

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

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ



MIREIA MATAS
ESTANY - DNI
38109542Z
(TCAT)

Firmado digitalmente
por MIREIA MATAS
ESTANY - DNI
38109542Z (TCAT)
Fecha: 2024.03.14
14:21:52 +01'00'

MARIA
SALINAS
SALINAS

Fecha:
2024.03.1
4 15:06:06
+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 Ple de
l'Ajuntament de Sant Boi
de Llobregat
Fecha: 2024.04.10 11:51:03
+02'00'



Àrea de Model de Ciutat
Departament de planejament i gestió urbanística

INDEX

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1.- Introducció.
- 1.2.- Situació i àmbit.
- 1.3.- Estat actual i històric
- 1.4.- Estructura de la propietat
- 1.5.- Marc legal aplicable i Planejament vigent.
- 1.6.- Desenvolupament i estat d'execució del planejament
- 1.7.- Programa participació ciutadana

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 (subàmbit 1)
- 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

3.- Normes urbanístiques

4.- PLÀNOLS:

4a.- Plànols d'informació:

- i1.- Situació i àmbit de la modificació.
- i2.- Parcel·lari i topogràfic
- i3.- Ortofotoplànol
- i4.- Situació actual. Fotografies i alçats.
- i5.- Figures de planejament tramitades a l'àmbit de la present modificació.
- i6.- Serveis existents
- i7.- Planejament vigent. Zonificació
- i8.- Planejament vigent. Ordenació de l'edificació.

4b.- Plànols d'ordenació:

- o1.- ZONIFICACIÓ.
- o2.a.- ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ SUBÀMBIT 1
- o2.b.- ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ clau 15 Sb fora del subàmbit 1
- o3.- Gestió urbanística.
- o4.- Servituds aeronàutiques.

5.- Document comprensiu

6.- Annexes:

- A1.- memòria de patrimoni
- A2.- informe ambiental
- A3.- memòria del procés de participació ciutadana
- A4.- annex fotogràfic

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1.- Introducció.

Aquesta modificació de planejament té com a objectiu principal 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.

Aquest àmbit ja estava inclòs dins l'àmbit d'una modificació de major abast que es va aprovar definitivament l'any 2004, la Modificació puntual de Pla General Metropolità a l'àmbit del nucli antic, i que ja tenia com a objectiu la millora d'aquest entorn. Però aquesta no s'ha desenvolupat i presenta dificultats per fer-ho a raó de diversos motius que es detallaran més endavant.

L'àmbit de la 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, també dues 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 també, alhora, d'una part de la ciutat amb **una important presència de verd**, corresponent sobretot als espais no edificats de les parcel·les privades. Característica que pren un interès especial a raó de que està envoltat per una part de ciutat altament densificada com és el barri de Marianao, i per tant **envoltat d'una part de ciutat amb un ús social intensiu de l'espai públic**.

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, ambiental i social**.

Aquesta circumstància de no desenvolupament de les previsions del planejament vigent, permet ara entomar la **modificació del planejament vigent com una bona oportunitat per millorar l'ordenació d'acord amb el projecte de ciutat que hi ha a Sant Boi des de fa anys, i que dins del marc de desenvolupament urbanístic sostenible es caracteritza per donar molta més importància a aspectes ambientals, socials i patrimonials**. Considerant, en la mesura del possible, la voluntat dels propietaris del sòl (per tal d'evitar l'oposició que alguns manifesten a la transformació). I havent estudiat i valorat les aportacions que els ciutadans van realitzar en el marc del procés de participació ciutadana efectuat (consultable com a annex del present document) i definint una gestió urbanística fàcilment desenvolupable i el més senzill possible.

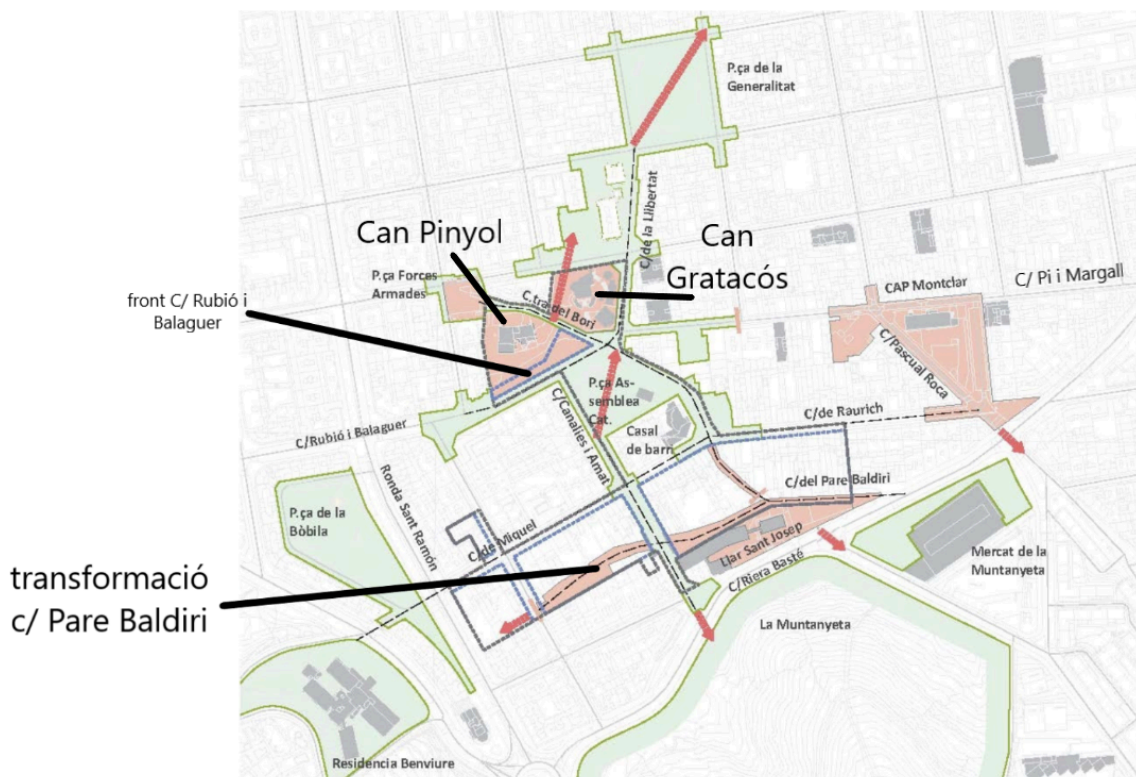
Es tracta d'una modificació que, en relació al planejament vigent, **no comporta cap increment del nombre d'habitatges, ni de sostre, ni dels usos admissibles o la intensitat d'aquests**. Tot el contrari, tal i com es podrà veure amb més detall a continuació, **la modificació representa una important disminució del sostre i del nombre d'habitatges, així com també un increment de superfície de la zona verda pública**.

Així, la modificació ha de suposar la transformació d'aquest entorn en **un espai referent al barri de Marianao** i com no podria ser d'una altra manera en el àmbit concret d'actuació i en el context actual, ha de suposar també la **transformació cap a un espai on la presència del verd (tant el públic com el privat) ha de ser protagonista, així com les persones i el seu benestar.**

Una modificació per a la que la recerca de **l'equilibri entre els diferents aspectes ambientals, socials i patrimonials a considerar, juntament amb el també difícil equilibri entre els interessos públics i privats concurrents, la viabilitat econòmica i la participació de la ciutadania, ha comportat una feina complexa, pròpia de les actuacions emplaçades en entorns com el que és objecte de la present modificació.** Atès que tal i com s'anirà explicant amb més detall a continuació, es tracta d'un indret de la ciutat on coincideixen dues realitats ben diferents: una part de ciutat consolidada i una altra que podríem descriure com a inacabada o si més no, incompleta (el carrer Pare Baldiri).

Una modificació que està 100% alineada amb el projecte de ciutat, atès que no representa cap nou consum de sòl, sinó que correspon a una actuació de millora d'un sòl situat dins la trama urbana consolidada del municipi.

I una modificació per a la que 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, del barri de Marianao i per extensió, de tota la ciutat de Sant Boi de Llobregat.



(Font de la imatge: J.G.Fiol i C. Prandini)

1.2.- Situació i àmbit.

Tal i com s'ha avançat a l'apartat anterior, la modificació abasta la millora de l'àmbit a l'entorn del carrer Pare Baldiri i carretera del Bori i també la modificació de la normativa de la clau 15sb. Tot inclòs dins el barri de Marianao de Sant Boi de Llobregat.

Es tracta d'uns sòls situats a la part sud del barri de Marianao, que tot i no estar inclosos dins el que es considera pròpiament el nucli antic de Sant Boi, correspon en bona part a la primera expansió d'aquest produïda cap a finals del segle XIX i principis del segle XX. Per tant uns sòls amb un caràcter ben diferent al de la realitat que l'envolta. I és que el seu entorn, el barri de Marianao, va ser objecte de transformació com a conseqüència del gran creixement demogràfic sobretot esdevingut a partir dels anys 60 del segle passat.

L'àmbit de la modificació té un alt potencial pel seu marcat caràcter històric i ambiental gràcies a que el seu teixit parcel·lari i construït, així com la presència de verd a l'espai lliure no edificat de les parcel·les, han quedat força preservats fins a data d'avui.



imatge on es pot observar el caràcter diferenciats de la carretera del Bori i de les parcel·les situades entre l'eix Miquel - Raurich i el carrer Pare Baldiri, contraposat amb l'entorn densament edificat del barri de Marianao.

Així, l'àmbit inclou bona part dels carrers Raurich, Miquel, que correspondrien a les cases d'estiueig de finals del segle XIX i principis del segle XX (amb parcel·lació estreta i allargada que presenta casa de cos al front de carrer i jardí al fons de la parcel·la, on sovint hi ha una petita construcció auxiliar), i també la carretera del Bori, que correspon a l'inici de l'antic camí entre Sant Boi i el municipi veí de Sant Climent, així com les dues edificacions catalogades que hi ha a banda i banda d'aquesta carretera: la masia de Can Pinyol (que data els seus orígens al segle XVI) i la casa senyorial de Can Gratacós (d'inicis del segle XX). I el carrer Pare Baldiri, que tot i tenir també el seu origen en un antic torrent i camí cap a l'ermita de Sant Ramon, ha estat sempre els "darreres": primer dels carrers Miquel i Raurich i després de les edificacions del carrer de l'Abat Escarré, amb poc ús a ambdós fronts del carrer, però amb una important presència de vegetació a les parcel·les privades del front nord i amb algunes torres amb molí de vent i d'altres elements arquitectònics que en caracteritzen el lloc i que ara es pretenen posar en valor.

L'àmbit es desglossa de la següent manera:

- **àmbit de la MPM:** 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:

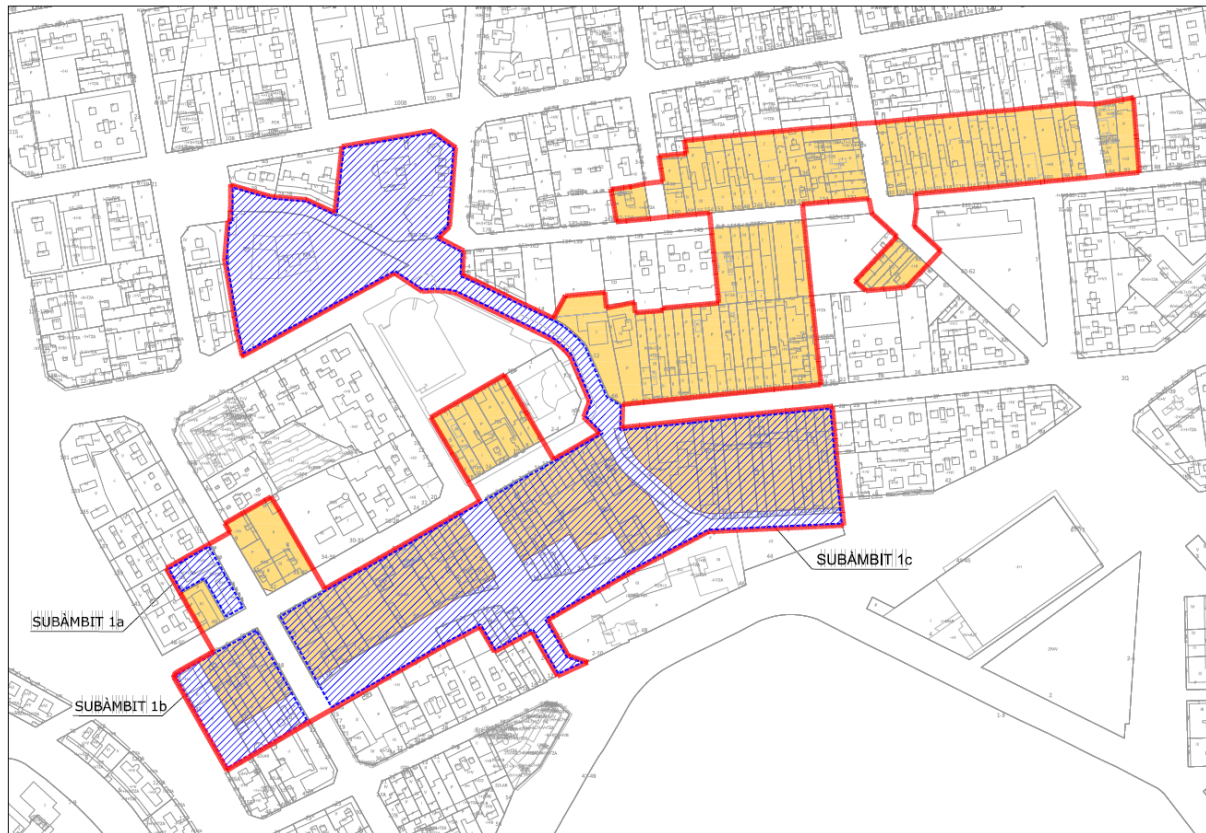
- **subàmbit 1 de la modificació:** indicat en color blau a la documentació gràfica, és on es localitza el principal gruix de la modificació (amb els corresponents canvis de zonificació, ordenació de l'edificació i de normativa). Compren els subàmbits a, b i c, els quals inclouen:

- subàmbit 1.a: comprès entre el front dels carrers Raurich i Miquel, el carrer Ramon Estruch, el carrer Pare Baldiri i l'inici de la carretera del Bori.
- subàmbit 1.b: comprès entre la Ronda Sant Ramon, el carrer Miquel, el carrer Ramon Estruch i el carrer de l'Abat Escarré.
- subàmbit 1.c: parcel·la situada a la cantonada entre els carrers Ramon Estruch i el carrer Miquel (números 12-14 i 44, respectivament).

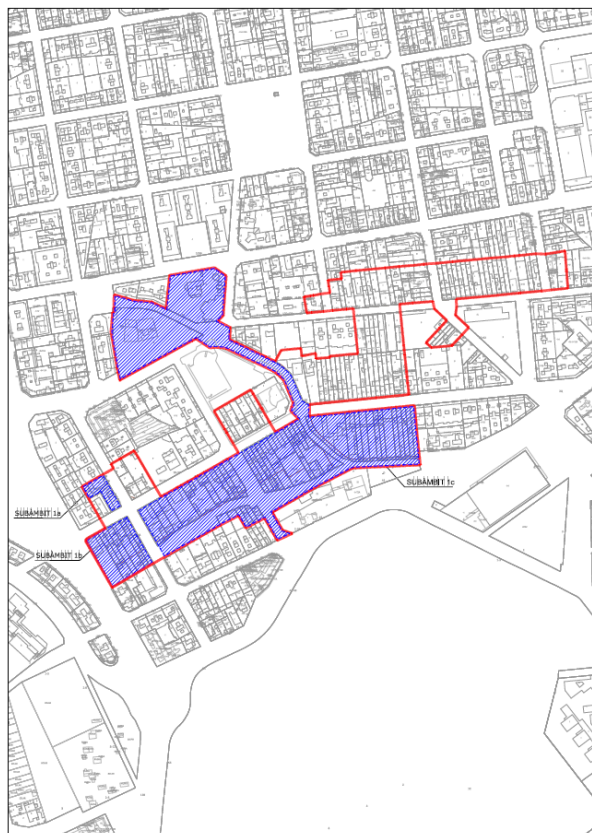
- **subàmbit 2 de la modificació:** indicat mitjançant trama de color taronja a la documentació gràfica, correspon al sòl qualificat amb clau 15sb, per al que la present modificació intervé en la normativa als efectes facilitar-ne l'aplicació, d'actualitzar-la, i permetre la subdivisió en més d'un habitatge allà on així queda justificat d'acord amb la present memòria i normativa.* Així com també inclou noves determinacions en relació a l'aparcament i mesures per millorar l'impacte ambiental de les edificacions.

(*nota: increment d'habitatges que no representa cap increment d'habitatges en el conjunt de la modificació, atès que en aquesta, el que es produeix és una important disminució tant dels habitatges, com del sostre, tal i com s'anirà explicant al present document).

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



- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE PGM
- SUB ÀMBIT 1 DE LA MODIFICACIÓ DE PGM (1a, 1b i 1c)
- SUB ÀMBIT 2 DE LA MODIFICACIÓ DE PGM (parcel·les amb clau 15sb)



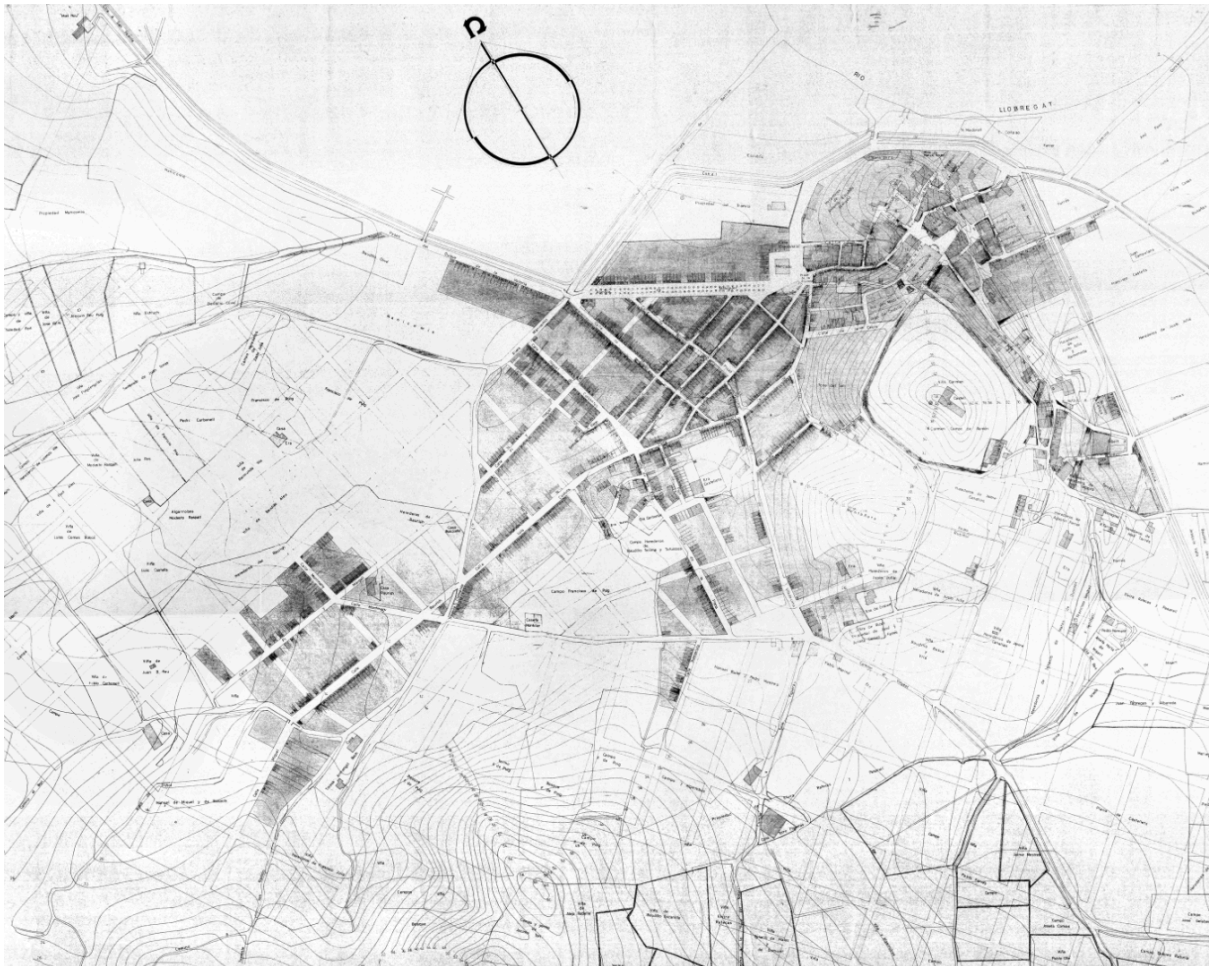
1.3.- Estat actual i històric.

Tal i com s'ha avançat amb anterioritat, l'àmbit de la modificació abasta **una part de la ciutat que té els seus orígens sobretot a finals del segle XIX i principis del segle XX** (a excepció de Can Pinyol que data del segle XVI i la carretera del Bori). És per tant, una part de la ciutat de Sant Boi que tot i estar envoltada de l'eixample sobre construït de la part Sud del barri de Marianao, (amb una gran densitat de població i amb una important mancança d'espais lliures públics a cota), presenta encara moltes característiques pròpies d'un passat que ha perdurat fins avui i que són notablement diferents respecte al teixit posterior que l'envolta.



indicació dels principals espais verds (públics i privats) situats a cota, del barri de Marianao (Font de la imatge: J.G.Fiol i C. Prandini)

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



Pla Pascual (1905), on es pot observar com els carrers Raurich, Miquel i Pi i Margall corresponen a la primera extensió del nucli antic.



ortofoto de l'any 1956 on es pot observar com l'eix c/ Raurich - carretera del Bori es va envoltant pel creixent eixample de Marianao (Font de la imatge: J.G.Fiol i C. Prandini).

La situació actual és que si bé **els carrers Raurich, Miquel i Pi i Margall** presenten les condicions i característiques pròpies dels carrers de la seva naturalesa (cadascun amb els seus matisos i singularitats propis, segons si es tracta d'un tram de carrer més proper al centre, més residencial o comercial, però en qualsevol cas, carrers amb activitat i ús social (encara que en alguns trams tinguin exclusivament ús residencial). No és aquesta la mateixa situació, ni de bon tros, del carrer Pare Baldiri o de la carretera del Bori, tal i com detallem a continuació.



carrer Miquel

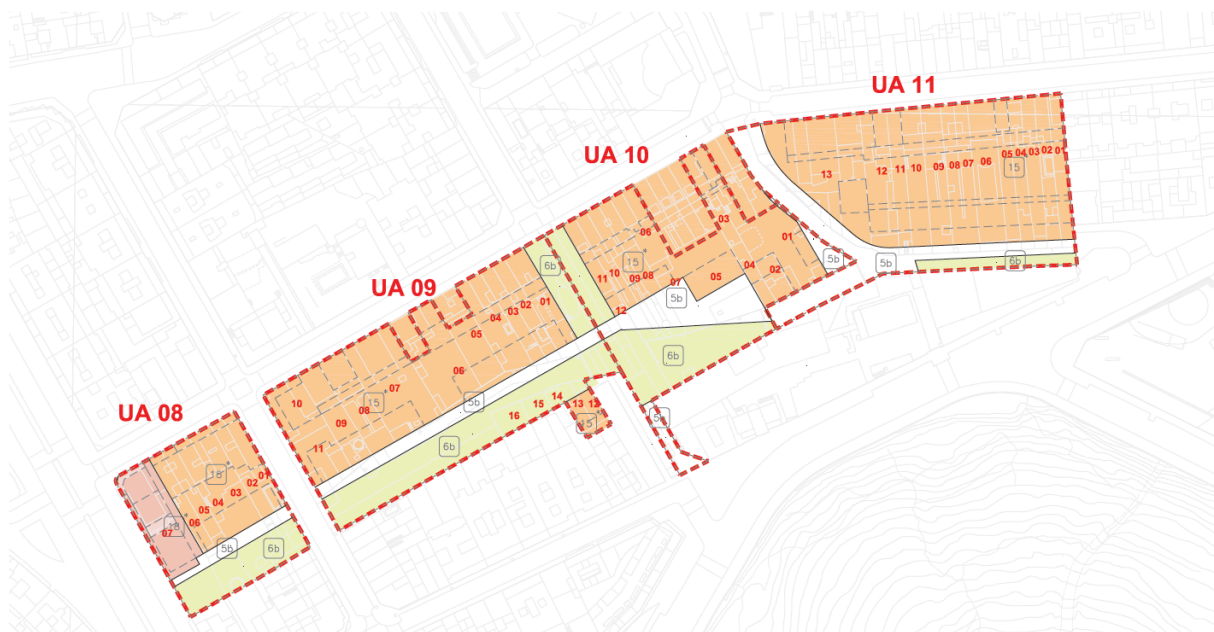


carrer Raurich



carrer Pi i Margall

Cal remarcar que d'acord amb el planejament vigent els fronts situats a la part sud del carrer Miquel i Raurich, estaven inclosos dins diferents unitats d'actuació, (UA8, UA9, UA10 i UA11, situades entre aquests carrers i el carrer Pare Baldiri), i per tant, es tracta de sòls per als que hi ha una suspensió de llicències a raó d'estar incloses dins les esmentades unitats d'actuació (que n'han impedit l'obra nova, la rehabilitació i la consolidació de les edificacions).



unitats d'actuació i zonificació definides al planejament vigent (Font de la imatge: J.G.Fiol i C. Prandini).

Pel que fa al **carrer Pare Baldiri** i a la part baixa de la carretera del Bori, són aquests uns espais amb poc ús social i que presenten una urbanització que lluny queda del que fora desitjable per a facilitar la reconversió d'aquests carrers en espais de referència al barri des del punt de vista social, però també ambiental i patrimonial.

Més detalladament, el carrer Pare Baldiri té actualment, com a ús principal, l'ús d'aparcament d'un gran nombre de vehicles (majoritàriament 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 del carrer de l'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). I és descrit entre els propis veïns com a "espai de darreres", "sense vida", "ni qualitat urbana" i percebut com un espai més aviat insegur relegat gairebé única i exclusivament a l'ús d'aparcament.



Carrer Pare Baldiri (tram comprès entre el carrer Jaume Canals Amat i el carrer Ramon Estruch)
amb ocupació i domini dels vehicles (Font: J.G.Fiol i C. Prandini)

Si bé presenta un aspecte d'espai mínimament urbanitzat, aquesta urbanització es limita a una petita capa d'asfalt i a uns quants punts d'il·luminació. Però li manquen serveis com l'escomesa d'aigua, electricitat i clavegueram a gairebé tota la seva longitud. (havent-hi només els serveis que s'indiquen al plànol i6.- Serveis existents).

I a la **carretera del Bori**, els vehicles són també els protagonistes (tant els que hi circulen com els que hi romanen estacionats). Si bé la part baixa és força 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), no presenta cap urbanització que faci lluir el caràcter històric que té, o faciliti la seva reconversió en eix cívic i verd estructurador al barri.



Carretera del Bori amb ocupació i domini dels vehicles (Font: J.G.Fiol i C. Prandini)

La masia de **Can Pinyol**, si bé presenta un estat de conservació força bo tant de l'edificació com del jardí que l'envolta, mantingut durant el temps per part dels seus propietaris, pateix les dificultats pròpies de manteniment i conservació que requereixen aquestes grans edificacions catalogades. Així com la també difícil transformació a qualsevol dels usos admesos pel planejament vigent, a raó de les característiques pròpies de l'edificació que cal preservar i que n'han justificat la catalogació.



vista aèrea de Can Pinyol

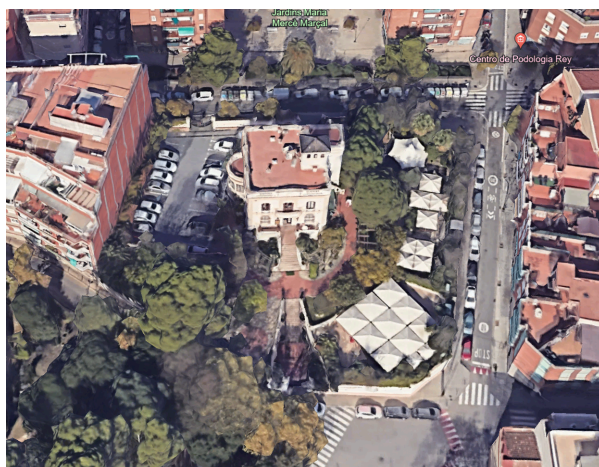


vista de la masia de Can Pinyol des del carrer Rubió i Balaguer



façana principal de la masia de Can Pinyol

La casa senyorial de **Can Gratacós**, va ser objecte de rehabilitació i canvi d'ús a la dècada dels anys 90, quan va esdevenir un restaurant per a la celebració de banquets i un bingo, va construir una gran ampliació en planta semisoterrada que va comportar, a criteri d'avui, una poc agraciada transformació de la topografia i jardins que envolten la casa. Està avui en desús i presenta també dificultats per a acollir qualsevol dels usos admesos previstos al planejament vigent a raó de les característiques pròpies de l'edificació existent.



vista aèria de Can Gratacós



entrada principal des de la carretera del Bori



mur-tancament front a la cantonada entre els carrers Llibertat, Pi i Margall i carretera del Bori

Tot el que s'ha descrit, testimonis encara visibles i reconeixibles del passat de Sant Boi, es va veure "engolit" i "desplaçat" pel creixement esdevingut al barri de Marianao, de la mateixa manera que va ocórrer a molts altres àmbits de l'entorn metropolità a partir de la dècada dels anys 60 del segle passat.

Sent, per tant, la situació actual, la d'un entorn amb especials característiques des de múltiples punts de vista (patrimonial, identitari, ambiental, etc) que mereix ser transformat per tal de que la ciutadania en pugui gaudir plenament.

Les fotografies aèrees mostrades a continuació evidencien l'espectacular transformació a la que aquest entorn s'ha sotmès en la història recent.



1945

En aquesta fotografia de l'any 1945 es pot observar com en aquella època Sant Boi era un petit municipi agrícola. Que en poc temps multiplica per gairebé set vegades la seva població: al 1.950

tenia 10.800 habitants i als anys 80, fruit de la industrialització de la comarca passa a tenir-ne 74.500. Aquest creixement tan accelerat fa que la ciutat creixi ràpidament i es densifiqui, tal i com es pot observar a la següent fotografia de l'any 1986.



1986

Fins a arribar a la situació actual, en la que bona part de l'àmbit s'ha transformat acceleradament (el barri de Marianao a l'entorn), part s'ha mantingut (els sòls corresponents sobretot a les parcel·les de casa de cos amb jardí) i part ha quedat una mica al marge de la transformació (carretera del Bori i edificacions confrontants com Can Pinyol i Can Gratacós) o totalment al marge com el carrer Pare Baldiri, el qual és ara més aviat un espai que ha quedat com a "l'ombra" de la ciutat que l'envolta.

A l'estat actual descrit, molts jardins privats són en bona part perceptibles des de la via pública. I atès que hi ha poc trànsit rodat present tant al carrer Pare Baldiri com a la carretera del Bori, convida a repensar aquest entorn com una infraestructura verda local que podria i hauria de conviure amb la xarxa peatonal municipal.

Es tractaria de mantenir i donar valor a tot allò de positiu que caracteritza aquest entorn i que el diferencia i identifica. El present document modifica el planejament a l'objecte de millorar-ne l'ordenació pel que fa al subàmbit 1, facilitant-ne l'execució per tal d'obtenir un espai públic de qualitat que mescli la infraestructura verda local amb la xarxa peatonal municipal.



2024



2024. detall del carrer Pare Baldiri on es pot observar el seu ús exclusiu com a aparcament de vehicles

1.4.- Estructura de la propietat

Les parcel·les incloses en l'àmbit de la MPGM són les que s'indiquen en el plànol d'informació i2.- parcel·lari i topogràfic.

Tal i com es pot observar presenta a una parcel·lació que sobretot correspon a parcel·les estretes i allargades, pròpies de l'època en que va créixer aquesta part de ciutat.

1.5.- Marc legal aplicable i Planejament vigent.

Marc legal:

La present modificació es redacta d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística:

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU) en la redacció donada per les diverses modificacions posteriors, el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament d'Urbanisme (en endavant RLU) i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística i la legislació estatal aplicable. Les referències a les normes urbanístiques vigents ho són al Pla General Metropolità.

La necessitat de la iniciativa de la Modificació es considera abastament raonada i justificada

(veure apartat xxxd'aquesta memòria), així com la seva oportunitat i conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents tal i com demana l'article 97.1 de l'esmentat TRLUC. La Modificació puntual de PGM requereix el procediment establert per a la seva formulació, d'acord amb els articles 85 i 96 del TRLUC.

Les modificacions que aquí es proposen no representen l'alteració de la coherència entre les previsions i l'ordenació del Pla General Metropolità i per tant no és necessària la seva revisió, sinó que n'hi ha prou amb una modificació puntual. (article 4 de les Normes Urbanístiques del PGM, en endavant NU PGM).

En compliment a l'article 96 del TRLUC, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Planejament vigent:

L'àmbit inclòs dins la present Modificació Puntual de PGM ha estat objecte de regulació mitjançant diferents instruments urbanístics, que es detallen tot seguit.

Així, els instruments urbanístics que successivament s'han anat aprovant a l'àmbit són:

- Pla general metropolità (PGM) (Exp.: 1976/000477/M; aprovat definitivament el 14/07/1976; i publicat el 19/07/1976)
- Catàleg i Pla especial de Protecció i Rehabilitació del Patrimoni arquitectònic (PEPRPA) i Pla especial de Protecció i Rehabilitació del Casc Antic (PEPRCA) (Exp.: 1988/003512/M; aprovat definitivament el 20/06/1990; i publicat el 12/11/1990)
- Modificació puntual del Pla general metropolità derivada de l'aprovació del Catàleg i Pla especial de rehabilitació i protecció del casc antic (aprovada definitivament el 25.10.1990 i publicat el 26.10.1990).
- Modificació del Pla general metropolità al sector de la Llar de Sant Josep Sant Boi de Llobregat (Exp.: 1991 / 002410 / M, aprovada definitivament el 03/12/1991 i publicada el 03/01/1992) (en endavant MPGM Llar Sant Josep)
- Pla especial de reforma interior del sector de la Llar de Sant Josep (Exp.: 1991 / 002409 / M, aprovada definitivament el 14/04/1994 i publicada el 04/11/1994)
- Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit del Nucli Antic de Sant Boi (Exp.: 2001/001204/M; aprovada definitivament el: 20/07/2004; i publicada el 15/09/2004)
- Modificació puntual del Pla general metropolità relativa a la clau 8a, verd privat protegit (Exp.: 2018 / 066672 / M, aprovada definitivament el 10/07/2020 i publicada el 14/08/2020)
- 0) (en endavant MPGM clau 8a)

En relació a aquest llistat, val a dir que l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit del Nucli Antic de Sant Boi va substituir instruments de planejament

anterior com la Modificació del Pla general metropolità al sector de la Llar de Sant Josep i el Pla especial de reforma interior del sector de la Llar de Sant Josep.

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

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

També cal esmentar que l'any 2007 es va aprovar inicialment una modificació que pretenia substituir la modificació de l'any 2004, amb el nom "Segona Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit del Nucli antic de Sant Boi de Llobregat". Però la tramitació d'aquesta no va prosperar i en conseqüència, el punt de partida i referent com a planejament vigent per a la present modificació de pla és la modificació de l'any 2004, la Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit del Nucli Antic de Sant Boi.

Breu resum de les determinacions dels diferents instruments aprovats a l'àmbit:

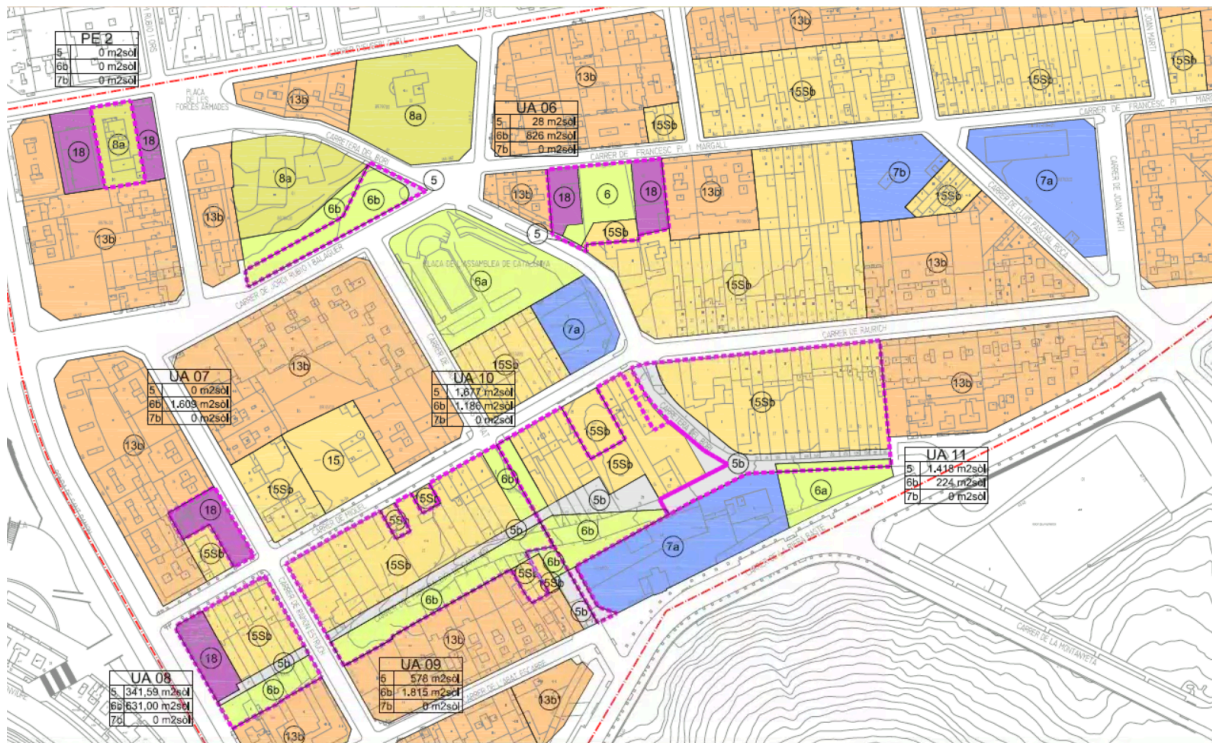
El Pla general metropolità, aprovat definitivament al 1976 (d'ara endavant, PGM), atorgava per a la majoria de finques del carrer Miquel, Raurich i Pi i Margall la clau 15, Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria. I per a les finques corresponents a Can Pinyol i Can Gratacós, la clau 8a, verd privat protegit.

El Catàleg i Pla especial de Protecció i Rehabilitació del Patrimoni arquitectònic (PEPRPA) i Pla especial de Protecció i Rehabilitació del Casc Antic (PEPRCA) van suposar l'any 1990 la catalogació de Can Pinyol, Can Gratacós, el conjunt urbà del carrer Miquel, del carrer Raurich i del carrer Pi i Margall.

També l'any 1990 es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla General Metropolità derivada de l'aprovació del PEPRCA, figura que va permetre la implantació i ampliació de la Llar Sant Josep.

L'any 2004 es va aprovar definitivament la Modificació puntual de pla general en l'àmbit del Nucli Antic de Sant Boi que va definir una ordenació que tenia com a objectiu la millora de bona part d'aquest àmbit, mitjançant diverses unitats d'actuació (Ua7, UA8, UA9, UA10 i UA11). Però cap d'aquestes unitats s'ha desenvolupat i presenta múltiples dificultats per fer-ho (desacord per part dels propietaris, conjuntura econòmica, etc). Motiu pel qual es redacta i tramita la present modificació, amb l'objectiu de desencallar la situació actual i possibilitar finalment la necessària millora que l'àmbit requereix.

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



planejament vigent: detall del plànol o2.- Qualificació del sòl de la MPMG Nucli antic de l'any 2004



planejament vigent: detall del plànol o3.1.- Ordenació de l'edificació. Sector Eixample, de la MPMG
Nucli antic de l'any 2004

1.6. Desenvolupament i estat d'execució del planejament

L'estat actual de l'àmbit deriva principalment de l'execució parcel·la a parcel·la i de les previsions que ja contenia el Pla Pascual que fixava alineacions de la xarxa de carrers existents i preveient una extensió de la ciutat que partia del nucli antic.

El PGM va delimitar un àmbit qualificat de Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 15) amb la voluntat de conservar les característiques de l'ordenació i les condicions de les edificacions existents. El desenvolupament i execució del PGM previa l'elaboració d'un Pla Especial, però també contenia la previsió de poder executar obres de nova planta, reforma i ampliació, ajustant-se als paràmetres de l'ordenació existent. Per altra banda, algunes de les parcel·les de l'àmbit també amb l'aprovació del PGM es troben afectades de vialitat o zona verda, però aquestes previsions no es van portar a terme, ni l'obtenció dels terrenys, ni la urbanització.

Posteriorment la MPGM del sector Llar Sant Josep, modifica les afectacions de vialitat i preveu per a dues de les illes d'aquest àmbit situades a l'est del carrer Jaume Canalies Amat.

És la MPGM del nucli antic, i no el PERI, la que va preveure modificacions i l'establiment de nous paràmetres edificatoris amb ordenació directa per la zona de conservació (clau 15sb) en els casos en que no van quedar inclosos dins de cap polígon d'actuació. L'execució d'aquestes previsions en sòl urbà consolidat s'han executat mitjançant llicència directa.

No obstant, la MPGM del nucli antic també va delimitar diversos polígons d'actuació on no s'havien executat les previsions del PGM i encara restaven teixits amb moltes mancances. La proposta de planejament va preveure una remodelació urbana en l'àmbit del carrer Pare Baldiri, que tampoc s'ha desenvolupat tot i que la dimensió d'aquests polígons era petita. L'estructura de la propietat i les preexistències en dificulten l'execució, que detallem a continuació.

- UA8, UA9, UA10 i UA11

Aquests polígons d'actuació tenen com a objectiu principal comú crear un nou front edificatori al carrer Pare Baldiri, la creació d'un nou espai lliure que ha de connectar l'antiga carretera del Bori, el carrer Riera Basté i la Ronda Sant Ramon. Els àmbits delimitats afecten principalment a finques edificades passants que donaven front també al carrer Raurich o Miquel, i qualificades en origen de zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria de Sant Boi (Clau 15Sb).

En el moment de delimitació d'aquests àmbits es defineix que la modalitat és econòmica, entenent que l'objectiu és que cada finca aportada es confirmi l'adjudicació al mateix propietari, un cop realitzades les cessions de sistemes i les compensacions entre propietaris. Posteriorment es va concretar la modalitat de compensació bàsica per tal que els propietaris poguessin tenir la iniciativa.

No obstant, tal com s'ha avançat, una de les principals problemàtiques d'aquests àmbits ha estat sempre que la major part dels propietaris han expressat la voluntat de no edificar al front de Pare Baldiri, mantenint les edificacions del carrer Miquel i Raurich i mantenint els jardins privats. Aquest fet ha impossibilitat l'execució en la modalitat de compensació.

En aquest cas, l'Ajuntament hagués pogut instar el canvi de modalitat a cooperació, no obstant, la present modificació intenta conjuminar els interessos públics i privats, que no han de ser necessàriament contraris.

L'objectiu principal de la present modificació ha de ser la creació d'un nou espai públic connector que s'ha de configurar com un nou eix verd per la ciutat i la preservació de l'estructura urbana del carrer Miquel i Raurich. Però es pot repensar la necessitat d'edificabilitat al carrer Pare Baldiri, sempre dotant d'un mínim ús que garantitzi la vitalitat d'aquest eix.

- UA7

L'objectiu d'aquest àmbit discontinu era establir una ordenació respectuosa amb l'habitatge unifamiliar protegit del carrer Miquel 46, a l'objecte d'aconseguir una millora del paisatge urbà, i l'adquisició de sòls de sistema viari i zona verda al carrer Jordi Rubió i Balaguer i jardins existents de Can Pinyol.

El planejament vigent en aquest polígon d'actuació va preveure a l'aprovació provisional el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació. Però durant la tramitació del text refós que havia d'incorporar les prescripcions derivades de l'informe de la Comissió d'urbanisme de Barcelona, es va modificar el sistema d'actuació a expropiació, fonamentat en un conveni que s'havia signat amb un dels propietaris de l'àmbit en data 15 de febrer de 2005. Aquest fet va ser objecte de recurs contenciós administratiu (recurs no. 158/2005), que finalment va ser resolt pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, per la Sala de lo Contenciós-Administratiu Secció tercera, amb la sentència No. 1024/2007, de data 3 de novembre de 2007, on es resolva deixar el sistema d'actuació per reparcel·lació previst a l'aprovació provisional.

No obstant aquest polígon, ja s'havia començat a desenvolupar en base a les previsions del conveni, atorgant la corresponent llicència d'edificació en data 23 de gener de 2006.

L'Ajuntament no va procedir a l'expropiació prevista en l'aprovació definitiva, en tant estava per resoldre el contenciós presentat pels propietaris afectats.

En data 24 de novembre de 2008, la Junta de Govern local va aprovar definitivament un nou conveni urbanístic signat el 30 de juny de 2008, on s'acorda deixar sense efecte el conveni anterior de data 15 de febrer de 2005.

Diferents successos posteriors com la gran crisi econòmica que comença tot just en aquest moment i que provoca que el promotor faci fallida i desaparegui, produint els embargaments per part dels bancs, i que apareguin compradors dels habitatges, que es consideren tercers de bona fe que res tenen a veure amb els antecedents esmentats, han fet del tot impossible desenvolupar-lo pel sistema de reparcel·lació.

Cal donar una solució pel que fa als deures a assumir per part de la finca edificada, i cal resoldre respecte a la necessitat d'obtenció dels sistemes previstos.

Com a conclusió dels antecedents de desenvolupament esmentats, les finques qualificades inicialment de zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria, han estat afectades per diverses previsions de planejament que no s'han arribat a executar, sense resoldre així els teixits a l'entorn del carrer Pare Baldiri i la ctra. del Bori.

La major part de les finques mantenen les edificacions i els usos anteriors al PGM, pel que es creu convenient reconsiderar aquestes previsions tenint en compte els drets patrimonialitzats, i incorporant els inputs propis de la gestió urbanística i de l'execució de planejament. Així, s'ha de trobar l'equilibri entre els interessos públics i privats que desencallin la transformació de l'àmbit, i simplifiqui la seva execució.

1.7.- Programa participació ciutadana

A l'annex de la present modificació es pot consultar

S'han realitzat diverses accions que tot seguit només llistem:

- Presentació en el Consell del Districte Marianao El 5 d'octubre de 2021, el primer tinent d'alcaldia José Ángel Carcelén i les arquitectes del Servei de Planificació i Model de Ciutat, presenten en el Consell del Districte Marianao la proposta de modificació d'aquest planejament.

- Consulta ciutadana Preceptiva per la llei de procediment administratiu 39/2015, entre l'1 de juliol i el 30 d'octubre de 2021 es realitza una consulta ciutadana en la plataforma de participació ciutadana Decidim Sant Boi, www.participa.santboi.cat/consultes
- Marxa exploratòria de la zona amb perspectiva de gènere 18 de novembre de 2021,
- Itineraris participatius als espais objecte del planejament
 - 22 de novembre 2021 pel matí
 - 25 de novembre 2021 per la tarda
- Taller participatiu: 1 de desembre de 2021 (per la tarda-vespre)
- Recollida d'aportacions A la Plataforma Decidim s'obre un espai de debat on totes les persones interessades han fet els seus comentaris i aportacions.
- Està prevista la sessió de retorn el dia 19 de març de 2024.

Ultra les accions descrites, es van tenir diverses reunions amb les persones propietàries de sòl dels diversos polígons i sectors, per grups, així també com moltes altres de caràcter individual.