



ÍNDEX

El present exemplar es compona dels següents documents:

MEMÒRIA

0.-	Memòria de la tramitació	pàg.	2
1.-	Antecedents, necessitat i oportunitat	pàg.	4
2.-	Àmbits	pàg.	5
3.-	Planejament vigent	pàg.	5
4.-	Proposta	pàg.	6
5.-	Resum numèric	pàg.	7
6.-	Marc legal	pàg.	8
7.-	Normativa i Gestió	pàg.	9
8.-	Agenda	pàg.	12
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

PLÀNOLS

1.-	Situació	1/10.000
2.-	Àmbits	1/1.000
3.1.-	Estat actual àmbits 1 i 2	1/1.000
3.2.-	Estat actual àmbit 3	1/1.000
4.-	Pla General Metropolità	1/1.000
5.-	Planejament vigent.....	1/1.000
6.-	Planejament proposat	1/1.000
7.-	Gestió vigent	1/1.000
8.-	Gestió proposada	1/1.000
9.-	Fitxa gestió àmbit 1	1/1.000
10.-	Fitxa gestió àmbit 3	1/1.000

ANNEXOS

1.-	Informe de Sostenibilitat Econòmica
2.-	Informe de Mobilitat
3.-	Notes Registrals
4.-	Documentació complementària a la modificació puntual de PGM a l'entorn de l'Av. Ramon Berenguer IV

0.- MEMÒRIA DE LA TRAMITACIÓ

En data 30 de juny de 2025, el Ple Municipal, en sessió ordinària, va aprovar inicialment la Modificació Puntual del PGM a l'entorn de l'avinguda de Ramon Berenguer IV (PU-242). Durant el període d'informació pública no es va presentar cap al·legació ni reclamació.

En data 27 d'octubre de 2025, el Ple Municipal va aprovar provisionalment el document i, posteriorment, es va traslladar l'expedient complet i el document tècnic a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona (CTU AMB) per a la seva aprovació definitiva, en data 11 de desembre de 2025.

El document traslladat a la CTU per a la seva aprovació incloïa, a petició dels serveis tècnics de la CTU AMB, documentació complementària a la Modificació Puntual del PGM a l'entorn de l'avinguda de Ramon Berenguer IV, adjunta com annex en el present document, on s'afegia una justificació complementària a la memòria de la present MPGM per a la proposta plantejada en l'àmbit 1 – C. Canàries / Av. Primavera i l'àmbit 3 – Passatge interior entre l'Av. Ramon Berenguer i el C. Galícia.

El març de 2026 els serveis tècnics de la CTU AMB emeten informe-proposta avaluant la Modificació Puntual del PGM (MPGM) promoguda per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, amb el següent contingut:

L'informe analitza la proposta de l'Ajuntament de suprimir les vies cíviques previstes l'any 1997. Conclou que la revisió és adequada a causa de les dificultats topogràfiques (pendents del 19%) i la interferència amb edificacions consolidades que fan inviables els recorreguts originals.

Es validen els arguments municipals sobre la millora de la percepció de seguretat i accessibilitat dels espais, evitant zones intersticials que podrien ser conflictives.

Per últim, posa el focus en garantir la condició de solar de les parcel·les que queden a l'interior d'illa al subàmbit 3 i en assegurar que les zones verdes mantinguin una funcionalitat real i no siguin espais residuals.

Finalment, el document proposa que es corregeixin les següents deficiències:

- 1.1 Cal compensar la zona verda amb sòls que garanteixin una adequada funcionalitat.
- 1.2 Cal establir les operacions o mecanismes corresponents per garantir la condició de solar de les edificacions del subàmbit 3.
- 1.3 Cal incorporar a la normativa la definició i el règim urbanístic de les zones no edificables (NC i NE).
- 1.4 Cal suprimir de la normativa la referència al Polígon de Cessió Obligatòria CO 16/196.
- 1.5 Cal deixar sense efecte de manera explícita el polígon d'actuació PA-3.11b.

El present document incorpora i corregeix les deficiències detectades pels serveis tècnics de la CTU AMB com es detalla a continuació:

- 1.1 Compensació de la zona verda amb sòls que garanteixin una adequada funcionalitat.

La zona verda a compensar té una superfície aproximada amidada sobre cartografia municipal de 305m².



Per tal d'avaluar l'aptitud de sòls disponibles a l'entorn de la MPGM per donar compliment a aquest punt, tenint en compte que es tracta d'una entorn urbà totalment consolidat, s'han considerat els següents sòls candidats:

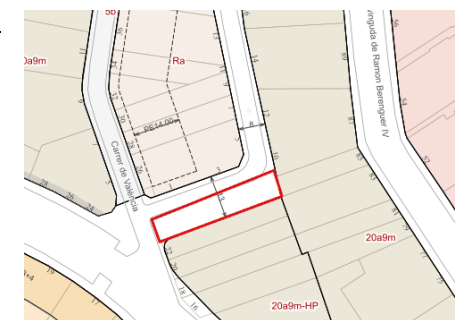
- Sòl de titularitat municipal de l'Av. Ramon Berenguer IV, 58 (308 m²): es tracta d'una porció de sòl de titularitat municipal, ja consolidada i urbanitzada, que funciona principalment com a accés lateral a edificacions existents, configurada a partir de trams d'escaleres i parterres amb espais per arbrat i vegetació.

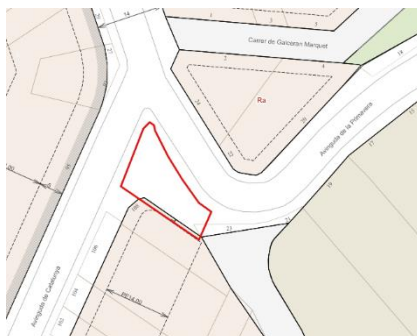


- Sòl de titularitat municipal del C. Canàries, 20 (186 m²): es tracta d'una porció de sòl de titularitat municipal. Aquest àmbit, tot i que en una part hi ha certa pendent, ofereix una continuïtat estratègica amb els espais lliures situats entre l'Av. Catalunya i el C. Canàries. Es considera un candidat òptim perquè, amb una mínima intervenció, pot actuar com a connector i zona de mirador/estada amb vistes sobre l'Av. Ramon Berenguer IV, millorant la percepció de seguretat i l'ús social de l'entorn.

- Sòl de titularitat municipal del C. València, 24 cantonada amb C. Canàries (187 m²):

Tot i ser de titularitat municipal, la seva gestió és complexa atès que prové d'una cessió de l'Administració General de l'Estat vinculada a l'ús de via pública. Aquesta limitació jurídica dificulta la seva transformació formal en sistema d'espais lliures.





- Sòl de titularitat municipal d'Av. Catalunya, 110 cantonada amb Av. Primavera (150 m²):

Es tracta d'una peça actualment qualificada com a vial i pendent d'urbanitzar. La seva adequació permetria una ràpida integració urbana a zona verda.

Després de ponderar les característiques de disponibilitat dels sòls, superfície, condicions d'accessibilitat, visibilitat i seguretat, es conclou que alguns dels sòls candidats presenten millors condicions que els altres, entre els quals destaquen els àmbits del C. Canàries, 20 i de l'Av. Catalunya, 110, els quals es considera que són els més idonis des del punt de vista jurídic i funcional per compensar la pèrdua de zona verda prevista, tal i com es descriu en la seva descripció.

Des del punt de vista de la perspectiva de gènere, ambdós sòls eviten la condició de cul-de-sac, oferint espais amb millor visibilitat i potencial per convertir-se en zones d'estada i connector cívics. Des del punt de vista de la seva disponibilitat, en ser de titularitat municipal i no presentar les restriccions jurídiques de gestió de tercers (com el cas del C. València), la seva requalificació a sistema d'espais lliures és immediata i efectiva.

En conseqüència, s'ha ajustat el subàmbit 1 de la MPGM per incloure els sòls necessaris per compensar tota la zona verda i s'ha afegit l'art. 2.-*Condicions reguladores del sistema d'espais lliures (clau 6b)*, amb la conseqüent reenumeració de tot l'articulat de la normativa, per tal de traslladar a la fase d'urbanització les obligacions sobre la futura funcionalitat dels espais lliures.

- **1.2 Establiment de les operacions o mecanismes corresponents per garantir la condició de solar de les edificacions del subàmbit 3.**

De conformitat amb la justificació continguda en la documentació complementària que figura en l'annex 4 i en les notes registrals que figuren en l'annex 3, es constata que els edificis interiors del subàmbit 3 formen una única parcel·la i que la connexió urbanística i jurídica d'aquestes parcel·les interiors amb la xarxa viària es realitza a través de les connexions de pas que hi ha entre els edificis que donen front directament a l'Avinguda Ramon Berenguer.

Concretament, en les notes registrals dels habitatges amb front directe a carrer es preveu que els passos per als edificis interiors d'aquest complex es realitza a través de terrenys "para paso de esta finca y otras", quedant d'aquesta manera assegurada, des de l'Avinguda Ramon Berenguer, l'accés que garanteix la connexió urbanística i jurídica d'aquestes parcel·les interiors amb la xarxa viària, sense que la supressió de la reserva viària interior comporti la consegüent pèrdua de la capacitat de fer front a via pública d'aquestes parcel·les, ja que des del seu inici es van configurar per a tenir l'accés des del carrer Ramon Berenguer.

- **1.3 Incorporació a la normativa la definició i el règim urbanístic de les zones no edificables (NC i NE).**

S'han incorporat a la normativa els articles 3bis - *Condicions reguladores de l'edificació residencial unifamiliar no computable* - clau Ra-NC i 4bis- *Condicions reguladores de l'edificació subjecte a l'anterior ordenació volumètrica específica. Especial Singuerlín no computable* - clau 18sg – NC.

- **1.4 Supressió de la normativa la referència al Polígon de Cessió Obligatoria CO 16/196.**

S'ha suprimit del redactat de l'article 5 de la normativa la referència al Polígon de Cessió Obligatoria CO 16/196 i s'ha suprimit l'article 9. També s'ha eliminat tot el referent a aquest CO 16/196 dels plànols i la memòria, inclosa la fitxa de gestió 11a.

- **1.5 Deixar sense efecte de manera explícita el polígon d'actuació PA-3.11b.**

S'ha afegit una disposició addicional a la normativa per tal de deixar-lo sense efectes.

Adicionalment, s'han realitzat els següents canvis al document:

- Correcció d'error material en la qualificació de la finca d'Av. Ramón Berenguer IV, 103, en la qual apareixia per equivocació una petita porció amb qualificació Ra. Tota la finca passa a tenir la mateixa qualificació 20a9m i queda dins la mateixa actuació aïllada de dotació AA-01/242P.

- S'ha ajustat el quadre de resum numèric en coherència amb els ajustos incorporats al document. S'ha ampliat per afegir els resums numèrics parcials de cada subàmbit.

- S'han ajustat els plànols i la tota memòria en coherència amb els ajustos incorporats al document.

Els ajustos introduïts en el present document responen principalment a les observacions efectuades pels serveis tècnics de la CTU AMB, així com a correccions materials i ajustos de coherència documental i normativa.

Aquestes modificacions no alteren l'estructura general ni el model d'ordenació establert pel planejament vigent i mantingut per la present MPGM, ni comporten noves classificacions de sòl, nous usos globals o noves afectacions rellevants a tercers.

1.- ANTECEDENTS, NECESSITAT I OPORTUNITAT

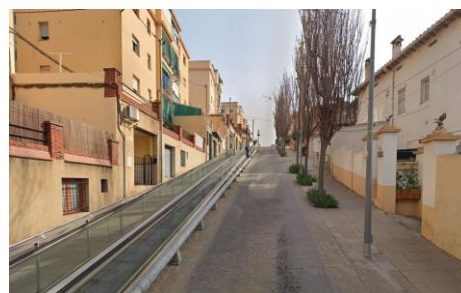
La història urbana dels barris del nord de Santa Coloma s'inicia en la transició del segle XIX al XX, quan el sector comença a ser ocupat com a zona d'estiueig, fet que comporta el progressiu desplaçament de l'activitat agrícola tradicional. A partir dels anys 20, té lloc una profunda transformació urbanística com a resultat de la primera gran onada migratòria, de la qual el barri de Can Calvet és una mostra clara.

Aquest procés d'urbanització té un caràcter totalment suburbà: es tracta de la parcel·lació de grans finques rústiques, situades a l'àrea muntanyenca, per ser convertides en ciutats jardí per a menestrals i petits comerciants.

En la dècada dels 50 es produeix un fort procés de marginalització, amb la progressiva immigració que arribava, que va provocar un creixement densificat i desestructurat de manera tal que els polígons construïts en aquests anys d'intens creixement van sorgir sense cap mena de directriu conjunta i sense cap criteri coherent quant a aspectes bàsics.

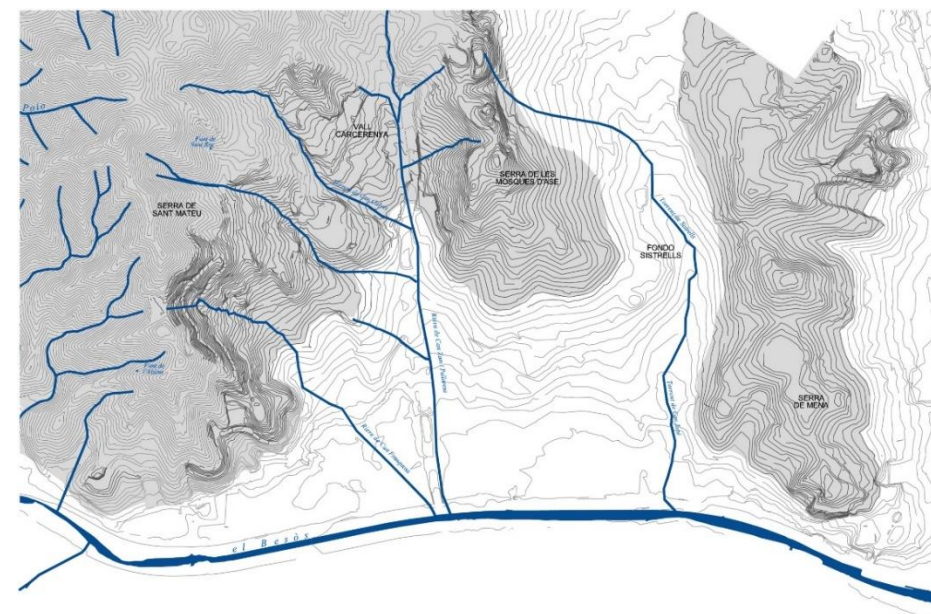
Els anys 60, s'intenta reconduir aquest procés a través del "Plan Parcial del Noroeste". El resultat és, apart d'un cert nivell d'urbanització, una forta densificació, l'ocupació d'un territori topogràficament difícil, la construcció d'alguns barris, com el projecte dels blocs de la urbanització denominada La Saga, que data de 1965, la permanència d'àrees marginals i l'acumulació de forts dèficits d'equipaments, d'espai lliure i d'urbanització.

El factor topogràfic incideix amb força en aquesta zona. El tram del c. Aragó entre el c. Galícia i l'av. Ramon Berenguer té un desnivell de 14 m. aproximadament, la qual cosa representa un pendent del 16%. Desnivell que s'ha resolt mitjançant la instal·lació de dues rampes mecàniques previstes dins el "Pla de Millora de la Mobilitat i Accessibilitat de vianants" aprovat pel Ple Municipal el 27 de març de 2006 i ampliat posteriorment. Rampes que es poden observar en la foto.



Davant d'aquests condicionants, es proposa analitzar la viabilitat d'un conjunt de vies cíviues previstes pel planejament vigent des de l'any 1986, però que no s'han arribat a executar, que plantegen la connexió entre l'avinguda de la Primavera i el carrer de Galícia, passant per l'antiga riera (el torrent de les Bruixes) ara avinguda de Ramon Berenguer IV.

S'entén per vies cíviues aquells carrers sense circulació motoritzada, reservats als que es mouen a peu, i on les bicicletes hi poden circular en ambdós sentits sempre respectant la preferència dels vianants. Donada la topografia, com s'explica a continuació, es fa impensable en aquestes vies la circulació en bicicleta i molt difícil la dels vianants.



En el primer tram (àmbits 1 i 2 assenyalats al plànol), a l'illa compresa entre l'avinguda Ramon Berenguer IV, carrers d'Aragó, València, Canàries, Astúries, av. Catalunya i av. de la Primavera hi trobem dos trams de vies cíviues previstes. Si bé a nivell de plànol semblaria que escurcen els recorreguts, difícilment aquests poden ser accessibles, ja que el desnivell a salvar és molt alt, representant un pendent mitjà del 19%.

Alhora, a l'altra banda de l'avinguda (àmbit 3), la topografia ha fet difícil també la integració dels blocs plurifamiliars dins el teixit urbà. La diferència de cota entre els dos accessos al passatge (Ramon Berenguer IV i Galícia) seria d'uns 11 m. aprox.

Aquests blocs s'enretiren de l'alineació a vial mitjançant un sòcol, normalment dedicat a magatzem, aparcament o local comercial. Els tres blocs que donen al c. Aragó efectuen el seu accés directament des del vial. En canvi, els nou blocs de l'av. Ramon Berenguer es situen en dues fileres: sis d'ells estan directament relacionats amb el carrer i els altres tres es mantenen en una segona filera que dona a l'interior de l'illa. A tots ells s'accedeix des de l'av. Ramon Berenguer, a través de passos exteriors situats entre els blocs.

D'altra banda, al llarg del c. Galícia trobem una sèrie d'habitatges unifamiliars de baixa alçada on es situa l'edificació principal fent façana al carrer i l'espai posterior es dedica a pati.

L'espai comprés entre els darreres de les unifamiliars i els tres blocs que queden a l'interior de la illa està conformat per murs de diferents alçades, qualitats i materials, correspon majoritàriament a una parcel·la privada que està parcialment ocupada per una sèrie de patis privats i l'espai central està ocupat per uns horts dels quals se'n fan càrrec alguns veïns dels blocs.

Els dos accessos al passatge ja estan lliures d'edificació. Per una banda, el que dona a l'av. Ramon Berenguer és de titularitat pública i es configura amb una sèrie d'escaleres i espais lliures que donen accés als habitatges unifamiliars en filera que li fan façana. D'altra banda, l'accés situat al c. Galícia, de titularitat privada, actualment és un solar tancat que es fa servir d'aparcament privat.

Des del carrer Galícia, aquest passatge podria mantenir un pendent del terreny mes o menys constant, fins arribar a la connexió amb la part de passatge ja existent, amb accés per l'av. Ramon Berenguer, on el desnivell a salvar seria d'aproximadament 4 metres. Desnivell que només es podria salvar amb escales, ja que no hi ha espai per a situar rampes amb pendent accessible.

Aquest passatge permetria únicament un més fàcil accés a un dels blocs, l'últim des del carrer Galícia, doncs si bé amb un gran recorregut aquest seria de mínim pendent i sense escales, però per accedir als altres dos blocs caldria la instal·lació d'unes passeres, ja que aquests blocs estan separats del passatge amb un pati anglès que caldria mantenir per a assegurar la ventilació de les plantes inferiors. A més a més tindrien una problemàtica afegida, ja que aquesta passera, a més a més d'haver d'eliminar els safareigs en aquesta planta, provoca que s'hagi de modificar la situació de l'escala de veïns.

Aquesta actuació s'ha calculat que comportaria un cost de més d'un milió d'euros, cost massa elevat pel poc benefici social que se n'obtingria, tenint en compte que no serà mai un passatge utilitzat per la resta de veïns del barri ja que no escurça distàncies, més si tenim en compte les rampes mecàniques del carrer Aragó, i que les parcel·les amb front al carrer Galícia no poden edificar amb front a aquest passatge. Aquesta via cívica, doncs, únicament servirà als tres blocs edificats en un interior d'illa.

A l'altra banda, a l'avinguda de la Primavera, es presenta una petició de llicència d'obres de la finca de l'avinguda Ramon Berenguer, 103, on part de la finca està prevista com a via cívica. En aquest expedient es manifesta la dificultat de cedir urbanitzat aquest vial, pels elevats costos d'urbanització i l'elevat pendent donada la topografia, la qual cosa fa que l'ajuntament es replantegi la seva necessarietat.

Concretament en el tram comprès entre l'avinguda de la Primavera i el carrer d'Astúries, el desnivell a salvar és de 12 metres amb un pendent mitjà del 16%, (ja només amb aquests paràmetres resulta excessiu), cal tenir present que el desnivell s'acumula en la meitat del recorregut, provocant un pendent en la mateixa parcel·la del 26%. Això fa que la solució a preveure siguin uns trams d'escales no accessibles que tampoc solucionen la comunicació entre els dos carrers i comporten uns costos molt elevats d'urbanització i manteniment.

De tot plegat, en sorgeix l'interès per analitzar aquestes vies cíviques en el seu conjunt, donada la topografia de la zona.

2.- ÀMBITS

Es delimiten 3 àmbits, destinats segons el planejament vigent a via cívica, els quals es proposa estudiar per tal de confirmar si son necessàries o no aquestes reserves:

- Interior de l'illa conformada per l'avinguda Ramon Berenguer IV, carrer Aragó, València, Canàries, Astúries, av. Catalunya i av. de la Primavera.
 - Àmbit 1: finca amb referència cadastral 3803605DF3930D i una petita porció de sòl, de titularitat municipal actualment qualificada com a vial i pendent d'urbanitzar.
 - Àmbit 2: finques amb ref. cadastral 3803609DF3930D, 3803699DF3930D i 3803610DF3930D
- Interior de l'illa conformada per l'av. Ramon Berenguer IV, Aragó i Galícia.
 - Àmbit 3: finques amb ref. cadastral 3903927DF3930B, 3903931DF3930B i 3903934DF3930B

3.- PLANEJAMENT VIGENT

L'instrument de referència del planejament urbanístic a Santa Coloma de Gramenet és el Pla General 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 i els estàndards urbanístics del municipi, els quals permeten dotar a la ciutat d'espais públics i comunitaris.

Pla General Metropolità (PGM)

Aprobat definitivament el 14 de juliol de 1976 per la Corporació Metropolitana de Barcelona (núm. exp. 1976 000477 B). Publicat al BOPB de 19 de juliol de 1976.

Tal com es pot observar en el plànol, si bé es tractava en la seva major part de territori sense edificar, això contrasta amb les illes densament edificades amb anterioritat al PGM, construïdes amb el pla comarcal de 1953.

En les dues illes que ens ocupen, el PGM només preveu la connexió de l'avinguda Ramon Berenguer IV, amb la trobada dels carrers del Pi i d'Astúries, mitjançant un vial de circulació rodada, que no té en compte les dificultats topogràfiques.

Per a les zones edificables, la qualificació majoritària és la clau urbanística de 20a/9 (edificació plurifamiliar aïllada), a excepció de les ja urbanitzades en aquell moment corresponents als blocs de Saga, qualificades amb la clau 18 (volumetria específica).



Pla Especial dels barris del sector Singuerlín

aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 17 de desembre de 1997 (núm. exp. 1996_000811_M). Publicat al DOGC del 18 de febrer de 1998 i la normativa al DOGC del 12 de novembre de 2007.

Desapareix el vial de connexió anterior i es proposen 3 vies cíviques i la construcció d'un equipament cultural amb front a l'avinguda de Ramon Berenguer IV i al carrer de les Canàries.

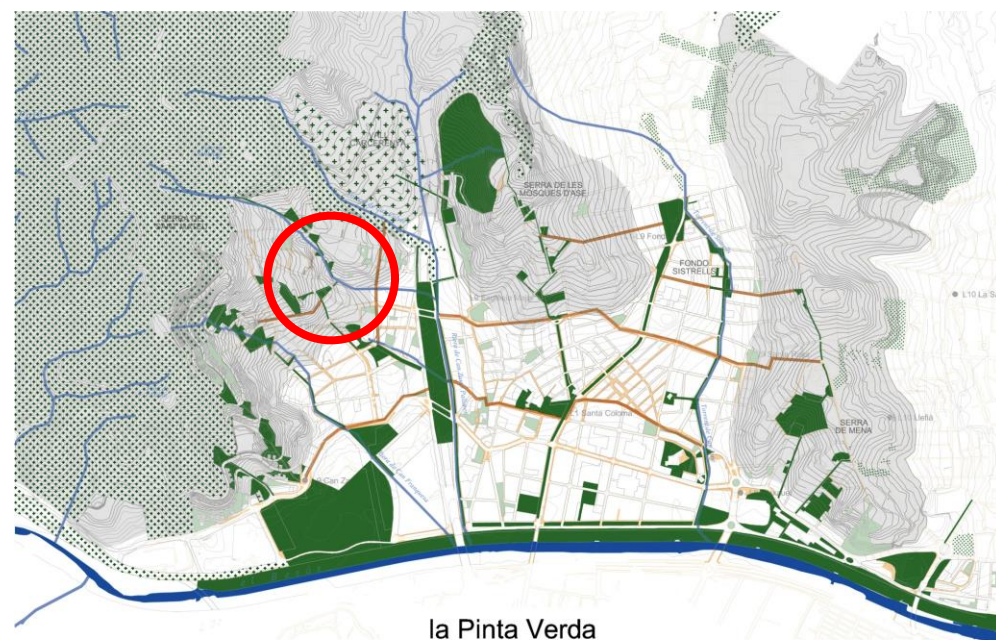
Per a desenvolupar aquests àmbits, el Pla únicament preveu una Unitat d'Actuació (la UA6, ja desenvolupada) que ha comportat la cessió de la finca de l'avinguda Ramon Berenguer IV, número 58 i un polígon d'expropiació (PE2) per a obtenir una petita peça de sòl d'equipament, que no s'ha dut a terme.



Modificació puntual de PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat

aprobat definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat el 14 de febrer de 2017 (núm. exp. 2015_057324_M). Publicat al DOGC del 22 de març de 2017.

Proposa una revisió del sistema d'espais lliures de la ciutat, tot potenciant els que ajuden a estructurar els teixits urbans i eliminant aquells que no es consideren adequats.



Mitjançant 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.

Com es pot veure gràficament, un d'aquests recorreguts és l'avinguda de Ramon Berenguer IV, que lliga el riu amb la muntanya a través del parc Europa, on hi conflueixen diversos espais lliures i apunta la connexió d'aquest eix amb els altres dos eixos que conflueixen al parc de la Serralada de Marina, mitjançant el carrer d'Astúries i els espais lliures que va recosint, sense que aquest recorregut es vegi afectat per la supressió de les vies cíviques objecte de la modificació.

4.- PROPOSTA

Àmbit 1:

Es proposa eliminar la via cívica prevista en la finca de l'avinguda Ramon Berenguer IV, 103, de tal manera que es qualifica, en part, amb la clau urbanística 20a/9m (edificació plurifamiliar aïllada) i en part amb la clau urbanística de 5 (vial).

Això suposa un increment del sòl edificable i una reducció de la superfície de cessió. Motiu pel qual es delimita una actuació aïllada de dotació per tal de fer efectives les càrregues urbanístiques corresponents a l'increment de l'aprofitament.

Àmbit 2:

Es proposa qualificar les finques municipals d'espai lliure, formalitzant la connexió del parc dels 3 pins amb l'av. Ramon Berenguer IV i amb l'espai lliure proposat a l'àmbit 3.

Es suprimeix el Polígon d'actuació urbanística vigent, delimitat per la *Modificació puntual de PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat* únicament amb la finalitat de regularitzar les finques destinades a via cívica.

Àmbit 3:

Es proposa eliminar la via cívica prevista a l'interior d'illa qualificant-ne una part amb la clau urbanística de 18sg, assenyalant que aquesta superfície no és computable a efectes d'edificabilitat – NC, per tal que continuï tenint l'ús actual d'hort accessible des d'un dels blocs; i l'altra part amb la clau urbanística residencial existent a la resta de finques (clau Ra), si bé assenyalant que aquesta superfície no és computable a efectes d'edificabilitat – NC, ja que la Urbanització de Saga va esgotar amb escriure l'edificabilitat màxima prevista. Això permet que aquesta superfície es pugui incorporar a les finques amb façana al carrer de Galícia, sense que comporti increment d'aprofitament, i en conseqüència s'elimina el sòcol previst en les edificacions unifamiliars amb façana al carrer Galícia.

Únicament la finca del carrer Galícia, núm. 31, que ara no és edificable veu incrementada la seva edificabilitat, per aquest motiu es delimita en aquesta finca una actuació aïllada de dotació que té per objecte fer efectives les càrregues urbanístiques.

Alhora, es proposa qualificar de vial la finca de propietat municipal situada a l'avinguda de Ramon Berenguer IV, núm. 58, reconeixent-ne l'ús actual.

5.- RESUM NUMÈRIC

A continuació es presenta els quadres comparatiu de sòl i sostre del planejament vigent i del planejament proposat del conjunt:

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	PLANEJAMENT VIGENT (m2sòl)	PLANEJAMENT PROPOSAT (m2sòl)	DIFERÈNCIA (m2sòl)
ÀMBIT 1 - SÒL			
6b	0,00	150,00	150,00
5b (vial)	299,66	115,66	-184,00
5b (via cívica)	204,00	0,00	-204,00
Total Sistemes	503,66	265,66	-238,00
20a9m	835,00	1.073,00	238,00
18sg-NC	0,00	0,00	0,00
Ra	0,00	0,00	0,00
Ra-NC	0,00	0,00	0,00
Total Zones	835,00	1.073,00	238,00
TOTAL ÀMBIT 1 - SÒL	1.338,66	1.338,66	0,00

ÀMBIT 2 - SÒL			
6b	0,00	186,00	186,00
5b (vial)	0,00	0,00	0,00
5b (via cívica)	186,00	0,00	-186,00
Total Sistemes	186,00	186,00	0,00
20a9m	596,00	596,00	0,00
18sg-NC	0,00	0,00	0,00
Ra	0,00	0,00	0,00
Ra-NC	0,00	0,00	0,00
Total Zones	596,00	596,00	0,00
TOTAL ÀMBIT 2 - SÒL	782,00	782,00	0,00

ÀMBIT 3 - SÒL			
6b	305,00	0,00	-305,00
5b (vial)	0,00	306,00	306,00
5b (via cívica)	1.172,00	0,00	-1.172,00
Total Sistemes	1.477,00	306,00	-1.171,00
20a9m	0,00	0,00	0,00
18sg-NC	0,00	305,00	305,00
Ra	0,00	345,00	345,00
Ra-NC	0,00	521,00	521,00
Total Zones	0,00	1.171,00	1.171,00
TOTAL ÀMBIT 3 - SÒL	1.477,00	1.477,00	0,00

MPGM - SÒL

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	PLANEJAMENT VIGENT (m2sòl)	PLANEJAMENT PROPOSAT (m2sòl)	DIFERÈNCIA (m2sòl)
TOTAL MPGM - SÒL			
6b	305,00	336,00	31,00
5b (vial)	299,66	421,66	122,00
5b (via cívica)	1.562,00	0,00	-1.562,00
Total Sistemes	2.166,66	757,66	-1.409,00
20a9m	1.431,00	1.669,00	238,00
18sg-NC	0,00	305,00	305,00
Ra	0,00	345,00	345,00
Ra-NC	0,00	521,00	521,00
Total Zones	1.431,00	2.840,00	1.409,00
TOTAL MPGM - SÒL	3.597,66	3.597,66	0,00

Del quadre se'n desprèn que hi ha una pèrdua de sòl destinat a via cívica, que comporta un petit increment d'espai lliure de 31 m², una petita ampliació de l'avinguda de la Primavera i un increment de la superfície de sòl destinat a zones residencials (1.409 m²sòl). Si bé això no es tradueix en un increment proporcional de sostre, tal com apareix al quadre següent, ja que la majoria d'aquest sòl és No Computable (NC) per tractar-se del polígon de Saga (àmbit 3) que ja té esgotada amb escriu la seva edificabilitat, si no que únicament s'incrementa el sostre en 496 m²st.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	PLAN. VIGENT (m²st)	PLAN. PROPOSAT (m²st)	DIFERÈNCIA (m²st)
ÀMBIT 1 - SOSTRE			
20a9m	835,00	1.073,00	238,00
18sg-NC	0,00	0,00	0,00
Ra	0,00	0,00	0,00
Ra-NC	0,00	0,00	0,00
TOTAL ÀMBIT 1 - SOSTRE	835,00	1.073,00	238,00

ÀMBIT 2 - SOSTRE			
20a9m	596,00	596,00	0,00
18sg-NC	0,00	0,00	0,00
Ra	0,00	0,00	0,00
Ra-NC	0,00	0,00	0,00
TOTAL ÀMBIT 2 - SOSTRE	596,00	596,00	0,00

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	PLAN. VIGENT (m²st)	PLAN. PROPOSAT (m²st)	DIFERÈNCIA (m²st)
ÀMBIT 3 - SOSTRE			
20a9m	0,00	0,00	0,00
18sg-NC	0,00	0,00	0,00
Ra	0,00	258,75	258,75
Ra-NC	0,00	0,00	0,00
TOTAL ÀMBIT 3 - SOSTRE	0,00	258,75	258,75

MPGM - SOSTRE			
20a9m	1.431,00	1.669,00	238,00
18sg-NC	0,00	0,00	0,00
Ra	0,00	258,75	258,75
Ra-NC	0,00	0,00	0,00
TOTAL MPGM - SOSTRE	1.431,00	1.927,75	496,75

6.- MARC LEGAL

L'article 96 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) estableix que *"la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació ..."*

- b) *Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98*
- c) *Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*

En compliment de l'article 97 del TRLU cal dir que:

- Es manté en tot moment la titularitat pública del sòl.
- L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel PGM, eliminant unes vies cíviques que no representen cap millora en l'accessibilitat, tal com es detalla en l'informe de mobilitat i sense que es redueixin els sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics ni de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.
- El cost d'urbanització de les vies cíviques previstes, donada la topografia, no compensa de cap manera els beneficis que se'n deriven per a la població, ja que la seva utilitat seria mínima i entra en contradicció amb un desenvolupament urbanístic sostenible.

En compliment de l'article 98 del TRLU 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 assenyalar que:

- La modificació de planejament garanteix el manteniment de la superfície i la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. La parcel·la de Ramon Berenguer, 58, ja compleix en l'actualitat la funció de vial.
- L'eliminació de l'espai lliure previst a l'interior d'illa de l'àmbit 3, es compensa amb la qualificació com a tal dels terrenys dels àmbits del C. Canàries, 20 i de l'Av. Catalunya, 110, que compleixen molt millor amb la seva funcionalitat i que ja són de propietat pública.
- Es destina a espai lliure el sòl de propietat municipal de l'àmbit 2, que s'haurà d'urbanitzar garantint la funcionalitat efectiva del sistema, assegurant-ne la continuïtat, connectivitat i adequació a la seva destinació urbanística i ús públic, en continuïtat amb els sòls qualificats d'espais lliures confrontants, coherent, per tant, amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent.

En compliment de l'article 99 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme cal assenyalar que s'annexen com a separata l'informe de sostenibilitat econòmica i financera de la rendibilitat de l'operació derivada de la modificació de l'ordenació i la identitat dels propietaris durant els últims 5 anys de les dues finques que veuen incrementat el seu aprofitament.

Es compleix amb l'article 100.1 del DL 1/2010 que estableix que:

Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable,, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

Així, el petit increment de sostre edificable de 496,75 m²st es compensa, per una banda, amb un increment d'espai lliure de 31 m²sòl, que es correspon amb l'espai lliure situat entre els carrers de Canàries i Ramon Berenguer IV, nexa d'unió entre el seguit d'espais lliures existents.

Alhora, els propietaris de les finques incloses a les actuacions aïllades de dotació podran substituir la corresponent cessió de sistemes pel seu valor en metàl·lic amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i habitatge, d'acord amb l'article 100.4.c.2n, donada la impossibilitat de fer-ho materialment tant per la consolidació de l'entorn com per la mida del sòl de cessió que en resultaria.

En relació a la cessió de sòl corresponent a l'increment d'aprofitament, en compliment de l'article 43.1.b), es liquidarà en metàl·lic el valor del sòl equivalent al 15% de l'increment d'aprofitament que es generi amb la nova actuació edificatòria en funció del sostre que es proposa consolidar.

Per tal de fer efectives aquestes càrregues urbanístiques, es delimiten dues Actuacions Aïllades de Dotació (AA) d'acord amb l'establert a l'article 7 del "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana" i a la Disposició addicional segona del TRLU, ja que la MPGM no representa canvis en la classificació del sòl. Es tracta de sòl urbà consolidat, ja que les dues parcel·les estan integrades en el teixit urbà, tenen façana a la xarxa viària consolidada i amb connectivitat (av. Ramon Berenguer, 103 i Galícia, 31) i compten amb tots els serveis urbanístics bàsics: xarxa d'abastament d'aigua, xarxa de sanejament, subministrament d'energia elèctrica, etc.

El deure de cessió de sòl se substitueix pel seu equivalent en metàl·lic d'acord amb els articles 46.2.b i 100.4.c.2n del TRLU, motiu pel qual, s'inclou com annex el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació. Els propietaris poden complir el deure substitutori de pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon ni aplicar cap sistema d'actuació urbanística en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència, tal com determina la normativa esmentada.

D'acord amb els articles 73 i 74 del TRLU l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar la suspensió de tramitacions i de llicències de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic, per una durada màxima de dos anys, o fins a la publicació de l'aprovació definitiva del present document.

A continuació es presenta la normativa, que transcriu la vigent de les zones urbanístiques Ra i Ra-NC, 18sg i 18sg-NC, i 20a9m. Com a novetat, inclou els articles 6 a 8, que fan referència a les Actuacions Aïllades de Dotació.

7.- NORMATIVA I GESTIÓ

DISPOSICIONS GENERALS

art 1.- Condicions de l'ordenació comunes a tots els àmbits d'actuació.

Les condicions d'ordenació urbanística de cada una de les zones es detallen a continuació. Per a la resta de paràmetres no definits en la present normativa s'estarà al que es disposa en les Normes Urbanístiques del PGM.

REGULACIÓ DELS SISTEMES

art. 2.-Condicions reguladores del sistema d'espais lliures (clau 6b)

Definició.

S'identifiquen als plànols amb la clau 6b, i comprèn els diferents parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local, de titularitat, ús i domini públic.

Condicions d'urbanització.

La seva urbanització haurà de garantir la funcionalitat efectiva del sistema, assegurant-ne la continuïtat, connectivitat i adequació a la seva destinació urbanística i ús públic.

REGULACIÓ DE LES ZONES

art 3.- Condicions reguladores de l'edificació residencial unifamiliar - clau Ra

Definició.

Comprèn aquesta zona àrees de sòl urbà, de baixa densitat d'habitatges, doncs es tracta d'edificacions unifamiliars, preferentment aïllades.

Tipus d'ordenació.

Correspon al de volumetria específica, ja que si bé s'estableix com a principal l'habitatge unifamiliar aïllat, s'admeten també col·locats de forma agregada o adossada, segons sigui la mida de la parcel·la i la situació de les veïnes.

Edificabilitat neta.

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la serà de 0,75 m²st/m²sòl.

Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima serà de 6 m. d'amplada mitja i 150 m² de superfície.

S'exceptuen únicament d'aquesta limitació les parcel·les existents que no es puguin agrupar amb les veïnes, per estar aquestes ja consolidades per l'edificació, i sempre i quan no es tracti d'una parcel·la inclosa en una Unitat d'Actuació delimitada expressament per l'agrupació de parcel·les.

Ocupació màxima.

L'edificació principal no podrà ocupar més del 40% de la superfície neta de la parcel·la.

Alineació de l'edificació.

- 1.- En els casos en que l'alineació del cos principal de l'edificació estigui fixada en els plànols d'ordenació, es respectarà aquesta alineació. En els altres casos, el cos principal mantindrà una separació al carrer de 3m.
- 2.- La façana posterior de l'edificació principal no podrà sobrepassar l'alineació fixada als plànols d'ordenació o, en el seu defecte, un pla ideal traçat a 16 m. paral·lel a la façana principal de l'edificació.
- 3.- Quan les partions de la parcel·la formin un angle inferior a 60° amb la línia d'alineació del cos principal, la façana serà ortogonal a una de les partions i tindrà un dels seus extrems en contacte amb l'esmentada alineació.

Separacions a les partions.

- 1.- El cos principal mantindrà una separació a les partions laterals d'un sisè (1/6) de l'amplada mitja de la parcel·la amb l'excepció de les parcel·les de menys de 8 m. d'amplada, que podran adossar-se a una de les partions laterals, sempre que la parcel·la veïna sigui també inferior als 8 m. d'amplada. A l'altre costat el cos principal respectarà les separacions establertes.
- 2.- Entre la façana posterior de l'edificació i el fons de parcel·la serà possible inscriure un cercle de 3 m. de diàmetre.
- 3.- El cos principal estarà obligat a adossar-se a les mitgeres de les edificacions existents veïnes, amb l'objecte de cobrir-les, quan les esmentades mitgeres estiguin situades dins de la franja d'edificació possible del cos principal, en més d'un 50% de la seva llargària, amb les següents condicions:
 - a) Als dos costats, quan la parcel·la tingui menys de 8 m. d'amplada i existeixin edificacions de les característiques descrites a les dues parcel·les veïnes.
 - b) A un costat, en els altres casos. A l'altre costat, el cos principal respectarà les separacions establertes.
- 4.- En cap cas es podrà situar l'edificació adossada a la partió lateral, quan la parcel·la veïna estigui edificada i aquesta edificació mantingui la separació establerta a la partió.

Alçada màxima.

L'alçada màxima del cos principal serà de 6,50 m., corresponent a PB+1, que es mesurarà a partir del terra de la planta baixa fins el ràfec o cantell superior del forjat, segons la coberta sigui inclinada o plana.

Planta baixa.

- 1.- En cas que existeixi sòcol, la planta baixa serà la situada immediatament per sobre. En els altres casos, s'aplicaran els criteris establerts a l'article 251 de les NU del PGM.

- 2.- La planta baixa estarà situada, en la seva totalitat, entre 1 m. per sobre i 1 m. per sota de la rasant definitiva del terreny.
- 3.- En els casos en què el pendent pugi de fons de parcel·la a carrer, serà possible prolongar la planta baixa de l'edificació fins a l'alineació del carrer, sempre que no es superi en cap punt la rasant del carrer.

Plantes soterrani.

- 1.- Tindran la consideració de planta soterrani les que estiguin per sota de la planta baixa.
- 2.- Les plantes soterrani no podran sobrepassar la projecció del cos principal edificat, tret que existeixi sòcol.

Alçada lliure de les plantes.

- 1.- L'alçada lliure de la planta baixa serà 2'75 m. com a mínim i de 3'20 m. com a màxim.
- 2.- L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2'50 m.

Cossos sortints.

- 1.- Es permeten els cossos sortints oberts a la façana principal, amb un vol màxim d'1/3 de la separació de l'edificació al carrer.
- 2.- Quan la façana principal estigui situada a l'alineació del carrer, el vol màxim dels cossos sortints oberts es regularà segons l'amplada del carrer a què dona front:

carrer	Vol màxim
16 m. o menys	0.50 m.
16 m. a 20 m.	1.00 m.
20 m. o més	1.50 m.

- 3.- A la façana posterior o als laterals no es permetran cossos sortints que sobrepassin les separacions mínimes establertes a les partions, ni la ocupació màxima permesa de la parcel·la.

Sòcol.

- 1.- El Sòcol és un annex a l'edificació principal que ocuparà la banda situada entre l'alineació del vial i la del cos principal d'edificació, en la seva totalitat i sense recular respecte a les parcel·les veïnes.
- 2.- L'obligació de fer un sòcol es determina en els plànols d'ordenació. No es podrà fer sòcol quan aquest no sigui obligatori.
- 3.- El sòcol no computarà als efectes de calcular el sostre edificable.
- 4.- El sòcol es podrà estendre com a soterrani del cos principal fins a la façana posterior d'aquest, ocupant tota l'amplada de la parcel·la.
- 5.- L'alçada del sòcol, mesurada des de la cota del carrer fins al pla superior del forjat, serà el promig de les dels sòcols de les finques veïnes, amb un màxim de 3,5 m. i un mínim 2,6 m.
- 6.- La coberta del sòcol serà plana.
- 7.- La barana serà calada i d'una alçada màxima d'1,20 m.

Construccions auxiliars.

- 1.- Es permeten construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 30% de la superfície lliure de la parcel·la i amb un màxim de 30 m² de sostre.
- 2.- Les construccions auxiliars es situaran per darrera de l'alineació posterior del cos principal i mantindran les separacions a les partions establertes per l'edificació principal.
- 3.- Les construccions auxiliars no podran adossar-se al cos principal.

- 4.- L'alçada màxima, inclòs forjat, de les construccions auxiliars serà de 3 mts. per sobre del perfil definitiu del terreny.
- 5.- L'ús d'aquestes construccions serà magatzem o garatge, quedant expressament prohibit l'ús d'habitatge.

Adaptació topogràfica i moviment de terres.

Quant a l'adaptació topogràfica i al moviment de terres permesos, serà d'aplicació l'article 255 de les NU del PGM.

Casos singulars.

Pels casos singulars no previstos en aquesta Secció, que poguessin donar lloc a una ordenació volumètrica alternativa, aquesta serà possible mitjançant un Estudi de Detall d'Iniciativa Municipal, que no alteri el sostre construït ni l'alçada reguladora.

Usos Admesos.

- 1.- L'ús principal és el d'habitatge, que es permet a totes les plantes, excepte al sòcol i soterranis.
- 2.- A la planta baixa o al sòcol quan existeixi i en plantes inferiors, s'admet l'ús comercial, recreatiu, esportiu, d'oficines, religiós, cultural i industrial de 1a i 2a categories.
- 3.- En planta baixa i pis s'admet l'ús residencial, d'oficines, religiós, cultural i industrial de 1a categoria.
- 4.- Serà obligatòria la reserva d'espai per a una plaça d'aparcament dins del volum construït de la parcel·la.
També s'hauran de complir les determinacions del Pla d'usos vigent del municipi en el moment de dur a terme l'actuació.

Agrupacions en filera.

S'admetran ordenacions d'edificis unifamiliars adossats en filera, sempre que compleixin les condicions següents:

- 1.- L'execució del conjunt sigui unitària.
- 2.- L'ordenació quedi definida de forma unitària mitjançant un Estudi de Detall, que prevegi un màxim de 6 habitatges i 36 m. de façana, i on a més a més s'estableixi la parcel·lació. Les parcel·les resultants estaran obligades a tenir algun dels seus límits en contacte directe amb la via pública.
- 3.- El conjunt d'edificis es situï dins el conjunt de parcel·les de forma que respecti les distàncies establertes als apartat 1 i 2 "d'alineació de l'edificació" i la filera sigui paral·lela al carrer.
- 4.- L'edificabilitat sigui, com a màxim, la que resulti d'aplicar l'índex de 0,75 m²st/m²sòl al conjunt de les parcel·les de l'operació.
- 5.- L'alçada reguladora sigui 6,50 m. corresponent a PB+1PP.

art 3bis- Condicions reguladores de l'edificació residencial unifamiliar no computable - clau Ra-NC

Les condicions d'edificació d'aquesta zona són les mateixes que la zona Ra excepte en la part de la finques qualificades com a Ra-NC que no computarà a efectes del càlcul de l'edificabilitat.

art 4.- Condicions reguladores de l'edificació subjecte a l'anterior ordenació volumètrica específica. Especial Singuerlín - clau 18sg

El tipus d'ordenació, usos permesos i paràmetres reguladors a aquesta zona són els mateixos que per a la zona 18 estableix el PGM, amb les **particularitats següents**:

- 1.- Queda prohibida qualsevol edificació nova o augment de volum de les existents.
- 2.- Els locals existents a les plantes baixes o inferiors es podran destinar a usos d'habitatge, sempre que compleixin amb les condicions mínimes d'habitabilitat, d'acord amb el Decret 55/2009, de 7 d'abril,

sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat o el vigent en el moment de demanar la llicència d'obres i les Ordenances Metropolitanes d'Edificació.

- 3.- Els locals utilitzats en l'actualitat com habitatge cal que s'adaptin a la normativa citada en el punt anterior, en el termini màxim d'un any.
- 4.- Per als locals de titularitat pública (l·listats a l'annex II de la "Modificació puntual del PGM per a l'ampliació d'usos dels locals dels polígons d'habitatges de Les Oliveres i Can Franquesa"), s'estableix l'obligatorietat de destinar-los a habitatges de protecció pública en règim general.

Plans Especials.

Les possibles operacions de modificació, remodelatge o alteració de l'ordenació precisaran Plans Especials d'Iniciativa Municipal, sobre els quals s'aplicaran els següents paràmetres:

Edificabilitat neta:	0,5 m ² st/m ² sòl
Densitat màxima:	50 habitatges/Ha
Ocupació màxima:	30%
Alçada màxima:	11 m.
Nombre màxim de plantes:	PB + 2PP
Alçada mínima entre sostres:	2,75 m.

La nova ordenació definida pel Pla esmentat al paràgraf anterior vetllarà especialment per la integració en el seu entorn urbà i en el paisatge, i podrà alterar la forma i disposició de les qualificacions de zona i sistemes delimitats pel present Pla, sempre que mantingui les superfícies d'espai lliure.

En tant no es redacti el Pla esmentat al paràgraf anterior, a les edificacions existents serà possible tot tipus d'obres que no suposin augment de volum.

Els espais no edificats resultants d'operacions privades seran de cessió gratuïta.

art 4bis- Condicions reguladores de l'edificació subjecte a l'anterior ordenació volumètrica específica. Especial Singuerlín no computable - clau 18sg – NC

Les condicions d'edificació d'aquesta zona són les mateixes que la zona 18sg excepte en la part de la finques qualificades com a 18sg-NC que no computarà a efectes del càlcul de l'edificabilitat.

art 5.- Condicions reguladores de l'edificació aïllada plurifamiliar d'àmbit municipal - clau 20a9m

Disposicions particulars.

S'aplicaran les Normes del PGM corresponents a la zona 20a/9, excepte en els aspectes continguts en els següents articles:

Tipologies admeses.

Blocs plurifamiliars i fileres d'habitatges unifamiliars, sempre que tots els habitatges tinguin façana i accés des del carrer.

En cap cas s'admetrà la subdivisió de la propietat en parcel·les individuals vinculades a habitatges unifamiliars, excepte les existents en el moment de l'aprovació del Pla.

Sòcol.

- 1.- El sòcol és un annex a l'edificació principal que ocuparà la banda situada entre l'alineació del vial i la del cos principal d'edificació, en la seva totalitat i sense recular respecte a les parcel·les veïnes.

- 2.- L'obligació de fer un sòcol es determina en els plànols d'ordenació. No es podrà fer sòcol quan aquest no sigui obligatori.
- 3.- El sòcol no computarà als efectes de calcular el sostre edificable.
- 4.- El sòcol es podrà estendre com a soterrani del cos principal fins a la façana posterior d'aquest, ocupant tota l'amplada de la parcel·la.
- 5.- L'alçada del sòcol mesurada des de la cota del carrer fins al pla superior del forjat, serà la mitjana de les dels sòcols de les edificacions veïnes, amb un màxim de 3,50 m. i un mínim de 2,60 m.
- 6.- La coberta del sòcol serà plana.
- 7.- Ús prohibit com a habitatge.

Planta baixa.

En cas que existeixi sòcol, la planta baixa serà la situada immediatament per sobre. En els altres casos, s'aplicaran els criteris establerts a l'article 251 de les NU del PGM.

Usos admesos.

Els usos permesos seran els mateixos de l'article 308 de les NU del PGM i l'industrial de 2a. categoria en situació 2a, 2b i 2c, excepte els tallers mecànics i de reparació d'automòbils.

També s'hauran de complir les determinacions del Pla d'usos vigent del municipi en el moment de dur a terme l'actuació.

DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ

article 6. Tipus d'actuacions que desenvolupen i executen aquesta MPGM

Aquesta modificació de planejament es desenvolupa mitjançant la delimitació de dues Actuacions Aïllades de Dotació.

article 7. Actuacions de Dotació

Són actuacions de transformació urbanística de dotació les previstes en modificacions del planejament sobre terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat i que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, comporten la transformació dels usos preexistents o l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'article 100.4 del TRLU.

En les actuacions de dotació, les persones propietàries han de complir amb les obligacions urbanístiques de les actuacions de dotació: cedir el sòl amb aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics d'acord amb l'article 100.4 del TRLU. El compliment d'aquests deures es substituirà pel seu valor en metàl·lic amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Les càrregues a aplicar en la gestió urbanística de les actuacions de dotació dependrà del tipus de cada actuació edificatòria i dels nous usos que la propietat proposa consolidar, segons el següent:

- a. En relació als nous sistemes urbanístics requerits per l'article 100.4 del DL 1/2010 TRLUC, es preveu que el nou sostre establert a la present MPGM ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.
- b. En relació a la cessió de sòl corresponent a l'increment d'aprofitament, en compliment de l'article 43.1.b) es liquidarà en metàl·lic el valor del sòl equivalent al 15% de l'increment d'aprofitament que

es generi amb la nova actuació edificatòria en funció del sostre que es proposa consolidar respecte el major dels supòsits següents:

- I. el sostre potencial del planejament anterior; o
- II. el sostre efectivament materialitzat actualment.

article 8. AA 01/242 - Finca del carrer Ramon Berenguer IV, núm. 103

Es delimita una actuació aïllada de dotació per a fer front a les càrregues urbanístiques relacionades amb el nou aprofitament i monetaritzar la cessió de sistema corresponent.

D'acord amb la Disposició Addicional segona del TRLUC, no és necessària la determinació del sistema d'actuació i, per tant, no es delimita cap polígon d'actuació. Es farà front a les càrregues urbanístiques en el seu equivalent econòmic i es liquidaran en caràcter previ a l'atorgament de la llicència urbanística d'obra nova. Per això caldrà avaluar l'increment de sostre i de dotació corresponent.

El promotor, d'acord amb l'Ajuntament, presentarà el projecte d'adequació de les obres de la porció de vial de cessió obligatòria i gratuïta conjuntament amb la llicència d'obres i les executarà directament, condició necessària per a l'obtenció de la llicència de primera ocupació.

Totes les càrregues descrites en aquest article es liquiden en metàl·lic, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència urbanística corresponent que habiliti l'increment d'aprofitament pel qual es demana llicència urbanística, (igual o inferior a l'atribuït per la nova ordenació), d'acord amb els articles anteriorment esmentats del DL 1/2010 TRLUC.

- Adreça: av. Ramon Berenguer IV, 103
- Ref. Cadastral: 3803605DF3930D
- Sup. finca: 1.148 m²sòl

- PLANEJAMENT VIGENT:	- PLANEJAMENT PROPOSAT:
Clau 20a9m:	Clau 20a9m:
Superfície: 835 m ² sòl	Superfície: 1.073 m ² sòl
Edificabilitat: 835 m ² st	Edificabilitat: 1.073 m ² st
Clau vial: 109 m ² sòl	Clau vial: 75 m ² sòl
Clau via cívica: 204 m ² sòl	

article 9. AA 02/242 - Finca del carrer Galícia, 31

Es delimita una Actuació Aïllada de Dotació (AA) a executar conjuntament amb el tràmit de llicència urbanística per a fer front a les càrregues urbanístiques relacionades amb el nou aprofitament i monetaritzar la cessió de sistema corresponent.

D'acord amb la Disposició Addicional segona del TRLUC, no és necessària la determinació del sistema d'actuació i, per tant, no es delimita cap polígon d'actuació. Es farà front a les càrregues urbanístiques, d'acord amb l'aprofitament que es pretén materialitzar, en el seu equivalent econòmic i es liquidaran en efectiu en paral·lel al tràmit de la llicència urbanística d'obra nova.

- Adreça: c. Galícia, 31
- Ref. Cadastral: 3903934DF3930B
- Sup. finca: 340 m²sòl

- PLANEJAMENT VIGENT:	- PLANEJAMENT PROPOSAT:
Clau vial: 340 m ² sòl	Clau Ra: 340 m ² sòl
Edificabilitat: 0 m ² st	Edificabilitat: 258,75 m ² st

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Es suprimeix el Polígon d'actuació PA-3.11b, delimitat per la *Modificació puntual de PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat* únicament amb la finalitat de regularitzar les finques destinades a via cívica, per tractar-se d'un instrument de gestió que ja no es considera operatiu.

8.- AGENDA

S'estableix una única etapa quadriennal per a dur a terme la totalitat de les actuacions previstes en aquest document, des de l'entrada en vigor de la seva aprovació definitiva.

9.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals el següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'altra banda el RLU, detalla la documentació necessària del planejament general i especifica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica financera.

76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

La modificació de PGM té entre els seus principals objectius la revisió del sistema de vies cíviqes de Can Calvet que després de trenta anys encara no s'han realitzat, valorant la validesa de les antigues propostes en el context actual i modificant els sistemes que han perdut el seu sentit.

Pel que fa a la viabilitat global de la modificació de planejament, cal tenir en compte que l'objectiu econòmic del planejament consistirà en reduir en la mesura del possible la càrrega que suposa pel municipi l'obtenció de les vies cíviques pel sistema d'expropiació i la seva urbanització (molt costosa donada la topografia), si bé el balanç econòmic seguirà sent negatiu, ja que s'hauran de disposar els costos d'urbanització i manteniment dels espais lliures previstos.

Finalment, l'article 99.1.c del TRLU, disposa que les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos, requereixen 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. Aquesta avaluació s'inclou en l'informe de sostenibilitat econòmica com annex 1.

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.

El gènere és un element organitzatiu de la societat i afecta les nostres vides des del moment de néixer. La transversalitat de gènere reconeix la diversitat entre els gèneres i ens recorda que el gènere també té un paper en altres diferències, com l'edat, la cultura, la formació, l'estatus social, la salut i la capacitat física o mental. Per això, aquest punt de vista ha esdevingut un factor ineludible en el procés de planejament.

En el cas concret d'aquesta modificació de planejament es proposen les següents actuacions, encaminades a millorar l'accessibilitat i seguretat de les veïnes i veïns del barri:

- Aconseguir un espai públic el més acollidor possible i en continuïtat. Aquests espais lliures compliran amb el veure i ser vist sense elements que obstaculitzin visuals en aquests i afavoreixin les relacions visuals transversals. Per afavorir aquesta relació es recomana mantenir els espais el més buits possibles, minimitzant el nombre d'elements urbans, i afavorint la transparència entre els cossos construïts.
- Eliminar unes vies cíviques previstes pel planejament vigent que no milloren l'accessibilitat, ja que els pendents són excessius i s'han de resoldre sempre amb escales.
- Els recorreguts d'aquestes vies cíviques previstos no serveixen a noves finques, en la seva majoria hi donen darreres de finques, la qual cosa no afavoreix la seguretat i tranquil·litat al pas dels vianants per aquestes hipotètiques vies cíviques.

11.- AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, 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.

En aquest cas, ni el petit increment d'aprofitament ni l'increment de sòl destinat a espai lliure ha de comportar un increment de la mobilitat prevista pel planejament vigent, ja que es tracta únicament d'ajustos en la delimitació de les qualificacions, no obstant, s'inclou com annex 2 l'Informe de Mobilitat redactat per l'enginyer de mobilitat del servei de manteniment de via pública de l'ajuntament que analitza les previsions de les tres vies cíviques que fa el planejament vigent i en conclou que no suposa un inconvenient eliminar-les a nivell de mobilitat urbana, donades les circumstàncies i condicionants existents.

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.

Els ajustos en la qualificació vigent implica la inexistència de transformacions físiques en el context urbà i tampoc es preveuen nous usos que hagin de comportar cap transcendència en les condicions mediambientals preexistents.

Santa Coloma de Gramenet, maig de 2026

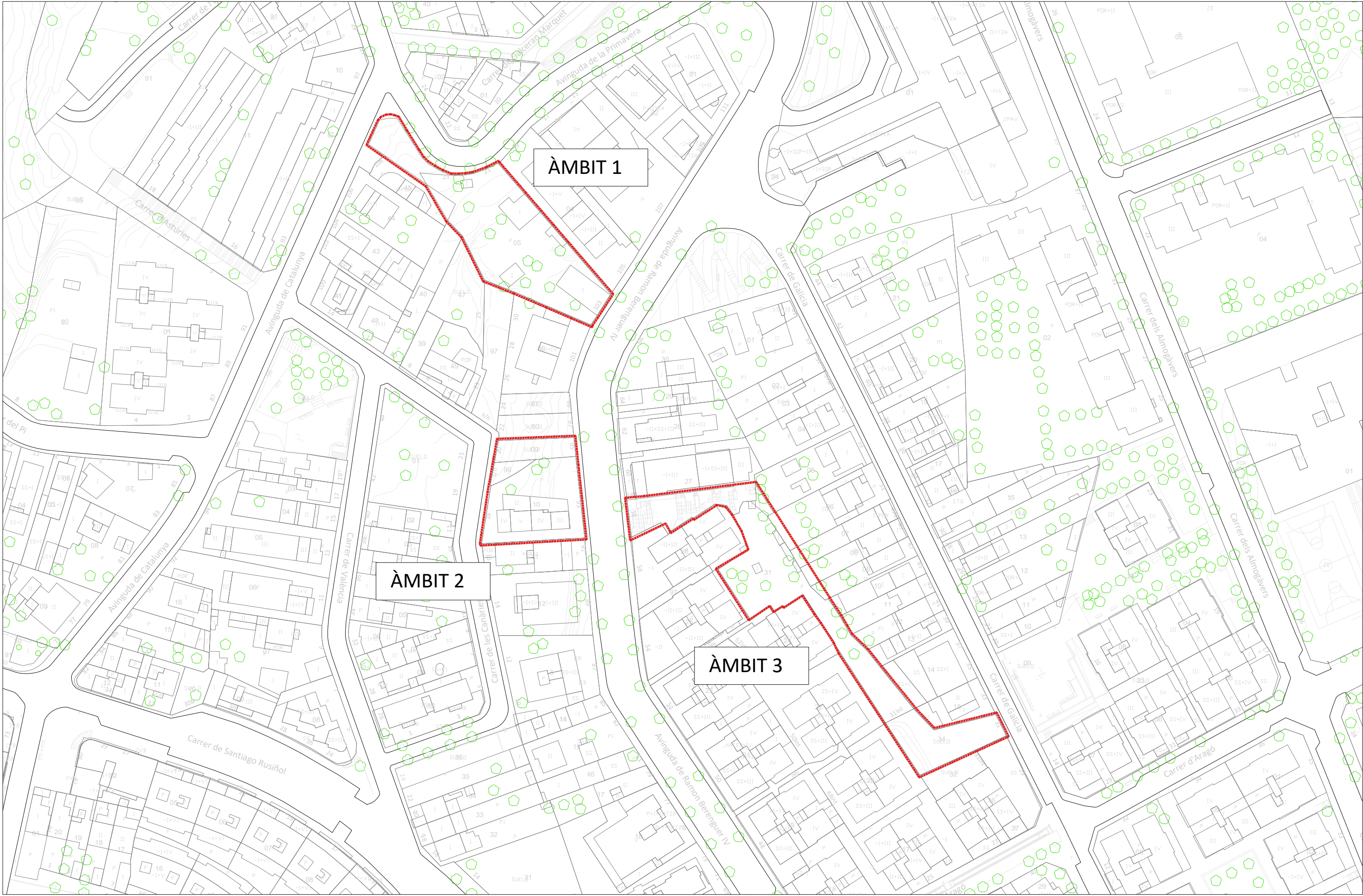
El cap del Departament
de Planejament Urbanística

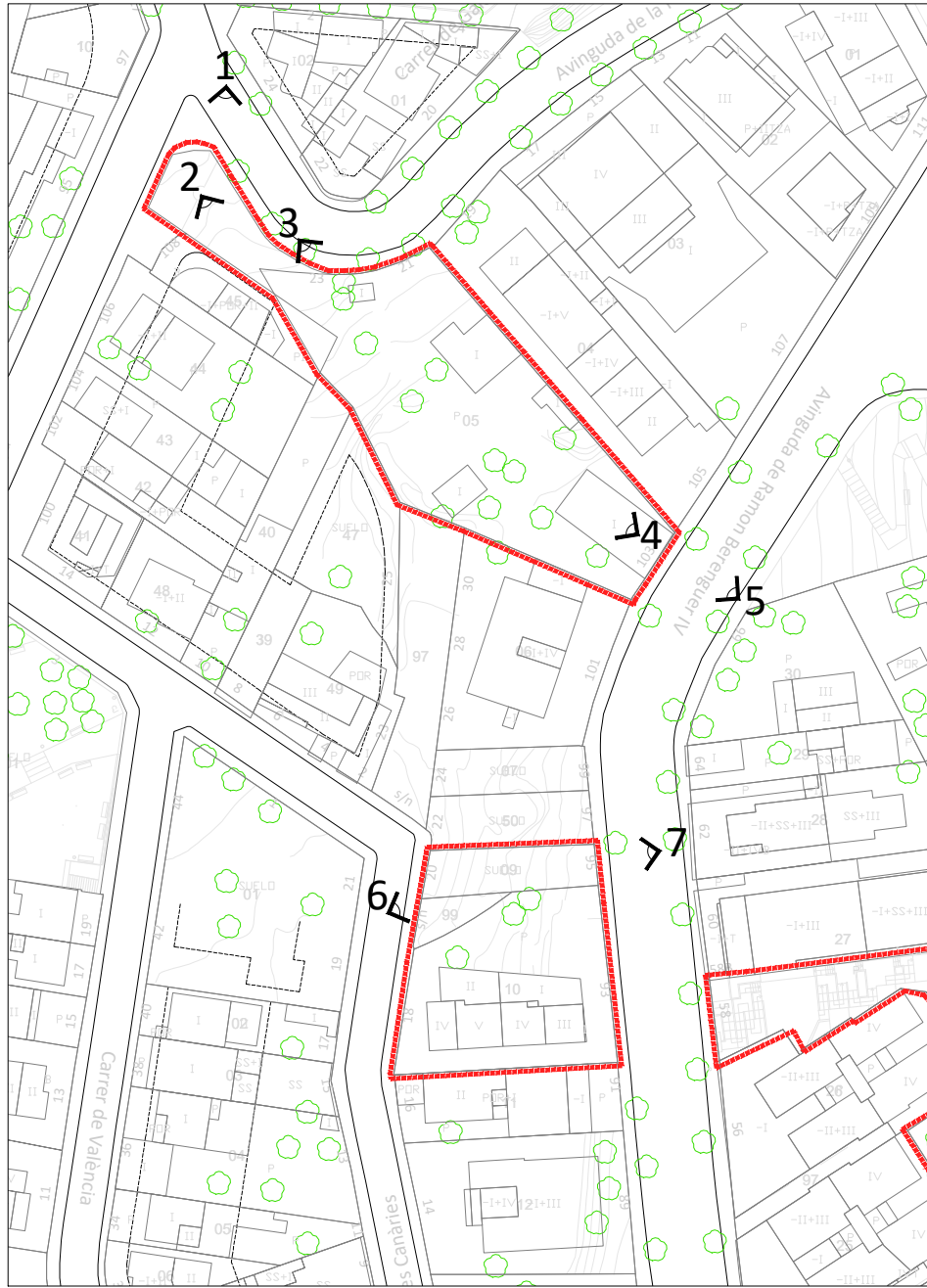
José Luís Lara Benjumea

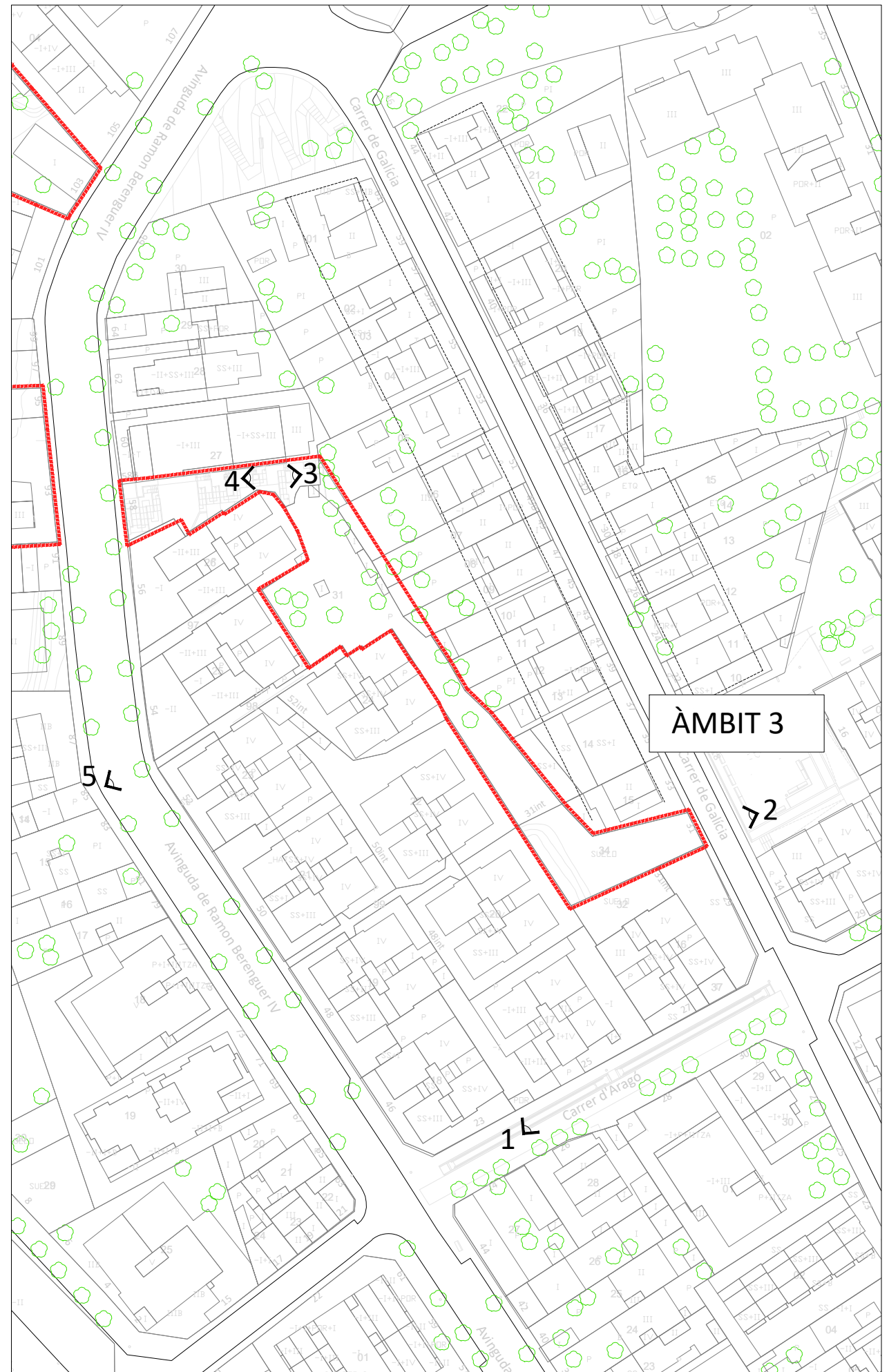
L'arquitecta del Servei de Planejament, gestió Urbanística
i Habitatge

Gemma Sola Clua

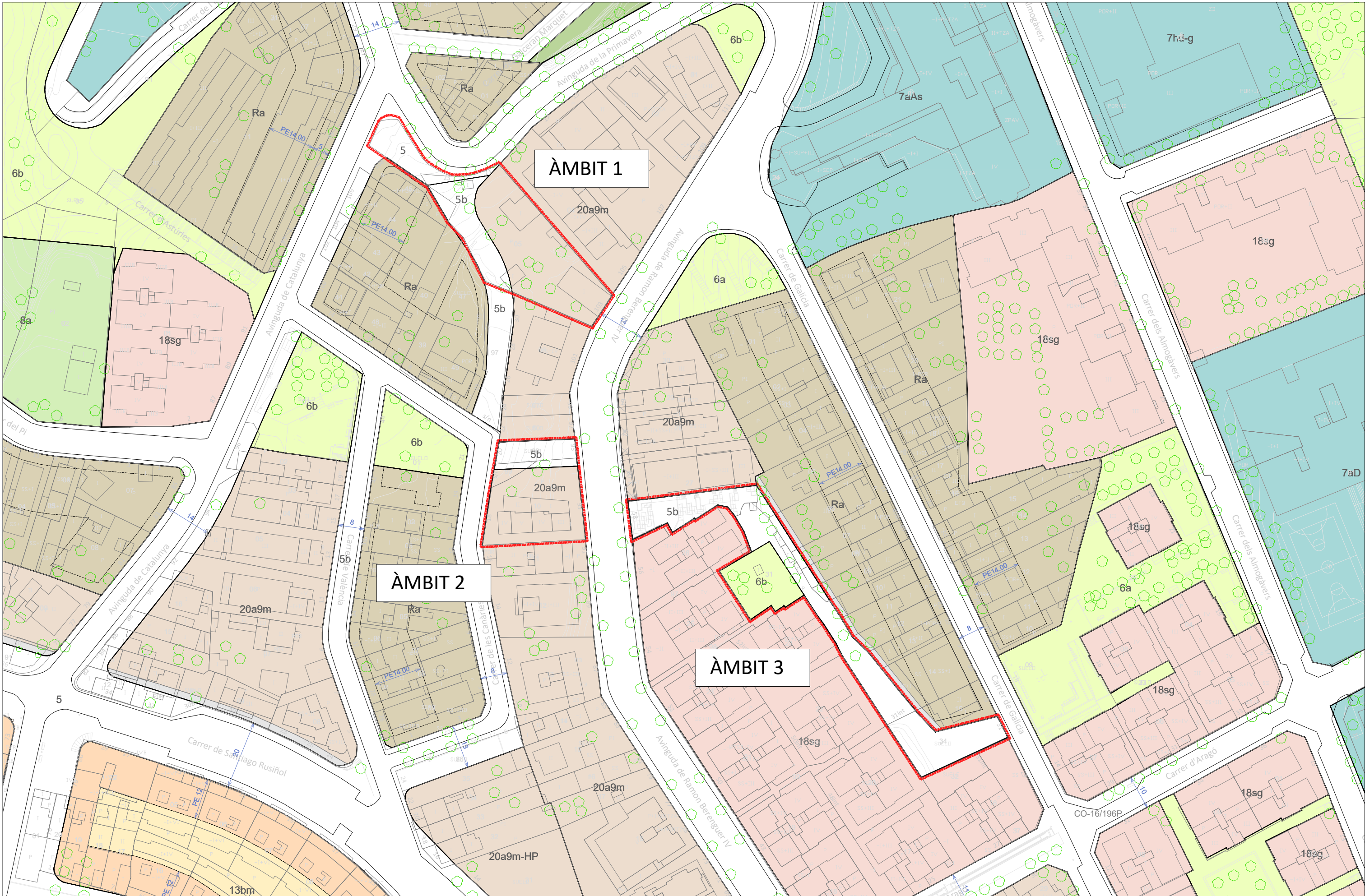


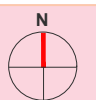
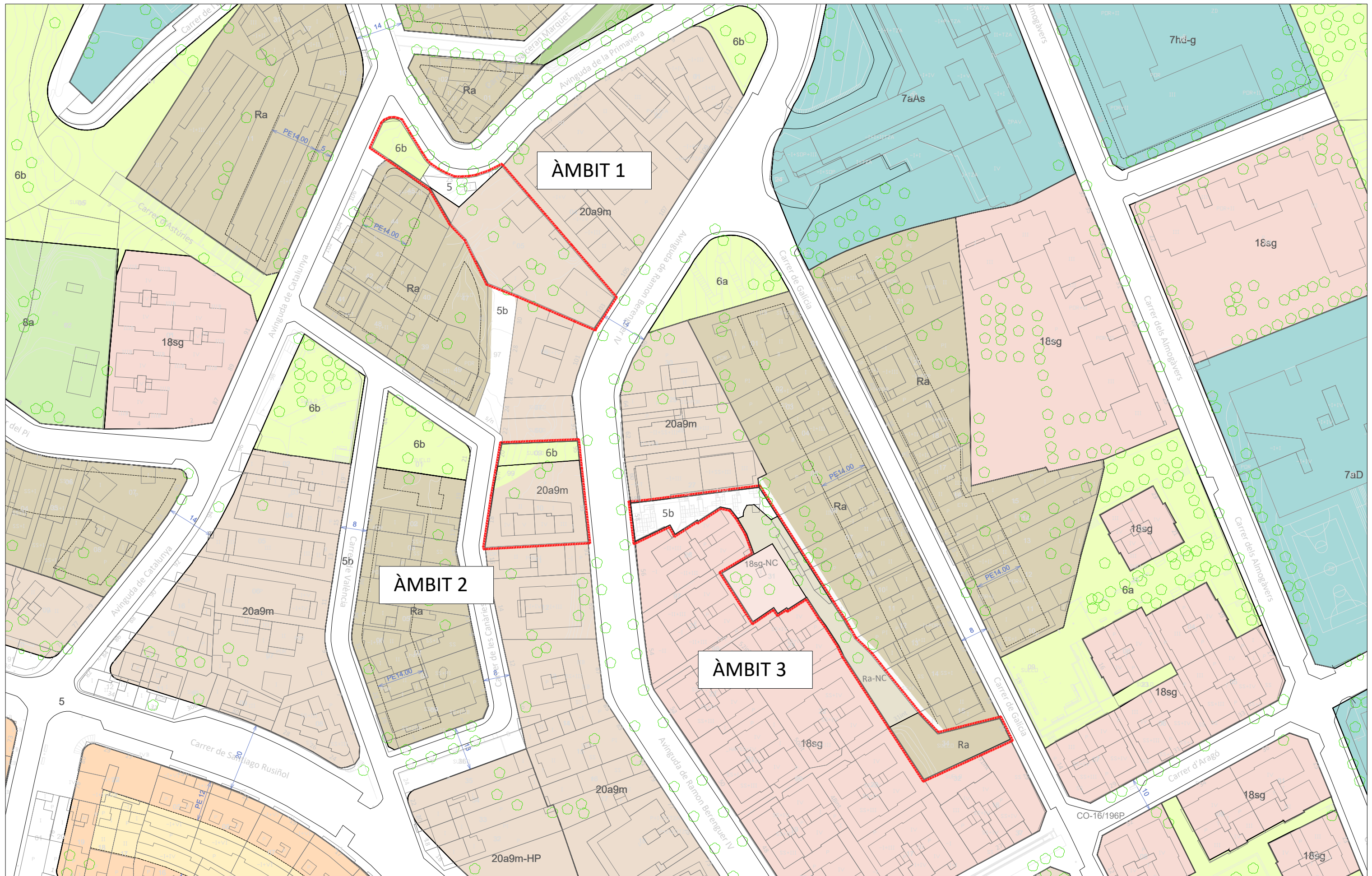


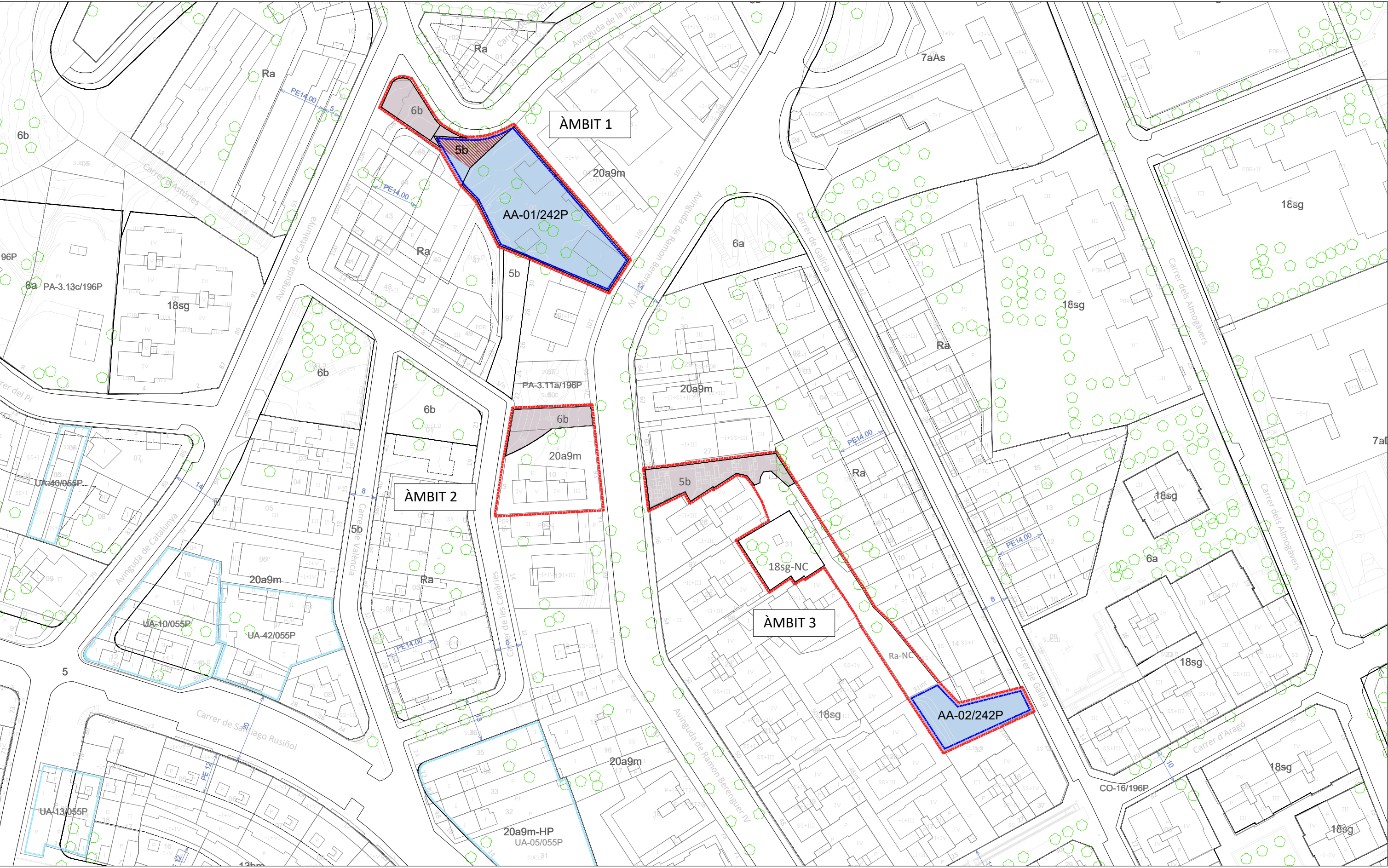




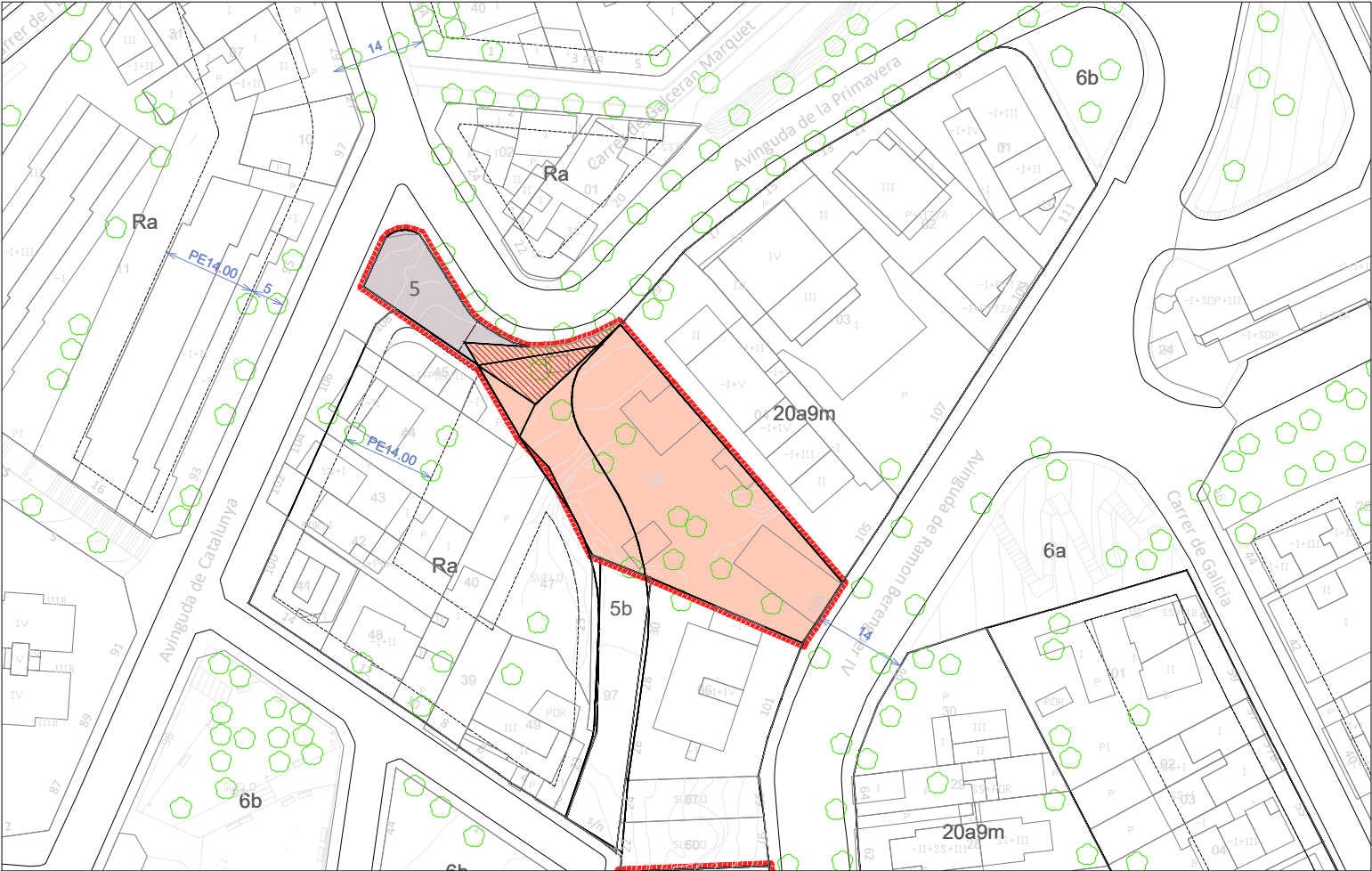








- ÀMBIT MPGM
- ACTUACIÓ AÏLLADA DE DOTACIÓ
AA-01/242P AA-02/242P
- PARCEL·LES MUNICIPALS
- CESSIÓ DEL SOL



ESTAT ACTUAL (dades cadastre)

UTM	ADREÇA	SUP. SÒL (m ² s)	SUP. CONST. HABITATGE (m ² st)	SUP. CONST. ALTRES USOS (m ² st)	Nº. HAB.
3803605DF3930D0001FL	av. Ramon Berenguer IV, 103	1.148,00	173	48	2
porció de sòl de titularitat municipal	Av. Catalunya cantonada amb Av. Primavera	190,66	-	-	
TOTAL		1.338,66	-	-	

PLANEJAMENT VIGENT

PLANEJAMENT VIGENT			
Superfície de sòl residencial (m ² s)		Superfície de sòl de sistemes (m ² s)	
20a9m	835,00	5b (vial)	299,66
Superfície de sostre residencial (m ² st)		5b (via cívica)	204,00
20a9m	835,00		
SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA			
Tipus de sistema		-	
		Sòl públic	190,66
		Sòl privat	1.148,00

PLANJAMENT PROPOSAT

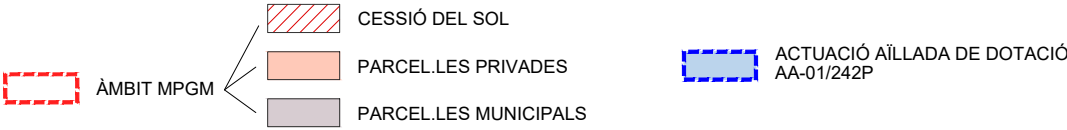
PLANJAMENT PROPOSAT			
Superfície de sòl residencial (m ² s)		Superfície de sòl de sistemes (m ² s)	
20a9m	1.073,00	5b (vial)	115,66
Superfície de sostre residencial (m ² st)		6b	150,00
20a9m	1.073,00		
SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA			
Tipus de sistema			
Actuació Aïllada de Dotació			
SÒL INICIAL (m ²)		SÒL RESULTANT (m ²)	
Sòl privat	1.148,00 85,76%	Sòl privat	1.073,00 80,15%
Sòl públic	190,66 14,24%	Sòl de cessió	75,00 5,60%
		Sòl públic	190,66 14,24%

APROFITAMENT PRIVAT

Superfície de sòl residencial (m ² s)		Sostre (m ² st)	
20a9m	1.073,00	Residencial	1.073,00
		Activitat	-

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES	
Cessió de sòl de sistemes material (5b vial)	75,00 m ²
Cessió de sòl de sistemes en econòmic*	20 m ² per cada 100 m ² de sostre residencial d'increment
Cessió de sòl amb aprofitament en econòmic*	15% increment

* a calcular en el moment de sol·licitud de la llicència segons la metodologia establerta en l'informe de sostenibilitat econòmica





ESTAT ACTUAL (dades cadastre)

UTM	ADREÇA	SUP. SÒL (m ² s)	SUP. CONST. HABITATGE (m ² st)	SUP. CONST. ALTRES USOS (m ² st)	Nº. HAB.
3803605DF3930D0001FL	av. Ramon Berenguer IV, 103	1.148,00	173	48	2
porció de sòl de titularitat municipal		190,66	-	-	
TOTAL		1.338,66	-	-	

PLANEJAMENT VIGENT

PLANEJAMENT VIGENT			
Superfície de sòl residencial (m ² s)		Superfície de sòl de sistemes (m ² s)	
20a9m	835,00	5b (vial)	299,66
Superfície de sostre residencial (m ² st)		5b (via cívica)	204,00
20a9m	835,00		
SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA			
Tipus de sistema		-	
		Sòl públic	190,66
		Sòl privat	1.148,00

PLANJAMENT PROPOSAT

PLANEJAMENT PROPOSAT					
Superfície de sòl residencial (m ² s)			Superfície de sòl de sistemes (m ² s)		
20a9m	1.073,00		5b (vial)	115,66	
Superfície de sostre residencial (m ² st)			6b	150,00	
20a9m	1.073,00				
SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA					
Tipus de sistema					
Actuació Aïllada de Dotació					
SÒL INICIAL (m ²)			SÒL RESULTANT (m ²)		
Sòl privat	1.148,00	85,76%	Sòl privat	1.073,00	80,15%
Sòl públic	190,66	14,24%	Sòl de cessió	75,00	5,60%
			Sòl públic	190,66	14,24%

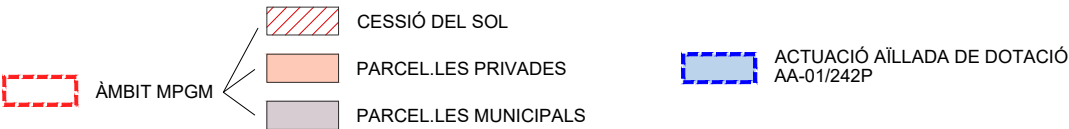
APROFITAMENT PRIVAT

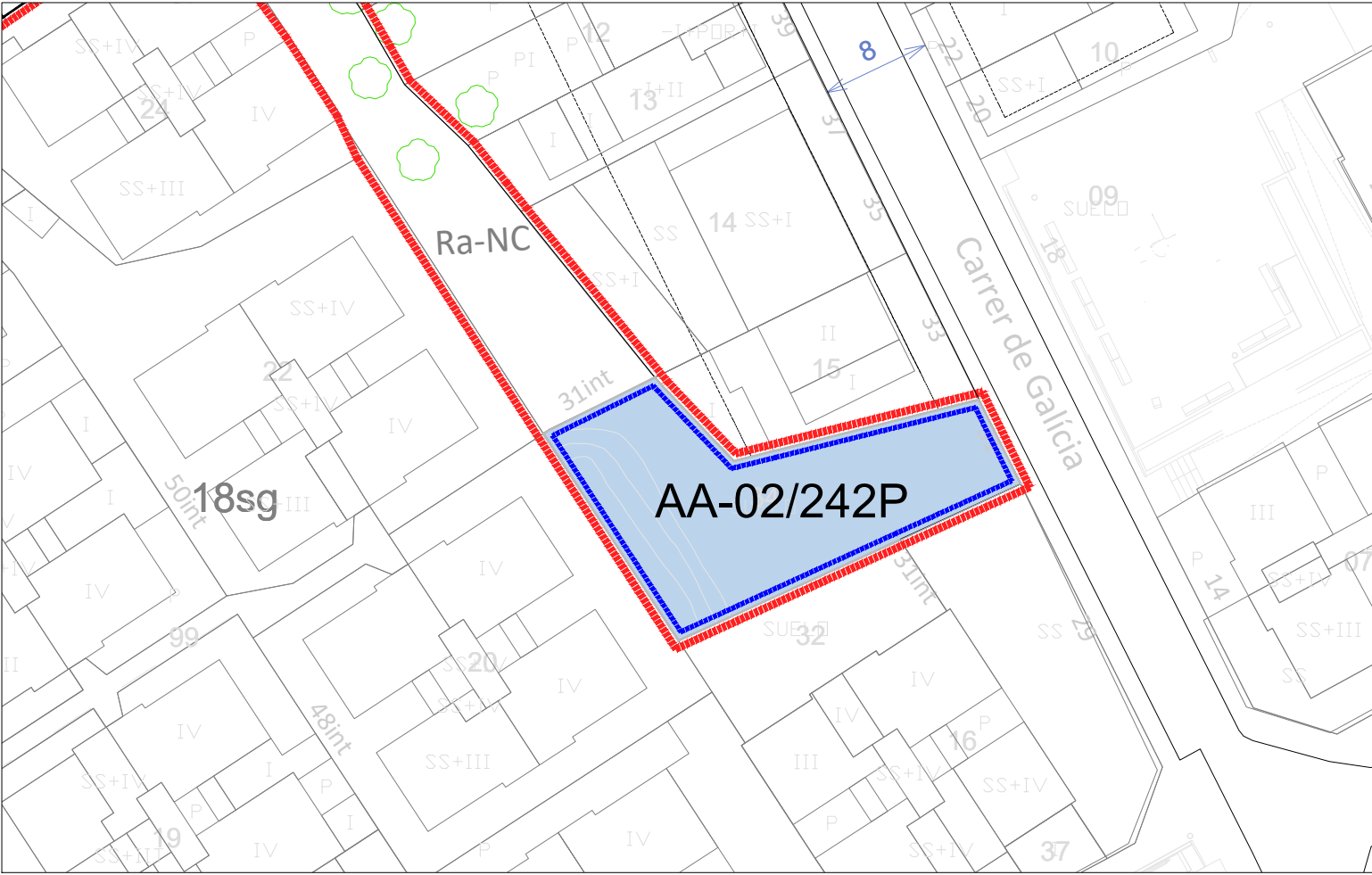
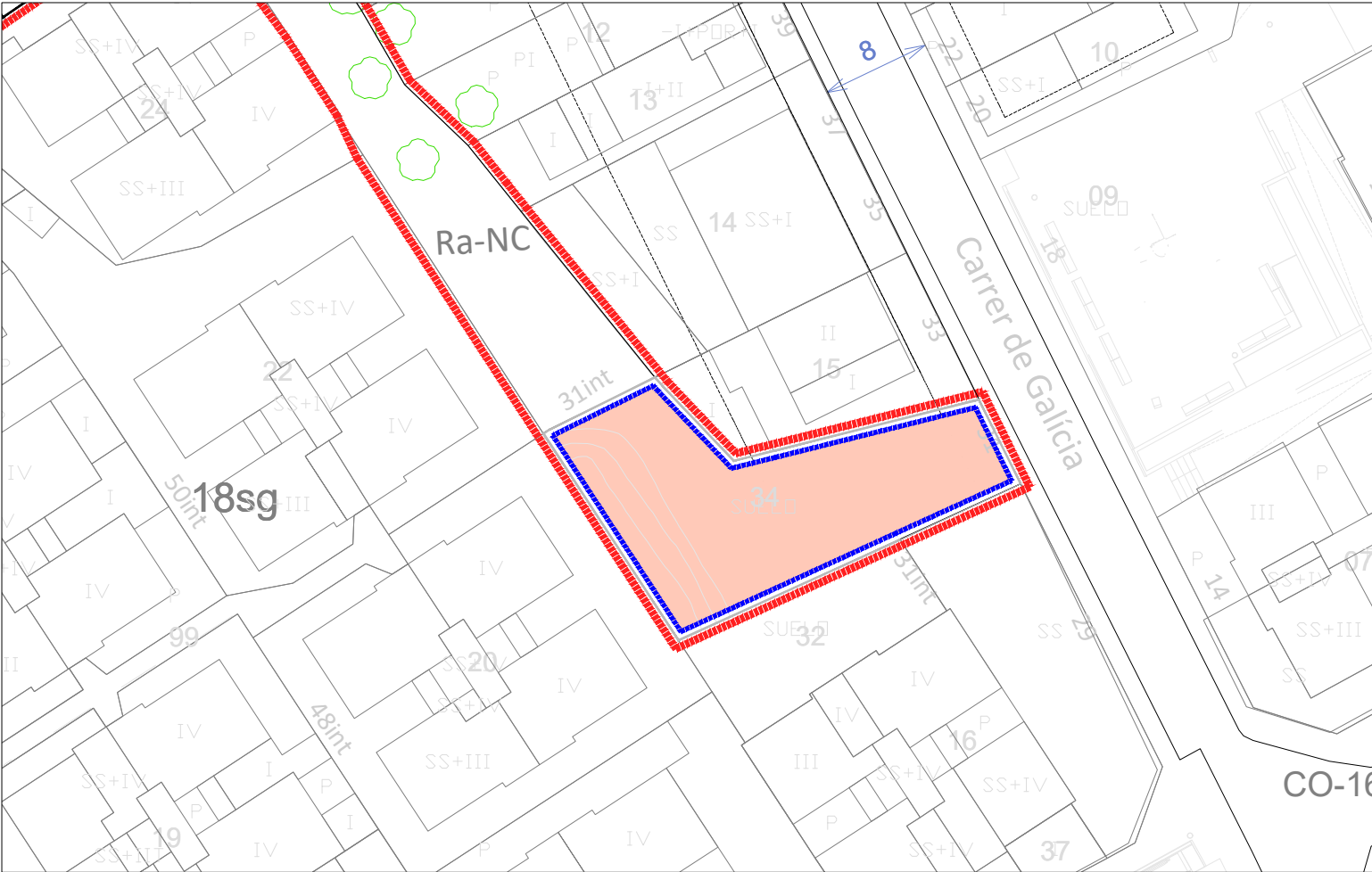
Superfície de sòl residencial (m ² s)	Sostre (m ² st)	
20a9m	Residencial	1.073,00
	Activitat	-

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

Cessió de sòl de sistemes material (5b vial)	75,00	m ²
Cessió de sòl de sistemes en econòmic*	20 m ² per cada 100 m ² de sostre residencial d'increment	
Cessió de sòl amb aprofitament en econòmic*	15% increment	

* a calcular en el moment de sol·licitud de la llicència segons la metodologia establerta en l'informe de sostenibilitat econòmica





ESTAT ACTUAL (dades cadastre)

UTM	ADREÇA	SUP. SÒL (m²s)	SUP. CONST. HABITATGE (m²st)	SUP. CONST. ALTRES USOS (m²st)	Nº. HAB.
3903934DF3930B0001FQ	c. Galícia, 31	340,00	0	0	0
TOTAL		340,00	-	-	

PLANEJAMENT VIGENT

PLANEJAMENT VIGENT			
Superfície de sòl residencial (m²s)		Superfície de sòl de sistemes (m²s)	
Ra	0,00	5b (via cívica)	340,00
Superfície de sostre residencial (m²st)			
Ra	0,00		
SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA			
Tipus de sistema		-	
		Sòl públic	0,00
		Sòl privat	340,00

PLANJAMENT PROPOSAT

PLANEJAMENT PROPOSAT				
Superfície de sòl residencial (m ² s)		Superfície de sòl de sistemes (m ² s)		
Ra	340,00	5b (via cívica)	0,00	
Superfície de sostre residencial (m ² st)				
Ra	258,75			
SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA				
Tipus de sistema				
Actuació Aïllada de Dotació				
SÒL INICIAL (m ²)		SÒL RESULTANT (m ²)		
Sòl privat	340,00	Sòl privat	340,00	100,00%
Sòl públic	0,00	Sòl de cessió	0,00	0,00%
		Sòl públic	0,00	0,00%

APROFITAMENT PRIVAT

Superfície de sòl residencial (m²s)		Sostre (m²st)	
Ra	340,00	Residencial	258,75
		Activitat	-

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

Cessió de sòl de sistemes material	0,00 m²
Cessió de sòl de sistemes en econòmic*	20 m² per cada 100 m² de sostre residencial d'increment
Cessió de sòl amb aprofitament en econòmic*	15% increment

* a calcular en el moment de sol·licitud de la llicència segons la metodologia establerta en l'informe de sostenibilitat econòmica

ÀMBIT MPGM PARCEL·LES PRIVADES ACTUACIÓ AÏLLADA DE DOTACIÓ AA-02/242P