

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA MILLORA DE L'ENTORN DEL CARRER PARE BALDIRI I LA CARRETERA DEL BORI I MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DE LA CLAU 15SB

5.- DOCUMENT COMPRENSIU

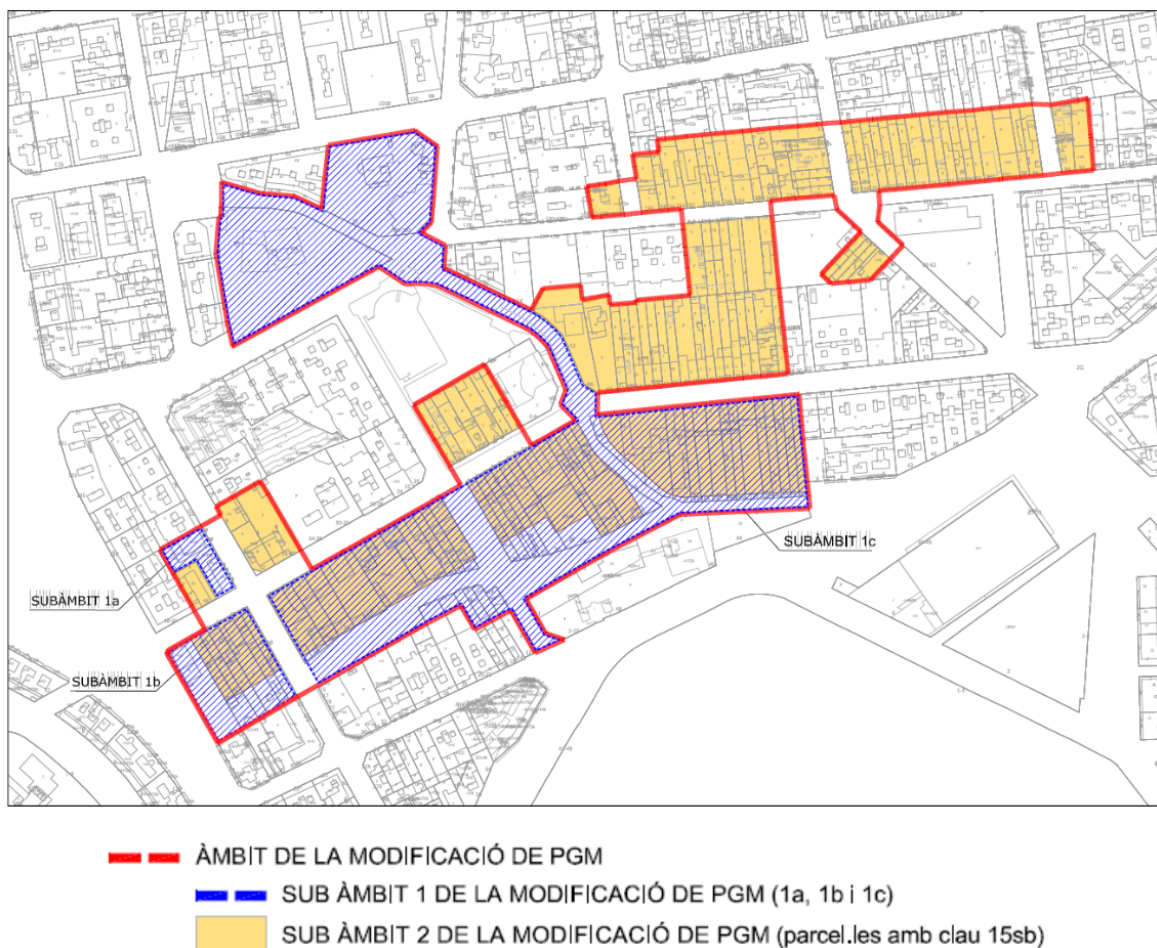


01.- Tramitació.

- Document d'iniciativa pública. Elaborat pels serveis tècnics del Departament de planejament i gestió urbanística de l'Àrea de Model de Ciutat de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.
L'Informe ambiental, ha estat elaborat per part de Daniel Gómez de Zamora i Anna Pujol.
- En data 17 de març de 2021, es va acordar incoar expedient de la modificació puntual del Pla general metropolità al voltant de la carretera del Bori i carrer Pare Baldiri, i de l'encàrrec per a la consulta prèvia a l'elaboració de l'esmentat pla i llur normativa urbanística, així com també de l'encàrrec per a l'elaboració de l'esmentat pla i del procés participatiu específic.

02.- Àmbit i situació actual

La modificació abasta l'entorn del carrer Pare Baldiri i carretera del Bori i també tots els sòls qualificats amb clau 15sb de Sant Boi. Tot situat al barri de Marianao de Sant Boi de Llobregat.



L'àmbit de la MPGM, (indicat en color vermell), inclou dos subàmbits:

- **subàmbit 1** de la modificació: (indicat en color blau) és on es localitza el principal gruix de la modificació (on la modificació pot comportar canvis de zonificació, ordenació de l'edificació i de la normativa).

subàmbit 1.a: comprès entre el front dels carrers Raurich i Miquel, el carrer Ramon Estruch, el carrer Pare Baldiri i l'inici de la carretera del Bori.

subàmbit 1.b: comprès entre la Ronda Sant Ramon, el carrer Miquel, el carrer Ramon Estruch i el carrer de l'Abat Escarré.

subàmbit 1.c: parcel·la situada a la cantonada entre els carrers Ramon Estruch i el carrer Miquel (números 12-14 i 44, respectivament).

- **subàmbit 2** de la modificació: (indicat mitjançant trama de color taronja) correspon al sòl qualificat amb clau 15sb, per al que la present modificació comporta la modificació de la normativa que regula aquesta clau.

L'àmbit de la modificació abasta una part de la ciutat que té els seus orígens sobretot a finals del segle XIX i principis del segle XX (a excepció de Can Pinyol que data del segle XVI i la carretera del Bori) i que va quedar envoltada per l'alt creixement demogràfic esdevingut a partir dels anys 60, configurant l'actual eixample de Marianao. **Aquest àmbit presenta moltes característiques pròpies d'un passat que ha perdurat fins avui i que tenen un gran potencial des de diferents punts de vista ambiental, patrimonial i social.**



La situació actual es caracteritza per la coexistència de realitats ben diferents: parts de ciutat que podríem anomenar com a “acabades” i d’altres de més aviat “inacabades”. Tot seguit en resumim una petita descripció:

- **els carrers Raurich, Miquel i Pi i Margall.** Aquests carrers estan reconeguts com a conjunts urbans en el catàleg vigent pel seu valor patrimonial. Tanmateix, cal remarcar que d’acord amb el planejament vigent els fronts situats a la part sud del carrer Miquel i Raurich, estan inclosos dins diferents unitats d’actuació segons el planejament vigent, i per tant, es tracta de sòls per als que hi ha una suspensió de llicències que no ha afavorit gens la preservació del patrimoni.



carrer Miquel

-**el carrer Pare Baldiri i la carretera del Bori,** presenten una urbanització i uns usos sobretot destinats a aparcament i a trànsit rodat, que lluny queden del que fora desitjable per a facilitar la reconversió d’aquests carrers en espais de referència al barri des del punt de vista social, però també ambiental i patrimonial.



Carrer Pare Baldiri



carretera del Bori

-la masia de **Can Pinyol**, si bé presenta un estat de conservació força bo, pateix les dificultats pròpies de manteniment i conservació que requereixen aquestes grans edificacions catalogades. Així com la també difícil transformació a qualsevol dels usos admesos pel planejament vigent, a raó de les característiques pròpies de l'edificació que cal preservar i que n'han justificat la catalogació.

-la casa senyorial de **Can Gratacós**, que va ser objecte de rehabilitació i canvi d'ús i d'una molt gran ampliació a la dècada dels anys 90, està avui en desús i presenta també dificultats per a acollir qualsevol dels usos admesos previstos al planejament vigent a raó de les característiques pròpies de l'edificació existent.



Can Pinyol



Can Gratacós

03.- Planejament vigent que es proposa modificar:

El planejament vigent a l'àmbit és **la Modificació puntual de Pla general metropolità del Nucli Antic**, (aprovada definitivament l'any 2004) que tenia com a objectiu la revitalització i recuperació del nucli antic i part de l'eixample de Marianao. A continuació adjuntem un detall dels plànols de zonificació i d'ordenació vigents:

[illegible]

6

L'esmentada modificació de l'any 2004 va desenvolupar el contingut i determinacions de la clau 15, de conservació de l'estructura urbana i edificatòria, tal i com es preveu a les normes urbanístiques del PGM, anomenant-se a partir d'aleshores clau 15Sb. I va definir **una ordenació que tenia com a objectiu la millora de l'àmbit de la present modificació**, mitjançant diverses unitats d'actuació (UA7, UA8, UA9, UA10 i UA11). **Però cap d'aquestes unitats s'ha desenvolupat i presenta múltiples dificultats per fer-ho** (desacord per part dels propietaris, conjuntura econòmica, etc). Així com també s'han constatat **algunes dificultats d'aplicació de les determinacions definides a la normativa per a la clau 15Sb**.

Pel que fa a la protecció del patrimoni, el planejament vigent a la ciutat és:

- **MPGM P.E. Rehabilitació i protecció nucli antic:**

(Aprovació Definitiva 25/10/1990 i Publicació 29/10/1990)

El document es redacta per adaptar les determinacions del PGM sobre els elements amb valor patrimonial i d'aquesta manera garantir una correcta protecció del patrimoni arquitectònic de Sant Boi de Llobregat.

- **CATÀLEG I Pla Especial de rehabilitació nucli antic:**

(Aprovació Definitiva 20/6/1990 i Publicació 12/11/1990)

El document es tramita i aprova per regular el nivell de protecció i els criteris d'intervenció dels edificis amb major interès patrimonial.

Val a dir que l'any 2002 es va aprovar inicialment una **Revisió del "Pla especial de protecció i rehabilitació del patrimoni arquitectònic" (revisió del PEPRPA)** amb la voluntat revisar i ampliar el catàleg de l'any 1990. **Però aquest document de revisió només es va aprovar inicialment i per tant no va esdevenir mai executiu**. I per tant, tot i que preveia una millor definició de les fitxes ja previstes al catàleg vigent, més la incorporació de nous elements, cap d'aquestes determinacions són vigents.

En concret, per a l'àmbit que ens ocupa, proposava protegir les torres amb molí de l'entorn del carrer Pare Baldiri i una tanca (la del número 28 del carrer Pare Baldiri). Proteccions que es proposen incloure ara a la present modificació, juntament amb d'altres de noves que es defineixen a la memòria de patrimoni d'aquesta modificació (annex 1).

04.- Objectius i contingut de la MPGM

L'objectiu de la present modificació de planejament és la millora de l'entorn del carrer Pare Baldiri i la Carretera del Bori de Sant Boi de Llobregat, així com també la modificació de la normativa aplicable per a la clau 15sb.

Vista la situació actual i no desenvolupament de les previsions del planejament vigent, **aquesta modificació és necessària per a possibilitar la transformació i millora d'aquest entorn.**

La modificació s'entoma com **una oportunitat de modificar el planejament millorant l'ordenació en relació a l'actualment vigent** (de l'any 2004, i per tant de fa 20 anys), d'acord ara amb el model de ciutat definit a l'Agenda Urbana de Sant Boi de Llobregat. El qual, **dins del marc de desenvolupament urbanístic sostenible i saludable es caracteritza per donar molta més importància a aspectes ambientals, socials i patrimonials.**

I això es proposa fer-ho **considerant, en la mesura del possible, l'opinió de les persones propietàries del sòl, havent estudiat i valorat les aportacions que els ciutadans han anat realitzant en el marc del procés de participació ciutadana efectuat i definint una gestió urbanística fàcilment desenvolupable i el més senzilla possible.**

Es tracta d'una modificació que, **en relació al planejament vigent, no comporta cap increment** pel que fa a:

**el nombre d'habitatges,
el sostre màxim previst,
els usos admisibles
o la intensitat d'aquests**

Ans al contrari, **el pla representa una disminució del sostre i del nombre d'habitatges** (de l'ordre de -1.583 m²st i -28 habitatges) **, i un increment de zona verda pública** (de +734 m²s).

L'objectiu de millora de l'àmbit delimitat a l'entorn del carrer Pare Baldiri i la carretera del Bori ha de suposar també la millora de la ciutat que l'envolta, tot posant el focus en les persones.

Per aconseguir-ho, es proposa:

- **posar l'accent en aspectes ambientals** (en l'actual context d'emergència climàtica), així com en **aspectes socials i patrimonials**, donat el teixit urbanístic sobre el que s'actua.
- **definir una gestió urbanística més fàcilment desenvolupable** que atenant al tipus de sòl sobre el que s'actua, **permeti l'execució de les determinacions del planejament**,
- i incorporar, a més, **la modificació de la normativa urbanística vigent en relació a la clau 15Sb**, que és la clau urbanística majoritària a l'àmbit d'aquesta modificació.

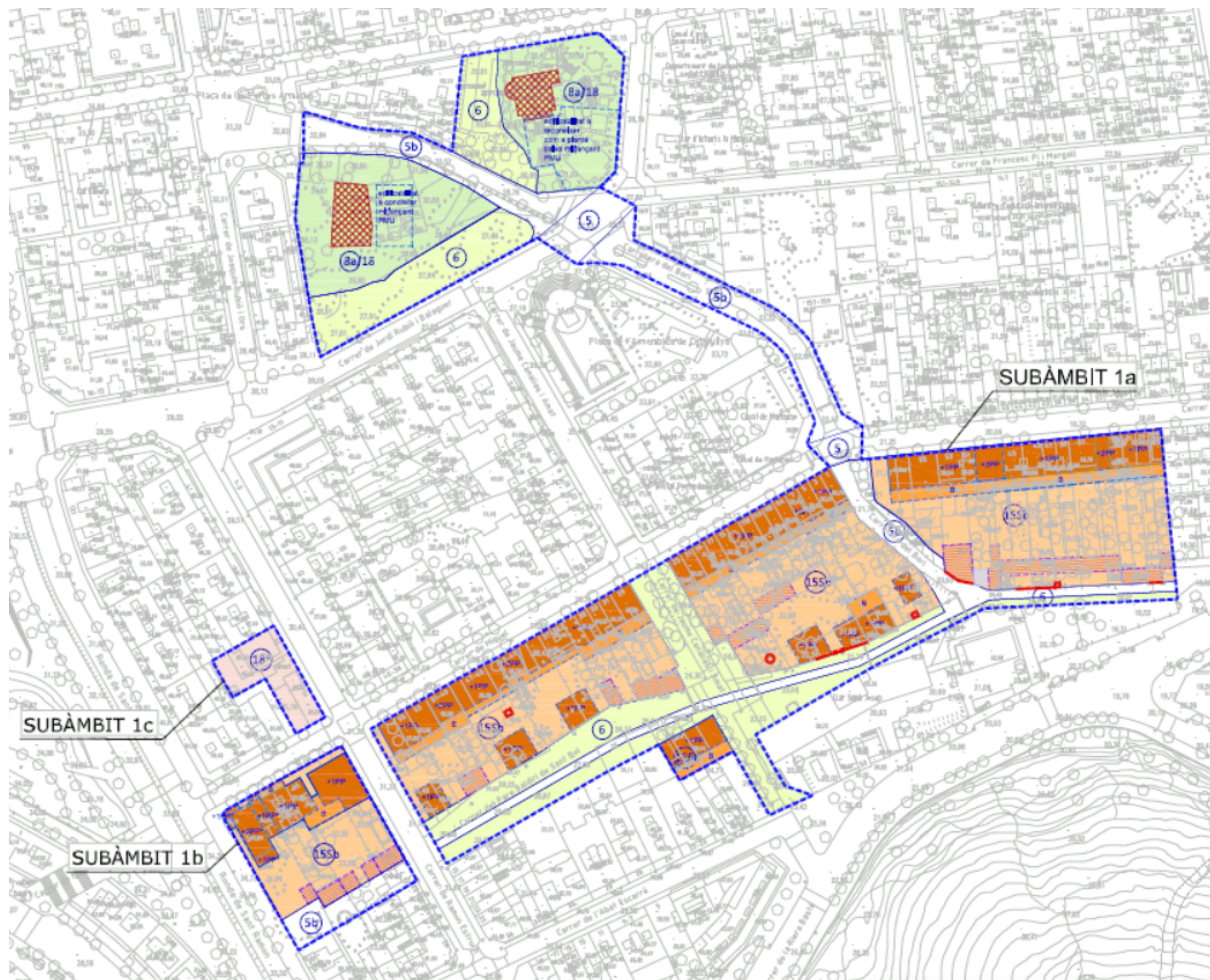
Tots aquests punts estan abastament explicats a la memòria del document. En relació a l'aspecte ambiental, en destaquem l'objectiu d'**aconseguir que l'actuació tingui un impacte positiu des del punt de vista ambiental**, reduint a tot l'àmbit la superfície de sòl impermeabilitzat i fent que tant el carrer Pare Baldiri com la carretera del Bori puguin actuar com a petits refugis climàtics i connectors de la biodiversitat. En quant a l'aspecte social, l'ordenació es fa a l'objecte de **transformar l'espai públic en un espai segur que afavoreixi i doni suport al desenvolupament de les activitats de la vida quotidiana de les persones** (amb prioritat per als vianants). I en definitiva, **fomentar un estil de vida més saludable i actiu**. Pel que fa a l'òptica patrimonial, la present modificació **garanteix la protecció del patrimoni** incorporant nous elements per tal d'evitar-ne la seva desaparició (torres amb molins de vent i altres elements de l'arquitectura tradicional que donen caràcter a l'àmbit), així com d'altres actuacions dirigides a preservar l'estructura parcel·lària i geometria de les traces històriques, la preservació de les vistes a l'ermita de Sant Ramon, etc...

05.- Modificacions proposades.

Els objectius de la present modificació es concreten de la següent manera:

05.1.- proposta d'ordenació per al Subàmbit 1:

Es proposa una ordenació equilibrada que permeti la **transformació d'aquest entorn i revertir així l'estat actual de la zona per tal de passar a ser un nou espai referent al barri i a la ciutat**, des de diferents punts de vista. Posant sempre el focus en les persones i el seu benestar (i tot garantint-ne una gestió fàcilment desenvolupable que en permeti el desenvolupament sense més demora).



Carrer Pare Baldiri:

- **Es proposa convertir el carrer Pare Baldiri en un espai de referència al barri** (i per extensió, a la ciutat). **Un espai o recorregut alternatiu** als carrers existents altament interessant per les característiques diferencials que pot aportar: presència de **verd públic (i privat)**, **espais d'estada de proximitat i accessibles** i **espais segurs per a facilitar les activitats de la vida quotidiana**.
- **No ordenació d'un front continu** (com el previst al planejament vigent), **sinó que es proposa un front discontinu amb alternança de buit i ple** (que comporti una important disminució de sostre i nombre d'habitatges (que passaria a només 9 nous habitatges, però suficient per a garantir activitat i "vigilància informal" al carrer) **i una ampliació de la cobertura vegetal**. Amb una ordenació acurada que té en compte les preexistències i que evita la

introducció d'un nou model tipològic i arquitectònic aliè a l'entorn (amb regulació de cobertes, tanques, portes, etc).

- Es manté l'**obertura del carrer Pare Baldiri fins a la Ronda Sant Ramon (però substituint el front edificat en alçada previst al planejament vigent (de PB + 4PP) pel manteniment de l'edificació corresponent a la casa actual (de PB + 2PP).** També es manté **un espai amb caràcter de plaça a l'encreuament entre l'esmentat carrer i el carrer Jaume Canalias Amat. En ambdós casos, es redimensionen aquests espais i se'n redueix l'amplada.**
- **ordenació més continguda pel que fa a les afectacions de sòl** (es mantenen al màxim els límits de parcel·la actuals).
- **allà on NO es preveuen nous habitatges, es possibilita una petita edificació auxiliar** per a garatge, ampliació del programa de l'habitatge existent o estudi. (prohibint-ne expressament la creació d'un habitatge independent).
- **protecció patrimonial de les torres amb molí de vent i d'altres elements com portalades i pilastres, així com també el mateix carrer Pare Baldiri amb la categoria d' "ambient".** (veure memòria de patrimoni)

Front del carrer Raurich i Miquel inclòs dins els subàmbit 1:

Principalment es manté l'ordenació prevista al planejament vigent, amb petits ajustos que corresponen a una millor adaptació a la realitat existent i a la voluntat de preservar millor la tipologia edificatòria original.

Carretera del Bori:

Reconèixer el caràcter històric i diferenciat que té la carretera del Bori, i facilitar la seva conversió en un eix amb prioritat per a vianants, amb important presència de verd, que faciliti els desplaçaments a peu. Així, es proposa:

- protegir la carretera del Bori amb la categoria "d'ambient" (veure memòria de patrimoni),
- definir un canvi de qualificació en part del seu sòl, passant de 5 a 5b, a l'objecte d'adequar la qualificació urbanística al caràcter més cívic que es desitja per a aquesta via.
- modificar algunes determinacions relatives a les dues edificacions amb gran interès patrimonial que trobem a banda i banda de la part alta d'aquesta via:

Can Pinyol i Can Gratacós, tot obtenint nova superfície de sòl per a zona verda pública (en el cas de Can Pinyol es tracta d'una superfície de zona verda amb front al carrer Rubió i Balaguer ja prevista al planejament vigent, i en el cas de Can Gratacós es tracta d'una superfície nova proposada entre la casa senyorial i la mitgera de les finques veïnes que ha de servir per connectar per als vianants el carrer d'Eusebi Güell amb la carretera del Bori). Les modificacions que es proposen han de servir també per facilitar que ambdues edificacions tinguin algun ús, ja que per a que la carretera del Bori esdevingui un autèntic ramal de l'eix cívic, verd i estructurant, és cabdal que en els seus fronts hi hagi activitat, i no pas parcel·les amb edificacions en desús (tal i com succeeix a dia d'avui). En ambdós casos caldrà la tramitació d'un instrument de planejament derivat que en concreti l'ordenació i els usos. Així, a més de facilitar l'obtenció de nova zona verda pública:

- es possibilita una ampliació de la masia de Can Pinyol que en qualsevol cas haurà de ser respectuosa amb la masia catalogada,
- es determina la consideració com a planta baixa de part de la planta semisoterrada de Can Gratacós, i dotant-la així d'unes millors condicions per al desenvolupament de qualsevol dels usos que hi són admissibles. (que permetrà, a més, disposar d'una millor façana amb obertures al carrer Llibertat).



05.2.- Detall de la modificació proposada per a la normativa referent a la clau 15sb:

La modificació de la normativa aplicable als sòls amb clau 15sb (que correspon a la major part del sòl inclòs a la present modificació) es concreta en:

- facilitar la interpretació i aplicació de la mateixa normativa (vistes les dificultats detectades a la normativa vigent),
- conservar la parcel·lació actual. No admetent ni agrupacions ni segregacions (a excepció d'aquelles expressament indicades a la documentació gràfica, les quals possibiliten les noves edificacions previstes al carrer Pare Baldiri),
- permetre més d'un habitatge per parcel·la allà on així queda justificat a raó del front de façana i de les grans dimensions d'aquests.
- incloure altres determinacions en relació a l'aparcament i a l'impacte ambiental de les edificacions.

05.3.- Definició d'una gestió urbanística, (que és el que permetrà el desenvolupament de les determinacions del planejament), **que atengui de la millor manera possible al tipus de sòl sobre el que s'actua** (un teixit molt fragmentat i consolidat), **i permeti l'execució de l'ordenació.**

Així, més concretament, es proposa:

- **eliminar els polígons d'actuació urbanística UA8, UA9, UA10 i UA11**, i evitar, per tant, la inclusió de totes les parcel·les de l'àmbit dins de polígons d'actuació, limitant la inclusió a només aquelles parcel·les o aquelles parts de parcel·la que efectivament calgui incorporar. **S'acaba així amb la suspensió de llicències que afectava també a les edificacions amb front al carrer Raurich i Miquel.**
- **eliminar el polígon d'actuació urbanística UA7**, (resolent l'obtenció per cessió obligatòria de la zona verda pendent d'execució de l'esmentat polígon).

En substitució, la gestió que es proposa per a l'execució de les determinacions del planejament és la que es resumeix a continuació (i la qual s'ha definit d'acord amb les característiques del sòl on s'actua i amb la

voluntat de simplificar-la al màxim, delimitant, sempre que s'ha pogut, polígons de parcel·la única, per tal de maximitzar la seva independència de desenvolupament):

- **definir polígons pendents de planejament derivat allà on és necessari (Can Pinyol i Can Gratacós).**
- **definir varis petits polígons d'actuació urbanística per al nou front discontinu proposat per al carrer Pare Baldiri,**
- **definir varies actuacions aïllades de dotació** que deriven de l'aplicació de la normativa per a la clau 15Sb quan habiliti una densitat superior,
- **definir actuacions d'expropiació allà on sigui necessari.**

I definir els deures i cessions als que les persones propietàries hauran de fer front, en cada cas, d'acord amb la legislació aplicable .