

**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**

3.- NORMES URBANÍSTIQUES



CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	4
Article 1: Àmbit territorial.....	4
Article 2: Justificació de la Modificació Puntual del PGM.....	4
Article 3: Caràcter vinculant de les determinacions d'aquesta MPGM.....	4
Article 4: Marc legal de referència.....	4
Article 5: Vigència.....	5
Article 6: Modificacions.....	5
Article 7: Contingut documental.....	5
Article 8: Interpretació de les determinacions del Pla.....	7
CAPÍTOL II. RÈGIM DEL SÒL.....	7
Article 9: Classificació del sòl.....	7
Article 10: Zonificació.....	8
CAPÍTOL III. SISTEMES.....	8
Article 11: Disposicions generals als sistemes urbanístics.....	8
Article 12: Sistema viari - Clau 5 i Sistema viari vies cíviques - Clau 5b.....	13
Article 13: Sistema d'espais lliures - Clau 6.....	13
CAPÍTOL IV. ZONES.....	14
Article 14: Disposicions generals per a totes les zones.....	14
Article 15: Zona de verd privat protegit / volumetria específica - Clau 8a /18.....	15
Article 16: Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria - Clau 15Sb.....	16
CAPÍTOL V. PATRIMONI ARQUITECTÒNIC.....	21
Article 17: Elements arquitectònics amb interès patrimonial.....	21
Article 18: Disposicions generals sobre el patrimoni arquitectònic.....	22
Article 19: Intervencions subjectes a la comissió de patrimoni de l'ajuntament de Sant Boi de Llobregat.....	23
Article 20: Proteccions patrimonials incloses en l'àmbit d'aquesta MPGM.....	23
CAPÍTOL VI. LA VEGETACIÓ EN LES PARCEL·LES PRIVADES.....	23
Article 21: Determinacions en referència a l'arbrat i els jardins privats:.....	23
CAPÍTOL VII. REGULACIÓ DE LA PROMOCIÓ DE LES INSTAL·LACIONS D'AUTOCONSUM AMB ENERGIES RENOVABLES.....	24
Article 22: Instal·lacions d'autoconsum amb energies renovables.....	24
CAPÍTOL VIII. DESENVOLUPAMENT DE LA MPGM.....	25
Article 23: Desenvolupament, gestió i execució de la present modificació puntual.....	25
SECCIÓ I. ÀMBITS OBJECTE DE PLANEJAMENT DERIVAT.....	25
Article 24: Polígon subjecte a un pla de millora urbana "CAN PINYOL".....	25
Article 25: Polígon subjecte a un pla de millora urbana "CAN GRATACÓS".....	27
SECCIÓ II. ÀMBITS OBJECTE DE GESTIÓ URBANÍSTICA.....	28
Article 26: Polígons d'actuació urbanística.....	28

Article 27: Actuacions d'expropiació o cessió previstes en el planejament.....	32
Article 28: Actuacions aïllades de dotació.....	32
Article 29: Projecte d'urbanització dels sectors subjectes a la redacció d'un PMU i polígons d'actuació urbanística.....	32
SECCIÓ III. PLA D'ETAPES.....	33
Article 30: Pla d'etapes.....	33
CAPÍTOL IX. CESSIONS I DEURES DE LES PERSONES PROPIETÀRIES DE SÒL.....	34
Article 31: Cessions en polígons d'actuació urbanística Can Pinyol i Can Gratacós.....	34
Article 32: Cessions en els polígons d'actuació urbanística PAU1, PAU2, PAU3, PAU4, PAU 5, PAU6, PAU7 i PAU8.....	34
Article 33: Cessions en les actuacions aïllades de dotació.....	34
CAPÍTOL X. NORMATIVA AMBIENTAL.....	35
Article 34: Mesures preventives i recomanacions des de la vessant ambiental.....	35
CAPÍTOL XI. NORMATIVA SECTORIAL.....	35
Article 35: Servituds aeronàutiques:.....	35
Article 36: Criteris de mobilitat sostenible.....	36
Article 37: Inundabilitat.....	36
DISPOSICIONS ADDICIONALS.....	36
Article 38: Disposició addicional única.....	36
DISPOSICIONS DEROGATÒRIES.....	36
Article 39: Disposició derogatòria única.....	36
DISPOSICIONS FINALS.....	37
Article 40: Disposició final primera.....	37
Article 41: Disposició final segona.....	37

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1: Àmbit territorial

Aquesta normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit, segons queda delimitat a tots els plànols que integren i l'acompanyen.

Article 2: Justificació de la Modificació Puntual del PGM

La present modificació de planejament (en endavant MPGM), no representa cap alteració o variació substancial de les previsions de població, renda i ocupació en l'àmbit del Pla General Metropolità, que requereixin una revisió global d'aquest. Es considera, per tant, en compliment a l'article 4 de les Normes Urbanístiques de PGM que les modificacions que aquí es proposen no alteren la coherència entre previsions i ordenació de manera que faci necessària cap revisió del PGM.

Article 3: Caràcter vinculant de les determinacions d'aquesta MPGM

La present normativa i els plànols d'ordenació tenen caràcter normatiu i vinculant, tant per a l'Administració com per als particulars.

Article 4: Marc legal de referència

1. Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article 1, el Pla General Metropolità, sempre en compliment de les determinacions del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLUC), del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant, RLUC), el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant, RPLU) i del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (en endavant DL 17/2019); i tot sens perjudici del que disposi el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en endavant TRLS).
2. En allò no previst en aquesta Modificació del Pla són aplicables les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (en endavant NUPGM), les ordenances metropolitanes d'edificació i les altres normatives concurrents en matèria d'edificació, habitatge, estètica i medi ambient, així com altra legislació sectorial que sigui d'aplicació. No obstant això, el contingut de la present modificació puntual prevaldrà sobre les determinacions del PGM, que seguirà vigent en tot allò que no contradigui el present document.
3. En cas d'aparent contradicció entre text i plànols, prevaldrà allò que determini el text. En cas de contradiccions gràfiques entre plànols a diferents escales, prevaldrà allò dibuixat en el plànol a escala més detallada.

Article 5: Vigència

Aquesta modificació de Pla General serà vigent immediatament des de la publicació de la seva aprovació definitiva. Ara bé, l'execució de les intervencions que s'hi proposen estan sotmeses a la tramitació i aprovació prèvies dels planejaments derivats i dels projectes corresponents de reparcel·lació, d'urbanització i/o edificació.

Article 6: Modificacions

1. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions resultants d'una millor adaptació sobre el terreny dels projectes.
2. Seran d'aplicació l'article 188.4 del TRLUC en relació a reajustament d'alineacions i rasants, i l'article 188.5 del TRLUC i l'article 45 del RPLU, pel que fa a concreció de l'ordenació de volums.

Article 7: Contingut documental

El contingut d'aquesta MPGM s'ajusta al que es disposa en el TRLUC, i el RLUC, i consta de la documentació següent:

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 compresiu

6.- Annexes:

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

Article 8: Interpretació de les determinacions del Pla

1. Les normes urbanístiques s'interpretaran atenent el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats de la Modificació Puntual expressats en la Memòria.
2. Els dubtes d'interpretació d'aquesta MPGM es resolen de conformitat amb els criteris establerts per l'article 10 del TRLU. Així, en cas d'imprecisió i/o contradicció entre els documents normatius del present Pla, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics i equipaments comunitaris
3. Allà on els plànols d'ordenació de l'edificació pretenen reflectir la realitat física construïda, quan hi hagi diferències entre l'ordenació fixada en el plànol i la realitat, prevaldrà l'edificació existent, sempre que aquesta s'hagi executat amb llicència i no suposi un fora d'ordenació en relació en la zonificació.
4. Per a tot allò que no quedi expressament definit en aquesta normativa, seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, aprovat definitivament el 14.07.76 i publicat al BOP el 19.07.76 (en endavant NUPGM).

CAPÍTOL II. RÈGIM DEL SÒL

Article 9: Classificació del sòl

Tot el sòl inclòs dins l'àmbit d'aquesta MPGM correspon a sòl urbà.

Fruït del desenvolupament urbanístic en l'àmbit de la MPGM, en resulten sols classificats com a sòl urbà consolidat i d'altres com a sòl urbà no consolidat.

Els sòls inclosos dins els àmbits subjectes a figures de planejament derivat com Can Pinyol, Can Gratacós, els Polígons d'Actuació Urbanística i els sòls afectats de sistemes al carrer Pare Baldiri i a la carretera del Bori entre el carrer Pare Baldiri i carrer Miquel i Raurich han de considerar-se sòl urbà no consolidat per algun dels motius següents:

- El PGM, al 1976 determina per aquests àmbits una ordenació urbanística amb afectacions dels teixits urbans existents per cessions de sistemes.
- Les finques compreses dins l'àmbit d'actuació d'aquesta MPGM amb front al carrer Pare Baldiri i carretera del Bori (tram entre carrer Pare Baldiri i carrer Raurich i Miquel) no disposaven ni disposen de tots els serveis urbanístics bàsics que

determina l'article 29 del TRLU i per tant no compleixen amb les determinacions que estableix l'article 30 del TRLU per al sòl urbà consolidat.

- El carrer Pare Baldiri i el tram de la carretera del Bori entre el carrer Pare Baldiri i carrer Miquel i Raurich, tot i que a primera vista l'entorn té un caràcter d'urbanitzat, cal destacar que mai s'ha urbanitzat aquest àmbit. Manquen serveis urbanístics bàsics com el clavegueram. Dels serveis que poden existir, son fruit d'actuacions per part de l'Ajuntament per tal de garantir un mínim d'urbanitat però que en cap cas atorguen la condició de sòl urbà consolidat.
- En desenvolupament del planejament general del 1976, la modificació de pla general a l'any 2004 sotmet aquests terrenys a actuacions de transformació urbanística, i per tant els incorpora en polígons d'actuació urbanística tot definint la ordenació i els paràmetres urbanístics al nivell de detall de planejament derivat.
- Com a conclusió, aquests sols compleixen amb totes les característiques definides en l'article 31 del TRLUC com a sòl urbà no consolidat i per tant queda justificada la seva classificació urbanística com a SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT.

Els sòls compresos dins de l'àmbit de la MPGM que no compleixen les condicions de sòl urbà no consolidat es consideren sòl urbà consolidat.

Article 10: Zonificació

Per al subàmbit 1, la zonificació és la que es detalla a continuació, tal i com es pot consultar al plànol 01.- zonificació nova ordenació.

QUADRE ZONIFICACIÓ

ZONES

8a/18 zona de verd privat protegit /de volumetria específica	4.619 m ²
15Sb zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria	15.911 m ²
18 zona d'ordenació volumetria específica	665 m ²

TOTAL ZONES	21.195 m²
--------------------	-----------------------------

SISTEMES

5 sistema viari	626 m ²
5b sistema viari vies cíviques	4.484 m ²
6 sistema d'espais lliures	6.105 m ²

TOTAL SISTEMES	11.215 m²
-----------------------	-----------------------------

TOTAL	32.410 m²
--------------	-----------------------------

CAPÍTOL III. SISTEMES

Article 11: Disposicions generals als sistemes urbanístics

Pel que fa als elements de configuració de l'espai públic els projectes d'urbanització complementaris corresponents els detallaran seguint en la mesura del possible, els criteris següents:

1. Criteris d'igualtat i perspectiva de gènere:

- 1.1. Els passeigs, àrees de pas, parcs i places hauran d'estar dotades amb prou il·luminació nocturna, amb llums compatibles amb els arbres i altra vegetació.
- 1.2. La disposició dels llums serà eficaç, prioritzant les persones sobre els vehicles.
- 1.3. Els parcs i places estaran dotats de llocs d'ombra, amb arbrat, si és possible. Les àrees de trobada i relació disposaran d'elements per donar zones d'ombra.
- 1.4. Es tindrà en compte l'orientació de l'espai públic respecte al sol per ubicar correctament les àrees de repòs.
- 1.5. Es procurarà que les àrees de repòs no estiguin al costat d'una via de trànsit rodut.
- 1.6. Els bancs estan ubicats de manera que permeten posar cadires de rodes o cotxets d'infants als costats.
- 1.7. La disposició del mobiliari urbà i dels espais verds no restaran visibilitat evitant potenciar la sensació d'inseguretat.
- 1.8. S'evitarà la creació de desnivells que dificultin la visibilitat dels recorreguts, tant per l'orientació com per a la sensació d'inseguretat.
- 1.9. Els itineraris amb desnivells hauran de poder ser utilitzats per persones amb mobilitat reduïda, persones que es desplacen amb cadira de rodes, i també per persones que porten cotxets de nadó o carrets de la compra.
- 1.10. Els itineraris pavimentats permeten travessar el parc o plaça en temps de pluja ja que disposen de paviment antilliscant.
- 1.11. Les voreres es dissenyaran amb amplada mínima suficient per al pas de persones amb croses o amb cadira de rodes.
- 1.12. Es disposaran passos de vianants convenients per a persones que van a peu a distàncies no gaire separades, d'acord amb la dimensió i la importància de les voreres.
- 1.13. Es ressaltaran els passos de vianants amb plataformes enrassades amb les voreres i rampes desaccelerades, allà on sigui possible.

- 1.14. Cal garantir les condicions bàsiques d'accessibilitat i no-discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.
- 1.15. Cal garantir les condicions d'accessibilitat universal, física, sensorial i cognitiva, en els àmbits de més impacte en la vida diària de la ciutadania.
- 1.16. Fomentar una societat accessible on totes les persones puguin dur a terme les activitats de la vida diària i quotidiana de la manera més autònoma possible.
- 1.17. Garantir l'establiment de les condicions d'accessibilitat universal (física, sensorial i cognitiva) necessàries perquè els espais d'ús públic, els edificis i els mitjans de transport, garanteixin l'autonomia, la igualtat d'oportunitats i la no-discriminació de les persones amb discapacitat o amb altres dificultats d'interacció amb l'entorn.
- 1.18. Garantir una ciutat inclusiva, reduïnt la percepció de discapacitat de les persones amb diversitat funcional a raó de mobilitat reduïda, de diferents capacitats o característiques físiques, sensorials i cognitives que es poden donar al llarg de la vida.
- 1.19. Editar materials adaptats com mapes tàctils, fitxes de fauna i flora, o d'elements patrimonials.
- 1.20. Sempre que sigui possible, les parades de transport públic disposaran de marquesines i/o elements de protecció, amb vidres o material transparent per evitar sensació d'inseguretat.
- 1.21. Els jocs per la mainada estaran agrupats en àrees protegides amb tanques baixes que impedeixen l'entrada de gossos.
- 1.22. Les àrees d'activitats i jocs per a persones adultes i grans, estaran situades a prop de les de la mainada.
- 1.23. S'habilitaran, si s'escau, àrees protegides, separades i tancades per als gossos, de dimensions suficients i dotades de sistemes de recollida d'excrements i papereres.
- 1.24. Quan es creïn carrers o altres vies i espais urbans, s'ampliarà el nomenclàtor amb noms de dones, donant-los visibilitat i reconeixement.

2. Criteris de vegetació i connectivitat ecològica:

- 2.1. Evitar Introduir espècies que no tinguin a veure amb el caràcter històric de l'indret.
- 2.2. Millorar la qualitat de la vegetació existent.
- 2.3. Les espècies per l'enjardinament s'adequaran a les característiques bioclimàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit. Hauran de ser de baixes necessitats hídriques, de manteniment i tenir un potencial bioinvasor nul.
- 2.4. Potenciar la connectivitat ecològica en el disseny dels espais lliures urbans,

implantant espècies vegetals que es relacionin amb els espais que es volen relacionar.

- 2.5. Conservar els peus arboris, conjunts arbrats i masses de vegetació natural preexistents amb especial valor i més significatius del sector.
- 2.6. Incorporar al disseny espais complementaris als hàbitats, com ara cossos d'aigua o hotels d'insectes.
- 2.7. Implantar vegetació en relació als espais verds d'interès ambiental.

3. Criteris en la gestió de l'aigua:

- 3.1. Promoure un ús sostenible de l'aigua, basat en la protecció a llarg termini dels recursos hídrics disponibles.
- 3.2. Preveure la xarxa separativa de les aigües pluvials i residuals, estudiant la possibilitat d'implantar dipòsits per l'aprofitament de les aigües de pluja i de les aigües grises.
- 3.3. Assegurar l'òptim tractament i depuració de les aigües grises quan s'hagin d'emprar en la gestió de l'espai públic.
- 3.4. Reutilitzar les aigües pluvials (i en la mesura del possible les aigües grises) per al manteniment de la vegetació i altres usos urbans.
- 3.5. Mantenir gestionats els recorreguts preferents de l'aigua i eliminar els obstacles que puguin minimitzar la seva funció.
- 3.6. Utilitzar espècies vegetals amb baixos requeriments hídrics.
- 3.7. La urbanització dels carrers incorporarà sistemes de drenatge sostenible (SUD's) per a la gestió de l'aigua d'escorrentia superficial i es prioritzaran els paviments infiltrants.
- 3.8. Minimitzar la impermeabilització del sòl i facilitar la infiltració de les aigües d'escolament al subsòl, especialment a les zones on puntualment es pugui acumular.
- 3.9. Protegir els recursos hídrics i minimitzar el consum d'aigua derivat del planejament.
- 3.10. En les zones verdes, afavorir la laminació de l'aigua de pluja i emmagatzemant, així com la infiltració de l'aigua que no es pugui aprofitar.

4. Criteris constructius:

- 4.1. Es recomana la utilització de materials de baixa absortivitat i elevada emissivitat per tal d'evitar l'Illa de Calor Urbana.
- 4.2. Es promourà l'ús de materials de baix impacte ambiental.
- 4.3. Utilitzar estratègies i/o elements constructius amb menor empremta ecològica.
- 4.4. La materialitat i distribució dels elements que configuren l'espai públic i el

sistema d'espais lliures han d'afavorir l'eficiència energètica de les edificacions de l'entorn.

- 4.5. Dissenyar l'enllumenat exterior considerant el caràcter de "connector ambiental" del carrer Pare Baldiri.
- 4.6. Es recomana la lluminària de baixa alçada dirigida als espais de trànsit i estada i amb detector de presència.
- 4.7. Evitar l'excessiva artificialització i ocupació del sòl, mantenint la major superfície del sòl permeable possible.
- 4.8. En l'espai públic, s'ha de garantir que la superfície permeable sigui la màxima possible tot garantint itineraris per als vianants i trànsit rodat amb paviment impermeabilitzat. La superfície permeable s'ha de localitzar, prioritàriament, a les zones on potencialment es pot acumular aigua.

5. Criteris de mobilitat:

- 5.1. Dissenyar els espais de mobilitat a peu i en bicicleta per tal que travessin els espais lliures de major qualitat paisatgística.
- 5.2. Es potenciaran les connexions sostenibles pel que fa a la mobilitat, mitjançant la millora de l'espai per als vianants i bicicletes, i la facilitació en la connexió amb rutes existents.
- 5.3. Fomentar l'accessibilitat al transport públic, a peu i en bicicleta.
- 5.4. Reduir el trànsit rodat al carrer Pare Baldiri i Carretera del Bori per reduir la contaminació de l'aire i el soroll derivat d'aquest.
- 5.5. Garantir l'establiment de les condicions d'accessibilitat universal als mitjans de transport.

6. Criteris paisatgístics:

- 6.1. Preservar i potenciar els valors paisatgístics i elements identitaris millorant la qualitat de l'espai lliure.
- 6.2. Promoure una xarxa d'itineraris paisatgístics, utilitzant les traces de camins existents, i zones d'estada accessibles a peu o en bicicleta, per facilitar la percepció dels valors del paisatge i el coneixement del territori.
- 6.3. En els projectes d'urbanització convé ubicar els punts de trobada en els espais més simbòlics de l'entorn, d'aquesta manera s'amplia el coneixement sobre el patrimoni local, i es configuren els espais com a llocs de referència.

7. Criteris de salut:

- 7.1. Generar espais amables per al vianant, millorant la qualitat dels carrers quant a confort climàtic.
- 7.2. Humanitzar la ciutat per afavorir activitats, millorar la salut i garantir les necessitats de la ciutadania.
- 7.3. Completar o reforçar les rutes de senderisme, contribuint a connectar els 2 espais verds més propers a l'àmbit, la Muntanyeta i l'espai lliure entre Can Paulet i el carrer de Benviure.
- 7.4. Relligar el sistema de recorreguts en els espais lliures de caràcter forestal que afavoreixin la vinculació amb l'Anella Verda de Sant Boi de Llobregat.

8. Criteris gestió de residus:

- 8.1. Caldrà preveure els espais necessaris per a la deposició i recollida selectiva de residus i facilitar-ne la posterior gestió dels residus produïts.

Article 12: Sistema viari – Clau 5 i Sistema viari vies cíviques – Clau 5b

1. S'identifica al plànol d'ordenació o1.- zonificació nova amb clau 5 i 5b.
 - La zonificació amb "CLAU 5 SISTEMA VIARI" comprèn els espais reservats a la circulació de vehicles, al seu aparcament i a la mobilitat de vianants segons es determini en els corresponents projectes d'urbanització.
 - La zonificació amb "CLAU 5b VIES CÍVIQUES" comprèn vies urbanes d'interès municipal i d'especial caràcter cívic com a suport d'activitats i de relacions ciutadanes, de preferent significació per a vianants i regulació especial de la circulació i aparcament segons es determini en els corresponents projectes d'urbanització.
2. El sistema viari haurà d'incorporar tots els serveis urbanístics (aigua, gas, electricitat, clavegueram, enllumenat, xarxes de telefonia) necessaris perquè les parcel·les que hi donin front assoleixin la condició de solar d'acord amb l'article 29 del TRLUC. El posicionament dels serveis serà soterrat i s'ajustarà als requeriments normatius de l'ajuntament de Sant Boi de Llobregat.
3. Els projectes d'urbanització complementaris podran també realitzar ajustos de detall a les rasants. Aquests ajustos només poden ser derivats d'una major precisió.
4. La xarxa viària definida en aquesta modificació s'executarà d'acord amb les especificacions de traçat i dimensionat contingudes als plànols d'ordenació i a les fitxes d'ordenació del mateix.
5. Per tot allò no indicat o detallat específicament en les presents normes urbanístiques, seran d'aplicació els articles del 196 al 199 de les NN UU de PGM de Normes aplicables referent a la clau 5 sistema viari.

Article 13: Sistema d'espais lliures – Clau 6

1. S'identifica, en el plànol d'ordenació o1.- zonificació amb la clau 6 i comprèn els diferents espais lliures.
2. No s'admet cap tipus d'edificació en aquest sistema llevat dels petits quioscos destinats a la venda de premsa i altres productes autoritzats segons procediment de l'Ordenança Municipal reguladora de l'ús de domini públic i segons Pla Especial d'ordenació d'usos urbans de l'Ajuntament de Sant Boi.
3. Per tot allò no indicat o detallat específicament en les presents normes urbanístiques, seran d'aplicació els articles del 200 al 204 de les NN UU de PGM de Normes aplicables referent a la clau 6 sistema general d'espais lliures.

CAPÍTOL IV. ZONES

Article 14: Disposicions generals per a totes les zones.

1. Per tot allò no indicat o detallat específicament en les presents normes urbanístiques, seran d'aplicació els articles del 223 al 235 de les NN UU de PGM de Normes aplicables a tots els tipus d'ordenació de l'edificació.
2. Regulació de l'aparcament:
 - 2.1. Les parcel·les amb ús d'habitatge resten exempts de la obligatorietat de la previsió obligatòria de les places d'aparcament establertes pel Pla especial d'ordenació d'usos urbans de Sant Boi de Llobregat.
 - 2.2. Les parcel·les subjectes a PMU hauran de garantir les places d'aparcament d'acord el Pla especial d'ordenació d'usos urbans de Sant Boi de Llobregat vigent.
 - 2.3. Les dimensions de les portes de garatge es minimitzaran per tal d'integrar-se en l'entorn. L'amplada màxima haurà de ser de 2,50m. L'alçada haurà de ser coherent amb les altres obertures de façana.
 - 2.4. Les portes de garatge han de seguir els criteris estètics de les portes amb caràcter històric existents en l'àmbit. Els colors hauran d'existir en les fusteries de l'entorn.
3. Regulació de les tanques (dimensions i materials):
 - 3.1. Tanques en situació tipus 1: (si la tanca correspon al pati d'entrada principal de l'habitatge) tindran una alçada màxima de 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.
 - 3.2. 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.

- 3.3. 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) tindran una alçada màxima de 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.
 - 3.4. Tanques en situació tipus 4: (separacions entre parcel·les) les tanques podran ser opaques fins una alçada màxima de 1,80 metres.
 - 3.5. Els materials d'acabat de les parts inferiors d'obra seran o mitjançant el manteniment dels paraments existents amb caràcter històric i en cas d'obra nova amb estucats i pintats amb colors coherents amb l'àmbit.
 - 3.6. Sols es permeten materials prefabricats per als casos d'utilització temporal transitòria vinculada a fases de construcció previstes en llicències de nova construcció que estiguin en vigor.
 - 3.7. Portes a les tanques: les portes de les tanques compositivament s'hauran d'ajustar a la tanca on s'ubiquen. L'alçada de la porta no podrà sobrepassar mai l'alçada de la tanca.
4. Gestió de l'aigua:
- 4.1. En els projectes d'edificació d'obra nova o gran rehabilitació s'haurà d'incorporar un sistema de captació d'aigua de pluja mitjançant una instal·lació que garanteixi el seu emmagatzematge i consegüent ús. En concret, es recolliran les aigües pluvials de teulades i terrats.

Article 15: Zona de verd privat protegit / volumetria específica - Clau 8a /18

1. S'identifica en el plànol d'ordenació 01.- zonificació amb la clau 8a/18 i comprèn aquells sòls urbans amb edificacions aïllades, generalment amb entorns enjardinats d'interès i que es permet ajustar o modificar l'ordenació de l'àmbit mitjançant el tipus d'ordenació de volumetria específica i la tramitació d'un pla de millora urbana tal i com es determina a l'article 24 i 25 d'aquesta normativa.
2. En l'àmbit de la present MPGM, els sòls amb qualificació de zona de verd privat protegit / volumetria específica, clau 8a/18, correspon a parcel·les amb edificacions i jardins protegits, dins del Catàleg de patrimoni arquitectònic, amb fitxa individual revisades per aquesta MPGM:
 - 2.1. Can Pinyol nº de fitxa 21
 - 2.2. Can Gratacós nº de fitxa 65

3. Atès la condició de protecció que atorga el catàleg qualsevol intervenció haurà de respectar els aspectes a protegir i els criteris d'intervenció derivats de la catalogació de l'edifici i/o l'entorn enjardinat de la parcel·la.
4. Paràmetres urbanístics i condicions d'edificació de la zona 8a/18:

PARÀMETRES URBANÍSTICS	
Zona de verd privat protegit / volumetria específica - Clau 8a /18	
Edificabilitat màxima:	Es defineix en la fitxa per al desenvolupament del Pla de Millora Urbana (en endavant PMU) Can Pinyol (article 24) i Can Gratacós (article 25) d'aquestes normes urbanístiques.
Ocupació màxima:	L'ocupació màxima de la parcel·la vindrà definida pels paràmetres establerts a la fitxa per al desenvolupament del PMU Can Pinyol (article 24) i Can Gratacós (article 25) d'aquestes normes urbanístiques.
Parcel·lació:	No s'admet la parcel·lació als sòls amb qualificació de verd privat protegit, clau 8a/18 inclosos en l'àmbit d'aquesta MPGM.
Nº habitatges:	Es defineix en la fitxa per al desenvolupament del PMU.
Espai lliure de parcel·la:	L'espai lliure de parcel·la es destinarà de forma predominant a jardins de la parcel·la i es podrà adequar la seva configuració al caràcter de l'activitat que s'hi desenvolupa. S'haurà de garantir que el 50% de la superfície estigui sistematitzada amb jardineria.
CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	
Tipus d'ordenació:	Volumètrica a concretar mitjançant PMU. Per als elements catalogats són d'aplicació les fitxes revissades dels elements 21 i 65 i el <i>"Catàleg i Pla Especial de Protecció i Rehabilitació del Patrimoni Arquitectònic. Pla Especial de Protecció i Rehabilitació del Casc Antic."</i>
Altres criteris:	El PMU haurà de garantir que les edificacions de la zona 8a/18 constitueixi un conjunt arquitectònic únic, amb independència i amb la seva possible construcció per fases constituint una unitat edificatòria totalment acabada. El PMU amb les seves successives llicències haurà de garantir la conservació de l'element catalogat evitant permetre noves llicències d'obra nova si aquestes no van lligades a la conservació de l'element catalogat.
PARÀMETRES D'ÚS	
Usos:	S'admeten els usos regulats a la modificació puntual de pla general metropolità relativa a la clau 8a verd privat protegit a Sant Boi de Llobregat.

Article 16: Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria - Clau 15Sb

1. En l'àmbit de la present MPGM, els sòls amb qualificació de zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria, clau 15Sb, corresponen majoritàriament a parcel·les de cases en filera amb habitatges de parcel·lació estreta i prou fonda i jardí posterior fins al fons de parcel·la. En algunes parcel·les la part posterior pot contenir una construcció auxiliar. De manera molt puntual existeixen finques amb un petit jardí frontal així com també alguna edificació plurifamiliar.
2. Per al subàmbit 1 s'identifica en el plànol d'ordenació o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1 amb la clau 15Sb i per al subàmbit 2 no inclòs en el subàmbit 1, s'identifica en el plànol d'ordenació o2.b.- Ordenació de l'edificació clau 15 Sb fora del subàmbit 1 amb la clau 15Sb.
3. Les intervencions en les parcel·les classificades amb la Clau 15Sb seran objecte de Comissió de patrimoni de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat previ a l'atorgament de llicències.
4. L'ordenació d'aquesta zona respon de forma genèrica al manteniment de les condicions de l'edificació actuals, preservant-la de forma genèrica d'augment de volum i garantint la conservació de l'actual estructura urbana.
5. En l'àmbit de la present MPGM una part important de les parcel·les que formen part de la zona 15Sb contenen elements arquitectònics amb un alt valor patrimonial. D'aquests elements n'hi ha que ja formen part del catàleg vigent i n'hi ha que mitjançant aquesta MPGM es cataloguen de nou. Els elements que queden protegits amb l'entrada en vigor d'aquesta MPGM són:
 - 5.1. Conjunts d'edificacions amb lleis de composició arquitectònica comuns, homogènies i coherents, concretament els conjunts urbans següents:
 - 5.1.1. Carrer Raurich - nº element 74 (Catàleg vigent)
 - 5.1.2. Carrer Miquel - nº element 58 (Catàleg vigent)
 - 5.1.3. Carrer Pi i Maragall - nº element 63 (Catàleg vigent)
 - 5.2. Edificacions aïllades, que caracteritzen l'ambientació arquitectònica d'alguns carrers com:
 - 5.2.1. Casa Teresa Figueras - nº element 75 (Catàleg vigent)
 - 5.2.2. Torres amb molí de vent (noves catalogacions)
 - Torre amb molí de vent c/ Raurich 41
 - Torre amb molí de vent c/Miquel 5, c/Pare Baldiri 22, c Bori 1-3
 - Torre amb molí de vent c/ Miquel 45-47-49, c/ Pare Baldiri 52
 - Torre amb molí de vent c/ Miquel 17-19, c/ Pare Baldiri 32-34
 - 5.2.3. Nau (nova catalogació)
 - Carretera del Bori número 2-4-6
 - 5.2.4. Elements arquitectònics propis de l'arquitectura popular com: portalades, pilastres i elements de serralleria (noves catalogacions).

- 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

6. Paràmetres urbanístics de la zona 15Sb:

- 6.1. Front mínim de parcel·la: s'estableix un front de parcel·la mínima de 4,8 metres per la construcció d'un nou habitatge.
- 6.2. Edificabilitat màxima / sostre edificable màxim: la resultant de l'aplicació dels paràmetres urbanístics i condicions d'edificació, que en aquesta normativa s'estableixen, i que es concreten als plànols o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1 i o2.b.- ordenació de l'edificació clau 15 Sb fora del subàmbit 1.

- 6.3. Parcel·lació: la parcel·lació detallada als plànols o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1 i o2.b.- ordenació de l'edificació clau 15 Sb fora del subàmbit 1, és vàlida a les zones 15Sb i no serà possible segregar parcel·les. D'aquesta manera se'n preserva l'estructura parcel·lària original.

En parcel·les que actualment tenen una configuració incoherent amb l'estructura parcel·lària original, de manera excepcional, es permet segregar i agrupar parcel·les si es a l'objecte de restablir l'esmentada estructura parcel·lària.

- 6.4. Densitat d'habitatges: el número d'habitatges per parcel·la serà el que s'estableix a les determinacions següents:

- 6.4.1. En parcel·les amb front de façana inferior a 4,8m es permet un sol habitatge per parcel·la.
- 6.4.2. Es permet 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. No es permet arrodonir el nombre d'habitatges a l'alça.

$$\text{Nº màx. d'habitatges} = \text{longitud front de façana} / 4,8\text{m}$$

Exemples:

Exemple 1:

Longitud front de façana = 10m
Nº màxim habitatges = $10\text{m} / 4,80\text{m} = 2,09$ habitatges
Nº màxim habitatges = 2 habitatges

Exemple 2:

Longitud front de façana = 8,80m
Nº màxim habitatges = $8,80\text{m} / 4,80\text{m} = 1,84$ habitatges
Nº màxim habitatges = 1 habitatge

- 6.4.3. Ultra l'establert en el punt 6.4.2, excepcionalment 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 compleixen els requisits següents:

- Façana mínima $9,00 \leq \text{Façana mínima} \leq 9,6 \text{ m}$
- El sostre existent de l'edificació principal $\geq 350\text{m}^2\text{st}$.

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 $9,00 \leq \text{Façana mínima} \leq 9,6 \text{ m}$.

6.4.4. En les parcel·les cantoneres el front de parcel·la que determina el nombre d'habitatges serà el que doni front als carrers Miquel, Raurich i Pi i Margall.

6.4.5. En les parcel·les amb front a Pare Baldiri el nombre d'habitatges serà el detallat en el plànol d'ordenació o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1 i a l'article 26 de la present normativa. En aquestes parcel·les, els nous habitatges que donen front al carrer Pare Baldiri hauran de preveure obligatòriament el seu accés peatonal per aquest carrer.

6.5. Espai lliure de parcel·la: als jardins privats, la superfície màxima permesa d'impermeabilització és del 30% de la superfície de la parcel·la no ocupada pels habitatges ni per les construccions auxiliars, i inclou les possibles pavimentacions o implantació de piscines.

En les parcel·les sense edificar amb més d'un habitatge per parcel·la la sol·licitud de llicència per la construcció dels habitatges haurà de concretar l'ordenació dels espais lliures comunitaris i definir tots els seus elements i instal·lacions.

7. Condicions de l'edificació de la zona 15Sb:

7.1. Tipus d'ordenació: alineació de vial o edificació aïllada, segons plànol d'ordenació o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1 i o2.b.- ordenació de l'edificació clau 15 Sb fora del subàmbit 1.

7.2. Profunditat màxima edificable: l'ordenació de l'edificació per les zones amb clau 15Sb de l'àmbit es concreta específicament als plànols o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1 i o2.b.- ordenació de l'edificació clau 15 Sb fora del subàmbit 1, on s'estableix la fondària edificable i el número màxim de plantes.

7.3. El pati interior d'illa no és edificable, llevat els casos on es defineix expressament una possible ocupació al fons de parcel·la, destinada a aparcament de vehicles, traster, ampliació del programa d'habitatge o estudi.

- 7.4. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes: El número de plantes de les edificacions s'estableix als plànols o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1 i o2.b.- ordenació de l'edificació clau 15 Sb fora del subàmbit 1, per a totes les parcel·les de la zona 15Sb.

L'alçada màxima de les edificacions s'estableix en:

- 4,05 m. corresponents a planta baixa (PB).
- 7,55 m. corresponents a planta baixa i planta pis (PB+1)
- 10,60 m. corresponents a planta baixa i dues plantes pis (PB+2)
- En cas que l'ordenació definida als plànols o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1 i o2.b.- ordenació de l'edificació clau 15 Sb fora del subàmbit 1, defineixi una ocupació en planta baixa al fons de la parcel·la s'aplicarà una ARM de 3,30m i obligatorietat de coberta plana.

Quan de l'ARM així definida en resulti una discrepància amb les alçades de coronament de les edificacions veïnes, la sol·licitud de llicència haurà d'incorporar un estudi de façanes i podrà adaptar les alçades per garantir una coherència compositiva.

- 7.5. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: L'ARM s'aplicarà a partir del punt que es determina segons allò establert a l'article 240 de les NU de PGM.

- 7.6. Planta baixa i planta soterrani:

- L'ocupació de les plantes soterrani serà com a màxim la permesa en planta baixa.
- La cota de definició de planta baixa i planta soterrani haurà de complir amb l'establert a l'article 240 de les NNUU de PGM sobre determinació d'alçades.

- 7.7. Planta pis: l'alçada total mínima, inclòs forjat, serà de 3,05m.

- 7.8. Coberta: la coberta es definirà segons allò establert a l'article 239.3 de les NU de PGM, pel que fa a la zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.

7.8.1. L'acabat de les cobertes haurà de ser de color ceràmic.

7.8.2. Al carrer Pare Baldiri les cobertes en projectes d'obra nova situats en parcel·les sense protecció patrimonial o que no formin part d'un front tradicional hauran de ser planes per minimitzar l'impacte d'aquestes noves edificacions.

7.8.3. L'acabat de les cobertes de les construccions auxiliars hauran de ser del tipus coberta vegetal o ceràmic.

- 7.9. Mitgeres: les mitgeres existents de les edificacions principals o les que puguin aparèixer a la parcel·la on s'intervé per aplicació d'aquesta normativa es tractaran, pel que fa a materials, acabats i cromatisme, com si es tractés d'una façana. Aquesta podrà tenir l'aspecte d'acabt ceràmic.

En les mitgeres de les edificacions auxiliars, als efectes de minimitzar l'impacte visual, el material d'acabat haurà de ser d'aparença o tipus ceràmic.

Els colors dels acabats de la façana, fusteries i serralleria s'ajustaran als majoritaris o dominants en les edificacions tradicionals incloses en l'àmbit.

7.10. Cossos sortints: es prohibeixen els balcons correguts i les tribunes. Pel que fa al règim dels cossos sortints, s'aplicarà el previst a l'Art. 320, aprt. 5a de les NU del PGM, en funció de l'ample del vial, amb uns límits absoluts de 2,00m. de longitud en projecció horitzontal i 0,60m de vol.

7.11. Per tot allò que no s'especifica a la present normativa serà d'aplicació les normes aplicables a l'edificació segons alineacions de vial, article 236 a 245 de les NNUU de PGM.

8. Paràmetres d'ús: d'acord amb l'article 306 de les NN UU de PGM i el Pla especial d'ordenació d'usos urbans vigent.

8.1.1. Edificació principal: els usos admesos i la seva intensitat queden regulats a la Modificació puntual del pla especial d'ordenació d'usos urbans de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

En els conjunts urbans no serà d'aplicació la prohibició de canvi d'ús a habitatge en planta baixa establert a la sisena modificació del Pla especial d'ordenació d'usos urbans de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

8.1.2. Edificacions auxiliars amb front a carrer: els usos de les edificacions auxiliars podran ser aparcament de vehicles, traster, ampliació del programa d'habitatge o estudi..

8.1.3.

Queda expressament prohibit la construcció d'un habitatge independent.

CAPÍTOL V. PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

Article 17: Elements arquitectònics amb interès patrimonial

En la documentació d'aquesta MPGM s'inclou una memòria de patrimoni que justifica la necessitat de protegir el patrimoni arquitectònic existent en l'àmbit. Aquesta memòria proposa nous elements a protegir així com els criteris d'intervenció en el patrimoni arquitectònic. Els annexes d'aquesta memòria incorporen les fitxes que identifiquen i descriuen els conjunts i els elements patrimonials rellevants de l'àmbit i n'estableixen el nivell de protecció al qual estan subjectes.

La memòria de patrimoni d'aquesta MPGM es compon de la documentació següent:

- Objectiu
- Àmbit
- Justificació de la necessitat de protecció del patrimoni arquitectònic
 - Antecedents
 - Oportunitat i conveniència de catalogar nous elements arquitectònics.

- Elements catalogats actualment dins de l'àmbit
 - Can Pinyol
 - Can Gratacós
 - Conjunt urbà carrer Miquel
 - Conjunt urbà carrer Raurich
 - Conjunt urbà carrer Pi i Maragall
- Justificació del valor arquitectònic de l'àmbit
 - Els valors del paisatge i el patrimoni al carrer Pare Baldiri i Carretera del Bori del municipi de Sant Boi de Llobregat.
 - Objectius en la preservació del patrimoni arquitectònic
- Categories de protecció
- Intervenció en el patrimoni arquitectònic
- Elements a protegir o revisar protecció actual
 - Edificis
 - Torres amb molí de vent
 - Naus
 - Elements situats a les tanques
 - Ambients
- Annex 1: fitxes patrimoni del PEPRPA en l'àmbit de la MPGM
 - Can Pinyol (fitxa 21 del PEPRPA de l'any 1.990)
 - Can Gratacós (fitxa 65 del PEPRPA de l'any 1.990)
 - Conjunt urbà carrer Miquel (fitxa 58 del PEPRPA de l'any 1.990)
 - Conjunt urbà carrer Raurich (fitxa 63 del PEPRPA de l'any 1.990)
 - Conjunt urbà carrer Pi i Maragall (fitxa 74 del PEPRPA de l'any 1.990)
- Annex 2: fitxes patrimoni proposat
 - Can Pinyol
 - Can Gratacós
 - Torre amb molí de vent c/Raurich 41
 - Torre amb molí de vent c/Miquel 5, c/Pare Baldiri 22, crta. 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
 - Nau carretera del Bori 2-4-6
 - 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
 - Ambient carretera del Bori
 - Ambient carrer Pare Baldiri

Article 18: Disposicions generals sobre el patrimoni arquitectònic.

1. Les edificacions catalogades són aquelles definides a l'article 20 de la present normativa.
2. Les obres d'intervenció en els elements catalogats inclosos en l'àmbit d'aquesta MPGM es desenvoluparan en la mesura del possible, seguint els criteris següents:
 - a. Mantenir el teixit arquitectònic i vetllar per la seva perdurabilitat.

- b. Exigir una qualitat arquitectònica en les actuacions que regeneren i transformen el teixit urbà de l'àmbit.
 - c. Les intervencions en els diferents elements configuradors del paisatge han de posar en valor la identitat de l'entorn de la carretera del Bori, carrer Pare Baldiri, carrer Miquel i Pi Margall i carrer Raurich de Sant Boi de Llobregat.
3. Aquelles intervencions subjectes al règim de comunicació prèvia que incideixen en el paisatge dels conjunts urbans, entorns de protecció i entorns de respecte, cal que la documentació inclogui una justificació de l'adequació al seu entorn.
4. L' Annex 2 de la memòria de patrimoni incorpora les fitxes de les catalogacions incloses en l'àmbit.

Article 19: Intervencions subjectes a la comissió de patrimoni de l'ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Atenent a la seva inclusió com a element catalogat, conjunt urbà o entorn de respecte, totes les llicències d'obra, comunicacions prèvies d'obres i projectes d'urbanització incloses en l'àmbit d'aquesta MPGM necessiten, previ a l'atorgament de llicències, la valoració de la proposta per part de la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Article 20: Proteccions patrimonials incloses en l'àmbit d'aquesta MPGM.

A continuació es llisten els elements catalogats que es troben dins de l'àmbit d'aquesta MPGM i són els següents: :

- 1. Categoria protecció: BCIL
 - a. Can Pinyol nº element 21 PEPRPA (actualització fitxa)
 - b. Can Gratacós nº element 65 PEPRPA (actualització fitxa)
- 2. Categoria protecció: BPU
 - a. Torre amb molí de vent c/ Raurich 41
 - b. Torre amb molí de vent c/Miquel 5, c/Pare Baldiri 22, crta. Bori 1-3
 - c. Torre amb molí de vent c/ Miquel 17-19, c/ Pare Baldiri 32-34
 - d. Torre amb molí de vent c/ Miquel 45-47-49, c/ Pare Baldiri 52
 - e. Nau crta. del Bori 2-4-6
- 3. Categoria protecció: conjunt urbà
 - a. Conjunt Urbà Carrer Miquel (nº element 58 PEPRPA)
 - b. Conjunt Urbà Carrer Raurich (nº element 74 PEPRPA)
 - c. Conjunt Urbà Carrer Pi i Margall (nº element 63 PEPRPA)
- 4. Categoria protecció: Elements
 - a. Portalada c/ Raurich, 29 i c/ Pare Baldiri 8B
 - b. Pilastres i porta c/ Raurich, 43-45 i c/ Pare Baldiri, 16A-16B
 - c. Pilastres i serralleria, c/ Pare Baldiri, 28
- 5. Categoria protecció: Ambients
 - a. Ambient Carretera del Bori
 - b. Ambient carrer Pare Baldiri

CAPÍTOL VI. LA VEGETACIÓ EN LES PARCEL·LES PRIVADES

Article 21: Determinacions en referència a l'arbrat i els jardins privats:

1. La sol·licitud de llicència per als projectes d'edificació i/o d'intervenció en l'espai lliure de parcel·la haurà d'anar acompanyat d'un plànol amb la ubicació i descripció de l'arbrat existent.
2. Si per motius d'impossibilitat tècnica, els arbres existents no fossin compatibles amb el projecte tècnic a desenvolupar, en el moment de sol·licitud de la llicència, els serveis tècnics municipals podran valorar les espècies afectades i determinar si aquestes es poden trasplantar o s'hauran de substituir per la plantació de noves espècies en un altre punt del jardí privat.
3. El nombre d'arbres mínims serà de 0,025 arbres per cada m² de superfície lliure d'edificacions resultant de la parcel·la tret de que per les característiques de l'arbrat existent o el nou a plantar se'n justifiqui un menor nombre.
4. Les espècies per l'enjardinament s'adequaran a les característiques bioclimàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit. Hauran de ser de baixes necessitats hídriques, de manteniment i tenir un potencial bioinvasor nul.
5. Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones o naturalitzades que tinguin a veure amb el caràcter històric de l'indret. S'evitarà la utilització d'espècies al·lòctones invasores.
6. Cal preservar els valors paisatgístics i els elements identitaris per tal de garantir la qualitat vegetal de l'espai lliure de parcel·la.

CAPÍTOL VII. REGULACIÓ DE LA PROMOCIÓ DE LES INSTAL·LACIONS D'AUTOCONSUM AMB ENERGIES RENOVABLES

Article 22: Instal·lacions d'autoconsum amb energies renovables.

1. Objectius generals:
 - 1.1. Promoure l'autosuficiència energètica en les edificacions, facilitant la incorporació d'elements per la producció d'energia amb fonts renovables.
 - 1.2. La ubicació de les instal·lacions no poden anar en detriment del patrimoni arquitectònic i la configuració del paisatge.
2. Instal·lacions per l'aprofitament de l'energia solar:
 - 2.1. Quan sigui necessari per evitar el seu impacte visual els elements per l'aprofitament de l'energia solar s'hauran de separar dels límits de coberta.
 - 2.2. Criteris d'ubicació dels panells solar fotovoltaics respecte el tipus de coberta:
 - 2.2.1. Cobertes planes o terrats: els panells solars fotovoltaics no poden superar el metre d'alçada i es podrà minimitzar el seu impacte visual mitjançant baranes massisses o calades mitjançant gelosia.

- 2.2.2. Cobertes inclinades: els panells solars fotovoltaics s'instal·laran adossats en paral·lel a la coberta i s'instal·laran minimitzant el seu impacte visual.
- 2.3. Es permet la instal·lació de panells solars fotovoltaics en les construccions auxiliars. En cas de voler instal·lar els panells solars fotovoltaics sobre pèrgoles es permetrà sempre i quan aquestes es trobin situades dins del gàlib d'edificacions auxiliars.
- 2.4. No es permet la instal·lació de panells solars fotovoltaics en la superfície del jardí de l'espai lliure de la parcel·la.

CAPÍTOL VIII. DESENVOLUPAMENT DE LA MPGM

Article 23: Desenvolupament, gestió i execució de la present modificació puntual

La present MPGM es desenvoluparà de la manera següent:

1. S'executarà per aplicació directa de la normativa i els plànols d'ordenació o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1 i o2.b.- ordenació de l'edificació clau 15Sb fora del subàmbit 1, en els sòls amb les qualificacions zonals 15sb sempre i quan no estiguin inclosos en els polígons d'actuació urbanística detallats al plànol d'ordenació o3.- Gestió urbanística.
2. Es delimiten dos àmbits independents pendents de desenvolupar mitjançant planejament derivat que són el PMU Can Pinyol i PMU Can Gratacós que es detallen al plànol d'ordenació o3.- Gestió urbanística. Se'n regulen les seves determinacions a l'Article 24 per al PMU Can Pinyol i l'Article 25 per al PMU Can Gratacós d'aquesta normativa.
3. El pla preveu els polígons d'actuació urbanística PA1, PA2, PA3, PA4, PA5, PA6, PA7 i PA8 que es delimiten al plànol d'ordenació o3.- Gestió urbanística i es regulen a l'article 26 d'aquesta normativa.
4. Es delimiten actuacions de dotació aïllades de parcel·la única allà on les parcel·les actuals admeten un increment de densitat respecte al planejament anterior, aquestes es delimiten al plànol d'ordenació 03.- Gestió urbanística i es regulen a l'article 28 d'aquesta normativa.

SECCIÓ I. ÀMBITS OBJECTE DE PLANEJAMENT DERIVAT

Article 24: Polígon subjecte a un pla de millora urbana "CAN PINYOL."

1. S'identifica en el plànol d'ordenació o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1.
2. Per al seu desenvolupament caldrà la redacció d'un Pla de Millora Urbana (en endavant PMU) que concreti i detalli l'ordenació i aprofitament que la següent fitxa determina.
3. Fitxa per al desenvolupament del PMU Can Pinyol

Polígon subjecte a un pla de millora urbana "CAN PINYOL"		
Desenvolupament sector:	<u>Planejament derivat:</u> Pla de Millora Urbana	
	<u>Gestió urbanística:</u> sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.	
	<u>Urbanització:</u> projecte d'urbanització	
Superfície sector:	4.063,07m ²	
Paràmetres:	clau 5b	mínim 200m ² de sòl
	clau 6b	mínim 1.345m ² de sòl
	clau 8a/18	màxim 2.518,07m ² de sòl
Edificabilitat:	clau 8a/18	TOTAL MÀXIM 1.486m ² st
		<u>Edificació principal:</u> 376+282m ² st <u>Celler:</u> 180m ² st <u>Edificació auxiliar:</u> 36m ² st <u>Nou sostre edificable:</u> 600m ² st Nota: el sostre corresponent al celler i la edificació auxiliar es pot enderrocar i reordenar.
Criteris d'ordenació:	_ Preservar l'edificació principal i el molí d'aigua seguint els criteris establerts a la fitxa nº21 dels elements catalogats. _ La conservació i intervenció en la resta d'edificacions es detallaran segons proposta d'ordenació justificada al PMU. _ Les noves edificacions no aniran en detriment del patrimoni arquitectònic i garantiran les visuals a la masia des del carrer Rubió i Balaguer. _ La delimitació de la zona verda grafiada en el plànol o2.a.-ordenació de l'edificació subàmbit 1 es podrà ajustar si se'n justifica la necessitat i idoneïtat sempre i quan se'n mantingui la superfície. _ Mantenir i millorar la qualitat vegetal de l'espai lliure de Can Pinyol pel que fa a les espècies de plantes presents, no introduint noves espècies que no tinguin a veure amb el caràcter històric de l'indret.	

Usos:	S'admeten els usos regulats a la modificació puntual de pla general metropolità relativa a la clau 8a verd privat protegit a Sant Boi de Llobregat.
Alçada reguladora de l'edificació:	Les noves edificacions no poden sobrepassar en alçada l'edificació principal.
Fitxa de patrimoni:	Fitxa nº 21 actualitzada mitjançant aquesta MPGM

Article 25: Polígon subjecte a un pla de millora urbana "CAN GRATACÓS".

1. S' identifica en el o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1.
2. Per al seu desenvolupament caldrà la redacció d'un Pla de Millora Urbana (en endavant PMU) que concreti i detalli l'ordenació i aprofitament que la següent fitxa determina.
3. Fitxa per al desenvolupament del PMU Can Gratacós:

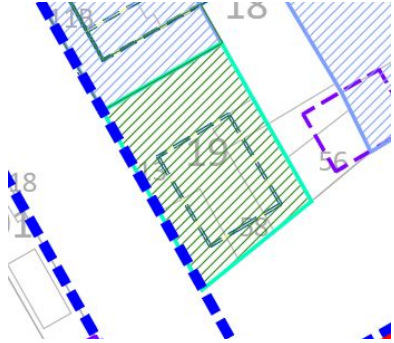
Polígon subjecte a un pla de millora urbana "CAN GRATACÓS"		
Desenvolupament sector:	<u>Planejament derivat:</u> Pla de Millora Urbana	
	<u>Gestió urbanística:</u> sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.	
	<u>Urbanització:</u> projecte d'urbanització	
Superfície sector:	2.872,74m ²	
Paràmetres:	clau 6b	mínim 800m ² de sòl
	clau 8a/18	màxim 2.072,74m ² de sòl
Edificabilitat:	clau 8a/18	TOTAL MÀXIM 1.894m ² st
		<u>Edificació principal:</u> 694m ² st (corresponent a la casa senyorial de Can Gratacós) <u>Edificació semisoterrada en planta baixa:</u> 932m ² st, es considera planta baixa a raó de tenir el sostre a més d'un metre sobre la rasant del carrer (Art 226.2 de les NNUU del PGM). <u>Soterrani:</u> 719m ² st, a raó de tenir el sostre a menys d'un metre per sobre de la rasant del carrer (Art

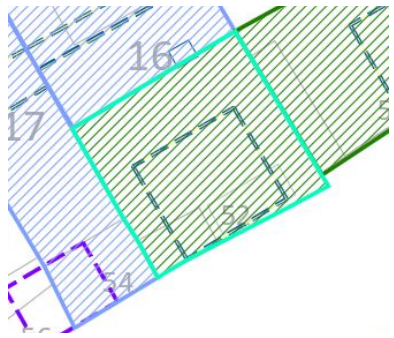
		226.2 de les NNUU del PGM.) L'ús d'habitatge només s'admet a l'edificació principal corresponent a casa senyorial de Can Gratacós
Criteris d'ordenació:	_ Preservar l'edificació principal seguint els criteris establerts a la fitxa nº65 dels elements catalogats. _ Les noves intervencions no aniran en detriment del patrimoni arquitectònic i permetran preservar al màxim les visuals de Can Gratacós. _ El desenvolupament del corresponent Pla de Millora Urbana ha de comportar l'obertura de finestres allà on el forjat de l'edificació en planta baixa semisoterrada sobrepassi la rasant del carrer als carrers Llibertat i carretera del Bori. També cal modificar el mur des de la cota d'acabat del jardí fins el seu ample per tal de rebaixar-ne el seu impacte i permetre la visualització de l'espai enjardinat. _ 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. _ La delimitació de la zona verda grafiada en el plànol o2.a.-ordenació de l'edificació subàmbit 1 es podrà ajustar si se'n justifica la necessitat i idoneïtat sempre i quan se'n mantingui la superfície. _ Mantenir i millorar la qualitat vegetal de l'espai lliure de Can Gratacós pel que fa a les espècies de plantes presents, no introduint noves espècies que no tinguin a veure amb el caràcter històric de l'indret.	
Usos:	S'admeten els usos regulats a la modificació puntual de pla general metropolità relativa a la clau 8a verd privat protegit a Sant Boi de Llobregat.	
Alçada reguladora de l'edificació:	L'alçada de l'edificació principal és l'existent.	
Fitxa de patrimoni:	Fitxa nº 65 actualitzada mitjançant aquesta MPGM	

SECCIÓ II. ÀMBITS OBJECTE DE GESTIÓ URBANÍSTICA

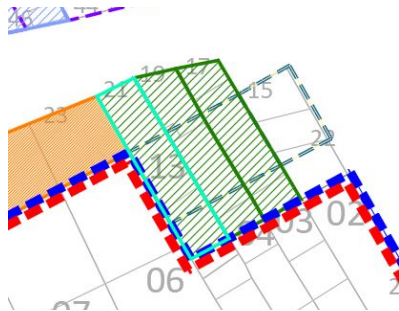
Article 26: Polígons d'actuació urbanística

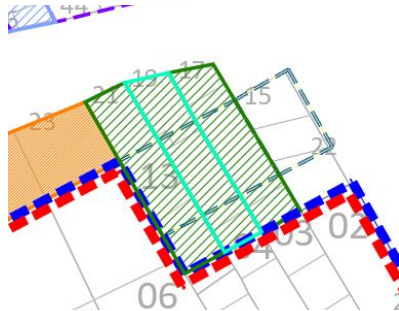
1. S'identifiquen en el plànol d'ordenació o3.- Gestió urbanística.
2. Els polígons d'actuació urbanística definits en aquest article són actuacions de transformació urbanística de reforma o renovació, amb les finalitats establertes a l'article 70.2.a del TRLUC.
3. Els polígons d'actuació urbanística definits en aquest article es poden executar de manera independent.
4. Els polígons d'actuació urbanística definits en aquest article 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.
En cada fitxa es determina la quota de participació en el cost d'execució de la urbanització per cadascun dels polígons en proporció a l'aprofitament urbanístic assignat a cada actuació urbanística tal i com determina l'article 118.bis del TRLUC.
5. El projecte d'urbanització de 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 i es situen fora dels polígons delimitats. 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 del carrer Pare Baldiri situades entre ctra. del Bori i la Ronda Sant Ramon.
6. 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. No obstant 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.
7. 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.
8. L'administració actuant d'aquests polígons és l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.
9. La delimitació dels polígons s'ajusta a la parcel·lació existent a la part confrontant al carrer Pare Baldiri i a la ctra. del Bori. La delimitació del polígon que afecta a parcel·les de forma únicament parcial, no produeix afectació sobre les parts de les mateixes fora de l'àmbit.
10. Es detallen els paràmetres establerts per cada polígon en les fitxes següents:

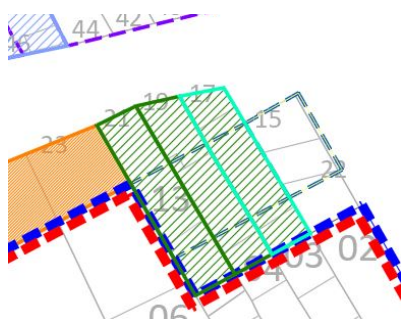
Polígon d'actuació nº 01 (PAU1)	
	<u>Superfície de parcel·la resultant:</u> 265 m ²
	<u>Nº màxim d'habitatges:</u> 1 habitatge
	<u>Clau urbanística:</u> 15Sb zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.
	<u>Edificabilitat:</u> total màxim 193 m ² st
	<u>Quota de participació de la infraestructura comú dels polígons 1 al 8:</u> 11,1015%
	<u>Tipus d'ordenació:</u> alineació de vial segons plànol d'ordenació o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1

Polígon d'actuació nº 02 (PAU2)	
	<u>Superfície de parcel·la resultant:</u> 319,34m ²
	<u>Nº màxim d'habitatges:</u> 2 habitatges
	<u>Clau urbanística:</u> 15Sb zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.
	<u>Edificabilitat:</u> total màxim 262 m ² st
	<u>Quota de participació de la infraestructura comú dels polígons 1 al 8:</u> 15,0705%
	<u>Tipus d'ordenació:</u> alineació de vial segons plànol d'ordenació o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1

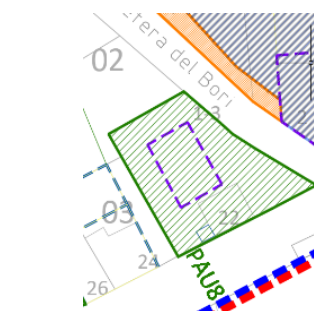
Polígon d'actuació nº 03 (PAU3)	
	<u>Superfície de parcel·la única resultant:</u> 507,56m ²
	<u>Nº màxim d'habitatges:</u> 2 habitatges
	<u>Clau urbanística:</u> 15Sb zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.
	<u>Edificabilitat:</u> total màxim 261 m ² st
	<u>Quota de participació de la infraestructura comú dels polígons 1 al 8:</u> 15,0130%
	<u>Tipus d'ordenació:</u> alineació de vial segons plànol d'ordenació o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1

Polígon d'actuació nº 04 (PAU4)	
	<u>Superfície de parcel·la resultant:</u> 77,00 m ²
	<u>Nº màxim d'habitatges:</u> 1 habitatge
	<u>Clau urbanística:</u> 15Sb zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.
	<u>Edificabilitat:</u> total màxim 128,50 m ² st
	<u>Quota de participació de la infraestructura comú dels polígons 1 al 8:</u> 7,3914%
	<u>Tipus d'ordenació:</u> alineació de vial segons plànol d'ordenació o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1

Polígon d'actuació nº 05 (PAU5)	
	<u>Superfície de parcel·la resultant:</u> 72,50 m ²
	<u>Nº màxim d'habitatges:</u> 1 habitatge
	<u>Clau urbanística:</u> 15Sb zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.
	<u>Edificabilitat:</u> total màxim 122,00 m ² st
	<u>Quota de participació de la infraestructura comú dels polígons 1 al 8:</u> 7,0175%
	<u>Tipus d'ordenació:</u> alineació de vial segons plànol d'ordenació o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1

Polígon d'actuació nº 06 (PAU6)	
	<u>Superfície de parcel·la resultant:</u> 76,00 m ²
	<u>Nº màxim d'habitatges:</u> 1 habitatge
	<u>Clau urbanística:</u> 15Sb zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.
	<u>Edificabilitat:</u> total màxim 127,00 m ² st
	<u>Quota de participació de la infraestructura comú dels polígons 1 al 8:</u> 7,3051%
	<u>Tipus d'ordenació:</u> alineació de vial segons plànol d'ordenació o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1

Polígon d'actuació nº 07 (PAU7)	
	<u>Superfície de parcel·la única resultant:</u> 896,70 m ²
	<u>Nº màxim d'habitatges:</u> 3 habitatges
	<u>Clau urbanística:</u> 15Sb zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.
	<u>Edificabilitat:</u> total màxim 432 m ² st i 82m ² st edificació auxiliar
	<u>Quota de participació de la infraestructura comú dels polígons 1 al 8:</u> 29,5658%
	<u>Tipus d'ordenació:</u> alineació de vial segons plànol d'ordenació o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1

Polígon d'actuació nº 08 (PAU8)	
	<u>Superfície de parcel·la resultant:</u> 333,00 m ²
	<u>Nº màxim d'habitatges:</u> 1 habitatge
	<u>Clau urbanística:</u> 15Sb zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.
	<u>Edificabilitat:</u> total màxim 131 m ² st
	<u>Quota de participació de la infraestructura comú dels polígons 1 al 8:</u> 7,5352%
	<u>Tipus d'ordenació:</u> alineació de vial segons plànol d'ordenació o2.a.- ordenació de l'edificació subàmbit 1

Article 27: Actuacions d'expropiació o cessió previstes en el planejament

1. S'identifiquen en el plànol d'ordenació 03.- Gestió urbanística, les actuacions assistemàtiques per afectacions de sistemes urbanístics.
2. 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.

Article 28: Actuacions aïllades de dotació.

1. S'identifiquen en el plànol d'ordenació 03.- Gestió urbanística, les actuacions aïllades de dotació.
2. Per aquestes actuacions de dotació és d'aplicació l'article 16 Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria - Clau 15sb.
3. Es delimiten actuacions de dotació aïllades 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.

Article 29: Projecte d'urbanització dels sectors subjectes a la redacció d'un PMU i polígons d'actuació urbanística.

1. El desenvolupament dels sectors subjectes a la redacció d'un PMU i els polígons d'actuació urbanística d'aquesta MPGM s'efectuaran mitjançant la tramitació i aprovació d'un projecte d'urbanització que contingui la definició de les obres bàsiques i complementàries. El projecte ha de respectar les determinacions de caràcter de disposicions que el planejament preveu per aquest àmbit.
2. El projecte d'urbanització pot implantar infraestructures en el subsòl del sistema de parcs i jardins (clau 6b). En tot cas el projecte ha de garantir la funcionalitat dels sistema de parcs i jardins.
3. El projecte d'urbanització haurà de realitzar-se seguint els criteris establerts a l'article 11 d'aquest document.
4. En el cas del projecte d'urbanització dels polígons d'actuació urbanística PAU1, PAU2, PAU3, PAU4, PAU5, PAU6, PAU7 i PAU8, s'estarà del que determina l'article 26. 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.

SECCIÓ III. PLA D'ETAPES

Article 30: Pla d'etapes

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 en dos fases (fase 2 i 3) en funció 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.

CAPÍTOL IX. CESSIONS I DEURES DE LES PERSONES PROPIETÀRIES DE SÒL

Article 31: Cessions en polígons d'actuació urbanística Can Pinyol i Can Gratacós

1. El polígon de Can Pinyol es configura com una actuació de dotació, determina un nou sostre i la cessió de zones verdes i vials i per tant té els objectius de l'article 70.2.a del TRLUC i li és 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.

El PMU a desenvolupar sobre aquesta parcel·la única pot preveure la substitució econòmica de la cessió d'aprofitament pel seu equivalent en metàl·lic.

2. El polígon de Can Gratacós 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 ha de ser objecte de cessió. Així, aquest polígon es configura com una actuació de dotació, té els objectius de l'article 70.2.a del TRLUC i li 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.

El PMU a desenvolupar sobre aquesta parcel·la única pot preveure la substitució econòmica de la cessió d'aprofitament pel seu equivalent en metàl·lic.

Article 32: Cessions en els polígons d'actuació urbanística PAU1, PAU2, PAU3, PAU4, PAU5, PAU6, PAU7 i PAU8

Els nous polígons definits són actuacions de transformació urbanística de reforma o renovació, amb les finalitats de l'article 70.2.a.

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 respecte al nou aprofitament assignat.

Els polígons delimitats s'ajusten a les parcel·les privades actuals. Al projecte de reparcel·lació caldrà formalitzar la cessió de les porcions afectades per sistemes.

Article 33: Cessions en les actuacions aïllades de dotació

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 substitueixi 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.

CAPÍTOL X. NORMATIVA AMBIENTAL

Article 34: Mesures preventives i recomanacions des de la vessant ambiental

Les mesures genèriques d'ambientalització a considerar des de la perspectiva ambiental, que hauran de tenir-se en consideració en el desenvolupament d'aquesta modificació puntual es troben detallades en el document d'Informe Mediambiental d'aquesta modificació puntual.

CAPÍTOL XI. NORMATIVA SECTORIAL

Article 35: Servituds aeronàutiques:

1. L'àmbit no està inclòs en Zones de Servituds Aeronàutiques Legals, ni es veu afectat per cap instal·lació radioelèctrica aeronàutica per a la navegació aèria que sigui competència del Ministeri de Foment.
2. Com a la resta del territori nacional, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors - incloses les pales - etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars), que s'elevi a una alçada superior als 100 metres sobre el terreny o sobre el nivell del mar requerirà resolució favorable prèvia de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), en matèria de Servituds Aeronàutiques.

Article 36: Criteris de mobilitat sostenible

Són d'aplicació els diferents principis i requeriments que emanen del Decret 344/2006 i altres normatives vigents relacionades amb la mobilitat sostenible, com per exemple: garantir les condicions d'accessibilitat als vials urbanitzats, disposar de la dotació d'aparcament per a bicicletes prevista al Decret 344/2006, preveure els punts de recàrrega elèctrica de vehicles d'acord amb la normativa vigent, etc.

Article 37: Inundabilitat

D'acord amb el Mapa de Protecció Civil de Catalunya i, addicionalment, les bases cartogràfiques disponibles a l'ACA, no s'ha trobat cap risc d'inundació en relació amb l'àmbit.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Article 38: Disposició adicional única

Tota la legislació a què fa referència la present Modificació puntual de PGM s'entendrà d'aplicació sens perjudici de la modificació o derogació que estableixin disposicions normatives posteriors.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Article 39: Disposició derogatòria única

1. Resten derogats els articles 28, 29, 30, 31 i 32 de la Modificació puntual de Pla General Metropolità en l'àmbit del nucli antic referents als UA 7, 8, 9, 10 i 11
2. Resten derogats els plànols O.05-07 de la UA7, O.05-08 de la UA8, O.05-09 de la UA9, O.05-10 de la UA10 i O.05-11 de la UA11 de la Modificació puntual de Pla General Metropolità en l'àmbit del nucli antic.
3. Resta derogat l'Article 14. Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria de Sant Boi Clau 15Sb de la Modificació puntual de Pla General Metropolità en l'àmbit del nucli antic.
4. Resta derogat la determinació sobre el número màxim d'habitatges indicat per cadascuna de les illes amb qualificació 15Sb definit als plànols de la sèries O3 i O5 de l'ordenació de la MPGM a l'àmbit del Nucli Antic aprovada definitivament el 20/7/2004 i publicada el 15/9/2004 amb número d'expedient de la Generalitat 2001 / 001204 / M.
5. La present modificació puntual deixa sense efecte, per l'àmbit de la present MPGM, la prohibició de canvi d'ús a habitatge en planta baixa establert a la sisena modificació del Pla especial d'ordenació d'usos urbans de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat detallat a l'article 37, quan faci referència a fronts inclosos dins algun conjunt urbà catalogat.

DISPOSICIONS FINALS

Article 40: Disposició final primera

Per tot allò no especificat en aquesta normativa serà d'aplicació el que determinen les vigents Normes urbanístiques de PGM tant per a sistemes com per a zones. La reproducció d'alguns articles o part d'aquests de les Normes urbanístiques de Pla General Metropolità, en els casos en que són aplicables de forma directa, té l'objectiu de facilitar la consulta i aplicació de la present normativa.

Article 41: Disposició final segona

Aquesta Modificació Puntual de PGM entrarà en vigor l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva.