigió la encuesta, pues, a promotores y constructores de Santa Coloma de Gramanet para, a través de ellos, conocer de forma directa su opinión y sobre todo el "modus operandi" en el territorio.

Pese a que estaba claro que el resultado de la misma no podía incidir directamente en las opciones de fondo sobre el proyecto urbanístico, puesto que la alternativa de modificar el planeamiento quedaba descartada, aunque ello fuera aconsejable, por varias razones, y por otra parte no cabía esperar resultados muy alentadores desde el punto de vista técnico, sin embargo éste Gabinete entendió convenien





te llevarla a cabo para conocer en la base la realidad presumida y proceder a la --reestructuración de la edificabilidad del polígono, con una más clara conciencia de la capacidad de la iniciativa privada, en su aspecto empresarial. Su dinámica, formas de actuación habitual y posición ante el problema dentro del ámbito en que había que desenvolverse.

A nivel de información y aunque sus conclusiones solo son válidas en forma general, y no inciden por tanto directamente en la solución propuesta, se ha querido, por creerlo útil, incluir el resultado de la encuesta en la Memoria de éste - proyecto urbanístico, para su conocimiento.

En cuanto a la segunda vertiente ya apuntada del análisis se limitaba a - considerar de una parte las previsiones de edificabilidad y el uso del suelo hechas en el Plan Parcial de la Zona Noroeste para el área o ámbito del polígono de actuación de "Can Sam", analizadas aisladamente como sector y dentro del contexto planeado. Por otra revisar la ordenación misma y sus datos técnicos establecidos; usos, - edificabilidad, densidades, equipamiento de la vivienda, standares, etc., programados, su nivel de concreción y normas reguladoras.

Esta parte del estudio, sometidos a crisis los resultados del análisis - servía para establecer las bases y adoptar los criterios que habían de informar la reestructuración de la edificabilidad del polígono de "Can Sam", objeto concreto -- del presente proyecto urbanístico.

1.2.1. Aspectos de la problemática del suelo, la construcción y urbanismo

El presente trabajo se basa, esencialmente, en una aproximación a determi

nados problemas concernientes a la actuación de las empresas constructoras de viviendas en Santa Coloma de Gramenet. Tal aproximación ha consistido, fundamentalmente, en una toma de contacto con una muestra representativa de las figuras más típicas del promotor-constructor en éste municipio.

Tanto la metodología como los medios utilizados deberían inclinar a la relativización de las conclusiones que se sigan, en tanto en cuanto la sencillez y el esquematismo de la prospección y su elaboración no admiten generalizaciones desproporcionadas. Sin embargo, y pese a éstas limitaciones, de obligada consignación, cabe considerar el conjunto de la información recopilada como un posible punto de partida para incursiones más profundas y sistematizadas en el tema y para deducir hipótesis de trabajo suficientemente fundadas.

Por el tipo de contacto con las fuentes de información -entrevistas libres, personales y a título privado y con respuestas generalmente abiertas-, cabe añadir que la espontaneidad, y en ocasiones la intención de los entrevistados al aludir ciertos problemas, cualifican a las respuestas recogidas como un útil cuadro sistemático del complejo problema urbanístico de Santa Coloma de Gramenet. Al menos por lo que respecta al punto de vista de uno de los principales sujetos implicados, es decir, del promotor o constructor como sujeto activo a caballo de la curva de demanda en el mercado del suelo y de la oferta en el mercado de la vivienda. Ello sin mencionar su peculiar proceso de acción-reacción ante las perturbaciones que introduce en ambos mercados la Administración.

El conjunto de cuestiones singularizadas, en el detalle de la encuesta efectuada en octubre de 1.971, permite comprobar el tipo de preguntas planteadas al tiempo que se recogen las respuestas desvinculadas de su procedencia, con la única indicación referida a la importancia del constructor entrevistado.



Tanto en el caso de tradición familiar como en el reconocimiento franco- del aliciente del buen negocio, se recoge, sin demasiados ambages, la componente- motivacional básica dirigida a la búsqueda de oportunidades de maximización de be- neficio. Búsqueda conectada a una especial sensibilización a las singulares oportu- nidades de rápido enriquecimiento, especulación, etc., que han caracterizado la pe- culiar combinación de "boom" inmigratorio, crecimiento descontrolado y caos urba- nístico, característicos de la década 1960-1970 en Santa Coloma de Gramanet.

La finalidad de lucro privado se manifiesta, casi a modo de declaración- de principios, por parte de las grandes empresas constructoras, aunque caso excep- cional se registre la declaración de algún intento de confluencia "lucro-privado- promoción social" por parte de determinados constructores (siempre empresarios in- dividuales de importancia media).

b).- Tamaño.

Salvo un número reducido de grandes empresas, la tendencia de la muestra deriva hacia el empresario individual con una reducida plantilla de operarios, es- caso utillaje, mínimo equipo y deficiente organización administrativa. Dentro del- predominio de los constructores individuales (o asociados en número muy reducido)- cabe distinguir dos categorías básicas: los anteriormente calificados de "margina- les", propensos a ser desplazados a la menor perturbación financiera, y los que -- disponen de determinadas fuentes o procedimientos de financiación que les permiten mayor autonomía y beligerancia ante situaciones de mercado cambiantes.

Pese a las reservas con que deben ser examinadas las declaraciones con- cernientes al capital óptimo para emprender una promoción, se observa un sugerente predominio de los que señalan cifras inferiores al límite de los cinco millones.



c).- Inicio de sus actividades.

El grueso del grupo consultado coincide en señalar fechas situadas en la primera mitad del decenio 60-70, siendo de advertir que, por regla general, son -- los pequeños constructores los que se anticipan. El lapso de tiempo previo a la -- irrupción de los grandes empresarios refleja la mayor preocupación de éstos con -- respecto a riesgos y ganancias.

d).- Ambito de actuación.

En general, los pequeños y medianos empresarios han edificado mayorita-- rriamente en Santa Coloma de Gramenet o en las inmediaciones con la vecina ciudad é de Badalona. Solamente dos grandes empresarios constructores señalan promociones - en municipios distintos.

Ultimamente cabe registrar la actitud de pequeños constructores tenden-- te a buscar terrenos fuera de Santa Coloma de Gramenet, incluso en Barcelona. Jus-- tifican éstas decisiones relacionándolas con la situación de los precios del sue-- lo, como componente prohibitivo de sus costes.

e).- Ritmo de trabajo.

Es difícil calibrar la verosimilitud de las declaraciones a éste respec-- to. En general se constata una tendencia a la declaración de un número de construc-- ciones/año que puede parecer excesivo, sobre todo en el caso de los pequeños cons-- tructores que, a veces, dan respuestas del orden de 100 viviendas al año. En prin-- cipio parecen más sólidas las manifestaciones de las grandes empresas: de las pro-- mociones de 60-80 viviendas, por término medio. No obstante, una inspección, aun--



que somera del tipo de habitáculos, calidad de los mismos, servicios, etc., que ca
racterizan el "standing" constructor de Santa Coloma de Gramanet, inclina ~~reconsi~~
derar la aparente inflación de las dichas declaraciones. Si a ello se añade el rit
mo extraordinario de demanda de viviendas y la especial explicitación de éste ti--
po de consumo (conformismo con la precariedad de la vivienda) que ha caracterizado
el periodo, debería moderarse convenientemente cualquier juicio tendente a recor--
tar en exceso la información de éste apartado.

F).- Recursos.

A pesar de la evidente cautela que caracteriza toda la declaración reco
gida en éste sentido puede, en principio, admitirse la siguiente clasificación co
mo generalidad que debe contrastarse para cada caso singularizado:

- Pequeño constructor.- Líneas de crédito.
Ventajas de la permuta.
Venta previa a la finalización de las obras.
- Gran constructor individual.- Propios fondos.
Líneas de crédito.
Aprovechamiento de economías externas, derivadas de
simultanear distintas promociones a la vez, diversifi
ficar producto o rebajar costas por elevación de su
oferta en relación con el promedio.
- Gran empresa constructora.- Procedimiento de financiación específicos de éste ti
po de instituciones. (financieras, inmobiliarias, di
versificadoras de fondos de inversión, apéndices de
entidades bancarias, etc.).

g).- Estructura de gestión patrimonial.

En general, y sin tener en cuenta el caso de las grandes empresas no individuales, los indicios recogidos indican una ausencia casi completa de un mínimo plan contable racional.

Las respuestas a una cuestión tan decisiva como la repercusión del suelo por m². construido, indican, salvadas las reticencias y las imprecisiones previsibles, una genuina desorganización administrativa. De hecho, el control de los costes y en definitiva el cálculo y control del beneficio, se basan en un elemental - proceso de traslación de gastos, recargos, fiscalidad, etc., al consumidor final.- Ello hasta el límite que proporcione, en la medida en que sea perceptible, el precio de mercado de las viviendas. Por ésta razón los pequeños constructores experimentan a menudo contratiempos y "sorpresas", inesperadas para su rudimentaria estrategia económica, sobre todo cuando por falta de una adecuada previsión y por -- una notable falta de transparencia del mercado, la presión de los costes sobre el beneficio comprimiría a éste hasta niveles no remunerativos. En éstos casos se acostumbra a consumir la volatilización del pequeño constructor, abocado por definición a la inestabilidad y expulsado de la concurrencia, entre otras razones, por su inadecuada estructura de gestión patrimonial.

h).- Expectativas.

A tenor de los comentarios y las manifestaciones recogidas puede perfilarse la siguiente situación:

En la actualidad la oferta física de suelo está alcanzando cotas de rigidez más que notables. Esta escasez dispara los consiguientes efectos encarecedores, especulativos, etc., con lo cual el campo de operaciones de los pequeños cons

tractores tiende a reducirse con velocidad creciente, desalentando, por consiguiente, sus perspectivas de trabajo. Los efectos de ésta situación son inequívocos y enérgicos, tendiendo a la reclasificación económica de las empresas limpiando el mercado al reducir su atomización, y empujando a los empresarios subsistentes a una dimensión y estructura internas más racionales.

1.2.1.2. Características del mercado del suelo.

El panorama actual responde al círculo vicioso: carestía-escasez-inmovilización. En él concurren muy diferentes causas; que van desde la anarquía urbanizadora hasta la política ambigua de conjugación de la básica contradicción entre la demanda social de viviendas y la propiedad privada de los solares y las empresas constructoras, intentando satisfacer ambos intereses decididamente en colisión. Evidentemente el intento de satisfacción de los intereses de los compradores de viviendas queda en letra muerta, puesto que ni se fuerza a la edificación, ni el suelo es patrimonio público, ni se aplica con eficacia la expropiación forzosa con fines urbanísticos.

La consecuencia más aparente de todo ello es la actual situación de los precios. En la década 1960-1970 cabe señalar para Santa Coloma de Gramanet un aumento de los mismos (por m².) del orden del 300 al 350%. Si a principios del decenio los precios se situaban por término medio en unas 60 ptas/m²., en la actualidad se cifran alrededor de las 200 ptas, llegándose incluso a cifras del orden de las 300-325 ptas. Este fenómeno está directamente vinculado a la gradual desaparición de solares libres para edificación y el consiguiente desencadenamiento de las plus valías de los pocos que van quedando.



En conexión con la evolución de los precios cabe señalar la importancia de la figura de la permuta en las transacciones de terrenos para edificación urbana. Esta figura aparece reforzada por la doble incidencia del hecho de haber multitud de casas viejas y las evidentes facilidades de financiación inmediata para constructores con escaso capital inicial.

Pese a la poca precisión de los entrevistados, en lo concerniente al tipo de repercusión del precio del suelo por metro cuadrado construido, es evidente que tal repercusión se ha llevado, sobre todo en tiempos de auge de la construcción, a límites más que escandalosos. Entre otros indicios para corroborarlo tenemos el hecho de que la actual desaparición de los pequeños constructores obedece lisa y llanamente al proceso franco de rigidez del alza de los precios del suelo. Su repercusión, en forma de presión intolerable sobre los beneficios considerados "normales", posee el sentido inequívoco de una reducción sustancial.

En las actuales condiciones no es exagerado afirmar que el intento de plantear soluciones urbanístico-económicas, a partir de los supuestos teóricos de Ricardo Von Thünen, E. Hoover, R.M. Waig, etc., tropezarían con fuertes escollos de orden empírico. (1).

(1)/. Localización de actividades económicas en zonas concéntricas en torno a un foco: a).- Correspondencia de una intensidad de utilización para cada zona.- b).- Determinación de la zona de producción de distintos bienes y servicios en función de la naturaleza de su demanda y de su proceso de producción.- c).- Costo de la elección de ubicación como factor determinante de la estructura urbanística.- d).- Configuración del gradiente de remuneración en concepto de renta para cada punto de la ciudad. etc.



1.2.1.3. Aspectos de la transacción de viviendas: la compra.

Con una unanimidad, prácticamente indiscutida, la encuesta recoge un dato revelador en relación con el mercado de viviendas de Santa Coloma de Gramanet. Ello consiste en la orientación masiva de las construcciones hacia la compra. Casi la totalidad de viviendas edificadas se destinan, desde el origen, a ser colocadas en -- propiedad. Lo cual contribuye y es consecuencia del fenómeno más general tendente a la creación de "propietarios" frente a una política de mayor complejidad social, -- como sería la de proveer viviendas en alquiler a tipos módicos. La secuela de obligaciones a largo plazo del comprador es fácilmente perceptible, sobre todo si se -- tiene en cuenta el complicado mecanismo de entradas, plazos y facilidades que caracterizan el tipo de transacción más divulgada.

A todo ello cabe añadir la especial tipología del comprador medio de Santa Coloma de Gramanet. Algunos de los entrevistados han enfocado el problema desde un punto de vista crítico como lesivo a sus intereses, lo cual significa una cierta posición racional aunque estrictamente empresarial. El hecho es que la demanda de -- viviendas en éste municipio aparece formada mayoritariamente por un conjunto económico de renta baja. Lo integran obreros industriales, pequeños rentistas, empleados en los sectores de nivel más bajo en el sector servicios, etc. Gran parte de ellos -- provienen de otras provincias con fuerte movimiento migratorio. Es usual que el comprador en Santa Coloma de Gramanet aparezca como tal tras un proceso de exclusión -- de sus preferencias por vivir e instalarse en otros lugares. Evidentemente, tal exclusión está unívocamente determinada por el mercado de viviendas que ofrece, en -- Santa Coloma de Gramanet los precios más asequibles.

En resumen. Caracteriza la demanda de viviendas una decantación energética -- del comprador como resultado de una estructura de precios, que alcanza las cotas --



más convenientes, por el tipo de renta de los demandantes de Santa Coloma de Gramenet, en éste municipio.

Las razones aducidas para la justificación de la forma "venta" frente al "alquiler" de las viviendas, no ofrecen demasiadas diferencias. Se trata de un problema de financiación en el que, dadas las características del tamaño, posibilidades y orientación de las empresas constructoras e inmobiliarias, la venta aparece como el resultado lógico y final de una actividad presidida por el ánimo de lucro - menos disimulado. Ninguno de los encuestados, por otra parte, ve a corto plazo, posibilidades razonables para orientar su actuación en forma distinta. El hecho de -- destinar sus promociones a alquiler es enfocado desde el punto de vista de la falta de rentabilidad que supondría una inmovilización excesiva de capital.

1.2.1.4. Actitudes del constructor ante la Administración.- Actitudes mentales y situaciones de hecho ante el problema de la urbanización.

El subconjunto de preguntas que el cuestionario dirige hacia la ponderación de los problemas de urbanización recibió un muy distinto tratamiento del resto de cuestiones.

En primer lugar se trataba de asuntos no directamente relacionados con el recinto de los intereses personales del entrevistado. En segundo lugar tales preguntas incidían en una problemática que refleja y amplifica las graves tensiones producidas por el tratamiento administrativo que recibe la cuestión de la vivienda y del suelo. Por lo cual el tipo de respuestas obtenido suele ser mucho más espontánea y, desde luego, bastante más caledoscópica que la recogida para asuntos referentes al-



funcionamiento interno de las actividades de los constructores entrevistados.

En el núcleo de respuestas generales destaca una alusión repetida conceniente al excesivo encarecimiento del suelo en relación con los gastos que supondría afrontar una urbanización apropiada. (2).

De hecho, lo que para la mayoría de los entrevistados contribuye a revalorizar el suelo, en Santa Coloma de Gramenet es, simplemente, la proximidad del municipio a Barcelona. Más concretamente. La especial función de Santa Coloma de Gramenet como ciudad-dormitorio para un gran porcentaje de la mano de obra empleada en la industria barcelonesa. En relación con ello, la especulación del suelo no sería un fenómeno espontáneo y de orígenes nebulosos. Se señala perfectamente su vinculación con las actuales características de funcionamiento del mercado, por una parte, y del particular enfoque administrativo de la cuestión, por otra. El propietario es consciente de que su interés en vender se sitúa en aquel punto en que el precio obtenido remunerare con creces sus expectativas de plus valías. Y éstas están directamente vinculadas al mantenimiento de la irracionalidad, anarquía y degradación administrativas.

(2)/. En el contexto, los entrevistados, entienden por urbanización el conjunto de infraestructura mínima esencial: agua, alcantarillado, saneamiento, comunicaciones, alumbrado, energía, etc. En algunos casos se añade, asimismo, a servicios de equipamiento: servicios escolares, administrativos, culturales, comerciales, de esparcimiento, deportivos, etc.



Es curioso la perfección del consenso, sin una nota discordante, acerca de las respuestas a tres preguntas concretas: 1).- Se reconoce explícitamente la existencia de la especulación; 2).- Se afirma su carácter perjudicial, aunque no tanto sus efectos socialmente injustos y, finalmente 3).- Se explicitan como causas de las anomalías urbanísticas en general tres opiniones claras:

- a).- Desinterés y negligencia de la Administración.
- b).- Crecimiento demográfico excesivo.
- c).- Falta de planificación.

El mayor porcentaje de respuestas apunta hacia el desinterés y la negligencia de la Administración. Por supuesto, el entrevistado se declara al margen -- del fenómeno.

El aspecto de "slum" del municipio, consecuencia de la anarquía urbanística, se atribuye no solamente a la incapacidad de la Administración, sino, en la opinión de un grupo restringido, a la imposibilidad de hacer urbanismo en las actuales condiciones político-sociales. Se alude a la contradicción fundamental entre la necesidad de planificación urbanística, entendida como labor colectiva, y la situación presente. Debe señalarse de nuevo, que tal opinión es mantenida por un reducido, bien que importante, número de empresarios constructores.

La tónica general es de indiferencia cuando no de desmoralización ante las inexistentes posibilidades presentes de asistir a un trabajo urbanístico honesto. Se sigue, de la mayoría de las manifestaciones computadas, la opinión de que -- los urbanistas implicados en la actual gestión, no son más que meros enlaces en la cadena transmisora de los intereses de los grandes propietarios del suelo. Finalmente, y como consecuencia de lo anterior, las respuestas acerca de la convenien--



cia de un organismo de información de precios del suelo, canalizó toda la gama esperable de ironías. El contenido negativo indiferente y acrítico de las mismas no deja lugar a duda acerca de las opciones que permanecen abiertas a la actuación su- - puestamente social de los constructores.

1.2.1.5. Actitud ante el planeamiento urbanístico vigente.

Aún sin relación directa con el cuestionario de fondo utilizado en la encuesta, el tema de las expectativas de los entrevistados ante el Plan Parcial, ha sido objeto de ciertas alusiones veladas o explícitas. Cabría distinguir dos actitudes básicas:

- A).- Actitud abiertamente negativa ante una hipotética promoción.
- B).- Actitud de recepción de datos sin declaraciones expresas de planes concretos.

La actitud "A" es compartida por los pequeños constructores cuya manera de actuar no encaja, ni en teoría ni en la práctica, con una actuación urbanística en regla. Aunque éste no fuera el caso que nos ocupa, tal actitud negativa persistiría debido a la posición de desventaja de los pequeños contratistas ante la posibilidad de acceder a los centros de "decisión". Ninguno de los entrevistados manifestó la menor curiosidad por recibir algún tipo de información, Las declaraciones más concretas consistían en manifestaciones tendentes a subrayar su escaso interés por construir en los terrenos afectados por el Plan Parcial.

En cuanto a la segunda actitud, cabe señalar que, sin registrarse ninguna declaración concreta, el grupo constituido por los mayores constructores se mostró-



más permeable, especialmente por lo que respecta a la petición de informaciones. No se descarta, en general, la posibilidad de construir en la zona afectada por el --- Plan Parcial. Lo que llama la atención es la manera de enfocar el asunto. Se aprecia claramente una actitud de rechazo ante los posibles aspectos vinculativo-racionales del Plan Parcial, recogiendo la opinión solapada de que las decisiones de construcción o no construcción van a depender del tipo de tratamiento entre bastidores que se otorgue al planeamiento urbanístico. Naturalmente la pormenorización de ésta actitud constituye el aspecto más valioso del activo humano de estos empresarios, por no decir, la clave del éxito en sus negocios. Por ello son elementos difícilmente aireados, no en vano sus perspectivas de beneficio se basan en su eficiente y discreta utilización.

1.2.1.6. Conclusiones.

La encuesta realizada tiene una utilidad de información básica que ha permitido disponer de una información general sobre Santa Coloma de Gramenet de un indiscutible valor, dada la representatividad de quienes la suministraron. Más, al margen de ésta visión de conjunto, hemos de destacar unas conclusiones particulares que han de afectar nuestro trabajo:

Primero.- El tamaño medio de actuación de los constructores, que es previsible actúen en la zona estudiada, es de 60 a 80 viviendas anuales. En consecuencia, la estructuración del volumen construible debe tener en cuenta ésta cifra o sus múltiples para adecuarse tanto a unas realidades muy concretas como para evitar, dentro de lo posible, la sensación de falta de coherencia visual durante el periodo



que durará la terminación del área ahora reestructurada.

Segundo.- La falta de información urbanística es total y, en consecuencia, no es ni deseada, lo que en ningún caso puede ser considerado como una situación ideal. De acuerdo con ello y por los organismos o personas pertinentes sería necesario realizar una pública exposición.

Tercero.- En conexión con el punto anterior será necesario dejar bien -sentado que por parte de la Administración se establecerán los niveles de control necesarios para que la propuesta se realice en su detalle. Con ello no juzgamos la bondad o no de la situación anterior, sino que solamente recojemos la opinión, justificada o no, de un grupo social que en parte debe realizar lo ordenado.



ENCUESTA CONSTRUCTORES SANTA COLOMA DE GRAMANET. RESPUESTAS SISTEMATIZADAS

Nota: Los signos (+) y (-) se refieren, respectivamente, a: (+) constructor importante; y (-) pequeño constructor.

¿ POR QUE SE HIZO CONSTRUCTOR ?

- Porque era un buen negocio (+)
- Por tradición familiar (-)
- Por tradición familiar (-)
- Porque era un buen negocio (-)
- Porque era constructor (-)
- Porque era un buen negocio (+)
- Por tradición familiar (+)
- Porque era un buen negocio (+)
- Porque era un buen negocio (+)
- Porque era un buen negocio (-)
- Porque era un buen negocio (-)
- Por tradición familiar y porque era un buen negocio (+)

¿ QUE PRECIO DEL SUELO REPERCUTE EN SUS PROMOCIONES ? (1)

- Sin respuesta (+)
- Precio que costó el solar (-)



- Precio que costó el solar (-)
- Precio que costó el solar (-)
- Precio que costó el solar (-)
- Precio actual mercado (+)
- Precio actual mercado (+)
- Sin respuesta (-)
- Precio que costó el solar (+)
- Precio que costó el solar (-)
- Precio que costó el solar (-)
- Sin respuesta (+)

(1). Se observa que en el caso de las grandes empresas constructoras no se responde a la pregunta, o bien se admite que hay alguna repercusión del precio del mercado. En un caso concreto se hace especial hincapié en el hecho de que no se especula con el precio de compra del terreno.

¿ DEBERIA EXISTIR INFORMACION DE PRECIOS DEL SUELO ENTRE LOS PROMOTORES ? (1)

- No (+)
- Si (-)
- No (-)
- Si, con reservas (-)
- Si, con reservas (-)
- Si, con reservas (+)
- No, inútil (+)



- No, inútil (+)
- No, inútil (+)
- No sabe (-)
- Si, con reservas (-)
- Si, aunque inviable (+)

(1). Los pequeños constructores admitirían un organismo de éste tipo aunque hacen constar su escepticismo acerca de la viabilidad del proyecto. En cambio los grandes constructores se muestran prácticamente de acuerdo en la negativa.

¿ ES PERJUDICIAL LA ESPECULACION DEL SUELO ?

- Si (+)
- Si (-)
- Si (-)
- Si (-)
- Si (-)
- Si (+)
- Si (+)
- Si (+)
- Si (+)
- Si (-)
- Si (-)
- Si (+)



¿ ES CONVENIENTE URBANIZAR ANTES DE CONSTRUIR ? (1)

- Si (+)
- Si (-)
- Si (-)
- Si (-)
- Si (-)
- Si (+)
- Si (+)
- Si (+)
- Si (+)
- Si (-)
- Si (-)
- Si (+)

(1). Acuerdo general.

¿ POR QUE MOTIVOS SE CONSTRUYE SIN URBANIZAR PREVIAMENTE ?

- Negligencia y desinterés de la Administración (+)
- Crecimiento excesivo (-)
- Negligencia y desinterés de la Administración (-)
- Negligencia y desinterés de la Administración (-)
- Negligencia y desinterés de la Administración (-)
- Crecimiento excesivo (+)
- Falta de planificación (+)
- Negligencia y desinterés de la Administración (+)
- Negligencia y desinterés de la Administración (+)



- Crecimiento anárquico y excesivo (-)
- Porque encarece (-)
- Falta de planificación urbanística (+)

FECHA DE LA PRIMERA PROMOCION

- 1.966 (+)
- 1.964 (-)
- 1.965 (-)
- 1.966 (-)
- 1.961 (-)
- 1.967 (+)
- 1.964 (+)
- 1.969 (+)
- 1.966 (+)
- 1.965 (-)
- 1.966 (-)
- 1.964 (+)

LOCALIZACION DE LA PRIMERA CONSTRUCCION

- Santa Coloma de Gramanet (+)
- Santa Coloma de Gramanet (-)
- Santa Coloma de Gramanet (-)
- Barcelona (-)



- Santa Coloma de Gramanet (-)
- Santa Coloma de Gramanet (+)
- Santa Coloma de Gramanet (+)
- Barcelona (+)
- Barcelona (+)
- Santa Coloma de Gramanet (-)
- Santa Coloma de Gramanet (-)
- Santa Coloma de Gramanet (+)



CAPITAL OPTIMO PARA EMPRENDER LA PROMOCION

- 70% de hasta 10.000.000 (+)
- Hasta 5.000.000 (-)
- 500.000 (-)
- 100% hasta 3.000.000 (-)
- 100% 1.000.000 (-)
- sin respuesta (+)
- sin respuesta (+)
- sin respuesta (+)
- 100% 11-20.000.000 (+)
- 100% hasta 3.000.000 (-)
- 100% hasta 5.000.000 (-)
- Variable 20 a 30.000.000 (+)

411



¿ CREE QUE EXISTE CONTRAVENCION DE ORDENANZAS ?

- Sin respuesta (+)
- Si (-)
- Si (-)
- Si (-)
- Si (-)
- Si (+)
- Si (+)
- Si (+)
- Si (+)
- Si (-)
- Si (-)
- Si (+)

USO ANTERIOR DEL SUELO DE LA PROMOCION

- Solar (+)
- Casas viejas (-)
- Casas viejas (-)
- Casas viejas (-)
- Casas viejas (-)
- Casas viejas (+)
- Indistintamente casas viejas y solar (+)
- Solar (+)
- Solar (+)

- Casas viejas (-)
- Casas viejas y solares (-)
- 50% casas viejas y 50% solares (+)

PRECIO DE COMPRA DEL SUELO DE LA PROMOCION. (Precio por palmo cuadrado)

- 100-150 (+)
- 100-150 (-)
- 100 (-)
- 200-325 (-)
- 200 (-)
- 100-150 (+)
- sin respuesta
- 100-150 (+)
- 100-125 (+)
- 125-175 (-)
- 100-200 (-)
- 1966 aproximadamente a 60
- 1971 aproximadamente a 200-250 (+)

REPERCUSION DEL SUELO DE LA PROMOCION POR #2. CONSTRUIDO (1)

- Sin respuesta (+)
- 35-40% (-)
- Sin respuesta (-)



- No indica porcentaje, ni cantidad pero enfatiza acerca de lo decisivo del precio del suelo en m2. construido (-)
- 3.500 pts/m2 incluido obra y solar (-)
- 1.000 pts/m2. (+)
- Sin respuesta (+)
- 15% (+)
- 30-40% (+)
- Sin respuesta (-)
- Sin respuesta (-)
- Hasta un tope del 20% (+)

(1). En general no se efectúan este tipo de cálculos en apariencia obvios. Ello es característico del pequeño constructor quien coincide en señalar la creciente y abrumadora presión del costo del terreno sobre los beneficios. La constante subida de los precios del pl2. de terreno coloca cada vez más a muchos pequeños constructores en situación marginal.

AÑOS TRANSCURRIDOS ENTRE LA COMPRA DEL SUELO Y EL COMIENZO DE LA PROMOCION

- Hasta 1 año (+)
- Inmediato (-)
- Hasta 1 año (-)
- Hasta 1 año (-)
- Hasta 1 año (-)
- 6-7 meses (+)
- 6-7 meses (+)



- 6 meses (+)
- 6 meses (+)
- tiempo consecución permiso (-)
- 6-7 meses (-)
- Sin respuesta (+)

AÑOS TRANSCURRIDOS EN LA CONSTRUCCION DE LA PROMOCION

- 11/2-2 años (+)
- 6 meses (-)
- 18 meses (-)
- 1 año (-)
- 7-8 meses (-)
- 6-7 meses (+)
- 1 año (+)
- 1 año (+)
- 1 año (+)
- 7-8 meses (-)
- 1 año (-)
- sin respuesta (+)

DESTINO DE LA PROMOCION

- Venta (+)
- Venta (-)

- Venta (-)
- Venta (-)
- Venta (-)
- Venta (+)
- Alquiler (+)
- Venta (+)
- Venta (+)
- Venta por salir más a cuenta (-)
- Venta (-)
- Venta (+)

NUMERO DE PROMOCIONES ANUALES EMPRENDIDAS

- 2 bloques de 200 a 300 viviendas (+)
- 25 viviendas año (-)
- 100 viviendas año (-)
- 2 bloques de 10-15 viviendas (-)
- 100 viviendas año (-)
- 2 bloques de 80 viviendas (+)
- 100 viviendas (+)
- 3 bloques de 50 viviendas (+)
- 2 bloques de 100 viviendas (+)
- 20 viviendas (-)
- 15-30 viviendas (-)
- 50-80 viviendas (+)





SISTEMA DE ADQUISICION DEL SOLAR (1)

- Compra terreno (+)
- Permuta (-)
- Permuta (-)
- Permuta (-)
- Permuta (-)
- Permuta (25%) (+)
- Permuta (+)
- Permuta (+)
- Compra terreno (+)
- Permuta (-)
- Permuta (-)
- Con preferencia compra (+)

(1). Los pequeños constructores prefieren la permuta por razones de financiación. Sin embargo las empresas de grandes dimensiones se muestran partidarias, salvo excepciones que tienen mucho que ver con el tipo de terreno (son edificaciones antiguas) y con la oferta del mismo (cada vez más rígida). Las inmobiliarias de grandes edificios tienden a rechazar la permuta.



1.2.2. Análisis de los datos técnicos del polígono.

En el ámbito del polígono de actuación de "Can Sam", cuya superficie es de 393.112,86 m²., el Plan Parcial de Ordenación Urbana de la Zona Noroeste define cuatro áreas con distinta calificación. Estas son:

a).- Parque urbano, con una superficie de 95.510,66 m². que corresponde a la zona más oriental del polígono.

b).- Suburbana extensiva (manzana cerrada), que comprende un territorio de una superficie de 29.157,25 m²., ubicado en el centro del polígono de actuación.

c).- Suburbana semintensiva (bloques aislados), de una superficie de 62.812,77 m²., situada a la zona norte del polígono, y

d).- Industria preferente, de una superficie de 123.988,74 m²., y que abarca la zona occidental y meridional del polígono.

Además de las superficies citadas, afectas a ésta zonificación, deben incluirse 21.222,39 m². de verde público como separadores de infraestructura viaria paralela al río Besós y de calles interiores del polígono, y 60.421,15 m². con destino a red de circulación rodada y reserva de suelo para red arterial paralela al río Besós.

Para la concreción de las superficies mencionadas ha debido recurrirse a diferentes fuentes de información como son las superficies registrales de la propiedad privada o superficies reconocidas como ciertas, mediciones sobre plano, etc., puesto que existía incoherencia entre los datos recopilados. También debe advertirse que para aquellas mediciones que se han hecho sobre plano, al margen de utilizar



se aparatos de proada precisión (planímetro) se ha procedido a lecturas reiteradas y de forma que pudieran compensarse errores.

Una vez establecidas y aceptadas, como buenas, éstas superficies determinantes de las áreas sobre las que había de operar, se procedió a un estudio de las características de las zonas y de las Ordenanzas de edificación. La "memoria" del Plan Parcial aprobado es confusa en algunos aspectos y sus "Ordenanzas" y los "planos" contribuyen a la indeterminación. Por las razones expuestas, se hace difícil llegar a concretar varios datos indispensables para hacer un análisis global. Sin embargo, a continuación se sintetizan aquellos extremos que parecen más claros y que han servido de base para reestructurar la edificabilidad del polígono.

a).- Parque urbano: Esta calificación del suelo teóricamente no ofrece dudas respecto a su utilización; las "Ordenanzas" dicen: "Espacios libres que se constituyen en zonas verdes que pasarán a ser propiedad del Municipio y de acuerdo con las normas del Plan Comarcal". Sin embargo en la "Memoria y anexos" se reconoce que es compatible éste destino de suelo, según está previsto en las normas del Plan Comarcal, con la ubicación de escuelas o institutos. Su limitación para éste tipo de edificación es: ocupación, 31 30% del solar y 12 metros de altura. En la actualidad está edificado un instituto. También se expone que parte de ésta superficie quedará afectada por el II Cinturón de Ronda. Finalmente se reconoce, en el Plan Parcial, que ésta calificación de suelo permite desarrollar en él instalaciones e centros deportivos de uso público.

b).- Suburbana extensiva: Del suelo así calificado se dice en la "Memoria" /Esta zonificación se propuso teniendo en cuenta el elevado número de edificaciones existentes y la total parcelación de los terrenos", y que ésta circunstancia fue el



determinante de la calificación. Las "Ordenanzas" especifican "tipo de edificación contigua, con patio interior de manzana, en forma análoga a la establecida en las zonas de altura limitada de las Ordenanzas Municipales de Barcelona". No existen otras puntualizaciones en la "Memoria" y "Ordenanzas", salvo remitirse a las Ordenanzas Municipales de Barcelona o dar transcripción de las mismas. En el artículo 19 y 29, de las propias del Plan Parcial se dice con carácter general: "En todos los extremos, los cuales no hayan quedado suficientemente puntualizados en estas Ordenanzas (las del Plan Parcial) se tomarán las del Municipio de Barcelona para lograrlo, siempre y cuando sean extremos que no se opongan a las presentes Ordenanzas de Edificación". Así pues, la edificabilidad de ésta zona vendrá regulada por las "Ordenanzas" ya habituales para éste tipo de edificación. En síntesis los extremos más importantes a considerar son: fachada mínima 5 metros, altura máxima edificable 11 metros, la planta baja puede ser sustituida por semisótanos y entre-suelo y la altura libre interior mínima podrá reducirse a 2,50 metros, y la altura total incluido el grueso del techo no podrá ser inferior a 2,75 metros. Es decir, pueden edificarse cuatro plantas sobre la rasante de la calle, sujetas a la ocupación de manzana que fijan las "Ordenanzas" para ésta calificación.

c).- Suburbana semintensiva de bloques aislados: La zona afectada por ésta calificación, y ubicada dentro de los límites del polígono como especifica la "Memoria" del Plan Parcial de la Zona Noroeste, está comprendida entre la carretera de San Adrian a la Roca, calle de Victor Hugo y prolongación y calle de separación con la zona de industria preferente. De éste sector se dice: "en la actualidad casi sin edificación alguna ha parecido muy apropiada para este tipo de zonificación, estableciéndolo como tránsito entre la industria preferente y el parque urbano, por un lado, y la zona suburbana extensiva señalada anteriormente, por otro".



La "Memoria y sus anexos", las "Ordenanzas" y "planos" que constituyen el documento del Plan Parcial de la Zona Noroeste, que fue aprobado en su día por la Comisión de Urbanismo de Barcelona (comarcal), son incompletos e imprecisos en algunos extremos. Los datos que han podido conocerse y han servido para operar, concretando otros cuya absoluta garantía de exigencia en el Plan Parcial no estaba clara, se especifican a continuación:

Las "Ordenanzas" son taxativas en cuanto al volumen de edificación máximo del sector que se fija en 6 m³/m². de terreno, según estaba previsto en el Avance - del Plan de adaptación del Plan General de Santa Coloma de Gramanet al Plan Comarcal" (no se concreta que superficie se circunscribe la aplicación del coeficiente - 6 m³/m². para obtener el volumen). También determina que es zona de edificación de viviendas plurifamiliares. Estos datos se respetarán absolutamente y ya se explicará más adelante la utilización que de su aplicación se ha hecho y como se ha concretado la edificabilidad del sector.

En cuanto a los usos, se ha estado a lo concretado en las "Ordenanzas" en sus artículos 5º, 6º y 7º y que permiten para la zona los garajes colectivos, comercios y almacenes en planta baja e industria según lo regulado por el artículo 22 de las normas del Plan Comarcal, es decir, 1ª categoría en situaciones 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y de 2ª categoría en situaciones 2ª, 3ª y 4ª, con los requisitos exigidos para evitar molestias a las viviendas.

También en el artículo 9º de las "Ordenanzas" se autorizan todos los usos públicos.

Puntos imprecisos son: longitud de fachada mínima 7 metros, medida de la alineación oficial. El artículo 11º de las "Ordenanzas" dice: el número de plantas -



máximo será el de bajos comerciales y el número de planta de pisos que se fija para cada caso en el plano de ordenación. (La altura de entre planta autorizando como mínimo los 2,75 metros de suelo a suelo y su profundidad edificable vendrá delimitada, se dice, por las alineaciones anterior y posterior de cada bloque). No se fija tampoco la superficie techo edificable "ya que su ordenación se fija mediante el -- coeficiente límite de ocupación de 6 m³/m²."

Especial interés tiene para éste trabajo el artículo 15 de las "Ordenanzas" y del anexo nº 6, modificando y complementando las mismas, en cuanto a: 3º: "En las zonas de bloques aislados -6ª y 7ª- vendrá determinado (siempre cumpliendo el tope de 6 m³/m²., en la zona 6ª...) por las alineaciones marcadas en el plano de ordenación, las cuales se fijarán y acotarán en una ordenación y urbanización definitiva, y las alturas determinadas por el plano de ordenación en el cual se fija la altura de plantas tope para uso de viviendas en el bien entendido que bajo cada uno de los bloques podrá situarse una planta dedicada a almacenes o locales comerciales". 4º: "En la zona suburbana de bloques aislados (6ª) será obligatorio edificar según las alineaciones oficiales y a la altura reguladora marcada". y 5º: "La ordenación definitiva a que se refiere el apartado 3º de este mismo artículo se tramitará como "aspecto secundario del planeamiento" y comprenderán como mínimo manzanas enteras.- En ellas se determinarán claramente los verdes públicos y privados, así como los -- bloques (que por absorber edificación existente) no es obligatorio edificar a toda altura".

Finalmente se transcriben aquí, algunos de los puntos en los que se hace especial hincapié. 1).- En la página 3ª del anexo "Memoria": "Los edificios administrativos (tanto si fuesen de iniciativa privada como municipal) deberán reservar un 10% de su superficie a escuelas privadas. Un 10% a comercios pudiendo destinarse



el resto con preferencia a oficinas pero también a viviendas o locales de negocio - en general". 2).- Del anexo informe página 3ª, punto 5 B: "concretar si la ocupación del terreno y volumen edificable es la indicada en "Ordenanzas" o la que resulta de la parte gráfica del Plan", y 3).- "Determinar concretamente, en zonas de bloques, el número de plantas y la necesidad de uniformidad de alturas".

d).- Industria preferente: Según la "Memoria", de acuerdo con lo previsto en el Avance del Plan de adaptación del Plan General de Santa Coloma de Gramenet al Plan Comarcal, se establece ésta zona de industria preferente. La topografía del terreno llano, el agua abundante, fácil desagüe y abastecimiento de agua-electricidad y el estar separado de los núcleos habitados de Santa Coloma de Gramenet, lo hacen ideal para la instalación de la zona de industria preferente con una ocupación-máxima del 60% y reglamentación especial en cuanto a características industriales - se refiere. Esto cita la "Memoria" como justificación, y las "Ordenanzas" concretan en el artículo 7º párrafo 4º y a través de los subapartados a) y b) las normas por las que habrá de regirse, siendo las más importantes la parcela mínima de 2.000 m², su ocupación el 60% de suelo y su coeficiente edificación 4 m³/m². de superficie total de parcela: distante las edificaciones un mínimo de 10 metros de los lindes del solar.

CONCLUSIONES: De la consideración de los datos expuestos en a), b), c) y d), para cada una de las zonas, y del análisis de los mismos, se llegó a la conclusión que las zonas calificadas como Parque Urbano y Suburbana Extensiva debían conservar sus actuales características, no así las calificadas como de bloques aislados Suburbana Semintensiva e Industria, que debería reconsiderarse su estructura y nivel de edificación.



Las razones de la conclusión anterior estriban en que para la zona calificada de Parque Urbano es obvio que tratando el proyecto urbanístico de reestructurar la calificación del polígono de "Can Sam" no había materia a considerar, -- pues la citada zona no es edificable por definición, salvo en lo autorizado en -- cuanto a la ubicación de unas escuelas o instituto (que se halla en la actualidad ya edificado) y que, por otra parte, de estar como está tolerado, parece absurdo regular su edificabilidad, por cuanto el desarrollo de estos programas tienen unas exigencias propias, indispensables para poder cumplir su función. Otro tanto debe aducirse en cuanto a la utilización del suelo edificado para ubicar instalaciones deportivas de uso público. Es de lamentar que al planificar no se hicieran específicas reservas de suelo para satisfacer éstas exigencias, al margen del Parque Urbano previsto que, por otra parte, verá mermada su superficie --una vez más-- por la ejecución en su día del II Cinturón de Ronda previsto.

En cuanto a la zona calificada de suburbana extensiva en manzana cerrada, cuya tipología es clara y edificabilidad concreta, no queda alternativa en -- cuanto a reestructurar su volúmen sin modificar ésta calificación. Cabe sólo observar que por los Servicios municipales debe decidirse, a través de los correspondientes proyectos de urbanización, las alineaciones oficiales de calles concretando exactamente el perímetro de las manzanas. En cuanto a su profundidad edificable, y dadas las dimensiones de las manzanas, se estará a lo que el informe anexo a la "Memoria" especifica en el apartado 10º. "Cabe hacer constar que la profundidad -- edificable de las manzanas cerradas está perfectamente regulado en las Ordenanzas que se acompañan, lo cual deberá efectuar el Ayuntamiento a medida que las necesidades de la construcción lo aconsejen". Sin embargo, habiendo sido ésta zona excluida de la reparcelación del polígono sería oportuno proceder, en plazo breve, a



la definitiva regulación de dicho sector.

Objeto de especial atención ha sido el sector calificado de suburbana semintensiva de bloques aislados. Remitiéndose a los documentos del Plan, tanto gráficos como a la "Memoria" y "Ordenanzas", se ha constatado la impresión en conjunto de la edificabilidad de la zona y la confusión que algunos de los extremos de los documentos puedan crear. Por todo ello se ha creído oportuno proceder a concretarla introduciendo algunas variantes que suponen a nuestro entender no solo una precisión necesaria para poder otorgar licencias, salvados los trámites fijados por la Ley, sino además un planteamiento más real y en definitiva una mejora urbana para el sector o zona así calificada. Cabe explicitar que se ha respetado totalmente el volumen fijado de 6 m³/m². de suelo y que las causas de su reestructuración, que se tratan a continuación en el subapartado "1.2.2.1.", tienen como única motivación una mejor adaptación a la realidad actual en cuanto a exigencias docentes y a servicios, así como la puntualización de su edificabilidad una vez conocidas las superficies exactas de las fincas de propiedad particular, a la vista de la reparcelación habida en el polígono de "Can Sam". Otro tanto puede decirse de la reestructuración de la edificabilidad de la zona industrial, en éste caso matizada por un estudio de las exigencias para la ciudad-dormitorio de Santa Coloma de Gramenet de la creación de puestos de trabajo, que ha obligado a reconsiderar el tipo de industria más idóneo para aquélla. También será tratado en un próximo subapartado "1.2.2.2.", concretando las causas y motivos de la opción hecha.

1.2.2.1. Suburbana semintensiva de bloques aislados.

Las características de ésta zona como ya se ha dicho quedaban imprecisas-



fundamentalmente, al remitirse la "Memoria" en sus directrices, y las "Ordenanzas" al fijar las normas, a los documentos gráficos del Plan.

Así se reconoce cuando en el artículo 15 de las "Ordenanzas" y anexos se dice: "se procederá a una ordenación definitiva en la que se fijarán y acotarán -- las alineaciones etc.", y que se tramitará como "aspecto secundario del planeamiento".

Sin embargo, para poder tomar en consideración lo proyectado en el Plan Parcial con carácter provisional, aunque sea de forma aproximada, se analizó y -- cuantificó lo graficado en planos acusando los siguientes resultados.

La edificación que, en "Ordenanzas" se especifica no superará los -- 6 m³/m²., se había desarrollado en bloques de 7 plantas salvo uno, significado como administrativo de 5 plantas y un techo destinado a comercial desarrollado en -- planta baja. La ocupación del suelo por la edificación suponía un 38,43% del total sector (medido sobre plano) y el techo edificado 140.000 m². Claro que la inde-- terminación que supone medir en plano a escala 1:1000 no permite concretar cifras -- y menos determinar el suelo edificado que, por otra parte, había de ser objeto de reparcelación.

Si bien en el sector se significaba uno de los bloques como administrati-- vo -el de 5 plantas-, tal especificación solo comportaba el condicionante de que -- un 10% de su superficie a edificar se destinase a docente parvulario o escuelas, -- academia, etc., de iniciativa particular, pretendiendo con ello paliar el déficit -- existente de suelo sujeto a uso docente.

Esta precisión a todas luces desfasada, en orden a un mínimo nivel de -- planeamiento coherente con una determinada política de educación y respecto de las



exigencias de la vigente Ley de Enseñanza Básica, obliga sin duda a ponerla en crisis.

Por otra parte el techo edificable previsible en vivienda en el sector, - supone, "a priori", un asentamiento real de unos 5.000-7.000 habitantes, unidad vecinal que por sí misma, dado el índice de población infantil en edad de enseñanza - obligatoria, exige equiparla con una escuela de enseñanza básica.

No hay duda, pues, que parece obligado reestructurar la edificabilidad -- del sector, revisando la ordenación y liberando al máximo el suelo ocupado por la - edificación en bloques, para dar cabida a éste servicio que se estima hoy como primordial e indispensable.

Otro aspecto que ofrece razonables dudas, referente a la previsión del citado edificio administrativo, es en cuanto dice la "Memoria": "Los edificios administrativos (tanto si fuesen de iniciativa privada como municipal) deberían reservar... un 10% a comercios pudiendo destinarse el resto con preferencia a oficinas, pero también, a viviendas o locales de negocio en general".

Es confusa, pues, la terminología adoptada y que figura grafiada en planos de "edificio administrativo" si se atiende a la definición que de las funciones y destino propio de aquél se hace, pues se evidencia que es prácticamente potestativo, por parte de la propiedad, destinar la edificabilidad del bloque, salvo el 10% comercial, a vivienda si así parece oportuno.

En consecuencia ha parecido adecuado también someter a revisión estos criterios procurando se disponga de un suelo realmente destinado a "centro histórico-cultural" donde podrían ubicarse oficinas de la Administración Local, si se estima-



oportuno, el administrativo va autorizado así en la "Memoria" y "Ordenanzas" del Plan Parcial. El destinar pues un determinado techo a oficinas, y despachos en los bloques, vendría condicionado por la demanda y exigencias de mercado. En contraposición se estima indispensable el obligar el uso terciario o comercial las plantas bajas de los bloques, dado el déficit de equipamiento existente en la zona en éste sentido y la conveniencia de crear puestos de trabajo, aunque sea en terciario en Santa Coloma de Gramenet.

1.3.3.2. Zona industrial y problemas industriales del municipio.

En el polígono de "Can Sas" existe, como ya se ha dicho, una superficie de 123.988,74 m². destinado a industria. Es decir, éste suelo según el Plan Parcial de la Zona Noroeste aprobado está calificado como zona de Industria Preferente. (VER PAG. 48)

Según las "Ordenanzas" del Plan Parcial la parcela mínima tendrá una superficie de 2.000 m². y su superficie edificable en planta podrá alcanzar hasta el 60% de la total de la parcela como ocupación. Su edificabilidad se fija en 4 m³ por m². de superficie total de la parcela. Este tipo de industria programado, cuyas características son conocidas adolece del grave inconveniente, en el caso que nos ocupa, de que la industria que se implanta en este tipo de polígonos industriales suele estar muy mecanizada y en todo caso sus características básicas suelen ser tales, que el número de puestos de trabajo que crean en relación al suelo ocupado es bajo. Este tipo de industria no suele superar los 75 obreros por ha., aun en los casos más favorables y un buen porcentaje es obrero muy especializado.

A continuación se incluye el análisis efectuado para Santa Coloma de Gra



manet sobre su necesidad de suelo industrial, capaz de absorber un máximo de puestos de trabajo y que obliga a reestructurar el tipo de industria programado, por otro más adecuado.

Entre las manifestaciones más conspicuas de la evolución de los municipios que rodean Barcelona, no es la menos importante la presencia de las denominadas "ciudades-dormitorio". Tales núcleos demográficos comparten una serie de características comunes: extraordinario aflujo migratorio, anarquía urbanística, infradotación de servicios, etc., planteando graves problemas en el ámbito de una ordenación social-urbanística sin graves tensiones. Ultimamente suelen presentarse como ejemplos concretos de tales problemas las situaciones que caracterizan, entre otros, a los barrios de Pubilla Casas y Bellvitge, en Hospitalet de Llobregat, la ciudad-satélite de San Ildefonso, en Cornellá, y la casi totalidad de Santa Coloma de Gramanet.

Este último municipio presenta, por sí solo, rasgos especialmente graves en tanto que "ciudad-dormitorio". Lo que sigue intenta reflejar, a partir de estimaciones estadísticas oficiales, un aspecto concreto de la anormalidad demográfica: la absoluta inadecuación de la oferta de puestos de trabajo en el término municipal ante el porcentaje de su población activa. Este hecho y sus causas están íntimamente vinculados a los diversos problemas administrativos y sociales que reclaman soluciones urgentes y su exámen no puede soslayarse en cualquier estudio o proyecto que pretenda incidir en el municipio.

La década 1960-1970 supone, desde el punto de vista de crecimiento demográfico, un espectacular salto de la población total de Santa Coloma de Gramanet. --
Cifrándonos a los últimos años, los datos del Instituto Nacional de Estadística y-



del Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona, señalan para los años 1968 y -- 1970, poblaciones totales del orden de 71.162 y 105.880 habitantes, respectivamente. De éstas cifras se estima como población activa -es decir apta para ocuparse en actividades productivas- un 43%, siendo éste porcentaje el índice de trabajo - más comúnmente empleado, en especial por la Ponencia de Revisión del Plan de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Barcelona. La aplicación del porcentaje anterior determina, para 1970, una cifra de población activa de 44.728 personas. En contrapartida la evaluación de los lugares de trabajo se manifiesta elocuentemente desproporcionada. Para calcularla nos basamos en los datos del Censo de Empleo del -- PAEPOU (12-11-1970). Las series de ésta publicación señalan la cifra de 4.800 lugares de trabajo en el sector industrial, y 4.811 en el sector de servicios. La confrontación de ambas cifras ilustra inmediatamente los términos sobre la ausencia - de industria en Santa Coloma de Gramenet, puesto que los lugares de trabajo del -- sector servicios son relativamente menos propicios a incrementarse aceleradamente y suponen la absorción de un tipo peculiar de productores (menor de edad, mujeres empleados, etc.). Este hecho supone un grave problema para la normalización de Santa Coloma de Gramenet en tanto que núcleo urbano.

Por otra parte, el examen de la asignación de puestos de trabajo en la estructura industrial existente señala, como causa fundamental de lo anterior, la ausencia de factorías de dimensiones racionales y la polarización de la mayor parte de la ocupación local hacia un sector no estrictamente industrial como es el de la construcción. Esta es, por lo menos, la situación mostrada por el Censo de Empleo de Sectores Industriales. En el mismo se registran como sectores de mayor atracción de mano de obra los de la "construcción", "productos metálicos", "confección textil" y "alimentación". Un examen más realista del tipo de unidades de pro-



ducción implicadas en estos epígrafes muestran en todos ellos un tamaño medio de la empresa equivalente a 7 productoras por centro. Si a ello se añade que los sectores "construcción" y "productos metálicos" se caracterizan precisamente por la atomización empresarial, cabe matizar que el déficit industrial del municipio viene agravado por la peculiar tipología del presente equipo industrial.

Más recientemente el "Modelo de tráfico: maximización de la entropía", -- elaborado por la ponencia de Revisión del Plan de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Barcelona, aporta datos actualizados para ilustrar la magnitud del mencionado -- déficit industrial. La última contrastación de dicho modelo, efectuada el 13 de diciembre de 1971, permite refinar los aspectos cuantitativos del problema.

El aspecto más interesante, desde nuestra óptica, del mencionado modelo -- (ver cuadro y plano adjunto) es el que hace referencia al número de desplazamientos diarios de los productores de Santa Coloma de Gramanet. Aunque en otro apartado se reproduce el detalle de las cifras parciales de afluencia a las diferentes zonas de limitadas en Barcelona-ciudad, comarca y área metropolitana, lo que aquí interesa -- es la significación de los totales, siendo estos los siguientes:

El número de viajes individuales diarios (circuito cerrado de ida y vuelta) de Santa Coloma de Gramanet a Barcelona y alrededores es de 43.260, mientras -- que el número de productores que se desplazan en el interior del municipio es de -- 4.623, o sea, un 10% de la cifra anterior que puede considerarse, con bastante bondad de aproximación, equivalente a la cifra de población activa. Estos datos constituyen la actualización más reciente y de mayor garantía de elaboración y contribuyen a situar, en su verdadera dimensión, la suerte de Santa Coloma de Gramanet en tanto que municipio infradotado, entre otras necesidades, industrialmente.



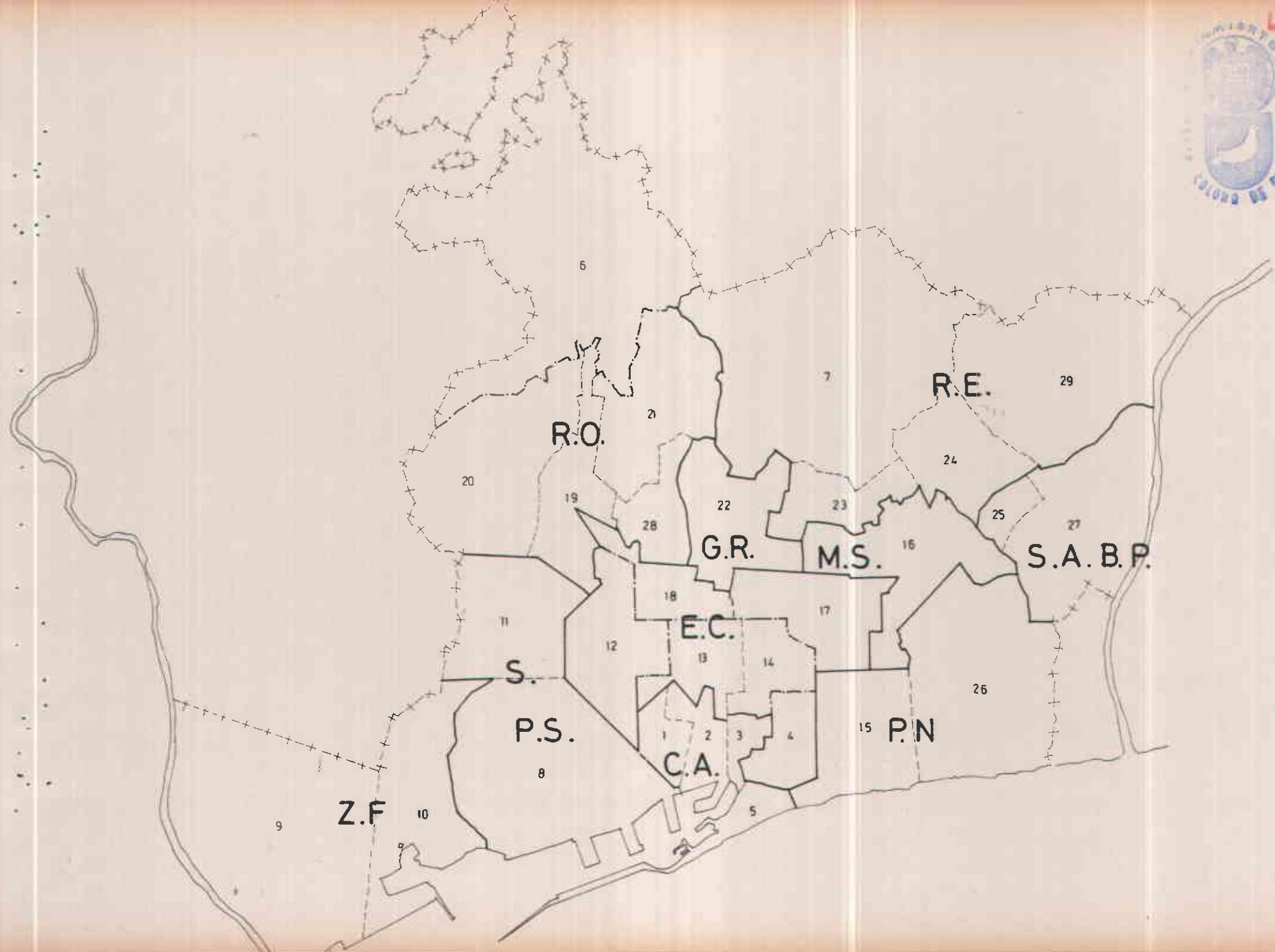
En consecuencia no puede afirmarse, tal como se ha indicado en ocasiones, que a Santa Coloma de Gramenet no le hacen falta industrias sino mejores comunicaciones, ya que incluso en el caso de que éstas fuesen inmejorables el tiempo perdido se puede reducir pero no anular. Nuestra opinión es, pues, que cualquier intento de reducir la vivienda y ampliar la industria debe ser recibido positivamente. Intentar afirmar que el verde debe ser preferido totalmente a la industria significa una simplificación del problema que ha de ser precisamente resuelto actuando paralelamente sobre los dos tipos de zonificación. Ignorar ésta realidad y abogar solamente por el verde no cortaría el carácter de ciudad-dormitorio y además limitaría la posibilidad de disponer de tiempo libre. Por lo tanto no creemos que se deba aceptar irreversiblemente que Santa Coloma de Gramenet es una ciudad-dormitorio y, en la pequeña medida en que lo permite el reducido porcentaje que representa el polígono dentro del total de la superficie del municipio, hemos intentado ampliar sus dotaciones de espacio verde y también del industrial, naturalmente con alta densidad de lugares de empleo por hectárea.

Consecuentes con lo expuesto y después de ponderar la tipología industrial idónea para crear mayor número de puestos de trabajo, se ha llegado a la conclusión de ser precisamente la mediana industria, con la más amplia gama de alternativas, función de establecer la parcela mínima adecuada, la que ofrece mayores garantías para alcanzar el objetivo previsto. De acuerdo, pues, con lo apuntado se ha procedido a reestructurar la citada zona industrial atendiendo únicamente a su tipología.



CUADRO DE FLUJOS PARCIALES DE PRODUCTORES DE SANTA COLOMA DE GRAMANET A LAS ZONAS DELIMITADAS EN ESTE MODELO.

Ciudad	Zonas 1 a 29	1	Casco antiguo	2.822	
		2	Ensanche Cerdá	15.479	
		3	Zona Franca	39	
		4	Sans-Pueblo Beco	256	
		5	Gracia	65	
		6	Maragall-Sagrada	1.089	
		7	Pueblo Nuevo	643	
		8	San Andrés-Buen Pastor	5.885	
		9	Residencial Este	223	
		10	Residencial Oeste	134	
Comarca	30	11	Cornellás-Gavá-Brat	---	
	31	12	Hospitalet	13	
	32	13	Molins de Rey-San Feliu de Llobregat.	---	
	33	14	Moncada-San Cugat-Sardañola	74	
	34	15	Santa Coloma de Gramanet	4.623	
	35	16	Badalona-San Adrián del Besós	11.025	
Area Metropolitana	36	17	Vallés Oriental	30	
	37	18	Maresma	5.463	
	38	19	Bajo Llobregat	---	
	39	20	Vallés Occidental	595	
	40	21	Vallés Central	288	





1.3. REESTRUCTURACION EDIFICABILIDAD. SOLUCION ADOPTADA.

1.3.1. Suburbana semintensiva de bloques aislados.

La premisa de partida en la elaboración del trabajo en ésta zona es la normalizada en el Plan Parcial de ordenación de la Zona Noroeste de un coeficiente de densidad de edificación de 5 m³/m². de suelo.

Después del estudio citado del emplazamiento, desarrollo en planta, ocupación de las mismas y altura de las edificaciones, grafados en el Plan Parcial, según plano que hace referencia a éste sector, cabe observar la falta de concreción y eficacia de cara a su interpretación real, como ya se ha mencionado anteriormente.

Después del análisis efectuado se ha procedido a reestructurar la ordenación, adoptando una hipótesis a las que sujetarse, fruto del estudio y consideraciones hechas y que hemos dado en llamar condicionantes base y de carácter particular.

Los condicionantes base son:

- a).- Respetar la densidad de edificación.
- b).- Liberación de suelo, disminuyendo el coeficiente de ocupación.
- c).- Dimensiones de bloques aptos para proyectar viviendas de 85 a 100 m².
- d).- Evitar al máximo las sombras arrojadas entre edificaciones, tendiendo a distanciarlas una longitud igual o mayor a la altura de aquéllas.
- e).- Dotar y concretar los servicios culturales-administrativos y comer-

ciales del sector.

f).- Crear una zona docente dentro del sector a reordenar para no agravar el déficit existente en Santa Coloma de Gramenet, de plazas escolares, máximo ante la previsión de una población de 6.000 habitantes de nueva implantación en ésta zona.

g).- Respetar, la edificación de "Can Sam" de interés histórico y darle, una utilidad como edificio cultural, dentro del contexto urbano.

Los condicionantes de carácter particular son:

a).- Ubicar los bloques en cada parcela en función de la superficie y edificabilidad de las mismas, haciendo distinción entre las parcelas concretas, -- resultado de la reparcelación, y el Sector A excluido de aquélla, donde se han -- considerado las manzanas resultado de la segregación de las parcelas que las integran puesto que aquellas son pequeñas.

b).- Adjudicar el volumen que corresponde a la superficie de parcela o manzana en función del coeficiente de $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

c).- Crear una red vial que nos dé accesibilidad a los bloques y desempeño, a su vez en parte, la función de delimitar las propiedades, es decir determinar los espacios públicos y privados.

d).- Prever zonas de aparcamiento.

e).- Estructurar el diseño a través de una retícula fácil de interpretación y reconocer en el conjunto. Se ha escogido de $2,5 \times 2,5$ mts. en función de un módulo que satisface el ancho de vialidad, dimensionado de bloques y suelo de aparcamientos.

Fundamentándose en lo citado, y como consecuencia de ello, se manifiesta las opciones adoptadas, y a continuación se describen.

Variabilidad en altura de la edificación pasando la mayoría de los bloques, a tener 10 y 17 plantas -incluida la baja-, en lugar de 1 a 7, grafiadas en el Plan, significándose una liberación de suelo importante, cometido primordial de la actuación. Los bloques para los que no se fijan 10 plantas, sino 4, 5 6 y 7 pertenecen a parcelas cuya densidad de edificación y viabilidad de los bloques en cuanto a dimensiones no aconsejan mayor altura.

Se adjudican los volúmenes por parcelas, y en función del coeficiente de densidad de edificación establecido en el Plan. A cada parcela le corresponden un número de bloques cuya suma de volúmenes de todos ellos representa la densidad obtenida para aquella. En la manzana 4 del sector A se ha introducido - - $10 \times 15 \times 7 = 1.050 \text{ m}^2$. de techo como propiedad del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramanet. Ello obliga a considerar como un propietario más al Excmo. Ayuntamiento y que es quien debe absorber las diferencias que pudieran aparecer en metros cuadrados de superficie, entre la superficie computada para cada parcela 1, 2, 3, 4 y 5 por medición y las reales, suma de las pequeñas parcelas que las integran.

En éste sector A, el volumen que define los bloques es compartido entre todos los propietarios de parcelas que integran cada manzana y en razón proporcional a la superficie aportada, incluido el Ayuntamiento en la manzana 4 como propietario de la vialidad interior. La disposición y altura fijada permiten a la par que una mayor liberación del suelo destinado a zonas verdes, aparcamientos y vial peatonal, hacer una reserva de suelo de cesión obligada, a objeto de crear la zona docente y zona histórico-cultural que corresponde como estándar mínimo a la edificabilidad de "Can Sam". Sus superficies son de unos 5.000 m^2 . y 3.500 m^2 ., respectivamente. Ambas, no alterando las densidades de población, ni



el coeficiente de edificabilidad de la zona reconocido en el Plan Parcial, suponen tan solo una mejora en los servicios -indispensables- sin modificar el - - Plan Parcial.

La ubicación del área docente se ha escogido en el centro de la edificación para aislarla de la circulación perimetral rodada, protegida de ruidos y eventuales accidentes para sus usuarios, constituyendo un factor psicológico positivo para niños y mayores, el saberla centro del área de residencia.

Paralelo resultado se ha perseguido en la otra zona, es decir, la histórico-cultural, puesto que se adecuará la histórica edificación del edificio de "Cau cam" reservando para esparcimiento tanto el suelo en su alrededor como lugar público futuro su edificación.

La creación de un peatonal interior, vincula toda la zona en sentido-- longitud dominante. Su comunicación con los peatonales que bordean el sector tiene la marcada intención de no segregar la zona de su contexto urbano, aunque sí darle carácter de barrio.

También con ésta red peatonal se pretende vitalizar el desarrollo comercial en plantas bajas, facilitar la accesibilidad a la misma, a la habitación y a los aparcamientos potenciando su uso y sirviendo por ende a sus moradores.

Finalmente y sobre todo dadas las características geológicas del subsuelo se autoriza la edificación en sótanos con destino a garages-aparcamiento - prohibiendo otro uso.

De lo expuesto se desprende que, dada la altura de la edificación, y - reservando el uso de las plantas bajas para comercial y administrativa, se ha --



mantenido el criterio de destinar el 10% de la edificación a estos fines, según apuntaba el Plan Parcial, a la vez que se descarta destinar un 10% de la edificación en planta a docente -escuelas y academias- que no puede entenderse como previsión sino en todo caso como opción no exigible.

Formalización y síntesis de lo expuesto conduce al resultado final alcanzado.

Como resultado concreto de la solución se fijan en un subapartado las características resultantes fruto de cuantificar bajo dos vertientes, -particularizando sobre las parcelas y generalizando sobre el sector- la solución adoptada.

Reflejo de lo primero son las cifras elaboradas, para cada parcela en sus factores de densidad, coeficiente de utilización, y ocupación junto con las superficies de edificación y de lo segundo las características generales de la zona.

1.3.2. Zona industrial.

Tras la información y análisis efectuado de la dotación industrial de Santa Coloma de Gramenet mencionada precedentemente, los factores que han determinado la adecuación de la zona industrial, a mediana industria en lugar de preferente, dictado por el Plan Parcial, son:

a).- Aumentar el número de puestos de trabajo de la población de Santa Coloma de Gramenet, dado su déficit.

b).- Reducir tiempos de desplazamiento al trabajo paliando la necesi--



dad de traslado a otros municipios o a Barcelona.

c).- Dotar al municipio de una industria media ampliando con ello el tipo de instalaciones industriales y subsidiariamente ampliando el campo de utilización en la diferente mano de obra (fomentando la variación de obreros especializados).

d).- Significar la edificación resultante de la ubicación de la industria dada la proximidad con la población prevista cerca de su entorno.

e).- Posibilitar a través de ésta mediana industria la creación de -- mayor número de trabajadores femeninos, respondiendo a las nuevas directrices políticas y laborales del Estado.

La consideración de estos factores tomados como base, han motivado la citada calificación industrial con parcelas mínimas de 500 m². que posibilitan el emplazamiento de mayor número de industrias y de contenido más generalizado, respondiendo de ésta manera, a satisfacer las aspiraciones de la población.

Como consecuencia de fijar la parcela mínima en 500 m²., ha surgido la creación de los nuevos viales.

1.3.3. Suburbana semintensiva de bloques aislados. Características.

A continuación se especifican las características resultantes, de la reestructuración de la edificabilidad de la zona suburbana semintensiva de bloques aislados, resultado de operar con los datos obtenidos en la nueva ordenación sujetándose a los documentos gráficos que la concretan y a las Ordenanzas (incluidas las complementarias redactadas) que la regulan.



La cualificación de los parámetros fundamentales que concretan la edificabilidad de la zona tienen la ventaja de definir de forma expresa y sin dar lugar a imprecisión o equívocos aquélla que queda regulada por las Ordenanzas y planes. Por otra parte se hace necesario para atender al dimensionado de los asentamientos urbanos y poder tomar conciencia del nivel o "standard" establecido. Finalmente como en la programación de servicios y equipamiento, el parámetro fundamental es el número de habitantes real previsible se han referido datos de suelo y techo en relación a m2/habitante.

Estas características son:

a).- Superficies de la zona según reparcelación.

Sector bloques aislados.

Superficies fincas adjudicadas	42.393,17 m2.
Sector A excluido reparcelación	15.474,47 m2.
	<hr/>
	57.867,64 m2.

b).- Superficies y desglose de las mismas según ordenación.

Sector B, bloques aislados.

Edificación (plantas bajas)	13.515,25 m2.
Docente (escuela 1ª enseñanza)	5.615,00 m2.
	<hr/>
Suma y sigue	19.131,25 m2.



Suma anterior	19.131,25 m2.
Histórico-cultural	3.960,00 m2.
Aparcamientos y accesos	7.760,00 m2.
Vialidad	8.688,92 m2.
Verde público	23.272,00 m2.
	<hr/>
	62.812,17 m2.

- c).- Características bloques. Tipo.
- d).- Características edificabilidad por parcelas.

A continuación se adjuntan las fichas técnicas de "características bloques. Tipo" y "características edificabilidad por parcelas", haciéndolo en hojas aparte para cada una de ellas y como resultado de la reparcelación y de la agrupación de las mismas que constituyen una unidad en el Sector A de exclusión y -- que fueron denominadas en la reparcelación con los números 1, 2, 3, 4, y 5.



PARCELA N° 10 m² SUPERFICIE BRUTA (X) 1.790,65 m³ COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m³ EDIFICADO m² SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m ² OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m ² SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. TOTAL
B	375,00	1	375,00	9	3.375,00	3.750,00
SUPERFICIES TOTALES			Ⓐ 375,00		Ⓑ 3.375,00	Ⓒ 3.750,00

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned} \text{OCUPACION} &= \frac{\text{Ⓐ}}{X} = 20,94 \% \\ \frac{\text{m}^3 \text{ edificado p}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{\text{Ⓐ} \times 375 + \text{Ⓑ} \times 2,75}{X} = 5,968 \\ \frac{\text{m}^2 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{\text{Ⓒ}}{X} = 2,09 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES.



PARCELA Nº 14 m² SUPERFICIE BRUTA (X) 438,10 m³ COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m³ EDIFICADO m² SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m ² OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m ² SUP. EDIFIC. PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. TOTAL
E	150,00	1	150,00	5	750,00	900,00
SUPERFICIES TOTALES			Ⓐ 150,00		Ⓑ 750,00	Ⓒ 900,00

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned}
 \text{OCUPACION} &= \text{Ⓐ} \times X &= & 34,23 \% \\
 \frac{\text{m}^3 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{\text{Ⓐ} \times 375 + \text{Ⓑ} \times 2,75}{X} &= & 5,991 \\
 \frac{\text{m}^2 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \text{Ⓒ} \times X &= & 2,054
 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES.



PARCELA Nº 35 m² SUPERFICIE BRUTA (X) 5.772,43 m³ COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m³ EDIFICADO m² SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m ² OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m ² SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. TOTAL
A	361,00	2	722,00	16	11.552,00	12.274,00
SUPERFICIES TOTALES			Ⓐ 722,00		Ⓑ 11.552,00	Ⓒ 12.274,00

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned} \text{OCUPACION} &= \text{Ⓐ} / \text{X} = 12,50\% \\ \frac{\text{m}^3 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{\text{Ⓐ} \times 3,75 + \text{Ⓑ} \times 2,75}{\text{X}} = 5,97 \\ \frac{\text{m}^2 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \text{Ⓒ} / \text{X} = 2,126 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES.



PARCELA Nº 1 Sector A m^2 SUPERFICIE BRUTA (X) 1.632,50 m^3 COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m^3 EDIFICADO m^2 SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m^2 OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC. PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC. TOTAL
F	672,00	1	672,00	4	2.688,00	3.360,00
SUPERFICIES TOTALES			(A) 672,00		(B) 2.688,00	(C) 3.360,00

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned}
 \text{OCUPACION} &= \text{(A)} \times X = 41,16\% \\
 \frac{\text{m}^3 \text{ edificadp}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{\text{(A)} \times 375 + \text{(B)} \times 2.75}{X} = 6,07 \\
 \frac{\text{m}^2 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \text{(C)} \times X = 2,058
 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES.



PARCELA N°2 Sector A m^2 SUPERFICIE BRUTA (X) 2.732,12 m^3 COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m^3 EDIFICADO m^2 SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m^2 OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC. PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC. TOTAL
G	1.380,00	1	1.380,00	3	4.140,00	5.520,00
SUPERFICIES TOTALES			Ⓐ 1.380,00		Ⓑ 4.140,00	Ⓒ 5.520,00

CARACTERISTICAS.

OCUPACION = Ⓐ X = 50,51 %
 $\frac{m^3 \text{ edificado } p}{m^2 \text{ suelo}} = \frac{\text{Ⓐ} \times 375 + \text{Ⓑ} \times 2.75}{X} = 6,06$
 $\frac{m^2 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} = \text{Ⓒ} \times X = 2,020$

OBSERVACIONES.



PARCELA Nº 3 Sector A m^2 SUPERFICIE BRUTA (X) 1.166,85 m^3 COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m^3 EDIFICADO m^2 SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m^2 OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC TOTAL
F	478,50	1	478,50	4	1.914,00	2.392,50
SUPERFICIES TOTALES			Ⓐ 478,50		Ⓑ 1.914,00	Ⓒ 2.392,50

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned}
 \text{OCUPACION} &= \text{Ⓐ} \times X = 41,00\% \\
 \frac{m^3 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} &= \frac{\text{Ⓐ} \times 375 + \text{Ⓑ} \times 2,75}{X} = 6,04 \\
 \frac{m^2 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} &= \text{Ⓒ} \times X = 2,050
 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES.



PARCELA Nº 4 Sector A m^2 SUPERFICIE BRUTA (X) 5.628,00 m^3 COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m^3 EDIFICADO m^2 SUELO

BLOQUES TIPO	a m^2 OCUPACION SUELO	b NUMERO DE BLOQUES	a x b = c m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	d NUMERO PLANTAS PISO	c x d = e m^2 SUP EDIFIC PLANTAS PISO	c + e m^2 SUP EDIFIC TOTAL
D	1.668,00	1	1.668,00	6	10.008,00	11.676,00
SUPERFICIES TOTALES			(A) 1.668,00		(B) 10.008,00	(C) 11.676,00

CARACTERISTICAS.

$OCUPACION = (A) \times X = 29,63\%$
 $\frac{m^3 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} = \frac{(A) \times 375 + (B) \times 2.75}{X} = 6,00$
 $\frac{m^2 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} = (C) \times X = 2,074$



OBSERVACIONES. No está incluido el extremo del bloque adjudicada al Ayuntamiento de 15 x 10 = 150 m². de ocupación de suelo

449



PARCELA N° 5 Sector A m^2 SUPERFICIE BRUTA (X) 4.315,00 m^3 COEFICIENTE EDIFICABILIDAD $6 m^3$ EDIFICADO m^2 SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m^2 OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m^2 SUP. EDIFIC. PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC. PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC. TOTAL
E	1.479,75	1	1.479,75	5	7.398,75	8.878,50
SUPERFICIES TOTALES			(A) 1.479,75		(B) 7.398,75	(C) 8.878,50

CARACTERISTICAS.

$OCUPACION = (A) \times X = 34,29\%$
 $\frac{m^3 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} = \frac{(A) \times 375 + (B) \times 2.75}{X} = 6,00$
 $\frac{m^2 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} = (C) \times X = 2,057$

OBSERVACIONES.



PARCELA N° 25 D m² SUPERFICIE BRUTA (X) 17.307,75 m³ COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m³ EDIFICADO m² SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m ² OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m ² SUP. EDIFIC. PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. TOTAL
B	1.350,00	1	1.350,00	9	12.150,00	13.500,00
B	1.500,00	1	1.500,00	9	13.500,00	15.000,00
D	600,00	1	600,00	6	3.600,00	4.200,00
E	200,00	1	200,00	5	1.000,00	1.200,00
SUPERFICIES TOTALES			Ⓐ 3.650,00		Ⓑ 30.250,00	Ⓒ 33.900,00

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned} \text{OCUPACION} &= \text{Ⓐ} \times \text{X} = 21,08 \% \\ \frac{\text{m}^3 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{\text{Ⓐ} \times 3,75 + \text{Ⓑ} \times 2,75}{\text{X}} = 5,59 \\ \frac{\text{m}^2 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \text{Ⓒ} \times \text{X} = 1,958 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES. El deficit en volumen que representa el coeficiente m³/m². queda compensado en la parcela 12 E.



PARCELA Nº 12 E m² SUPERFICIE BRUTA (X) 12.537,12 m³ COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m³ EDIFICADO m² SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m ² OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m ² SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. TOTAL
A	361,00	1	361,00	16	5.776,00	6.137,00
A	658,00	1	658,00	16	10.528,00	11.186,00
B	1.200,00	1	1.200,00	9	10.800,00	12.000,00
SUPERFICIES TOTALES			Ⓐ 2.219,00		Ⓑ 27.104,00	Ⓒ 29.323,00

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned} \text{OCUPACION} &= \text{Ⓐ} \times X = 17,69 \% \\ \frac{\text{m}^3 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{\text{Ⓐ} \times 3,75 + \text{Ⓑ} \times 2,75}{X} = 6,60 \\ \frac{\text{m}^2 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \text{Ⓒ} \times X = 2,338 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES. El superavit en volúmen que representa el coeficiente m³/m². queda compensado en la parcela 25D.



PARCELA N° 13 F m² SUPERFICIE BRUTA (X) 4.337,12 m³ COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m³ EDIFICADO m² SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m ² OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m ² SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC TOTAL
A	361,00	1	361,00	16	5.776,00	6.137,00
C	361,00	1	361,00	7	2.527,00	2.888,00
SUPERFICIES TOTALES			Ⓐ 722,00		Ⓑ 8.303,00	Ⓒ 9.025,00

CARACTERISTICAS.

OCUPACION = Ⓐ / X = 16,64%

$\frac{m^3 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} = \frac{Ⓐ \times 375 + Ⓑ \times 2,75}{X} = 5,88$

$\frac{m^2 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} = Ⓒ / X = 2,080$

OBSERVACIONES.

453



VIALIDAD: m^2 SUPERFICIE BRUTA (X) 4.058,33 m^3 COEFICIENTE EDIFICABILIDAD $6 m^3$ EDIFICADO m^2 SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m^2 OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC TOTAL
D	150,00	1	150,00	6	900,00	1.050,00
SUPERFICIES TOTALES			(A) 150,00		(B) 900,00	(C) 1.050,00

CARACTERISTICAS.

$OCUPACION = (A) / X = 3,69$
 $\frac{m^3 \text{ edificadp}}{m^2 \text{ suelo}} = \frac{(A) \times 375 + (B) \times 2.75}{X} = 0,74$
 $\frac{m^2 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} = (C) / X = 0,258$



OBSERVACIONES.



e).- Características generales resultantes de la zona de bloques aislados.

Bloques aislados

Densidad de edificación.

Densidad de edificación del sector: $\frac{\text{m3. edificados totales } 340.979,74}{\text{m2. suelo } 62.812,17} = 5,42$

h. 2,75 en P.Pisos y h. 3,75 en P.Bajas

Densidad de edificación en vivienda: $\frac{\text{m3. vivienda } 250.620,55}{\text{m2. suelo } 62.812,17} = 3,99$

h. 2,75

Densidad de edificación en servicios: $\frac{\text{m3. plantas bajas } 90.359,18}{\text{m2. suelo } 62.812,17} = 1,438$

h. 3,75

Edificabilidad del sector

Coefficiente edificabilidad del sector: $\frac{\text{m2. techo } 122.049,00}{\text{m2. suelo } 62.812,17} = 1,94 \text{ m2. +/m2. s.}$

Coefficiente utilización: $\frac{\text{m2. techo vivienda } 103.382,75}{\text{m2. suelo } 62.812,17} = 1,72$

Standarse: 18 m2. techo vivienda/habitante.

458



$$\frac{\text{Coeficiente edificación en servicios: } \begin{array}{l} \text{m}^2. \text{ techo servicios} \\ \hline \text{m}^2. \text{ suelo} \end{array}}{13.666,25} = \frac{62.812,17}{0,217}$$

Standars: 2,10 techo servicios/habitante.

Ocupación sector

$$\text{Coeficiente ocupación sector: } \frac{\begin{array}{l} \text{m}^2. \text{ ocupación} \\ \hline \text{m}^2. \text{ suelo} \end{array}}{13.666,25} = \frac{62.812,17}{0,217}$$

$$\text{Número habitantes: } \frac{\begin{array}{l} \text{m}^2. \text{ techo totales viviendas} \\ \hline 18 \text{ m}^2/\text{h.} \end{array}}{108.382,75} = \frac{6.021,25}{18}$$

(Estimamos una población de 6.500 habitantes, y 18 m2/h. con un índice de composición familiar de 4-5 h/familia y una superficie de vivienda de 80 m2. construidos).

$$\text{Número de viviendas: } \frac{\begin{array}{l} \text{n}^{\circ} \text{ habitantes} \\ \hline \text{comp. famil.} \end{array}}{6.500,00} = \frac{1.444,44 \text{ viviendas}}{4-5}$$

$$\text{Densidad de población: } \frac{6.500,00 \text{ hab.}}{6,281217 \text{ hec.}} = 1.034 \text{ hab./hect.}$$

$$\frac{\text{m}^2. \text{ suelo ocupado edificado}}{\text{habitante}} = \frac{13.666,25}{6.500,00} = 2,10 \text{ m}^2/\text{hab.}$$



m2. suelo aparcamiento	7.760,00		
habitante	6.500,00	=	1,19 m2/hab. (no contabiliza sótanos)
m2. suelo aparcamiento	28.138,25		
habitante	6.500,00	=	4,32 m2/hab. (contabilizando sótanos)
m2 verde reposo ancianos juego niños	23.272,00		
habitante	6.500,00	=	3,58 m2/hab.
m2. suelo escuela 1ª enseñanza	5.615,00		
habitante	6.500,00	=	0,86 m2/hab.
m2. servicio históric-cultural	3.900,00		
habitante	6.500,00	=	0,60 m2/hab.
m2 techo vivienda	108.382,75		
habitante	6.500,00	=	16,67 m2/hab.
m2 techo servicios Admin. y comer.	13.600,25		
habitante	6.500,00	=	2,10 m2/hab.
nº plazas aparcamiento	suelo aparcam. 7.760,00		
	20 m2/vehic.	=	388 vehiculos (no contabiliza sótanos)



$$\frac{\text{nº plazas aparcamiento}}{\text{habitante}} = \frac{368,00}{6.500,00} = 0,059 \text{ plazas/hab. (no contabiliza sótanos)}$$

$$\text{nº plazas aparcamiento: } \frac{\text{suelo aparc.}}{20 \text{ m}^2/\text{vehic.}} = \frac{28.138,35}{20} = 1.407 \text{ vehiculos (contabilizando sótanos)}$$

$$\frac{\text{nº plazas aparcamiento}}{\text{habitante}} = \frac{1.407,00}{6.500,00} = 0,216 \text{ plazas/hab. (contabilizando sótanos)}$$

Edificabilidad máxima en sótanos:

200% de la superficie planta baja:

$$2 \times \text{coeficiente ocupación P.B.} = 2 \times 0,211 = 0,422$$



1.3.4. Zona industrial. Características.

Analogamente a lo especificado en el apartado anterior para la zona de Suburbana semintensiva de bloques aislados, se procede a continuación y con análogos objetivos a concretar las características resultantes de la zona industrial.

Estas características son:

- a).- superficies según reparcelación



Sectores zona industrial

Superficies fincas adjudicadas 123.988,74 m2.

b).- Superficies y desglose de las mismas según ordenación.

Suelo industrial	110.998,74
Nuevo vial	<u>12.990,00</u>
	123.988,74

c).- Características generales resultantes de la zona industrial.

Densidad de edificación: 5 m3/m2.

Volúmen edificación industrial:

Volúmen densidad edificación x m2. suelo = 5 m3/m2. x 110.998,74 m2. = 554.993,70 m3.

Ocupación máxima potestativa: 100%

Superficie mínima de parcela: 500 m2.

Ello, no obstante, y tal cual se reflejará en las "ordenanzas" del presente proyecto, todo proyecto de urbanización, o, en su caso, solicitud de licencia municipal de obras, deberá de reservar, para cada solar edificable, aquélla superficie necesaria de espacio libre, al servicio del propio solar, para ser destinada a carga y descarga de vehículos y que permita tener la anchura suficiente para la entrada y salida de los vehículos sin maniobras y sin producir conflicto con los sentidos de circulación establecidos.



1.4. COMPLEMENTACION TRAZADO VIARIO.

Como consecuencia de fijar la parcela mínima en 500 m2. ha surgido la -
creación del nuevo vial tal y como a continuación se describe.

Responde a una necesidad manifiesta de accesibilidad a las parcelas en-
la mencionada zona industrial.

Se prevén unas calzadas de 10 metros de anchura desdoblada en dos ca-
rriles de circulación de 3 metros cada uno; dos aceras de 2 metros en ambos lados,
que cruzan en dirección este-oeste, y que parten desde la calle Zaragoza hasta el
límite del polígono, donde se conectan al norte para enlazar con la carretera de-
la Roca y hacia sur para acceder a la vialidad inferior del polígono, cuya reser-
va de suelo está prevista. Simplemente se completan con otros dos trazados de acce-
so a la carretera de la Roca, según planos.





1.5. VIABILIDAD DEL PROYECTO DESDE EL PUNTO DE VISTA JURIDICO-LEGAL.

Una de las inquietudes que debe de comportar la elaboración de cualquier proyecto urbanístico, aparte las propiamente técnico-urbanísticas, valga la redundancia, es la de su adecuación a la normativa legal. Es decir, que no se vulneren con el proyecto confeccionado las normas legales que, de inexcusable observancia, vienen determinadas taxativamente en las leyes urbanísticas. La vulneración del imperativo mandato legal provocaría el que el proyecto elaborado careciese de los mínimos e indispensables soportes para alcanzar su finalidad.

El presente proyecto urbanístico no entraña una revisión del planeamiento general por cuanto no se procede ni a un exámen total del contenido de aquél ni se introducen, en éste trabajo, variaciones fundamentales que desvirtuen las zonificaciones establecidas.

Tampoco nos hallamos frente a una posible modificación parcial, que, sin límite temporal alguno, prevé la norma legal y siempre y cuando se cumplan con los requisitos contenidos en el artículo 39 de la vigente Ley del Suelo. La modificación, a diferencia de la revisión, afecta principalmente al planeamiento propiamente dicho. No se trata, en verdad, de un exámen general de un plan, a fin de verificar si es necesaria o no su modificación, sino de la concreta modificación de alguno de sus elementos. Pero para que pueda hablarse de modificación es necesario que afecte a elementos esenciales del planeamiento. Por lo que no puede estimarse que exista modificación de aquél cuando el proyecto urbanístico al desarrollarlo interpreta las determinaciones contenidas en el mismo en forma que no alteren esencialmente el uso previsto, ni impongan variaciones superiores al 5 por 100 en el aprovechamiento del suelo.

461



No vamos a entrar a fondo acerca el alcance y problemática de lo expuesto precedentemente, puesto que su estudio desbordaría nuestro propósito así como el estricto contenido de nuestro proyecto. Bástenos con apuntar la posibilidad legal de poder procederse a la revisión o modificación de cualquier planeamiento urbanístico, siempre y cuando para ello se cumplan y observen los requisitos de, -- a tal efecto, se determinan por la norma legal.

Ahora bien. En el caso concreto que nos ocupa no se plantea ninguna modificación del planeamiento ni modificación alguna que entrañe una esencia de lo programado por el vigente Plan Parcial. Se trata de aspectos secundarios propio planeamiento que no alteran ni contravienen la normativa vigente modificación de lo elaborado viene ya exhaustivamente argumentado al tanto cuanto hemos expuesto precedentemente. Pero, y a mayor abundamiento, podemos so amparar la viabilidad de éste proyecto en la misma normativa contenida en el Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste.

Señala Decreto de 1921
 de 1921
 de 1921
COLEGIO DE ABOGADOS DE CATALUÑA
 ARQU. DE JUST. DE CATALUÑA
 21 MARZO 1973
 REGISTRADO AL. S.
 Per Delegación

Réstanos finalmente significar que con éste proyecto se pretende más y nada menos, que intentar adecuar en la forma más óptima posible la zonificación programada, entendiendo que nuestro estudio podría representar para la ciudad de Santa Còma de Gramenet un adecuado desarrollo y ejecución de lo establecido -- en el vigente Plan Parcial de ordenación urbana. Además, en éste proyecto, concurren cuantos presupuestos materiales permiten su adaptación a las exigencias de la realidad, sin caer en la fácil innovación, que significaría la ineffectividad de aquél, ni en su inmutabilidad absoluta, que significaría desconocer la naturaleza cambiante de las necesidades urbanísticas, -- la del Plan Parcial- invariable.

725987

COLEGIO DE ABOGADOS DE CATALUÑA
 ARCHIVO
 [Handwritten signature]
 [Handwritten signature]

PLA NUR

EQUIPO PLANIFICADOR

J A BALLESTEROS FIGUERAS	ARQUITECTO
J C CARDENAL GONZALEZ	ARQUITECTO
F DE LA GUARDIA CONTE	ARQUITECTO
R ROVIRA VILAMITJANA	ABOGADO URBANISTA
E LLUCH MARTIN	Dr CIENCIAS ECONOMICAS
J L DE LA GUARDIA CONTE	INGENIERO CAMINOS

EQUIPO COLABORADOR

J F GARCIA BARRIOS	ARQUITECTO
J GASPAR FARRERAS	EQUIPO INFORMACION ECONOMICA
J J ARTELLS HERRERO	

SECRETARIA GENERAL

R M^a RUBIO



Walleby
Falla Cuadrado

464



INDICE

Página

3.0.	INTRODUCCION	1
3.1.	ALCANCE DE LAS ORDENANZAS ESPECIALES DEL POLIGONO	2
3.2.	ZONIFICACIONES	2
3.3.	ORDENANZAS DE VOLUMEN	3
3.3.1.	Urbanización y parcelación	3
3.3.2.	Alineaciones, rasantes y profundidad edificable	3
3.3.3.	Alturas	5
3.3.4.	Ocupación en planta baja y edificabilidad	8
3.3.5.	Remodelación del frente a la carretera de San Adrian a La Roca calificado como zona suburbana semintensiva de bloques aislados	10
3.3.6.	Patios	11
3.3.7.	Retranqueos	12
3.3.8.	Fachadas y cuerpos salientes	12
3.4.	ORDENANZAS DE HIGIENE	13
3.5.	ORDENANZAS DE USO	13
3.6.	ORDENANZAS DE ESTETICA	14



Aprobado por el Consejo Pleno en
sesión de **23.V.73** con las
observaciones que se señalan en escri-
to de esta Gerencia, n.º **1056** de **6.VI.73**
Acuerdo publicado en B.O.P. n.º **162**
de **7** de **VII** de 1.9**73**

EL GERENTE,

Francisco de Paula



3.0. INTRODUCCION

La edificabilidad total del polígono de "Can Sam", objeto de reestructuración, es equivalente a la autorizada por las "Ordenanzas" del Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste, para las zonas denominadas "suburbana semintensiva- de bloques aislados" y "suburbana extensiva de manzana cerrada". La zona "industria - preferente", por las razones aducidas en la Memoria del presente proyecto, pasa a -- "mediana industria".

La ordenación establecida en el sector de bloques aislados -zona 6ª de sub-urbana semintensiva- diferencia el suelo y techo edificable según sus diferentes - usos: vivienda, escuela, equipamiento, con objeto de asegurar que en la edificación- del mismo los servicios socio-culturales y de equipamiento básicos, para la pobla- - ción programada, queden garantizados al reservar el techo correspondiente.

Ello ha obligado a regular, de forma específica y como complemento a las - "ordenanzas" del Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste, lo relativo- al uso y condiciones de la edificación procurando, al propio tiempo, dar mayor con- - creción a la edificación cuantitativamente y menos formalmente al regular, con mayor libertad, su disposición.

Con éste criterio, se han establecido las Ordenanzas Especiales del polígo- no de actuación de "Can Sam", complementarias de las del Plan Parcial de ordenación- urbana de la Zona Noroeste, que se remiten, según el artículo 1º, apartado 2º de las mismas, a las del Municipio de Barcelona, en todos los extremos no suficientemente - puntualizados.



3.1. ALCANCE DE LAS ORDENANZAS ESPECIALES DEL POLIGONO

Para el desarrollo y cumplimiento de lo reestructurado, se han redactado - las Ordenanzas Especiales del Polígono de "Can Sam", cuyo objeto es concretar, aquéllos extremos propios que no se hallan previstos en las vigentes "Ordenanzas", por lo que, al ser específicas del mismo y complementarias de aquéllas, en todo caso, -- siempre regirán éstas Ordenanzas Especiales frente a lo dispuesto, con carácter general, en las "Ordenanzas" del Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste.- Es obvio, que aquéllos extremos que no se hallan completamente regulados en las presentes Ordenanzas Especiales del polígono de "Can Sam", lo estarán por las "Ordenanzas" del repetido Plan Parcial de la Zona Noroeste.

3.2. ZONIFICACIONES

En el Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste y, concretamente, para el polígono de "Can Sam", y a efectos de la distinta utilización del suelo, se han previsto y mantienen las siguientes zonas:

- Zona de parque urbano
- Zona suburbana extensiva (manzana cerrada)
- ✕ Zona suburbana semintensiva (bloques aislados)
- Zona industrial (ahora mediana industria)

La delimitación de cada una de éstas zonas es la que figura en los correspondientes "planos" a escala 1:1000, adjuntos a éstas Ordenanzas.



3.3. ORDENANZAS DE VOLUMEN

3.3.1. Urbanización y parcelación.

Las superficies y longitudes de fachada mínimas a la vía pública de cada parcela y, para cada zona, serán:

	<u>Fachada mínima</u>	<u>Parcela mínima</u>
Suburbana extensiva	12 mts.	----- m2.
Suburbana semintensiva (bloques aislados)	7 mts.	----- m2.
Mediana industria	12 mts.	500 m2.

3.3.2. Alineaciones, rasantes y profundidad edificable.

Artículo 1º.- Toda construcción de nueva planta o de adición de plantas a otra existente deberá sujetarse a las alineaciones y rasantes oficiales de la edificación, que podrán coincidir o no con las de la calle, según la zona. Se exceptúan de ambas obligaciones las cercas provisionales. Las cercas definitivas de sus solares se sujetarán a éstas y a las rasantes que rijan. En la construcción de vados no se alterará la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de fachada y acera.

Artículo 2º.- Tendrán la consideración de alineaciones oficiales de la edificación, a los efectos de estas Ordenanzas:

a).- Las que correspondan a los patios interiores de manzana, en las zonas en que tales patios existan, si bien serán admitidos los retranqueos o separaciones-



de tales alineaciones interiores en los casos en que la reglamentación de la zona no lo exija.

b).- Las fijadas para los bloques aislados en los correspondientes planos de reestructuración de la edificabilidad.

Artículo 3º.- Las rasantes se establecen en los pertinentes planos del presente proyecto.

Artículo 4º.- La profundidad edificable es libre en la zona industrial, -- condicionada, tan solo, por el volúmen máximo edificable determinado para la zona, con arreglo a lo dispuesto en éstas Ordenanzas. En la zona -- suburbana semintensiva de bloques aislados queda fijada en los "planos" de volúmen y en la "Memoria", para cada tipo de bloque. Y, en la zona suburbana extensiva, se estará a lo dispuesto en el artículo 13.3 de las Ordenanzas del Plan Parcial de la Zona -- Noroeste.

Artículo 5º.- En la zona suburbana semintensiva de bloques aislados será -- obligatorio que las construcciones ocupen, en su linde con -- los solares vecinos, toda la profundidad establecida por la alineación oficial de la -- edificación y en todas las plantas que se construyan hasta la altura reguladora y al-- canzada por aquéllas, no pudiendo quedar al descubierto medianería alguna.

Artículo 6º.- En la zona suburbana semintensiva de bloques aislados no se -- rá obligatorio que las construcciones se sitúen en la alineación de la edificación, pudiendo retranquearse tanto en planta baja como en plantas -- pisos, de forma que se compense éstos retranqueos. La dimensión máxima de éstas será --



de 1,50 metros, medidos normalmente, en uno y otro sentido, desde la alineación oficial, sujetándose en cada planta al techo máximo edificable. En los encuentros de medianería de dos solares, la edificación deberá ocupar todo el ancho del solar, en todas las plantas piso que se construyan, pudiéndose empezar el retranqueo solo a 1 metro de la línea de medianería.

3.3.3. Alturas.

Artículo 1º.- En la zona suburbana semintensiva de bloques aislados, del polígono de "Can Sam", las alturas reguladoras máximas y el número de plantas tope, serán las establecidas en el presente cuadro:

	<u>Plantas tope</u>	<u>Altura reg. máxima</u>
Bloques tipo -A-	planta baja + 16 pisos	47,75 mts.
Bloques tipo -B-	planta baja + 9 pisos	28,50 mts.
Bloques tipo -C-	planta baja + 7 pisos	23,00 mts.
Bloques tipo -D-	planta baja + 6 pisos	20,25 mts.
Bloques tipo -E-	planta baja + 5 pisos	17,50 mts.
Bloques tipo -F-	planta baja + 4 pisos	14,75 mts.
Bloques tipo -G-	planta baja + 3 pisos	12,00 mts.
Docente	libre	libre
Histórico-cultural	libre	libre

Artículo 2º.- En ninguna de las zonas la planta baja podrá ser sustituida por semisótanos y entresuelo.



Artículo 3º.- Para las edificaciones en las que la altura reguladora máxima sea libre, regirán las alturas fijadas en las reglamentaciones especiales que, para cada caso, estén en vigor o se aprueben.

Artículo 4º.- Las alturas reguladoras máximas establecidas se contarán, a los efectos de éstas Ordenanzas, sobre la cota promedia de las cotas que corresponden a los puntos medios de las diferentes fachadas que, como alineaciones oficiales de la edificación, delimitan la ocupación en planta de cada bloque, y hasta el plano horizontal que define el último forjado o líneas de arranque de cubiertas. Este nivel, pues, que define la altura máxima es el mismo para todo el bloque.

Artículo 5º.- Si la diferencia de niveles, entre la cota promedia citada y el punto de cota más elevado o más baja del bloque sobre el terreno, dá lugar a diferencias de nivel superior a un metro, se considerará tal bloque dividido en los tramos necesarios para que ello no suceda. En éste caso el nivel que define la altura máxima será diferente para cada tramo, no pudiendo ser la diferencia entre el máximo y el mínimo, superior a dos metros. En ningún caso el volumen y edificabilidad que resulte por efectos del relieve del suelo podrá ser superior del que resultaría en un terreno horizontal.

Artículo 6º.- En la zona suburbana extensiva, y para determinar y medir la altura reguladora máxima, se estará en todo a lo dispuesto por las Ordenanzas Municipales de Barcelona. Para la denominada zona de mediana industria, la altura máxima reguladora es libre, sin que pueda por ello superarse el cúbico de 5 m³/m². de suelo, bajo ningún concepto.



Artículo 7º.- Por encima de las alturas reguladoras máximas, establecidas en los artículos anteriores, podrá edificarse tan solo:

a).- La cubierta definitiva del edificio y las cajas de escaleras y ascensores siempre que no desentonen del conjunto en que estuviesen situadas.

b).- Tubos de chimeneas y ventilación con sus remates, cuya altura y situación se sujetará a lo que se dispone en el artículo 94 de las Ordenanzas Municipales de Barcelona.

c).- Las barandas de fachada y las de los patios interiores si los hubiese.

d).- Las separaciones entre azoteas situadas directamente sobre la altura reguladora máxima, que no podrán tener más de un metro de altura, formado por materiales opacos, y dos metros más con verja.

e).- Los armazones de hierro para anuncios que podrán elevarse lo que el Ayuntamiento, en cada caso, estime conveniente.

f).- Los remates de fachada con carácter exclusivamente decorativo, que no podrán por tanto en ningún caso destinarse a ser ocupados o habitados.

g).- Los desvanes de las cubiertas en pendiente no podrán ser ocupados ni habitados.

Artículo 8º.- La altura de cada planta total, incluido el grueso del techo, no podrá ser inferior a 2,75 metros, pero será imprescindible que quede al menos una altura interior de 2,50 metros de luz. En las dependencias de servicio, consistentes en cuartos de baño, despensas, lavaderos, "offices", y, en general, habitaciones que no sean de estar, cocinas, comedores o dormitorios, la altura libre podrá reducirse hasta un mínimo de 2,05 metros.



En la zona suburbana extensiva la superficie y volumen edificable vendrá - regulado por las Ordenanzas Municipales de Barcelona para ésta zona, con la limitación del artículo 2º anterior.

3.3.4. Ocupación en planta baja y edificabilidad X

Artículo 1º.- La superficie máxima ocupable en planta baja, en la zona -- suburbana semintensiva de bloques aislados, resultará de -- aplicar el porcentaje de ocupación de suelo establecido para cada parcela en las fichas adjuntas, a la superficie del solar de cada parcela delimitada en el expediente de reparcelación.

Estas superficies son las que figuran en el plano "2.2.1.". X

Artículo 2º.- El índice de edificabilidad de cada parcela, definida ésta - en el modo expresado en el artículo anterior, será el que - figura en las fichas de cada parcela como cociente "c/x". La aplicación del índice - de edificabilidad a la superficie de suelo de la parcela, dá la superficie total de - techo edificable, "C", en cada parcela.

Esta edificabilidad es la que figura en el plano "2.2.1.". X

Artículo 3º.- El suelo de cada parcela no ocupado en planta baja por la - edificación vendrá destinado a usos de estacionamiento pú-- blico, espacio libre privado, que será ocupable en planta sótanos, y, suelo para do- taciones públicas y espacios libres de jardín urbano público. La delimitación de és- tas áreas, dentro de cada parcela, figura grafiada en el plano "2.2.1.".



Artículo 4º.- La edificabilidad de las áreas de suelo público para dotaciones será libre y sujeta a la legislación oficial correspondiente, y a la previa fiscalización de la Administración municipal.

Artículo 5º.- A los efectos de computar la superficie de techo máxima edificable en cada parcela se computarán los cuerpos salientes sobre la alineación de edificación, cerrados o semi-cerrados, y la superficie de los patios de iluminación y ventilación mixtos o interiores a la edificación.

No se computarán los vuelos de balcones o terrazas, ni cualquier superficie edificada no cerrada. Por el contrario se considerará comprendida, dentro de la superficie máxima edificable, toda superficie edificada cerrada, entendiéndose por tal, toda superficie que determine un volumen cerrado al exterior, al estar cubierto y edificado su perímetro hasta la altura del techo de la misma, cualesquiera que sean los materiales empleados, opacos o transparentes, o se utilicen total o parcialmente elementos practicables para su ventilación.

Artículo 6º.- El porcentaje de utilización de suelo de la edificación docente o histórico-cultural será libre, debiendo las edificaciones que se realicen sujetarse a la legislación oficial correspondiente y Ordenanzas municipales.

Artículo 7º.- En la zona de bloques aislados las plantas bajas de los inmuebles deberán destinarse a comercio o espacios porticados libres, pudiendo tan sólo cerrarse los espacios destinados a:



- a).- Locales comerciales o administrativos.
- b).- Los accesos a las viviendas, porterías, ascensores, escaleras de acceso a sótanos, rampas, etc.

Artículo 8º.- La superficie edificada en la zona industrial -mediana industria- viene determinada por el volúmen autorizado en la zona. Este volúmen es de 5 m³/m². de suelo de parcela. Ello, no obstante, todo proyecto de urbanización o, en su caso, solicitud de licencia municipal de obras, deberán de reservar, para cada solar edificable, aquélla superficie necesaria de espacio libre, al servicio del propio solar, para ser destinada a carga y descarga de vehículos y que permita tener la anchura suficiente para la entrada y salida de vehículos sin maniobras y sin producir conflicto con los sentidos de circulación establecidos.

La merma de tal superficie, no edificable, no representará pérdida alguna para el total volúmen asignado a cada parcela o solar, el cual quedará acumulado al resto de suelo a edificar.

Artículo 9º.- En la zona suburbana extensiva, la superficie y volúmen edificable, vendrá determinado y regulado por las Ordenanzas municipales de Barcelona para ésta clase de zonas, con la limitación del artículo 2º del epígrafe "3.3.3." (alturas).

3.3.5. Remodelación del frente a la carretera de San Adrian a la Roca, calificado -- como zona suburbana semintensiva de bloques aislados.

A efectos de cumplir con las condiciones de ordenación y volúmenes estable



cidos, la edificación asignada al sector que fue excluido de la reparcelación, deberá de ajustarse a las siguientes reglas:

1ª.- La edificabilidad correspondiente a las antiguas parcelas y solares - se fija, para cada manzana, mediante el volúmen asignado para cada una de ellas.

2ª.- Previo al otorgamiento de licencias en éste sector, los propietarios - de cada manzana y el Municipio, con carácter subsidiario, deberán de proceder a la - reparcelación y consiguiente compensación de la edificabilidad concedida a cada parcela, constituyéndose cada manzana como una unidad reparcelable, y procediendo a la - división y asignación del volúmen propuesto en éste proyecto urbanístico en parcelas edificables.

3.3.6. Patios

Regirán los artículos que figuran con carácter general y los particulares - para cada zona del polígono establecidos en las Ordenanzas municipales de Barcelona. Sin embargo, deberá tenerse en consideración:

Podrán establecerse, además de las chimeneas de ventilación o patinejos -- autorizados para ventilar cuartos de baño, retretes, lavaderos, despensas, cuyos locales puedan prescindir de la ventilación directa a patios, sistemas de ventilación - consistentes en chimeneas de ventilación activada que cumplan con las normas vigen-- tes.

3.3.7. Retranqueos



Los retranqueos en planta sobre la alineación de edificación, permitidos conforme al artículo 5º del epígrafe "3.3.2." de éstas Ordenanzas se considerarán como patios mixtos, es decir, patios de parcela abiertos por una o varias caras, y su dimensión se sujetará a lo dispuesto para los mismos en las Ordenanzas municipales de Barcelona.

3.3.8. Fachadas y cuerpos salientes

Regirán los artículos que figuran con carácter general y específico para las diversas zonas del polígono, en las Ordenanzas Municipales de Barcelona.

Sin embargo, deberá tenerse en cuenta y consideración:

a).- Que lo ordenado sobre fachadas y vuelos salientes se referirá sobre la alineación de fachada en las zonas suburbana extensiva, y a la alineación de edificación en las zonas suburbanas semintensiva de bloques aislados.

b).- Que aun cuándo podrá volarse sobre la alineación oficial; de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en las Ordenanzas Municipales de Barcelona, - todas las superficies voladas cerradas sobre la alineación oficial, deberán ser computadas y comprendidas dentro del techo máximo edificable del solar o parcela, o -- porcentaje de utilización de suelo.

c).- Las superficies no cerradas tales como balcones, terrazas, etc.; voladas sobre la línea oficial de calle no serán computadas dentro del techo máximo edificable, pero se sujetarán en todo a lo dispuesto con carácter general en las Ordenanzas Municipales de Barcelona.



3.4. ORDENANZAS DE HIGIENE

Se estará a las Ordenanzas propias del Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste, y, subsidiariamente, a las del Municipio de Barcelona.

3.5. ORDENANZAS DE USO

Se estará a las Ordenanzas propias del Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste, y, subsidiariamente, a las del Municipio de Barcelona, salvo en la zona subrubana semintensiva de bloques aislados, que se sujetará específicamente a:

- a).- La planta baja de los bloques aislados solo podrá destinarse a uso comercial o administrativo, espacios porticados y accesos a viviendas, porterías, ascensores, escaleras, accesos a sótanos, etc.
- b).- En planta pisos, de los bloques aislados, el uso autorizado será solamente el de vivienda, residencial, de oficinas y cultural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 116 de las Ordenanzas Municipales de Barcelona.
- c).- En el suelo denominado "reserva zona docente", el único uso exclusivo de que es susceptible la edificación, es el de escuela de primera enseñanza o enseñanza básica.
- d).- En el suelo denominado "zona expectativa histórico-cultural", los usos de que es susceptible la edificación, en él emplazada o a construir, serán los



propios de los edificios históricos o de los determinados a continuación:

- 1).- Cultural
- 2).- Salas de reunión

de acuerdo con lo establecido en el artículo 116 de las Ordenanzas Municipales de -- Barcelona.

e).- Los sótanos autorizados en la zona suburbana semintensiva de bloques-aislados, deberán destinarse a garages (en cuanto tengan la capacidad suficiente para ello, en las situaciones 2ª y 3ª. Los sótanos podrán rebasar la línea de edificación y ocupar el espacio libre privado definitivo en el plano "2.2.1." de éste proyecto. *Unico*

f).- En el suelo destinado a "parque urbano", el uso exclusivo del mismo, aparte la zona de reserva destinada al trazado del II Cinturon de Ronda, será el de zona verde con uso de instalaciones deportivas públicas.

3.6. ORDENANZAS DE ESTETICA

Al respecto se estará a las Ordenanzas propias del Plan Parcial de ordenación urbana de la Zona Noroeste, y, subsidiariamente, a las del Municipio de Barcelona.



PARCELA Nº 10 m² SUPERFICIE BRUTA (X) 1.790,65 m³ COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m³ EDIFICADO m² SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m ² OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m ² SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. TOTAL
B	375,00	1	375,00	9	3.375,00	3.750,00
SUPERFICIES TOTALES			(A) 375,00		(B) 3.375,00	(C) 3.750,00

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned} \text{OCUPACION} &= \frac{(A) \times X}{1.790,65} = 20,94 \% \\ \frac{\text{m}^3 \text{ edificado p}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{(A) \times 375 + (B) \times 2,75}{X} = 5,968 \\ \frac{\text{m}^2 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{(C) \times X}{1.790,65} = 2,09 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES.



PARCELA N° 14 m² SUPERFICIE BRUTA (X) 438,10 m³ COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 5 m³ EDIFICADO m² SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m ² OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m ² SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. TOTAL
E	150,00	1	150,00	5	750,00	900,00
SUPERFICIES TOTALES			Ⓐ 150,00		Ⓑ 750,00	Ⓒ 900,00

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned} \text{OCUPACION} &= \frac{\text{Ⓐ}}{\text{X}} = 34,23 \% \\ \frac{\text{m}^3 \text{ edificado p}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{\text{Ⓐ} \times 375 + \text{Ⓑ} \times 2,75}{\text{X}} = 5,991 \\ \frac{\text{m}^2 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{\text{Ⓒ}}{\text{X}} = 2,054 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES.



4811

PARCELA Nº 35 m² SUPERFICIE BRUTA (X) 5.772,43 m³ COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m³ EDIFICADO m² SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m ² OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m ² SUP. EDIFIC. PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. TOTAL
A	361,00	2	722,00	16	11.552,00	12.274,00
SUPERFICIES TOTALES			Ⓐ 722,00		Ⓑ 11.552,00	Ⓒ 12.274,00

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned} \text{OCUPACION} &= \text{Ⓐ} \times \text{X} = 12,50\% \\ \frac{\text{m}^3 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{\text{Ⓐ} \times 375 \cdot \text{Ⓑ} \times 2,75}{\text{X}} = 5,97 \\ \frac{\text{m}^2 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \text{Ⓒ} \times \text{X} = 2,126 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES.



PARCELA N° 1 Sector A m² SUPERFICIE BRUTA (X) 1.632,50 m³ COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m³ EDIFICADO m² SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m ² OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m ² SUP. EDIFIC. PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. TOTAL
F	672,00	1	672,00	4	2.688,00	3.360,00
SUPERFICIES TOTALES			(A) 672,00		(B) 2.688,00	(C) 3.360,00

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned} \text{OCUPACION} &= \frac{(A)}{X} = 41,16\% \\ \frac{\text{m}^3 \text{ edificadp}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{(A) \times 375 + (B) \times 2.75}{X} = 6,07 \\ \frac{\text{m}^2 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{(C)}{X} = 2,058 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES.



m^2 SUPERFICIE BRUTA (X) PARCELA N°2 Sector A 2.732,12
 m^3 COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6,06
 m^3 EDIFICADO m^2 SUELO 2.020

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m^2 OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC. TOTAL
G	1.380,00	1	1.380,00	3	4.140,00	5.520,00
SUPERFICIES TOTALES			Ⓐ 1.380,00		Ⓑ 4.140,00	Ⓒ 5.520,00

CARACTERISTICAS.

OCUPACION = Ⓐ X = 50,51 %
 $\frac{m^3 \text{ edificado } p}{m^2 \text{ suelo}} = \frac{\text{Ⓐ} \times 375 + \text{Ⓑ} \times 2.75}{X} = 6,06$
 $\frac{m^2 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} = \text{Ⓒ} \times X = 2,020$

OBSERVACIONES.



PARCELA N° 3 Sector A m^2 SUPERFICIE BRUTA (X) 1.166,85 m^3 COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 1.166,85 $6 m^3$ EDIFICADO m^2 SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m^2 OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC TOTAL
F	478,50	1	478,50	4	1.914,00	2.392,50
SUPERFICIES TOTALES			(A) 478,50		(B) 1.914,00	(C) 2.392,50

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned} \text{OCUPACION} &= \frac{(A)}{X} = 41,00\% \\ \frac{m^3 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} &= \frac{(A) \times 375 + (B) \times 2,75}{X} = 6,04 \\ \frac{m^2 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} &= \frac{(C)}{X} = 2,050 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES.



PARCELA N° 4 Sector A m^2 SUPERFICIE BRUTA (X) 5.628,00 m^3 COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m^3 EDIFICADO m^2 SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m^2 OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS PISO	m^2 SUP EDIFIC TOTAL
D	1.668,00	1	1.668,00	6	10.008,00	11.676,00
SUPERFICIES TOTALES			(A) 1.668,00		(B) 10.008,00	(C) 11.676,00

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned} \text{OCUPACION} &= \frac{(A) \times X}{5.628,00} = 29,63\% \\ \frac{m^3 \text{ edificado } p}{m^2 \text{ suelo}} &= \frac{(A) \times 375 + (B) \times 2,75}{X} = 6,00 \\ \frac{m^2 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} &= \frac{(C) \times X}{5.628,00} = 2,074 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES. No está incluido el extremo del bloque adjudicada al Ayuntamiento de 15 x 10 = 150 m². de ocupación de suelo



m^2 SUPERFICIE BRUTA (X) 4.315,00
 m^3 COEFICIENTE EDIFICABILIDAD
 m^3 EDIFICADO m^2 SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m^2 OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m^2 SUP EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m^2 SUP EDIFIC PLANTAS PISO	m^2 SUP EDIFIC TOTAL
E	1.479,75	1	1.479,75	5	7.398,75	8.878,50
SUPERFICIES TOTALES			(A) 1.479,75		(B) 7.398,75	(C) 8.878,50

CARACTERISTICAS.

OCUPACION = (A) X = 34,29%
 $\frac{m^3 \text{ edificado } p}{m^2 \text{ suelo}}$ = $\frac{(A) \times 375 + (B) \times 2.75}{X}$ = 6,00
 $\frac{m^2 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}}$ = (C) X = 2,057

OBSERVACIONES.



PARCELA N° 25 D m² SUPERFICIE BRUTA (X) 17.307,75 m³ COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m³ EDIFICADO m² SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m ² OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m ² SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC TOTAL
B	1.350,00	1	1.350,00	9	12.150,00	13.500,00
B	1.500,00	1	1.500,00	9	13.500,00	15.000,00
D	600,00	1	600,00	6	3.600,00	4.200,00
E	200,00	1	200,00	5	1.000,00	1.200,00
SUPERFICIES TOTALES			(A) 3.650,00		(B) 30.250,00	(C) 33.900,00

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned} \text{OCUPACION} &= \frac{(A)}{X} = 21,08 \% \\ \frac{\text{m}^3 \text{ edificado p}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{(A) \times 3,75 + (B) \times 2,75}{X} = 5,59 \\ \frac{\text{m}^2 \text{ edificado}}{\text{m}^2 \text{ suelo}} &= \frac{(C)}{X} = 1,958 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES. El deficit en volúmen que representa el coeficiente m³/m². queda compensado en la parcela 12 E.



488

PARCELA Nº 12 E m² SUPERFICIE BRUTA (X) 12.537,12 m³ COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m³ EDIFICADO m² SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m ² OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m ² SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. PLANTAS PISO	m ² SUP. EDIFIC. TOTAL
Λ	361,00	1	361,00	16	5.776,00	6.137,00
A	658,00	1	658,00	16	10.528,00	11.186,00
B	1.200,00	1	1.200,00	9	10.800,00	12.000,00
SUPERFICIES TOTALES			Ⓐ 2.219,00		Ⓑ 27.104,00	Ⓒ 29.323,00

CARACTERISTICAS.

OCUPACION = Ⓐ / X = 17,69 %

$\frac{m^3 \text{ edificado } p}{m^2 \text{ suelo}} = \frac{Ⓐ \times 375 + Ⓑ \times 2.75}{X} = 6,60$

$\frac{m^2 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} = Ⓒ / X = 2,338$

OBSERVACIONES. El superavit en volúmen que representa el coeficiente m³/m² compensado en la parcela 25D.



PARCELA Nº 13 F m^2 SUPERFICIE BRUTA (X) 4.337,12 m^3 COEFICIENTE EDIFICABILIDAD $6 m^3$ EDIFICADO m^2 SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m^2 OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC TOTAL
A	361,00	1	361,00	16	5.776,00	6.137,00
C	361,00	1	361,00	7	2.527,00	2.888,00
SUPERFICIES TOTALES			(A) 722,00		(B) 8.303,00	(C) 9.025,00

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned} \text{OCUPACION} &= \frac{(A)X}{X} = 16,64\% \\ \frac{m^3 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} &= \frac{(A) \times 375 + (B) \times 2.75}{X} = 5,88 \\ \frac{m^2 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} &= \frac{(C)X}{X} = 2,080 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES.



VIALIDAD: m^2 SUPERFICIE BRUTA (X) 4.058,53 m^3 COEFICIENTE EDIFICABILIDAD 6 m^3 EDIFICADO m^2 SUELO

	a	b	a x b = c	d	c x d = e	c + e
BLOQUES TIPO	m^2 OCUPACION SUELO	NUMERO DE BLOQUES	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS BAJA	NUMERO PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC PLANTAS PISO	m^2 SUP. EDIFIC TOTAL
0	150,00	1	150,00	6	900,00	1.050,00
SUPERFICIES TOTALES			(A) 150,00		(B) 900,00	(C) 1.050,00

CARACTERISTICAS.

$$\begin{aligned}
 \text{OCUPACION} &= \frac{(A)}{X} = 3,69 \\
 \frac{m^3 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} &= \frac{(A) \times 375 + (B) \times 2.75}{X} = 0,71 \\
 \frac{m^2 \text{ edificado}}{m^2 \text{ suelo}} &= \frac{(C)}{X} = 0,258
 \end{aligned}$$

OBSERVACIONES.