

► DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA



DILIGÈNCIA -
Aprobat definitivament per la Junta de Govern Local, en
sessió del dia..... 21 ABR. 2015
Santa Coloma de Gramenet,..... 21 ABR. 2015
El Secretari General.



MODIFICACIÓ DELS POLÍGONS D'EXPROPIACIÓ EN L'ÀMBIT DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL
AL TERME MUNICIPAL DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

SERGI TAMAYO ■ MARÇ 2015



DILIGÈNCIA -
Aprobat definitivament per la Junta de Govern Local, en
sessió del dia.....**21 ABR. 2015**.....
Santa Coloma de Gramenet,.....**21 ABR. 2015**.....
El Secretari General,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Am', is written over the printed name of the General Secretary.

ÍNDEX DEL DOCUMENT

1 - MEMÒRIA

0	Document d'aprovació definitiva	pàg. 1
0.a	Antecedents	pàg. 1
0.b	Justificació del document d'aprovació definitiva	pàg. 1
0.c	Reajust de la delimitació del polígon d'expropiació de la Fase IIIc	pàg. 2
0.d	Quadres de desglossament	pàg. 3
1	Memòria descriptiva i justificativa de l'estat actual	pàg. 5
1.a	Objecte	pàg. 5
1.b	Situació	pàg. 5
1.c	Introducció	pàg. 5
1.d	Àmbit de treball	pàg. 6
1.e	Planejament urbanístic vigent	pàg. 6
1.f	Descripció de les actuacions i el seu estat actual	pàg. 8
1.f.1	Àmbit del Front Fluvial del Raval	pàg. 8
1.f.2	Àmbit de la Font de Sant Roc - Can Calvet	pàg. 12
1.g	Estat actual de les titularitats en l'àmbit del Front Fluvial del Raval	pàg. 12
1.h	Diagnosi	pàg. 13
2	Memòria descriptiva i justificativa de la proposta	pàg. 13
2.a	Objectius	pàg. 13
2.b	Descripció de la proposta	pàg. 14
2.b.1	Fase II	pàg. 14
2.b.2	Fase III	pàg. 14
2.c	Despeses d'urbanització	pàg. 17
2.d	Reserva màxima d'habitatges	pàg. 18
2.e	Quadres comparatius	pàg. 18
2.f	Relació actual de finques afectades	pàg. 19
2.g	Pla d'etapes	pàg. 19

2 - PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- i.01 Situació - e 1/15.000
- i.02a Ortofotos (2013): àmbit Front Fluvial del Raval (FFR) - e 1/2.000



- i.02b Ortofotos (2013): àmbit Font de Sant Roc - Can Calvet (FSR-CC) - e 1/2.000
- i.03 Imatge aèria (2013): àmbit Front Fluvial del Raval (FFR) (vista oest) - s/e
- i.04a Polígons d'expropiació: comparatiu mPGM FFR i FSR-CC i estat actual - e 1/2.000
- i.04b Polígons d'expropiació: estat actual / titularitats - e 1/1.000
- i.05a Construcció i urbanització: àmbit Front Fluvial del Raval (FFR) - e 1/2.000
- i.05b Construcció i urbanització: àmbit Font de Sant Roc - Can Calvet (FSR-CC) - e 1/2.000
- i.06 Diagnosi: àmbit Front Fluvial del Raval (FFR) - e 1/2.000

3 - PLÀNOLS DE PROPOSTA

- p.01 Proposta: conjunt de fases - àmbit Front Fluvial del Raval (FFR) - e 1/2.000
- p.02 Proposta: Fase II - àmbit Front Fluvial del Raval (FFR) - e 1/1.000
- p.03a Proposta: Fase IIIa - àmbit Front Fluvial del Raval (FFR) - e 1/1.000
- p.03b Proposta: Fase IIIb - àmbit Front Fluvial del Raval (FFR) - e 1/1.000
- p.03c Proposta: Fase IIIc - àmbit Front Fluvial del Raval (FFR) - e 1/1.000
- p.03d Proposta: Fase IIId - àmbit Front Fluvial del Raval (FFR) - e 1/1.000
- p.03e Proposta: Fase IIle - àmbit Front Fluvial del Raval (FFR) - e 1/1.000

4 - ANNEXOS

- annex 1 - Quadres de desglossament
 - a.01a Desglossament dels polígons d'expropiació proposats
 - a.01b Desglossament de les fases de construcció i càrregues d'urbanització proposades (1/2)
 - a.01c Desglossament de les fases de construcció i càrregues d'urbanització proposades (2/2)
- annex 2 - Modificació de PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (AD 07/07/2006)
 - 07a Planejament proposat: àmbit Front Fluvial del Raval - s/e
 - 09 Planejament proposat: àmbit Font de Sant Roc - Can Calvet - s/e
 - 10a Fases d'expropiació: àmbit Front Fluvial del Raval - s/e
 - 10b Fases de construcció i urbanització: àmbit Front Fluvial del Raval - s/e
 - 10c Fases de construcció i urbanització: àmbit Font de Sant Roc - Can Calvet - s/e



DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA

0.a - Antecedents

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, en sessió celebrada en data 13 de gener de 2015, va acordar aprovar inicialment el document de *Modificació dels polígons d'expropiació en l'àmbit del Front Fluvial del Raval*.

Posteriorment, en data 26 de gener de 2015, es va publicar l'anunci referent a aquesta aprovació inicial en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB). D'aquesta manera, el document s'exposava al públic, de conformitat amb allò que estableix l'article 85.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, durant el termini d'un mes comptat des del dia següent al de l'última publicació obligatòria.

0.b - Justificació del document d'aprovació definitiva

La redacció del present document d'aprovació definitiva de la *Modificació dels polígons d'expropiació en l'àmbit del Front Fluvial del Raval* té la principal finalitat de facilitar una millor lectura i interpretació d'un dels polígon d'expropiació de la nova delimitació polygonal proposada, concretament del polígon d'expropiació corresponent a la Fase IIIc.

El polígon d'expropiació de la Fase IIIc presentava una delimitació discontinua, restant descrita en el punt *Fase IIIc* de l'apartat 2.b.2 - *Fase III* de la memòria del document d'aprovació inicial de la present modificació de la manera següent:

A diferència de la resta, el polígon d'expropiació de la Fase IIIc és discontinu. La seva delimitació, amb una superfície total de 1.062,57 m², agrupa els dos àmbits que es descriuen a continuació:

- *Un primer àmbit, amb una superfície de 359,85 m², que inclou la finca de titularitat pública situada en l'avinguda de la Generalitat núm. 192.*
- *Un segon àmbit, amb una superfície de 702,72 m², que inclou les finques de titularitat mixta (pública i privada) situades en l'avinguda de la Generalitat núm. 196 i 198, ambdues en procés d'expropiació (27,45% i 13,36% de titularitat privada, respectivament).*

Aquesta delimitació discontinua era resultat de l'exclusió en l'àmbit delimitat de la finca situada en l'avinguda de la Generalitat núm. 194, originàriament també exclosa en l'àmbit delimitat pel polígon d'expropiació de la Fase III del document urbanístic de referència: la *Modificació puntual de PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet*, aprovat definitivament el 7 de juliol de 2006. Així es pot contemplar en els corresponents plànols annexats en el present document.

El principal motiu de l'exclusió d'aquesta finca de la delimitació del polígon d'expropiació de la Fase III es basava en la inexistència de la necessitat de la seva expropiació, atès que la finca ja era de titularitat



DELICAT NOTA:
Aprobat definitivament per la Junta de Govern Local, en
sessió del dia 21 ABR. 2015
21 ABR. 2015
Santa Coloma de Gramenet,
El Secretari General,

pública, tal com es contempla en el plànol d'informació i.04 - Polígons d'expropiació: estat actual/titularitats del present document.

Tanmateix, cal destacar que la superfície d'aquesta finca sí era incorporada en la delimitació de la corresponent fase de construcció i les càrregues d'urbanització determinades en aquesta Fase IIIc. De fet, així restava descrit també dins del punt Fase IIIc de l'apartat 2.b.2 - Fase III de la memòria del document d'aprovació inicial de la present modificació:

En relació a les actuacions destinades al desenvolupament parcial de la construcció de l'edifici contemplat en la Fase III, s'estableix una fase de construcció en la Fase IIIc, amb una superfície de 486,38 m² i corresponent a l'àmbit de la zonificació amb clau 18-HP inclòs en la seva delimitació. Aquesta fase de construcció permetrà l'execució del volum en forma de torre.

Així mateix, per a aquesta fase de construcció s'estableix una edificabilitat màxima de 8.144,44 m² de sostre, esgotant així la reserva de sostre màxim de 22.831 m²st contemplada en l'actuació de la Fase III que establia la Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FRS-CC).

Pel que fa a les càrregues d'urbanització de la Fase IIIc, corresponen a l'actuació següent:

- *La urbanització de la superfície delimitada en el polígon d'expropiació discontinu, ampliada amb la incorporació també de la superfície de la finca de titularitat pública situada en l'avinguda de la Generalitat núm. 194, justament entre els dos àmbits del polígon d'expropiació.*

Precisament el fet de que aquesta finca de titularitat pública (municipal) hagi estat d'una banda exclosa en la delimitació del polígon d'expropiació, i d'una altra inclosa i contemplada en la delimitació de la fase de construcció així com en la determinació de les corresponents càrregues d'urbanització, es considera que podria donar peu probablement a una interpretació errònia pel que fa a l'aprofitament resultant establert en aquesta Fase IIIc.

0.c - Reajust de la delimitació del polígon d'expropiació de la Fase IIIc

La present redacció del document d'aprovació definitiva té la finalitat de facilitar una millor lectura de la Fase IIIc, així com també l'adequada interpretació del seu aprofitament establert, mitjançant el reajust de la delimitació del polígon d'expropiació amb la incorporació de la finca situada en l'avinguda de la Generalitat núm. 194. Aquesta finca, amb referència UTM 41821 41 i de titularitat pública (municipal), compta amb una superfície de 299,03 m² (segons amidament sobre cartografia digital).

D'aquesta manera, el polígon d'expropiació de la Fase IIIc s'actualitza en el present document d'aprovació definitiva, esdevenint ara continu i reajustant la seva superfície total de 1.062,57 m² a 1.361,60 m² (+ 299,03 m²).

Tanmateix, és important destacar que es mantenen les mateixes superfícies establertes pel que fa a les seves corresponents càrregues d'urbanització (1.755,80 m²) i a la seva fase de construcció (486,38 m²), així com també és manté la seva edificabilitat màxima (8.144,44 m²st).

Així doncs, el present document d'aprovació definitiva incorpora les actualitzacions següents en relació al polígon d'expropiació de la Fase IIIc:

- Memòria:
 - punt Fase IIIc de l'apartat 2.b.2 - Fase III:

S'actualitza la descripció de la delimitació del polígon d'expropiació (Fase IIIc) i de la seva superfície resultant (1.361,60 m²), restant de la manera següent:

El polígon d'expropiació de la Fase IIIc correspon a l'àmbit delimitat, amb una superfície de 1.361,60 m², que inclou les finques següents:

- *Les finques de titularitat pública situades en l'avinguda de la Generalitat núm. 192 i 194.*
- *Les finques de titularitat mixta (pública i privada) situades en l'avinguda de la Generalitat núm. 196 i 198, ambdues en procés d'expropiació (27,45% i 13,36% de titularitat privada, respectivament).*

També s'actualitza la descripció de la superfície de càrregues d'urbanització pel que fa referència a la incorporació de la finca situada en l'avinguda de la Generalitat núm. 194, restant de la manera següent:

Pel que fa a les càrregues d'urbanització de la Fase IIIc, corresponen a l'actuació següent:

- *La urbanització de la superfície del polígon d'expropiació ampliada amb la incorporació de l'àmbit existent situat al sud fins a la connexió entre les avingudes de la Generalitat i de Mossèn Pons i Rabadà, i el passeig de la Salzereda. La superfície total d'urbanització és de 1.755,80 m² i correspon d'una banda, majoritàriament a espais lliures (clau 6b) que envolten l'edifici en les façanes est, oest i sud; i d'una altra, a àmbits de vialitat (clau 5).*

S'actualitza la superfície del polígon d'expropiació en el quadre resum de la Fase IIIc incorporat al final d'aquest punt.

- Altres punts de la memòria:

S'actualitza la superfície del polígon d'expropiació de la Fase IIIc.

- Plànols de proposta:

- p.01 - Conjunt de fases en l'àmbit Front Fluvial del Raval (FFR):

S'actualitza la delimitació del polígon d'expropiació de la Fase IIIc.

- p.03a - Fase IIIc:

S'actualitza la delimitació i la superfície del polígon d'expropiació.

Lògicament, cal destacar que aquest reajust introduït en la superfície del polígon d'expropiació de la Fase IIIc comporta també el reajust de la superfície total del sumatori dels polígons d'expropiació proposats per a la Fase III. Per tant, s'actualitza la superfície total resultant de la suma dels polígons d'expropiació Fase IIIa, Fase IIIb, Fase IIIc, Fase IIId i Fase IIIe en l'apartat 2.e - *Quadres comparatius* del present document d'aprovació definitiva, passant de 7.532,93 m² a 7.831,96 m² (+ 299,03 m²).

Finalment, cal anotar que en el present document d'aprovació definitiva també s'han incorporat algunes esmenes no rellevants i objecte de la seva revisió.

0.d - Quadres de desglossament

S'incorpora annexada en el present document d'aprovació definitiva, concretament en l'*annex 1 - Quadres de desglossament*, els quadres d'informació complementària referents al desglossament detallat de les superfícies corresponents tant als polígons d'expropiació proposats com també a les fases de construcció i càrregues d'urbanització establertes en cadascuna de les fases proposades.



DILIGÈNCIA:
Aprobat definitivament per la Junta de Govern Local, en
sessió del dia.....2-1 ABR. 2015.....

Santa Coloma de Gramenet.....2-1 ABR. 2015
El Secretari General



MEMÒRIA

1 - Memòria descriptiva i justificativa de l'estat actual

1.a - Objecte

El present document de *Modificació dels polígons d'expropiació en l'àmbit del Front Fluvial del Raval, al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet*, es redactat per l'arquitecte Sergi Tamayo a iniciativa de l'empresa municipal Gramepark, SA.

L'objecte de la redacció del present document correspon a la necessitat transmesa des de l'empresa municipal Gramepark d'analitzar els polígons d'expropiació establerts des del planejament urbanístic en l'àmbit del Front Fluvial del Raval amb la finalitat de redefinir la seva divisió polygonal i les seves càrregues d'urbanització d'una manera més adequada i en funció de la realitat física ja executada o en execució, i d'aquesta forma, permetre la continuïtat de l'execució de les actuacions pendents dins de l'àmbit, ajustant-les als ritmes de la demanda real actual.

Els treballs de redacció del present document han estat desenvolupats sota la coordinació de Gramepark i de l'Àrea de Serveis Territorials de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

1.b - Situació

El terme municipal de Santa Coloma de Gramenet té una extensió total aproximada de 7,05 Km²* i una població de 122.615 habitants*. Delimita al nord amb els municipis de Montcada i Reixac i Badalona, a l'est amb el municipi de Badalona, al sud amb el municipi de Sant Adrià de Besòs, i finalment, a l'oest amb el municipi de Barcelona i el riu Besòs.

El barri del Raval, amb una superfície aproximada de 45,76 ha* i una població de 8.687 habitants*, es situa al sud del terme municipal. Limita al nord amb els barris de Santa Rosa i Riu Sud, a l'est amb el barri de Sant Antoni de Llefià del municipi de Badalona, al sud amb el barri dels Safarells, i a l'oest amb el riu Besòs i el barri de Bon Pastor del municipi de Barcelona.

El Front Fluvial del Raval correspon a l'espai de reordenació i transformació del barri del Raval que es troba en contacte amb el riu Besòs.

(*) Font: Anuari 2012 del municipi

1.c - Introducció

El riu Besòs ha esdevingut un element significatiu i estructurador del territori metropolità. En el cas de Santa Coloma de Gramenet, el municipi porta anys treballant i mostrant un gran interès en millorar la relació entre el riu i el propi municipi, transformant notablement un passat escenari de marginalitat ambiental mitjançant



diverses actuacions per a la recuperació del riu Besòs i dels seus valors mediambientals, paisatgístics i territorials.

Algunes d'aquestes actuacions de millora entre la ciutat i el riu es centren a la façana urbana del municipi. Més concretament, el cas del Front Fluvial del Raval és probablement una de les grans opcions de transformació del municipi.

L'any 2001, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet va portar a terme un concurs d'idees amb participació pública i amb la finalitat d'obrir el barri del Raval i millorar la seva relació amb el riu Besòs. La proposta guanyadora, desenvolupada pels arquitectes Marta Peris, Gabriel Lerma, Pere Joan Ravetllat i Carme Ribas, plantejava una interessant actuació unitària de projecte arquitectònic i de distribució dels espais lliures urbans i equipaments, garantint l'obertura de la ciutat al riu i establint continuïtats visuals. La nova façana presentava l'ordenació de tres edificis amb volumetries lineals de B+4 i B+6 que en un dels seus extrems es transformaven, adoptant una forma de torre d'alçada de B+14 a B+16. D'aquesta manera es resolva la doble escala que aquest àmbit presenta, establint simultàniament relacions entre les edificacions existents del teixit urbà del barri del Raval i la gran escala que representa el riu Besòs.

Per permetre el desenvolupament d'aquesta proposta guanyadora del concurs, el planejament urbanístic va ser modificat l'any 2003. Així mateix s'establirien tres fases d'execució de l'actuació, cadascuna d'aquestes vinculades a la construcció dels tres edificis definits a l'ordenació proposada.

Fins a l'actualitat, s'ha desenvolupat la construcció tant de la primera fase (Fase I) com de la segona fase (Fase II), restant pendent d'execució la tercera fase (Fase III).

1.d - Àmbit de treball

L'àmbit de treball del Front Fluvial del Raval correspon al mateix àmbit delimitat pel document *Modificació puntual de PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FSR-CC)*, aprovat definitivament el 7 de juliol de 2006.

Aquesta modificació delimitava un sector discontinu format per dos àmbits del municipi, amb una superfície total de 115.389 m². El primer àmbit es situava al Front Fluvial del Raval, amb una superfície de 76.083 m², mentre el segon àmbit es situava a la Font de Sant Roc - Can Calvet, amb una superfície de 39.306 m².

Tot i que l'objecte principal de treball del present document és l'àmbit delimitat al Front Fluvial del Raval, també es necessària la incorporació de l'àmbit de la Font de Sant Roc - Can Calvet com a àmbit de treball, atesa la necessitat de fer algunes referències puntuals al llarg de la redacció d'aquest document.

La delimitació de l'àmbit del Front Fluvial del Raval s'iniciava en la cruïlla de l'avinguda de la Generalitat (antiga carretera de la Roca) amb l'avinguda de Can Peixauet, excloent la rotonda viària. Continuava per l'avinguda de la Generalitat incloent tot el front edificable amb façana a l'avinguda (incorporant el front nord de l'avinguda Santa Rosa fins la seva trobada amb el carrer d'Àngel Guimerà, així com també excloent el tram del front edificable comprès entre els carrers de Sant Jordi i Pau Claris) fins arribar primer als carrers de Pau Claris i Espriu, i continuar després fins el terrenys de l'Esperit Sant i la cruïlla del passeig de la Salzereda i de les avingudes de la Generalitat i de Mossèn Pons i Rabadà. A partir d'aquesta cruïlla l'àmbit girava fins el contacte amb el mur de la llera del riu al passeig de la Salzereda i continuava resseguint un

tram del mur perimetral del llit del riu Besòs, fins situar-se en el límit de la vialitat consolidada com a passeig de la Salzereda, i finalment, arribava de nou a l'avinguda de Can Peixauet.

L'àmbit de la Font de Sant Roc - Can Calvet es situava en el perímetre de sòl urbà del barri de Singuerlín anomenat Font de Sant Roc, formant part del territori proper a la Riera de Can Calvet. Es tracta d'una parcel·la de propietat municipal situada entre els torrents de les Bruixes i de Can Calvet, limitant al sud-oest amb el carrer de Castella en el front comprès entre el carrer d'Extremadura i l'avinguda Ramon Berenguer IV. Aquest espai, inclòs en el Pla Especial de Protecció de la Serra de Marina, es caracteritza per ser un espai periurbà.

1.e - Planejament urbanístic vigent

L'instrument de referència del planejament urbanístic al municipi de Santa Coloma de Gramenet és el Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (PGM), aprovat per la Corporació Metropolitana de Barcelona el 14 de juliol de 1976, que garanteix l'equilibri d'usos privats i públics així com els estàndards urbanístics del municipi.

Tanmateix des de la seva aprovació i fins a l'actualitat, el PGM ha sofert diferents modificacions. En relació a l'àmbit del Front Fluvial del Raval, el planejament vigent prové de les modificacions següents:

- **Modificació puntual de PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet.**

Aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 7 de juliol de 2006. Acord publicat al DOGC núm. 4.736, de 9 d'octubre de 2006.

Aquesta modificació esdevé principal document de referència en el desenvolupament dels treballs del present document, atès que defineix els objectius i paràmetres de l'actuació en l'àmbit del Front Fluvial del Raval, així com també la seva gestió urbanística.

La modificació delimitava un sector discontinu format per dos àmbits, amb una superfície total de 115.389 m². El primer d'aquests àmbits es situava al Front Fluvial del Raval, amb una superfície de 76.083 m², mentre el segon àmbit es situava a la Font de Sant Roc - Can Calvet, amb una superfície de 39.306 m².

Els objectius d'aquesta modificació de PGM eren principalment els següents:

- L'ajust de les qualificacions, l'edificabilitat i l'ampliació del nombre i tipus d'habitatges que s'establien en la modificació de planejament desenvolupada per a l'adaptació dels objectius del concurs del Front Fluvial del Raval.
D'aquesta manera, la modificació determinaria en aquest àmbit un sostre màxim de 50.000 m²st i una densitat màxima de 400 habitatges, fomentant la promoció pública i destinant la totalitat del conjunt d'habitatges a habitatges amb protecció oficial.
- L'ampliació dels estàndards urbanístics de sistemes locals d'espais lliures i equipaments, atès l'increment d'edificabilitat i densitat d'habitatges que es proposaven.

- Modificar la qualificació vigent de sistemes generals d'espais lliures (clau 6c) del Camp Municipal d'Esports, traslladant aquesta reserva de sistema a un indret més adequat jurídicament, concretament a l'àmbit de la Font de Sant Roc - Can Calvet.

En aquell moment, el planejament vigent contemplava un total de 289 habitatges en l'actuació del Front Fluvial del Raval. Tot i que això permetia el reallotjament de les famílies afectades, la viabilitat econòmica de l'actuació obligava a destinar un percentatge a renda lliure per assumir els costos de l'actuació, tot i preveure un dèficit en l'Estudi Econòmic-Financer del Pla. Amb aquesta modificació es pretenia optimitzar aquell escenari mitjançant l'increment del nombre d'habitatges (fins a un màxim de 400 habitatges) i fomentant una promoció totalment pública. Això no només permetria garantir el reallotjament de les famílies afectades per l'actuació, sinó que també facilitaria l'accés a l'habitatge als diversos col·lectius del municipi, especialment al col·lectiu de joves.

L'increment del nombre d'habitatges era possible mitjançant, d'una banda el reajust de la zonificació de l'àmbit, el que permetia modificar la tipologia augmentant la seva amplada fins a 17,50 m, i en el cas de l'edifici situat més al sud (Fase III), augmentant també la seva longitud com a resultat de la incorporació d'un mòdul més; i d'altra banda, redefinint els volums edificatoris de la Fase II i Fase III, que passarien a B+6 (volum lineal) i B+16 (volum torre).

Respecte als habitatges, la modificació també determinava que el conjunt d'habitatges de la Fase I i de la Fase II esdevinguessin habitatges amb protecció oficial de règim general, mentre la resta d'habitatges serien destinats a habitatges amb protecció oficial de règim concertat.

Pel que fa a la gestió urbanística en l'àmbit del Front Fluvial del Raval, la modificació establia el següent:

- Tota l'actuació era plantejada des d'un model d'iniciativa pública, amb l'empresa municipal Gramepark com a entitat urbanística col·laboradora i promotora.
- La delimitació dels polígons d'expropiació era consultable a la documentació gràfica del document, on es grafiaven i delimitaven diferents fases, tant en relació a les expropiacions com pel que feia a la construcció i a la urbanització. Corresponien als plànols 10a i 10b respectivament, ambdós incorporats en l'annex 2 del present document.
- En relació al Pla d'etapes, es determinaven les tres etapes bianuals següents per al conjunt d'actuacions previstes en l'àmbit del Front Fluvial del Raval: Fase I (2005-2006), Fase II (2007-2008) i Fase III (2009-2010).

Així mateix, també es contemplava la previsió de l'execució de l'actuació d'urbanització en l'àmbit de la Font de Sant Roc - Can Calvet en el bienni 2009-2010, coincidint amb la Fase III del Front Fluvial del Raval.

- **Modificació puntual de PGM en l'àmbit del Front Fluvial del Raval, per a la concreció dels habitatges.**

Aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 17 de novembre de 2010. Acord publicat al DOGC núm. 1.578, de 12 de gener de 2011.

L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet tramita aquesta modificació per petició de Gramepark, empresa municipal promotora de l'actuació del Front Fluvial del Raval, atesa l'aprovació del Decret 80/2009, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament. Aquest decret genera una nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial denominada *habitatge per a afectats urbanístics (HAUS)*, precisant que aquests habitatges per afectats no poden formar part de les reserves mínimes d'habitatge amb protecció oficial establertes per la Llei d'Urbanisme.

Així doncs, els principals objectius d'aquesta modificació del PGM eren els següents:

- Determinar el nombre d'habitatges destinats a afectats per actuacions urbanístiques de la Fase I i la Fase II (fase executada i fase en execució, respectivament en aquell moment) que podrien acollir-se a la nova tipologia HAUS.
- Concretar les reserves mínimes d'habitatge amb protecció oficial de règim general en l'àmbit del Front Fluvial del Raval.

En relació al primer dels objectius, es mostra a continuació la determinació del nombre d'habitatges HAUS de la Fase I i la Fase II que la modificació establiria:

	HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL (HPO)			SOSTRE CONSTRUÏT (m²st)		
	HAUS	Règim General	Total HPO	Comercial	Habitatge	Total Sostre
Fase I	62	40	102	1.092	11.288	12.380
Fase II	65	65	130	1.046	13.743	14.789
Fase III (previsió màxims)			168			22.831
Totals Front Fluvial Raval			400			50.000

Respecte al segon dels objectius, la concreció de la reserva mínima de sostre d'habitatge de protecció de règim general, s'incorporarien i computarien també en l'àmbit del Front Fluvial del Raval una reserva de sostre de règim general originària de la *Modificació puntual del text refós de la modificació puntual del PGM per a la modificació del centre terciari i residencial de la Pallaresa*, aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 26 de juny de 2009, i acord publicat al DOGC núm. 5.417 de 9 de juliol de 2009.

Això va ser possible atès que la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, estableix la possibilitat de modificar la localització de les reserves per a habitatges amb protecció oficial, garantint que no hi ha una concentració excessiva d'habitatge amb protecció oficial i que no es genera una segregació espacial.

D'aquesta manera, una reserva de 3.879 m² de sostre d'habitatge amb protecció de règim general es traslladava i era incorporada en la Fase II del Front Fluvial del Raval.

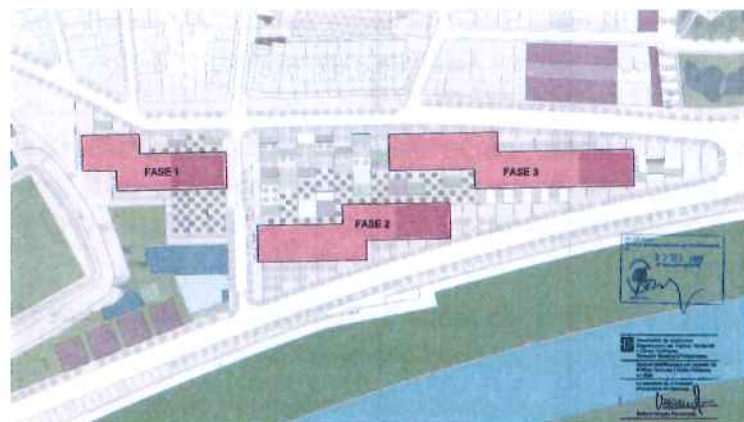
Així mateix, el document també proposava una modificació en el règim de protecció dels habitatges, de tal manera que les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial de règim general i de

règim especial no s'ubiquessin i concentrassin en la Fase I i en la Fase II, sinó que fossin repartides en tot el conjunt de l'actuació del Front Fluvial del Raval.

L'escenari que la modificació establí pel que fa al repartiment de les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial de règim general entre les tres fases del Front Fluvial del Raval, correspon al quadre següent:

	SOSTRE D'HABITATGES (m²st)					RESERVES MÍNIMES 20% SOSTRE HPO RG. GENERAL	
	Habitatge Lliure	HPO HAUS	HPO Règim General	HPO Preu Concertat	Total Sostre Construit	Reserva Inicial	Reserva Final Proposada
Pallaresa - Cúbics	11.662	---	1.546	6.186	19.394	3.879	6.627 (Suma reserves mín. FFR Fase II + Pallaresa - Cúbics)
Total Pallaresa - Cúbics					19.394		
FFR - Fase I	---	6.511	4.777	---	11.288	2.258	6.824 (Suma reserves mín. FFR Fase I + FFR Fase III)
FFR - Fase II	---	6.665	7.078	---	13.743	2.748	
FFR - Fase III (previsió)	---		1.597		22.831	4.566	
Total Front Fluvial Raval			13.451		47.862		
Totals					67.256	13.451	13.451

D'aquesta manera es modificava la normativa de la *Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FSR-CC)*, concretament l'apartat 10 de l'article 2, determinant l'obligatorietat de promoure en règim general i formant part del 20% de les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial establertes pel Text refós de la Llei d'urbanisme, el sostre mínim d'habitatge següent:



RÈGIM GENERAL: SOSTRE MÍNIM	
Fase I	4.777 m²st (40 habitatges)
Fase II	7.078 m²st (65 habitatges)
Fase III	1.597 m²st

Imatge del plànol del Pla d'etapes que establí la Modificació puntual de PGM en l'àmbit del Front Fluvial del Raval, per a la concreció dels habitatges.

1.f - Descripció de les actuacions i el seu estat actual

1.f.1 - Àmbit del Front Fluvial del Raval

La transformació urbanística de l'àmbit del Front Fluvial del Raval és actualment una realitat, tot i que actualment encara resta pendent l'execució de la major part de les actuacions corresponents a la tercera i darrera fase (Fase III) del conjunt d'actuacions contemplades dins de l'àmbit del Front Fluvial del Raval.

Com s'ha anotat en l'apartat anterior, el capítol de gestió del document *Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FSR-CC)* feia referència a la delimitació de polígons d'expropiació en l'àmbit del Front Fluvial del Raval i remetia a la documentació gràfica del mateix document per a la consulta concreta d'aquestes delimitacions. Tanmateix, cal anotar que aquestes delimitacions en la documentació gràfica eren anomenades *fases*, és a dir, es delimitaven *fases d'expropiació, fases de construcció i fases d'urbanització*.

D'altra banda, la mateixa modificació establí en el seu Pla d'etapes la determinació de tres etapes bianuals per al conjunt de les actuacions previstes en l'àmbit del Front Fluvial del Raval: Fase I (2005-2006), Fase II (2007-2009) i Fase III (2009-2010).

A continuació es realitza una breu descripció de cadascuna de les tres fases definides, així com també la descripció de l'estat actual de l'execució de les diferents *fases de construcció i urbanització* establertes.

Fase I

Es tracta de l'actuació amb l'edifici de menor dimensió del conjunt, situant-se més al nord de l'àmbit del Front Fluvial del Raval, concretament a l'avinguda de la Generalitat 110-114, just entre el Camp Municipal d'Esports i el carrer de Sant Jordi.

La Fase I té un total de 102 habitatges i 12.380 m² de sostre construït sobre rasant. El seu volum edificable de B+5 finalitza en el seu extrem sud amb una torre de B+16. El 60% dels habitatges d'aquesta primera fase van ser destinats al real·lotjament de famílies afectades per la pròpia actuació de transformació, mentre el 40% restant correspon a habitatges amb protecció oficial de règim general.

El quadre següent mostra el repartiment dels habitatges i del sostre d'aquesta Fase I:

FASE I - FRONT FLUVIAL DEL RAVAL				
HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL		SOSTRE CONSTRUÏT (m²st)		
HAUS	R. General	HAUS	Règim General	Comercial
62	40	6.511	4.777	1.092
	102		11.288	1.092
	102			12.380

En el cas de la Fase I, l'àmbit d'actuació no presentava la delimitació de cap polígon d'expropiació, fet que també va afavorir la seva execució respecte les altres fases establertes.

En relació a la delimitació de la *fase de construcció* i de la *fase d'urbanització*, aquestes corresponien a les grafiades en el plànol 10b de la *Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FSR-CC)*.

Tant l'execució de la construcció de l'edifici de la Fase I com l'execució de les actuacions d'urbanització del seu entorn, es van portar a terme durant els anys 2005 i 2006, seguint el termini establert en el Pla d'etapes de la modificació.

Així doncs, cal destacar que en l'actualitat totes les actuacions previstes en la Fase I del Front Fluvial del Raval han estat executades i completades.



Execució Fase I del Front Fluvial del Raval. Ortofoto de data 15-11-2007 (Font: Google Earth).

Fase II

Correspon a l'actuació amb l'edifici que té una posició central respecte a l'ordenació del conjunt, situant-se més a prop del riu Besòs i generant un nou espai públic (actual Plaça de les Cultures) a la banda est, més en contacte amb el teixit del barri del Raval.

L'edifici de la Fase II, situat a l'avinguda de la Generalitat 116-122, compta amb un total de 130 habitatges i 14.789 m² de sostre construït sobre rasant. El seu volum edificable de B+6 també finalitza en el seu extrem sud amb una torre de B+16. El percentatge d'habitatges destinat al reallotjament de famílies afectades per l'actuació de transformació de l'àmbit és del 50%, mentre el 50% restant són habitatges de protecció oficial de règim general.

El quadre següent mostra el repartiment dels habitatges i del sostre d'aquesta Fase II:

FASE II - FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL		SOSTRE CONSTRUÏT (m ² st)		
HAUS	R. General	HAUS	Règim General	Comercial
65	65	6.665	7.078	1.046
	130		13.743	1.046
	130			14.789

Aquesta Fase II també disposa d'un sòcol (clau 18co) resultat de la diferència de cota topogràfica existent entre l'avinguda de la Generalitat i el passeig de la Salzereda, generant una superfície sota rasant destinada principalment a ús comercial (actualment hi trobem un supermercat).

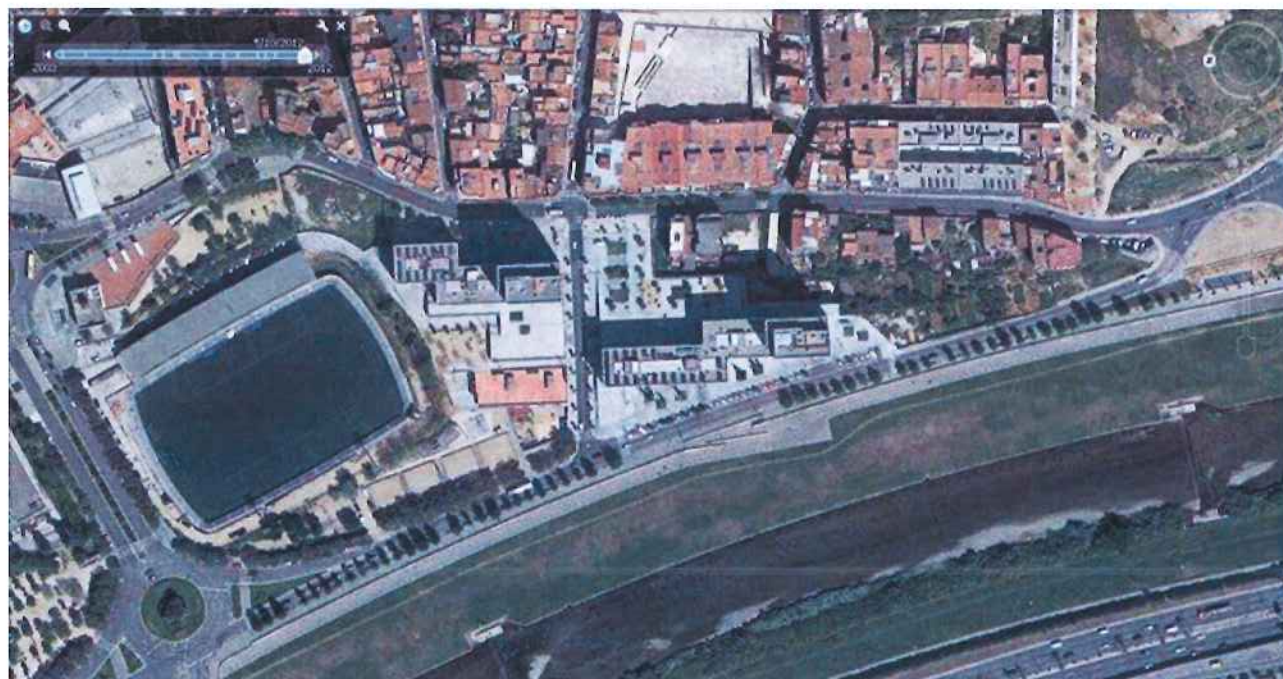
En relació a la gestió urbanística, la *Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FSR-CC)* grafiava en el plànol 10a la delimitació d'un polígon d'expropiació que incloïa un conjunt de 24 finques afectades, amb una superfície total de sòl de 3.572 m². Fins a l'actualitat la major part d'aquestes expropiacions han estat completades, restant només pendent completar les expropiacions de dues finques situades a l'avinguda de la Generalitat. Corresponen al número 148 (20,19% titularitat privada) i al número 152-154 (23,55% titularitat privada).

Pel que fa a les actuacions de construcció i urbanització, la mateixa modificació també grafiava en el plànol 10b les delimitacions tant de la *fase de construcció* com de la *fase d'urbanització* d'aquesta Fase II.

Durant el termini 2009-2011 es va portar a terme l'execució de la construcció de l'edifici de la Fase II, així com també l'execució de la major part de la urbanització contemplada en la *fase d'urbanització*.



Execució Fase II del Front Fluvial del Raval. Ortofoto de data 31-12-2009 (Font: Google Earth).



Execució Fase II del Front Fluvial del Raval. Ortofoto de data 05-10-2012 (Font: Google Earth).

En l'actualitat, només resten pendents d'execució les actuacions d'urbanització en els dos àmbits següents:

- El primer àmbit pendent d'urbanitzar correspon al conjunt de finques situades, d'una banda en l'avinguda de la Generalitat núm. 144, 146, 148, 152-154 i 156, i de l'altra en el passatge Besòs núm. 4, 6 i 8. Actualment el passatge Besòs resta tancat i inaccessible al públic.

La futura urbanització d'aquest àmbit permetrà ampliar i completar l'espai lliure amb clau 6b (actual Plaça de les Cultures), així com ampliar l'actual secció de l'avinguda de la Generalitat (clau 5).

Algunes d'aquestes finques corresponen a finques actualment en procés de completar les seves expropiacions (avinguda de la Generalitat núm. 148 i 152-154), mentre les restants corresponen a finques les expropiacions de les quals s'han completat més recentment i amb posterioritat a l'execució de les actuacions d'urbanització de l'entorn de la Fase II.

Totes les edificacions d'aquest conjunt de finques van ser enderrocades durant l'estiu de l'any 2013, en una actuació d'enderroc conjunta amb altres finques afectades de la Fase III.

En la documentació gràfica del present document s'incorpora una ortofoto i una vista aèria de l'àmbit del Front Fluvial del Raval (plànols i.02a i i.03, respectivament), tot i que és important destacar que aquestes no mostren l'estat actual real pel que fa a aquestes edificacions afectades i actualment enderrocades, tant de la Fase II com de la Fase III, atès que ambdues imatges són anteriors a l'estiu del 2013.

- El segon dels àmbits pendents d'execució inclòs en la *fase d'urbanització* de la Fase II correspon a l'àmbit del sòcol (clau 18co) situat entre els dos edificis de les Fases II i III. Inclou en el seu àmbit

d'urbanització part de les finques situades en l'avinguda de la Generalitat núm. 158-168-170 i núm. 164-166.

D'altra banda, cal destacar que aquest mateix àmbit també està inclòs en la delimitació del polígon d'expropiació de la Fase III.

Fase III

A diferència de les dues fases anteriors, aquesta tercera i darrera fase és la que presenta actualment un major nombre d'actuacions pendents d'execució, tant pel que fa a la construcció de l'edifici (també pendent de la redacció d'un projecte arquitectònic) com pel que fa a la urbanització del seu entorn.

Es tracta de l'actuació amb l'edifici de major dimensió del conjunt que es situa més al sud de l'àmbit del Front Fluvial del Raval, concretament a l'avinguda de la Generalitat 124-132. El seu volum edificable de B+6 també finalitza en el seu extrem sud amb una torre de B+16, a prop de la connexió entre l'avinguda de la Generalitat, el passeig de la Salzereda i l'avinguda de Mossèn Pons i Rabadà.

La Fase III compta amb unes reserves màximes de 168 habitatges i 22.831 m² de sostre construït sobre rasant, el que permet assolir l'edificabilitat i nombre d'habitatges establerts en l'àmbit del Front Fluvial del Raval per la *Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FSR-CC)*. Així mateix, cal recordar també l'existència d'una reserva mínima de 1.597 m² de sostre construït destinats a habitatges amb protecció oficial de règim general, tal com estableix la *Modificació puntual de PGM en l'àmbit del Front Fluvial del Raval, per a la concreció dels habitatges*.

El quadre següent resumeix l'escenari de reserves d'habitatges i sostre d'aquesta Fase III:

FASE III - FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL	SOSTRE CONSTRUÏT (m ² st)	
	Règim General (reserva mínima)	Altres (màxim)
HPO (reserva màxima)		
168	1.597	21.234
168		22.831

En relació a la gestió urbanística de la Fase III, la *Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FSR-CC)* grafiava en el plànol 10a la delimitació d'una *fase d'expropiació*. Aquesta *fase d'expropiació* corresponia a un polígon d'expropiació discontinu que agrupava tres àmbits d'expropiació i que incloïa un total de 29 finques afectades, amb una superfície total de sòl de 7.637 m².

En l'actualitat, aquesta Fase III mostra una imatge de transformació resultat del procés d'expropiació en l'àmbit més vinculat a la futura construcció de l'edifici. De fet, actualment hi trobem algunes edificacions afectades situades a l'avinguda de la Generalitat que conviuen amb d'altres que ja han estat expropiades i en alguns casos, també enderrocades.

A continuació es descriu l'estat actual de cadascun dels tres àmbits contemplats en la fase d'expropiació o polígon d'expropiació de la Fase III:

- El primer àmbit del polígon d'expropiació correspon a la delimitació de major superfície i que inclou el conjunt de finques situades en l'avinguda de la Generalitat núm. 158-168-170, 160, 162, 164-166, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186-188, 190 i 192. Fins a l'actualitat, una gran part d'aquestes finques ja han estat totalment expropiades, restant pendent completar les expropiacions de les finques amb número postal 164-166 (4,62% titularitat privada), núm. 186-188 (100% titularitat privada) i núm. 190 (100% titularitat privada).

Cal anotar que algunes edificacions d'aquest grup de finques expropiades van ser enderrocades durant l'estiu del 2013, en una actuació d'enderroc conjunta amb altres finques afectades de la Fase II. Les edificacions actualment afectades i existents corresponen a les finques de l'avinguda de la Generalitat amb números postal 174, 176, 178, 180, 182, 184 i 190.

- El segon àmbit del polígon d'expropiació correspon a la delimitació que inclou les finques situades en l'avinguda de la Generalitat núm. 196 i núm. 198. Ambdues finques es troben actualment en procés de completar les seves expropiacions, amb uns coeficients del 27,45% i 13,36% de titularitat privada respectivament.

En ambdós casos, les seves edificacions també van ser enderrocades durant l'estiu del 2013.

- El tercer àmbit del polígon d'expropiació de la Fase III correspon a la delimitació que inclou les finques situades en l'avinguda de la Generalitat amb números postal 104, 106 i 108, just al costat de la Fase I.

En aquest cas, tant les expropiacions com l'enderroc de les edificacions es van completar i executar en paral·lel a l'inici de l'execució de les actuacions de la Fase II.

En relació a la fases de construcció i d'urbanització delimitades per al desenvolupament d'aquesta Fase III, la Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FSR-CC) grafiava en els plànols 10b i 10c la delimitació d'una fase de construcció en l'àmbit del Front Fluvial del Raval així com fase d'urbanització formada per un total de quatre àmbits discontinus: tres àmbits d'urbanització en el Front Fluvial del Raval i un quart àmbit d'urbanització en la Font de Sant Roc - Can Calvet.

Centrant-nos ara en l'estat actual de l'àmbit del Front Fluvial del Raval, cal destacar d'una banda que encara resta pendent l'execució de l'actuació de la fase de construcció i per tant, encara no s'ha construït l'edifici previst en la Fase III; i de l'altra, que les actuacions d'urbanització contemplades han estat executades parcialment.

A continuació es descriu l'estat actual de cadascun dels tres àmbits d'urbanització delimitats en el Front Fluvial del Raval per al desenvolupament d'aquesta Fase III:

- El primer àmbit d'urbanització correspon a la delimitació de l'entorn de l'edifici previst i pendent d'execució. Com s'ha anotat anteriorment, aquest àmbit es troba actualment en ple procés d'expropiació per a l'obtenció de la titularitat pública del sòl.

Tanmateix, cal destacar que ja s'han executat algunes actuacions d'urbanització d'aquest primer àmbit d'urbanització. Corresponen a les següents:

- L'execució del traçat del vial del passeig de la Salzereda.
- La urbanització d'un espai amb forma trapezoïdal situat al sud de la torre de l'edifici de la Fase II i on s'han instal·lat provisionalment unes escales que permeten la connexió entre el passeig de la Salzereda i la plataforma generada a la cota de l'avinguda de la Generalitat, facilitant l'accés a l'edifici de la Fase II i la connexió amb la Plaça de les Cultures.

També en relació a aquest primer àmbit d'urbanització, el planejament vigent contempla a la banda sud de la Fase III una connexió viària més adient a l'actual entre les avingudes de la Generalitat i de Mossèn Pons i Rabadà i el passeig de la Salzereda. Però és important destacar la dificultat de la seva execució a curt termini, atès que aquesta connexió no depèn només de la pròpia urbanització establerta en aquesta Fase III, sinó que també depèn dels factors externs següents:

- La resolució de l'afectació del conjunt d'edificacions situades en l'avinguda de la Generalitat amb núm. 177, núm. 179 i núm. 181, actualment fora d'ordenació respecte el planejament vigent.
- La resolució de la rotonda pendent d'execució contemplada pel planejament i vinculada a les obres de la L9 del metro.

- El segon àmbit d'urbanització correspon a la delimitació situada al costat del Camp Municipal d'Esports, entre el carrer de Sant Jordi, el passeig de la Salzereda i l'actuació de la Fase I.

Corresponen a les actuacions d'urbanització del tram del vial del passeig de la Salzereda i del tram delimitat del carrer de Sant Jordi, ambdues actuacions executades, així com també a les actuacions d'urbanització dels espais lliures (clau 6b), executades conjuntament amb la construcció dels dos equipaments contemplats en aquest àmbit i descrits més endavant.

Així doncs, podem afirmar que totes les actuacions d'aquest segon àmbit d'urbanització es troben actualment executades.

- El tercer àmbit d'urbanització està vinculat al tercer àmbit del polígon d'expropiació delimitat en aquesta Fase III.

Correspon a l'actuació d'urbanització de l'espai resultant de l'expropiació del conjunt de finques situades a l'avinguda de la Generalitat núm. 104, 106 i 108, just al costat de la Fase I. En l'actualitat i tal com s'ha descrit anteriorment, aquest conjunt de finques ja ha estat totalment expropiat i les seves edificacions també han estat enderrocades.

Així mateix, és important destacar la previsió de la propera execució de la urbanització d'aquest espai (es tracta d'una actuació programada), el que permetrà l'ampliació dels actuals espais públics (claus 6a i 6b).

Respecte a l'entorn en contacte amb el Camp Municipal d'Esports, també inclòs dins d'aquest tercer àmbit d'urbanització, cal anotar que actualment es troba urbanitzat.

Equipaments

Dins de l'àmbit del Front Fluvial del Raval també hi trobem dos nous equipaments, en l'actualitat totalment en actiu. A continuació es realitza una breu descripció d'aquests equipaments:

- El primer equipament correspon a la Llar d'infants 'La Sargantana', situada al costat del Camp Municipal d'Esports, entre el carrer de Sant Jordi i l'actuació de la Fase I.

La construcció d'aquest equipament es va portar a terme durant l'any 2010, gràcies al finançament dels recursos procedents del Fons Estatal per a l'Ocupació i la Sostenibilitat Local (FEOSL), trobant-se en actiu des de la primavera de l'any 2011.

L'equipament es desenvolupa en un volum de planta baixa. A més, té la particularitat de que la seva coberta esdevé espai públic, atès el desnivell topogràfic existent entre l'avinguda de la Generalitat i el passeig de la Salzereda.

- El segon equipament correspon al Club de Petanca de Can Mariner, situat a l'espai delimitat pel Camp Municipal d'Esports, la Llar d'infants i el passeig de la Salzereda.

Aquest equipament, que es va construir coincidint amb l'execució de la Fase I, compta amb un petit volum de planta baixa i quatre pistes de joc.

L'execució de la construcció d'aquests dos equipaments també va permetre l'execució de la urbanització dels àmbits del seu entorn, i que tal com s'ha descrit anteriorment, eren inclosos inicialment dins del conjunt d'actuacions d'urbanització de la *fase d'urbanització* delimitada en la Fase III.

1.f.2 - Àmbit de la Font de Sant Roc - Can Calvet

El document *Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FSR-CC)* incorporava aquest àmbit en el seu sector discontinu, conjuntament amb l'àmbit del Front Fluvial del Raval.

De fet, la seva incorporació permetia la reordenació de l'àmbit així com la reubicació del sistema general d'espais lliures (clau 6c) provinent del Camp Municipal d'Esports situat en l'àmbit del Front Fluvial del Raval, atès que aquest és un indret més adient com a espai de transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, amb total predomini dels espais lliures de domini públic com a sistema general.

La mateixa modificació establia en la seva memòria la finalitat del manteniment de l'àmbit qualificat amb clau 6c, tot i que en altres punts del document es fa referència a aquest amb el terme d'*urbanització*.

D'altra banda, la modificació també contemplava la previsió en el seu Pla d'etapes del desenvolupament d'aquestes actuacions de manteniment en l'àmbit de la Font de Sant Roc - Can Calvet durant el bienni 2009-2010, coincidint amb el termini establert per a la Fase III del Front Fluvial del Raval. Tanmateix, en la seva documentació gràfica (plànol 10c), l'àmbit de la Font de Sant Roc - Can Calvet era incorporat com a àmbit d'urbanització dins de la *fase d'urbanització* de la Fase III del Front Fluvial del Raval.

En l'actualitat, les actuacions de manteniment contemplades en l'àmbit de la Font de Sant Roc - Can Calvet ja han estat executades.

1.g - Estat actual de les titularitats en l'àmbit del Front Fluvial del Raval

Des de l'aprovació definitiva l'any 2006 del document *Modificació puntual de PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FSRCC)*, les expropiacions de les finques afectades incloses en els polígons d'expropiació han anat executant-se fins a l'actualitat, on encara es continuen amb els procediments d'expropiació.

D'aquesta manera, actualment hi trobem tres tipus de titularitats en relació a aquest conjunt de finques: finques privades (pendents d'expropiació), finques públiques (expropiades) i finques *mixtes* amb titularitats públiques i privades (en procés d'expropiació).

Els quadres següents mostren l'estat actual de les titularitats del conjunt de finques incloses en els polígons d'expropiació de la Fase II i de la Fase III de l'àmbit del Front Fluvial del Raval:

FASE II - FRONT FLUVIAL DEL RAVAL		POLÍGON D'EXPROPIACIÓ FASE II - ESTAT ACTUAL TITULARITATS			
UTM	Adreça	Titularitat	Coeficient participació (Cadastrè)	Total Coef. participació	Sup. sòl (m²) (Cadastrè)
41821 65	Av. Generalitat, 144	Pública Gramepark	100,00%	100,00%	77,00
41821 08	Av. Generalitat, 146	Pública Gramepark	100,00%	100,00%	142,00
41821 09	Av. Generalitat, 148	Pública Gramepark	79,81%	100,00%	175,00
		Privada	20,19%		
41821 66	Av. Generalitat, 150	Pública Gramepark	100,00%	100,00%	233,00
41821 11	Av. Generalitat, 152-154	Pública Gramepark	76,45%	100,00%	267,00
		Privada	23,55%		
41821 12	Av. Generalitat, 156	Pública Gramepark	100,00%	100,00%	70,00
41821 13	Ptge. Besòs, 4	Pública Gramepark	100,00%	100,00%	79,00
41821 14	Ptge. Besòs, 6	Pública Gramepark	100,00%	100,00%	52,00
41821 15	Ptge. Besòs, 8	Pública Gramepark	100,00%	100,00%	47,00

FASE III - FRONT FLUVIAL DEL RAVAL		POLÍGON D'EXPROPIACIÓ FASE III - ESTAT ACTUAL TITULARITATS			
UTM	Adreça	Titularitat	Coeficient participació (Cadastrè)	Total Coef. participació	Sup. sòl (m²) (Cadastrè)
41821 67	Av. Generalitat, 158-168-170	Pública Gramepark *	100,00%	100,00%	1.386,00
41821 26	Av. Generalitat, 160	Pública Gramepark *	100,00%	100,00%	84,00
41821 27	Av. Generalitat, 162	Pública Gramepark *	100,00%	100,00%	98,00

41821 28	Av. Generalitat, 164-166			100,00%	341,00	
		Pública	Gramepark *	52,87%		
		Pública	Gramepark	42,51%	95,38%	
		Privada			4,62%	
41821 31	Av. Generalitat, 172	Pública	Municipal	100,00%	100,00%	286,00
41821 32	Av. Generalitat, 174	Pública	Municipal	100,00%	100,00%	242,00
41821 33	Av. Generalitat, 176	Pública	Municipal	100,00%	100,00%	265,00
41821 34	Av. Generalitat, 178	Pública	Municipal	100,00%	100,00%	317,00
41821 35	Av. Generalitat, 180	Pública	Gramepark	100,00%	100,00%	306,00
41821 36	Av. Generalitat, 182	Pública	Gramepark *	100,00%	100,00%	137,00
41821 37	Av. Generalitat, 184	Pública	Municipal	100,00%	100,00%	578,00
41821 38	Av. Generalitat, 186-188	Privada		100,00%	100,00%	1.156,00
41821 39	Av. Generalitat, 190	Privada		100,00%	100,00%	397,00
41821 40	Av. Generalitat, 192	Pública	Gramepark *	100,00%	100,00%	427,00
41821 42	Av. Generalitat, 196			100,00%		270,00
		Pública	Gramepark *		54,42%	
		Pública	Municipal		18,13%	
		Privada			27,45%	
41821 43	Av. Generalitat, 198			100,00%		488,00
41821 44	Av. Generalitat, 198 int					
		Pública	Gramepark *		54,42%	
		Pública	Gramepark		14,09%	68,51%
		Pública	Municipal		18,13%	
		Privada			13,36%	

ANOTACIONS:

* Conveni Gramepark

(1) Finca pendent d'inscripció en el Registre de la Propietat com a titularitat pública (municipal).

(2) Segons consulta a l'Ajuntament, les finques amb UTM 41821 43 i 44 són registralment les mateixes.

1.h - Diagnosi

L'evolució fins a l'actualitat de l'execució de les actuacions contemplades en l'àmbit del Front Fluvial del Raval ens mostra un escenari de contrast resultat d'aquelles actuacions que han estat desenvolupades i completades respecte a aquelles altres que encara resten pendents d'execució.

En relació a la Fase I de l'àmbit del Front Fluvial del Raval i tal com s'ha descrit anteriorment, totes les actuacions contemplades de construcció i urbanització ja han estat executades.

En el cas de la Fase II, pràcticament quasi la totalitat de les expropiacions del polígon d'expropiació així com les actuacions de construcció de l'edifici i la urbanització de la majoria de la superfície del seu entorn, han estat executades.

Actualment només resten pendents d'execució dues actuacions en aquesta Fase II: la primera vinculada al conjunt de finques de l'avinguda de la Generalitat en procés d'expropiació i on també resta pendent l'execució posterior de la seva urbanització; així com una segona actuació corresponent a la urbanització de l'àmbit amb clau 18co situat entre els dos edificis de les Fases II i III, tot i que aquest mateix àmbit està inclòs en la delimitació del polígon d'expropiació de la Fase III.

Pel que fa a la Fase III, les principals actuacions de construcció de l'edifici i d'urbanització del seu entorn, resten en l'actualitat pendents d'execució.

Probablement el fet de ser la darrera fase i comptar amb l'edifici de major dimensió, així com també amb un major nombre d'afectacions, ha facilitat que el procés d'expropiació encara continuï actualment en actiu i avançant. De fet, tot i que una gran part de les finques afectades ja han estat expropiades i són actualment de titularitat pública o bé de titularitat *mixta* (pública i privada, atès l'existència de percentatges de participació de titularitats privades pendents d'expropiació), també és important anotar que encara hi trobem dues finques amb titularitats privades (avinguda de la Generalitat núm. 186 i núm. 190) que podrien dilatar en el temps encara més l'obtenció de la totalitat del sòl de l'àmbit.

Així mateix i en relació a l'actuació d'urbanització pendent d'execució, es detecta la dificultat d'executar la vialitat establerta pel planejament vigent pel que fa al traçat de l'avinguda de la Generalitat en la part sud de l'àmbit del Front Fluvial del Raval i pel que fa a la connexió viària entre aquesta, el passeig de la Salzereda i l'avinguda de Mossèn Pons i Rabadà, atesa l'existència d'altres factors externs a aquesta actuació.

També en relació a aquesta Fase III, cal destacar que totes les actuacions d'urbanització contemplades en la resta d'àmbits delimitats en la *fase d'urbanització* de la Fase III, es troben actualment executades o bé es preveu la seva propera execució (actuació programada).

Finalment, en relació a l'actuació de manteniment contemplada en l'àmbit de la Font de Sant Roc - Can Calvet i inclosa en la *fase d'urbanització* de la Fase III, cal anotar que també es troba actualment executada.

P R O P O S T A

2 - Memòria descriptiva i justificativa de la proposta

2.a - Objectius

L'objectiu del present document és la revisió i optimització de la gestió urbanística definida en el document *Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FRS-CC)*, amb la finalitat de redefinir la seva divisió poligonal i les seves càrregues d'urbanització d'una manera més adequada i en funció de la realitat física executada o en execució, i d'aquesta forma, permetre la continuïtat de l'execució de les actuacions pendents dins de l'àmbit, majoritàriament en la Fase III, ajustant-les als ritmes de la demanda real actual.

2.b - Descripció de la proposta

Tal com s'ha anotat anteriorment, l'evolució fins a l'actualitat de l'execució de les actuacions contemplades en l'àmbit del Front Fluvial del Raval ens mostra un escenari de contrast resultat d'aquelles actuacions que han estat desenvolupades i completades respecte a aquelles altres que encara resten pendents d'execució.

La proposta es centra en el conjunt d'actuacions pendents d'execució en l'àmbit del Front Fluvial del Raval, excloent totes aquelles actuacions actualment executades, tant en relació a les *fases de construcció* com en relació a les *fases d'urbanització* contemplades en la *Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FRS-CC)*. En aquest sentit, aquesta proposta es basa en l'estat actual de les diferents actuacions que la modificació establia, totes elles descrites en l'apartat 1.f del present document.

Tanmateix, cal destacar que la Fase III de l'àmbit del Front Fluvial del Raval concentra la majoria d'aquestes actuacions pendents d'execució, tant en relació a la construcció pendent de l'edifici com pel que fa a la urbanització del seu entorn.

La dificultat que comporta una actuació d'aquestes característiques, amb un edifici de major dimensió respecte als dos edificis ja executats, així com també amb un major nombre de finques afectades, algunes d'aquestes en ple procés d'expropiació, limita molt considerablement l'execució unitària del conjunt d'actuacions definides en aquesta Fase III, contràriament al que sí va succeir amb l'execució de la Fase I i de la Fase II. A més, encara trobem actualment dues finques afectades en el polígon d'expropiació de la Fase III amb coeficients de participació del 100% de titularitat privada, fet que probablement facilitarà que l'execució de la Fase III es dilati encara més en el temps, al dificultar-se l'obtenció de la titularitat pública de la totalitat del sòl d'aquesta actuació.

Així doncs, es proposa l'actualització i modificació de la divisió polygonal que la *Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FRS-CC)* establia en l'àmbit del Front Fluvial del Raval, redefinint les fases de la manera següent:

- Fase II: es proposa mantenir la delimitació del polígon d'expropiació atès l'avançat estat de les expropiacions de les finques afectades, actualitzant a l'estat actual tant les expropiacions com les càrregues d'urbanització pendents.
- Fase III: es proposa la revisió d'aquesta tercera fase mitjançant la fragmentació i la divisió de l'actual polígon d'expropiació en un conjunt format per un total de cinc polígons, en base a un criteri acord a l'estat actual i a l'optimització de les seves execucions, de manera que es permeti donar continuïtat a totes les actuacions pendents establertes en la Fase III.

La proposta de redefinir la Fase III en cinc noves fases (Fase IIIa, Fase IIIb, Fase IIIc, Fase IIId i Fase IIId) també comporta la revisió i l'actualització de les càrregues d'urbanització establertes per a cadascuna d'elles.

D'altra banda, és important destacar que la present proposta manté el sistema de gestió per expropiació així com els mateixos criteris per a la determinació del preu just de les expropiacions.

A continuació es desenvolupen les descripcions de les diferents fases proposades.

2.b.1 - Fase II

La finalitat de la Fase II és la de completar les expropiacions i les actuacions d'urbanització pendents.

En aquest cas, es manté en la proposta de la Fase II la mateixa delimitació del polígon d'expropiació que establia la *Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FRS-CC)*, amb una superfície total de 3.577,80 m².

Fins a l'actualitat, un alt percentatge de les expropiacions contemplades ja han estat completades. De fet, l'àmbit del polígon d'expropiació encara en procés d'expropiació correspon al conjunt de finques situades en l'avinguda de la Generalitat núm. 144, 146, 148, 152-154 i 156, i en el passatge Besòs núm. 4, 6 i 8; amb una superfície total delimitada de 1.300,38 m². Tot i que, la majoria d'aquestes finques són actualment de titularitat pública (Gramepark), encara resten pendents d'expropiació dos coeficients de participació de titularitat privada situats en l'avinguda de la Generalitat núm. 148 (20,19%) i núm. 152-154 (23,55%).

D'altra banda, les càrregues d'urbanització de la Fase II corresponen a les actuacions següents:

- La urbanització de l'espai lliure (clau 6b), que permetrà ampliar l'actual Plaça de les Cultures.
- La urbanització i ampliació de l'actual secció de l'avinguda de la Generalitat (clau 5).
- La urbanització del tram del passatge Besòs, amb una superfície de 66,08 m², i exclosa del polígon d'expropiació de la Fase II atesa la seva titularitat pública.

El quadre següent mostra les diferents superfícies computades en la proposta per a aquesta Fase II, tant en relació al polígon d'expropiació com pel que fa a les seves càrregues d'urbanització:

FASE II - FRONT FLUVIAL DEL RAVAL		
Superfície total polígon d'expropiació	3.577,80 m²	100,00%
Superfície no urbanitzada o en procés d'expropiació	1.146,40 m²	32,04%
Superfície urbanitzada i expropiada	2.431,40 m²	67,96%
Superfície total càrregues d'urbanització	1.300,38 m²	100,00%
Superfície clau 5: sistema viari (xarxa viària bàsica)	279,10 m²	21,46%
Superfície clau 6b: espais lliures (nova creació)	1.021,28 m²	78,54%

2.b.2 - Fase III

En el cas de la Fase III, la proposta contempla la seva fragmentació i divisió en un conjunt format per un total de cinc fases: Fase IIIa, Fase IIIb, Fase IIIc, Fase IIId i Fase IIId.

Tant la Fase IIIa, com la Fase IIIb i la Fase IIIc, estan vinculades a la construcció de l'edifici contemplat, proposant així una execució seqüencial en el temps, mitjançant el desenvolupament d'aquestes tres fases.

Pel que fa a la Fase IIId i a la Fase IIId, ambdues contempen només actuacions d'urbanització.

Fase IIIa

La delimitació proposada per a la Fase IIIa permetrà iniciar el desenvolupament de la construcció parcial i seqüencial de l'edifici contemplat en la Fase III del Front Fluvial del Raval, així com la urbanització del seu entorn.

En gran part això és possible atès l'avançat estat de les expropiacions contemplades en el polígon d'expropiació delimitat per a aquesta Fase IIIa, amb una superfície de 2.586,40 m², i que inclou el conjunt de finques següents:

- La superfície parcial de la finca de titularitat mixta (pública/privada) situada en l'avinguda de la Generalitat núm. 164-166 i actualment en procés d'expropiació d'un coeficient de titularitat privada del 4,62%.
- La superfície parcial de les finques de titularitat pública situades en l'avinguda de la Generalitat núm. 158-168-170, 172, 174, 182 i 184.
- La totalitat de la superfície de les finques de titularitat pública situades en l'avinguda de la Generalitat núm. 160, 162, 176, 178 i 180.

D'altra banda i en relació a les actuacions destinades al desenvolupament parcial de la construcció de l'edifici contemplat en la Fase III, s'estableix una fase de construcció en la Fase IIIa, amb una superfície de 1.432,04 m² i corresponent a l'àmbit de la zonificació amb clau 18-HP inclòs en la seva delimitació. Així mateix, també es determina per a aquesta fase de construcció el següent:

- L'edificabilitat màxima de la Fase IIIa és de 10.024,28 m² de sostre.
- Es preveu la ubicació en aquesta Fase IIIa de la reserva mínima de 1.597 m² de sostre destinats a habitatges amb protecció oficial de règim general establerta al document *Modificació puntual de PGM en l'àmbit del Front Fluvial del Raval, per a la concreció dels habitatges*.

Pel que fa a les càrregues d'urbanització de la Fase IIIa, corresponen al conjunt d'actuacions següents:

- La urbanització de la superfície del polígon d'expropiació (2.586,40 m²). Es tracta de la urbanització de dos espais lliures (clau 6b), així com la urbanització de la superfície destinada a vialitat: d'una banda a xarxa viària bàsica (clau 5), i d'altra banda, a via cívica (clau 5b)
- La urbanització de la vialitat (clau 5) corresponent d'una banda, a l'actual vorera de l'avinguda de la Generalitat (142,81 m²), i de l'altra, a l'actual vorera i l'ampliació prevista de la secció del passeig de la Salzereda (80,80 m²).
- La urbanització de l'espai lliure (clau 6b), amb una superfície total de 599,10 m², situat a la banda oest de l'edifici i que inclou tres finques de titularitat pública (UTM 41821 47, 41821 48 i 41821 49), així com també la porció de sòl de titularitat pública (antic passatge Besòs) situada entre aquestes i les finques situades a l'avinguda de la Generalitat núm. 174, 176 i 178.

El quadre següent mostra les diferents superfícies computades en la proposta per a aquesta Fase IIIa, tant en relació al polígon d'expropiació com pel que fa a la fase de construcció i les càrregues d'urbanització establertes:

FASE IIIa - FRONT FLUVIAL DEL RAVAL

Superfície total polígon d'expropiació	2.586,40 m ²	100,00%
Superfície fase de construcció	1.432,04 m ²	44,64%
Superfície clau 18-HP: habitatges amb protecció oficial	1.432,04 m ²	44,64%
> Edificabilitat màxima	10.024,28 m ² st	
> Previsió reserva mín. sostre HPO de règim general	1.597,00 m ² st	
Superfície total càrregues d'urbanització	1.775,61 m ²	55,36%
Superfície clau 5: sistema viari (xarxa viària bàsica)	516,64 m ²	16,11%
Superfície clau 5b: sistema viari (vies cíviques)	306,00 m ²	9,54%
Superfície clau 6b: espais lliures (nova creació)	952,97 m ²	29,71%

Fase IIIb

La delimitació proposada per a la Fase IIIb permetrà donar continuïtat al desenvolupament de la construcció parcial i seqüencial de l'edifici contemplat en la Fase III del Front Fluvial del Raval, així com la urbanització del seu entorn.

El polígon d'expropiació de la Fase IIIb correspon a l'àmbit delimitat, amb una superfície de 1.893,06 m², que inclou el conjunt de finques següents:

- La superfície parcial de les finques de titularitat pública situades en l'avinguda de la Generalitat núm. 182 i 184.
- La totalitat de la superfície de les dues finques de titularitat privada situades en l'avinguda de la Generalitat núm. 186-188 i 190, ambdues en procés d'expropiació.

En relació a les actuacions destinades al desenvolupament parcial de la construcció de l'edifici contemplat en la Fase III, s'estableix una fase de construcció en la Fase IIIb, amb una superfície de 666,04 m² i corresponent a l'àmbit de la zonificació amb clau 18-HP inclòs en la seva delimitació. Així mateix, s'estableix una edificabilitat màxima de 4.662,28 m² de sostre per a aquesta fase de construcció.

També és important anotar pel que fa a aquesta fase de construcció, que en el Pla d'etapes proposat es contempla la previsió de que aquesta sigui desenvolupada amb posterioritat a les fases de construcció de les Fases IIIa i IIIc, atès l'estat actual de les seves expropiacions, on hi trobem encara alts percentatges de titularitat privada.

Les càrregues d'urbanització establertes en aquesta Fase IIIb corresponen a les actuacions següents:

- La urbanització de la superfície del polígon d'expropiació (1.893,06 m²) i corresponent d'una banda, a dos espais lliures (clau 6b) situats a la banda est i oest de l'edifici, i d'una altra, a dos àmbits de vialitat (clau 5) de l'avinguda de la Generalitat i del passeig de la Salzereda.

- La urbanització de dos àmbits corresponents a trams de les actuals voreres, tant en l'avinguda de la Generalitat (76,46 m²) com en el passeig de la Salzereda (57,62 m²).

A continuació s'incorpora un quadre amb les diferents superfícies computades en la proposta per a aquesta Fase IIIb, tant en relació al polígon d'expropiació com pel que fa a la fase de construcció i les càrregues d'urbanització establertes:

FASE IIIb - FRONT FLUVIAL DEL RAVAL		
Superfície total polígon d'expropiació	1.893,06 m²	100,00%
Superfície fase de construcció	666,04 m²	32,86%
Superfície clau 18-HP: habitatges amb protecció oficial	666,04 m²	32,86%
> Edificabilitat màxima	4.662,28 m²st	
Superfície total càrregues d'urbanització	1.361,02 m²	67,14%
Superfície clau 5: sistema viari (xarxa viària bàsica)	352,71 m²	17,40%
Superfície clau 6b: espais lliures (nova creació)	1.008,31 m²	49,74%

Fase IIIc

La delimitació proposada per a la Fase IIIc permetrà donar continuïtat al desenvolupament de la construcció parcial i seqüencial de l'edifici contemplat en la Fase III del Front Fluvial del Raval, així com la urbanització del seu entorn.

El polígon d'expropiació de la Fase IIIc correspon a l'àmbit delimitat, amb una superfície de 1.361,60 m², que inclou les finques següents:

- Les finques de titularitat pública situades en l'avinguda de la Generalitat núm. 192 i 194.
- Les finques de titularitat *mixta* (pública i privada) situades en l'avinguda de la Generalitat núm. 196 i 198, ambdues en procés d'expropiació (27,45% i 13,36% de titularitat privada, respectivament).

En relació a les actuacions destinades al desenvolupament parcial de la construcció de l'edifici contemplat en la Fase III, s'estableix una fase de construcció en la Fase IIIc, amb una superfície de 486,38 m² i corresponent a l'àmbit de la zonificació amb clau 18-HP inclòs en la seva delimitació. Aquesta fase de construcció permetrà l'execució del volum en forma de torre.

Així mateix, per a aquesta fase de construcció s'estableix una edificabilitat màxima de 8.144,44 m² de sostre, esgotant així la reserva de sostre màxim de 22.831 m²st contemplada en l'actuació de la Fase III que establia la *Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FRS-CC)*.

Pel que fa a les càrregues d'urbanització de la Fase IIIc, corresponen a l'actuació següent:

- La urbanització de la superfície del polígon d'expropiació ampliada amb la incorporació de l'àmbit existent situat al sud fins a la connexió entre les avingudes de la Generalitat i de Mossèn Pons i Rabadà, i el passeig de la Salzereda. La superfície total d'urbanització és de 1.755,80 m² i correspon d'una banda, majoritàriament a espais lliures (clau 6b) que envolten l'edifici en les façanes est, oest i sud; i d'una altra, a àmbits de vialitat (clau 5).

És important destacar que la superfície a urbanitzar en aquesta Fase IIIc, majoritàriament espai públic (clau 6b), ha estat reajustada a l'estat físic real atesa la dificultat de l'execució del traçat de la vialitat contemplada en el planejament vigent en relació a la connexió entre les avingudes de la Generalitat i de Mossèn Pons i Rabadà, i el passeig de la Salzereda, i que depèn també dels factors externs següents:

- La resolució de l'afectació del conjunt d'edificacions situades a l'avinguda de la Generalitat núm. 177, 179 i 181, actualment fora d'ordenació respecte el planejament vigent.
- L'execució pendent de la rotonda contemplada i vinculada a les obres de la L9 del metro.

El quadre següent mostra les diferents superfícies computades en la proposta per a aquesta Fase IIIc, tant en relació al polígon d'expropiació com pel que fa a la fase de construcció i les càrregues d'urbanització establertes:

FASE IIIc - FRONT FLUVIAL DEL RAVAL		
Superfície total polígon d'expropiació	1.361,60 m²	100,00%
Superfície fase de construcció	486,38 m²	21,69%
Superfície clau 18-HP: habitatges amb protecció oficial	486,38 m²	21,69%
Edificabilitat màxima	8.144,44 m²st	
Superfície total càrregues d'urbanització	1.755,80 m²	78,31%
Superfície clau 5: sistema viari (xarxa viària bàsica)	194,40 m²	8,67%
Superfície clau 6b: espais lliures (nova creació)	1.561,40 m²	69,64%

Fase IIId

La delimitació proposada per a la Fase IIId permetrà completar parcialment l'àmbit d'urbanització establert en la Fase III del Front Fluvial del Raval, així com també l'ampliació de la superfície de l'actual activitat comercial i d'aparcament situada en el sòcol semisoterrat de l'actual Fase II.

El polígon d'expropiació de la Fase IIId, amb una superfície de 1.165,22 m², inclou en la seva delimitació part de la zonificació amb clau 18co, amb una superfície total de 851,55 m², mentre la resta de la superfície correspon a sòl expropiat i urbanitzat conjuntament amb l'actuació de la Fase II. La delimitació correspon al conjunt de finques següents:

- En relació a l'àmbit de la zonificació 18co, inclouen les superfícies parcials de les finques de titularitat pública situades en l'avinguda de la Generalitat núm. 158-168-170, 172, 174; així com la superfície parcial de la finca núm. 164-166, actualment de titularitat *mixta* (pública/privada) i en procés d'expropiació del 4,62% de titularitat privada.
- D'altra banda, en relació a l'àmbit de sòl expropiat i urbanitzat conjuntament amb l'actuació de la Fase II, inclou les superfícies parcials de les finques amb UTM 41821 68 i 41821 69.

Les càrregues d'urbanització establertes en aquesta Fase IIId corresponen a l'actuació següent:

- La urbanització de l'àmbit de la zonificació 18co (851,55 m²).

La normativa de la *Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FRS-CC)*, estableix que la coberta d'aquest àmbit haurà d'esdevenir servitud d'espai públic, preveient una urbanització del mateix tipus a l'actualment executada en la mateixa zonificació de la Fase II, equivalent al tractament i acabats de l'espai públic corresponent a l'actual Plaça de les Cultures.

A continuació s'incorpora un quadre amb les diferents superfícies computades en la proposta per a aquesta Fase IIId, tant en relació al polígon d'expropiació com pel que fa a les càrregues d'urbanització establertes:

FASE IIId - FRONT FLUVIAL DEL RAVAL		
Superfície total polígon d'expropiació	1.165,22 m ²	100,00%
Superfície no urbanitzada o en procés d'expropiació	851,55 m ²	73,08%
Superfície urbanitzada i expropiada	313,67 m ²	26,92%
Superfície total càrregues d'urbanització	851,55 m ²	100,00%
Superfície clau 18co: comercial (sòcol)	851,55 m ²	100,00%

Fase IIle

La delimitació proposada per a la Fase IIle permetrà completar parcialment l'àmbit d'urbanització establert en la Fase III del Front Fluvial del Raval. A diferència de la resta de fases, es tracta d'una actuació actualment programada, i per tant, es preveu la seva propera execució.

El polígon d'expropiació de la Fase IIle correspon a l'àmbit delimitat, amb una superfície de 825,68 m², que inclou el conjunt de finques de titularitat pública situades en l'avinguda de la Generalitat núm. 104, 106 i 108.

Les càrregues d'urbanització establertes en aquesta Fase IIle corresponen a l'actuació següent:

- La urbanització de l'àmbit del polígon d'expropiació i del seu entorn, amb una superfície total de 1.232,51 m², corresponents a espais lliures (claus 6a i 6b) i vialitat (clau 5) destinada a l'ampliació de la secció de l'avinguda de la Generalitat.

El quadre següent mostra les diferents superfícies computades en la proposta per a aquesta Fase IIle, tant en relació al polígon d'expropiació com pel que fa a les càrregues d'urbanització establertes:

FASE IIle - FRONT FLUVIAL DEL RAVAL		
Superfície total polígon d'expropiació	825,68 m ²	100,00%
Superfície no urbanitzada o en procés d'expropiació	801,58 m ²	97,08%
Superfície urbanitzada i expropiada	24,10 m ²	2,92%
Superfície total càrregues d'urbanització	1.232,51 m ²	100,00%
Superfície clau 5: sistema viari (xarxa viària bàsica)	191,19 m ²	15,51%
Superfície clau 6a: espais lliures (actual)	863,04 m ²	70,02%
Superfície clau 6b: espais lliures (nova creació)	178,28 m ²	14,47%

2.c - Despeses d'urbanització

El càlcul de l'estimació de les despeses d'urbanització establertes en cadascuna de les fases proposades s'ha portat a terme utilitzant com a referents els mòduls actualitzats d'urbanització d'espai públic i vialitat aplicats en l'execució de la Fase I i la Fase II del Front Fluvial del Raval.

D'aquesta manera s'estableix un mòdul d'urbanització amb un valor de cost de 200 €/m², aplicable tant pel que fa a les actuacions d'urbanització d'espais públics (claus 6a, 6b i coberta de la clau 18co), com en relació a les actuacions d'urbanització de vialitat (claus 5 i 5b).

A continuació es detallen les despeses d'urbanització estimades per al desenvolupament de les càrregues d'urbanització establertes en cadascuna de les fases proposades.

Fase II

El cost estimat de les despeses d'urbanització de la Fase II és de 260.076,00 €.

El quadre següent desglossa la valoració estimada per al desenvolupament de les càrregues d'urbanització establertes en la Fase II:

Despeses d'urbanització (200 €/m ²)	Fase II	
	sup. (m ²)	cost (€)
clau 5: sistema viari (xarxa viària bàsica)	279,10 m ²	55.820,00 €
clau 6b: espais lliures (nova creació)	1.021,28 m ²	204.256,00 €
Totals	1.300,38 m ²	260.076,00 €

Fase IIIa, Fase IIIb i Fase IIIc

Les despeses d'urbanització estimades per al desenvolupament de les càrregues d'urbanització establertes en les propostes de la Fase IIIa, la Fase IIIb i la Fase IIIc, totes tres vinculades a la construcció de l'edifici contemplat en l'àmbit de la Fase III i a la urbanització del seu entorn, corresponen a les següents:

Despeses d'urbanització (200 €/m²)	Fase IIIa		Fase IIIb		Fase IIIc	
	sup. (m²)	cost (€)	sup. (m²)	cost (€)	sup. (m²)	cost (€)
clau 5: sistema viari (xarxa viària bàsica)	516,64 m²	103.328,00 €	352,71 m²	70.542,00 €	194,40 m²	38.880,00 €
clau 5b: sistema viari (vies civiques)	306,00 m²	61.200,00 €	---	---	---	---
clau 6b: espais lliures (nova creació)	952,97 m²	190.594,00 €	1.008,31 m²	201.662,00 €	1.561,40 m²	312.280,00 €
Totals	1.775,61 m²	355.122,00 €	1.361,02 m²	272.204,00 €	1.755,80 m²	351.160,00 €
Totals (Fase IIIa + Fase IIIb + Fase IIIc)	978.486,00 €					

El cost estimat de les despeses d'urbanització de la Fase IIIa és de 355.122,00 €, mentre que el de la Fase IIIb és de 272.204,00 € i el de la Fase IIIc és de 351.160,00 €. El cost total de les despeses d'urbanització del conjunt d'aquestes tres fases és de 978.486,00 €.

Fase IIId i Fase IIle

Les despeses d'urbanització estimades per al desenvolupament de les càrregues d'urbanització establertes en les propostes de la Fase IIId i de la Fase IIle, ambdues vinculades al desenvolupament d'actuacions d'urbanització pendents de l'àmbit de la Fase III, corresponen a les següents:

Despeses d'urbanització (200 €/m²)	Fase IIId		Fase IIle	
	sup. (m²)	cost (€)	sup. (m²)	cost (€)
clau 5: sistema viari (xarxa viària bàsica)	---	---	191,19 m²	38.238,00 €
clau 6a: espais lliures (actual)	---	---	863,04 m²	172.608,00 €
clau 6b: espais lliures (nova creació)	---	---	178,28 m²	35.656,00 €
clau 18co: comercial en sòcol (coberta)	851,55 m²	170.310,00 €	---	---
Totals	851,55 m²	170.310,00 €	1.232,51 m²	246.502,00 €
Totals (Fase IIId + Fase IIle)	416.812,00 €			

El cost estimat de les despeses d'urbanització de la Fase IIId és de 170.310,00 €, mentre que el de la Fase IIle és de 246.502,00 €. El cost total de les despeses d'urbanització del conjunt format per aquestes dues fases és de 416.812,00 €.

2.d - Reserva màxima d'habitatges

El present document no determina en la proposta de la Fase IIIa, de la Fase IIIb i de la Fase IIIc, el nombre màxim d'habitatges per a cadascuna d'aquestes.

Tanmateix, és important recordar l'existència d'una reserva màxima establerta de 168 habitatges per al conjunt de l'àmbit de la Fase III del Front Fluvial del Raval.

2.e - Quadres comparatius

A continuació es mostren els quadres comparatius entre la delimitació vigent, provinent de la *Modificació del PGM en els àmbits del Front Fluvial del Raval i de la Font de Sant Roc - Can Calvet (mPGM FFR i FRS-CC)*, i la delimitació proposada. D'aquesta manera, es comparen els polígons d'expropiació delimitats, així com les reserves de sostre i les càrregues d'urbanització establertes.

QUADRE COMPARATIU DELS POLÍGONS D'EXPROPIACIÓ VIGENTS I PROPOSATS

mPGM FFR i FRS-CC	Superfície polígon d'expropiació	
Fase II	3.577,80 m²	100,00%
Fase III	7.532,93 m² (2)	100,00%

PROPOSTA	Superfície polígon d'expropiació	
Fase II	3.577,80 m²	100,00%
Fase IIIa	2.586,40 m²	33,02%
Fase IIIb	1.893,06 m²	24,17%
Fase IIIc	1.361,60 m² (1)	17,39%
Fase IIId	1.165,22 m²	14,88%
Fase IIle	825,68 m²	10,54%
Total Fase IIIa + Fase IIIb + Fase IIIc + Fase IIId + Fase IIle	7.831,96 m² (2)	100,00%

ANOTACIONS (DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA):

- (1) Reajust de la superfície del polígon d'expropiació de la Fase IIIc de 1.062,57 m² a 1.361,60 m² (+ 299,03 m²).
- (2) Reajust de la superfície total de la Fase IIIa + Fase IIIb + Fase IIIc + Fase IIId + Fase IIle de 7.532,93 m² a 7.831,96 m² (+ 299,03 m²) i dels seus corresponents percentatges.

QUADRE COMPARATIU D'EDIFICABILITATS I RESERVES DE SOSTRE

mPGM FFR i FSR-CC	Reserva sostre màxim	Sostre mínim HPO Règim General
Fase II	---	---
Fase III	22.831,00 m ² st 100,00%	1.597,00 m ² st 100,00%

PROPOSTA	Reserva sostre màxim	Sostre mínim HPO Règim General
Fase II	---	---
Fase IIIa	10.024,28 m ² st 43,91%	1.597,00 m ² st 100,00%
Fase IIIb	4.662,28 m ² st 20,42%	---
Fase IIIc	8.144,44 m ² st 35,67%	---
Fase IIId	---	---
Fase IIIe	---	---
Total Fase IIIa + Fase IIIb + Fase IIIc + Fase IIId + Fase IIIe	22.831,00 m ² st 100,00%	1.597,00 m ² st 100,00%

QUADRE COMPARATIU DE CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ (PENDENTS D'EXECUCIÓ)

mPGM FFR i FSR-CC	Càrregues d'urbanització pendents d'execució
Fase II	1.300,38 m ² 100,00%
Fase III	6.976,49 m ² 100,00%

PROPOSTA	Càrregues d'urbanització a executar
Fase II	1.300,38 m ² 100,00%
Fase IIIa	1.775,61 m ² 25,45%
Fase IIIb	1.361,02 m ² 19,51%
Fase IIIc	1.755,80 m ² 25,17%
Fase IIId	851,55 m ² 12,21%
Fase IIIe	1.232,51 m ² 17,67%
Total Fase IIIa + Fase IIIb + Fase IIIc + Fase IIId + Fase IIIe	6.976,49 m ² 100,00%

2.f - Relació actual de finques afectades

Els titulars particulars afectats per la delimitació dels polígons d'expropiació proposats en l'àmbit del Front Fluvial del Raval corresponen als següents:

	Ref. Cadastral	Adreça	Titular
Fase II	4182109DF3848A0002	Av. Generalitat 148, ent. 1a.	Antonio Miñan Carretero
	4182109DF3848A0006	Av. Generalitat 148, 2n. 1a.	Rachid Adardour
	4182111DF3848A0001	Av. Generalitat 152, bx. 1a.	Caixabank SA
	4182111DF3848A0009	Av. Generalitat 152, 3r. 2a.	M. Carmen Duran Carretero
Fase IIIa i Fase IIId	4182128DF3848A0006	Av. Generalitat 166, 1r. 1a.	Benjamin Duran Jaime
Fase IIIb	4182138DF3848A0001	Av. Generalitat 186	Monica Luna Carretero
	4182139DF3848A0001	Av. Generalitat 190	Luciano Montero Hurtado
Fase IIIc	4182142DF3848A0004	Av. Generalitat 196, 1r. 1a.	Guia del Valle Madrid Gonzalez
	4182143DF3848A0007	Av. Generalitat 198, ent. 3a.	Pedro Olivares Lopez
	4182143DF3848A0008	Av. Generalitat 198, 1r. 1a.	Consuelo Diaz Vives
	4182143DF3848A0011	Av. Generalitat 198, 2n. 1a.	Carlos Alcantara Quiñonero

Aquestes persones propietàries afectades per la nova delimitació dels polígons d'expropiació proposats en l'àmbit del Front Fluvial del Raval, hauran de ser notificades de manera individualitzada per l'administració actuant quan es tramiti l'aprovació del present document.

2.g - Pla d'etapes

S'estableix el Pla d'etapes següent per al desenvolupament de les actuacions previstes en les diferents fases proposades en l'àmbit del Front Fluvial del Raval:

• Fase II (2015-2019)

Es determina una etapa quadriennal per al desenvolupament de l'execució de les càrregues d'urbanització contemplades en aquesta Fase II i descrites en l'apartat 2.b.1 de la present memòria.

• Fases vinculades a la construcció de l'edifici contemplat en l'àmbit de la Fase III i a la urbanització del seu entorn:

○ Fase IIIa (2015-2019)

Es determina una primera etapa quadriennal per al desenvolupament de la construcció parcial de l'edifici contemplat en la Fase III del Front Fluvial del Raval, així com també per a l'execució de les càrregues d'urbanització contemplades en aquesta Fase IIIa i descrites en l'apartat 2.b.2 de la present memòria.

- Fase IIIb (2023-2025)

Es determina una tercera etapa bianual per al desenvolupament de la construcció parcial de l'edifici contemplat en la Fase III del Front Fluvial del Raval, així com també per a l'execució de les càrregues d'urbanització contemplades en aquesta Fase IIIb i descrites en l'apartat 2.b.2 de la present memòria.

L'estimació de l'execució de les actuacions de la Fase IIIb en la darrera etapa del conjunt respon a l'estat actual del procés d'expropiació.

- Fase IIIc (2020-2022)

Es determina una segona etapa bianual per al desenvolupament de la construcció parcial de l'edifici contemplat en la Fase III del Front Fluvial del Raval, així com també per a l'execució de les càrregues d'urbanització contemplades en aquesta Fase IIIc i descrites en l'apartat 2.b.2 de la present memòria.

- Fases vinculades al desenvolupament d'actuacions d'urbanització pendents de l'àmbit de la Fase III:

- Fase IIId (2015-2019)

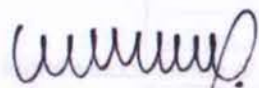
Es determina una etapa quadriennal per al desenvolupament de l'execució de les càrregues d'urbanització contemplades en aquesta Fase IIId i descrites en l'apartat 2.b.2 de la present memòria.

- Fase IIle (2015-2016)

Atesa la previsió de la seva propera execució al tractar-se d'una actuació programada, es determina una etapa anual per al desenvolupament de l'execució de les càrregues d'urbanització contemplades en aquesta Fase IIle i descrites en l'apartat 2.b.2 de la present memòria.

Així mateix i en relació a aquest Pla d'etapes, es determina com a clàusula de prevenció que el calendari d'execució establert per a qualsevol de les fases previstes es podrà modificar d'acord a necessitats constructives, necessitats de disponibilitat del sòl, així com a necessitats de reconstrucció dels sistemes.

Santa Coloma de Gramenet, març 2015



Sergi Tamayo Picón
Arquitecte