

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

2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ



MIREIA MATAS
ESTANY - DNI
38109542Z
(TCAT)

Firmado digitalmente
por MIREIA MATAS
ESTANY - DNI
38109542Z (TCAT)
Fecha: 2024.03.14
14:24:17 +01'00'

MARIA
SALINAS
SALINAS

Fecha:
2024.03.14
15:07:37
+01'00'



Motivo: SECRETARI GENERAL
DE L'AJUNTAMENT DE SANT
BOI DE LLOBREGAT. Aprobat
inicialment el 27 de març de
2024 en sessió ordinària del
Plen de l'Ajuntament de Sant
Boi de Llobregat.
Fecha: 2024.04.10 11:52:15
+02'00'



Àrea de Model de Ciutat
Departament de planejament i gestió urbanística

2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1.- Objectius i criteris generals de la MPGM.

2.1.1.- Introducció als objectius i criteris generals de la MPGM.

2.1.2.- Alineació amb el projecte de ciutat.

2.1.3.- Detall dels objectius i criteris generals: òptica ambiental, social, patrimonial, definició d'una gestió urbanística més fàcilment desenvolupable i d'una normativa per a la clau 15sb més fàcilment aplicable.

2.1.3.a.- Òptica ambiental,

2.1.3.b.- Òptica social,

2.1.3.c.- Òptica patrimonial,

2.1.3.d.- Una gestió urbanística fàcilment desenvolupable que permeti l'execució de les determinacions del planejament

2.1.3.e.- Modificació de la normativa referent a la clau 15sb

2.1.3.f.- Equilibri entre els interessos públics i privats concurrents.

2.2.- Proposta d'ordenació

2.2.1.- proposta d'ordenació per al Subàmbit 1

2.2.1.a. Carrer Pare Baldiri

2.2.1.a.1- Descripció de l'ordenació per a tot el carrer Pare Baldiri

2.2.1.a.2.- Detall de l'ordenació del carrer Pare Baldiri, per trams.

2.2.1.b.- Front carrer Raurich i Miquel:

2.2.1.c.- Carretera del Bori

2.2.1.c.1- Genèric per a tota la carretera del Bori

2.2.1.c.2- Can Pinyol

2.2.1.c.3.- Can Gratacós (Petit Chateau)

2.2.2- Detall de la modificació proposada per a la normativa referent a la clau 15sb

2.3.- Justificació urbanística

2.3.1.- Innecessaritat de revisió del PGM 76

2.3.2.- Justificació del compliment d'estandards d'espais lliures i equipaments.

2.3.3. Justificació del compliment de les reserves d'habitatge assequible i de protecció pública.

2.4.- Quadres numèrics

2.4.1.- Quadre de zonificació

2.4.2.- Quadre d'edificabilitat i nombre d'habitatges (RESUM)

2.4.3.- Quadre d'edificabilitat i nombre d'habitatges (DETALLAT)

2.5.- Desenvolupament de la MPGM

2.6.- Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible i valoració medi ambiental de l'actuació

2.7.- Mesures per afavorir l'assoliment d'una mobilitat sostenible

2.8.- Memòria social

2.9.- Informe de sostenibilitat econòmica

2.10.- Definició d'etapes per l'execució de pla.

2.11.- Incorporació de la perspectiva de gènere i igualtat

2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1.- Objectius i criteris generals de la MPGM.

2.1.1.- Introducció als objectius i criteris generals de la MPGM:

L'objectiu de la present modificació és, tal i com el seu propi nom indica, **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.**

L'origen i gruix de la modificació, correspon sobretot al subàmbit 1 definit i grafiat a l'entorn del carrer Pare Baldiri i carretera del Bori (i bona part dels nombres imparells dels carrers Miquel i Raurich), però atès que l'estudi aprofundit de la normativa per als sòls amb clau 15sb ha conduït a la necessitat de modificar-la, la present modificació ha inclòs també aquesta modificació com a objectiu.

En conseqüència, si bé l'àmbit de la modificació inclou dos subàmbits (1 i 2, tal i com es descriuen a la memòria de la informació), el gruix de tot el que a continuació s'explica fa referència sobretot al subàmbit 1, indicat en color blau a la documentació gràfica. Tot i que efectivament també s'inclou un apartat explicatiu de la modificació de la normativa per a la clau 15sb (el qual correspondria al subàmbit 2).

En conseqüència,, la major part de tota la descripció de l'ordenació que es detalla a continuació fa referència al subàmbit 1.

La modificació és necessària per a possibilitar la transformació d'aquest entorn, atès que tot i disposar d'un planejament que ja l'any 2004 va definir una ordenació que tenia com a objectiu la millora de bona part d'aquest àmbit, aquest no s'ha desenvolupat i presenta dificultats per fer-ho a raó de diversos motius esmentats a la memòria d'informació.

Tal i com s'ha explicat a la memòria d'informació, 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 de part de la carretera del Bori). És per tant, una part de la ciutat de Sant Boi que estant envoltada de l'eixample sobre construït de la part Sud del barri de Marianao, presenta encara moltes característiques especials des de múltiples punts de vista (patrimonial, identitari, ambiental, etc) que mereixen ser posades en valor per al gaudi de tota la ciutadania.

El no desenvolupament del planejament vigent, ha impossibilitat la transformació de l'entorn del carrer Pare Baldiri, deixant-lo com a un espai a "l'ombra" de la ciutat que l'envolta, i per tant en un espai malauradament susceptible de ser utilitzat per a tot allò que no troba cabuda a l'entorn, amb usos amb poc valor afegit.

Així, tot i el potencial que pot tenir i que més endavant es descriurà, actualment el carrer Pare Baldiri té com a ús principal l'ús d'aparcament d'un gran nombre de turismes (però també de furgonetes o petits camions); no disposa de fronts edificats de qualitat (atès que hi donen front els darreres de les finques dels carrers Raurich, Miquel i Abat Escarré) i presenta molt poca activitat o

vitalitat urbana (amb poc trànsit de persones i amb l'única presència d'alguns tallers amb activitats que no estan al servei dels veïns).

La carretera del Bori, lluny del seu ús merament viari, mereix ser considerada d'acord amb el seu caràcter històric, verd i vertebrador al barri i a la ciutat, i per això és també objecte de millora tant en si mateixa, a raó de qualificar-la amb una clau urbanística més ajustada al caràcter de via cívica que se li vol donar, com per les actuacions que es proposen a banda i banda del seu tram nord (Can Pinyol i Can Gratacós) i que han d'afavorir la seva transformació.

Per tot, urgeix que passats tots aquests anys, s'actui per **possibilitar-ne la millora. I entomar-ho com una bona oportunitat de modificar el planejament millorant l'ordenació en relació a l'actualment vigent**, d'acord ara amb el projecte de ciutat que hi ha a Sant Boi des de fa anys. El qual, dins del marc de **desenvolupament urbanístic sostenible i saludable** es caracteritza per donar molta més importància a **aspectes ambientals, socials i patrimonials**. Considerant, en la mesura del possible, l'opinió de les persones propietàries del sòl (a raó de l'oposició que alguns manifesten a la transformació prevista al planejament vigent), havent estudiat i valorat les aportacions que els ciutadans van realitzar en el marc del procés de participació ciutadana efectuat (consultable en un dels annexos a aquesta memòria) 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 del nombre d'habitatges, ni de sostre, ni dels usos admissibles o la intensitat d'aquests. Tot el contrari, tal i com es podrà veure amb més detall a continuació, **la modificació representa una important 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 m² sòl).

Cal recalcar que, tal i com es justifica més endavant en aquesta memòria, si bé a efectes de la zonificació urbanística, la superfície qualificada de zona verda (clau 6b) s'incrementa, no és així per a la superfície de sòl públic (que a raó dels ajustos que ha calgut fer, s'ha vist sensiblement reduïda). Però en contrapartida, es proposa incrementar substancialment la presència de verd privat i la percepció d'aquest, gràcies a la pròpia ordenació de les edificacions proposada i a les determinacions que en relació a l'espai lliure d'edificació, corresponent al verd privat, es fixen. Així, **la modificació ha de suposar**, com no podria ser d'una altra manera en el àmbit concret d'actuació i en el context actual, **la transformació cap a un espai on la presència del verd (tant el públic com el privat), ha de ser protagonista**.

Ultra tot el detallat, la present modificació també inclou la modificació de la clau urbanística 15sb. Aquesta modificació és també necessària i imprescindible atès que la normativa actual presenta algunes dificultats per a la seva aplicació, tal i com s'explicarà més detalladament més endavant. Però resumidament es tracta de facilitar la interpretació i aplicació de les determinacions que regulen aquesta clau, garantir millor la preservació de l'estructura parcel·lària actual i permetre la divisió horitzontal que possibiliti nous habitatges quan es donen les condicions exigides (les quals es justifiquen i detallen en aquesta memòria, i que en cap cas són contràries a la preservació dels valors que aquesta clau urbanística protegeix, ni representen cap increment d'habitatges respecte el planejament vigent, si es considera tot l'àmbit). Alhora que s'elimina la previsió

obligatòria de les places d'aparcament en parcel·les amb ús d'habitatge i s'estableixen mesures per promoure l'autosuficiència energètica i millor optimització dels recursos hídrics.

Així, tal i com s'ha explicat a la memòria de la informació, en relació a l'àmbit, cal distingir clarament entre:

- **àmbit de la MPMG:** és l'àmbit de la present modificació de planejament, indicat en color vermell en els diferents plànols, el qual inclou dos subàmbits, segons es descriu a continuació:
- **subàmbit 1 de la modificació:** indicat en color blau a la documentació gràfica, és on es localitza el principal gruix de la modificació (amb els corresponents canvis de zonificació, ordenació de l'edificació i de normativa).
- **subàmbit 2 de la modificació:** indicat mitjançant trama de color taronja a la documentació gràfica, correspon al sòl qualificat amb clau 15sb, per al que la present modificació només intervé en la normativa als efectes de facilitar la interpretació i aplicació de les determinacions que han de regular aquesta clau en relació al nombre d'habitatges, les places d'aparcament i l'impacte ambiental de les edificacions. Permetent més d'un habitatge per parcel·la allà on així queda justificat d'acord amb la present memòria i normativa i a raó del front de façana i de les grans dimensions d'aquests. *

La recerca de l'equilibri entre diferents interessos ambientals, socials i patrimonials, juntament amb el també difícil equilibri entre els interessos públics i privats concurrents, la viabilitat econòmica i la participació de la ciutadania en la definició de la proposta, comporta una feina complexa, pròpia de les actuacions emplaçades en entorns on se superposa una part força consolidada amb una altra que podriem descriure com inacabada o incompleta, com és el cas de la present modificació. En aquest apartat de la memòria s'explica amb detall quins són els objectius i com l'ordenació proposada pretén accomplir-los.

2.1.2.- Alineació amb el projecte de ciutat.

El projecte de ciutat que es té a Sant Boi de Llobregat es basa des de fa dècades en el compromís per a la **regeneració de la ciutat existent, defugint d'un creixement que comporti nou consum de sòl.**

En sintonia amb aquest projecte de ciutat i amb l'Agenda Urbana de Sant Boi, l'actuació objecte de la present modificació **no representa cap nou consum de sòl, sinó que correspon a una actuació de millora d'un sòl situat dins la trama urbana del municipi.**

La millora de l'àmbit delimitat ha de suposar també la millora del teixit que l'envolta i la vida de les persones que hi habiten. Així, tal i com ha de ser per a qualsevol actuació a la ciutat, aquesta ha de considerar la multiescalaritat i per tant ha de vetllar pel disseny d'allò més proper però també per allò més llunyà d'on s'insereix i on també pot i ha d'incidir.

El model de ciutat de Sant Boi de Llobregat està centrat, des de fa temps, d'acord amb els objectius de desenvolupament sostenible i del Pla d'acció de l'Agenda Urbana local de la ciutat,

en un model que afavoreix el desenvolupament de la vida quotidiana, el creixement qualitatiu, la preservació del mediambient i l'impuls de l'activitat econòmica.

Més detalladament, el Pla d'Acció de l'Agenda Urbana de Sant Boi de Llobregat, aprovat el setembre de l'any 2022, està relacionat amb l'Estratègia de Ciutat de Sant Boi 2030 i s'alinea amb els objectius de l'Agenda 2030. Aquest pla, ha d'orientar les polítiques municipals dels pròxims anys per assolir els Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) de Nacions Unides.

El pla d'acció de Sant Boi esmentat s'estructura en 3 dimensions polítiques: territori i model de ciutat; reactivació social i econòmica; i digitalització i governança.

Aquestes 3 dimensions s'articulen en 7 eixos estratègics, que expressen les prioritats de la ciutat per enfrontar als pròxims anys:

- **Sant Boi Ciutat verda i integradora,**

- **Ciutat sostenible i resilient,**

- Ciutat emergent,

- **Ciutat cohesionada,**

- Ciutat innovadora,

- Ciutat transformadora,

- Ciutat inspiradora,

La ciutat té un ferm compromís amb aquests objectius, i com a exemple, fem notar que el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (Mitma) va escollir Sant Boi de Llobregat com a municipi pilot de l'Agenda Urbana Espanyola. Addicionalment, l'Ajuntament ha obtingut fons Next Generation de la Unió Europea per desenvolupar la seva pròpia agenda urbana i ha obtingut la quarta millor valoració de tot l'Estat.

2.1.3.- Detall dels objectius i criteris generals: òptica ambiental, social, patrimonial, definició d'una gestió urbanística més fàcilment desenvolupable i d'una normativa per a la clau 15sb més fàcilment aplicable.

D'acord amb allò avançat a l'apartat 2.1.1, 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**. I per aconseguir-ho, es proposa:

- **posar l'accent en aspectes ambientals** (per tal de que la proposta tingui un impacte positiu des d'aquest punt de vista, com no pot ser d'una altra manera atès el context actual d'emergència climàtica), **aspectes socials i patrimonials,**
- **definir una gestió urbanística que atengui de la millor manera possible al tipus de sòl sobre el que s'actua, i permeti l'execució de les determinacions del planejament,** sense topiar amb l'oposició majoritària dels propietaris afectats (que derivés novament en una no

execució de les previsions del planejament), ni tampoc amb una sobrecàrrega en les arquitectures municipals que també obstaculitzi o demori més el seu desenvolupament.

I a més, paral·lelament i conjuntament a la millora de l'entorn del carrer Pare Baldiri i la carretera del Bori, facilitar la interpretació i aplicació de la normativa referent a la clau 15sb (garantint millor la preservació de l'estructura parcel·lària actual tot i permetent la divisió horitzontal per a possibilitar nous habitatges quan es donen les condicions exigides de preservació dels valors a protegir en aquesta clau i altres determinacions en relació a l'aparcament i l'impacte ambiental de les edificacions).

Vetllant sempre **per aconseguir l'equilibri entre totes les òptiques a considerar, i també entre els interessos públics i privats concurrents.**

A continuació, detallem els diferents objectius i criteris generals just abans anunciats:

2.1.3.a.- Òptica ambiental,

2.1.3.b.- Òptica social,

2.1.3.c.- Òptica patrimonial,

2.1.3.d.- Una gestió urbanística fàcilment desenvolupable que permeti l'execució de les determinacions del planejament,

2.1.3.e.- Modificació de la normativa referent a la clau 15sb,

2.1.3.f.- Equilibri entre els interessos públics i privats concurrents.

En el benentès de que els quatre primers punts, fan referència a l'àmbit grafiat a l'entorn del carrer Pare Baldiri i la carretera del Bori. Sent l'apartat "e", on s'explica, a banda, la modificació proposada per a tots els sòls amb clau 15sb. Així, si bé els primers apartats també inclouen referències a la modificació de la clau 15sb, (atès que bona part del sòl que abarca té aquesta qualificació), és a l'apartat "e" on s'explica tot el que fa referència a la modificació de la normativa referent a aquesta clau.

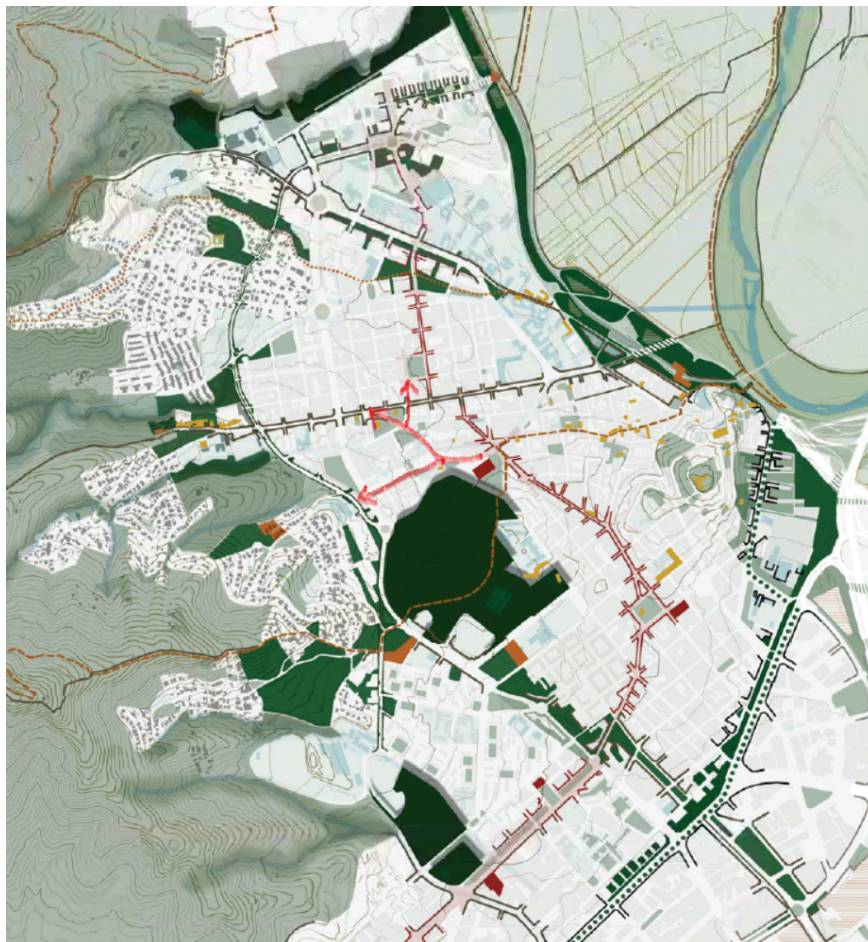
2.1.3.a.- Òptica ambiental:

En el context d'emergència climàtica actual, la modificació que es proposa es fa conforme a la transformació verda prevista per a tot el municipi, amb l'objectiu de mitigar els efectes del canvi climàtic i en benefici del benestar i la qualitat de vida de la ciutadania.

Així, la modificació es fa amb **l'objectiu de que l'actuació tingui un impacte positiu des d'aquest punt de vista**, dotant l'entorn d'una infraestructura verda local que convisqui amb la xarxa peatonal municipal.

Amb l'ordenació proposada per al subàmbit 1, **el carrer Pare Baldiri i la carretera del Bori han d'esdevenir un itinerari bàsicament peatonal, amb una important presència del verd, que pugui actuar com a petit refugi climàtic i també com a connector de la biodiversitat. I així oferir a la ciutadania camins menys contaminants i de major confort que fomentin els hàbits saludables, com ara realitzar els desplaçaments a peu, disposar d'espais d'estada a l'espai públic, etc..**

Per aquest motiu, **interessa fer arribar el carrer Pare Baldiri fins a la Ronda Sant Ramon**, i connectar així el carrer Pare Baldiri amb l'important eix que representa la Ronda, i per extensió, amb el carrer Canons, com a antic camí cap a l'ermita de Sant Ramon (veure també l'explicació inclosa més endavant a l'apartat 2.1.3.b òptica patrimonial).



plànol amb indicació de la infraestructura verda a Sant Boi on es pot comprovar l'interès vertebrador que tenen el carrer Pare Baldiri i la carretera del Bori

La proposta de l'ordenació de l'edificació en ella mateixa, atès que comporta la **disminució de 1.583 m2 st del sostre edificable** a l'àmbit en relació al planejament vigent, i la inclusió a la normativa d'una **regulació més exigent per a preservar i potenciar la cobertura vegetal de de l'espai públic i de les parts no edificables de les parcel·les privades**, han de comportar una **important ampliació de la presència del verd i dels paviments permeables** (si es compara amb el planejament vigent).

Això no és anodí, perquè com és sabut, **l'ampliació de la cobertura vegetal representa ampliar la capacitat de transpirar del sòl i per tant afavoreix sensiblement la disminució de la temperatura ambient**, efecte d'especial interès durant els episodis de calor extrem (malauradament cada vegada més freqüents). La regulació per garantir una major superfície de sòl no impermeabilitzat a banda de disminuir la temperatura d'aquest i ambient, augmenta la filtració d'aigua al subsòl.

També cal recalcar que tal i com es va justificant en diversos apartats de la present memòria, **una transformació que només tingués en compte aspectes ambientals, sense considerar-ne de socials, patrimonials o de viabilitat, tampoc podria ser una opció vàlida, atès que són múltiples les necessitats a les que la transformació d'aquest entorn ha de donar resposta.**

La present modificació inclou un **annex amb l'informe ambiental (annex 2)**, amb el detall de les mesures ambientals que es recomana implementar. Aquestes han estat considerades i recollides en l'elaboració de la proposta de la present modificació.

A la normativa del present document s'estableixen múltiples determinacions orientades a reduir l'impacte ambiental, com per exemple aquelles relacionades amb la gestió de l'aigua, la limitació de la superfície de sòl impermeable als espais no edificats de la parcel·la, així com l'obligatorietat de presència d'arbrat en els mateixos o la promoció de les instal·lacions d'autoconsum amb energies renovables.

2.1.3.b.- Òptica social:

L'ordenació proposada ha de permetre **la transformació de l'ús social de l'espai públic** inclòs dins del subàmbit 1, i per extensió, també de l'entorn. Així, la proposta se centra **en les persones**, i té l'objectiu de **facilitar el desenvolupament de les tasques associades a la vida quotidiana** d'aquestes.

A la situació actual el carrer Pare Baldiri i la part baixa de la carretera del Bori són **espais amb poc ús social**. A la carretera del Bori, els vehicles són els protagonistes (tant els que hi circulen com els que hi estan estacionats), i el carrer Pare Baldiri és descrit entre els propis veïns com a "espai de darreres", "sense vida", "ni qualitat urbana". Si bé la part baixa de la carretera del Bori és molt utilitzada pels vianants durant les hores de llum, (per la drecera que suposa en el eix que va des de la plaça de la Generalitat i entorn, cap a la zona del mercat de la Muntanyeta), el carrer de Pare Baldiri és percebut com un espai més aviat insegur relegat gairebé única i exclusivament a l'ús d'aparcament.

Des de l'òptica social es fa imprescindible **transformar aquests carrers en espais segurs que afavoreixin i donin suport al desenvolupament de les activitats de la vida quotidiana de totes i tots els veïns**. Cada vegada més ciutadans reclamen que l'espai públic reuneixi aquelles condicions que puguin facilitar la seva vida quotidiana per tal de millorar la seva qualitat de vida (i no que només doni resposta de forma exclusiva a la necessitat d'aparcament de vehicles a la via pública).

L'objectiu és aconseguir que el carrer Pare Baldiri i la carretera del Bori passin de ser uns "darreres" o uns espais d'ús exclusiu per a vehicles, a ser uns espais de referència al barri. **Eixos de connexió amb prioritat per a vianants, amb cabuda per a espais d'estada i cura de les persones** (dirigits a tota la ciutadania, i sobretot a aquells col·lectius que tenen unes necessitats més especials com són els infants, la gent gran, o les persones amb diversitat funcional). I per tant en **espais facilitadors de les relacions socials, on el vianant ha de ser el centre** i on el confort climàtic també ha de tenir un paper important, tal i com s'ha comentat al punt anterior.

Malauradament, **la transformació de l'ús social de l'espai públic descrita és un objectiu no gens fàcil d'aconseguir a l'àmbit d'actuació que ens ocupa ateses les preexistències d'aquest indret.**

Per a la **carretera del Bori**, tot i que en bona part dels seus fronts no hi ha gaire activitat urbana, la present modificació ha de possibilitar ampliar també els espais lliures associats a aquesta i en conseqüència nodrir la carretera de més activitat social i comunitària. **Així, mitjançant les actuacions que es proposen a la masia de Can Pinyol i Can Gratacós, ha de permetre finalment la cessió i urbanització d'una nova zona verda pública al carrer Rubió i Balaguer, front a la masia de Can Pinyol, i també el mateix per a una nova zona verda pública a Can Gratacós** (entre aquesta masia i la mitgera existent), tal i com s'explica amb més detall a l'apartat 2.2.1.c. La modificació que es proposa per ambdues parcel·les (Can Pinyol i Can Gratacós), a banda de servir per a l'obtenció de nou sòl per a zona verda pública ha de servir també per facilitar la implantació d'algun dels usos permesos en aquesta clau urbanística (clau 8a segons el planejament vigent) que en garanteixi la rehabilitació i l'ús (veure l'apartat 2.2.1.c esmentat).

Per al **carrer Pare Baldiri**, ens trobem davant un repte ben difícil perquè les façanes en ambdós fronts d'aquest carrer són ja pròpiament uns darreres sense gaire activitat associada. Així, en el tram comprès entre els carrers Ramon Estruch i Canàlies Amat, tenim que al front sud hi han els darreres de les plantes baixes dels edificis que donen front al carrer Abat Escarré i al front nord, els darreres de les parcel·les dels habitatges que donen front al carrer Miquel. I una situació similar succeeix, majoritàriament, al tram entre Canàlies Amat i la part baixa de la carretera del Bori, tot i que en aquest cas el front sud correspon als darreres de la residència per a gent gran Llar Sant Josep.

Per a que es produeixi una veritable transformació de l'ús social del carrer Pare Baldiri no n'hi ha prou amb dotar l'espai amb una urbanització de qualitat i no permetre o disminuir l'estacionament de vehicles. Limitar-se a això, no garantiria l'ús social d'aquest carrer i continuarien més que probablement sent uns "darreres" on es podrien donar també activitats i usos no desitjats. **Per adquirir una funció social amb valor afegit per aquests espais es creu imprescindible realitzar altres actuacions com les detallades a continuació:**

- **obrir el carrer Pare Baldiri fins a la Ronda Sant Ramon** (obertura justificada també des del punt de vista ambiental i patrimonial, tal i com es comenta en els apartats 2.1.3.a i 2.1.3.c). Per tal de **que esdevingui un itinerari a peu alternatiu real** i convidi als vianants a passar-hi.

Es tracta d'afavorir els hàbits saludables com ara desplaçar-se a peu per a la realització del major nombre d'activitats associades a la vida quotidiana de les persones, tot oferint un major confort des de diferents punts de vista: un millor comportament bioclimàtic, una major seguretat amb restricció de la circulació de vehicles... I per a aconseguir-ho o si més no facilitar-ho, es fa necessari fer que aquest carrer connecti amb la Ronda Sant Ramon. En la idea de que "un camí és més freqüentat si connecta dos extrems d'interès", és a dir "si et porta d'un lloc a un altre". **Per entendre millor les virtuts de l'obertura d'aquest carrer cal també valorar-ho des d'una major escala, de ciutat, doncs és aleshores quan hom pot comprovar que amb l'obertura fins la Ronda, el carrer Pare Baldiri esdevé un eix vertebrador real entre la muntanya de Sant Ramon i el centre de la ciutat dens i consolidat**, tal i com es pot observar al plànol amb indicació de la infraestructura verda a Sant Boi de l'apartat anterior. I per tant, un itinerari que pot captar un major nombre de ciutadans com a potencials usuaris. Així al plànol esmentat es pot comprovar que el que a escala més local pot no semblar tenir un especial interès, a escala més global esdevé clau.

Més quan tant la carretera del Bori com el carrer Pare Baldiri poden esdevenir dos nous ramals a l'eix verd o eix cívic del municipi. I és que estan a tocar de múltiples equipaments **com el mercat de la Muntanyeta, el CAP Montclar, la futura biblioteca situada just en front d'aquest, etc.**

En aquest sentit, el recentment aprovat Pla de **Mandat 2023-2027** inclou com un repte global de la ciutat la implementació del concepte **Ciutat dels 15 minuts**, en l'entorn de l'eix cívic i les seves àrees d'influència (com és el cas que ens ocupa). Es tracta d'un projecte transformador, entre els 14 que s'han prioritzat en el global de l'acció municipal. Els objectius estratègics del projecte són:

- Fomentar un model d'usos urbans mixtos que afavoreixin **una ciutat pròxima on tots els serveis i equipaments de proximitat** es trobin a **15 minuts o menys, caminant o en bicicleta**
 - Promoure la **connectivitat urbana i l'accessibilitat universal** a l'eix cívic i les seves àrees d'influència
 - Reforçar la centralitat comercial i les centralitats dels districtes
 - Fomentar un estil de vida més **saludable i actiu**
- **permetre edificar alguns nous habitatges en el front nord, per l'activitat que la presència d'aquests aporten:** els seus habitants hauran de fer ús del carrer Pare Baldiri per accedir als seus habitatges i tant aquest accés com les pròpies façanes de les edificacions **aportaran una preuada "vigilància informal" al carrer.**

Sent la "vigilància informal" allò que aporten els habitatges que donen front a un espai públic. En el benentès de que els espais als que hi donen habitatges són percebuts per als vianants com a espais més segurs perquè hom percep que en aquells habitatges hi hauran persones que poden intervenir per avisar o ajudar davant qualsevol situació de percepció de perill que pugui ocórrer a l'espai públic.

El nombre d'habitatges que es possibilita no representa la construcció de cap nou front continu i és molt menor a allò previst al planejament vigent. En la recerca de l'equilibri entre els diferents factors a considerar a l'àmbit (ambiental, social i patrimonial) i la viabilitat de

gestió urbanística que ha de permetre el desenvolupament de l'ordenació, els nous habitatges amb front al carrer Pare Baldiri es limiten a un nombre força reduït (de només 9 nous habitatges al front nord), alineats al carrer però alhora aïllats, com si d'unes "torres de vigilància" es tractés, més 3 nous habitatges al front sud, a la cantonada amb el carrer Canaletes Amat. Per tal de dotar de la major vigilància informal possible, els nous habitatges que donen front al carrer Pare Baldiri hauran de preveure obligatòriament el seu accés peatonal per aquest carrer.

La modificació ha de fer-se preveient que l'espai públic ha de donar una resposta adequada als usos previstos que hauria d'incloure diferents usos com àrees de jocs infantils, espais d'ombra i zones d'estada, zones d'esport etc.. Tot plegat per facilitar l'ús de l'espai públic per a tota la ciutadania i afavorir així la vida quotidiana, les relacions socials, i la salut de la ciutadania.

2.1.3.c.- Òptica patrimonial:

Tal i com s'ha anat esmentant, la present modificació abasta **una part de la ciutat amb un marcat caràcter històric**, atès que inclou els carrers que van suposar la primera expansió del nucli antic: carrer Raurich, Miquel i Pi i Margall (catalogats actualment com a conjunts urbans), també dues altres edificacions i entorns catalogats com són la masia de Can Pinyol i Can Gratacós, situades ambdues a banda i banda de la carretera del Bori, així com també el carrer Pare Baldiri (antic torrent-camí cap a l'ermita de Sant Ramon, la qual es pot veure des de bona part d'aquest carrer i amb un dels fronts corresponent als darreres dels carrers Raurich i Miquel, amb la presència d'antics molins).

Es tracta per tant d'un entorn **amb un gran potencial per esdevenir un espai referent al barri de Marianao i a la ciutat pel seu alt valor patrimonial**, a banda d'ambiental i social, tal i com es comenta en altres apartats.

En relació a la preservació del patrimoni, la present modificació:

a.- proposa garantir la protecció del patrimoni mitjançant normativa i d'acord amb la memòria de patrimoni annexa a la present modificació.

b- proposa altres actuacions vinculades a la protecció patrimonial detallades més endavant. (b1, b2, b3, b4 i b5).

En relació al punt a) tot just enunciat, la present modificació incorpora una memòria de patrimoni, amb l'objectiu de protegir en major o menor grau aquells **elements arquitectònics singulars que en l'actualitat no disposen de cap reconeixement en el catàleg vigent de Sant Boi**, però que resulten essencials per a posar en valor la identitat de l'entorn. Així es proposa protegir alguns elements que a dia d'avui no ho estan, com algunes torres molí i elements constructius corresponents a portalades, reixes o pilastres i que hi ha al fons d'algunes parcel·les que donen al carrer Pare Baldiri, el mateix carrer Pare Baldiri i la carretera del Bori.

La conservació d'aquests elements juguen un paper important per fer valer el caràcter històric d'aquest entorn, atès que el fa únic enmig de la trama de l'eixample de Marianao. **Mantenir aquests elements és crucial per evitar la seva pèrdua d'identitat i actua contra la homogeneïtzació dels teixits urbans dins de l'àmbit metropolità.** (veure punt "a", a continuació)
També es proposa **definir millor l'abast de la protecció de la masia de Can Pinyol i de Can Gratacós.**

A la memòria de patrimoni annexa a la present modificació es descriu amb detall tot el que fa referència a la protecció del patrimoni proposada relativa noves incorporacions al catàleg i modificació de la protecció d'elements ja catalogats com són la masia de Can Pinyol i Can Gratacós. Amb descripció dels diferents nivells de protecció i les corresponents fitxes de patrimoni proposades i que a continuació només es llisten (veure annex A1, memòria de patrimoni).

elements catalogats d'acord amb el planejament vigent:

Categoria protecció: BCIL:

Can Pinyol *

Can Gratacós *

nota * : fitxes que a la present modificació es proposa modificar

Categoria protecció: conjunt urbà:

Conjunt urbà del carrer Miquel

Conjunt urbà del carrer Raurich

Conjunt urbà del carrer Pi i Margall

nous elements a catalogar:

Categoria protecció: bé amb protecció urbanística (BPU) Torre amb molí de vent c/ Raurich 41

Torre amb molí de vent c/ Miquel 5, Pare Baldiri 22, crtra. Bori 1-3

Torre amb molí de vent c/ Miquel 17-19, c/ Pare Baldiri 32-34

Torre amb molí de vent c/ Miquel 45-47-49, c/ Pare Baldiri 52

Mur nau amb front a la crtra del Bori 2-4-6

Categoria protecció: Elements

Portalada c/ Raurich, 29 i c/ Pare Baldiri 8B

Pilastres i porta c/ Raurich, 43-45 i c/ Pare Baldiri, 16A-16B

Pilastres i serralleria, c/ Pare Baldiri, 28

Categoria protecció: Ambients

Ambient Carretera del Bori

Ambient Carrer Pare Baldiri

Tal i com s'explica a la memòria de patrimoni de la present modificació, pel que fa als elements a catalogar com a "elements" poden no tenir un alt valor patrimonial, però es considera que preservar-los contribueix a mantenir els elements amb valor històric de la zona i col·laboren en la configuració del paisatge urbà. I pel que fa als ambients de la Carretera del Bori i del carrer Pare Baldiri, aquests es protegeixen per reconèixer els vials essencials que han vertebrat un creixement i una evolució històrica en el desenvolupament urbà de Sant Boi.

En relació al punt b, a banda de tot allò inclòs a la memòria de patrimoni annexa, la present modificació proposa altres actuacions vinculades a la protecció patrimonial però que no es recullen expressament al catàleg i que són:

b1.- la màxima preservació de l'estructura parcel·lària històrica als sòls amb clau 15sb (corresponent a la parcel·lació estreta i allargada, amb edificacions unifamiliars entre mitgeres amb front als carrers Raurich i Miquel i amb jardí al fons de la parcel·la),

b2.- el manteniment d'una geometria més "orgànica" per al front nord del carrer Pare Baldiri (al no definir unes noves alineacions rectilínies tal i com es feia al PGM o al planejament vigent),

b3.- la preservació de les vistes a l'ermita de Sant Ramon,

b4.- l'obertura del carrer Pare Baldiri fins a la Ronda Sant Ramon.

b5.- l'eliminació de la previsió obligatòria de les places d'aparcament en parcel·les amb ús d'habitatge per tal d'evitar, al màxim, l'impacte que les portes d'aparcament poden tenir en la preservació del caràcter històric de l'àmbit.

Tots ells persegueixen els mateixos objectius detallats a la memòria de patrimoni annexa a la present modificació, dels quals en destaquem la preservació dels valors dels teixits que han sobreviscut fins avui, tot ampliant el coneixement social sobre el patrimoni local.

A continuació detallem els objectius just enunciats, en el benentès de que tots són fruit d'una major sensibilitat vers els aspectes patrimonials, compartida també amb la ciutadania, i també manifestada al procés participatiu realitzat tal i com es pot veure a l'annex 3, memòria del procés participatiu.

Altres actuacions vinculades a la protecció patrimonial (ultra la catalogació definida i detallada a la memòria de patrimoni):

b1.- Màxima preservació de l'estructura parcel·lària històrica als sòls amb clau 15sb:

Si bé no es proposa protegir expressament des del catàleg la tipologia parcel·lària i edificatòria tan característica de la zona, sí que l'ordenació proposada la preserva al màxim en la mesura del possible, d'acord amb la clau 15 de PGM de la que deriva. Així, la clau 15 definida al PGM, ja correspon a una zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria tal i com el propi PGM defineix. I a més, a la modificació de la normativa per a la clau 15sb

que s'inclou en el present document no es permet ni segregat parcel·les ni agrupar, a l'objecte de preservar-ne l'estructura original. (només es permet, en parcel·les que actualment tenen una configuració incoherent amb l'estructura parcel·lària original, de manera excepcional, si és a l'objecte de restablir l'esmentada estructura parcel·lària).

Cal dir que l'estructura de la parcel·lació original es va veure compromesa amb l'ordenació definida al planejament vigent, on totes les parcel·les es dividien per donar front amb nova edificabilitat al carrer Pare Baldiri i a la part baixa de la carretera del Bori. Amb l'actual proposta, un nombre considerable de parcel·les mantenen la seva condició original de parcel·la estreta, llarga i "passant" i continuen donant front als dos carrers.

Així, en la recerca per una ordenació equilibrada des de les diferents òptiques, **s'ha optat per preservar al màxim la parcel·lació allà on correspon a parcel·les "passants"** (que donen front tant al carrer Raurich o Miquel com al carrer Pare Baldiri o la part baixa de la crtra. del Bori) i es proposa actuar sobretot en aquelles parcel·les que ja a dia d'avui han perdut aquesta condició de "passants". I a més, s'ha procurat fer respectant al màxim la voluntat dels seus propietaris.

D'aquesta manera, es reconeix i preserva **un aspecte d'interès patrimonial de l'estructura parcel·lària preexistent, corresponent a un teixit característic del primer eixample d'estiueig de Sant Boi, amb parcel·lació estreta i allargada, amb edificacions unifamiliars entre mitgeres als fronts dels carrers Raurich i Miquel i amb jardí al fons de la parcel·la.** És que per al subàmbit 1 de la modificació, es dona una característica única: a la majoria d'aquestes parcel·les, els fons de parcel·la són alhora fronts a carrer (carrer Pare Baldiri o carretera del Bori). Característica que els distingeix de la resta de sòls amb la mateixa clau urbanística 15sb de Sant Boi (atès que en la resta de sòls amb clau 15sb de Sant Boi, les parcel·les només disposen d'un únic front a carrer).

Així, el verd privat que en el subàmbit 1 apareix en aquests fons-fronts de parcel·la pren un gran valor quan es contraposa a l'entorn més immediat que l'envolta, perquè allò que l'envolta correspon al teixit altament edificat i densificat de l'eixample de Marianao, caracteritzat per la manca d'espais verds de proximitat amb un predomini gairebé absolut de sòl impermeabilitzat (per l'edificació o pel tipus d'urbanització dels carrers).

Per aquests motius descrits, la preservació parcial de **les característiques essencials d'aquest teixit previ esdevé altament interessant atès que dota a l'entorn d'una identitat única que interessa fer valer.**



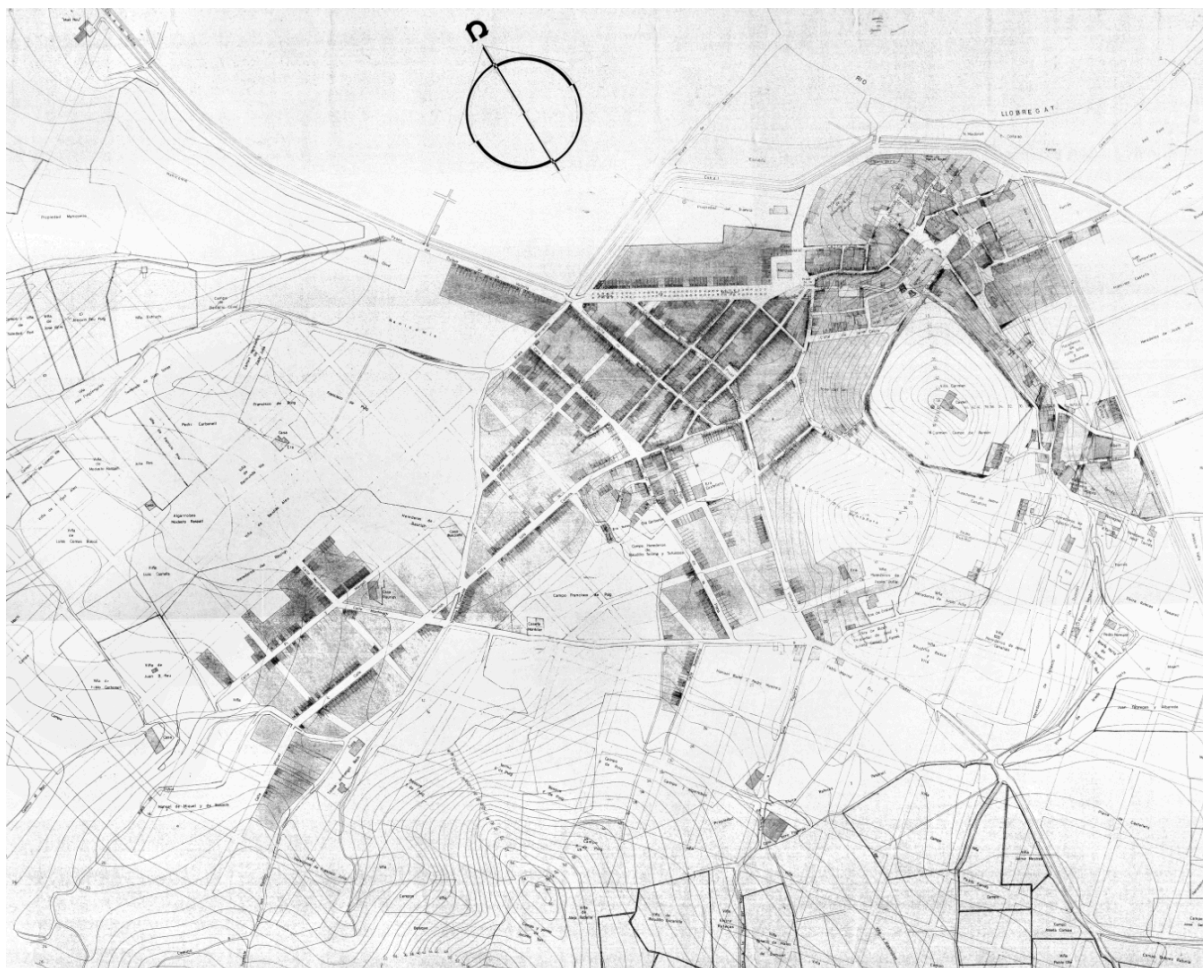
parcel·la tipus clau 15sb, corresponent al número 31 del carrer Raurich (Font imatge: publicació "El Centre històric de Sant Boi de Llobregat" publicat l'any 2001 per la Universitat Politècnica de Catalunya)

b2.- Manteniment d'una geometria més "orgànica" per al front nord del carrer Pare Baldiri i redimensió d'alguns espais conforme a l'escala de les edificacions que hi donen front.

El Pla Pascual, el pla d'ordenació que va definir com havia de ser el creixement de Sant Boi l'any 1905, tal i com feien la gran majoria dels planejaments de l'època, no va respectar la preexistència d'alguns antics camins o torrents. Tampoc ho va fer el Pla General Metropolità de l'any 1976, el qual va definir unes traces rectilínies per sobre dels traçats previs històrics. La proposta que ara es planteja esdevé una oportunitat per **mantenir algunes de les traces històriques originals, més orgàniques o si més no, no tan rectilínies i redimensionar l'espai públic d'acord amb l'escala de gra més petit que té l'àmbit que ens ocupa**. Es tracta, en resum, d'actuar amb voluntat de respectar en part les preexistències, i defugir de traçats que poden resultar aliens al territori on s'actua. Tot plegat, amb l'objectiu de posar en valor el passat del lloc on s'actua, rectificant així l'efecte "arrasador" que hagi pogut tenir el PGM, alhora que es minimitzen les afectacions a les parcel·les (i la correlativa oposició dels seus propietaris).

Així per exemple, a l'actual proposta, es reconsideren les dimensions de l'espai públic que el planejament vigent preveia a la intersecció entre el carrer Pare Baldiri i el carrer Canaletes Amat, tot disminuint-les, així com també l'amplada de l'obertura del carrer Pare Baldiri entre Ramon Estruch i la Ronda, tot a l'objecte d'ordenar amb una escala de grau més adient a aquest entorn de clau 15 sb, que molt dista de les característiques de l'entorn amb clau 13b que l'envolta.

Aquestes actuacions ajudaran a fer que el ciutadà percebi aquests espais com uns espais diferents als de l'entorn, com si dins la pròpia trama de l'eixample de Marianao es reconegués una part més històrica, un subcentre dins l'eixample, amb unes característiques i una escala diferents. Sent aquest un valor gens menyspreable en termes de sentiment de pertinença i identitat de barri tal i com també s'explica en altres apartats.



Pla Pascual (1905)

En les següents imatges es pot observar com la carretera del Bori, el carrer Pare Baldri i entorn, corresponen a camins, carrers i assentaments urbans de geometria i història diferents i anteriors a la definició de la ciutat posterior derivada del Pla Pascual i del PGM.



b3.- Preservació de les vistes a l'ermita de Sant Ramon:

Amb l'objectiu de posar en valor totes les preexistències amb interès patrimonial, es proposa també un altre canvi per tal de preservar les vistes que es tenen des de part de l'àmbit sobre l'ermita de Sant Ramon.

Així, si bé es proposa mantenir l'obertura que el planejament vigent definia per al carrer Pare Baldiri fins a la Ronda Sant Ramon (per l'interès que té tal i com s'ha justificat als apartats 2.1.3.a.- Òptica ambiental i 2.1.3.b.- òptica social), s'elimina l'edificació prevista amb front a la Ronda, que en part arribava a una alçada de planta baixa i quatre plantes pis. Així, s'evita la construcció d'un nou front a la Ronda que representaria eliminar de forma irreversible les vistes que de l'ermita de Sant Ramon es tenen des de part baixa del carrer Pare Baldiri.

Aquesta actuació té un especial interès perquè representa mantenir l'ermita com a fita en el paisatge en aquest camí-torrent històric. (veure punt següent).

A més, aquesta preservació de vistes té un altre valor afegit perquè des de l'eixample de Marianao no hi ha més carrers que les gaudeixin. I en aquest cas concret correspon a un antic camí cap a l'ermita i per tant on la preservació de la vista està més justificada que en d'altres carrers, pel seu caràcter de **"fita al final del camí"**.

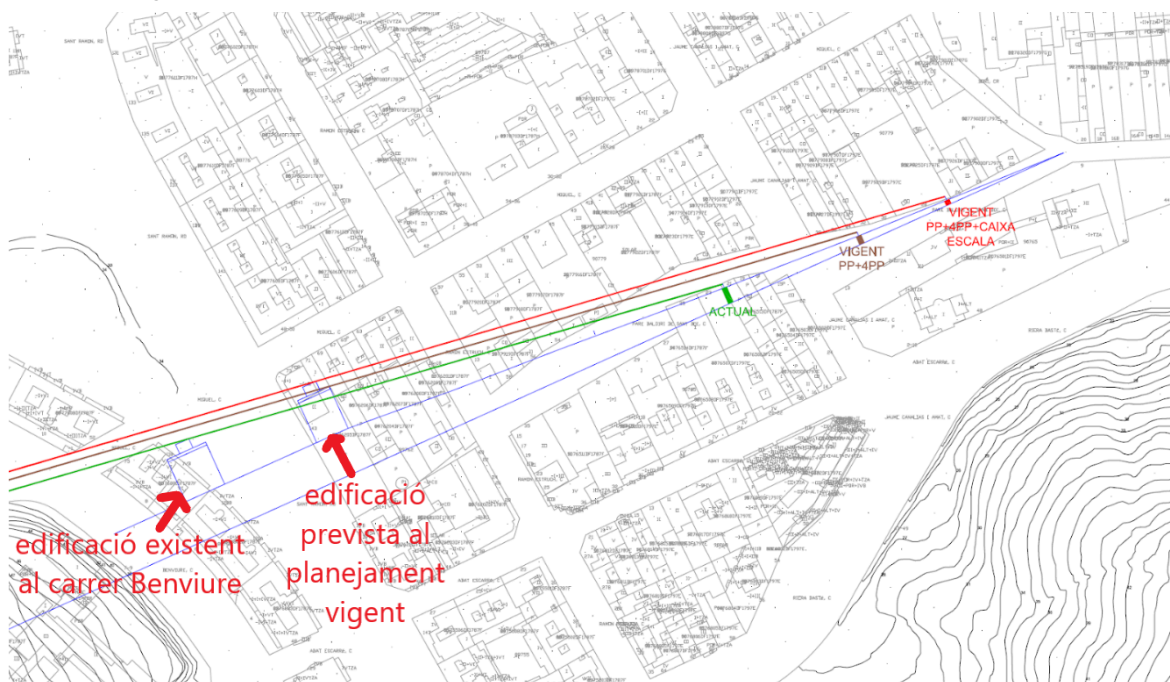
Si bé les vistes podran veure's parcialment afectades a raó de la plantació i creixement de nou arbrat al carrer Pare Baldiri, seran aquests uns obstacles vegetals (que poden presentar fulla caduca), i no obstacles construïts (i per tant, irreversibles). I a més, el projecte d'urbanització

podrà tenir-ho en consideració i deixar expressament algun espai senyalitzat que en permeti l'avistament.



vista actual des de cantonada Pare Baldiri - Canals Amat amb indicació de l'ermita de Sant Ramon

Així, mitjançant la petita secció que es presenta a continuació, es pot comprovar que si bé actualment la vista a l'ermita de Sant Ramon es pot tenir des del punt indicat en color verd, de construir-se l'edificació prevista al planejament vigent de planta baixa i 4 plantes, aquesta vista es perdria ja en el punt indicat en color vermell. Si bé no és una afectació molt gran, entenent que l'afectació més important va ser la que es va produir amb el tall del camí que va comportar l'edificació del carrer Benviure, s'ha considerat que tampoc és menyspreable i que val la pena fer valer. (en color marró s'indica el punt a partir del qual es perdria la vista amb el planejament vigent, sense considerar el badalot de la nova edificació).



indicació de l'edificació existent al carrer Benviure i de l'edificació prevista al planejament vigent:

- l'edificació existent tapa les vistes de Sant Ramon des del punt indicat en color verd, cap a l'esquerre d'aquest.
- l'edificació prevista al planejament vigent taparia les vistes a Sant Ramon des del punt vermell (si es té en compte el badalot) i des del punt marró (si no es té en compte el badalot).

b4.- Obertura del carrer Pare Baldiri a la Ronda Sant Ramon:

A banda de la justificació que a l'apartat d'òptica ambiental i social s'ha inclòs en relació a aquest punt, a continuació es justifica també des de l'òptica patrimonial.

Així, l'obertura del carrer Pare Baldiri a la Ronda Sant Ramon, ja prevista al planejament vigent del 2004, i que va ser motiu d'un ampli debat en el procés participatiu que es va realitzar (veure annex amb la memòria del procés de participació ciutadana), es manté en la present proposta, si bé que amb una amplada considerablement menor a la definida al planejament vigent.

Així, si l'amplada d'acord amb el planejament vigent es fixava en 17,5m, a la proposta actual es fixa de 9 m i puntualment de 12,5 en l'espai confrontant a la Ronda Sant Ramon. Aquest manteniment es justifica, tal i com s'ha detallat en altres apartats anteriors, des de l'òptica ambiental i social, i també des de l'òptica patrimonial, atesa l'existència històrica del mateix i de la potencialitat que se li vol donar. Es tractaria, per tant, de recuperar un pas que ja existia, de camí i torrent cap a l'ermita de Sant Ramon, tal i com es pot observar en la següent documentació:

Detall del Pla Pascual (1905): on es pot comprovar l'existència prèvia del camí i torrent de Sant Ramon, tal i com el propi plànol s'indica:



no es pot apreciar a l'escala d'aquesta imatge, però en aquest plànol s'indica textualment "camino torrente a Sant Ramon"

Vol aeri de l'any 1956, on es pot observar com el camí arriba fins a l'ermita de Sant Ramon (indicat en color vermell):



Detall del vol aeri de l'any 1956, on es pot observar com encara existeix un pas:



Detall del parcel·lari de l'any 1970 (on fruit de la parcel·lació que s'anava executant, el camí es va veure sensiblement modificat):



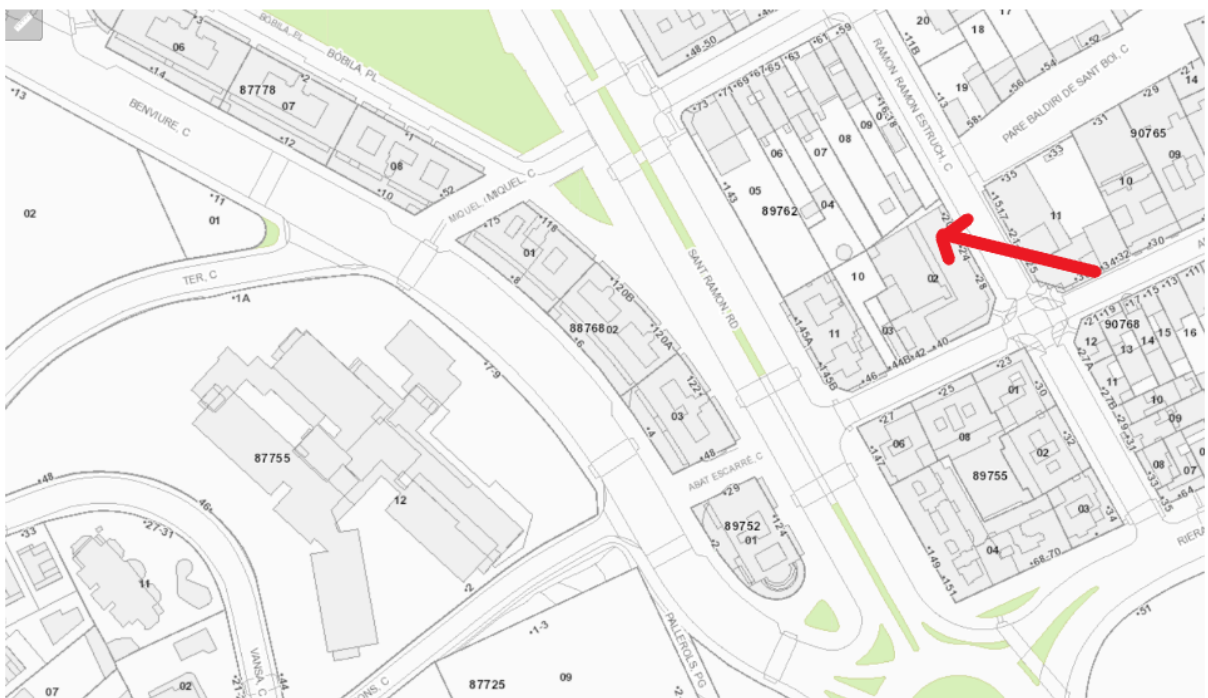
PGM de l'any 1976, que igual que el Pla Pascual, no recollia ni reconeixia l'antic tram del carrer Pare Baldiri fins a la Ronda:



Transcripció del planejament vigent, on es pot comprovar que l'edificació del carrer Benviure representa un veritable obstacle al bell mig de l'antiga traça del camí:



En aquesta darrera imatge mostrada a continuació,, corresponent al parcel·lari actual, es pot comprovar com encara avui hi ha algunes parcel·les que són testimoni de l'antic pas, (quan aquest ja havia vist modificada la seva geometria com a resultat de les parcel·lacions executades d'acord amb el PGM):



Si bé és cert que aquest camí va quedar totalment estruncat amb les edificacions del carrer Benviure, mantenir l'obertura del carrer Pare Baldiri entre el carrer Ramon Estruch i la Ronda Sant Ramon es pot llegir com una actuació de recuperació parcial d'aquest antic camí històric. Tant si es llegeix com una recuperació de la seva existència en el passat, com si es llegeix per la seva Interessant creació, vist des de múltiples punts de vista, tal i com es va justificant en la present memòria.

De manera que si bé a dia d'avui, a raó de les circumstàncies actuals d'ús d'aparcament i d'espai a "l'ombra" de la ciutat que l'envolta es fa difícil la lectura de la seva potencialitat, mitjançant: l'obertura fins a la Ronda, la posada en valor de tots els elements que es protegeixen (torres molí i altres elements constructius detallats), la preservació de la vista de l'ermita, l'ordenació d'un dels seus fronts amb un petit nombre d'habitatges i la transformació de la seva urbanització, es pretén que esdevingui un espai de gran interès al sumar el valor de les diferents potencialitats que té: patrimonial, ambiental i social. (veure amb major detall l'apartat 2.2.1.a. Carrer Pare Baldiri de la present memòria).

b5.- l'eliminació de la previsió obligatòria de les places d'aparcament en parcel·les amb ús d'habitatge per tal d'evitar, al màxim, l'impacte que les portes d'aparcament poden tenir en la preservació del caràcter històric de l'àmbit. Més quan es tracta d'un entorn amb tots els serveis a l'abast, que permeten realitzar la majoria de tasques de la vida quotidiana desplaçant-se a peu. Si bé cal dir que atenent a l'alt grau de consolidació de l'edificació del teixit existent, aquesta mesura tindrà una incidència petita (només per al reduït nombre d'habitatges nous que es preveuen).

Així com també la determinació d'algunes de les característiques amb les que, en cas de fer-se garatges, han de tenir la porta a l'objecte de millorar-ne la integració amb l'edificació i l'entorn. (veure article 14 de la normativa).

- 2.1.3.d.- Una gestió urbanística fàcilment desenvolupable que permeti l'execució de les determinacions del planejament:

Es proposa una **gestió urbanística més ben adaptada a la complexitat del teixit altament consolidat sobre el que s'actua**. I evitar així una nova oposició dels propietaris que comporti novament el no desenvolupament del planejament i en conseqüència, la cronificació de la situació actual.

En el marc de la recerca per trobar una proposta equilibrada en tots els aspectes a considerar, sent també el respecte dels interessos privats un d'ells (sempre en la mesura del possible i sense renunciar als objectius principals del pla), **es proposa una ordenació més "continguda" pel que fa a l'abast de les afectacions i també pel que fa a la nova edificabilitat. Es proposa així preservar part de les característiques actuals d'algunes de les parcel·les, eliminant afectacions i eliminant els polígons d'actuació urbanística que definia el planejament vigent.**

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**, la qual no afavoria gens la preservació del patrimoni tal i com s'ha explicat en apartats anteriors.
- **eliminar el polígon d'actuació urbanística UA7**, resolent l'obtenció per cessió obligatòria de la zona verda pendent d'execució de l'esmentat polígon, considerant així que s'ha portat a terme les previsions del planejament anterior.

En substitució, a l'apartat 2.5.- Desenvolupament de la MPGM d'aquesta memòria s'explica amb més detall la gestió que es proposa per a l'execució de les determinacions del planejament i que a continuació només llistem:

- **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.**

2.1.3.e.- Modificació de la normativa referent a la clau 15sb

Tal i com s'ha anat avançant, a banda de les modificacions que es proposen per a la millora de l'entorn del carrer Pare Baldiri i la carretera del Bori, s'ha vist necessari modificar la normativa referent a la clau 15sb per tal de facilitar la interpretació i aplicació de les determinacions que han de regular aquesta clau en relació al nombre d'habitatges, les places d'aparcament i l'impacte ambiental de les edificacions.

Així, l'estudi de la normativa present per a aquesta clau urbanística per als sòls inclosos al subàmbit 1 de la modificació (entorn Pare Baldiri i carretera del Bori) ha fet aflorar la necessitat de modificar-la i fer-ho extensiu per a tot el sòl amb aquesta clau al municipi de Sant Boi.

Les modificacions es fan totes amb l'objectiu de garantir millor la preservació de l'estructura parcel·lària actual. I tal i com s'explica a l'apartat 2.2.4 es proposa permetre la divisió horitzontal per possibilitar nous habitatges quan es donin les condicions exigides. Totes elles d'acord amb la preservació dels valors a protegir en aquesta clau, però també amb l'objectiu de permetre adaptar la mida dels habitatges existents o futurs a les necessitats del context social, econòmic i ambiental actuals.

Així, la modificació permet la divisió horitzontal d'aquelles finques en les que es donin unes condicions mínimes, detallades a l'apartat 2.2.4, però que en qualsevol cas, són aquelles condicions que garanteixen que el nombre màxim potencial es correspongui a aquell nombre màxim que hauria resultat si totes les parcel·les actuals fossin com la majoria: habitatges unifamiliars amb parcel·lació estreta, de casa de cos. (veure apartat 2.2.4)

Per tant podem resumir que en relació a la clau 15 sb, es modifica la normativa amb aquests grans objectius:

- **per tal d'aconseguir una millor interpretació i aplicació de la mateixa.**
- **regular aquesta clau en relació al nombre d'habitatges, les places d'aparcament i l'impacte ambiental de les edificacions,**
- **permetre la divisió horitzontal quan es donin les condicions que es defineixen**

Tot garantint, en tot moment, la preservació de les característiques essencials que es reconeixen com a valor a protegir per a aquest tipus de teixit.

2.1.3.f.- Equilibri entre els interessos públics i privats concurrents.

Trobar l'equilibri entre els interessos privats (on una part majoritària de propietaris s'oposa a la transformació del seu fons de parcel·la previst al planejament vigent, mentre que una altra part en reclama el desenvolupament), i els interessos públics (que vetllen per aconseguir tots els beneficis que el desenvolupament de la proposta pot suposar per al conjunt de la ciutadania), necessita de la difícil entesa de les opinions d'uns i altres, així com de la corresponsabilitat de tots. Tot plegat un exercici indefugible dins la complexitat de qualsevol procés de transformació urbanística.

Tal i com s'ha anat argumentat en apartats anteriors, **ateses les singulars característiques del carrer Pare Baldiri i la carretera del Bori, la transformació no pot limitar-se a la urbanització i adequació de l'espai públic. Cal realitzar altres actuacions per tal de garantir que es dota d'activitat urbana el lloc.** I en aquesta voluntat de dotar d'activitat al lloc, a banda de fer arribar el carrer Pare Baldiri fins a la Ronda per tal d'obrir-se fins aquest important eix de ciutat i esdevenir així un interessant itinerari saludable per a vianants en l'eix muntanya - ciutat, es creu també necessari situar-hi alguns nous habitatges per a que aquests proporcionin vigilància informal sobre l'espai públic i així s'aconsegueixi un major ús d'aquest (veure apartat anterior). Així com també modificar el planejament per a les parcel·les corresponents a Can Pinyol i Can Gratacós, amb l'objectiu d'obtenir nou sòl de zona verda pública, i facilitar que ambdues parcel·les puguin tenir algun dels usos admesos al planejament vigent, i així aportar també algun tipus d'activitat al front de la carretera del Bori.

Per aquests motius (d'obtenció de nova zona verda pública i per tal de facilitar la implantació d'usos que donin activitat a aquests elements patrimonials i el seu entorn), es proposa l'ampliació del sostre edificable (en el cas de Can Pinyol), o el reconeixement com a planta baixa de part del sostre ja edificat semisoterrat (en el cas de Can Gratacós) per tal de fer viable les actuacions.

Els nous habitatges que es preveuen a l'entorn del carrer Pare Baldiri també es justifiquen als efectes de fer viable la transformació. Entenent que a banda de les virtuts que des del punt de vista de la generació d'activitat i vigilància informal explicades al punt 2.1.3.b suposen

, també tenen un paper importantíssim en la viabilitat de l'actuació. Així, possibilitar nous habitatges permet que part de les despeses de l'urbanització s'imputi també sobre aquells propietaris de sòl que els podran desenvolupar, sempre d'acord amb la legislació urbanística aplicable, i alliberar així parcialment a l'Ajuntament de la càrrega econòmica que suposa urbanitzar.

En aquest punt cal fer notar que si bé d'acord amb el planejament vigent la urbanització de tot el carrer Pare Baldiri i part de la carretera del Bori anava a càrrec dels propietaris de sòl inclosos dins els diferents polígons (d'acord amb el repartiment de beneficis i càrregues que la legislació estableix), amb l'actual proposta, que ha comportat una important disminució del sostre edificable i del nombre d'habitatges (en relació al planejament vigent), els costos de la urbanització no poden recaure única i exclusivament sobre els propietaris del sostre que s'ha previst (perquè resulta inviable). Sinó que bona part d'aquests costos hauran de recaure en els pressupostos de l'Ajuntament.

Pel que fa a la modificació de la normativa per a la clau 15sb, aquesta també respon a la recerca de l'equilibri entre els interessos públics i privats concurrents. Disposar d'una normativa clarament aplicable, que esmeni mancances de la normativa actual és també d'interès de tothom: administrats i administració.

Com també ho és permetre la divisió horitzontal, no pas sistemàtica, sinó única i exclusivament en les condicions detallades, atès que permet la retenció de població en un entorn ja urbà i amb tots els serveis existents, evitant així la necessitat de buscar fora del teixit urbà, i potser amb nou consum de sòl, nous habitatges.

Com a paràgraf final d'aquest apartat 2.1.3, resumim novament que l'objectiu principal de la modificació és possibilitar una millora de l'àmbit (i de la normativa per a la clau 15sb) tot desencallant així la situació actual. Aquesta millora es vol aconseguir donant continuïtat al compromís inequívoc que des de fa anys l'Ajuntament manté amb la sostenibilitat, la salut i la cohesió social com a elements clau de l'estratègia de la ciutat, tal i com s'ha anat explicant.

2.2.- Proposta d'ordenació

Els diferents objectius i criteris generals detallats amb anterioritat, es concreten amb una proposta d'ordenació que a continuació procedim a descriure.

Ens centrem a continuació, al subapartat 2.2.1.- Subàmbit 1, ten la descripció de la modificació del subàmbit 1, a l'entorn del carrer Pare Baldiri i la carretera del Bori, deixant per a un subapartat final i exclusiu, el detall de la modificació de la clau 15sb (subapartat 2.2.2)

2.2.1.- proposta d'ordenació per al Subàmbit 1

A continuació detallem l'ordenació del subàmbit 1 que es presenta per a la seva aprovació inicial, en el benentès de que tal i com s'ha anat explicant, **pretén ser el resultat de cercar un equilibri el més consensuat possible entre tots els aspectes en joc a valorar.**

Donada la complexitat del sòl on s'actua, **la proposta s'ha hagut de fer considerant al màxim el detall de les preexistències, no donant per vàlida cap solució homogènia, sinó que s'ha fet, en la mesura del possible, tenint en compte les característiques de cada parcel·la.** Per tant, tot i la diversitat que presenta l'ordenació proposada, aquesta és conseqüència d'haver cercat la millor ordenació per al lloc, el més equilibrada possible amb tots els aspectes a considerar.

Per la gran importància que ha tingut, fem notar novament que **definir una gestió urbanística executable ha estat una condició present a tothora durant la concreció de la proposta**, atès l'alt grau de complexitat que representa actuar en aquest tipus de sòl urbà. La fragmentació de la propietat (multiplicitat de parcel·les preexistents, amb característiques diferents i amb tants propietaris com parcel·les), la disparitat de voluntats i interessos dels propietaris i també dels veïns en front a la transformació d'aquest entorn, han estat aspectes molt determinants i a banda de derivar en una ordenació el menys "invasiva" possible, (limitant-se a allò que s'ha considerat més irrenunciable i proporcionalment efectiu per a l'obtenció dels objectius principals del pla), han condicionat la definició de l'ordenació i també de la gestió urbanística. Tot plegat amb l'objectiu irrenunciable de permetre l'executivitat del pla i per tant, de la millora de l'entorn, sense més entrebancs.

Resumint, novament, 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, tot garantint-ne una gestió fàcilment desenvolupable que en permeti el desenvolupament sense més demora.



A continuació es detalla l'ordenació del subàmbit 1 seguint aquest guió:

2.2.1.a. Carrer Pare Baldiri

2.2.1.a.1- Descripció de l'ordenació per a tot el carrer Pare Baldiri

2.2.1.a.2.- Detall de l'ordenació del carrer Pare Baldiri, per trams.

2.2.1.b.- Front carrer Raurich i Miquel:

2.2.1.c.- Carretera del Bori

2.2.1.c.1- Genèric per a tota la carretera del Bori

2.2.1.c.2- Can Pinyol

2.2.1.c.3.- Can Gratacós (Petit Chateau)

2.2.1.a. Carrer Pare Baldiri

2.2.1.a.1- Descripció de l'ordenació per a tot el carrer Pare Baldiri.

A continuació desgranem aquest apartat en tres punts:

- a) Introducció a l'ordenació del carrer Pare Baldiri,
- b) Configuració d'un front discontinu amb alternança de buit i ple, que comporti una ampliació de la cobertura vegetal i la introducció d'activitat i vigilància informal associada als nous habitatges.
- c) Evitar la introducció d'un nou model tipològic i arquitectònic aliè a l'entorn.

a.- Introducció a l'ordenació del carrer Pare Baldiri:

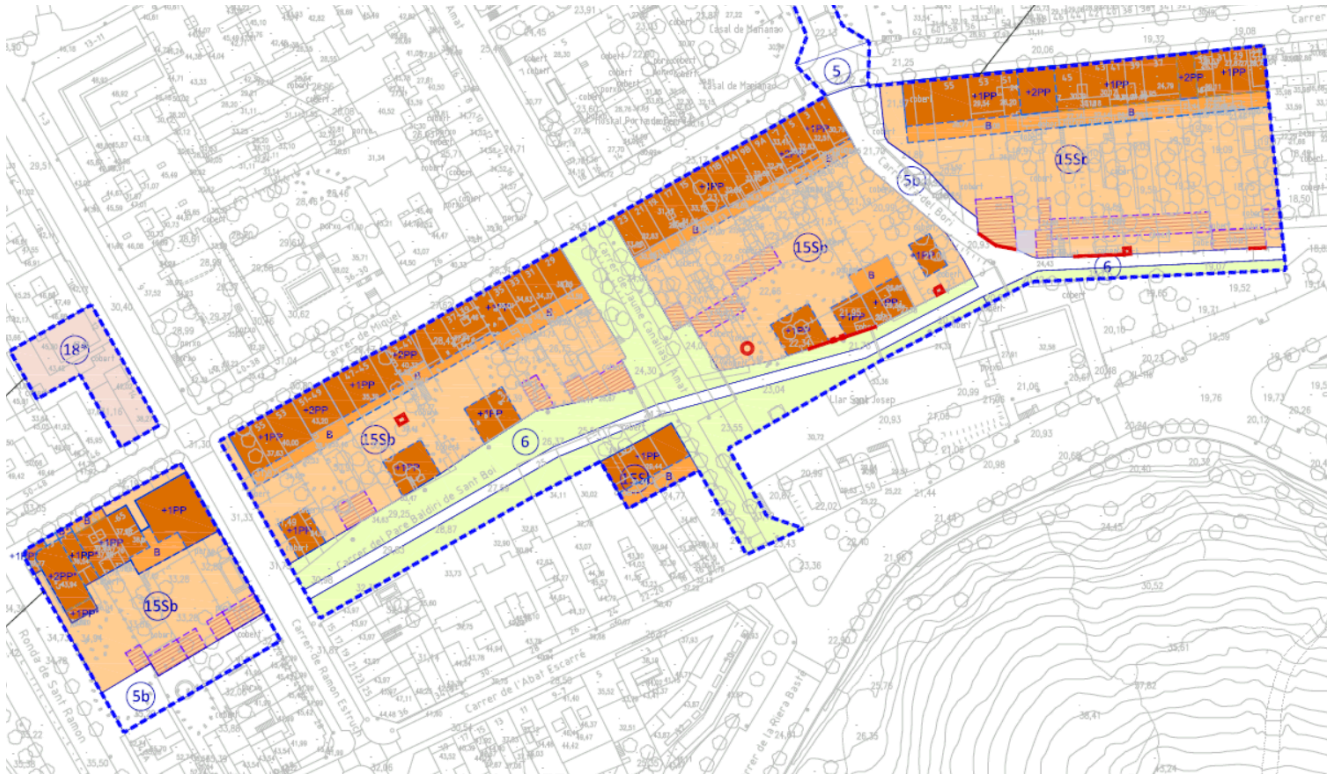
Tal i com s'ha avançat a la memòria de la informació del present document, el planejament vigent preveia la transformació del carrer Pare Baldiri en un espai de qualitat per als vianants, que connectés fins a la Ronda Sant Ramon mitjançant l'obertura d'un nou pas en aquest extrem. Per a possibilitar aquesta transformació, es preveien unes noves edificacions al llarg de tot el front nord del carrer Pare Baldiri, de dimensions similars a les de l'entorn i mitjançant la delimitació d'uns polígons d'actuació).

Continua ara sent voluntat d'aquesta modificació la transformació del carrer Pare Baldiri, però es planteja ara amb un caràcter diferent: **convertir el carrer Pare Baldiri en un espai de referència al barri** (i per extensió, a la ciutat), on el **focus estaria en les persones. 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** (molt valuosos atenent a que tot i la proximitat del parc de la Muntanyeta, aquest presenta dificultats importants d'accés, a raó de la topografia), **i espais segurs per a facilitar les activitats de la vida quotidiana** (necessaris per a tothom al llarg de la vida, i en especial per a la cura d'infants, per a gent gran, persones amb diversitat funcional, etc..).

Aquesta transformació, manté **l'obertura del carrer Pare Baldiri fins a la Ronda Sant Ramon** i la consolidació **d'un espai amb caràcter de plaça a l'encreuament entre l'esmentat carrer i el carrer Jaume Canalias Amat**, tot i que redimensionats, tal i com s'ha justificat en apartats anteriors i tal i com es pot veure a l'ordenació.

Com s'ha anat avançant, el barri de Marianao té manca d'espais lliures públics, i els que té, no estan ben connectats entre ells ni amb el gran parc de la Muntanyeta. Per això, **la transformació del carrer Pare Baldiri ha d'anar més enllà i incidir en un àmbit que excedeixi del que inicialment es podria imaginar**. El projecte de ciutat que des de fa anys es defensa a Sant Boi, està basat en la regeneració urbana i en el mínim consum de nou sòl, el qual es limita a la definició i concreció dels límits de la ciutat, i en conseqüència, **es fa imprescindible maximitzar els beneficis que en el**

benestar de la ciutadania pot tenir qualsevol actuació dins de la trama urbana consolidada. És per això que l'ordenació es fa amb el propòsit de que **el carrer Pare Baldiri esdevingui un nou eix verd al barri**, i en conseqüència, tot i que s'ha tornat a valorar la seva necessitat, (tal i com s'ha explicat a l'apartat b4 del punt **2.1.3.c**), es considera imprescindible **mantenir l'obertura del carrer fins a la Ronda Sant Ramon**, ja prevista a la modificació de l'any 2004. Tot plegat per anar dotant d'infraestructura verda l'interior de la ciutat per tal de fomentar els desplaçaments a peu i la vida saludable de tota la ciutadania.



L'ordenació ara proposada, tal i com s'ha avançat, comporta la reducció de les afectacions de sòl privat (limitant-les només allà on s'ha valorat com a imprescindible). Això ha estat possible gràcies a una nova valoració de la proporció entre l'escala de l'espai públic i l'entorn que hi dona front.

Així, es creu que l'espai de plaça a l'encreuament entre Canalies Amat i Pare Baldiri ja disposa d'unes dimensions adequades, en el benentès de que sobretot, el que cal, no és tant fer que aquest espai sigui més gran (com preveia la MPGM 2004), sinó que es valora que l'espai ja disposa d'unes dimensions adequades però cal transformar-lo per a facilitar-ne un ús més òptim (retirada de cotxes, incloure espais d'estada i gaudi de l'espai públic, etc.).

Finalment recordar que l'ordenació proposada s'ha fet intentant respectar el màxim possible la posició dels propietaris vers la transformació del sòl. Així, en la mesura del possible, s'ha intentat evitar actuar sobre aquelles parcel·les els propietaris de les quals han manifestat expressament la seva voluntat de romandre en la situació i condicions actuals.

Això ha estat possible atès que en la recerca de l'equilibri entre els diferents aspectes a estudiar, s'ha considerat que mantenir les condicions actuals (que no són les del planejament vigent) d'un cert nombre de parcel·les era possible, a més de valúos des del punt de vista patrimonial de preservació de la parcel·lació original com a testimoni d'aquesta tipologia històrica.

I també, tal i com es pot consultar tant a la memòria de patrimoni com a la normativa, es proposa protegir com a ambient tot el carrer Pare Baldiri, a l'objecte de garantir-ne un tractament especial que sigui respectuós amb els valors patrimonials que té (sobretot les diferents torres amb molí que hi ha, així com d'altres elements d'arquitectura tradicional com algunes portalades o pilastres), del lloc i/o el paisatge del municipi, que el pla vol protegir pels seus valors d'interès cultural. Definint un espai que convidi a gaudir d'un entorn col·lectiu coherent i respectuós amb el seu passat.

La nova ordenació, en la recerca de l'equilibri entre els diferents objectius exposats es caracteritza per:

b) Configuració d'un front discontinu amb alternança de buit i ple, que comporti una ampliació de la cobertura vegetal i la introducció d'activitat i vigilància informal associada als nous habitatges.

- Configuració d'un front discontinu amb alternança de buit i ple:

L'ordenació neix de la voluntat de no construir un nou front continu. Per això presenta algunes edificacions (de tipologia més similar al de l'edificació aïllada) i on el buit (el verd) prengui un major protagonisme.

Tal i com es pot observar en les dues següents imatges, el verd existent al front nord del carrer Pare Baldiri i a tota la carretera del Bori fins a la plaça de les Forces Armades, representa una dotació de verd de gran interès dins l'eixample densificat on ens trobem.



La vàlua que té la presència de verd en aquest entorn ha anat guiant l'ordenació fins a arribar a l'ordenació proposada. Així, **les noves edificacions definides per al front nord del carrer Pare Baldiri o al darrer tram de la carretera del Bori defugeixen de representar un front continu que comporti la no percepció del verd des de la via pública.** I es dissenya una ordenació on la disposició de les noves edificacions (d'habitatge o corresponents a construccions auxiliars) s'ha pensat per garantir al màxim la permeabilitat i percepció del verd entre l'espai privat i el públic.

Amb aquest objectiu, l'ordenació s'ha fet de la següent manera:

- allà on es disposen nous habitatges: aquests configuren un front discontinu,
- allà on es permeten edificacions auxiliars: on la magnitud de la parcel·la ho permet (darrer tram de la crtra del Bori) aquestes es distancien de la tanca a carrer per tal de que en aquest espai entremig hi pugui haver presència de verd.

- ampliació de la cobertura vegetal:

Un dels objectius de la proposta és l'ampliació de la cobertura vegetal a l'àmbit. Tant a l'espai públic com en el privat. És per això que la normativa estableix un percentatge màxim de sòl impermeabilitzat del 30% de la superfície de parcel·la no ocupada al sòl privat i es determina que a l'espai públic s'ha de garantir que la superfície permeable sigui la màxima possible.

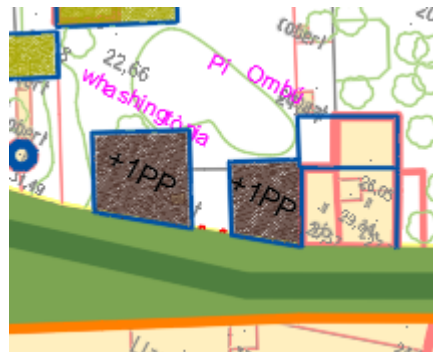
L'objectiu és garantir que el projecte d'urbanització de Pare Baldiri suposi un important augment de la vegetació, i en conseqüència, un veritable eix verd amb confort bioclimàtic i connector de la biodiversitat.

- introducció d'activitat i vigilància informal que poden aportar els residents de nous habitatges a localitzar en aquest carrer.

Es considera que a banda de preservar el verd, o d'urbanitzar, és necessari dotar d'una certa activitat al carrer Pare Baldiri, i en aquest sentit possibilitar nou sostre edificable al front nord es creu imprescindible. Així, tot i la gran vàlua que es reconeix que té l'existent presència de verd del front nord del carrer Pare Baldiri (i de la carretera del Bori), es descarta com a opció vàlida el no edificar-hi cap nou habitatge. Atesa la convicció de que **si l'actuació en aquest entorn es limités només a urbanitzar, l'espai continuaria sent uns "darreres" amb totes les conseqüències no desitjades que podrien derivar d'aquesta condició.**

Així, com a resultat dels punts just abans detallats, es pot observar que en l'ordenació detallada s'hi preveu un total de només 9 nous habitatges al front nord del carrer Pare Baldiri, més 3 a la cantonada amb el carrer Canals Amat. Tot plegat un nombre molt menor al previst al planejament vigent.

Aquests nous habitatges es concebeixen com a edificacions alineades en la seva façana principal al carrer Pare Baldiri, però alhora com a edificacions aïllades. D'aquests 9 habitatges, 6 formen part d'agrupacions de 2 habitatges que requereixen d'un projecte unitari (projecte unitari per cada agrupació de 2 habitatges) a l'objecte de que la volumetria i tipologia conjunt resulti un model adequat a l'entorn.



detalls de l'ordenació proposada

Dotar aquest front del carrer Pare Baldiri d'un cert nombre d'habitatges i alhora garantir la característica participació del verd privat sobre l'espai públic d'aquestes parcel·les, sense derivar en un model poc afortunat per a l'entorn que ens ocupa resulta un repte difícil. Cal recordar que l'àmbit d'actuació correspon justament als darreres d'un dels carrers amb més interès patrimonial com a conjunt urbà de l'Eixample de Marianao, i alhora són també els darreres d'un front sobreedificat de densificació urbana (clau 13b) com és el carrer de l'Abat Escarré.

L'emplaçament del nou sostre edificable se situa sobre parcel·les que en origen corresponien a la parcel·lació estreta i allargada característica d'aquell primer creixement d'estiueig de Sant Boi. I per això s'ha considerat que no és vàlida qualsevol **tipologia a introduir**, sinó que només ho podia ser **aquella que també fos respectuosa dins el context dels habitatges que donen a Raurich i Miquel**. Així s'ha comprovat que el model proposat ofereix una imatge similar a d'altres exemples coneguts d'entorns històrics, (o fins i tot, del propi nucli antic del municipi de Sant Boi).

Com a resultat, la volumetria proposada es caracteritza per combinar construït i buit i reproduïx l'essència d'altres fronts de la ciutat com els que es mostren a continuació.

Aquests exemples no pretenen ser exemple d'allò que es possibilita al carrer Pare Baldri, sinó que corresponen a comprovacions. A més, la normativa que la present modificació incorpora no pretén ni persegueix en cap cas el mimetisme de construccions antigues, sinó que només en pretén extreure'n l'essència en quant a dimensions, caràcter de les façanes (proporció buit/ple), paràmetres reguladors de les tanques, etc...

Aclarit això, presentem:



números 9 i 11 del carrer Sant Pere de Sant Boi.

Referència en la tipologia d'edificació on destaquem que:

- la façana està alineada al carrer,
- concebudes alhora com a "edificacions aïllades"
- distància entre edificacions amb presència de verd privat perceptible des de l'espai públic

Les edificacions de la proposta, però, a diferència de l'exemple just abans detallat, hauran de tenir una alçada màxima molt ajustada per no excedir de l'escala i gra que poden resultar adequats a l'entorn (i no comportar un impacte excessiu sobre les edificacions preexistents dels carrers Raurich i Miquel) i coberta plana.

A continuació mostrem altres exemples del casc antic de Sant Boi que serveixen per mostrar que la tipologia proposada pot tenir un efecte similar a aquests.

Interessa especialment l'exemple del carrer la Rapa com a exemple de la qualitat que en el paisatge urbà pot oferir una façana d'aquest tipus.



carrer Eivissa 18



carrer La Rapa 31

exemples d'edificacions amb coberta plana, alineades a carrer i on a més, la façana perpendicular a la principal esdevé també façana (i no mitjera).

c) Evitar la introducció d'un nou model tipològic i arquitectònic aliè a l'entorn. Regulació específica per a les edificacions, les tanques, portes de jardí, portes d'aparcament en construccions auxiliars, construccions auxiliars i pèrgoles:

Tal i com s'ha anat explicant, la normativa de la present modificació arriba fins un nivell de detall força elevat pel que fa a les noves edificacions (habitatges o construccions auxiliars), tanques, portes de les tanques o d'aparcament en les construccions auxiliars i pèrgoles. Aquest detall es justifica atenent a l'entorn on s'actua, perquè són detalls com aquests (referents a l'alçada, al tipus de coberta de les construccions, als paràmetres de les tanques (per tal de garantir la percepció del verd dels jardins des de l'espai públic), o la limitació de la superfície impermeable d'aquests jardins), detalls clau per garantir la seva bona integració a l'àmbit on s'emplaça.

Tot amb l'objectiu d'aconseguir que aquestes noves edificacions, que s'emplacen a les parcel·les que originalment corresponien als darreres del conjunt urbà del carrer Raurich i Miquel, tot i ser evidentment noves i realitzar-se amb disseny, tècniques i materials actuals, es percebin com a part del mateix teixit urbà de baixa densitat característic dels carrers just esmentats (tant per la tipologia i gra edificatori, com per les especials característiques dels jardins i tanques).

I és que tractant-se d'una localització on ja actualment "topen" dues realitats ben diferents: la dels darreres dels conjunts urbans de Raurich i Miquel i la dels darreres sobre edificats del carrer de l'Abat Escarré, s'ha cregut necessari evitar introduir una tercera realitat diferent. Així es pretén que, en la mesura del possible, les noves edificacions esdevinguin com una extensió, adaptada a les necessitats i objectius actuals, de l'entorn dels darreres del carrer Raurich i Miquel. I que gràcies a la continguda proporció del construït sobre el buit (atès al reduït nombre de nous habitatges i a les edificacions auxiliars separades del límit de parcel·la allà on és possible), hi predomini la presència del verd sobre el ple, com a característica original i genuïna del lloc.

Així, la present modificació regula amb força detall i intencionalitat el següent:

- alçada de les edificacions principals i auxiliars, tipus de coberta,
- tanques i portes de jardí,
- les construccions auxiliars.

En relació a les tanques, són múltiples els exemples que trobem al casc antic i dels quals la normativa ha intentat extreure'n els trets més essencials.

D'entre tots ells, la voluntat és permetre només aquell tipus de tanques que resultin sensiblement permeables, defugint de tanques opaques que no permetin la participació del verd privat des de l'espai públic.

En aquest sentit, i en qualsevol situació, la millor opció serien aquelles tanques que es componen principalment per una part permeable tipus les que a continuació posem com a exemple:



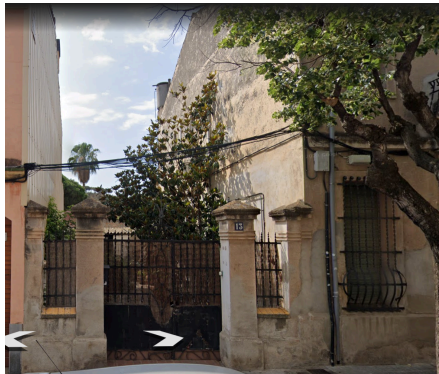
exemples(c/Iradier Barcelona)

Aquest tipus de tanques, a més de correspondre a l'opció on el verd pot tenir un major protagonisme, també tenen un millor comportament en front a les pintades i graffitis, ja que sobre el verd no se'n poden fer.

Tanmateix, en la definició de les tanques la normativa proposa distingir entre diverses situacions ben diferents:

Tanques en situació tipus 1: (si la tanca correspon al pati d'entrada principal de l'habitatge) la tanca serà com a màxim 2,50 metres, amb un màxim d'1,00 metre inferior d'obra opaca i la resta de tipus vegetal o calada amb material ceràmic formant gelosia o amb reixa metàl·lica formada mitjançant barrots de ferro similar a les preexistents amb caràcter històric en l'àmbit.

A continuació adjuntem exemples que han inspirat la regulació a la normativa de la composició de tanques i portes de patis que corresponen a la porta principal de l'habitatge:



carrer Miquel, nº 13



carrer Miquel 63-65

- Tanques en situació tipus 2: (si la tanca NO correspon al pati d'entrada principal de l'habitatge) tindran una alçada màxima de 2,50 metres: amb un màxim d'1,50 metres inferiors d'obra opaca i la resta de tipus vegetal o calada amb material ceràmic formant gelosia o amb reixa metàl·lica formada mitjançant barrots de ferro similar a les preexistents amb caràcter històric en l'àmbit.

A continuació adjuntem un exemple que ha inspirat la regulació a la normativa de la composició de tanques que NO corresponen a la porta principal de l'habitatge:



exemple de tanca opaca fins una certa alçada
(lateral del carrer La Rapa 31 (tanca actual realizada amb composició i materials propis de construccions antigues de l'entorn))

Repetim novament que els exemples mostrats s'inclouen com a comprovacions o referències que ens serveixen per a justificar la regulació de la normativa proposada.

Tanques en situació tipus 3: (si la tanca NO correspon al pati d'entrada principal de l'habitatge però hi ha construcció auxiliar enretirada del fons de parcel·la), la tanca seria com la descrita per al tipus 1.

Tanques en situació tipus 4: (separacions entre parcel·les) les tanques podran ser opaques fins una alçada màxima de 1,80 metres.

En el benentès de que diversitat de variacions en la concreció de cada tanca, així com la convivència entre tanques actuals i noves, formen part de l'essència i identitat dels teixits consolidats antics.



exemple de convivència de diferents tipus de tanques

En relació a les portes de jardí, tant si corresponen al pas de vehicles com si corresponen al pas de vianants, hauran d'ajustar a la tanca on s'ubiquen, sense poder sobrepassar mai l'alçada de la tanca.

En el benentès de que la localització i volumetria definides, no responen a una decisió arbitrària, sinó que són fruit de múltiples aspectes considerats, i que a continuació detallem.

Així, en el següent llistat hi consten aspectes just detallats amb anterioritat, i d'altres que també han estat considerats:

- un ritme de buit i ple que es pretén aconseguir (i que garanteix mantenir la percepció del verd interior de les illes, des de l'espai públic),
- evitar la introducció d'un nou model tipològic i arquitectònic aliè a l'entorn,
- una recerca de vigilància informal disposant les noves edificacions de manera estratègica per a aquest objectiu (i per tant, disposant més habitatges en el tram més llarg comprès entre Ramon Estruch i Canaletes Amat i triant aquelles parcel·les on els nous habitatges a possibilitar poden esdevenir millors "talaies"),
- triant, majoritàriament, aquelles parcel·les que ja no són "passants" a dia d'avui, o que ja han patit una completa transformació (com seria la de la cantonada amb Ramon Estruch),
- la preservació d'aquells elements d'interès patrimonial que s'han considerat a l'àmbit (com torres amb molí, portalades, pilastres) així com també d'aquells arbres que tenen més interès (com per exemple, en el cas del número 28 del carrer Pare Baldiri l'ordenació s'ha fet preservant la porta i pilastres existents i el pi pinyoner i l'ombú o en el cas de Pare Baldiri 46, la construcció auxiliar que es possibilita s'ha definit preservant el pi pinyoner existent),
- evitar la construcció de nous habitatges en el fons d'aquelles parcel·les en les que els seus propietaris s'hi han manifestat contraris.

2.2.1.a.2.- Detall de l'ordenació del carrer Pare Baldiri, per trams.

A continuació detallem per trams l'ordenació proposada per a l'entorn del carrer Pare Baldiri:

- **tram entre la Ronda Sant Ramon i el carrer Ramon Estruch** (correspon al subàmbit "b" del subàmbit 1 de la present MPGM i a l'antiga UA-8):



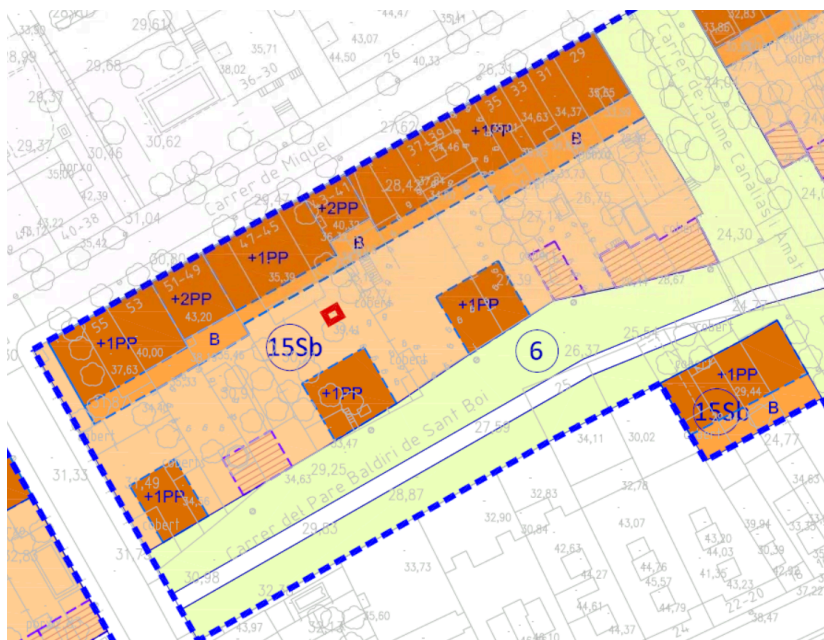
proposta tram entre la Ronda Sant Ramon i el carrer Ramon Estruch

Ultra tot allò explicat de manera més genèrica a l'apartat 2.2.1.a.1, l'ordenació proposada per aquests sòls (corresponents a l'antiga UA8) es caracteritza per:

- gran disminució d'edificabilitat i nombre d'habitatges en relació al planejament vigent.
- no es proposa un nou front d'alçada a la Ronda Sant Ramon com determinava el planejament vigent, sinó que la voluntat és mantenir que s'arribi fins a la Ronda Sant Ramon amb el teixit de baixa densitat característic de la clau 15sb. S'aconsegueix així que es faci més perceptible des de la Ronda l'entorn amb menor edificabilitat i amb major presència de verd que acompanyen al carrer Pare Baldiri.
- no proposar nous habitatges donant al front d'aquest tram del carrer Pare Baldiri que s'obre, d'acord amb la voluntat majoritària dels propietaris de sòl, i d'acord amb la idea general de tota la modificació de prioritzar l'espai lliure no edificat i verd.
- reducció de les dimensions de l'amplada del pas del carrer Pare Baldiri fins a la Ronda Sant Ramon en relació a allò previst al planejament vigent.
- manteniment de la casa existent al número 71 del carrer Miquel, sense increment d'alçades. Es proposa mantenir la volumetria i permetre una petita ampliació d'acord amb els paràmetres que es defineixen per a les finques veïnes del carrer Miquel. Es qualifica aquest sòl amb la mateixa clau 15sb que hi ha per a tot el front i permetre-hi l'increment d'habitatges que es regula per a tot la clau 15sb d'acord amb la normativa del present document (i que en aquest cas correspondria a un total de 3 habitatges (1 existent, més 2) donada la longitud del

front de façana que té aquesta parcel·la a carrer Miquel i la gran superfície construïda (amb determinació de la corresponent cessió d'aprofitament)

- igual que a tot l'àmbit, s'ha intentat proposar una ordenació que compti amb una major conformitat dels propietaris sense renunciar als objectius principals del pla.
- **tram entre el carrer Ramon Estruch i el carrer Canalies Amat** (forma part del subàmbit "a" del subàmbit 1 de la present MPGM i correspondria a l'antiga UA-9):

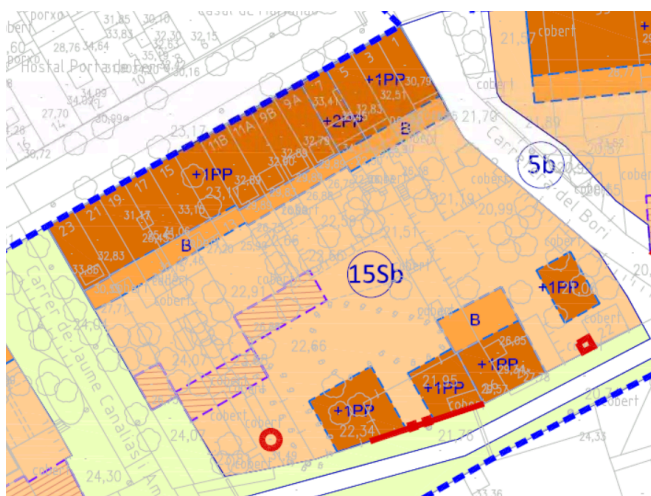


proposta tram entre el carrer Ramon Estruch i el carrer Canalies Amat

- Ateses les característiques especials d'aquest tram, que representa el tram més gran del carrer Baldiri entre dues cruïlles (d'uns 110 metres), i atès tot el que s'ha exposat de manera genèrica a l'apartat 2.2.1.a. Carrer Pare Baldiri,, la proposta d'ordenació per a aquest tram es caracteritza per:
 - desafectar aquelles parcel·les passants que tenen front al carrer Miquel i al carrer Pare Baldiri, mantenint així la delimitació actual i defugint d'una nova alineació rectilínea
 - no es preveu cap nou habitatge en aquelles parcel·les els propietaris de les quals han manifestat la seva voluntat de no canviar les seves condicions actuals. Això s'ha valorat com a adequat tal i com s'ha explicat a l'apartat atès que no és contrari als objectius principals del pla.
 - proposta d'ordenació amb 5 nous habitatges al front nord del carrer Pare Baldiri i 3 nous habitatges al front sud, a la cantonada amb el carrer Canalies Amat. Proporcionar així d'una certa activitat i vigilància informal sobre aquest tram de carrer tan extens,

Aquests habitatges es concreten en 2 volums de 11x 11 m (de 2 habitatges cadascun) i un volum de amb 1 habitatge a la cantonada amb el carrer Ramon Estruch. Més 3 nous habitatges a la cantonada amb el carrer Canalies Amat.

- Es modifica l'ordenació per al número 21 del carrer Pare Baldiri, vist que així es permet que aquesta parcel·la també contribueixi a la transformació d'aquests darreres amb uns nous habitatges que generin un nou front.
- mantenir les afectacions de sistema de part de les finques 23 i 25 del carrer Pare Baldiri.
- **tram entre el carrer Canalies Amat i la carretera del Bori** (forma part del subàmbit "a" del subàmbit 1 de la modificació i correspon a l'antiga UA-10):



proposta tram entre el carrer Canalies Amat i la carretera del Bori

Ultra tot allò explicat de manera més genèrica a l'apartat 2.2.1.a.1, l'ordenació proposada per aquests sòls (corresponents a l'antiga UA10) es caracteritza per:

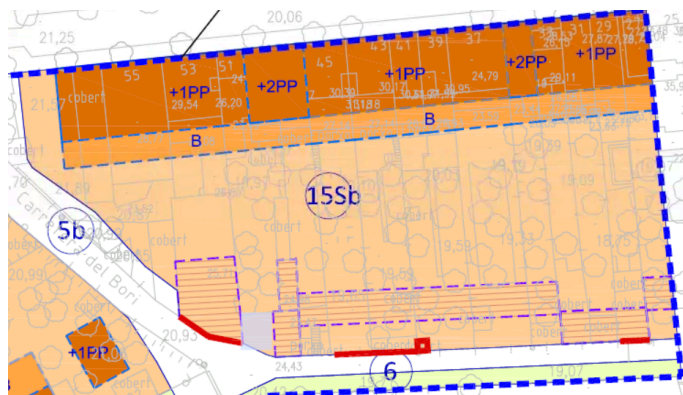
- desafectar aquelles parcel·les passants que tenen front al carrer Miquel i al carrer Pare Baldiri, redimensionant així l'espai de plaça que cal generar a la cruïlla entre aquest darrer carrer i el carrer Canalies Amat.
- nous habitatges amb una volumetria similar a la del tram anteriorment detallat (entre Ramon Estruch i Canalies Amat), que no generen un front continu, tot i que en aquest cas, un dels habitatges nous fa créixer el front preexistent edificat al carrer Pare Baldiri. I un nou habitatge aïllat a la cruïlla amb la carretera del Bori.

L'ordenació proposada per a les parcel·les dels números 28 i 30 de Pare Baldiri, amb tres nous habitatges, permet la preservació d'aquells elements que s'han valorat com a interessants com ara la porta del número 28 del carrer Pare Baldiri (veure memòria de patrimoni), i de 2 dels arbres que hi ha (pi pinyoner i ombú).

- es cataloga com a bé amb protecció urbanística (BPU) la torre amb molí existent situada al números 32 i 34 del carrer Pare Baldiri. I com a element propi de l'arquitectura tradicional les pilastres i serralleria de la porta situada al número 28 del carrer Pare Baldiri (veure memòria de patrimoni i normativa, on s'explica que tot i que de manera individual els elements que es cataloguen com a elements no tenen un alt valor patrimonial, es considera que preservar-los

contribueix a mantenir els elements amb valor històric de la zona i col·laboren en la configuració del paisatge urbà)

- **tram confrontant a la part baixa de la carretera del Bori** (forma part del subàmbit "a" del subàmbit I de la modificació i correspon a l'antiga UA-11):



proposta tram confrontant a la part baixa de la carretera del Bori

Ultra tot allò explicat de manera més genèrica a l'apartat 2.2.1.a.1, l'ordenació proposada per aquests sòls (corresponents a l'antiga UA11) es caracteritza per:

- la no previsió de nous habitatges en front a la carretera del Bori. Aquesta no previsió és conforme al desacord manifestat per tots els seus propietaris, que han manifestat repetidament la seva oposició vers a la construcció de cap nou habitatge al fons de la seva parcel·la tal i com determinava el planejament vigent. En substitució dels nous habitatges que preveia el planejament vigent, la nova ordenació només preveu la possibilitat de fer un petit front d'edificacions auxiliars, enretirat a 5 metres del límit de parcel·la, lligat a l'habitatge principal i sense possibilitat d'esdevenir cap nou habitatge independent.
- desafectar de vialitat tots els fons de parcel·la que donen a la carretera del Bori corresponents als números que van del número 27 al número 51 del carrer Raurich. Aquesta desafectació es justifica per les característiques específiques d'aquest tram, on la carretera del Bori serà percebuda amb una major amplada, sense necessitat de ser ampliada pel front afectat al planejament vigent, gràcies a que els sòls confrontants en el costat sud estan qualificats de zona verda. Més, quan aquests sòls qualificats de zona verda són des de fa temps propietat de l'Ajuntament i per tant l'obertura d'aquests cap a la carretera del Bori és un objectiu a materialitzar a curt termini.
- definir una ordenació de l'edificació uniforme per a tot el front del carrer Raurich, de manera que la mateixa ordenació existent s'estén fins a la parcel·la de la cantonada amb la crtra. del Bori, corresponent als números 53-55-57 del carrer Raurich.
- catalogació com a bé amb protecció urbanística (BPU) la torre amb molí situada al fons de parcel·la del número 41 del carrer Raurich i també la façana amb front a la carretera del Bori de

la nau situada a la parcel·la amb números 2, 4 i 6 de l'esmentada carretera, per la singularitat que aporten. I com a element arquitectònic propi de l'arquitectura tradicional la portalada del fons de parcel·la del número 29 del c/ Raurich i les pilastres i porta del fons de parcel·la dels números 43 i 45 del mateix carrer (veure memòria de patrimoni i normativa).



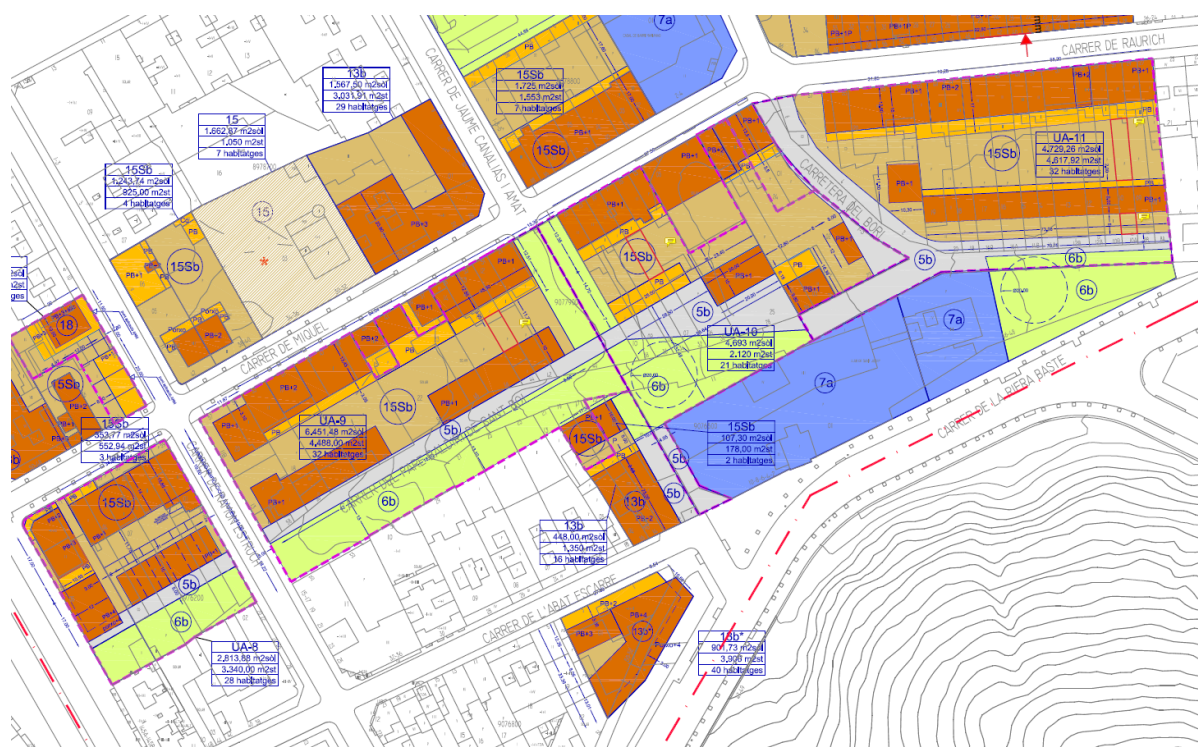
nau situada a la parcel·la amb números 2, 4 i 6 de la carretera del Bori (a protegir-ne només la façana)



torre amb molí fons del número 41 del carrer Raurich

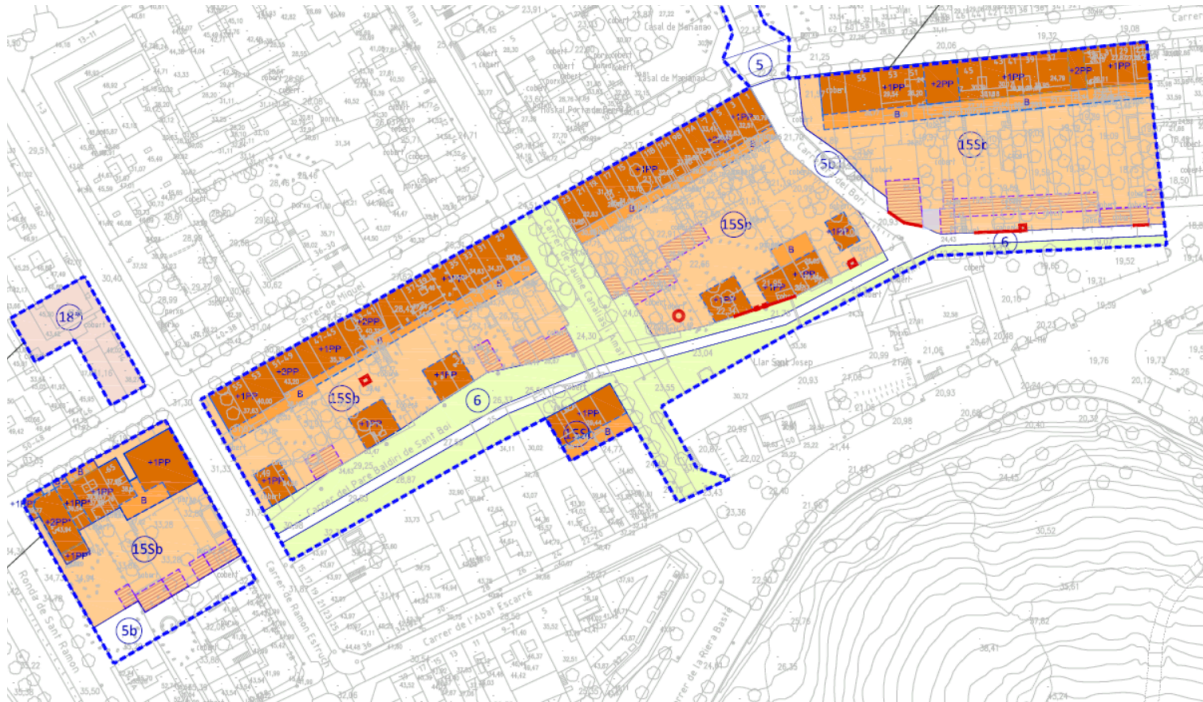
2.2.2.- front del carrer Raurich i Miquel inclòs dins els subàmbit 1.

Pel que fa a aquest front dels carrers Raurich i Miquel (corresponent a part del front del conjunt urbà reconegut al catàleg vigent), principalment es manté l'ordenació prevista al planejament vigent, amb petits ajustos tal i com es pot observar en els següents plànols:



planejament vigent

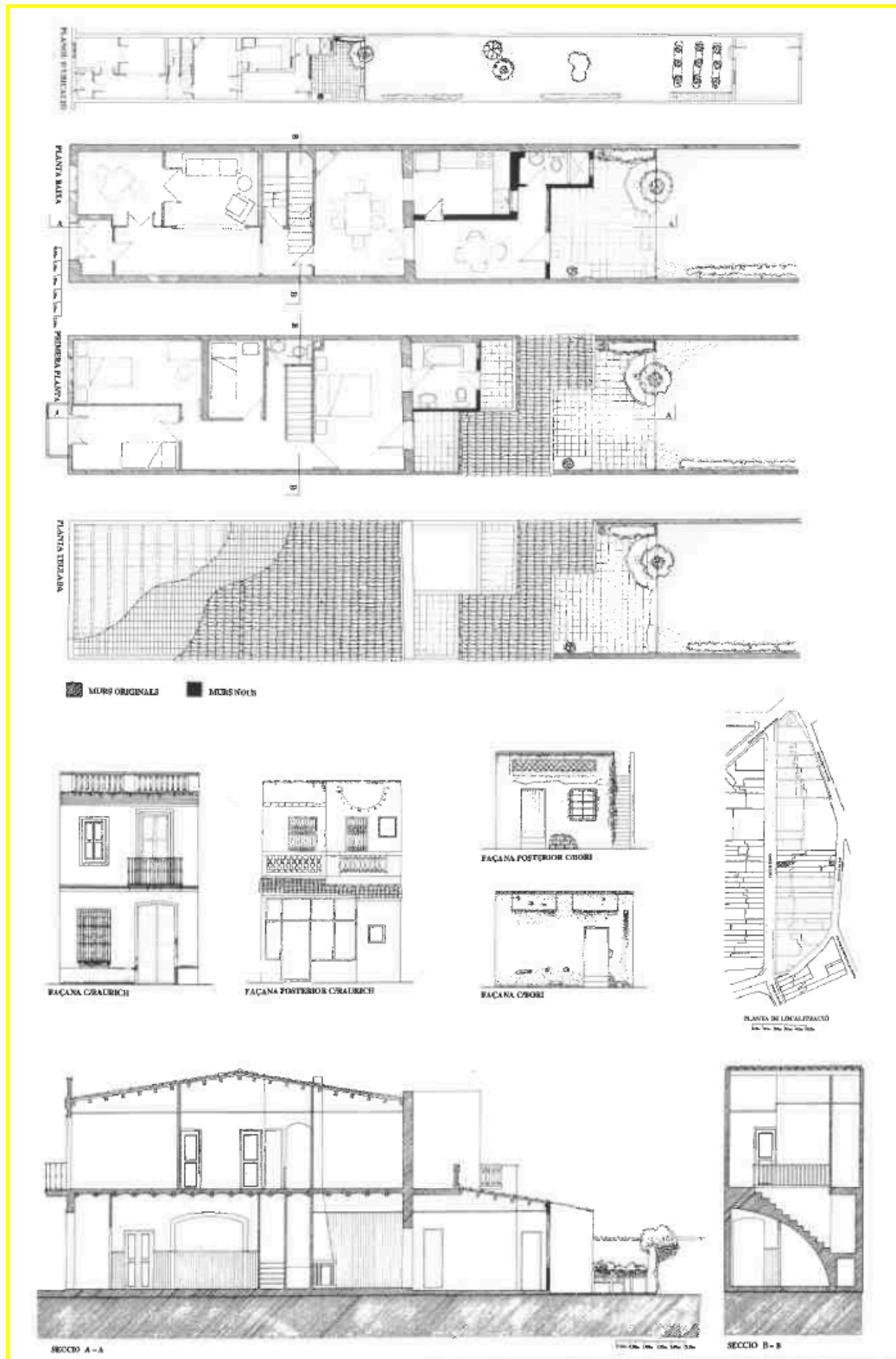
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA MILLORA DE L'ENTORN DEL CARRER PARE BALDIRI I LA CARRETERA DEL BORI I MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DE LA CLAU 15SB



proposta

Els ajustos corresponen a una millor adaptació a la realitat existent, amb voluntat de preservar millor la tipologia originària. Així, l'ordenació d'aquests fronts de clau 15sb respon al manteniment de les condicions de l'edificació actuals, preservant-la de forma genèrica d'augments de volum, per tal de garantir-ne la conservació de l'actual estructura urbana.

A continuació s'adjunta l'esquema d'una casa tipus d'aquest front:



parcel·la tipus clau 15sb, corresponent al número 31 del carrer Raurich (Font imatge: publicació "El Centre històric de Sant Boi de Llobregat" publicat l'any 2001 per la Universitat Politècnica de Catalunya)

Així, l'ordenació de l'edificació per a aquest front és aquella definida al plànol 02.a. I la normativa que el regula, aquella que s'inclou en la present modificació per al sòl qualificat amb la clau 15sb.

A l'apartat 2.2.2 s'explica amb detall la nova regulació per a la clau 15sb. Però resumidament, les característiques més destacables serien:

- es conserva la parcel·lació actual. No s'admeten 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.
- allà on d'acord amb les determinacions de la normativa del present document, els metres de façana al front de carrer permeti un increment del nombre d'habitatges actual, la propietat estarà subjecte a les cessions definides a la normativa, d'acord amb la legislació urbanística aplicable.
- l'eliminació de la previsió obligatòria de les places d'aparcament en parcel·les amb ús d'habitatge.

2.2..1.c.- Carretera del Bori

2.2..1.c.1- Genèric per a tota la carretera del Bori

Mitjançant la present modificació, es vol reconèixer el caràcter històric i diferenciat que té la carretera del Bori, i actuar per tal de facilitar la seva conversió en un eix amb prioritat per a vianants, amb important presència de verd, que faciliti els desplaçaments a peu entre una part més central del barri de Marianao fins al nou subcentre que ha esdevingut ser el mercat de la Muntanyeta i entorn.

Així, la modificació protegeix amb la categoria d'ambient tota la carretera del Bori tal i com es pot veure a la memòria de patrimoni annexa i a la normativa del present document.

També es defineix 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 tal i com s'ha comentat, es preveu per a aquesta via.

A l'objecte de millorar els fronts de la carretera del Bori, a banda d'altres objectius que es detallen amb major grau a continuació, esdevé necessari i adequat intervenir, mitjançant la present modificació, en la regulació de les 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.

Des del punt de vista de l'interès públic i de ciutat, incloure aquestes dues edificacions catalogades a la present modificació ha de servir per a millorar l'espai públic i la definició d'aquest, tot obtenint nova superfície de sòl per a zona verda pública i facilitant els desplaçaments a peu per accedir a l'eix cívic, verd i estructurador.

Així, per a Can Pinyol, la modificació de planejament vigent (MPGM Nucli antic 2004) ja preveia una nova zona verda confrontant al carrer Rubió i Balaguer però per múltiples raons cal modificar les

determinacions del planejament per a a que l'obtenció d'aquesta zona verda pugui fer-se efectiva.

En el cas de Can Gratacós, la modificació de planejament esmentada de l'any 2004 no hi actuava, però la present proposta preveu la obtenció d'una nova zona verda pública que serveixi per connectar el carrer d'Eusebi Güell amb la carretera del Bori, així com també millorar el front que aquesta parcel·la ofereix al carrer Llibertat tal i com s'explica amb més detall als següents apartats.

En ambdós casos, tant a Can Pinyol com a Can Gratacós, és d'interès públic tant la obtenció de nova zona verda pública com el poder facilitar que ambdues parcel·les tinguin algun ús, ja que per a que la carretera del Bori esdevingui un 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).

2.2..1.c.2- Can Pinyol

Tal i com s'ha detallat a la memòria d'informació de la present modificació, Can Pinyol està catalogada al planejament vigent amb fitxa individual.

La present modificació té dos objectius clars per a aquesta masia i entorn:

- aconseguir la cessió i urbanització de la zona verda prevista al carrer Jordi Rubió i Balaguer d'acord amb el planejament vigent,
- facilitar la implantació d'usos en aquest element patrimonial que en garanteixin la rehabilitació i conservació. Atès que al marge de l'interès intrínsec que això té, aconseguir-ho també resulta molt interessant i necessari per a potenciar l'eix cívic, verd i estructurant al que dona front.

Aquests dos objectius es possibiliten mitjançant l'ampliació de l'edificació principal i així facilitar millor la implantació d'algun dels usos definits al planejament vigent, així com també aconseguir la cessió i urbanització de la zona verda amb front al carrer Rubió i Balaguer.

La qualificació urbanística definida al planejament vigent, és la clau 8a, verd privat protegit. Es proposa ara passar a clau 8a/18 que correspon a una combinació de dues claus urbanístiques que garanteixi el manteniment de les determinacions de la clau 8a però alhora permeti l'ampliació de nou sostre edificable superior al previst a la clau 8a (i que per a aquesta parcel·la es concreta en 600m²st edificable màxim).

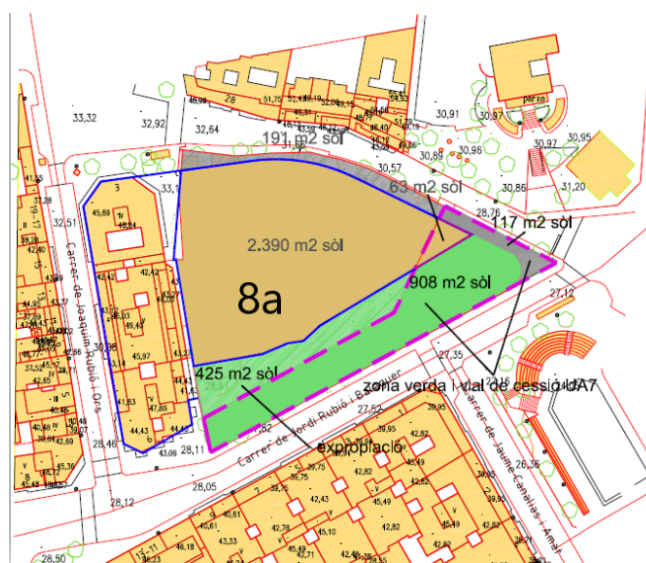
La present modificació defineix un polígon, de propietari únic per a aquesta parcel·la, n'estableix els paràmetres bàsics, i determina que caldrà la tramitació i aprovació d'un pla de millora urbana que ho concreti i desenvolupi.

Es proposa així "desfer" el polígon d'actuació 7 definit al planejament vigent i es defineix un nou polígon, de propietari únic, que només inclogui aquesta parcel·la de Can Pinyol.

No és possible definir l'ordenació amb un grau de detall suficient a la present modificació que eviti la necessitat de tramitar un pla de millora urbana atès que a data d'avui es desconeix quin, d'entre els usos admesos per a la clau 8a, serà el que finalment es decideixi desenvolupar. I per tant, es desconeix quina ordenació pot resultar més idònia a l'ús a implantar. És per aquest motiu que es fa necessària la tramitació d'un pla de millora.

Des de que es va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general metropolità relativa a la clau 8a, verd privat protegit, l'any 2020, la clau 8a admet múltiples usos com ara oficines, restauració o comercial o fins i tot l'increment del nombre d'habitatges (a raó d'1 habitatge per cada 150 m² st útil). I davant el desconeixement de quin serà l'ús que finalment interressi desenvolupar, la present modificació defineix que per al desenvolupament d'aquest entorn caldrà la tramitació i aprovació d'un pla de millora urbana que a banda de concretar la geometria definitiva de la zonificació, en concreti també l'ordenació i els usos.

Pel que fa a la zonificació, es proposa ajustar el límit de sòl qualificat de vial, reduint-ne sensiblement l'amplada, tal i com es pot observar als següents esquemes:



zonificació planejament vigent



zonificació proposta

I qualificar amb la clau 8a/18 la part de sòl que roman de titularitat privada, per tal de preservar les determinacions i usos admissibles definides i admissibles per a la clau 8a i alhora es possibiliti l'ampliació d'un cert sostre nou (600 m² st).

Pel que fa al sostre màxim edificable, (tal i com s'ha comentat, a l'objecte d'aconseguir la cessió i urbanització de nova zona verda pública al front del carrer Rubió i Balaguer i de facilitar la implantació d'usos a la parcel·la), correspon al sostre conforme al planejament vigent, més una ampliació de 600 m² st màxim. Detallem:

Pel que fa al sostre conforme al planejament vigent: correspon al sostre construït abans de l'any 1.976, que és l'any d'aprovació del PGM i per tant l'any que es pren de referència, més un 10% d'aquest sostre (tal i com estableixen les NNUU del PGM).

en concret, es considera:

sostre edificació principal: **840 m2 st**

sostre dels coberts existents l'any 1.976: $40\text{m}^2 \text{ st} + 32 \text{ m}^2 \text{ st} = 72 \text{ m}^2 \text{ st}$, però tractant-se de coberts, es considera que computen al 50%, i per tant corresponen a **36m2 st**

10% de (840m2 st + 36 m2 st) = 10% de 876 m2 st = 9 m2 st

sostre total segons planejament vigent: $840 + 36 + 9 = 885 \text{ m}^2 \text{ st}$

Trieu any:



Trieu any:

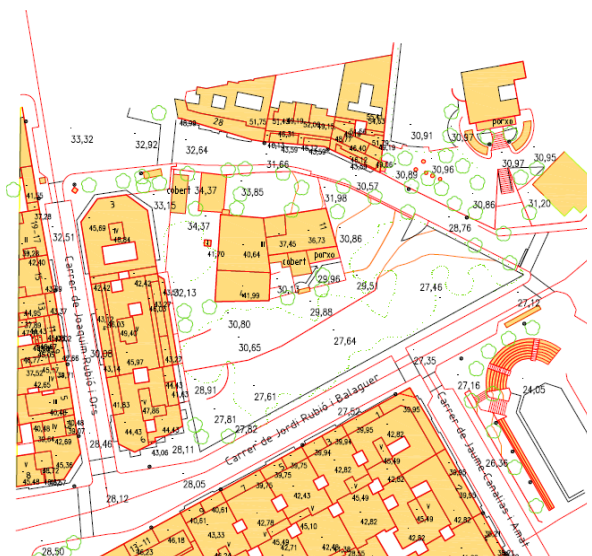


info AUTOCAD

superfície parcel·la = 4.045 m2 sol

sostre existent (no coberts) = $376+282+181 = 839 \text{ m}^2 \text{ st}$

sostre coberts (anterior a l'any 1.976) = $40+32=72 \text{ m}^2 \text{ st } 50\% = 36 \text{ m}^2 \text{ st}$



indicació d'aquell sostre que s'hauria edificat amb anterioritat a l'any 1.976 (i per tant, conforme al planejament vigent)

topogràfic actual

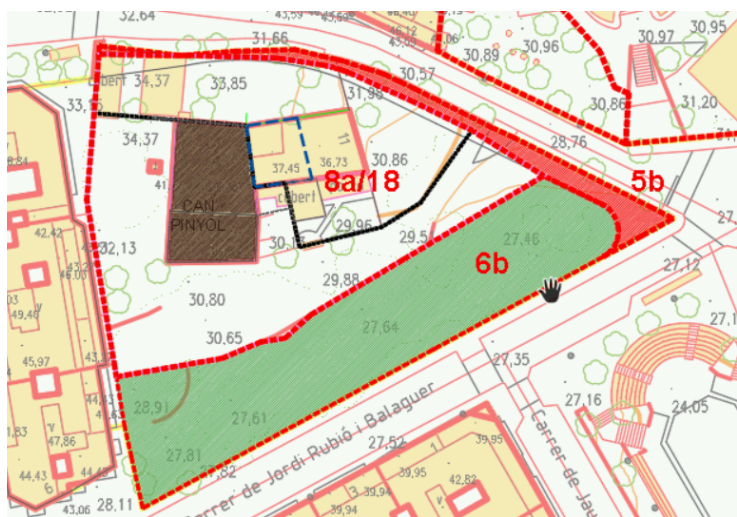
Pel que fa a l'ampliació de sostre, aquest s'estableix en 600 m2 st.

Tal i com s'ha avançat amb anterioritat, aquest increment de sostre es proposa per tal de viabilitzar la cessió de sòl per a nova zona verda pública, facilitar la rehabilitació de l'edificació existent i adequar-la millor a les necessitats de qualsevol dels usos admissibles a la clau 8a de la que en deriva.

Les característiques constructives de la masia catalogada, a raó de la seva antiguitat, que data els seus inicis al segle XVI, fan difícil la implantació de qualsevol dels usos admesos al planejament vigent. És per aquest motiu, i a raó també d'aconseguir la cessió i urbanització de la zona verda, que es creu convenient i necessari complementar la masia actual amb la possibilitat d'una ampliació. Són molts els exemples arreu del territori on la combinació d'edificació patrimonial i ampliació han resolt amb èxit la difícil tasca de trobar un ús que es pugui adequar al patrimoni a preservar. Podem trobar molts exemples, tant d'iniciativa privada, com pública.

Des del punt de vista de l'interès públic, d'entre tots els usos que són admissibles a la masia de Can Pinyol i futura ampliació, aquells que puguin tenir un caràcter més públic (perquè puguin oferir un servei a la ciutadania), foren els usos més interessants des del punt de vista de l'interès públic. Des de la present modificació no es pot condicionar quin hauria de ser-ne l'ús, però sí que es dota de les condicions necessàries per a que qualsevol dels usos admesos sigui possible.

Així, tal i com es determina i detalla a la normativa, els paràmetres amb els que l'esmentat Pla de Millora urbana haurà de donar compliment són els que a continuació es resumeixen.



polígon de propietari únic

NO es permet la segregació. Si la divisió horitzontal.

requereix tramitació i aprovació d'un pla de millora urbana que concreti:

- **1.345 m2 sòl zona verda clau 6b mínim** i que s'haurà d'emplaçar a la part baixa de la parcel·la, confrontant al carrer Jaume Rubió i Balaguer tal i com s'indica a l'esquema adjunt
- **200 m2 sòl viari clau 5b mínim**
- **sostre total màxim: 1.486 m2 st** (dels quals:
 - 376+282 corresponen a l'edificació principal,
 - 180 corresponen al celler
 - 36 corresponen a la possibilitat de preveure alguna edificació

auxiliar

- 600 m2 corresponen a sostre nou edificable gràcies a la present modificació

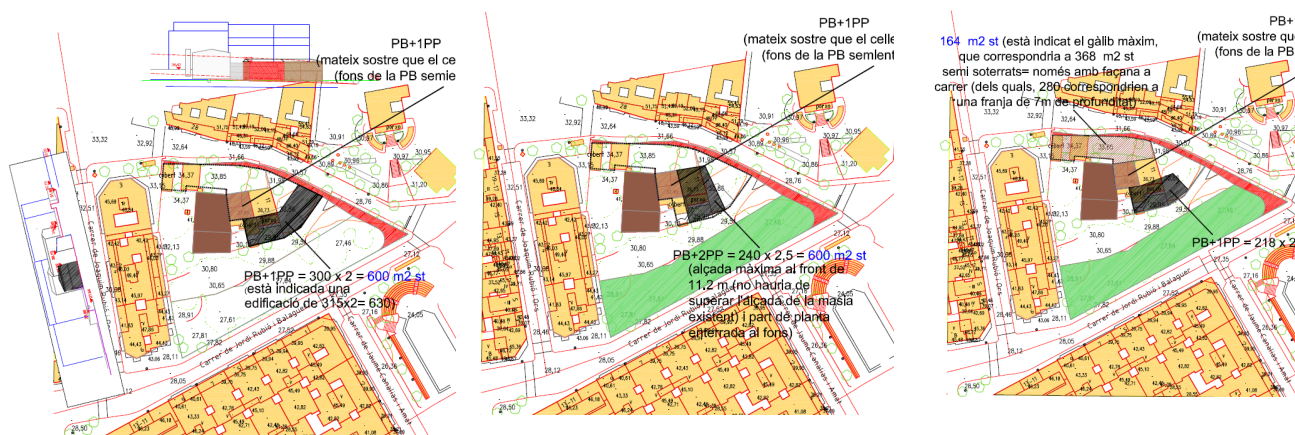
(amb el corresponent deure de cessió i obligacions urbanístiques que la llei estableix)

S'haurà de complir amb les determinacions establertes a la fitxa del catàleg que es modifica a la present modificació

Tanmateix, i a l'objecte de justificar com s'ha definit aquesta nova edificabilitat de 600 m2 st com a màxim, es presenten tres ordenacions, només a títol orientatiu i als efectes de comprovar la capacitat que té la parcel·la i la masia catalogada per admetre aquest increment de sostre proposat.

En qualsevol cas, els paràmetres urbanístics per aquest polígon de propietari únic són els definits a la normativa del present document, a concretar mitjançant un pla de millora.

A continuació s'inclouen en format esquema les diferents alternatives esmentades, repetim, només a títol indicatiu.



Pel que fa al còmput de l'edificabilitat en plantes soterrades o semisoterrades, s'estarà al criteri emprat en altres modificacions de planejament aprovades arreu a Sant Boi, segons el qual aquestes superfícies no computen si es destinen a aparcament, però sí que computen per a qualsevol altre ús admissible (tal i com es justifica amb més detall al següent apartat i es determina a la normativa). Motiu pel qual a la redacció del PMU que es fa necessari haurà d'establir clarament que en aquella superfície soterrada o semisoterrada que no es computi no es podrà destinar mai a altres usos diferents a l'ús d'aparcament.

La modificació proposada fa necessari modificar la fitxa del catàleg vigent de la masia de Can Pinyol. Aquesta modificació s'inclou a la memòria de patrimoni i a la normativa annexes al present document.

2.2..1.c.3.- Can Gratacós (Petit Chateau)

Can Gratacós està també catalogada al planejament vigent amb fitxa individual.

Per entendre bé quins són els objectius que per a aquesta edificació i entorn es plantegen mitjançant la present modificació, cal abans fer una breu descripció tant de l'estat actual com de les actuacions de les que aquesta edificació i parcel·la han estat objecte des dels anys 90.

Així a la dècada dels 90, vist que l'edificació estava en estat d'abandó i a l'objecte de permetre'n un nou ús que garantís la rehabilitació de l'edificació catalogada, es va permetre la construcció "soterrada" d'una part del jardí i posterior ampliació d'acord amb el que a continuació detallem:

any 93: es va concedir llicència per a l'adequació com a restaurant amb rehabilitació de la casa i una important ampliació en soterrani a la part est de la parcel·la.

Any 94: es va concedir llicència per a:

- l'adequació de la 2a planta de la casa com a habitatge,
- ampliació i canvi d'ús del soterrani,

any 95: concessió llicència per a un aparcament de 5 plantes soterrades a la part oest. Però aquest aparcament no es va arribar a construir mai.



1956	1977	1994
------	------	------



2000	2004	actualitat
------	------	------------

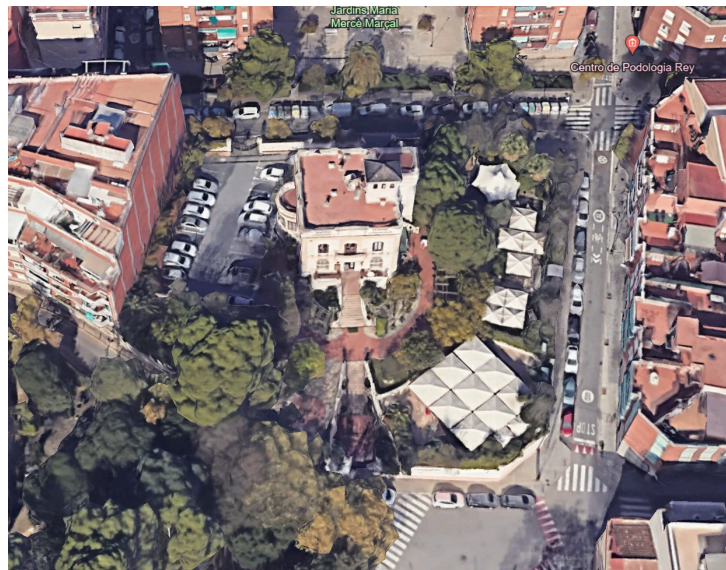
Totes aquestes actuacions permeses van comportar la tala de gairebé tota la vegetació existent a l'entorn de la casa de Can Gratacós, tal i com es pot observar a la ortofoto de l'any 94 de la sèrie adjuntada. Tot i estar també protegida pel planejament i catàleg vigents, atès que es va entendre que tot i la obligació de preservar el jardí actual en aquell moment, i per tant suposadament inedificable per la pròpia definició de la protecció, en tractant-se d'una construcció sota rasant, *"aquesta era admissible si l'arbrat i l'ajardinament se substituïa per un altre que s'entengués com a igualment vàlid"*.

Però la mateixa necessitat de garantir la replantació de la vegetació va comportar que l'edificació soterrada comptés amb un important gruix de terres sobreposades sobre el forjat. I aquest mateix gruix es va concretar amb una també important modificació de la topografia a l'entorn de la casa, que va generar un mur excessivament alt als carrers Llibertat i a la cantonada amb Pi i Margall.



mur actual front el carrer Llibertat i Pi i Margall

Amb tot, a l'espai que envolta l'edificació principal corresponent a la casa, el que haurien de ser uns jardins d'interès patrimonial, estan en realitat força malmesos a raó de les intervencions que sobre la parcel·la es van anar possibilitant (relacionades amb l'activitat de restaurant i amb una activitat recreativa tipus bingo que durant anys es va realitzar).



Ens trobem ara, resumidament, amb la següent situació:

- edificació principal on la planta baixa està acondicionada com a activitat destinada a la restauració i la planta pis com a habitatge, en ús.
- més de 1.650 m² st edificats com a planta soterrani. Però en desús des de fa anys,
- un espai lliure de l'edificació amb una vegetació que lluny quedaria del que fora desitjable com a verd privat protegit de valor patrimonial tan en ell mateix com per posar en valor l'edificació principal a la que està associat. I amb una important superfície de sòl impermeabilitzat corresponent a la zona d'aparcament de vehicles situada a la part oest de la parcel·la.

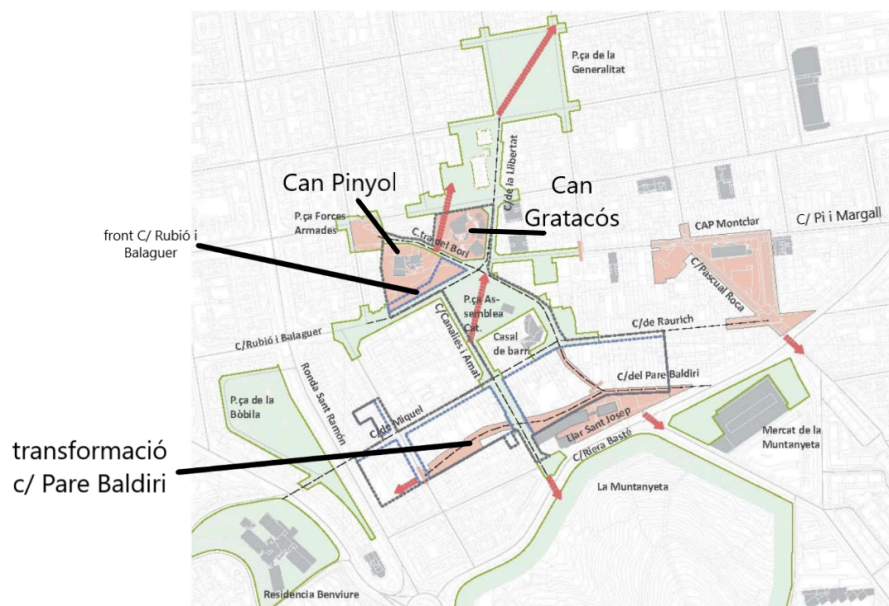
Per tant la situació actual és la d'una parcel·la sense ús, al bell mig de l'eix cívic, verd i estructurant al que dona front.

Per tot l'exposat, la present modificació té els següents objectius a aconseguir en relació a aquesta parcel·la:

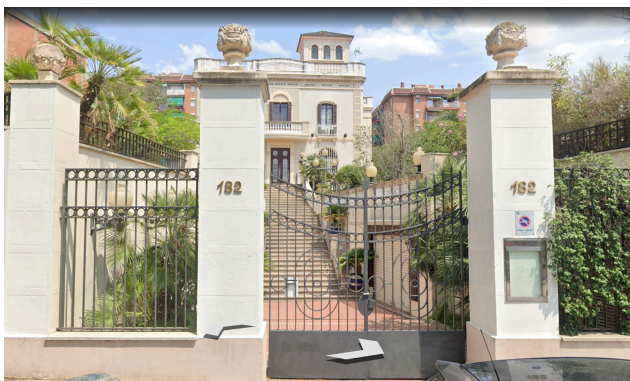
Vist que la parcel·la està en desús i que les característiques de planta soterrani sense façana a carrer que presenta dificulten molt la viabilitat de qualsevol implantació dels usos admissibles a la clau 8a. I sumat a la voluntat d'aconseguir múltiples millores d'interès públic en relació a aquesta parcel·la i al seu entorn, la modificació actual proposa:

- obtenir una zona verda pública a la parcel·la, que connecti el carrer Eusebi Güell amb la carretera del Bori (en substitució de espai destinat a l'aparcament d'una vintena de vehicles) i per tant aconseguir una molt interessant transformació en benefici tant del gaudi d'espais oberts públics ajardinats per part de la ciutadania com d'una millor preservació del patrimoni).
- "fer aflorar" la part de planta considerada com a soterrani d'acord amb les llicències atorgades antigues però que s'haurien de considerar com a planta baixa atenent a que el seu sostre es troba a més d'un metre d'alçada respecte la rasant del carrer (d'acord amb

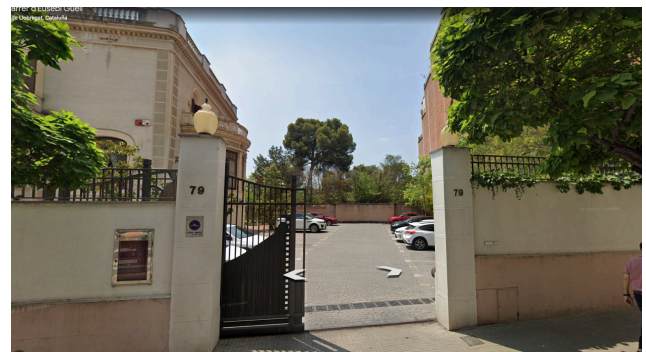
l'article 226.2 de les NNUU de PGM). La consideració com a planta baixa permet dotar-lo d'unes millors condicions per al desenvolupament de qualsevol dels usos admissibles a la clau 8a. Així, es proposa possibilitar que part del sostre soterrat existent d'acord amb la llicència concedida assoleixi la condició de planta baixa. I "permetre obrir bona part de la façana al carrer Llibertat en substitució de l'actual mur cec (amb obertures allà on per rasant sigui possible), tot rebaixant-ne l'alçada (mitjançant la substitució de l'ampit actual per un altre més permeable i enretirat respecte el pla de façana). Tot plegat amb el benefici que té per a l'entorn la generació d'una millor façana a l'eix cívic, verd i estructurant que pel carrer Llibertat i la carretera del Bori discorre. Doncs si bé és cert que l'actual mur té un caràcter "neutre" que només té la funció de tancament de la finca, amb la present modificació es cerca dotar-lo d'un altre caràcter, més acord amb l'eix cívic, verd i estructurador al que confronta.



conexió del barri de Marianao, la plaça de la Generalitat amb el carrer Pi i Margall (important connector cap al barri centre, on hi ha el CAP Montclar i se situarà la nova biblioteca del districte) i la carretera del Bori (eix cívic i verd connector cap al mercat de la Muntanyeta, eix que es potencia a la present modificació).

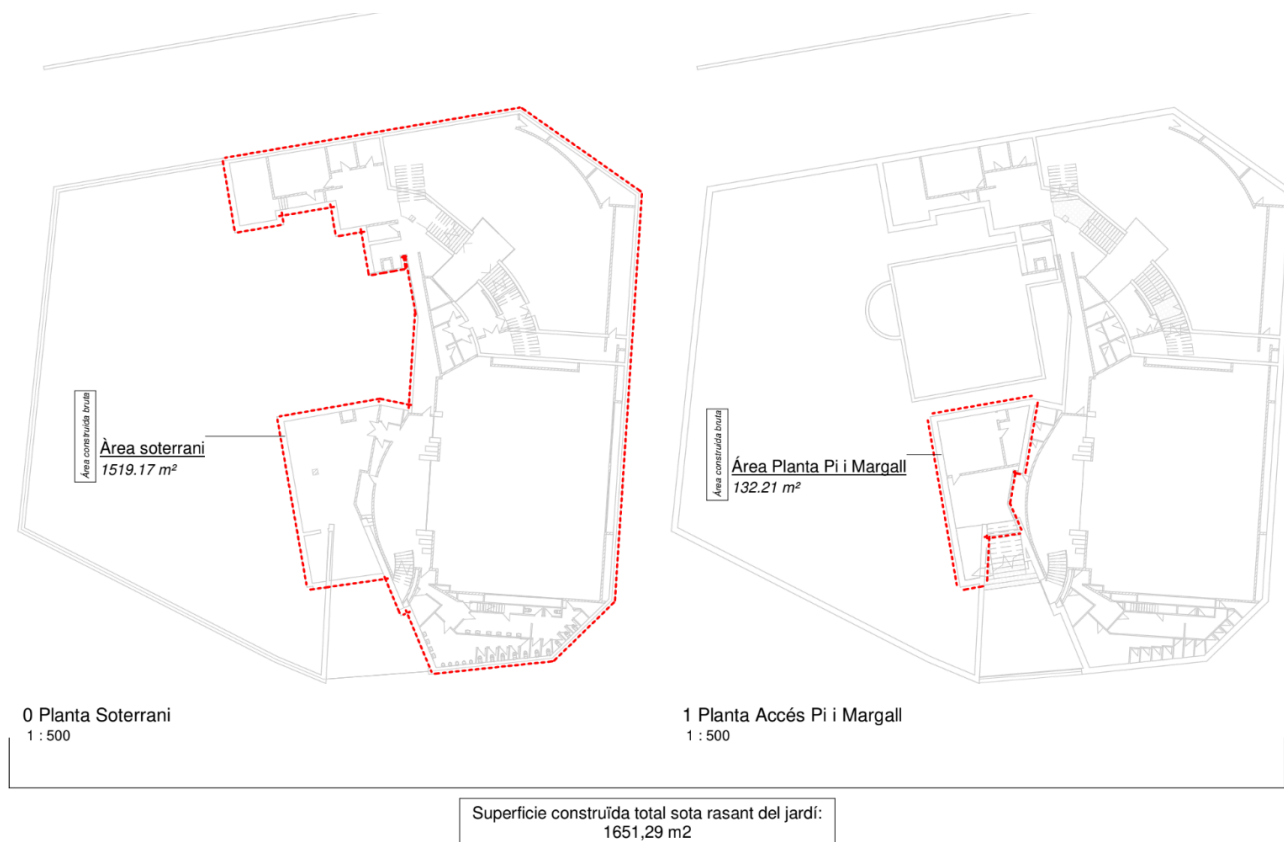


accès des de la carretera del Bori

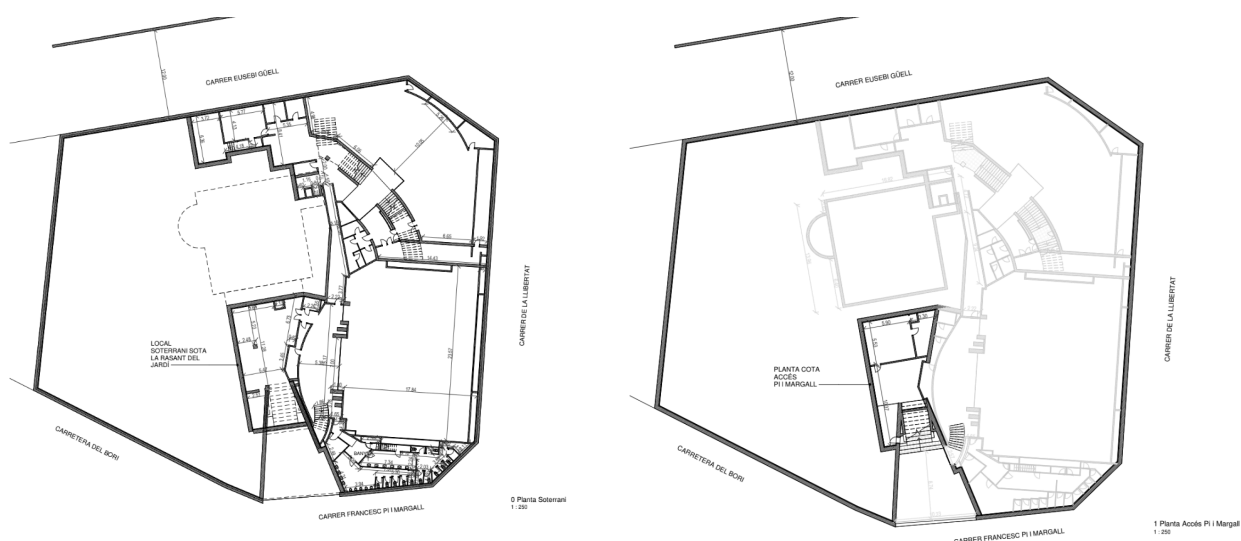


accés des del carrer Eusebi Güell

Segons aixecament topogràfic recent facilitat per la propietat, en planta soterrani hi ha construïts 1.651 m2 st distribuïts en dues plantes, segons s'indica a continuació:



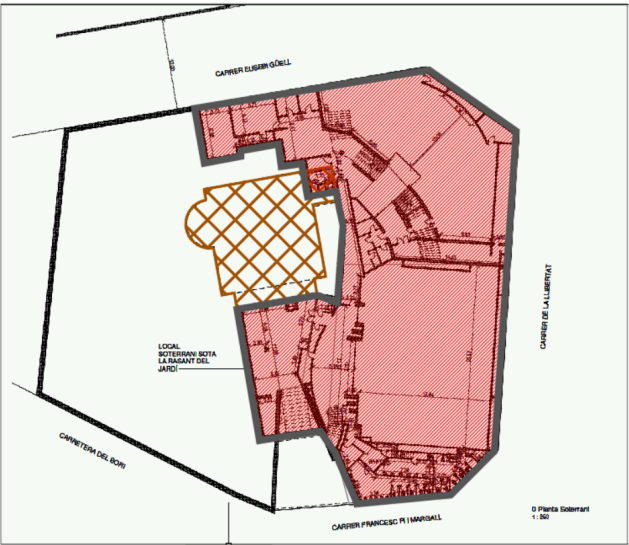
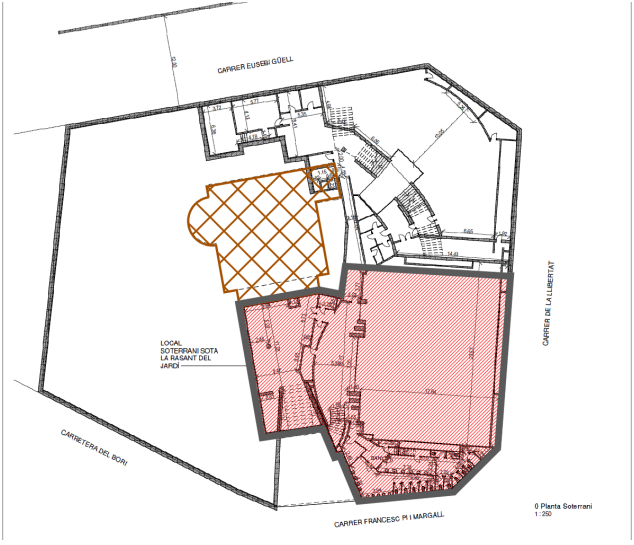
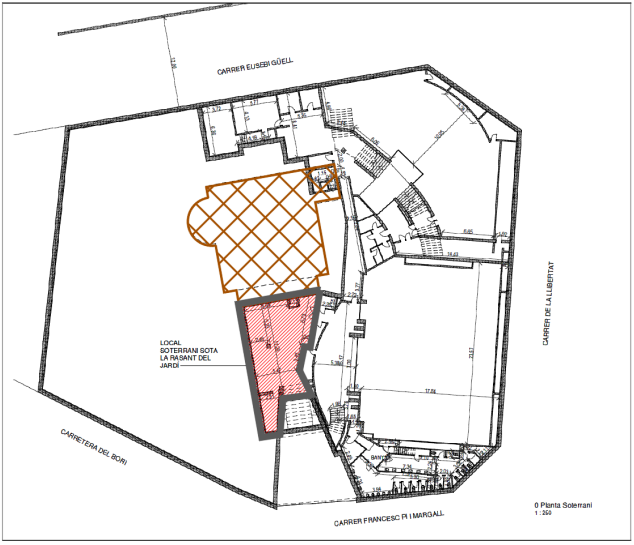
Tal i com es pot observar en els següents plànols amb un major detall, es tracta d'una superfície molt considerable (de 1.519m2st), una petita part de la qual, té dues plantes (132 m2 st). Sumant un total de 1.651 m2 st, tal i com s'ha avançat amb anterioritat.



1.519 m2st

132 m2 st

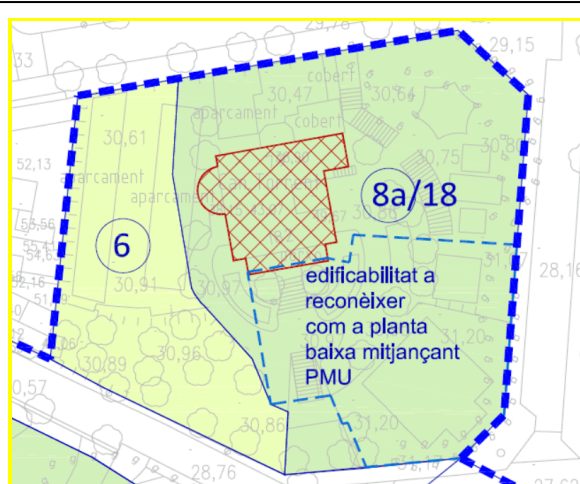
D'aquests 1.651m2 st, es proposa considerar com a sostre de planta baixa **932 m2st**, que correspondrien al sostre indicat a la dreta del següent esquema (i que corresponen, tal i com ja s'ha comentat, a aquella part de la planta edificada que té el seu sostre a més d'un metre per sobre de la rasant confrontant).

	
	
sostre total soterrat (actual)	sostre que es proposa reconèixer com a sostre de planta baixa

Recalquem que **no es tracta en cap moment de cap nova edificabilitat pròpiament dita**, sinó d'una edificabilitat que es va concedir mitjançant llicència com a planta soterrani però que per les

característiques que té haurà de considerar-se parcialment com a planta baixa. I alhora millorar les seves condicions amb la possibilitat d'obrir façana a carrer en bona part del seu front.

En qualsevol cas, per a aquella part de sostre que tingui la consideració de soterrani, caldrà complir amb el que estableix l'article 226 de les NUPGM pel que fa als usos admesos en plantes sota rasant.



polígon de propietari únic

NO es permet la segregació. Si la divisió horitzontal. requereix tramitació i aprovació d'un pla de millora urbana que concreti:

- **800 m2 sòl zona verda clau 6b mínim** i que s'haurà d'emplaçar a la part part oest de la parcel·la i haurà d'estudiar i fer efectiva la connexió entre els carrers Eusebi Güell i la carretera del Bori alhora que haurà de contemplar vegetació fins a una alçada de com a mínim 5m a la mitjera per tal de minimitzar el seu impacte
- **sostre total màxim:**
- **- casa 694 m2 st (segons llicència)**
- **- altres:**
- **de l'edificació actual "semisoterrada", cal distingir entre:**
- **932 m2 st que es consideren planta baixa a raó de tenir el sostre a més d'un metre per sobre de la rasant .**
- **719 m2 st planta soterrada**

Ha de comportar l'obertura de finestres allà on sigui possible per rasant als carrers Llibertat i carretera del Bori així com també la modificació de l'ampit del mur a aquests carrers per tal de rebaixar-ne el seu impacte. així com també l'eliminació de totes les pèrgoles, carpes i altres elements auxiliars que vagin en detriment de la conservació del bé catalogat i del seu jardí.

El PMU podrà preveure la possibilitat de substituir l'edificació semisoterrada existent sempre i quan en garanteixi una millor integració en el seu entorn tant pel que fa a la casa senyorial com per al front a carrer.

L'ús d'habitatge només s'admet a l'edificació principal corresponent a casa senyorial de Can Gratacós

(amb el corresponent deure de cessió i obligacions urbanístiques que la llei estableix)

S'haurà de complir amb les determinacions establertes a la fitxa del catàleg que es modifica a la present modificació

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

Tal i com s'ha avançat a l'apartat 2.1.3.e.- *Modificació de la normativa referent a la clau 15sb*, **s'ha vist necessari modificar la normativa referent a la clau 15sb** per tal de facilitar la interpretació i aplicació de les determinacions que han de regular aquesta clau en relació al nombre d'habitatges, les places d'aparcament i l'impacte ambiental de les edificacions. **Tot garantint la preservació dels trets patrimonials i identitaris que caracteritzen el teixit que configura aquesta clau urbanística.**

La clau 15 Sb correspon majoritàriament a parcel·les de cases en filera amb habitatges de parcel·lació estreta i allargada i jardí posterior fins al fons de parcel·la. De manera molt puntual existeixen finques amb edificació aïllada envoltada de jardí, així com també cases adossades però enretirades de l'alineació de vial amb disposició d'un petit jardí frontal i també, de forma molt excepcional, alguna edificació plurifamiliar.

El planejament vigent presenta una dificultat d'aplicació perquè tot i que la normativa preveu que en alguns casos es pugui segregar la parcel·la (quan l'amplada de façana a carrer superior a 4,80 o 4,50 m segons l'article 320.4 de les NNUU de PGM al qual remet), remet també al màxim nombre màxim d'habitatges fixat al plànol d'ordenació per illa i això ho impossibilita perquè en tots els casos aquest nombre màxim ja es troba esgotat.

Per aquest motiu, vista la dificultat que ha suposat, per al nombre d'habitatges, remetre a un plànol que contabilitza el nombre màxim d'habitatges per illa, la present modificació proposa regular el nombre d'habitatges per a la clau 15Sb mitjançant única i exclusivament la normativa (a excepció dels habitatges nous previstos per al front al carrer Pare Baldiri, per al que el nombre d'habitatges serà el detallat en el plànol d'ordenació 02.a de l'ordenació). I evitar així la dificultat que suposa donar les llicències havent de comprovar el nombre d'habitatges màxim definit al plànol, doncs en moltes ocasions el nombre corresponia a una informació cadastral no actualitzada, que ha impossibilitat la segregació i ampliació del nombre d'habitatges en parcel·les que disposen d'un front de façana d'una longitud que ho permetia.

Així, i amb l'objecte de preservar la parcel·lació actual, **si bé no es proposa permetre les segregacions, si que es proposa permetre la divisió horitzontal de les finques segons es detalla a continuació.** En el benentès, a més, de que el nombre màxim potencial que en resulta de l'aplicació, es correspon a aquell nombre màxim que hauria resultat si totes les parcel·les actuals fossin com la majoria: habitatges unifamiliars amb parcel·lació estreta, de casa de cos. **Entenent que es justifica, a més, perquè en tots els casos es tracta de parcel·les amb una edificabilitat superior als 350m²st i per tant, amb una superfície construïda que convida a permetre més d'un habitatge per parcel·la** (i conseqüent divisió horitzontal quan s'escaigui).

Cal recalcar, a més, que el potencial increment del nombre d'habitatges que resulti de l'aplicació de la nova normativa, no representa cap increment sobre el nombre total d'habitatges total a

l'àmbit de la modificació. Així es pot comprovar al quadre inclòs a l'apartat 2.4.2 on es pot observar que per a l'àmbit de la modificació, en realitat es produeix una disminució de 28 habitatges.

Així a l'article Article 16: Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria - Clau 15Sb, inclòs a la normativa del present document, s'estableix la regulació per a aquesta clau urbanística.

És en aquest article on s'estableixen totes les determinacions i condicions de l'edificació.

La modificació més substancial fa referència a la determinació de la densitat, motiu pel qual en detallem el contingut a continuació:

- de manera genèrica, es permet 1 habitatge per parcel·la i més d'un habitatge per parcel·la mitjançant divisió horitzontal si el front a carrer té una dimensió mínima de 4,8 metres per cada habitatge (sense permetre l'arrodoniment a l'alça).
- de manera excepcional, es permetrà també generar un nou habitatge en les situacions següents:
 - A) Es permeten dos habitatges mitjançant divisió horitzontal si el front a carrer està 100% edificat i es compleix el requisit següent:
 - o Façana mínima $9,00 \leq \text{Façana mínima} \leq 9,6$ m
 - B) Es permeten dos habitatges a les parcel·les amb divisió horitzontal existent amb un únic habitatge, mitjançant el canvi d'ús de l'altra unitat registral a habitatge si la parcel·la disposa d'una façana mínima $9,00 \leq \text{Façana mínima} \leq 9,6$ m.

També s'aprofita per esmenar una determinació del Pla Especial d'usos urbans vigent (6a modificació del pla especial d'usos urbans de Sant Boi). I és que si bé a la pròpia memòria de l'esmentat pla especial determinava que per als conjunts urbans catalogats (i sòls amb clau 8a) no seria d'aplicació la prohibició de canvi d'ús de local a habitatge en planta baixa, aquesta no va quedar recollida ni als plànols ni a la normativa. És per això que mitjançant la present modificació, i atenent a la necessitat de possibilitar la millor preservació dels valors patrimonials dels conjunts urbans, que **s'estableix que no serà d'aplicació la prohibició de canvi d'ús a habitatge en planta baixa** establert a l'article 37 de la sisena modificació del Pla especial d'ordenació d'usos urbans de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, quan es tracti d'un front inclòs dins un conjunt urbà catalogat.

2.3.- Justificació urbanística

La primera qüestió a considerar és que la present modificació en relació al planejament vigent, no comporta cap increment pel que fa a:

**el nombre d'habitatges,
el sostre màxim previst,
els usos admissibles
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).

Per aquest motiu no li és d'aplicació l'article 99 pel que fa a la Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos. aquest article fa referència a l'apartat 1 a la documentació específica que han d'incloure les modificacions que es troben dins aquest supòsit i el punt 2 a les particularitats a les quals resten subjectes.

2.3.1.- Innecessarietat de revisió del PGM 76

D'acord amb l'article 97.5 del TRLUC, els supòsits de revisió de pla són els que es transcriuen a continuació:

"En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directors urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal".

Vist el detall dels objectius i abast de la present modificació, es pot afirmar que aquesta no representa cap alteració de l'estructura general i orgànica, al model d'ordenació o de classificació del sòl, ni tampoc comporta cap modificació quan a la classificació dels sòls inclosos dins l'àmbit de la mateixa.

Tampoc és necessària la revisió del PGM d'acord amb el que estableix l'article 4 de les normes urbanístiques d'aquest:

"Art. 4.- Modificació del pla.

1.- L'alteració o variació substancial de les previsions de població, renda i ocupació i la seva distribució espacial haurà de tractar-se mitjançant una revisió global del Pla, per tal de mantenir els objectius que fonamenten l'ordenació urbanística que aquest conté.

2.- Només podrà modificar-se el Pla quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació de manera que faci necessària una revisió global."

Per tot l'exposat, en el cas que ens ocupa les modificacions proposades no alteren la coherència entre previsions i ordenació de manera que faci necessària cap revisió del PGM, tal i com el mateix article 4 esmentat estableix.

2.3.2.- Justificació del compliment d'estandards d'espais lliures i equipaments.

La modificació proposada **NO representa cap increment de sostre o densitat** en relació al planejament vigent. Tot el contrari, **comporta una més que notable reducció d'ambdós paràmetres.**

- **es produeix una disminució de sostre de l'ordre de -1.583 m2 st**
- **es produeix una disminució del nombre d'habitatges -28**

I representa un increment de la superfície de sòl qualificat de zona verda +734 m2 sòl

A banda, resulta interessant recalcar que més enllà de l'increment de zona verda que es defineix, és important posar en valor que les determinacions que en relació a l'espai lliure d'edificació del sòl privat i l'espai públic s'estableixen a la normativa han de comportar l'increment de la cobertura vegetal a l'àmbit. A raó d'una menor ocupació de sòl de les edificacions (comparat amb el planejament vigent) i l'establiment d'un percentatge màxim de superfície de sòl impermeabilitzat tant per al sòl privat com al públic.

2.3.3. Justificació del compliment de les reserves d'habitatge assequible i de protecció pública.

El planejament vigent, tramitat en un marc legal molt anterior a l'actual, no preveia reserves d'habitatge assequible.

D'acord amb la legislació urbanística aplicable a dia d'avui, tractant-se d'una modificació de l'ordenació que no comporta increment de sostre o del nombre d'habitatges en relació al planejament vigent, les reserves per a habitatge assequible i de protecció no són obligatòries, atès l'àmbit i abast de la modificació.

Malauradament, tot i que les reserves d'habitatge assequible i de protecció no siguin obligatòries a raó de l'àmbit i abast de la present modificació, la fràgil viabilitat econòmica de l'actuació proposada no fa possible tampoc contemplar-les.

Més detalladament, a continuació detallem la justificació del perquè no seria obligatòria la reserva d'habitatge assequible en la present modificació, d'acord amb la legislació urbanística aplicable:

1.- Disposició Transitòria Primera del TRLU

En relació a l'aplicabilitat del règim transitori de la Llei, s'entén que atès que en matèria de les reserves d'habitatge protegit, la MPGM Nucli antic no s'ajusta al contingut normatiu de l'articulat, "aquesta modificació de PGM vigent no està adaptada" i en conseqüència, és d'aplicació la transitòria en matèria de les reserves d'habitatge de protecció pública (transitòria tercera).

2.- Disposició Transitòria Tercera

Del redactat d'aquesta transitòria s'entén que, quan no hi ha un pla general adaptat (com és el cas), d'acord amb l'apartat 3 d'aquesta transitòria, aplicable a les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions *poden* establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública...

No sent un dels supòsits en que s'han d'aplicar preceptivament i immediatament, atès que no és un cas de *"sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial"*.

A continuació incloem la transcripció de les transitòries del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme que s'han esmentat:

Disposició Transitòria Primera

Planejament general no adaptat

A l'efecte de l'aplicació del règim transitori d'aquesta Llei, s'entén que el planejament general no està adaptat a les determinacions d'aquesta Llei quan en la matèria concreta que és objecte de cada disposició transitòria, l'esmentat planejament no s'ajusta al contingut normatiu de l'articulat.

Disposició Transitòria Tercera

3. Si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.7. Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3 s'han d'aplicar preceptivament i immediatament:

a) En els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, del 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local. L'òrgan de la Generalitat competent en la matèria pot autoritzar excepcionalment la disminució de les reserves de sòl en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatges protegits.

2.4.- Quadres numèrics

2.4.1.- Quadre de zonificació (corresponent al subàmbit 1, atenent a que la present modificació només determina canvis en la zonificació per a aquest subàmbit)

		PLANEJAMENT VIGENT	NOVA ORDENACIÓ	DIFERÈNCIA
	8a verd privat protegit	5.306	0	-5.306
	8a/18 verd privat protegit ordenació volumètrica	0	4.619	4.619
	15Sb conservació de l'estructura urbana	13.946	15.911	1.965
	13b densificació urbana semiintensiva	80	0	-80
	18 ordenació volumètrica específica	1.276	665	-611
	6 zones verdes	5.371	6.105	734
	5 viari	6.431	626	-5.805
	5b vies cíviques	0	4.484	4.484
	TOTAL	32.410	32.410	0

2.4.2.- Quadre d'edificabilitat i nombre d'habitatges (RESUM)

El següent quadre correspon al subàmbit 1, (i per a la resta de subàmbit 2 només considera el potencial increment d'habitatges):

	planejament vigent		proposta	
	sostre	habitatges	sostre	habitatges
UA8	3340	28	1832	9
UA9 + entorn immediat inclòs dins l'àmbit de la MPGM	5120	35	4362	28
UA10 + entorn immediat inclòs dins l'àmbit de la MPGM	2990	28	3140	22
UA11	4617	32	3687	18
Can Pinyol	886	4	1486	7
Can GRATACÓ	763	3	1626	3

c/ Ramon Estruch (part de l'antiga UA7)	1315	13	1315	13
--	-------------	-----------	-------------	-----------

TOTAL SUBÀMBIT 1	19031	143	17448	100
TOTAL clau 15 Sb excepte subàmbit 1 (potencial increment nombre habitatges a la clau 15sb fora del subàmbit 1)				+15

TOTAL MPGM (potencial increment nombre habitatges a la clau 15sb fora del subàmbit 1)	DISMINUCIÓ DE -1583 M2 ST	DISMINUCIÓ DE -28HABITATGES
---	--------------------------------------	--

2.4.3.- Quadre d'edificabilitat i nombre d'habitatges (DETALLAT)

D'igual forma que el quadre anterior, el següent quadre correspon al subàmbit 1, (i per a la resta de subàmbit 2 només considera el potencial increment d'habitatges):

		planejament vigent		proposta	
		sostre	habitatges	sostre	habitatges
UA8		3340	28	1832	9
UA9 + entorn immediat inclòs dins l'àmbit de la MPGM	UA9	4488	32		
	Miquel 37	171	1		
	Miquel 43	250	1		
	Baldiri 15	140	1		
	Baldiri 21	71	0		
		5120	35	4362	28
UA10 + entorn immediat inclòs dins l'àmbit de	UA10	2120	22		
	Miquel 9-11	600	4		

la MPGM	Miquel 1-3	270	2		
		2990	28	3140	22
UA11		4617	32	3687	18
TOTAL UA 8,9,10,11 +entorn immediat		16067	123	13021	77
Can Pinyol		886	4	1486	7
Can GRATACÓS		694 69 763	3 (corresponent al 10% de 694)	694 932 1626	3
c/ Ramon Estruch (part de l'antiga UA7)		1315	13	1315	13
TOTAL SUBÀMBIT 1		19031	143	17448	100
TOTAL clau 15 Sb excepte subàmbit 1 (potencial increment nombre habitatges a la clau 15sb fora del subàmbit 1)					+15
TOTAL MPGM (potencial increment nombre habitatges a la clau 15sb fora del subàmbit 1)		DISMINUCIÓ DE -1.583 M2 ST		DISMINUCIÓ DE -28HABITATGES	

2.5.- Desenvolupament de la MPGM

Les determinacions de la present MPGM es poden executar majoritàriament de forma directa per aplicació de les pròpies determinacions del pla. Tanmateix, es preveuen actuacions puntuals que precisen la redacció de planejament derivat posterior o el desenvolupament d'instruments de gestió urbanística.

Es preveu el desenvolupament de les determinacions del pla que deriven de l'aplicació directa de la normativa i dels plànols d'ordenació normatius en els sòls amb les qualificacions zonals 15sb que no estiguin inclosos en cap dels polígons d'actuació urbanística definits a l'apartat 2.5.2. mitjançant l'atorgament de les llicències corresponents.

2.5.1. Polígons pendents de planejament derivat

El Pla preveu dos àmbits independents pendents de desenvolupar mitjançant planejament derivat:

PMU Can Pinyol

En aquest àmbit, partim d'un planejament recent, que va ampliar els usos admissibles a les finques qualificades de clau 8a (MPGM clau 8a), i va augmentar la seva intensitat, amb l'objectiu d'evitar que aquest tipus de finques amb edificacions catalogades de grans dimensions quedessin sense ús.

L'esmentat planejament preveia la possibilitat que, en funció dels usos i la intensitat que s'implatessin, calgués tramitar un planejament derivat. També per alguns supòsits podia considerar-se una actuació aïllada de dotació, que requeria de la cessió d'aprofitament i la substitució de zones verdes. Aquesta cessió per tant es podia produir, per llicència directa en el moment d'atorgar algun dels usos possibles, o bé concretant amb el planejament derivat.

A banda dins d'aquest àmbit cal donar una solució definitiva a l'obtenció per cessió obligatòria de la zona verda pendent inclosa a la U.A.7.

Així, encara que la proposta de MPGM en la totalitat de l'àmbit, es produeix un increment de zona verda i no existeix increment de sostre, en aquest àmbit del PMU Can Pinyol es proposa mantenir l'increment d'usos i la seva intensitat que deriva de la MPGM Clau 8a, i es proposa un nou increment de sostre. Així en aquest àmbit es proposa refondre totes les problemàtiques derivades de la no execució dels planejaments anteriors, recollint tots els deures pendents per poder patrimonialitzar l'aprofitament.

En aquest àmbit de parcel·la única, la zona verda a obtenir per cessió obligatòria no deriva únicament de la necessària per l'actuació de dotació, sinó que incorpora la zona verda que es correspon a la pendent de cessió de la U.A.7.

Per tant, la present modificació proposa mantenir l'increment d'usos i la seva intensitat, i es proposa un increment de sostre. Es delimita un nou polígon que determina la cessió de zones verdes i vials, deixant-ne pendent la concreció de l'ordenació per a un pla de millora urbana.

Així, aquest polígon subjecte a Pla de Millora, es configura com una actuació de dotació, té els objectius de l'article 70.2.a del TRLUC i serà d'aplicació a més de la cessió d'aprofitament ja establerta en la MPGM clau 8a, l'establerta a l'article 43.1.c del TRLUC derivada del nou increment d'aprofitament que es produeix.

L'administració actuant d'aquests polígons és l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Aquest polígon de parcel·la única ha de facilitar la gestió urbanística posterior. El futur PMU que el desenvolupi pot ser d'iniciativa privada o pública, pot establir el sistema de reparcel·lació per compensació i pot preveure la substitució econòmica de la cessió d'aprofitament pel seu equivalent en metàl·lic.

PMU Can Gratacós

En aquest àmbit, també partim de la MPGM clau 8a, on com hem explicat, s'ampliava el ventall d'usos i la seva intensitat.

L'esmentat planejament preveia la possibilitat que, en funció dels usos i la intensitat que s'implatessin, calgués tramitar un planejament derivat. També per alguns supòsits podia considerar-se una actuació aïllada de dotació, que requeria de la cessió d'aprofitament i la substitució de zones verdes. Aquesta cessió per tant es podia produir, per llicència directa en el moment d'atorgar algun dels usos possibles, o bé concretant amb el planejament derivat.

En aquest àmbit del PMU Can Gratacós es proposa mantenir l'increment d'usos i intensitats que definia la MPGM clau 8a, així el PMU a desenvolupar ha de refundre els deures pendents per poder patrimonialitzar els aprofitaments atribuïts en planejaments anteriors amb el nou aprofitament.

La present modificació delimita un nou polígon i ajusta l'aplicació de la normativa referent a la consideració de planta baixa i planta soterrani. Aquest canvi normatiu afecta a sostre ja construït com a soterrani, que passa a tenir consideració de planta baixa, i per tant pot admetre nous usos que abans no es permetien en soterrani.

Per tant, aquest nou polígon deixa pendent la concreció de l'ordenació per a un pla de millora urbana i la situació exacta de la superfície de zona verda que s'ha d'obtenir per cessió obligatòria i gratuïta.

Així, aquest polígon es configura com una actuació de dotació, té els objectius de l'article 70.2.a del TRLUC i serà d'aplicació a més de la cessió d'aprofitament ja establerta en la MPGM clau 8a, l'establerta a l'article 43.1.c del TRLUC derivada del nou l'increment d'aprofitament que es produeix. Aquest polígon de parcel·la única ha de facilitar la gestió posterior, i el futur PMU pot preveure la substitució econòmica de la cessió d'aprofitament pel seu equivalent en metàl·lic.

L'administració actuant d'aquests polígons és l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

A l'article 25 de les NU d'aquesta PGM trobem els criteris que haurà de seguir l'elaboració de l'ordenació d'aquest sector per a garantir el compliment dels objectius definits a la present modificació.

2.5.2. Polígons d'actuació urbanística

Els polígons proposats PAU1, PAU2, PAU3, PAU4, PAU5, PAU6, PAU7 i PAU8, deriven directament de la no execució i no patrimonialització de l'aprofitament que preveia el planejament vigent i la proposta d'anul·lació en la present modificació de les UA8, UA9, UA10 i UA11 que van ser definides al planejament vigent.

No obstant, es manté la proposta de reordenació general d'aquestes illes, amb l'objectiu general de remodelació urbana i de completar el teixit urbà creant una nova façana al carrer Pare Baldiri, sense esdevenir un front continu edificat, visibilitzant la vegetació interior de parcel·la i conservant elements simbòlics d'aquest entorn i a la vegada dotant d'activitat a aquest nou eix verd. Així de forma global els nous polígons definits són actuacions de transformació urbanística de reforma o renovació, amb les finalitats de l'article 70.2.a.

La nova proposta disminueix molt el sostre que assignava el planejament vigent per aquest àmbit, i preveu una nova ordenació on les edificacions són de mida molt més petita, i s'ubiquen en parcel·les que no són passants al carrer Raurich i Miquel, i que majoritàriament no estan edificades. També s'ha tingut en compte ens els casos que ha estat possible els interessos privats en desenvolupar aquesta nova edificabilitat de manera independent.

La nova ordenació facilita la delimitació d'aquests polígons d'actuació on es prioritza l'objectiu de simplificar l'execució de les previsions del planejament, generant polígons amb el mínim de propietaris possible, i sempre que es pugui de parcel·la única.

L'objectiu d'aquests polígons donada la consolidació del seu entorn, és garantir la cessió d'aprofitament que correspon, dotar a les finques de la urbanització de la vialitat necessària pel seu accés i dels serveis urbanístics bàsics, i procedir a la cessió de vialitat o zona verda allà on s'afecta puntualment a les parcel·les.

Aquests polígons que se situen entre el carrer Ramon Estruch i Ctra. del Bori, han d'assumir com a càrrega externa, la urbanització de la part de vialitat comuna amb serveis urbanístics bàsics que possibilita l'adquisició de la condició de solar.

Per tant, tal com determina l'article 118.bis del TRLUC, es determina la quota de participació de cadascun dels polígons PAU1, PAU2, PAU3, PAU4, PAU5, PAU6, PAU7 i PAU8, en el cost d'execució en proporció a l'aprofitament urbanístic assignat a cada actuació urbanística. Aquesta quota de participació consta a la fitxa de cada polígon de la normativa.

En aquest cas la vialitat que atorga la condició de solar d'aquestes parcel·les, va lligada directament a la urbanització de la zona verda que configura aquest nou eix verd. A més a més, els terrenys es situen fora dels polígons delimitats, per tant, l'Ajuntament redactarà i executarà el corresponent projecte d'urbanització de forma unitària de les quatre illes, encara que es podrà executar per fases que es poden correspondre a cadascuna de les illes.

Aquest projecte d'urbanització haurà de desglossar el cost d'urbanització de la vialitat i dels serveis urbanístics bàsics per aquest tram de carrer de forma separada a la resta i a la zona verda.

Aquests nous polígons d'actuació que substitueixen els delimitats per la MPGM del nucli antic, redueixen el còmput total de sostre i d'aprofitament, per tant estan subjectes a la cessió del 10% d'aprofitament que determina l'article 43.1. del TRLUC.

El sistema d'actuació per a l'execució d'aquests polígons d'actuació urbanística és el de reparcel·lació i la modalitat establerta és la de compensació, si bé es pot executar per qualsevol altre sistema d'actuació urbanística o modalitat de reparcel·lació, si amb posterioritat així s'estableix i segons el previst a l'article 140 del TRLUC, relatiu a la iniciativa per la formulació del corresponent projecte de reparcel·lació.

La substitució del sistema d'actuació urbanística o de la modalitat establerta s'efectuarà, per l'administració actuant, en els supòsits regulats per l'article 129 del TRLUC i d'acord amb el procediment previst a l'article 119.2 del TRLU.

L'administració actuant d'aquests polígons és l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

A l'article 26 de les NU d'aquesta PGM trobem els criteris que haurà de seguir l'elaboració de l'ordenació d'aquest sector per a garantir el compliment dels objectius definits a la present modificació.

2.5.3 Actuacions aïllades de dotació

Aquestes actuacions deriven de la nova normativa d'aplicació de la clau 15sb.

En origen el planejament preveia un únic habitatge per parcel·la, i es preserva la parcel·lació existent.

La proposta manté el sostre previst pel planejament vigent en aquestes parcel·les però s'incrementa la densitat amb la possibilitat de fer divisions horitzontals.

Es delimiten actuacions de dotació aïllada de parcel·la única allà on les parcel·les actuals admeten un increment de densitat respecte al planejament anterior i per tant també estan subjectes a l'aplicació d'allò previst a l'article 100.4 i a l'apartat 4rt de la Disposició addicional 2a del mateix TRLUC. Així estan subjectes a la cessió d'aprofitament que determina l'article 43.1.b del TRLUC.

Tanmateix, es determina que el compliment d'aquests deures de cessió de sòl se substitueix pel seu equivalent en metàl·lic d'acord amb els articles 46.2.b i 100.4.c.2n, i s'incorpora el càlcul del

valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació. Els propietaris poden complir el deure substitutori de pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon ni aplicar cap sistema d'actuació urbanística, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti la densitat superior atribuïda per aquest planejament i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

El valor econòmic substitutori d'aquestes cessions serà el resultat d'aplicar els aspectes següents:

- El valor econòmic del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic pel valor de repercussió ponderat previst a l'MPGM en €/m²st construït.
- El valor econòmic d'una reserva mínima per a espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

Queden grafiades al plànol d'ordenació o3.- gestió urbanística les finques considerades actuacions de dotació aïllada.

S'ha considerat la parcel·lació cadastral per delimitar les actuacions de dotació. L'estructura registral de les finques no es podrà modificar amb l'objectiu d'incrementar la densitat si no estan incloses en una de les actuacions de dotació delimitades.

2.5.4 Actuacions aïllades d'expropiació o cessió.

La proposta de planejament detalla al plànol de qualificacions les afectacions de porcions de finques a sistema.

L'execució d'aquests sistemes urbanístics de caràcter públic, és un dels supòsits legitimadors de les expropiacions per raons urbanístiques previst a l'article 110 del TRLUC.

No obstant, també és d'aplicació l'article 31.2 del TRLUC i aquest sòl passa a tenir la consideració de sòl urbà no consolidat, i per tant està subjecte a la cessió que determina l'article 44.2 del TRLUC.

2.6.- Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible i valoració medi ambiental de l'actuació

Tal i com es pot consultar a l'annex 2 de la present modificació, corresponent a l'informe ambiental, la proposta queda justificada des del punt de vista ambiental per diversos motius, d'entre els que destaquem:

- es redueix el sostre i el nombre d'habitatges respecte al planejament vigent, tot i que augmenta el sostre respecte al desenvolupament actual de l'àmbit. Aposta per densificar un espai urbà ja edificat en comptes de fer noves ocupacions, respectant les preexistències (elements patrimonials i estructura parcel·l·lària), al temps que augmenta la superfície de zona verda, generant un espai més eficient en la minimització de l'efecte d'illa de calor urbana.

- la nova edificació es construirà amb una eficiència elevada en l'ús dels recursos com es determina a la memòria i a la normativa de la MPGM en relació als criteris en la gestió de l'aigua i en els criteris constructius.
- es millora la connectivitat entre espais existents i se li dona una qualitat extra, fent-la funcionar com a espai de repòs en esdeveniments climàtics extrems (onades de calor), proposant treballar amb la materialitat del paviment i la distribució de les zones vegetades.
- s'incorporen determinacions per a garantir que l'espai públic sigui un espai millor des del punt de vista mediambiental, amb biodiversitat en la paleta vegetal, limitació de la superfície de sòl impermeabilitzada i generació d'un espai que ha de funcionar com a refugi climàtic.

2.7.- Mesures per afavorir l'assoliment d'una mobilitat sostenible

2.7.1. La mobilitat a peu i la seguretat dels vianants

Dins d'aquesta vessant definim uns objectius socials i ambientals per tal d'**afavorir un entorn urbà més tranquil i segur**:

- Garantir un repartiment de l'espai viari més equitatiu,
- Afavorir els desplaçaments a peu,
- Millorar la seguretat viària i reduir el risc d'accident.
- Donar prioritat a les persones més vulnerables per edat o condició i amb major risc de patir un accident
- Aconseguir un espai públic a l'abast de tothom, per tal que qualsevol persona, sigui quin sigui el seu grau de mobilitat i accessibilitat, pugui desplaçar-se adequadament.
- Afavorir des de l'autonomia personal, l'ús de l'espai públic com a espai de socialització, tot fomentant el contacte humà i potenciant la vida comercial i lúdica del barri.

Propostes del pla vinculades a aquest objectiu:

- **Creació de dos eixos verds amb prioritat de vianants i accés rodat restringit** per persones residents, els carrers Pare Baldiri i el tram baix de la carretera del Bori. Suposa la reducció d'espai per vehicles (rodant i estacionats), la millora de l'accessibilitat i la seguretat dels vianants.
- En tant que propers a l'eix cívic, aquests nous eixos permeten l'accés segur al mercat de la Muntanyeta i l'eix comercial de la ciutat, afavorint la socialització i el comerç de proximitat.

2.7.2 La mobilitat en vehicles motoritzats

Pel que fa a aquesta vessant definim uns objectius socials i ambientals **per a una mobilitat més tranquil·la i segura per al conjunt dels ciutadans**, sobretot a les vies més ràpides.

- Reduir l'ocupació extensiva i intensiva de l'espai viari públic pels vehicles a motor privats.
- Donar als ciutadans una alternativa en els seus desplaçaments en cotxe per a promoure'n un ús més racional, eficient i econòmic.
- Regular i millorar l'aparcament de superfície a la via pública.

- Aprofitar de forma més eficient l'aprofitament de l'aparcament privat.
- Adaptar la velocitat dels vehicles a les característiques de la xarxa viària i l'espai urbà mitjançant elements físics o canvis en la via.

Propostes del pla vinculades a aquest objectiu:

- El pla preveu l'eliminació d'una part important de les places d'estacionament actual al carrer Pare Baldiri i carretera del Bori, que ocupen de manera extensiva tot l'espai disponible.
- Complementàriament preveu dues accions rellevants, la primera és habilitar un espai per estacionament, limitat en superfície, per a les edificacions històriques dels carrers Raurich i Miquel, quan les finques donen front, per darrera, al carrer Pare Baldiri, és a dir, s'eliminen vehicles de l'espai públic que s'internalitzen a les parcel·les privades.
- D'altra banda, i pels pocs 23 nous habitatges de nova construcció (distribuïts en tot l'àmbit del pla) se'n preveu la no obligatorietat de dotar d'estacionament. Ateses les escasses unitats ho valorarem com una acció en pos de la mobilitat sostenible.
- D'altra banda, un cop comenci la transformació de l'espai públic, es requerirà l'ordenació de l'estacionament en les vies de l'entorn (carrer Riera Basté) i la possibilitat d'ús en horari compatible de l'estacionament en superfície del mercat de la Muntanyeta.

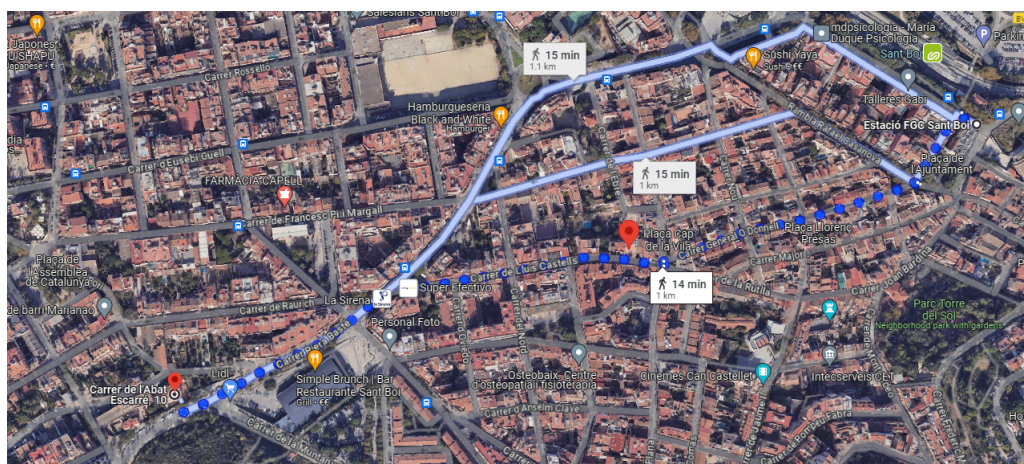
2.7.3 El transport públic

Pel que fa a aquesta vessant definim uns objectius socials i ambientals per **donar prioritat a l'ús del transport públic col·lectiu.**

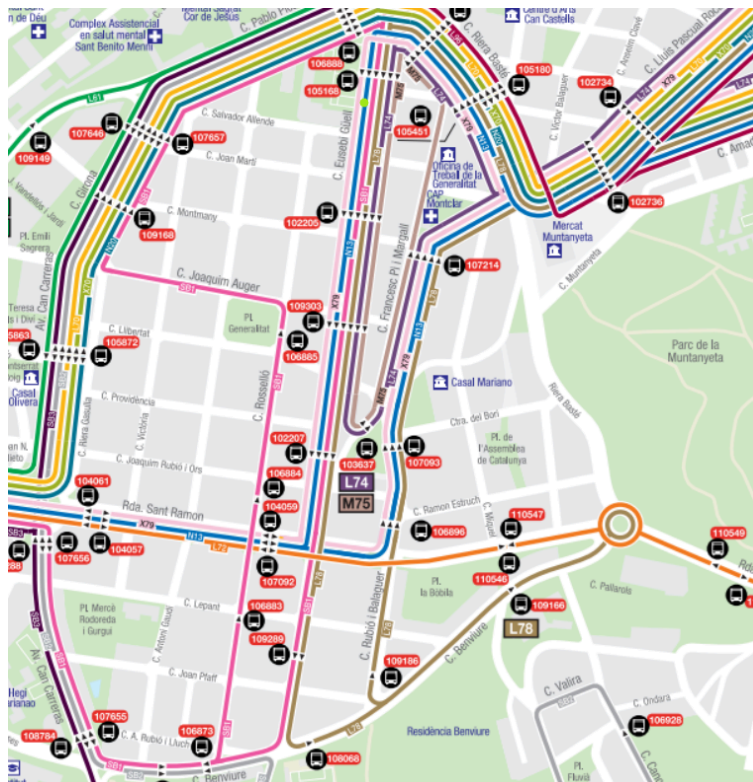
- Facilitar l'accés als serveis de transport públic a tots els ciutadans, sigui quin sigui el seu grau de mobilitat.
- Millorar la qualitat del servei de les diferents xarxes de transport.
- Avançar en la reducció progressiva de l'ús del cotxe privat en els desplaçaments urbans.

Propostes del pla vinculades a aquest objectiu:

- aquest sector es troba a una distància a l'estació FGC Sant Boi d'uns 1000m, en un entorn accessible, amb comerç i equipament. Això suposa un trajecte d'uns 10 min, per tant es pot considerar com a ben dotat de transport públic ferroviari.

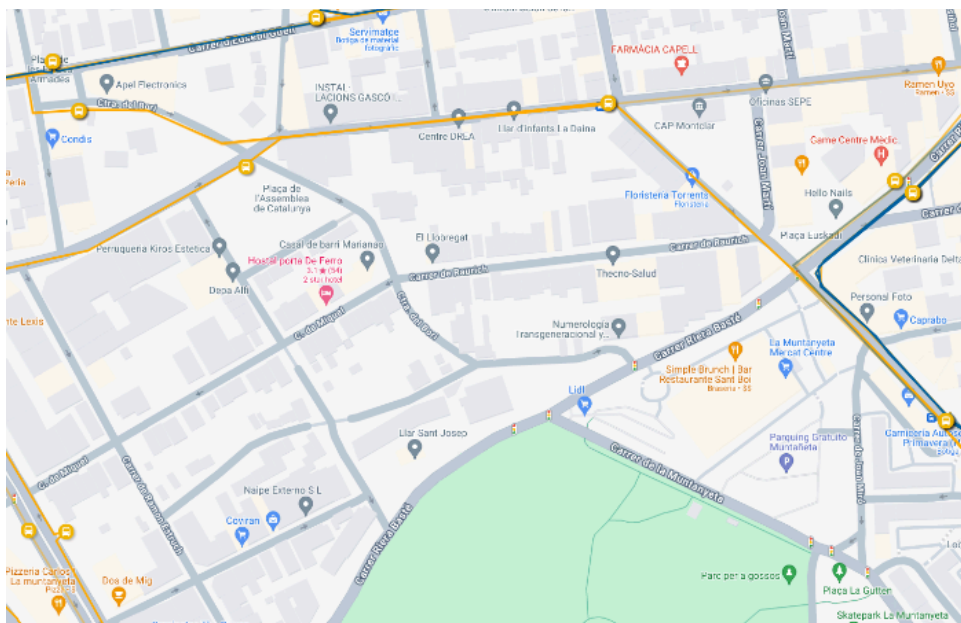


- L'àmbit és proper a vies per on transcorre la xarxa d'autobusos urbans i interurbans (en groc). Aquest entorn disposa de diverses parades de línies locals, metropolitanes i també les línies express X-72 fins a plaça Espanya i X-79 fins Diagonal.



esquema general

- S'observa que dues línies L74 i M75 discorren pel tram alt de la carretera del Bori, entre la plaça de les Forces Armades i el carrer Pi i Margall. Tot i tractar-se només un tram, amb motiu de l'elaboració del projecte d'urbanització/renaturalització d'aquest tram, caldrà valorar la necessitat de modificar el traçat de les línies, si s'escau.



- un cop es procedeixi a l'obertura del carrer Pare Baldiri fins la ronda Sant Ramon i la urbanització del carrer Pare Baldiri, es valora traslladar les parades d'autobús actuals, si fos necessari, per tal de prioritzar l'ús de l'eix verd per l'accessibilitat al transport públic.

2.7.4 La millora de la qualitat ambiental urbana

Per aquesta vessant definim uns objectius socials i ambientals per tal d'avançar en la **implementació d'un ambient urbà més habitable i saludable:**

- Reducció de les emissions contaminants i del soroll.
- Disminució de les emissions contaminants procedents del trànsit.
- Reducció dels factors de risc per a la salut dels ciutadans que tenen a veure amb l'exposició a aquests.
- Crear un entorn urbà més tranquil que fomenti la vida quotidiana activa i saludable.

Propostes del pla vinculades a aquest objectiu:

- El model de ciutat que es desenvolupa en aquesta modificació de planejament té per objecte la definició de dos eixos verds, que recuperen traces històriques, les de la Carretera del Bori (sortida de Sant Boi cap a Sant Climent de Llobregat) i d'un antic camí cap a l'ermita de sant Ramon (veure explicació pàgina 16 i endavant). Aquests eixos complementen l'eix cívic de la ciutat i esdevenen espais privilegiats per la mobilitat quotidiana i saludable.
- Tot i que el carrer Pare Baldiri i la part baixa de la carretera del Bori són en l'actualitat un espai d'estacionament, el projecte d'urbanització dels esmentats vials i espais públics haurà de definir-se i executar-se amb les característiques i materials per tal que esdevinguin els eixos verds esmentats. Atenent a la important presència de verd en l'entorn en l'actualitat, ens permetrà la creació d'espais d'estada-refugi climàtic de major qualitat a Pare Baldiri, la carretera del Bori i l'entorn de Can Pinyol i Can Gratacós.



- Aquests espais estan connectats amb la infraestructura verda de la ciutat, a nord amb la Plaça Generalitat i l'eix cívic i a sud amb el parc de la Muntanyeta. A oest amb la muntanya de Sant Ramon i a est amb l'eix cívic novament.



-

-

- 4.- Avaluació i justificació de les necessitats socials d'habitatge
- 5- Reserves d'habitatge assequible al planejament urbanístic vigent
- 6.- Justificació de les determinacions de la present modificació en relació a la memòria social

2.8.1.- Objectius de la memòria social i fonament jurídic de la formulació del programa

L'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme estableix al punt 1 h) que els plans d'ordenació urbanística municipal (i llurs modificacions) han d'incorporar la memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

Alhora, l'article 69.3 del Decret 305/2006 de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, defineix que la memòria social del Pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i ha de fer referència a aspectes com les necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, l'anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, la quantificació de les reserves mínimes obligatòries, previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades, necessitats de real·lotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret, entre d'altres.

D'acord amb el contingut de l'article 57 del TRLUC, la present modificació, tot i que no incorpora un increment de sòstre destinat a habitatge, requereix una reserva per a la construcció d'habitatges amb protecció pública mínima obligatòria.

Així doncs, resulta imprescindible, en funció dels objectius definits per la present MPGM, que aquesta memòria social incorpori la descripció i justificació, de la distribució, ubicació i règims dels habitatges amb règims de protecció previstos en aquest sector de planejament.

Des d'un punt de vista general per tot el municipi, s'hauran de definir les línies estratègiques de la política d'habitatge municipal i detallar els objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les diferents modalitats que la Llei determina, i en funció de les necessitats detectades.

2.8.2.- La memòria social i el Pla Local d'habitatge de Sant Boi de Llobregat

El mateix article 69 del Decret 305/2006 estableix que:

"Article 69.4. La memòria social a que es refereix l'apartat 3 pot remetre's al contingut del programa d'actuació urbanística municipal o del pla local d'habitatge, sempre que aquests comprenguin tots els aspectes relacionats a l'apartat anterior. en defecte de programa d'actuació

urbanística municipal o de pla local d'habitatge, la memòria social pot tenir els efectes de concertació de les polítiques en matèria d'habitatge entre els ajuntaments i l'administració de la Generalitat”

El Ple de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat en sessió ordinària de dia 19 de març de 2007 va aprovar el **Pla Local d'Habitatge de Sant Boi de Llobregat 2007-2012** (endavant PLH). És evident que havent transcorregut el termini de vigència d'aquest PLH i en l'actual context econòmic i social, amb una situació de crisi prolongada i pandèmia global les determinacions del PLH 2007-2012 han quedat desfasades. No només això, les estratègies i objectius de les polítiques d'habitatge que es pretenien dur a terme s'han diversificat al llarg d'aquests anys.

El PLH de Sant Boi de Llobregat 2007-2012 tenia com a objectiu principal fer possible incrementar el potencial teòric d'oferta d'habitatge assequible al planejament urbanístic vigent, així com l'execució de promocions d'habitatge assequible; sempre en els règims establerts en aquell moment, és a dir habitatge protegit (en règim general i especial), habitatge concertat, habitatge concertat català i habitatge dotacional públic, en funció de la valoració de la demanda establerta al mateix PLH.

Les actuacions previstes al PLH 2007-2012) anaven adreçades a la promoció de nou habitatge assequible en els diversos règims i incloent l'habitatge dotacional, amb els següents objectius:

- implementació de polítiques públiques d'habitatge, en desenvolupament de les competències de l'administració local, per col·laborar en la millora de les condicions d'accés dels santboians i santboianes a un habitatge adequat a les seves necessitats, en unes condicions econòmiques sostenibles.
- fer possible les reserves i la programació adequada per cobrir les necessitats d'habitatge de col·lectius diversos de població, tant en àmbits de nou planejament com en sector de sòl urbà en remodelació.
- atendre necessitats temporals, en especial d'habitatges assequibles per joves. Entre aquest col·lectiu seran d'especial interès aquelles actuacions que permetin l'accés temporal a habitatges de lloguer a preu assequible que afavoreixi l'estalvi, per optar de manera diferida a l'accés al mercat local d'habitatge lliure o al d'habitatge assequible, de venda.
- promoure habitatge adaptat a les necessitats específiques de mobilitat de la gent gran, en proximitat a equipaments i serveis específics.
- dinamitzar el parc d'habitatges de lloguer per tal de millorar la cobertura de necessitats temporals d'allotjament dels ciutadans.

De resultes de les actuacions urbanístiques que l'Ajuntament de Sant Boi ha desenvolupat

de llavors ençà, l'increment global de les reserves d'habitatge assequible s'ha incrementat considerablement al planejament urbanístic vigent, així com també les d'habitatge dotacional públic.

Tanmateix, si bé s'ha complert aquest objectiu, la capacitat de promoció d'habitatge protegit públic i privat, així com d'habitatge dotacional públic, és a dir, el nombre total d'habitatges executats ha estat inferior a la prevista inicialment. Aquesta tendència s'ha revertit en els darrers anys, com es veurà amb dades actualitzades més endavant.

Així mateix, els darrers anys s'han anat implementant d'altres polítiques d'habitatge diverses que es pretenen siguin menys genèriques i més eficients, tant social com econòmicament.

Aquestes línies estratègiques i prioritats estan adreçades, d'una banda, a les actuacions de rehabilitació del parc existent, i d'altra, a polítiques socials adreçades al manteniment de l'habitatge i a evitar els risc d'exclusió social dels ciutadans. I això no només perquè la situació econòmica feia difícil la promoció d'habitatge, sinó perquè del nou context social i econòmic s'havia de concloure que calia prioritzar altres objectius i en conseqüència, implementar altres polítiques.

Quant a la mobilització del parc d'habitatge privat existent, que suposa la implicació de l'administració de la Generalitat de Catalunya i ha obtingut uns resultats que hem de valorar ben positivament, pel que fa a habitatges a les borses de mediació de lloguer social i ajuts directes als llogaters.

Altra línia d'actuació és la de foment de la rehabilitació d'habitatges, que ininterrompudament es desenvolupa des de 2006, amb fons propis de l'Ajuntament, als quals cal afegir els programes de rehabilitació implementats per d'altres administracions, en concret l'AMB i la Generalitat de Catalunya.

Finalment, en aquest àmbit d'actuació destaca el Projecte CAPACI(U)DAD Sant Boi, del programa EDUSI (fons FEDER), amb la qual s'ha pogut fer efectiva una actuació de rehabilitació energètica dels edificis dels Barris de Camps Blancs, finalitzada el passat 2023 i que ha resultat en un total de 130 blocs i 1.040 habitatges beneficiats.

A tall de conclusió, els objectius i accions que per la seva coherència s'han mantingut de llavors ençà:

- Dinamitzar i facilitar l'accés al parc d'habitatges existent. (implementació de les polítiques d'habitatge de lloguer social, tant per part de l'Ajuntament com per part d'altres administracions).
- Incrementar l'oferta i accés d'habitatge protegit al nostre municipi, (fa referència a noves promocions d'habitatge protegit en diversos règims).
- Planificar les polítiques públiques d'habitatge tot integrant la visió social i territorial.

- Facilitar l'accés a l'habitatge a la ciutadania en circumstàncies socials i econòmiques específiques. (En aquest cas fa referència a la gestió i ampliació del parc d'habitatge social local i de la borsa de lloguer social local).

2.8.3.- Definició d'objectius de la política d'habitatge

La definició d'objectius i actuacions en polítiques d'habitatge podem trobar-la detallada al **Pla d'Acció Local de l'Agenda Urbana de Sant Boi**, aprovat el 8/09/2022, es tracta d'un instrument estratègic amb el que compta la nostra administració local a mena de full de ruta per orientar la seves accions i polítiques cap al compliment de l'Agenda 2030 i dels Objectius de Desenvolupament sostenible (ODS). Recopila les línies d'actuació i prioritza les accions a realitzar durant el termini indicat, amb una visió més realista. Es presenta com una oportunitat per alinear l'acció de govern i donar coherència a la nostra estratègia de ciutat.

En la línia estratègica vinculada als Parques d'habitatge assequible i accessible trobem:

- Borsa de mediació de alquiler social y local que active el parque de vivienda existente en desuso para ponerla a disposición de las necesidades habitacionales de las familias
- Mantener y reforzar el Servicio de Intermediación por Deudas de Vivienda, para favorecer soluciones que eviten la pérdida de la vivienda o, en último término, un realojo adecuado a las necesidades de las familias afectadas
- Favorecer la construcción de vivienda dotacional y de vivienda de protección oficial, en régimen de venta y alquiler
- Colaborar en la gestión de los programas de rehabilitación de otras administraciones para favorecer la mejora del parque edificado y crear programas municipales complementarios que garanticen la disposición de una vivienda digna y adecuada a las necesidades

El plenari municipal del proppassat 29/09/2024 va aprovar el **Pla de Mandat 2023/2027** per la ciutat de Sant Boi. Aquest Pla destaca entre les línies estratègiques prioritàries les vinculades a l'habitatge i entre aquestes destaquem:

- Parc d'habitatges assequibles, accessibles, sostenibles i eficients. Vinculat al següent objectiu: Contribuir a la creació d'un parc d'habitatges dignes, assequibles, accessibles, sostenibles i eficients per donar resposta a les necessitats locals.
- Intervenció social focalitzada en l'acompanyament a les persones: garantir l'accés a l'habitatge, especialment del col·lectiu més vulnerables.

2.8.4. Avaluació i justificació de les necessitats socials d'habitatge

Tot i que el PLH 2007-2012 incorporava un estudi d'avaluació de la demanda d'habitatge protegit a Sant Boi força ben desenvolupat i amb una diagnosi que en aquell moment era encertada, el temps transcorregut entre l'elaboració i tramitació del PLH i l'actualitat és considerable. I no només això, sinó les circumstàncies socials i econòmiques són força diferents a les d'aquell moment. Per aquest motiu incorporarem una anàlisi fet expressament per aquesta memòria social i per tant més adaptada a la situació actual de la nostra ciutat.

2.8.4.1.- Característiques de la població i projeccions demogràfiques

El PLH 2007-2012 es va aprovar en un context de bonança econòmica i creixement demogràfic, explicat pel creixement de la immigració. De fet, l'evolució de la població total a Sant Boi prevista per l'any 2011 era de 85.565 habitants, xifra que no s'ha assolit a 2024. Quant a l'evolució real de la població, es detecta un estancament fruit de diverses circumstàncies, on destaca la pandèmia global i els efectes col·laterals que han derivat, com certa dispersió de la població cap a entorns urbans menys densos o inclús rurals.

Variació de la població els últims 15 anys

Població 2009	82.428
Població 2020	84.584
Població 2021	83.984
Població 2022	83.508
Població 2024	83.919

font: <https://observatori.santboi.cat/category/poblacio/>

La memòria social s'ha tingut en compte les projeccions demogràfiques realitzades per IDESCAT, que es comparen amb les globals de Catalunya i d'altres grups de municipis de similar grandària.

CREIXEMENT POBLACIÓ a 1 de gener (base 2018). Escenari MITJÀ. 2018, 2020, 2025, 2030, 2033

font idescat 2018

CATALUNYA			municipis >50.000 persones i < 1.000.000			SANT BOI DE LLOBREGAT		
persones		R	persones	%	R	persones	%	R
ANY 2018	7.602.703	1,00	2.475.739	32,56	1,00	82.436	1,08	1,00
ANY 2020	7.696.712	1,01	2.513.293	32,65	1,02	83.479	1,08	1,01
ANY 2025	7.895.289	1,04	2.589.369	32,80	1,05	85.836	1,09	1,04
ANY 2030	8.073.206	1,06	2.661.477	32,97	1,08	88.571	1,10	1,07
ANY 2033	8.184.070	1,08	2.705.729	33,06	1,09	90.316	1,10	1,10

Aquestes dades s'han contrastat amb les projeccions de població amb les que treballava fins ara la unitat d'Anàlisi i avaluació de polítiques públiques, elaborades internament en base 2016, prudents i que aposten per un escenari de creixement amb un lleuger increment i que a data 2024 coincideixen plenament amb la població real.

	Població a 1 de gener	Defuncions	Naixements	Creixement natural	Immigrants	Emigrants	Saldo migratori	Creixement total	Població a 31 de des.
2016	82.628	687	748	62	3.585	3.575	10	72	82.700
2017	82.700	691	733	42	3.839	3.721	118	160	82.861
2018	82.861	698	720	23	3.883	3.704	179	201	83.062
2019	83.062	707	709	3	3.828	3.701	127	130	83.192
2020	83.192	717	703	-14	4.157	3.698	459	445	83.637
2021	83.637	729	701	-28	3.863	3.722	141	113	83.750
2022	83.750	739	698	-41	3.881	3.730	152	111	83.861
2023	83.861	749	695	-54	3.866	3.736	130	76	83.937
2024	83.937	757	694	-63	3.824	3.747	77	14	83.950
2025	83.950	766	694	-72	3.825	3.752	74	2	83.952

Per motius obvis, cap de les 2 fonts ha tingut en compte la situació actual i en aquest context incert, resulten útils les dades quant a habitatges de nova construcció acabat en els darrers anys.

Habitatges acabats	font:
IDESCAT	
2018	143
2019	162
2020	139
2021	102
2023	46

Així, l'escenari de futur més versemblant seria un creixement mig de 200-250 habitants per any amb una mitjana d'ocupació de la llar corresponent a la ratio promig, és a dir a l'entorn 2,5 habitants per habitatge. La justificació de la ràtio utilitzada ve donada per l'anàlisi fet de l'evolució de l'ocupació dels habitatges al municipi des de l'any 1976.

DADES EVOLUCIÓ POBLACIÓ I LLARS A SANT BOI * Font: INE (sup municipi 21,5 Km2)				
	POBLACIÓ	DENSITAT	NÚM HABITAT	PERSONES/HAB
1976	65.560	3.049 hab/km2	25.000	2,62
previsions PGM 1976	120.000	5.581 hab/km2	40.000	3,00
2010	82.411	3.833 hab/km2	31.647	2,60
2014	83.107	3.865 hab/km2	32.213	2,58
2019	83.605	3.888 hab/km2		

Ara bé, per tal de determinar el sòl necessari per donar cabuda a la residència i a l'activitat econòmica prevista en els propers anys, apliquem dos coeficients:

- d'una banda s'aplica un coeficient corrector de disponibilitat de sòl i gestió de 1,10 per tal d'assegurar el no esgotament ni pressió de sòl.
- així com també cal aplicar un coeficient que permet corregir aquestes dades en funció de la possibilitat de disposar d'una part d'habitatges en estoc en promocions ja executades i que disposen, hores d'ara, d'un percentatge d'habitatges per comercialitzar, s'avalua en 0,90.

Un cop aplicats ambdós coeficients i als efectes de la memòria social, avaluem sumant les reserves del planejament i els solars urbans, durant els propers 4 anys, haurien de donar resposta

a uns **1.000 nous habitants teòrics**, fins arribar a una població total lleugerament inferior als 84.920 habitants.

Aquesta previsió suposaria uns **400 nous habitatges fins a 2027**, ja siguin de nova planta o derivats de la mobilització del parc d'habitatge existent, i que per motius diversos està hores d'ara fora del mercat.

NOTA: Algunes de les promocions iniciades durant 2022-2023 són d'allotjament dotacional públic, amb una ràtio promig en la banda inferior, alhora s'ha detectat que les promocions de renda lliures, posen a disposició habitatges de mida superior als promig de últim període, de manera que creiem adequada la demanda proposada.

2.8.4.2.- Anàlisi de l'oferta d'habitatge a Sant Boi de Llobregat

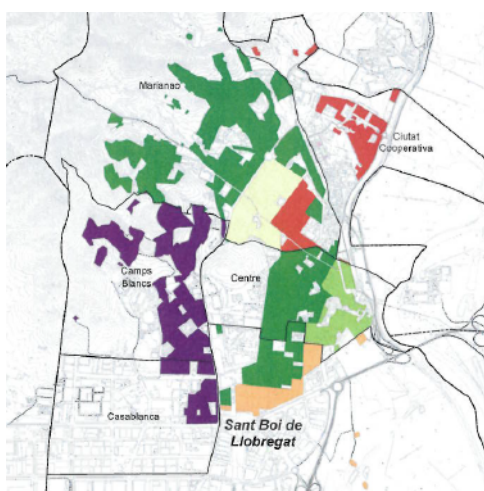
2.8.4.2.1. Característiques del parc existent

Donat que una part important de l'oferta i la demanda es produeixen sobre el parc existent, s'estan duent a terme dues accions per diagnosticar les característiques del parc existent. L'estat d'aquest i les necessitats que es detectin pel que fa a la rehabilitació, són rellevants per definir adequadament les polítiques públiques d'habitatge en una ciutat compacta i consolidada com la nostra. S'ha analitzant l'antiguitat i estat del parc d'habitatges de Sant Boi, i un cop incorporats els indicadors socials i econòmics, ens permetrà definir les àrees prioritàries quant a rehabilitació al nostre municipi.

Així s'ha planificat al [Pla de Mandat 2023-2027](#), on a la línia estratègica:

[Regeneració de sectors urbans degradats](#), s'estableix com a objectiu estratègic:

1. Delimitar sectors de regeneració urbana amb criteris d'inclusió, d'ús eficients de recursos, de proximitat, mitigació i adaptació al canvi climàtic i generació d'oportunitat
2. implusar l'execució d'actuacions de regeneració urbana mitjançant accions de microurbanisme



Estat i antiguitat del parc (font: AMB)

Paral·lelament, es fa seguiment del parc d'habitatges vacants de la ciutat, i actuacions per tal de fer possible la mobilització d'aquests habitatges en major quantia que en l'actualitat i amb les eines de les quals disposa i que han estat definides per la llei 1/2022, del 3 de març, de modificació

de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i les que ja s'implementen en l'actualitat per l'administració local.

2.8.4.2.2 Conclusions en relació a l'oferta d'habitatge

Com a conclusions en relació a **L'OFERTA** d'habitatge hem de destacar que:

- Les dificultats de finançament per sol·licitants d'habitatge, van gairebé aturar el sector de la construcció, amb independència de l'estoc existent o la presència de demanda potencial concreta per un municipi o barri, han ressorgit debut a les recents pujades dels tipus d'interès.
- Els potencials promotors d'habitatge protegit o d'allotjament dotacional públic, siguin els mateixos ajuntaments, empreses públiques d'habitatge o promotors sense ànim de lucre o promotors privats, veuen encara restringit el finançament per la promoció d'habitatges, atesa la difícil viabilitat econòmica de les operacions amb la intensa fluctuació a l'alça dels preus de les matèries primeres i els materials de construcció, a la qual cal sumar a més, en el cas de l'habitatge dotacional públic, el caràcter de bé de domini públic, i la percepció de risc potencial derivats d'aquesta condició, per part dels possibles promotors. Val a dir que els finançament del programa NEXT GENERATION i altres haurien d'impactar positivament sobre aquesta situació.
- El mercat de lloguer i de venda, de renda lliure, s'havia revifat considerablement desde 2014 atesa la rebaixa de preus posterior a la crisi de 2008-2014. Des de llavors han remuntat ràpidament.

En el cas del mercat de lloguer, l'increment del preu/m² deriva de l'increment de la demanda i del fet que l'oferta és cada cop més minsa, així com per les dificultats d'accés a l'adquisició d'habitatge.

- Així, en el cas de Sant Boi de Llobregat i segons dades del segon trimestre de 2022 (d'elaboració pròpia dels serveis tècnics de l'Ajuntament) el preu mig d'habitatge de lloguer en el mercat lliure és de 13,30 €/m² útil, mentre que el preu de referència màxim de lloguer d'habitatge protegit en règim general a 10 anys és de 10,01 €/m² útil. (el càlcul de la renda dels habitatges dotacionals públics es fa prenent com a referència els valors de lloguer protegit).
- De la mateixa manera, les dades d'IDESCAT més actualitzades, presenten una evolució forta a l'alça del primer al quart trimestre de 2022.

IT	IIT	IIIT	IVT
10.63	11.07	11.25	11.40

- Pel que fa als preus de mercat dels habitatges de venda al mercat lliure, cal diferenciar entre obra nova i segona mà. Endavant en detalllem el resultat de l'estudi de mercat realitzat pels serveis tècnics d'aquest servei durant el 1er trimestre 2024:

preu mig d'habitatge de venda de segona mà (habitatges superfície a l'entorn de 70 m² útils): 200.000 €

preu mig d'habitatge de venda de segona mà (habitatges superfície l'entorn de 80 m2 útils): 220.000 €

preu mig d'habitatge de venda d'obra nova (habitatges superfície a l'entorn de 70 m2 útils): 315.000 € aprox.

preu mig d'habitatge de venda d'obra nova (habitatges superfície a l'entorn de 85 m2 útils): : 331.670 € aprox.

En el cas que prenguéssim en consideració el preu de repercussió per m2 construït, valor aquest que resulta més fàcilment comparable, els resultats serien els següents:

repercussió promig habitatge en venda de segona mà (habitatges superfície entre 60-80 m2): 2.900 €/m2

repercussió promig habitatge en venda de segona mà (habitatges superfície entre 80-100 m2): 2.725 €/m2

repercussió promig habitatge en venda obra nova (habitatges superfície entre 60-80 m2): 4.500 €/m2

repercussió promig habitatge en venda obra nova (habitatges superfície entre 80-100 m2): 3.900 €/m2

De la mateixa manera que amb els preus de lloguer, en base a les dades oficials recopilades i l'estudi de mercat elaborat pels serveis tècnics de l'Ajuntament, presentem un resum pel que fa valors de repercussió per m2 d'habitatge construït, considerant tots els règims de protecció, així com els de renda lliure i actualitzats:

Preu promig habitatge Sant Boi 2024 (1er trimestre)	€/m2 construït	€/ m2 útil
renda lliure	3.375,48	4.500,64
habitatge concertat	2.251,26	3.001,68
habitatge protegit règim general	1.999,51	2.666,02

Preus de venda renda lliure. Elaboració pròpia segons valoracions reals recents

Preus de venda i lloguer d'HPO segons el Decret vigent, per la zona A a la qual pertany Sant Boi de Llobregat. Font: www.gencat.cat

- Com a resum d'aquestes dades, que els preus d'habitatge de renda lliure promig pel municipi (tant els habitatges d'obra nova com als de segona mà), són a dia d'avui, un 69 % aproximadament superiors al mòdul d'habitatge protegit en règim general, segons l'establert als mòduls aprovats per la nostra zona geogràfica i tenint en consideració les darreres actualitzacions a l'alça del mòdul. Havent-se eixamplat aquesta diferència en els darrers 5 anys, tot i la pujada del mòdul d'habitatge de protecció oficial.
- Endavant es detalla el comparatiu entre el preu promig de renda de lloguer i el d'hipoteca considerat. Aquesta dada, d'elaboració pròpia, fa possible tenir a l'abast una hipòtesi de valors promig quant a la despesa mensual que pot suposar per una unitat de convivència l'accés a un habitatge de lloguer o de compra, mitjançant una hipoteca del 80% del preu de venda. Podem treure unes primeres conclusions:

Pel que fa als [preus de lloguer d'habitatge de segona mà al mercat lliure](#), el promig de preu de lloguer mensual és de:

1066 €/mes en el cas d'habitatge d'uns 80 m² útils (13,3 €/m² mensual)
Usualment es calculen 2 mensualitats de fiança i una per al dipòsit. Sent doncs necessari disposar de 3.198 € per a la signatura del contracte.

Aquesta oferta de lloguer de renda lliure és molt minsa en habitatge de segona mà i inexistent en habitatges nous.

Pel que al **lloguer d'habitatge amb protecció oficial**. Els preus venen regulats i actualment són els que segueixen:

Règim general lloguer/cessió d'ús 10,01 € / m² i mes

Règim concertat lloguer/cessió d'ús 10,01 € / m² i mes

A data d'avui es troben a punt de finalitzar 10 habitatges de lloguer públic en HPO. Altres 120 habitatges es troben en execució que finalitzaran en un termini entre 12 i 18 mesos.

Si analitzem l'**adquisició d'habitatges de renda lliure**, aplicant el preus d'oferta que hem obtingut anteriorment, quant a quotes mensuals d'hipoteca, en resulta:

- Hipoteca de tipus variable/fixe a 25 anys i amb un màxim de 150.000 € de préstec *cal recordar que el preu de l'habitatge promig es troba a l'entorn del 300.000€. Tanmateix en aplicar uns ingressos promig d'una unitat de convivència a Sant Boi, les entitats posen a disposició un crèdit inferior al 80 % del cost de l'habitatge
- 850,93 € quota mensual hipoteca d'habitatge de venda d'obra nova (superfície a l'entorn de 70 m² útils)

Per a obtenir la repercussió econòmica que, per una unitat de convivència, pot suposar l'accés a un habitatge cal sumar les corresponents a les despeses a les quals s'ha de fer front en el moment de l'adquisició de l'habitatge i de la constitució del préstec hipotecari:

Així les quanties econòmiques de les quals s'ha de disposar per a l'adquisició d'un habitatge són, aproximadament, les que endavant es detallen:

165.000 €, part del cost de l'habitatge no inclòs al préstec immobiliari

37.800 € aprox despesa derivada de l'adquisició d'habitatge de venda d'obra nova (superfície a l'entorn de 70 m² útils) inclosos impostos de la transacció

Podem intuir que aquestes quanties han de suposar una dificultat important per a l'accés a l'habitatge en un context social i econòmic com el de la nostra ciutat. Podríem arribar a concloure que l'adquisició d'un habitatge nou en renda lliure, només seria possible, per una gran majoria de la població, si implica la venda d'un altre, sense préstec hipotecari associat.

Per aquest motiu creiem necessari incorporar un apartat a aquesta memòria social on se'n faci una anàlisi, que ens permet posteriorment aprofundir en la determinació de la demanda exclosa del mercat.

2.8.4.3.- Anàlisi del context econòmic i social

Abans d'analitzar la demanda d'habitatge a la nostra ciutat, expliquem breument el context econòmic actual, i llur evolució, a la nostra ciutat. Per aquest anàlisi utilitzarem com a font el document d'anàlisi del context econòmic i social fou elaborat, per la Unitat d'Assistència a la Planificació i Avaluació de l'Ajuntament, en base a dades pròpies i oficials, l'origen del qual es cita en cada cas.

2.8.4.3.1 Distribució i localització de l'activitat econòmica i del teixit empresarial.

A Sant Boi la industrialització va arribar una mica més tard que a altres ciutats de la comarca. De fet no es va iniciar fins bé entrat el primer quart del segle XX amb l'aparició de la indústria tèxtil.

La indústria moderna es va anant instal·lant sobre tot al voltant de la carretera C-245, en les zones industrials anomenades Sales, Salines, Fonollar, del Bullidor i la Riera Roja. En els anys 80, i a partir de la qualificació de Zona d'Urgent Industrialització d'una part del terme municipal, es van consolidar els diferents polígons industrials.

De la mateixa manera, es va produir un procés de terciarització de la activitat econòmica, amb el incessant increment del sector serveis en els últims anys.

Endavant s'aprofundeix en els sectors d'activitat econòmica del municipi utilitzant dades datades el 2.005, hores d'ara estan sent actualitzades, mitjançant l'elaboració d'un cens d'activitat econòmica tant en l'àmbit de sòl industrial com urbà. Encara no disposem del resultat d'aquest cens, tanmateix amb motiu de l'aprovació provisional del document serà possible incloure-les.

El sector serveis aglutina la major part dels treballadors/es (70,3%), situant-se encara a uns 10 punts percentuals per sota de la mitja provincial (80,12%). El següent sector que figura es la indústria (18,5%), seguit de la construcció (10,09%), duplicant casi la mitja provincial (5,65%). Per últim, apareix la agricultura (1,03%). D'aquesta manera, a dia d'avui el teixit productiu de Sant Boi, basat en el sector serveis, és d'escàs valor afegit, restringint-se així les oportunitats laborals que pot oferir a la població santboiana. Val a dir que alguns sectors econòmics destaquen, serien el sanitari, la logística i la mobilitat.

El teixit empresarial, a finals de 2.005 Sant Boi contava amb 2.276 empreses d'activitat diverses. La majoria estava ubicada en el nucli urbà, concretament un 80%; el 20% d'empreses restants se localitzaven a la zona industrial, distribuïdes als vuit polígons de la ciutat. No obstant, al tercer trimestre de 2.016 el nombre d'empreses registrades va disminuir fins a 1.963, de les quals 207 es dediquen a la construcció, 216 a la indústria, 7 al sector primari i la resta, 1.533, al sector serveis (en primer lloc, al comerç, restauració, allotjament i reparacions, mentre que el 13% son empreses dedicades a les finances, assegurances i serveis a les empreses).

El diagnòstic preliminar de la política econòmica de Sant Boi, ofereix un escenari en el que la ciutat manté una privilegiada ubicació estratègica, alberga un teixit empresarial important amb grans oportunitats de desenvolupament als àmbits socio-sanitari i de la salut mental, de la logística i en relació als concessionaris de cotxes i noves formes de mobilitat elèctrica. Així mateix, es destaca la disponibilitat d'espais i edificis públics per futures activitats, l'existència de voluntat política i tècnica per afrontar el desenvolupament econòmic, la gran tradició en economia social i cooperativa (CoBoi, centre de emprenedoria social, és un dels representants en aquest àmbit) i

una ampla oferta de formació professional. Tot això representen els principals catalitzadors que han d'impulsar el desenvolupament econòmic de la ciutat durant els pròxims anys.

Quant a la caracterització de l'activitat econòmica i la població resident, destaquem que ha Sant Boi de Llobregat existeix un equilibri entre població resident al mercat laboral i llocs de treball que es proveeixen en el seu terme municipal. És a dir no ha de considerar-se una "ciutat dormitori", sinó una ciutat equilibrada, que pot dotar de llocs de treball les persones residents.

Aquesta circumstància afecta positivament el model de ciutat, en tant que fa possible reduir la mobilitat laboral i altres externalitats negatives derivades dels models no equilibrats, ja sigui amb predominància de la residència o de l'activitat econòmica.

S'ha elaborat, conjuntament amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona i BR l'Agenda dels Polígons d'activitat econòmica de Sant Boi, aquest document conté una diagnosi acurada i aprofundida i un pla d'actuació integral vinculat a les diverses línies estratègiques de l'Agenda Urbana de Sant Boi.

2.8.4.3.2. Característiques del mercat laboral local

La taxa d'atur registrat en Sant Boi de Llobregat registra valors elevats des de fa anys. A l'octubre de 2015, l'atur es va tancar en el 16,6%, en canvi el maig de 2022 la taxa es situa al 9,9%, primer cop que baixa dels 10 punts des de juny del 2008, que va estar a 9,29%.

En l'actualitat, gener 2024 l'atur es situa en el 9,83% * font: [DIBA](#)

S'ha de destacar que, encara que la taxa hagi disminuït, segueix mantenint per sobre de la mitja catalana.

Resulta destacable que Sant Boi es troba entre les deu ciutats amb menor proporció de ocupats/es i ocupació en el sector serveis d'Espanya. A la banda contrària, es troba entre les ciutats amb major proporció d'ocupació en el sector industrial per l'any 2014 (15,5%), situant-se al lloc 15 del rànquing.

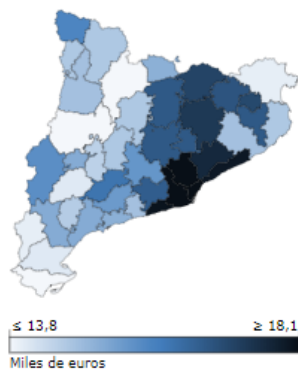
2.8.4.3.3. Situació econòmica de les persones i de les llars

La renda familiar disponible bruta per habitant se situa a 2020 en 16.900 € en el municipi. Tant la mitja dels municipis colindants, com la referida a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, i la resta de Catalunya són molt superiors a la del municipi.

Essent 96,1% el coeficient de la RFDB/habitatge de Sant Boi en relació a la resta de municipis. Les dades a 2020 són les més actualitzades de les que es disposa a [IDESCAT](#).

En les mateixes s'observa una rellevant davallada respecte 2019, per tant caldrà revisar la RFDB quan es disposen de dades actualitzades.

Renda familiar disponible bruta (RFDB). Revisió estadística 2019. Índex. RFDB per habitant. Milers d'euros. Comarques i Aran. 2020 (p)



Fuente: Idescat.

L'Enquesta de Condicions de Vida elaborada per l'Ajuntament de Sant Boi durant el primer semestre de 2019 reflecteix una clara millora de la situació socioeconòmica de les llars de Sant Boi i unes expectatives més optimistes de les famílies respecte al present i l'evolució futura del seu nivell de vida, en relació a l'enquesta de 2013.

El canvi més significatiu que s'hi pot observar, és una considerable reducció de la taxa d'atur (que ha passat del 21,5 al 9,3%, en aquell moment i similar a l'actual) i un augment paral·lel de la taxa d'ocupació (del 52 al 65%).

La síntesi de l'enquesta mostra que actualment hi ha menys llars amb dificultats per arribar a final de mes (el % de llars 'amb dificultats' o 'amb moltes dificultats' s'ha reduït del 52% de l'any 2013 al 37% de 2019). Els índexs de pobresa material reflecteixen una certa evolució positiva. Les llars que no poden fer front a una despesa imprevista de 650 euros sense endeutar-se, ha passat del 71% al 50%. Així, moltes llars santboianes continuen vivint situacions de dificultat, però amb menor grau d'afectació.

Donat que l'enquesta es va fer prèvia a la pandèmia del COVID-19 som conscients que les dades que s'hi detallen poden no ser suficientment acurades en l'actualitat.

2.8.4.3.4 Conclusions del context econòmic i social

L'anàlisi econòmic realitzat, conclou que l'atur és el principal problema que, de manera estructural, afecta a Sant Boi, a més amb una major incidència respecte a municipis de l'entorn. Es detecta que el perfil professional de més alta formació i qualificació emigra cap a altres ciutats. El teixit productiu del municipi, a l'igual que l'entorn de l'ÀMB, ha experimentat un procés de terciarització, en tant que ara el sector serveis té molt més pes, encara que la seva aportació a la economia local no és molt elevada.

Tot i així, la ubicació estratègica de Sant Boi, a prop de Barcelona i entorn metropolità exerceix de pol d'atracció d'iniciatives empresarials basades en la innovació i el coneixement, ha de ser aprofitada. El Clúster de Salut Mental, i la presència de centres de salut i socio-sanitaris, han ser bàsics per reforçar l'entramat empresarial actual.

2.8.4.4.- Anàlisi de la demanda d'habitatge a Sant Boi de Llobregat

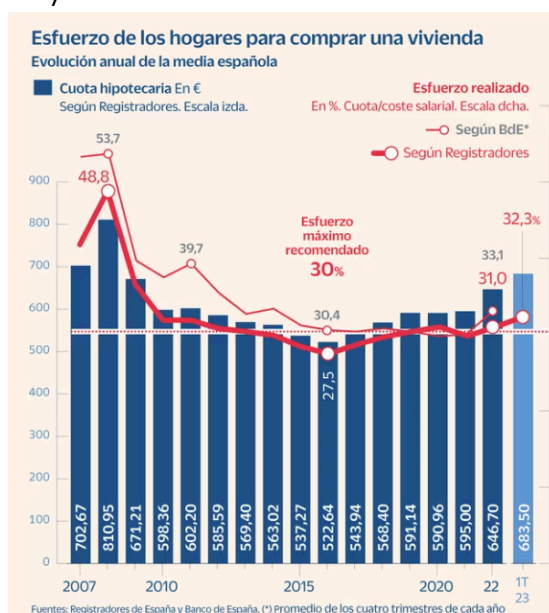
Com a conclusions en relació a la **DEMANDA** d'habitatge hem de destacar que:

- La demanda d'habitatge, que era elevada segons l'anàlisi del PLH 2007-2012, va patir una reducció considerable durant el període més àlgid de la crisi econòmic i posteriorment amb la pandèmia. Actualment ha repuntat novament, centrant-se però en habitatges de segona mà.
- Els estudis de demanda d'habitatge indicaven llavors que la major part dels sol·licitants d'habitatge eren persones joves, d'entre 25 i 34 anys, residents al municipi, és a dir demandants fruit de la creació de noves llars per emancipació. Actualment una part d'aquesta demanda, que havia pogut canalitzar-se al mercat de lloguer lliure, borses de mediació i ajuts al lloguer, durant els darrers anys, es troba novament front a una pujada dels preus de lloguer considerable, tant al mercat lliure com a l'assequible.
- S'ha reduït fortament la demanda en el cas de canvi d'habitatge per motius de necessitat d'un habitatge de major dimensió o voluntat de millora de l'estatus social. Tanmateix, s'ha detectat l'existència d'habitatges nous que s'adquireix per traslladar-se des de la ciutat de Barcelona i el seu entorn, atenent a la diferència quant al preu que existeix entre Sant Boi de Llobregat i la ciutat de Barcelona, així com a d'altres municipis metropolitans.
- De la mateixa manera es pot observar com persones, que han residit al municipi des de la seva naixença, trien altres municipis, sovint la ciutat de Barcelona o fora del país, per emancipar-se. No es tractaria, doncs, només de les dificultats d'accés al mercat de l'habitatge sinó que, per a una part de les persones joves de la ciutat, pertanyents a la generació Z, Sant Boi de Llobregat no és la ciutat o poble que, aspiracionalment, triarien per viure.
- Aquesta fuga de persones joves i de talent, se superposa a un envelliment generalitzat de la població de la ciutat de l'entorn metropolità, que van absorbir un fort creixement de la població i dels habitatges en un període molt curt de temps. La ciutat de Sant Boi veu agreujada aquesta situació d'envelliment pel fet que la població té una alta esperança de vida.
- No es detecten necessitats d'habitatge de real·lotjament derivades d'actuacions urbanístiques, tot i que, s'ha manté la demanda per casos de pèrdua de l'habitatge, per desnonaments per impagament del lloguer o per execucions hipotecàries. La tendència en els darrers anys havia estat la reducció dels casos d'execucions hipotecàries i desnonaments per ocupació o impagament de lloguer o per tractar-se d'un habitatge ocupat; fruit de les conseqüències de la pandèmia sobre el mercat de treball, es va produir un increment dels casos. Tanmateix, la reducció de les situacions d'atur poden impactar positivament en la reducció del nombre de procediments d'aquests tipus.

Conclusions derivades de l'anàlisi de l'oferta i la demanda:

- Més enllà de les casuístiques analitzades, existeix al municipi un desequilibri entre oferta i demanda pel que fa als preus en relació a la renda familiar disponible, tant pel que fa a la renda lliure, com a l'habitatge protegit.
- Altra dada rellevant es l'evolució en relació a l'esforç financer de les famílies per a l'adquisició d'un habitatge. En aquest sentit, el banc d'Espanya publica, de forma agregada per tot l'Estat, l'evolució de 2008 a enguany en relació al % de la renda de les llars

necessària per l'adquisició d'un habitatge. Aquest esforç financer se situa ara en 32,3 %, lluny de 50 % del 2008.



Aquestes dades corresponen a la mitja espanyola, es constata però per Catalunya el resultat és similar al promig. Sabent que la RFDB és del 96,1% de la mitjana de Catalunya, així suposa que l'esforç promig 33,61 %.

Aquest càlcul, per ser més acurat, requeriria una ponderació en el preu de l'habitatge promig a Catalunya i els preus a Sant Boi de Llobregat, sempre per renda lliure.

Alternativament, contrastant les dades d'aquesta memòria social podem obtenir un primers resultats, encara que parcials:

Hem pres com a renda mensual de lloguer promig a la nostra ciutat els següents valors a Sant Boi de Llobregat:

- 1066 €/mes en el cas d'habitatge d'uns 80 m2 útils (13,3 €/m2 mensual).
- 4.500,64 €/ m2 útil com a preu promig d'habitatge d'obra nova i renda lliure
- 2.666,02 €/m2 útil com a preu promig d'habitatge de segona mà i renda lliure

Els preus de venda no inclouen les despeses associades a la venda, ni les derivades de la constitució de l'hipoteca, si s'escau. Així com tampoc es té en consideració les dificultats d'accés a una hipoteca del 80% del valor de l'habitatge.

Si les apliquéssim als valors de renda anual bruta /habitant que hem considerat anteriorment, resulta que l'esforç financer per accedir a un habitatge de lloguer, és de gairebé el 38 % dels ingressos promig bruts.

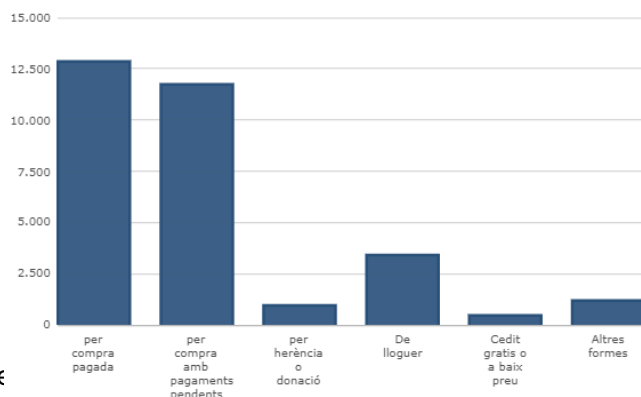
D'un càlcul similar pel que fa a les quotes mensuals d'hipoteca en resultaria que l'esforç financer per adquirir un habitatge a Sant Boi en l'actualitat, seria similar.

Val a dir que els càlculs serien força més reveladors si es fessin en relació als ingressos nets per llar, no disposant en aquests moment d'aquesta dada. Es palesa que l'accés a l'habitatge, tant en lloguer com propietat només seria possible en cas que la llar o unitat de convivència inclogués

dues persones amb ingressos. De manera que els valors resultants han de considerar-se molt per sobre del percentatge que seria aconsellable i això en un context de preus a l'alça, tant pel que fa a la venda com al lloguer.

Una dada rellevant per definir les característiques de la demanda és el règim de tinença, només disposem de dades oficials a 2011, on el percentatge d'habitatges de lloguer en relació al total se situa a Sant Boi en 11,15 %.

Habitatges principals. Per règim de tinença. Sant Boi de Llobregat. 2011



Dispose

77,4%

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

corresponien a altres regims de tinença.

venir tant de detall, si que ens alerten que el i el 17,50% de lloguer i poc més del 5%

	De propietat	De lloguer	Altres formes	No hi consta	Total
Sant Boi de Llobregat	24.402	5.514	1.614	0	31.530

font: IDESCAT data referència 2021

En una ciutat fortament consolidada com Sant Boi de Llobregat i amb el parc existent envellit, la necessitat d'actuacions de rehabilitació del parc existent és palesa.

D'altra banda les promocions d'habitatge de lloguer protegit, actualment hi ha 252 habitatges en construcció, suposaran un increment al voltant del 5% de la xifra de parc d'habitatge de lloguer i a més a preus assequibles.

De la superposició de les característiques socioeconòmiques de la demanda d'habitatge de Sant Boi amb els preus de l'oferta i les actuals condicions de finançament, es pot, doncs, avaluar el percentatge de la demanda que previsiblement necessita algun tipus d'ajust per a poder accedir a un habitatge, així com la tipologia que pel que fa tant a règim de tinença i superfície li serà més adient, tot generant una perspectiva global dels objectius de producció d'habitatge assequible al municipi.

2.8.4.5.-Avaluació de la demanda exclosa del mercat

En l'estudi de l'oferta, la demanda i les necessitats d'habitatge al municipi s'avalua la demanda d'habitatge exclosa del mercat. Els aspectes més destacats d'aquesta demanda són els següents:

- Degut al desequilibri de preu entre l'oferta d'habitatge lliure i el nivell de renda de la població que demana habitatge, es requereixen uns percentatges molt elevats d'habitatges de lloguer respecte a la demanda global, per poder cobrir les necessitats d'habitatge en llars, que pel seu nivell de renda es troben lluny del preu de mercat de l'habitatge lliure o perquè hagin patit pèrdua d'habitatge degut a un procediment

d'execució hipotecària o desnonament per impagament del lloguer.

- Tot i que, com hem vist, la repercussió econòmica mensual en la despesa de cada llar pot arribar similar a una quota hipotecària promig en relació al lloguer promig resultant, la dificultat d'obtenir aquest finançament d'una banda, i la necessitat de disposar d'una important quantia econòmica prèvia (per fer front a un % del preu de l'immoble i despeses associades) fa que sigui realment difícil accedir al mercat de venda de renda lliure, però també al d'habitatge protegit. En canvi, aquesta quantia és molt més reduïda en el cas d'un habitatge de lloguer.
- La quantificació final dels habitatges necessaris exclosos del mercat lliure, hauria de fixar-se mitjançant una diagnosi més aprofundida de l'estudi de l'oferta i la demanda, en el si d'un nou Pla Local d'Habitatge.

Fins el moment que disposem d'aquesta quantificació, s'estan duent a terme accions en les línies estratègiques definides:

- Davant les emergències socials derivades de l'atur persistent i les conseqüències que en deriven, s'ha fet un esforç considerable per implementar polítiques públiques adreçades a evitar els desnonaments, ajuts per al pagament del lloguer, borsa d'habitatge de lloguer social. Aquests accions estant essent implementades tant per l'Ajuntament com per la Generalitat de Catalunya.
- Desenvolupament d'actuacions urbanístiques amb habitatge assequible, prioritzant en règim d'HPO sobre el concertat, amb localitzacions diverses i generant un parc d'habitatge públic, en la mesura de la disponibilitat pressupostària i econòmica d'aquesta administració local.
- Actualment, març de 2024, es troben en execució 252 habitatges públics de lloguer protegit. Altres 67 de venda en règim d'HPO s'estan construint per compte d'una cooperativa i estan a punt de ser lliurats als cooperatives.

2.8.5.- Reserves d'habitatge assequible al planejament urbanístic vigent

Endavant es completa l'anterior informació amb les reserves d'habitatge assequible del planejament vigent. El següent quadre resumeix les dades dels sectors a desenvolupar a curt, mig i llarg termini, on el planejament executiu, a data d'avui, preveu reserves destinades a habitatge assequible (protecció oficial en règim general i preu concertat).

REFERÈNCIA	RÈGIM I NOMBRE HABITATGES				en execució RENDA LLIURE	construcció HPO + CONCERTAT	RESERVA HPO + CONCERTAT
	HPO	CONCERTAT	RENDA LLIURE	TOTAL SECTOR			
ARE RIERA CAN SOLÉ	55	55	110	220			110
CAN CARRERES VELL	0	0	112	112			0
CANAL DRETA VILLA ROSITA	24		96	120			24
B RONDA SANT RAMON NORD	12	20	165	197			32
D CANONS ORIOLES (AVDA ARAGÓ)	90	0	0	90		60	0
E CANONS ORIOLES (VANSÀ)	6	5	32	43	12	11	0
DISTRICTE Z	325	173	1139	1637			498
SALÓ CENTRAL	65	107	43	215			136
CASABLANCA	28	34	14	76			62
BONAVENTURA CALOPA	26		58	84			26
BORI	0	0	34	34	34		0
BARRIS DE MUNTANYA	115		123	238			115
TOTAL PLANEJAMENT VIGENT	746	394	1926	3066	46	71	1003

Del total de sostre potencial present a figures de planejament vigent, el 37,18 % té algun tipus de protecció dels definits a la legislació vigent (1.140 habitatges).

	HABITATGES	%
renda lliure	1.926	62,82
habitatge concertat	394	12,85
habitatge protegit règim general + especial	746	24,33
totals	3.066	100,00

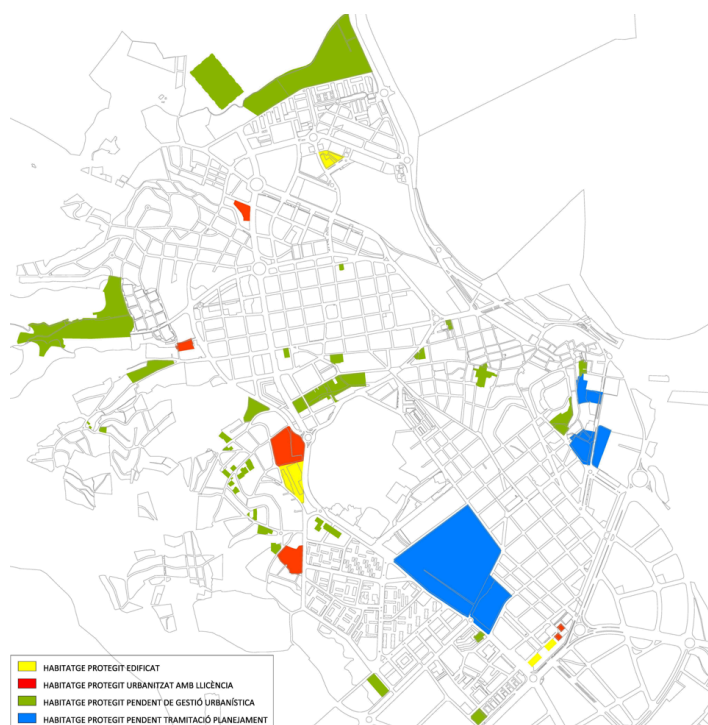
Aquest % s'ha assolit incorporant als planejaments tramitats en els últims 20 anys una considerable reserva de sostre destinat a habitatge amb algun tipus de protecció o dotacional, sovint superior a la mínima establerta, per tal de compensar altres plans tramitats amb anterioritat i que no disposaven de cap reserva. Així el pla parcial Molí nou i el del Camí del Llor, tot i haver-se aprovat abans que la legislació vigent definís reserves mínimes, disposen d'un parc d'habitatge protegit i concertat gens menyspreable, fruit de les polítiques d'habitatge de l'Ajuntament de Sant Boi, així com a d'altres entitats.

Altra estratègia que s'ha considerat essencial ha estat fer possible que en cadascun dels sectors i polígons, i sempre que la dimensió del mateix ho permetés, incorporar habitatge en diversos règims de protecció, incloent també habitatge dotacional públic. Així dels sectors estudiats, gairebé la totalitat acull reserves d'habitatge assequible en alguna de les modalitats esmentades. I és que la distribució de les reserves de sostre no només s'ha de plantejar des d'un punt de vista territorial, sinó que la inclusió de diversitat de modalitats en un mateix sector, polígon o inclús parcel·la ha d'ajudar a potenciar la inclusió social i la percepció de pertinença al barri i a la ciutat.

Altre aspecte a destacar és que una part important dels habitatges previstos al planejament vigent deriven del desenvolupament d'actuacions de renovació i remodelació urbana, essent molt més escasses les procedents d'actuació de desenvolupament de sòl urbanitzables. De manera que, només el 10,82% de les reserves d'habitatge del municipi estan localitzats en sectors de sòl urbanitzable.

Hores d'ara, del total de la reserva total d'habitatges amb algun tipus de protecció, un % es troben en sectors o polígons en sòl urbà consolidat, és a dir, parcel·les susceptibles d'obtenir llicència d'obres, o que ja les han obtingut i es troben en procés d'execució de l'edificació, com s'ha esmentat abans. Així també trobem sectors on s'està executant de forma simultània la urbanització i edificació.

Una anàlisi a part mereix el tema de les reserves destinades a equipaments d'allotjament dotacional. Les reserves totals del planejament vigent destinades a aquest han anat incrementant-se fins assolir les reserves actuals, 158 habitatges. Es dona el cas que la totalitat d'aquests equipaments d'allotjament dotacional públic disposen de llicències d'obres o projecte finalitzat per la seva execució immediata, tot i que amb un nombre d'habitatge inferior al màxim permès pel planejament.



Font: elaboració pròpia

Si considerem el total d'habitatges que el planejament ha reservat per polítiques d'habitatge, sense fer distinció de règims o modalitats, obtenim un total de 1.298 habitatges amb algun tipus de protecció, que suposa el 40,26 % de les reserves totals:

	HABITATGES	%
renda lliure	1.926	59,74
habitatge concertat	394	12,22
habitatge protegit règim general + especial	746	23,14
equipaments d'allotjament dotacional	158	4,90
totals	3.224	100,00

Com a conclusió, les reserves previstes al planejament urbanístic, incloent les edificacions en execució, són suficients si tenim en compte les previsions demogràfiques que s'ha considerat en el present estudi, que recordem eren d'uns 400 nous habitatges fins a 2027. Cal dir que les reserves del planejament consideren la totalitat de sectors.

2.8.6 - Justificació de les determinacions de la present modificació en relació a la memòria social

De l'actual escenari econòmic i laboral, així com de l'anàlisi de les polítiques públiques tant socials com d'habitatge, desenvolupades durant els darrers anys al nostre municipi i al seu entorn pels diversos agents tant públics com privats, constatem que en absència d'actuacions d'habitatge de nova construcció es va posar l'accent en el foment de la rehabilitació, de manera que una part de les necessitats detectades de nous habitatges poden cobrir-se d'una manera més eficient i sostenible. És a dir, sense requerir de l'ocupació de nous sòls, o la construcció de noves

edificacions i que en conseqüència són accions no depenen de forma tant directa de la situació econòmica en la que la nostra societat es trobi en aquell moment i amb un molt més baix impacte sobre el medi ambient.

Aquestes però s'han mostrat insuficients, i si bé les reserves previstes al planejament són importants, hores d'ara presenten preus màxims del mòdul superiors a la capacitat o esforç de les llars per a l'adquisició/lloguer d'un habitatge.

En la situació actual, la superposició de les característiques socioeconòmiques de la demanda d'habitatge de Sant Boi amb els preus de l'oferta dona lloc a una disfunció.

Com ja s'ha dit, la renda familiar disponible del municipi és més baixa que les del seu entorn i també que el promig de Catalunya. Així, per avaluar les necessitats dels demandants que necessitaran algun tipus d'ajust en el preu de l'habitatge per a poder accedir a aquest, haurem de considerar la seva tipologia, tant pel que fa tant a règim de tinença i com a la superfície li serà més adient.

No és suficient, en conseqüència considerar el percentatge d'habitatge amb algun tipus de protecció en global, sinó que el règim protecció que s'inclou al pla, ja que aquest marca el preu final de l'habitatge, amb el qual s'executarà i comercialitzarà l'habitatge. Així d'uns anys ençà s'està prioritzant el règim HPO en règim general sobre el règim concertat, destinant la totalitat de les reserves dels plans a aquesta modalitat.

En concret, la present modificació de PGM té repercussió molt minsa en el global de les reserves d'habitatge, que més endavant es detalla, ja avancem aquí que la MPGM suposa una reducció del sostre total previst al planejament vigent de 1.583 m²st i de 28 habitatges en relació al planejament vigent.

Destacar que es tracta d'actuacions de renovació urbana, en teixit històric, però que ha tingut nivells de consolidació diversos en entorns propers i inserides en un barri com Marianao, que acullen una població superior als 30.000 persones, en una configuració d'illes tancades fruit de l'ordenació del Pla Pasqual.

Els espais públics existents i les reserves de verd del pla resulten inferiors a la resta de la ciutat i per aquest motiu el pla preveu un increment de zona verda pública +734 m² sòl.

Com es detalla a l'apartat 2.3.1 de la memòria d'ordenació l'objectiu de millora de l'àmbit delimitat a l'entorn del carrer Pare Baldiri i la carretera del Bori es pretén que resulti en la millora de la ciutat que l'envolta, i per aconseguir-ho, es posa el l'accent en aspectes ambientals (per tal de que la proposta tingui un impacte positiu des d'aquest punt de vista, com no pot ser d'una altra manera atès el context actual d'emergència climàtica), aspectes socials (que la definició de l'espai públic i construït s'afavoreixi l'ús social quotidià) i patrimonials, (amb valors molt presents en aquest entorn).

No només això sinó que diverses de les actuacions ho són sobre edificacions ja existents, que podrien incloure l'ús d'habitatge, però també d'altres usos (és el cas de la clau 8a) o bé que podrien parcel·lar i generar un altre habitatge a la mateixa parcel·la, com seria el cas alguna de les parcel·les de més dimensió de la clau 15Sb.

També s'elimina la previsió d'un edifici en clau 18 a la Ua-8 i es preveu la rehabilitació de l'edifici existent. I s'incorporen algunes unitats de nova edificació que configuren un front discontinu amb alternança de buit i ple al carrer Pare Baldiri, amb la voluntat que esdevingui un eix verd i social, en coherència amb el model de ciutat.

Per tant es tracta d'actuacions que podem considerar microurbanisme, per adaptar-se a l'entorn, i que de retruc faciliten la gestió i l'execució de les mateixes, que en gairebé tots els casos implica actuacions parcel·la a parcel·la.

Partint d'aquesta premissa, de la reducció quant a sostre i nombre d'habitatges respecte del planejament vigent, en coherència amb el model urbà proposat i vinculats per la viabilitat econòmica i equilibri del conjunt, s'estableix que la modificació de PGM, de la mateixa manera que el pla vigent, no disposa de reserva d'habitatge assequible.

CÀLCUL DEL NÚMERO MÀXIM D'HABITATGES DE LA MPGM

El número màxim d'habitatges de la MPGM per cadascun dels subàmbits i per les UA definides al planejament vigent i els àmbits que s'hi incorporen s'ha detallat en l'apartat 2.4.- Quadres numèrics

En total, aplicant aquests paràmetres, a la MPGM es regula un màxim de 100 habitatges. La distribució del nombre màxim d'habitatges es determina per cada subàmbit/unitat d'actuació urbanística, segons s'indica als plànols d'Ordenació i a la normativa urbanística. La distribució del nombre d'habitatges seria la següent:

	planejament vigent		proposta	
	sostre	habitatges	sostre	habitatges
UA8	3340	28	1832	9
UA9 + entorn immediat inclòs dins l'àmbit de la MPGM	5120	35	4362	28
UA10 + entorn immediat inclòs dins l'àmbit de la MPGM	2990	28	3140	22
UA11	4617	32	3687	18
Can Pinyol	886	4	1486	7
Can GRATACÓS	763	3	1626	3
c/ Ramon Estruch (part de l'antiga UA7)	1315	13	1315	13
TOTAL SUBÀMBIT 1	19031	143	17448	100

A banda d'aquests, la modificació dels paràmetres de la clau 15 SB podria arribar a sumar altres 15 nous habitatges, fora del subàmbit 1, i per tant no comptabilitzats en el quadre anterior.

L'apartat 2.3.3 de la memòria d'ordenació explicita la justificació del compliment de la legislació vigent en relació a les reserves d'habitatge protegit, tot fent esment que, el planejament vigent fou tramitat en un marc legal molt anterior a l'actual, no preveia reserves d'habitatge assequible.

A més, d'acord amb la legislació urbanística aplicable a dia d'avui, tractant-se d'una modificació de l'ordenació que no comporta increment de sostre o del nombre d'habitatges en relació al planejament vigent, les reserves per a habitatge assequible i de protecció no són obligatòries, atès l'àmbit i abast de la modificació.

Tot i que, com s'ha explicat abans, el planejament urbanístic de la nostra ciutat, en els darrers anys, s'ha caracteritzat per superar les reserves mínimes de la legislació vigent i per apostar pel règims més assequibles, en aquesta ocasió no serà possible incorporar-les. I això perquè malauradament, la fràgil viabilitat econòmica de l'actuació proposada no fa possible tampoc contemplar-les.

Afegir que, tal i com s'ha comentat es troben en execució un nombre important d'habitatges amb protecció, en diverses localitzacions de la ciutat, i per tant tot i que aquesta actuació no pugui incorporar reserves d'habitatges protegit, els objectius de demanda d'habitatge fixats es podran complir d'igual manera.

2.9.- Informe de sostenibilitat econòmica

En compliment a l'apartat 3.d de l'article 59 del TRLUC, s'ha de justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i a 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, per tant:

Introducció i marc legal d'aplicació

L'article 96 del TRLUC estableix:

"Article 96 Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

(...)

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100."

La present MPGM no comporta un augment de sostre, ni densitat residencial, ni intensitat dels usos, ni la transformació dels ja establerts al planejament vigent, no obstant, partim d'unes previsions que en molts casos no han estat executades ni patrimonialitzades. Així, la proposta manté l'increment d'usos i d'intensitat previstos en planejaments anteriors, modifica l'emplaçament de l'aprofitament i preveu una execució més simplificada, assumint en alguns casos puntuals l'execució directa per part de l'administració tal com es justificarà més endavant.

És per aquest motiu que la present MPGM incorpora igualment les determinacions dels articles 59.1.e., 59.3.d i 99.1.c del TRLUC:

"Article 59 Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:

(...)

e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

(...)

3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar:

(...)

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que 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."

"Article 99 Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. 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:

(...)

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."

Igualment, el Reglament de la Llei d'Urbanisme estableix a l'article 76.3, les característiques de l'avaluació econòmica i financera:

"76.3. L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla."

Caldrà justificar per tant:

1- Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

2- Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

3- Informe de sostenibilitat econòmica:

- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius
- 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.

2.9.1.- Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

S'ha posat de manifest que entre els principals objectius de la present MPGM es troba facilitar l'execució de les previsions del planejament, simplificant al màxim els instruments de gestió urbanística. Així sempre que s'ha pogut, s'han delimitat polígons de parcel·la única, maximitzant la seva independència de desenvolupament. En el cas del carrer Pare Baldiri, es prioritza l'execució de les obres d'urbanització, que suposarà un avançament dels costos per part de l'Administració, que es podrà rescabalar amb les reparcel·lacions posteriors.

Cal verificar la viabilitat econòmica de les determinacions del nou planejament que es proposa, per tal d'ajustar la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i fer-la coherent amb els recursos disponibles.

La MPGM estableix l'execució de la urbanització de forma avançada per part de l'Ajuntament en dos terminis, lligat a la disponibilitat actual dels sistemes, o la possible adquisició durant l'execució del pla.

S'estableix que es puguin desenvolupar el total dels polígons d'actuació en un termini de 4 anys mitjançant la iniciativa privada, preveient la possibilitat de modificació del sistema o modalitat d'actuació en cas que fos necessari.

Els àmbits subjectes a plans de millora urbana, tindran un termini de 4 anys per a l'aprovació del planejament derivat. Aquest instrument haurà de preveure un termini màxim d'altres 4 anys per a dur a terme l'execució.

2.9.1.1.- Criteris de valoració.

Per tal de valorar la viabilitat econòmica de les noves determinacions de planejament, en aquest cas, tindrem en consideració que s'ha de procedir a reparcel·lar, i per tant la legislació d'aplicació serà:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana** (en endavant RD 7/2015).

- **Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo**(en endavant RVLS 2011).

- **Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme**, (en endavant TRLUC).

- **Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme** (endavant RLU).

La llei del sòl defineix l'àmbit d'aplicació de les valoracions:

"Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones, del RDL 7/2015

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados."

"Artículo 41. Régimen de la valoración, del RDL 7/2015

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta ley.

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos"

En el cas de sòls inclosos en àmbits d'equidistribució de beneficis i càrregues, o a les actuacions de dotació, aplicarem la metodologia establerta en l'article 22 del RVLS 2011, i determinarem el valor residual del sòl un cop descomptats les despeses d'urbanització.

"Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación."

"Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, de RVLS 2011

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento."

"Art. 22 Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, del RVLS 2011

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable. "

1. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1

anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.”

2.9.1.2. Càlcul del valor de venda.

Per al càlcul dels valors de venda tindrem en consideració sempre els millors usos possibles en els àmbits pendents de gestió urbanística.

Per cada tipus d'ús s'ha utilitzat el mètode de comparació, amb mostres de diferents promocions i tipologies, tant de segona mà com d'obra nova, en venda actualment a Sant Boi de Llobregat. Donat que en molts casos no existeix prou oferta d'algunes de les tipologies, s'ha contrastat aquests preus amb les mostres de trimestres anteriors i publicacions oficials.

S'han utilitzat mostres de portals d'internet (Habitaclick, Fotocasa, idealista, Pisos) i s'ha procedit a homogeneïtzar-les mitjançant l'aplicació de coeficients correctors.

De resultes de l'aplicació d'aquest mètode obtenim un preu per metre quadrat útil tant de comercial, com d'habitatge de renda lliure de tres tipologies: unifamiliar de més de 350 m2st, unifamiliar de més de 150 m2 i plurifamiliar de 150 m2st.

Ús i tipologia	€/m2st útil
Habitatge unif. +350 m2st	4.577,67
Habitatge unif. 150 m2st	4.710,71
Habitatge plurif. 150 m2st	4.118,14
Comercial	1.400,00

2.9.1.3. Càlcul del valor de construcció.

Entenem Valor de construcció (Ci), com la suma dels costos de construcció i totes les despeses necessàries per a la promoció immobiliària, que es determinen en l'article 22 del RVLS 2011. Per al càlcul d'aquest valor s'ha utilitzat el del Boletín económico de la construcción i el mètode de càlcul del pressupost d'execució material del COAC.

Valor de construcció segons Boletín Económico de la Construcción

El següent quadre detalla el pressupost d'execució material en € per m2, de les tipologies més semblants a la que es planteja en el present document, exclòs el 20% benefici industrial i les despeses generals segons les dades Boletín económico de la construcción 1r trimestre 2024:

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL + 20% benefici industrial i despeses generals (Mètode comparatiu dades Boletín económico de la construcción 1r trimestre 2024)		
EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT	PEM (inclòs 20% benefici industrial i despeses generals)	PEM (- 20% benefici industrial i despeses generals)
Superfícies d'habitatge unifamiliar +350	2.172,11	1.810,09
Superfícies d'habitatge unifamiliar 150-300 normal	1.687,49	1.406,24
Superfícies d'habitatge unifamiliar 80 a 150 senzill	1.269,68	1.058,07
Superfícies d'habitatge plurifamiliar normal entre mitgeres	1.405,75	1.171,46

Haurem d'afegir, ultra el benefici industrial i les despeses generals:

- les despeses del control de seguretat i salut: 2,00%
- escomeses 1,00%
- honoraris de tota mena de projecte, direcció: 10,00%
- impostos i taxes per llicències d'obres i la ocupació: 5,00%
- inspeccions tècniques externes: 1,00%
- aranzels i impostos no recuperables: 4,00%
- assegurances RC, desenal, etc. 3,00%

Total despeses: **45,00%**

Valor de construcció pel mètode del pressupost de referència del Col·legi d'Arquitectes

Per obtenir el valor de construcció (V_c), segons el mètode del pressupost de referència del Col·legi d'Arquitectes, calculem el pressupost d'execució material. A partir del mòdul bàsic per 2024 ($M_b=646 \text{ €/m}^2$ per a 2024) corregit pels coeficients de situació geogràfica ($C_g=1,00$ per a la zona de Barcelona i Àrea metropolitana), de tipologia ($C_t=1,00$ edificis entre mitgeres), de qualitat ($C_q=1,00$ per a qualitat normal, $C_q=0,80$ per locals) i d'ús ($C_u=1,8$ Habitatges entre 200 m² i 150 m²; $C_u= 2$ Habitatges > 200m²; $C_u = 1$ Local en planta baixa sense ús específic), es calcula el mòdul de referència (M_r) que seria el pressupost de referència unitari. Per l'obtenció del pressupost d'execució material (PEM) unitari, considerarem que és igual al pressupost de referència.

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (calculat pel mètode del pressupost de referència del COAC recalibrat amb un coef. corrector entre 1,20 i 0,8)								
EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT O EN ILLA TANCADA	MÒDUL 2024	C. geo.	C. tipo.	C. qual.	C. ús	P. REF.	C. corr.	PEM
Superfícies d'habitatge unifamiliar +350	646,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1.292,00	1,00	1.292,00
Superfícies d'habitatge unifamiliar 150	646,00	1,00	1,00	1,00	1,80	1.162,80	1,00	1.162,80
Superfícies d'habitatge plurifamiliar 150	646,00	1,00	1,00	1,00	1,60	1.033,60	1,00	1.033,60
Superfícies comercials	646,00	1,00	1,00	0,80	1,00	516,80	0,80	413,44

Igualment haurem d'afegir, ultra el benefici industrial i les despeses generals:

- les despeses del control de seguretat i salut: 2,00%
- escomeses 1,00%
- honoraris de tota mena de projecte, direcció: 10,00%
- impostos i taxes per llicències d'obres i la ocupació: 5,00%
- inspeccions tècniques externes: 1,00%
- aranzels i impostos no recuperables: 4,00%
- assegurances RC, desenal, etc. 3,00%

Total despeses: **45,00%**

2.9.1.4. Càlcul del valor residual del sòl

El valor residual del sòl per m² de cada tipus de sostre el calcularem a partir de la fórmula establerta a l'article 22 del RVLS 2011.

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

Així resulta:

VALORS DE REPERCUSSIÓ					
CONCEPTES	valors	Uni +350	Uni 150	pluri 150	COMERCIAL
unitats	%	€/m² const	€/m² const	€/m² const	€/m² const
PEM (Pressupost d'execució material)		1.292,00	1.162,80	1.033,60	439,28
Despeses generals de contractista	13,00%	167,96	151,16	134,37	57,11
Benefici industrial contractista	6,00%	77,52	69,77	62,02	26,36
Seguretat i salut	2,00%	25,84	23,26	20,67	8,79
PC (Pressupost contractista)	21,00%	1.563,32	1.406,99	1.250,66	531,53
Escomeses	1,00%	12,92	11,63	10,34	4,39
Honoraris facultatius de tot tipus	10,00%	129,20	116,28	103,36	43,93
Impostos i taxes per llicències	5,50%	71,06	63,95	56,85	24,16
Inspeccions tècniques varies	1,00%	12,92	11,63	10,34	4,39
Aranzels i impostos no recuperables	4,00%	51,68	46,51	41,34	17,57
Assegurances RC, desenal, etc.	2,50%	32,30	29,07	25,84	10,98
ΣCi (Suma de pagaments necessaris)	45,00%	1.873,40	1.686,06	1.498,72	636,96
VM (Valor de mercat en venda per m²útil)		4.577,67	4.710,71	4.118,14	1.400,00
Factor de conversió m²útil/m²construït		0,80	0,800	0,80	0,90
VMc (Valor de mercat en venda per m²construït)		3.662,14	3.768,57	3.294,51	1.260,00
VRS=Vv/k -Vc		742,41	1.005,77	854,50	263,04
Factor d'homogeneïtzació a habitatge lliure		0,74	1,00	0,85	0,31

2.9.1.5. Valor total del sòl de l'àmbit.

Tenint en consideració els paràmetres establerts a la proposta de la present modificació, endavant es calcula el valor total del sòl de l'àmbit brut, és a dir sense descomptar la cessió d'aprofitament a l'administració actuant i les despeses d'execució de cadascun dels sectors, polígons o actuacions de dotació:

PMU CAN PINYOL

	m2 sostre	m2 sol	ús considerat	VRS (€/m2st)	VALOR TOTAL
Edificació principal	376+282	4.063,07	habitatge +150	854,5	1.259.533,00 €
Celler	180				
Edificació auxiliar	36				
Nou sostre edificable	600				
TOTAL	1474	4.063,07			1.259.533,00 €

PMU CAN GRATACÓS

	m2 sostre	m2 sol	ús considerat	VRS (€/m2st)	VALOR TOTAL
Edificació principal	694	2.872,74	habitatge +150	854,5	593.023,00 €
Edificació semisoterrada en PB	932		comercial	263,04	245.153,28 €
Soterrani	719		comercial	131,52	94.562,88 €
TOTAL	1894	2.872,74			932.739,16 €

	Ús considerat	m2 sol	m2 sostre	VRS (€/m2st)	VALOR TOTAL (€)
PAU-1	habitatge +150 (1 hab)	265	193	1.005,77	194.113,61 €
PAU-2	habitatge +150 (1 hab)	319,34	262	1.005,77	263.511,74 €
PAU-3	habitatge +150 (1 hab)	507,56	261	1.005,77	262.505,97 €
PAU-4	habitatge +120 (1 hab)	104	128,5	907,71	116.640,40 €
PAU-5	habitatge +120 (1 hab)	100	122	907,71	110.740,31 €
PAU-6	habitatge +120 (1 hab)	126	127	907,71	115.278,84 €
PAU-7	habitatge +150 (3 hab)	896,7	514	1.005,77	516.965,78 €
PAU-8	habitatge +120 (1 hab)	333	131	955,48	125.168,08 €
TOTAL		2651,6	1738,5		1.704.924,73 €

En els valors del polígons amb habitatge de menys de 150 m2 st per habitatge adossats i amb cessió de sistemes, s'ha aplicat un coeficient corrector en el valor residual de sòl.

En quant a les unitats aïllades de dotació, caldrà calcular de manera independent donat que les fondàries edificables, nombre de plantes, i amplades de façana varien per cadascuna. A tall d'exemple es mostra la repercussió de les valoracions amb dues mostres partint de la façana mínima de 9.6 per optar a l'augment de densitat, i una fondària intermitja:

COND. HABITATGE	m2 sostre	VALOR 2 HAB
habitatge 9,6x12xpb+2	345,6	347.594,11 €
habitatge 9,6x12xpb+1	230,4	231.729,41 €

2.9.1.6. Despeses d'urbanització

Les despeses d'obres d'urbanització previstes en aquests àmbits s'inclouen diferenciant per una banda, les corresponents als polígons amb planejament derivat pendent, i per l'altra, en quant als polígons delimitats al carrer Pare Baldiri, es detallen i separen les despeses de la vialitat que assumeixen com a infraestructura comuna i com a càrrega externa a l'àmbit en funció del coeficient de participació, de les que han d'assumir de manera individualitzada.

PMU CAN PINYOL

DESPESES D'URBANITZACIÓ	
Cost obres d'urbanització PEC+IVA	320.000 €
honoraris PMU, projecte d'urbanització i direcció obra	50.000 €
Despeses de redacció tramitació i gestió	10.000 €
Total despeses imputables a la reparcel·lació	380.000 €

PMU CAN GRATACÓS

DESPESES D'URBANITZACIÓ	
Cost obres d'urbanització PEC+IVA	240.000 €
honoraris PMU, projecte d'urbanització i direcció obra	50.000 €
Despeses de redacció tramitació i gestió	10.000 €
Total despeses imputables a la reparcel·lació	300.000 €

PAU1, PAU2, PAU3, PAU4, PAU5, PAU6, PAU7 I PAU8

Cadascun d'aquests polígons ha d'assumir les següents despeses d'urbanització de la infraestructura comuna proporcionalment al coeficient de participació establert a la normativa.

DESPESES D'URBANITZACIÓ	
Cost obres d'urbanització (Vialitat i serveis bàsics) PEC+IVA	400.000 €
honoraris projecte d'urbanització i direcció obra	70.000 €
Total despeses imputables d'infraestructura comuna	470.000 €

Cadascun d'aquests polígons de forma separada ha d'assumir les despeses d'urbanització corresponents a la redacció i tramitació dels projectes de reparcel·lació i la seva inscripció si fos necessari: 6.000 €

En el cas de les actuacions de dotació aïllades, els propietaris poden donar compliment al deure de cessió de zona verda urbanitzada determinada a l'article 100.4 del TRLUC substituint pel seu

equivalent en metàl·lic. Aquests imports s'actualitzaran en el moment d'atorgament de la llicència que habiliti una densitat superior i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. Per cada habitatge nou, s'ha de calcular la previsió de 10 m² de sòl de zona verda en base a l'article 100.2 del TRLUC. S'ha estimat que actualment el cost d'adquisició i urbanització de 10 m² és de 11.275,84€.

2.9.1.7. Viabilitat econòmica resultant per l'àmbit

Per determinar la viabilitat econòmica de l'operació, caldrà primer deduir del valor total de l'àmbit un cop urbanitzat, el valor corresponent a la cessió d'aprofitament que correspongui segons es determina en la memòria i la normativa de la present MPGM, segons l'article 43 TRLUC.

En el cas dels àmbits subjectes a PMU, el càlcul de la cessió d'aprofitament ha de realitzar-se en base a l'apartat 43.1.b del TRLUC, tal com es justifica i detalla a la memòria i normativa d'aquest pla, i atenent que per mitjà d'aquesta modificació de planejament urbanístic general s'incrementa el sostre edificable del polígon li correspon el 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic. Així, es té en consideració també la cessió d'aprofitament ja prevista en la MPGM de la clau 8a, on ja es considerava una actuació de dotació per increment dels usos previstos i de la seva intensitat.

En el cas dels polígons d'actuació urbanística, que substitueixen i simplifiquen els polígons delimitats en la MPGM del Nucli Antic, es manté el deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic en base a l'article 43.1 del TRLUC.

En el cas de les actuacions aïllades de dotació, estaran subjectes al deure de cessió del 15% de l'increment d'aprofitament establert a l'article 43.1.b.

Aquestes estimacions de les valoracions de l'aprofitament i de la corresponent cessió a l'administració actuant, s'hauran d'actualitzar en el moment de redacció del projecte de reparcel·lació i la seva aprovació inicial, conforme a la legislació vigent d'aplicació. En el cas de les actuacions de dotació aïllades, on els propietaris poden donar compliment d'aquest deure de cessió de sòl substituint pel seu equivalent en metàl·lic, aquests imports s'actualitzaran en el moment d'atorgament de la llicència que habiliti una densitat superior i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

Deduït el valor de la cessió, resulta un aprofitament privatiu del que restem també les càrregues d'urbanització. El valor unitari del sòl, un cop acabada la operació, resulta de dividir aquest aprofitament privatiu per la superfície total de cada polígon.

PMU CAN PINYOL

VALOR URBANITZAT	INCREM APROF	CESSIÓ APROF 15% INCR	IMPORT CÀRREGUES	APROF. PRIVAT	€/m ² sòl
1.259.533,00 €	610.666,66 €	91.600,00 €	380.000,00 €	787.933,00 €	193,93 €

PMU CAN GRATACÓS

VALOR URBANITZAT	INCREM APROF	CESSIÓ APROF 15% INCR	IMPORT CÀRREGUES	APROF. PRIVAT	€/m2sol
932.739,16 €	200.367,10 €	30.055,07 €	300.000,00 €	602.684,10 €	209,79 €

PAU1, PAU2, PAU3, PAU4, PAU5, PAU6, PAU7 I PAU8

	VALOR URBANITZAT (€)	CESSIÓ APROF 10%	IMPORT CÀRREGUES	APROF.PRIVAT	€/m2st
PAU-1	194.113,61 €	19.411,36 €	53.511,69 €	121.190,56 €	627,93 €
PAU-2	263.511,74 €	26.351,17 €	72.642,81 €	164.517,76 €	627,93 €
PAU-3	262.505,97 €	26.250,60 €	72.365,54 €	163.889,83 €	627,93 €
PAU-4	116.640,40 €	11.664,04 €	32.154,49 €	72.821,87 €	566,71 €
PAU-5	110.740,31 €	11.074,03 €	30.528,00 €	69.138,27 €	566,71 €
PAU-6	115.278,84 €	11.527,88 €	31.779,15 €	71.971,81 €	566,71 €
PAU-7	516.965,78 €	51.696,58 €	142.512,99 €	322.756,21 €	627,93 €
PAU-8	125.168,08 €	12.516,81 €	34.505,33 €	78.145,94 €	596,53 €
TOTAL	1.704.924,73 €	170.492,47 €	470.000,00 €	1.064.432,26 €	

L'objectiu d'aquests polígons és el de procedir a la cessió d'aprofitament i assumir la càrrega d'urbanització de forma proporcional a l'aprofitament atribuït per la ordenació. Donada la proposta d'ordenació i la ubicació d'aquests polígons envoltat de sòl consolidat, on l'estructura de la propietat d'aquests àmbits no es modifica, el repartiment de l'aprofitament no s'efectua de manera uniforme al sòl. Així es justifica l'equilibri per metre quadrat de sostre.

ACTUACIONS AÏLLADES DE DOTACIÓ

En quant a les unitats aïllades de dotació, tal com hem explicat abans, caldrà calcular de manera independent donat que les condicions d'edificació varien per cadascuna de les parcel·les delimitades. Seguint amb els dos exemples de mostra la valoració final de cadascun.

COND. HABITATGE	VALOR 2 HAB	CESSIÓ APROF 15%	SUST. ZONA VERDA	VALOR FINAL
habitatge 9,6x12xpb+2	347.594,11 €	13.652,58 €	11.275,84 €	322.665,69 €
habitatge 9,6x12xpb+1	231.729,41 €	9.101,72 €	11.275,84 €	211.351,84 €

2.9.2- Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació

L'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. No obstant, ha de tenir en consideració en aquest cas que el planejament vigent no s'ha dut a terme, ni en el cas de la MPGM del Nucli antic, ni en el cas de la MPGM de la Clau 8a, així es procedeix a detallar com s'ha considerat l'aplicació d'aquest precepte per cada àmbit.

Com a criteri de valoració utilitzarem el mateix que per al càlcul de l'avaluació econòmica i financera de la proposta.

Tant els valors de venda, construcció i valors residuals de sòl, s'estarà els ja detallats en l'apartat anterior 2.9.1. Així resulta:

	Uni +350	Uni 150	pluri 150	COMERCIAL
VRS=Vv/k -Vc	742,41	1.005,77	854,50	263,04
Factor d'homogeneïtzació a habitatge lliure	0,74	1,00	0,85	0,31

2.9.2.1. Valor total del sòl de l'àmbit del Planejament vigent

Tenint en consideració els paràmetres establerts a cadascun dels àmbits pels diferents planejaments, detallarem quin planejament es considera vigent per aquest càlcul, donat que no s'han patrimonialitzat les previsions.

PMU CAN PINYOL

Aquest àmbit parteix de la MPGM del nucli antic on es deixa la major part de la finca amb la clau 8a amb els usos molt limitats, reconeixent ús existent d'habitatge unifamiliar aïllat de gran dimensió. La resta de l'àmbit qualificat de zona verda. El planejament vigent (MPGM clau 8a) permet l'ampliació d'usos i intensitat, però en molts casos amb el requisit d'un planejament derivat i preveient la cessió de l'increment d'aprofitament com actuació de dotació.

Donat que la nova proposta de planejament refon les previsions d'aquest planejament vigent i amplia a més a més el sostre, i caldrà un posterior planejament derivat, es considera que hem de partir de la MPGM del nucli antic.

	m2 sostre	m2 sol	ús considerat	VRS (€/m2st)	VALOR TOTAL
Edificació principal	376+282	4.063,07	habitatge +350	742,41	648.866,34 €
Celler	180				
Edificació auxiliar	36				
TOTAL	1474	4.063,07			648.866,34 €

PMU CAN GRATACÓS

Novament aquest àmbit parteix de la MPGM del nucli antic on es deixa la finca amb la clau 8a amb els usos molt limitats, reconeixent ús existent d'habitatge unifamiliar aïllat de gran dimensió. El planejament vigent (MPGM clau 8a) permet l'ampliació d'usos i intensitat i preveu la substitució econòmica de la cessió de l'increment d'aprofitament com actuació de dotació i de zones verdes, però en molts casos amb el requisit d'un planejament derivat.

Donat que la nova proposta de planejament refon les previsions del planejament vigent, però proposa la reserva de zona verda en la pròpia finca i amplia a més a més el sostre considerat com a planta baixa, i preveu igualment un posterior planejament derivat, es considera que hem de partir de la MPGM del nucli antic.

	m2 sostre	m2 sol	us considerat	VRS (€/m2st)	VALOR TOTAL
Edificació principal	694	2.872,74	habitatge +350	742,41	515.232,54 €
Soterrani	1651		sala banquets	131,52	217.139,52 €
total	1894	2.872,74			732.372,06 €

PAU1, PAU2, PAU3, PAU4, PAU5, PAU6, PAU7 I PAU8

En aquest cas, hem de tenir en consideració que el planejament vigent delimitava 4 polígons d'actuació que no s'han portat a terme, on hi havia molta més edificabilitat, però també moltes més finques per a procedir al repartiment.

S'ha procedit a realitzar un càlcul aproximat del sostre teòric a adjudicar en funció del % de participació calculat amb la superfície de la parcel·la respecte a la superfície de l'àmbit. I posteriorment restant les càrregues de cessió d'aprofitament i d'urbanització.

	m2 sol	% PARTICIPACIÓ	st adjudicació teòrica	VALOR TOTAL (€)
PAU-1	265	4,11%	184,34	185.401,74 €
PAU-2	319,34	4,95%	222,14	223.419,59 €
PAU-3	507,56	7,87%	353,07	355.103,80 €
PAU-4	104	1,61%	72,34	72.761,44 €
PAU-5	100	1,55%	69,56	69.962,92 €
PAU-6	126	1,95%	87,65	88.153,28 €

PAU-7	896,7	19,11%	405,07	407.409,50 €
PAU-8	333	7,10%	150,43	151.296,27 €
TOTAL	2651,6			1.553.508,55 €

UNITATS D'ACTUACIÓ AÏLLADA DE DOTACIÓ

En quant a les unitats aïllades de dotació, utilitzarem els dos mateixos exemples de tipologia que a la proposta, amb un únic habitatge per parcel·la, segons les determinacions de la MPGM del Nucli Antic.

COND. HABITATGE	m2 sostre	VALOR 1 HAB
habitatge 9,6x12xpb+2	345,6	256.576,90 €
habitatge 9,6x12xpb+1	230,4	171.051,26 €

2.9.2.2. Despeses d'urbanització planejament vigent

PMU CAN PINYOL

En el cas del PMU Can Pinyol, la MPGM de Nucli Antic no estableix cap altra càrrega que la d'urbanització de la part de zona verda objecte de cessió de la UA-7. Per tant també les despeses de redacció del corresponent projecte d'urbanització i instruments necessaris de planejament derivat i gestió en funció de l'ús.

DESPESES D'URBANITZACIÓ	
Cost obres d'urbanització PEC+IVA	175.000 €
honoraris PMU, projecte d'urbanització i direcció obra	50.000 €
Despeses de redacció tramitació i gestió	10.000 €
Total despeses imputables a la reparcel·lació	235.000 €

El planejament vigent, la MPGM de la clau 8a estableix una cessió de zona verda amb substitució econòmica que s'hauria calculat respecte a l'augment de densitat possible, que es considera augmenta 2 habitatges.

Sust. zona verda / hab
11.275,84 €

PMU CAN GRATACÓS

En el cas del PMU Can Gratacós, la MPGM de Nucli Antic no establia cap càrrega d'urbanització. El planejament vigent, la MPGM de la clau 8a estableix una cessió de zona verda amb substitució econòmica que s'hauria calculat respecte a l'augment de densitat possible, que es considera augmenta 2 habitatges.

Sust. zona verda / hab
11.275,84 €

PAU1, PAU2, PAU3, PAU4, PAU5, PAU6, PAU7 I PAU8

Per cadascun d'aquest polígons s'ha considerat les despeses que haguessin hagut de suportar derivat de la reparcel·lació de la UA9 i la UA10 de la MPGM del nucli antic, tenint en consideració el % de participació en funció de la superfície aportada a l'àmbit.

DESPESES D'URBANITZACIÓ UA9	
Cost obres d'urbanització (Vialitat i serveis bàsics) PEC+IVA	718.200€
honoraris projecte d'urbanització i direcció obra	50.000 €
Despeses de redacció tramitació i gestió	15.000 €
Total despeses imputables d'infraestructura comuna	783.200 €

DESPESES D'URBANITZACIÓ UA9	
Cost obres d'urbanització (Vialitat i serveis bàsics) PEC+IVA	580.800€
honoraris projecte d'urbanització i direcció obra	50.000 €
Despeses de redacció tramitació i gestió	15.000 €
Total despeses imputables d'infraestructura comuna	645.800 €

En el cas de les actuacions de dotació aïllades, no existien en el planejament vigent, i per tant tant per portar a terme les previsions d'aprofitament no estaven subjectes a cap càrrega.

2.9.2.3. Viabilitat econòmica resultant del planejament vigent.

Per determinar la viabilitat econòmica de l'operació en el cas del planejament vigent, caldrà primer deduir del valor total de l'àmbit un cop urbanitzat, el valor corresponent a la cessió d'aprofitament que correspongui segons els planejaments tinguts en consideració. Deduït el valor de la cessió i les càrregues d'urbanització, resulta:

PMU CAN PINYOL

VALOR URBANITZAT	INCREM APROF	CESSIÓ APROF 15% INCR	IMPORT CÀRREGUES	SUST. ZONA VERDA	APROF. PRIVAT	€/m2st	€/m2sol
746.833,00 €	97.966,66 €	14.695,00 €	235.000,00 €	33.827,52 €	463.310,48 €	530,10 €	114,03 €

*No s'ha tingut en consideració el valor de la part de zona verda no subjecte a cessió.

PMU CAN GRATACÓS

VALOR URBANITZAT	INCREM APROF	CESSIÓ APROF 15% INCR	SUST. ZONA VERDA	APROF. PRIVAT	€/m2st	€/m2sol
810.162,52 €	77.790,46 €	11.668,57 €	33.827,52 €	764.666,43 €	403,73 €	266,18 €

PAU1, PAU2, PAU3, PAU4, PAU5, PAU6, PAU7 I PAU8

	VALOR TOTAL (€)	CESSIÓ APROF 10%	IMPORT CÀRREGUES	APROF. PRIVAT	€/m2st	€/m2sol
PAU-1	185.401,74 €	18.540,17 €	29.499,03 €	137.362,54 €	745,17 €	518,35 €
PAU-2	223.419,59 €	22.341,96 €	35.548,00 €	165.529,64 €	745,17 €	518,35 €
PAU-3	355.103,80 €	35.510,38 €	56.500,10 €	263.093,33 €	745,17 €	518,35 €
PAU-4	72.761,44 €	7.276,14 €	11.576,98 €	53.908,32 €	745,17 €	518,35 €
PAU-5	69.962,92 €	6.996,29 €	11.131,71 €	51.834,92 €	745,17 €	518,35 €
PAU-6	88.153,28 €	8.815,33 €	14.025,95 €	65.312,00 €	745,17 €	518,35 €
PAU-7	407.409,50 €	40.740,95 €	123.394,17 €	243.274,38 €	600,57 €	271,30 €
PAU-8	151.296,27 €	15.129,63 €	45.823,87 €	90.342,78 €	600,57 €	271,30 €
TOTAL	1.553.508,55 €	155.350,86 €	327.499,80 €	1.070.657,90 €		

ACTUACIONS AÏLLADES DE DOTACIÓ

En quant a les unitats aïllades de dotació, en el planejament vigent no estaven subjectes a cessió d'aprofitament, ni a cap tipus de càrrega.

COND. HABITATGE	m2 sostre	VALOR 1 HAB
habitatge 9,6x12xpb+2	345,6	256.576,90 €
habitatge 9,6x12xpb+1	230,4	171.051,26 €

2.9.2.4.- Comparativa de la viabilitat econòmica entre Planejaments.

PMU CAN PINYOL:

De la comparativa del valor unitari de sòl urbanitzat, es dedueix que la rendibilitat econòmica de la modificació augmenta lleugerament, no obstant no s'ha tingut en compte el possible valor de la zona venda que no es subjecte ce cessió en el planejament vigent.

	APROF. PRIVAT	€/m2st	€/m2sol
PLANEJAMENT VIGENT	463.310,48 €	530,10 €	114,03 €
PROPOSTA	787.933,00 €	534,55 €	193,93 €

PMU CAN GRATACÓS:

De la comparativa del valor unitari de sòl urbanitzat, es dedueix que la rendibilitat econòmica de la modificació disminueix lleugerament, motivat per la incorporació de la cessió efectiva de la zona verda, i no com a substitució econòmica.

	APROF. PRIVAT	€/m2st	€/m2sol
PLANEJAMENT VIGENT	764.666,43 €	403,73 €	266,18 €
PROPOSTA	602.684,10 €	318,21 €	209,79 €

Com a conseqüència de l'anterior es pot concloure que la modificació de PGM plantejada suposa pel que els dos PMU un equilibri entre els polígons d'actuació i uns valors adequats i viables econòmicament.

PAU1, PAU2, PAU3, PAU4, PAU5, PAU6, PAU7 I PAU8:

De la comparativa per valor total de l'aprofitament privat de les actuacions en aquest entorn del carrer Pare Baldiri, es pot comprovar que no augmenta. Si comparem polígon a polígon, donat els objectius ja explicats de la nova ordenació proposada, alguns augmenten i altres disminueixen respecte a les previsions d'una possible reparcel·lació del planejament vigent. De la comparativa del valor de sostre per metre quadrat, els polígons no tenen diferències de més del 15%.

	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA DE PLANEJAMENT	
	APROF.PRIVAT	€/m2st	APROF.PRIVAT	€/m2st
PAU-1	137.362,54 €	745,17 €	121.190,56 €	627,93 €
PAU-2	165.529,64 €	745,17 €	164.517,76 €	627,93 €
PAU-3	263.093,33 €	745,17 €	163.889,83 €	627,93 €
PAU-4	53.908,32 €	745,17 €	72.821,87 €	566,71 €
PAU-5	51.834,92 €	745,17 €	69.138,27 €	566,71 €
PAU-6	65.312,00 €	745,17 €	71.971,81 €	566,71 €
PAU-7	243.274,38 €	600,57 €	322.756,21 €	627,93 €
PAU-8	90.342,78 €	600,57 €	78.145,94 €	596,53 €
TOTAL	1.070.657,90 €		1.064.432,26 €	

ACTUACIONS AÏLLADES DE DOTACIÓ

En quant a les unitats aïllades de dotació, el quadre reflexa els dos supòsits d'exemple, amb el valor del planejament vigent i la proposta un cop descontats les cessions d'aprofitament i de la substitució econòmica de la reserva de zones verdes.

De la comparativa per valor total obtingut es pot comprovar que aquest valor augmenta.

COND. HABITATGE	m2 sostre	VALOR 1 HAB	VALOR 2 HAB
habitatge 9,6x12xpb+2	345,6	256.576,90 €	322.665,69 €
habitatge 9,6x12xpb+1	230,4	171.051,26 €	211.351,84 €

2.9.3- Informe de Sostenibilitat Econòmica

L'article 59.13.d. determina que 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.

També, el Text Refós de la Llei del Sòl, defineix a l'article 15.4 la documentació de les actuacions de nova urbanització referent a sostenibilitat econòmica:

"Artículo 15.4. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

La publicació del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, ha concretat les determinacions establertes a la Llei. Els continguts venen definits per l'article 3.1 del reglament.

"Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y poblaciones potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

En el cas particular que ens ocupa, es considerarà també el fet que la major part dels terrenys del polígon definit són finques municipals patrimonials.

2.9.3.1. Context econòmic actual.

Correspon a l'apartat 2.8.4.3 de la memòria social d'aquesta MPGM

2.9.3.1.1 Distribució i localització de l'activitat econòmica i del teixit empresarial.

Correspon a l'apartat 2.8.4.3.1 de la memòria social d'aquesta MPGM

2.9.3.1.2. Característiques del mercat laboral local.

Correspon a l'apartat 2.8.4.3.2. de la memòria social d'aquesta MPGM

2.9.3.1.3. Situació econòmica de les persones i de les llars.

Correspon a l'apartat 2.4.8.4.3. de la memòria social d'aquesta MPGM

2.9.3.2 Conclusions del context econòmic i social

Correspon a l'apartat 2.8.4.3.4 de la memòria social d'aquesta MPGM

2.9.3.3. Justificació de la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

La present modificació basa la justificació i conveniència de la mateixa en la necessitat de concretar l'ordenació del sector, tenint en consideració el seu entorn i les potencialitats que des de diversos punts de vista té el sector en relació al seu entorn i que s'han detallat en altres apartats de la memòria.

Per altra banda, la present modificació no suposa un increment de sostre ni de nombre d'habitatges respecte el planejament vigent i únicament en el cas de les parcel·les i edificacions amb clau 8a, can Gratacós i can Pinyol és possible implantar usos productius.

Efectivament, només en el cas de les finques qualificades com a Verd privat protegit (clau 8a) és que són susceptibles d'incorporar altres usos que el residencial, dins una variada gamma d'usos compatibles amb la seva condició d'edificis i entorns protegits. Aquests usos venen regulats en la modificació de PGM específica per aquesta qualificació a tot el municipi i per donar-li més flexibilitat a l'hora de posar en ús aquestes edificacions, aquests usos poden simultanejar-se amb les condicions de compatibilitat, superfícies mínimes i màximes que es defineixen a l'esmentat pla. Destacar que en aquest cas es tracta d'edificacions existents, als que sumar altres 600 m² st de nova implantació, i altres que tot i existents, poden canviar la seva condició de soterrani a PB.

Com ja s'ha citat a la memòria social d'aquest pla, el municipi de Sant Boi de Llobregat té un índex 1,903 de relació entre les persones en situació de treballar residents al municipi i els llocs de treball proveïts en el mateix. Per tant lluny de tractar-se d'una ciutat dormitori ens trobem davant un territori equilibrat, que té la voluntat de mantenir els teixits d'activitat econòmica del municipi i que pugna per assolir una major mixticitat d'usos a l'entorn urbà.

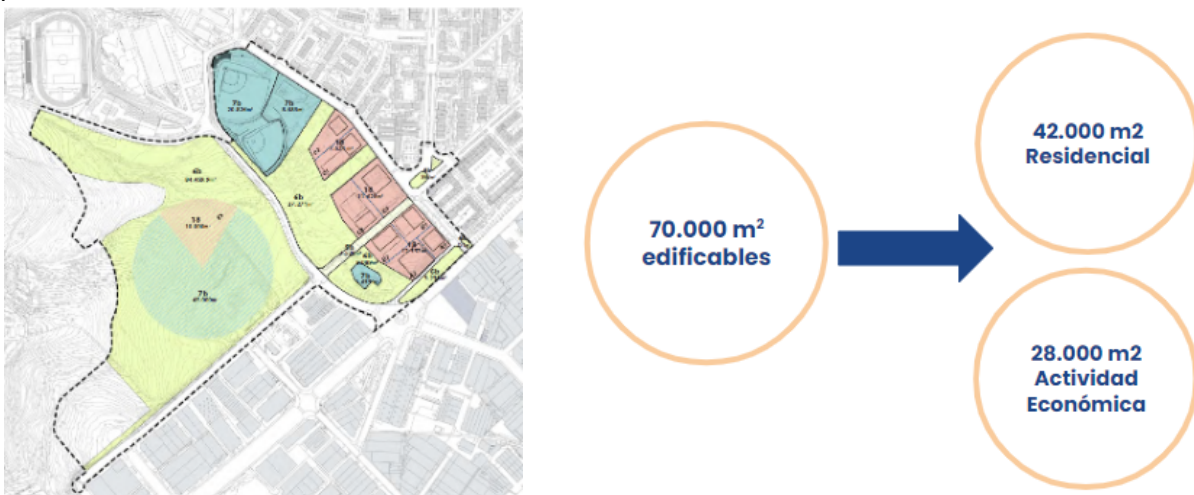
Per tant, si bé aquesta intervenció suposa només una actuació de molt petita dimensió en relació als usos productius, hi ha altres intervencions planificades per diferents instruments urbanístics, que sí que tenen entre els seus objectius crear nous sòls destinats a usos productius, com és el cas de la **MPGM dels àmbits d'activitat econòmica del Delta del Llobregat**. Als dos sectors que es localitzen a Sant Boi es preveu nova activitat econòmica. En aquest moment es troben en situació d'avanç de pla i s'ha iniciat l'avaluació ambiental. Les dades que es detallen endavant són un primer ordre de magnituds que pot variar durant la tramitació del Pla.

- Pel cas del **sector Antic Hiper** l'edificabilitat total podria estar entre el 60.000-70.000 m²st destinats a activitat econòmica.

- Pel que fa al **sector Llevant**, les dades són les que segueixen i com es pot veure, tot i tractar-se d'un sector de baixa intensitat d'edificabilitat, la seva localització és privilegiada.



També s'està tramitant actualment la **MPGM del sector Can Gavarrot**, que donada la seva localització es planteja tingui un component de barreja i equilibrar d'usos residencials (60%) i productius destacada (mínim 40%).



No només s'han i s'estan duent a terme accions vinculades a la creació de nou sòl per activitat econòmica, sinó també, altres diferents línies d'actuació, d'una banda, per poder atraure nova activitat econòmica en sectors econòmics rellevants a la ciutat i d'altra la millora dels espais i teixits destinats a activitat econòmica al municipi, que en són més de 300 ha i 10 sectors.

Vinculat a la primera i en desenvolupament de l'Estratègia CAPACI(U)TAT del programa DUSI-Fons Feder, s'han dut a terme dues actuacions recentment finalitzades:

1. Estratègia de comunicació i promoció dels valors i potencials de la ciutat.
2. Rehabilitació del Palau Marianao per acollir el centre de formació i impuls de projectes relacionats amb la salut mental i la salut en general.

D'altra banda, s'ha elaborat l'**AGENDA per als polígons d'activitat econòmica de Sant Boi de Llobregat**. Aquest document, alineat als principis del Pla d'Acció Local de l'Agenda Urbana de Sant Boi i al recentment aprovat Pla de Mandat 2023-2027, realitza una diagnosi acurada sobre l'estat dels PAE a Sant Boi, amb la voluntat de garantir el desenvolupament de l'activitat econòmica i la millora d'aquests PAE sota els paràmetres del desenvolupament sostenible establerts a l'Agenda

urbana. En aquest sentit dur a terme propostes integrades des de la visió de la promoció econòmica, l'urbanisme i ambiental.

2.9.3.4. Estudi de la Liquidació del Pressupost Municipal.

Pel que fa a tota la informació del pressupost municipal del període 2024, podem consultar-la en la web municipal en el següent [enllaç](#):

2.9.3.5 Impacte de la despesa en les finances públiques.

L'estructura de la propietat en l'àmbit definit a la present MPGM no inclou finques patrimonials de titularitat municipals. Això implica que l'Ajuntament no desenvoluparà un paper com a propietari en el processos reparcel·latoris que s'han de dur a terme, sinó que només serà administració actuant.

Tot i així, haurà d'assumir part dels costos d'urbanització previstos, atès que, com s'ha explicat reiteradament, aquesta modificació suposa una reducció tant en l'edificabilitat total com en el nombre d'habitatges, però no en el sòl destinat a sistemes ni en els espais amb necessitat de millora i urbanització. Atenent a l'avaluació econòmica de l'actuació, al punt anterior, les persones propietàries faran front als deures i càrregues urbanístiques que li són aplicables segons les determinacions legals establertes. Tanmateix aquestes aportacions no seran suficients per les necessitats del sector.

En conseqüència, l'Ajuntament haurà d'assumir part dels costos d'urbanització i millora dels entorns propers als polígons delimitants. En concret parlem de l'espai verd de l'entorn del carrer Pare Baldiri i de la carretera del Bori. No així les actuacions vinculades a dotar de serveis urbanístics aquests polígons, que són càrrega de les esmentades finques, ja que fan possible que esdevinguin solars edificables. Dit això, queda clar que la modificació de pla determina acuradament les càrregues que corresponen a cadascuna de les finques subjectes a actuacions de renovació o a actuacions de dotació, en funció de l'establert a la legislació vigent i de la viabilitat econòmica i urbanística de les actuacions.

Així mateix la normativa urbanística i el pla d'etapes, a l'apartat 2.10, estableixen també l'obligatorietat que el projecte d'urbanització dels esmentats eixos sigui un únic, definint clarament, la distribució per fases de les actuacions, i per cadascuna la part que correspon a les persones propietàries de sòl i la que correspon a l'Ajuntament.

Més enllà dels serveis urbanístics bàsics que han de proveir (establerts a la legislació vigent), els eixos del carrer Pare Baldiri i l'antiga carretera del Bori tenen un paper d'eixos verds i cívics dins l'estructura urbana i la infraestructura verda de la nostra ciutat. Així, en tant que en la major part correspon a l'Ajuntament fer-hi front a la seva urbanització i que queda garantit normativament que el projecte d'urbanització tindrà en compte fases i pressupostos desglossats segons l'obligació de cadascun dels agents intervinents; l'Ajuntament de Sant Boi planteja la possibilitat

de cercar cofinançament extern per l'execució d'aquests eixos. En concret fons europeus, la convocatòria dels quals es troba pendent de publicació i en la qual estem treballant de manera intensa.

Si bé, a data d'avui, no disposem del projecte d'Estratègia Territorial Integrada, doncs no han estat publicada la convocatòria, en el moment en el qual aquest document s'aprovi provisionalment, aquesta convocatòria pot inclús haver estat adjudicada. Resulta doncs necessari que l'Ajuntament assegurí disposar del finançament abans de l'aprovació provisional i garantir la viabilitat de l'execució dels eixos, de manera coordinada amb les obres requerides per tal que les noves edificacions comptin amb la condició de solar.

- Ingressos derivats de la MPGM

Per altra banda, cal valorar els ingressos que s'obtindran pel normal desenvolupament de l'àmbit, la totalitat dels quals té com a destí::

1- Deure de cessió d'aprofitament urbanístic dels polígons delimitats, que es detallen al plànol de gestió urbanística. Suposarà un increment del patrimoni públic de sòl i habitatge de l'administració local, donada l'actual regulació tant les finques adjudicades corresponents al deure de cessió d'aprofitament de les persones propietàries dels sectors subjectes a planejament derivat, així com dels polígons delimitats o actuacions aïllades de dotació establertes, les finques adjudicades o les aportacions econòmiques obtingues hauran de destinar-se a la promoció d'habitatges protegits de lloguer o al finançament de la construcció dels esmentats habitatges, si s'escau.

Tot i que l'estudi de viabilitat econòmica determina unes aproximacions, que es poden consultar, no serà fins al moment en que s'aprovin els corresponents projectes de Reparcel·lació on es determinaran els valors del deures de cessió obligatòria de l'aprofitament total que s'adjudicaran a l'Ajuntament de Sant Boi, com administració actuant, per part dels propietaris del sòl.

2- Igualment un cop executat el planejament, es podran calcular els ingressos que s'obtenen dels tributs originats pels nous habitatges i la nova activitat.

Altres despeses derivades de la MPGM:

Cal valorar el cost de manteniment dels sistemes d'espais lliures públics., en gran part ja públics, per als qual es modifica en gran la funcionalitat i el destí. La superfície destinada a parc urbà de nova creació a nivell local (clau 6b) és de 6.105 m² sòl, mentre que el sòl amb clau de via cívica correspon a 4.484 m² sòl. En tant que es tracta d'una superfície important, i els projectes d'urbanització que es redactin hauran de seguir les determinacions de l'informe ambiental, que

fan èmfasi en la viabilitat ambiental dels mateixos, garantint el mínim consum hídric, de manteniment de parcs i jardins i enllumenat públic.

2.10.- Definició d'etapes per l'execució de pla.

D'acord amb l'article 58 del TRLU, els plans d'ordenació urbanística municipal estableixen, per mitjà de l'agenda, quan no tenen programa d'actuació urbanística, les determinacions pròpies d'aquests pel que fa a les prioritats i les previsions temporals de l'execució del pla.

En el cas dels polígons delimitats en l'entorn del carrer Pare Baldiri, la redacció del projecte d'urbanització unitari de tot l'eix verd i la ctra del Bori es portarà a terme per l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, amb la primera fase d'urbanització. Es preveu l'execució pugui ser de forma unitaria o en 4 fases que es corresponen amb cadascuna de les illes. Es prioritza com a fase 1, la urbanització de l'eix cívic de la ctra del bori. En segon lloc, les dues illes centrals entre el carrer Ramon Estruch i ctra. del Bori, poguent dividir-se en dos fases (fase 2 i 3) en funció de l'ordre dels polígons que es desenvolupin per la iniciativa privada. En tercer lloc, com a fase 4, l'obertura fins a ronda Sant Ramon de l'eix Pare Baldiri. L'ordre d'execució de les fases pot ser alterat justificadament en funció del desenvolupament dels polígons.

La fase 1, 2 i 3 d'urbanització es preveu la seva execució en un termini de 4 anys des de l'aprovació definitiva del present document. La fase 4, de manera consecutiva en un segon termini 4 anys.

El termini màxim previst per l'execució pel sistema de compensació dels polígons d'actuació s'estableix en 4 anys a partir de la recepció de les obres d'urbanització de les fases 2 i 3 del carrer Pare Baldiri. Passat aquest termini l'Ajuntament podrà instar el canvi de sistema o modalitat i rescabalar-se de les despeses d'urbanització avançades en funció de la quota de participació establerta en la present modificació.

Així mateix es fixa un termini màxim de 4 anys per l'inici de la tramitació dels dos plans de millora urbana: PMU Cam Gratacòs i PMU Can Pinyol.

2.11.- Incorporació de la perspectiva de gènere i igualtat

L'elaboració de la present modificació de planejament ha incorporat i realitzat diferents accions per tal de millorar l'impacte de l'acció urbanística des de la perspectiva de gènere i la igualtat.

- Accions participatives dutes a terme en l'elaboració del diagnòstic com per exemple la realització d'una marxa exploratòria, realitzada en data 18 de novembre de 2021, tal i es detalla a la memòria de participació ciutadana d'aquest pla.
- En el procés de definició de la proposta d'ordenació i en l'elaboració del document en el seu conjunt, la perspectiva de gènere i d'igualtat han estat sempre presents, concretant-se en:
 - La normativa recull a l'article 11 els criteris, vinculats a la perspectiva de gènere i adreçats a garantir la igualtat, que han d'incorporar la planificació i disseny dels sistemes públics, vials i zones verdes.
 - Mitjançant la urbanització del carrer Pare Baldiri i carretera del Bori es millorarà i crearan dos itineraris a peu accessibles i de qualitat que connecten el Barri de Marianao amb el

Mercat de la Muntanyeta trajecte utilitzat pels ciutadans que es desplacen a peu per a la realització de les tasques de la vida quotidiana.

- Mitjançant la proposta d'ordenació es creen més fronts edificats al carrer Pare Baldiri i Carretera del Bori (si es compara amb la situació actual), que aportaran vigilància informal a l'àmbit eliminant així trams de carrers percebuts com a insegurs a dia d'avui.
- En quan a la mobilitat en l'àmbit es prioritza el vianant al trànsit rodat qualificant el sistema viari com a 5b sistema viari - via cívica per garantir una urbanització on els vianants seran prioritaris.
- Qualificant el carrer de Pare Baldiri de sistema viari com a 5b sistema viari - via cívica i clau 6 sistema d'espais lliures es garanteix proporcionar una xarxa per a la vida quotidiana millorant el dia a dia de les persones usuàries. Posant al centre del projecte el desenvolupament de la vida quotidiana de les persones.

Aquesta modificació ha estat redactada per:

Mireia Matas i Estany Arquitecta del Departament de Planejament i gestió urbanística	Alba Garcia i Moya Arquitecta del Departament de Planejament i gestió urbanística	Sonia Rodríguez Soriano Arquitecta del Departament de Planejament i gestió urbanística
--	---	--

Maria Salinas i Salinas Arquitecta, Directora de l'Àrea de de Model de Ciutat

Serveis Tècnics del Departament de Planejament i gestió urbanística:

Maria Salinas Salinas	Arquitecta, Directora de l'Àrea de Àrea de Model de Ciutat
Mireia Matas Estany	Arquitecta del Departament de Planejament i gestió urbanística
Alba Garcia Moya	Arquitecta del Departament de Planejament i gestió urbanística
Sonia Rodríguez Soriano	Arquitecta del Departament de Planejament i gestió urbanística
Luís Fernández Fernández	Arquitecte del Departament de Planejament i gestió urbanística
Anna Aracil Piqué	Delineant del Departament de Planejament i gestió urbanística

Lletrat dels Serveis Jurídics:	Jordi Espinosa Garcia
---------------------------------------	-----------------------

Sant Boi de Llobregat, març 2024.