



AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

PROYECTO DE REPARCELACION Y MODIFICACION
DE ALINEACIONES EN LA ZONA NOROESTE

MEMORIA
=====

JULIO 1966

2

ESTUDIO DE REPARCELACION EN LA ZONA NOROESTE
DEL TERMINO MUNICIPAL DE STA. COLOMA DE GRANANET

M E M O R I A

Emplazamiento:

El presente estudio de reparcelación abarca 39 Ha. situadas en el término municipal de Sta. Coloma de Gramanet, entre el río Besós, la carretera de San Adrián a la Roca y la Riera de Pallaresa. Esta zona está comprendida en el "Plan Parcial de la Zona Noroeste", aprobado por la Comisión de Urbanismo el 29-7-64, y se ha desarrollado de acuerdo con el decreto de 7 Abril 1966 sobre "Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana".

Consideraciones :

La importancia de esta zona es realmente singular, con relación a la propia población de Santa Coloma por la ubicación en la misma de uno de los mayores Parques previstos en este Municipio.

Como necesidad humana y urbanística, el planeamiento de espacios verdes, o pulmones de las ciudades es indiscutible. Lo que ya no resulta fácil es su realización; pues, sea por insuficiente potencial económico Municipal, o bien por criterios dispares de los propietarios, el resultado suele ser siempre un problema difícil y sobretudo de larga duración.

Conjugar las necesidades colectivas, con los legítimos intereses particulares, ha sido la base y el enfoque de la siguiente reparcelación.



Puntos a estudiar:

- 1º La superficie de PARQUE (en el sector de estudio excede del mínimo ordenado por la Ley: en 93.423,47 m2.
- 2º Existen dos clases de propietarios:
 - (A) Los que no les quedan terreno por ceder.
 - (B) Los que pueden ceder terreno.
- 3º Como todos los propietarios (A y B) deben ceder los viales al Municipio, y el 10 % de la superficie edificable en concepto de Parque, resulta evidente que siendo únicamente los propietarios B, los que deberán ceder terreno (y precisamente el del Parque), se establezca una base de parcelación distinta a ambos.

Por consiguiente se propone :

- a = Los propietarios A, (cuya superficie total representa, aproximadamente, la quinta parte) edificarán en sus propias parcelas lo previsto y aprobado en el Plan Parcial. Cederán al Municipio los viales y compensarán económicamente a los propietarios B, de la superficie de Parque equivalente al 10% edificable (A). (Ya que toda la cesión de Parque será efectuada por B).
- b = Los propietarios B se encuentran, pues, con toda la carga de Parque. La cesión al Municipio del mismo representa por un lado, el 10% edificable, lo previsto por la Ley, y por otro una "sobrecarga"

4

cuya compensación sería un mayor volumen edificable, y equivalente, precisamente, a 100 m². de la mencionada sobrecarga.

Dentro de este mayor volumen se incluye el que corresponde a aquellos viales que según el Plan Parcial debían ser computables, en cuanto a volumen, a las parcelas con frente a los mismos, y por lo tanto la compensación que establecía queda de esta forma distribuida entre todas las parcelas.

Los siguientes cuadros que figuran al final de la memoria, exponen y resumen numericamente todo lo expuesto.

Al propio tiempo se somete para su aprobación, la modificación de alineaciones en el trazado de la nueva carretera de San Adrián a la Roca, estableciéndola paralela al río Besós, de acuerdo con el Decreto del Excmo. Sr. Presidente de la Diputación de Barcelona, de 8 de Junio de 1966.

En la zona de industria se han señalado las parcelas en una superficie que se ha considerado la más aconsejable de 4.500 m²., aunque en el Plan Parcial esté definida la parcela mínima en 2.000 m².

Y en cuanto a la zona de bloques aislados, quedan señaladas, únicamente, las superficies equivalentes a las propiedades y su correspondiente volumen, para que una vez aceptado el presente estudio de reparcelación, plantear y presentar de inmediato la ordenación de bloques para someterlos a su total aprobación.



Superficie EDIFICABLE

{ A } 39.947,44 m2
{ B } 166.186,26 m2

206.133,70 m2

Superficie VIAL

{ A } 9.696,01 m2
{ B } 60.889,58 m2

70.585,59 m2

Superficie PARQUE

{ A } 0.
{ B } 114.036,84 m2

114.036,84 m2

Superficie T O T A L

390.756,13 m2

Como los propietarios (A) no tienen PARQUE
resulta que los propietarios (B) tendrán :

su correspondiente parte del 10% edif. =	16.618,63 m2
la idem de idem de (A) =	3.994,74 m2
y la sobrecarga de PARQUE =	93.423,47 m2
	<u>114.036,84 m2</u>

RELACION DE PROPRIETARIOS "D", SUPERFICIE INICIAL, Y LA NUEVA SUPERFICIE Y VOLUMEN ASIGNADOS.

PROPIETARIOS	- A -		- B -		VOLUMEN Edificatorio (B J)
	finca	Sup. inicial m2.	Sup. asignada (A 49,715) INDUSTRIA	VIVIENDA	
AGUAS DE BARCELONA	1	18.010,15	3.774,35		55.164,35
D. J. FERRER COLLINS	2	9.983,50	4.063,85		30.579,02
DE M. C. CORDERA	3	2.631,75	1.202,15		8.000,95
DE L. F. BRUGADA	4	2.506,00	1.220,20		7.875,81
PROMIESA	5	63.204,07	30.792,35		193.591,50
D. F. C. CELES	6	4.705,12	2.292,28		14.441,50
AGUA DE BARCELONA	7	4.073,75	2.423,15		15.234,34
PROMIESA	8	27.888,83	10.150,14	3.386,00	63.878,51
PROMIESA	9	15.686,87	7.542,46		48.048,14
PROMIESA	10	14.589,60	7.107,89		44.637,30
PROMIESA	11	12.212,10	5.949,59		37.405,07
D. M. FARIAS	12	8.501,39		4.141,78	40.070,25
D. JOSE OCL	13	5.894,95		2.871,95	28.339,83
PROMIESA	14	15.355,21			223.794,10
DE M. TORRELLÓ	15	95.531,75	7.480,88		47.032,29
DE MONSIEUR ROGELL	16	8.330,25	23.872,48		150.086,88
D. JOAN FERRER GIBRAN y otros	17	1.443,37	4.058,40		25.515,16
PROMIESA	18	2.688,60	703,19		1.420,95
D. JUAN FERRER COLLINS y otros	19	5.211,70	1.310,00	134,33	8.235,97
D. J. LOPES GUARDIA y otros	20	819,62	2.404,75		15.118,66
CAN SAM	21	2.010,00	399,30		2.510,41
	22	19.000,00	979,24	9.056,61	5.156,48
		341.112,68	123.716,36	42.469,90	777.904,75

Superficie PARQUE 114.036,84 m2. = 33.431 %
 " VIALES 60.889,58 m2. = 17,850 %
 " EDIFICABLE 168.186,26 m2. = 48.719 %

Superficie TOTAL 341.112,68 m2. = 100 %



DESARROLLO DEL CALCULO PARA LAS PROPIETARIAS "B" (ORDENADO POR MANTENAS)

MANTENAS	- C -		- D -		- E -		- F -		- H -		- I -		- J -	
	Superficie ocupable m ² .	Vial computable m ² .	TOTAL m ²	Incremento sobrecarga	E.F. TOTAL E.C.	Edificabilidad Ind.=(H 4) m ³ . Viv.=(H 5)	Edificabilidad Ind.=(H 4) m ³ . Viv.=(H 5)	Coefficiente edificabilidad I:C						
Ia.	105.868,98	5.999,50	111.868,48	53.553,35	195.431,83									
Ib.	17.847,38	2.145,00	19.992,38	9.999,70	29.992,08									
Total Iada	123.716,36	8.144,50	131.860,86	62.553,05	194.453,91	777.815,34		6,2870						
Va.	19.643,97	2.235,25	21.879,22	9.938,62	31.817,84									
Vb.	22.825,03	3.655,35	26.480,38	11.548,60	38.029,98									
Total viv.	42.469,00	5.890,60	48.360,70	21.487,22	69.847,92	419.086,32		9,8578						
TOTALES	166.186,26	14.035,10	180.221,36	84.050,27	264.301,63									

Sobrecarga = S = 114.030,84 - 20.613,37 = 93.423,47 - 9.342,34 = 84.081,13 m².

P = 84.081,13 + 166.186,26 = 250.267,39

Propiet. "A" = 10% sup. edif. = 3.294,74 m².
 " " " " = 10% sup. edif. = 16.618,63 m².
20.613,37 m².

Compensación de la sobrecarga
 Parque, en mayor volumen...
 INDUSTRIA

(I) 777.815,34 m³.
 (E) 527.443,44 m³.
250.372,20 m³.
 120.223,32 m³.



DISTRIBUCION Y SUPERFICIE DE LAS NUEVAS PARCELAS "B"



Parcelas Sup. m2 Propietarios Parcelas Sup. m2 Propietarios

manzana Ia.

01	4.896,75	AGUAS BARCELONA
02	6.300,75	" "
03	4.863,85	J. FERRER MOLINS
04	7.483,88	3,4,6,18,20 y 21
05	6.000,00	PROMINSA
06	7.026,00	"
07	5.705,75	"
08	4.500,00	"
09	4.500,00	"
010	4.500,00	"
011	7.252,00	"
012	4.680,00	"
013	5.000,00	"
014	6.400,00	"
015	7.000,00	"
016	4.500,00	"
017	4.500,00	"
018	4.500,00	"
019	6.260,00	"

105.868,98

manzana Va.

023	16.637,59	PROMINSA
	134,33	"
024	2.871,95	DA PARETO
	12.756,90	prop. "A"
	<u>32.400,77</u>	

manzana Vb.

025	7.940,88	PROMINSA
026	9.256,61	CAN SAM
027	5.628,54	PROMINSA
	4.078,75	prop. "A"

26.904,78

manzana Ib.

020	5.604,91	PROMINSA
021	7.480,88	JOSE SOL
022	4.761,59	16,17.

17.847,38

Las cuatro manzanas correspondientes a Suburbana Extensiva no sufren modificación a lo previsto y aprobado en el Plan Parcial.