



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

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

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
08.-	Condicions d'edificació	1/500

ANNEXOS

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

0.- MEMÒRIA DE LA TRAMITACIÓ

0.1.- TRAMITACIÓ MUNICIPAL DEL PLA ESPECIAL APROVAT INICIALMENT

El Ple municipal, en la sessió celebrada el 18 de desembre de 2025, va acordar aprovar inicialment la Modificació puntual del PGM per a la construcció d'una residència pública per a gent gran al passeig de la Salzereda (codi Municipal: PU-246/MPG).

En compliment de l'article 85.4 del Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), i amb l'objectiu que el document pogués ser examinat per totes les persones interessades, l'acord es va sotmetre a informació pública fins el 2 de març de 2026, data de finalització del termini d'al·legacions.

0.2.- AL·LEGACIONS

En el transcurs del període d'exposició pública no consta al registre municipal l'entrada de cap al·legació.

0.3.- INFORMES ORGANISMES SECTORIALS

D'acord amb les competències respectives, el 30 de desembre de 2025 es van sol·licitar els informes sectorials als organismes competents en matèria d'aigües, protecció civil, transports i mobilitat i protecció del patrimoni arquitectònic i, el 10 de febrer de 2026, el d'infraestructures de mobilitat.

En la data d'emissió del present informe, i un cop transcorregut el termini legalment establert des de la sol·licitud, s'informa del següent en relació amb l'emissió dels informes sectorials:

1. **Informe en matèria d'aigües emès per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA):** Informe favorable condicionat al compliment de determinades exigències tècniques expressades en el mateix document.

Aquests requisits s'han incorporat íntegrament al punt n) "Condicions d'edificació per minimitzar el risc d'inundació", dins de l'article 6.7 de l'apartat 11 "Normativa" de la MPGM.

2. **Informe en matèria de protecció civil emès per la Direcció General de Protecció Civil:** Informe desfavorable atesa la incompatibilitat de la implantació d'un equipament de pública concurrència amb usos vulnerables en zona de risc d'inundació T100 amb temps de trànsit ràpid (inferior a dues hores) i en zona de flux preferent (ZFP).

Per resoldre aquesta objecció i garantir la viabilitat de l'equipament, de forma coordinada tant amb els serveis tècnics de Protecció Civil de la Generalitat de Catalunya com els municipals, s'ha incorporat al document una justificació detallada a l'apartat 7.2 de la Memòria, que acredita que Santa Coloma de Gramenet disposa d'una capacitat de resposta i gestió de l'emergència singular que permet alterar la consideració operativa del risc. Aquesta solvència es fonamenta en l'existència d'un DUPROCIM actualitzat i plenament operatiu, gestionat per un servei de prevenció amb una dilatada expertesa en situacions de crisi.

Així mateix, es posa en relleu el paper del Sistema d'Alerta Hidrològica del Parc Fluvial del Besòs (SAHBE), el qual garanteix una vigilància presencial i constant a la llera del riu. Aquest sistema de monitoratge permet preveure les possibles crescudes amb un marge de temps d'entre 2 i 12 hores, transformant a efectes pràctics el temps de trànsit de "ràpid" a "lent". Per reforçar encara més la seguretat de la residència, es preveu la implementació d'un canal d'avís directe des del centre de control del SAHBE cap a aquest equipament, assegurant l'activació immediata dels seus protocols d'autoprotecció de forma simultània a qualsevol alerta. Tots aquests mecanismes de control permeten assegurar un temps d'inundació lenta que, des de l'òptica de la protecció civil, habilita

l'aplicació dels condicionants de seguretat propis de la zona T500 per a la implantació d'usos vulnerables.

Aquests condicionants, així com la prohibició expressa d'ocupació de la Zona de Flux Preferent (ZFP), s'han traslladat a la normativa de la present MPGM per garantir-ne el seu compliment mitjançant la inclusió de l'article 6.7.n) "Condicions d'edificació per minimitzar el risc d'inundació".

3. **Informe en matèria de transports i mobilitat emès per l'Autoritat del Transport Metropolità (ATM):** Informe favorable amb recomanacions tècniques sobre mobilitat que s'hauran de tenir en compte en fase de projecte. Aquestes indicacions s'han recollit a l'apartat 11 "Normativa", concretament a l'article 6.7.o) "Condicions relacionades amb la mobilitat sostenible", regulant aspectes com la dotació d'aparcament per a bicicletes i la previsió de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, d'acord amb la normativa vigent.
4. **Informe de protecció del patrimoni arquitectònic emès pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya:** Informe favorable.
5. **Informe en matèria d'infraestructures de mobilitat:** En data de redacció del document no s'ha rebut l'informe sectorial d'afectació de les infraestructures de mobilitat sol·licitat al Departament de Territori, habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya.

0.4.- CANVIS INTRODUÏTS EN EL DOCUMENT APROVAT INICIALMENT

Com a conseqüència dels informes sectorials emesos durant la fase d'informació pública, així com de la revisió d'ofici efectuada pels serveis tècnics redactors, s'han introduït els següents ajustos en el present document d'Aprovació Provisional respecte del text aprovat inicialment:

- **Memòria:** Es reformula el redactat dels apartats 5 "Estat actual" i 7 "Proposta" per dotar-lo d'una millor estructura i coherència narrativa.

Així mateix, es detalla la descripció dels condicionants urbanístics de l'àmbit, especialment pel que fa a la justificació tècnica de la capacitat de resposta municipal davant del risc d'inundació i l'eficàcia del sistema SAHBE del Parc Fluvial del Besòs. Aquests factors motiven la consideració d'un temps de trànsit lent i habiliten l'aplicació dels condicionants de seguretat corresponents a la zona de període de retorn de 500 anys (T500) per a usos vulnerables.

- **Normativa:** S'ajusta el redactat dels apartats 6 i 7 de l'article 6 de la l'apartat 11 "Normativa" per tal de definir amb precisió els paràmetres d'edificació segons el tipus d'ordenació: volumetria específica en configuració unívoca per l'edifici existent de La CIBA, i volumetria específica en configuració flexible per la futura residència.

Així mateix, s'incorporen en l'apartat 7 els punts n) "Condicions d'edificació per minimitzar el risc d'inundació", on es recullen les prescripcions tècniques i d'autoprotecció exigides per l'ACA i Protecció Civil, i o) "Condicions relacionades amb la mobilitat sostenible", per donar compliment a les recomanacions de l'ATM en matèria de dotació d'aparcament per a bicicletes i vehicles elèctrics.

- **Plànols:** S'incorpora el plànol núm. 08 "Condicions d'edificació", per a definir gràficament amb major precisió les condicions d'edificació, alineacions i alçades d'acord amb els paràmetres regulats a la normativa de la present Modificació puntual de planejament.

D'acord amb el que disposa l'article 112 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aquests ajustos no constitueixen canvis substancials, atès que no suposen l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general o al model d'ordenació del territori, ni tampoc respecte a la classificació del sòl. Es tracta, per tant, d'ajustos d'ordre tècnic que mantenen inalterats els elements essencials de la proposta aprovada inicialment i que, per tant, no requereixen sotmetre el document a un nou període d'informació pública.

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

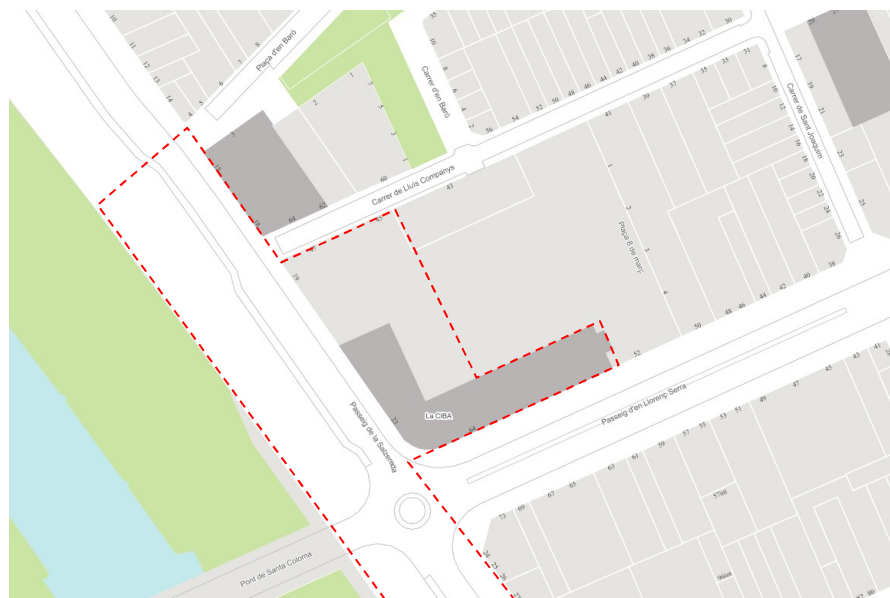
L'àmbit objecte del present document correspon als terrenys que actualment ocupa l'edifici de La CIBA, una part del passeig de la Salzereda, recentment reurbanitzat, i una part de reserva d'equipaments i zona verda, pendent de materialitzar.

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 segregat 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.

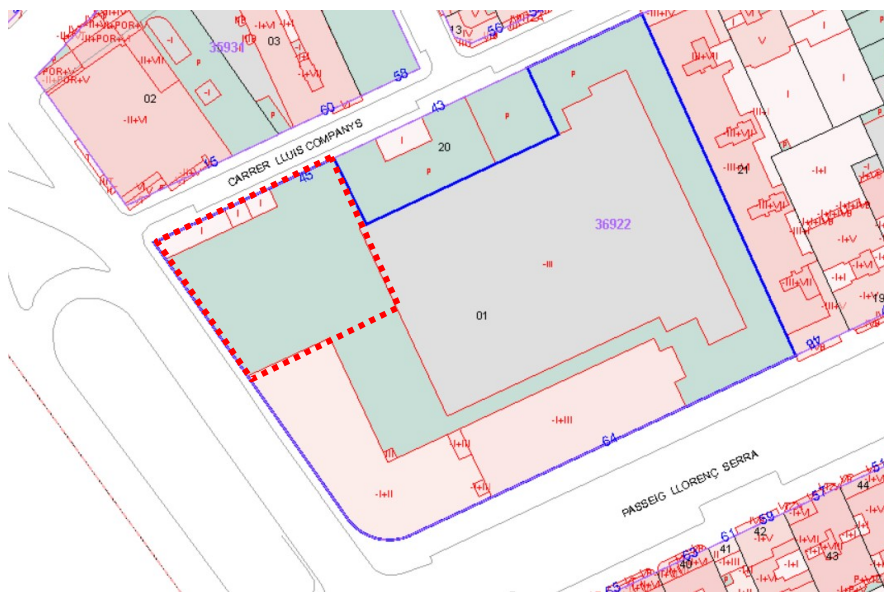
El solar del passeig de la Salzereda, 19-20

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 majoritàriament dins de la zona inundable associada al cabal amb un període de retorn de 100 anys del riu Besòs, amb afectació parcial de zona de flux preferent (ZFP) a la franja del solar adjacent al carrer Baró.

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.



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, capacitació 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"

Aprovat 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

Aprovat 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. Construcció de la segona 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. Fruit d'aquesta anàlisi, s'han identificat uns terrenys actualment vacants, classificats com a sòl 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.

Condicionants previs

El desenvolupament del projecte de la nova Residència pública per a gent gran queda subjecte a un conjunt de condicionants urbanístics que s'han de tenir present en la proposta d'ordenació:

Protecció del patrimoni arquitectònic

L'àmbit de la modificació se situa en l'entorn immediat de l'edifici de La CIBA, catalogat com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL). Aquesta catalogació, que inclou la protecció volumètrica i del seu entorn, obliga a establir una ordenació que respecti els valors històrics i arquitectònics de l'edificació preexistent. En aquest sentit, la proposta haurà de garantir una integració respectuosa entre ambdós edificis, preservant la identitat del conjunt patrimonial.

Afectació d'infraestructures de transport

Una part de l'àmbit on s'ubica l'edifici de La CIBA es troba parcialment dins de la zona d'influència del túnel de la xarxa de metro. Atès que l'edifici actual de La CIBA té protecció com a BCIL i no permet cap ampliació, la present modificació opta per ajustar l'edificabilitat al sostre ja existent, sense alterar-lo. A més, cal assenyalar que la servitud ferroviària no afecta el solar del passeig de la Salzereda, 19-20, on es concentrarà l'increment d'edificabilitat necessari per a la construcció de la nova Residència per a gent gran.

Risc d'inundabilitat i gestió de l'emergència

D'acord amb els Mapes de Perillositat i Risc d'Inundació (MAPRI) vigents, els terrenys es troben majoritàriament en zona inundable amb període de retorn de 100 anys (T100) amb afectació parcial de zona de flux preferent (ZFP) a la franja del solar adjacent al carrer Baró.

Malgrat que el temps de trànsit associat al riu Besòs s'identifica inicialment com a inundació ràpida (inferior a 2 hores segons la Instrucció IRP/971/2010), la present proposta justifica la viabilitat de l'ús residencial vulnerable mitjançant la singular capacitat de resposta i gestió de l'emergència del municipi.

Santa Coloma de Gramenet disposa d'un DUPROCIM (Document Únic de Protecció Civil Municipal) actualitzat i plenament operatiu. Aquest document és l'eina bàsica de planificació que integra tots els plans d'actuació municipal en cas d'emergència, establint de forma nítida l'organització i els protocols d'actuació davant de riscos territorials i especials. El municipi compta amb un servei de prevenció amb una dilatada expertesa en la gestió de situacions d'emergència, amb una estructura tècnica preparada per a la presa de decisions ràpida i eficaç.

Aquesta solvència tècnica i institucional es veu reforçada pel Sistema d'Alerta Hidrològica del Parc Fluvial del Besòs (SAHBE). Més enllà del monitoratge de dades meteorològiques en temps real, el SAHBE garanteix una vigilància constant i presencial a la llera del riu, amb personal de control que actua de forma coordinada amb els serveis d'emergència. Aquesta vigilància activa, sumada a la capacitat de preveure crescudes amb un marge d'entre 2 i 12 hores, permet assegurar que el temps de resposta davant una avinguda serà ràpid des d'una vessant operativa, i, en conseqüència es podran aplicar les mesures d'autoprotecció amb les mateixes garanties que en una zona T-100 lenta.

Per reforçar encara més la seguretat de la futura residència, s'ha d'establir i mantenir un sistema d'avís directe des del centre de control del SAHBE a la pròpia residència, assegurant que els protocols d'autoprotecció del centre s'activin de forma simultània a qualsevol alerta hidrològica.

Tots aquests mecanismes de control i gestió permeten assegurar un temps d'inundació lenta que, des del punt de vista de la protecció civil, habilita l'aplicació dels condicionants de seguretat propis de la zona de període de retorn de T-100 lenta, equivalents als de zones de període de retorn de 500 anys (T500).

Proposta d'implantació i condicions d'edificació

L'objectiu principal de la present modificació és reordenar l'àmbit per fer viable la Residència per a gent gran mitjançant una solució urbana que permeti la integració arquitectònica del nou equipament amb l'edifici de La CIBA. La proposta ha d'assegurar, a més, el compliment dels paràmetres de seguretat hidràulica exigits per l'ACA i la Direcció General de Protecció Civil per a zona inundable amb període de retorn a 500 anys (T500), un cop justificada la inundació lenta del sector i el temps de resposta ràpida mitjançant els avisos i l'aplicació de mesures d'autoprotecció ràpides.

En aquest sentit, la proposta preveu la segregació de 1.384,29 m² de la parcel·la matriu de La CIBA per configurar un solar al qual se li assigna un sostre màxim de 7.500 m²st, suficient per albergar el programa funcional de la residència i resoldre l'adequada adaptació als condicionants previs.

Aquest increment de sostre es planteja 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.

En aquest sentit, s'ha adequat l'edificabilitat de l'àmbit que ocupa l'actual edifici de La CIBA al sostre existent (4.500 m²st) per a obtenir un sostre màxim total de 12.000 m²st, la qual cosa suposa un increment de l'edificabilitat del 50% que dona compliment al que estableix l'article 216 de les NU del PGM.

A més, d'acord amb el que disposa 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.

Per garantir la integració des del disseny del nou edifici amb l'edifici protegit, 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 la Salzereda i la de la mitgera nord de l'edifici de La CIBA. A més, s'estableix una alçada màxima de 25 metres (PB+6) que s'ajusta a l'alçada de les edificacions de l'entorn, especialment de l'edifici confrontant dels Jutjats, amb el qual conforma la façana fluvial en aquest sector.

Per la seva banda, per a garantir la plena compatibilitat de l'ús residencial amb el seu entorn fluvial, la proposta d'ordenació incorpora normativament els següents condicionants tècnics d'obligat compliment:

- L'edificació no podrà ocupar la zona de flux preferent (ZFP) d'acord amb els MAPRI vigents en el moment de construcció.
- Es prohibeix la ubicació de dormitoris i altres espais de pernoctació a la planta baixa.
- Es prohibeix de forma expressa la construcció d'espais ocupables per sota de la cota de carrer. Qualsevol planta soterrada s'haurà de limitar a usos tècnics i haurà d'assegurar una estanquitat total.
- L'edificació haurà de disposar, com a mínim, de dues vies d'evacuació independents que conduixin a zones situades per sobre de la cota de calat de la T500. Aquests espais de seguretat en plantes superiors estaran dimensionats per garantir el confinament o l'evacuació segura de la totalitat de l'aforament del centre.

- El projecte haurà de preveure sistemes de drenatge específicament dissenyats per gestionar els cabals previstos, evitant que la nova construcció provoqui cap increment d'inundabilitat en les edificacions existents de l'entorn.
- El nou equipament s'haurà d'incorporar preceptivament en el DUPROCIM municipal.
- Atès l'ús vulnerable proposat, caldrà vincular directament l'equipament als sistemes d'alerta del Besòs. Aquesta circumstància haurà d'estar detallada al seu Pla d'Autoprotecció.

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, pendants 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 Servei de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge 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 metropolitanes 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. d'en Llorenç Serra, 64, cantonada amb el Pg. de la Salzereda, 23 (La CIBA):

Els paràmetres d'ordenació es corresponen amb la volumetria de l'actual edifici de La CIBA, amb protecció de Bé Cultural d'Interès Local (BCIL):

- a. Tipus d'ordenació: Ordenació segons volumetria específica en la configuració unívoca, d'acord amb el plànol d'ordenació núm. 08 "Condicions d'edificació".
- b. Superfície de parcel·la: 2.458,21 m² de sòl.
- c. Edificabilitat màxima: S'estableix una edificabilitat màxima de 4.500 m² de sostre.
- d. Alineació i profunditat edificable: D'acord amb el plànol d'ordenació núm. 08.
- e. Nombre màxim de plantes: Planta baixa i una planta pis (B+1) al Pg. de la Salzereda; planta baixa i dues plantes pis (B+2) al Pg. d'en Llorenç Serra; i no edificable (NE) al pati interior d'illa.
- f. Alçada reguladora màxima (ARM): 10,50 m per a B+1 i 15,00 m per a B+2.
- g. Cota de referència de l'ARM: Se situarà en la rasant del Pg. de la Salzereda en la intersecció entre l'alineació de façana de la parcel·la d'equipament del Pg. de la Salzereda, 19-20, i l'alineació de façana de l'edifici de La CIBA.
- h. Per sobre de l'ARM només es permetran elements tècnics de les instal·lacions i els volums corresponents als nuclis de comunicació vertical.

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 en la configuració flexible.
- b. Superfície de parcel·la: 1.384,29 m² de sòl.
- c. Edificabilitat màxima: S'estableix una edificabilitat màxima de 7.500 m² de sostre.
- d. Perímetre regulador: Es correspon amb la totalitat de la parcel·la, d'acord amb el plànol d'ordenació núm. 08.
- e. Perfil regulador: Es correspon amb el plànol horitzontal situat a 24,50 metres d'alçada respecte de la cota de referència de l'alçada reguladora màxima (ARM), d'acord amb el plànol d'ordenació núm. 08.
- f. Cota de referència de l'ARM: Se situarà en la rasant del Pg. de la Salzereda en la intersecció entre l'alineació de façana de la parcel·la d'equipament del Pg. de la Salzereda, 19-20, i l'alineació de façana de l'edifici de La CIBA.
- g. Nombre màxim de plantes sobre rasant: Planta baixa i sis plantes pis (B+6).
- h. Alineacions obligatòries: L'edificació haurà d'alinejar-se obligatòriament al Pg. de la Salzereda i a la mitgera de l'edifici de La CIBA, sent flexible la resta d'alineacions.
- i. Ocupació màxima sobre rasant: 80% de la parcel·la. Caldrà minimitzar l'ocupació del sòl en la mesura del possible, reservant espais lliures interiors permeables amb elements vegetals que garanteixin una adequada qualitat ambiental. A més, s'haurà de garantir la continuïtat de l'enjardinament entre l'espai públic i les zones lliures adjacents a l'edificació.
- j. Ocupació màxima sota rasant: 80% de la parcel·la.

- k. Cossos sortints: S'admeten els cossos sortints d'acord amb els articles 229 i 230 de les NU del PGM.
- l. Per sobre del perfil regulador, només es permetran elements tècnics de les instal·lacions i els volums corresponents als nuclis de comunicació vertical.
- m. Les mitgeres de l'edificació que quedin vistes hauran de disposar d'un adequat acabat de façana.
- n. Condicions d'edificació per minimitzar el risc d'inundació:
 - i. L'edificació no podrà ocupar la zona de flux preferent d'acord amb els MAPRI vigents en el moment de construcció.
 - ii. No s'admet la construcció d'espais ocupables per sota de la cota de carrer. Qualsevol planta soterrada s'haurà de limitar a usos tècnics i haurà d'assegurar una estanquitat total.
 - iii. No s'admet la ubicació de dormitoris i altres espais de pernoctació a la planta baixa.
 - iv. L'edificació haurà de disposar, com a mínim, de dues vies d'evacuació independents que hauran de situar-se per sobre de la cota de calat corresponent al període de retorn de 500 anys (T500). En aquest sentit, els espais de les edificacions situats per sobre la T500 hauran d'estar dimensionats per garantir l'evacuació de la totalitat de l'aforament.
 - v. L'edificació haurà de disposar de sistemes de drenatge específicament dissenyats pels cabals previstos o altres sistemes de mitigació o prevenció dels efectes de les inundacions.
 - vi. L'edificació s'haurà de dissenyar de forma que no provoqui increments d'inundabilitat en edificacions existents.
 - vii. El nou equipament s'haurà d'incorporar en el DUPROCIM municipal.
 - viii. Caldrà vincular directament el nou equipament als sistemes d'alerta del Besòs. Aquesta circumstància haurà d'estar detallada al Pla d'Autoprotecció de l'edifici.
- o. Condicions relacionades amb la mobilitat sostenible:
 - i. Caldrà preveure a l'entorn de l'equipament la dotació d'aparcament per a bicicletes i els punts de recàrrega elèctrica de vehicles que determini la normativa vigent.

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.

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

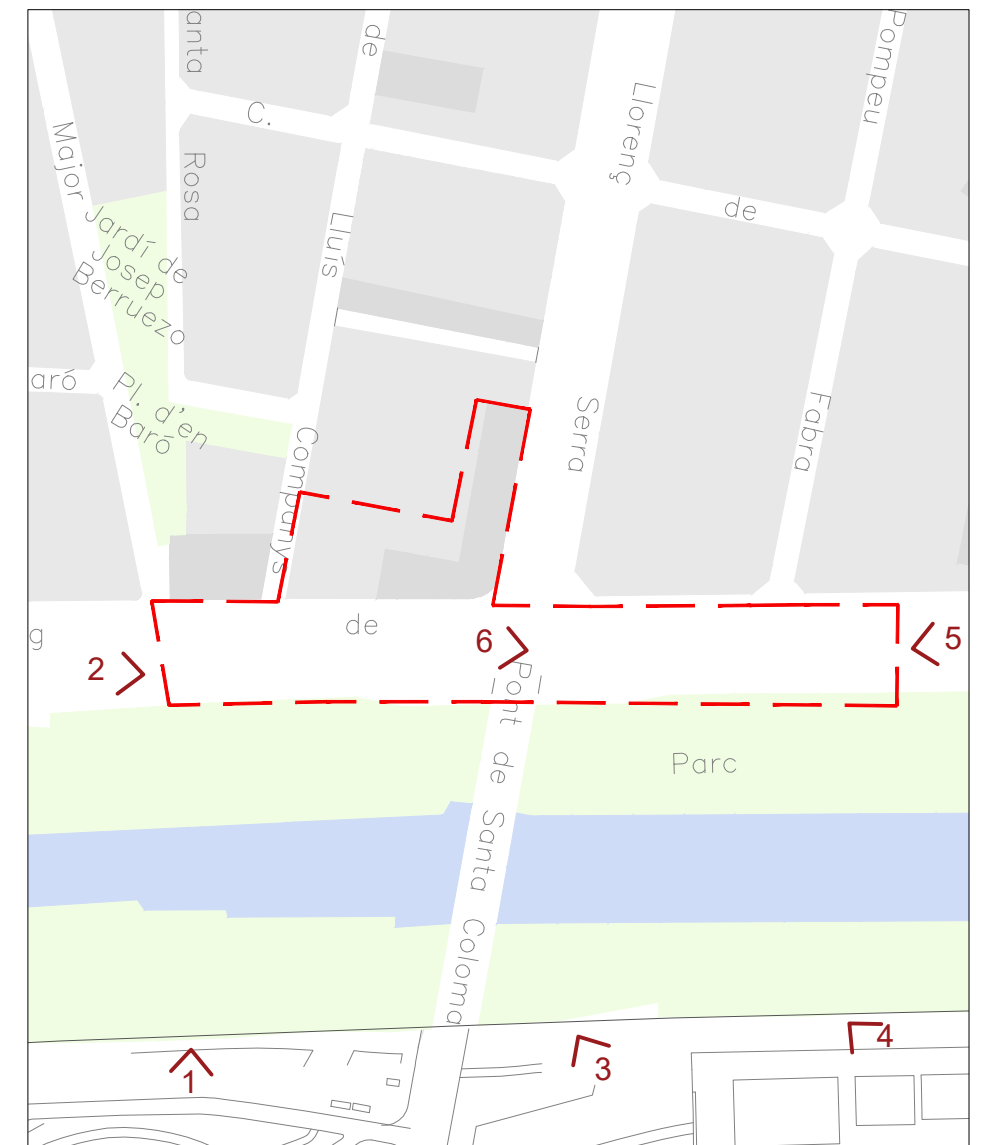
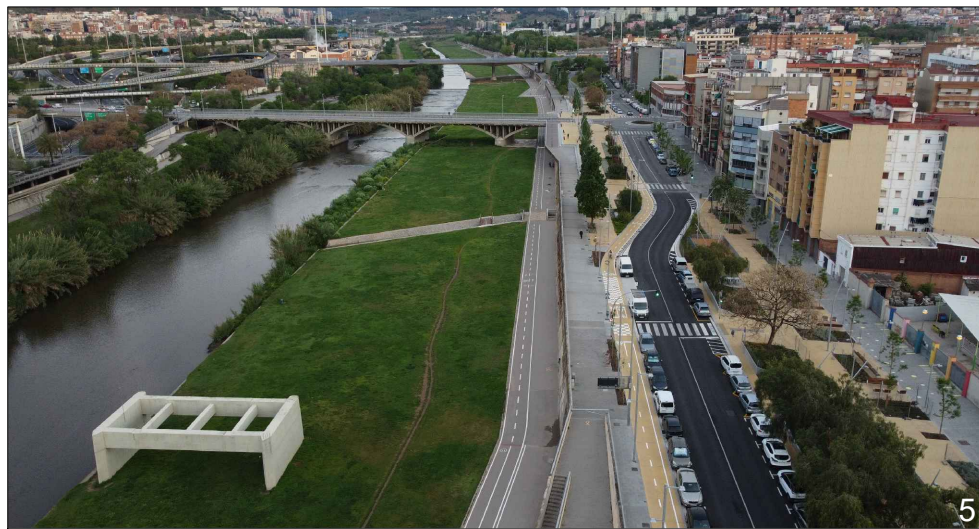
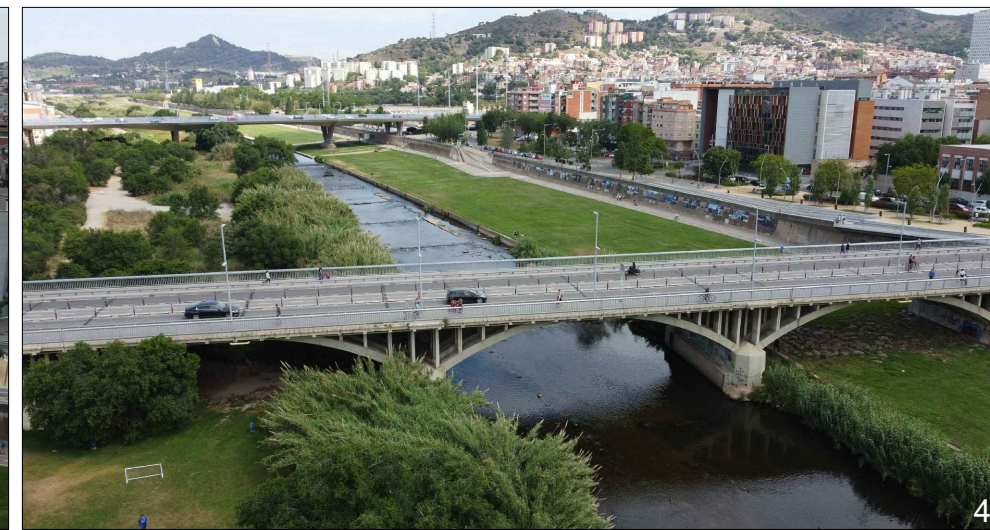
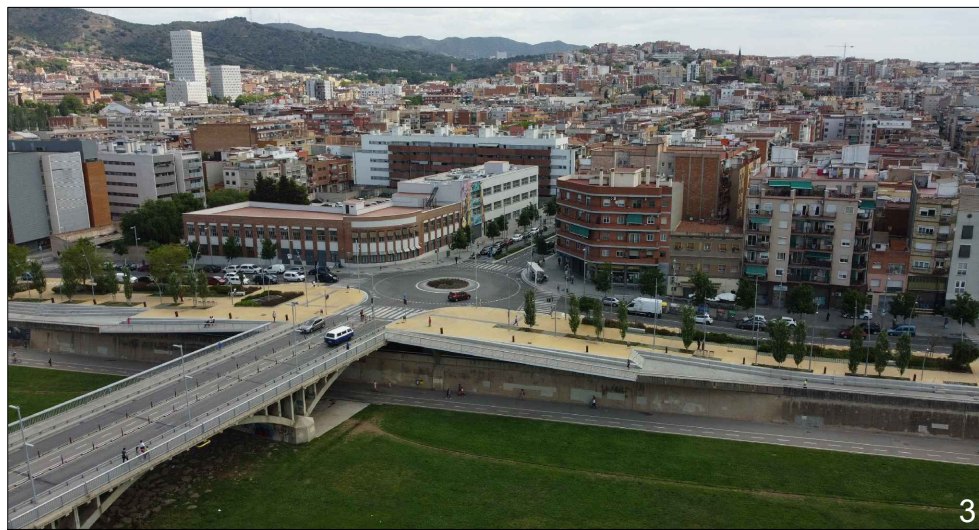
MPGM PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UNA RESIDÈNCIA PÚBLICA PER A GENT GRAN AL PASSEIG DE LA SALZEREDA SITUACIÓ

maig 2026
e: 1/10.000



01

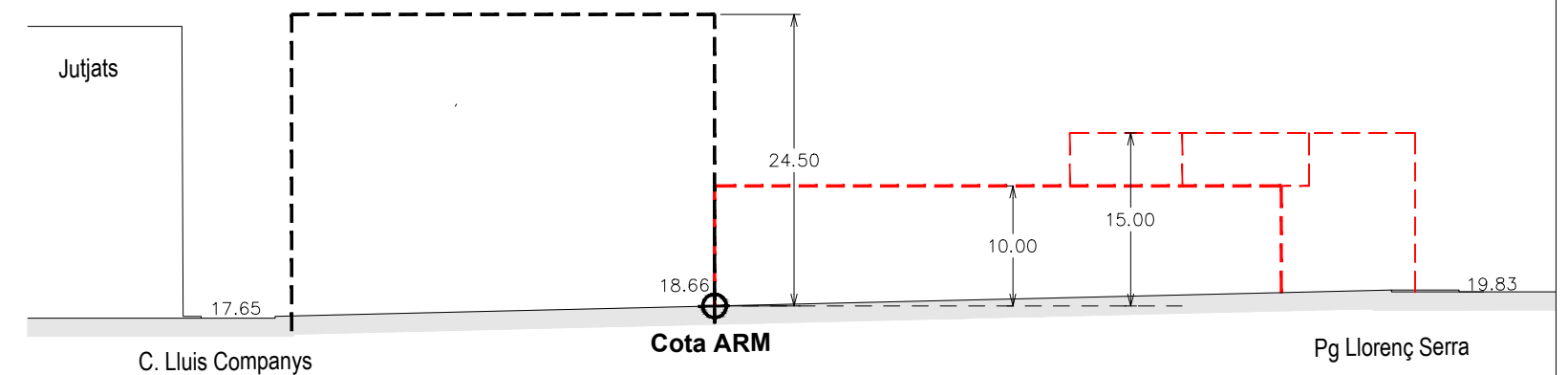
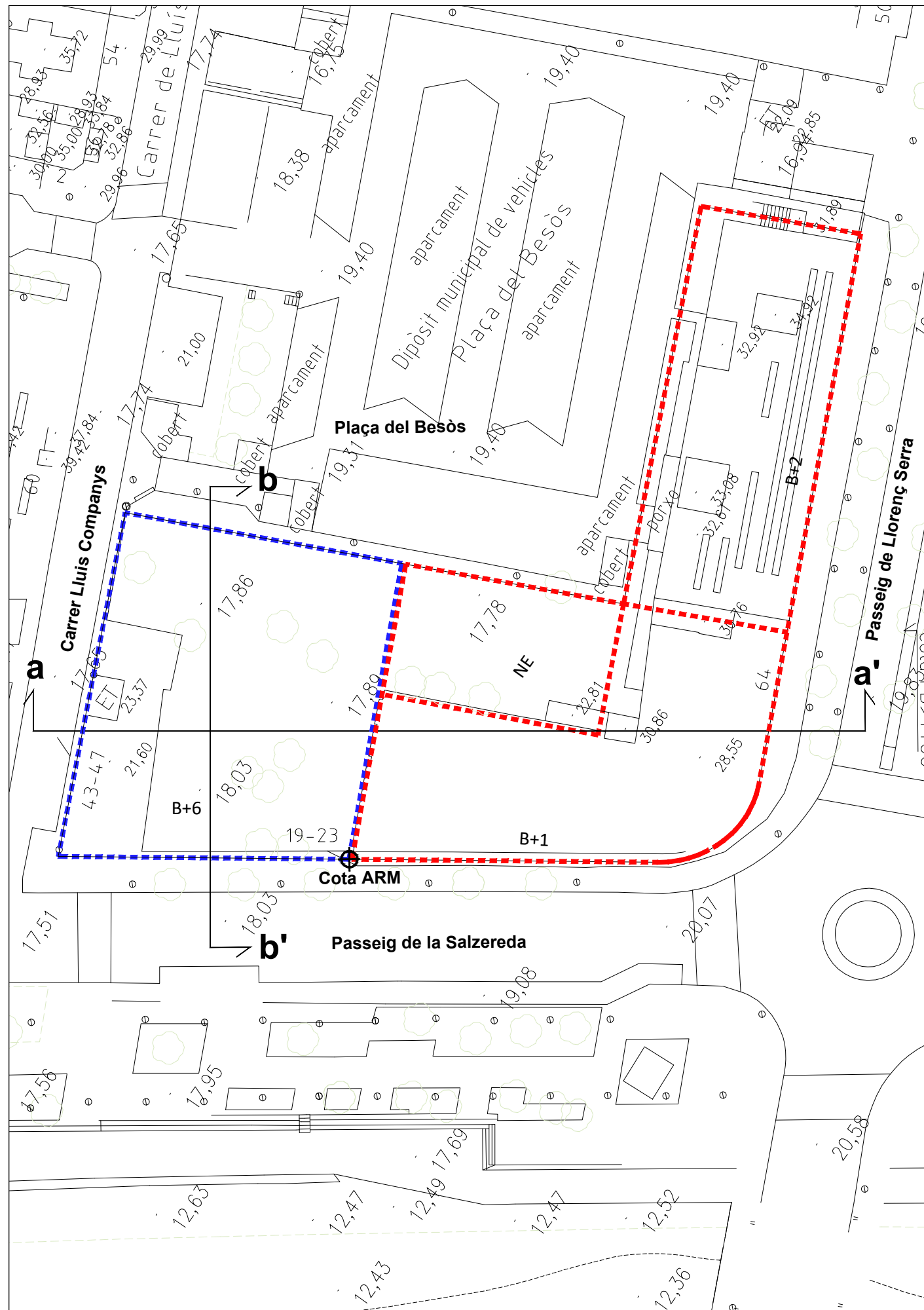




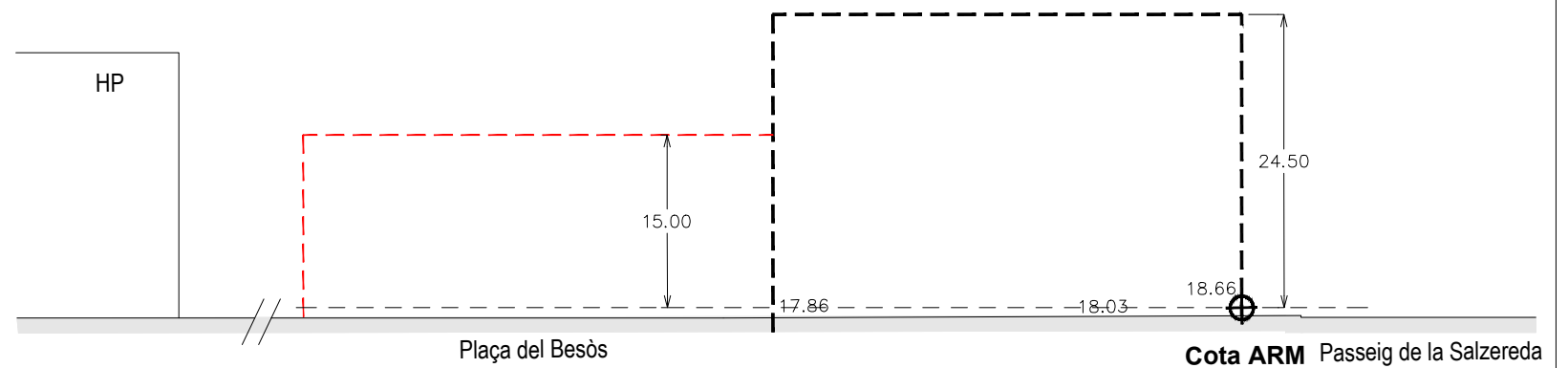








Secció a-a'



Secció b-b'

LLEGENDA

- Perímetre regulador (Configuració Flexible)
- Volumetria edificable (Configuració Univoca)
- Perfil regulador (Configuració Flexible)
- ⊕ Cota de referència de l'alçada reguladora màxima (ARM)

