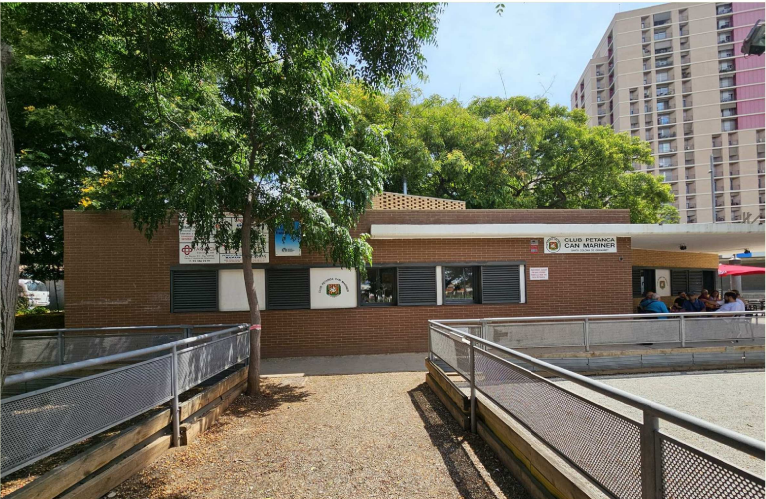




Antonio Luis
Peralta Garcerá -
DNI 46133266G
(TCAT)

Firmado digitalmente por Antonio
Luis Peralta Garcerá - DNI
46133266G (TCAT)
Motivo: APROVAT INICIALMENT
PEL PLE MUNICIPAL DE SANTA
COLOMA DE GRAMENET EN
SESSIÓ CELEBRADA EL DIA 17 DE
DESEMBRE DE 2024. EL
SECRETARI GENERAL.
Fecha: 2024.12.19 11:28:10 +01'00'

ÍNDEX

El present exemplar es compona dels següents documents:

MEMÒRIA

1.-	Antecedents, Necessitat i Oportunitat	pàg.	2
1.1.-	El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge	pàg.	2
1.2.-	El Pla Local d'Habitatge de Santa Coloma	pàg.	2
1.3.-	La Pinta Verda	pàg.	4
1.4.-	Dèficit de places a les Escoles Bressol	pàg.	4
1.5.-	L'Agenda Urbana de Santa Coloma	pàg.	4
1.6.-	El Pla d'Acció Municipal	pàg.	5
1.7.-	Els Fons Europeus	pàg.	5
1.8.-	Necessitat i Oportunitat de la seva redacció	pàg.	5
2.-	Àmbit	pàg.	5
3.-	Iniciativa	pàg.	5
4.-	Marc legal	pàg.	5
5.-	Objecte de la modificació	pàg.	6
5.1.-	Àmbit 1 – Parc dels Pins	pàg.	6
5.2.-	Àmbits 2 a 5 – Eix Monturiol	pàg.	7
5.3.-	Àmbit 6 – EB la Sargantana i CP Can Mariner	pàg.	8
5.4.-	Àmbit 7 – Jardí Santa Rosa	pàg.	9
6.-	Resum numèric i Justificació	pàg.	9
7.-	Normativa	pàg.	10
8.-	Gestió i Agenda	pàg.	11
9.-	Avaluació econòmica i financera	pàg.	12
10.-	Impacte social i de gènere	pàg.	13
11.-	Avaluació de la mobilitat generada.....	pàg.	13
12.-	Informació ambiental	pàg.	13
13.-	Memòria social	pàg.	14

PLÀNOLS

1.-	Situació	1/10.000
2.-	Àmbits	se
3.-	Planejament vigent i proposat àmbit 1	1/1.000
4.-	Planejament vigent i proposat àmbit 2	1/1.000
5.-	Planejament vigent i proposat àmbit 3	1/1.000
6.-	Planejament vigent i proposat àmbit 4	1/1.000
7.-	Planejament vigent i proposat àmbit 5	1/1.000
8.-	Planejament vigent i proposat àmbit 6	1/1.000
9.-	Planejament vigent i proposat àmbit 7	1/1.000
10.-	Gestió àmbits 3 i 4	1/1.000
11.-	Imatge àmbits 2, 3 i 4	1/500
12.-	Imatge àmbit 5	1/500

ANNEX 1
RELACIÓ DE PROPIETARIS

1.- ANTECEDENTS, NECESSITAT I OPORTUNITAT

1.1.- EL PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE

El 22 d'octubre de 2024 es va aprovar el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), el qual estableix el marc orientador per a l'aplicació, a tot el territori de Catalunya, de les polítiques d'habitatge.

La finalitat d'aquest Pla, que consta en l'article 3 de la Normativa, especifica que:

“és garantir que al finiment dels terminis del calendari establert reglamentàriament per assolir l'objectiu del solidaritat urbana, les persones que formin noves llars puguin accedir a un habitatge digne i adequat en unes condicions de preu, localització, entorn urbà, règim de tinença, estabilitat residencial, superfície, qualitat, disseny (incloent-hi condicions d'accessibilitat universal) i altres aspectes atenent les necessitats i les característiques de la llar i el territori.

Les actuacions derivades de l'aplicació d'aquest Pla tenen com a objectiu principal:

- Assolir l'objectiu de solidaritat urbana en els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada*
- incrementar el parc d'habitatges de lloguer social fins al 9% del parc d'habitatges principals de Catalunya”*

Santa Coloma es delimita com una àrea de demanda forta i acreditada i, per tant, haurà de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana requerit que es concreta en la obtenció d'un:

- 8% mínim d'habitatge destinat a polítiques socials respecte del total de llars al final del primer quinquenni (31 de desembre de 2029)
- 11,5% mínim d'habitatge destinat a polítiques socials respecte del total de llars al final del segon quinquenni (31 de desembre de 2033)
- 15% mínim d'habitatge destinat a polítiques socials respecte del total de llars al final del tercer quinquenni (31 de desembre de 2039)
- 15% mínim d'habitatge destinat a polítiques socials respecte del total de llars al final del quart quinquenni (31 de desembre de 2044)

A l'efecte d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana s'integren en el parc d'habitatges destinats a polítiques socials els que es trobin en alguna de les circumstàncies següents:

- Els habitatges acollits a qualsevol de les modalitats de protecció oficial o als plans i els programes d'habitatge, mentre sigui vigent la seva qualificació definitiva o tràmit equivalent.
- Els habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure que no es regeixen per les regles del mercat lliure, mentre sigui vigent la seva qualificació definitiva o tràmit equivalent.
- Els habitatges de titularitat pública o privada gestionats per les administracions competents per a desenvolupar les polítiques en matèria d'habitatge.
- Els allotjaments dotacionals.**
- Els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social.
- Els habitatges d'inserció gestionats per la Xarxa d'habitatges d'Inclusió.
- Els habitatges i allotjaments d'acollida de persones immigrades, refugiades o sol·licitants d'asil.
- Els habitatges privats de lloguer subjectes al règim legal de pròrroga forçosa.
- Els habitatges cedits en règim de masoveria urbana.
- Els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors.

1.2.- EL PLA LOCAL D'HABITATGE

Amb la finalitat d'estructurar la política d'habitatge que ja es porta a terme al municipi, millorar la coordinació entre els nombrosos agents implicats (tant del propi municipi com externs) i enfocar noves accions que millorin la capacitat de resposta de la situació actual, en concordança amb els objectius que planteja el Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA (PTSHC), es redacta el PLA LOCAL D'HABITATGE (PLH), aprovat definitivament el 26 de juliol 2021 pel Plenari municipal.

El PLH és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.), defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

Amb el treball d'anàlisi redactat per la cooperativa Celobert, Arquitectura, Enginyeria i Urbanisme SCCL. I el procés participatiu que es desenvolupa per recollir l'opinió i visió sobre quines actuacions hauria d'impulsar l'Ajuntament per millorar la situació de l'habitatge al municipi s'elabora el document de Diagnosi, el juliol de 2020, definint debilitats, fortaleeses, amenaces i oportunitats de cada un dels Eixos a treballar, i posteriorment es redacta el Pla d'Acció que defineix els Eixos i les Línies d'Actuació, que es poden resumir en:

Eix A - Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'exclusió residencial

- Atenció al risc de pèrdua de l'habitatge
- Atenció a la pèrdua de l'habitatge i facilitació de l'accés a un habitatge digne
- Atenció a les dificultats de pagament de subministraments

Eix B - Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

- Desenvolupament de planejament
- Promoció de nou habitatge assequible
- Adquisició i captació d'habitatge privat
- Gestió del parc assequible

Eix C - Regenerar els barris

- Millora dels entorns vulnerables
- Millora del parc edificat

Eix D - Acompanyar a les comunitats

- Suport a les comunitats
- Resolució de situacions conflictives

Eix E - Incorporar la perspectiva de gènere

- Perspectiva de gènere al seguiment de les actuacions

Aquesta MPGM s'emmarca en l'Eix Estratègic B – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social, concretament en el programa B1 – Desenvolupament de planejament, que estableix que per fer possible ampliar la capacitat de generació d'habitatge assequible a Santa Coloma de Gramenet, més enllà de les actuals reserves, cal generar habitatge assequible en sòl urbà consolidat a partir d'una gran diversitat de mecanismes:

- **Modificacions de planejament per generar habitatge assequible en sòl urbà consolidat**

S'estudiarà la possibilitat de preveure la creació d'habitatge de protecció en sòl urbà consolidat a través del destí parcial d'un percentatge del sostre resultant de la construcció de nous habitatges o de grans rehabilitacions. Aquest mecanisme pot facilitar una major mixtura de l'habitatge assequible al conjunt de

la ciutat, així com la corresponsabilització de les persones propietàries en la generació d'habitatge assequible.

- **Modificacions de planejament per generar allotjaments dotacionals**

Per a la creació de nous allotjaments dotacionals es preveu desenvolupar 2 tipus d'actuacions vinculades al planejament:

- Actuacions de dotació previstes a la Llei del Sòl i la Rehabilitació Urbana, article 7.1b.
- Modificacions del PGM per destinar sòls genèrics d'equipament o amb un ús assignat, però que no es preveu consolidar o es vol substituir a allotjament dotacional. Actualment es troben en curs, diferents actuacions amb aquest objectiu que preveuen destinar 4 sòls d'equipament, que es troben sense ús i no tenen destí previst, a nous allotjaments dotacionals.

- **Generació d'habitatge protegit i allotjaments en planta baixa**

Santa Coloma compta amb locals buits en diferents barris del municipi que en ocasions se situen en entorns sense interès pel que fa a la implantació de noves activitats comercials o de serveis, i que podrien destinar-se a la dotació d'habitatge assequible i accessible, ja que en moltes ocasions se situen a peu de carrer en entorns on no es disposa d'ascensor.

Aquesta línia d'actuació ja s'ha iniciat a l'entorn de Can Franquesa i pot impulsar-se a partir de la transformació de locals de propietat municipal (48 locals). Serà especialment important en relació a la possibilitat de generar habitatge accessible per a persones grans que han perdut la seva autonomia degut a viure en plantes pis d'edificis sense ascensor.

- **Condicionants urbanístics a la transformació en habitatge**
Els condicionants establerts per la legislació urbanística en relació a la generació de nou sostre residencial, fan necessari preveure que aquests espais residencials puguin desenvolupar-se tant a partir d'habitatge amb protecció oficial, com a partir d'altres models residencials destinats a col·lectius en situació d'exclusió residencial que requereixen un allotjament d'emergència i a persones grans amb dificultats d'accés als seus habitatges per manca d'ascensor.

L'anàlisi urbanística ha de permetre identificar en quins casos el planejament vigent permetria la transformació directa de l'ús dels locals comercials en habitatge i en quins casos caldria la modificació del planejament en 3 línies bàsiques:

- Redacció de modificacions de planejament que permetin generar habitatge protegit.
- Transformació en allotjaments dotacionals.
- Transformació en allotjaments temporals.

Tot això per a donar resposta a l'Eix Estratègic A – Prevenir i atendre la pèrdua de l'habitatge i l'emergència, concretament en el Programa A2 – Atenció a la pèrdua de l'habitatge i facilitació de l'accés a un habitatge digne.

La manca de suficients recursos residencials per a emergències, fa necessari recórrer a l'allotjament en hotels o pensions. Aquesta solució no és satisfactòria ni per a famílies, ni per al propi Ajuntament que mobilitza molts recursos sense poder donar una resposta adequada, especialment en el cas de persones amb infants a càrrec. Amb la finalitat de garantir l'allotjament d'emergència a les persones i unitats de convivència que han perdut l'habitatge, es fa necessari ampliar els recursos residencials d'emergència a través de mecanismes que incloguin tant allotjaments com habitatges i que ofereixin unes condicions adequades per al seu ús per part de famílies. S'estableixen tres línies d'acció:

- **Creació d'allotjaments temporals en promocions d'habitatge protegit**

Es preveu la creació d'allotjaments temporals a partir de la destinació de part de les noves promocions d'habitatge amb protecció oficial desenvolupades per part de Gramepark a aquest ús, per fer possible la seva integració en conjunts residencials més amplis

- **Transformació de baixos comercials en allotjaments**

Es treballarà en la transformació de baixos comercials en desús, en entorns on no se'n preveu l'activació cap a usos comercials o de serveis, especialment en el cas de baixos de propietat pública.

- **Destí d'habitatges socials a l'ús d'habitatge temporal compartit**

Avaluar amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la possibilitat que alguns dels habitatges socials que gestiona puguin destinar-se a aquesta finalitat, en el cas que la gestió social es faci a través dels serveis socials municipals.

Per donar resposta a aquestes determinacions, cal dir que fa temps que es van redactant i executant diverses modificacions de planejament destinades a incrementar el nombre d'habitatges protegits i els allotjaments dotacionals a la ciutat, entre els quals destaquem:

- **Modificació puntual de PGM per a l'obtenció d'habitatge dotacional al Complex Oliveres**
Aprovat definitivament el 7 de juny de 2021, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona. (núm. exp. 2021_073504_M)

L'objectiu principal de la proposta és la d'ampliar els usos de l'equipament per tal de destinar una part de l'edificació existent a allotjament dotacional per a joves, amb l'opció de destinar la planta baixa a residència esportiva. Es reconeix també l'existència de la Llar d'Infants, amb la incorporació de l'ús Docent.

Es qualifica amb la clau urbanística 7hd-j, habitatges dotacionals per a joves, per destinar els habitatges en règim de lloguer assequible destinat expressament a la gent jove, per facilitar a aquest col·lectiu l'accés a l'habitatge dins la ciutat.

- **Modificació puntual de PGM per a l'obtenció d'habitatge assequible**
Aprovat definitivament el 13 de juny de 2022, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona. (núm. exp. 2021_075379_M)

Es determinen un conjunt de mesures orientades a l'assoliment de l'objectiu de disposar d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials:

- En les actuacions que suposin el destí a habitatge de plantes baixes, en edificacions alineades a vial en densificació urbana semiintensiva, que donin front al sistema de carrers residencials i en els quals es preveu la compatibilitat de l'ús comercial, terciari o similars, s'admetrà l'habitatge però només amb la condició que aquest tingui la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública.
- Si el canvi d'ús és de la totalitat d'un edifici amb volum disconforme o de més del 80% del seu sostre, l'excés de sostre respecte al planejament vigent es destinarà a Habitatge protegit genèric.
- En zones d'habitatge unifamiliar es considera la possibilitat d'incrementar en 1 habitatge, per tal de solucionar situacions en disconformitat urbanística i alhora resoldre situacions de recolzament familiar pel què fa referència a l'accés a l'habitatge.

1.3.- LA PINTA VERDA

L'eix Monturiol forma part d'un dels eixos estratègics de la denominada PINTA VERDA.

El 14 de febrer de 2017, el conseller de Territori i Sostenibilitat aprova definitivament la Modificació Puntual de PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat (núm. exp. 2015_057324_M). El document proposa una estructura capil·lar que, prenent com a referència el riu Besòs i el seu parc fluvial, considerat com una peça plenament urbana i amb un ús intensiu per part dels ciutadans, relliga un seguit de ramificacions generades per l'articulació de diferents peces que conformen recorreguts urbans assimilables com a elements de referència de la ciutat. Aquests recorreguts, alhora, relacionen els grans espais lliures de la ciutat, fent de nexa d'unió entre el riu i la muntanya.

Apareix, el que hem anomenat la PINTA VERDA, que es formalitza mitjançant eixos estructurants verds que prenen com a referència el riu i el seu parc fluvial, per a relacionar-lo amb les serres. Es tracta d'eixos contrapendent, coincidents amb les antigues rieres. Perpendicularment, apareixen eixos transversals, que relliguen els eixos estructurants mitjançant els carrers amb la rasant més homogènia. Això implica:

- Potenciar els espais verds que ajuden a estructurar els teixits urbans.
- Incrementar les reserves de verd, quan es considera necessari (com és el cas de Can Zam).
- Eliminar aquells que es consideren inadequats, per situar-se generalment en interiors d'illa i no formar part dels eixos estructurants.
- Reconeixement dels espais verds de connexió existents, com ara la Rambla de Sant Sebastià, el passeig de la Salzereda, etc. i diverses places i jardins, com ara la plaça Pau Casals, el jardí Josep Moragues, etc.
- Reordenant les zones, per tal de delimitar polígons d'actuació amb cessions obligatòries, quan es consideri factible.



Modificació puntual del PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat – PINTA VERDA -

Això haurà d'anar acompanyat d'altres actuacions, no necessàriament de creació de nou verd, per tal de reafirmar aquests eixos estructurants, com ara la generació de passejos de continuïtat (ja sigui amb la pacificació del trànsit, amb l'eixamplament asimètric de voreres o amb la peatonalització de carrers amb possible activitat comercial) o la transformació en espais enjardinats dels espais tangents a infraestructures viàries.

1.4.- DÈFICIT DE PLACES A LES ESCOLES BRESSOL

Santa Coloma de Gramenet compta amb una xarxa de 9 escoles bressol municipals (EBM) que ofereixen un total de 739 places distribuïdes de la següent manera:

Nivell I0: 120 places;

Nivell I1: 242 places;

Nivell I2: 377 places.

L'educació infantil de primer cicle s'organitza d'acord amb els principis d'educació inclusiva i coeducadora. És una etapa de descoberta i adquisició d'aprenentatges on els i les infants desenvolupen les seves capacitats físiques, afectives, intel·lectuals i socials. Aprenen a relacionar-se amb altres nens i nenes i amb les persones adultes, iniciant-se en l'adquisició de comportaments socials. Avancen en la seva autonomia, treballen hàbits i comencen a descobrir l'ús del llenguatge corporal, verbal, matemàtic, musical i plàstic.

Tot i així, la demanda de places escolars sempre ha estat superior a l'oferta (en I1 i en I2). Per aquest motiu, des de fa anys, l'Ajuntament ha volgut ampliar el nombre de places escolars municipals de l'etapa d'educació infantil primer cicle i així garantir el dret dels infants a gaudir d'una plaça escolar assequible, accessible, inclusiva i d'alta qualitat, (com són la resta de places de les EBM ja existents al municipi) i aconseguir d'aquesta manera afavorir la conciliació familiar i laboral de les famílies.

Aquest municipi té un elevat percentatge de famílies d'altres països i cultures i famílies amb precarietat econòmica que si els seus fills i filles són escolaritzats des d'una primerenca edat s'evitaran o disminuiran les desigualtats socials i culturals existents.

La quantitat de demanda de places escolars per als infants de l'educació infantil de primer cicle és tan elevada que tot i ser una ciutat amb 9 Escoles bressol municipals de doble línia, l'oferta de places no és suficient, i es genera una gran llista d'espera, sobretot entre els grups d'edat d'I1 i d'I2.

L'evolució de la [llista d'espera](#) durant els 7 últims cursos escolars en la ciutat ha estat la següent:

Nivell / Curs	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	24-25
I0	0	0	0	0	0	0	0
I1	-110	-112	-7	-45	-99	-165	-149
I2	-156	-142	-60	-71	-137	-200	-147
TOTAL	-266	-254	-67	-116	-236	-365	-296
COBERTURA DEMANDA	58,40%	59,40%	95,30%	84,80%	61,10%	49,70%	62,63%

1.5.- L'AGENDA URBANA

L'AGENDA URBANA DE SANTA COLOMA DE GRAMENET (AUSCG) estableix 14 línies estratègiques distribuïdes en quatre reptes, un dels quals denominat "ciutat inclusiva i justa" estableix com a línies estratègiques la "Defensa del Dret a l'Habitatge", amb l'impuls de la promoció pública d'habitatge, que entre d'altres proposa:

"Promoción de viviendas dotacionales: se realizará una modificación de planeamiento para permitir la creación de más viviendas dotacionales, más allá de la promoción inaugurada recientemente para gente mayor y la que está en construcción en la actualidad para gente joven."

i el "reforç de la xarxa d'equipaments" amb la finalitat de construir una bona xarxa d'equipaments per a la petita infància i adolescència:

“Santa Coloma de Gramenet fue reconocida en 2018 por UNICEF como Ciudad Amiga de la Infancia (CAI), que implica ser una ciudad que potencia y ordena sus políticas públicas poniendo el interés de la infancia y adolescencia en el centro de sus decisiones.

En este sentido, Santa Coloma busca reforzar, ampliar y promover una red de equipamientos que permita a la infancia, adolescencia y juventud el acceso a servicios esenciales de calidad, a convivir en entornos seguros y que les ofrezca oportunidades de disfrutar de la vida familiar, el juego y el ocio.

La red de equipamientos 0-18 se define bajo los siguientes ejes estratégicos:

- Educativa: Espacios educadores donde impulsar la capacitación en clave digital, tecnológica y científica, con laboratorios de creación y participación.*
- Inclusiva: Espacios que acogen las múltiples diversidades de la población.*
- Territorial: Red que está distribuida de forma equilibrada por el territorio para impulsar la cohesión social en los barrios.*
- Comunitaria y de gobernanza compartida: Espacios abiertos a las alianzas comunitarias con los agentes claves del territorio.*

El diseño de la red de equipamientos 0-18 será coparticipado por la infancia, la adolescencia y juventud en consonancia con los principios de confort, sostenibilidad, multiplicidad, adaptabilidad y flexibilidad, seguridad, organización, personalización, apertura y conectividad.”

1.6.- EL PLA D'ACCIÓ MUNICIPAL

Així, el PLA D'ACCIÓ MUNICIPAL 2024 – 2027 (PAM), proposa, entre d'altres, la construcció de dues noves escoles bressol en l'Eix Educació de Qualitat, l'objectiu núm. 17 – Reforçar les oportunitats d'educació en la primera infància, amb les accions concretes següents:

- 17a.- Consolidar Bressolgramenet com a empresa pública de gestió directa de les escoles bressol municipals.
- 17b.- Crear un nou programa de beques obertes a les escoles bressol.
- 17c.- Reduir les barreres econòmiques d'accés a les escoles bressol municipals.
- 17d.- Elaborar el programa funcional de [dues noves escoles bressol municipals](#).
- 17e.- Desenvolupar el projecte Hola Nadó, com un pla per acollir i donar suport a les famílies amb nadons per a la criança integral en aquesta primera etapa de la vida dels seus fills/es.
- 17f.- Millorar la formació del personal de les escoles bressol municipals en l'àmbit de la inclusió.

1.7.- ELS FONS EUROPEUS

Actualment, el Ministeri d'Hisenda Estatal ha aprovat la “Orden HAC/1072/2024, de 2 de octubre, por la que se aprueban las bases reguladoras para la asignación de senda financiera FEDER a Planes de actuación integrados de entidades locales, en el marco del Desarrollo Urbano Sostenible, con cargo al Fondo Europeo de Desarrollo Regional en el periodo de programación 2021-2027.” que comporta l'oportunitat d'avançar en l'objectiu de desenvolupament urbà sostenible des de la triple perspectiva mediambiental, econòmica i social, per a una millor qualitat de vida de tots els ciutadans, centrant-nos en un dels barris amb major vulnerabilitat com és el barri del Raval.

1.8.- NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA SEVA REDACCIÓ

Així, considerant la voluntat municipal de possibilitar la materialització de les polítiques municipals en matèria d'habitatge d'acord amb el Pla Local d'Habitatge de Santa Coloma de Gramenet, i el dèficit de places d'escola bressol que la ciutat pateix, es redacta la proposta de reordenació del planejament urbanístic a l'entorn del carrer Monturiol, aprofitant l'oportunitat que ens brinden els Fons Europeus per avançar en la millora de la qualitat de vida de tots els ciutadans de Santa Coloma de Gramenet, centrant-nos especialment en un dels districtes on la població pateix un major risc de vulnerabilitat, com és el districte V, i dos dels seus barris: Raval i Santa Rosa.

Per aquest motiu, i amb la voluntat de realitzar una actuació integral i cohesionada als barris del Raval i Santa Rosa, la proposta de reordenació que es tramita recull tres dels àmbits previstos en la modificació puntual de PGM per a l'obtenció d'allotjament dotacional, aprovada provisionalment pel Ple de l'Ajuntament en data 27 de febrer de 2023 i que actualment es troba suspesa per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona a l'espera de la redacció d'un text refós, en el qual s'hi està treballant.

Concretament, es recull l'àmbit 3: eix Monturiol que es compon dels següents àmbits:

3a: carrer Monturiol, 43

3b: carrer Monturiol, 25-27

3c: carrer Monturiol, 20

Es manté exactament la mateixa proposta d'ordenació urbanística dels esmentats àmbits del carrer Monturiol.

2.- ÀMBIT

Es delimiten 7 àmbits a l'entorn de l'Eix Monturiol, nexa d'unió entre el Parc dels Pins i el Riu. Situats 6 d'ells al barri del Raval, on trobem quatre àmbits molt propers que es proposa destinar a allotjaments dotacionals, 3 d'ells molt petits, de manera que poden compartir espais comuns si es considera necessari, i dos àmbits als extrems de l'eix, un al Parc dels Pins i l'altre al passeig de la Salzereda, destinats a permetre l'ampliació de les escoles bressol. El 7è àmbit es situa al barri de Santa Rosa, llindant amb el barri del Raval.

Àmbit 1: Parc dels Pins, sn.

Àmbit 2: carrer Monturiol, 43

Àmbit 3: carrer Monturiol, 37

Àmbit 4: carrer Monturiol, 25 a 29

Àmbit 5: carrer Monturiol, 20

Àmbit 6: carrer Sant Jordi, 1-3

Àmbit 7: av. dels Banús, 67

3.- INICIATIVA

La iniciativa de la MPGM és del Servei d'Habitatge i Regeneració Urbana de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i la redacció és a càrrec del Gabinet d'Acció Territorial.

4.- MARC LEGAL

El dret a l'habitatge constitueix un dret fonamental que es troba regulat a l'art. 47 de la Constitució Espanyola del 1987 (CE), segons el qual "Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret, [...]".

Així mateix, l'Estatut d'Autonomia de Catalunya del 2006 (EAC) reconeix el dret a l'habitatge en el títol primer sobre drets, deures i principis rectors i l'article 26 estableix que "Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis". L'EAC atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge i en base a aquesta competència, s'ha aprovat a Catalunya la legislació sectorial sobre habitatge i el corresponent marc jurídic de referència.

El Parlament de Catalunya, en la sessió núm. 26, del 19 de desembre de 2007 va aprovar la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del DRET A L'HABITATGE (LDH). Aquesta llei aposta per la creació d'un parc específic d'habitatges assequibles que permeti atendre les necessitats de la població que precisa un allotjament a l'abast de les rendes baixes i mitjanes i conté una regulació més rigorosa de l'habitatge amb protecció oficial a Catalunya.

El DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de MESURES URGENTS PER MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE, en el seu article 11, fa referència a les mesures per incrementar el parc d'allotjaments dotacionals. Amb aquesta finalitat, el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'integra en els d'equipaments comunitaris per reforçar el seu caràcter eminentment assistencial en situacions de la vida de les persones que necessiten allotjament temporal. Es proposa la creació d'allotjament dotacional destinat a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de dificultats d'emancipació, de requeriments d'acolliment o assistència sanitària o social, de feina o estudi.

Aquest canvi classificatori s'acompanya d'una modificació de la seva denominació per posar èmfasi en la perspectiva correcta que les necessitats temporals d'habitació de les persones, segons quina sigui la seva situació, es poden satisfer mitjançant un habitatge d'ús independent o en allotjaments col·lectius, compartint espais habitables amb altres persones que no formen part de la mateixa unitat de convivència. Tenint en compte que aquests allotjaments han de jugar un paper fonamental en la solució de situacions d'emergència social, s'eliminen les limitacions quantitatives per establir aquest sistema en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments públics, de manera que la concreció de l'ús d'allotjament dotacional sobre sòls qualificats d'equipament ha de venir avalada únicament, com qualsevol altre ús, per la justificació adequada.

Posteriorment, el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de MESURES URGENTS PER ESTIMULAR LA PROMOCIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL I DE NOVES MODALITATS D'ALLOTJAMENT EN RÈGIM DE LLOGUER, introdueix modificacions a la LDH per tal d'establir una nova definició, els allotjaments amb espais comuns complementaris, establint les normes transitòries per les quals s'han de regir mentre no s'adapti el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

També el Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA (PTSHC), que ja s'ha explicat, delimita la ciutat com una àrea de demanda forta i acreditada i, per tant, haurà de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana requerit que es concreta en la obtenció d'un 15% mínim d'habitatge destinat a polítiques socials respecte del total de llars al final del quart quinquenni, és a dir,

el 31 de desembre de 2044. Els allotjaments dotacionals formen part d'aquestes polítiques socials destinades a complir amb l'objectiu de Solidaritat urbana.

5.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

Aquest document neix de la voluntat municipal de destinar diversos sòls majoritàriament públics destinats pel planejament a equipament actualment sense ús o a habitatge protegit, a allotjaments temporals, per tal de satisfer les necessitats urgents d'habitació de les persones en règim d'ús compartit o privatiu i ampliar les places d'escola bressol davant el dèficit que la ciutat pateix.

5.1.- ÀMBIT 1 - PARC DELS PINS

ESTAT ACTUAL

Àmbit que forma part del Parc dels Pins, de propietat municipal, situat en una plataforma intermitja entre el parc dels Pins i l'institut Terra Roja.

PLANEJAMENT VIGENT

El Pla General Metropolità de Barcelona de 1976 qualifica amb la clau urbanística 7c – equipaments comunitaris d'àmbit metropolità - una extensa zona de més de quatre hectàrees, que recull tots els terrenys lliures entre els carrers de Circumval·lació, Canigó, Roger de Llúria, Monturiol, Santa Rosa, Sardana i Pirineus, eliminant la prolongació dels carrers en el seu interior, per a garantir la utilització pública dels terrenys.

El 27 de setembre de 1984, la Corporació Metropolitana de Barcelona aprova definitivament el PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ DEL PARC DEL MOTOCROSS (núm. exp. 1984_000460_M), amb la finalitat de resoldre un conjunt de dèficits urbanístics que patia la ciutat, com ara la construcció de diverses escoles (dues de primària i una de secundària) i la possibilitat de fer-ho compatible amb la construcció d'un gran parc urbà en una zona tant densificada com el Raval i amb tantes dificultats topogràfiques.

El Govern de la Generalitat, en la sessió de 16 de març de 2004, aprova definitivament la MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A LA MILLORA URBANÍSTICA DELS BARRIS SUD. (núm. exp. 2003_007672_M), que proposava millores en la urbanització del parc i la incorporació del pati de l'Escola Els Pins en el moment que aquesta deixés de funcionar i es transformés en Centre Cívic.



Més endavant, el 14 de febrer de 2017, el Conseller de Territori i Sostenibilitat aprova definitivament el document de MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A LA MILLORA DE LA XARXA D'ESPAIS LLIURES DE LA CIUTAT (núm. exp. 2015_057324_M) que proposa la incorporació al parc d'aquesta plataforma.

PROPOSTA

La proposta es concreta en possibilitar la construcció d'una nova escola bressol en la plataforma assenyalada, ja que actualment l'escola bressol Els Pins ocupa una petita part de l'edifici destinat inicialment a Centre Cívic i sense possibilitat d'ampliació, alhora es considera que disposar d'un equipament amb accés des del propi parc n'afavorirà sens dubte el seu control.

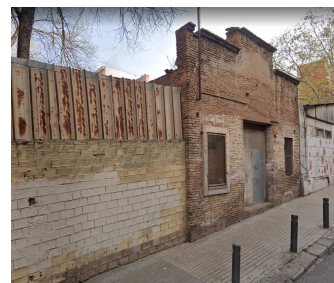
5.2.- ÀMBITS 2 a 5 - EIX MONTURIOL

ESTAT ACTUAL

Els quatre àmbits delimitats a l'Eix Monturiol, es corresponen a terrenys majoritàriament de propietat municipal. Els dos primers (Monturiol, 43 i 37) formen part de l'espai on s'hi ubiquen des de fa molts anys les pistes de botxes del Club de Petanca Arrabal i una pista de bàsquet oberta. Els terrenys es van adquirir per expropiació l'any 2010, (si bé una petita part resta pendent, tot i que els veïns ja l'havien ocupat prèviament i reclamat el manteniment de les pistes de petanca).



c. Monturiol, 37 – 43



c. Monturiol, 25 – 27



c. Monturiol, 20

Monturiol, 27-29 és una nau totalment en desús, de propietat municipal en un 75%, qualificada d'HP juntament amb la parcel·la confrontant, la número 25, on hi trobem un solar de propietat privada des de fa molts anys, havent esgotat els terminis previstos per a edificar.

Al carrer Monturiol, número 20, hi trobem el Centre Cívic del Raval. Es tracta d'un edifici municipal, que albergà anteriorment una escola d'educació infantil i primària. És seu d'entitats del barri (com ara l'Associació de veïns del RAVAL, o l'Associació d'Alcohòlics Rehabilitats Santa Rosa) i posa a disposició d'altres entitats de la ciutat els espais per a poder desenvolupar les seves activitats de manera puntual.

L'edifici està en malt estat i ja fa temps que té pendent el trasllat de les dependències a l'Espai Cívic del Raval.

PLANEJAMENT VIGENT

El Pla General Metropolità de Barcelona de 1976 qualificava les illes dels números imparells amb la clau urbanística 13b – densificació urbana intensiva



en alineació de vial i, com en casos anteriors, ja reconeixia l'equipament existent, amb la clau urbanística 7a, al número 20 del carrer de Monturiol.

Posteriorment, el PERI DEL BARRI DEL RAVAL (núm. exp. 1986_002518_M), aprovat el text refós en data 9 d'abril de 1987 per la Corporació Metropolitana de Barcelona explica:

“Es proposa la reconversió de l'edifici actualment ocupat per l'Escola Monturiol, per a Centre cultural del barri i l'equipament social: Església al carrer Monturiol

La situació i volumetria dels edificis d'equipaments, pel seu ús públic i el seu caràcter emblemàtic i institucional, col·labora en un grau important a la vertebració de l'estructura del conjunt urbà i a l'establiment de punts de referència”.

“Es contemplen al Pla tres operacions d'habitatge públic destinades a allotjar els afectats per les actuacions d'espais públics i equipaments. Cada una d'aquestes operacions és compatible amb la previsió d'un equipament municipal (social, assistencial o administratiu) lligada a la construcció dels habitatges.”

Més endavant, el 20 de desembre de 2016, el Conseller de Territori i Sostenibilitat, aprova definitivament la MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A LA CONCRECIÓ DE NOUS EQUIPAMENTS ASSISTENCIALS A L'EIX MONTURIOL I L'ÀMBIT VISTALEGRE (núm. exp. 2016_061370_M).

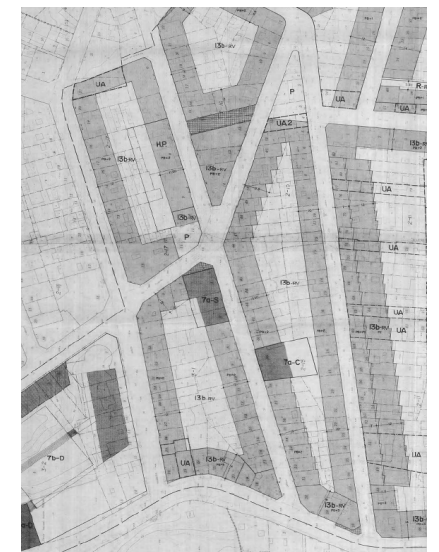
La proposta de la MPGM en l'àmbit Monturiol es concreta, entre d'altres, en:

- Transformació de la zona d'equipament a la cantonada Monturiol – Àngel Guimerà, amb les claus urbanístiques de 6b i 13brv-HP, per tal d'ampliar la placeta existent i situar una edificació en els solars de propietat privada, que alhora tapin les mitgeres existents.
- Reconeixement de les petanques existents, qualificant l'àmbit de 7aE (equipament esportiu existent) i reduint la zona qualificada d'habitatge protegit a la part superior de la finca. Edifici que compartirà, la planta soterrani, amb l'ús d'equipament, per a destinar-se a la seu social de l'Associació esportiva.
- La proposta va acompanyada de la recomanació de pacificar el trànsit en el tram del carrer Àngel Guimerà entre els carrers de Monturiol i avinguda Santa Rosa, així com de modificar algun dels sentits de circulació.

Ahora, preveient el trasllat del Centre Cívic, qualifica el sòl de Monturiol, 20, d'habitatge protegit.

PROPOSTA

Amb la voluntat de situar estratègicament a la ciutat els allotjaments temporals per donar resposta a les situacions d'emergència habitacional, es proposa, al sector sud de la ciutat, la construcció de quatre edificis destinats a allotjaments dotacionals que per les seves dimensions i proximitat poden ser complementaris i com a tals, compartir espais d'ús comú.



PERI del Barri del Raval 1987



Modificació puntual de PGM per a la concreció de nous equipaments assistencials a l'Eix Monturiol i l'àmbit Vistalegre 2016

El primer es situaria en el sòl ara qualificat d'HP (carrer Monturiol, 43), mantenint la planta soterrani, amb accés directe des de la plaça per a la seu social del club de petanca existent; el segon es situaria al carrer Monturiol, 37 i el tercer al carrer Monturiol, 25-27, amb front al nou espai públic. El tres edificis es proposen d'alçada similar a la dels edificis confrontants (pb + 3 i pb + 4) de tal manera que tapen les mitgeres existent.

El quart solar, al carrer Monturiol, 20, ja disposa d'un projecte de rehabilitació de l'actual Centre Cívic, que es recull en el plànol d'imatge, resultant que s'adapta millor a la tipologia d'allotjaments dotacionals que no pas a la d'habitatge protegit que preveu el planejament vigent. Per aquest motiu es proposa la qualificació de sistema.

Es manté la recomanació de pacificar el trànsit en el tram del carrer Àngel Guimerà entre els carrers de Monturiol i avinguda Santa Rosa, per tal de disposar en continu de l'espai lliure, tal com mostra el plànol d'imatge.

5.3.- ÀMBIT 6 - ESCOLA BRESSOL LA SARGANTANA I CLUB DE PETANCA CAN MARINER

ESTAT ACTUAL

En l'àmbit proper al Front Fluvial del Raval, construït en la seva primera fase l'any 2011, hi trobem la Llar d'Infants municipal La Sargantana i el Club de Petanca Can Mariner. La totalitat dels terrenys són de propietat municipal.

L'Escola Bressol Sargantana disposa de la totalitat de les places ocupades.

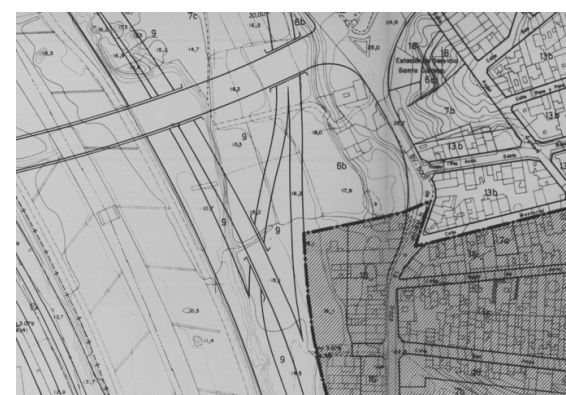
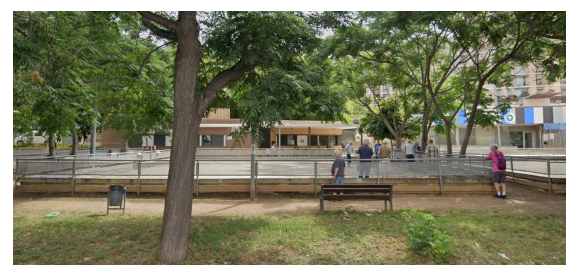
Amb la gratuïtat de l'escolarització per a les famílies d'alumnes d'ensenyaments infantils de primer cicle, mesura que representa l'accés de tots els infants als ensenyaments de 0 a 3 anys en condicions d'igualtat i la reducció de la despesa d'escolarització, que facilita la conciliació laboral i familiar, fa necessària l'ampliació de les places disponibles, per a fer front a la demanda del barri.

El Club de Petanca de Can Mariner disposa d'un petit edifici de 160 m², destinat a oficines, magatzem i bar de la pròpia entitat, que fa les funcions d'equipament.

PLANEJAMENT VIGENT

El Pla General Metropolità de Barcelona de 1976 qualificava l'àmbit amb la clau urbanística 16 (renovació urbana: rehabilitació) i amb la clau 9 (protecció de sistemes generals) destinat a l'ampliació de la carretera de la Roca del Vallès a Sant Adrià del Besòs.

Aquesta infraestructura viària prevista a l'interior del municipi amb una lògica metropolitana, necessitava un tractament unitari a l'escala de la ciutat, que fos



respectuós amb les característiques i naturalesa dels nuclis urbans als quals servia.

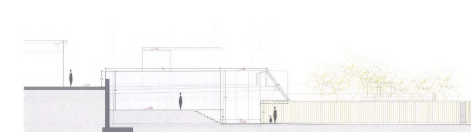
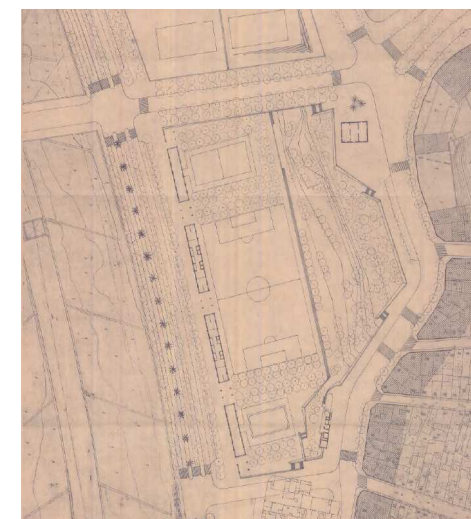
Amb aquesta finalitat es redacta el PLA ESPECIAL DEL MARGE ESQUERRE DEL RIU BESÒS (núm. exp. 1985_000779_M), aprovat definitivament el 20 de març de 1986 per la Corporació Metropolitana de Barcelona que proposa la reducció d'aquestes reserves viàries, per tal de dissenyar la via amb una lògica més urbana, no únicament tenint en compte l'ús de la circulació rodada, si no utilitzant el carrer com a passeig, espai de relació estructurador de la ciutat i poder així, recuperar la coherència en l'ordenació de tot el front de la ciutat al Besòs, i preveu, en aquest àmbit, la disposició d'una gran zona d'equipaments esportius.

Posteriorment es redacta la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM A L'ÀMBIT DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL (núm. exp. 2004_010934_M), aprovat definitivament el 18 de febrer de 2004, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, que preveu dues noves reserves per a equipaments culturals i/o assistencials, un paral·lel a l'avinguda de la Generalitat, per a possibles usos complementaris o d'ampliació de la Biblioteca i l'altre, el que ens ocupa, paral·lel al carrer Sant Jordi.

Més endavant, el 30 de juny de 2006, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, aprova definitivament el document de MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN ELS ÀMBITS DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL I DE LA FONT DE SANT ROC – CAN CALVET (núm. exp. 2006_022279_B), per tal d'ajustar les qualificacions, l'edificabilitat i ampliar el nombre i tipus d'habitatges del Front Fluvial del Raval, sense que representi cap canvi en l'ordenació de la reserva d'equipament, ni de l'espai lliure colindants.

Serà el PLA ESPECIAL DE TRANSFORMACIÓ DE L'ÚS DE L'EQUIPAMENT PER A LA CONSTRUCCIÓ DE LA LLAR D'INFANTS DEL FRONT FLUVIAL DEL RAVAL – CARRER SANT JORDI, 1-3 (núm. exp. 2010_042549_B), aprovat definitivament el 16 de desembre de 2010, el document urbanístic que modificarà l'ús de l'equipament per adequar-lo a l'ús docent i al projecte que s'estava desenvolupant.

Així la Llar d'infants es resol en una sola planta, efectuant l'accés des del passeig de la Salzereda, de tal manera que la coberta de l'edifici es situa a la mateixa cota que la plaça superior i es planteja com una extensió de l'espai públic que s'acosta al riu en forma de mirador. La distribució interior es desenvolupa amb una franja de serveis adherida al mur interior, que reben il·luminació a través d'uns lluernaris que apareixen a la coberta-plaça i. La part destinada a activitats docents directament relacionada amb la façana principal i el pati.



PROPOSTA

Per tal d'ampliar el nombre de places de la Llar d'Infants, es proposa incrementar l'edificació en una planta pis, per tal de destinar-la a aulari, ja que els serveis comuns situats a la planta baixa es podrien compartir. Aquesta ampliació disposarà d'accés directe dels del nivell intermedi de la plaça i d'un pati de servei per a les noves aules, en cas de no ocupar tota la planta.

D'altra banda, es proposa el reconeixement com equipament esportiu de l'edifici del Club de Petanca de Can Mariner i dels terrenys adjacents en previsió d'una futura ampliació.

5.4.- ÀMBIT 7 – JARDÍ SANTA ROSA

ESTAT ACTUAL

El barri de Santa Rosa, en el mateix districte V, és un dels barris més densos de la ciutat. Tenint en compte que la densitat de població de la ciutat és de 314 habitants per hectàrea de sòl urbà, el barri de Santa Rosa dobla la mitjana de la ciutat, amb una densitat de 647 habitants per hectàrea, segons l'anuari estadístic de 2023. Això comporta que els dos únics espais lliures existents en l'actualitat siguin imprescindibles per la població del barri.

El jardí de Santa Rosa, és un solar ocupat i reivindicat com a espai lliure pels veïns ja amb el Pla Popular (1974-1978), que pretenia evitar el creixement descontrolat de la ciutat amb una política de reducció de densitats d'edificació i de població, que congelés les llicències en els barris més densos mentre no es realitzessin les zones verdes i els equipaments mínims indispensables. Proposava descongestionar la ciutat, que mancava de places i espais lliures on retrobar el contacte amb la natura, plantant-hi arbres i creant jardins.



El jardí, de titularitat municipal, es va adquirir per expropiació el 29 de gener de 1980 i la resta és de possessió immemorial, que es correspon amb part del carrer Camprodon.

El 1993 es va construir en part del seu subsòl un aparcament de titularitat pública.

PLANEJAMENT VIGENT



El planejament vigent prové del Pla General Metropolità de Barcelona de 1976, sense que hagi sofert cap modificació posterior.

Qualificava l'àmbit amb la clau urbanística 7b (equipament de nova creació), la qual cosa en va facilitar la seva adquisició per expropiació, però la demanda veïnal sempre ha estat que es mantingués com espai lliure.

PROPOSTA

Es proposa modificar la qualificació urbanística a 6a*, per tal d'adequar-se a la realitat existent, amb el benentès que es permet l'existència en el subsòl de l'aparcament.

6.- RESUM NUMÈRIC I JUSTIFICACIÓ

A continuació es presenta el quadre comparatiu de sòl i sostre de planejament vigent i planejament proposat, per a cada un dels àmbits i el del conjunt:

	SUPERFÍCIE DE SÒL		SUPERFÍCIE DE SOSTRE		HABITATGES / ALLOTJAMENTS	
	P. Vigent	P. Proposat	P. Vigent	P. Proposat	P. Vigent	P. Proposat
ÀMBIT 1						
6a	2.013 m²				-	
7b		2.013 m²		4.026 m²		-
ÀMBIT 2						
18HP-7bCE	174 m²		840 m²		11	
AD/7 – 7bCE		174 m²		840 m²		13
ÀMBIT 3						
7aE	322 m²					
AD/7		322 m²		866 m²		14
ÀMBIT 4						
6b	270 m²	270 m²				
13brv-HP	232 m²		590 m²		8	
AD/7		232 m²		890 m²		16
ÀMBIT 5						
13bm-HP	496 m²		1.220 m²		9	
AD/7		496 m²		1.220 m²		11
ÀMBIT 6						
7bD	2.986 m²		800 m²			
6b	1.284 m²	2.634 m²				
7a (EB)		1.309 m²		1.600 m²		
7a (CP)		327 m²		327 m²		
ÀMBIT 7						
5	240 m²					
6a		925 m²				
7b	685 m²		685 m²			
TOTAL	8.702 m²	8.702 m²	4.135 m²	8.443 m²	28	54

El nombre d'habitatges és el que recull el planejament vigent. Per al càlcul del nombre d'allotjaments dotacionals s'ha fet una aproximació, ja que dependrà en cada cas de la tipologia i destí dels allotjaments, que pot ser molt més variada.

Claus urbanístiques:

- 5 - Vial
- 6a - Espai lliure existent
- 6b - Espai lliure de nova creació
- 18 HP - Habitatge en règim de protecció en volumetria específica
- 13bHP - Habitatge en règim de protecció en densificació urbana semiintensiva

- 7bCE - Equipament de nova creació d'ús Cultural i/o Esportiu
7aE - Equipament existent d'ús Esportiu
7bD - Equipament de nova creació d'ús Docent
AD/7 - Allotjament Dotacional – Equipament
7a (EB) – Equipament essencial existent Escola Bressol La Sargantana
7a (CP) – Equipament essencial existent Club Petanca Can Mariner

	SUPERFÍCIE DE SÒL		Diferència
	P. Vigent	P. Proposat	P. Vigent – P. Proposat
vial	240 m ²	-	- 240 m ²
Espai lliure	3.567 m ²	3.829 m ²	262 m ²
Equipament / Allotjament Dotacional	3.993 m ²	4.873 m ²	880 m ²
SISTEMES	7.800 m²	8.702 m²	902 m²
Habitatge protegit	902 m ²	-	- 902 m ²
ZONES	902 m²	-	- 902 m²

El conjunt de les actuacions representen un increment de més de l'11% del sòl de sistemes existent.
Pel què fa referència al sostre, el quadre resum és el següent:

	SUPERFÍCIE DE SOSTRE		Diferència
	P. Vigent	P. Proposat	P. Vigent – P. Proposat
Equipament	1.485 m ²	5.953 m ²	4.468 m ²
Allotjament Dotacional		3.816 m ²	3.816 m ²
SISTEMES	1.485 m²	9.769 m²	8.284 m²
Habitatge protegit	2.650 m ²		- 2.650 m ²
ZONES	2.650 m²	-	- 2.650 m²

Es compleix, doncs, amb els articles 97.2bis i 98 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme que estableix que en el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

- La modificació de planejament garanteix el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. La reducció de l'espai lliure del parc dels pins, en una plataforma aïllada del parc on un equipament en milloraria el seu control, es compensa amb l'increment d'espai lliure al passeig de la Salzereda i al Jardí de Santa Rosa, com a reconeixement de l'existent. Tots els sòls són de propietat municipal. També es compleix amb el requisit de l'article 97.2bis c) atès que l'equipament existent a Santa Rosa es destina a un altre sistema urbanístic públic (espai lliure) pels motius esmentats en el punt 5.4.
- Pel què fa referència als sòls qualificats d'equipament esportiu, la pèrdua d'equipament esportiu al carrer Monturiol (àmbit 3) es compensa amb el reconeixement de l'edifici del Club Petanca Can Mariner (àmbit 6). Aquest canvi de localització de l'equipament millora les condicions de qualitat i funcionalitat i en garanteix la titularitat pública, ja que en l'àmbit 3 l'ajuntament només en té un 75% de la propietat, mentre que l'àmbit 6 és totalment de propietat municipal.
- No es redueix, doncs, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics ni del sistema d'equipaments públics.

La Modificació de planejament tampoc comporta un increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial ni de la intensitat dels usos o transformació dels usos establerts, ja que, al contrari, hi ha una pèrdua de sòl d'habitatge per a destinar-lo al sistema d'allotjament dotacional.

En compliment de l'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010, en l'annex 1 es fa constar el nom de la totalitat dels propietaris de les finques incloses en els àmbits de modificació de planejament.

7.- NORMATIVA

CONDICIONS REGULADORES DE L'ALLOTJAMENT DOTACIONAL – CLAU AD/7

DISPOSICIONS GENERALS

art. 1.- Definició

La nova qualificació de sistema urbanístic destinat a allotjament dotacional públic per a necessitats socials (clau AD/7) s'integra com un ús dotacional dins del concepte de sistemes d'equipaments del planejament vigent. Inclou:

- L'allotjament dotacional que, d'acord amb l'article 3.j de la LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de dificultats d'emancipació, de requeriments d'acolliment o assistència sanitària o social, de feina o estudi, o d'afectació per una actuació urbanística.
- L'allotjament amb espais comuns complementaris que, d'acord amb l'article 3.p de la LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, té una superfície de l'espai privatiu inferior a la fixada per la normativa d'habitabilitat i que disposa d'uns espais comuns complementaris ajustats als requisits mínims i de qualitat establerts a la normativa esmentada.

En aquest sentit, requereixen assistència residencial, entre altres, les persones joves, la gent gran, les persones amb discapacitat, les dones víctimes de la violència de gènere, les persones immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de realotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o les persones sense llar.

art. 2.- Desenvolupament i gestió dels sòls amb la clau AD/7

Els allotjaments dotacionals es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

El sistema d'allotjament dotacional públic requereix la titularitat pública del sòl, sense perjudici de la utilització per a la construcció i explotació dels allotjaments, de les formes de gestió previstes a la legislació aplicable vigent.

L'obtenció del sòl amb aquesta destinació es produeix bé per cessió gratuïta en aplicació de la legislació urbanística, bé per expropiació forçosa, o bé per cessió onerosa per acord amb la propietat, podent-se constituir en aquest cas un dret de superfície o dret anàleg a favor del cedent per a la construcció i explotació dels allotjaments.

La normativa específica de cada unitat de zona AD/7 s'ha de consultar a l'expedient de planejament urbanístic que el regula.

art. 3.- Condicions mínimes d'habitabilitat

La superfície d'aquests allotjaments ve determinada per les necessitats que s'han de satisfer, amb els mínims següents:

- En el cas d'allotjaments dotacionals amb espais comuns complementaris, l'espai privatiu de cada allotjament ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m² i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior a 6 m² per allotjament.
- En el cas d'allotjaments dotacionals mitjançant un habitatge complet, la superfície útil interior no pot ser inferior a 30 m².
- Quan l'estança privativa sigui un únic espai, aquest ha de permetre la compartimentació d'una habitació de 6 m², sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.

NORMES PARTICULARS

art. 4.- Normes particulars de zona

Per als sòls definits en aquest document, seran d'aplicació les normes particulars definides en els articles següents:

art.5.- Condicions reguladores del nou equipament 7b al Parc dels Pins (àmbit 1)

- Per a la seva regulació seran vigents les NU del PGM en el seu capítol 4 – Equipaments comunitaris i Serveis Tècnics metropolitans
- Equipament de caràcter essencial, de titularitat pública, que es destinarà a usos docents o culturals.
- El tipus d'ordenació respon al de volumetria específica.
- S'estableix una edificabilitat màxima de 2.700 m² de sostre, amb una ocupació permesa del 100% i una alçada reguladora de pb + 1 planta pis.

art. 6.- Condicions reguladores de l'Allotjament Dotacional AD/7 – 7bCE, al carrer Monturiol, 43 (àmbit 2)

- Equipament de titularitat pública, que es destinarà a allotjament dotacional i equipament cultural i/o esportiu.
- El tipus d'ordenació respon al de la volumetria específica en la seva modalitat flexible.

- L'edificació principal ha de quedar inclosa dins del perímetre i perfil reguladors definits al plànol d'ordenació (plànol núm. 4). Paràmetres que es podran modificar, mitjançant la redacció d'un pla especial.
- S'estableix una edificabilitat màxima de 840 m² de sostre i una alçada reguladora de pb + 3 plantes pis i pb + 4 plantes pis.
- La planta soterrani, amb accés directe a les pistes de botxes, es reserva per a equipament cultural i/o esportiu, per tal de destinar-se a seu social del club de petanca.

art. 7.- Condicions reguladores de l'Allotjament Dotacional AD/7 al carrer Monturiol, 37 (àmbit 3)

- Equipament de titularitat pública, que es destinarà a allotjament dotacional.
- El tipus d'ordenació respon al de la volumetria específica en la seva modalitat flexible.
- L'edificació principal ha de quedar inclosa dins del perímetre i perfil reguladors definits al plànol d'ordenació (plànol núm. 5). Paràmetres que es podran modificar, mitjançant la redacció d'un pla especial.
- S'estableix una edificabilitat màxima de 866 m² de sostre i una alçada reguladora de pb + 3 plantes i pb + 4 plantes pis.

art. 8.- Condicions reguladores de l'Allotjament Dotacional AD/7 al carrer Monturiol, 25-27 (àmbit 4)

- Equipament de titularitat pública, que es destinarà a allotjament dotacional.
- El tipus d'ordenació respon al de la volumetria específica en la seva modalitat flexible.
- L'edificació principal ha de quedar inclosa dins del perímetre i perfil reguladors definits al plànol d'ordenació (plànol núm. 6). Paràmetres que es podran modificar, mitjançant la redacció d'un pla especial.
- S'estableix una edificabilitat màxima de 890 m² de sostre i una alçada reguladora de pb + 3 plantes i pb + 4 plantes pis.

art. 9.- Condicions reguladores de l'Allotjament Dotacional AD/7 al carrer Monturiol, 20 (àmbit 5)

- Equipament de titularitat pública, que es destinarà a allotjament dotacional.
- El tipus d'ordenació respon al d'alineació de vial, en densificació urbana semiintensiva.
- Els paràmetres reguladors són els assenyalats al plànol d'ordenació (plànol núm. 7) i els definits a la normativa municipal per a la clau 13bm. Paràmetres que es podran modificar, mitjançant la redacció d'un pla especial.
- S'estableix una edificabilitat màxima de 1.220 m² de sostre i una alçada reguladora de pb + 3 plantes pis.

art.10.- Condicions reguladores de l'equipament educatiu 7a al carrer Sant Jordi, 1-3 (àmbit 6)

- Per a la seva regulació seran vigents les NU del PGM en els seus articles 211 a 217 – Equipaments comunitaris i Serveis Tècnics metropolitans
- Equipament de caràcter essencial, de titularitat pública, que es destina a usos docents.
- El tipus d'ordenació respon al de volumetria específica.

- Els paràmetres reguladors són els que es grafien al plànol d'ordenació (plànol núm. 8)
- Es permeten construccions auxiliars al pati de la llar d'infants amb una ocupació màxima del 10% de la superfície del pati. L'ús d'aquestes construccions seran de suport al pati (magatzems, banys, instal·lacions....)

art. 11.- Condicions reguladores de l'equipament esportiu 7a al carrer Sant Jordi, 1-3 (àmbit 6)

- Per a la seva regulació seran vigents les NU del PGM en els seus articles 211 a 217 – Equipaments comunitaris i Serveis Tècnics metropolitans
- Equipament de caràcter essencial, de titularitat pública, que es destina a usos esportius.
- El tipus d'ordenació respon al de volumetria específica.
- S'estableix una edificabilitat màxima de 327 m² de sostre, amb una ocupació permesa del 100% i una alçada reguladora de planta baixa.

art.12.- Condicions reguladores del Jardí Santa Rosa a l'av. dels Banús, 67 (àmbit 7)

- Per a la seva regulació seran vigents les NU del PGM en els seus articles 200 a 204 – Sistema general d'espais lliures.
- Espai lliure existent, de caràcter local.
- El subsòl del sòl destinat a sistema urbanístic d'espais lliures, podrà preveure usos d'aparcament, d'acord amb la legislació urbanística.

8.- GESTIÓ I AGENDA

Per a poder dur a terme les actuacions previstes, cal modificar els polígons d'actuació PA 01/198P i PA02/198P, actualment previstos com a polígon d'actuació, per tal de definir tres polígon d'expropiació:

PE 01 –Finca amb referència cadastral 4284406DF3848C.

Polígon d'expropiació que inclou la finca de propietat privada situada al carrer de Monturiol, 25, i que es destinarà a allotjament dotacional.

PE 02 –Finca amb referència cadastral 4284404DF3848C.

Polígon d'expropiació que inclou la finca situada al carrer de Monturiol, 29, cantonada carrer Àngel Guimerà, 42, de propietat privada en un 25% i municipal en el 75% restant.

PE 03 –Finca amb referència cadastral 4385709DF3848E.

Polígon d'expropiació que inclou la finca situada al carrer de Monturiol, 37, de propietat privada en un 25% i municipal en el 75% restant.

S'estableix una única etapa quadriennal per a dur a terme la totalitat de les actuacions previstes en aquest document.

9.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

La inclusió d'aquest apartat en els documents de planejament es motiva de conformitat a l'article 96 del DL 1/2010, per la qual la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. Tanmateix, tot i que en el procés de redacció del planejament general cal verificar la viabilitat econòmica dels àmbits d'actuació a transformar, en el cas que ens ocupa, la Modificació de PGM no té per objectiu la transformació efectiva de terrenys a urbanitzar, sinó que la totalitat dels terrenys ja han estat desenvolupats urbanísticament: es troben urbanitzats, parcel·lats, amb serveis urbanístics i en molts casos en edificacions ja existents.

En conseqüència, atesa la situació de sòl urbà consolidat de les parcel·les ja urbanitzades que tenen la condició de solar, es conclou que no es veu afectat l'estudi econòmic i financer realitzat en el moment en que efectivament es van transformar els terrenys en solars.

El compliment de la sostenibilitat econòmica del planejament té per objecte justificar que el desenvolupament de qualsevol proposta d'ordenació proposada no tingui un impacte negatiu en les finances públiques, per la variació respecte el planejament vigent de les despeses incorregudes per l'Ajuntament en la prestació de serveis. Tanmateix en el cas que ens ocupa, la present MpPGM abasta solars o locals situats en un sector residencial desenvolupat i consolidat.

Aquest apartat pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, fent una previsió de l'aportació econòmica municipal derivada de les mesures de gestió.

Pel que fa als polígons d'actuació urbanística per expropiació:

Polígon d'expropiació	Adreça	Titularitat
PE-1	C. Monturiol, 25	100% privada
PE-2	C. Monturiol, 29 / C. Àngel Guimerà, 42	75% pública, 25% privada
PE-3	C. Monturiol, 37	75% pública, 25% privada

L'any 2010 es va acabar de liquidar l'expropiació d'un conjunt de finques de la mateixa propietat, mitjançant acta de pagament, transmissió del domini i ocupació. Però hi havia un parell de parcel·les, on la propietat era compartida en un 75% i 25%, motiu pel qual l'ajuntament només disposa del 75% de les finques, restant l'altre 25% pendent d'adquirir.

El cost específic de l'expropiació del percentatge de titularitat privada de les finques esmentades es determinarà segons l'establert a la normativa vigent al moment de l'inici de l'expedient d'expropiació que correspongui. Actualment, i segons l'establert a l'art. 37 del RDL 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana; i l'art. 19 i consecutius del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, aquest cost s'estima en:

Polígon d'expropiació	adreça	Estimació valor expropiacions
PE 01	c. Monturiol, 25	135.000 €
PE 02	c. Monturiol, 29 / c. Àngel Guimerà, 42	30.000 €
PE 03	c. Monturiol, 37	45.000 €
TOTAL		220.000 €

Aquests imports estimats es considera que són assumibles per les finances municipals, en el termini de quatre anys previst.

Per tant, es considera que els mitjans econòmics de què disposa l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet per a fer-se càrrec del desenvolupament i execució de la present MPGM, esdevenen justificats i sostenibles a partir del detall d'aquesta avaluació que, tot i no ser detallada, esdevé suficient per assolir els seus objectius.

Segons l'establert a l'art. 99.1 del DL 1/2010, les modificacions de planejament general que comportin la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Dels set àmbits delimitats en la present modificació, l'àmbit 1, l'àmbit 3, l'àmbit 6 i 7 es considera que no tenen rendibilitat econòmica, ni en el planejament vigent, ni en el planejament proposat, donat que les claus que s'hi inclouen ja són, en la seva totalitat, sistemes (equipaments essencials, equipaments docents, equipaments esportius, allotjaments dotacionals, equipaments culturals o espais lliures), i per tant no hi ha canvis en termes de beneficis econòmics.

Pel que fa a l'àmbit 2, l'àmbit 4 i l'àmbit 5, la present Modificació de planejament canvia la qualificació de les finques incloses en aquests àmbits de clau 18-HP/7bCE a clau AD/7_7bCE, clau 13brv-HP a clau AD/7, i de clau 13bm-HP a clau AD/7; respectivament. És a dir, que s'està passant d'una clau que permet la construcció d'habitatges protegits, on el preu de l'habitatge no està subjecte a les lleis del lliure mercat, però té una certa forquilla de rendibilitat, a un sistema d'equipaments que es dedica a ús d'habitatge per persones amb dificultats d'accés al mercat lliure d'habitatge, però on l'administració manté la propietat del solar i és promotora i propietària de l'edificació. Es considera que els allotjaments dotacionals no tenen rendiment econòmic, perquè estan pensats per satisfer necessitats socials més que econòmiques.

Per tant, es podria dir que en aquest cas la rendibilitat econòmica seria negativa, cosa que reflexa la funció pública d'aquesta tipologia d'allotjaments; i en conseqüència, es considera que aquestes modificacions no poden justificar-se en termes de rendibilitat econòmica o generació de beneficis econòmics, sinó més bé en termes de finalitat social i interès general.

10.- IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE

L'article 69 del reglament de la Llei d'Urbanisme, estableix que ha de formar part del Pla una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran. L'objectiu és que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com a afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció.

La finalitat d'aquesta modificació de planejament és justament destinar sòl per a obtenir nous allotjaments per a destinar-los a satisfer les necessitats temporals d'habitatge de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements d'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privat d'un habitatge complet, per raó d'emancipació, de requeriments d'acolliment o assistència sanitària o social, de feina o estudi, o d'afectació per una actuació urbanística.

En aquest sentit, requereixen assistència residencial, entre altres, les persones joves, la gent gran, les persones amb discapacitat, les dones víctimes de la violència de gènere, les persones immigrants, les persones

separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o les persones sense llar.

Ahora, l'ampliació del nombre de places escolars municipals de l'etapa d'educació infantil de primer cicle que persegueix garantir el dret dels infants a gaudir d'una plaça escolar assequible, accessible, inclusiva i d'alta qualitat, (com són la resta de places de les EBM ja existents al municipi) ha d'aconseguir afavorir la conciliació familiar i laboral de les famílies, la qual cosa ha d'evitar o si més no disminuir, les desigualtats socials i culturals existents, donat l'elevat percentatge de famílies amb precarietat econòmica que pateix la ciutat.

11.- AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El Decret 344/2006 determina en quines figures d'ordenació territorial i urbanística cal contemplar un estudi d'avaluació de mobilitat generada. El punt 1 de l'article 3 assenyala que cal disposar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis en el planejament urbanístic general i llurs revisions i modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, i en el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions que tinguin per objectiu la implantació de nous usos i activitats.

L'article 59.3.c) del DL 1/2010, de 3 d'agost, disposa que s'han d'integrar a la memòria descriptiva i justificativa dels plans d'ordenació municipal i en conseqüència a llurs modificacions, les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació dels serveis de transport col·lectiu urbà de viatgers.

La ciutat té aprovat un Pla de Mobilitat Urbana i Sostenible que estableix les propostes de transformació i millora en la mobilitat urbana, que vol desenvolupar un nou model de mobilitat a partir del desplegament dels denominats "barris per a vianants" que impliquen la remodelació de l'estructura viària de la ciutat potenciant les peatonalitzacions de certs entorns per a reduir la presència del vehicle privat i millorant la gestió de l'aparcament.

En el cas del carrer Monturiol, els nous equipaments i allotjaments que es proposen, es situen dins de l'entorn pacificat del Barri per a Vianants del Raval i, per tant, no han de representar canvis substancials en la mobilitat.

Així doncs, la modificació que es planteja no comporta cap alteració del model d'ordenació establert al PGM, sinó que significa una mera adaptació del Sistema d'equipaments comunitaris en les parcel·les, per tal d'acollir l'allotjament dotacional que avui permet la legislació urbanística i d'habitatge. A més, l'efectiva promoció i construcció de la parcel·la per ésser destinada a l'ús que es preveu es troba garantida, ja que es tracta majoritàriament de sòls de propietat municipal.

12.- INFORMACIÓ AMBIENTAL

Per al desenvolupament d'aquest Pla, no s'estima realitzar avaluacions mediambientals, ja que l'actuació es formalitza dins d'un entorn urbà clarament consolidat.

L'adequació de l'edificació existent implica la inexistència de transformacions físiques en el context urbà i l'ampliació de nous usos no ha de comportar cap transcendència en les condicions mediambientals preexistent.

13.- MEMÒRIA SOCIAL

El vigent Text refós de la Llei d'Urbanisme estableix en l'article 59.1.h) que els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incorporar una Memòria Social que contingui la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, d'altres tipus d'habitatge assequible que determini la legislació sectorial.

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, desenvolupa en el seu article 69.3, el contingut del document de la memòria social, estableix en coherència amb el TRLU les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl urbà qualificat amb aquesta destinació, els mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública, les necessitats de real·lotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret i les previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció d'habitatge protegit.

La Memòria social, en primer lloc, ha de determinar les necessitats d'habitatge protegit i/o assequible que té l'àrea afectada pel planejament urbanístic. En segon lloc, establir el nombre i percentatge d'habitatges de protecció que efectivament es portaran a terme i indicar quins són els perfils socioeconòmics de les persones destinatàries d'aquests habitatges. En tercer lloc, si el planejament contempla habitatges dotacionals, s'ha de justificar la seva necessitat i adequació.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge reitera, en el seu article 20, la necessitat d'incorporar el document corresponent a la memòria social que estableix la legislació urbanística com a instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament, que repercuteixen en l'habitatge, explicitant que si hi ha un Pla Local d'Habitatge aprovat, la memòria social es pot remetre al seu contingut.

Article 20 - La memòria social

1. La memòria social que estableix la legislació urbanística és l'instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixen en l'habitatge. La memòria social ha d'exposar els criteris que fonamenten les decisions relatives al model residencial adoptat i ha de justificar el compliment de les directrius que estableix l'article 16 i el desplegament dels instruments de política de sòl i habitatge. El contingut de la memòria social és establert pel reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2005.

2. Si hi ha un programa d'actuació urbanística municipal o un pla local d'habitatge, la memòria social pot remetre a llur contingut, sempre que compreguin tots els aspectes que el reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2005 estableix. Si no hi ha cap programa d'actuació urbanística municipal ni cap pla local d'habitatge, la memòria social, sempre que tingui el contingut que estableix el dit reglament, pot tenir els mateixos efectes sobre la concertació de les polítiques d'habitatge amb la Generalitat a què fa referència l'article 14.

Les directrius d'aquest document venen definides al PLA LOCAL D'HABITATGE (PLH), aprovat definitivament el 26 de juliol 2021 pel Plenari municipal.

Santa Coloma de Gramenet, novembre de 2024

La tècnica de planejament

Elisenda Brugada Bonet - Bonet - DNI
DNI 35026889M (TCAT)
Firmado digitalmente por Elisenda Brugada Bonet - DNI 35026889M (TCAT) Fecha: 2024.12.13 07:49:40 +01'00'

Elisenda Brugada Bonet

El cap del Departament d'Informació Urbanística

José Luís Lara Benjumea - DNI 38146400A (TCAT)
Firmado digitalmente por José Luís Lara Benjumea - DNI 38146400A (TCAT) Fecha: 2024.12.12 14:12:08 +01'00'

José Luís Lara Benjumea

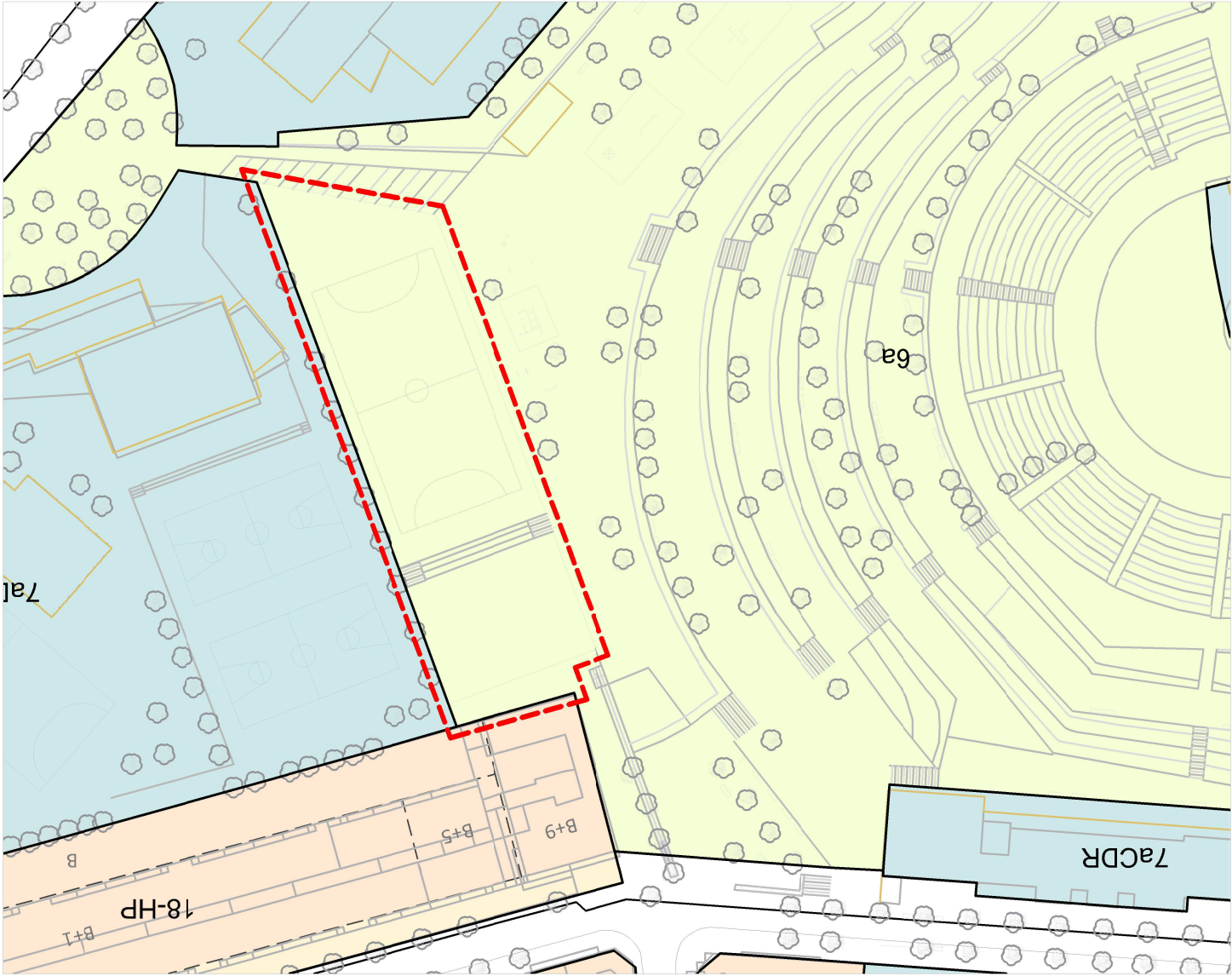




Estat actual



Planejament vigent



Normativa

Superfície de sòl:
Estat actual:

2.013 m²
Parc dels Pins
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Propietat:

Planejament Vigent:

- Qualificació urbanística:

6a, espai lliure

Planejament Proposat:

- Qualificació urbanística:

7b*, Equipament essencial

- Edificabilitat:

4.026 m²st d'equipament

- Ordenació:

Ocupació:

Alçada màx. reguladora: PB + 1

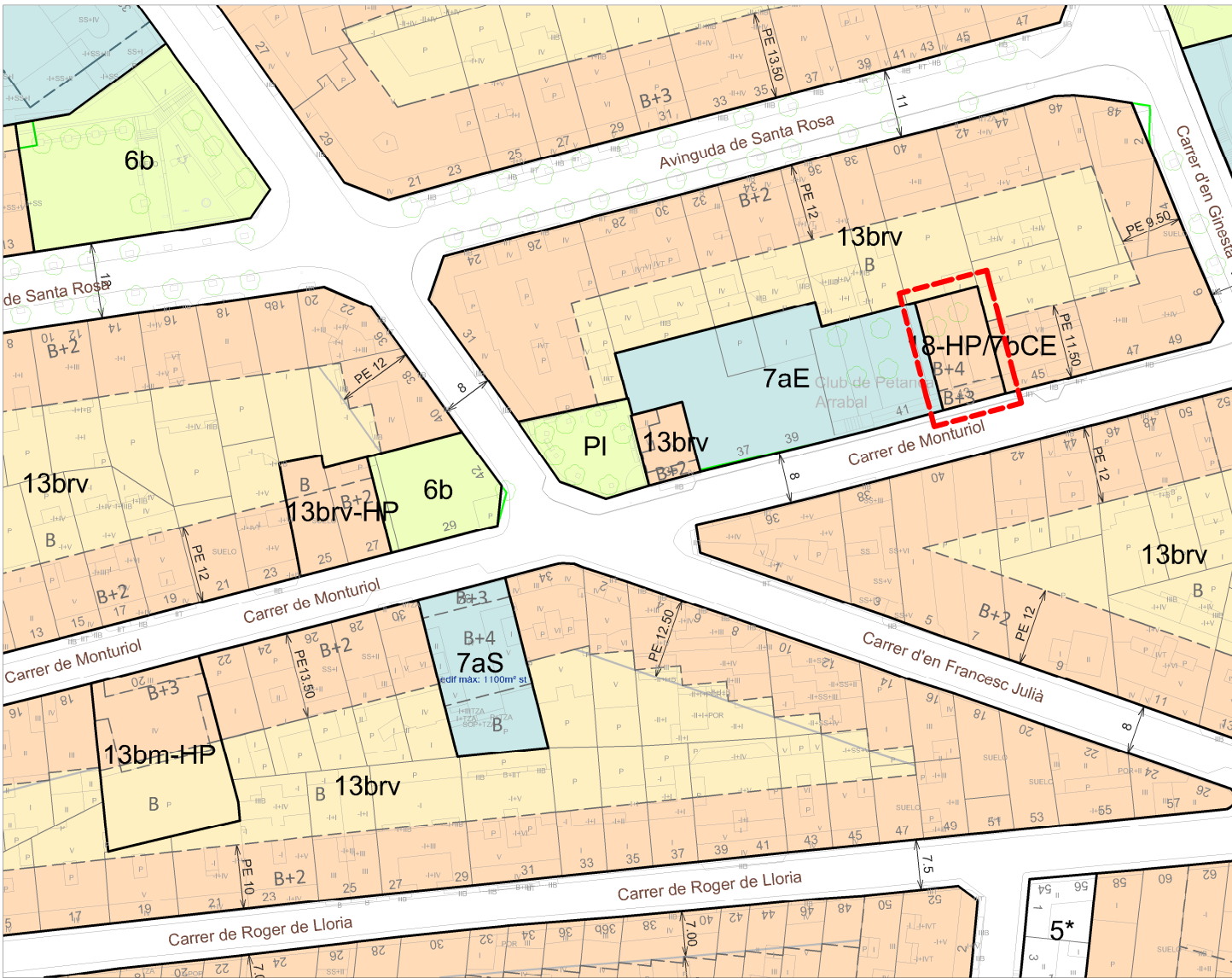
100%

volumetria específica

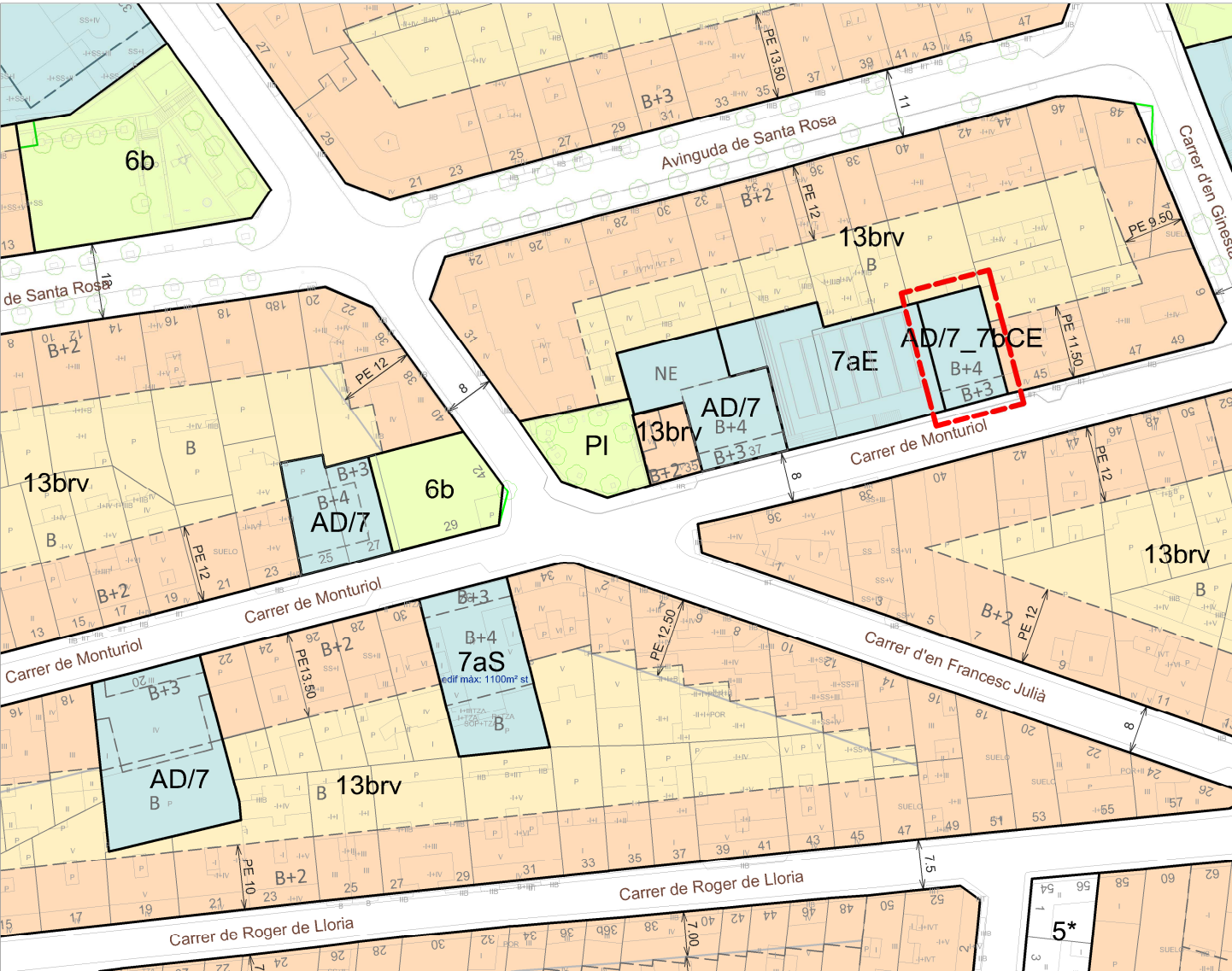
Estat actual



Planejament vigent



Planejament proposat



Normativa

Superfície de sòl:	174 m ²
Estat actual:	Pistes de petanca
Propietat:	Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Planejament Vigent:	
- Qualificació urbanística:	18-HP_7bCE, volumetria específica. Hab. protegit amb equip. cultural esportiu
- Edificabilitat:	840 m ² st
- Ordenació:	Volumetria específica
· Ocupació:	100%
· Alçada màx. reguladora:	PB + 3 i PB + 4
- Nombre màxim d'habitats:	10

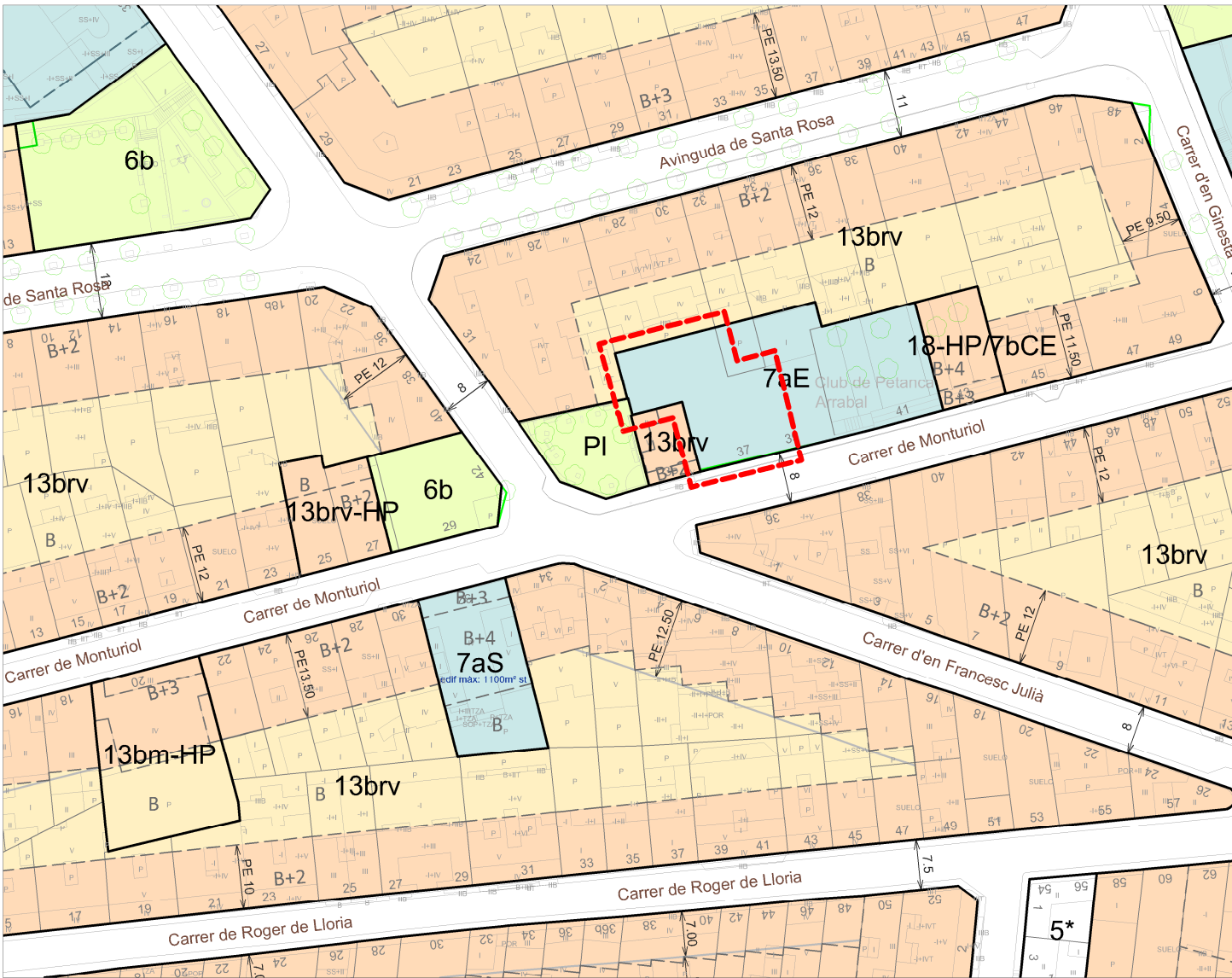
Planejament Proposat:	
- Qualificació urbanística:	AD/7_7bCE, allotjament dotacional amb equip. cultural esportiu
- Edificabilitat:	840 m ² st
- Ordenació:	Volumetria específica
· Alçada màx. reguladora:	PB + 3 i PB + 4



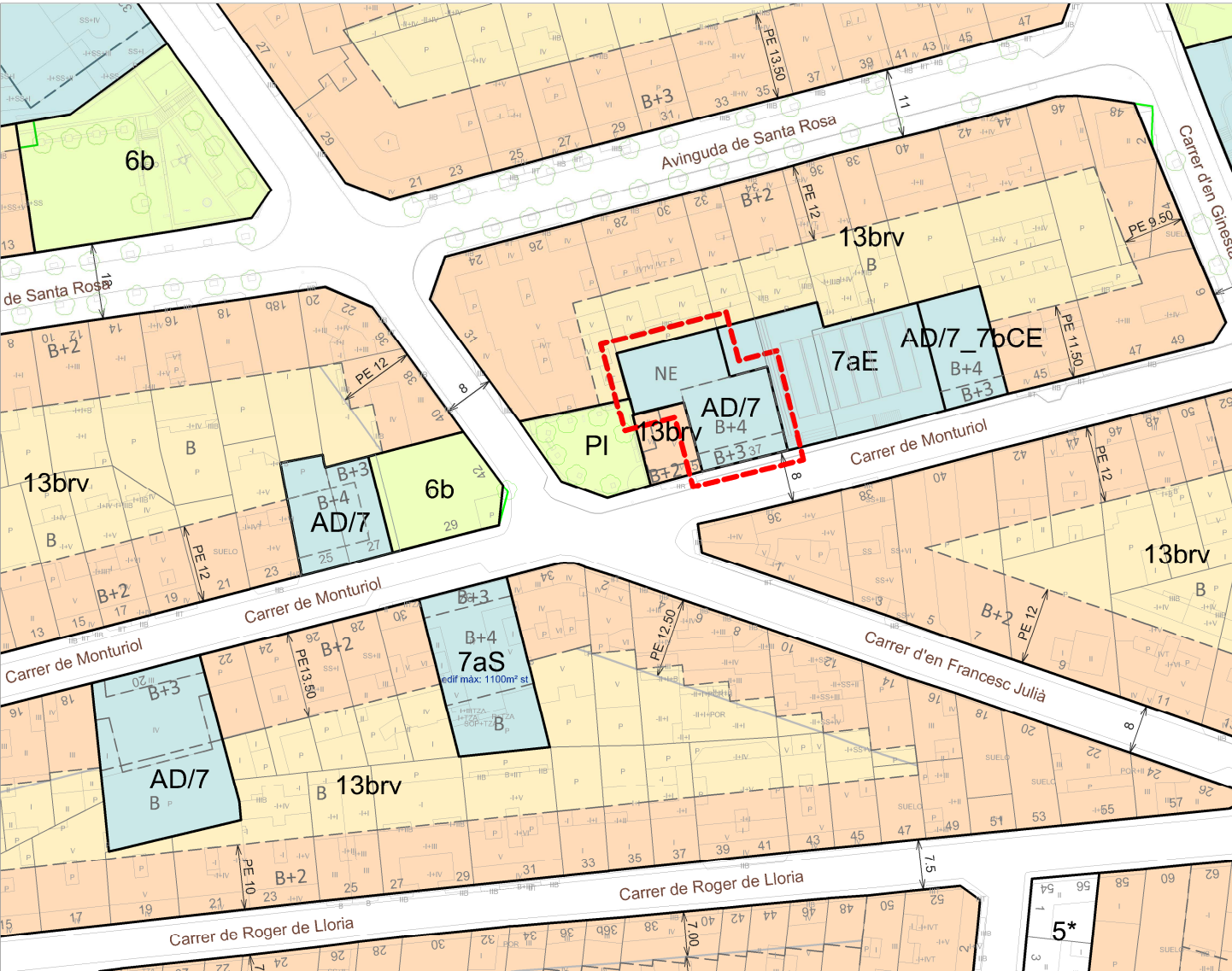
Estat actual



Planejament vigent



Planejament proposat



Normativa

Superfície de sòl:	322 m ²
Estat actual:	Pista de basket
Propietat:	Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

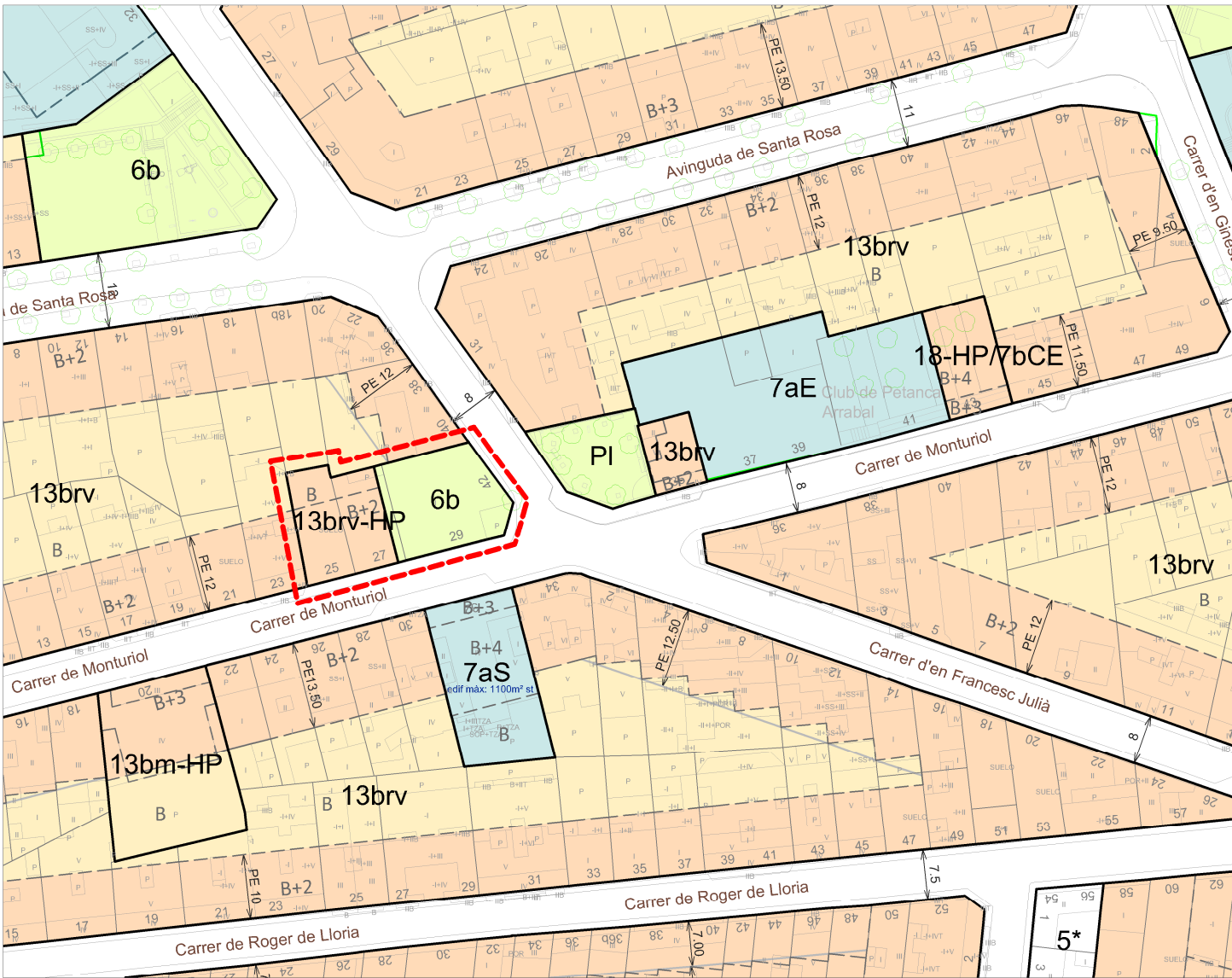
Planejament Vigent:	
- Qualificació urbanística:	7aE - Equipament esportiu
- Edificabilitat:	-
- Ordenació:	-
· Ocupació:	-
· Alçada màx. reguladora:	-
- Nombre màxim d'habitatges:	-

Planejament Proposat:	
- Qualificació urbanística:	AD/7 - allotjament dotacional
- Edificabilitat:	866 m ² st
- Ordenació:	Volumetria específica
· Alçada màx. reguladora:	PB + 3 i PB + 4

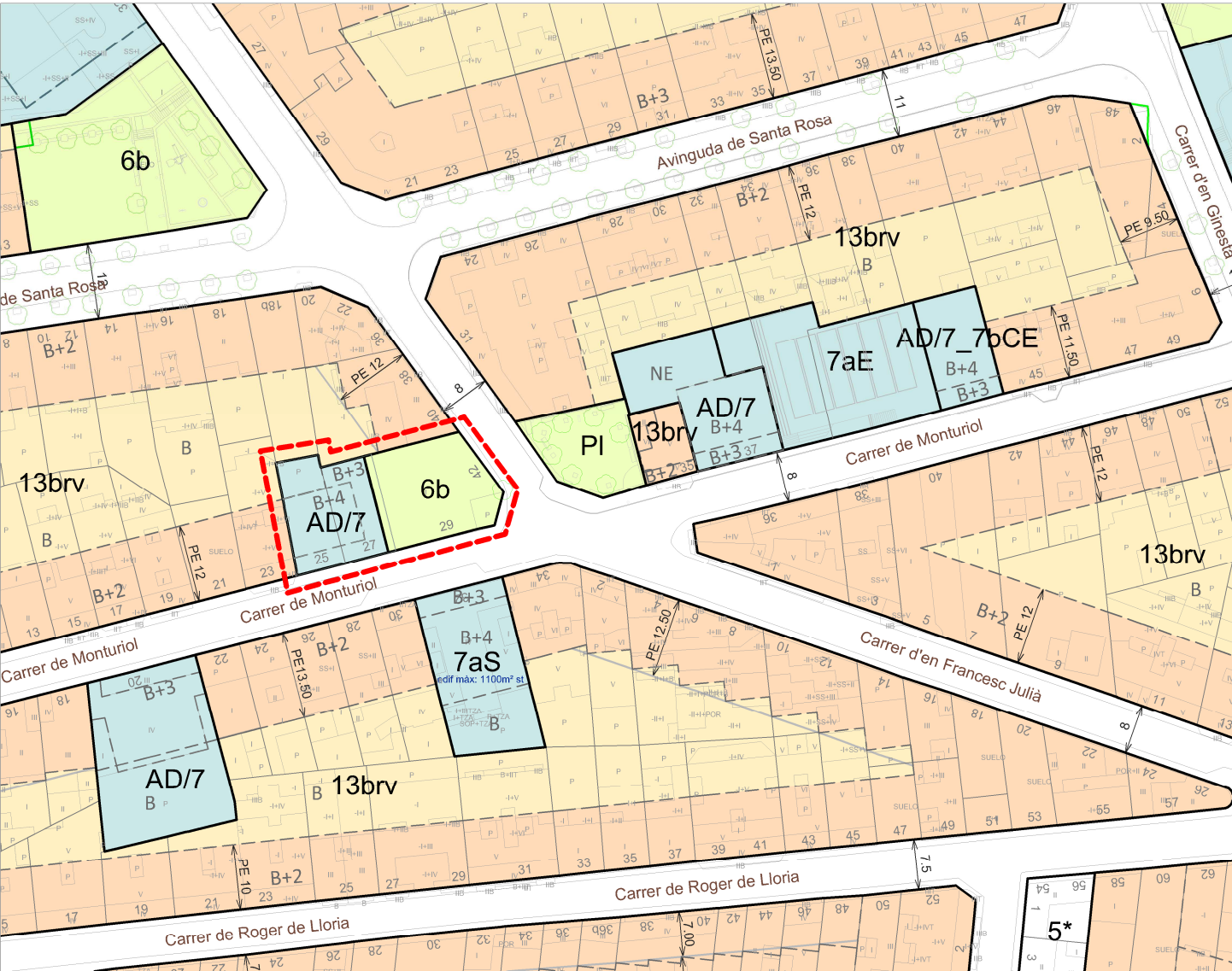
Estat actual



Planejament vigent



Planejament proposat



Normativa

Superfície de sòl:	502 m ²
Estat actual:	Magatzems i Solar
Propietat:	Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i Privada

Planejament Vigent:	
- Qualificació urbanística:	6b, espai lliure, i 13brv-HP, densificació urbana semiintensiva. Barri El Raval
- Edificabilitat:	570 m ² st
- Ordenació:	Alineació de vial
	Alçada màx. reguladora: PB + 2

Planejament Proposat:	
- Qualificació urbanística:	6b, espai lliure i AD/7, allotjament dotacional
- Edificabilitat:	890 m ² st
- Ordenació:	Alineació vial
	Alçada màx. reguladora: PB + 3 i PB + 4



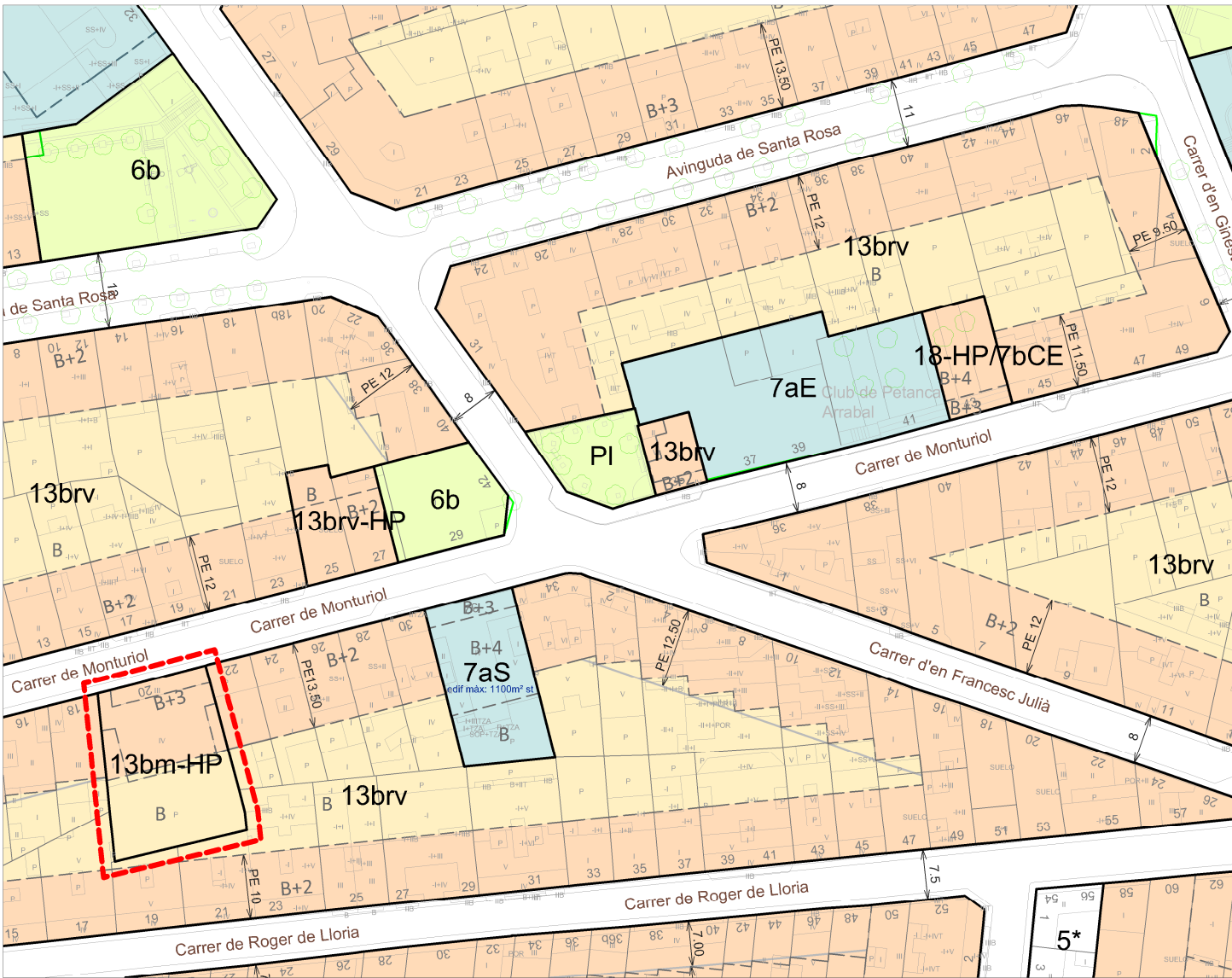
Localització: Districte V / Barri El Raval
Adreça: Carrer Monturiol, 20

Coordenades UTM: x = 434161
y = 4588234

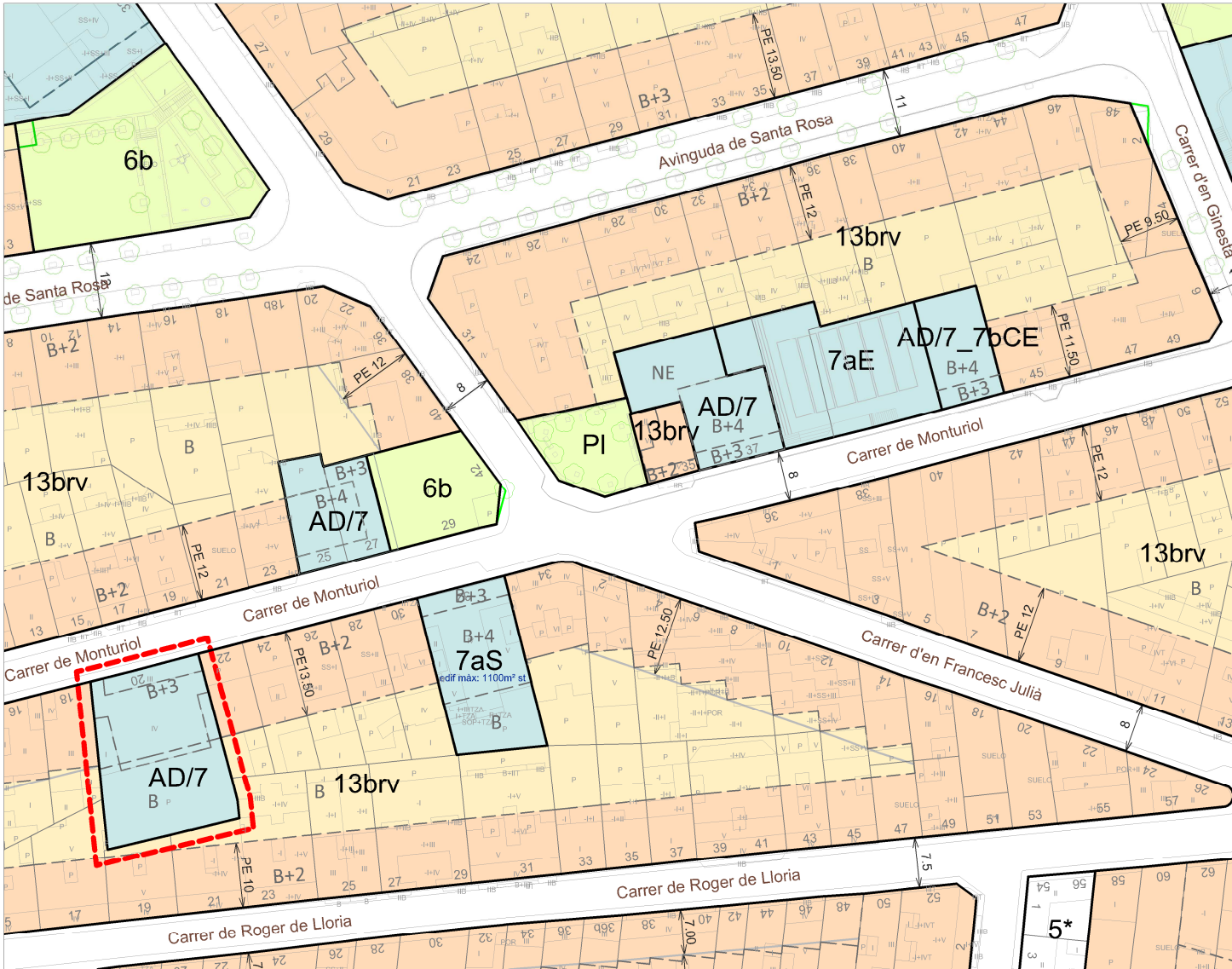
Estat actual



Planejament vigent



Planejament proposat



Normativa

Superfície de sòl: 496 m²
Estat actual: Centre cívic del Raval, pendent de trasllat.
Propietat: Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

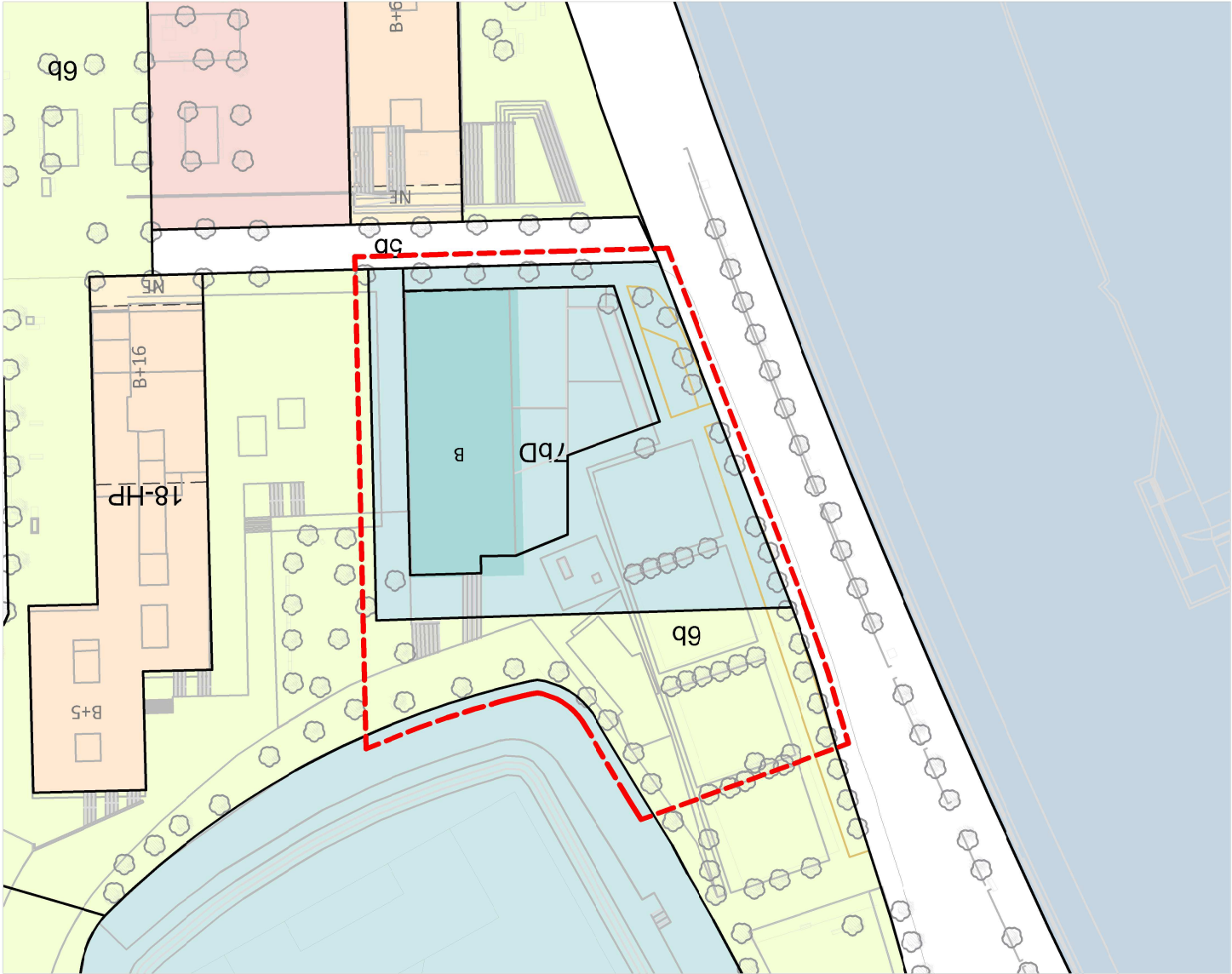
Planejament Vigent:
- Qualificació urbanística: 13bm-HP, dens. urb.:Subzona II-Semiintensiva, habitatge protegit
- Edificabilitat: 1.220 m²st
- Ordenació: Alineació vial
- Alçada màx. reguladora: PB + 3
- Nombre màxim d'habitatges: 9

Planejament Proposat:
- Qualificació urbanística: AD/7 - allotjament dotacional
- Edificabilitat: 1.220 m²st
- Ordenació: Alineació vial
- Alçada màx. reguladora: PB + 3

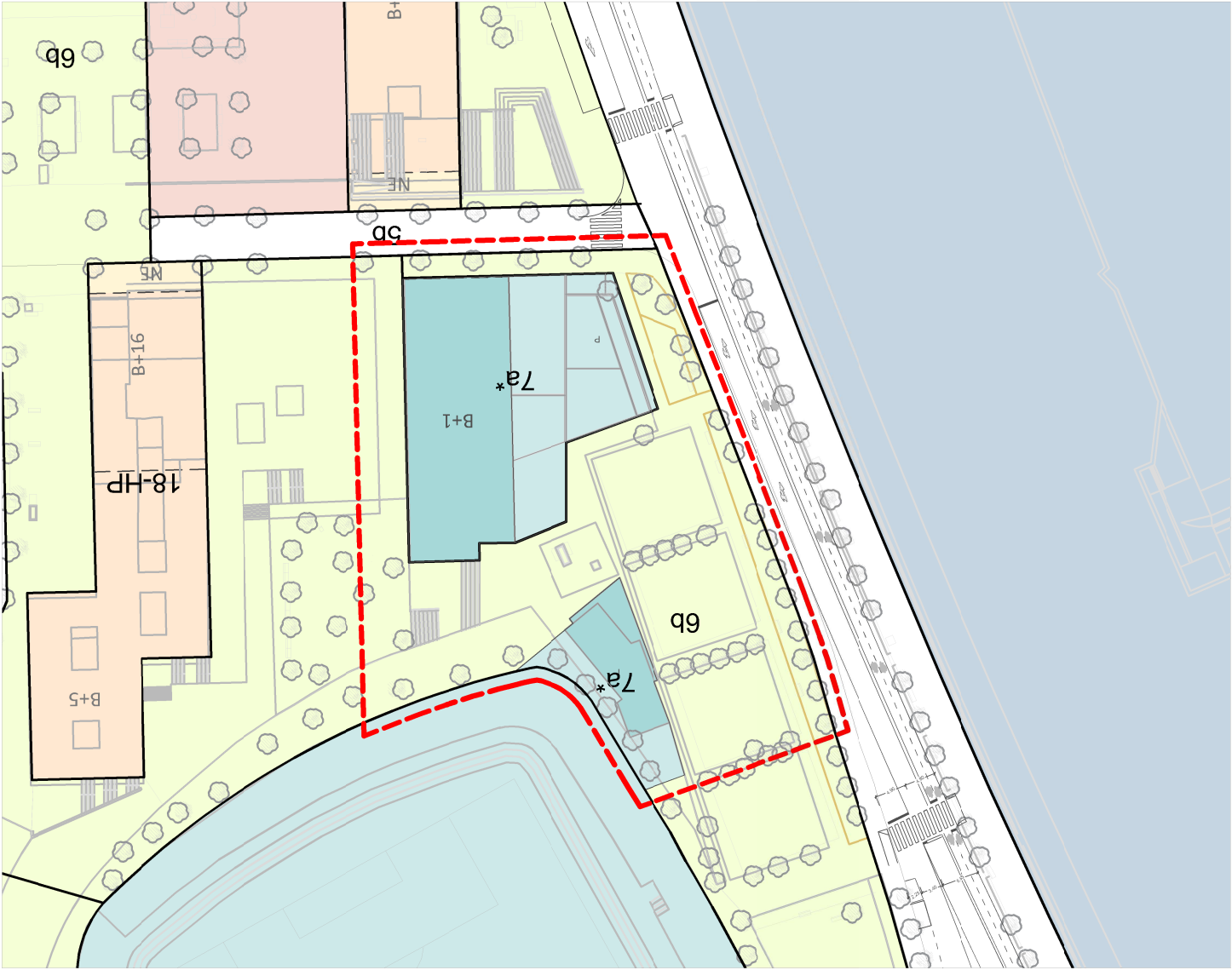




Estat actual



Planajament vigent



Planajament proposat

Normativa

Superfície de sòl:
Estat actual:

4.270 m²
EB La Sargantana i CP Can Mariner.
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

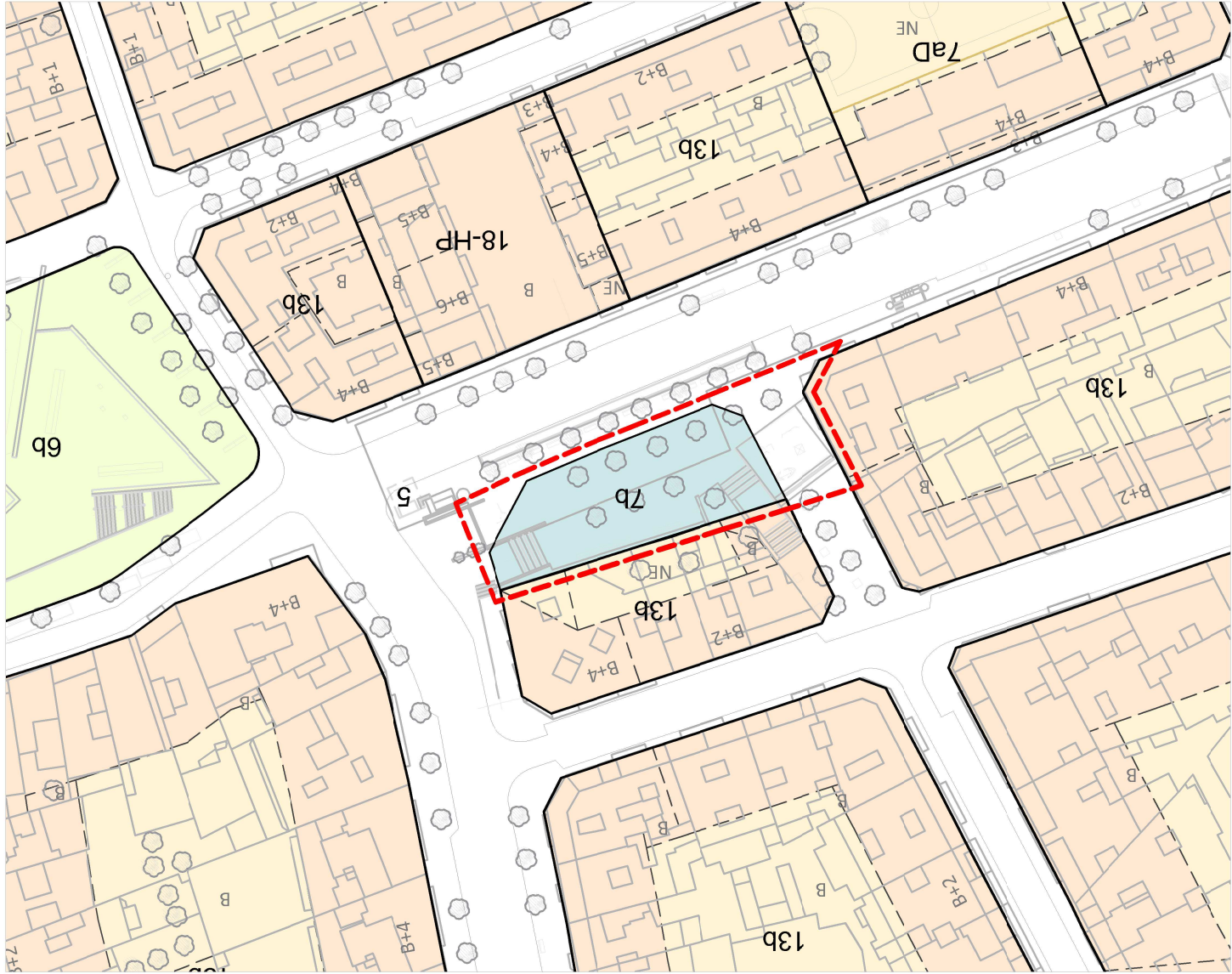
Propietat:

Planajament Vigent:
- Qualificació urbanística:

- Edificabilitat:
- Ordenació:
- Alçada màx. reguladora: PB
7bD, Equipament docent
6b, espai lliure
800 m² d'equipament
volumètria específica

Planajament Proposat:
- Qualificació urbanística: 7a*, Equipament essencial existent
6b, espai lliure
- Edificabilitat EB: 1.600 m² d'equipament
volumètria específica
- Ordenació:
- Alçada màx. reguladora: PB + 1
327 m² d'equipament
- Edificabilitat CP: 327 m² d'equipament
volumètria específica
- Ordenació:
- Alçada màx. reguladora: PB





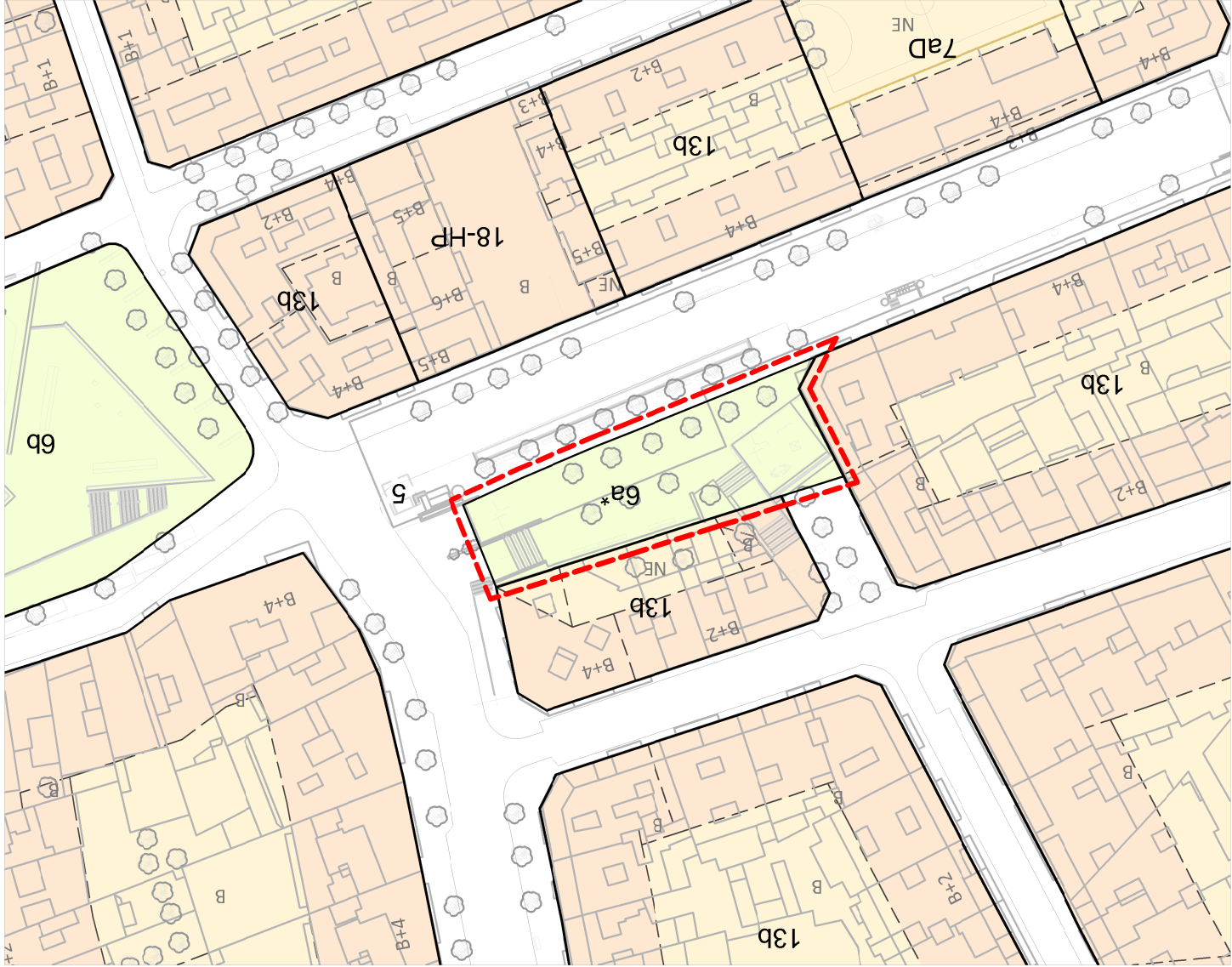
Planejament vigent



Estat actual



Planejament proposat



Normativa

Superfície de sòl:
925 m²

Estat actual:

Propietat:

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
Jardí de Santa Rosa

925 m²

Jardí de Santa Rosa

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Planejament Vigent:

- Qualificació urbanística:

7b, equipament de nova creació

5, vial

Planejament Proposat:

- Qualificació urbanística:

6a*, Espai lliure existent

Planejament vigent



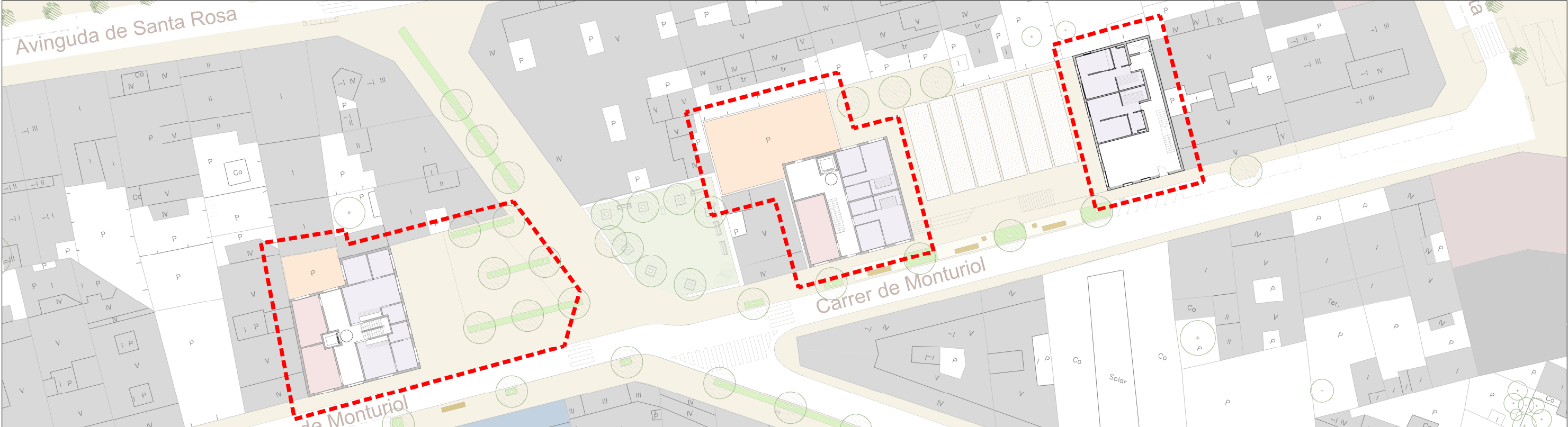
PA - polígons d'actuació

Planejament proposat

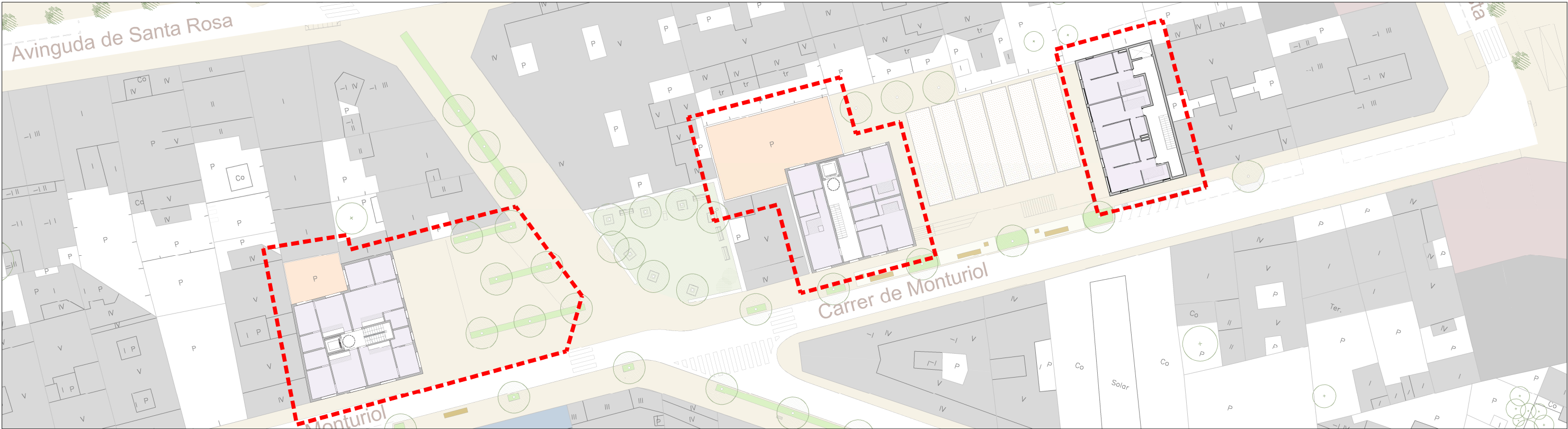


PE - polígons d'expropiació.

Proposta



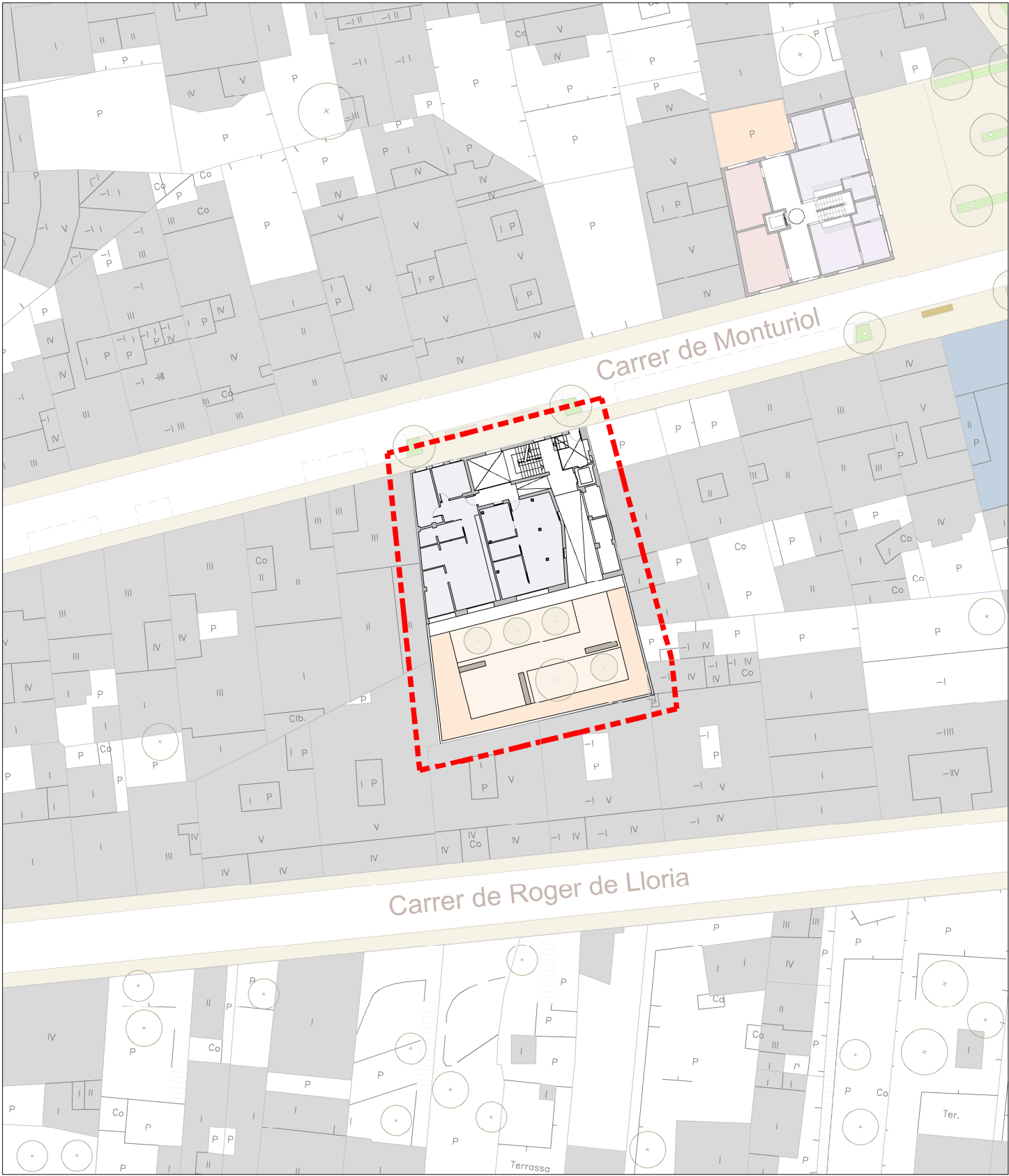
PB



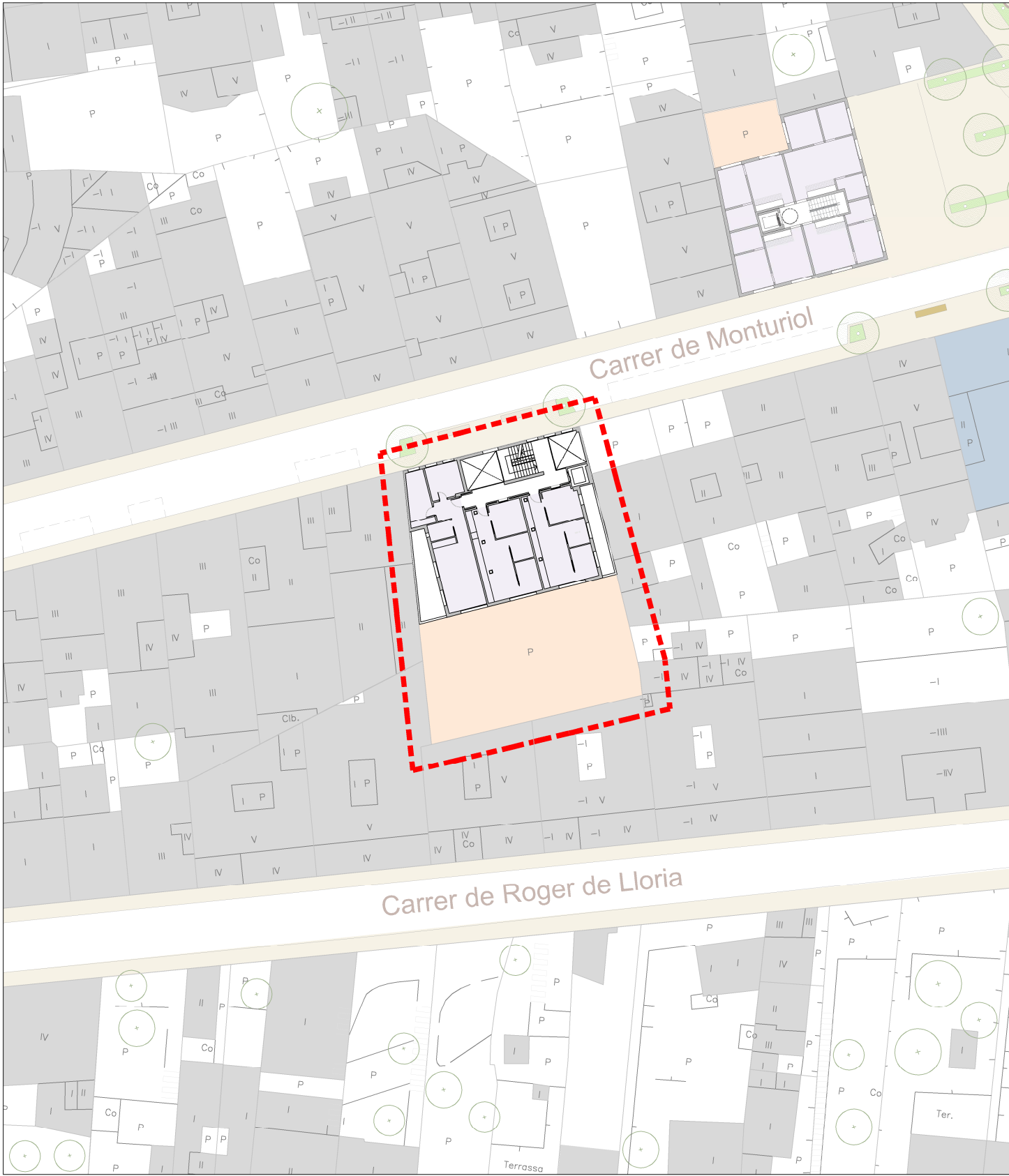
P1 - P2 - P3



Proposta



PB



P1 - P2 - P3

