



Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A L'AJUST D'ALINEACIONS AL CARRER DE DALT DE LA CIUTADELLA

setembre 2025



Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic

ÍNDEX

MEMÒRIA

1. Antecedents, necessitat i oportunitat	2
2. Àmbit	3
3. Planejament vigent	4
4. Proposta	6
5. Resum numèric	7
6. Marc legal	8
7. Normativa	9
8. Agenda i Avaluació econòmica i financera	13
9. Impacte social i de gènere	13
10. Avaluació de la mobilitat generada	14
11. Informació ambiental	14

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Situació	e: 1/10.000
2. Estat actual - reportatge fotogràfic	e: 1/500
3. Àmbit – finques incloses	e: 1/500
4. Planejament vigent	e: 1/500
5. Planejament proposat	e: 1/500
6. Superposició del planejament vigent i el proposat	e: 1/500

DOCUMENTACIÓ ANNEXA

Fitxes Cadastrals

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS, NECESSITAT I OPORTUNITAT

En data 21 d'octubre de 2024, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet rep una instància de la propietat de la finca del carrer de Dalt de la Ciutadella, números 7-9, sol·licitant que *"defineixi l'àmbit exacte de la cessions i les característiques de la urbanització a executar ..."*.

A conseqüència, el departament de planejament urbanístic del Servei de planejament i gestió urbanística i habitatge, realitza una anàlisi de les afectacions urbanístiques i es redacta la Modificació puntual del Pla General Metropolità per a l'ajust d'alineacions al carrer de Dalt de la Ciutadella que ens ocupa.

Les parcel·les de l'illa delimitada pels carrers de la Ciutadella, del Pare Benet, de Dalt de la Ciutadella i de Santa Coloma, amb el passatge de la Ciutadella al bell mig (Illa A), tenen dimensions variables amb edificacions residencials que disposen de façana i accés principal i únic des dels carrers perimetrals i el propi passatge. Un parell de parcel·les tenen també accés secundari al passatge de la Ciutadella (Dalt de la Ciutadella número 5 i Santa Coloma número 6).

En aquesta illa existeix certa varietat d'alçades, però gran part dels edificis tenen PB+1, que és el que determina el planejament vigent. Les parcel·les que conformen les illes estan consolidades per edificacions que mantenen una tipologia edificatòria de nucli antic (unifamiliar, d'una i dues plantes i alguna plurifamiliar), a excepció d'un parell de finques dels anys 70, de PB+4 i PB+2, que es van construir durant el creixement de Santa Coloma i desvirtuen la imatge de conjunt.

Les parcel·les situades a l'illa delimitada pels carrers de Dalt de la Ciutadella, Major, Rafael Casanova i el futur carrer Masnou (Illa B), tenen unes característiques semblants a les anteriors, a excepció d'una gran parcel·la que es correspon a l'escola de música i l'auditori municipal Can Roig i Torres. Les edificacions mantenen la tipologia de nucli antic i podem trobar diversos edificis que formen part del Catàleg del Patrimoni de Santa Coloma de Gramenet amb categoria BCIL, com Can Roig i Torres i les cases annexes o els edificis de Can Marin i l'antic Cafè de Baix, que fan front i tenen el seu accés principal pel carrer Major, amb construccions de planta baixa en la seva part posterior i petits patis no edificats i l'edifici del carrer Major, número 8, amb categoria de BPU, tots els edificis inclosos en l'ambient del primer creixement urbà.

Segons el plànol topogràfic aportat per la propietat de la finca situada al carrer de Dalt de la Ciutadella, números 7-9, el perfil de la parcel·la en el sentit del nou carrer previst es desenvolupa entre les cotes +35,09 m en el punt més baix i +36,55 m en el punt més alt, i en el sentit perpendicular amb un desnivell interior d'aproximadament 4 m, si bé la parcel·la contigua, situada al passatge de la Ciutadella, números 7-9, es troba a la cota +39,35 m aproximadament, una cota similar a la del final del passatge de la Ciutadella ja urbanitzat (+39,00 m). Així doncs, l'obertura del passatge de la Ciutadella implica un salt de 3 metres entre aquestes dues finques i un estrangulament de la seva amplada en el número 8, que passaria dels 6,90 m previstos a la zona nord als 3,90 m al número 9, i arribant als 2,50 m en el punt més estret.

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic

Amb el desenvolupament del projecte de la parcel·la del carrer de Dalt de la Ciutadella, números 7-9 segons el planejament actual, es generaria un petit espai en cul de sac qualificat de vial, amb una amplada de 3,50 m i 8,40 m de longitud, condicionat a perdurar fins que es dugués a terme el planejament previst a la finca del passatge de la Ciutadella 7-9, fet poc probable donades les condicions de les finques ja consolidades, generant un espai públic de vial gens funcional e insegur.

2. ÀMBIT

La Modificació puntual del Pla General Metropolità, en endavant, anomenada MpPGM, per a l'ajust d'alineacions al carrer de Dalt de la Ciutadella, se situa al nucli antic de Santa Coloma, incloent part de dues illes situades a l'entorn del carrer de Dalt de la Ciutadella i del passatge de Ciutadella, a l'àmbit del PERI de Santa Coloma Vella I i del PERI de Santa Coloma Vella II.

Concretament, conformen l'àmbit:

- Les finques amb superfícies afectades de vial situades al carrer de Dalt de la Ciutadella, números 7-9 i al passatge de la Ciutadella, números 7- 9, dins de l'illa compresa entre els carrers de la Ciutadella, Pare Benet, Dalt de la Ciutadella i passatge de la Ciutadella. Aquesta illa, de forma rectangular, té una longitud aproximadament de 70 metres i una amplada de 50 metres, i forma part del PERI de Santa Coloma Vella I, (en endavant, anomenada Illa A).
- Les finques situades al carrer Major, números 6 i 8 (que corresponen respectivament als números 6 i 4 del carrer de Dalt de la Ciutadella), dins de l'illa situada entre els carrers de Dalt de la Ciutadella, Major, Rafael Casanova i el futur carrer Masnou. Aquesta illa, de forma allargada i irregular, forma part del PERI de Santa Coloma Vella II, (en endavant, anomenada Illa B).



Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic

3. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament urbanístic vigent en el sector és el resultat d'aplicar el Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana (PGM), amb el seu desplegament posterior: el PERI de Santa Coloma Vella I, a l'illa A i el PERI de Santa Coloma Vella II, a l'illa B.

Pla General Metropolità (PGM)

El Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana (PGM), aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 per la Corporació Metropolitana de Barcelona (núm. exp. 1976 / 000477 / B), qualificava les finques amb la clau urbanística 12 (Nucli Antic de Substitució de l'edificació antiga) que determinava una única illa delimitada entre els carrers de la Ciutadella, Pare Benet, Dalt de la Ciutadella i Santa Coloma, tal com es mostra en la figura adjunta.



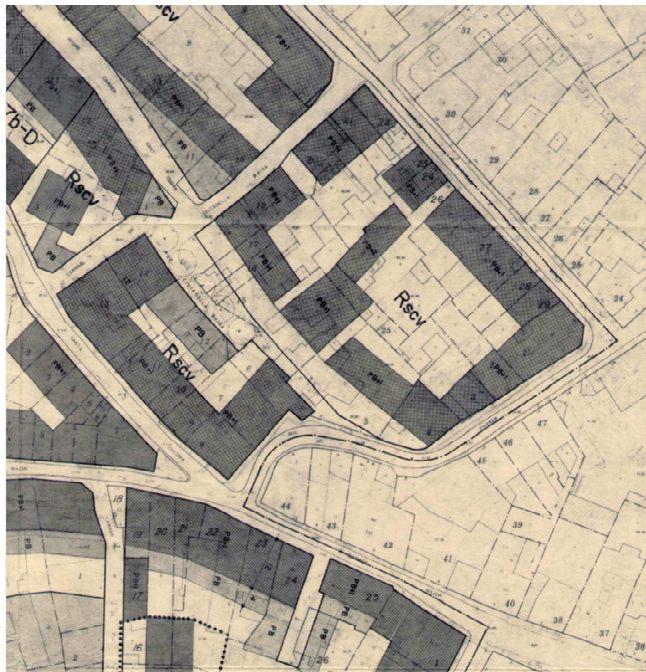
Fragment del PGM

Pla Especial de Reforma Interior Santa Coloma Vella

En data de 29 de maig de 1986, el Consell Metropolità va aprovar definitivament el Pla Especial de Reforma Interior Santa Coloma Vella (núm. exp. 1986 / 000640 / M), conegut com a PERI Santa Coloma Vella I (PU-012/PE).

Al PERI, a l'àmbit de la present MpPGM, es va preveure l'obertura el passatge de la Ciutadella per donar certa continuïtat al carrer de Sant Isidre, la qual cosa va comportar l'afectació d'una sèrie de finques, algunes ja consolidades, i es va passar de l'estructura d'una única illa a l'actual de dues illes separades pel nou vial.

Aquestes dues illes van passar a tenir la clau urbanística Rscv - Edificació a la zona residencial tradicional de Casc Antic, amb tipologia de cases unifamiliars arrencades al carrer amb una alçada de PB+1 o PB.



Fragment del plànol d'ordenació del PERI de SCV I

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic

Modificació del PGM a l'àmbit del Pla Especial de reforma interior Santa Coloma Vella II

En data de 12 de setembre de 2000, el Govern de la Generalitat va aprovar definitivament la Modificació del PGM a l'Àmbit del PERI de Santa Coloma Vella II (núm. exp. 1998 / 001864 / M) i el 20 de setembre de 2000, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar el Text Refós del Pla Especial de Reforma Interior Santa Coloma Vella II (núm. exp. 1998 / 001865 / M).

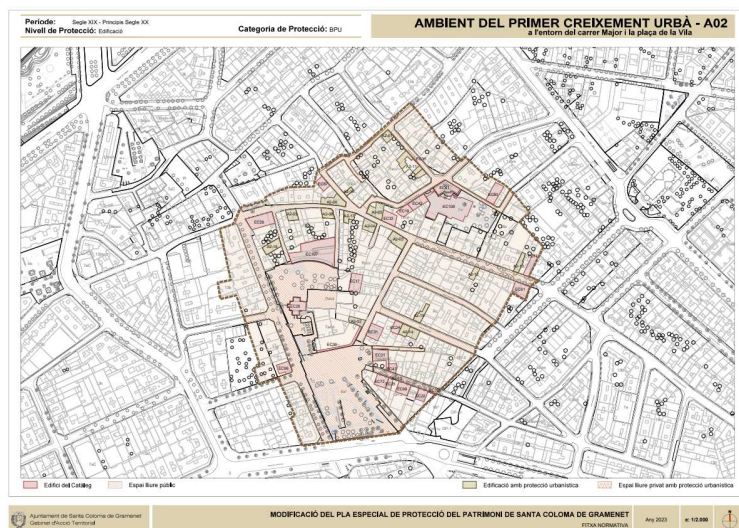
En les finques de la cantonada entre el carrer Major i el carrer de Dalt de la Ciutatella, a l'illa B, el PERI manté la qualificació de zona 12 del PGM (Nucli antic de substitució de l'edificació en alineació a vial), amb una ordenança específica en relació amb el tractament de les mitgeres vistes, la determinació del nivell de la planta baixa, els cossos i elements sortints, els elements separadors, així com la regulació de les condicions estètiques.



Fragment del Plànol d'ordenació del PERI SCV II

Modificació del Pla Especial de Protecció del Patrimoni i Catalogació de Béns de Santa Coloma de Gramenet

En data de 30 de gener de 2024, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona va aprovar definitivament el Text Refós de la Modificació del Pla Especial de Protecció del Patrimoni i Catalogació de Béns de Santa Coloma de Gramenet, promoguda i tramesa per l'ajuntament (núm. exp. 2022 / 077872 / M).



Fitxa normativa Ambient del primer creixement urbà – A02 del PEPPSC

Les illes que inclouen les parcel·les afectades per la present MpPGM pertanyen a l'Ambient del primer creixement urbà al voltant del carrer Major i la plaça de la Vila i tenen la categoria de clau A "Ambients urbans", número A02, segons el catàleg inclòs a la Modificació del PEPPSC.

Segons la fitxa normativa de l'Ambient Urbà A02, a l'interior de les illes A i B de la present MpPGM trobem diverses edificacions amb Protecció Urbanística (BPU), identificades amb els codis A2-01, A2-11, A2-18 i A2-05, on el codi A2-05 fa referència a la situada al carrer Major número 8, una de les afectades de vial per aquesta MpPGM. L'objectiu d'aquesta protecció és garantir la conservació de les edificacions

mitjançant la preservació de la parcel·lació tradicional, de l'esquema original de les façanes, de la forma i l'acabat de les cobertes, així com els elements constructius d'interès històric, arquitectònic o tradicional.

Diversos edificis d'aquestes illes formen part del Catàleg del PEPPSC, amb clau EC "Edificis i Elements del Catàleg" i categoria de protecció declarada com a bé cultural d'interès local (BCIL). El codi EC-32 correspon a l'Antic Cafè de Baix, edifici de finals del segle XIX que es localitza en finca directament inclosa en la present MpPGM (carrer Major

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic

número 6). La protecció establerta pel PEPPSC és la de conservació de la volumetria, que inclou la conservació de la façana principal, la coberta inclinada i l'estructura interior de l'edificació.



Fitxa informativa EC32 – Antic Cafè de Baix

4. PROPOSTA

La present Modificació puntual del Pla General Metropolità per a l'ajust d'alineacions al carrer de Dalt de la Ciutadella té com a principal objectiu adequar el planejament a la realitat física parcel·l·lària existent, amb la voluntat de preservar l'estructura original d'aquesta zona del nucli antic de la ciutat i posar en valor tant els edificis catalogats com la resta d'edificacions que formen part dels ambients urbans protegits del Pla especial de Protecció del Patrimoni de Santa Coloma, mitjançant el:

- **Reconeixement de les edificacions protegides pel Catàleg de Patrimoni**, que com a béns immobles integrants del patrimoni cultural cal preservar i mantenir com identificadors del municipi, evitant afectacions que puguin posar-les en risc, facilitant les actuacions de rehabilitació, tot mantenint la volumetria i respectant les façanes originals i els elements singulars.

La proposta té per objecte reconèixer les edificacions catalogades existents, situades al carrer de Dalt de la Ciutadella, que tenen l'accés principal des del carrer Major, edificis representatius que destaquen tant per la seva rellevància històrica i arquitectònica, com per la importància urbanística en la ciutat:

EC 32 – Antic cafè de baix (carrer Major, 6 / carrer Dalt de la Ciutadella, 6)
A2-05 – (carrer Major, 8-10 / carrer Dalt de la Ciutadella, 2-4)



A2-05 – carrer Major, 8



EC 32 – Antic cafè de baix

- **Preservació dels valors paisatgístics tradicionals de l'ambient urbà**, evitant les intervencions que desvirtuin l'entorn.

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic

La preservació del patrimoni, no només pel seu valor intrínsec, si no també pel seu valor immaterial, a través de la història i la identitat cultural de la ciutat, integrant un sector identificat amb valors propis i de configuració d'un determinat teixit o paisatge. Les intervencions han d'evitar desvirtuar l'entorn, mantenint l'estructura urbana i arquitectònica i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística.

La proposta ha de passar per una modificació de planejament que reconegui l'alineació de les finques protegides existents amb façana al carrer de Dalt de la Ciutadella, números 4 i 6 i façana al carrer Major, 6 i 8.



c. de Dalt de la Ciutadella

- **Revisió de l'afectació de vial prevista pel planejament vigent per a la prolongació del passatge de la Ciutadella.** Tenint en compte que el passatge de la Ciutadella previst pel planejament vigent no millora, en cap cas, l'accessibilitat, i no comporta un espai segur, ja que no dona accés a noves finques, es proposa la seva eliminació.

Ahora, tenint en compte les característiques físiques dels carrers de l'entorn del carrer Major i de la plaça de la Vila, que formen part de l'Ambient del primer creixement urbà, amb carrers irregulars, d'amplades i pendents variables, carrerons i passatges, es considera que l'eliminació de l'afectació de vial obre la possibilitat de crear un espai públic integrat al conjunt urbà.

- Comporta la desafectació del vial de la finca del passatge de la Ciutadella, 7-9 i modificacions en l'alineació de la finca del carrer de Dalt de la Ciutadella 7-9.

5. RESUM NUMÈRIC

La revisió de l'afectació viària, l'ajustament dels límits definits pel planejament vigent i el reconeixement de la situació real de les edificacions catalogades dins de l'àmbit, comporten una reducció del sòl reservat per a sistemes amb clau 5 (xarxa viària bàsica) del sistema general de comunicacions viàries. En contrapartida, es produeix un lleuger increment de la superfície amb clau Rscv (zona d'edificació residencial Santa Coloma Vella) i de la superfície amb clau 12ca (zona de substitució de l'edificació antiga del Casc Antic Santa Coloma Vella II), tal com es detalla al quadre següent:

Quadre de superfícies de sòl (segons base cartogràfica municipal)

Clau urbanística	Planejament vigent	Planejament proposat	Diferència	Percentatge
clau Rscv	703,30 m ²	721,90 m ²	+ 18,60 m ²	+ 1,47 %
clau 12ca	366,60 m ²	390,50 m ²	+ 23,90 m ²	+ 1,89 %
clau 5	194,60 m ²	152,10 m ²	- 42,50 m ²	- 3,36 %
Total	1.264,50 m²	1.264,50 m²	0 m²	0 %

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic

Pel què fa referència a l'aprofitament urbanístic no hi ha increment en l'Illa A, ja que el petit increment de sòl de 18,60 m², no comporta increment de l'edificabilitat ja que es manté la volumetria actual.

Únicament en l'Illa B hi ha un petit increment de sostre de 47,80 m², si bé aquest sostre no representa cap increment d'aprofitament, si no el reconeixement de l'edificació catalogada actual. L'edificació existent té una superfície de 911 m²st, molt superior als 781 m² del planejament proposat.

Quadre de superfícies de sostre edificable

Clau urbanística	Planejament vigent	Planejament proposat	Diferència	Percentatge
clau Rscv	662,00 m ²	662,00 m ²	0 m ²	0 %
clau 12ca	733,20 m ²	781,00 m ²	+ 47,80 m ²	+ 6,52 %

Podem concloure, doncs, que aquests ajustos no suposen cap alteració significativa en l'ordenació ni en l'aprofitament actuals, però sí impliquen una disminució de la superfície del sòl qualificat de sistemes de xarxa viària bàsica (clau 5), així com un augment de sòl de les claus residencials Rscv i 12ca.

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 no tractar-se d'augment d'edificabilitat ni de canvi d'ús, si no tant sols d'ajustos en les alineacions, no li són d'aplicació les obligacions sobre reserves mínimes d'espai lliure ni la cessió d'aprofitament.

Així mateix, no es considera necessari la previsió d'un pla d'etapes atès que es tracta principalment del reconeixement de les alineacions ja consolidades en edificis protegits i els petits ajustos previstos s'aniran adequant paulatinament en funció de l'activitat dels privats, sense que siguin actuacions prioritàries pel municipi donada la seva poca entitat.

D'acord amb l'article 97 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), es manifesta que l'ordenació proposada s'alinea amb el model d'ordenació establert pel Pla General Metropolità (PGM). Aquesta proposta elimina un vial que no aporta cap millora significativa en termes d'accessibilitat, atès que els pendents existents són excessius i només es poden salvar mitjançant escales. En cap cas, aquesta modificació implica una reducció dels sòls destinats al sistema d'espais lliures públics ni al sistema d'equipaments públics, garantint així el compliment dels estàndards mínims legals establerts.

La nova proposta de planejament per a l'àmbit del passatge de la Ciutadella requereix, d'acord amb els articles 73.2 i 74 del TRLU, la suspensió de la tramitació de nous plans i projectes, així com de l'atorgament de llicències. Aquesta mesura, amb una durada de com a màxim dos anys o fins l'executivitat del present document, permetrà l'estudi de la nova alineació i afectarà les llicències d'edificació, parcel·lació, activitats i altres autoritzacions de les finques assenyalades al plànol adjunt.

No obstant això, es manté l'atorgament de llicències per a les finques catalogades del carrer Major, ja que les seves característiques constructives actuals són superiors a les establertes en la nova ordenació.

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic

A continuació es presenta la normativa, que transcriu la vigent de les zones urbanístiques 12ca (residencial casc antic) i Rscv (residencial santa coloma vella).

7. NORMATIVA

art. 1.- Condicions d'ordenació comunes a totes les zones

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 DE LES ZONES

art. 2.- Zona 12ca. Casc Antic

Comprèn aquesta zona els entorns edificats amb front als carrers Dalt de la Ciutadella i R. Pare Benet, a més del nucli del carrer Major. Aquests espais, limiten amb l'àmbit del PE Santa Coloma Vella I i resten integrats en aquest segon, per la pròpia estructura de les illes que els defineixen, malgrat les seves característiques diferencials.

1. Les ordenances que regulen la volumetria de l'edificació són, en general, les que corresponen a les NU del PGM per aquesta zona, a més de les que específicament es determinen:

- 1.1. La profunditat edificable s'indica en els plànols corresponents.

- 1.2. Si per la pendent del carrer o bé per l'existència d'edificacions veïnes d'alçada diferent resten vistes parets mitgeres, caldrà realitzar les obres corresponents al tractament de façana o bé a la decoració de l'esmentat parament, a càrrec del promotor de la nova construcció.

- 1.3. Determinació del nivell de la planta baixa.

- El terra de la planta baixa es situarà entre el nivell de la rasant del carrer al punt mig de la façana i el nivell definit per una línia traçada a 15 cm. per damunt del punt més alt de la rasant del carrer al tram de façana de la parcel·la.
- Si la diferència entre el nivell de la rasant al punt mig de la façana i al punt més alt supera els 50 cm., el terra de la planta baixa es situarà a la franja compresa entre els 50 cm. per sota i els 15 cm. per sobre del punt més alt de la façana.
- Per determinar el punt de referència per a l'amidament de l'alçada reguladora màxima es tindrà en compte l'article núm. 240 de les NU del PGM.

- 1.4. Cossos i elements sortints.

Els vols màxims del cossos sortints seran els que s'estableixen a continuació:

<u>Amplada del carrer</u>	<u>cos obert</u>	<u>cos tancat</u>
menys de 16 m.	0,50 m.	no s'admet
de 16 a menys de 20 m.	1,00 m.	1,00 m.
de 20 m. o més	1,50 m.	1,50 m.

A places i jardins el vol serà el que correspongui al carrer que forma l'espai públic.

Els cossos sortints tancats no podran ocupar més d'1/3 de la longitud total de la façana. La seva construcció serà bàsicament amb tancament transparent de manera que la relació opac/transparent serà 1/2.

Cada cos sortint no podrà superar una amplada superior a 3,60 m.

Els ràfecs damunt de balcons només podran volar fins al pla exterior d'aquests quan siguin construïts a partir del forjat superior i s'ajustaran al que diu el PGM en la resta de circumstàncies.

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic

S'admetran a la façana posterior sigui quina sigui la dimensió del pati interior, únicament balcons amb un màxim de 20 cm. de vol i una amplada màxima del doble de l'obertura que correspongui.

1.5. Elements separadors.

Damunt les mitgeres els elements separadors podran ésser opacs fins a 1,80 m. i calats fins a 2,50 m. (art. 239.3d de les NU del PGM 76).

Els elements separadors interiors a coberta podran ésser opacs fins a 1,00 m. d'alçada i calats fins a 2,50 m.

2. Les ordenances que regulen l'ús venen determinades en l'art. 303 de les NU del PGM.

3. Ordenances que regulen les condicions estètiques.

3.1. Les obertures de façana s'aconsella que tinguin una disposició vertical en una proporció tal que la seva alçada sigui com a mínim una vegada i mitja l'amplada. Les superfícies totals de les obertures tendiran a no superar el 30% de la superfície de la façana al carrer. Dita disposició no s'aplica a la planta baixa on aquest percentatge podrà arribar fins al 50%.

3.2. A la façana posterior la composició és lliure.

3.3. El material d'acabat de les façanes serà arrebossat i pintat amb els colors propis de la zona, s'admetrà únicament l'acabat amb pedra natural o artificial en el sòcol de la planta baixa, a les lloses dels balcons, als ràfecs, cornises i altres elements ornamentals. Altres condicions estètiques al respecte hauran de ser proposades i aprovades per l'Ajuntament.

Les baranes dels balcons en cap cas seran d'obra. S'aconsella que siguin en ferro i calades.

3.4. A la coberta inclinada, en cas de que difereixi de la de les finques veïnes, s'adaptarà el pendent malgrat no sigui del 30%. I aquesta estarà realitzada amb material ceràmic, teula àrab o similar.

art. 3.- Zona Rscv. Residencial tradicional de Casc Antic.

a) Tipus d'ordenació i usos permesos.

Seguint la classificació per tipus que estableix el PGM, a aquesta zona li correspon el de Volumetria específica (art. 256 i següents de les Normes) amb configuració unívoca i, més concretament, el de la tipologia de cases unifamiliars arreglades al carrer, sobre parcel·la petita i allargada, sense que en tots els casos es formin il·les tancades.

L'ús principal en aquesta zona és el d'habitatge, que es permet a totes les plantes excepte a les plantes soterrani.

Altres usos permesos:

- A la planta baixa: comercials, artesanals, recreatius, culturals, terciaris, industrials (1a i 2a categories), i de magatzem i aparcament. Als edificis ubicats a carrers per vianants es recomanen els usos comercials i artesanals.
- A la planta soterrani: aparcament i magatzem.

b) Paràmetres reguladors de l'edificació:

- Alineació de façanes anterior i posterior.

Son les indicades al plànol d'ordenació. No s'admetran reculades de l'alineació anterior a no ser que es faci per tot un tram de carrer i prèvia l'aprovació d'un Estudi de Detall.

- Alçada reguladora i nombre de plantes.

El nombre de plantes és indicat al plànol d'ordenació.



Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic

L'alçada de l'edificació es mesurarà des de la rasant del carrer al ràfec de l'edifici (veure croquis núm. 1), entenent per ràfec l'element horitzontal que remata, al punt més alt, la façana de l'edifici.

Als croquis adjunts a aquestes ordenances s'ha grafiat la línia que hauran de seguir els ràfecs dels edificis nous, per cada tram de carrer, de manera que aquella queda definida tant respecte als edificis colindants com a la rasant del carrer.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,75 m. Només es podran exceptuar d'aquesta limitació els edificis nous situats entre dos edificis existents i que per mantenir l'homogeneïtat de la façana del carrer hagin de rebaixar aquesta alçada, així com els coberts permesos al pati Interior de parcel·la.

L'alçada lliure màxima de la part de planta baixa situada a la façana posterior però formant part de l'edifici principal, serà de 3,20 m. comptats des de la cota de referència de la planta baixa a la façana principal.

- Determinació del nivell de la planta baixa. (veure croquis núm. 2)

El terra de la planta baixa es situarà entre el nivell de la rasant del carrer al punt mig de la façana i el nivell definit per una línia traçada a 15 cm. per damunt del punt més alt de la rasant del carrer al tram de façana de la parcel·la.

Si la diferència entre el nivell de la rasant al punt mig de la façana i al punt més alt supera els 50 cm, el terra de la planta baixa es situarà a la franja compresa entre els 50 cm. per sota i els 15 cm. per sobre del punt més alt de la façana.

Si entre dos punts de la façana hi han diferències de nivell superiors a 1,50 m., caldrà dividir el nivell del terra de la planta baixa en parts iguals, de tal manera que en cap cas la diferència superi els 1,50 m.

- Composició de la façana: (Veure croquis núm. 3)

- * Obertures. Les obertures a la façana a carrer tindran disposició vertical, en una proporció tal que la seva alçada sigui, com a mínim, una vegada i mitja l'amplada. La superfície total de les obertures no superarà el 30% de la superfície de la façana al carrer. Per a la superfície de façana corresponent a la Planta baixa, aquest percentatge serà inferior al 50%.

A la façana posterior la composició és lliure, admetent-se la solució de galeria de vidre a tota la façana, sense que aquesta solució pugui superar l'alineació interior.

- * Cossos sortints: A La façana al carrer s'admeten únicament els balcons a la planta pis.

A la façana Interior no s'admeten els cossos sortints.

Els balcons tindran un vol màxim de 0,50 m. i una amplada màxima del doble de l'obertura a que correspongui.

La barana dels balcons serà calada i amb ferro, disposat verticalment.

- * Materials: El material d'acabat de les façanes serà arrebossat i pintat amb els colors propis de la zona.

- * S'admet l'acabat amb pedra natural o artificial als següents elements:

al sòcol de la planta baixa.

a les lloses dels balcons.

als ràfecs i altres elements ornamentals.

Es prohibeix expressament que les línies dels forjats quedin reflectides a la façana.

- Coberta:



Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic

La coberta serà inclinada a dues aigües, amb un pendent aproximat del 25%, adaptant-se sempre que sigui possible als edificis veïns.

Es formarà amb material ceràmic, teula àrab o similar.

Als edificis de planta baixa, la coberta podrà ser plana.

- Tanques:

L'alineació de les tanques es la indicada al plànol d'ordenació. L'altura de les tanques serà de 3 m., amb un sòcol d'1,50 m. d'alçada de material opac -amb acabat de pedra o arrebossat i pintat-, fins als 3 m, es farà amb barana de ferro calada.

Per a cada tram de carrer amb edificacions reculades de l'alineació i amb tanques, la primera sol·licitud de llicència de nova construcció haurà d'adjuntar un croquis de la tanca per a tot el tram de carrer.

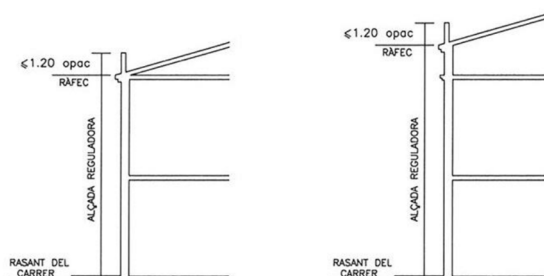
- Edificacions al pati interior de parcel·la

A la part de parcel·la que quedi lliure d'edificació es permeten construccions auxiliars en planta baixa, amb una alçada màxima de 3,50 m. i una ocupació en planta que no superi el 30% de la superfície lliure de parcel·la amb un màxim de 30 m².

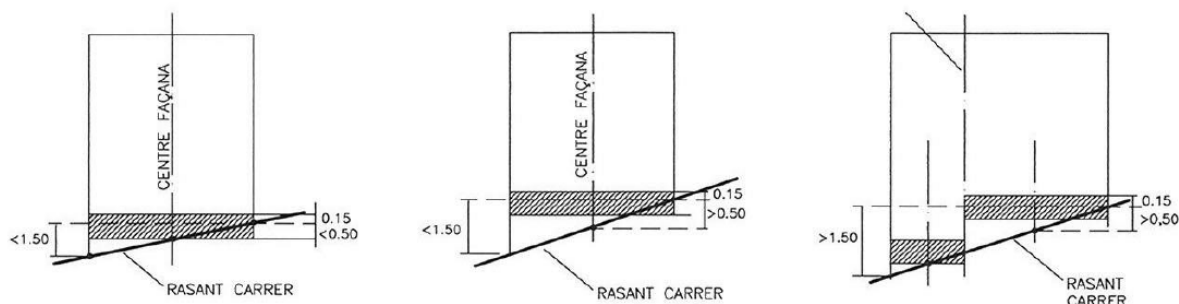
Els materials d'aquests coberts seguiran els mateixos criteris que l'edificació principal.

L'ús d'aquestes construccions serà magatzem ó garatge quedant expressament prohibit l'ús d'habitatge.

Les edificacions auxiliars queden expressament prohibides als patis davanters de parcel·la, excepte quan es grafien al plànol d'ordenació. En aquest cas, l'ús serà magatzem, garatge o comercial, quedant prohibit l'ús d'habitatge.



CROQUIS núm. 1
RÁFEC DE L'EDIFICI



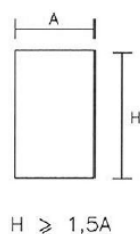
CROQUIS núm. 2
DETERMINACIÓ DE LA PLANTA BAIXA

zona de possible situació
de la Planta Baixa

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

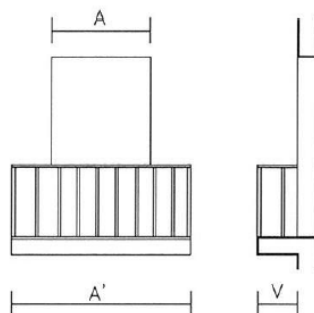
Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic

FINESTRES



CROQUIS núm. 3
COSSOS SORTINTS

BALCONS



$$A' \leq 2A$$

$$V \leq 0.50 \text{ m.}$$

8. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

No s'estableix un termini d'execució, ja que les actuacions són de caràcter privat i les cessions i urbanitzacions de vial s'executaran en el moment de petició de la llicència d'obra nova o rehabilitació de l'existent.

Aquest apartat s'incorpora als documents de planejament en virtut de l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, el qual disposa que les modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament es regeixen per les mateixes normatives que en van regular la seva creació original.

No obstant això, malgrat que el procés de planejament general exigeix l'avaluació de la viabilitat econòmica dels àmbits destinats a transformació, la Modificació del PGM actual és diferent. El seu propòsit no és la transformació efectiva de sòl per a la urbanització, ja que la totalitat dels immobles afectats ja han estat objecte de desenvolupament urbanístic. Estan urbanitzats, parcel·lats, dotats de serveis i majoritàriament amb construccions preexistents.

Considerant la reducció de les afectacions viàries del planejament vigent i el manteniment de les edificabilitats per a les finques del passatge de la Ciutadella, 7-9, i del carrer de Dalt de la Ciutadella, 7, juntament amb el reconeixement de les edificacions existents al carrer Major, es conclou que l'impacte econòmic de la proposta per als propietaris privats serà inferior al previst.

Adicionalment, l'impacte de les actuacions proposades sobre les finances públiques municipals i el manteniment de les infraestructures no és significatiu. Això es deu al fet que el vial que restarà pendent es cedirà urbanitzat i no implica nous serveis en comparació amb el planejament en vigor.

9. 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

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic

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, segur 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 una via prevista pel planejament vigent que no millora l'accessibilitat, ja que els pendents són excessius i s'han de resoldre sempre amb escales.
- El recorregut d'aquesta via prevista no serveix 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 ella.

10. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

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.

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.

En aquest cas doncs, no és necessari l'estudi de mobilitat generada, ja que en cap cas hi ha modificacions en la classificació del sòl ni en la implantació dels usos previstos.

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.

El vial que es proposa eliminar no es contempla en el Pla de Mobilitat Urbana i Sostenible i en cap cas no millora l'accessibilitat, ja que els pendents són excessius i s'han de resoldre sempre amb escales.

11. 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 no ha de comportar cap transcendència en les condicions mediambientals preexistent.



Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Departament de Planejament Urbanístic

Santa Coloma de Gramenet, setembre de 2025.

La tècnica de planejament

Vist i plau
El Director d' Urbanisme, Habitatge
i Transició Ecològica

Elisenda Brugada Bonet

Joan Manel González Duran



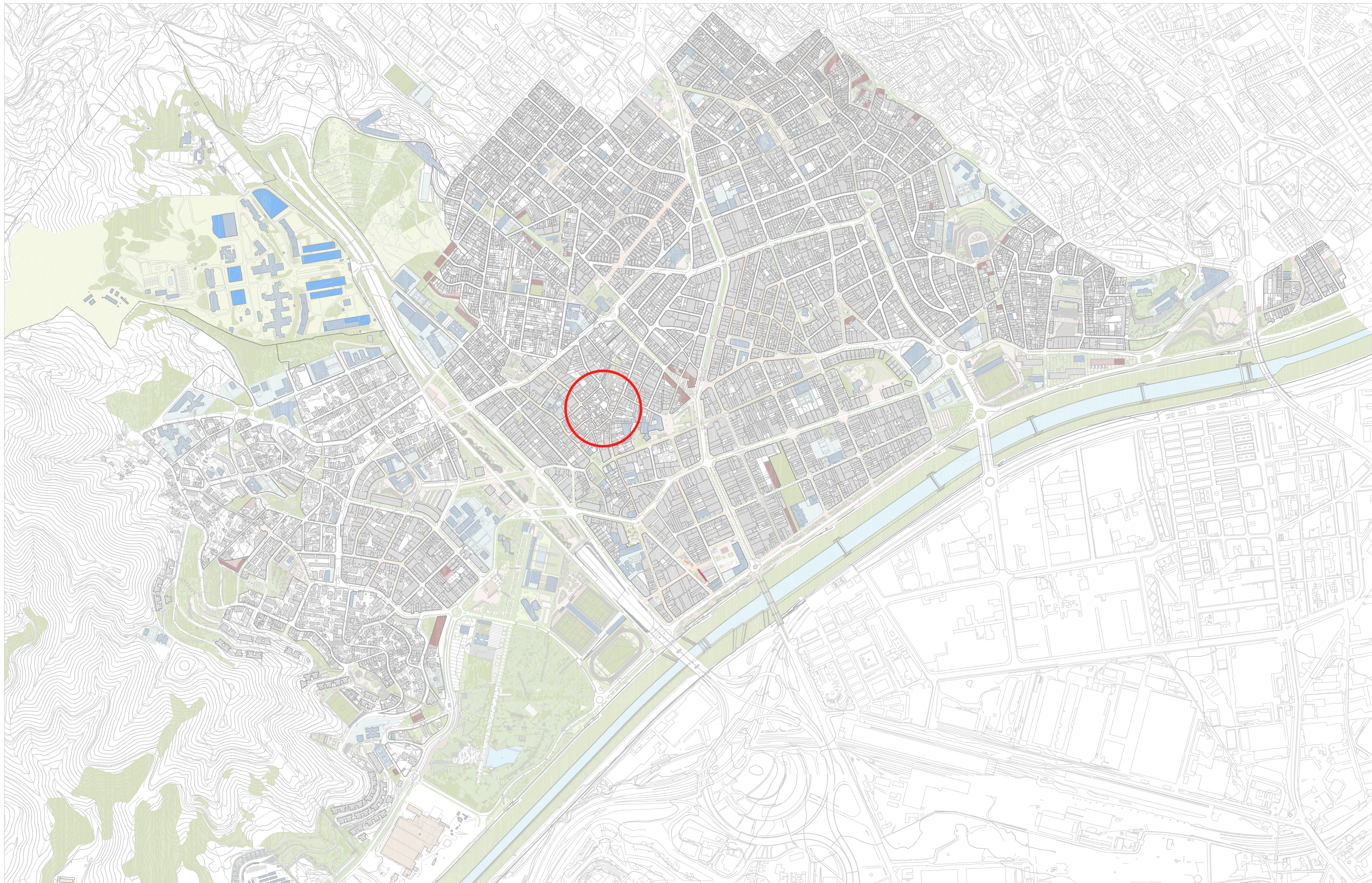
Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet

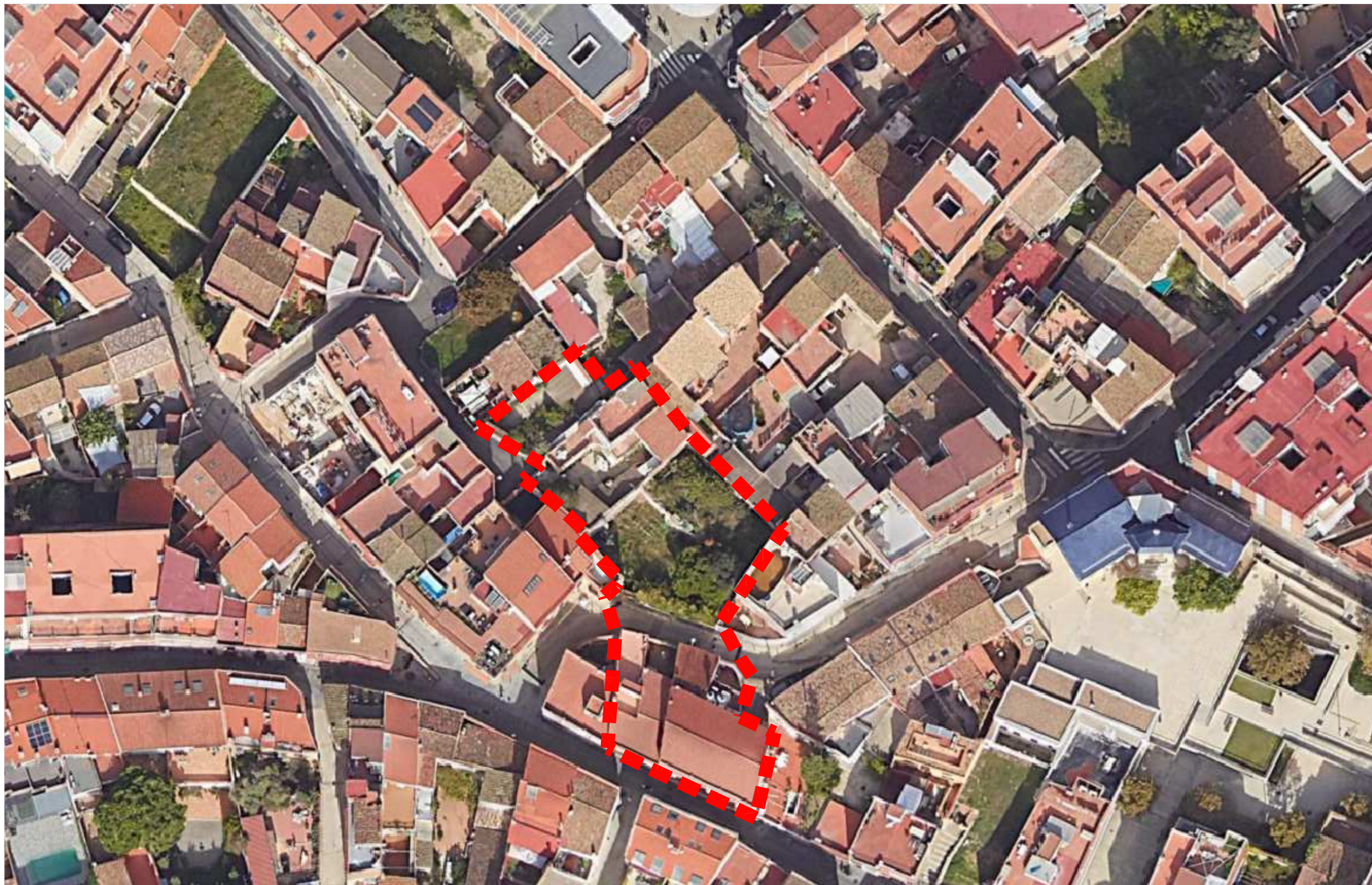
Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge

Departament de Planejament Urbanístic

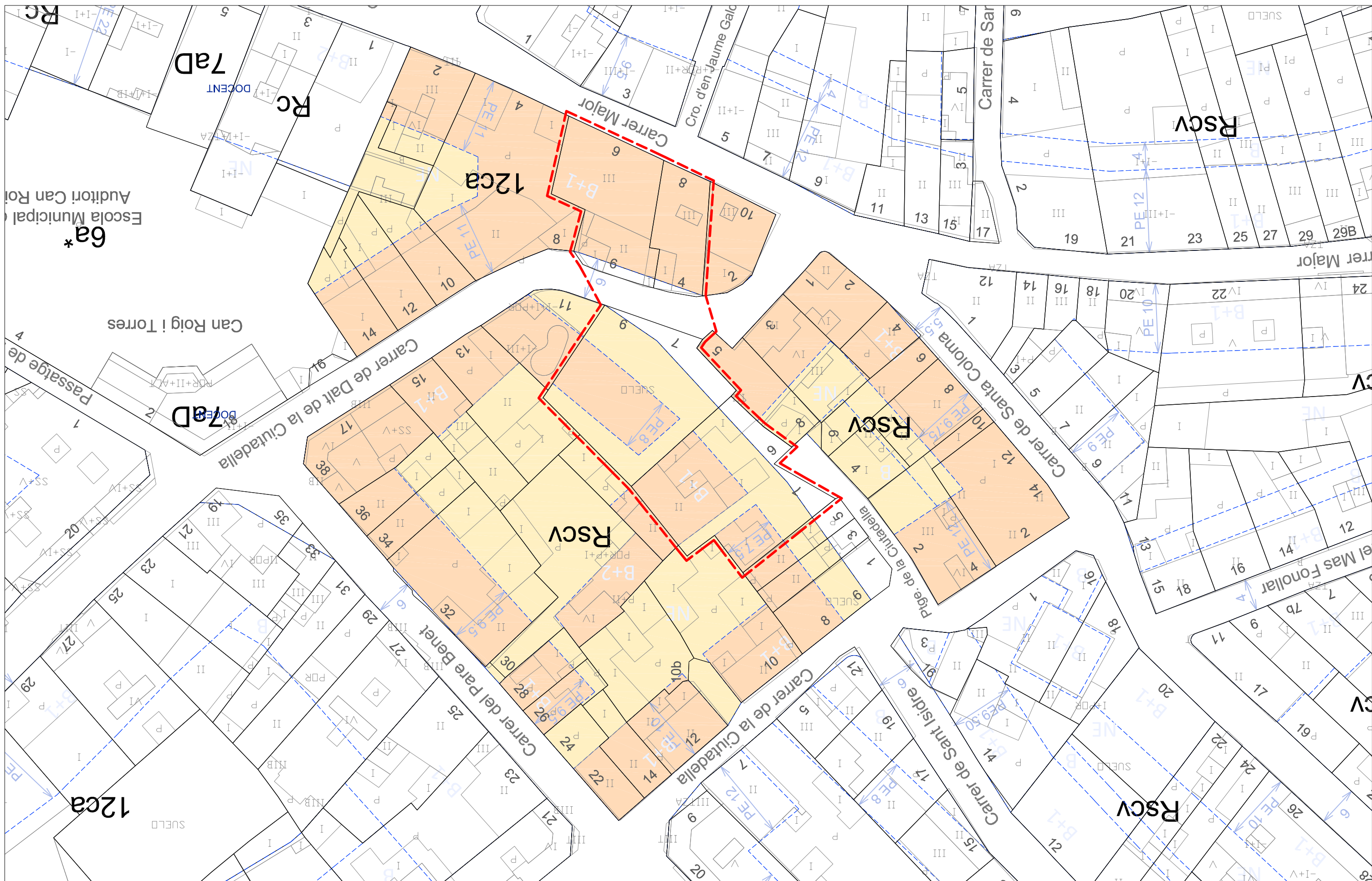
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

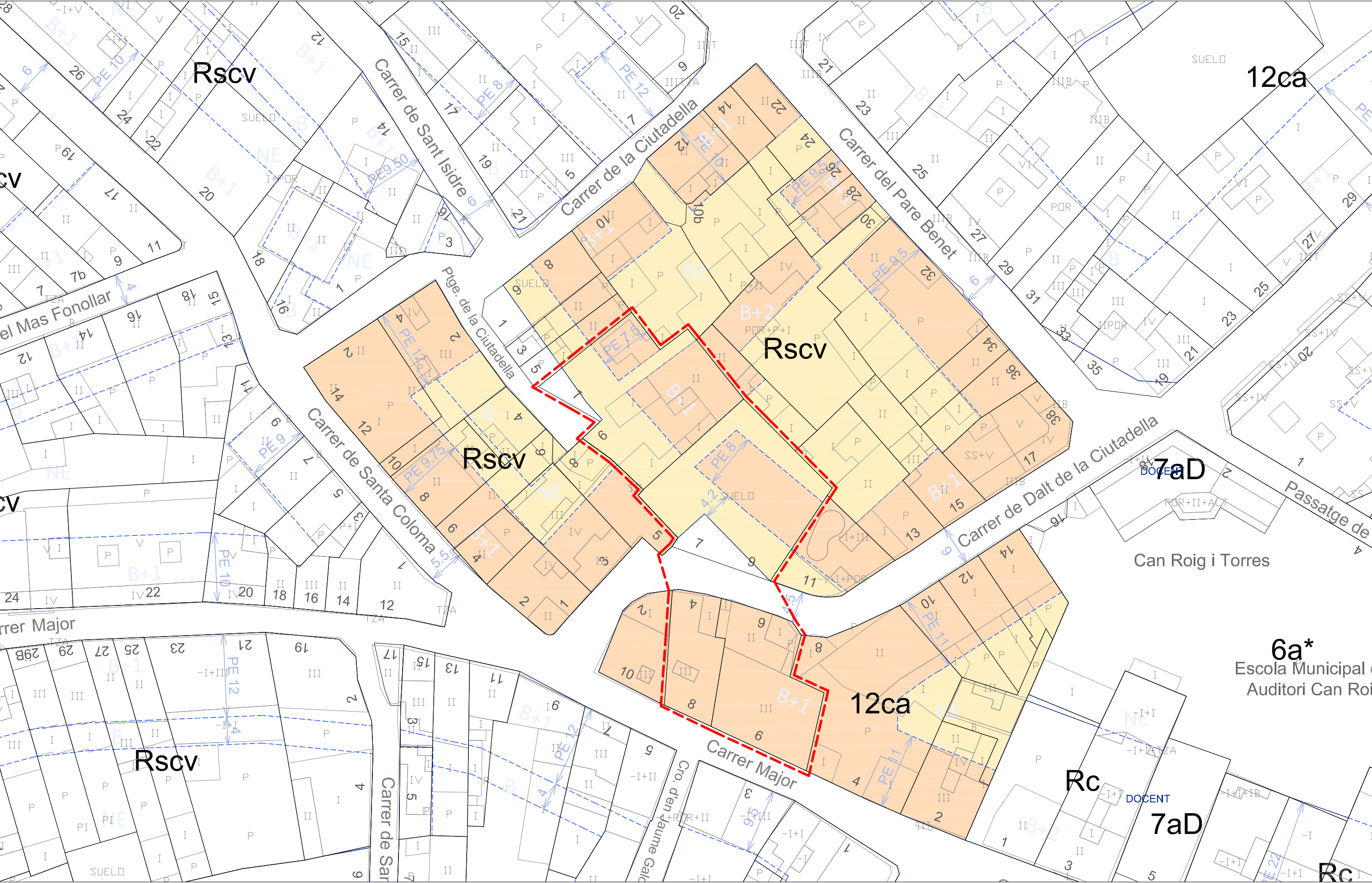


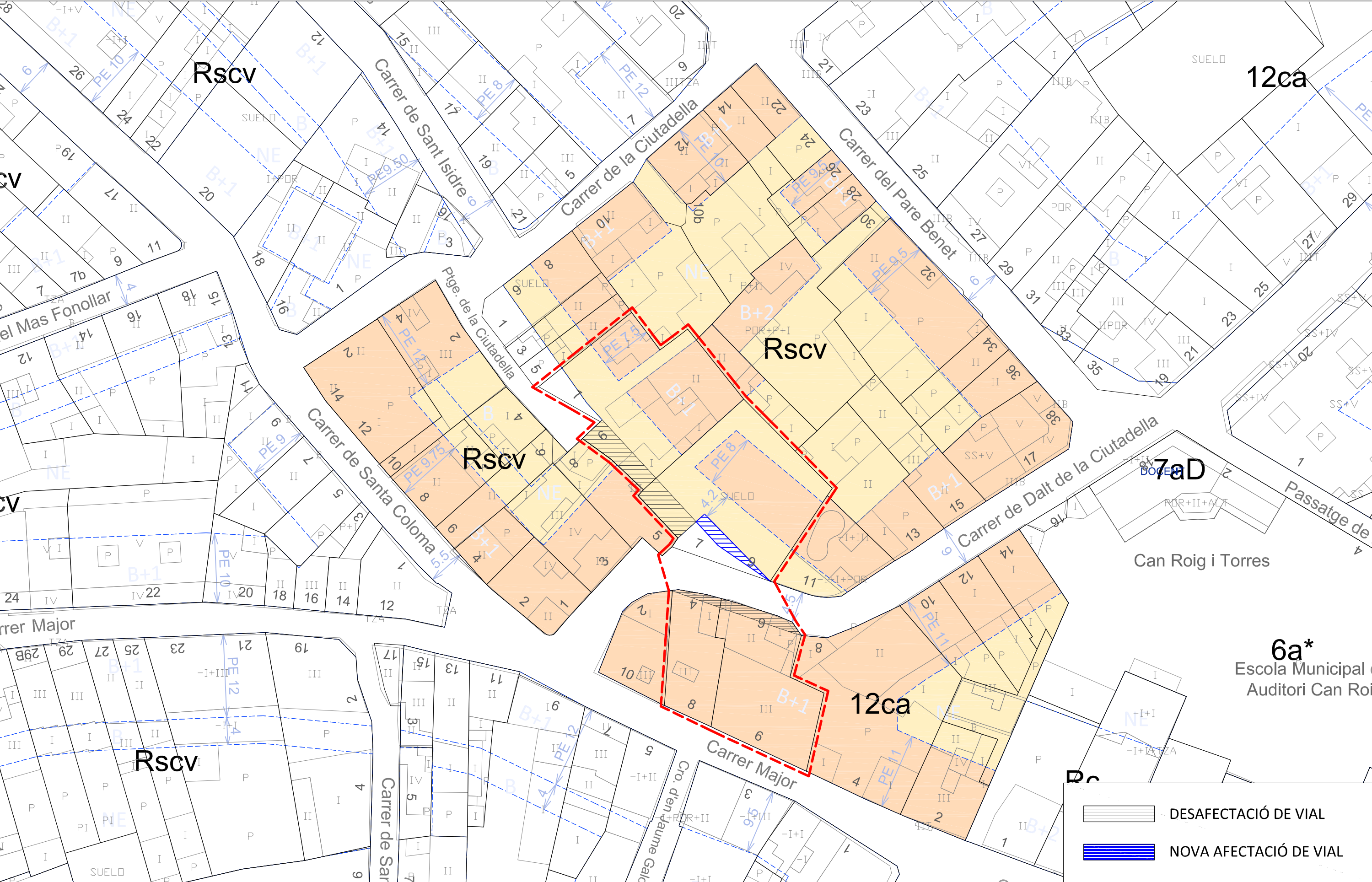














Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet

Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Transició Ecològica, Espai públic i Neteja

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge

Departament de Planejament Urbanístic

DOCUMENTACIÓ ANNEXA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3996615DF3839F0001IQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PJ CIUTADELLA, DE LA 7 Es:1 Pl:00 Pt:01
08921 SANTA COLOMA DE GRAMENET [BARCELONA]

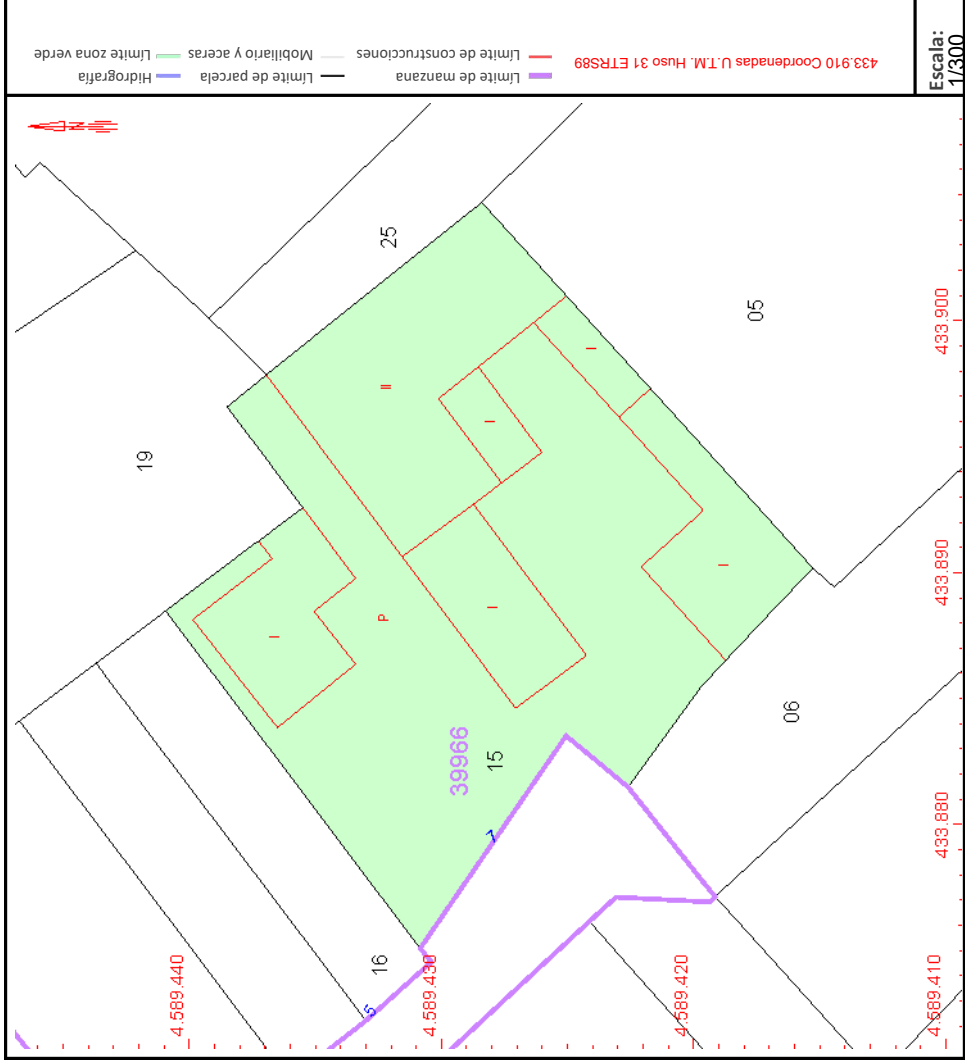
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 105 m2
Año construcción: 1925

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/01/01	76
ALMACEN	1/00/01	29

PARCELA

Superficie gráfica: 385 m2
Participación del inmueble: 50,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Referencia catastral: 3996615DF3839F00020W

Miércoles , 2 de Julio de 2025

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3996605DF3839F0001FQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DALT DE LA CIUTADELLA 7 Suelo

08921 SANTA COLOMA DE GRAMENET [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

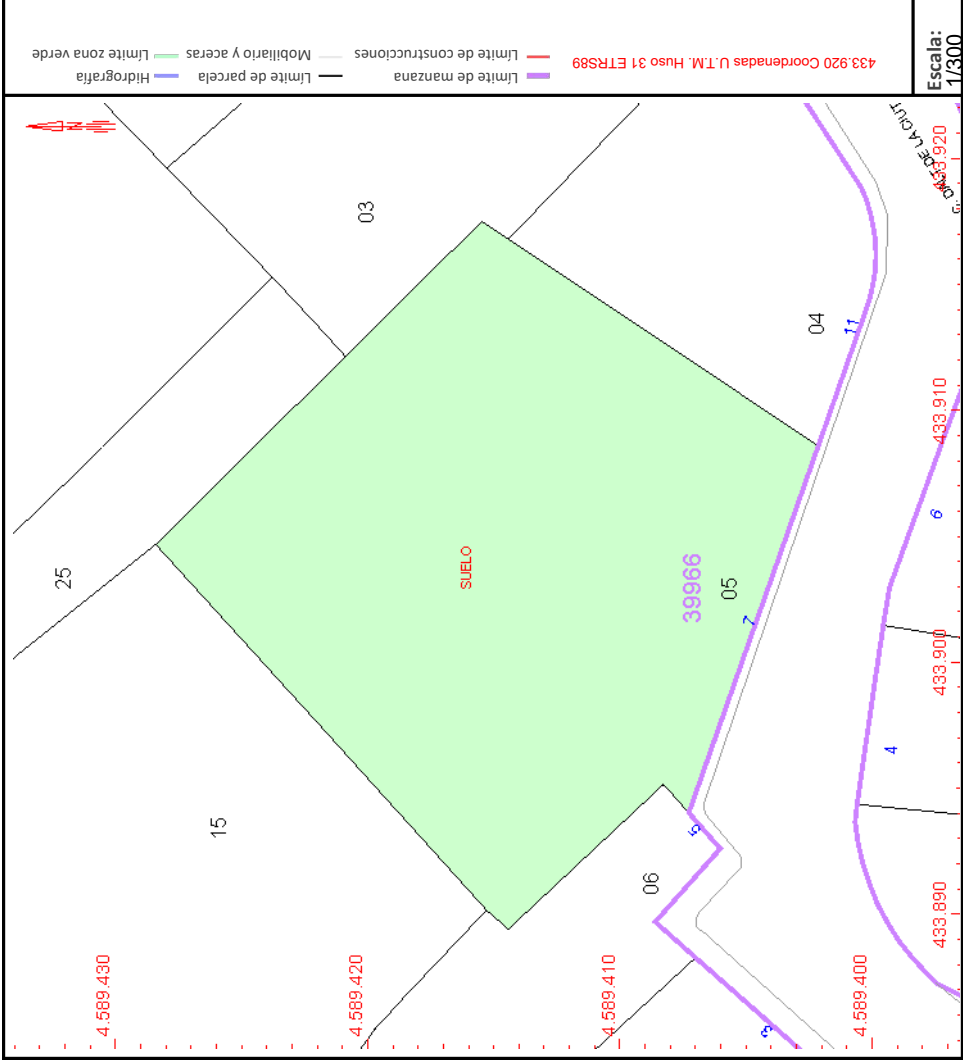
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 405 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SANTA COLOMA DE GRAMENET 1

Código registral único: 08105001045578

Fecha coordinación: 31/05/2023

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4195542DF3849E0001IL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MAJOR 6 Es:1 Pl:00 Pt:01
08921 SANTA COLOMA DE GRAMENET [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial
Superficie construida: 558 m2
Año construcción: 1890

CONSTRUCCIÓN

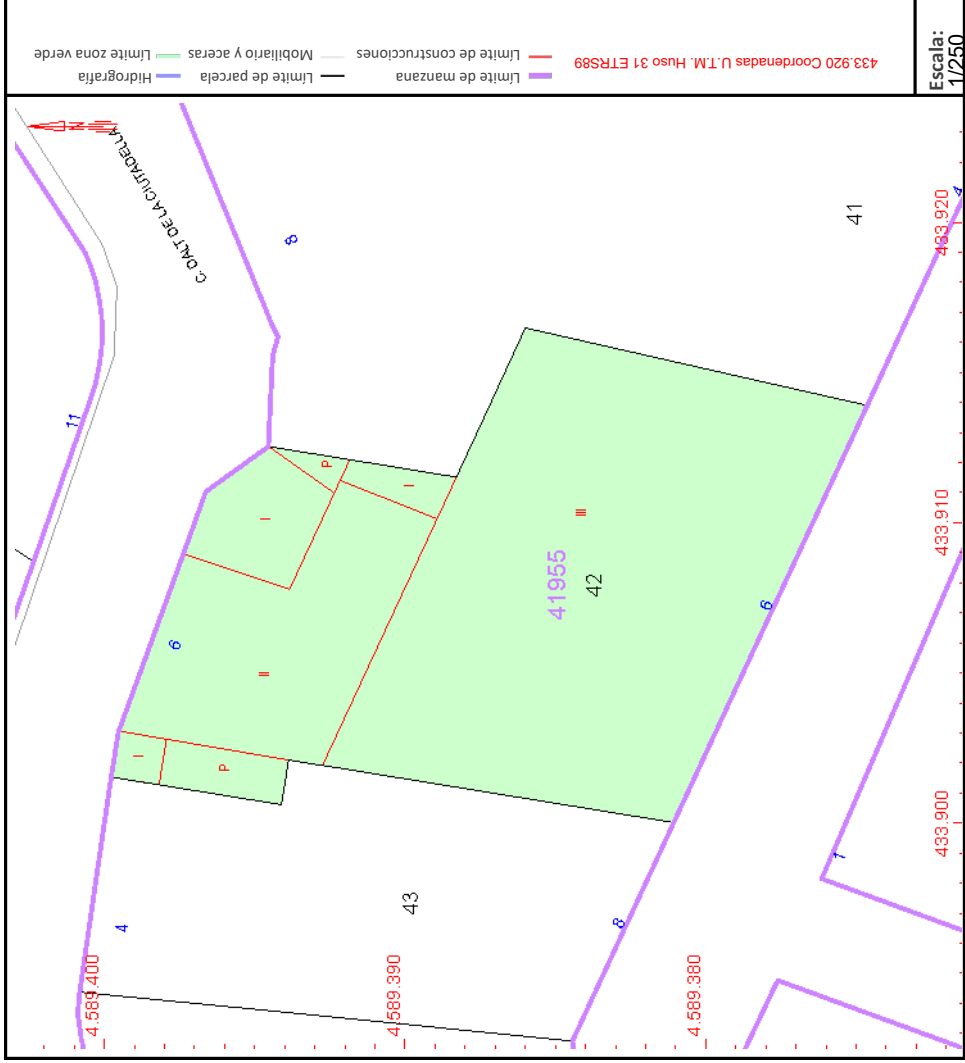
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
OCIO HOSTEL.	1/00/01	153
VIVIENDA	1/01/01	229
ALMACEN	1/02/01	176

PARCELA

Superficie gráfica: 257 m2

Participación del inmueble: 81,2500 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4195542DF3849E0002OB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MAJOR 6 Es:1 Pl:00 Pt:02

08921 SANTA COLOMA DE GRAMENET [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 96 m2

Año construcción: 1890

CONSTRUCCIÓN

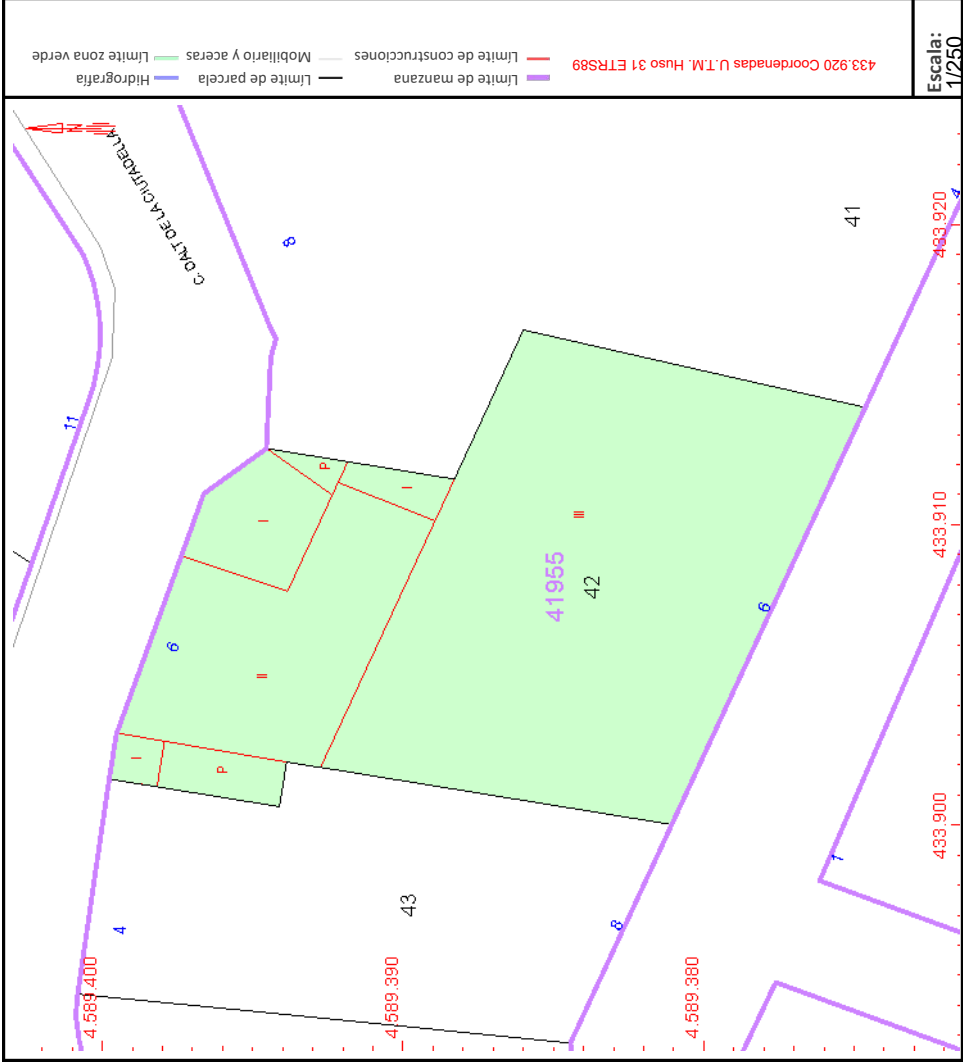
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1/00/02	96

PARCELA

Superficie gráfica: 257 m2

Participación del inmueble: 18,7500 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"