



PROPOSTA DE DELIMITACIÓ D'UNITAT D'ACTUACIÓ PER A LES PARCEL·LES SITIES ALS CARRERS DE SANTA ANNA, num.2 I DE FRANCESC VIÑAS, num. 16 A 20, D'AQUESTA CIUTAT

L'any 1991 l'Ajuntament va aprovar la delimitació d'un conjunt d'Unitats d'Actuació que, com a principal objectiu, pretenien fer possible la renovació de l'edificació d'acord amb les previsions del planejament urbanístic vigent tot evitant determinats efectes negatius induïts per la particular estructura parcel·laria, per exemple la aparició de restes de parcel·la inedificables amb front a la via pública.

Una d'aquelles Unitats d'Actuació comprenia les dues parcel·les sities al carrer de Francesc Viñas num.16 a 20.

La Memoria de l'informe justificava la proposta de delimitació de la següent manera:

“Com a conseqüència del canvi de tipologia edificatòria produït entre la primera ocupació del territori de Santa Coloma de Gramenet, feta entre les dècades 1920 i 1930, i les determinacions primer del Pla Comarcal i del Pla General Metropolità després, han aparegut un gran nombre de situacions anòmales creades per parcel·les de petites dimensions i per restes de parcel·les inedificables segons el planejament vigent.

El mecanisme habitual previst pel planejament per a aquestes situacions és l'agrupació parcel·laria quan sigui possible i les parts interessades així ho vulguin, o permetre l'edificació quan l'agrupació sigui impossible i s'acompleixi amb uns paràmetres mínims.

El caràcter discrecional de les agrupacions parcel·laries fa que en molts casos quedin sense edificar de nou parcel·les que individualment no compelen amb els paràmetres mínims establerts a aquest efecte. I que d'aquesta manera proliferin discontinuïtats urbanístiques que acaven incidint més enllà del propi urbanisme.

La redacció de la major part del planejament de detall ja ha anat disposant mecanismes que permetin solucionar aquest problema, el qual es manté en tota la seva potencialitat en aquelles àrees on dit planejament no ha estat desenvolupat o no cal desenvolupar-ho. De tal sort que per efecte de la discrecionalitat abans esmentada, poden consolidar-se importants discontinuïtats en el teixit urbà que impossibilitin un correcte acabat de la ciutat.

En aquest sentit, i d'acord amb els criteris amunt esmentats, es proposa la delimitació de la present Unitat d'Actuació.”

Les raons llavors exposades segueixen siguent absolutament vàlides avui.



La delimitació d'aquella Unitat d'Actuació va ésser recorreguda davant dels tribunals, i aquests van dictar sentència contrària a l'Ajuntament, fonamentalment per entendre que dins l'àmbit de dita Unitat d'Actuació no es produïa el principi d'equilibri entre els beneficis i les càrregues.

Com s'ha dit mes amunt, el problema urbanístic subsisteix, per la qual cosa una correcta reacció a la Sentència esmentada passa per redefinir la Unitat d'Actuació de tal forma que s'asseguri l'equilibri de beneficis i càrregues. En cas contrari, l'actuació esdevindrà inexecutable.

Com a resultat dels estudis mes detallats que s'han realitzat, s'ha pogut comprovar que aquest equilibri només s'aconseguirà incrementant l'àmbit de la U.A.

Atenent a l'estat de renovació de l'edificació en aquell emplaçament, la única possibilitat d'aplicació passa per la incorporació a l'àmbit d'actuació de la parcel·la situada al carrer de Santa Anna num.2, col·lidant amb les anteriors a on encara no s'ha renovat l'edificació.

Resultat del mateix estudi, també s'ha pogut comprovar l'existència d'un alt nombre d'habitatges i locals ocupats en lloguer. L'extinció d'aquests contractes de lloguer o la relocalització temporal dels seus titulars constitueix una important càrrega pel compte de liquidació de l'actuació, el que obra la possibilitat de que tot i l'ampliació de l'àmbit, la Unitat d'Actuació encara no sigui equilibrada.

Per a aquest supòsit, i com ja s'ha fet en un altre ocasió, la Llei del Sòl (art.171 TRDL, art.153 TRLS i art.64 RGU) preveu que els Ajuntaments podran de manera excepcional, quan les càrregues resultin excessives respecte dels aprofitaments previstos pel planejament, reduir la contribució dels propietaris a les dites càrregues o compensar-les a càrrec de l'Administració, procurant equiparar els costos de l'actuació a les d'altres analogues que hagin resultat viables.

Per tant, i d'acord amb els criteris fins ara exposats, es proposa la delimitació d'una Unitat d'Actuació a l'emplaçament de l'encapçalament, per tal que dins del seu àmbit es desenvolupi de manera unitària l'edificabilitat prevista i permesa pel planejament urbanístic vigent, es cedeixin els sòls afectats per a viabilitat i s'executin les obres d'urbanització dels mateixos.

Aquesta Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de Compensació, d'acord amb l'art. 169 del Text Refós aprovat pel D.L.1/1990. Tanmateix, si calgués per a l'efectiva execució del planejament vigent, l'Ajuntament podrà canviar el sistema d'actuació previst per a qualsevol dels altres possibles.



DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ.

Parcel·les afectades :

1. Parcel·la: R.T. 40202001
Cr.Francesc Viñas, 18-20.
Sup.sòl: 74,00 m²
Qualificació: Edificable (clau 13b), 10,00 m²
Vial (clau 5), 64,00 m².
Propietari: Francisco Rubio Almudevar.
Dom.fiscal: Av.Francesc Macià, 23, 3er.3a. CIUTAT.
Ocupant de l'habitatge: Rafael Jesús Fenoy Rodriguez (i 4 més)
Ocupant del local: El mateix. (Bar).

2. Parcel·la: R.T. 40202002
Cr.Santa Anna, 2.
Sup.sòl: 280,58 m²
Qualificació: Edificable (clau 13b), 210,00 m²
Vial (clau 5), 70,58 m².
Propietari: Josefa Meyra Gelabert.
Dom.fiscal: Cr.Santa Gemma, 4, 2on 1a. CIUTAT.
Ocupants d'habitatges: Baixos 1a. Maria Catalán Aparicio.
Primer 1a. Manuel Bueno Senar (i 1 més)
Primer 2a. Abdon Luis Roig Carreras (i 1 més)
Ocupant del local: Joaquín Francés Berruero (drogueria i perfumeria)

3. Parcel·la: R.T. 40202017
Cr.Francesc Viñas, 16.
Sup.sòl: 91,00 m²
Qualificació: Edificable (clau 13b), 88,00 m²
Vial (clau 5), 3,00 m².
Propietari: Encarnación Garcia Garcia.
Dom.fiscal: El mateix.
Ocupant de l'habitatge: Liberato Lartuna Garcia (i 3 més)

Dades de la Unitat d'Actuació :

Superfície total de sòl : 445,58 m²
Superfície de sòl a cedir i urbanitzar : 137,58 m²
Superfície de sòl edificable : 308,00 m²



Paràmetres edificatoris segons normativa urbanística vigent.

Superfície edificada total: 697,00 m² aprox.
Sobre sòl 13b: 359,00 m² aprox.
Sobre sòl 5: 338,00 m² aprox.
Superfície de sostre edificable: 1506,00 m² aprox.
(No inclou vols ni possibles altells)

Condicions d'execució de la Unitat d'Actuació :

Sistema: Compensació.
Càrregues: Cedir i urbanitzar la part de sòl afectada per a vial.
Edificar simultàniament i conforme a un projecte unitari.

Santa Coloma de Gramenet, 28 de novembre de 1996.

Lluís Falcón i Gonzalvo, arquitecte.
CAP DEL SERVEI D'URBANISME.





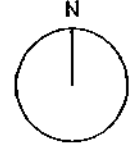
AJUNTAMENT DE
SANTA COLOMA DE GRAMENET
Serveis Territorials
Servei d'Urbanisme

Nom expedient **DELIMITACIO DE L'UNITAT D'ACTUACIO DE LES
PARCEL·LES SITUADES AL CARRER DE FRANCESC VIÑAS, 16-20
I CARRER DE SANTA ANNA, 2. CIUTAT**

Norm document

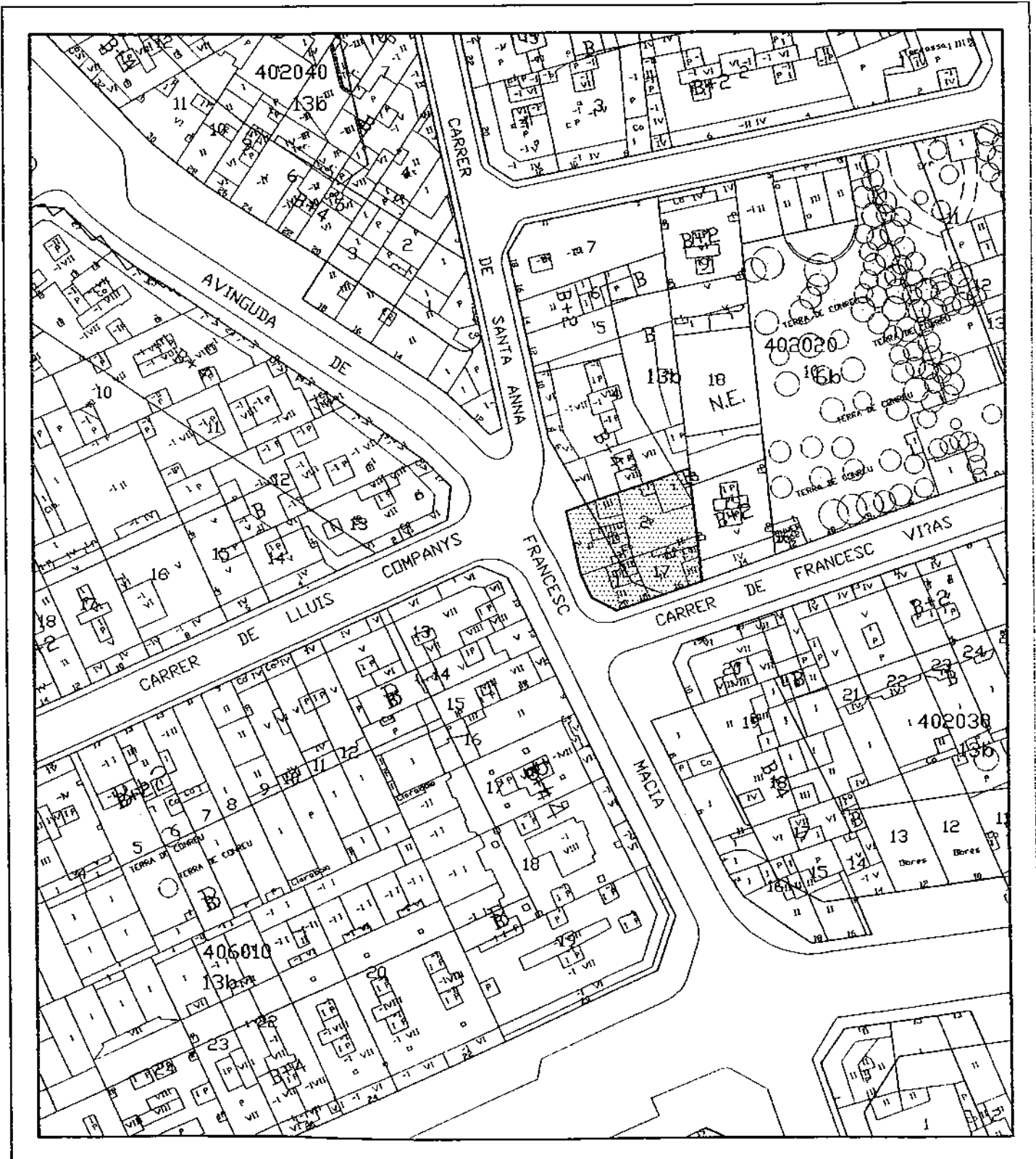
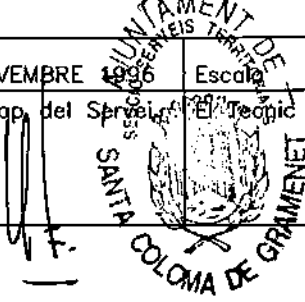
SITUACIO I QUALIFICACIO

Data **NOVEMBRE 1986** Escala **1:1000**
V.P. El Cap. del Servei **El Tècnic Redactor**



NUM.

1





AJUNTAMENT DE
SANTA COLOMA DE GRAMENET
Serveis Territorials
Servei d'Urbanisme

Nom expedient **DELIMITACIO DE L'UNITAT D'ACTUACIO DE LES
PARCEL·LES SITUADES AL CARRER DE FRANCESC VI?AS, 16-20
I CARRER DE SANTA ANNA, 2. CIUTAT**

Nom document

EMPLACAMENT

Data **NOVEMBRE 1996**

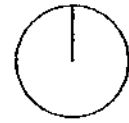
Escala **1:500**

N

NUM.

V.P. El Cap del Servei

El Tècnic Redactor



2

