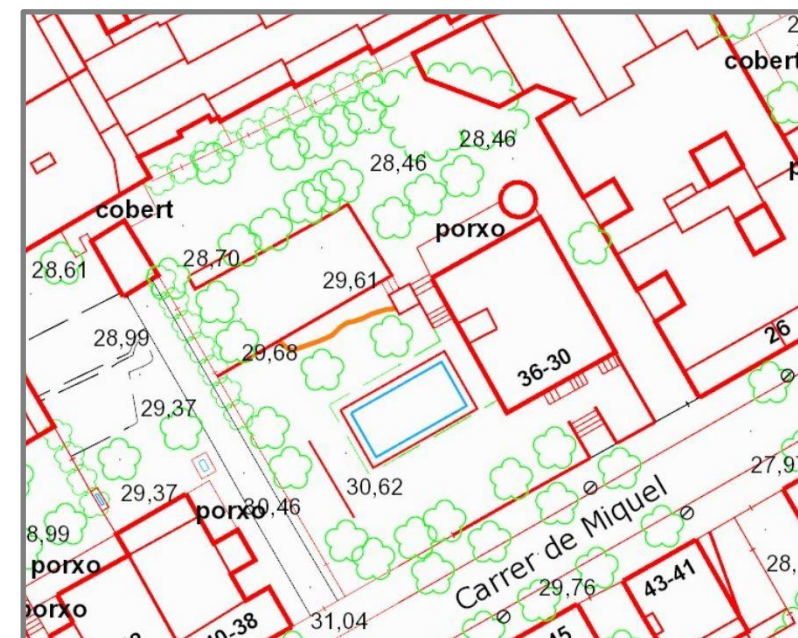




PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

EN L'ÀMBIT DEL CARRER MIQUEL 30-36 AL MUNICIPI DE SANT BOI DE LLOBREGAT

Arquitectes: Paquita Pons i Francesc Sagristà

Octubre 2020

ÍNDEX

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.1. Introducció
- 1.2. Objectiu i formulació del Pla especial
- 1.3. Àmbit
- 1.4. Planejament vigent

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Objectius
- 2.2. Justificació d'ordenació
- 2.3. Marc Legal
- 2.4. Justificació dels paràmetres urbanístics

3- NORMATIVA URBANÍSTICA

- 3.1. Paràmetres urbanístics
- 3.2 Quadre resum

4- GESTIÓ URBANÍSTICA

5- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

6. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- P.01. Situació i Emplaçament
- P.02. Topogràfic i Qualificació urbanística
- P.03. Reportatge fotogràfic
- P.04. Plantes edifici i annexes- estat actual
- P.05. Seccions i alçats – estat actual
- P.06. Seccions i alçats – estat actual
- P.07. Infraestructures i serveis existents
- P.08. Plantes i perfils - proposta ordenació
- P.09. Seccions i perfils - proposta ordenació
- P.10. Ocupació soterrani i opcions indicatives

ANNEXES

- 1- Nota Registre
- 2- Fitxa Cadastre
- 3- Fitxa Patrimoni

1-MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 Introducció

El present document té per objecte la redacció del Pla especial urbanístic en l'àmbit de la parcel·la situada en el carrer Miquel 30-36 del districte de Marianao de Sant Boi de Llobregat.

Es tracta d'un Pla especial de desenvolupament previst expressament en el planejament urbanístic vigent - *Modificació puntual del Pla general Metropolità en l'àmbit del Nucli antic i part del barri de Marianao* – aprovat definitivament el 20/07/2004 i publicat definitivament al DOGC el 15/09/2004.

1.2. Objectiu i formulació del Pla especial

L'objectiu final d'aquest Pla especial urbanístic consisteix en definir el volum de l'edificació – preveient una remunta d'una planta sobre l'actual edifici i implantant una nova edificació-, concretar com es distribueix els sostre edificable i definir els paràmetres urbanístics i les condicions edificatòries tant de la nova edificació a implantar com de l'existent.

La iniciativa privada i la formulació del present Pla especial correspon a Na Francisca Lladó Escanilla, propietària del sòl objecte d'aquest pla.

Així, d'acord amb l'article 78 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, que remet a l'art.101, diu textualment:

"Article 101 Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.

2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.

3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les."

1.3. Àmbit

Es tracta d'una parcel·la de superfície 1.659m² (segons dades cadastrals), de propietat privada i amb una sola propietària.

La referència cadastral és 8978703DF1787H0001TX.

(S'adjunta Nota de Registre i Dades cadastrals a l'Annex)

Té una forma sensiblement trapezoïdal. La longitud de façana és 38,47m² i la profunditat entre 40,46m² i 42,92m². Els tres accessos de la parcel·la estan distribuïts al llarg de la façana del carrer Miquel núm. 30-36. Limita al Est amb el carrer Miquel núm. 26-28, al Sud-Est amb el mateix carrer Miquel, al Sud-Oest amb carrer Miquel núm. 38-40 i al Nord-oest amb carrer Jordi Rubió i Balaguer núm.11-13 (interior de parcel·la).

Topogràficament la parcel·la està ordenada en dos grans nivells condicionats pel fort pendent del carrer Miquel. L'accés de cota inferior defineix un dels nivells (I) i l'accés de cota superior, el segon nivell (II). La diferència de cota entre nivells és de 2m.

La identificació dels nivells es pot veure en la foto aèria adjunta.



La parcel·la està ocupada per un l'habitatge de 211,40m², una terrassa de 9,56m², un garatge de 43,63m² i una piscina de 50,00m², en total té una ocupació de 314,59m². La terrassa està quasi adossada a la façana posterior dreta de l'habitatge i el garatge està adossat a fons i lateral dret de parcel·la. La resta està lliure d'edificació i es troba enjardinat amb l'existència d'una piscina. En l'actualitat l'accés rodat es produeix per l'accés situat a la cota inferior.

L'habitatge és aïllat, de planta rectangular i consta d'una planta inferior, una planta principal i coberta plana transitable, té una superfície construïda total de 311,56m² i fou construït entre els anys 1900-1905.

Està inclòs dins del conjunt urbà, considerat com especialment protegit, format per habitatges unifamiliars amb jardí en la seva majoria i localitzat amb la fitxa núm. 58 en el Catàleg i Pla especial de Protecció i Rehabilitació del Patrimoni Arquitectònic. (S'adjunta fitxa en l'Annex).

La planta baixa es desenvolupa en diferents estances: estar-menjador-cuina, dormitoris, bany i cambra de rentat.

L'accés es produeix a través del porxo de la façana posterior i està al nivell (I) cota inferior de parcel·la. Degut al desnivell de cotes del terreny la planta baixa té tres façanes i la seva superfície és menor que la planta superior.

En la planta primera es situen la sala d'estar-menjador, dormitoris, bany i terrassa. La cota d'aquesta planta està 60cm per sobre del nivell (II), cota superior del solar. La planta primera té quatre façanes.

1.4. Planejament vigent

La parcel·la està qualificada segons el planejament vigent amb la qualificació de zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria amb **clau 15**.

El planejament municipal vigent en l'àmbit objecte del present Pla especial és:

- Pla General Metropolità, aprovat definitivament el 14 /07/ 1976 i publicat definitivament el 19/07/1976
Expedient : X102/1999/001 Pla General Metropolità de Barcelona
- Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit del Nucli Antic, aprovat definitivament el 20 /07/ 2004 i publicat definitivament al DOGC el 15/09/2004.
Expedient: X103/2001/001 Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit del nucli antic
- Pla especial de protecció i rehabilitació del patrimoni arquitectònic del casc antic i catàleg, aprovat definitivament el 20/06/1990 i publicat definitivament al DOGC el 12/11/1990.
Expedient: X107/1986/022 Catàleg i P.E. rehabilitació nucli antic

Segons el MUC -Mapa Urbanístic de Catalunya- la parcel·la té qualificació M2 que correspon a àrees, teixits urbans, parcel·les i/o edificacions, jardins, conjunts que per les seves peculiaritats tipològiques i d'ús, o pel seu valor històric i cultural, demanen un especial tractament i conservació.

1.4.1. Condicions urbanístiques del planejament general vigent

Un dels criteris generals de la Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit del Nucli Antic, aprovat definitivament el 20 /07/ 2004 i publicat definitivament al DOGC el 15/09/2004, va ser:

- Adequar les qualificacions urbanístiques a determinades situacions, de fet, tant pel que fa als sistemes d'espais lliures i equipaments com per les zones 8a, 13b, 15 o 18.
- Així mateix, es modifica l'àmbit de qualificació 15 –zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria- a la vegada que es desenvolupa i es defineixen els paràmetres d'ordenació d'aquestes zones amb la nova qualificació 15Sb- zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria de Sant Boi.

La parcel·la objecte d'aquest pla és la única que va quedar sense estudi concret i per tant restant qualificada com a zona 15 (qualificació original del PGM). Els paràmetres urbanístics associats a la zona 15 com a continuació es detallen, estableixen la necessitat de desenvolupar l'ordenació volumètrica i les condicions d'edificació mitjançant plans especials.

En la Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit del Nucli Antic la parcel·la objecte d'aquest pla va quedar pendent d'un posterior Pla Especial, que es defineix i concreta en aquest document.

De totes maneres es van definir uns paràmetres de edificabilitat i densitat d'habitatges, per cadascuna de les parcel·les integrants en l'àmbit objecte de Modificació del Pla General, i en aquest apartat si que es va incloure la parcel·la objecte d'aquest pla.

L'àmbit pendent del Pla especial té el següent aprofitament:

1.050,00m² sostre i 7 habitatges

Els paràmetres urbanístics associats a la qualificació 15 segons el PGM, són els següents:

Article 329. Definició.

1. Aquesta zona compren un conjunt de superfícies urbanitzades i edificades, amb tipus d'ordenació específica com son les edificacions desenvolupades en passatges, les cases en filera amb jardí frontal a la via pública, habitatges ordenats amb parcel·lació gòtica, estreta o tradicional i d'altres. S'identifica aquesta zona als plànols amb la indicació (15).
2. L'ordenació d'aquesta zona, continguda en aquestes Normes, i la que es desenvolupi mitjançant plans especials, respon al manteniment de les condicions d'edificació actuals, preservant-la d'augment de volum i densitat, i a la conservació de l'actual estructura urbana.

Article 330. Edificabilitat.

1. L'edificabilitat en aquesta zona es defineix per l'envolupant màxima del volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació de cada unitat de zona. Les condicions d'edificació de cada unitat de zona seran les establertes a l'ordenança del pla especial, que haurà de ser aprovada en els terminis que es fixen a la disposició final segona amb subjecció a les determinacions contingudes en aquesta secció.
2. Mentre no es publiqui el Pla Especial, les obres i edificacions de nova planta i les obres d'ampliació i reforma, s'ajustaran, pel que fa a les condicions d'edificació i a les condicions estètiques, a l'estructura urbana i edificatòria del conjunt determinant de la qualificació d'aquesta zona i, especialment, a les següents:
 - 1a Alçada. Has de ser la que aproximadament assoleixin la majoria dels edificis que responguin a l'estructura edificatòria de la zona.
 - 2a Alineacions. Les edificacions han de respondre a l'alineació que prevalgui a les edificacions de la zona.
 - 3a Ocupació de parcel·la. Han de respectar l'ocupació preexistent amb possibilitat d'augment a planta baixa fins a un 10 per 100.
 - 4a Intensitat d'edificació. La intensitat d'edificació de les parcel·les sense edificar no pot depassar els 0,90 m² sostre/m² sol.

Article 331. Tipus d'ordenació.

Al Pla Especial per a l'ordenació de superfícies compreses en la qualificació de zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria s'ha d'elegir, com a tipus d'ordenació, el d'edificació segons alineació de vial o el d'edificació aïllada, en atenció a les característiques de la zona que interessa conservar.

Article 332. Criteris d'aplicació obligatòria als Plans Especials.

1. Els Plans Especials que hagin d'elaborar-se per a l'ordenació de cada unitat de zona han de contenir les determinacions mínimes següents:
 - Dimensions i funció dels espais lliures i públics en relació amb els espais destinats a jardins privats.
 - Reserves de sol per a estacionaments lliures i per a centres culturals, docents, assistencials, sanitaris i altres serveis d'interès públic o social.
 - Condicions d'edificació, com son les referents a l'alçada, façana mínima, profunditat edificable, gàlib o línia d'edificis.
 - Característiques de l'ordenació en els seus aspectes diversos.
 - Condicions estètiques.
 - Regim dels cossos i elements sortints i de les construccions auxiliars.
 - Regim de les parets mitgeres.
 - Característiques del tipus de cobertes i dels ràfecs i barbacanes.
2. Els Plans Especials hauran de comprendre, com a mínim, els documents següents:
 - Plànols d'informació, Plànols d'ordenació, Ordenances, Memòria, Estudi econòmic, Pla etapes
 - Els plànols d'ordenació s'han d'elaborar a escala mínima 1:2.000.
3. Els Plans Especials d'aquesta zona estan subjectes als criteris mínims següents:
 - a. L'edificabilitat de la zona ha de ser establerta pel pla especial d'acord amb l'envolupant màxima del volum resultant d'aplicar les condicions d'edificació de la unitat de zona.
 - b. S'hauran de mantenir i, si escau, recuperar, les característiques de l'edificació originària.
 - c. Es mantindrà l'alçada mitjana de l'edificació existent a la qual s'ajustarà l'edificació futura. A la zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria es prohibeix la compensació en volum.

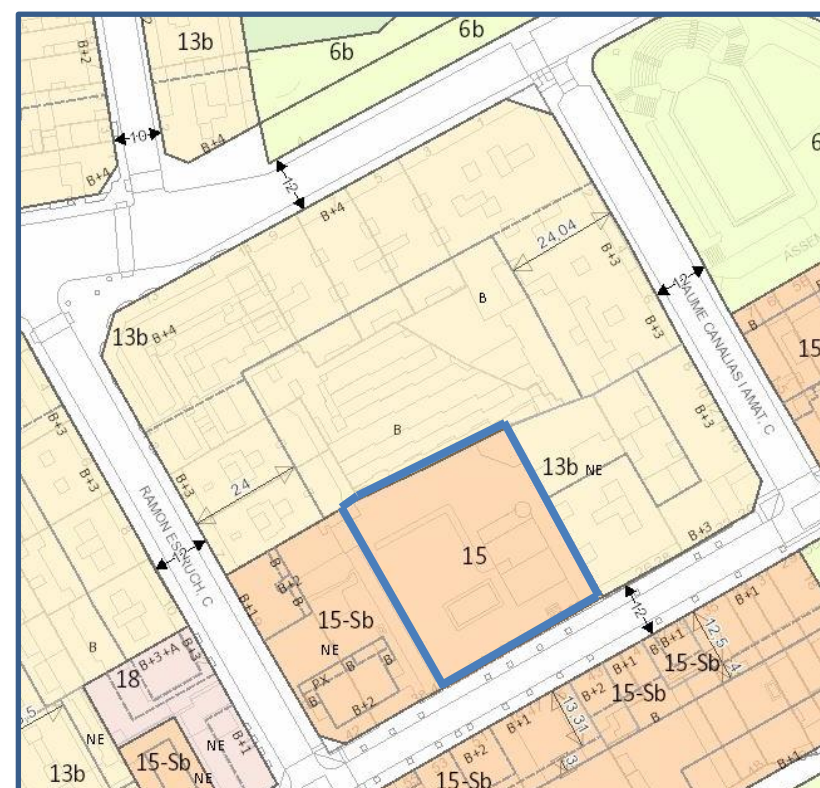
Segons Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit del Nucli Antic

O-3: Ordenació de l'Edificació



És en aquest plànol on queden fixats els paràmetres de sostre:

- qualificació: zona 15
- màx. sostre edificable: 1050m màx.
- núm. d'habitatges : 7



Tal i com s'ha descrit anteriorment, la parcel·la objecte d'aquest pla, continua tenint la qualificació de zona 15 en l'actualitat.

2-MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. Objectius

Els objectius principals són:

- Compatibilitzar l'edificació existent i la nova ordenació volumètrica tot i donant resposta als paràmetres urbanístics fixats en el planejament.
- Situar la nova volumetria i garantir accessos rodats, de vianants, espais comunitaris i elements complementaris dels quals es pugui beneficiar el conjunt edificatori.
- Admetre l'ús residencial com alternativa a l'ús habitatge.
- Permetre la transformació de l'habitatge unifamiliar existent a plurifamiliar complint amb les exigències d'habitabilitat i accessibilitat amb el mínim impacte sobre l'edificació existent.

2.2. Justificació d'ordenació

En el moment de fer una proposta de volumetria per a la redacció del present pla s'ha fet una anàlisi detallada de:

- Paràmetres urbanístics
- Elements a protegir i la seva ubicació.
- Topografia del terreny i condicions d'accessibilitat funcional a l'interior de la parcel·la.

En conseqüència es delimita dins dels àmbits proposats una configuració de volums (plànols P8 i P9) que dona resposta als objectius plantejats, d'acord amb els criteris següents:

- Endarrerir l'alineació de la façana principal de la nova edificació per no entrar en conflicte amb l'edificació existent i no interferir en les visuals.
- Ordenar el volum edificable de la remunta de l'edificació existent per no desvirtuar la seva aparença.
- Ordenar el volum de la nova edificació per tal de crear un conjunt respectuós amb l'entorn.
- Conservar els tres accessos existents, limitar l'accés rodat a l'accés inferior, mantenir l'accés central en les mateixes condicions actuals i condicionar l'accés superior per resoldre l'accessibilitat.
- Mantenir els elements de la tanca del carrer Miquel.

2.3. Marc Legal

Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; i les Normes urbanístiques del pla General Metropolità i les seves successives modificacions, incloses les seves modificacions puntuals i en concret la modificació del pla General metropolità en l'àmbit del nucli antic i altres disposicions d'aplicació.

Per a la regulació de la composició volumètrica, aprofitament i paràmetres edificatoris la figura adient és el Pla Especial Urbanístic.

2.4. Justificació dels paràmetres urbanístics . Descripció de la proposta

Edificació existent anomenat edifici "A":

Respectar l'estructura compositiva de la façana en la configuració original entès en l'aspecte exterior de l'edifici així com l'estructura tipològica i els elements constitutius propis: composició, dimensió i emmarcaments de les obertures, elements de fusteries i serralleria originals, especejament i elements decoratius de façana. Conservar la solució amb persianes de llibret en la façana posterior, els enreixats i serralleria originals i materials dels tancaments. Mantenir els elements decoratius estucats de la façana, incloses les línies remarcades.

Es proposa fer una remunta per sobre de l'edifici existent, separant el nou volum de les línies de les façanes.

En l'edifici existent la planta baixa es continua considerant la planta baixa consolidada, tot i que l'accés principal, de caire més noble, està marcat en l'eix de la façana i es troba en la planta primera.

L'itinerari accessible a l'habitatge existent és mitjançant el vial al lateral N-E de la parcel·la.

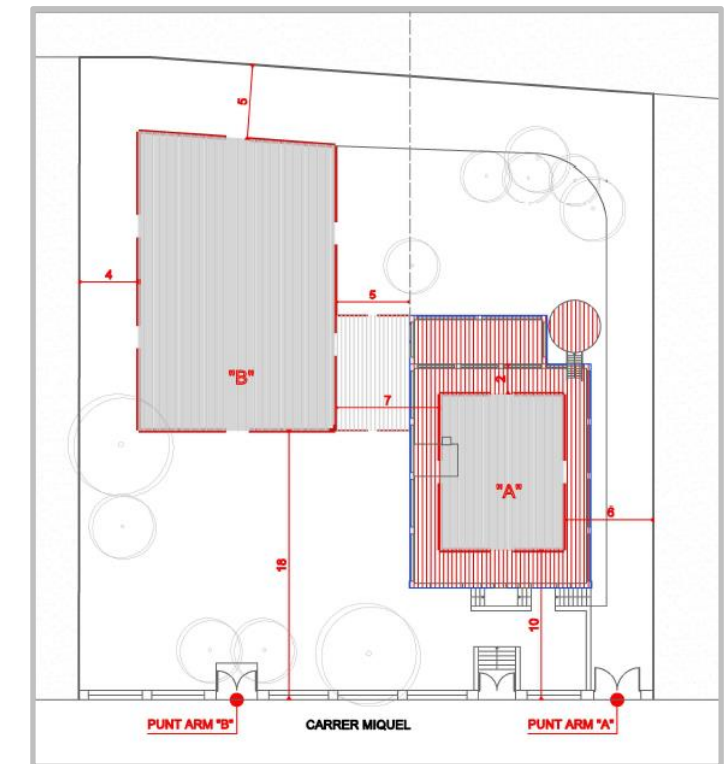
L'alçada lliure de la planta baixa és la consolidada.

"Franja de connexió"

Per garantir l'accessibilitat de l'edifici "A", s'habilita un gàlib entre aquest i l'edifici "B", on podran ubicar-s'hi, exclusivament, ascensor, escala i passeres, a més del vestíbul de planta baixa.

Es respectarà una separació mínima de 3m. entre l'escala i/o ascensor i l'edifici "A", de manera que només les passeres d'accés seran element de contacte amb l'edificació existent "A".

Es planteja com un element obert o, si ha d'estar tancat, que garanteixi la transparència.



Edifici "B"

Tindrà consideració de planta soterrani la planta per sota la planta baixa i l'element d'acabat de coberta del soterrani no sobrepassarà els 2,30m respecte de la cota de referència de l'alçada reguladora de l'edifici A. (+28,55).

La planta soterrani no computa a efectes d'edificabilitat.

Es podrà construir més d'una planta soterrani.

Les plantes soterrani poden destinar-se a aparcaments, trasters, instal·lacions tècniques de l'edifici, magatzem, cambres cuirassades i similars. No es permeten en planta soterrani els usos residencials ni els que suposin permanència continuada de les persones.

La planta soterrani -1 admetrà únicament obertures en la façana N-E.

3-NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1. Paràmetres urbanístics

Tipus d'ordenació:	Edificació aïllada	
Edificabilitat màxima:	1.050m ² , d'acord amb la Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit del Nucli Antic. La planta soterrani no computa a efectes d'edificabilitat.	
Usos admesos:	Amb caràcter general s'estableix com a admès un dels usos següents en les plantes baixa i pis: - Ús d'habitatge. S'admet unifamiliar i plurifamiliar. - Ús residencial. S'admeten residències comunitàries, residències assistides i establiments hotelers. En planta soterrani, no es permet l'ús residencial ni els que suposin permanència continuada de persones.	Sòl lliure d'edificació:
Densitat habitatges:	7 habitatges, d'acord amb la Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit del Nucli Antic.	Construccions auxiliars:
Espai lliure de parcel·la:	Serà obligatori mantenir el 35% de la superfície de la parcel·la específicament no pavimentada i sistematitzada amb jardineria.	
Volum edificable:	El màxim volum permès queda definit en els Plànols P8 i P9 tant per l'edificació de nova implantació com per l'edificació existent. Es permetrà establir un element de connexió entre els edificis "A" i "B, només per respondre a les exigències d'accessibilitat pels 2 edificis. Podrà contenir ascensor o escala, passarel·la d'unió i vestíbul d'accés en Planta baixa. Tant l'ascensor com l'escala es disposaran a una distància mim. de 3m respecte de l'edifici A. Aquest element de nexa podrà ser obert. En el cas d'estar tancat, estarà format per elements que assegurin transparència. Comptarà a efectes d'edificabilitat i ocupació.	
Cossos sortints:	No podran envair les franges de separacions mínimes, tal i com està definit en el plànol P8.	
Ocupació màxima de parcel·la:	L'ocupació màxima sobre rasant serà de 580,65m, resultant d'aplicar el trenta-i-cinc per cent (35%) a la superfície de la parcel·la de 1.659m². La màxima ocupació del soterrani es defineix en el Plànol P10.	

Si l'edificació del soterrani arriba a la llinda Nord-Oest, tal com queda recollit en els plànols P9 i P10, es deixarà una franja de 3m amb les següents característiques:

- L'element d'acabat de coberta del soterrani no sobrepassarà els 2,30m respecte de la cota de referència de l'alçada reguladora de l'edifici A.
- Aquesta coberta serà de configuració horitzontal i no podrà ser transitable.

S'admeten les instal·lacions d'elements ornamentals, compatibles amb el caràcter enjardinat de la parcel·la, tals com piscina, dipòsits de material de jardineria i altres anàlogues al servei de l'edificació.

La instal·lació de la piscina tindrà la consideració de construcció auxiliar.

Es permetrà la construcció d'edificacions auxiliars o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals amb destí a dipòsits de material de jardineria, piscines descobertes i pèrgoles.

Les edificacions auxiliars:

- respectaran les separacions mínimes a les llindes de parcel·la. excepte la separació a vial que es reduirà a 4m.
- sostre edificable: excepte la piscina descoberta, la resta d'edificacions auxiliars computaran a efectes d'edificabilitat.
- ocupació: l'ocupació màxima de les edificacions auxiliars serà d'un 5% respecte de la superfície de la parcel·la, no inclosa dins del 35% d'ocupació d'edificació principal.
- alçada màxima: 3,00m

Les construccions auxiliars imprescindibles d'armaris de instal·lacions i d'escomeses de companyies subministradores no computen a efectes d'ocupació ni d'edificabilitat màxima i s'integraran en la tanca existent que es preveu preservar al màxim.

Les piscines descobertes, que tenen la consideració de construccions auxiliars, podran situar-se lliurement dins de la parcel·la excepte en la franja adjacent a les alineacions oficials. Els elements funcionals associats a aquestes instal·lacions com: trampolins, pals, xarxes de protecció, bàculs d'il·luminació, etc., tindran limitada l'alçada a les llindes de les parcel·les equivalent a l'alçada màxima establerta per a les tanques.

Tanques:	La tanca existent es preservarà en la mesura del possible. En cas de trams de tanca nous, es faran d'acord amb l'art.254 de les NNUU.		
Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes:	Es fixa una alçada reguladora màxima per a PB+2 en 10,60m per ambdues edificacions, la remunta sobre l'edifici existent i la nova edificació. El número de plantes de les edificacions s'estableix als plànols P8 i P9. S'admet en planta coberta una piscina i terrassa al seu mateix nivell que ocupi com a màxim el 25% de la superfície total de la coberta i s'alci com a màxim 1,5m sobre l'últim forjat, en cap cas el nivell superior de la piscina i terrassa no sobrepassaran l'ARM. Per sobre de l'alçada reguladora màxima de l'edifici "B" es permetrà : - el que està regulat als art.251.3, 228 i 223.2.f de les NNUU del PGM Per sobre de l'alçada màxima de l'edifici "A" sols es permetran: - el que està regulat als art. 251.3, 228 i 223.2.f de les NNUU del PGM		
Punt d'aplicació AR:	El punt d'aplicació de l'alçada reguladora per la nova edificació s'estableix en la cota de nivell B (+30.37) El punt d'aplicació de l'alçada reguladora en l'edificació existent s'estableix en la cota de nivell A (+28.55)		
Alçada lliure entre forjats: Edifici B	Planta soterrani:	alçada mínima 2,20m. alçada màxima 2,40m.	
	Planta baixa:	alçada mínima 2,70m.	
	Plantes pis:	alçada mínima 2,70m.	
Separacions mínimes, inclosos cossos sortints:		e. nova	remunta e.existent
	vial:	18,00m	10,00m
	lateral:	4,00m	6,00m
	fons:	5,00m	-
	entre edificacions		
	dins la mateixa parcel·la:	5,00m	
Reserva espais aparcament:	Segons Pla especial d'ordenació d'usos urbans		
Planta soterrani edifici B:	Tindrà la consideració de planta soterrani la planta per sota la planta baixa i l'element d'acabat de coberta del soterrani no sobrepassarà els 2,30m respecte de la cota		

del punt d'aplicació de l'alçada reguladora de l'edifici A (+28,55).

La planta soterrani -1 admetrà únicament obertures en la façana N-E.

Composició de façana edifici A:	Es respectarà l'estructura compositiva de la façana en la configuració original entès en l'aspecte exterior de l'edifici així com l'estructura tipològica i els elements constitutius propis: composició, dimensió i emmarcaments de les obertures, elements de fusteries i serralleria originals, especejament i elements decoratius de façana. Es conservarà la solució amb persianes de llibret en la façana posterior, els enreixats i serralleria originals i materials de tancaments. Es mantindran els elements decoratius estucats de la façana, incloses les línies remarcades.
---------------------------------	---

3.2. Quadre resum paràmetres urbanístics

	PROPOSTA			
Tipus ordenació	Edificació aïllada			
Edificabilitat	1.050,00m²			
Usos	Residencial Habitatge: unifamiliar / plurifamiliar			
Densitat d'habitatges	7 habitatges			
ARM i núm. plantes	10,60m- PB+2PP			
Punt aplicació A.R. edifici "A"	Cota +28.55			
Punt aplicació A.R. edifici "B"	Cota +30.55			
Ocupació màxima Edificació Principal Edificació auxiliar	35% - 580,65m² 5% - 82,95m²			
Separacions: Edificació nova Edificació existent	Vial 18 10	lateral 4 6	fons 5 -	entre parcel·les 5 5

4-GESTIÓ URBANÍSTICA

No es preveuen obres d'urbanització, ni cessió de sòl amb aprofitament urbanístic ni reserva de sòl per la construcció d'habitatge de protecció oficial. No caldrà per tant la constitució d'una garantia per obres d'urbanització.

Les obres de connexió a les xarxes de serveis es podran realitzar simultàniament al procés de construcció de l'edificació prevista.

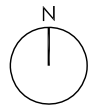
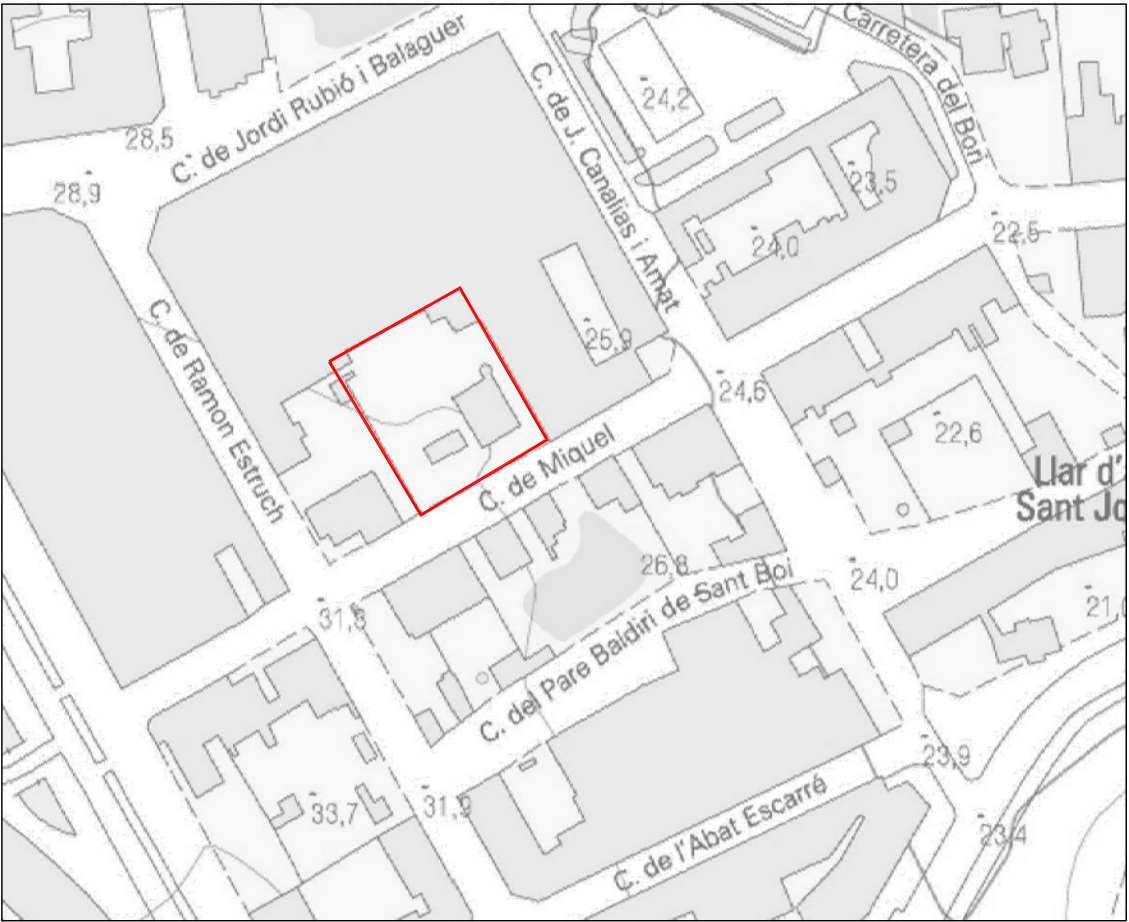
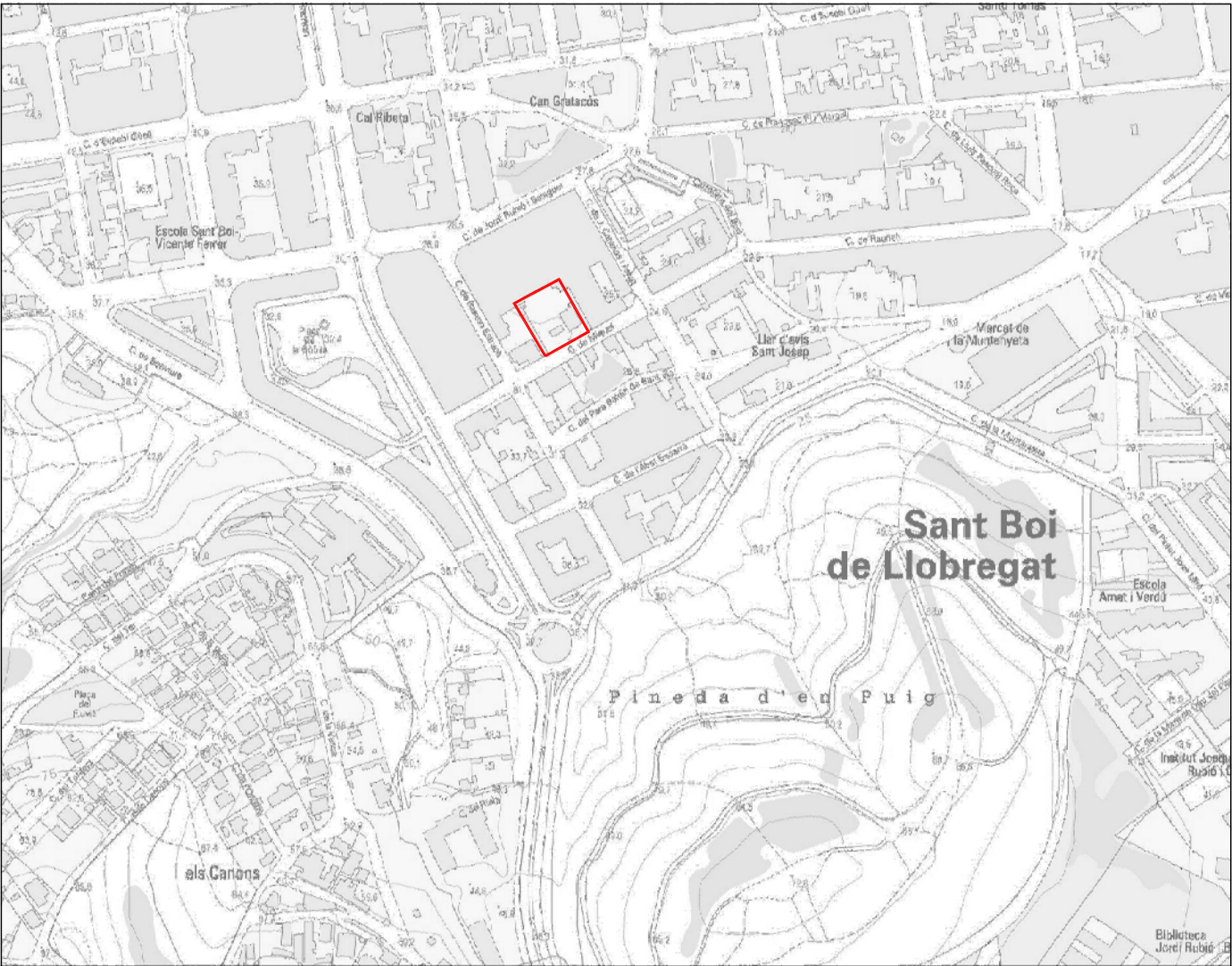
5- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

No es considera necessària la justificació d'aquests apartats donat que l'objecte del present Pla Especial i els usos regulats en el mateix, no afecten a les finances públiques, inclouen un sol propietari, i no comporten cessions de cap tipus. L'execució del planejament no suposa l'aparició de noves càrregues per a l'administració pública.

Paquita Pons i Francesc Sagristà

Arquitectes

Sant Boi de Llobregat, 28 d'octubre 2020



PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ
VOLUMÈTRICA

CARRER MIQUEL 30-36
SANT BOI DE LLOBREGAT

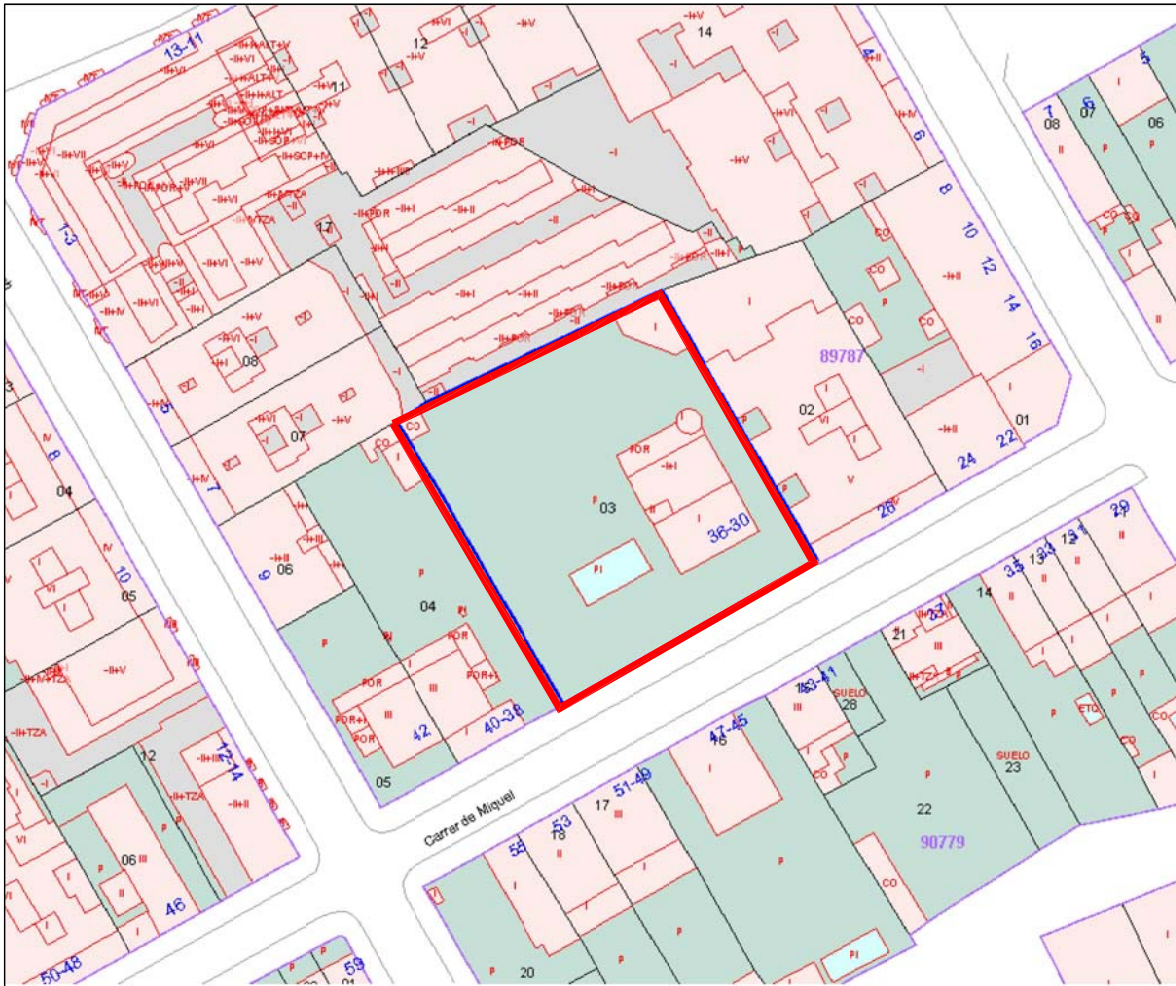
SITUACIÓ I
EMPLAÇAMENT

P 01

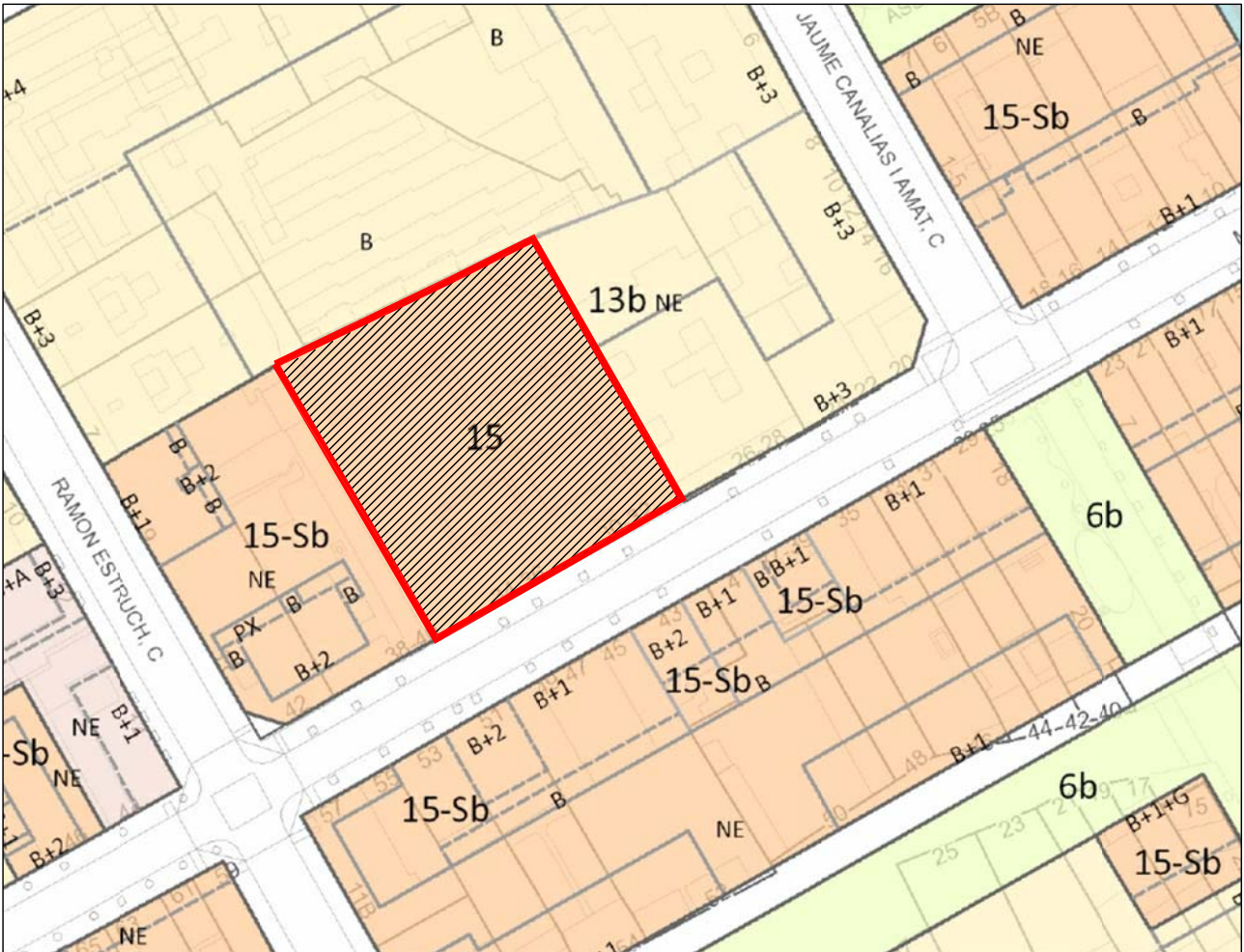
ESCALA DIN A3 1:20000 1:10000 1:2000
OCTUBRE 2020

ARQUITECTES

PAQUITA PONS
FRANCESC SAGRISTÀ



PARCEL·LA CADASTRAL 8978703DF1787H0001TX COORDENADES U.T.M. HUSO:31 ETRS 89

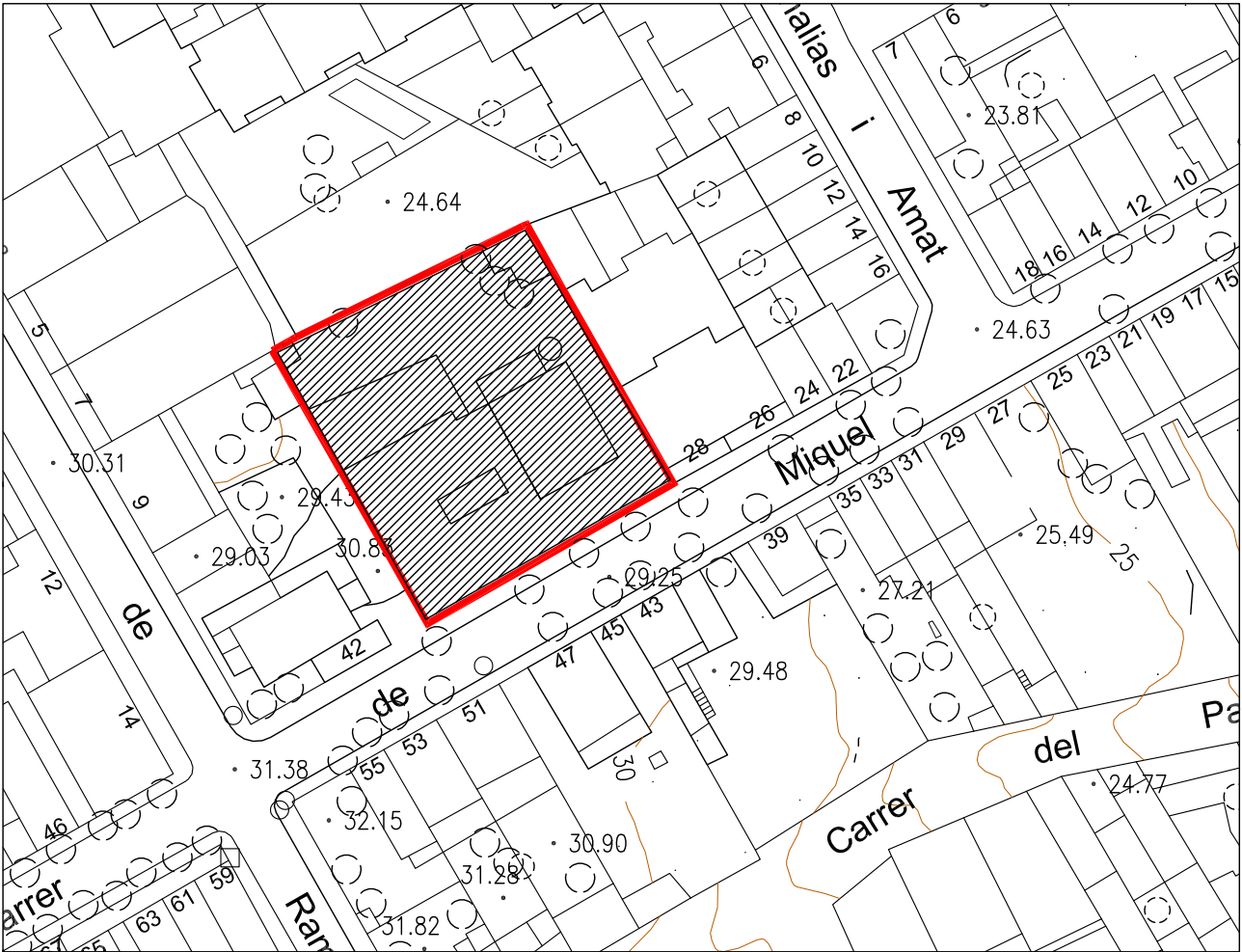


QUALIFICACIÓ

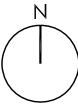


TOPOGRÀFIC PARCEL·LA

ESC: 1-500



TOPOGRÀFIC GENERAL



Classificació
Codi MUC SUC Sòl urbà

Qualificació
Codi Ajuntament 15 Conservació est. urbana i edif.
Codi MUC M2 Mixt. Conservació

Planejament territorial
Pla territorial metropolitana de Barcelona

Expedient	Tipus
1985/604/B	Modificació de pla general d'ordenació
1986/2077/B	Modificació de pla general d'ordenació
1986/4020/M	Modificació de pla general d'ordenació
2001/1204/M	Modificació de pla general d'ordenació
1987/772/B	Revisió programa actuació pla general

Expedient	Tipus
2008/34836/M	Pla especial
2011/44762/M	Pla especial
1988/3512/M	Pla especial protecció patrimoni i cat.
2011/44403/M	Pla especial urbanístic
2017/62896/M	Modificació pla especial urbanístic

Cadastre
Referència Cadastral: 8978703DF1787H

PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ
VOLUMÈTRICA

CARRER MIQUEL 30-36
SANT BOI DE LLOBREGAT

TOPOGRÀFIC I
QUALIFICACIÓ

P 02

ESCALA DIN A3 1:500 1:1000

OCTUBRE 2020

ARQUITECTES

PAQUITA PONS
FRANCESC SAGRISTÀ



F1. VISTA DE LA TANCA CARRER MIQUEL



F2. VISTA ACCÉS PRINCIPAL TORRE



F3. VISTA INTERIOR ACCÉS JARDÍ



F4. ACCÉS RODAT



F5. PAS RODAT LATERAL



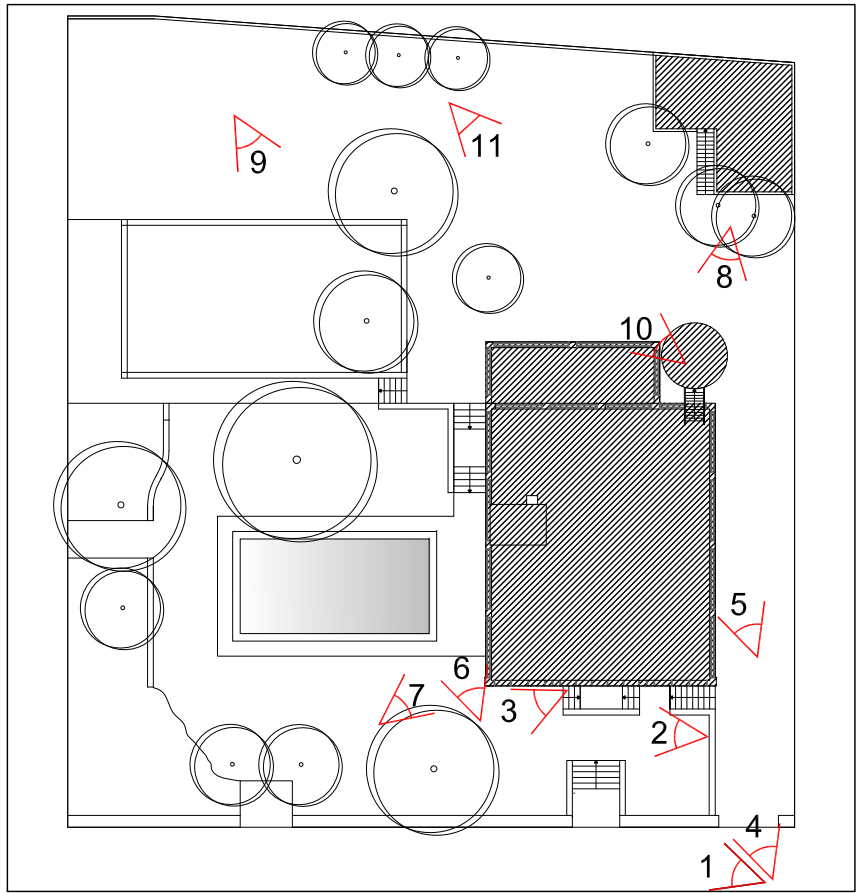
F6. PISCINA



F7. FAÇANA LATERAL I PRINCIPAL



F8. FAÇANA LATERAL I POSTERIOR



F9. VISTA DES DEL FONS DE LA PARCEL·LA



F10. VISTA DES DE LA TORRASSA



F11. VISTA TORRASSA I FAÇANA POSTERIOR

PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ
VOLUMÈTRICA

CARRER MIQUEL 30-36
SANT BOI DE LLOBREGAT

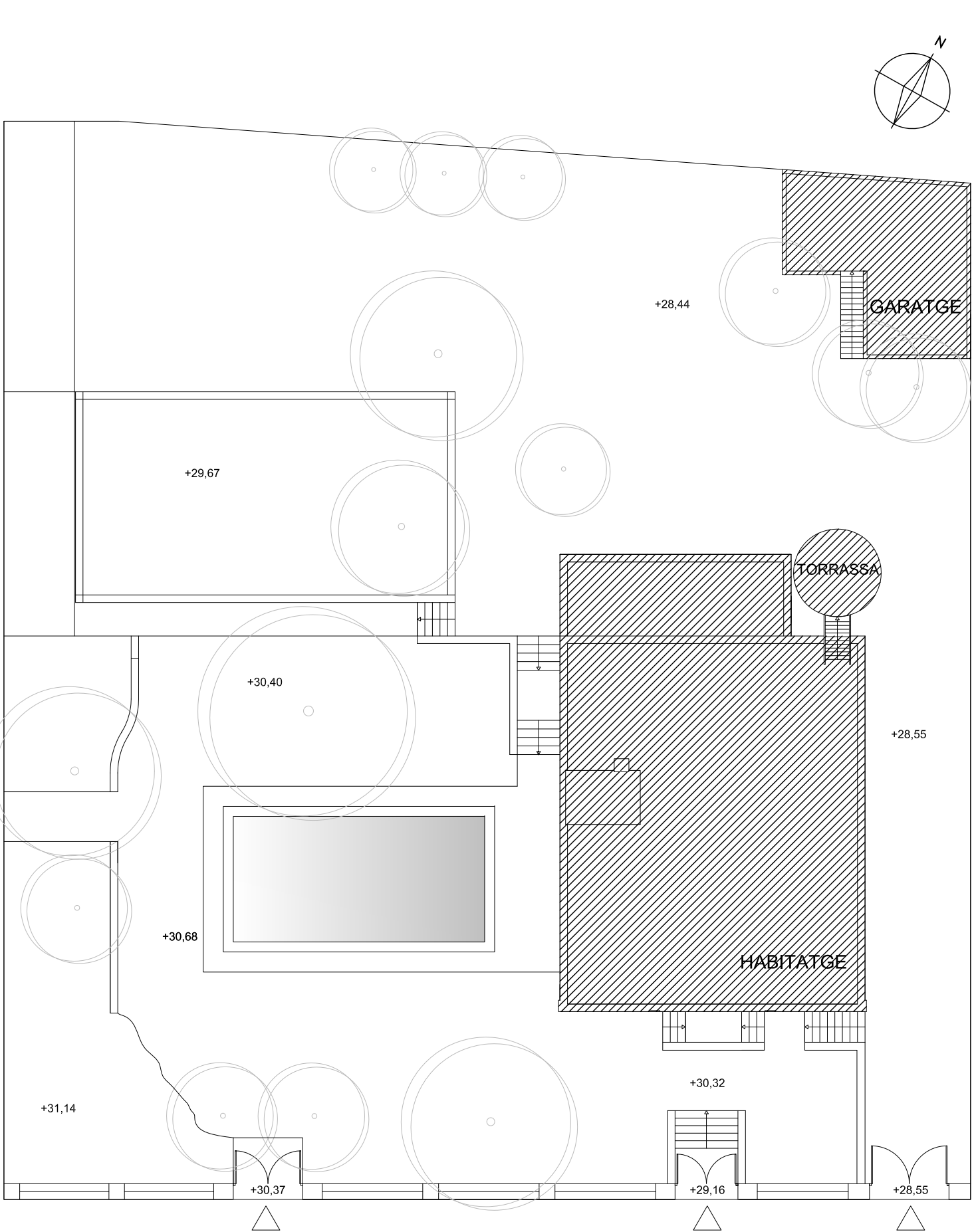
REPORTATGE
FOTOGRAFIC

P 03

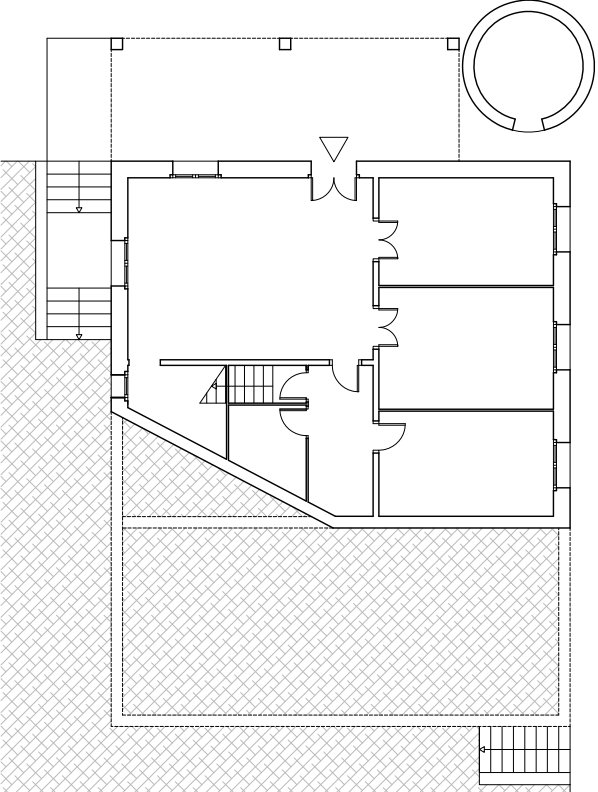
OCTUBRE 2020

ARQUITECTES

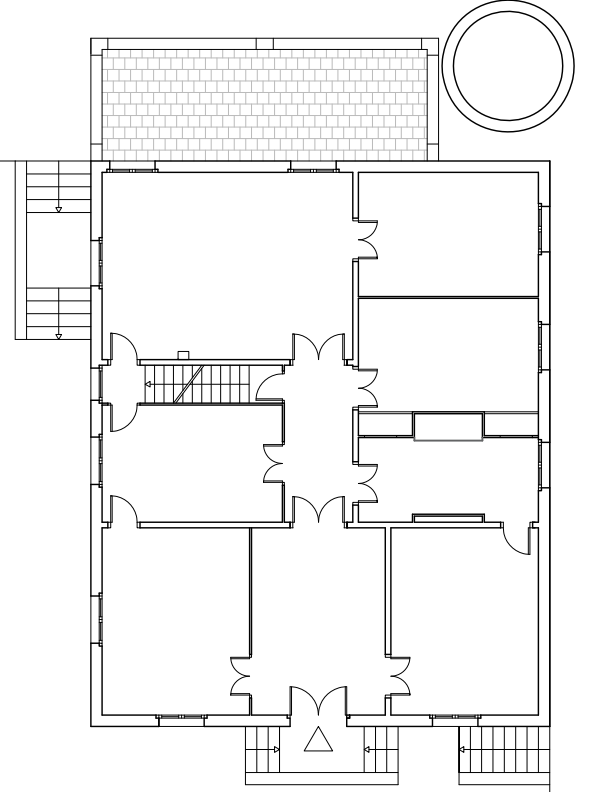
PAQUITA PONS
FRANCESC SAGRISTÀ



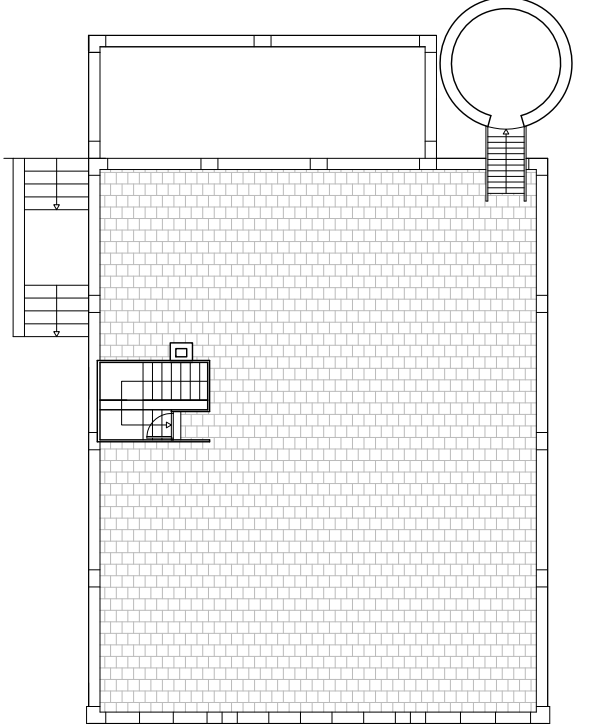
Carrer Miquel



PLANTA BAIXA 108,73m²+29,90/2 porxo
sup. constr. 123,68m²

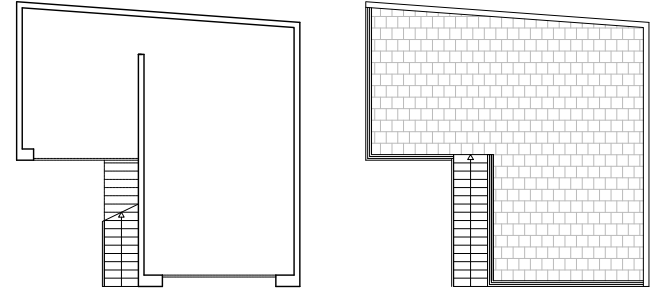


PLANTA PRIMERA sup. constr.181,49m²



PLANTA COBERTA sup. constr. 6,39m²

SUPERFÍCIE PARCEL·LA cadastre 1.659,00m²	
Referència Cadastral: 8978703DF1787H	
Parcel·la construïda sense divisió horitzontal	
SUPERFICIE CONSTRUÏDA ACTUAL	
HABITATGE 311,56m²	
Edificació auxiliar	
Torrassa	9,56m²
Garatge	43,63m²
TOTAL	364,75m²
OCUPACIÓ ACTUAL	
HABITATGE 211,40m²	
Edificació auxiliar	
Torrassa	9,56m²
Garatge	43,63m²
Piscina	50,00m²
TOTAL	314,59m²
NÚM. PLANTES EDIFICI	
HABITATGE EXISTENT	
2	
1	



GARATGE planta coberta 43,63m²

PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ
VOLUMÈTRICA

CARRER MIQUEL 30-36
SANT BOI DE LLOBREGAT

ESTAT ACTUAL

PLANTES EDIFICI
I ANNEXES

P 04

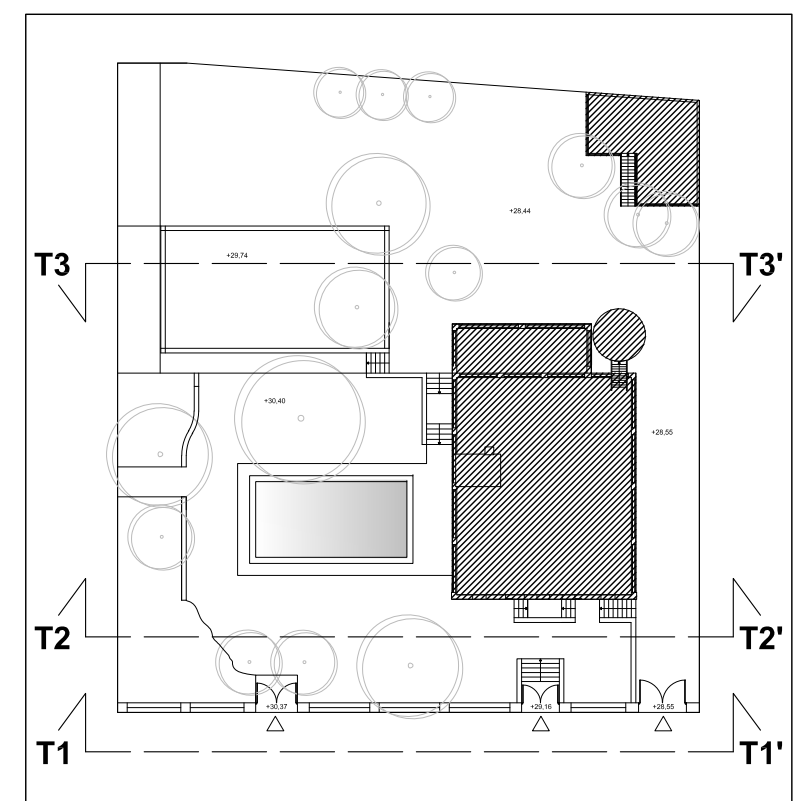
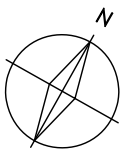
ESCALA

DIN A3 1:200

OCTUBRE 2020

ARQUITECTES

PAQUITA PONS
FRANCESC SAGRISTÀ



PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ
VOLUMÈTRICA

CARRER MIQUEL 30-36
SANT BOI DE LLOBREGAT

ESTAT ACTUAL

SECCIONS I ALÇATS

P 05

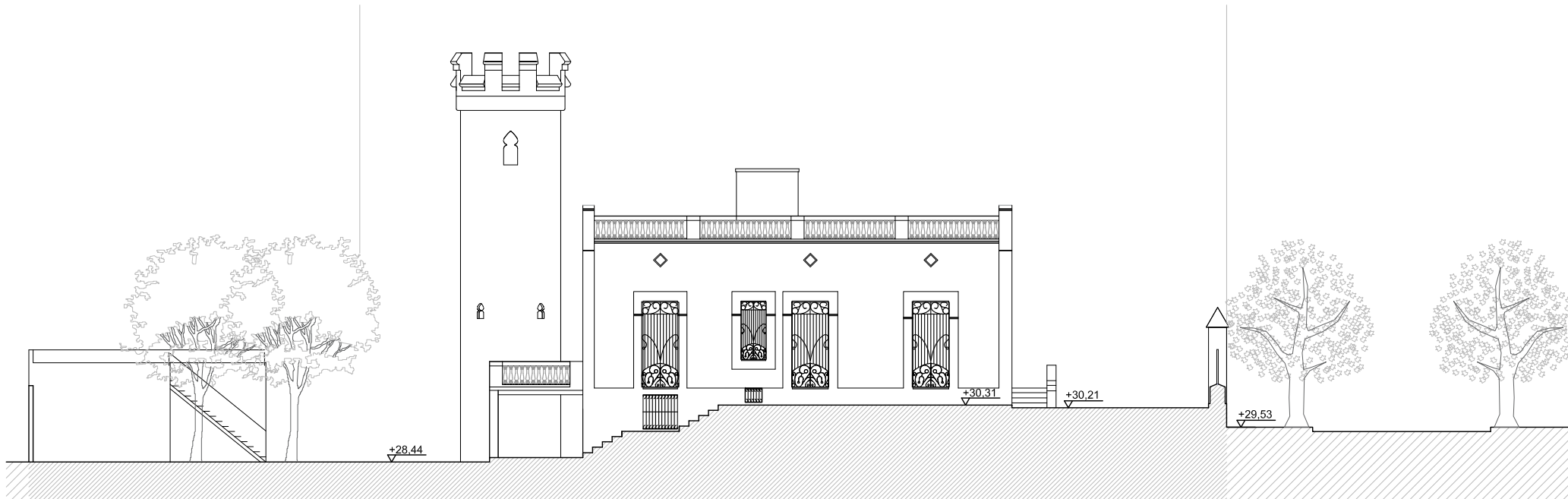
ESCALA

DIN A3 1:200

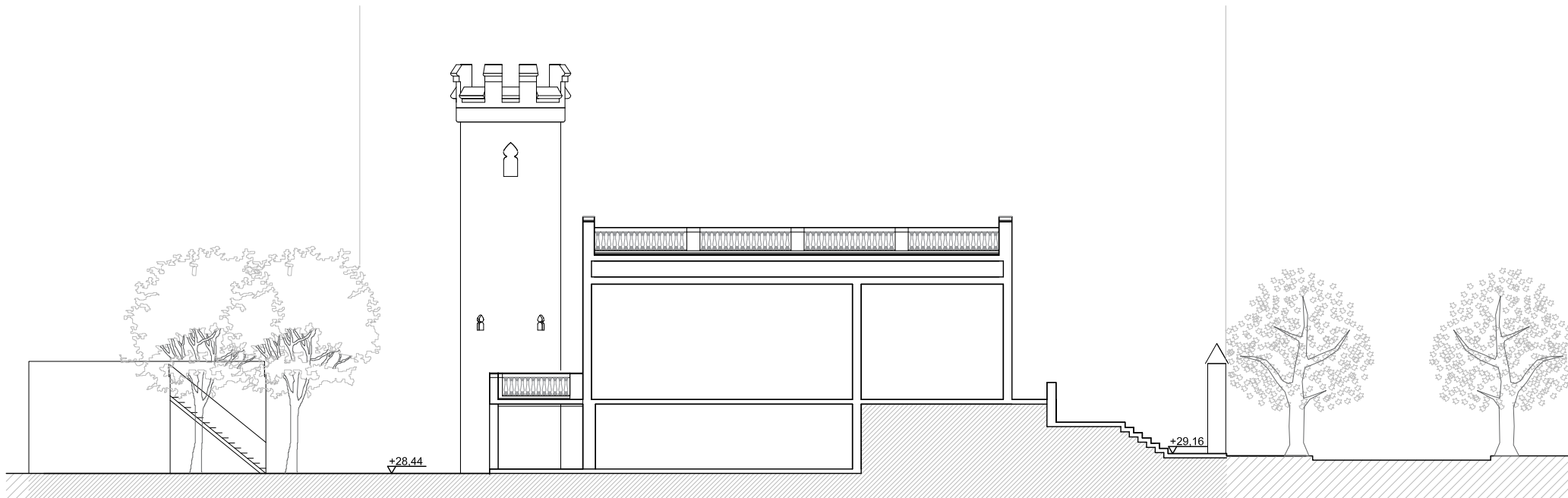
OCTUBRE 2020

ARQUITECTES

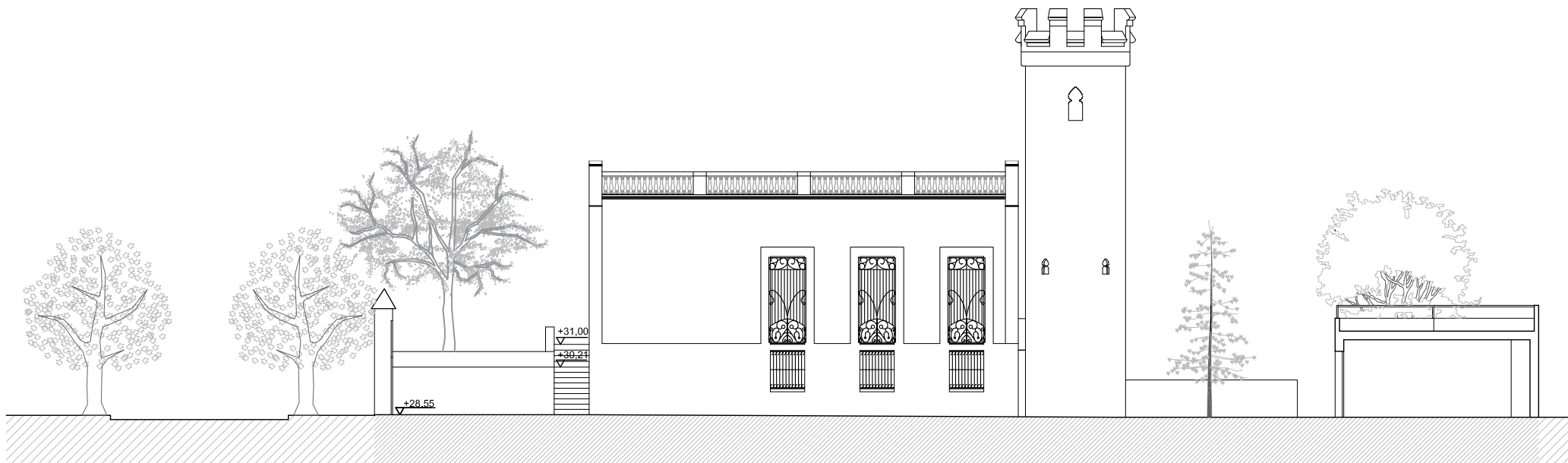
PAQUITA PONS
FRANCESC SAGRISTÀ



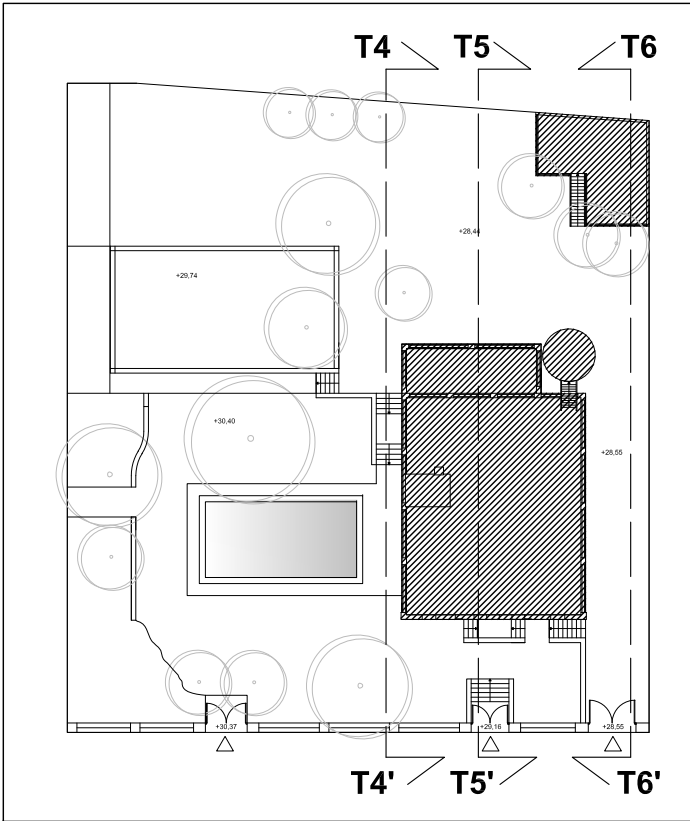
SECCIÓ LONGITUDINAL PARCEL·LA I ALÇAT LATERAL T4-T4'



SECCIÓ PARCEL·LA I EDIFICI T5-T5'



SECCIÓ LONGITUDINAL PARCEL·LA I ALÇAT LATERAL EDIFICI T6-T6'



PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ
VOLUMÈTRICA

CARRER MIQUEL 30-36
SANT BOI DE LLOBREGAT
ESTAT ACTUAL

SECCIONS I
ALÇATS

P 06

ESCALA DIN A3 1:200
OCTUBRE 2020

ARQUITECTES

PAQUITA PONS
FRANCESC SAGRISTÀ



- LINEA BAIXA TENSIÓ
- LINEA MITJA TENSIÓ
- GAS
- CLAVEGUERAM
- AIGUA

XARXA DE SERVEIS EXISTENTS

PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ
VOLUMÈTRICA

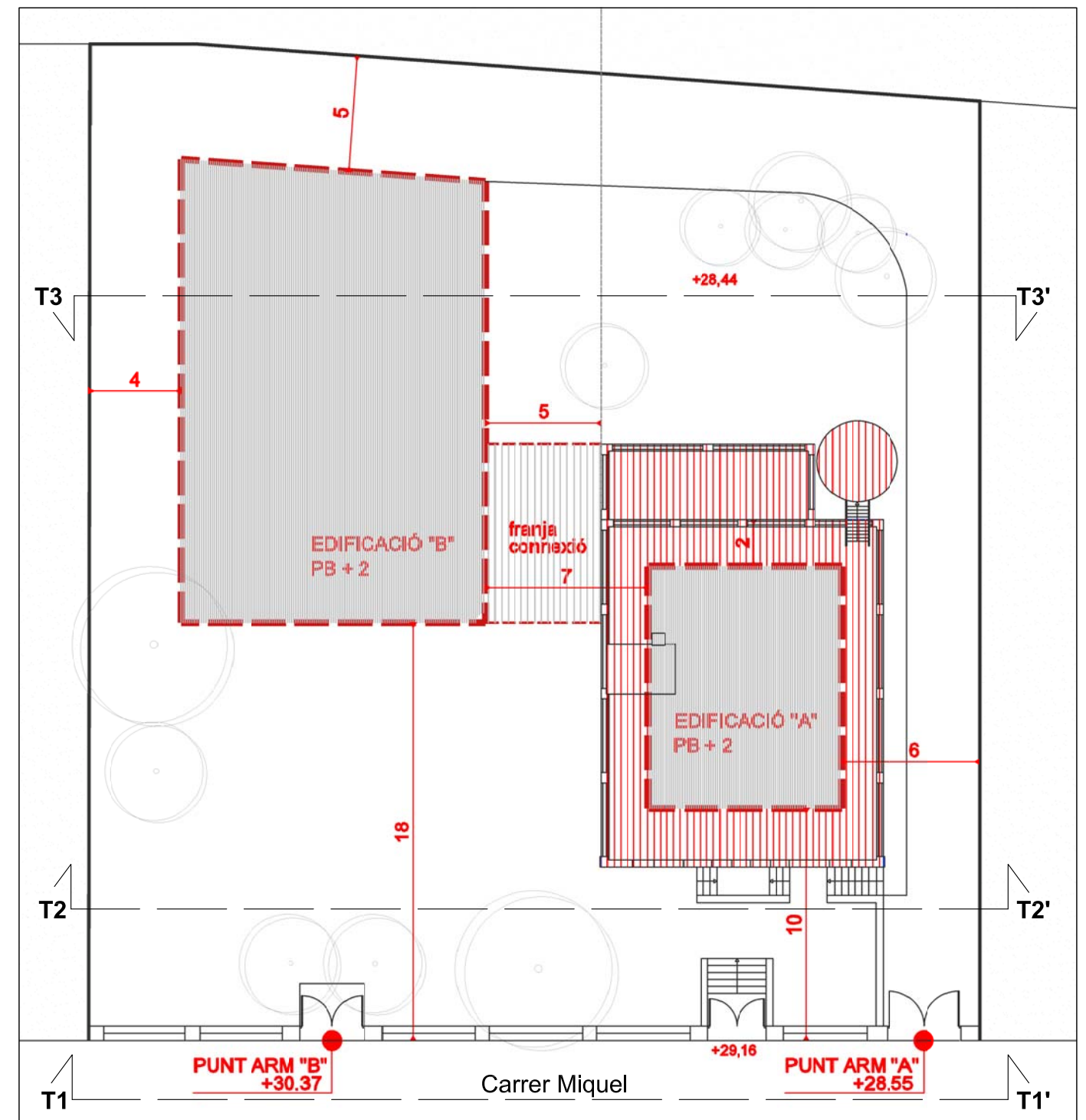
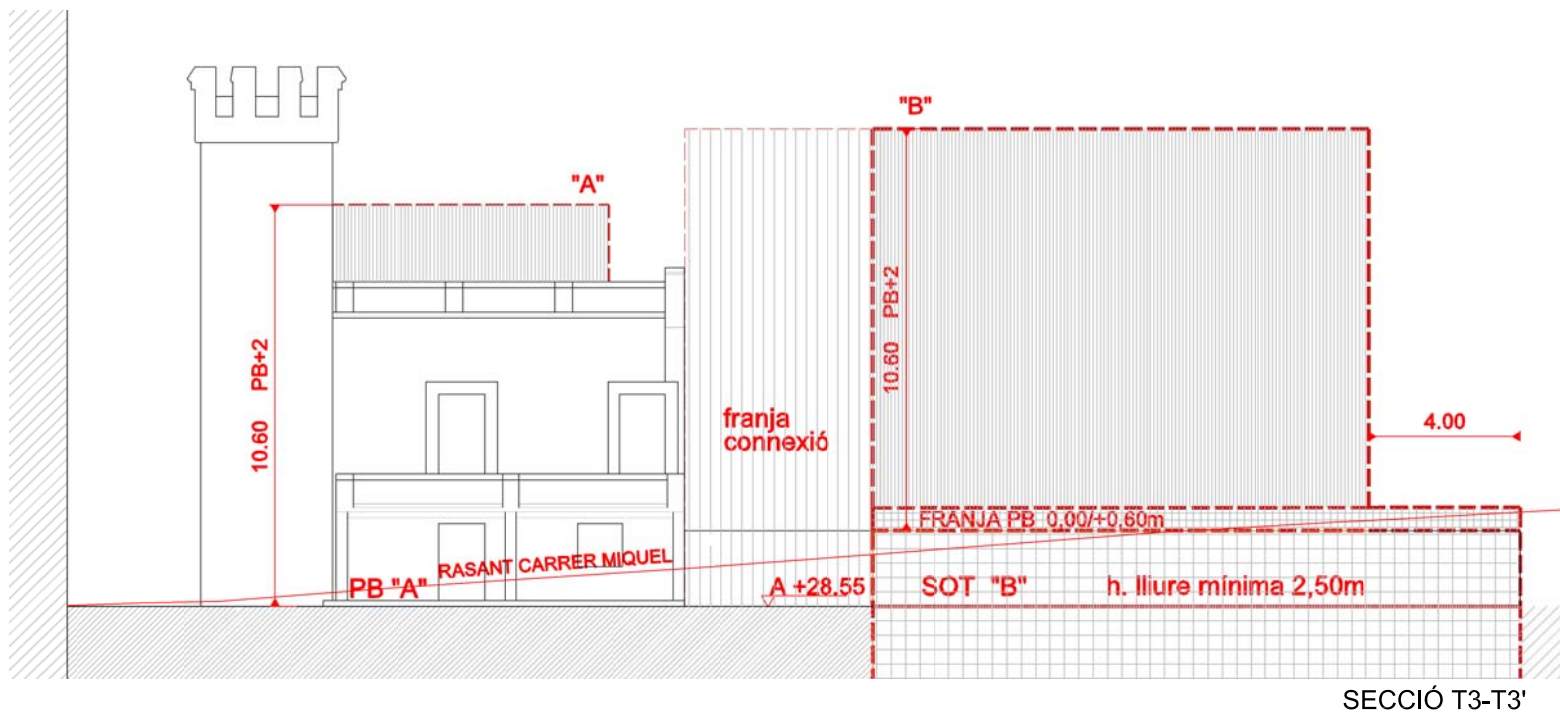
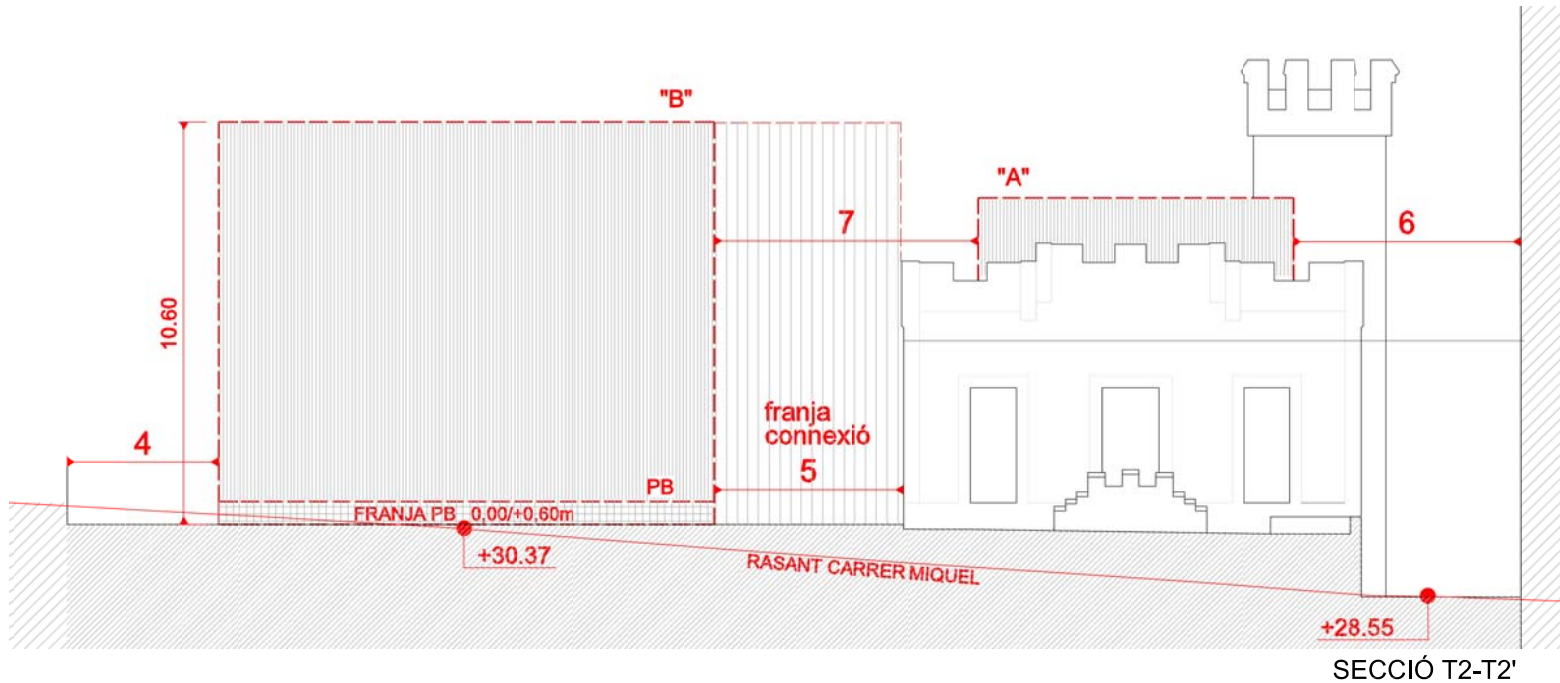
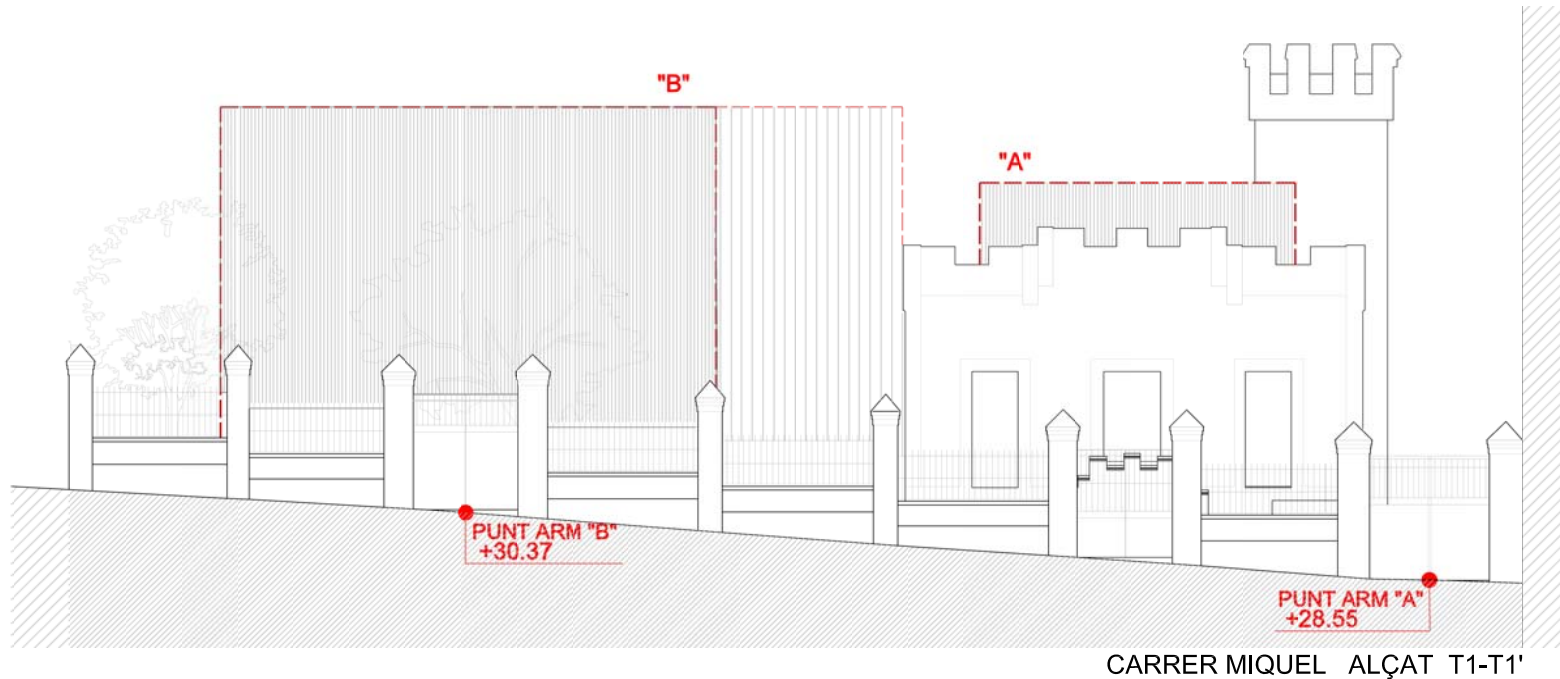
CARRER MIQUEL 30-36
SANT BOI DE LLOBREGAT

ESTAT ACTUAL
INFRASTRUCTURES
I SERVEIS EXISTENTS

P 07

ESCALA DIN A3 1:500
OCTUBRE 2020

ARQUITECTES
PAQUITA PONS
FRANCESC SAGRISTÀ



SUPERFÍCIE PARCEL·LA cadastre 1.659,00m²

SOSTRE TOTAL MÀXIM 1.050,00m²

OCUPACIÓ MÀXIMA 35% 580,65m²

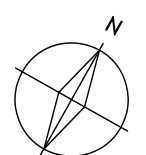
NOMBRE MÀXIM PLANTES EDIFICI PB+2

ALÇADA REGULADORA MÀXIMA 10,60m

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES 7

SEPARACIONS MÍNIMES

Remunta Edifici "A"	Edifici "B"	Franja Connexió
Front Carrer 10m	Front Carrer 18m	Front Carrer 18m
Lateral N-E 6m	Lateral S-O 4m	entre edificis A i B 5m
Lateral edif. "B" 7m	Lateral edif. "A" 5m	Fons alineat porxo
	Fons N-O 5m	



E. 1:250

PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

CARRER MIQUEL 30-36
SANT BOI DE LLOBREGAT

PROPOSTA
ORDENACIÓ

PLANTA I PERFILS

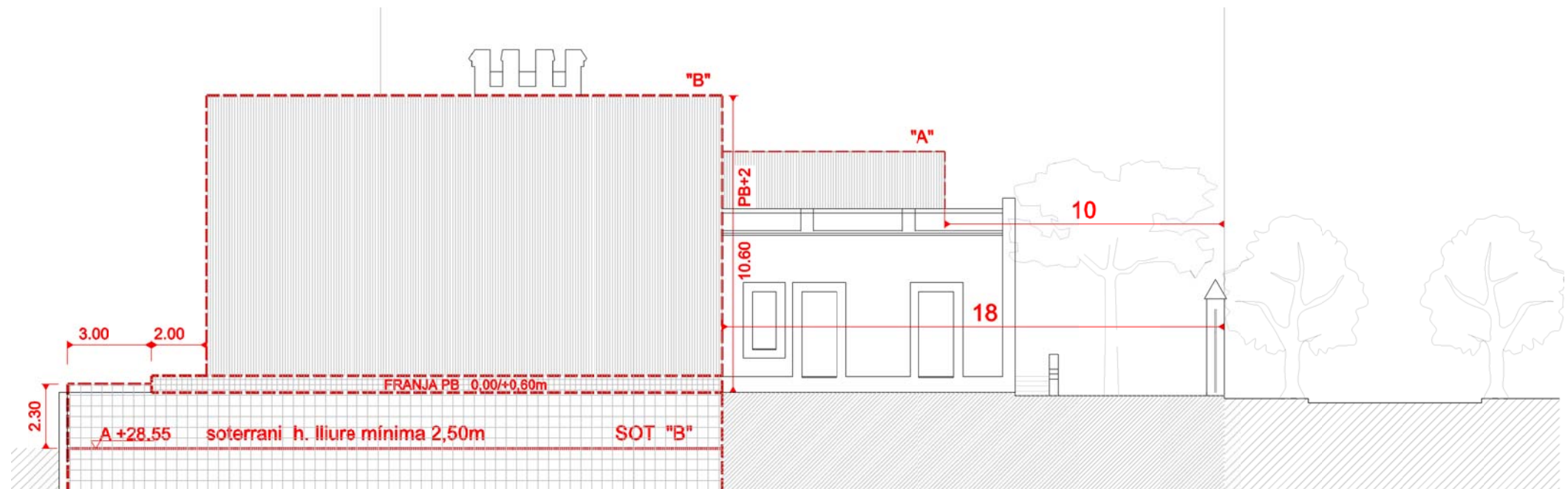
ESCALA DIN A3 1:200 - 1:250

ARQUITECTES

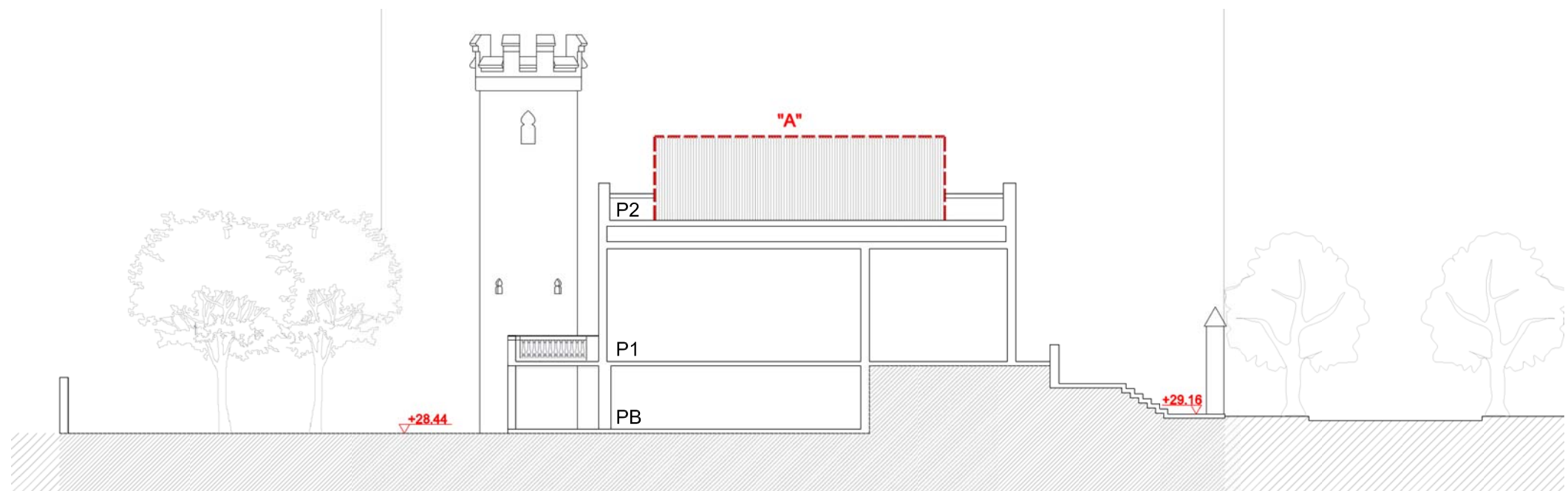
PAQUITA PONS
FRANCESC SAGRISTÀ

P 08

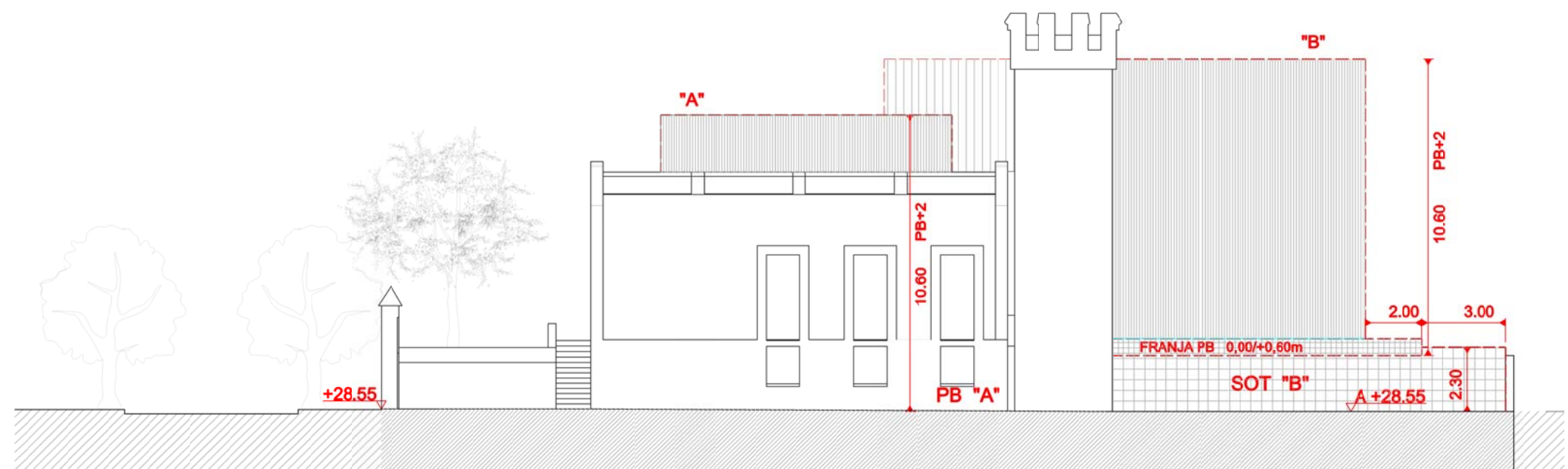
OCTUBRE 2020



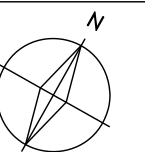
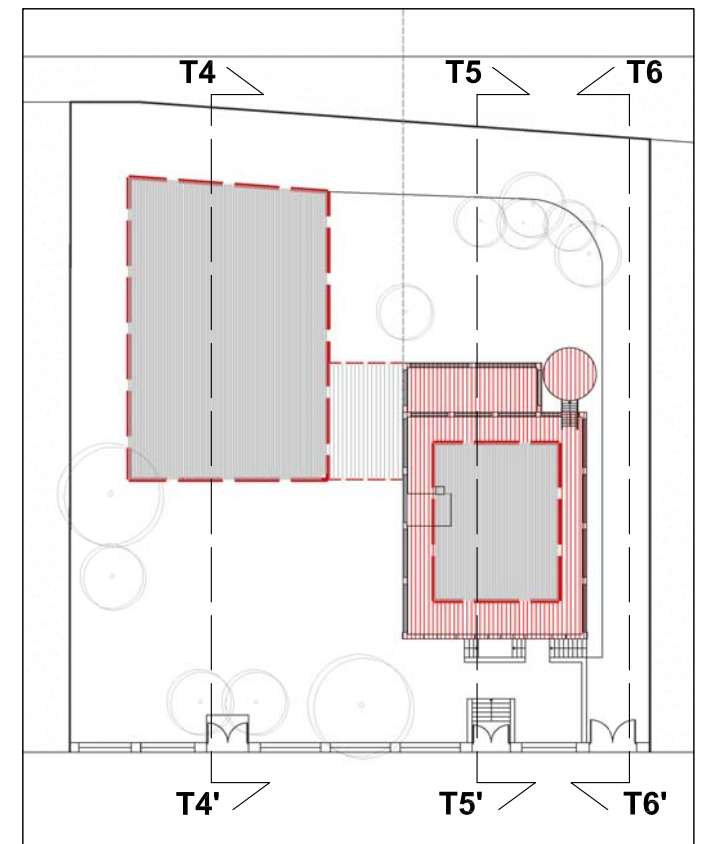
SECCIÓ T4-T4'



SECCIÓ T5-T5'



ALÇAT LATERAL T6-T6'



PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ
VOLUMÈTRICA

CARRER MIQUEL 30-36
SANT BOI DE LLOBREGAT

PROPOSTA
ORDENACIÓ

SECCIONS I PERFILS

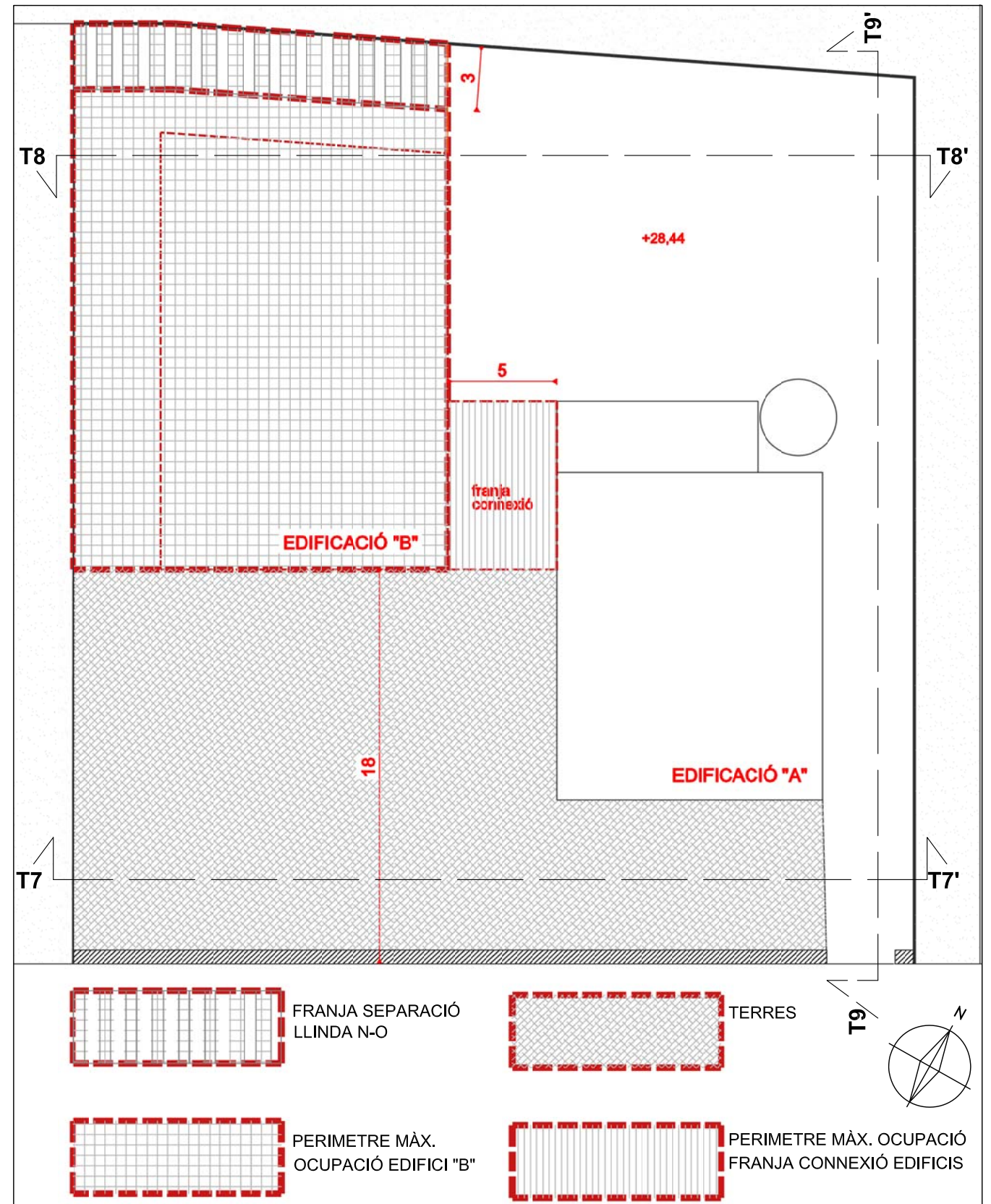
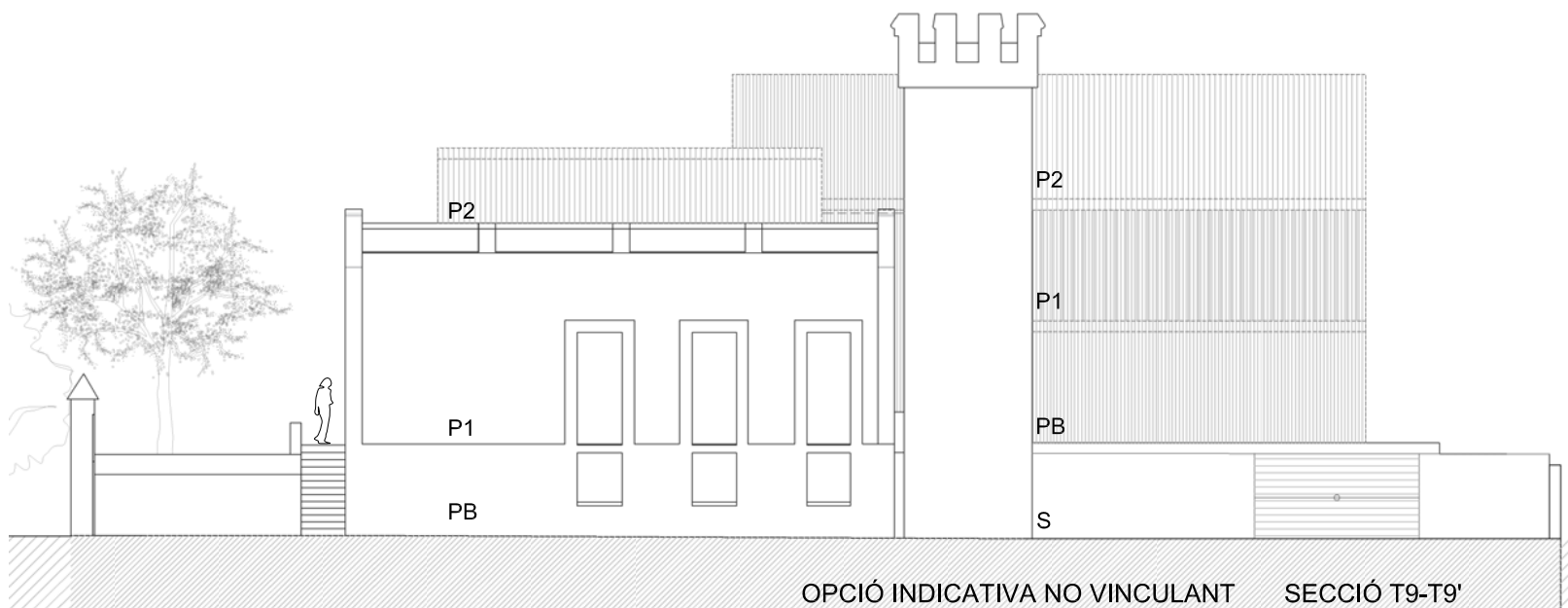
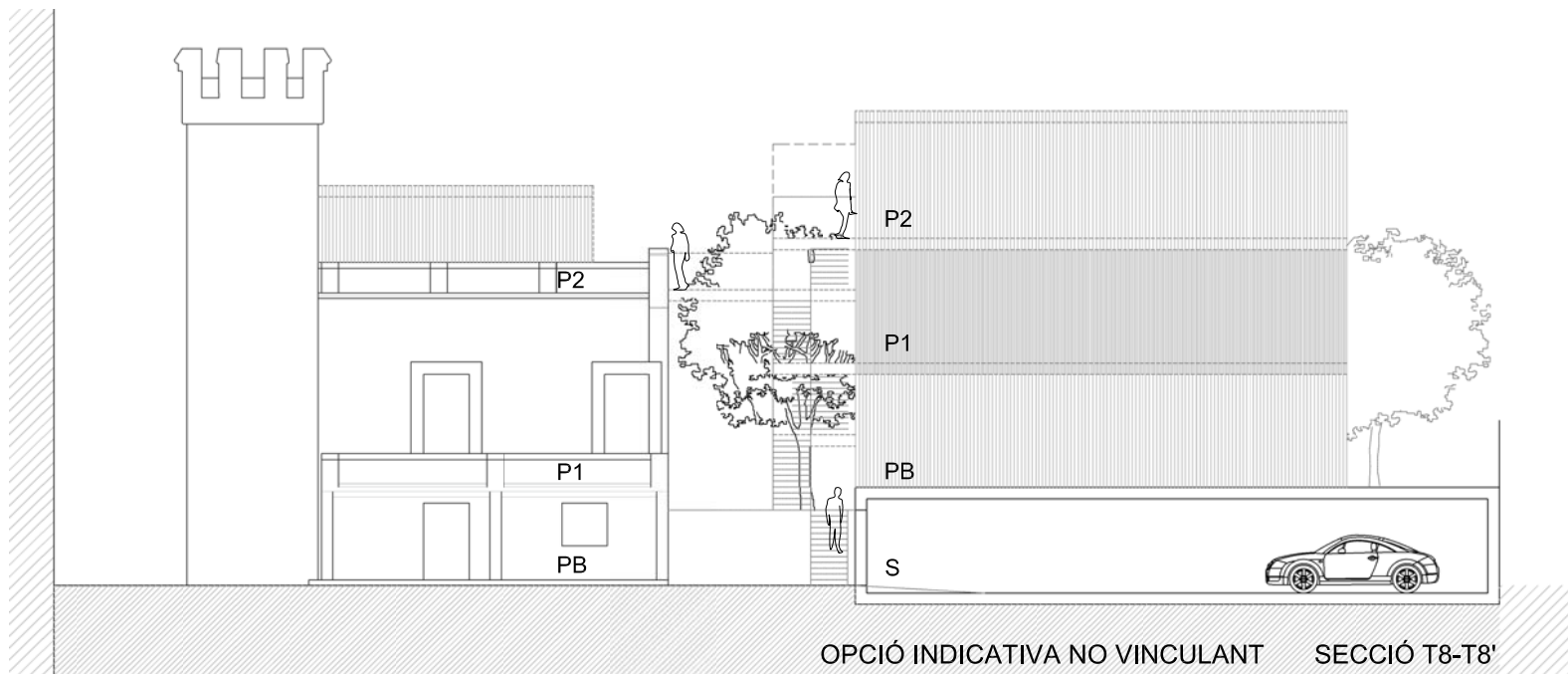
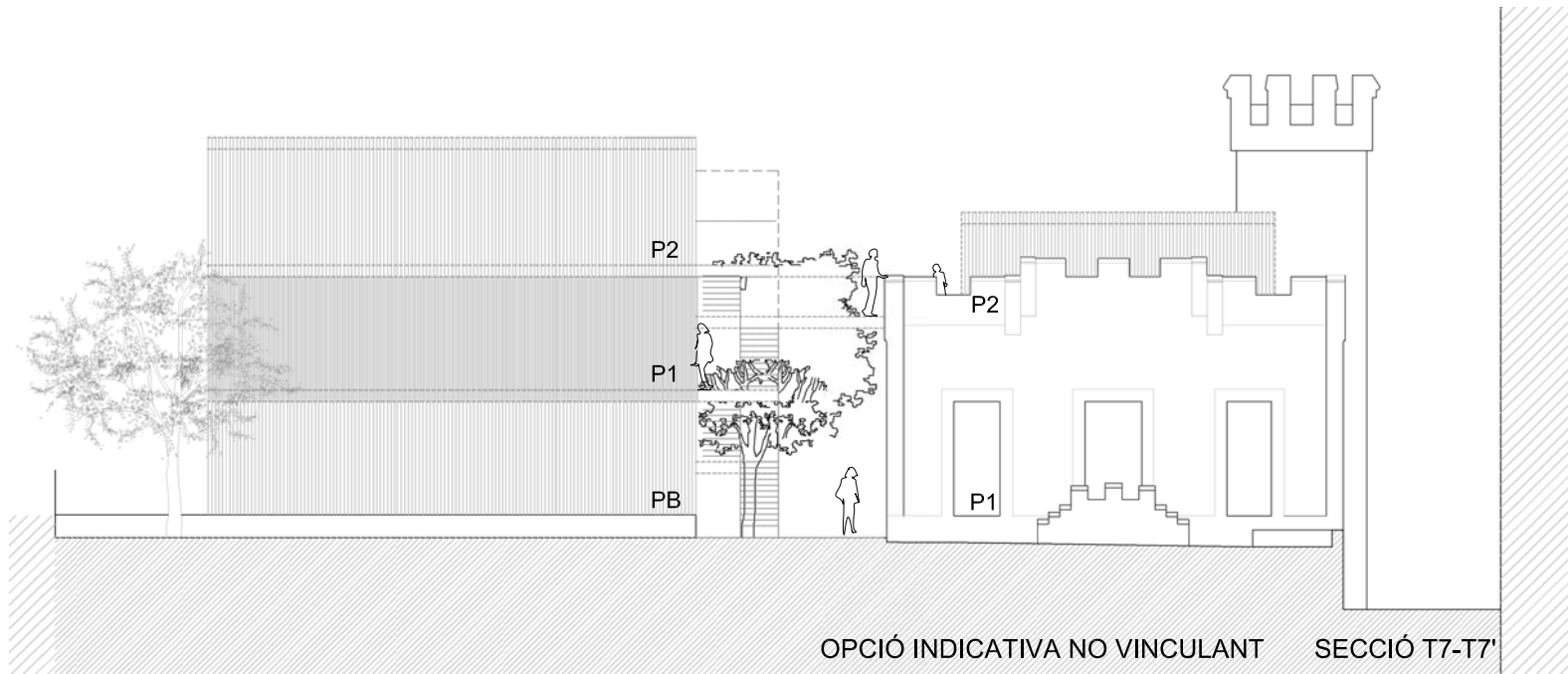
ESCALA DIN A3 1:200

OCTUBRE 2020

ARQUITECTES

PAQUITA PONS
FRANCESC SAGRISTÀ

P 9



PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

CARRER MIQUEL 30-36
SANT BOI DE LLOBREGAT

PROPOSTA
ORDENACIÓ

OCUPACIÓ SOTERRANI
I OPCIONS INDICATIVES

ESCALA DIN A3 1:200 - 1:250

OCTUBRE 2020

ARQUITECTES

PAQUITA PONS
FRANCESC SAGRISTÀ

P 10

ANNEXES

1- Nota Registre

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO

Página 1 de 1

Fecha 13/1/2020

CRU: 08102000357121

Finca: 2634 de Sant Boi Llobregat

DATOS REGISTRALES

Tomo 1844 Libro 1102 Folio 173

DESCRIPCION

URBANA: CASA TORRE compuesta de planta baja cubierta de terrado, con terreno anexo, de cabida total doscientos palmos de ancho por otros doscientos de largo aproximadamente, o sea, cuarenta mil palmos cuadrados equivalentes a mil quinientos trece metros catorce decímetros también cuadrados. Esta señalada con los números 32 y 34 de la calle Miquel de Sant Boi de Llobregat, compuesta de planta baja que mide ciento ochenta metros cuadrados, existe un pozo y una torre con deposito de agua y molino de viento, todo cercado de pared. LINDA: al frente o mediodía con la calle continuación de la de Miquel; a la espalda o norte con terreno del señor Manuel de Miquel i de Bassols y la riera llamada de Can Pinol; a la derecha entrando, oriente, con terrenos de la misma procedencia que se establecieron a don Miguel Arcangel Creus y Prat; y a la izquierda o Poniente con terrenos del mismo señor de Miquel. Referencia Catastral número 8978703DF1787H0001TX. El estado de coordinación gráfica de la descrita finca con el Catastro es: NO COORDINADA.

TITULARES ACTUALES

Consta inscrita a favor de Doña Francisca Llado Escanilla, por título de Compraventa, mediante escritura otorgada en Barcelona, el día dieciséis de Mayo de mil novecientos sesenta y tres, ante el Notario Don Tomás Caminal. Así resulta de la inscripción 5ª, de fecha treinta y uno de Octubre de mil novecientos sesenta y tres.

Sin asientos pendientes

Los datos consignados en la presente nota simple informativa se refieren a la fecha indicada, antes de la apertura del Libro Diario.

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

2- Fitxa Cadastre

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

8978703DF1787H0001TX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL MIQUEL DE 30

08830 SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

379

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL MIQUEL DE 30

SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

379

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

1.659

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA				209
ALMACEN				84
ALMACEN				36
DEPORTIVO				50

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600

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

418.900

Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Miércoles , 15 de Enero de 2020

3- Fitxa patrimoni Pla especial de protecció i rehabilitació del patrimoni arquitectònic del casc antic i catàleg

Antic
Casc
Rehabilitació
Pla
Especial
de
Patrimoni
Arquitectònic
Rehabilitació
del
Casc
Antic
Catàleg

DENOMINACIÓ		CONJUNT URBÀ		Nº 58	
ADREÇA / BARRI		C. Miquel			
AUTOR		Generalitat de Catalunya Departament de Política Territorial i Obres Públiques Comissió d'Urbanisme de Barcelona			
ÈPOCA		1902-1931, aprox.			
DESCRIPCIÓ		Conjunt urbà format per habitatges unifamiliars amb jardí en la seva majoria que resta caracteritzat per la filada de moreres plantades al carrer. Fou bastit a començaments del present segle -es troben cases d'inspiració modernista i noucentista- si bé pot haver-hi cases d'èpoques anteriors. Cal remarcar la casa nº 73 que fa cantonada amb la Ronda de St. Ramon que es singularitza per les (1)			
CRONOLOGIA		1902 Fa una casa Antoni Coll Fa dues cases Joan Sala 1904 Fa tres cases Jaume Puig 1905, 20 novembre. En un plànol es troben construïts els nºs 5, 11, 13, 17 a 21 i se l'anomena Eixample de Casa Pinyol (3)			
BIBLIOGRAFIA		II-AMSB			
US EXISTENT		Habitatges unifamiliars(2.2/3.1.a) majoriterisment			
PLÀNOL DE SITUACIÓ E. 1/5000		NORD			
ESTAT ACTUAL		obra major: Regular, en general. coberta: Regular en general. façanes: Desiguals. interiors: Desiguals.			
CONTEXT		En un sector comprès entre la carretera del Bori i la Ronda de St. Ramon, a ponent del Casc Antic.			
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA P.G.M.		15-7a S.U. Conservació de l'estructura urbana i edificatòria.-Sistemes.			
observacions		PERI de l'Eixample \ (2)			
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA					

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

JUSTIFICACIÓ DE LA INCLUSIÓ

III-C7

NIVELL DE PROTECCIÓ

C-2ah

US PREFERENT

2.2/3.1.a

USOS PROHIBITS

Industrial (3.5)

CRITERIS D'INTERVENCIÓ

1. És d'aplicació la Norma Transitòria segona - excepció feta dels apartats 1.8, 2 i 5 de l'Art. 28-, mentre no es realitzi el PERI de l'Eixample que recollirà i desenvoluparà les determinacions de l'Art. 35 de la Normativa i del PGM.

2. Edificis especialment protegits Malgrat tots els edificis resten protegits -excepció feta dels marcats als apts. 3 i 4-, tenen la consideració d'especialment protegits (Art. 14 de la Normativa) el següents: els nºs 5, 6, 11 (tanca), 17-19, 38-32, 34-36 (casa i jardí), 38-40, 42, 45-47 (torratxa), 46, 51, 59 (ceràmiques), 63 i 71-73

3. Pot substituir-se el nº 9, La substitució, si es produís abans d'aprovar el PERI de l'Eixample, s'acolliria a les determinacions dels Art 329 a 332 de les N.U. del PGM i a la Norma Transitòria Segona. (5)

ENTORN DE PROTECCIÓ ER

Es defineix com Entorn de Respects tot l'àmbit del PERI de l'Eixample

NOTES I ADDICIONS

(1) seves columnes d'estil dòric -d'acord amb els postulats clàssics del Noucentisme- que suporten una marquesina amb embigat de fusta. La casa nº 42 té llindes i cantonades de maó vist.

(2) Equipaments comunitaris i dotacions. Actuals.

(3) 1906 Fa una casa Joan Sala
1908 Fan una casa Josep Ferran, Dolors Julià, Evarist Mora i Ricard Vilardell
1909 Fa una casa Frederic Cardona
1910 Fa una casa Artur Pomar
1911 Fa dues cases Antoni Solanas (4)

MIQUEL PÉREZ I SÀNCHEZ, arquitecte

DOLORS SANAHUJA I TORRES, llicenciada en història

JOSEP M. SOLANAS I ARÍS, arqueòleg

DENOMINACIÓ

CONJUNT URBÀ C. Miquel

Nº 58

ADICIONS I/O FOTOGRAFIES

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona