



CRÈDITS

Direcció d'Urbanisme, Habitatge i Transició Ecològica de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
Joan Manel González Arquitecte i Director d'Urbanisme, Habitatge i Transició Ecològica

Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Mireia Artigues Llettrada i Cap del Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge

Equip redactor:
Elisenda Brugada Tècnica de Planejament del Departament de Planejament Urbanístic
Jose Luis Lara Arquitecte i Cap del Departament de Planejament Urbanístic
Gemma Sola Arquitecta del Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge

Delineació i Gestió administrativa:
Jose Muñoz Delineant del Departament de Planejament Urbanístic
Albina Baños Administrativa del Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge

ÍNDEX

El present exemplar es compona dels següents documents:

MEMÒRIA

1.-	Introducció	pàg.	3
2.-	Àmbit	pàg.	3
3.-	Iniciativa	pàg.	4
4.-	Marc legal	pàg.	4
5.-	Estat actual	pàg.	4
6.-	Planejament vigent	pàg.	6
7.-	Proposta	pàg.	7
8.-	Justificació de l'oportunitat i conveniència en relació amb els interessos públics i privats	pàg.	8
9.-	Resum numèric	pàg.	9
10.-	Justificació del compliment de les reserves de sistemes	pàg.	9
11.-	Normativa	pàg.	10
12.-	Agenda	pàg.	11
13.-	Avaluació econòmica i financera	pàg.	11
14.-	Memòria social	pàg.	12
15.-	Impacte social i de gènere	pàg.	12
16.-	Avaluació de la mobilitat generada	pàg.	12
17.-	Informació ambiental	pàg.	12

PLÀNOLS

01.-	Situació	1/10.000
02.-	Ortofoto. Estat actual	1/1.000
03.-	Reportatge fotogràfic. Estat actual	se
04.-	Pla General Metropolità	1/1.000
05.-	Planejament vigent	1/1.000
06.-	Planejament proposat	1/1.000
07.-	Planejament vigent i proposat	1/1.000

ANNEXOS

01.-	Titularitat del sòl
------	---------------------

1.- INTRODUCCIÓ

La present Modificació puntual de Pla General Metropolità té per objectiu principal possibilitar la implantació d'una nova Residència pública per a gent gran en un sòl municipal qualificat d'equipament situat al passeig de la Salzereda, 19-20, definint unes condicions d'edificació adequades a les necessitats d'aquest nou equipament sociosanitari.

La nova residència respon a una necessitat social àmpliament reconeguda a Santa Coloma de Gramenet. Actualment, la ciutat disposa d'una única residència pública, la Residència Ramon Berenguer al barri de Can Calvet, amb 165 places, una capacitat que resulta insuficient per atendre la demanda d'una població que envelleix de forma progressiva. Aquesta situació ha estat objecte de reivindicació continuada per part de la ciutadania i les entitats locals, que han insistit en la necessitat de disposar d'una segona residència pública que garanteixi l'accés universal a l'atenció residencial.

Aquest dèficit estructural justifica la voluntat municipal de posar a disposició de la Generalitat un sòl públic adequat per a la implantació d'un equipament residencial d'aproximadament 90 noves places, modern, accessible i ben integrat en el teixit urbà, que, a més, funcioni amb el model d'unitats de convivència i oferir contribuint a reforçar de manera significativa l'atenció a la gent gran.

Pel que fa a la seva localització, el solar seleccionat s'emplaça al barri del Riu Nord, un entorn estratègic que connecta el nucli urbà amb el front fluvial i amb la ciutat de Barcelona a través del pont de Santa Coloma. Es tracta d'un espai plenament consolidat, dotat d'equipaments, comerç de proximitat i serveis essencials, que afavoreixen l'accessibilitat i l'autonomia personal de la població resident. La proximitat a La CIBA — equipament de referència en polítiques feministes i d'igualtat— possibilita, a més, generar sinergies socials de gran valor, com activitats intergeneracionals, projectes d'innovació comunitària o iniciatives de participació veïnal.

A més, la implantació de la futura residència permetrà completar la façana urbana d'aquest sector de la ciutat, reforçant la continuïtat del teixit urbà i contribuint a la configuració d'un àmbit més cohesionat, vital i integrat en el seu entorn.

En aquest context, cal tenir present l'Agenda Urbana de Santa Coloma de Gramenet, aprovada pel Ple de l'Ajuntament en sessió extraordinària de data 12 de setembre de 2022. Es tracta d'una eina de planificació estratègica destinada a potenciar les oportunitats i afrontar els reptes derivats de la creixent urbanització, que permet traslladar a escala local els Objectius de Desenvolupament Sostenible establerts a l'Agenda 2030. El document es pot consultar al següent enllaç

<https://agendaurbana.gramenet.cat/>

La present Modificació puntual de PGM s'emmarca en el repte 3. *Ciutat Inclusiva i Justa*, línia estratègica 3.2. *Reforçar la xarxa d'equipaments*, on s'inseriria l'acció 35. *Consolidar la xarxa d'equipaments per a gent gran* de la revisió de l'Agenda Urbana de Santa Coloma de Gramenet 2025.

L3.2. Reforç de la xarxa d'equipaments						
33	Desenvolupar el Pla Director d'Equipaments	Gabinet d'Acció Territorial	Departament de centres cívics	Planificació	Diagnosi	Curt (2025)
34	Consolidar una xarxa d'equipaments per a la infantesa i l'adolescència	Direcció d'educació, infància i joventut	Gabinet d'Acció Territorial	Projecte	Ideació	Llarg (2030)
35	Consolidar una xarxa d'equipaments per a la gent gran	Direcció de drets socials, gent gran, salut i consum	Gabinet d'Acció Territorial	Projecte	Ideació	Mitjà (2027)

D'aquesta manera, la Modificació puntual de PGM no només resol una necessitat urbanística concreta, sinó que s'inscriu de manera directa en els objectius estratègics definits per l'Agenda Urbana de Santa Coloma de Gramenet 2025. Aquest marc estratègic local estableix que el reforç i ampliació dels equipaments públics d'atenció a les persones grans és una prioritat municipal de primer ordre, vinculada als principis de cohesió social, inclusió, equitat territorial i garantia d'accés universal als serveis essencials. La implantació d'una nova residència pública en sòl municipal contribueix, per tant, a fer efectiu aquest compromís, reforçant un model de ciutat que situa el benestar de la població gran al centre de les polítiques urbanes i socials.

Per últim, mencionar també el **Pla d'Acció Municipal (PAM) 2024-2027**, aprovat pel Ple de l'Ajuntament, en la seva sessió del 28 d'octubre de 2024, amb la voluntat de definir els reptes socials, econòmics, ambientals, culturals i organitzatius per fer de Santa Coloma una ciutat més resilient, saludable, eficient i inclusiva, amb una millora contínua de la qualitat de vida de les persones que hi resideixen.

El PAM és el conjunt d'accions que el govern municipal vol dur a terme durant el termini d'un mandat polític. L'Ajuntament organitza un procés participatiu, recull les opinions de la ciutadania i, un cop determinades quines són les accions del PAM que es consideren prioritàries, estableix el seu ordre d'execució. Les accions s'estructuren en 6 eixos, 76 objectius i 373 accions, per tal d'assolir 6 grans prioritats de ciutat: Reducció de les desigualtats, Educació de qualitat, Igualtat de gènere i Ciutat Plural, Acció climàtica, Ciutats i comunitats sostenibles i Aliances per assolir els objectius.

És en l'eix 1 – Reducció de les Desigualtats, on trobem les accions a dur a terme referents a l'**ATENCIÓ I PROTECCIÓ DE LA GENT GRAN**.

Concretament l'Objectiu núm. 5: **IMPLANTAR I DISSENYAR PLANS I ACCIONS QUE MILLORIN EL BENESTAR DE LA GENT GRAN**, que determina com accions concretes a desenvolupar:

- Treballar amb la Generalitat per al compliment de l'acord del Parlament de Catalunya de construir la 2a Residència pública.
- Avançar amb la Generalitat de Catalunya en la dotació d'un centre de dia per a cadascun dels districtes de la ciutat en els pròxims 8 anys.

2.- ÀMBIT

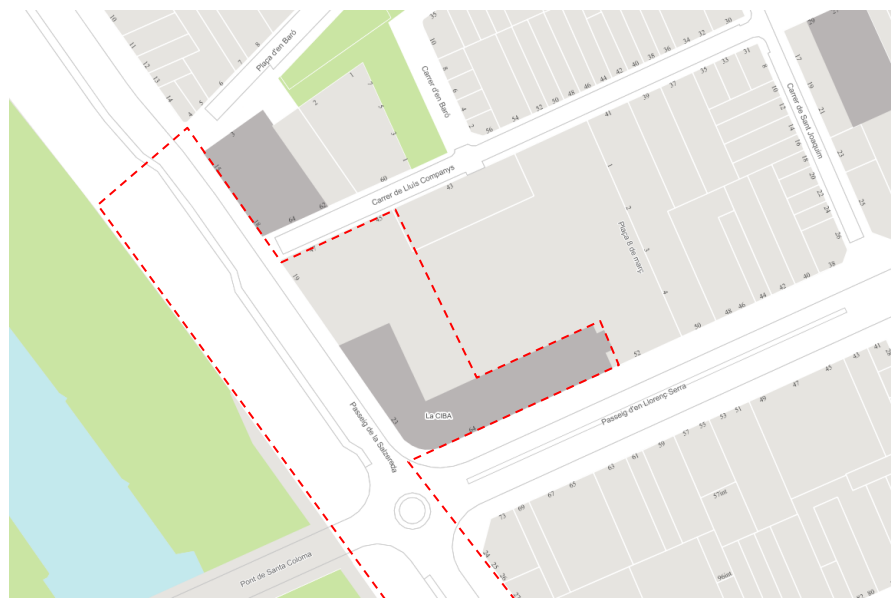
L'àmbit objecte del present document correspon als terrenys que actualment ocupa l'edifici de La CIBA, una part del passeig de la Salzereda, recentment reurbanitzat, i una part de reserva d'equipaments i zona verda, pendent de materialitzar.

Més específicament, l'àmbit de la present Modificació puntual de PGM comprèn el Pg. Salzereda, des del C. Lluís Companys al núm. 36 de l'esmentat passeig, en tota la seva amplada fins al límit de l'àmbit fluvial; l'edifici de La CIBA i la resta de reserva d'equipaments d'aquesta illa, inclosa una porció interior d'illa que actualment correspon a reserva de zona verda, pendent d'urbanitzar; amb un total de 14.855,60 m² de sòl.

Es tracta de terrenys totalment classificats com a sòl urbà consolidat, amb qualificació de sistemes i de titularitat municipal, incorporats al patrimoni públic de sòl des de fa més de cinc anys.

D'aquests terrenys es preveu segregar una porció de finca situada a la cantonada del passeig de la Salzereda, números 19-20, amb el carrer de Lluís Companys, números 45-47, per a la cessió a la Generalitat, amb la finalitat de construir-hi una residència per a gent gran.

L'equipament existent dins de l'àmbit (La CIBA) consta de dos cossos diferenciats i una superfície construïda de 4.362 m² de sostre. La resta de l'àmbit inclou una part del passeig de la Salzereda, que connecta amb l'entorn urbà i els espais públics adjacents.



3.- INICIATIVA

La iniciativa de la Modificació puntual de Pla General Metropolità és municipal i la redacció correspon al Departament de Planejament Urbanístic del Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

4.- MARC LEGAL

El marc jurídic d'aplicació el conformen el redactat vigent dels següents textos legals consolidats amb les modificacions que s'hi hagin produït, si és el cas:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en endavant TRLU.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en endavant RLUC.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en endavant RPLU.

5.- ESTAT ACTUAL

Com s'ha enunciat en l'apartat 2. Àmbit, la Modificació puntual de PGM abasta en la seva totalitat sòls qualificats de sistemes (vialitat, zones verdes i equipaments), amb un gran nivell de consolidació.

Per una banda, s'hi inclou l'edifici de La CIBA, per altra, el passeig de la Salzereda, recentment reurbanitzat, i per últim, una petita porció de reserva d'equipaments, pendent d'edificar, als números 19-20 del Pg. de la Salzereda. La construcció del nou equipament previst en aquest pla representa la compleció edificatòria d'aquesta illa, i per tant d'aquest tram de façana del municipi de Santa Coloma de Gramenet al riu Besòs, des

d'una de les entrades al municipi, així com també dona continuïtat a la sèrie d'equipaments previstos en aquest àmbit de la ciutat.



Cal destacar, en aquest context, les característiques i particularitats d'aquests elements.

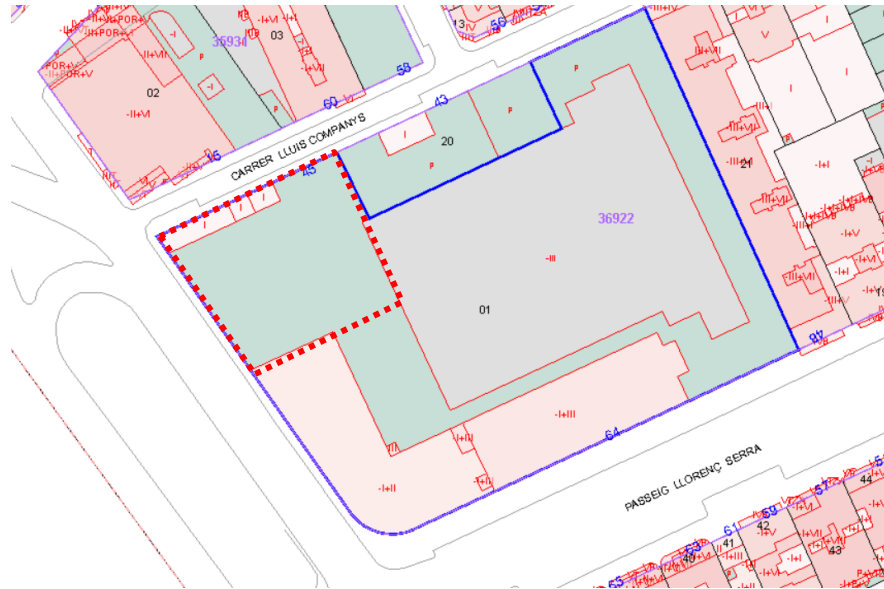
El solar del passeig de la Salzereda, 19-20

En la cantonada del Pg. de la Salzereda amb el C. del President Companys, entre l'edifici de La CIBA i l'edifici dels Jutjats es troba un sòl parcialment qualificat d'equipaments, pendent de desenvolupar, actualment utilitzat com a magatzem de l'Ajuntament, sobre el qual es proposa la futura construcció d'una Residència per a gent gran.



Pel que fa a la ubicació, el solar gaudeix d'una ubicació estratègica propera al pont de Santa Coloma i al pont de la B-20, que connecta de manera ràpida amb Barcelona i Badalona, facilitant l'accessibilitat de residents, familiars, personal i serveis. Alhora, es troba en un entorn saludable proper al riu Besòs i a poca distància del centre de Santa Coloma de Gramenet, amb accés a múltiples serveis públics i privats.

En l'àmbit immediat existeixen edificis d'altures diverses, d'entre els que destaquen, amb gran alçada, els Jutjats, amb aproximadament 25 metres d'alçada distribuïts en 6 plantes, i els edificis d'habitatge protegit de planta baixa i cinc plantes pis situats a la plaça del 8 de Març, núm. 1 a 4, i al carrer d'en Baró, núm. 1 a 7.



La topografia del solar és gairebé plana, amb una cota aproximada de +18 m, corresponent a una de les zones amb pendents més suaus de la ciutat. Aquests terrenys es troben dins de la zona inundable associada al cabal amb un període de retorn de 500 anys del riu Besòs. Per garantir la seguretat de l'edificació minimitzant el risc d'inundació, la normativa del present document preveu una ordenació flexible que permet adaptar el projecte constructiu a les condicions que estableixin a tal efecte els organismes competents.

D'altra banda, cal assenyalar que l'àmbit de planejament es troba parcialment inclòs dins de la franja de la zona d'influència de la infraestructura del metro, afectant únicament de forma parcial el passeig de la Salzereda i l'edifici de La CIBA, que com a Bé Cultural d'Interès Local disposa de limitacions volumètriques que impedeixen la seva ampliació.



En aquest sentit, es proposa reduir l'edificabilitat de La CIBA a l'actualment existien i concentrar la resta de l'edificabilitat potencial al solar del passeig de la Salzereda, 19-20, destinat a la nova residència, que no es troba dins de la zona de protecció del túnel del metro i, per tant, no està condicionat per cap infraestructura ferroviària.

La CIBA, Espai de recursos per a Dones, Innovació i Economia Feminista

La CIBA és un equipament públic pioner a l'Estat espanyol dedicat a les polítiques feministes i a la promoció de l'autonomia personal, econòmica i social de les dones. Inaugurada l'any 2020 en un antic edifici industrial rehabilitat i catalogat com a Bé Cultural d'Interès Local, s'ha consolidat com un centre de referència en innovació socioeconòmica amb perspectiva de gènere. Ofereix programes d'ocupabilitat, capacitat digital, suport cultural i acompanyament davant les violències masclistes, sempre des d'un enfocament integral i interseccional.

L'equipament es troba a l'antiga fàbrica CIBA-GEIGY, al barri del Riu, un sector amb un notable passat industrial i amb una combinació d'usos residencials i espais lliures. L'adquisició municipal del conjunt industrial el 1983 va permetre convertir-lo en un espai de serveis públics, incorporant un dels pocs testimonis del patrimoni industrial colomenc a la memòria urbana de la ciutat.

Des de la seva obertura, La CIBA ha actuat com un pol d'activitat comunitària, cultural i social, reforçant la xarxa d'equipaments i contribuint a la revitalització del barri. La seva capacitat per generar sinergies amb altres serveis municipals i projectes comunitaris la posiciona com un element clau en les polítiques locals de participació, equitat i cohesió social, i com una peça fonamental per avançar cap a una ciutat més inclusiva i justa.

El passeig de la Salzereda

La reurbanització del passeig de la Salzereda, inclosa dins el Pla de la Pinta Verda aprovat l'any 2017, representa un pas endavant en la transformació cap a una ciutat més sostenible i connectada amb el riu Besòs. L'actuació té com a objectiu principal revertir l'antiga percepció del passeig com una carretera i barrera física entre el nucli urbà i el riu, convertint-lo en un corredor verd i accessible al llarg de la façana fluvial. Les dues fases executades han permès eliminar el pas inferior, suavitzar desnivells, suprimir murs i reorganitzar la vegetació per millorar l'accessibilitat i les vistes al riu, tot reforçant el paisatge i el caràcter de ribera.

En aquest procés, s'ha incorporat vegetació diversa per afavorir la biodiversitat i la connectivitat ecològica, mantenint espècies existents que formen part de la identitat del passeig i integrant tècniques sostenibles de drenatge urbà. La mobilitat també s'ha reordenat per reduir l'espai destinat al vehicle privat i potenciar opcions més sostenibles. En aquest sentit, s'ha incorporat un carril bici bidireccional que forma part de la Bicivia metropolitana, alhora que es redistribueixen aparcaments, zones de càrrega i descàrrega, transport públic i contenidors per garantir una convivència equilibrada entre els diferents usos urbans.



Aquest projecte s'emmarca en tres grans estratègies de ciutat —infraestructura verda, infraestructura de mobilitat i dinamització urbana— amb l'objectiu de millorar la qualitat urbana i reforçar la relació entre ciutadania i espai fluvial. Entre els objectius concrets destaquen la creació d'un espai urbà de qualitat amb una identitat pròpia, la potenciació del passeig com a zona d'oci amb activitat i terrasses, i la compatibilització de la mobilitat de vehicles i vianants dins la trama urbana. Amb aquestes intervencions, la Salzereda es consolida com un eix estructural que articula natura, mobilitat sostenible i vida urbana.

6.- PLANEJAMENT VIGENT

Dins l'àmbit de la Modificació puntual de PGM es distingeixen dues àrees d'actuació, totes dues situades en terrenys de titularitat municipal i classificades com a sòl urbà consolidat:

- Una primera zona, qualificada com a sistema d'equipament comunitari de tipus administratiu, assistencial, sociocultural i docent (clau 7bAdAsCD), amb una edificabilitat màxima de 8.000 m²st i una ordenació que admet planta baixa més quatre plantes pis, respectant l'alineació de vial.

Aquesta zona inclou també una porció de sòl qualificada com a parc i jardins de caràcter local (clau 6b) dins de la mateixa finca.

Actualment, aquests terrenys estan ocupats majoritàriament per l'edifici de La CIBA, el seu pati interior i el solar contigu amb ús de magatzem.

- Una segona zona, qualificada parcialment com a parcs i jardins de caràcter local (clau 6b) i parcialment com a sistema viari (clau 5), que forma part del passeig de la Salzereda.

Tanmateix, aquestes qualificacions no s'ajusten a la urbanització real existent, resultat de les actuacions recents de transformació del passeig.

Aquesta zonificació és el resultat d'aplicar el Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de 1976 (PGM) amb el seu desplegament posterior, que a continuació s'expressa:

Pla General Metropolità (PGM)

Aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 per la Corporació Metropolitana de Barcelona (núm. expedient 1976_000477_B)

El PGM va preveure per a l'àmbit de referència la qualificació de clau 14b, zona de remodelació privada, amb l'objectiu de substituir els usos existents tot millorant la qualitat urbana i augmentant les dotacions comunitàries en el municipi, tal i com diu l'article 353 de les Normes Urbanístiques del PGM.



Pla Especial de Reforma Interior de l'antiga fàbrica CIBA "Complex Cultural del Besòs"

Aprobat definitivament el 5 d'abril de 1990 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona i publicat al DOGC en data 27 de juliol de 1990. (núm. exp. 1990_000261_B)

Un cop adquirida la finca per part de l'ajuntament, es modifica el planejament per tal d'adaptar-se als objectius marcats per l'ajuntament, de destinar la finca a un complex cultural. El PERI definia una franja d'habitatge protegit per tal de tancar l'illa qualificada de 13b (residencial en alineació de vial semiintensiva) on posteriorment es va construir, així com un seguit d'equipaments (centre cultural, centre cívic, jutjats i escola de les arts) i dos espais destinats a zona verda.

En paral·lel es va aprovar un conveni amb el Ministeri de Justícia, pel qual mentre no es construïa el nou edifici destinat a jutjats previst al carrer de Lluís Companys, se'ls facilitava l'ocupació provisional d'una part de l'edifici industrial existent.

L'àmbit ha estat objecte de diverses modificacions de planejament, per anar adaptant les previsions a les necessitats de la població, alhora que s'ha anat rehabilitant i reformant l'edifici existent, per tal d'incorporar-ne nous usos.

Pla Especial per a la concreció d'usos a l'equipament de La CIBA

Aprobat definitivament el 13 de novembre de 2020 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit Metropolità i publicat al DOGC en data 2 de desembre de 2020. (núm. exp. 2020_072648_M)

L'objectiu principal de la proposta respon a la voluntat de destinar la totalitat de l'edifici a Centre Feminista, amb l'ampliació del propi centre amb aules, sales de treball, espai co-working, espai cooperatiu de restauració i venda i tallers, juntament amb la creació d'allotjaments independents dotacionals per a dones víctimes de la violència de gènere i l'adequació de la coberta amb horts urbans per a producció pròpia.

El Pla Especial proposa mantenir la qualificació urbanística d'equipament públic (clau 7bCDAd – equipament de nova creació destinat a usos culturals, docents, i administratius) incorporant-ne els usos assistencials (clau 7bCDAdAs) per a permetre destinar una part de la primera planta de l'equipament a allotjaments temporals, per donar resposta al col·lectiu amb necessitats especials d'allotjament de caràcter transitori com són les dones víctimes de violència de gènere.

Pel que fa a les condicions d'edificació, el Pla Especial fixa una edificabilitat màxima de 8.000 m² de sostre per a la totalitat dels terrenys qualificats d'equipament, amb una ocupació màxima del 100%. Igualment, estableix que aquesta edificabilitat podria ser incrementada mitjançant l'aprovació d'un Pla de Millora Urbana, sempre que l'augment es justifiqui per les necessitats funcionals de l'equipament.



Modificació puntual de PGM en relació amb la regulació dels sistema d'equipaments comunitaris

Aprovat definitivament el 12 de desembre de 2023 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona i publicat al DOGC en data 12 de març del 2024 (núm. exp.: 2023 / 080137 / M)

La Modificació puntual de PGM en relació amb la regulació dels sistema d'equipaments comunitaris planteja un nova regulació més adequada a les necessitats dels equipaments en els temps actuals.

L'article 212 determina l'inventari d'usos aplicables, defineix els equipaments essencials i estructurants, i regula els usos complementaris.

L'article 213 disposa que els equipaments existents sense planejament específic mantenen els usos i condicions d'edificació que tenen en l'actualitat, i determina que la modificació dels paràmetres dels equipaments actuals o existents es farà d'acord amb el que disposen els articles 214 a 216 en relació al desenvolupament de nous equipaments.

En aquest sentit, l'article 214 estableix que la concreció d'usos i titularitat s'ha de formalitzar mitjançant un pla especial, llevat d'aquells supòsits en què la superfície del sòl sigui igual o inferior a 1.000 m² o bé quan l'equipament proposat tingui la condició d'essencial. Així mateix, els nous usos s'han de justificar sobre la base de les necessitats de la població i la garantia que no es compromet la prestació de serveis essencials en el seu entorn.

Pel que fa a la titularitat, l'article 215 determina que la qualificació com a equipament no exigeix necessàriament titularitat pública, tot i que aquesta pot establir-se mitjançant expropiació si el planejament així ho requereix. També es preveu la possibilitat d'articular drets reals o modalitats de gestió que en permetin l'ús per tercers.

Finalment, l'article 216 determina l'edificabilitat i les condicions d'edificació per als nous equipaments:

1. L'edificabilitat neta dels equipaments comunitaris és la que resulti d'aplicar els paràmetres de les zones de l'entorn de l'equipament. Tanmateix, atenent a l'interès públic i els requeriments funcionals es podrà incrementar puntualment l'edificabilitat dels equipaments de titularitat pública (amb un màxim del 50% addicional) mitjançant la tramitació d'un pla especial que justifiqui que l'increment de l'edificabilitat és el mínim indispensable, així com la correcta integració de l'equipament amb el seu entorn.
2. L'edificació s'ha d'ajustar a les necessitats de l'equipament així com al paisatge, les condicions ambientals i l'entorn urbà on s'ubiqui. Per això, amb caràcter general s'han d'aplicar les condicions d'edificació de les zones de l'entorn de l'equipament sense necessitat de tramitar un pla especial.

No obstant, quan sigui necessari pels requeriments funcionals de l'equipament, aquestes condicions es podran modificar mitjançant la tramitació d'un pla especial que justifiqui la correcta integració de l'equipament amb el seu entorn.

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

Aprovat definitivament el 30 de gener de 2024 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona i publicat al DOGC en data 20 de març de 2024 (núm. exp. 2022 / 077872 / M).

El Text Refós de la Modificació del Pla Especial de Protecció del Patrimoni i Catalogació de Béns de Santa Coloma de Gramenet, inclou l'antic edifici industrial de La CIBA construït a mitjans del segle XX a la cantonada dels passeigs de Llorenç Serra i de la Salzereda, dins dels "Edificis i Elements del Catàleg" amb el codi EC98 i categoria de protecció declarada com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL).

El nivell de protecció establert per la fitxa EC98 és el de protecció volumètrica i d'entorn. Aquest nivell comporta, d'una banda, la proposta de conservar el volum principal, la composició de la façana i la coberta, i,

de l'altra, la no admissió d'intervencions que alterin el volum principal, incloses les remunes i les ampliacions en planta.

Pel que fa a les intervencions a l'entorn dels edificis catalogats, la Modificació del Pla Especial de Protecció del Patrimoni determina de forma genèrica que les intervencions en edificis de l'entorn no podran perjudicar la imatge i els valors patrimonials del bé catalogat i que les mitgeres al descobert d'edificis en contacte amb un edifici protegit, tindran el tractament de façana pel que fa als acabats.

7.- PROPOSTA

7.1 Objectius i criteris generals de la modificació puntual de PGM

La present Modificació puntual de PGM té dos objectius principals:

- d'una banda, definir les condicions d'edificació necessàries per a la implantació de la futura residència pública per a gent gran en un solar destinat a equipament;
- i, de l'altra, adequar la regulació urbanística a la urbanització real del passeig de la Salzereda.

7.2 2a. Residència pública per a gent gran

Per tal de proposar la ubicació més adequada per a una Residència per a gent gran al municipi de Santa Coloma de Gramenet, s'ha analitzat la disponibilitat de sòls de titularitat municipal aptes i compatibles amb aquesta finalitat i s'ha identificat un sòl actualment vacant, classificat com a urbà consolidat, situat al Pg. Salzereda, 19-20, al barri del Riu Nord. Aquest espai està qualificat com a equipament comunitari de nova creació de caràcter local de tipus tècnic-administratiu, assistencial-sanitari, cultural-religiós i docent (clau 7bAdAsCD).

Aquesta ubicació compleix amb els aspectes més rellevants que estableix el Departament de Drets Socials i Inclusió de la Generalitat de Catalunya per als projectes de centres residencials, entre els quals destaquen:

- Obertura del centre a l'entorn urbà. El barri on se situen els terrenys presenta una trama consolidada, ben connectada amb el transport públic i amb espais verds com el Parc Fluvial del Besòs. Aquest context garanteix una accessibilitat òptima i una qualitat ambiental adequada per a l'activitat residencial. La seva situació permetria evitar l'aïllament i promoure la participació activa dels residents en la vida quotidiana del barri, facilitant el manteniment de la seva xarxa social.
- Integració d'espais verds en el projecte arquitectònic. Els espais verds constitueixen un element socialitzador i terapèutic essencial en aquest tipus d'equipament. Els jardins i patis promouen la convivència i la interacció entre residents, famílies i personal, generant un ambient de comunitat i benestar. Alhora, el contacte amb la natura té un efecte positiu sobre la salut física i emocional, afavorint la relaxació, l'activitat a l'aire lliure i les teràpies basades en el verd.

A més a més, situar aquest equipament a continuació de la CIBA, un equipament públic ja consolidat i un centre únic a l'estat espanyol, nascut per ser un equipament pioner en la creació de polítiques públiques d'igualtat real i efectiva de totes les dones, pot generar sinergies i col·laboracions molt valuoses entre ambdós centres: tallers intergeneracionals, activitats comunitàries, espais d'innovació social. Aquesta complementarietat reforça la voluntat de crear un model residencial integrat, obert i participatiu.

Finalment, la ubicació proposada, en un entorn urbà ben equipat, facilita l'accés a serveis d'atenció domiciliària, transport adaptat, serveis socials, comerços i equipaments sanitaris, factors que contribueixen decisivament a la millora de la qualitat de vida dels residents.

En conseqüència, el solar del passeig de la Salzereda, 19-20, es considera l'emplaçament més adequat entre els terrenys públics disponibles a la ciutat per desenvolupar-hi la nova residència per a gent gran. Les seves dimensions, forma i ubicació permeten oferir les condicions òptimes per a la implantació d'un equipament amb una capacitat per a unes 90 persones, seguint el model d'unitats de convivència, plenament alineat amb els principis del Model d'Atenció Centrada en la Persona.

Tot i això, el projecte de nova edificació haurà detenir en compte els valors patrimonials de l'edifici de La CIBA, catalogat com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) i que disposa de protecció volumètrica i d'entorn. En aquesta línia, es recomana que la nova construcció es relacioni de manera harmoniosa amb la mitgera existent, afavorint una integració respectuosa entre ambdós edificis.

Cal indicar igualment que una part de l'àmbit es troba dins la zona d'influència del túnel del metro. Aquesta afectació recau exclusivament sobre l'edifici actual de La CIBA, protegit com a BCIL i, per tant, sense possibilitat d'ampliació. Per aquest motiu, la present modificació proposa ajustar l'edificabilitat al sostre existent, sense alterar-lo.

Aquesta limitació no afecta el solar del passeig de la Salzereda, 19-20, on es proposa concentrar la totalitat de l'edificabilitat potencial de l'àmbit amb l'objectiu de facilitar-ne la construcció de la futura Residència per a gent gran. Per tant, el nou edifici podrà desenvolupar-se sense condicionants derivats de la infraestructura ferroviària.

Així mateix, la nova edificació haurà de considerar la situació del solar dins de la zona inundable del Riu Besòs, amb un període de retorn de 500 anys. Atès que s'hi preveuen usos vulnerables, serà necessari incorporar condicionants de seguretat específics en la fase de disseny. En conseqüència s'afegeix a la normativa urbanística d'aquest pla que el projecte d'edificació haurà de definir les solucions constructives necessàries per tal que es compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades a l'ordenació i usos establerts, assegurant la no afectació per inundabilitat del nou edifici.

Per a garantir la compatibilitat amb aquests condicionants, la proposta de modificació de planejament preveu una ordenació volumètrica flexible amb una alçada i ocupació màxima i dues alineacions obligatòries, la del passeig de Salzereda i la mitgera amb l'edifici protegit, que permetin integrar des del disseny el nou edifici amb l'actual edifici de La CIBA i, alhora, respectar els condicionants hidràulics de la zona.

Per tant, l'objectiu central de la present modificació de planejament és ampliar i reordenar l'àmbit de sòl destinat a equipament administratiu, assistencial, cultural i/o docent a la cantonada del passeig de la Salzereda, actualment sense ús i pendent d'edificar. La proposta reubica part de la zona qualificada de parc urbà adjacent a la reserva d'equipaments, per situar-la al Pg. de la Salzereda, recentment urbanitzat com a tal; permetent l'ampliació de la zona d'equipaments. A tal efecte, es segreguen 1.384,29 m² de la finca original, que configuraran un únic àmbit continu i adequat per a la implantació d'una Residència pública per a gent gran.

Aquesta ampliació es planteja mantenint íntegrament els usos de l'equipament existent i ajustant-se al que estableix la Modificació puntual de PGM relativa a la regulació del sistema d'equipaments comunitaris, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en sessió de 12 de desembre de 2023.

D'acord amb el que disposa l'article 4 de la Modificació puntual de PGM esmentada que modifica l'article 212 de les NU del PGM, el programa funcional de la futura residència podrà incorporar activitats complementàries directament vinculades a la seva funció principal i orientades a millorar l'atenció i el suport als usuaris. Aquestes activitats, amb una superfície màxima de 350 m² de sostre, hauran de contribuir a la diversitat funcional i al correcte funcionament de l'equipament, reforçant alhora la seva integració social i urbana.

Pel que fa a les condicions edificatòries, el sostre màxim previst és de 12.000 m²st, la qual cosa suposa un increment del 50% respecte l'edificabilitat vigent. Aquest augment s'ajusta al que estableix l'esmentat article 4, que substitueix l'antic article 217 de les NU del PGM per un nou article 216 relatiu a l'edificabilitat i a les condicions d'edificació dels equipaments comunitaris.

7.3 Reconeixement de la urbanització del passeig de la Salzereda

Finalment, es reconeix la urbanització existent del passeig de la Salzereda, que en aquest tram situa la zona de passeig més propera al riu, reforçant la connexió física i visual de la ciutat amb el Besòs i consolidant aquest àmbit com a espai públic d'ús quotidià i d'oci.

La reurbanització del passeig ha permès transformar un antic eix viari que actuava com a barrera en un corredor verd de gran qualitat urbana, generant una nova façana fluvial que facilita la permeabilitat entre el teixit urbà i la llera del riu. Una actuació que ha potenciat l'accessibilitat universal, ha millorat la continuïtat paisatgística i ha afavorit la presència d'espais més amables i segurs per al passeig i la trobada ciutadana, consolidant el passeig com un element estructurant de la infraestructura verda municipal i com un espai de convivència que incrementa el valor ambiental i social del front fluvial.

8.- JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ AMB ELS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS

La present Modificació puntual de PGM es considera necessària i justificada per diversos motius d'interès públic vinculats a la millora de l'atenció i els serveis destinats a la població gran del municipi:

- Generar un equipament centrat en l'atenció de la població vulnerable: proporcionar serveis especialitzats i continuats a persones grans, especialment aquelles en situació de dependència o amb recursos econòmics limitats, garantint l'equitat i la igualtat d'oportunitats.

Actualment, Santa Coloma de Gramenet només disposa d'una residència pública per a gent gran, la Residència Ramon Berenguer, amb capacitat per a 165 persones, insuficient per atendre la demanda. Amb la nova residència s'ampliarà la xarxa d'equipaments municipals per a la gent gran, millorant l'accessibilitat i la cobertura dels serveis essencials.

- Millorar la qualitat de vida familiar: donar suport a les famílies en relació a les càrregues físiques i emocionals derivades de la cura de persones grans, oferint un entorn segur i professional.
- Integració urbana i territorial: reforçar la xarxa d'equipaments municipals, assegurant una distribució racional i accessible dels serveis públics dins la ciutat.

En conjunt, aquests factors posen de manifest l'interès general que motiva la modificació de planejament destinada a possibilitar la implantació d'una nova residència per a gent gran a Santa Coloma de Gramenet.

D'acord amb l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, la modificació puntual del planejament segueix les mateixes determinacions que en regeixen la seva formació. En aquest cas, la intervenció es limita a concretar l'ús i els paràmetres edificatoris del solar municipal destinat a la futura residència per a gent gran, garantint-ne la viabilitat urbanística i la integració amb l'entorn.

En compliment de l'article 97 del TRLU, la proposta manté la coherència amb el model d'ordenació vigent i amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible. L'actuació afecta exclusivament sòl de titularitat municipal, no altera drets privats ni genera càrregues urbanístiques associades a propietaris particulars. Les determinacions es limiten a ajustar qualificacions i condicions d'edificació per adequar el planejament a les

necessitats socials i de serveis públics del municipi, sense introduir increments de densitat residencial ni processos de creixement urbà.

L'article 99.1 del TRLU estableix que les modificacions d'instruments de planejament general 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 establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

- a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

En aquest sentit, s'incorpora com annex la informació sobre la titularitat dels sòls inclosos en la present Modificació puntual de PGM.

- b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

Aquesta previsió, queda recollida a l'apartat 12. *Agenda*, on s'estableix una fase única de quatre anys destinada exclusivament a la construcció de la nova residència pública per a gent gran. Aquesta programació és proporcionada a l'abast de l'actuació i conforme a l'article 99.1.b.

- c) 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'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

S'acredita a l'apartat 13. *Avaluació econòmica i financera* que la modificació que la Modificació puntual de PGM no genera noves càrregues urbanístiques ni despeses extraordinàries per al municipi.

En relació amb la justificació del compliment de l'article 100 del TRLU, es considera que no seria aplicable, atès que l'increment de sostre edificable s'adscriu exclusivament a un equipament públic, pel que no implica transformacions que facin exigibles reserves addicionals de sistemes.

D'altra banda l'increment d'edificabilitat del 50% que es proposat s'ajusta plenament al que estableix l'article 216 de les Normes Urbanístiques del PGM, relatiu a l'edificabilitat i les condicions d'edificació dels equipaments comunitaris, incorporat per la Modificació puntual de PGM aprovada definitivament el 12 de desembre de 2023. Aquesta regulació permet explícitament l'ajust de sostre quan, com en el present cas, sigui necessari per garantir la funcionalitat i adequació del sistema d'equipaments del municipi.

9.- RESUM NUMÈRIC

A continuació es presenten el quadre comparatiu de la superfície de sòl del planejament vigent i la del planejament proposat del conjunt:

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	PLANEJAMENT VIGENT (m²sòl)	PLANEJAMENT PROPOSAT (m²sòl)	DIFERÈNCIA (m²sòl)
6b	4.560,20	4.740,80	+180,60
7b	2,856,90	3.842,50	+ 985,60
5 vial	7.438,50	6.272,30	- 1.166,20
TOTAL SISTEMES	14.855,60	14.855,60	0

I el quadre comparatiu de l'edificabilitat prevista pel planejament vigent i la que proposa la modificació puntual de PGM:

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	PLANEJAMENT VIGENT (m²st)	PLANEJAMENT PROPOSAT (m²st)	DIFERÈNCIA (m²st)
7b	8.000	12.000	+4.000

Del quadre de superfícies es desprèn que la reducció de sòl destinat a vial es tradueix en un increment de 180,60 m² de sòl qualificat com a sistema d'espais lliures i en un augment de 985,60 m² de sòl destinat al sistema d'equipaments. Cal remarcar que una part d'aquest nou sòl d'equipament haurà de mantenir-se lliure d'edificació, d'acord amb el paràmetre d'ocupació que s'estableix a la normativa, i, si es considera convenient, podria incorporar-se funcionalment a la plaça 8 de març.

Així mateix, la modificació comporta un increment del sostre edificable d'equipament, que passa dels 8.000 m²st vigents als 12.000 m²st. Aquest increment del 50% d'edificabilitat es justifica d'acord amb el que estableix l'article 216 de les Normes Urbanístiques del PGM, modificat per l'article 4 de la Modificació puntual de PGM relativa a la regulació del sistema d'equipaments comunitaris, i es distribueix tenint en compte que l'edificació existent, catalogada com a BCIL, no pot augmentar ni volum ni sostre.

En conseqüència, als terrenys que ocupa l'actual edifici de La CIBA se li assigna una edificabilitat màxima de 4.500 m²st, mentre que els terrenys en els que es preveu la construcció d'una Residència pública per a la gent gran disposarà d'un sostre màxim edificable de 7.500 m²st.

10.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES PER A SISTEMES

La proposta implica una redefinició parcial dels espais lliures, ajustant determinacions que fins ara no es corresponien amb la realitat física i urbana existent. Aquest ajust comporta la necessitat de justificar el compliment de l'article 98 del TRLU, atès que afecta sistemes d'espais lliures d'àmbit local.

Tal com s'indica a l'apartat anterior, el balanç de superfície destinada a sistema d'espais lliures entre el planejament vigent i el proposat és el següent:

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	PLANEJAMENT VIGENT (m²sòl)	PLANEJAMENT PROPOSAT (m²sòl)	DIFERÈNCIA (m²sòl)
6b	4.560,20	4.740,80	+178,80

La modificació no redueix la reserva global d'espais lliures del municipi, ja que la pèrdua puntual associada a l'adequació del sòl per a l'equipament assistencial es compensa íntegrament amb la qualificació com a zona verda de superfícies situades a la Salzereda, actualment urbanitzades i plenament integrades en el paisatge fluvial i en l'ús ciutadà. Aquesta operació permet incorporar com a sistema d'espais lliures sòls que ja funcionen com a parc i passeig, adequant el planejament a la realitat física consolidada.

La redistribució resultant manté la superfície total de sòl lliure, reforça la continuïtat del corredor verd del Besòs i millora la funcionalitat del sistema d'espais lliures urbans, donant així ple compliment a l'article 98 del TRLU, que exigeix mantenir i millorar la funcionalitat d'aquests sistemes en cas de modificació.

11.- NORMATIVA

Capítol 1. DISPOSICIONS GENERALS

article 1. Àmbit

L'àmbit objecte del present document correspon als terrenys que actualment ocupa l'edifici de La CIBA, una part del passeig de la Salzereda, recentment reurbanitzat, i una part de reserva d'equipaments i zona verda, pendents de materialitzar.

Més específicament, l'àmbit de la present Modificació puntual de PGM comprèn el Pg. Salzereda, des del C. Lluís Companys al núm. 36 de l'esmentat passeig, en tota la seva amplada fins al límit de l'àmbit fluvial; l'edifici de La CIBA i la resta de reserva d'equipaments d'aquesta illa, inclosa una porció interior d'illa que actualment correspon a reserva de zona verda, pendent d'urbanitzar; amb un total de 14.855,60 m² de sòl.

article 2. Objecte i iniciativa

La present Modificació puntual de PGM té dos objectius principals:

- d'una banda, definir les condicions d'edificació necessàries per a la implantació de la futura residència pública per a gent gran en un solar destinat a equipament; i,
- de l'altra, adequar la regulació urbanística a la urbanització real del passeig de la Salzereda.

Aquesta Modificació puntual de PGM és d'iniciativa municipal i ha estat redactada pels Serveis tècnics del Departament de Planejament Urbanístic de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

article 3. Marc legal de referència

Aquesta Modificació puntual de PGM s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent, és a dir el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer (en endavant TRLU); i el seu reglament, Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLUC). Així com del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament de Protecció de la Legalitat Urbanística (en endavant RPLU)

Així mateix, li són d'aplicació les determinacions del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

En allò no previst en aquesta Modificació puntual de PGM són aplicables les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (NU de PGM, en endavant), les ordenances metropolitanas d'edificació, així com altres normatives concurrents en matèria d'edificació, habitatge i, així com la legislació sectorial vigent i la resta de disposicions legals que li són d'aplicació.

Així mateix, la legislació urbanística i sectorial aplicada i a la que es fa menció en aquest Pla, s'ha d'entendre aplicable en tant que sigui vigent, i s'entendrà substituïda per la legislació posterior que es promulgui i la derogui.

Capítol 2. REGULACIÓ DEL SÒL DESTINAT A SISTEMES PÚBLICS

article 4. Condicions reguladores del sistema de xarxa viària (clau 5)

1. S'identifica als plànols de zonificació com a sistema viari i amb la clau 5 i comprèn els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la circulació de vehicles i el seu aparcament i a la mobilitat de vianants.
2. Les conduccions d'instal·lacions i serveis públics es traçaran en la projecció del sistema viari.

article 5. Condicions reguladores del sistema d'espais lliures (clau 6b)

1. S'identifiquen als plànols amb la clau 6b, i comprèn les diferents places, parcs i jardins definits dintre del sector, sempre de titularitat, ús i domini públic.
2. Per a la seva regulació seran vigents els articles 202, 203 i 204 de les Normes Urbanístiques del PGM del Capítol 3 del Títol III: "Sistema general d'espais lliures".

article 6. Condicions reguladores del sistema d'equipaments (clau 7b)

1. S'identifiquen als plànols amb la clau 7b i comprèn els sols que es destinen a usos Administratius, Assistencials, Culturals i/o Docents, d'acord amb l'art. 212.1 de les Normes Urbanístiques del PGM, sempre de titularitat pública municipal, sense perjudici de la fórmula que s'estableixi per la seva gestió d'entre les previstes a la vigent legislació de règim local.
2. Per a la seva regulació seran vigents les Normes Urbanístiques del PGM del Capítol 4 del Títol III: "Equipaments comunitaris i serveis tècnics metropolitans". La resta de paràmetres no definits a la normativa s'ajustaran a les necessitats funcionals de l'equipament.
3. Condicions d'ús:
 - a. Usos Administratius: centres d'oficines i serveis de l'administració pública, de titularitat pública, d'acord amb l'apartat h) de l'article 212.1.
 - b. Usos Assistencials: centres assistencials destinats als serveis bàsics i especialitzats definits per la normativa vigent en matèria de serveis socials, d'acord amb l'apartat c) de l'article 212.1.
 - c. Usos Sòcio-culturals: centres cívics, casals, ludoteques, arxius, biblioteques i altres centres destinats a promoure la cultura de les arts com ara museus, teatres, auditoris, espais d'arts visuals i centres culturals polivalents, de conformitat amb la normativa vigent en matèria de cultura, d'acord amb l'apartat e) de l'article 212.1.
 - d. Usos Docents: centres d'educació infantil, bàsica, secundària, superior i de règim especial definits per la normativa vigent en matèria d'educació i altres centres de formació d'interès públic o social, d'acord amb l'apartat a) de l'article 212.1.
4. El programa funcional de l'equipament podrà incorporar activitats complementàries, compatibles, dimensionades i proporcionades al programa funcional i al volum d'usuaris de l'equipament, d'acord amb l'article 212.3 de les NU del PGM segons la "Modificació de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris" aprovat definitivament el 12 de desembre de 2023, amb una superfície màxima de 350 m².
5. La incorporació d'activitats complementàries no podrà comportar la divisió de la titularitat última dels terrenys del conjunt de l'equipament, que ha de ser única.

6. Paràmetres d'ordenació específics per a la parcel·la d'equipament situada al Pg. Llorenç Serra, 64, cantonada amb Pg. de la Salzereda, 23 (La CIBA):
 - a. Edificabilitat màxima: S'estableix una edificabilitat màxima de 4.500 m², corresponent a la superfície construïda de l'actual edifici amb protecció BCIL.
7. Paràmetres d'ordenació específics per a la parcel·la d'equipament situada al Pg. de la Salzereda, 19-20:
 - a. Tipus d'ordenació: ordenació segons volumetria específica.
 - b. Edificabilitat màxima: S'estableix una edificabilitat màxima de 7.500 m² de sostre per al nou equipament.
 - c. Alineació de l'edificació: l'edificació s'haurà d'alinejar obligatòriament al passeig de la Salzereda i a la mitgera de l'equipament existent amb protecció BCIL, sent flexible la resta d'alineacions.
 - d. Ocupació màxima sobre rasant: 80%
 - e. Ocupació màxima sota rasant: 100%.
 - f. Alçada reguladora màxima: 25 metres.
 - i. Cota de referència de l'alçada reguladora: Es pren com a cota de referència la rasant del passeig de la Salzereda, al punt mig de la nova edificació.
 - ii. L'alçada es mesura a partir de la cota de referència establerta. Per sobre d'aquesta, només es permetran elements tècnics de les instal·lacions i els volums corresponents als nuclis de comunicació vertical.
 - g. Cossos sortints: S'admeten els cossos sortints d'acord amb els articles 229 i 230 de les NU del PGM.
 - h. Cal que el nou projecte d'edificació doni compliment als següents condicionants:
 - i. Minimitzar l'ocupació del sòl en la mesura del possible, reservant espais lliures interiors permeables amb elements vegetals que garanteixin una adequada qualitat ambiental.
 - ii. Haurà de definir les solucions constructives necessàries per tal que es compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades a l'ordenació i usos establerts, assegurant la no afectació per inundabilitat del nou edifici.
 - iii. S'haurà de garantir la continuïtat de l'enjardinament entre l'espai públic i les zones lliures adjacents.
 - iv. Les mitgeres vistes hauran de disposar d'acabat de façana adequat.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Tota la legislació a què fa referència la present modificació de planejament s'entendrà d'aplicació sens perjudici de la modificació o derogació que estableixin disposicions normatives posteriors.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta Modificació puntual de PGM entrarà en vigor l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva.

12.- AGENDA

Per al desenvolupament de les previsions de la present Modificació puntual de PGM s'estableix una única fase quadriennal, a partir de l'entrada en vigor del present document.

Aquesta fase correspon exclusivament a la construcció de la nova Residència pública per a gent gran, atès que les actuacions relatives a l'equipament existent de La CIBA i a la urbanització del passeig de la Salzereda ja han estat executades en la seva totalitat.

13.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'estudi de viabilitat econòmica i financera té per objecte analitzar la viabilitat econòmica de les actuacions urbanístiques contemplades en la present modificació de planejament.

D'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), l'informe de sostenibilitat econòmica 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.

La inclusió d'aquest apartat en els documents de planejament es motiva de conformitat amb l'article 96 del TRLU, pel qual la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

A més, d'acord amb l'article 99 del TRLU, la present Modificació puntual de PGM ha de justificar que les variacions respecte del planejament vigent no generen càrregues urbanístiques desproporcionades ni una despesa que tingui un impacte negatiu en les finances públiques de les administracions implicades, tant pel que fa a la construcció del nou equipament com a la prestació del servei al llarg del temps.

En primer lloc, tots els sòls inclosos en l'àmbit de la Modificació puntual de PGM són sòls de sistemes, i per tant no hi ha canvis en termes de beneficis econòmics, ja que es tracta de sòls sense rendiment econòmic, l'objecte dels quals és satisfer necessitats socials més que econòmiques.

Per altra banda, tant l'equipament de La CIBA com la urbanització del passeig de la Salzereda es troben completament executats i operatius, de manera que el planejament proposat no genera noves càrregues econòmiques per al municipi, ni altera el rendiment derivat del planejament vigent.

L'única inversió associada a aquesta modificació és la construcció de la nova residència pública per a gent gran, que està previst que assumeixi el Departament de Drets Socials i Inclusió de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb les seves competències en matèria de serveis socials. Aquesta despesa resulta plenament justificada pel benefici social que aporta: ampliació de la capacitat assistencial, millora en l'atenció a la dependència, reforç de l'equitat territorial i resposta a una necessitat demogràfica acreditada.

Pel que fa a la futura prestació del servei, cal assenyalar que les despeses de funcionament formen part de les obligacions pròpies del sistema públic de serveis socials i que la nova residència contribuirà a adequar l'oferta a la demanda real i a reduir costos indirectes associats a la manca de places públiques, com ara l'externalització de serveis o la derivació a centres de fora del municipi.

Per tant, es podria dir que en aquest cas la Modificació puntual de PGM no pot justificar-se en termes de rendibilitat econòmica o generació de beneficis econòmics, sinó més bé en termes de finalitat social i interès general.

14.- MEMÒRIA SOCIAL

La present Modificació puntual de PGM té incidència exclusivament sòl urbà consolidat de titularitat municipal qualificat com a equipament i espai lliure, sense afectar sòl residencial ni generar cap increment de sostre destinat a habitatge. L'objecte de la modificació és ajustar la regulació urbanística del solar destinat a la futura Residència per a gent gran, així com adequar la delimitació de l'espai lliure del passeig de la Salzereda a la seva configuració urbanitzada real.

Atès que no es creen nous habitatges, no es redueixen reserves d'habitatge protegit ni es modifiquen àrees residencials, la modificació no produeix efectes sobre la capacitat residencial del municipi ni sobre el parc d'habitatge existent. Tampoc comporta desplaçaments de població ni necessitats de reallotjament, ja que totes les finques afectades són de titularitat pública i no tenen ús residencial.

En conseqüència, la present modificació no té incidència en la política municipal d'habitatge i és coherent amb les directrius del Pla Local d'Habitatge de Santa Coloma de Gramenet 2021, mantenint la coherència amb el model de ciutat compacta i socialment cohesionada, i contribuint a la millora de l'oferta d'equipaments públics sense afectació social en matèria d'habitatge.

15.- IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE

L'article 69.5 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.

L'objectiu és que el present document contribueixi a la igualtat d'oportunitats i al benestar de les persones més vulnerables. En aquest sentit, la nova residència pública per a gent gran, situada en contigüitat amb l'equipament de La CIBA, s'insereix en un entorn que afavoreix la multifuncionalitat, apropa serveis i facilita la vida comunitària.

El disseny dels espais públics associats al nou equipament caldrà que s'orientin a potenciar la relació veïnal i la interacció social, mitjançant espais intermedis de trobada, la connexió amb la futura plaça 8 de març i la continuïtat de l'espai lliure. També caldrà incorporar criteris relacionats amb l'accessibilitat universal i la mobilitat sostenible, prioritzant els vianants i permetent l'ús simultani per part de col·lectius diversos sense barreres ni sectoritzacions. La seguretat també cal que sigui un criteri clau: espais ben il·luminats, oberts a visuals transversals i exempts d'obstacles, amb especial atenció a dones, adolescents i persones grans.

La nova residència reforçarà la xarxa social del municipi, proporcionant un entorn segur i adaptat on les persones grans podran establir relacions, participar en activitats comunitàries i mantenir vincles que afavoreixin la seva autonomia i benestar emocional. Des de la perspectiva de gènere, l'equipament tindrà un paper rellevant, ja que moltes dones grans assumeixen rols de cura i constitueixen la majoria de la població gran. Les cures professionals coordinades alliberaran aquestes dones de la sobrecàrrega habitual, permetent-les accedir a activitats i serveis que afavoreixin la seva participació social i igualtat d'oportunitats.

Finalment, la residència es podrà integrar amb altres serveis municipals i equipaments comunitaris, fomentant la intergeneracionalitat i consolidant una xarxa social inclusiva i equitativa per a tota la població gran, amb especial atenció a les necessitats específiques de les dones. Aquest enfocament contribueix a un urbanisme inclusiu, on fins i tot petites intervencions en el disseny dels espais públics poden tenir un impacte significatiu en la qualitat de vida i la cohesió social del municipi.

16.- 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 3 de l'article 3 assenyala que cal disposar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular. Considerant implantacions singulars, entre d'altres, les Instal·lacions esportives, lúdiques i culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.

En aquest cas, ni l'ampliació de sòl d'equipament 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.

17. INFORMACIÓ AMBIENTAL

Per al desenvolupament de la present Modificació puntual de PGM, no s'estima realitzar avaluacions mediambientals, ja que l'actuació es formalitza dins d'un entorn urbà clarament consolidat. No es preveu cap transformació física del context urbà, ni cap transformació.

La inexistència de transformacions físiques en el context urbà, l'increment de sostre de sistemes previst, sense augmentar la intensitat dels usos, ni incorporar-ne de nous, no ha de comportar cap transcendència en les condicions mediambientals preexistent.

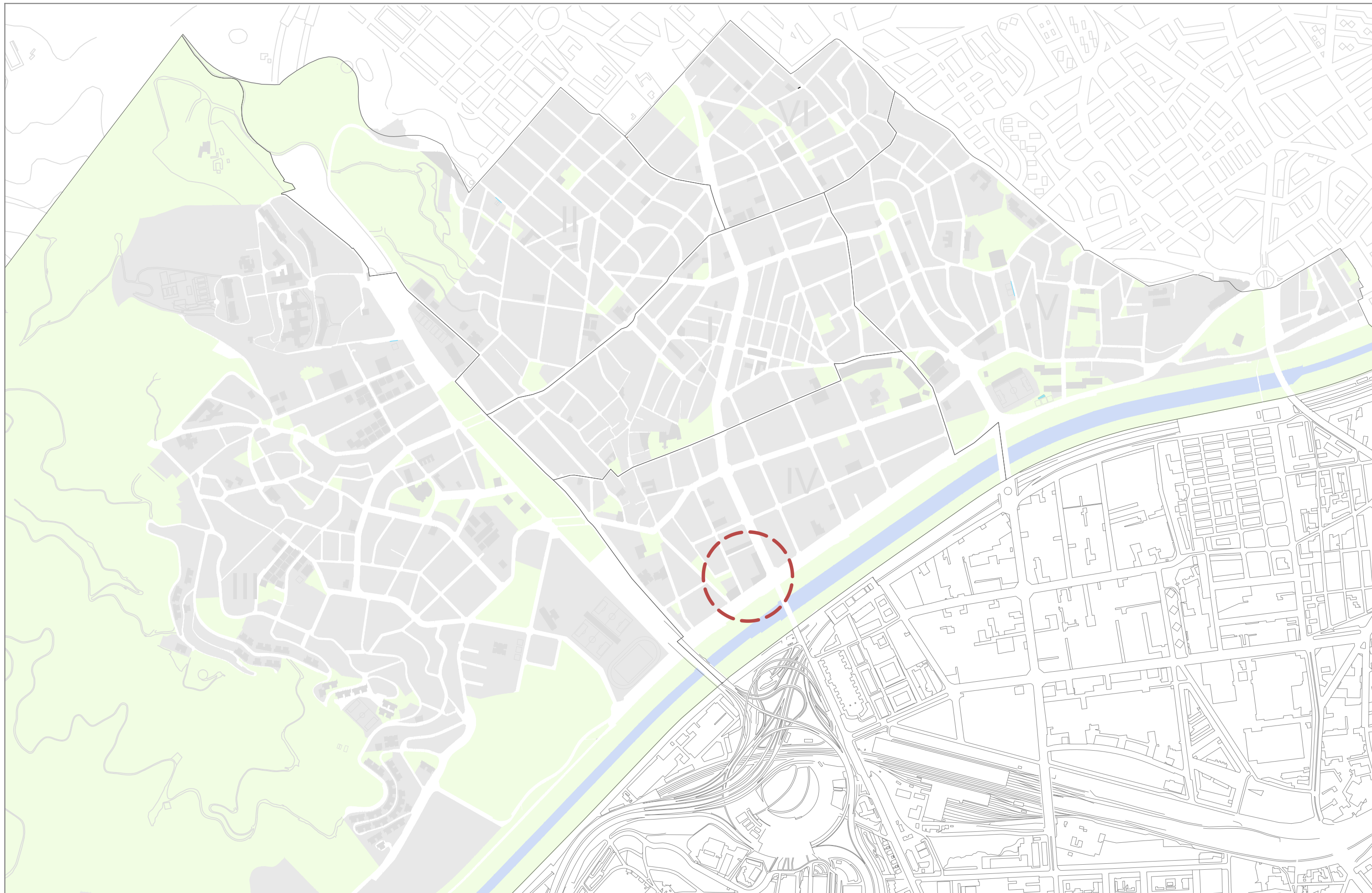
Santa Coloma de Gramenet, en data de l'última signatura

José Luís Lara Benjumea
Arquitecte i Cap del Departament
de Planejament Urbanístic

Gemma Sola Clua
Arquitecta del Servei de Planejament,
Gestió Urbanística i Habitatge

Vistiplau,

Mireia Artigues Vendrell
Lletrada i Cap del Servei de Planejament,
Gestió Urbanística i Habitatge



Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet
Dept. Planejament Urbanístic

MPGM PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UNA RESIDÈNCIA PÚBLICA PER A GENT GRAN AL PASSEIG DE LA SALZEREDA
SITUACIÓ

desembre 2025
e: 1/10.000



01



