modificació puntual de pla general metropolità a la

vessant est del puig del castell

MEMÒRIA i NU_MPGM Puig Castell

ALBA GARCIA MOYA - DNI 47760273Z (TCAT)

Firmado digitalmente por ALBA GARCIA MOYA - DNI 47760273Z (TCAT)
Fecha: 2023.11.09 14:03:10 +01'00'

MARIA SALINAS SALINAS

Fecha: 2023.11.09 19:53:05 +01'00'

Motivo: SECRETARI GENERAL DE L'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT: Aprovat INICIALMENT el 29 de novembre de 2023 en sessió ordinària del Ple de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat
Fecha: 2023.12.13 12:58:44 +01'00'

AJUNTAMENT SANT BOI DE LLOBREGAT

Àrea de Model de Ciutat
Departament de planejament i gestió urbanística

0.- MEMÒRIA DE LA TRAMITACIÓ **6**
0.1.- Antecedents de la tramitació administrativa **6**
0.2.- Contingut i anàlisi dels informes sectorials rebuts 7
0.3.- Contingut i anàlisi de les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública 11
0.4.- Modificacions que s'incorporen al document per la segona aprovació inicial. 11
0.4.1.- Modificacions derivades del contingut del informes sectorials 11
0.4.2.- Modificacions derivades del contingut de les al.legacions 13
0.4.3.- Modificacions derivades de la correcció d'esmenes d'ofici 15
0.5.- Valoració de les modificacions introduïdes al document de segona aprovació inicial. 31
1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ **33**
1.1.- Introducció. Objectius generals de la Modificació puntual de PGM **33**
1.2.- Antecedents **34**
1.3.- Situació i àmbit. Estat actual **36**
1.4.- Estructura de la propietat **50**
1.5.- Marc legal aplicable i planejament vigent **51**
1.6.- Programa de Participació Ciutadana **52**
1.7.- Contingut de la present MPGM **53**
2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ ***54***
2.1.- Objectius i criteris generals de la modificació puntual de PGM **54**
2.2.- Proposta d'ordenació **55**
2.2.1.- sector Canal de la Dreta **55**
2.2.2.- antic polígon UA2 · Bonaventura Calopa **59**
2.2.3.- antic polígon UA3 · Can Julià **59**
2.2.4.- polígon d'actuació UA4 · carrer Cerdanya **61**
2.2.5.- polígon d'actuació UA14 · Sant Pere Més Baix **63**
2.2.6.- equipaments La Parellada **66**
2.3.- Justificació urbanística **67**
2.3.1.- Sistema d'espais lliures **69**
2.3.2.- Sistema d'equipaments **71**
2.3.3.- Reserves per habitatge amb protecció oficial **71**
2.4.- Quadres numèrics **73**
2.4.1.- Classificació del sòl i innecessarietat de revisió del PGM/76 **73**
2.4.2.- Zonificació **74**
2.4.3.- Edificabilitat **74**
2.4.4.- Densitat d'habitatges **75**
2.4.5.- Habitatges amb protecció pública **76**
2.5.- Desenvolupament i execució de la MPGM **76**
2.5.1.- Sectors pendents de planejament derivat **76**
2.5.2.- Polígons d'actuació urbanística **77**
2.5.3.- Projectes de reparcel·lació **78**
2.6.- Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible i valoració medi ambiental de l'actuació **82**
2.7.- Mesures per afavorir l'assoliment d'una mobilitat sostenible **84**

2.8.- Memòria social **85**
2.8.1.- Objectius de la memòria social i fonament jurídic de la formulació del programa 85
2.8.2- La memòria social i el Pla Local d'habitatge de Sant Boi de Llobregat 86
2.8.3.- Definició d'objectius de la política d'habitatge 87
2.8.4. Avaluació i justificació de les necessitats socials d'habitatge 88
2.8.5.- Reserves d'habitatge assequible al planejament urbanístic vigent 98
2.8.6 - Justificació de les determinacions de la present modificació en relació a la memòria social 100
2.9.- Informe de sostenibilitat econòmica **101**
2.9.1.- Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar. 103
UA-4 CARRER CERDANYA 108
UA-14 SANT PERE MÉS BAIX 108
PMU CANAL DE LA DRETA 108
2.9.2- Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació 110
UA-4 CARRER CERDANYA planejament vigent 111
UA14 - Sant Pere Més Baix planejament vigent 112
PMU - Canal de la Dreta planejament vigent 112
2.9.3- Informe de Sostenibilitat Econòmica 114
2.10.- Pla d'etapes **117**
2.11.- Incorporació de la perspectiva de gènere **118**
3.- NORMES URBANÍSTIQUES **118**
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL **119**
Article 1.- Àmbit territorial **119**
Article 2.- Justificació de la Modificació Puntual del PGM **119**
Article 3.- Caràcter vinculant de les determinacions d'aquesta MPGM **120**
Article 4.- Marc legal de referència **120**
Article 5.- Vigència **120**
Article 6.- Modificacions **120**
Article 7.- Contingut documental **120**
Article 8.- Interpretació de les determinacions del Pla **123**
CAPÍTOL II. RÈGIM DEL SÒL **124**
Article 9.- Classificació del sòl **124**
Article 10.- Zonificació **124**
CAPÍTOL III. SISTEMES **125**
Article 11.- Sistema viari - Clau 5 **125**
Article 12.- Sistema d'espais lliures - Clau 6 **125**
Article 13.- Sistema d'equipaments - Clau 7a / 7b **126**
CAPÍTOL IV. ZONES **128**
Article 14.- Disposicions generals per a totes les zones **128**
Article 15.- Zona de verd privat protegit - clau 8a **128**
Article 16.- Zona de casc antic - clau 12 **128**
Article 17.- Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria - clau 15 **129**
Article 18.- Zona de volumetria específica - clau 18 **129**
Article 19.- Zona en edificació aïllada unifamiliar - clau 20a/10sp **130**
Article 20.- Zona en edificació aïllada unifamiliar - clau 20a/10 **131**

CAPÍTOL V. DESENVOLUPAMENT DE LA MPGM 131
SECCIÓ I. ÀMBITS OBJECTE DE PLANEJAMENT DERIVAT 131
Article 21.- Sector Canal de la Dreta (PE-1) 131
SECCIÓ II. ÀMBITS OBJECTE DE GESTIÓ URBANÍSTICA 133
Article 22.- Polígon d'actuació urbanística UA4 - carrer Cerdanya 133
Article 23.- Polígon d'actuació urbanística UA14 - carrer Sant Pere Més Baix 134
Article 24.- Projecte d'urbanització dels polígons d'actuació urbanística 136
SECCIÓ III. PLA D'ETAPES 136
Article 25.- Pla d'Etapes 136
CAPÍTOL VI. CESSIONS I DEURES DE LES PERSONES PROPIETÀRIES DE SÒL 137
Article 26.- Deures de les persones propietàries del sector de planejament derivat i els polígons d'actuació urbanística: 137
Article 27.- Cessions en àmbits de planejament derivat 138
Article 28.- Cessions en polígons d'actuació urbanística 138
Article 29.- Condicions de parcel·lació posteriors a l'execució urbanística 138
CAPÍTOL VII. NORMATIVA AMBIENTAL 138
Article 30.- Mesures preventives i recomanacions des de la vessant ambiental 138
CAPÍTOL VIII. NORMATIVA SECTORIAL 139
Article 31.- Servituds aeronàutiques: 139
Article 32 Criteris de mobilitat sostenible 139
Article 33 Inundabilitat 139
DISPOSICIÓ ADDICIONAL 140
DISPOSICIÓ FINAL 140
4.- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I PLÀNOLS D'ORDENACIÓ 140
5.- DOCUMENT COMPRENSIU 140
ANNEXES (cada annex es troba en document a part, amb el següent nom). 140
3- ANNEX 1.- MEMÒRIA PARTICIPATIVA_MPGM Puig Castell 140
4- ANNEX 2.- INFORME AMBIENTAL_MPGM Puig Castell 140
5- ANNEX INFORMATIU 140

0.- MEMÒRIA DE LA TRAMITACIÓ

0.1.- Antecedents de la tramitació administrativa

L'apartat *0.1.- Antecedents de la tramitació administrativa* d'aquesta memòria incorpora els antecedents previs a la segona aprovació inicial del document. En endavant es detallen els corresponents des de l'aprovació inicial ençà.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió de caràcter Ordinari, el dia 29/09/2022, adoptà l'acord amb referència PPL220143 d'aprovació inicial de la **modificació puntual del Pla general metropolità a la vessant est del Puig del Castell**. (expedient X103/2022/000002), en els següents termes:

- **PRIMER:** Aprovar inicialment la Modificació puntual del Pla general metropolità a la vessant est del Puig del Castell.

- **SEGON:** Sotmetre el present acord a informació pública pel termini d'un mes a comptar des de la darrera publicació obligatòria.

  Durant el període d'informació pública, totes les persones, físiques o jurídiques, poden consultar la documentació que integra l'instrument o expedient i obtenir-ne còpia, presentar-hi alternatives i/o suggeriments, així com aportar els informes o documents que considerin oportú en relació amb la documentació sotmesa a informació pública.

- **TERCER:** Ordenar la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal, així com a la pàgina web de l'Ajuntament de Sant Boi, a fi que es puguin presentar les al·legacions oportunes.

- **QUART:** Sol·licitar informe als organismes següents:
  - Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona.
  - Autoritat de Transport Metropolità.
  - Direcció General d'Aviació Civil de Ministeri de Foment.
  - Agència Catalana de l'Aigua.
  - Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Cultura de la Generalitat.

La modificació de pla incorporava així mateix, l'informe ambiental i la memòria de Participació ciutadana.

El 12/8/2022, es presenta la Memòria del Programa de Participació Ciutadana d'aquesta Modificació Puntual que descriu les propostes participatives i incorpora les aportacions de la ciutadania envers la proposta d'ordenació urbanística plantejada.

El 27/4/2023, el Ple de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat va aprovar inicialment el Pla de Mobilitat Urbana de Sant Boi de Llobregat, Horitzó 2030.

L'acord, així com tota la documentació tècnica del pla, es van sotmetre a informació pública pel termini d'un mes a comptar des de la darrera publicació obligatòria.

Durant el període d'informació pública, totes les persones, físiques o jurídiques, poden consultar la documentació que integra l'instrument o expedient i obtenir-ne còpia, presentar-hi alternatives i/o suggeriments, així com aportar els informes o documents que considerin oportú en relació amb la documentació sotmesa a informació pública.

A tal objecte es va publicar:

- al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona en data 11/10/2022.
- al diari El PERIÓDICO el 6/10/2022.
- així mateix consta a l'expedient diligència on es fa constar que l'anunci d'aprovació inicial del document ha estat exposat al tauler d'edictes electrònic de la corporació del dia 05/10/2022 al dia 07/11/2022 ambdós inclosos.

De llavors ençà, es pot trobar la documentació tècnica íntegra en el següent enllaç al web i durant tota la tramitació del mateix.

Consta, a més, notificació de l'acord al president de la Junta de Compensació del polígon d'actuació UA 14, de data 11/10/2022.

0.2.- Contingut i anàlisi dels informes sectorials rebuts

Mitjançant sol·licitud al Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori Número 0386/11919/2022 de data 06/10/2022, es va sol·licitar informes a:

- Agència Catalana de l'Aigua
- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona
- Autoritat de Transport Metropolità
- Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Cultura de la Generalitat

Mitjançant sol.licitud al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de 19/10/2022 (RG S/004241_2022) es va sol·licitar informe sobre servituds aeronàutiques a la Direcció General d'Aviació Civil.

Informes d'organismes amb competències sectorials:

Endavant es detalla el resultat de les consultes fetes als organismes sectorials amb competències. Les modificacions que s'incorporen al document per la segona aprovació inicial derivades dels dels informes formen part del punt 0.4.0.1 **Modificacions derivades del contingut del informes sectorials** d'aquesta part de la memòria.

Servituds aeronàutiques:

En data 21/02/2023 i Número RE. 2023007039 té entrada **informe tècnic favorable** de la Subdirecció general d'Aeroports i navegació aèria del Ministerio de Infraestructuras, Movilidad y Agenda Urbana.

L'informe complet forma part de l'expedient administratiu per qualsevol consulta. A continuació només es fa constar la informació més rellevant:

"Afecciones sobre el Territorio

Consideraciones generales

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Ld ≥ 60 dB(A), Le ≥ 60 dB(A) ni Ln ≥ 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Josep Tarradellas Barcelona-El Prat aprobadas por Real Decreto 1002/2011, de 8 de julio (B.O.E. no 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas

acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Barcelona, establecidos por Orden FOM/3320/2010, de 16 de noviembre.

Una parte del término municipal de Sant Boi de Llobregat se encuentra afectada por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Josep Tarradellas Barcelona-El Prat, si bien el ámbito objeto de ordenación de la "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en la vertiente este del Puig del Castell" no se encuentra afectado por las mismas, como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I a este informe.

Conclusión
Por lo tanto, al no encontrarse afectado por las vigentes Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Josep Tarradellas Barcelona-El Prat, corresponde al Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat, en el ámbito de sus competencias, determinar si los usos previstos en la "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en la vertiente este del Puig del Castell", en el término municipal de Sant Boi de Llobregat (Barcelona) son compatibles con la afección acústica presente en la zona y con la normativa acústica de aplicación.

Pel que fa les Servituds Aeronàutiques:

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Barcelona-El Prat. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Barcelona-El Prat que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

La "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en la vertiente este del Puig del Castell" deberá incorporar entre sus planos normativos, los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Barcelona-El Prat, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie Cónica, entre otras.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 50 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 105 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 6 plantas, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, ***este Centro Directivo informa favorablemente la "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en la vertiente este del Puig del Castell",*** *en el término municipal de Sant Boi de Llobregat (Barcelona), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas."*

Les modificacions que deriven de les prescripcions dels informes sectorials es detallen a l'apartat **0.4.- Modificacions que s'incorporen al document per la segona aprovació inicial. 0.1.- Modificacions derivades del contingut del informes sectorials.**

Informe ambiental:

En data 19/04/2023 i número RE:2023015054 té entrada informe ambiental favorable de la Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona. (OTAABA20220208 (AI 229-22)

L'informe complet forma part de l'expedient administratiu per qualsevol consulta. A continuació només es fa constar la informació més rellevant:

En primer lloc, i pel que fa al procediment ambiental, s'informa que és d'aplicació a la MPGM la Llei 16/2015, del 21 de juliol, Segons la seva DA 8a, apartat 6.c.segon, no han de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, les modificacions de planejament urbanístic que es refereixen només a sòl urbà, com és el present cas.

Manifesta que l'actuació proposada no suposarà afeccions sobre la biodiversitat o el patrimoni natural i després conclou que *"**es considera viable l'aprovació de la Modificació puntual del Pla general metropolità a la vessant est del Puig del Castell**, al terme municipal de Sant Boi de Llobregat, **condicionat a l'obtenció de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i la incorporació de les seves prescripcions**, si s'escau, d'acord amb l'article 8.5 del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya."*

Endemés, en el desenvolupament de la proposta caldrà atendre les consideracions ambientals establertes en el present informe, així com a la resta de legislació vigent en matèria ambiental.

Les consideracions de l'anàlisi ambiental de la proposta que s'hauran d'incorporar al desenvolupament de la mateixa són:

- Pel que fa a la hidrografia "es recorda que caldrà obtenir l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua per tal que validi la proposta i valori la idoneïtat de realitzar un estudi d'inundabilitat detallat, que prevegi l'adopció de mesures preventives i/o correctores per evitar afeccions."
- Quant al paisatge, d'acord amb el Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, els terrenys es troben inclosos a la unitat de paisatge 11 – Delta del Llobregat.

  En aquest sentit, l'informe valora que "*la documentació aportada justifica que la proposta de la present Modificació puntual procura establir una ordenació i paràmetres urbanístics coherents i integrats amb la trama urbana preexistent i el caràcter històric del nucli antic, adaptant-se a la topografia i a les diferències de cota existents dins l'àmbit i garantint la integració visual de la façana urbana des del carrer Bonaventura Calopa. En tot cas, es recorda que en el disseny de les noves edificacions caldrà considerar sistemes constructius, materials, volums, tipologia aparent, acabats i aplicació de colors que conformin una arquitectura integrada i de qualitat."*
- En relació a la resta de legislació vigent en matèria ambiental, es citen les normatives d'aplicació:

  1.- les mesures d'estalvi i eficiència energètica, tot donant compliment als requisits establerts en el Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març, modificat pel Reial Decret 732/2019, de 20 de desembre, incorporant els criteris dels edificis de consum d'energia gairebé nul de la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, relativa a l'eficiència energètica dels edificis.

  2.- les de prevenció de la contaminació lumínica i acústica, es garantirà el compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i als requeriments establerts en el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual

s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i se n'adapten els annexos.

3.- els residus d'enderroc o de la construcció que es generin en la fase d'obres s'hauran de gestionar en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya i d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus: Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

Les modificacions que deriven de les prescripcions dels informes sectorials es detallen a l'apartat **0.4.- Modificacions que s'incorporen al document per la segona aprovació inicial. 0.1.- Modificacions derivades del contingut del informes sectorials.**

Informe Autoritat del Transport Metropolità ATM:

En data 21/04/2023 i número RE:2023015430 té entrada informe de l'Autoritat del Transport Metropolità ATM

L'informe complet forma part de l'expedient administratiu per qualsevol consulta. A continuació es detallen les consideracions més rellevants que consten a l'informe:

"...l'ATM considera que:

- *L'Article 3 del Decret 344/2006 del 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada indica que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:*
  - *a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
  - *b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
  - *c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

- *La present modificació de planejament urbanístic general no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable i, per tant, no li resulta d'aplicació l'article 3 del Decret 344/2006. Des de l'ATM, es considera que la present modificació puntual* ***no requereix la realització d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.***

- *Es recorda que, d'acord amb la normativa del pdM 2020-2025, les activitats considerades com a implantacions singulars i o centres de treball amb més de 200 treballadors/es han de redactar un Pla de Desplaçament d'Empreses (PDE).*

- *En tot cas, es recorda que* ***si el desenvolupament vinculat a aquesta modificació requereix planejament derivat, en aquest cas sí que serà necessari la realització de l'EAMG corresponent.*** *Així mateix, en qualsevol cas es recomana que el desenvolupament d'aquesta modificació puntual apliqui 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.*

Les modificacions que deriven de les prescripcions dels informes sectorials es detallen a l'apartat **0.4.- Modificacions que s'incorporen al document per la segona aprovació inicial. 0.1.- Modificacions derivades del contingut del informes sectorials.**

Informe Agència Catalana de l'Aigua:

A data 18/09/2023, amb registre de sortida S/003828-2023, es requereix una vegada més remissió de l'informe corresponent sol·licitat el 06/10/2022 amb número de tramesa EACAT S0038282023.

Informe Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Cultura de la Generalitat

A data 18/09/2023, amb registre de sortida S/003821-2023, es requereix una vegada més remissió de l'informe corresponent sol·licitat el 06/10/2022 amb número de tramesa EACAT S0038192023.

0.3.- Contingut i anàlisi de les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública

Per diligència, de 16/01/2023, de la Unitat d'Arxiu i documentació de l'Ajuntament es fa constar que, consultat el Registre General d'Entrada de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, entre el 30 de setembre i el 15 de novembre de 2022, ambdós inclosos, s'ha presentat la següent documentació relacionada amb l'expedient X103/2022/000002, sobre la Modificació puntual del Pla general metropolità a la vessant est del Puig del Castell:

02/11/2022	RGE 2022040199	Junta de Compensació POLÍGON D'ACTUACIÓ 14 DEL SECTOR SANT PERE MÉS BAIX
10/11/2022	RGE 2022041390	Maria Teresa PS
11/11/2022	RGE 2022041652	Ricardo SA
14/11/2022	RGE 2022041818	Antoni BF

El 24 de juliol de 2023, amb registre d'entrada 2023029623, de manera extemporània, s'ha presentat la següent al·legació relacionada amb l'expedient X103/2022/000002, sobre la Modificació puntual del Pla general metropolità a la vessant est del Puig del Castell:

24/07/2023	RGE 2023029623	Jaume CV

L'anàlisi i valoració de les al·legacions presentades es fa amb detall als informes específics que consten a l'expedient.

0.4.- Modificacions que s'incorporen al document per la segona aprovació inicial.

0.4.1.- Modificacions derivades del contingut del informes sectorials

- **Servituds aeronàutiques:**

  Derivat de l'informe favorable relatiu a servituds aeronàutiques s'incorpora:
  S'afegeix als plànols d'ordenació (normatius) de la MPGM el plànol actualitzat de servitud aeronùatiques de l'Aeroport Josep Tarradellas Barcelona-el Prat.

1. S'incorpora a la normativa urbanística un capítol específic VIII. NORMATIVA SECTORIAL, Article 31 **Servituds aeronàutiques** on es recull el paràgraf citat a l'informe:

   "La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Josep Tarradellas Barcelona-El Prat.

   En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie Cónica, entre otras. Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 50 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 105 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 6 plantas, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

   Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento."

2. S'incorpora entre els plànols normatius els plànols següents:
   a. "Los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Josep Tarradellas Barcelona-El Prat, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación."

- **Prescripcions des de la perspectiva ambiental**

  Derivat de l'informe ambiental emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona:

1. En referència a la inundabilitat:
   És rellevant fer un seguiment acurat de l'avaluació de la inundabilitat i de l'establiment de les mesures preventives pertinents en el marc del projecte de nou nus viari entre la C-32 i l'A-28, amb les ulteriors implicacions que això pugui tenir, pel sector Llevant del PDU i per l'àmbit d'actuació de la present Modificació puntual.

2. Es recorda que en el disseny de les noves edificacions caldrà considerar sistemes constructius, materials, volums,tipologia aparent, acabats i aplicació de colors que conformin una arquitectura integrada i de qualitat.

3. S'incorpora a l'apartat 2.2.1 sector Canal de la Dreta de la Memòria d'ordenació les estratègies següents per la preservació de la qualitat del paisatge d'acord amb el Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona - Unitat de paisatge 11 – Delta del Llobregat. A continuació es detallen en format resum:
   - Garantir un creixement urbà que preservi els valors del paisatge conjuntament amb la compacitat del nucli urbà
   - Millorar la permeabilitat entre ciutat i tram urbà del connector fluvial.
   - Millorar la integració paisatgística de la ciutat amb el seu entorn.
   - Preservar les fites paisatgístiques i la percepció de les vistes.
   - Potenciar una xarxa d'itineraris paisatgístics i de miradors accessibles.

- Mobilitat
  Derivat de l'informe emès per l'Autoritat del Transport metropolità ATM s'incorpora:

  1. S'incorpora a la normativa urbanística específica Article 21.- Sector Canal de la Dreta (PE-1) la prescripció citada en l'informe de l'Autoritat del Transport metropolità ATM:
     "En tot cas, es recorda que si el desenvolupament vinculat a aquesta modificació requereix planejament derivat, en aquest cas sí que serà necessari la realització de l'EAMG corresponent."

  2. S'incorpora a la normativa urbanística un capítol específic VIII. NORMATIVA SECTORIAL, Article 32 **Criteris de mobilitat sostenible** on es recull el paràgraf citat a l'informe:
     "Així mateix, en qualsevol cas es recomana que s'apliquin 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."

- **Prescripcions des de la perspectiva d'inundabilitat**
  Atès que no s'ha rebut informe de l'ACA per aquest sector de planejament, s'estableixen, per qüestions de proximitat, els mateixos condicionants que establia l'ACA per l'àmbit de la Modificació puntual del Sector Bonaventura Calopa, i s'incorporen les següents consideracions en el document per la segona aprovació inicial:

  1. S'incorpora a la normativa urbanística un capítol específic VIII. NORMATIVA SECTORIAL, Article 33 **Inundabilitat** amb les consideracions generals, específiques i conclusions que estableix l'Agència Catalana de l'Aigua per zones inundables.

0.4.2.- Modificacions derivades del contingut de les al.legacions

- **Derivades de l'al·legació presentada per la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació 14 del sector Sant Pere Més Baix:**

  S'estima l'al·legació presentada en referència a la inviabilitat econòmica de la proposta d'ordenació contemplada en el document d'aprovació inicial. Com a conseqüència s'obté una ordenació que respon a les necessitats de l'entorn, és viable econòmicament i esta equilibrada amb els altres polígons d'actuació inclosos en la MPGM de la Vessant est del Puig del Castell.

  Aquesta proposta disposa de la conformitat de tots els propietaris de la UA-14 carrer Sant Pere Més Baix tal i com es detalla en la compareixença signada en data 4 d'octubre de 2023.

  La proposta d'ordenació es justifica en l'apartat 2.2.5.- Polígon d'Actuació UA-14. Sant Pere Més Baix, a més a més es modifica el plànol d'ordenació O3_Fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA-14-Sant Pere Més Baix i l'Article 23.- Polígon d'actuació urbanística UA-14 – carrer Sant Pere Més Baix. Les modificacions introduïdes respecte a la viabilitat econòmica es troben a l'apartat 2.9.1.- Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

- **Derivades de l'al·legació presentada per Teresa PS:**
  S'estima l'al·legació presentada ja que persegueix el mateix objectiu que la MPGM. L'objectiu de la MPGM de la Vessant est del Puig del Castell és fer viable el desenvolupament del sector PE-1 Canal de la Dreta – Villa Rosita. Per aquest motiu la MPGM treu del sector l'edificació de Villa Rosita i fixa que cal la tramitació d'un Pla de Millora Urbana que defineixi més d'un polígon d'actuació. D'aquesta manera es pretén afavorir l'execució per fases i facilitar-ne l'execució progressiva del sector.

  Aquest aspecte es troba recollit a l'article 21 de la normativa d'aquest document.

- **Derivades de l'al·legació presentada per Ricardo SA:**
  S'estima l'al·legació presentada en referència a excloure la part de la finca del carrer Castell 20-22 inclosa en el polígon d'actuació urbanística UA-4 carrer Cerdanya d'aquest. Incloure-la incompliria amb el que es determina en l'article 7 del DL 1/2010 TRLUC, en referència a l'equilibri de beneficis i càrregues.

  Aquesta consideració es trasllada al plànol d'ordenació O2_Fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4-carrer Cerdanya i l'Article 22.- Polígon d'actuació urbanística UA4 – carrer Cerdanya d'aquest document.

  S'estima l'al·legació presentada sobre la viabilitat econòmica per l'àmbit de la UA-4 carrer Cerdanya. Es revisa la viabilitat econòmica amb els canvis introduïts per tal d'afavorir el desenvolupament econòmic del sector i garantir-ne l'equilibri de beneficis i càrregues. Aquesta consideració es justifica en l'apartat 2.9.1.- Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar d'aquest document.

- **Derivades de l'al·legació presentada per Antoni BF:**
  S'estima l'al·legació presentada en referència a posar en valor el mur històric del carrer Sant Pere Més Alt.

  L'estimació de l'al·legació comporta canvis en el projecte d'urbanització i en conseqüència en l'estudi de viabilitat econòmica del document d'aprovació inicial. Les modificacions introduïdes respecte a la viabilitat econòmica es troba a l'apartat 2.9.1.- Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, subapartat 2.9.1.6. Despeses d'urbanització

  Fruït d'altres al·legacions presentades s'exclou la part de la finca del carrer Castell 26 que no forma part del mur històric del Puig del Castell atès que incloure-la incompliria amb el que es determina en l'article 7 del DL 1/2010 TRLUC, en referència a l'equilibri de beneficis i càrregues.

  Aquesta consideració es justifica en l'apartat 0.4.- Modificacions que s'incorporen al document per la segona aprovació inicial, a més a més es modifica el plànol d'ordenació O2_Fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4-carrer Cerdanya i l'Article 22.- Polígon d'actuació urbanística UA4 – carrer Cerdanya.

- **Derivades de l'al·legació presentada per Jaume CV:**

  Es desestima l'al·legació presentada en referència a què les modificacions introduïdes en aquest document no es poden considerar de naturalesa substancial. S'incorpora la justificació en l'apartat 0.5.- Valoració de les modificacions introduïdes al document de segona aprovació inicial.

  Es justifica l'interès general per l'àmbit de la UA-4 carrer cerdanya a l'apartat 2.2.4.- Polígon d'actuació UA-4 carrer Cerdanya d'aquesta memòria i es desestima l'al·legació sobre aquest assumpte.

Es justifica a l'apartat 1.6.- Programa de Participació Ciutadana d'aquesta memòria totes les reunions realitzades amb els propietaris des de l'aprovació inicial fins ara i es desestima l'al·legació sobre aquest assumpte.

Es justifica la modificació de l'àmbit de la UA-4 carrer Cerdanya als apartats 0.4.3.- Modificacions derivades de la correcció d'esmenes d'ofici i 2.2.4.- Polígon d'actuació UA-4 carrer Cerdanya d'aquesta memòria i es desestima l'al·legació presentada sobre aquest assumpte.

Es justifica la qualificació urbanística amb clau 15 Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria per les finques del carrer Sant Pere més Alt 12-14-16 en l'apartat 0.4.3.- Modificacions derivades de la correcció d'esmenes d'ofici d'aquesta memòria i es desestima l'al·legació presentada sobre aquest assumpte.

Les modificacions introduïdes impliquen la revisió de l'estudi de viabilitat econòmica per tal d'afavorir el desenvolupament econòmic del sector i garantir-ne l'equilibri de beneficis i càrregues. S'estima l'al·legació i aquesta consideració es justifica en l'apartat 2.9.1.- Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar d'aquest document de memòria.

La determinació del PGM, per aquest àmbit de la ciutat, no es pot executar finca per finca. La mostra la tenim quan, durant 28 anys, des del 1976 que es va aprovar el PGM que determinava aquesta actuació fins al 2004 que es va delimitar el polígon amb la MPGM Nucli Antic no s'ha realitzat cap actuació en aquest àmbit i per tant justifica la correcta delimitació del polígon d'actuació urbanística UA-4 carrer Cerdanya amb els drets i deures que se'n deriven i per tant es desestima l'al·legació sobre aquest tema.

0.4.3.- Modificacions derivades de la correcció d'esmenes d'ofici

- **Riscos naturals del territori: inundabilitat**

Tal i com es comenta a l'apartat de modificacions derivades del contingut dels informes sectorials, en data d'emissió d'aquesta memòria, no s'ha rebut l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua sol·licitat el 06/10/2022 amb número de sol·licitud 0386/11919/2022, i per tant ha estat reclamat novament en data 18/09/2023 amb número número de tramesa EACAT S0038282023. Havent-se realitzat una reunió amb els serveis tècnics de l'ACA en data 21 de novembre de 2022.

No obstant, el 8/5/2020 es va aprovar definitivament la Modificació puntual de Pla general metropolità en l'àmbit del sector Bonaventura Calopa que es va publicar i entrar en vigor el 23/6/2020.

En l'ortofotomapa adjunt, es mostra, en groc discontinu, l'àmbit d'aquesta Modificació Puntual de la vessant est del Puig del Castell i en color taronja l'àmbit de la Modificació puntual del sector Bonaventura Calopa.

Atès que els dos àmbits són veïns, i que la Modificació puntual del Sector Bonaventura Calopa disposa d'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua ACA, s'ha analitzat els condicionants que establia l'ACA per les zones inundables d'aquest sector i s'incorporen per aquells sectors inundables de la Modificació Puntual de la vessant est del Puig del Castell.

L'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua ACA defineix per l'àmbit de la Modificació puntual del Sector Bonaventura Calopa com a Zona inundable associada al cabal de 500 anys de període de retorn del riu Llobregat, l'informe incorpora la següent imatge on s'ha grafiat a sobre els dos àmbit d'actuació (groc Vessant est del Puig del Castell i taronja Sector Bonaventura Calopa).

En l'àmbit de la Modificació Puntual de la vessant est del Puig del Castell, ens trobem, que els àmbits inundables són els que per desenvolupar-se serà necessari la redacció del corresponent planejament derivat. Per tant a continuació es recullen els condicionants generals per la zona inundable en base a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua ACA emès per al Sector Bonaventura Calopa i a posteriori, quan es desenvolupi el planejament derivat s'incorporaran els condicionants que estableixi el corresponent informe perceptiu de l'ACA emès per aquesta MPGM.

L'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua per al sector de Bonaventura Calopa incorporava una sèrie de consideracions generals, específiques i conclusions. A continuació es detallen aquells aspectes exigits al sector de Bonaventura Calopa que es consideren rellevants i tenen la mateixa incidència per l'àmbit de la Modificació de la Vessant Est del Puig del Castell:

HIDROLOGIA-HIDRÀULICA. INUNDABILITAT
Consideracions generals

Limitació d'usos en l'espai fluvial
El RDPH en l'article 9 i 14 limita una sèrie d'usos en la zona de flux preferent i de la zona inundable per 500 anys de període de retorn.
a) Les cotes d'urbanització hauran de ser les suficients per acomplir els articles 9 i 14 del RDPH (inundabilitat lleu com a màxim).
b) Prevenir i minimitzar els riscos hidrològics associats a les inundacions en base el principi de precaució i les normatives vigents.
c) En la zona inundable per episodis extraordinaris, el règim d'usos establert deixa de ser d'aplicació quan el planejament urbanístic, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, preveu l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament.

En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

Inscripció al Registre de la Propietat
El terrenys inundables (500 anys de període de retorn) amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en que s'acrediti que existeix una anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

Mesures a considerar en casos de inundabilitat en zones urbanes consolidades.
En zones urbanes consolidades afectades per inundabilitat, el planejament general haurà de presentar un pla de gestió de riscos d'inundació en el que plantejarà les mesures encaminades per reduir els riscos d'inundació en aquest àmbit.

Declaració Responsable d'inundabilitat
La declaració responsable sobre el risc d'inundació a què està sotmesa una actuació té l'únic objecte que el promotor d'una actuació en zona inundable sigui conscient del risc a què està sotmesa aquesta actuació i es comprometi a formar-se i que cal tenir en consideració les mesures de protecció civil aplicables al cas, així com a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estimi oportú adoptar per a la seva protecció.Caldrà que el promotor en el cas que l'actuació sigui objecte d'autorització d'obres en DPH o Zona de Policia de lleres presenti la declaració responsable al sol·licitar la autorització a l'ACA.
En el cas d'actuacions que es desenvolupin a la zona inundable, fora de la zona de flux preferent, la declaració responsable l'ha de signar el promotor de l'actuació i es presentarà integrada en la resta de documentació exigida per l'Administració autonòmica o local que autoritzi aquesta activitat, remetent còpia a l'organisme de conca per a coneixement amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat.

Consideracions específiques de l'àmbit d'actuació

Consultada la Planificació dels Espais Fluvials (P.E.F) s'observa que l'àmbit d'actuació es troba parcialment DINS de la zona inundable definida pel cabal associat al període de retorn de 100 anys (extrem nord de l'àmbit) i, de forma general, DINS de la zona inundable definida pel cabal associat al període de retorn de 500 anys del riu Llobregat.
*A aquest respecte, **caldrà considerar allò establert als articles 9 i 14 del RDPH on es limita una sèrie d'usos en la zona de flux preferent i de la zona inundable per 500 anys de període de retorn**.*
***Caldrà que el projecte defineixi les solucions constructives necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament, assegurant la no afectació per inundabilitat de l'àmbit de la Modificació**. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.*
Per altra banda, en zones urbanes consolidades afectades per inundabilitat, l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat haurà de presentar un pla de gestió de riscos d'inundació en el que plantejarà les mesures encaminades per reduir els riscos d'inundació en aquest àmbit.
***En tot cas, per garantir la seguretat de la població, l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat haurà de realitzar un "Pla d'actuació municipal per risc d'inundacions" per al municipi i, en general, aplicar les recomanacions establertes en l'apartat "Hidrologia-Hidràulica. Inundabilitat"** del present informe.*

1. S'incorpora d'ofici a la normativa urbanística un capítol específic VIII. NORMATIVA SECTORIAL, Article 33 **Inundabilitat** que recull els aspectes següents en materia d'inundabilitat:

    - El terrenys inundables (500 anys de període) de retorn amb caràcter previ a l'inici de les obres el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en que s'acrediti que existeix una anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.
    - En zones urbanes consolidades afectades per inundabilitat, el planejament general haurà de presentar un pla de gestió de riscos d'inundació en el que plantejarà les mesures encaminades per reduir els riscos d'inundació en aquest àmbit.
    - Caldrà que el promotor en el cas que l'actuació sigui objecte d'autorització d'obres en DPH o Zona de Policia de lleres presenti la declaració responsable al sol·licitar la autorització a l'ACA.

- L'obligatorietat que el projecte d'urbanització defineixi les solucions constructives necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establert al planejament i la seva execució no perjudiqui l'entorn en matèria d'inundabilitat.

2. En els terrenys inundables pendents de planejament derivat, caldrà sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua i incorporar les seves consideracions en el corresponent document.

3. En els annexes de la memòria s'incorpora l'informe emès per l'ACA per la MPGM Bonaventura Calopa.

- <u>**Modificacions derivades de la correcció d'esmenes d'ofici de la UA-4 Carrer Cerdanya**</u>

  - **Modificació de la connexió del carrer Sant Pere Més Alt amb carrer Cerdanya:**
    Com a conseqüència de les reunions amb els diferents propietaris de la UA-4 Carrer Cerdanya i de repensar el traçat del carrer Sant Pere Més Alt es considera que cal modificar el traçat curvilini del carrer Sant Pere Més Alt per un traçat rectilini. D'aquesta manera s'obté un traçat més coherent amb el teixit urbà de l'entorn, s'abarateixen els costos d'urbanització i en referència a l'execució de les posteriors edificacions es redueixen els costos d'execució i es garanteix un millor acabat de les mateixes.

    <u>Com a conclusió es prenen les consideracions següents:</u>
    1. Es modifica el traçat curvilini del carrer Sant Pere Més Alt a la trobada amb el carrer Cerdanya per un de rectilini.

  - **Modificació de la configuració de la parcel·la situada al carrer Sant Pere 48** amb referència cadastral 0175601DF2707E0001BZ:
    En l'aprovació inicial es proposava per l'àmbit de la finca situada al carrer Sant Pere 48 un àmbit de 1.100m2s i 1.500m2st.

    Com a resultat de les converses mantingudes amb la propietat i substitució d'un traçat del vial curvilini per un de rectilini s'obté una àmbit més gran de 1.129 m2s i 1.700m2st. Un altre canvi realitzat és que s'elimina l'ús terciari establert en aquesta parcel·la.

    <u>Com a conclusió es prenen les consideracions següents:</u>
    1. Es modifica la superfície i sostre de la finca situada al carrer Sant Pere 48 amb referència cadastral 0175601DF2707E0001BZ proposant una finca de 1.129 m2s i 1.700m2st.
    2. S'elimina l'ús terciari establert en aquesta finca.

  - **Modificació de la configuració de la parcel·la situada al carrer Sant Pere Més Alt 22** amb referència cadastral **0176808DF2707E0001RZ**:
    En l'aprovació inicial es proposava per l'àmbit de la finca situada al carrer Sant Pere Més Alt 22 un àmbit de 500m2s i 780m2st.

    Com a resultat de la modificació del traçat del vial curvilini per un de rectilini i la modificació de la configuració de l'accés a les finques del carrer Sant Pere

Més Alt 18 i 20 s'obté una finca més gran amb 482 m2s i 840m2st. En aquesta finca també s'elimina l'ús terciari establert en l'aprovació inicial.

Com a conclusió es prenen les consideracions següents:

1. Es modifica la superfície i sostre de la finca situada al carrer Sant Pere Més Alt 22 amb referència cadastral **0176808DF2707E0001RZ** proposant una finca de 482 m2s i 840m2st.
2. S'elimina l'ús terciari establert inicialment en aquesta finca.

- **Modificació de l'accés de trànsit rodat a les parcel·les** del carrer Sant Pere Més Alt 18 i 20**:**
  En l'aprovació inicial es proposava un accés a les finques del carrer Sant Pere Més Alt 18 i 20 que reduïa de manera considerable la superfície de la finca del carrer Sant Pere Més Alt 18 i quasi duplicava la finca del carrer Sant Pere Més Alt 20.

  Com a conseqüència de la modificació del traçat del vial del carrer Sant Pere Més Alt amb la connexió amb el carrer Cerdanya es reconfigura l'accés a **les finques** del carrer Sant Pere Més Alt 18 i 20 obtenint un traçat més similar a l'existent que garanteix el correcte accés dels vehicles i només modifica lleugerament la superfície i configuració de les finques originals.

  Com a conclusió es prenen les consideracions següents:

  1. Es reconfigura l'accés a **les finques** del carrer Sant Pere Més Alt 18 i 20 obtenint un traçat més similar a l'existent que garanteix el correcte accés dels vehicles.
  2. Les finques situades al carrer carrer Sant Pere Més Alt 18 i 20 modifiquen lleugerament la seva superfície i configuració respecte les finques originals.

- **Modificació de la configuració de la finca situada al carrer Sant Pere Més Alt 20** amb referència cadastral 0176807DF2707E0001KZ:
  Actualment la finca situada al carrer Sant Pere Més Alt 20 te una superfície de 389m2s i 142,25m2st d'edificacions existents a la parcel·la.

  En l'aprovació inicial es proposava per l'àmbit de la parcel·la situada al carrer Sant Pere Més Alt 20 una superfície de parcel·la de 547m2s i 410m2st.

  Fruit de la modificació de la connexió del carrer Sant Pere Més Alt amb el carrer Cerdanya és necessari reajustar els límits i superfície de la finca original obtenint una superfície de parcel·la de 427m2s i 200m2st.

  Analitzada la qualificació urbanística atorgada en l'aprovació inicial com a zona d'ordenació en edificació aïllada - Subzona VII (20 a/10) es proposa modificar-ho i qualificar la finca com a zona 15 Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.

  La modificació es justifica en:

  - La parcel·la proposada tindria algunes disconformitats amb l'establert en l'article 343 de les NNUU PGM per la clau 20a/10.

  A continuació s'adjunta un quadre resum dels paràmetres que incompliria la parcel·la per la clau 20 a/10 Zona d'ordenació en edificació aïllada.

Art. 343. Condicions d'edificació de les subzones unifamiliars.

VII (20a/10)	PGM (Art. 343 NNUU PGM)	Proposta amb 20a/10	Compleix / No compleix
Superfície mínima de parcel·la	600m2	546m2	✘
Longitud mínima del front a vial	16m	13,18m	✘
Ocupació màxima de parcel·la	30% c. principal 5% c. auxiliar	31,83% 3,99%	✘ ✓
Edificabilitat	0,75 (450m2)	0,75 (409m2)	-
Edificabilitat existent	-	173,81m2 c principal 21,82m2 c. auxiliar	✓ ✓
Separació a llindes (m) frontal-lateral-fons	5 / 3 / 5	20 / 0 / 7	✓ / ✘ / ✓

*A les subzones VII(20a/10) i VIII(20a/11), a les parcel·les inferiors als límits indicats, en el paràgraf anterior, la superfície de les quals sigui igual o superior a 250 m., sempre que tinguin una façana mínima de 12 m., s'hi podrà construir un sostre de 125 m2 desenvolupat en planta baixa i un pis, amb una alçada reguladora màxima de 7 m.

- A continuació es descriuen els paràmetres que estableix la clau 15 Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.

"Art. 329. Definició. Ampliació apartat 3 i 4 de NNUU PGM segons exp. 2007/028428 (DOGC de 29/09/2008).

1. Aquesta zona comprèn un conjunt de superfícies urbanitzades i edificades, amb tipus d'ordenació específica com són **les edificacions desenvolupades en passatges, les cases en filera amb jardí frontal a la via pública**, habitatges ordenats amb parcel·lació gòtica, estreta o tradicional i d'altres. S'identifica aquesta zona als plànols amb la indicació (15).
2. **L'ordenació d'aquesta zona**, continguda en aquestes Normes, i la que es desenvolupi mitjançant plans especials, **respon al manteniment de les condicions d'edificació actuals, preservant-la d'augments de volum i densitat, i a la conservació de l'actual estructura urbana.**
3. Les edificacions que s'aixequin a la zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (15), no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti per excés de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m2.
4. Als efectes del present article, s'entén per superfície construïda, la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts, els patis de ventilació i els entresolats, i s'exclouen els cossos sortints, els espais sotacoberta, els badalots d'escala, els espais tècnics d'instal·lacions situats sobre l'alçada reguladora, la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis i els soterranis.

Art. 330. Edificabilitat. Modif. apartat 3ª de NNUU PGM segons exp. 2007/028428 (DOGC de 29/09/2008).
1. L'edificabilitat en aquesta zona es defineix per l'envolupant màxima del volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació de cada unitat de zona.
2. Les condicions d'edificació de cada unitat de zona seran les establertes a l'ordenança del pla especial, que haurà de ser aprovada en els terminis que es fixen a la disposició final segona amb subjecció a les determinacions contingudes en aquesta secció.
3. Mentre no es publiqui el Pla Especial, les obres i edificacions de nova planta i les obres d'ampliació i reforma, s'ajustaran, pel que fa a les condicions d'edificació i a les condicions estètiques, a l'estructura urbana i edificatòria del conjunt determinant de la qualificació d'aquesta zona i, especialment, a les següents:
1ª Alçada. Has de ser la que aproximadament assoleixin la majoria dels edificis que responguin a l'estructura edificatòria de la zona.
2ª Alineacions. Les edificacions han de respondre a l'alineació que prevalgui a les edificacions de la zona.
3ª Ocupació de parcel·la. **Han de respectar l'ocupació preexistent amb possibilitat d'augment a planta baixa fins a un 10 per 100.**L'ocupació en subsòl podrà assolir la totalitat de l'espai lliure d'edificació quan aquesta ampliació es destini totalment a aparcament i sempre que sigui compatible amb les característiques de la zona a conservar . En tot cas s'haurà de garantir el tractament com a jardí de la superfície i el seu manteniment per part dels titulars de l'aparcament.
4ª Intensitat d'edificació. La intensitat d'edificació de les parcel.les sense edificar no pot depassar els 0,90 m2st/m2s (zero noranta metres quadrats sostre m quadrat sòl)."

Vistes les condicions que ha de complir l'edificació per la clau 15 Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria es conclou que si que cumpliria amb aquestes condicions per l'edificació. Degut a les característiques de l'edificació i de la parcel·la, es considera que la qualificació més coherent, és la corresponent a la zona 15 Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.

Es considera rellevant el valor de la façana de l'habitatge situat en aquesta finca. Aquest fet reforça el canvi de qualificació urbanística a clau 15 Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria ja que contribueix a la preservació de l'edificació existent. A continuació s'adjunta una fotografia de l'habitatge:

Com a conclusió es prenen les consideracions següents:

1. Es reajustar els límits i superfície de la finca original obtenint una parcel·la de 427m2s i 200m2st.
2. Es modifica la qualificació urbanística de la finca situada al carrer Sant Pere Més Alt nº 20 de Zona d'ordenació en edificació aïllada de Subzona VII (20 a/10) a zona 15 Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria.

- **Modificació de la configuració de la parcel·la situada al carrer Sant Pere Més Alt 18** amb referència cadastral 0176805DF2707E0001MZ:
  Actualment la finca situada al carrer Sant Pere Més Alt 18 te una superfície de 697,8m2s i 333,28m2st d'edificacions existents a la parcel·la.

  En l'aprovació inicial es proposava per l'àmbit de la parcel·la situada al carrer Sant Pere Més Alt 18 una superfície de parcel·la de 599m2s i 449m2st.

  Fruit de la modificació de la connexió del carrer Sant Pere Més Alt amb el carrer Cerdanya s'ha considerat que és més adient reajustar els límits i superfícies de la finca original obtenint una superfície de parcel·la de 632,16m2s i.

  Com a conclusió es prenen les consideracions següents:

  1. Es considera necessari reajustar els límits i superfícies de la finca original obtenint una parcel·la de 632,16m2s i 297m2st.

- **Modificació en la bifurcació d'accés a les parcel·les 18 i 20 del carrer Sant Pere Més Alt.**
  La reducció de la superfície de parcel·la situada al carrer Sant Pere Més Alt 18

per la seva part sud dota d'un espai més ampli la bifurcació del carrer Sant pere Més Alt en el punt d'accés a les parcel·les número 18 i 20 del mateix carrer. A més a més es considera que aquest espai pot oferir una petita zona de repòs i descans en el recorregut del traçat del carrer Sant Pere Més Alt.

Per tant es realitzen les modificacions següents:

Com a conclusió es prenen les consideracions següents:

1. Es considera necessari dotar d'un espai més ampli la bifurcació del carrer Sant pere Més Alt en el punt d'accés a les parcel·les número 18 i 20 del mateix carrer.
2. A més a més de facilitar l'accés del trànsit rodat aquest espai s'ha de tractar amb l'objectiu d'oferir una petita zona de descans en el recorregut del traçat del carrer Sant Pere Més Alt.

- **Modificació del gir del carrer Sant Pere Més Alt per connectar amb el carrer Cerdanya (parcel·la Sant Pere Més Alt 16):**
  Fruit de les consideracions anteriors i repensar el traçat del carrer Sant Pere Més Alt es modifica el traçat d'aquest en l'encreuament amb l'enllaç al carrer Sant Pere. La parcel·la situada al carrer Sant Pere Més Alt 16 passa de tindre un límit curvilini per un de rectilini. Aquest canvi permet una millor adequació del traçat amb el teixit preexistent, l'execució d'una urbanització de manera més econòmica i senzilla i aporta una geometria més aprofitable per la parcel·la del carrer Sant Pere Més Alt nº 16.

  Com a conclusió es prenen les consideracions següents:

  1. La parcel·la situada al carrer Sant Pere Més Alt 16 passa de tindre un límit curvilini per un de rectilini a la trobada entre el carrer Sant Pere Més Alt i carrer Sant Pere.

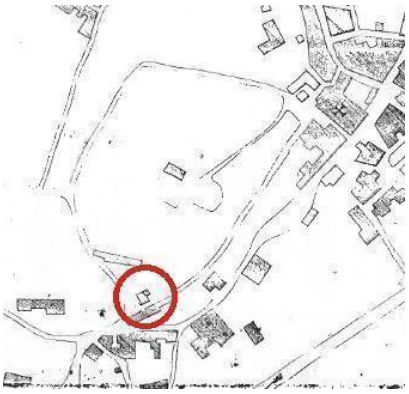
- **Parcel·les situades al carrer Sant Pere Més Alt nº 12** (RC 0176802DF2707E0001LZ), **14** (RC 0176803DF2707E0001TZ) **i 16** (RC 0176804DF2707E0001FZ)
  En l'aprovació inicial es proposava per l'àmbit de les parcel·les situades al carrer Sant Pere Més Alt 12-14 i 16 un àmbit de 1.100 m2s i 300m2st.

  Fruit de la al·legació presentada per Ricardo SA sobre la finca del carrer Castell 22, de les reunions amb els propietaris de les parcel·les 12-14-16 del carrer Sant Pere Més Alt i de les modificacions en la configuració de la vialitat per l'àmbit de la UA-4 Carrer Cerdanya es proposen tres finques amb una forma geomètrica més senzilla que els actuals límits cadastrals. Aquesta redefinició de les parcel·les permet unes millors condicions a les edificacions existents i futures.

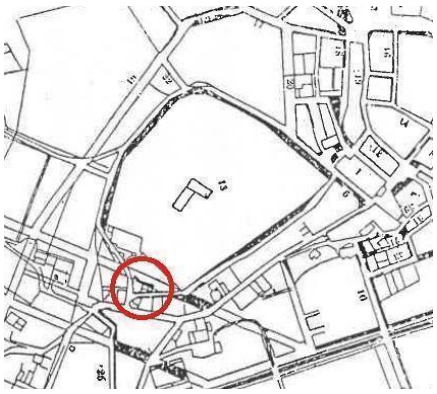
  Per tant, es modifica la geometria de les finques actuals obtenint 3 parcel·les de 300m2 de sòl cadascuna i 120m2 de sostre per edificació principal i 20m2 de sostre per edificació auxiliar. En global s'obté un àmbit de 900 m2s i 420m2st.

  Per altra banda un dels objectius de la MPGM és preservar i consolidar la identitat del territori, respectant el traçat històric, la presència del mur i com a conseqüència les tres edificacions del carrer Sant Pere Més Alt número 12-14-16.

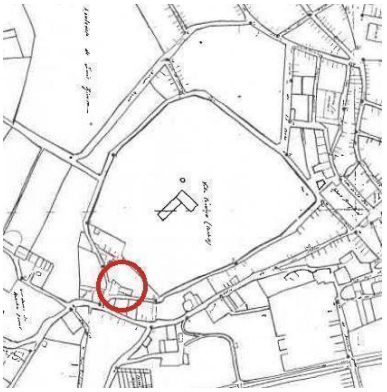
S'adjunten tres plànols històrics que justifiquen l'existència d'aquesta edificació molt abans de que es consolides la ciutat en aquesta zona:



1864



1906



1914

Justament, tal i com s'ha anat justificant, aquest traçat proposat, s'adapta al traçat històric i suposa una millor adaptació topogràfica que el traçat del PGM que perllongava totalment en trinxera sense tindre present la topografia existent i les conseqüències de la seva modificació.

Finalment, el fet que alguna edificació inicialment afectada no ho estigui redunda en una reducció de les càrregues urbanístiques i una millora de la viabilitat econòmica del polígon.

Per tant es manté la qualificació amb clau 15 Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria per les finques del carrer Sant Pere més Alt 12-14-16.

<u>Com a conclusió es prenen les consideracions següents:</u>

1. Es modifica la geometria de les finques situades al carrer Sant Pere Més Alt 12-14-16, obtenint 3 parcel·les de 300m2 de sòl cadascuna i 120m2 de sostre per edificació principal i 20m2 de sostre per edificació auxiliar. En global s'obté un àmbit de 900 m2s i 420m2st.
2. Es manté la qualificació amb clau 15 Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria per les finques del carrer Sant Pere més Alt 12-14-16.

- **Modificació zona verda**

  S'analitza, valora i modifica la zona verda proposada en l'aprovació inicial.

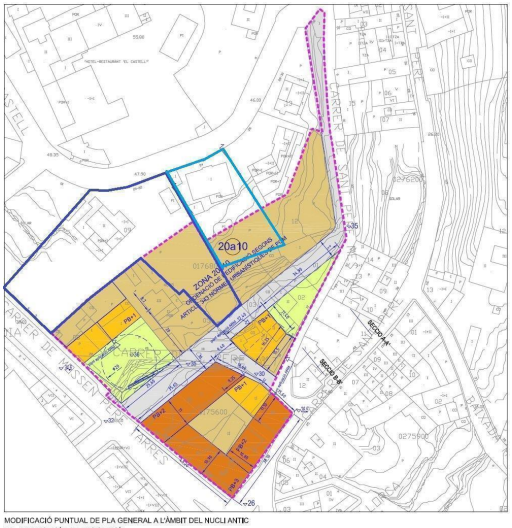
  <u>Com a conclusió es prenen les consideracions següents:</u>

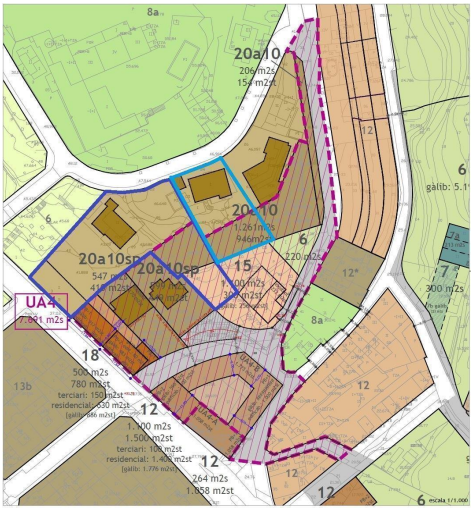
  1. Es modifica la configuració de la zona verda proposada en l'aprovació inicial per una configuració en planta en forma de triangle més oberta, evitant racons aïllats, i garantint l'obtenció d'una zona verda més segura per la ciutadania.
  2. Es posarà en valor el mur històric del carrer Sant Pere Més Alt i es tractarà com a zona verda l'esplanada que es genera entre els dos murs de contenció.
  3. Fruit d'aquestes modificacions es redueix la superfície de zona verda passant de 220m2s a 204,6m2s.

- **Excloure de la UA-4 carrer Cerdanya la finca del carrer Castell 20-22 i 24.**

  Entre la MPGM del 2004 i l'aprovació inicial d'aquest document es modifica el traçat del carrer Sant Pere Més Alt. Com a conseqüència, les finques del carrer

Castell 20-22 i 24 perden l'accés des del carrer Sant Pere Més Alt i per tant l'opció de segregar les finques. La inclusió dins de la UA-4 carrer Cerdanya d'aquests raderes de les finques del carrer Castell 20-22 i 24 produeix un desequilibri entre els beneficis i les càrregues i per tant es vulnera l'article 7 del DL 1/2010 TRLUC.





Plànol UA-4 aprovació inicial

<u>Com a conclusió es prenen les consideracions següents:</u>

1. S'exclou de l'àmbit la finca situada al carrer Castell 20-22 per tal de mantenir l'equilibri de beneficis i càrregues.
2. S'exclou de l'àmbit la finca situada al carrer Castell 24 per tal de mantenir l'equilibri de beneficis i càrregues.

- **Modificació finques Castell 26, Castell 28, Sant Pere Mes alt 8 -10**

<u>Com a conclusió es prenen les consideracions següents:</u>

1. Es modifica el traçat de les finques incloses dins de la UA-4 carrer Cerdanya corresponents al carrer Castell 26, carrer Castell 28 i carrer Sant Pere Més Alt 8-10 per tal que es corresponguin amb les descrites en les inscripcions del registre de la propietat.
2. Es modifica el plànol O4 de Gestió Urbanística: polígons d'actuació amb el traçat dels nous límits.
3. En els annexos de la memòria s'incorporen les notes simples del Registre de la Propietat que justifiquen aquests canvis respecte la configuració de les parcel·les originals.

- **Desafectar de vial la finca del carrer Castell 26.**

En l'aprovació inicial es plantejava la inclusió de part de la finca del carrer Castell 26 dins de l'àmbit de la UA-4 carrer Cerdanya ja que es considerava que es podia segregar en dues finques atès que aquesta disposava d'una superfície de parcel·la superior a 1.200 m2, només disposava d'un habitatge i tenia l'opció d'accedir a la finca a través del carrer Sant pere Més Alt. No obstant, amb posterioritat a l'aprovació inicial, fruit de l'estudi de les finques amb les dades del registre de la propietat, s'ha vist que aquesta finca disposa de dos habitatges i per tant impedeix la possibilitat de segregar parcel·la en dues finques. A més a més és important destacar que, l'accés des del carrer Sant Pere Més Alt a la finca és molt dificultos i porta implícita una gran despesa econòmica. Per altra banda s'ha conclòs que aquest mur que separa la finca del carrer Castell 26 amb el carrer Sant Pere Més Alt disposa d'un valor històric que cal preservar.

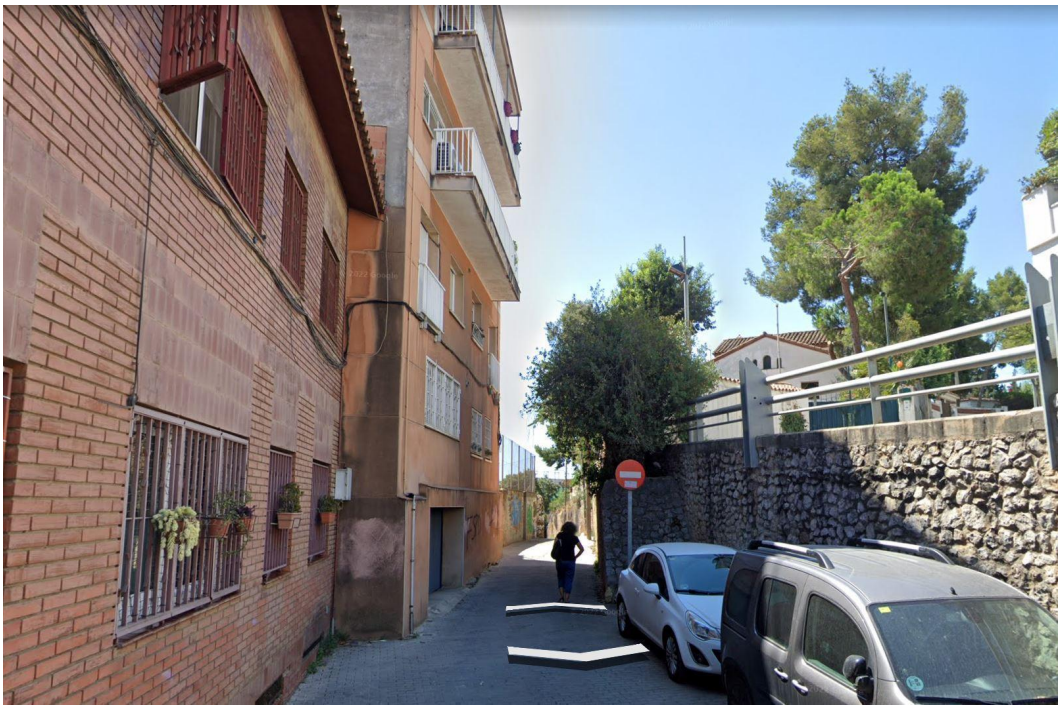
Com a conclusió es prenen les consideracions següents:

1. Es manté la qualificació com a sistema viari la part de la finca del carrer Castell 26 situada entre els dos murs i es posa en valor el parament del mur del Puig del Castell. La zona entre els dos murs es tractarà com un espai verd o zona enjardinada del nucli històric de Sant Boi de Llobregat.
2. S'exclou de l'àmbit la part posterior de la finca del carrer Castell 26 atès que no es pot segregar la finca i per tant, la seva inclusió no podria garantir el compliment del principi d'equilibri de beneficis i càrregues.
3. Atès que la entre murs té unes característiques especials i no és transitable es qualifica com a sistema viari però es tractarà com una zona enjardinada.

- **Finca carrer Castell 28-30**

  Revisat l'àmbit d'actuació es considera que la qualitat de l'espai públic necessita millores en el punt de trobada del carrer del Castell i el carrer Sant Pere Més Alt. Aquest punt de trobada es desenvolupa en dos nivells degut a la forta topografia existent. En aquest document, es detallen els objectius de millora d'aquest punt i es redueix l'àmbit d'afectació.

  La part baixa d'aquest encreuament de carrers es situa a la cota 38. Es tracta d'un espai de la ciutat encaixonat per un edifici de planta baixa i quatre plantes pis i un mur de contenció que amb la seva barana agafa una alçada de planta baixa i quasi un pis. A més a més, en aquest encreuament, hi ha una "jardinera" d'alçada considerable que fomenta encara més la percepció de carrer estret i encaixonat. Es manté per tant al projecte d'urbanització la millora de la jardinera, reduint la seva alçada i utilitzant materials més amables amb l'objectiu d'obtenir una gran millora en l'espai públic amb només una petita intervenció sobre un element existent.



La part alta d'aquest encreuament de carrers es situa a la cota 41. En aquest encreuament hi ha un garatge que queda encaixonat per l'edifici de planta baixa i quatre plantes pis per una banda i el mur de contenció de la finca del carrer del castell 9 per l'altra. A més a més cal destacar algunes de les estratègies per la preservació de la qualitat del paisatge d'acord amb el Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona - Unitat de paisatge 11 – Delta del Llobregat que són:

- Preservar les fites paisatgístiques i evitar les construccions, infraestructures i, en general, barreres visuals que impedeixin o dificultin considerablement la percepció de les vistes més interessants.
- Potenciar, d'acord amb el Consorci del Parc Agrari, una xarxa d'itineraris paisatgístics i de miradors accessibles a peu o en vehicle, on la percepció i interacció amb el paisatge és més àmplia i suggerent. Aquesta xarxa, que comprèn miradors i camins existents i d'altres a consolidar, hauria de rebre les actuacions necessàries de condicionament, senyalització, manteniment i difusió per potenciar la percepció dels valors del paisatge i el coneixement del territori.

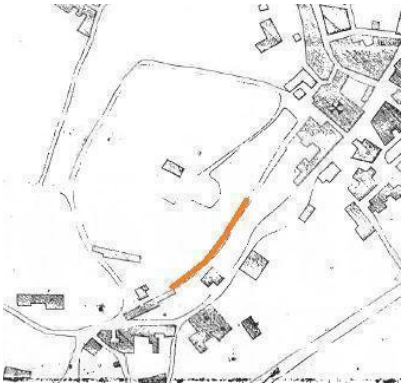
Des de la cota 41 es pot observar i gaudir d'unes vistes del Delta del Llobregat i el mar Mediterrani de fons. Per tant es considera que millorar l'espai públic en aquest punt per transformar-se en mirador del paisatge és una oportunitat que no es pot desaprofitar.

Un altre fet a tindre present es la desafectació de la franja de la finca del carrer Castell 28-30 que dóna al carrer Sant Pere Més Alt atès que transformar-la en sistema viari incompliria amb l'article 7 del DL 1/2010 TRLUC, en referència a l'equilibri de beneficis i càrregues ja que implica un sobrecost inassumible econòmicament per obtenir un vial més ample en un punt on no es requereix i preval el manteniment del teixit històric.

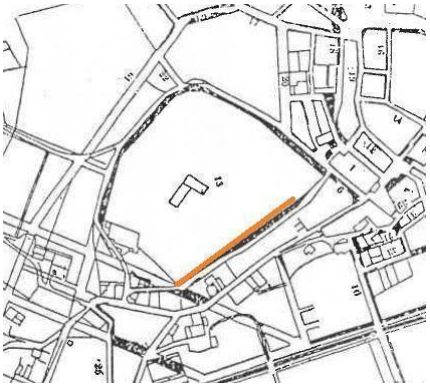
<u>Com a conclusió es prenen les consideracions següents:</u>

1. S'inclou en els objectius del projecte d'urbanització de la UA-4 carrer Cerdanya la millora del mur/jardinera en el punt més baix d'aquest encreuament.
2. S'inclou en els objectius del projecte d'urbanització de la UA-4 carrer Cerdanya l'enderroc i urbanització com a vial del magatzem situat a la trobada del carrer Castell amb el carrer Sant Pere Més Alt.
3. Es desafecta de vial la franja de la finca del carrer Castell 28-30 que dóna al carrer Sant Pere Més Alt atès que transformar-la en sistema viari incompliria amb l'article 7 del DL 1/2010 TRLUC, en referència a l'equilibri de beneficis i càrregues.

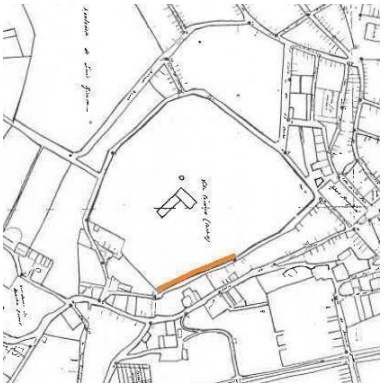
- **Preservar el mur de les finques del carrer Sant Pere Més Alt 8-10 i carrer del Castell 28-30:**
  Derivat d'una al·legació es comprova la cartografia històrica de la zona i es conclou que el mur de contenció situat al carrer Sant Pere Més Alt, és un mur original del Puig del Castell. S'adjunten plànols històrics:



1864



1906



1914

El dia 23 de maig de 2023, va tindre lloc la comissió de patrimoni on es va tractar la voluntat de desafectar i posar en valor el mur del carrer Sant Pere Més Alt 8-10 i carrer del Castell 28-30. A continuació es transcriu el que consta en l'acta de la comissió de patrimoni:
"Ref. 2305/04

Atenent les dificultat topogràfiques per portar a terme l'ordenació vigent en aquest sector, es fa avinent que es troba en estudi la seva modificació, proposant la desafectació del costat Oest del c. Sant Pere Més Alt (atenent que implicaria refer un mur de conteniment de considerable alçada) i descartar la connexió rectilínia del c.Cerdanya (atenent els desnivells que s'haurien de salvar), en raó a que aquestes afectacions no signifiquen millores significatives d'aquest entorn que justifiquin els elevats costos econòmics que implicaria la seva execució en els termes actualment planificats.

S'exposa la voluntat de protegir i posar en valor el que queda del mur que protegia el Puig del Castell (que separa les finques del carrer del Castell 26, 28-30 amb el carrer Sant Pere més Alt) pel seu valor històric. Es proposa integrar la seva conservació dins del projecte d'urbanització de la UA-4 "Carrer Cerdanya" inclosa dins de la mPGM vessant est del Puig del Castell, aprovada inicialment el passat 29/09/2022 i que actualment es troba en estat d'elaboració del document per l'aprovació provisional.

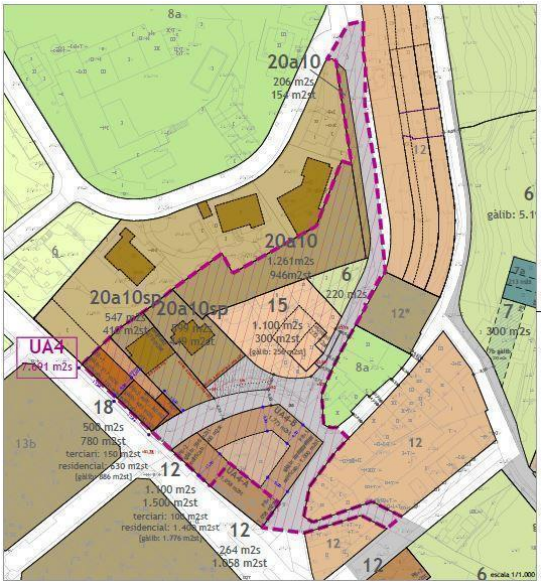
Al respecte, per part de la CTPA es valora positivament la preservació d'aquest mur que es desafectaria, en tant que segueix la traça de l'antic recinte de defensa del castell, per permetre visualitzar un tret característic de la història d'aquest entorn."

L'acta de la comissió de patrimoni es pot consultar en la documentació annexa d'aquest expedient.

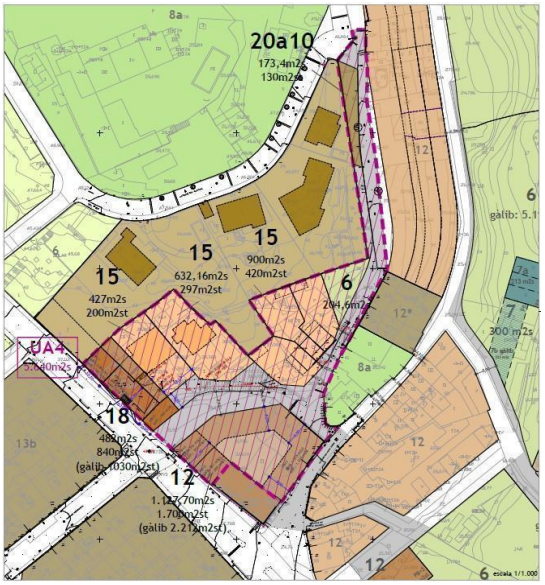
<u>Com a conclusió es prenen les consideracions següents:</u>

1. El projecte d'urbanització inclou, la posada en valor d'aquest tram de mur històric de la ciutat de Sant Boi de Llobregat.
2. En els annexes de la memòria s'incorpora l'informe del "Puig del Castell" redactat per Maria-Lledó Barreda i Casanova i Carles Serret i Bernús al 1.998.
3. En els annexos de la memòria s'incorpora l'acta de la Comissió de Patrimoni del 23/05/2023.
4. Aquesta consideració comporta canvis en l'estudi de viabilitat econòmica del document d'aprovació inicial. Les modificacions introduïdes respecte a la viabilitat econòmica es troba a l'apartat 2.9.1.- Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar subapartat 2.9.1.6. Despeses d'urbanització.

- **Modificació de l'àmbit de la UA-4 carrer Cerdanya.**
  Com a conseqüència de les modificacions descrites i justificades en els apartats anteriors es modifica la definició de l'àmbit de la UA-4 carrer Cerdanya:
  1. Es redueix l'àmbit de la UA-4 carrer Cerdanya de 7.691m2s en el document d'aprovació inicial a 5.640m2 a causa dels canvis següents:
     a. S'exclouen les finques del carrer Castell 20-22, Castell 24 i Castell 26 (parcialment) atès que incloure-les incompliria amb el que es determina en l'article 7 del DL 1/2010 TRLUC, en referència a l'equilibri de beneficis i càrregues.
     b. Es redueix lleugerament l'àmbit del polígon i del projecte d'urbanització, ajustant-se a la proposta detallada per l'encreuament amb el carrer Castell. També s'inclou la millora de la jardinera motivada per la percepció de la vàlua del mur.
     c. S'ajusta la zonificació en l'encreuament del carrer Castell amb el carrer Sant Pere Més Alt i com a conseqüència en resulta una petita reducció de l'àmbit a urbanitzar en aquest punt i de retruc afavoreix la viabilitat econòmica del sector i equilibri entre polígons.



Àmbit 7.691m2s aprovació inicial



Àmbit 5.640m2s segona aprovació inicial

- **Modificació càrregues urbanització.**
  Derivat de l'exclusió d'una sèrie de porcions de finques de l'àmbit subjecte a reparcel·lació i en conseqüència del repartiment de beneficis i càrregues del polígon, resulta necessària valorar les càrregues d'urbanització que té associades l'execució del polígon al document d'aprovació inicial.
  Això cal fer-ho partint de la premissa que les obres que s'exclouen no poden ser substancials i condicionar o impossibilitar l'execució del sector i que per tant cal mantenir l'equilibri de beneficis i càrregues del PAU.

  <u>Es realitzen les modificacions següents:</u>
  1. S'exclou de la UA-4 Carrer Cerdanya la urbanització del carrer Sant Pere que buscava la connexió amb el carrer Rafael Julià i Rosés atès que ja ha estat urbanitzat, de manera avançada, a càrrec a de l'Ajuntament.
  2. S'inclou en els objectius de la UA-4 carrer Cerdanya l'enderroc i urbanització d'una part del magatzem a la trobada del carrer Castell amb el carrer Sant Pere Més Alt.
  3. S'inclou en els objectius de la UA-4 carrer Cerdanya la jardinera situada a la trobada del carrer Castell amb el carrer Sant Pere Més Alt.
  4. S'inclourà en les despeses d'urbanització de la UA-4 Carrer Cerdanya, la posada

en valor del mur històric de la ciutat de Sant Boi de Llobregat situat a les finques del carrer del Castell 26, 28-30.

5. Es modifica l'afectació a vial del tram del carrer Sant Pere Més Alt corresponent a l'àmbit nord. La reducció de l'ampliació del carrer Sant Pere Més Alt en aquest tram de carrer redunda en una rebaixa de càrregues d'urbanització i garantitza la viabilitat econòmica.
6. El projecte d'urbanització haurà d'incorporar les modificacions descrites en els punts anteriors.

0.5.- Valoració de les modificacions introduïdes al document de segona aprovació inicial.

Als efectes del compliment de les determinacions del procediment administratiu per la tramitació d'una modificació puntual de Pla General Metropolità, i en base a l'establert al TRLU i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, s'analitza en endavant la condicions de les modificacions introduïdes en aquest document de segona aprovació inicial en relació a l'aprovat inicialment.

Cal analitzar les modificacions incorporades, que poden derivar de l'estimació d'al·legacions durant el període d'informació pública, dels informes sectorials o modificacions fruit de la revisió d'ofici del document en tràmit, segons l'establert a l'article 112 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

*"**Article 112 Nova informació pública en la tramitació del planejament***
112.1 En la tramitació dels plans urbanístics, cal procedir a obrir un nou termini d'informació pública i, si s'escau, d'audiència, en els següents casos:

> ***a) Per la introducció de canvis substancials en el pla aprovat inicialment i exposat al públic**, bé d'ofici o bé per l'estimació d'al·legacions formulades en el decurs de la primera informació pública o d'informes sectorials. En aquest cas, el projecte de pla urbanístic modificat s'ha d'aprovar inicialment per segona vegada abans d'ésser sotmès novament a informació pública i, en els casos que regula l'article 85.1 de la Llei d'urbanisme, s'ha de sotmetre de nou a informe de la comissió territorial d'urbanisme corresponent.*
>
> *b) Quan l'esmena de les deficiències assenyalades en els acords de suspensió total o parcial del tràmit d'aprovació definitiva del planejament urbanístic comporti un canvi substancial en el contingut de la figura de planejament objecte de resolució. En aquest cas, cal que l'òrgan que hagués adoptat l'acord d'aprovació immediatament anterior aprovi expressament un text que incorpori els canvis introduïts i el sotmeti a informació pública.*

112.2 En el cas de planejament urbanístic general, s'entén que són canvis substancials:
a) L'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general o al model d'ordenació del territori.
b) L'adopció de nous criteris respecte a la classificació del sòl.

112.3 Els canvis en la classificació del sòl, en les previsions sobre sistemes urbanístics generals, en les qualificacions urbanístiques o en altres determinacions dels plans urbanístics que no s'incloguin en els casos indicats en l'apartat 2 no comporten l'exigència d'un nou termini d'informació pública però s'han de fer constar en l'acord d'aprovació.

112.4 En el cas de planejament urbanístic derivat, s'entén que són canvis substancials els que donin lloc a un model d'ordenació diferent respecte a l'emplaçament dins l'àmbit de les zones i sistemes urbanístics. Les alteracions que no comporten canvis substancials s'han de fer constar en l'acord d'aprovació."

En l'informe tècnic que forma part de l'expedient administratiu per la tramitació de la segona aprovació inicial de la MPGM de la Vessant est del Puig del Castell, s'ha valorat i justificat detalladament la condició de no substancials de les modificacions incorporades al document i la conseqüent innecessarietat d'una segona aprovació inicial i exposició pública.

La voluntat d'aquest apartat no es numerar i justificar cadascuna de les modificacions introduïdes ja que es troben descrites en el document d'aquesta memòria de segona aprovació inicial en l'apartat 0.- Memòria de la tramitació, subapartat 0.4.- Modificacions que s'incorporen al document per la segona aprovació inicial.

No obstant es resumeixen en aquest apartat la justificació de la condició de les modificacions introduïdes al document en base a la regulació de l'esmentat article 112 del Reglament:

1. Els informes sectorials rebuts no introdueixen modificacions considerades substancials atès que són favorables amb l'aportació d'algunes consideracions.

2. Les al·legacions presentades generen modificacions en el document d'aprovació inicial resolent i millorant l'ordenació de les unitats d'actuació UA-4 Carrer Cerdanya i UA-14 Sant Pere Més Baix.

3. Les modificacions d'ofici respecte el document d'aprovació inicial es plantegen com unes millores de la proposta fruït de les reflexions derivades dels informes sectorials, de les al·legacions aportades, de les reunions posteriors a l'aprovació inicial mantingudes amb els interessats i de les reflexions tècniques del Departament de Planejament Urbanístic de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

4. Les modificacions introduïdes derivades dels informes sectorials, de les al·legacions i d'ofici es deuen als criteris establerts en el document d'aprovació inicial respecte l'estructura general de l'àmbit i el model d'ordenació del territori i no generen cap modificació respecte a la classificació del sòl.

5. Totes les modificacions introduïdes es justifiquen i consten de manera molt detallada, en la memòria per la segona aprovació inicial del document de Modificació Puntual de Pla General Metropolità a la Vessant est del Puig del Castell en el apartats següents:
    - 0.- Memòria de la tramitació
        - 0.4.- Modificacions que s'incorporen al document per la segona aprovació inicial.
        - 0.1.- Modificacions derivades del contingut dels informes sectorials.
        - 0.2.- Modificacions derivades del contingut de les al·legacions
        - 0.3.- Modificacions derivades del contingut de la correcció d'esmenes d'ofici.

6. Tal i com s'ha justificat, els canvis introduïts no es consideren modificacions substancials. No obstant, degut a que són molts els canvis introduïts, per prudència i per garantir el principi de l'Art. 8 del TRLUC de Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics es considera que correspon sotmetre el document a una segona aprovació inicial i nova informació pública.

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1.- Introducció. Objectius generals de la Modificació puntual de PGM

Aquesta modificació de planejament general (en endavant MPGM) té com a **objectiu principal completar la trama urbana de la vessant est del Puig del Castell**, modificant els àmbits pendents de desenvolupament per tal de fer-los viables.

En aquest sentit, es plantegen modificacions en àmbits pendents de desenvolupament, ja sigui pendents de planejament derivat o pendents de gestió urbanística, alhora que es fa una adaptació dels sistemes a la topografia i realitat existent, habilitant actuacions previstes i necessàries en equipaments públics docents i esportius de l'àmbit.

Tot seguit s'enumeren els **objectius** més concrets:

- **Modificar el sector PE-1 Canal de la Dreta – Villa Rosita,** pendent de PMU, per tal de:
  - Treure del sector l'edificació de Villa Rosita, permetent que es pugui rehabilitar i ubicar-hi usos compatibles amb el verd privat protegit.
  - Garantir la viabilitat del sector per tal que es pugui desenvolupar.
- **Eliminar el polígon d'actuació UA2 – Bonaventura Calopa:**
  - Eliminar la possibilitat d'incrementar sostre en forma de golfes a les edificacions existents.
  - Eliminar, de manera coherent, l'afectació de la part posterior dels patis d'aquestes parcel·les.
- **Eliminar el polígon d'actuació UA3 – Can Julià:**
  - Adaptar la zonificació dels sistemes a la realitat efectivament executada.
  - Habilitar l'ampliació de l'equipament de Can Julià, respectant la catalogació de l'edifici i integrant-se en la topografia de l'entorn.
- **Modificar el polígon d'actuació UA4 – Carrer Cerdanya:**
  - Modificar el traçat del perllongament del carrer Cerdanya en la seva trobada amb el c. Sant Pere Més Alt, d'acord amb la topografia i preexistències.
  - Adaptar l'ordenació i traçat de la vialitat a la realitat, de manera que es redueix sostre però també càrregues.
- **Modificar el polígon d'actuació UA14 – Sant Pere Més Baix:**
  - Proposar una ordenació que respongui a l'estructura general de la ciutat i al model d'ordenació del territori.
  - Establir una connexió entre els espais verds de la ciutat que conecti el parc del carrer Sant Pere Més Baix amb la futura zona verda del sector Canal de la Dreta.
  - Proposa una ordenació respectuosa amb el valor patrimonial de la plaça Mossèn Jaume Oliveras que ajuda a consolidar la ciutat en aquest punt tan emblemàtic.
- **Modificar l'ordenació dels equipaments de la Parellada:**
  - A l'escola Parellada, adaptar l'ordenació a la realitat executada i habilitar la construcció d'un magatzem de biomassa.
  - Al poliesportiu Parellada, habilitar l'ampliació de les instal·lacions existents per adaptar-les a les necessitats i exigències actuals.
- **Adaptar els sistemes a la topografia i realitat existent en l'àmbit**

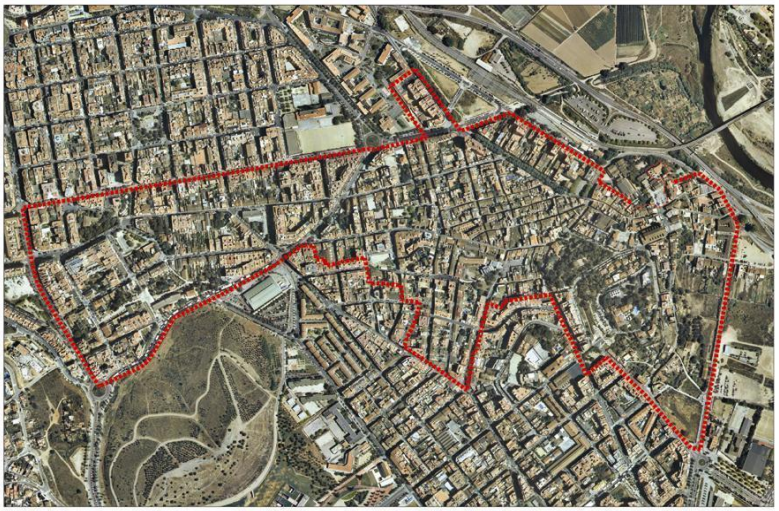
I tot això, **mantenint l'aprofitament resultant del sector, per aconseguir una proposta de modificació equilibrada amb relació als interessos públics i privats concurrents.**

1.2.- Antecedents

L'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en sessió plenària de 19.03.2007 va exposar i sotmetre a informació pública el document d'avanç de la de la Segona Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit del Nucli antic de Sant Boi de Llobregat; en el mateix acord es va aprovar el Programa de participació ciutadana que l'Ajuntament preveu aplicar al llarg del procés de formulació i tramitació de l'esmentada modificació de planejament.

A aquest efecte es va sotmetre a informació pública durant el termini de dos mesos, ambdós documents, és a dir l'avanç i el programa de participació ciutadana de la Segona Modificació del PGM en l'àmbit del Nucli antic de Sant Boi de Llobregat; que incorporava criteris i propostes de modificació de l'ordenació dins l'àmbit definit.

Aquesta delimitació és coincident amb la del planejament general vigent per aquest àmbit, és a dir la Modificació puntual de PGM en l'àmbit del Nucli antic aprovada definitivament en data 20.07.2004 i publicada al DOGC de data 15.09.2004, tal i com es pot observar a l'esquema gràfic que segueix:



Posteriorment, el plenari municipal de data 22.10.2007 va aprovar inicialment el document de Modificació puntual de PGM en l'àmbit del Nucli antic i part del barri de Marianao, que fou publicat el 7.11.2007.

A l'àmbit de la present MPGM, el planejament general vigent va delimitar diversos àmbits subjectes a planejament derivat, entre els quals hi ha el sector PE-1: Pla de millora urbana de Canal de la Dreta i Villa Rosita. El Pla de Millora Urbana esmentat fou aprovat inicialment en data 03.03.2007 per la Junta de govern local, provisionalment pel Ple municipal en sessió de data 19.11.2007. Al respecte, la Comissió territorial d'urbanisme, en data 28.02.2008, va resoldre:

1.- Suspendre la resolució definitiva del Pla de millora urbana del sector del Canal de la Dreta i Villa Rosita (...) fins que s'aprovi definitivament la segona modificació del Pla general metropolità del nucli antic, actualment en tramitació, de la qual porta causa i a les determinacions de la qual s'haurà d'ajustar.

2.- Indicar a l'Ajuntament que, pel que fa al contingut del document, caldrà incorporar les prescripcions següents:
2.1.- Pel que fa a les prescripcions de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, cal dir que manca incorporar a la normativa els terminis per a l'inici i acabament de la construcció dels habitatges de protecció oficial, d'acord amb l'article 578.5 de la Llei

d'urbanisme tot i que figuren el Pla d'etapes; també manca incorporar a la memòria social les previsions temporals per a la construcció de l'habitatge de protecció oficial i l'avaluació de l'impacte de l'ordenació en funció del gènere i dels col·lectius socials que requereixen atenció específica; pel que fa als quadres de sòl i sostre, sembla que ja han estat incorporats a l'article 21.
2.2.- S'ha detectat una errada en l'article 21 de la normativa en relació amb l'anotació que figura sota el quadre de sostre on es fa referència a la reserva de 25 habitatges d'HPO quan aquesta reserva és de 34 habitatges.

Cal dir que la tramitació de la segona MPGM en l'àmbit del Nucli antic de Sant de Llobregat no va prosperar i, com no podia ser d'altra forma, la tramitació del Pla de Millora Urbana del sector Canal de la Dreta i Villa Rosita va romandre suspès.

Per tant, el punt de partida d'aquesta MPGM serà el planejament previ a aquestes figures de planejament la tramitació de les quals no va prosperar.

El planejament vigent en pràcticament la totalitat de l'àmbit de la present MPGM és la Modificació puntual de PGM en l'àmbit del Nucli antic (en endavant MPGM Nucli Antic) aprovada definitivament en data 20.07.2004 i publicada al DOGC de data 15.09.2004, excepció feta dels sòls d'equipaments de la Parellada, on hi ha vigent un Pla Especial específic: Pla Especial d'equipaments del sector "La Parellada" – Text refós subsector "La Parellada Centre" – Equipaments existents (PE Parellada), aprovat definitivament en data 23.02.2000 i publicat al DOGC en data 23.05.2000.

La MPGM Nucli Antic delimitava en aquests sòls diversos àmbits a desenvolupar via planejament derivat i/o gestió urbanística. En concret:

- PE1 – sector Canal de la Dreta i Villa Rosita, pendent de planejament derivat
- UA2 – unitat d'actuació 2 Bonaventura Calopa
- UA4 – unitat d'actuació 4 carrer Cerdanya
- UA14 – unitat d'actuació 14 Sant Pere Més Baix

Cap d'aquests àmbits s'ha desenvolupat a dia d'avui.

Els equipaments inclosos a l'àmbit de la MPGM i per als que es concreta l'ordenació són:

- Can Julià
- Escola Parellada
- Poliesportiu Parellada

Antecedents administratius d'aquesta modificació de planejament

En data 29.12.2020, per decret de ponent delegat s'acorda incoar l'expedient de Modificació puntual del Pla general metropolità a la vessant est del Puig del Castell i encarregar al departament de Participació, Bon Govern i Casals de Barri i al servei de Planificació i Model de Ciutat que duguin a terme la consulta prèvia a l'elaboració de l'esmentat pla i llur normativa urbanística, que estableix l'apartat primer de l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, tot prenent en consideració l'informe tècnic de data 11.12.2020.

Així mateix, s'acorda encarregar al dit servei l'elaboració del document tècnic de Modificació puntual de planejament esmentat, un cop efectuada la consulta prèvia descrita a l'apartat anterior i tot considerant les opinions i aportacions que s'hi recullin.

La consulta prèvia es va fer efectiva a web www.participa.santboi.cat/consultes, des del 16 de desembre de 2020 al 31 de gener de 2021, i es pot consulta en el següent enllaç.

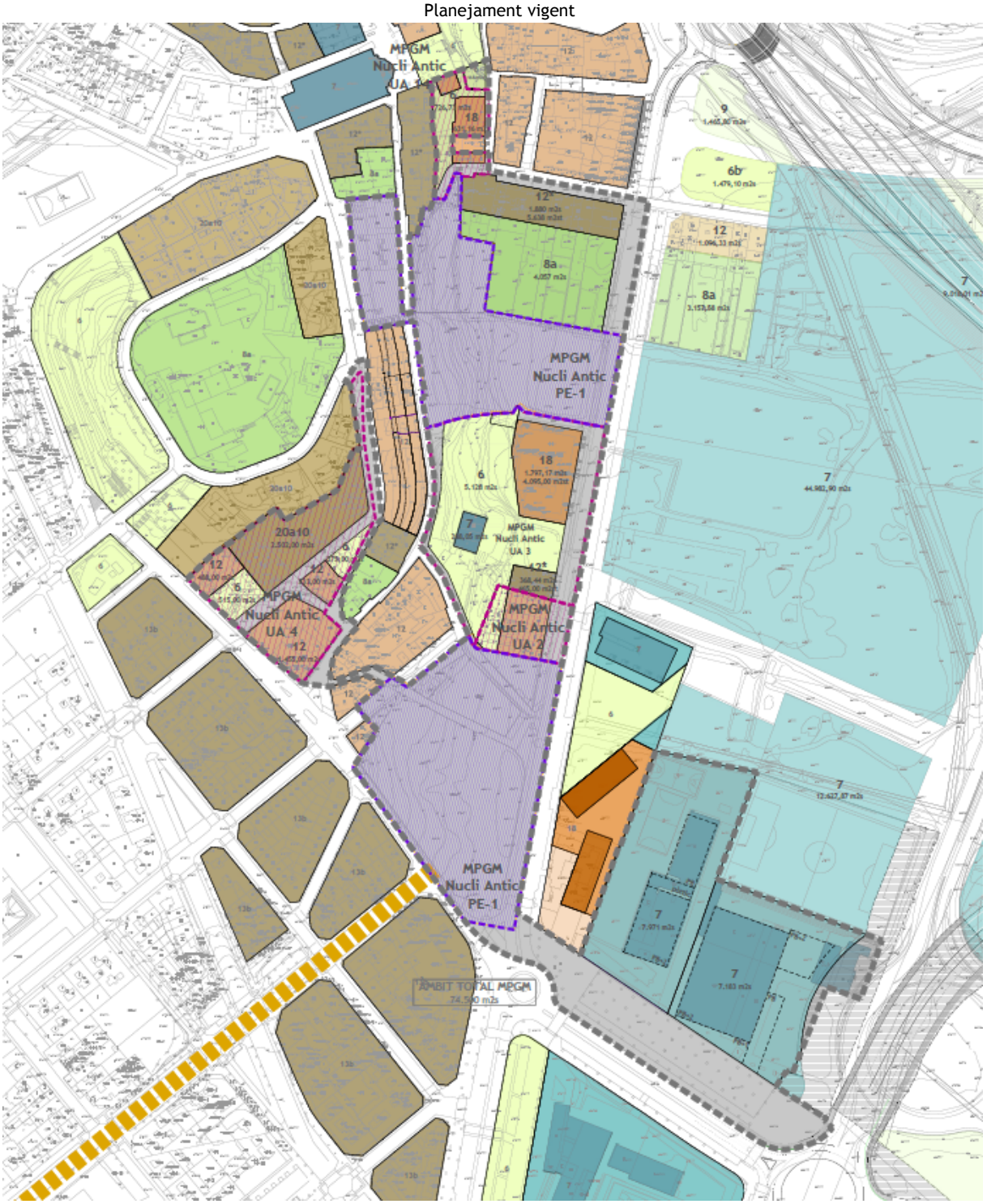
Parel·lelament, al Ple de 21.01.2021 es va aprovar el Programa de participació ciutadana d'aquesta modificació puntual. El seu contingut i descripció de les accions es detalla a l'apartat 1.6 d'aquesta memòria.

1.3.- Situació i àmbit. Estat actual

L'àmbit de la modificació de planejament proposada s'ubica a la vessant est del Turó del Castell. Com s'ha dit, en aquest entorn hi han diversos àmbits pendents de desenvolupar des de l'any 2004. Han passat doncs quasi 17 anys sense que s'hagin executat.

En aquest sòls, el sector PE-1 Canal de la Dreta i Villa Rosita, pendent de planejament derivat, és el que ocupa una major superfície. Es tracta d'un sector discontinu que va ser delimitat per la MPGM Nucli Antic.

Planejament vigent



Aquest sector abasta sòls sense edificar i en desús a dia d'avui, amb façana a carrers importants del municipi, com són Bonaventura Calopa, Mossèn Pere Tarrés i Sant Pere:

A més d'aquests sòls vacants, dintre de l'àmbit s'inclou també Villa Rosita, edificació catalogada que necessita una important rehabilitació:

Les determinacions per a aquest sector estan a l'article 36 de les normativa de la MPGM Nucli Antic, juntament amb els plànols d'ordenació:

ÀMBIT OBJECTE DE PLANEJAMENT ESPECIAL 1: CANAL DE LA DRETA I VILLA ROSITA		SUPERFÍCIE SÒL	%
5	VIALITAT	4.895,00 m2s	21,65
6b	PARCS I JARDINS URBANS, NOVA CREACIÓ i CARÀCTER LOCAL	12.600,00 m2s	55,74
7b	EQUIPAMENT DE NOVA CREACIÓ	610,00 m2s	2,70
	TOTAL SÒLS DESTÍ PÚBLIC	18.105,00 m2s	80,09
18	ZONA SUBJECTA A ORDENAICÓ VOLUMÈTRICA	4.500,00 m2s	19,91
	TOTAL SÒLS DESTÍ PRIVAT	4.500,00 m2s	19,91
	TOTAL ÀMBIT PLANEJAMENT ESPECIAL	22605,00 m2s	100,00

En l'esmentat article 36 es determina que per al desenvolupament del sector caldrà un pla de millora urbana, projecte de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica, i projecte d'urbanització.

Pel que fa als paràmetres urbanístics per al desenvolupament del planejament derivat, queden fixats en:

Edificabilitat :
L'edificabilitat total de la zona 18 és de 12.750 m2 st.
L'índex d'edificabilitat bruta del sector és de 0,56 m2 st/m2sòl, tal i com consta al plànol O.5-15 de l'ordenació.

Número màxim d'habitatges:
El número màxim per l'àmbit del polígon és de 120 habitatges. El projecte de reparcel·lació haurà de fixar el número màxim d'habitatges per cadascuna de les parcel·les adjudicades. S'haurà de destinar a habitatge protegit un total de 22 habitatges, en compliment de l'apartat 1.4 de la resolució de la CTUB de 12/11/2003.

També es fixen les condicions d'edificació per al sector:

Tipus d'ordenació:
Volumetria específica. Configuració unívoca.

Alçada reguladora:
L'alçada màxima de les edificacions s'establiran segons allò especificat per aquesta normativa a la zona subjecta a ordenació volumètrica, clau 18.

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:
La determinació dels punts d'aplicació de l'ARM s'incorporarà al planejament especial.

Planta baixa i planta soterrani:

- Les plantes soterrani no es computaran en d'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.
- La cota de definició de planta baixa haurà de complir amb l'establert als articles de la NU de PGM sobre paràmetres urbanístics aplicables al tipus d'ordenació segons segons volumetria específica, configuració unívoca.

Alçada entre plantes:
L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos amb seixanta metres (2,6 m).

Coberta:
La coberta es definirà segons allò establert a l'article 262 de les NU de PGM.

Unitats d'execució de l'edificació:
Cadascuna de les edificacions de la zona subjecta a ordenació volumètrica, clau 18, constituirà un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori. Si la construcció es fa per fases, cadascuna d'elles ha de constituir una unitat edificatòria totalment acabada.

En qualsevol cas, la mateixa normativa determina que "*només s'especifiquen els criteris que han de regir el desenvolupament del sector mitjançant planejament especial, on se'n derivarà unes ordenances específiques del sector*".

En els plànols d'ordenació es detalla també ordenació i paràmetres específics per al sector PE-1 de la MPGM Nucli Antic.

plànol d'ordenació de l'edificació O.3.3

En el plànol d'ordenació O.5.15, de detall d'aquest sector, es determina que, en seu de planejament derivat, els jardins de Villa Rosita passarien a zona verda, i l'edificació catalogada seria objecte de cessió per a destinar-la a equipament.

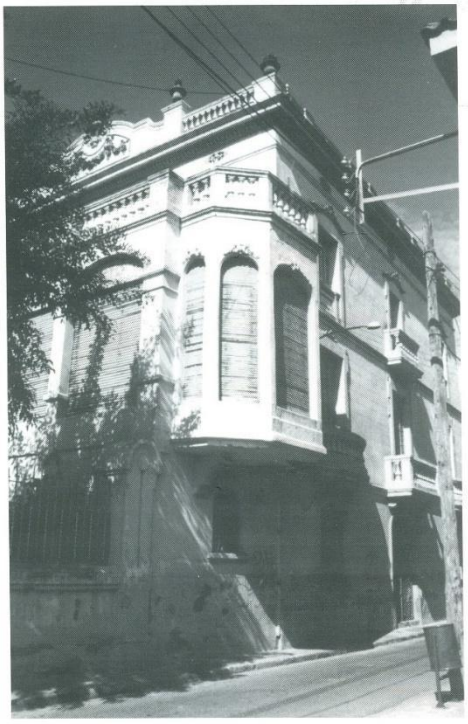
Així, com s'ha dit, l'edificació catalogada de Villa Rosita queda inclosa a l'àmbit amb l'objectiu que sigui cedida com a equipament; els seus jardins, com a zona verda.

Villa Rosita és una edificació catalogada amb la fitxa núm. 79 al Catàleg i Pla Especial de Protecció i Rehabilitació del Patrimoni Arquitectònic de Sant Boi: "*Casal senyorívol de planta gairebé quadrada, orientat a migdia, de clara inspiració classicista i compost de planta baixa i dos pisos amb coberta catalana. Té una gran galeria afegida al cantó sud, per on s'accedeix, que vola sobre el carrer i que dona a un important jardí de terrasses a diferents nivells, amb una escala de dos trams i un templet centrats amb la porta d'entrada a la propietat. Tant les terrasses del jardí com els balcons de la casa es protegeixen amb balustrades idèntiques. El seu impacte en el perfil de la muntanya és notable i força positiu*".

Villa Rosita

C/SANT PERE, 12
1740-1914-1919-1944
JOAQUIM BASEGODA(ARQUITECTE DE L'AMPLIACIÓ I LA TANCA DE 1919)
HABITATGE / HABITATGE
PEPP-IPA

Tanca de villa Rosita



Façana

Jardí i edifici senyorials, adossat a una casa veïnal pel sector nord. L'ala que dóna al carrer Sant Pere, que inclou una tribuna-mirador adossada (construïda l'any 1919) és de planta baixa i dos pisos. La planta baixa està formada per dues portes i tres finestres, dos d'elles d'arc escarser i la tercera, ubicada sota la tribuna, més petita i d'arc de mig punt. Al primer pis s'obren tres finestres balconeres, on el balcó central és semicircular i els dos laterals quadrats. El segon pis consta d'una finestra balconera central i dos balcons ampitadors a ambdues bandes. El terrat d'aquesta ala és amb balustrada, dividida per pilastres que estan rematades per gerros. La tribuna, de planta baixa, pis i terrat amb balustrada, s'obre en quatre finestres d'arc de mig punt decorades en el seu coronament amb motius florals. L'ala oest, de planta baixa i pis, presenta una escalinata per accedir a la porta central, que es caracteritza per un frontó i entaulament d'influència neoclàssica.

Les finestres, de grans dimensions, són d'arc de mig punt i el terrat el remata una balustrada. Tota la propietat està encerclada per un mur de pedra, en part amb balustrada, decorat amb motius modernistes.

La porta d'entrada, de ferro forjat, és presidida per dues columnes de pedra (també construïdes a la reforma de 1919) on s'observa la inscripció: *Villa Rosita*. El jardí, d'estil barroc, s'estén a tres nivells amb un templet o glorieta al nivell superior.

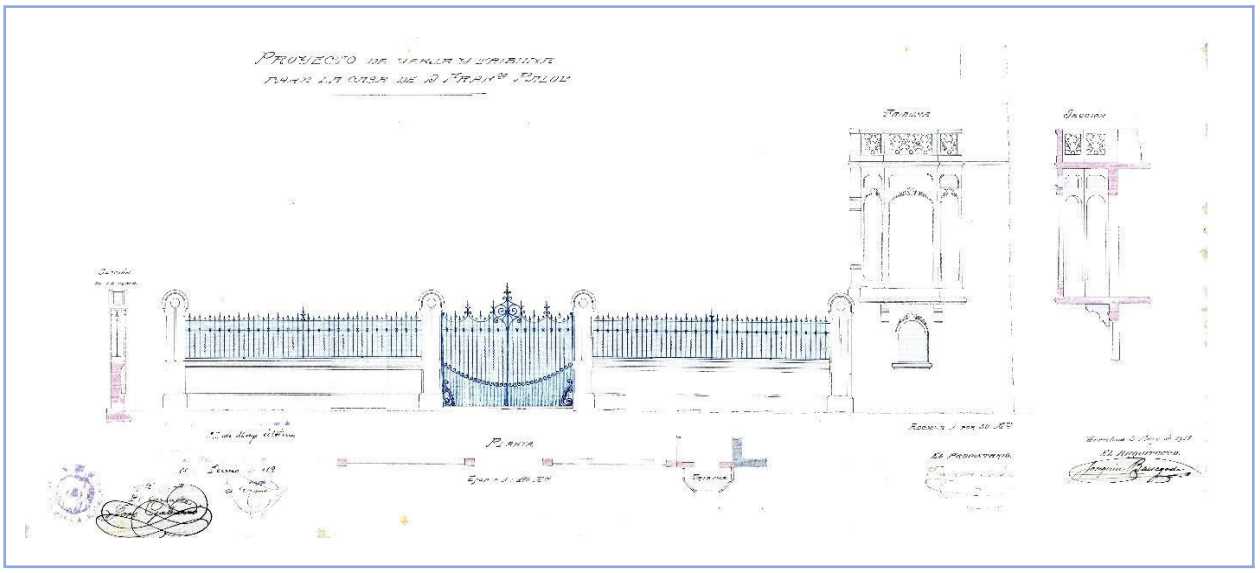
PÉREZ(1987): Fitxa 79, p. 159.

75

Cal fer esment en aquest punt que, abans de l'entrada en vigor de la MPGM Nucli Antic la parcel·la on s'ubiquen Villa Rosita i els seus jardins estava qualificada de 8a, verd privat protegit, i era un edifici destinat a habitatge de diversos nuclis d'una mateixa família.

Villa Rosita

La tanca del jardí i la tribuna que configuren la façana al carrer Sant Pere de Villa Rosita van ser construïdes el 1919; els plànols corresponents consten a l'arxiu històric de l'Ajuntament, ja amb l'acord que autoritzava la seva execució:



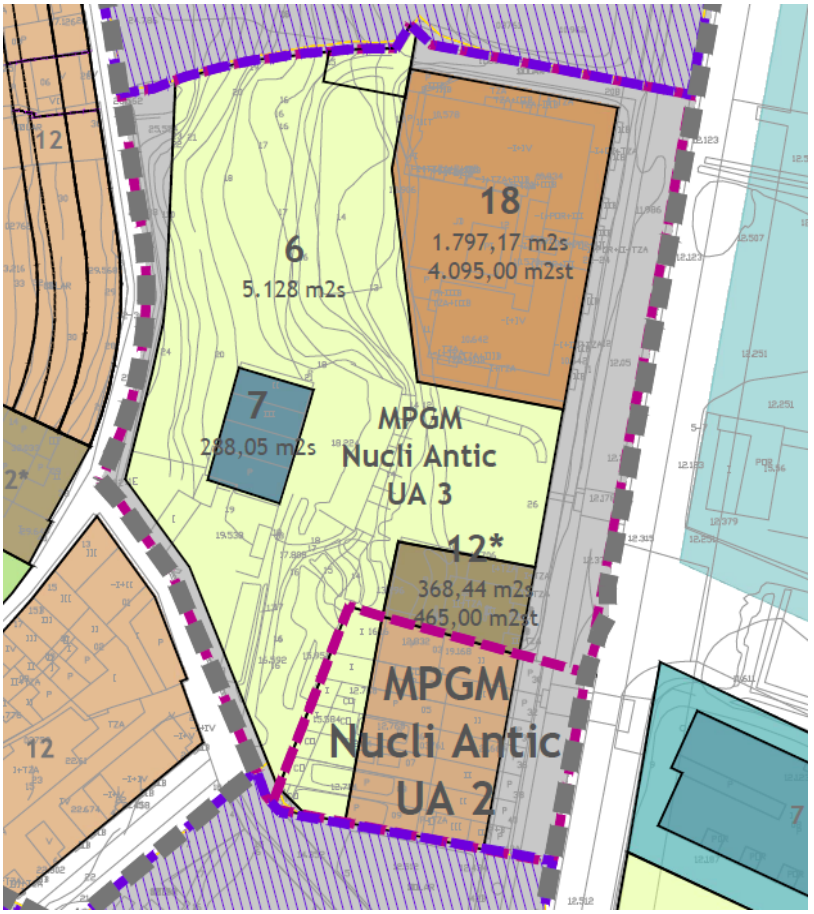
Com es pot comprovar en les fotografies més actuals, justament aquesta tribuna que vola sobre el carrer Sant Pere es troba apuntalada per garantir la seguretat a la via pública, ja que hi havia hagut despreniments.

Cal una intervenció de rehabilitació imminent i important tant a l'edifici com als jardins.

La MPGM Nucli Antic delimitava també a la vessant est del Puig del Castell el polígon d'actuació UA2 Bonaventura Calopa, que abasta un conjunt d'habitatges unifamiliars entre mitgeres construïts l'any 1900:

L'ordenació prevista i vigent comporta la possibilitat d'incrementar el sostre de les construccions existents, en forma de golfes, però també l'afectació dels patis posteriors com a zona verda.

La zona verda que afectava la part final dels patis de les cases es va pensar com a ampliació del part de Can Julià confrontant:



La realitat és que la topografia fa impossible la incorporació d'aquests sòls al parc, ja que es troben a una cota molt inferior, i implicaria la construcció d'un important mur de contenció que deixaria enclotats els patits de les cases existents.

El parc de Can Julià es va executar amb el desenvolupament del polígon UA3 Can Julià delimitat també a la MPGM Nucli Antic. S'incorpora a la present MPGM per ajustar l'ordenació dels sistemes, sense que es modifiqui res respecte les parcel·les privades de l'àmbit.

I també a la MPGM Nucli Antic es delimita el polígon UA4 carrer Cerdanya, amb l'objectiu de connectar el carrer Cerdanya, de l'eixample, amb el c. Sant Pere Més Alt, del Nucli Antic. Hores d'ara resta sense executar, i aquest punt del municipi es troba en condicions precàries, havent dut a terme una petita actuació per millorar la visibilitat de les escales. Tanmateix es fa necessària una intervenció:

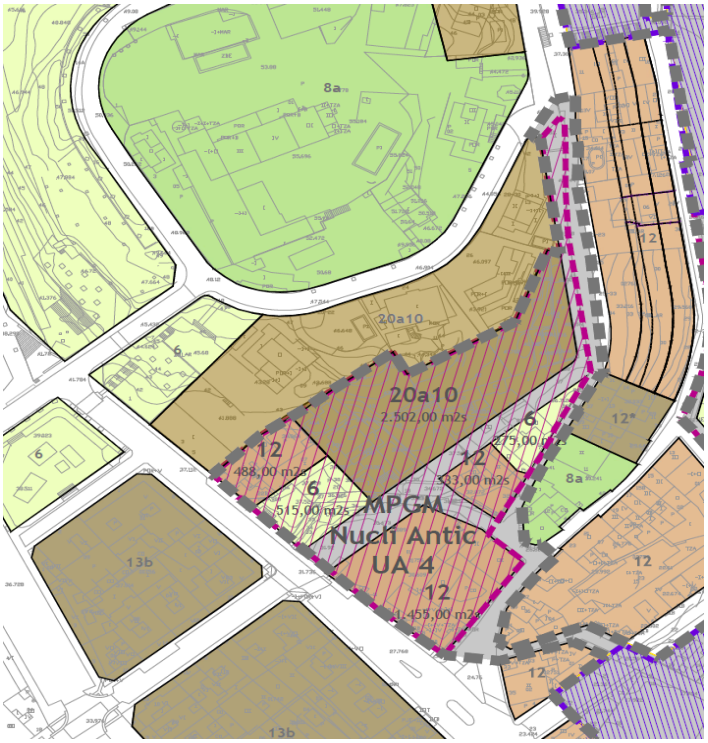
És per aquest motiu que s'estudia l'ordenació i determinacions previstes al polígon, per fer-lo viable i assegurar-ne la seva potencial execució.

El carrer Sant Pere Més Alt està pendent d'urbanitzar i actualment no té sortida, cosa que genera dificultats d'accessibilitat a les edificacions existents en aquest carrer. I resta per resoldre, com es pot veure a les imatges, la trobada del dit carrer Sant Pere Més Alt amb el carrer Mossèn Pere Tarrés; hores d'ara només connecten a través d'escales, ja que la topografia és complexa en aquest punt.

Com es pot veure a les imatges de la pàgina següent:

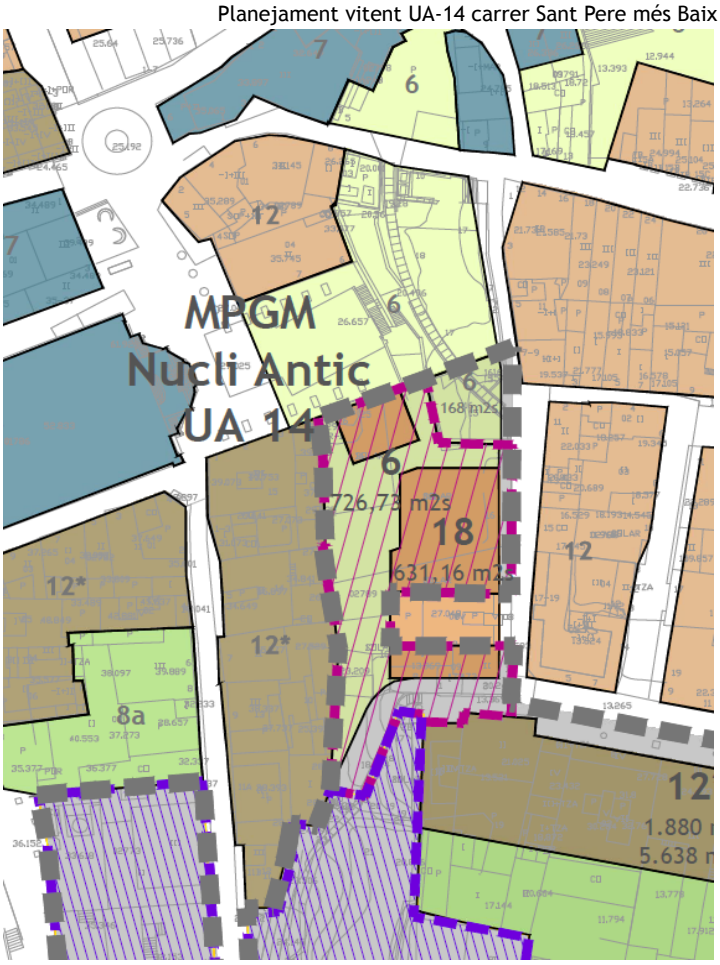
- el perllongament del carrer Cerdanya, tal com està previst, afecta edificis existents i habitats, i planteja dificultats a nivell topogràfic.
- Com en el cas de la UA2 i la UA4, també a la MPGM Nucli Antic es delimita el polígon UA14 Sant Pere Més Baix, amb l'objectiu de completar el teixit entre Sant Pere Més

Baix, el carrer Llevant i la Pl. Mn. Jaume Oliveras. Com en els altres casos, hores d'ara resta sense executar. Es tracta d'un àmbit amb topografia complicada, que fa que l'ordenació vigent impliqui grans obres de contenció i grans despeses d'urbanització.



Planejament vigent UA-4 carrer Cerdanya

Planejament vitent UA-14 carrer Sant Pere més Baix



El polígon d'actuació UA-14 Sant Pere Més Baix està ubicat, com s'ha dit, tocant a la Pl. Mn. Jaume Oliveras, i als jardins que connecten aquesta amb el c. Sant Pere Més Baix. L'estat d'aquests sòls a dia d'avui implica que els esmentats jardins tinguin culs de sac; en canvi, el desenvolupament de l'àmbit podria comportar la connexió entre zones verdes del nucli antic des del carrer Sant Pere Més Baix amb carrer del Pont fins al c. Mn. Pere Tarrés.

I dins de l'àmbit objecte de la present modificació puntual s'inclouen també sòls de sistemes ubicats al carrer Mossèn Pere Tarrés amb l'objectiu, d'una banda, d'adaptar-los a la realitat executada, i de l'altra, fer possibles les modificacions que requereixen els equipaments.

El carrer Mossèn Pere Tarrés ha estat objecte d'obres d'urbanització que han canviat completament el seu caràcter, transformant els usos i incorporant-hi zones d'estar pròpies d'un passeig o plaça:

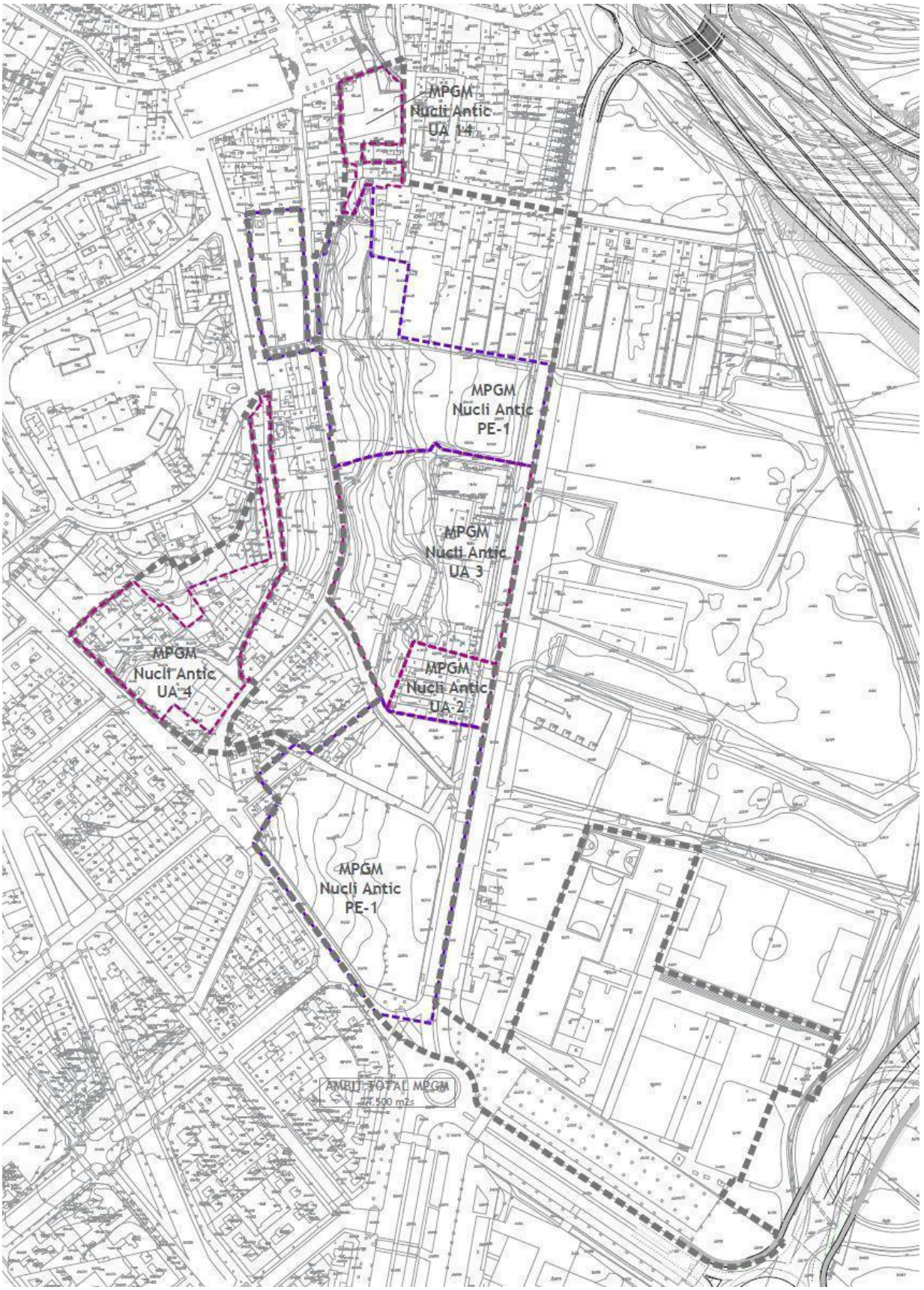
Pel que fa als equipaments, l'escola Parellada està inclosa en un projecte de creació de dues zones d'autoconsum compartit (ZAC) al municipi, juntament amb el poliesportiu que hi confronta, del mateix nom. Es preveu la instal·lació de plaques solars fotovoltaiques a les cobertes, alhora que també el funcionament amb biomassa de les calderes dels equipaments.

El planejament vigent en aquests dos equipaments és, Pla Especial d'equipaments del sector "La Parellada" – Text refós subsector "La Parellada Centre" – Equipaments existents (PE Parellada), aprovat definitivament en data 23.02.2000 i publicat al DOGC en data 23.05.2000, redactat en un context i amb uns objectius totalment diferents a les necessitats acutals.

Es fa necessari, doncs, fer una actualització dels equipaments existents per a adaptar-los al context actual.

1.4.- Estructura de la propietat

Les parcel·les incloses en l'àmbit de la MPGM són les que a continuació es detallen, les quals, a més, s'indiquen en el plànol d'informació *i2.- parcel·lari:*



1.5.- Marc legal aplicable i planejament vigent

Marc legal aplicable

La Modificació puntual del PGM es formula per iniciativa de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, d'acord amb les competències que estableix l'Article 76.2 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (endavant TRLUC), en relació a la formulació de Plans d'Ordenació Urbanística Municipal.

La necessitat de la iniciativa de la Modificació es considera abastament raonada i justificada en el marc de la informació (veure apartat 2.1 d'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:

- Pla General Metropolità
  Aprovat definitivament el 14.07.76 i publicat el 17.07.76. Constitueix el marc del planejament urbanístic aplicable des de l'any 76 sobre tot el sòl que integrava l'Entitat Metropolitana de Barcelona.

Amb posterioritat a aquest, i amb diferents àmbits puntuals, s'han aprovat els següents plans, ordenats segons els àmbits de la present modificació de planejament als que afecten:

- Catàleg i Pla especial de rehabilitació i protecció del casc antic
  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
  Aprovat definitivament el 25.10.1990 i publicat el 26.10.1990.
- Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit del Nucli Antic
  Aprovat definitivament el 20.07.2004 i publicat el 15.09.2004.
- Pla especial d'ordenació urbanística del sector comprès entre els carrers Bonaventura Calopa, Mossèn Pere Tarrés, Marià Girona i c245, sector Parellada
  Aprovat definitivament el 23.02.2000 i publicat el 23.05.2000.
- Estudi de detall de definició volumètrica de la parcel·la 2 del sector Parellada Centre

Planejament urbanístic en tràmit

Com ja s'ha explicat a l'apartat d'antecedents d'aquesta memòria, l'àmbit d'aquesta modificació presenta dues figures de planejament en tràmit:

- Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit del Nucli antic de Sant Boi de Llobregat i part del barri Marianao (2a modificació)
  Aprovació avanç de pla i programa de participació en data 19.03.2007. Aprovat inicialment en data 22.10.2007

- Pla de millora urbana de Canal de la Dreta i Villa Rosita
  Aprovat inicialment en data 03.03.07. Aprovat provisionalment pel Ple municipal en sessió de data 19.11.07.

1.6.- Programa de Participació Ciutadana

El programa de participació es fonamenta jurídicament en el que disposen:
· La Llei 39/2015 de procediment administratiu
· El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC).
· El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (RLUC).
· El Reglament de Participació Ciutadana de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

L'article 133 de la Llei 39/2015 de procediment administratiu regula la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de normes amb rang de llei i reglaments. Segons aquesta llei, amb caràcter previ a l'elaboració del projecte o avantprojecte de llei o de reglament, s'ha de substanciar una consulta pública, a través del portal web de l'Administració competent en la qual s'ha de demanar l'opinió dels subjectes i de les organitzacions més representatives potencialment afectats per la futura norma.

Com s'ha dit a l'apartat d'antecedents, aquesta consulta prèvia via web es va dur a terme al portal web www.participa.santboi.cat/consultes, des del 16.12.2020 al 31.01.2021.

L'article 8, Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanística, del TRLUC estableix l'obligació de garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i participació ciutadana en els processos urbanístics de planejament i gestió i fa referència als principis de publicitat i exposició pública dels processos urbanístics de planejament i gestió i de les seves figures i instruments.

L'article 2 del Reglament del Llei d'urbanisme 305/2006 assenyala que, entre els principis que han de presidir l'actuació urbanística, hi ha el de la publicitat i participació de la ciutadania en els procediments de planejament i de gestió urbanística. En l'article 15 del mateix Reglament veiem l'obligació de les administracions de garantir l'accés dels ciutadans i ciutadanes a la informació urbanística així com de fomentar la participació social en l'elaboració i tramitació dels instruments de planejament urbanístic.

Els drets i mecanismes de participació ciutadana en matèria d'urbanisme es troben recollits al capítol III, Dret a la participació ciutadana, del Reglament de la Llei d'urbanisme.

El Reglament de Participació Ciutadana regula a la Secció 3 com s'han de desenvolupar els processos de participació ciutadana en totes les seves fases.

El Ple de 21.02.2021 va aprovar el programa de participació ciutadana d'aquesta modificació puntual de planejament. El seu contingut i les accions que s'han dut a terme es poden consultar al següent enllaç, on es pot trobar la memòria participativa que també forma part d'aquest document com a annex 1. Com a resum: es van realitzar 3 visites guiades, una marxa exploratòria, la distribució de codis QR on es podia accedir a vídeos explicatius de la proposta de modificació puntual. Així mateix es va presentar i debatre la proposta en el si del Consell de Districte Centre/Vinyets Molí Vell.

Es va dur a terme una sessió de retorn, amb les persones participants als procés participatiu i també les persones propietàries dels sectors, per mitjans virtuals el dia 19/07/2022, per tal de comunicar el contingut de les propostes i suggeriments fets durant les diverses accions del procés participatiu i com aquestes han tingut incidència en el document d'aprovació inicial.

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

El 12/8/2022, es presentar la Memòria del Programa de Participació Ciutadana d'aquesta Modificació Puntal elaborada pel departament de Participació Ciutadana. Aquesta memòria descriu les propostes participatives per fomentar i facilitar els drets d'informació i participació tot garantint la difusió i comprensió del procés i incorpora les aportacions de la ciutadania envers la proposta d'ordenació urbanística plantejada fruit d'aquest procés participatiu.

Des que es va aprovar l'aprovació inicial d'aquest document el Departament de Planejament i Gestió Urbanística ha anat realitzant diverses reunions amb els propietaris dels diferents polígons (conjuntes per tot el polígon o individuals), per tal d'anar informant sobre les modificacions derivades d'esmenes d'ofici, d'al·legacions, informes sectorials etc. A continuació es llisten les diferents reunions realitzades:

- 20/4/2023 Reunió presencial conjunta UA-14
- 24/4/2023 Reunió presencial UA-4 ABF
- 05/5/2023 Reunió presencial UA-4 Sr. FG
- 19/6/2023 Reunió telemàtica UA-4 Sr. FY
- 19/6/2023 Reunió presencial conjunta UA-14
- 20/6/2023 Reunió presencial conjunta UA-4
- 21/6/2023 Reunió telemàtica conjunta UA-4
- 22/6/2023 Reunió presencial conjunta UA-4
- 29/6/2023 Reunió presencial UA-4 Familia BC
- 13/7/2023 Reunió telemàtical UA-4 Sr. FY

1.7.- Contingut de la present MPGM

D'acord amb l'establert al TRLUC, el contingut de la present Modificació puntual de Pla General Metropolità és el següent:

2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1.- Objectius i criteris generals de la modificació puntual de PGM

Com s'ha explicat a la introducció de la memòria de la informació, aquesta MPGM té com a **objectiu principal** **completar la trama urbana de la vessant est del Puig del Castell**, modificant els àmbits pendents de desenvolupament per tal de fer-los viables.

A la vessant est del Puig del Castell hi ha diversos àmbits pendents d'executar que dificulten la connexió d'aquesta part del nucli antic amb la resta de la ciutat.

Així, la connexió amb l'eixample de l'altra banda del carrer Mossèn Pere Tarrés es produeix hores d'ara o bé des de la part més alta, a la plaça Francesc Ferrer i Guàrdia, o des del c. Sant Pere. És fa necessària, doncs, l'execució de l'àmbit que hauria de connectar el c. Sant Pere Més Alt amb el c. Cerdanya, millorant la connexió general d'ambdós parts de la ciutat.

D'igual forma, els àmbits situats entre el c. Sant Pere i Bonaventura Calopa, grans peces de sòl pendents de desenvolupar en l'escala de nucli antic on es troben, i que millorarien tant la connexió de la part alta del nucli antic amb Bonaventura Calopa, com les condicions d'urbanitat d'aquest carrer, hores d'ara amb façana a sòls vacants en molts trams.

I ja en la part baixa del c. Mossèn Pere Tarrés hi ha dos equipaments públics força antics que necessiten de certes intervencions per a posar-los al dia de les exigències actuals, especialment ambientals, però també d'ús. Es tracta de l'escola Parellada i el Poliesportiu del mateix nom.

Així, concretant els **objectius**:

- **Modificar el sector PE-1 Canal de la Dreta – Villa Rosita,** pendent de PMU, per tal de:
  - Treure del sector l'edificació de Villa Rosita, permetent que es pugui rehabilitar i ubicar-hi usos compatibles amb el verd privat protegit.
  - Garantir la viabilitat del sector per tal que es pugui desenvolupar.
- **Eliminar el polígon d'actuació UA2 – Bonaventura Calopa:**
  - Eliminar la possibilitat d'incrementar sostre en forma de golfes a les edificacions existents.
  - Eliminar, de manera coherent, l'afectació de la part posterior dels patis d'aquestes parcel·les.
- **Eliminar el polígon d'actuació UA3 – Can Julià:**
  - Adaptar la zonificació dels sistemes a la realitat efectivament executada.
  - Habilitar l'ampliació de l'equipament de Can Julià, respectant la catalogació de l'edifici i integrant-se en la topografia de l'entorn.
- **Modificar el polígon d'actuació UA4 – Carrer Cerdanya:**
  - Modificar el traçat del perllongament del carrer Cerdanya en la seva trobada amb el c. Sant Pere Més Alt, d'acord amb la topografia i preexistències.
  - Adaptar l'ordenació i traçat de la vialitat a la realitat, de manera que es redueix sostre però també càrregues.

- **Modificar el polígon d'actuació UA14 – Sant Pere Més Baix:**
  - Proposar una ordenació que respongui a l'estructura general de la ciutat i al model d'ordenació del territori.
  - Establir una connexió entre els espais verds de la ciutat que conecti el parc del carrer Sant Pere Més Baix amb la futura zona verda del sector Canal de la Dreta.
  - Proposa una ordenació respectuosa amb el valor patrimonial de la plaça Mossèn Jaume Oliveras que ajuda a consolidar la ciutat en aquest punt tan emblemàtic.

- **Modificar l'ordenació dels equipaments de la Parellada:**
  - A l'escola Parellada, adaptar l'ordenació a la realitat executada i habilitar la construcció d'un magatzem de biomassa.
  - Al poliesportiu Parellada, habilitar l'ampliació de les instal·lacions existents per adaptar-les a les necessitats i exigències actuals.
- **Adaptar els sistemes a la topografia i realitat existent en l'àmbit**

I tot això, **mantenint l'aprofitament resultant del sector, per aconseguir una proposta de modificació equilibrada amb relació als interessos públics i privats concurrents.**
Amb aquests objectius i criteris es fa la proposta d'ordenació que tot seguit es descriu.

2.2.- Proposta d'ordenació

La proposta d'ordenació parteix de la premissa de mantenir l'aprofitament vigent a l'àmbit, i modificar l'ordenació de manera que es faci viable l'execució dels sectors/polígons pendents, així com el desenvolupament i actualització dels equipaments públics que hi ha a l'àmbit.

2.2.1.- sector Canal de la Dreta

Com s'ha dit, en aquest àmbit la MPGM Nucli Antic delimita un sector l'ordenació del qual s'havia de concretar mitjançant la redacció d'un Pla de Millora Urbana. El sector comprenia l'edificació catalogada de Villa Rosita, amb l'objectiu de destinar-la a equipament; juntament amb els seus jardins, que s'havien de destinar a zona verda.

La present MPGM té com a objectiu **modificar el sector PE-1 Canal de la Dreta – Villa Rosita,** pendent de PMU, per tal de:

- Treure del sector l'edificació de Villa Rosita, permetent que es pugui rehabilitar i ubicar-hi usos compatibles amb el verd privat protegit.
- Garantir la viabilitat del sector per tal que es pugui desenvolupar.

En aquest sentit cal destacar que el Pla de Millora Urbana a elaborar i tramitar, que tant podrà ser d'inciativa privada o pública, haurà de tenir en consideració els aspectes que es detallen endavant:

Estratègies per la integració de la nova ordenació en el seu entorn, algunes de les quals són fruït de les aportacions al procés participatiu:

- Eix transversal. La prolongació del carrer Tres d'Abril des del carrer Mossèn Pere Tarrès i fins el carrer Bonaventura Calopa resulta imprescindible, atès que forma part d'un eix que permetrà la connexió entre la Plaça Catalunya i el barri de Vinyets-Molí Vell amb el futur parc confrontant als nous accessos a la ciutat i el parc fluvial del riu Llobregat.
- Localització de les noves edificacions en les parts baixes de cadascun dels subàmbits, de manera que es puguin preservar al màxim les visuals al Turó del Castell, tot mantenint al subàmbit II les alçades màximes que s'han executat a les edificacions de la UA-3.
- Definició d'elements de permeabilitat visual del sistema d'espais públic, compatibles amb continuïtat del front edificat del Bonaventura Calopa, així com de les vistes entre el Turó del Castell i Delta. Inclusió en aquest eix dels usos no residencials (comerç quotidià en PB) que es preveuen al sector per afavorir la vitalitat urbana.
- Continuïtat del parc situat a la vessant del Turó del Castell a l'entorn de la masia de Can Julià, entre els carrer Llevant i Sant Pere a nord i el carrer Mossèn Pere Tarrès a sud. Aquest espai públic connecta la plaça

Mossèn Jaume Oliveres i l'entorn museistic de la ciutat amb l'eixample a una cota intermitja (+16 m.)

- Possibilitat de definir un accès als actuals jardins i futur parc al voltant de can Julià des del carrer Sant Pere, per afavorir-ne l'ús per part de les persones residents al Puig del Castell i entorn.
- Manteniment de la connexió al llarg de la Baixada del Mas de les Flors, i possibilitat de traversar, amb un recorregut adaptat, el nou parc des del carrer Sant Pere i fins Bonaventura Calopa, per afavorir la connexió de les persones residents a l'entorn del Puig del Castell a les parades de bus localitzades al carrer Bonaventura Calopa.
- Integració de les propostes quant al tractament dels espais verds i el foment de diversitat al parc que s'amplia a l'entorn de can Julià, en base a les conclusions de l'informe ambiental.
- Caldrà tenir en consideració la resta d'aportacions fetes en les sessions participatives i en especial la marxa exploratòria.

Estratègies per la preservació de la qualitat del paisatge d'acord amb el Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona - Unitat de paisatge 11 – Delta del Llobregat derivades de l'informe ambiental emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona:

- Procurar uns creixements dels assentaments urbans ordenats i que no comprometin els valors del paisatge que els acull, ni els valors dels espais circumdants.
- Mantenir la compacitat del nucli urbà de Sant Boi de Llobregat i evitar-ne la dispersió.
- Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. Millorar la qualitat estètica dels accessos i perifèries residencials i industrials així com la permeabilitat i la relació entre la ciutat i el tram urbà del connector fluvial.
- Afavorir actuacions o estratègies per millorar la integració paisatgística de les zones perimetrals de les poblacions i dels polígons industrials.
- Preservar les fites paisatgístiques i evitar les construccions, infraestructures i, en general, barreres visuals que impedeixin o dificultin considerablement la percepció de les vistes més interessants.
- Potenciar, d'acord amb el Consorci del Parc Agrari, una xarxa d'itineraris paisatgístics i de miradors accessibles a peu o en vehicle, on la percepció i interacció amb el paisatge és més àmplia i suggerent. Aquesta xarxa, que comprèn miradors i camins existents i d'altres a consolidar, hauria de rebre les actuacions necessàries de condicionament, senyalització, manteniment i difusió per potenciar la percepció dels valors del paisatge i el coneixement del territori.

- Es recorda que en el disseny de les noves edificacions caldrà considerar sistemes constructius, materials, volums,tipologia aparent, acabats i aplicació de colors que conformin una arquitectura integrada i de qualitat.

Estratègies per l'execució del sector (gestió urbanística i projecte d'urbanització):

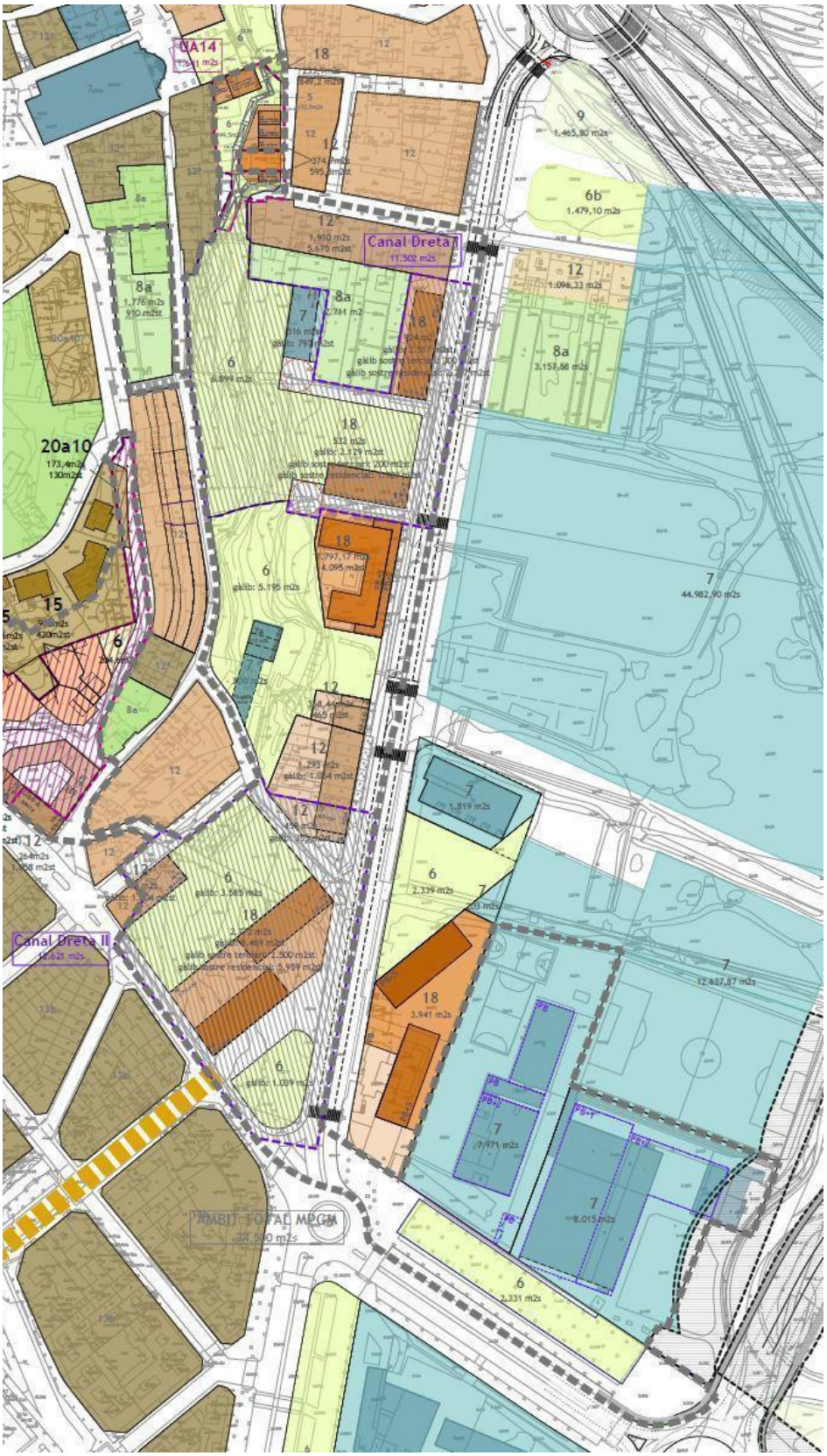
- Caldrà valorar la idoneïtat de definir més d'un polígon d'actuació per afavorir l'execució progressiva del sector, sempre i quan sigui possible mantenir l'imprescindible equilibri de beneficis i càrregues entre els polígons.

- Caldrà valorar la idoneïtat de l'execució per fases, vinculades als esmentats polígons si s'escau, tot mantenint la coherència en l'execució dels serveis urbanístics i el sistema viari que hi estigui vinculat.

L'ordenació que presenta en aquest esquema és indicativa, no normativa, atès que es tracta d'un sector pel qual caldrà elaborar i tramitar planejament derivat. La imatge resulta d'interès doncs suposa la verificació que, tant les reserves de sistemes com el sòl i sostre amb aprofitament es poden localitzar en aquest àmbit amb suficiència. Permet també comprovar l'aplicació dels criteris d'ordenació i integració que s'han detallat més amunt, en el benentès que no es tracta de la única proposta d'ordenació possible (veure pàgina següent)

La present MPGM modifica la delimiació i els paràmetres urbanístics del sector que preveia la MPGM Nucli Antic, tot excloent l'àmbit Villa Rosita del sector i ajuntant els límits a la part posterior de les parcel·les del carrer Llevant, per tal de fer-ne viable el desenvolupament.

SUBÀMBIT 1			26.133,00 m2			13.755,00 m2st
Cana			sòl			sostre
	dins sect					
	Planejament Vigent	Nova ordenació	Comparatiu	Planejament Vigent	Nova ordenació	Comparatiu
5b	4.895,00 m2s	6.553,00 m2s	+1.658,00 m2s	0,00 m2st	0,00 m2st	+0,00 m2st
6b	12.600,00 m2s	11.270,00 m2s	-1.330,00 m2s	0,00 m2st	0,00 m2st	+0,00 m2st
7b	610,00 m2s	500,00 m2s	-110,00 m2s	0,00 m2st	0,00 m2st	+0,00 m2st
8a	0,00 m2s	0,00 m2s	+0,00 m2s	0,00 m2st	0,00 m2st	+0,00 m2st
12	0,00 m2s	800,00 m2s	+800,00 m2s	0,00 m2st	1.250,00 m2st	+1.250,00 m2st
18	4.500,00 m2s	5.000,00 m2s	+500,00 m2s	12.750,00 m2st	11.515,00 m2st	-1.235,00 m2st
	22.605,00	24.123,00	+1.518,00	12.750,00	12.765,00	+15,00



Ordenació indicativa Canal de la Dreta

2.2.2.- antic polígon UA2 · Bonaventura Calopa

- **Eliminar el polígon d'actuació UA2 – Bonaventura Calopa:**
  - Eliminar la possibilitat d'incrementar sostre en forma de golfes a les edificacions existents.
  - Eliminar, de manera coherent, l'afectació de la part posterior dels patis d'aquestes parcel·les.
  - Així, les parcel·les incloses actualment al polígon deixarien d'estar pendents d'execució urbanística i passarien a estar subjectes a ordenació directa des d'aquest pla i les normes urbanístiques de PGM/76 per tot allò que no hi estigui contemplat.
  - En conseqüència, els aspectes vinculats a la condició de la zona no edificada i qualificada de sistema viari que forma part de la parcel·la es definiran en l'apartat 2.5 de la memòria, sobre desenvolupament de la MPGM.

SUBÀMBIT 2			1.725,00 m2				1.070,00 m2st		
UA2									
	Planejament Vigent		Nova ordenació	Comparatiu		Planejament Vigent	Nova ordenació	Comparatiu
5	453,64 m2s	*b	431,00 m2s	-22,64 m2s		0,00 m2st	0,00 m2st	+0,00 m2st
6b	369,14 m2s		0,00 m2s	-369,14 m2s		0,00 m2st	0,00 m2st	+0,00 m2st
12	902,22 m2s		1.294,00 m2s	+391,78 m2s		1.235,00 m2st	1.070,00 m2st	-165,00 m2st
	1.725,00		1.725,00	+0,00		1.235,00	1.070,00	-165,00

*b: a la 1a MPGM es fixava en 463,64 però la superfície de l'àmbit era sensiblement diferent a la resultant de l'amidament topogràfic

2.2.3.- antic polígon UA3 · Can Julià

- **Eliminar el polígon d'actuació UA3 – Can Julià:**
  - Adaptar la zonificació dels sòls de sistemes a la realitat efectivament executada.
  - La totalitat de les edificacions en clau 18 i clau 12 ha estat executada i per tant aquesta modificació no té cap repercussió pel que fa a la zonificació, sostre màxim, densitat o usos d'aquestes parcel·les.
  - Habilitar l'ampliació de l'equipament de Can Julià, respectant la catalogació de l'edifici i integrant-se en la topografia de l'entorn. Per el qual es defineix un gàlib màxim i un sostre màxim, essent innecessària la tramitació de cap figura de planejament especial sempre i quan es respectin les determinacions dels plànols d'ordenació i de la normativa urbanística d'aquesta modificació de planejament.

Pel que fa als quadres generals de la zonificació de l'àmbit del polígon A-3 restarien així:

SUBÀMBIT 3				9.179,11 m2					4.560,00 m2st
UA3									
	Planejament Vigent		Nova ordenació	Comparatiu	Planejament Vigent	Nova ordenació	Comparatiu
5	1.479,19 m2s	*c	1.518,50 m2s	+39,31 m2s	0,00 m2st	0,00 m2st	+0,00 m2st
6b	5.010,26 m2s		5.195,00 m2s	+184,74 m2s	0,00 m2st	0,00 m2st	+0,00 m2st
7b	288,05 m2s		300,00 m2s	+11,95 m2s	0,00 m2st	0,00 m2st	+0,00 m2st
12	368,44 m2s		368,44 m2s	+0,00 m2s	465,00 m2st	465,00 m2st	+0,00 m2st
18	1.797,17 m2s		1.797,17 m2s	+0,00 m2s	4.095,00 m2st	4.095,00 m2st	+0,00 m2st
	9.061,11		9.179,11	+236,00	4.560,00	4.560,00	+0,00

*c: a la 1a MPGM es fixava en 1.903,08 però la superfície de l'àmbit era sensiblement diferent a la resultant de l'amidament topogràfic

8.943,11 9.179,11 9.179,11

En concret la fitxa per l'ampliació de l'equipament municipal de CAN JULIÀ s'incorpora a l'apartat 2.3.2.- Sistema d'equipaments de la memòria i es planteja com una edificació aïllada però propera a la masia i semi-soterrada (donat el desnivell topogràfic existent) de forma que l'accés es realitzi al nivell de la terrassa d'accés a la masia de Can Julià, i el sostre de l'ampliació sigui una terrassa del jardí superior.

La superfície de sostre a ampliar es fixa en 300 m^2st, tanmateix es defineix un gàlib major per afavorir la bona integració de l'edificació amb el pendent existent en l'entorn i sobretot amb la masia catalogada de Can Julià.

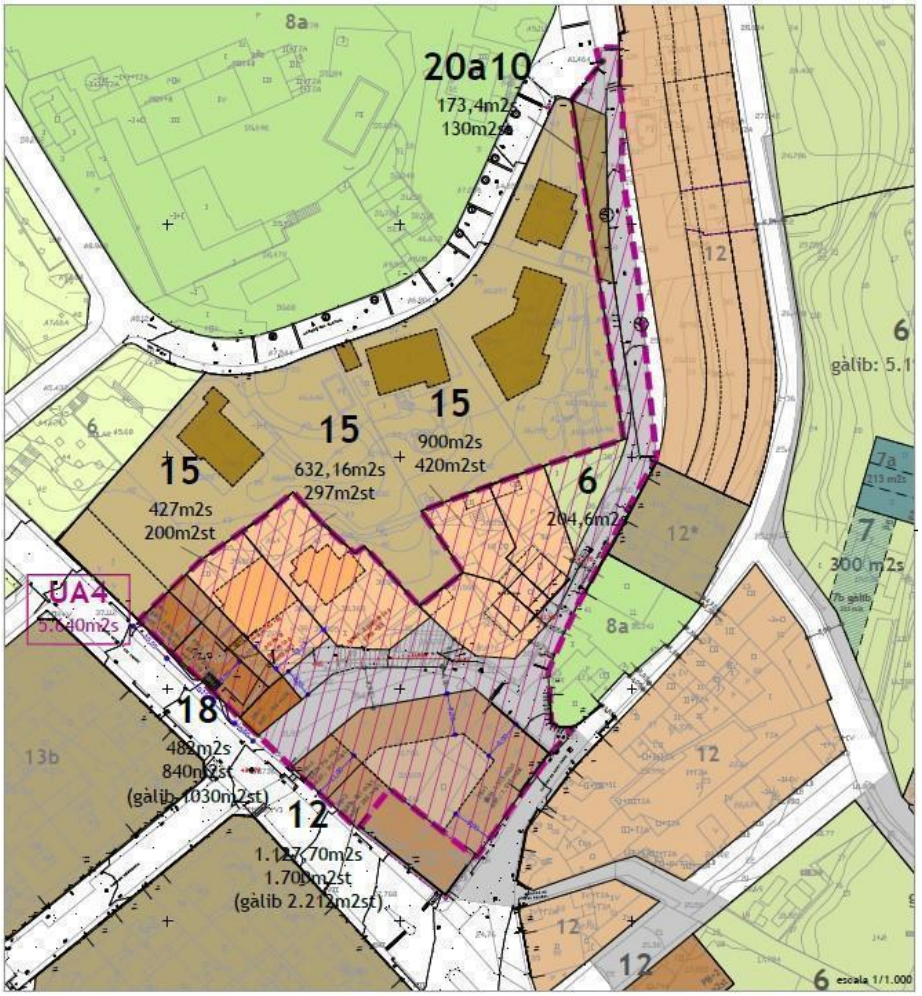
En l'actualitat la masia de can Julià, té usos cultural i administratius. Els usos previstos, tant per la masia per l'ampliació són els de l'article 34.4 del TRLU excepte l'esportiu.

2.2.4.- polígon d'actuació UA4 · carrer Cerdanya

- **Modificar el polígon d'actuació UA4 – Carrer Cerdanya:**

  - Modificar el traçat del perllongament del carrer Cerdanya en la seva trobada amb el c. Sant Pere Més Alt, d'acord amb la topografia i preexistències.
    - Aquesta connexió dona continuïtat als teixits d'eixample i nucli antic de la ciutat concretament a l'entorn del Puig del Castell. Aquesta connexió és necessària, donada la posició territorial tan diversa dels dos teixits urbans i l'absència d'altres punts de connexió en cota mitja i alta.
    - Modificar el traçat del vial del carrer Sant Pere Més Alt, en relació a com estava previst al PGM, aporta una millor integració d'aquest vial, les seves rasants i dels espais resultants (parcel·les i sistemes) del seu entorn.
    - Analitzant el teixit urbà consolidat del municipi de Sant Boi i la realitat física de l'entorn, és obvi que la situació i estat de la ciutat en aquest punt reclama la connexió entre aquest dos carrers.
    - Modificar el traçat afavoreix la creació d'un traçat de carrer gairebé pla, accessible obtenint una ciutat no discriminatòria amb uns itineraris que garanteixin la circulació de les persones de manera autònoma, universal i segura potenciant al màxim l'ús de l'espai públic.
  - S'exclouen de l'àmbit de la UA-4 carrer Cerdanya els raderes de les finques del carrer Castell 20-22, 24 i 26 ja que no compleix amb el que es determina en l'article 7 del DL 1/2010 TRLUC, en referència a l'equilibri de beneficis i càrregues i per tant s'exclouen del polígon.
  - Adaptar l'ordenació i traçat de la vialitat a la realitat, de manera que es redueix sostre però també càrregues, tot mantenint l'imprescindible equilibri de beneficis i càrregues en el si del polígon.
  - La determinació del PGM, en aquesta àmbit de la ciutat, no es pot executar finca per finca. La mostra la tenim quan, durant 28 anys, des del 1976 que es va aprovar el PGM que determinava aquesta actuació fins al 2004 que es va delimitar el polígon amb la MPGM Nucli Antic no s'ha realitzat cap actuació en aquest àmbit i per tant justifica la correcta delimitació del polígon d'actuació urbanística UA-4 carrer Cerdanya amb els drets i deures que se'n deriven.

    Vist l'anterior cal mantenir la delimitació d'un polígon d'actuació per a l'execució de l'actuació, atenent a la necessitat de dur a terme les operacions de repartiment de beneficis i càrregues entre les propietàries de sòl. Es preveu que el polígon es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica. La modalitat es podrà modificar segons els tràmits previstos a la legislació vigent, si s'escau.
  - Així també com a mantenir l'equilibri de beneficis i càrregues amb la resta de polígons delimitats en aquesta modificació de planejament.
  - Els paràmetres detallats del polígon consten al plànol d'ordenació *o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 – carrer Cerdanya*.
  - Degut a la topografia de l'àmbit, l'accés a les parcel·les amb façana a Sant Pere Més Alt núms. 18 i 20 es farà a través d'un vial tal i com es mostra al plànol d'ordenació *o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 – carrer Cerdanya*. El projecte d'urbanització garantirà l'execució de la vialitat, amb els murs de contenció que siguin necessaris.



Proposta ordenació UA-4 carrer Cerdanya

SUBÀMBIT 4			5640 m2			3587 m2st
UA4 Carrer Cerdanya						
	dins PAU					
	Planejament Vigent	Nova ordenació	Comparatiu	Planejament Vigent	Nova ordenació	Comparatiu
5	1.197,00 m2s	1692,8 m2s	495,8 m2s	0,00 m2st	0,00 m2st	+0,00 m2st
6b	790,00 m2s	204,6 m2s	-585,4 m2s	0,00 m2st	0,00 m2st	+0,00 m2st
12	2.276,00 m2s	1127,7 m2s	-1148,3 m2s	4.569,00 m2st	1700 m2st	-2869 m2st
15	0,00 m2s	1959,5 m2s	1959,5 m2s	0,00 m2st	917 m2st	917 m2st
18	0,00 m2s	482 m2s	482 m2s	0,00 m2st	840 m2st	840 m2st
20a10	2.502,00 m2s	173,4 m2s	-2328,6 m2s	1869 m2st	130 m2st	-1739 m2st
	6765 *d	5640	-1125	6438	3587	-2851

*d: a la MPGM de Nucli Antic la UA-04 té una superfície de 6.838 m2; l'adaptació topogràfica de l'àmbit dona una superfície real de 6.765 m2

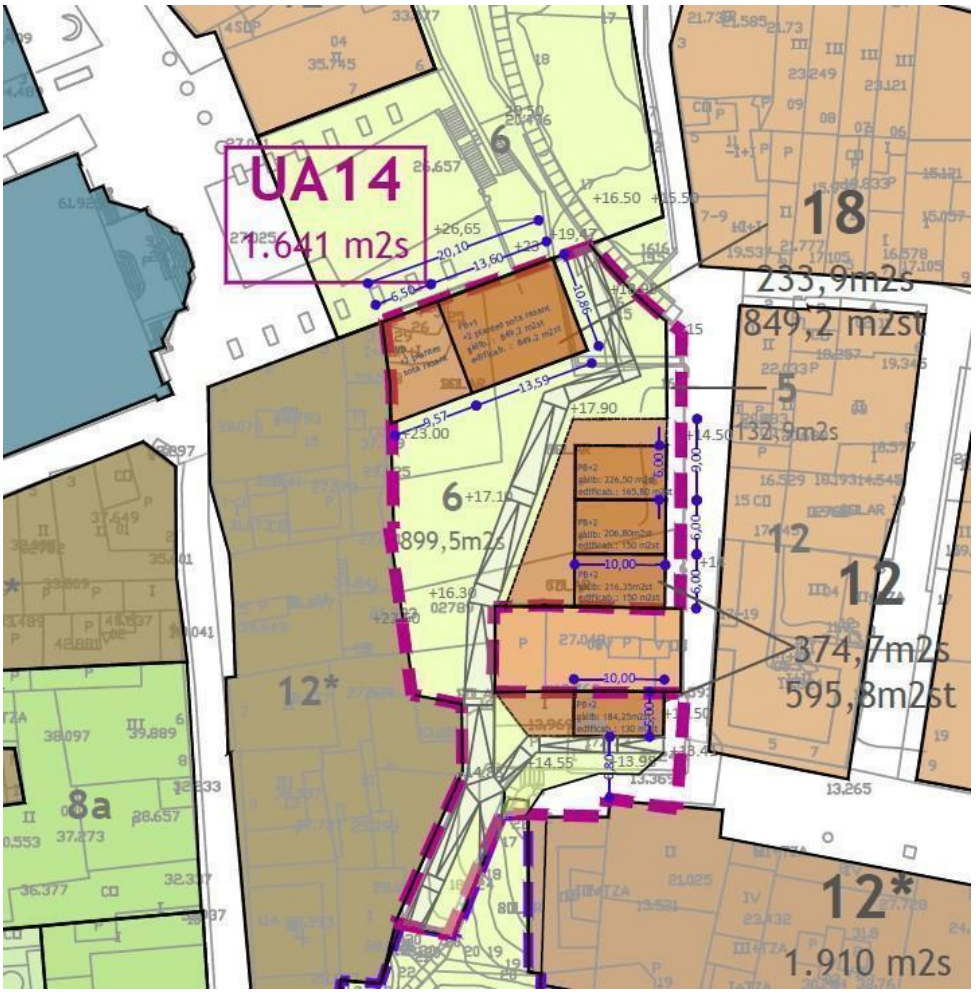
Aquesta és la fitxa per al desenvolupament del polígon UA4 – carrer Cerdanya:

Polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya	
desenvolupament polígon	gestió urbanística: sistema de reparcel·lació modalitat compensació bàsica
	urbanització: projecte d'urbanització
superfície polígon	**5.640,00 m²**
paràmetres	
clau 5	mínim 1.692,80 m²
clau 6	mínim 204,60 m²
clau 12	màxim 1.127,70 m²
clau 15	màxim 1.959,50 m²
clau 18	màxim 482,00 m²
clau 20a10sp	màxim 173,40 m²
edificabilitat	**TOTAL màxim 3.587,00 m²st**
clau 12	ÚS RESIDENCIAL: màxim 1.700,00 m²st
clau 15	ÚS RESIDENCIAL: màxim 917,00 m²st
clau 18	ÚS RESIDENCIAL: màxim 840,00 m²st
clau 20a/10sp	ÚS RESIDENCIAL: màxim 130,00 m²st
densitat d'habitatges	**TOTAL màxim 34 habitatges**
clau 12	màxim 19 habitatges
clau 15	màxim 5 habitatges
clau 18	màxim 10 habitatges
clau 20a/10sp	no admet nou habitatge
dels quals habitatges amb protecció pública	**TOTAL** **mínim 1.040 m²st** **mínim 12 habitatges**
clau 12	mínim 380 m²st mínim 4 habitatges
clau 18	mínim 660 m²st mínim 8 habitatges
ordenació de l'edificació	segons al plànol d'ordenació *o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya*

2.2.5.- polígon d'actuació UA14 · Sant Pere Més Baix

- **Es modifica l'ordenació del polígon d'actuació UA14 - Sant Pere Més Baix amb els criteris següents:**
  - Obtenir una ordenació que respongui més adequadament a l'estructura general de la ciutat i al model d'ordenació del territori.
  - Connectar la zona verda situada al carrer Sant Pere Més Alt amb el carrer del Pont amb el c. Llevant i la futura zona verda del sector Canal de la Dreta, d'una forma més directa i amb pendent uniforme i més accessible. Es preveu un pendent entre el del 8-10% així com la supressió de l'escala que connecta el c. Llevant amb el c. Sant Pere.
  - Respectar el valor patrimonial de la plaça Mossèn Jaume Oliveras i consolidar la ciutat en aquest punt tan emblemàtic.
  - Diversificar les tipologies d'habitatges amb coherència amb el seu entorn amb una bona orientació i unes dimensions adequades per als seus usuaris. D'aquesta manera és pretén fer més atractiu aquest punt de residència a la ciutat amb gran presència d'equipaments i augmentar el reduït parc d'habitatges que hi ha en aquest entorn.

- **Els canvis introduïts per la UA-14 sector Sant Pere Més Baix són els següents:**
  - S'exclou la finca amb referència cadastral 0278910DF2707G0001QH de l'àmbit de la UA-14 sector Sant Pere Més Baix. Enderrocar i urbanitzar la part posterior d'aquesta finca encariria molt les càrregues d'urbanització de l'àmbit i l'obtenció d'espai públic no millorava suficientment l'entorn per garantir el corresponent equilibri de beneficis i càrregues.
  - Es redueix l'àmbit de la UA-14 sector Sant Pere Més Baix pel fet d'excloure la finca amb referència cadastral 0278910DF2707G0001QH i algunes petites parts del sistema viari.
  - S'incrementa 120,50m2 la superfície qualificada com a Clau 6 sistema de parcs i jardins urbans. La configuració de zona verda es proposa com un itinerari que connectarà la zona verda situada al carrer del Pont amb Sant Pere Més Baix i el futur parc al voltant de can Julià. Aquest itinerari es planteja com un itinerari/refugi climàtic accessible i universal que permet connectar diferents punts del nucli antic mitjançant zones verdes.
  - Es redueix 83,10m2 la superfície qualificada com a Clau 5 sistema viari.
  - El sostre edificable permès en l'àmbit es redueix només en 15m2.
  - Es creen dos conjunts edificatoris. Per una banda es plantegen uns edificis amb alineació a vial al llarg del carrer Sant Pere Més Baix que acabaran de configurar la secció d'aquest carrer i part baixa del nucli antic del municipi. Per l'altra banda es proposa un edifici situat a la Plaça Mossèn Jaume Oliveras que acabarà de configurar aquest espai tan emblemàtic de la ciutat i generarà un sostre per albergar nous habitatges plurifamiliars de renta lliure i protecció oficial tan necessaris en la zona.
  - S'incorpora una nova clau en l'ordenació de l'àmbit corresponent a la Clau 12 Zona de Nucli Antic. Aquesta clau es planteja com a resposta a una ordenació de Nucli Antic que és la predominant en la zona. Es proposa un sostre màxim de 595,8m2 consolidat en 4 habitatges unifamiliars o 6 habitatges plurifamiliars segons proposta i interessos en el moment de redacció del projecte. D'aquesta manera s'ofereix una flexibilitat en el territori que facilita el seu desenvolupament edificatòri.
  - Es manté la clau 18 zona subjecta a ordenació volumètrica, no obstant es redueix només a l'edifici situat a la plaça Mossèn Jaume Oliveras. En referència a l'ordenació i configuració de l'habitatge amb clau 18 Zona subjecta a ordenació volumètrica es permet la construcció d'habitatges en planta -1 i -2 respecte la plaça Mossèn Jaume Oliveras. Aquest fet és la resposta a una complexa topografia i es proposa un edifici que s'adapti i doni resposta de tal manera que, en referència a la plaça (vessant nord), l'edifici té planta baixa i una planta pis, però en la seva vessant sud disposa de planta baixa, planta pis i dues plantes en soterrani que, degut a la forta topografía descendent s'obtenen uns habitatges amb façana oberta a orientació sud i sud-est, sent aquesta l'orientació òptima per aquest ús.
  - La previsió de places d'aparcament per als nous habitatges només s'exigeix per als habitatges amb clau 12. Per a l'edifici d'habitatge plurifamiliar no s'exigeix la previsió de places d'aparcament atès que realitzar un aparcament en soterrani en aquest àmbit dificultaria la viabilitat econòmica del mateix. A més a més es considera que una tipologia d'habitatge plurifamiliar en ple casc antic del Municipi de Sant Boi respon al model de vida sense vehicle privat i usuari del transport públic.
- L'ordenació proposada per la UA-14 es va informar en la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat celebrada el 6 de setembre de 2023. En els annexos de la memòria s'incorpora l'acta de la Comissió de Patrimoni del 6/07/2023.



Proposta ordenació UA-14 Sant Pere Més Baix

SUBÀMBIT 5			1641 m2			1445 m2st
UA14 Sant Pere Més Baix						
	dins PAU					
	Planejament Vigent	Nova ordenació	Comparatiu	Planejament Vigent	Nova ordenació	Comparatiu
5	264,15 m2s	132,9 m2s	-131,25 m2s	0,00 m2st	0,00 m2st	+0,00 m2st
6b	726,73 m2s	899,5 m2s	172,77 m2s	0,00 m2st	0,00 m2st	+0,00 m2st
12	0 m2s	374,7 m2s	374,7 m2s	0 m2st	595,8 m2st	595,8 m2st
18	631,16 m2s	233,9 m2s	-397,26 m2s	1560 m2st	849,2 m2st	-710,8 m2st
	1622,04 *e	1641	18,96	1560	1445	-115

*e: a la MPGM de Nucli Antic la UA-14 té una superfície de 1.673,91 m2; l'adaptació topogràfica de l'àmbit dona una superfície real de 1.622,04 m2

Aquesta és la fitxa per al desenvolupament del polígon UA14 – carrer Sant Pere Més Baix

Polígon d'actuació UA14 - Sant Pere Més Baix	
desenvolupament polígon	gestió urbanística: sistema de reparcel·lació modalitat compensació bàsica
	urbanització: projecte d'urbanització
superfície polígon	**1.641,00 m²**
paràmetres	
clau 5	mínim 132,90 m²
clau 6	mínim 899,50 m²
clau 18	màxim 233,90 m²
clau 12	màxim 374,70 m²
edificabilitat	**TOTAL màxim 1.445 m²st**
clau 18	màxim 849,20 m²st
clau 12	màxim 595,8 m²st
densitat d'habitatges	**TOTAL màxim 16 habitatges**
clau 18	màxim 10 habitatges
clau 12	màxim 6 habitatges
dels quals habitatges amb protecció pública clau 18	**TOTAL** **mínim 365,4 m²st** **mínim 5 habitatges**
ordenació de l'edificació	segons al plànol d'ordenació *o3.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA14 - Sant Pere Més Baix*

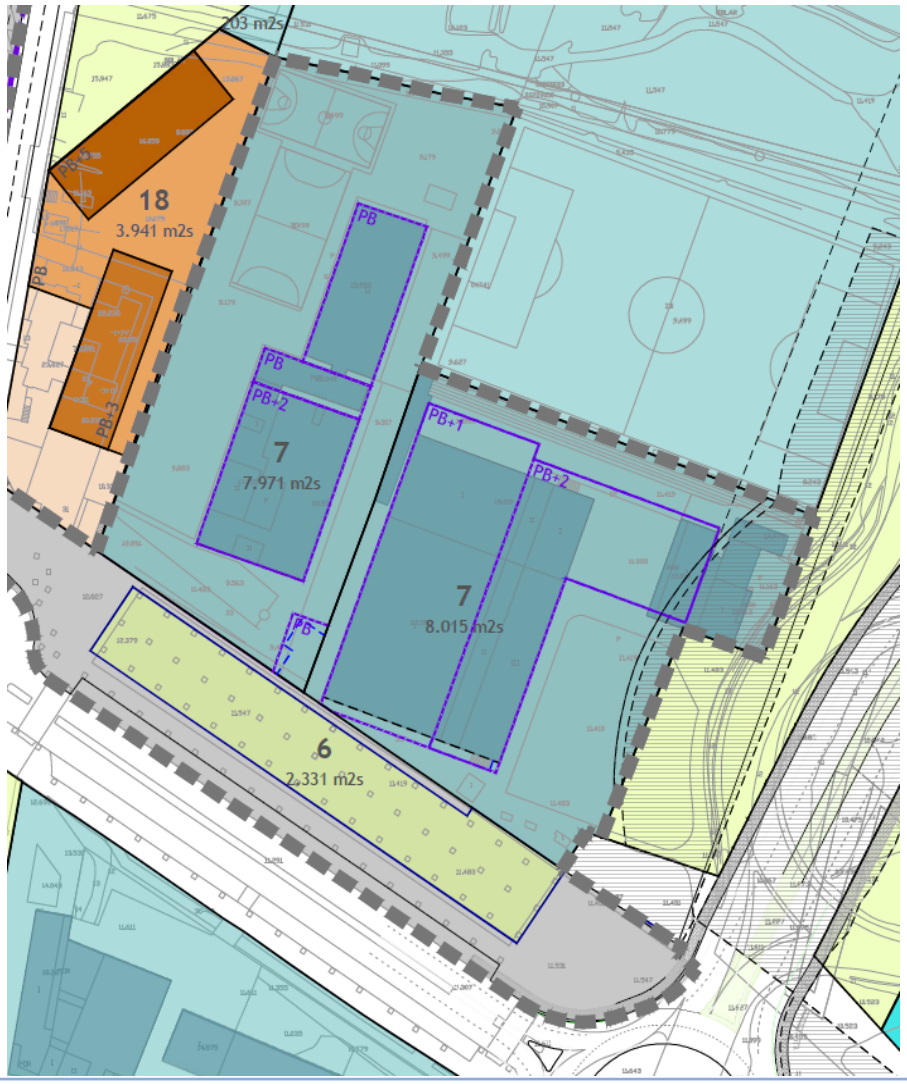
2.2.6.- equipaments La Parellada

- **Modificar l'ordenació dels equipaments de la Parellada:**
  - A l'escola Parellada, adaptar l'ordenació a la realitat executada i habilitar la construcció d'un magatzem de biomassa, que dóna serveis a ambdós equipaments.
  - Al poliesportiu Parellada, habilitar l'ampliació de les instal·lacions existents per adaptar-les a les necessitats i exigències actuals.

En concret la fitxa pels equipaments de LA PARELLADA és la següent:

Equipaments **la Parellada**	
sistema d'ordenació	edificació aïllada
ordenació de l'edificació	segons plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació*
ocupació màxima	Segons gàlib màxim definit al plànol d'ordenació
edificabilitat màxima	m²st
alçada reguladora de l'edificació	segons plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació*
	l'edificació, en la seva gran majoria és existent. Pel que fa a l'escola Parellada no es preveu cap ampliació. Pel que fa al centre esportiu, es requereixen millores com, l'ampliació de la piscina i els vestidors que s'incorporen en aquesta modificació de pla.
usos	Esportiu i docent (incloses les instal·lacions tècnics requerides pel seu funcionament)

Per tot allò no indicat, 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, i els articles del 246 al 255 referent a Normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.



2.3.- Justificació urbanística

Com s'ha dit, la proposta d'ordenació parteix de la premissa de mantenir l'aprofitament vigent a l'àmbit, i modificar l'ordenació de manera que es faci viable l'execució dels sectors/polígons pendents, així com el desenvolupament i actualització dels equipaments públics que hi ha a l'àmbit.

Endavant es detallen les dades comparatives del global del sector quant a sostre i densitat, on es pot observar que no hi ha increment ni de l'un ni de l'altra:

Global MPGM - Total sostre						
	Planejament vigent		Nova ordenació		Comparatiu	
5	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
6b	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
7b	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
8a	0,00	m2st	900,00	m2st	900,00	m2st
12	11.907,00	m2st	11.866,80	m2st	-40,20	m2st
15	0,00	m2st	917,00	m2st	917,00	m2st
18	16.845,00	m2st	15.839,20	m2st	-1.005,80	m2st
20a10	1.869,00	m2st	130,00	m2st	-1.739,00	m2st
	30.621,00	m2st	29.653,00	m2st	-968,00	m2st

Global MPGM - Densitat habitatges						
	Planejament vigent		Nova ordenació		Comparatiu	
5	0,00	uts.	0,00	uts.	0,00	uts.
6b	0,00	uts.	0,00	uts.	0,00	uts.
7b	0,00	uts.	0,00	uts.	0,00	uts.
8a	0,00	uts.	3,00	uts.	3,00	uts.
12	126,00	uts.	131,00	uts.	5,00	uts.
15	0,00	uts.	5,00	uts.	5,00	uts.
18	165,00	uts.	158,00	uts.	-7,00	uts.
20a10	4,00	uts.	0,00	uts.	-4,00	uts.
	295,00	uts.	297,00	uts.	2,00	uts.

Així mateix també cal detallar els quadres globals l'equilibri entre els usos residencials i la resta d'usos, que seran rellevants pel càlcul de les necessitats de reserves del sistemes en l'àmbit del pla, tant pel que fa a zones verdes com a equipaments.

Com es pot observar als quadres comparatius, si bé es redueix el sostre global de l'àmbit del pla en només 968m2st degut als canvis justificats a l'inici d'aquesta memòria no obstant només es redueix en 5 el nombre d'habitatges.

Global MPGM - Total sostre residencial						
	Planejament vigent		Nova ordenació		Comparatiu	
5	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
6b	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
7b	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
8a	0,00	m2st	900,00	m2st	900,00	m2st
12	11.907,00	m2st	11.866,80	m2st	-40,20	m2st
15	0,00	m2st	917,00	m2st	917,00	m2st
18	16.845,00	m2st	13.139,20	m2st	-3.705,80	m2st
20a10	1.869,00	m2st	130,00	m2st	-1.739,00	m2st
	30.621,00	m2st	26.953,00	m2st	-3.668,00	m2st

Global MPGM - Total sostre terciari						
	Planejament vigent		Nova ordenació		Comparatiu	
5	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
6b	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
7b	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
8a	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
12	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
15	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
18	0,00	m2st	2.700,00	m2st	2.700,00	m2st
20a10	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
	0,00	m2st	2.700,00	m2st	2.700,00	m2st

Com a conclusió d'aquestes dades:

- Aquesta modificació de planejament general, en no comportar un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, no resta resta subjecta a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del TRLUC. Així doncs, no serà necessari incrementar proporcionalment, la previsió de noves de reserves destinades a sistemes en concret, els espais lliures i les reserves per a equipaments.
- Tot i així, aquesta modificació de planejament presenta un lleuger increment de sòls de sistemes destinats a espais lliures i equipaments (claus 6 i 7), així com també una reducció de la reserva de sòls destinats a sistema viari, (clau 5):

Global MPGM - Valors sol						
	Planejament vigent		Nova ordenació		Comparatiu	
5	17.988,83	m2s	15.816,80	m2s	-2.172,03	m2s
6b	19.782,13	m2s	19.899,10	m2s	116,97	m2s
7b	16.052,05	m2s	16.786,00	m2s	733,95	m2s
8a	5.820,00	m2s	4.511,00	m2s	-1.309,00	m2s
12	5.426,66	m2s	6.264,84	m2s	838,18	m2s
15	0,00	m2s	1.959,50	m2s	1.959,50	m2s
18	6.928,33	m2s	7.513,07	m2s	584,74	m2s
20a10	2.502,00	m2s	1.749,69	m2s	-752,31	m2s
	74.500,00	m2s	74.500,00	m2s	0,00	m2s

2.3.1.- Sistema d'espais lliures

En aquest punt es justifica que la proposta d'ordenació augmenta lleugerament la superfície de zona verda que el planejament vigent contempla.

MPGM VESSANT EST DEL PUIG DEL CASTELL							
Números globals de sòl							
6b	19.782,13	m2s		19899,1	m2s	116,97	m2s

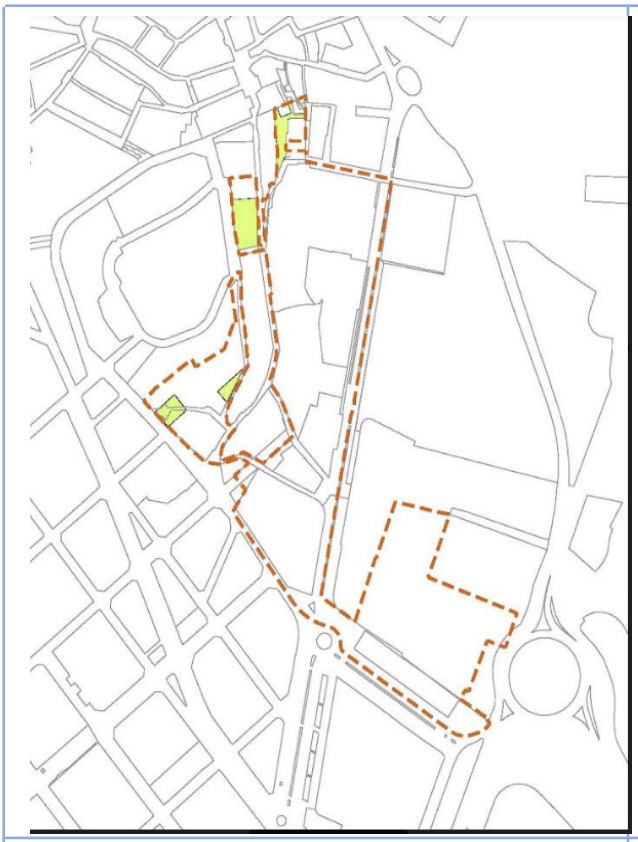
Pel que fal compliment de l'establert a l'article 98 del TRLUC, destacar que la present modificació no té per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals i que com ja s'ha dit, es manté la superfície i la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

El cas que ens ocupa suposa només:

- l'ajust en la delimitació d'algun dels espais lliures de petita dimensió de les UA-4 i UA-14, per adaptar-los millor a la realitat topogràfica i a la nova ordenació.
- la recolocalització d'una zona verda de la UA-4, abans sense accés adaptat, per la seva posició en relació a la rasant del vial confrontant, carrer Cerdanya.
- pel que fa al sector Canal de la Dreta, es tracta d'una modificació en la fitxa del sector, donat que tot i que hi ha una proposta d'ordenació, aquesta només és a nivell indicatiu i no normatiu, ja en en tractar-se d'un sector subjecte a PMU, l'ordenació s'haurà de desenvolupar en el si d'aquesta figura de planejament derivat.
- Finalment, s'ha definit una nova peça de zona verda, inserida al llarg del carrer mossèn Pere Tarrés, que ha estat recentment urbanitzada com a jardí.

En l'apartat 2.4.4.- Densitat d'habitatges d'aquesta memòria s'explica que es passa de 295 a 297 habitatges en la totalitat de l'àmbit. Segons l'article 100.2 del TRLUC s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m^2, com a mínim, per cada nou habitatge és a dir que per l'increment de 2 habitatges cal preveure 20m^2s més per al sistema d'espais lliures i equipaments. En el còmput global de sistemes d'espais lliures s'incrementa la superfície en 105,10m^2s i per tant es compleix amb la reserva requerida.

Pels motius que es justifiquen en aquest apartat, la present modificació es trobaria en el supòsit de l'apartat 5 de l'esmentat articles no essent d'aplicació la tramitació regulada en l'apartat 2 del mateix article 98 del TRLUC.

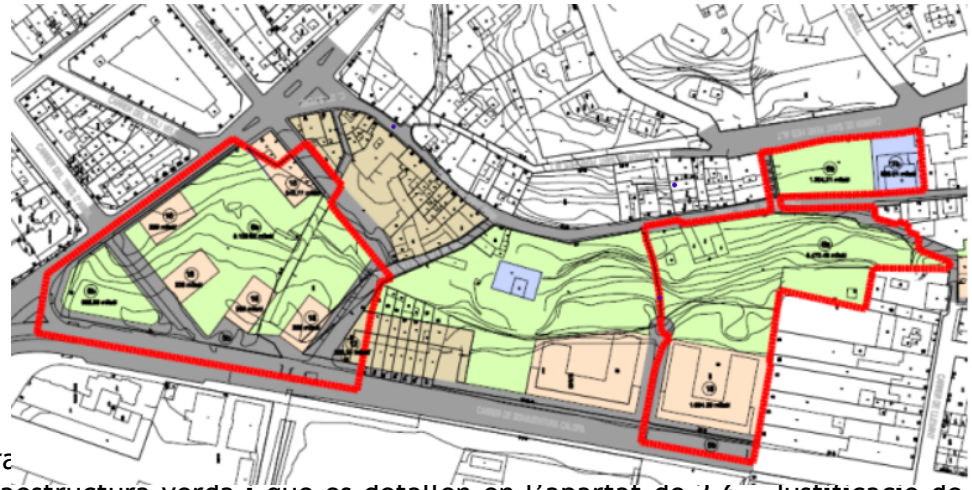


Localització zones verdes MPGM vigent

Localització zones verdes MPGM proposada

Cal dir que en l'esquema anterior no s'ha incorporat les reserves del planejament de zona verda del sector PMU Canal Dreta, donat que la seva ordenació i localització final serà objecte de l'esmentat PMU. Tot i que també la present MPGM tampoc no defineix l'ordenació de la zona verda del sector Canal Dreta, si que en defineix criteris per garantir la seva adequació als objectius globals de la MPGM, tant urbanístics com ambientals.

Si que podem presentar l'ordenació a nivell informatiu i sense valor normatiu, d'una banda la que correspon al PMU en tràmit, encara que no es prosseguirà pels motius justificats abans.



Tal com odificació es considera ció vinculats a la infraestructura verda i que es detallen en l'apartat de 2.6.- Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible i valoració mediambiental de l'actuació.

De la mateixa manera també resulta coherent amb l'ordenació del polígon d'actuació Bonaventura Calopa a est del carrer del mateix nom i actualment en execució i finalment amb els objectius urbanístics globals de model de ciutat per aquest entorn de la nostra ciutat.

2.3.2.- Sistema d'equipaments

Com en el cas del sistema d'espais lliures, en aquest punt es justifica que la proposta d'ordenació manté la superfície de sistema d'equipaments que el planejament vigent contempla, inclús l'incrementa.

En concret la fitxa per l'ampliació de l'equipament CAN JULIÀ és la que segueix:

ampliació **can julià**	
sistema d'ordenació	edificació aïllada
ordenació de l'edificació	segons plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació*
ocupació màxima	300 m^2s
edificabilitat màxima	300 m^2st
alçada reguladora de l'edificació	segons plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació*
	l'edificació es preveu semi-soterrada, de forma que l'accés es realitzi al nivell de la terrassa d'accés a la masia de Can Julià, i el sostre de l'ampliació sigui una terrassa del jardí superior.
usos	Els de l'article 34.4 del TRLU excepte l'esportiu
Per tot allò no indicat, 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, i els articles del 246 al 255 referent a Normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.	

2.3.3.- Reserves per habitatge amb protecció oficial

La MPGM Nucli Antic es va tramitar en un marc legal molt diferent a l'actual, i només en el cas del sector Canal de la Dreta es contempla la construcció de 22 habitatges amb protecció oficial; no es tracta d'un percentatge de sostre, sinó d'un nombre concret d'habitatges a construir, que es localitza únicament en aquest sector.

Per a partir d'una referència que permetés fer una comparativa en sostre, tenint en compte el marc legal vigent actualment, s'ha considerat que aquests 22 habitatges es corresponen amb 2.200 m2 de sostre (22 habitatges de 100m2st), vinculats a la ratio de sostre per habitatge d'aquest sector al planejament vigent.

Als efectes de la justificació del compliment de la legislació vigent en matèria de reserves d'habitatge d'HPP cal considerar que:

Tot i que al planejament vigent estableix una reserva de 22 habitatges de protecció oficial, en aquest punt cal tenir en consideració l'establert a l'article 57.4 del TRLU quant a les reserves mínimes d'habitatge d'HPP en relació al sostre residencial de nova implantació.

Tal com queda definit, als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat 3 del mateix article es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. El mateix article defineix les característiques del sostre que no computa pel càlcul del sostre residencial de nova implantació:

a) El sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits sectors o polígons.
b) El sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat.

A efectes del compliment de l'article 57.4 del TRLUC, el polígon UA-4 es troba en el supòsit 57.4.a del TRLU i el polígon UA-14 es troba en el supòsit 57.4.b del TRLU. Pel que fa al sector Canal de la Dreta, en la nova configuració i un cop exclosa Villa Rosita, no hi hauria dins l'àmbit edificacions ús residencial.

Destriant en cada cas el sostre existent resulta un sostre residencial de nova implantació total pel sector Canal de la Dreta i els polígons Ua-4 i Ua-14 de 14.318,54 m2st.

Així, aplicant l'article 57.4 obtenim el sostre de nova implantació per al total de l'àmbit de la modificació i aplicant els percentatges preceptius per llei obtindríem un mínim de 4.295,56 m2 st destinat a habitatge protegit en el total de la MPGM.

Dins l'àmbit de la MPGM però fora dels sectors i polígons trobem alguns teixits urbans que s'han incorporat a la MPGM, per coherència, però per als quals no s'hi preveu nou sostre ni increment de densitat. Cal afegir que les UA-2 i UA-3 desapareixen com a tals, així com també Villa Rosita, en aquests casos les edificacions són consolidades i no es preveu increment de densitat ni nou sostre. Així els totals de sostre i habitatges totals dels quadres globals de la MPGM no coincidirà amb el nombre d'habitatges dels quadres justificatius.

Ultra l'anterior, la disposició addicional sisena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (en endavant DL 17/2019) estableix el un règim especial aplicable als municipis compresos a l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria de reserves d'habitatge de protecció pública.

En no tractar-se, en aquest cas de sòl urbanitzable delimitat ni de sectors de sòl urbà no consolidat que tinguin per objecte la transformació global dels usos principals cap a l'ús residencial, no li seria d'aplicació la reserva mínima del 40% establerta en aquesta disposició.

En la present modificació de planejament s'ha aplicat 30% de reserves de sostre i nombre d'habitatges al sector Canal de la Dreta, i també als polígons romanents d'aquesta modificació, és a dir UA-4 i UA-14, donant com a resultat el quadre següent:

Global MPGM - Total sostre residencial HPO							
	Planejament vigent		Nova ordenació		Comparatiu		
5	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st	
6b	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st	
7b	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st	
8a	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st	
12	0,00	m2st	380,00	m2st	380,00	m2st	
15	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st	
18	2.200,00	m2st	4.125,40	m2st	1.925,40	m2st	
20a10	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st	
	2.200,00	m2st	4.505,40	m2st	2.305,40	m2st	

Resultant els següents % de sostre destinat a HPP, en relació al sostre total dels sector i polígons, pel que fa al percentatge de sostre destinat a HPO (4.505,4 m2 st) en relació al total sostre de nova implantació del sector (14.318,54 m2st sense UA-14) suposa el 31,45 % del total.

L'aplicació pel que fa a la distribució del nombre d'habitatges destinats a HHP en relació al total, inclosos els existents, seria la següent:

NOMBRE HABITATGES TOTAL	HPPO	TOTAL	%
Canal de la Dreta+Villa Rosita	40,00	129,00	31,01%
UA4 carrer Cerdanya	12	34	35,29%
UA-14 Sant Pere Més Baix	5	16	31,25%
TOTAL COMPARATIU	57,00	179,00	31,84%

Així doncs les reserves per habitatge de protecció oficial d'aquesta modificació puntual de pla són superiors a les previstes al mínim legal establert per la legislació vigent, essent del 31,84 % del nombre d'habitatges.

Les dades numèriques detallades, pel que fa a sostre i nombre d'habitatges, per cadascun dels sectors i polígons, el trobem als apartats corresponents de la memòria i de la normativa.

2.4.- Quadres numèrics

Els quadres numèrics s'han anat desgranant en altres apartats d'aquesta memòria, tanmateix es resumeixen també en aquesta apartat, per afavorir la comprensió global del document.

2.4.1.- Classificació del sòl i innecessarietat de revisió del PGM/76

Tot el sòl inclòs dins l'àmbit de la present MPGM està classificat com a sòl urbà.

Els sòls inclosos dins els àmbits subjectes de Pla de millora urbana, així com els polígons d'actuació urbanística 4 i 14 han de considerar-se com a sòl urbà no consolidat pels motius següents:

- El PGM, al 1976 determina per aquests àmbits una ordenació urbanística que comporta una transformació dels teixits urbans existents i afectacions per cessions de sistemes.
- Les finques compreses dins d'aquests àmbits d'actuació ni disposaven ni disposen de tots els serveis urbanístics bàsics que determina l'article 29 del TRLUC i per tant no compleixen amb les determinacions que estableix l'article 30 del TRLUC per al 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 sol urbà no consolidat i per tant queda justificada la seva classificació urbanística com a SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT.

Els sòls inclosos dins la modificació de pla, però fora dels àmbits detallats anteriorment han de considerar-se sòl urbà consolidat, inclosa la parcel·la de Villa Rosita i el seu jardí.

En relació als supòsits de revisió de planejament general, l'article 97.5 del TRLUC estableix:
En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directors urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.

La present MPGM, vistos els objectius i l'ordenació proposada, no representa cap alteració de l'estructura general i orgànica, al model d'ordenació o de classificació del sòl ni tampoc comporta cap modificació quan a la classificació dels sòls inclosos dins l'àmbit de la mateixa.

L'article 4 de de les Normes Urbanístiques de PGM estableix que es considerarà un supòsit de revisió de PGM el cas d'alteració o variació substancial de les previsions de població, renda i

ocupació en l'àmbit del PGM, que farien necessària una revisió global d'aquest. En el cas que ens ocupa es constata que les modificacions que aquí es proposen no alteren la coherència entre previsions i ordenació de manera que faci necessària cap revisió del PGM.

2.4.2.- Zonificació

El quadre comparatiu de zonificació de tot l'àmbit, amb la comparativa de planejament vigent i nova ordenació queda com segueix:

Global MPGM - Valors sol							
	Planejament vigent			Nova ordenació		Comparatiu	
5	17.988,83	m2s		15.816,80	m2s	-2.172,03	m2s
6b	19.782,13	m2s		19.899,10	m2s	116,97	m2s
7b	16.052,05	m2s		16.786,00	m2s	733,95	m2s
8a	5.820,00	m2s		4.511,00	m2s	-1.309,00	m2s
12	5.426,66	m2s		6.264,84	m2s	838,18	m2s
15	0,00	m2s		1.959,50	m2s	1.959,50	m2s
18	6.928,33	m2s		7.513,07	m2s	584,74	m2s
20a10	2.502,00	m2s		1.749,69	m2s	-752,31	m2s
	74.500,00	m2s		74.500,00	m2s	0,00	m2s

2.4.3.- Edificabilitat

La premissa de partida és no modificar l'edificabilitat global de l'àmbit, modificant la seva ubicació per a una millor integració en l'entorn, i aconseguir la viabilitat de sector i polígons.

Tal i com ja s'ha esmentat, hi ha part de sòl inclòs dins l'àmbit del pla inclòs per coherència, però per al qual la present modificació de pla no suposa cap modificació respecte del planejament general, i per tant els total de sòl, sostre i nombre d'habitatges totals són superiors al que han de considerar-se de nova implantació. Així les dades total quant a sostre i habitatges de nova implantació s'han inclòs en l'apartat 2.2.3 d'aquesta memòria.

Partint d'aquesta premissa, la comparativa de planejament vigent i nova ordenació és:

Global MPGM - Total sostre							
	Planejament vigent			Nova ordenació		Comparatiu	
5	0,00	m2st		0,00	m2st	0,00	m2st
6b	0,00	m2st		0,00	m2st	0,00	m2st
7b	0,00	m2st		0,00	m2st	0,00	m2st
8a	0,00	m2st		900,00	m2st	900,00	m2st
12	11.907,00	m2st		11.866,80	m2st	-40,20	m2st
15	0,00	m2st		917,00	m2st	917,00	m2st
18	16.845,00	m2st		15.839,20	m2st	-1.005,80	m2st
20a10	1.869,00	m2st		130,00	m2st	-1.739,00	m2st
	30.621,00	m2st		29.653,00	m2st	-968,00	m2st

Cal dir que, tot i que l'edificabilitat global pràcticament es manté, sí es produeix una modificació pel que fa a l'edificabilitat assignada per usos, destinant en aquest cas una part de l'edificabilitat a ús comercial/terciari.

Aquest sostre destinat a ús comercial i terciari es situa al sector PMU Canal Dreta, donada la seva localització a l'eix de comunicació principal d'aquest entorn, el carrer Bonaventura Calopa:

Global MPGM - Total sostre residencial	Planejament vigent		Nova ordenació		Comparatiu	
5	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
6b	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
7b	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
8a	0,00	m2st	900,00	m2st	900,00	m2st
12	11.907,00	m2st	11.866,80	m2st	-40,20	m2st
15	0,00	m2st	917,00	m2st	917,00	m2st
18	16.845,00	m2st	13.139,20	m2st	-3.705,80	m2st
20a10	1.869,00	m2st	130,00	m2st	-1.739,00	m2st
	30.621,00	m2st	26.953,00	m2st	-3.668,00	m2st

Global MPGM - Total sostre terciari	Planejament vigent		Nova ordenació		Comparatiu	
5	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
6b	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
7b	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
8a	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
12	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
15	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
18	0,00	m2st	2.700,00	m2st	2.700,00	m2st
20a10	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
	0,00	m2st	2.700,00	m2st	2.700,00	m2st

2.4.4.- Densitat d'habitatges

Com en el cas de l'edificabilitat, el punt de partida de la MPGM és no modificar la densitat d'habitatges global de l'àmbit, modificant la seva distribució quan s'escau per a una millor integració en l'entorn, i aconseguir la viabilitat de sector i polígons.

En el següent quadre es detallen els habitatges dins els polígons i sectors, inclosos els habitatges existents mes Villa Rosita. En canvi no s'han tingut en compte aquests altres:

- part de teixits consolidats a la modificació a l'objecte que la delimitació sigui coherent, així com també
- el polígon d'actuació urbanística UA-3 Can Julià, ja executat i consolidat per l'edificació
- el polígon d'actuació urbanística UA-2 Bonaventura Calopa, que s'elimina amb aquesta modificació i amb edificacions històriques consolidades.

Com s'ha dit en els cas de l'edificabilitat, el total d'habitatges contemplats al quadre (295 unitats) és lleugerament inferior al de la nova proposta d'ordenació (297 unitats).

Segons l'article 100.2 del TRLUC s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge és a dir que per l'increment de 2 habitatges cal preveure 20m²s més per al sistema d'espais lliures i equipaments. En el còmput global de sistemes d'espais lliures s'incrementa la superfície en 105,10m²s i per tant es compleix amb la reserva requerida.

Partint d'aquesta premissa, la comparativa de planejament vigent i nova ordenació queda com segueix:

Global MPGM - Densitat habitatges	Planejament vigent		Nova ordenació		Comparatiu	
5	0,00	uts.	0,00	uts.	0,00	uts.
6b	0,00	uts.	0,00	uts.	0,00	uts.
7b	0,00	uts.	0,00	uts.	0,00	uts.
8a	0,00	uts.	3,00	uts.	3,00	uts.
12	126,00	uts.	131,00	uts.	5,00	uts.
15	0,00	uts.	5,00	uts.	5,00	uts.
18	165,00	uts.	158,00	uts.	-7,00	uts.
20a10	4,00	uts.	0,00	uts.	-4,00	uts.
	295,00	uts.	297,00	uts.	2,00	uts.

2.4.5.- Habitatges amb protecció pública

Com s'ha dit anteriorment, el percentatge de sostre destinat a HHP (4.798 m2 st) en relació al total sostre de nova implantació del sector (14.318,54 m2st sense UA-14) suposa el 31,45 % del total.

Global MPGM - Total sostre residencial HPO							
	Planejament vigent		Nova ordenació		Comparatiu		
5	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
6b	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
7b	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
8a	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
12	0,00	m2st	380,00	m2st	380,00	m2st
15	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
18	2.200,00	m2st	4.125,40	m2st	1.925,40	m2st
20a10	0,00	m2st	0,00	m2st	0,00	m2st
	2.200,00	m2st	4.505,40	m2st	2.305,40	m2st

L'aplicació pel que fa a la distribució del nombre d'habitatges destinats a HPP en relació al total, inclosos els existents, seria la següent:

NOMBRE HABITATGES TOTAL	HPPO	TOTAL	%
Canal de la Dreta+Villa Rosita	40,00	129,00	31,01%
UA4 carrer Cerdanya	12	34	35,29%
UA-14 Sant Pere Més Baix	5	16	31,25%
TOTAL COMPARATIU	57,00	179,00	31,84%

Així doncs les reserves per habitatge de protecció oficial d'aquesta modificació puntual de pla són superiors a les previstes al mínim legal establert per la legislació vigent, essent del 31,84 % del nombre d'habitatges.

Al planejament vigent només l'àmbit subjecte a PMU Canal de la Dreta tenia una reserva de 22 habitatges de HPP, mentre que cap de les unitat d'actuació UA-4 i UA-14 tenia cap reserva amb aquest destí. Amb la modificació puntual que es proposa, tant el PMU com les UA-4 i UA-14 tenen reserves, que a més superen el llindar previst per la legislació vigent, essent aquesta major distribució dels habitatges al barri un altre aspecte de millora de l'ordenació a valorar.

En el planejament vigent (MPGM del Nucli Antic aprovada al 2004) preveia una reserva de 22 habitatges de HPP i 2.200m2st.

2.5.- Desenvolupament i execució de la MPGM

La present MPGM incorpora diversos àmbits delimitats a la MPGM en l'àmbit del Nucli antic, per les quals estableix determinacions diverses, així en aquest apartat s'explica la manera de dur a terme el desenvolupament de la MPGM, diferencialment per cada sector o polígon, així com per la resta de sòls fora d'aquests.

2.5.1.- Sectors pendents de planejament derivat

El **sector PE-1 Canal de la Dreta - Villa Rosita,** veu modificada la fitxa que recull els paràmetres urbanístics bàsics, tanmateix resta pendent de l'elaboració i tramitació d'un Pla de Millora Urbana.

El Pla de Millora Urbana haurà d'incloure l'ordenació amb el nivell de desenvolupament i grau de detall que li correspon a aquesta figura de planejament, que es determina a l'article 70 del TRLUC, on es defineix l'objecte d'un pla de millora urbana, així com els articles 90 i 91 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Aquest PMU pot ser formulat per iniciativa privada o pública, però haurà d'incloure i definir l'ordenació conjunta del dos subsectors PMU-I i PMU-II en qualsevol cas. De cara a l'execució urbanística del PMU, aquest podrà definir dos subsectors o polígons que, en qualsevol cas, hauran d'estar equilibrats pel que fa a beneficis i càrregues.

A l'article 21 de les NU d'aquesta PGM trobem els criteris que haurà de seguir l'elaboració de l'ordenació d'aquest sector per a garantir el compliment dels objectius definits per tot el sector vessant est del Puig del Castell i l'adequada integració en el seu entorn.

El mateix article recull la fitxa per al desenvolupament del PMU Canal de la Dreta:

sector CANAL DE LA DRETA	
desenvolupament sector	planejament derivat: Pla de Millora Urbana
	gestió urbanística: sistema de reparcel·lació
	urbanització: projecte d'urbanització
superfície sector	**24.123 m²**
paràmetres	
clau 5	mínim 6.553 m²
clau 6	mínim 11.270 m²
clau 7	mínim 500 m²
clau 12	màxim 800 m²
clau 18	màxim 5.000 m²
edificabilitat	**TOTAL màxim 12.865 m²st**
clau 12	ÚS RESIDENCIAL - HABITATGE: màxim 1.250 m²st
clau 18	ÚS RESIDENCIAL - HABITATGE: màxim 8.915 m²st ÚS TERCIARI: mínim 2.700 m²st
densitat d'habitatges	**TOTAL màxim 129 habitatges**
clau 12	màxim 15 habitatges
clau 18	màxim 114 habitatges
habitatges amb protecció pública	**TOTAL** **mínim 3.100 m²st** **mínim 40 habitatges**
clau 18	mínim 3.100 m²st mínim 40 habitatges
alçada reguladora de l'edificació	les edificacions amb façana i a cota del c. Bonaventura Calopa no podran superar PB + 3PP
	les edificacions amb façana al c. Rafael Julià i Rosés no podran superar PB + 2PP
	les edificacions amb façana al c. Mn. Pere Tarrés cantonada amb el perllongament del c. Tres d'Abril no podran superar PB + 5PP

2.5.2.- Polígons d'actuació urbanística

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

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

L'administració actuant pot dividir o modificar el polígon d'execució previst al Pla, d'acord amb el procediment previst a l'article 119 del TRLU i amb el compliment del que es preveu a l'article 118 per als polígons d'actuació urbanística. L'administració actuant és l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Per al desenvolupament del sector cal, així mateix, la tramitació i aprovació d'un projecte d'urbanització, segons s'estableix a l'apartat corresponent.

2.5.3.- Projectes de reparcel·lació

Els PR haurà de desenvolupar l'ordenació definida en el plànol d'ordenació o1.- zonificació nova ordenació.

La delimitació dels polígons d'actuació urbanística s'estableix al plànol O-4.- gestió urbanística

La delimitació dels polígons inclou, en ambdós, casos només porcions de parcel·les, sense que tinguin una afectació sobre les parts de les mateixes fora de l'àmbit del polígon.

Els límits i superfícies de l'àmbit del polígon poden ser ajustats al detall i no constuiran supòsits de modificació de l'ordenació concreta del sector quan suposin l'adaptació a les alineacions o línies d'edificació vigent o la urbanització executada, les característiques topogràfiques del terreny, els límits de propietat o les adaptacions tècniques de detalls derivades del coneixement del subsòl.

Aquestes precisions i ajustos no faran variar l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament. Així com tampoc es podran produir variacions en la forma de les qualificacions zonals o dels sistemes, ni augments ni disminucions de superfície de més de 5% del sector.

Més enllà del projecte de reparcel·lació, les NU d'aquesta MPGM regulen les condicions referents a la possibilitat de fer una divisió poligonal o una parcel·lació posterior, cas que l'esmentat projecte de reparcel·lació hagués adjudicat parcel·les superiors a les previstes segons l'article 28 d'aquestes NU.

El contingut de cadascun dels projectes de reparcel·lació estarà al que determini la legislació vigent aplicable en matèria urbanística. Endavant es descriu les característiques principals dels polígons d'actuació urbanística delimitats:

Polígon d'actuació UA4 – carrer Cerdanya

- Els paràmetres detallats del polígon consten al plànol d'ordenació *o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 – carrer Cerdanya*.
- El sistema d'actuació és reparcel·lació, modalitat compensació bàsica. La modalitat es podrà modificar en els casos contemplats i segons els tràmits previstos a la legislació vigent, si s'escau.
- La gestió urbanística podrà determinar diferents fases d'execució, que hauran de ser plenament autònomes.
- Fitxa per al desenvolupament del polígon UA4 – carrer Cerdanya:

Polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya	
desenvolupament polígon	gestió urbanística: sistema de reparcel·lació modalitat compensació bàsica
	urbanització: projecte d'urbanització
superfície polígon	**5.640,00 m²**
paràmetres	
clau 5	mínim 1.692,80 m²
clau 6	mínim 204,60 m²
clau 12	màxim 1.127,70 m²
clau 15	màxim 1.959,50 m²
clau 18	màxim 482,00 m²
clau 20a10sp	màxim 173,40 m²
edificabilitat	**TOTAL màxim 3.587,00 m²st**
clau 12	ÚS RESIDENCIAL: màxim 1.700,00 m²st
clau 15	ÚS RESIDENCIAL: màxim 917,00 m²st
clau 18	ÚS RESIDENCIAL: màxim 840,00 m²st
clau 20a/10sp	ÚS RESIDENCIAL: màxim 130,00 m²st
densitat d'habitatges	**TOTAL màxim 34 habitatges**
clau 12	màxim 19 habitatges
clau 15	màxim 5 habitatges
clau 18	màxim 10 habitatges
clau 20a/10sp	no admet nou habitatge
habitatges amb protecció pública	**TOTAL** **mínim 1.040 m²st** **mínim 12 habitatges**
clau 12	mínim 380 m²st mínim 4 habitatges
clau 18	mínim 660 m²st mínim 8 habitatges
ordenació de l'edificació	segons al plànol d'ordenació *o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya*

En el cas específic d'aquest polígon i degut a la topografia de l'àmbit, l'accés a les parcel·les amb façana a Sant Pere Més Alt núms. 18 i 20 es farà a través d'un vial tal i com es mostra al plànol d'ordenació *o2.- fitxa d'ordenació polígon* d'actuació UA4 – carrer Cerdanya. El projecte d'urbanització garantirà l'execució de la vialitat, amb els murs de contenció que siguin necessaris.

Polígon d'actuació urbanística UA14 - carrer Sant Pere Més Baix

- Els paràmetres detallats del polígon consten al plànol d'ordenació o1.- zonificació nova ordenació

- Els paràmetres detallats del polígon consten al plànol d'ordenació o3.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA14 – Sant Pere Més Baix.

- El sistema d'actuació és reparcel·lació, modalitat compensació bàsica. La modalitat es podrà modificar en els casos contemplats i segons els tràmits previstos a la legislació vigent, si s'escau.

- La gestió urbanística podrà determinar diferents fases d'execució, que hauran de ser plenament autònomes.

- Fitxa per al desenvolupament del polígon UA14 – Sant Pere Més Baix:

Polígon d'actuació UA14 – Sant Pere Més Baix		
desenvolupament polígon		gestió urbanística: sistema de reparcel·lació modalitat compensació bàsica
		urbanització: projecte d'urbanització
superfície polígon		**1.641,00 m²**
	clau 5	mínim 132,90 m²
	clau 6	mínim 899,50 m²
	clau 18	màxim 233,90 m²
	clau 12	màxim 374,70 m²
edificabilitat		**TOTAL màxim 1.445 m²st**
	clau 18	màxim 849,20 m²st
	clau 12	màxim 595,80 m²st
densitat d'habitatges		**TOTAL màxim 16 habitatges**
	clau 18	màxim 10 habitatges
	clau 12	màxim 6 habitatges
habitatges amb protecció pública	clau 18	**TOTAL** **mínim 365,4 m²st** **mínim 5 habitatges**
ordenació de l'edificació		segons al plànol d'ordenació *o3.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA14 - Sant Pere Més Baix*

En el cas específic d'aquest polígon i degut a la topografia de l'àmbit, es preveu l'accés a l'edificació des de la Plaça Mn. Jaume Oliveras.

La zona verda prevista al polígon contempla la connexió entre la zona verda situada a la trobada del carrer Sant Pere Més Alt amb el carrer Pont i el c. Llevant per acabar connectant amb el c. Sant Pere i la futura zona verda del sector Canal de la Dreta. Es preveu un pendent entre el 8-10% així com la transformació de l'escala que connecta el c. Llevant amb el c. Sant Pere amb una rampa per tal de garantir una connexió accessible i universal.

Deures dels propietaris del sector de planejament derivat i els polígons d'actuació urbanística:

A aquests polígons d'actuació urbanística, així com al sector de planejament derivat, els hi serà d'aplicació el deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat que determina l'article 43 del TRLU:

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

a) (...)

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa

privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

El conjunt de propietaris del sector, amb les especificitats establertes per la legislació vigent, haurà de fer front a les càrregues d'urbanització i execució del sector. Entre aquestes cal destacar:

- les despeses d'urbanització internes corresponents a les pròpies del sector delimitat que venen regulades en la legislació vigent. És a dir, les despeses de la redacció dels instruments de planejament i gestió, inclosa la present modificació de PGM, les de la indemnització de les edificacions que resultin incompatibles amb la nova ordenació, les de l'aprofitament de cessió obligatòria; així com les de l'obra urbanitzadora dels sistemes de cessió i dels sistemes viaris inclosos dins l'àmbit del polígon d'actuació.
- Respecte les despeses d'urbanització externes, es determina que han de ser assumides les que corresponen a les obres de compleció de la d'urbanització dels trams al que donen front que es vegin afectats per l'execució del polígon o sector. Es tracta dels següents carrers:
    - En el cas del polígon d'actuació UA-14 el carrer Sant Pere més Baix, en el tram confrontant a l'àmbit de la present MPGM, parcialment urbanitzat, en l'actualitat.
    - En el cas del sector Canal de la Dreta, la compleció de la urbanització del semivial del carrer Bonaventura Calopa en el tram al qual hi dona front.
- L'execució de les solucions constructives necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establert al planejament, així com per l'adaptació a les cotes d'accés a les parcel·les privades o als espais públics, que s'hagin detallat específicament en la normativa urbanística.

El cost orientatiu, de les despeses d'urbanització internes i externes, dels polígons i sector s'estableixen a l'apartat 2.9.-Informe de sostenibilitat econòmica d'aquesta memòria.

Projecte d'urbanització dels polígons d'actuació urbanística

El desenvolupament del sector s'efectuarà mitjançant la tramitació i aprovació d'un projecte d'urbanització per cadascun dels polígons UA-4 i UA-14, 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.

Aquest projecte haurà d'incloure totes les càrregues d'urbanització del sector, que es determinen en aquesta modificació puntual de PGM. Així mateix, haurà de tenir en compte les despeses d'urbanització avançades i abonades amb anterioritat, si s'escau.

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.

El projecte d'urbanització del sector incorporarà les reserves necessàries quant a aparcament de turismes, motocicletes, càrrega i descàrrega i punt de càrrega de vehicles.

L'enjardinament dels espais lliures haurà de realitzar-se utilitzant preferentment vegetació autòctona i/o espècies bioclimàticament adaptades, evitant en la mesura del possible la seva pavimentació i artificialització, tot tenint en consideració les determinacions de l'informe ambiental i la normativa urbanística.

Si són necessàries, s'hauran de fer reserves de sòl, servituds de pas i vols d'instal·lacions per a permetre la construcció i posterior operació d'un Centre de Distribució Elèctrica (CDE), així com de les instal·lacions d'extensió de distribució necessàries. El CDE haurà de situar-se en les parcel·les d'aprofitament privat del sector.

El projecte d'urbanització haurà de definir les solucions constructives necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establert al planejament.

El contingut i determinacions del projecte d'urbanització estarà al que s'estableixi a la legislació vigent aplicable en aquesta matèria.

Les especificacions per al projecte/s d'urbanització del sector Canal de la Dreta es detallaran en el corresponent Pla de Millora Urbana a elaborar i tramitar.

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

D'acord amb les determinacions de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, en referir-se exclusivament a sòl urbà i no ser marc de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, la present Modificació puntual del PGM no resta subjecta a avaluació ambiental estratègica.

Tot i així, cal considerar l'apartat 4 de l'article 118 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix que:

"Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. (...)"

Alhora, l'article 85 d'aquest el Reglament de la Llei d'urbanisme, en relació a l'informe ambiental al plans de millora urbana, estableix que aquestes figures de planejament han de contenir un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 del mateix RLU.

En el document de la primera aprovació inicial es va adjuntar com a documentació annexa l'informe ambiental elaborat per ERF i aquesta memòria recollia els aspectes més destacats d'aquest document.

Derivat de la necessitat de la tramitació d'una segona aprovació inicial de la MPGM de la Vessant est del Puig del Castell s'adjunta com a Annex 2 una nova versió de l'informe ambiental emès en el document de la primera aprovació inicial.

Aquest informe ambiental és una versió específica per a la segona aprovació inicial de la MPGM al vessant est del Puig del Castell. Aquesta segona aprovació inicial respon a la introducció d'alguns canvis en la documentació urbanística –en particular associats a la UA4 i a la UA14– que, una vegada analitzats, no presenten especial rellevància des de la perspectiva ambiental i, en qualsevol cas, cap impacte ambiental negatiu addicional a la valoració que es va fer en la primera versió de l'informe (finalitzat el juliol de 2022).

De fet, entre d'altres aspectes, l'ordenació de la segona aprovació inicial respecte la de la primera, incrementa lleugerament el sistema d'espais lliures (105 m2) i redueix sostre (968 m2 menys), per bé que el nombre d'habitatges augmenta en 2 (passa de 295 a 297).

En conseqüència, tant l'estimació dels efectes ambientals rellevants, dels àmbits d'atenció i les mesures preventives a considerar, així com les conclusions de l'informe ambiental inicial, mantenen plena vigència i validesa.

Al seu torn, la MPGM ha estat informada favorablement per l'òrgan ambiental competent –l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona– en informe emès el 18 d'abril de 2023. En aquest informe es considera viable l'aprovació inicial de la MPGM, novament, en les benentès que amb l'obtenció d'un informe de l'ACA –pendent d'elaboració a

data d'avui- caldrà incorporar al document d'aprovació provisional les prescripcions que en ell constessin, així com en atendre les consideracions ambientals establertes en el mateix informe i en la normativa sectorial corresponent.

En aquest context, l'elaboració d'aquesta nova versió de l'informe ambiental s'ha centrat exclusivament en l'actualització dels aspectes urbanístics de la proposta d'ordenació que pertoquen, els quals estan exposats principalment al capítol 3. Característiques bàsiques de la modificació puntual. D'aquesta manera es garanteix la coherència amb la documentació urbanística que es presenta ara per a la segona aprovació inicial.

Per contra, no s'han actualitzat diversos aspectes vinculats al context i diagnosi -capítol 4 i, en menor mesura capítols 1 i 2-, atès que la seva actualització comportaria un volum de feina significatiu que, en qualsevol cas, no suposaria cap canvi en la valoració ambiental de l'ordenació, en la definició d'objectius i criteris ambientals, en l'establiment de mesures preventives i àmbits d'atenció i, òbviament, tampoc en les conclusions del present informe.

L'informe ambiental estableix uns objectius i criteris ambientals que són els següents:

1. Possibilitar la regeneració urbana sostenible dels diversos elements del nucli antic de Sant Boi inclosos a la modificació puntual
2. Fomentar la infraestructura verda
   - Conservar elements i àrees de vegetació preexistent amb cert interès
   - Promoure un espai verd de qualitat, tot prioritzant l'ús d'espècies autòctones, de baixos requeriments hídrics i adaptades als escenaris de canvi climàtic
3. Promoure la mobilitat sostenible, per tal de contribuir a reduir les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle i de contaminants atmosfèrics
   - Afavorir la mobilitat sostenible de la ciutadania, en particular a peu i en bicicleta
   - Facilitar l'acostament al riu Llobregat a través de la trama urbana del nucli antic
4. Promoure l'eficiència en l'ús de l'energia, els recursos hídrics, i gestió de residus
5. Compatibilitzar l'ordenació amb els riscos naturals i antròpics, en particular els relatius a inundabilitat i canvi climàtic.

Es base a aquests objectius es presenten 2 alternatives que s'analitzen i valoren, resultant l'alternativa que s'ha desenvolupat urbanísticament. En base a aquesta, els efectes ambientalment rellevants de la MPGM, consten a l'apartat 7 de l'Informe ambiental.

Es destaca la transformació del paisatge urbà i de la qualitat de l'espai públic. En un espai complex, condicionat per topografia i preexistències es pot actuar per millorar l'espai preexistent, reforçant-ne el sentit urbà amb nou habitatge i vialitat i, alhora, esponjant la trama urbana amb la generació d'espais verds de qualitat. Tot plegat garantint l'encaix i la integració paisatgística del conjunt de la façana urbana des de l'est, que constitueix la conca visual única d'aquest àmbit.

La major part dels futurs espais verds de l'àmbit -que se situaran al PMU-Canal de la Dreta-Villa Rosita són actualment zones essencialment no accessibles on creix vegetació espontània, entre la qual espècies exòtiques invasores com la canya o la robínia i que, en el cas dels sòls inclosos al PMU-Canal de la Dreta II és poc més que un solar. Éssent positiva la transformació d'una gran part com a espai verd urbà endreçat, gestionat i accessible a la ciutadania.

Pel que fa a la vialitat, s'establirà una xarxa més mallada, que reforçarà la connectivitat, feta amb criteris que garanteixin l'accessibilitat i la seguretat dels vianants, i que facilitarà l'obertura del casc antic en aquest àmbit envers el carrer Bonaventura Calopa i, per extensió, cap a l'espai fluvial del riu Llobregat i el Parc Agrari.

L'apartat 8 de l'IE defineix àmbits d'atenció i mesures preventives a considerar des de la perspectiva ambiental, i detalla les mesures, que a tall de recomanacions a considerar en la

pròpia MPPGM, en els casos on s'escaigui i, principalment, en el PMU Canal de la Dreta i en els projectes d'urbanització.

Quant al foment de la qualitat del paisatge urbà es proposa:
· integració de les tipologies edificatòries al context de nucli històric preexistent,
· ordenació a la topografia i a les diferències de cota existents dins l'àmbit.
· espais verds de qualitat, que espongin la trama urbana i generin infraestructura verda
· integració visual i paisatgística dels nous edificis i altres elements urbans, tenint en compte l'ús dels diferents materials, les textures i els cromatismes.
· espai públic que facilitant el trànsit de vianants –i bicicletes i d'altres vehicles de mobilitat personal .

En relació al tractament dels espais verds i el foment de la biodiversitat es proposa:
- Prioritzar l'ús d'espècies de flora autòctona i adaptades climàticament, de baixos requeriments hídrics i, si més no, tolerants al calor i a la sequera
- Evitar l'ús d'espècies exòtiques invasores,
- Evitar l'ús de parterres de gespa i aplicar tècniques de xerojardineria –ús d'espècies de baix consum d'aigua, utilització d'encoixinat orgànic, distribució per hidrozones, entre d'altres-
- Considerar la preservació de la vegetació preexistent a l'àmbit, de port arbori o arbustiu, sempre i quan es trobi en bon estat fitosanitari i no correspongui a espècies exòtiques amb potencial invasor.
- Vegetació diversa en nombre d'espècies, estructurada d'una manera el més natural possible
- Utilitzar la vegetació per crear zones d'ombra i refugis climàtics; usant arbrat caducifoli
- Minimitzar la impermeabilització del sòl, tot afavorint el drenatge natural i la infiltració.
- Ordenació ambiental de l'enllumenament tot garantint les condicions de seguretat en zones de pas.
- fomentar la biodiversitat faunística mitjançant:
    - nombre elevat d'espècies
    - una certa estratificació en la vegetació
    - ús de tanques vegetals arbustives, integrades per més d'una espècie
    - ús espècies adequades per a diferents grups faunístics
    - Instal·lar elements complementaris beneficiosos per la fauna

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

D'entre els aspectes que s'han considerat a l'informe ambiental, així com també tenint en consideració l'estudi de mobilitat que forma part de la presentat per la MPGM Bonaventura (es pot consultar en el següent enllaç), de cara al foment de la mobilitat sostenible en aquest àmbit, cal tenir en compte els següents:

· Les indicacions del Pla de mobilitat urbana del municipi 2014-2019 –i, si s'escau, en les que pugui establir el nou Pla de Mobilitat Urbana de Sant Boi de Llobregat, Horitzó 2030 aprovat inicialment el 27/4/2023 i finalitzat el procés d'exposició al públic on, entre d'altres aspectes es fa referència a:

- o La millora de la secció del carrer Bonaventura Calopa.
- o L'establiment d'un carril-bici, segregat en vorera, en aquest mateix carrer, que passaria a formar part de la proposta d'anella ciclista urbana.

· La xarxa viària dins l'àmbit és eminentment de caràcter veïnal –tret de Bonaventura Calopa, considerat xarxa secundària pel Pla de mobilitat urbana- i, per les seves pròpies condicions –amplada, traçat, pendent-, només permet circular a baixa velocitat i, en principi, no requereix de mesures addicionals de pacificació. En qualsevol cas, cal remarcar que l'entrada en vigor d'una modificació del Reglament general de circulació (maig de 2021) estableix que a les vies amb un carril per sentit, el límit de velocitat no superi els 30 km/h (i els 20 km/h en plataformes úniques).

· Garantir la connexió i continuïtat amb la xarxa de carril-bici existent, a través dels eixos de Bonaventura Calopa i Mossèn Pere Tarrés; i preveure les oportunes reserves de places d'aparcament per a bicicletes –d'acord amb les ràtios previstes al Decret 344/2006–, per tal de fomentar aquest mode de transport.

· Donar compliment a les dotacions mínimes de recàrrega per a vehicles elèctrics en edificis o aparcaments de nova construcció i en vies públiques d'acord amb allò establert al Reial decret 1053/2014 i a la nova secció HE6 del Codi Tècnic de l'Edificació (aprovada el juny de 2022), d'acord amb la qual s'han de preinstal·lar els sistemes de conducció de cables que permetin el futur subministrament a estacions de recàrrega pel 100% de les places d'aparcament en els edificis d'ús residencial privat.

· El futur PMU Canal de la Dreta, ha d'atorgar una atenció especial al tractament de la connexió per a vianants entre el carrer de Sant Pere i Bonaventura Calopa a través de la zona verda, pel que fa a establir unes bones condicions d'accessibilitat i adaptabilitat, atès el pendent existent. A més, ha de preveure un tractament coherent i integrat dels dos vials que contempla la modificació puntual en aquest àmbit, així com contemplar la connexió amb l'equipament de Can Julià des del nord.

· Considerar que recentment s'ha reforçat el transport públic proper a l'àmbit amb l'increment de freqüència del M75 que ha passat de 2 a 6 freqüències per hora, i creiem pot donar cobertura a l'increment de mobilitat generat per la MPPGM. Val a dir que, l'execució del PMU- Canal de la Dreta i Villa Rosita, que és on es concentra el gruix de la nova edificació (129 nous habitatges sobre 168) que es desenvoluparà amb posterioritat a la MPPGM a través d'un pla de millora urbana, que haurà de tenir, un EAMG propi, si s'escau.

2.8.- Memòria social

Contingut

1.- Objectius de la memòria social i fonament jurídic de la formulació del programa
2.- La memòria social i el Pla Local d'habitatge de Sant Boi de Llobregat
3.- Definició d'objectius de la política d'habitatge al Pla de Govern 2015-2019
4.- Avaluació i justificació de les necessitats socials d'habitatge
5- Reserves d'habitatge assequible al planejament urbanístic vigent
6.- Justificació de les determinacions de la present modificació en relació a la memòria social

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

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

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

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

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

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

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

El mateix article 69 del Decret 305/2006 estableix que:
"A*rticle 69.4. La memòria social a que es refereix l'apartat 3 pot remetre's al contingut del programa d'actuació urbanística municipal o del pla local d'habitatge, sempre que aquests comprenguin tots els aspectes relacionats a l'apartat anterior. en defecte de programa d'actuació urbanística municipal o de pla local d'habitatge, la memòria social pot tenir els efectes de concertació de les polítiques en matèria d'habitatge entre els ajuntaments i l'administració de la Generalitat."*

El Ple de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat en sessió ordinària de dia 19 de març de 2007 va aprovar el Pla Local d'Habitatge de Sant Boi de Llobregat 2007-2012 (endavant PLH).

És evident que havent transcorregut el termini de vigència d'aquest PLH i en l'actual context econòmic i social, amb una situació de crisis prolongada i pandèmia global les determinacions del PLH 2007-2012 han quedat desfasades. No només això, les estratègies i objectius de les polítiques d'habitatge que es pretenien dur a terme s'han diversificat al llarg d'aquests anys.

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

Les actuacions previstes i les que poden derivar-se de les propostes incloses al **Pla local d'habitatge de Sant Boi de Llobregat** (endavant PLH 2007-2012) anaven adreçades a la promoció de nou habitatge assequible en els diversos règims i incloent l'habitatge dotacional, amb els següents objectius:

- implementació de polítiques públiques d'habitatge, en desenvolupament de les competències de l'administració local, per col·laborar en la millora de les condicions d'accés dels santboians a un habitatge adequat a les seves necessitats, en unes condicions econòmiques sostenibles.

- fer possible les reserves i la programació adequada per cobrir les necessitats d'habitatge de col·lectius diversos de població, tant en àmbits de nou planejament com en sector de sòl urbà en remodelació.

- atendre necessitats temporals, en especial d'habitatges assequibles per joves. Entre aquest col·lectiu seran d'especial interès aquelles actuacions que permetin l'accés temporal a habitatges de lloguer a preu assequible que afavoreixi l'estalvi, per optar de manera diferida a l'accés al mercat local d'habitatge lliure o al d'habitatge assequible, de venda.

• promoure habitatge adaptat a les necessitats específiques de mobilitat de la gent gran, en proximitat a equipaments i serveis específics.

• dinamitzar el parc d'habitatges de lloguer per tal de millorar la cobertura de necessitats temporals d'allotjament dels ciutadans.

De resultes de les actuacions urbanístiques que l'Ajuntament de Sant Boi ha desenvolupat durant els darrers anys, el global de les reserves d'habitatge assequible s'ha incrementat considerablement, així com també les d'habitatge dotacional públic.

Tanmateix, si bé s'ha complert l'objectiu d'incrementar les reserves d'habitatge assequible al planejament, la capacitat de promoció d'habitatge protegit públic i privat, així com d'habitatge dotacional públic ha estat inferior a la prevista inicialment. Tanmateix, en els darrers anys aquesta tendència ha anat variant produint-se un increment del percentatge que els habitatges assequibles suposen sobre la totalitat del executats.

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

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

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

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

Finalment, en aquest àmbit d'actuació cal afegir el Projecte CAPACI(U)DAD Sant Boi, del programa DUSI (fons FEDER), on s'incorpora una línia actuació de rehabilitació energètica dels edificis, tant privats com a públics, que disposarà d'una dotació econòmica força important.

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

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

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

- Bolsa de mediación de alquiler social y local que active el parque de vivienda existente en desuso para ponerla a disposición de las necesidades habitacionales de las familias
- Mantener y reforzar el Servicio de Intermediación por Deudas de Vivienda, para favorecer soluciones que eviten la pérdida de la vivienda o, en último término, un realojo adecuado a las necesidades de las familias afectadas
- Favorecer la construcción de vivienda dotacional y de vivienda de protección oficial, en régimen de venta y alquiler

- Colaborar en la gestión de los programas de rehabilitación de otras administraciones para favorecer la mejora del parque edificado y crear programas municipales complementarios que garanticen la disposición de una vivienda digna y adecuada a las necesidades

Més enllà de la rehabilitació del parc existent que es va duent a terme sense interrupció des de fa més d'una dècada, destaquem, dues altres línies bàsiques, dirigides a posar habitatge en el mercat, progressivament, sense requerir de l'ocupació de nous sòls, de la construcció de noves edificacions i que en conseqüència no depenen de forma tant directa de la situació econòmica en la que la nostra societat es trobi en aquell moment i amb un molt més baix impacte sobre el medi ambient:

- estudis en relació als habitatges buits o vacants de la ciutat i definició de polítiques públiques destinades a la mobilització d'aquests i en especial a la incorporació a les bosses d'habitatge social o bé a la rehabilitació dels mateixos.
- la modificació de les condicions que fan referència al nombre màxim d'habitatges per parcel·la en determinades qualificacions urbanístiques, que permeten incrementar-ne l'esmentat nombre en la majoria dels casos. Així recentment es va aprovar una MPGM en aquest sentit que abasta els sòls urbans qualificats de nucli antic i eixample (claus 12, 13a i 13b) de la nostra ciutat.

Ultra això, podem detallar un seguit d'objectius i accions més, coherents amb les anteriors:

- Dinamitzar i facilitar l'accés al parc d'habitatges existent. (implementació de les polítiques d'habitatge de lloguer social, tant per part de l'Ajuntament com per part d'altres administracions).
- Incrementar l'oferta i accés d'habitatge protegit al nostre municipi (fa referència a noves promocions d'habitatge protegit en diversos règims).
- Planificar les polítiques públiques d'habitatge (elaborar un nou PLH)
- Facilitar l'accés a l'habitatge a la ciutadania en circumstàncies socials i econòmiques específiques. (En aquest cas fa referència a la gestió i ampliació del parc d'habitatge social local i de la borsa de lloguer social local).

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

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

2.8.4.1.- Característiques de la població i projeccions demogràfiques

El PLH 2007-2012 es va aprovar en un context de bonança econòmica i creixement demogràfic, explicat pel creixement de la immigració. De fet, l'evolució de la població total de Sant Boi prevista per l'any 2011 era de 85.565 habitants, xifra que no s'ha assolit en 2022.

Quant a l'evolució real de la població, es detecta un estancament de la població fruit de diverses circumstàncies, on destaca la pandèmia global de covid-19 i els efectes col·laterals que han derivat, com per exemple una certa dispersió de la població cap a entorns urbans menys densos o inclús rurals.

Variació de la població els últims 13 anys	
Població 2009	82.428
Població 2020	84.584
Població 2021	83.984
Població 2022	83.508

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

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

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

font idescat 2018

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

Aquestes dades s'han contrastat amb les projeccions de població amb les que treballava fins ara la unitat d'Anàlisi i avaluació de polítiques públics, elaborades internament en base 2016, prudents i que aposten per un escenari de creixement amb un lleuger increment, on es preveia que l'any 2025 s'assolirien els 84.000 habitants, amb un estancament de la població.

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

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

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

Així, proposem com a escenari de futur més versemblant, un creixement mig de 200 habitants per any amb una mitjana d'ocupació de la llar corresponent a la ratio promig, és a dir a l'entorn 2,5 habitants per habitatge. Cal dir que diverses de les promocions que hauran d'iniciar-se durant 2022-2023 corresponen a habitatge dotacional públic, amb una ràtio promig inferior.

DADES EVOLUCIÓ POBLACIÓ I LLARS A SANT BOI * Font: INE (sup municipi 21,5 Km2)

	POBLACIÓ	DENSITAT	NÚM HABITAT	PERSONES/HAB
1976	65.560	3.049 hab/km2	25.000	2,62
previsions PGM 1976	120.000	5.581 hab/km2	40.000	3,00
2010	82.411	3.833 hab/km2	31.647	2,60
2014	83.107	3.865 hab/km2	32.213	2,58
2019	83.605	3.888 hab/km2		

Ara bé, per tal de determinar el sòl necessari per donar cabuda a la residència i a l'activitat

econòmica prevista en els propers anys, es proposa l'aplicació de dos coeficients:

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

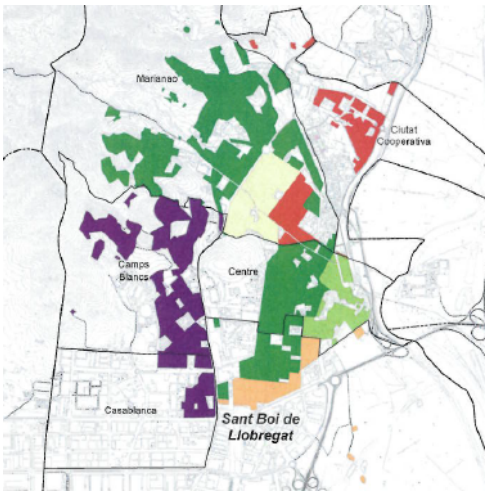
Un cop aplicats ambdós coeficients i als efectes de la memòria social, avaluem sumant les reserves del planejament i els solars urbans, durant els propers 5 anys, haurien de donar resposta a uns **1.252 nous habitants teòrics**, fins arribar a una població total lleugerament inferior als 84.700 habitants.

Aquesta previsió suposaria uns **500 nous habitatges fins a 2027**, ja siguin de nova planta o derivats de la mobilització del parc d'habitatge existent, i que per motius diversos està hores d'ara fora del mercat.

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

2.8.4.2.1. Característiques del parc existent

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



Estat i antiguitat del parc (font: AMB)

Paral·lelament, es fa seguiment del parc d'habitatges vacants de la ciutat, i actuacions per tal de fer possible la mobilització d'aquests habitatges en major quantia que en l'actualitat i amb les eines de les quals disposa i que han estat definides per la llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i les que ja s' implementen en l'actualitat per l'administració local.

2.8.4.2.2 Conclusions en relació a l'oferta d'habitatge

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

- Les dificultats de finançament tant per sol·licitants d'habitatge, van gairebé aturar el sector de la construcció, amb independència de l'estoc existent o la presència de

demanda potencial concreta per un municipi o barri, que s'havien apaivagat en els últims anys, tornen a resorgir debut a les recents pujades dels tipus d'interès.

- Els potencials promotors d'habitatge protegit o d'habitatge dotacional públic, siguin els mateixos ajuntaments, empreses públiques d'habitatge o promotors sense ànim de lucre o promotors privats, veuen encara restringit el finançament per la promoció d'habitatges, atesa la difícil viabilitat econòmica de les operacions amb la intensa fluctuació a l'alça dels preus de les matèries primeres i els materials de construcció, a la qual cal sumar a més, en el cas de l'habitatge dotacional públic, el caràcter de bé de domini públic, i la percepció de risc potencial derivats d'aquesta condició, per part dels possibles promotors.

- El mercat de lloguer de renda lliure s'ha revifat considerablement i de la mateixa manera que en el mercat de venda, els preus que al 2008, van assolir els preus més elevats, s'havien rebaixat fins el 2014, on trobem el preus més assequibles. Des de llavors han remuntat ràpidament.

Evolució anual del mercat de lloguer a Catalunya per municipis
Mitjana anual del lloguer contractual (Euros/mes) Font: www. gencat.cat

Sant Boi de Llobregat	2021	2020	2019	2018	1017
	693,23	723,30	710,10	673,41	639,59

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

- Així, en el cas de Sant Boi de Llobregat i segons dades del segon trimestre de 2022 (d'elaboració pròpia dels serveis tècnics de l'Ajuntament) el preu mig d'habitatge de lloguer en el mercat lliure és de 10,80 €/m2 útil, mentre que el preu de referència màxim de lloguer d'habitatge protegit en règim general a 10 anys és de 9,23 €/m2 útil. (el càlcul de la renda dels habitatges dotacionals públics es fa prenent com a referència els valors de lloguer protegit).

- Pel que fa als preus de mercat dels habitatges de venda al mercat lliure, cal diferenciar entre obra nova i segona mà. Endavant en detallem el resultat de l'estudi de mercat realitzat pels serveis tècnics d'aquest servei durant el 2on trimestre 2022:
  - preu mig d'habitatge de venda de segona mà (habitatges superfície a l'entorn de 70 m2 útils): 189.000 € aprox.
  - preu mig d'habitatge de venda de segona mà (habitatges superfície l'entorn de 80 m2 útils): 230.000 € aprox.
  - preu mig d'habitatge de venda d'obra nova (habitatges superfície a l'entorn de 70 m2 útils): 263.000 € aprox.
  - preu mig d'habitatge de venda d'obra nova (habitatges superfície a l'entorn de 80 m2 útils): : 278.000 € aprox.

En el cas que prenguéssim en consideració el preu de repercussió per m2 construït, valor aquest que resulta més fàcilment comparable, els resultats serien els següents:
  - repercussió promig habitatge en venda de segona mà (habitatges superfície entre 60-80 m2): 2.875 €/m2
  - repercussió promig habitatge en venda de segona mà (habitatges superfície entre 80-100 m2): 2.625 €/m2
  - repercussió promig habitatge en venda obra nova (habitatges superfície entre 60-80 m2): 3.757 €/m2
  - repercussió promig habitatge en venda obra nova (habitatges superfície entre 80-100 m2): 3.375 €/m2

De la mateixa manera que amb els preus de lloguer, en base a les dades oficials recopilades i l'estudi de mercat elaborat pels serveis tècnics de l'Ajuntament,

presentem un resum pel que fa valors de repercussió per m2 d'habitatge construït, considerant tots els règims de protecció, així com els de renda lliure i actualitzats:

preu promig habitatge Sant Boi 2022 (2on trimestre)	€/m2construït	€/ m2 útil
renda lliure	3.600,00	4.500,64
habitatge concertat	2.311,29	3.001,68
habitatge protegit règim general	1.844,57	2.459,43

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

- Com a resum d'aquestes dades, destaquem que els preus d'habitatge de renda lliure promig pel municipi (tant els habitatges d'obra nova com als de segona mà), són a dia d'avui, un 54 % aproximadament superiors al mòdul d'habitatge protegit en règim general, segons l'establert als mòduls aprovats per la nostra zona geogràfica i tenint en consideració les darreres actualitzacions a l'alça del mòdul.

- Endavant es detalla el comparatiu entre el preu promig de renda de lloguer i el d'hipoteca considerat. Aquesta dada, d'elaboració pròpia, fa possible tenir a l'abast una hipòtesi de valors promig quant a la despesa mensual que pot suposar per una unitat de convivència l'accés a un habitatge de lloguer o de compra, mitjançant una hipoteca del 80% del preu de venda. Podem treure unes primeres conclusions:

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

805 € en el cas d'habitatge entre 60 i 80 m2 (11-12 €/m2 mensual)
Normalment es calculen 2 mensualitats de fiança i una per al dipòsit. Sent doncs necessari disposar de 2,415 per a la signatura del contracte.

893 € en el cas d'habitatge entre 80 i 90 m2 10-11 €/m2 mensual).
2 mensualitats de fiança i una per al dipòsit, resulta necessari disposar de 2.678 € per a la signatura del contracte.

Del següent quadre, que detalla el resultat esmentat quant a quotes mensuals d'hipoteca, en resulta:

855,84 € quota mensual hipoteca d'habitatge de venda d'obra nova (superfície a l'entorn de 70 m2 útils)
904,65 € quota mensual hipoteca d'habitatge de venda d'obra nova (superfície a l'entorn de 80 m2 útils)

Podem observar que la diferència entre les quanties que, per una unitat de convivència, pot suposar l'accés a un habitatge resulta ésser similar. No és així pel que fa a les despeses a les quals s'ha de fer front en el moment de l'adquisició de l'habitatge i de la constitució del préstec hipotecari i que tanmateix no forma part d'aquest.

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

84.160 € aprox despesa derivada de l'adquisició d'habitatge de venda d'obra nova (superfície a l'entorn de 70 m2 útils) inclosos impostos de la transacció
88.960 € aprox despesa derivada de l'adquisició d'habitatge de venda d'obra nova (superfície a l'entorn de 80 m2 útils) inclosos impostos de la transacció

Podem intuir que aquestes quanties han de suposar una dificultat important per a l'accés a l'habitatge en un context social i econòmic com el de la nostra ciutat. Per aquest motiu creiem necessari incorporar un apartat a aquesta memòria social on se'n

faci una anàlisi, que ens permeti posteriorment aprofundir en la determinació de la demanda exclosa del mercat.

2.8.4.3.- Anàlisi del context econòmic i social

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

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

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

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

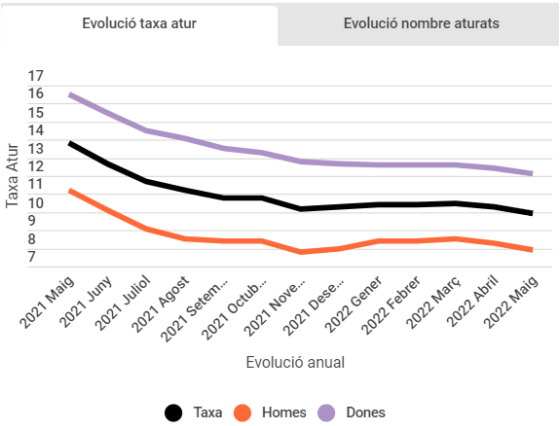
De la mateixa manera, es va produir un procés de terciarització de la activitat econòmica, amb el incessant increment del sector serveis en els últims anys. Així, el sector serveis aglutina la major part dels treballadors/es (70,3%), situant-se encara a uns 10 punts percentuals per sota de la mitja provincial (80,12%). El següent sector que figura es la indústria (18,5%), seguit de la construcció (10,09%), duplicant casi la mitja provincial (5,65%). Per últim, apareix la agricultura (1,03%). D'aquesta manera, a dia d'avui el teixit productiu de Sant Boi, basat en el sector serveis, es d'escàs valor afegit, sent incapaç d'oferir oportunitats laborals a la població santboiana.

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

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

2.8.4.3.2. Característiques del mercat laboral local

La tassa d'atur registrat en Sant Boi de Llobregat registra valors elevats des de fa anys. A l'octubre de 2.015, l'atur es va tancar en el 16,6%, en canvi el maig de 2022 la taxa es situa al 9,9%, primer cop que baixa dels 10 punts des de juny del 2008, que va estar a 9,29%.



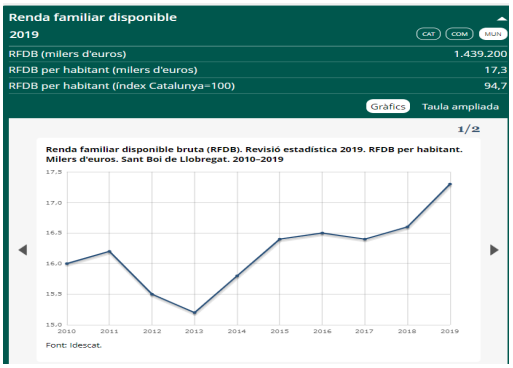
Font: elaboració pròpia a partir de dades del Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya

S'ha de destacar que, encara que la tassa estigui començant a disminuir, es segueix mantenint per sobre de la mitja catalana.

Resulta destacable que Sant Boi es troba entre les deu ciutats amb menor proporció de ocupats/es i ocupació en el sector serveis d'Espanya. A la banda contraria, es troba entre les ciutats amb major proporció d'ocupació en el sector industrial per l'any 2.014 (15,5%), situant-se al lloc 15 del ànquing.

4.3.3. Situació econòmica de les persones i de les llars

La renda familiar disponible bruta per habitant se sutya a 2019 en 17.300 € en el municipi. Tant la mitja dels municipis colindants, com la referida a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, i la resta de Catalunya són molt superiors a la del municipi.



L'Enquesta de Condicions de Vida elaborada per l'Ajuntament de Sant Boi durant el primer semestre de l'any 2019 reflecteix de manera clara una millora de la situació socioeconòmica de les llars de Sant Boi i unes expectatives més optimistes de les famílies respecte al present i a l'evolució futura del seu nivell de vida, en relació a l'anterior enquesta, que data de l'any 2013.
El canvi més significatiu que s'hi pot observar, és una considerable reducció de la taxa d'atur (que ha passat del 21,5 al 9,3%) i un augment paral·lel de la taxa d'ocupació (del 52 al 65%).
El document de síntesi de l'enquesta mostra que en l'actualitat hi ha menys llars amb dificultats per arribar a final de mes (el percentatge de llars 'amb dificultats' o 'amb moltes dificultats' s'ha reduït del 52% de l'any 2013 al 37% de 2019).
Els índexs de pobresa material reflecteixen una certa evolució positiva. Les llars que no poden fer front a una despesa imprevista de 650 euros sense endeutar-se, ha passat del 71% al 50%.

Així, moltes llars santboianes continuen vivint situacions de dificultat, però amb menor grau d'afectació.
Cal recordar que l'anterior enquesta es va dur a terme en plena situació de crisi econòmica i que la de 2019 és anterior a la greu situació de pandèmia global que hem i estem patint.

4.3.4 Conclusions del context econòmic i social

L'anàlisis econòmic realitzat, conclou que l'atur és el principal problema que, de manera estructural, afecta a Sant Boi, a més amb una major incidència respecte a municipis de l'entorn. Es detecta que el perfil professional de més alta formació i qualificació emigra cap a altres ciutats. El teixit productiu del municipi, a l'igual que l'entorn de l'ÀMB, ha experimentat un procés de terciarització, en tant que ara el sector serveis té molt més pes, encara que la seva aportació a la economia local no és molt elevada. Tot i així, la ubicació estratègica de Sant Boi, sota la influència de Barcelona i entorn metropolità exerceix com pol d'atracció de noves iniciatives empresarials basades en la innovació i el coneixement, ha de ser aprofitada. El Clúster de Salut Mental, i la presència a la ciutat de centres de salut i socio-sanitaris, poden ser bàsics per reforçar un entramat empresarial en aquest àmbit.

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

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

- La demanda d'habitatge, que era elevada segons l'anàlisi del PLH 2007-2012 per la població de Sant Boi de Llobregat, va patir una reducció considerable durant el període més àlgid de la crisi anterior. Actualment ha repuntat novament, centrant-se però en habitatges de segona mà.

- Els estudis de demanda d'habitatge indicaven llavors que la major part dels sol·licitants d'habitatge eren persones joves, d'entre 25 i 34 anys, residents al municipi, és a dir demandants fruït de la creació de noves llars per emancipació. Actualment una part d'aquesta demanda, que havia ha pogut canalitzar-se al mercat de lloguer lliure, borses de mediació i ajuts al lloguer, durant els darrers anys, es troba novament front a una pujada dels preus de lloguer considerable, tant al mercat lliure com a l'assequible.

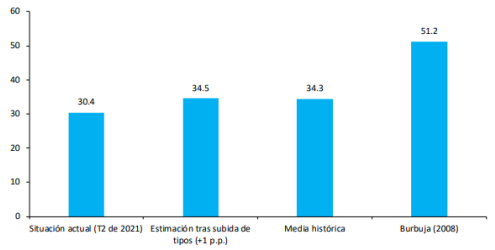
- S'ha reduït fortament la demanda en el cas de canvi d'habitatge per motius de necessitat d'un habitatge de major dimensió o voluntat de millora de l'estatus social. Tanmateix, s'ha detectat l'existència d'habitatges nous que s'adquireix per traslladar-se des de la ciutat de Barcelona, així com a d'altres del seu entorn, atenent a la diferència quant al preu que existeix entre Sant Boi de Llobregat i la ciutat de Barcelona, així com a d'altres del seu entorn.

- No es detecten necessitats d'habitatge de reallotjament derivades d'actuacions urbanístiques, tot i que, malauradament s'ha incrementat la demanda per casos de pèrdua de l'habitatge, motivat per desnonaments per impagament del lloguer o per execucions hipotecàries. La tendència en els darrers anys havia estat la reducció dels casos d'execucions hipotecàries i desnonaments per ocupació o impagament de lloguer o per tractar-se d'un habitatge ocupat. Cal dir que, fruït de les conseqüències de la pandèmia global sobre el mercat de treball, s'ha produït un fort increment dels casos. Tanmateix, s'ha incrementat el nombre de procediments d'aquests tipus que, hores d'ara, no finalizen sempre amb la pèrdua de l'habitatge.

- Més enllà de les casuístiques analitzades, existeix al municipi un desequilibri entre oferta i demanda pel que fa als preus en relació a la renda familiar disponible, tant pel que fa a la renda lliure, com a l'habitatge protegit.

- Altra dada rellevant es l'evolució en relació a l'esforç financer de les famílies per a l'adquisició d'un habitatge. En aquest sentit, el banc d'Espanya publica, de forma agregada per tot l'Estat, l'evolució de 2008 a enguany en relació al % de la renda de les llars necessària per l'adquisició d'un habitatge. Aquest esforç financer se situa ara en 30,4 %, lluny dels 51,2 % del 2008.

Gráfico 4. INDICADOR DE ESFUERZO: SITUACIÓN ACTUAL Y SIMULACIÓN DE INCREMENTO DE TIPOS
(Carga de intereses y amortización, en % de la renta de los hogares)



Fuentes: Funcas, en base a indicador de esfuerzo del Banco de España.

Si contrastem alguna de les dades que hem anat incorporant a aquesta memòria social podem obtenir un primers resultats, encara que parcials:

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

805 € en el cas d'habitatge entre 60 i 80 m2
893 € en el cas d'habitatge entre 80 i 90 m2

De la mateixa manera, hem considerat els següents valors promig a les quotes mensuals d'hipoteca:

855,84 € quota mensual hipoteca d'habitatge de venda d'obra nova (superfície a l'entorn de 70 m2 útils)
904,65 € quota mensual hipoteca d'habitatge de venda d'obra nova (superfície a l'entorn de 80 m2 útils)

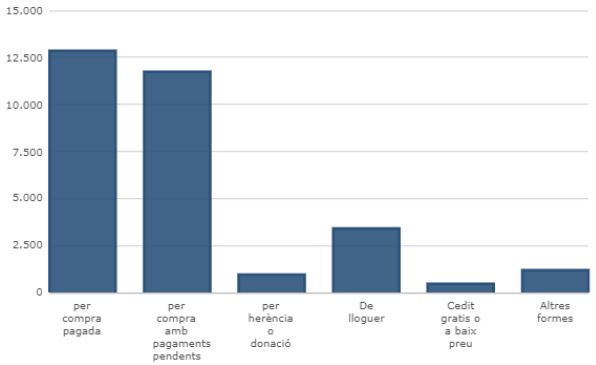
Si les apliquéssim als valors de renda anual neta mitja/ llar que hem considerat anteriorment, resulta que l'esforç financer per accedir a un habitatge de lloguer, a Sant Boi en l'actualitat, o bé per un habitatge de venda se situaria entre el 25% dels ingressos bruts per llar.

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

Val a dir que els càlculs serien força més reveladors si es féssin en relació als ingressos nets per llar, no disposant en aquests moment d'aquesta dada. Encara així, els valors resultants han de considerar-se per sobre del percentatge que seria aconsellable i això en un context de preus a l'alça, tant pel que fa a la venda com al lloguer.

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

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



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

En una ciutat fortament consolidada com Sant Boi de Llobregat, el parc existent envellit i la manca de promocions d'habitatge protegit de lloguer dificulten que aquesta xifra s'elevi a nivell més adequats, tot i com es veurà durant aquest 2022 es preveu l'inici de diverses promocions amb aquest règim.

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

aquest quadre resumeix les necessitats d'habitatges per règim i superfícies tot modificant les determinacions del PLH en funció dels aspectes socioeconòmics descrits al paràgraf anterior:

	Programació d'habitatges per règim i superfície			
Règim	Sup. 55 - 65 m2st	Sup. 65 - 80 m2st	Sup. > 80 m2st	total
CONCERTAT	0,0 %	10,7 %	0,0 %	10,7 %
GENERAL + ESPECIAL	4,2 %	27,7 %	7,0 %	38,9 %
LLOGUER	19,7 %	26,8 %	3,9 %	50,4 %

2.8.4.5.-Avaluació de la demanda exclosa del mercat

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

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

- Tot i que, com hem vist, la repercussió econòmica mensual en la despesa de cada llar pot arribar a ser inferior en el cas d'una quota hipotecària promig en relació al lloguer promig resultant, la dificultat d'obtenir aquest finançament d'una banda, i la necessitat de disposar d'una important quantia econòmica prèvia (per fer front a un % del preu de l'immoble i despeses associades) fa que sigui realment difícil accedir al mercat de venda de renda lliure, però també al d'habitatge protegit. En canvi, aquesta quantia és molt més reduïda en el cas d'un habitatge de lloguer.

- La quantificació final dels habitatges necessaris exclosos del mercat lliure, hauria de fixar-se mitjançant una diagnosi més aprofundida de l'estudi de l'oferta i la demanda, en el si d'un nou Pla Local d'Habitatge.

Fins el moment que disposem d'aquesta quantificació, s'estan duent a terme accions en dues línies estratègiques bàsiques i paral·lelament es van avaluant de manera sistemàtica les necessitats i els resultats:

- Davant l'allau d'emergències socials derivades de la greu situació d'atur i les conseqüències que deriven de la mateixa, s'ha fet un esforç considerable per

implementar polítiques públiques adreçades a evitar els desnonaments, ajuts per al pagament del lloguer, borsa d'habitatge de lloguer social, creació de fons socials d'habitatges de lloguer i d'altres. Aquests accions estant essent implementades tant per l'Ajuntament com per la Generalitat de Catalunya.

- Desenvolupament d'actuacions urbanístiques amb habitatge assequible, prioritzant en règim d'HPO sobre el concertat, amb localitzacions diverses i generant un parc d'habitatge públic, en la mesura de la disponibilitat pressupostaria i econòmica d'aquesta administració local.

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

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

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

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

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

Aquesta reserva s'ha assolit prioritzant que els planejaments que s'han tramitat en els últims 20 anys incorporessin una reserva important de sostre destinat a habitatge amb algun tipus de protecció o amb habitatge dotacional, sovint superior a la mínima establerta, a l'objecte de compensar altres plans tramitats amb anterioritat i que no disposaven de cap reserva. També els plans parcials Molí nou i Camí del Llor, tot i haver estat tramitats abans que la legislació vigent definís reserves mínimes, disposen hores d'ara d'un parc d'habitatge protegit i concertat gens menyspreable, fruït de les polítiques d'habitatge desenvolupades per l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, així com a d'altres entitats.

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

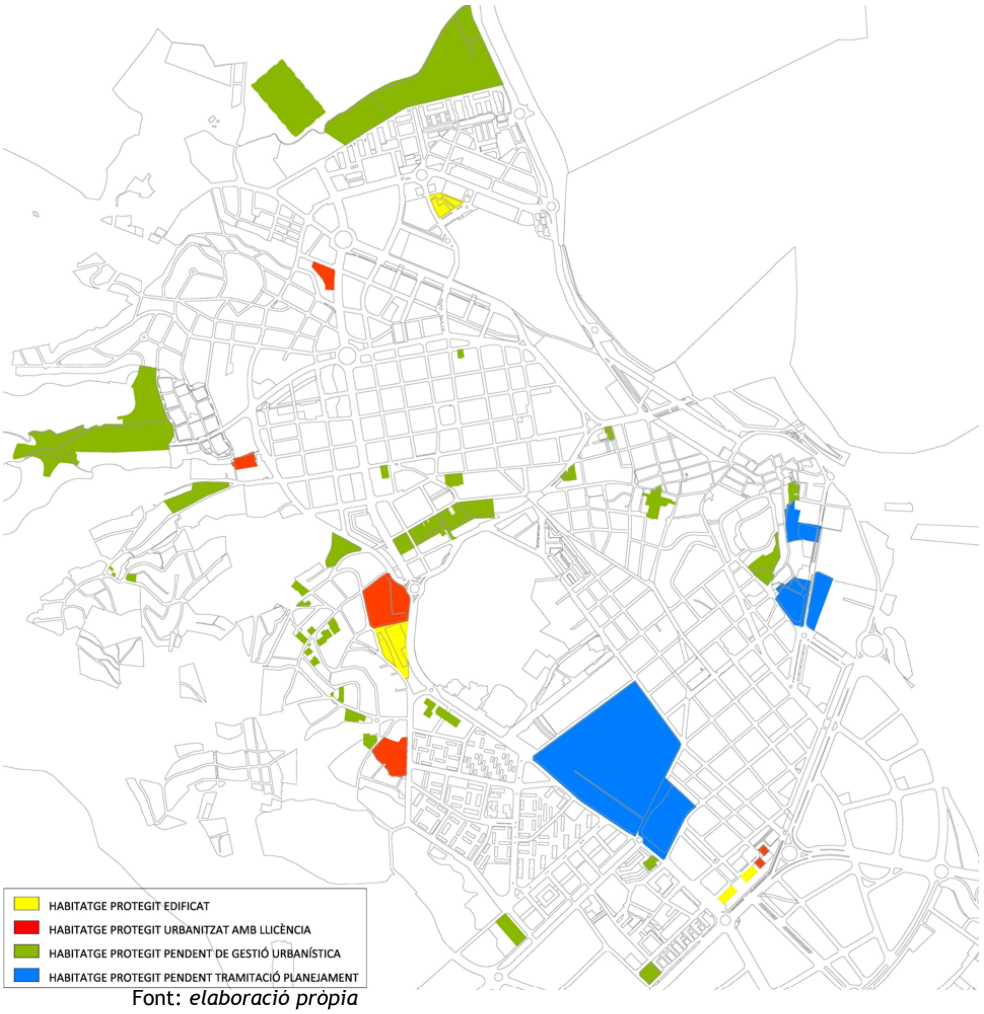
percepció de pertinença al barri i a la ciutat.

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

Hores d'ara, del total de la reserva total d'habitatges amb algun tipus de protecció, el 18 % es troben en sectors o polígons en sòl urbà consolidat, és a dir, les parcel·les on s'ubiquen són susceptibles d'obtenir llicència d'obres, i en algun cas ja les han obtingut o es troben en procés d'execució de l'edificació. Així també trobem sectors on s'està executant de forma simultània la urbanització i edificació.

Cal remarcar que de les reserves de planejament, 82 habitatges amb algun tipus de protecció, es troben en construcció al sector Saló Central i altres 71 als entorns PMU-D i E.

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



Font: *elaboració pròpia*

De manera que si considerem el total d'habitatges que el planejament ha reservat per polítiques públiques d'habitatge, sense fer distinció de règims o modalitats, obtenim un total

de 1.298 habitatges amb algun tipus de protecció, el que suposa el 40,26 % de les reserves totals.

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

Com a conclusió, les reserves previstes al planejament urbanístic, són suficients si tenim en compte les previsions demogràfiques que s'han considerat en el present estudi, que recordem eren d'uns 500 nous habitatges fins a 2026. Hem de recordar que en analitzar les reserves del planejament, hem considerat la totalitat de sectors, tant aquells susceptibles de desenvolupar-se a curt o mig termini com aquells.

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

De l'actual escenari econòmic i laboral, així com de l'anàlisi de les polítiques públiques tant socials com d'habitatge, desenvolupades durant els darrers anys al nostre municipi i al seu entorn pels diversos agents tant públics com privats, constatem que en absència d'actuacions d'habitatge de nova construcció es va posar l'accent en el foment de la rehabilitació, de manera que una part de les necessitats detectades de nous habitatges poden cobrir-se d'una manera més eficient i sostenible. És a dir, sense requerir de l'ocupació de nous sòls, de la construcció de noves edificacions i que en conseqüència són accions no depenen de forma tant directa de la situació econòmica en la que la nostra societat es trobi en aquell moment i amb un molt més baix impacte sobre el mediambient.

Aquestes però no s'han mostrat suficients, i si bé les reserves previstes al planejament són importants, hores d'ara presenten preus màxims del mòdul considerablement superiors a la capacitat o esforç de les llars per a l'adquisició d'un habitatge.

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

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

No és suficient, en conseqüència considerar el percentatge d'habitatge amb algun tipus de protecció en global, sinó que el règim protecció que s'inclogui al pla, ja que aquest marca el preu final de l'habitatge, amb el qual s'executarà i comercialitzarà l'habitatge.

En concret, la present modificació suposa un increment considerable respecte al percentatge del planejament vigent, i tot això sense increment de sostre ni de densitat. I és que creiem que davant la situació actual tant econòmica com social, l'habitatge de nova construcció que es posi al mercat ha de fer-se en un règim que sigui al més assequible per al ciutadans.

Destacar que en actuacions de renovació urbana, com és el cas d'aquesta, i més encara en un barri com el Puig del Castell, acullen una població que pot tenir edat majoritàriament superior a d'altres zones de la ciutat corresponents a nous desenvolupaments urbanístics.

La població de Sant Boi de Llobregat té, hores d'ara, un grau d'envelliment superior al de l'entorn metropolità i també al dels municipis similars a Catalunya, motiu pel qual la reserva

de nous habitatges assequibles en aquest entorn tindrà un doble benefici, a escala de barri i també de municipi.

Així, tenint en consideració els preus actuals i la necessitat d'incrementar l'oferta d'habitatge assequibles per a cobrir les necessitats de la ciutadania de Sant boi, les actuacions que es fan possibles amb aquesta modificació de planejament general tenen una incidència positiva, atès que permetran:

- fixar residents més joves en aquests barris, provinents de l'emancipació de joves inclús provinents dels mateixos barris.
- incrementar la diversitat tipològica del conjunt, establint formes edificatòries coherents amb el teixit històric i el confrontant amb l'eixample vinyets.
- potenciar també la barreja entre grups socials diferents, maximitzant les oportunitats per a que, per una banda, nous usuaris puguin trobar habitatge.
- completar els teixits i ubicar els espais públics,dotant-los d'unes característiques d'urbanitat de les quals se'n beneficiaran tots els residents.
- donar continuïtat als teixits urbans existents, evitant discontinuïtats indesitjades i mantenint la integració de les edificacions i la preservació del Puig del Castell com a parc urbà públic.

Partint d'aquestes premisses, i de la dinàmica detectada pel que fa a demanda d'habitatge, la quantitat de sostre, que es manté respecte del planejament vigent, s'estableix en coherència amb el model urbà proposat i en relació a la viabilitat econòmica i equilibri del conjunt, els costos d'urbanització i la previsió per allotjar habitatge protegit a través d'operacions equilibrades urbanísticament. S'ha pres com a criteri d'ordenació disposar habitatge assequible en la totalitat dels sector i polígons, contrariàment amb el que passava al planejament vigent.

CÀLCUL DEL NÚMERO MÀXIM D'HABITATGES DE LA MPGM
Els ratis aplicats per tal d'establir el número màxim d'habitatges de la MPGM es determinen segons les tipologies proposades i s'han detallat en l'apartat 2.3.3.- Reserves per habitatge amb protecció oficial i de justificació de densitat (apartat 2.4.5)

En total, aplicant aquests paràmetres, es preveu la generació d'un màxim de 179 habitatges. La distribució del nombre màxim d'habitatges es determina per cada qualificació urbanística, segons s'indica als plànols d'Ordenació i a la normativa urbanística.

L'aplicació pel que fa a la distribució del nombre d'habitatges destinats a HHP seria la següent:

NOMBRE HABITATGES TOTAL	HPPO	TOTAL	%
Canal de la Dreta+Villa Rosita	40,00	129,00	31,01%
UA4 carrer Cerdanya	12	34	35,29%
UA-14 Sant Pere Més Baix	5	16	31,25%
TOTAL COMPARATIU	57,00	179,00	31,84%

Així doncs les reserves per habitatge de protecció oficial d'aquesta modificació puntual de pla són del 31,84 % del nombre d'habitatges.

Al planejament vigent només l'àmbit PMU Canal de la Dreta tenia una reserva de 22 habitatges de HPP, mentre que les UA-4 i UA-14 no tenien cap reserva amb aquest destí. Amb la modificació puntual que es proposa, tant el PMU com les UA-4 i UA-14 tenen reserves, essent aquesta major distribució dels habitatges al barri un altre aspecte de millora de l'ordenació a valorar.

2.9.- Informe de sostenibilitat econòmica

En compliment a l'apartat *3.d* de l'article 59 del TRLUC, s'ha de justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i a la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, per tant:

Introducció i marc legal d'aplicació

L'article 96 del TRLUC estableix:

"Article 96 Modificació de les figures del planejament urbanístic
La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

(...)

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

Per tant, donat que la present MPGM comporta una transformació dels usos establerts en el planejament vigent, és d'aplicació els articles 59.1.e. , 59.3.d i 99.1.c del TRLUC:

" Article 59 Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal
1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:

(...)

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

(...)

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

(...)

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

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

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

(...)

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata."

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

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

Caldrà justificar per tant:

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

2- Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació
3- Informe de sostenibilitat econòmica:
- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius
- Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

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

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

La MPGM estableix que es pugui desenvolupar els polígons d'actuació en una primera fase i el sector de planejament derivat, en un termini més llarg donada la tramitació que es requereix.

2.9.1.1.- Criteris de valoració.

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

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

- **Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo**, amb les modificacions introduïdes per la Ley 8/2012, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (en endavant RVLS 2011).

- **Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme**, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. (en endavant LUC).

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

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

> ***"Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones, del RDL 7/2015***
>
> *1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*
>
> *a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados."*
>
> ***"Artículo 41. Régimen de la valoración.***
>
> *La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta ley:*
> *a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas."*

En el cas de sòls inclosos en àmbits d'equidistribució de beneficis i càrregues, aplicarem la

metodologia establerta en l'article 22 del RVLS 2011, i determinarem el valor residual del sòl un cop descomptats les despeses d'urbanització.

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

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

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

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

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

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

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

Siendo:
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable. "

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

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

Siendo:
VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:
a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.
Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.
Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

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

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

2.9.1.2. Càlcul del valor de venda.

Per al càlcul del valor de venda d'habitatge plurifamiliar lliure, s'ha utilitzat el mètode de comparació, amb mostres de les diferents promocions d'obra nova en venda actualment a Sant Boi de Llobregat.

S'han utilitzat mostres dels portals d'internet (Habitaclia, Fotocasa, Idealista) i un quadre on s'apliquen coeficients correctors d'homogeneització de les mostres.

De resultes de l'aplicació d'aquest mètode obtenim un preu per metre quadrat construït d'habitatge de renda lliure de 3.052,89 €/m2 construïts i 4.210,88 €/m2 útil

2.9.1.3. Càlcul del valor de construcció

Entenem Valor de construcció (Ci), com la suma dels costos de construcció i totes les despeses

necessàries per a la promoció immobiliària, que es determinen en l'article 22 del RVLS 2011. Per al càlcul d'aquest valor s'ha utilitzat el del Boletín económico de la construcción (annex 7.4), i el mètode de càlcul del pressupost d'execució material del COAC.

Valor de construcció segons *Boletín Económico de la Construcció*

El següent quadre detalla pressupost d'execució material en € per m2, de les tipologies més semblants a la que es planteja en el present document, exclòs el 20% benefici industrial i les despeses generals segons les dades Boletín económico de la construcción 1r trimestre 2022:

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL + 20% benefici industrial i despeses generals (Mètode comparatiu amb dades Boletín económico de la construcción per al 1er trimestre 2022)		
EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT	PEM (inclòs 20% benefici industrial i despeses generals)	PEM (- 20% benefici industrial i despeses generals)
Superfícies d'habitatge de renda lliure plurifamiliar entremitgeres	1.243,32	1.036,10
Superfícies d'habitatge social (edificis de fins a 4 plantes)	950,98	792,48
Superfícies d'habitatge social (edificis B+2)	929,99	774,99
Superficie d'habitatge unifamiliar senzill 80-150	1.126,03	938,36
Superficie d'habitatge unifamiliar senzill 150-300	1.487,54	1.239,62

Als quals haurem d'afegir les despeses associades necessàries per l'execució.

CONCEPTES	valors
unitats	%
PEM (Pressupost d'execució material)	
Despeses generals de contractista	13,00%
Benefici industrial contractista	6,00%
PC (Pressupost contractista)	**19,00%**
Seguretat i salut	2,00%
Escomeses cia.	1,00%
Honoraris facultatius de tot tipus	10,00%
Impostos i taxes per llicències	5,50%
Inspeccions tècniques vàries	1,00%
Aranzels i impostos no recuperables	4,00%
Assegurances RC, desenal, etc.	2,50%
ΣCi (Suma de pagaments necessaris)	**45,00%**

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

Per obtenir el valor de construcció (Vc), segons el mètode del pressupost de referència del Col·legi d'Arquitectes, calculem el pressupost d'execució material. A partir del mòdul bàsic (Mb = 492,00 €/m² per a 2018) corregit pels coeficients de situació geogràfica (Cg = 1,00 per a la zona de Barcelona i Àrea metropolitana), de tipologia (Ct = 1,20 edificis aïllats (1,2)), de qualitat (Cq = 1,00 per a qualitat normal, Cq=0,80 per locals) i d'ús (Cu = 1,4 Habitatge 50-100 m2; Cu = 1 Local en planta baixa sense ús específic), es calcula el mòdul de referència (Mr) que seria el pressupost de referència unitari. Per l'obtenció del pressupost d'execució material (PEM) unitari, considerarem que és igual al pressupost de referència en el cas d'habitatge lliure.

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (calculat pel mètode del pressupost de referència del COAC recalibrat amb un coef. corrector entre 1,20 i 0,8)								
EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT O EN	2022	C. geo.	C. tipo.	C. qual.	C. ús	P. REF.	C. corr.	PEM
Superfícies d'habitatge de renda lliure pluri entren	511,00	1,00	1,20	1,00	1,40	858,48	1,00	**858,48**
Superfícies d'habitatge d'HPO de règim general	511,00	1,00	1,20	1,00	1,40	858,48	0,90	**772,63**
Superfícies d'habitatge CONCERTAT	511,00	1,00	1,20	1,00	1,40	858,48	0,95	**815,56**
Superfícies comercial	511,00	1,00	1,20	0,80	1,00	490,56	1,00	**490,56**
Superfícies aparcaments	511,00	1,00	1,10	0,80	1,00	449,68	1,00	**449,68**
Superfícies habitatge unifamiliar +140m2	511,00	1,00	1,20	1,00	1,60	981,12	1,00	**981,12**
https://www.coac.net/ssi/privat/VISATS/Main_frm.html								

2.9.1.4. Càlcul del valor residual del sòl

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

VRS = (Vv / K)-Vc

Així resulta:

VALORS DE REPERCUSSIÓ							
EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT O EN ILLA TANCADA							
CONCEPTES	valors	LLIURE pluri	Unifam 140 m2	GENERAL	CONCERTAT	COMERCIAL	APARCAMENT
unitats	%	€/m² const	€/m² const	€/m² const	€/m² const	€/m² const	€/m² const
PEM (Pressupost d'execució material)		**858,48**	**981,12**	**772,63**	**815,56**	**490,56**	**449,68**
Despeses generals de contractista	13,00%	111,60	127,55	100,44	106,02	63,77	58,46
Benefici industrial contractista	6,00%	51,51	58,87	46,36	48,93	29,43	26,98
PC (Pressupost contractista)	**19,00%**	**1.021,59**	**1.167,53**	**919,43**	**970,51**	**583,77**	**535,12**
Seguretat i salut	2,00%	17,17	19,62	15,45	16,31	9,81	8,99
Escomeses cia.	1,00%	8,58	9,81	7,73	8,16	4,91	4,50
Honoraris facultatius de tot tipus	10,00%	85,85	98,11	77,26	81,56	49,06	44,97
Impostos i taxes per llicències	5,50%	47,22	53,96	42,49	44,86	26,98	24,73
Inspeccions tècniques vàries	1,00%	8,58	9,81	7,73	8,16	4,91	4,50
Aranzels i impostos no recuperables	4,00%	34,34	39,24	30,91	32,62	19,62	17,99
Assegurances RC, desenal, etc.	2,50%	21,46	24,53	19,32	20,39	12,26	11,24
ΣCi (Suma de pagaments necessaris)	**45,00%**	**1.244,80**	**1.422,62**	**1.120,32**	**1.182,56**	**711,31**	**652,04**
VM (Valor de mercat en venda per m²útil)		4.210,88	3.692,53	2.385,63	3.001,68	1.480,25	1.500,00
Factor de conversió m²útil/m²construït		0,73	0,83	0,750	0,75	0,84	0,60
VMc (Valor de mercat en venda per m²construït)		**3.052,89**	**3.064,80**	**1.789,22**	**2.251,26**	**1.243,41**	**900,00**
VRS=Vv/k -Vc		**935,84**	**1.090,51**	**357,84**	**663,48**	**233,68**	**67,96**
Factor d'homogeneïtzació a habitatge lliure		0,86	1,00	0,33	0,71	0,25	0,07

Dels quals obtenim els coeficients de ponderació entre els usos, sempre prenent com a base el de major valor i referenciant la resta en base a aquests:

VALORS REPERCUSSIÓ	€/m²st	coef. Ponderació
HAB. PLURIFAMILIAR	**935,83**	0,86
HAB. UNIFAMILIAR	**1.090,24**	1,00
HAB.PROTEC. GENERAL	**357,84**	0,33
HAB.PROTEC. CONCERTAT	**622,48**	0,71
COMERCIAL	**233,90**	0,25

2.9.1.5. Valor total del sòl de l'àmbit.

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

UA-4 CARRER CERDANYA

	m² sostre		VRS		valor total
hpo	1.040	m²st	357,84	€/m²st	372.153,60 €
Lliure plurifamiliar	1.500	m²st	935,83	€/m²st	1.403.745,00 €
Lliure unifamiliar (clau 20a10)	427	m²st	1.090,24	€/m²st	465.532,48 €
Lliure unifamiliar (clau 15)	620	m²st	935,83	€/m²st	580.214,60 €
TOTAL	3.587	m²st			2.821.645,68 €

El valor resultant del sòl brut total de l'operació UA-4 és: **2.821.645,68 €**

UA-14 SANT PERE MÉS BAIX

	m² sostre		VRS		valor total
hpo	365,4	m²st	357,84	€/m²st	130.754,74 €
Lliure plurifamiliar	483,80	m²st	935,83	€/m²st	452.754,55 €
Lliure unifamiliar	595,80	m²st	992,12	€/m²st	591.104,14 €
TOTAL	1.445	m²st			1.174.613,43 €

El valor resultant del sòl brut total de l'operació UA-14 és: 1.174.613,44 €

PMU CANAL DE LA DRETA

	m² sostre		VRS		valor total
hpo	3.100	m²st	357,84	€/m²st	1.109.304,00 €
Lliure plurifamiliar	7.065	m²st	935,83	€/m²st	6.611.638,95 €
Lliure unifamiliar	0	m²st	1.090,24	€/m²st	0,00 €
comercial	2.700	m²st	233,90	€/m²st	631.530,00 €
TOTAL	12.865	m²st			8.352.472,95 €

El valor resultant del sòl brut total de l'operació PMU Canal Dreta és: **8.352.472,95 €**

Per tal d'obtenir el valor net en cada cas, cal que descomptem les despeses d'urbanització corresponents, així com la cessió d'aprofitament que li sigui d'aplicació en cada cas.

2.9.1.6. Despeses d'urbanització

Les despeses d'obres d'urbanització previstes per a aquest àmbit inclouen per separat el polígons d'actuació urbanística i el sector pendent de planejament derivat.

Amb caràcter general l'apartat d'honoraris i el de despeses detramitació i gestió inclou els honoraris de redacció i tramitació del planejament, del projecte de reparcel·lació, i dels

projectes d'urbanització i enderrocs, si s'escau, així com la direcció d'obra i la seguretat i higiene, la formalització i inscripció al registre de la propietat.

UA4 - c. Cerdanya **DESPESES** **URBANITZACIÓ**		
cost obres d'urbanització	PEC+iva	711.457,00 €
indemnitzacions		78.454,00 €
honoraris projecte urbanització i direcció obra		72.600,00 €
Despeses de redacció tramitació i gestió		73.573,00 €
total despeses imputables a la reparcel·lació		963.084,00 €

Resulta un total de despeses d'urbanització de **936.084,00 €** iva inclòs

UA14 - Sant Pere Més Baix **DESPESES URBANITZACIÓ**		
cost obres d'urbanització	PEC+iva	345.624,00 €
indemnitzacions		44.648,00 €
despeses afrontades JC UA-14		119.163,00 €
honoraris projecte urbanització i direcció obra		72.600,00 €
Despeses de redacció tramitació i gestió		24.403,00 €
total despeses imputables a la reparcel·lació		606.438,00 €

Resulta un total de despeses d'urbanització de **606.438,00 €** iva inclòs

PMU - Canal de la Dreta **DESPESES URBANITZACIO**		
cost obres d'urbanització	PEC+iva	2.908.702,48 €
indemnitzacions		60.000,00 €
honoraris projecte urbanització i direcció obra		72.600,00 €
Despeses de redacció tramitació i gestió		95.921,62 €
total despeses imputables a la reparcel·lació		3.137.224,10 €

Resulta un total de despeses d'urbanització de **3.137.224,10 €** iva inclòs

2.9.1.7. Viabilitat econòmica resultant per l'àmbit

Per determinar la viabilitat econòmica de l'operació, caldrà primer deduir del valor total de l'àmbit urbanitzat, el valor corresponent al deure de cessió de cessió l'aprofitament gratuït i lliure de càrregues determinada per l'article 43 TRLUC.
En el cas que ens ocupa la cessió d'aprofitament difereix entre polígons d'actuació i sector de planejament derivat, essent el següents:

A les persones propietàries dels polígons UA-4 i Ua-14 els hi és d'aplicació el deure de cessió gratuïta a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels dels polígons d'actuació urbanística en base a l'article 43.1 del TRLU.

Deduït el valor de la cessió, resulta un aprofitament privatiu per al polígon UA4 – carrer Cerdanya de 2.539.481,11€.

De la mateixa manera, resulta un aprofitament privatiu per al polígon UA-14 - Sant Pere Més Baix de 1.057.152,08 €

Aquestes estimacions de les valoracions de l'aprofitament i de la corresponen cessió a l'administració actuant, s'hauran d'actualitzar en el moment de redacció del projecte de reparcel·lació i la seva aprovació inicial, conforme a la legislació vigent d'aplicació, així com de la redacció dels projectes d'urbanització. En el moment de la reparcel·lació caldrà justificar l'aplicació dels articles 133.2 134 i 138.2 del RLUC en les finques amb edificacions existents.

Pel cas de l'àmbit del PMU canal de la Dreta, el càlcul de la cessió d'aprofitament ha de realitzar-se en base a l'apartat 1.c) de l'article 45.1 del TRLU, tal i com es justifica i detalla en la memòria i normativa d'aquest pla, atenent que per mitjà d'aquesta modificació de planejament urbanístic general s'incrementa el sostre edificable del sector. Així, les persones propietàries, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

En aquest cas resulta que tot i haver un increment de sostre en l'àmbit, no es dona un increment d'aprofitament en el mateix, atenent que aquest increment de sostre va lligat a una major reserva d'habitatge protegit i de sostre destinat a comerç / terciari, en detriment del sostre d'habitatge de renda lliure.

Com a conclusió, en no haver increment d'aprofitament la cessió es manté en el 10% de l'aprofitament total del sector, resultant un aprofitament privatiu per al sector polígon PMU - Canal de la Dreta de 7.517.225,66 €

Com a resultat de l'anterior, el valor unitari del sòl net, un cop acabada la operació, és:
UA4 – carrer Cerdanya
Valor total de sòl net = 2.539.481,11 € - **936.084** € = 1.603.397,11 €
Valor unitari de sòl (repercussió per unitat de valor)= 1.603.397,11 € / 2.597,67 = 617,24€/uv
Valor unitari de sòl = 1.603.397,11 € /5.640 m2 = **284,29 €/m2 sòl**

UA14 - Sant Pere Més Baix
Valor total de sòl net = 1.057.152,09 € - 606.438,00 € = 450.714,09 €
Valor unitari de sòl (repercussió per unitat de valor)= 450.714,09€ / 1.078,83 uv = 417,78 €/uv
Valor unitari de sòl = 450.714,09 € / 1.641 m2 sòl = **274,66 €/m2 sòl**

PMU - Canal de la Dreta
Valor total de sòl net = 7.517.225,66 € - 3.137.224,10 € = 4.380.001,56 €
Valor unitari sòl (repercussió per unitat de valor)= 4.380.001,56 € / 8925,37 uv = 490,73 €/uv
Valor unitari de sòl = 4.380.001,56 € / 18.953 m2 sòl* = **231,09 €/m2 sòl**
*s'ha exclòs vialitat pública

2.9.2- Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació

L'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

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

El planejament vigent a tenir en consideració per a la comparació és la Modificació Puntual de PGM en l'àmbit del Nucli antic de Sant Boi, en tots els casos, planejament que s'ha detallat abastament en aquesta memòria de la informació.

En aquest cas concret caldrà a més tenir en consideració la parcel·la de Villa Rosita, per la qual caldrà incorporar el càlcul específic de la rendibilitat de l'operació dins el sector subjecte a planejament derivat i després com a finca aïllada en sòl urbà consolidat.

2.9.2.1. Càlcul del valor de venda (planejament vigent MPGM àmbit del Nucli antic 2004)

Com valor de venda, utilitzarem els mateixos valors que hem utilitzat a l'apartat 1, pel càlcul de la avaluació econòmica i financera de la proposta.

2.9.2.2. càlcul del valor de la construcció (planejament vigent MPGM en l'àmbit del Nucli antic 2004)

Igualment que en el punt anterior, utilitzarem els mateixos valors que hem utilitzat per al càlcul de l'avaluació econòmica i financera de la proposta.

2.9.2.3. Càlcul del valor residual del sòl (planejament vigent MPGM en l'àmbit del Nucli antic 2004)

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

VRS = (Vv / K)-Vc

Així resulta:

VALORS REPERCUSSIÓ	€/m²st	coef. Ponderació
HAB. PLURIFAMILIAR	**935,83**	0,86
HAB. UNIFAMILIAR	**1.090,24**	1,00
HAB.PROTEC. GENERAL	**357,84**	0,33
HAB.UNIFAMILIAR ENTRE MITJERES	**992,12**	0,91
COMERCIAL	**233,90**	0,21

2.9.2.4. Valor del sòl total de l'àmbit (planejament vigent MPGM Nucli antic 2004)

Tenint en consideració els paràmetres establerts a la proposta de la present modificació:

UA-4 CARRER CERDANYA planejament vigent

	m² sostre		VRS		valor total
hpo	0	m²st	357,84	€/m²st	0
Lliure plurifamiliar	3.511	m²st	935,83	€/m²st	3.285.699
Lliure unifamiliar	1.869	m²st	1090,24	€/m²st	2.037.659
Comercial	0	m²st	0,00	€/m²st	0
TOTAL	5.380	m²st			5.323.358 €

El valor resultant del sòl brut total de l'operació UA-4 és: 5.323.358 €

UA14 - Sant Pere Més Baix planejament vigent

	m² sostre		VRS		valor total
hpo	0	m²st	357,84	€/m²st	0 €
Lliure plurifamiliar	1560	m²st	935,83	€/m²st	1.459.895 €
Lliure unifamiliar	0	m²st	1090,24	€/m²st	0 €
comercial	0	m²st	233,90	€/m²st	0 €
TOTAL	1.560	m²st			1.459.895 €

El valor resultant del sòl brut total de l'operació UA-14 és: 1.459.895 €

PMU - Canal de la Dreta planejament vigent

	m² sostre		VRS		valor total
hpo	3.825	m²st*	357,84	€/m²st	1.368.738,00
Lliure plurifamiliar	8.925	m²st	935,83	€/m²st	8.352.282,75
Lliure unifamiliar		m²st	1.090,24	€/m²st	0,00
comercial		m²st	233,90	€/m²st	0,00
TOTAL	12.750	m²st			9.721.020,75

*S'ha aplicat un 30% d'habitatge amb règim d'HPO, tot i no estar previst al planejament vigent, atenent que el planejament derivat ha d'adaptar-se a la regulació vigent en matèria de reserves d'habitatge, com seria el cas.
El valor resultant del sòl brut total de l'operació PMU Canal Dreta és: 9.721.020,75 €

2.9.2.5. Despeses d'urbanització (planejament vigent MPGM Nucli antic 2004)

UA4 - c. Cerdanya planejament vigent **DESPESES URBANITZACIO**		
cost obres d'urbanització	PEC+iva	1.271.719,68 €
indemnitzacions		360.000,00 €
honoraris projecte urbanització i direcció obra		94.380,00 €
Despeses de redacció tramitació i gestió		76.835,22 €
total despeses imputables a la reparcel·lació		1.802.934,90 €

Resulta un total de despeses d'urbanització de **1.802.934,90** € iva inclòs

Les despeses d'urbanització del planejament vigent per la UA-4 són superiors als de la proposta de MPGM donat que, al pla vigent la no adaptació de les rasants del nou vial a la topografia existent suposa la necessitat d'elements de contenció de gran dimensió, no només al vial sinó també a la zona verda, que encareix les despeses d'urbanització.
També hi ha major nombre d'edificacions i elements afectats per la nova ordenació que incrementen les despeses d'enderroc i indemnització. A més que l'operació suposaria la disconformitat de 3 habitatges, que amb la nova ordenació resten conformes al planejament.

UA14 - Sant Pere Més Baix planejament vigent		
DESPESES URBANITZACIO		
cost obres d'urbanització	PEC+iva	741.153,97 €
indemnitzacions		60.000,00 €
honoraris projecte urbanització i direcció obra		72.600,00 €
Despeses de redacció tramitació i gestió		70.058,18 €
total despeses imputables a la reparcel·lació		943.812,14 €

Resulta un total de despeses d'urbanització de **943.812,14 €** iva inclòs

Les despeses d'urbanització del planejament vigent per la UA-14 són proporcionalment superiors als de la proposta de MPGM donat que, al planejament vigent la zona verda posterior a les edificacions es planteja en una cota inferior i l'accés es realitza mitjançant escales situades elements de contenció paral·lels a la pendent i de grans dimensions, com es pot observar al projecte d'urbanització no executat.

PMU - Canal de la Dreta planejament vigent		
DESPESES URBANITZACIO		
cost obres d'urbanització	PEC+iva	3.018.703,64 €
indemnitzacions		680.000,00 €
honoraris projecte urbanització i direcció obra		72.600,00 €
Despeses de redacció tramitació i gestió		95.921,62 €
total despeses imputables a la reparcel·lació		3.867.225,26 €

Resulta un total de despeses d'urbanització de **3.867.225,26 €** iva inclòs

Les despeses d'urbanització del planejament vigent per l'àmbit PMU Canal Dreta són sensiblement superiors a la proposta de MPGM donat que, al pla vigent tant l'edificació com els jardins de Villa Rosita se'ls hi atorgava la qualificació de sistemes de cessió obligatòria i gratuïta, (equipament i jardí urbà públic), de manera que tant en el cas de l'edificació com dels elements, construcció i plantacions existents, aquests restaven subjectes a indemnització en el si del procés reparcel·latori, suposant una quantia considerable.

2.9.2.6. Viabilitat econòmica resultant (planejament vigent MPGM Nucli antic 2004)

Finalment, per determinar la viabilitat econòmica de l'operació en el cas del planejament vigent, caldrà primer deduir del valor total de l'àmbit urbanitzat, el valor corresponent al 10% de l'aprofitament de cessió gratuïta lliure de càrregues determinada per l'article 43 TRLUC. Deduït el valor de la cessió i les càrregues d'urbanització, resulta un aprofitament privatiu :

UA4 - c. Cerdanya planejament vigent

Valor unitari de sòl = (4.791.022,00 - 1.802.934,90) € / 7.691 m²s = 388,52 € / m²s

*s'enten que l'aplicació del supòsit d'exclusió previst a la legislació vigent per la finca del carrer Mossèn Pere Tarrés núm 13-15)

UA14 - Sant Pere Més Baix planejament vigent

Valor unitari de sòl = (1.313.905,00 - 943.812,14) € / 1.825 m²s = 203,79 € / m²s

PMU - Canal de la Dreta planejament vigent

Valor unitari de sòl = (8.748.918,680 - 3.867.225,26) € / 18.953 m²s = 260,21 € / m²s

*s'hi han exclòs els sòls de camins públics existents que no participen en el repartiment de beneficis i càrregues)

2.9.2.7.- Comparativa de la viabilitat econòmica entre Planejaments.

De la comparativa del valor unitari de sòl urbanitzat, es dedueix que la rendibilitat econòmica de la modificació disminueix lleugerament.

UA4 - c. Cerdanya planejament vigent
Valor unitari de sòl planejament vigent = 388,52 €/ m²s
Valor unitari de sòl proposta =284,29 €/m²s

UA14 - Sant Pere Més Baix planejament vigent
Valor unitari de sòl planejament vigent = 203,74 €/ m²s
Valor unitari de sòl proposta = 274,66 €/ m²s

PMU - Canal de la Dreta planejament vigent
Valor unitari de sòl planejament vigent = 260,21 €/ m²s
Valor unitari de sòl proposta = 244,40 €/ m²s

Com a conseqüència de l'anterior es pot concloure que la modificació de PGM plantejada suposa pel que fa als polígons d'actuació UA-4 i UA-14 un equilibri entre els polígons d'actuació i uns valors adequats i viables econòmicament. Aquest equilibri és requerit en aplicació de l'article 118.3.b) del TRLU.

Pel que fa a l'àmbit subjecte a planejament derivat PMU Canal Dreta, tot i la important disminució de les càrregues d'urbanització, el resultat suposa una lleugera minva del valor en relació al planejament vigent.
Cas concret de la parcel·la de Villa Rosita referència cadastral 277301DF2707G0001PH, el resultat del valor unitari del sòl en ambdues situacions seria la següent:

Villa Rosita Planejament vigent:
Coeficient de participació en la reparcel·lació del sector PMU- Canal Dreta:
Adjudicació en unitats de valor per aportació de sòl:
Valor del sòl corresponent a d'aquesta adjudicació: 8,14% del total = 356.532 €
Valor de la indemnització edificació existent: 600.000 € X 0,9186= 491.160 €
Valor total aportació sòl + indeminitzacions: 847.692 €

Villa Rosita Proposta de modificació:
Valor del sòl 871 m²st x 1.090,24 €/ m²st = 949.599 €

Podem constatar que la present modificació no suposa un canvi substancial en l'equilibri econòmic per la parcel·la, tot i tenir un valor de sòl major a la MPGM que es proposa, les despeses de construcció per a la rehabilitació de l'edifici existent, en el estat en el que es troba depassarà les despeses de construcció en el cas de nova construcció, com seria el cas de l'execució del planejament vigent. Així la justificació la justificació del canvi de qualificació es cenyeix a definir l'ordenació detallada de l'àmbit més adequada i que aporta solucions a problemes que s'havien detectat al planejament vigent hores d'ara.

2.9.3- Informe de Sostenibilitat Econòmica

L'article 59.13.d. determina que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

També, el Text Refós de la llei del Sòl, defineix a l'article 15.4 la documentació de les actuacions de nova urbanització referent a sostenibilitat econòmica:

"Articulo 15.4. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano
4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

La publicació del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, ha concretat les determinacions establertes a la Llei. Els continguts venen definits per l'article 3.1 del reglament.

"Articulo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.
1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y poblaciones potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

En el cas particular que ens ocupa, es considerarà també el fet que la major part dels terrenys del polígon definit són finques municipals patrimonials.

2.9.3.1. Context econòmic actual.

Correspon a l'apartat 2.8.4.3 de la memòria social d'aquesta MPGM

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

Correspon a l'apartat 2.8.4.3.1 de la memòria social d'aquesta MPGM

2.9.3.1.2. Característiques del mercat laboral local.

Correspon a l'apartat 2.8.4.3.2. de la memòria social d'aquesta MPGM

2.9.3.1.3. Situació econòmica de les persones i de les llars.

Correspon a l'apartat 4.3.3. de la memòria social d'aquesta MPGM

2.9.3.2 Conclusions

Correspon a l'apartat 4.3.4 de la memòria social d'aquesta MPGM

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

La present modificació basa la justificació i conveniència de la mateixa en la necessitat de concretar l'ordenació, del sector, tenint en consideració el seu entorn i les potencialitats que des de diversos punts de vista té el sector en relació al seu entorn i que s'han detallat en altres apartat de la memòria.

Per altra banda, la present modificació ha incrementat el sostre destinat a terciari/ comercial, per donar-li més flexibilitat a l'hora de posar-lo al mercat, i que es localitzen a l'eix principal de l'àmbit el carrer Bonaventura Calopa, i que es pretén es localizin tant com locals petits com de locals de superfície mitjana, tot i que aquest aspecte és objecte del PMU a tramitar.

Cal esmentar altres intervencions planificades per diferents instruments urbanístics, que sí que tenen entre els seus objectius crear nous sòls destinats a usos productius, com és el cas del mateix PDU dels àmbits d'activitat econòmica del Baix Llobregat, que fixa entre els seus objectius la dinamització de l'activitat econòmica dels cinc municipis integrants, i que delimita dos sectors a Sant Boi de Llobregat. Aquesta figura de planejament fou anul·lada per

sentència judicial, basant-se en aspectes vinculats a la tramitació que es va dur a terme i no a l'ordenació o als usos proposats. En l'actualitat s'està estudiant la possibilitat d'iniciar la tramitació d'un document urbanístic amb objectius similars incoporant les millores que s'hi escaiguin.

També s'està tramitant actualment la **MPGM del sector can gavarrot, que donada la seva localització es planteja tingui un component de barreja i equilibir d'usos residencials i productius destacada.**

Per altra banda, com hem esmentat amb anterioritat, derivat dels diferents anàlisis econòmic, es conclou que el teixit productiu de Sant Boi és d'escàs valor afegit i que els polígons industrials són antics i amb poca disponibilitat d'espai. Així, també des de l'Ajuntament, es preveuen actuacions no urbanístiques, que van en la línia d'adequar el sòl existent per atraure nova activitat, aprofitant l'emplaçament estratègic a prop de Barcelona, el port i l'aeroport, reorientant aquests sòls productius cap a la innovació i la generació de valor afegit.

Dins l'Estratègies DUSI, la ciutat de Sant Boi, el Pla d'implantació de la Estratègia del DUSI, preveu entre d'altres, diferents línies d'actuació per poder atraure nova activitat econòmica en sectors poc representats a la ciutat:

1. Estratègia de comunicació i promoció dels valors i potencials de la ciutat.
2. Rehabilitació del Palau Marianao per acollir el centre de formació i impuls de projectes relacionats amb la salut mental.

2.9.3.4. Estudi de la Liquidació del Pressupost Municipal.

La població de Sant Boi de Llobregat al 2022 és de 83.508 habitants (Font: web municipal).

Pel que fa a tota la informació del pressupost municipal del període 2022, podem consultar-la en la web municipal en el següent enllaç:
https://seuelectronica.santboi.cat/Publi167.nsf/ca-VistaWebSumari-BASE?ReadForm&Clau=PM2022&Idioma=ca&Seu=S

A l'enllaç podem trobar també els informes d'execució pressupostària dels trimestres 1er i 2n.

2.9.3.5 Impacte de la despesa en les finances públiques.

L'estructura de la propietat en l'àmbit definit a la present MPGM inclou només una petita finca patrimonials municipals, de 223 m2 sòl en l'àmbit del PMU Canal Dreta, això implica que l'Ajuntament desenvoluparà un paper com propietari en el procés reparcel·latori, a part de ser administració actuant. Així, haurà d'assumir part dels costos d'urbanització previstos, en proporció a l'aportació de terrenys a l'àmbit. En conseqüència, l'Ajuntament haurà d'assumir part dels costos d'urbanització, essent una aportació tant minsa al total, entenem que l'Ajuntament pot assumir el desemborsament de la despesa que li correspon per obtenir aprofitament.

Quan als sòls de sistemes fora de l'àmbit dels polígons o sector. Cal tenir en consideració que:

- el carrer Sant Pere i l'eixamplament en la cruïlla d'aquest i el carrer Mossèn Pere Tarrés han estat recentment reurbanitzats. Les obres han estat finalitzades durant el primer trimestre de 2022.
- El tram de jardí urbà en el tram del carrer Mossèn Pere Tarrés ha estat urbanitzat també recentment.
- El semivial del carrer Bonaventura Calopa la urbanització del qual cal completar, es troba incorporada com a càrrega externa al polígon del carrer Bonaventura Calopa, en el tram que hi fa front.
- Pel que fa a la compleció de la urbanització la resta del carrer Bonaventura Calopa, fins la cruïlla amb el carrer Llevant es troba inclòs al sector Llevant de la MPGM dels àmbits d'activitat econòmica del Delta del Llobregat, en tràmit. Donat que l'execució

d'aquesta compleció ha de dur-se a terme paral.lelament a l'execució urbanística del PDU Canal Dreta. En el cas que no fos possible simultanejar ambdues actuacions, seria l'ajuntament que hauria d'avançar les obres, si s'escau.

Ingresos derivats de la MPGM

Per altra banda, cal valorar els ingressos que s'obtindran pel normal desenvolupament de l'àmbit, la totalitat dels quals, excepció fet de l'adjudicació ja detallada, han d'anar a:

1- Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon delimitat. Suposarà un increment del patrimoni públic de sòl i habitatge de l'administració local, donada l'actual regulació tant les finques adjudicades corresponents al deure de cessió d'aprofitament de les persones propietàries del sector i els polígons, les finques adjudicades hauran de destinar-se a la promoció d'habitatges protegits de lloguer o al finançament de la construcció dels esmentat habitatges, si s'escau.

Tot i que l'estudi de viabilitat econòmica determina unes aproximacions no serà fins al moment en que s'aprovin els corresponents projectes de reparcel·lació on es determinarà els valors del deures de cessió obligatòria de l'aprofitament total que s'adjudicaran a l'Ajuntament de Sant Boi, com administració actuant, per part dels propietaris del sòl.

2- Per altra banda, l'Ajuntament en el procés reparcel·latori i com a propietari d'una finca aportada al sector PMU Canal Dreta obtindrà uns drets edificatoris, que atenent el % d'aportació, a l'entorn de 1%, han de correspondre a una adjudicació, que probablement no doni dret a una finca, sinó a una compensació econòmica, 43.800€ aprox.

3- Igualment un cop executat el planejament, es podrà calcular els ingressos que s'obtenen dels tributs originats pels nous habitatges i la nova activitat.

Altres despeses derivades de la MPGM

Caldrà valorar únicament el cost de manteniment dels nous sistemes d'espais lliures públics. La superfície destinada a parc urbà de nova creació a nivell local (clau 6b) es de 19.794 m2 sòl mínim sumant tots els sectors i polígons. En tant que es tracta d'una superfície important, i els projectes d'urbanització que es redactin hauran de seguir les determinacions de l'informe ambiental, que fan èmfasi en la viabilitat ambiental dels mateixos, garantint el mínim consum hídric, de manteniment de parcs i jardins i enllumenat públic.

2.10.- 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 que ens ocupa, la urbanització del carrer Bonaventura Calopa, actualment parcialment executada, correspon, parcialment, a diversos sectors a més del PMU Canal de la Dreta que són (sector Llevant, UA-2 i 3 de la MPGM en l'àmbit del Nucli antic, polígon Bonaventura Calopa i execució directa per part de l'Ajuntament, en algun tram.

És per aquest motiu que la present MPGM preveu que aquesta urbanització pugui avançar-se, si s'escau, a l'execució del polígon d'actuació urbanística definit en aquesta MPGM, si així fos necessari. L'administració podrà rescabalar-se de les despeses d'urbanització que s'avancin.

Quant a la gestió vinculada a les porcions de sòl de l'actual polígon UA-2 a urbanitzar, aquesta petita porció s'haurà de simultanejar amb l'execució de la compleció del semivial del carrer Bonaventura Calopa amb el desenvolupament del PMU-Canal de la Dreta

En conseqüència, ultra el que s'estableix per a l'acabament de la urbanització del carrer Bonaventura Calopa, i considerant les característiques de la present modificació de planejament, es defineix una única etapa per a l'execució total de cadascun dels polígon d'actuació urbanística delimitat en aquesta MPGM. En aquest sentit es fixa un termini de 4 anys, prorrogable en un any més, per la total execució de la urbanització dels polígons des de l'aprovació definitiva i executivitat de la present modificació.

Així mateix es fixa un termini màxim de 3 anys per la tramitació del PMU Canal de la Dreta.

2.11.- Incorporació de la perspectiva de gènere

Per tal d'avaluar l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere, destaquem dues vessants principalment:

- Accions participatives dutes a terme en l'elaboració del diagnòstic i de les propostes d'ordenació, com per exemple la realització d'una marxa exploratòria, tal i es detalla al Programa de participació ciutadana del Pla.
- En l'elaboració del document i en l'ordenació, han estat bàsiques les propostes i opinions plantejades a la marxa exploratòria, que han suposat una millora clara quant als aspectes vinculats a l'espai públic, els usos en planta baixa, la percepció de seguretat en l'espai públic, l'accessibilitat al transport públic i molt d'altres.
- La normativa recull els articles 11, 12 i 13 els criteris, vinculats a la perspectiva de gènere i adreçats a garantir la igualtat, que han d'incorporar la planificació i disseny dels sistemes públics, vials, zones verdes i equipaments.

3.- NORMES URBANÍSTIQUES

3.- NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL
Article 1.- Àmbit territorial
Article 2.- Justificació de la Modificació Puntual del PGM
Article 3.- Caràcter vinculant de les determinacions d'aquesta MPGM
Article 4.- Marc legal de referència
Article 5.- Vigència
Article 6.- Modificacions
Article 7.- Contingut documental
Article 8.- Interpretació de les determinacions del Pla
CAPÍTOL II. RÈGIM DEL SÒL
Article 9.- Classificació del sòl
Article 10.- Zonificació
CAPÍTOL III. SISTEMES
Article 11.- Sistema viari - Clau 5
Article 12.- Sistema d'espais lliures - Clau 6
Article 13.- Sistema d'equipaments - Clau 7a / 7b
CAPÍTOL IV. ZONES

Article 14.- Disposicions generals per a totes les zones
Article 15.- Zona de verd privat protegit - clau 8a
Article 16.- Zona de casc antic - clau 12
Article 17.- Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria - clau 15
Article 18.- Zona de volumetria específica - clau 18
Article 19.- Zona en edificació aïllada unifamiliar - clau 20a/10sp
Article 20.- Zona en edificació aïllada unifamiliar - clau 20a/10
CAPÍTOL V. DESENVOLUPAMENT DE LA MPGM
SECCIÓ I. ÀMBITS OBJECTE DE PLANEJAMENT DERIVAT
Article 21.- Sector Canal de la Dreta (PE-1)
SECCIÓ II. ÀMBITS OBJECTE DE GESTIÓ URBANÍSTICA
Article 22.- Polígon d'actuació urbanística UA4 - carrer Cerdanya
Article 23.- Polígon d'actuació urbanística UA14 - carrer Sant Pere Més Baix
Article 24.- Projecte d'urbanització dels polígons d'actuació urbanística
SECCIÓ III. PLA D'ETAPES
Article 25.- Pla d'Etapes
CAPÍTOL VI. CESSIONS
Article 26.- Deures de les persones prietàries del sector de planejament derivat i els polígons d'actuació urbanística
Article 27.- Cessions en àmbits de planejament derivat
Article 28.- Cessions en polígons d'actuació urbanística
Article 29.- Cessions en polígons d'actuació urbanística
CAPÍTOL VII. NORMATIVA AMBIENTAL
Article 30.- Mesures preventives i recomanacions des de la vessant ambiental
CAPÍTOL VIII. NORMATIVA SECTORIAL
Article 31.- Servituds aeronàutiques
Article 32.- Criteris de mobilitat sostenible
Article 33.- Inundabilitat
DISPOSICIÓ ADDICIONAL
DISPOSICIÓ FINAL

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 l'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 el 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 està sotmesa 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:

0.- MEMÒRIA DE LA TRAMITACIÓ **6**
0.1.- Antecedents de la tramitació administrativa **6**
0.2.- Contingut i anàlisi dels informes sectorials rebuts 7
0.3.- Contingut i anàlisi de les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació

pública 11
0.4.- Modificacions que s'incorporen al document per la segona aprovació inicial. 11
0.4.1.- Modificacions derivades del contingut del informes sectorials 11
0.4.2.- Modificacions derivades del contingut de les al.legacions 13
0.4.3.- Modificacions derivades de la correcció d'esmenes d'ofici 15
0.5.- Valoració de les modificacions introduïdes al document de segona aprovació inicial. 31
1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ 33
1.1.- Introducció. Objectius generals de la Modificació puntual de PGM 33
1.2.- Antecedents 34
1.3.- Situació i àmbit. Estat actual 36
1.4.- Estructura de la propietat 50
1.5.- Marc legal aplicable i planejament vigent 51
1.6.- Programa de Participació Ciutadana 52
1.7.- Contingut de la present MPGM 53
2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ 54
2.1.- Objectius i criteris generals de la modificació puntual de PGM 54
2.2.- Proposta d'ordenació 55
2.2.1.- sector Canal de la Dreta 55
2.2.2.- antic polígon UA2 · Bonaventura Calopa 59
2.2.3.- antic polígon UA3 · Can Julià 59
2.2.4.- polígon d'actuació UA4 · carrer Cerdanya 61
2.2.5.- polígon d'actuació UA14 · Sant Pere Més Baix 63
2.2.6.- equipaments La Parellada 66
2.3.- Justificació urbanística 67
2.3.1.- Sistema d'espais lliures 69
2.3.2.- Sistema d'equipaments 71
2.3.3.- Reserves per habitatge amb protecció oficial 71
2.4.- Quadres numèrics 73
2.4.1.- Classificació del sòl i innecessarietat de revisió del PGM/76 73
2.4.2.- Zonificació 74
2.4.3.- Edificabilitat 74
2.4.4.- Densitat d'habitatges 75
2.4.5.- Habitatges amb protecció pública 76
2.5.- Desenvolupament i execució de la MPGM 76
2.5.1.- Sectors pendents de planejament derivat 76
2.5.2.- Polígons d'actuació urbanística 77
2.5.3.- Projectes de reparcel·lació 78
2.6.- Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible i valoració medi ambiental de l'actuació 82
2.7.- Mesures per afavorir l'assoliment d'una mobilitat sostenible 84
2.8.- Memòria social 85
2.8.1.- Objectius de la memòria social i fonament jurídic de la formulació del programa 85
2.8.2- La memòria social i el Pla Local d'habitatge de Sant Boi de Llobregat 86
2.8.3.- Definició d'objectius de la política d'habitatge 87

2.8.4. Avaluació i justificació de les necessitats socials d'habitatge 88
2.8.5.- Reserves d'habitatge assequible al planejament urbanístic vigent 98
2.8.6 - Justificació de les determinacions de la present modificació en relació a la memòria social 100
2.9.- Informe de sostenibilitat econòmica 101
2.9.1.- Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar. 103
UA-4 CARRER CERDANYA 108
UA-14 SANT PERE MÉS BAIX 108
PMU CANAL DE LA DRETA 108
2.9.2- Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació 110
UA-4 CARRER CERDANYA planejament vigent 111
UA14 - Sant Pere Més Baix planejament vigent 112
PMU - Canal de la Dreta planejament vigent 112
2.9.3- Informe de Sostenibilitat Econòmica 114
2.10.- Pla d'etapes 117
2.11.- Incorporació de la perspectiva de gènere 118
3.- NORMES URBANÍSTIQUES 118
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL 119
Article 1.- Àmbit territorial 119
Article 2.- Justificació de la Modificació Puntual del PGM 119
Article 3.- Caràcter vinculant de les determinacions d'aquesta MPGM 120
Article 4.- Marc legal de referència 120
Article 5.- Vigència 120
Article 6.- Modificacions 120
Article 7.- Contingut documental 120
Article 8.- Interpretació de les determinacions del Pla 123
CAPÍTOL II. RÈGIM DEL SÒL 124
Article 9.- Classificació del sòl 124
Article 10.- Zonificació 124
CAPÍTOL III. SISTEMES 125
Article 11.- Sistema viari - Clau 5 125
Article 12.- Sistema d'espais lliures - Clau 6 125
Article 13.- Sistema d'equipaments - Clau 7a / 7b 126
CAPÍTOL IV. ZONES 128
Article 14.- Disposicions generals per a totes les zones 128
Article 15.- Zona de verd privat protegit - clau 8a 128
Article 16.- Zona de casc antic - clau 12 128
Article 17.- Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria - clau 15 129
Article 18.- Zona de volumetria específica - clau 18 129
Article 19.- Zona en edificació aïllada unifamiliar - clau 20a/10sp 130
Article 20.- Zona en edificació aïllada unifamiliar - clau 20a/10 131
CAPÍTOL V. DESENVOLUPAMENT DE LA MPGM 131
SECCIÓ I. ÀMBITS OBJECTE DE PLANEJAMENT DERIVAT 131
Article 21.- Sector Canal de la Dreta (PE-1) 131
SECCIÓ II. ÀMBITS OBJECTE DE GESTIÓ URBANÍSTICA 133
Article 22.- Polígon d'actuació urbanística UA4 - carrer Cerdanya 133

Article 23.- Polígon d'actuació urbanística UA14 - carrer Sant Pere Més Baix 134
Article 24.- Projecte d'urbanització dels polígons d'actuació urbanística 136
SECCIÓ III. PLA D'ETAPES 136
Article 25.- Pla d'Etapes 136
CAPÍTOL VI. CESSIONS I DEURES DE LES PERSONES PROPIETÀRIES DE SÒL 137
Article 26.- Deures de les persones propietàries del sector de planejament derivat i els polígons d'actuació urbanística: 137
Article 27.- Cessions en àmbits de planejament derivat 138
Article 28.- Cessions en polígons d'actuació urbanística 138
Article 29.- Condicions de parcel·lació posteriors a l'execució urbanística 138
CAPÍTOL VII. NORMATIVA AMBIENTAL 138
Article 30.- Mesures preventives i recomanacions des de la vessant ambiental 138
CAPÍTOL VIII. NORMATIVA SECTORIAL 139
Article 31.- Servituds aeronàutiques: 139
Article 32 Criteris de mobilitat sostenible 139
Article 33 Inundabilitat 139
DISPOSICIÓ ADDICIONAL 140
DISPOSICIÓ FINAL 140
4.- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I PLÀNOLS D'ORDENACIÓ 140
5.- DOCUMENT COMPRENSIU 140
ANNEXES (cada annex es troba en document a part, amb el següent nom). 140
3- ANNEX 1.- MEMÒRIA PARTICIPATIVA_MPGM Puig Castell 140
4- ANNEX 2.- INFORME AMBIENTAL_MPGM Puig Castell 140
5- ANNEX INFORMATIU 140

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 de la present modificació de planejament correspon a sòl urbà.

Els sòls inclosos dins els àmbits subjectes de Pla de millora urbana, així com els polígons d'actuació urbanística 4 i 14 han de considerar-se com a sòl urbà no consolidat pels motius següents:

- El PGM, al 1976 determina per aquests àmbits una ordenació urbanística que comporta una transformació dels teixits urbans existents i afectacions per cessions de sistemes.
- Les finques compreses dins d'aquests àmbits d'actuació ni disposaven ni disposen de tots els serveis urbanístics bàsics que determina l'article 29 del TRLUC i per tant no compleixen amb les determinacions que estableix l'article 30 del TRLUC per al 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 sol urbà no consolidat i per tant queda justificada la seva classificació urbanística com a SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT.

Els sòls inclosos dins la modificació de pla, però fora dels àmbits detallats anteriorment han de considerar-se sòl urbà consolidat, inclosa la parcel·la de Villa Rosita i el seu jardí.

Article 10.- Zonificació

La zonificació definida és la que es grafia en el plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació*, quedant tal com s'indica en el següent quadre:

QUADRE ZONIFICACIÓ	
ZONES	
8a zona de verd privat protegit	4.511,00 m^2
12 zona de casc antic	6.264,84 m^2
15 zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria	1.959,50 m^2
18 zona de volumetria específica	7.513,07 m^2
20a/10 zona en edificació aïllada unifamiliar (subzona VII)	1.749,69 m^2
TOTAL ZONES	**21.998,10 m^2**
SISTEMES	
5 sistema viari	15.816,80 m^2
6 sistema d'espais lliures	19.899,10 m^2
7 sistema d'equipaments	16.786,00 m^2
TOTAL SISTEMES	**52.501,90 m^2**
TOTAL	74.500,00 m^2

CAPÍTOL III. SISTEMES

Article 11.- Sistema viari – Clau 5

1. S'identifica en el plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació* amb la clau 5 i 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.

2. 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. Pel que fa a la disposició de les línies d'arbrat, voreres i bandes d'estacionament, els projectes d'urbanització complementaris corresponents els determinaran. Els projectes d'urbanització complementaris podran també realitzar ajustos de detall a les rasants. Aquests ajustos només poden ser derivats d'una major precisió.

3. 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.

4. La urbanització dels carrers incorporarà sistemes de drenatge sostenible (SUD's) per a la gestió de l'aigua d'escorrentia superficial i es prioritzaran el paviments infiltrants.

5. En la urbanització del sistema viari s'incorporaran, en la mesura del possible, criteris d'igualtat:
   a. Els passeigs i les àrees de pas hauran d'estar dotades amb prou il·luminació nocturna, amb llums compatibles amb els arbres i altra vegetació.
   b. La disposició dels llums serà eficaç, prioritzant les persones sobre els vehicles.
   c. La disposició del mobiliari urbà evitarà la sensació d'inseguretat.
   d. Els espais verds no restaran visibilitat, evitant potenciar la sensació d'inseguretat.
   e. S'evitarà la creació de desnivells que dificultin la visibilitat dels recorreguts, tant per l'orientació com per a la sensació d'inseguretat
   f. 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.
   g. Les voreres es dissenyaran amb amplada mínima suficient per al pas de persones amb crosses o amb cadira de rodes.
   h. 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
   i. Es ressaltaran els passos de vianants amb plataformes enrassades amb les voreres i rampes desaccelerades, allà on sigui possible.
   j. 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.
   k. Quan es creïn carrers o altres vies i espais urbans, s'ampliarà el nomenclàtor amb noms de dones, donant-los visibilitat i reconeixement.

Article 12.- Sistema d'espais lliures – Clau 6

1. S'identifica en el plànol d'ordenació *o1.- Zonificació nova ordenació* 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, llaminadures i productes anàlegs, segons procediment de l'Ordenança Municipal reguladora de l'ús de domini públic.

3. Als sòls qualificats de sistemes de parc urbà públics, s'hi admetrà l'ocupació del subsòl per a destinar-ho a aparcament de titularitat pública. En aquests casos, caldrà garantir 1 metre de terres per a plantacions en els espais lliures en què es proposi un aparcament soterrat.

4. En la urbanització del sistema de parc urbà s'incorporaran, en la mesura del possible, criteris d'igualtat en l'ús de l'espai públic:

   a. Els parcs i places estaran dotats de llocs d'ombra, amb arbrat, si és possible. Les àrees de trobada i relació disposaran, en qualsevol cas, d'elements per donar zones d'ombra.
   b. Es tindrà en compte l'orientació de la plaça respecte al Sol per ubicar correctament les àrees de repòs i la situació dels bancs.
   c. Es procurarà que les àrees de repòs no estiguin al costat d'una via de trànsit rodat.
   d. La disposició del mobiliari urbà evitarà la sensació d'inseguretat.
   e. Els bancs estan ubicats de manera que permeten posar cadires de rodes o cotxets d'infants als costats.
   f. Els itineraris pavimentats permeten travessar el parc o plaça en temps de pluja ja que disposen de paviment antilliscant.
   g. Els jocs per a la mainada estaran agrupats en àrees protegides amb tanques baixes que impedeixen l'entrada de gossos.
   h. S'habilitaran, si s'escau, àrees protegides, separades i tancades per als gossos, de dimensions suficients i degudament dotades de sistemes de recollida d'excrements i papereres.
   i. Les àrees d'activitats i jocs per a persones adultes i grans, com bitlles, botxes o mobiliari per fer exercici, estaran situades a prop de les de la mainada.
   j. Els parcs i les places hauran d'estar dotades amb prou il·luminació nocturna, amb llums compatibles amb els arbres i altra vegetació.
   k. Els espais verds no restaran visibilitat, evitant potenciar la sensació d'inseguretat.
   l. S'evitarà la creació de desnivells que dificultin la visibilitat dels recorreguts, tant per l'orientació com per a la sensació d'inseguretat
   m. 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.
   n. 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.
   o. Quan es creïn carrers o altres vies i espais urbans, s'ampliarà el nomenclàtor amb noms de dones, donant-los visibilitat i reconeixement.

Article 13.- Sistema d'equipaments - Clau 7a / 7b

1. S'identifica en el plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació* amb la clau 7 i comprèn els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic i social, sempre de titularitat pública municipal, sense perjudici de la fórmula que s'estableixi per la seva gestió d'entre les previstes a la vigent legislació de règim local.

2. Els sòls lliures d'edificació fruit de l'alineació màxima, s'hauran d'urbanitzar coherentment amb l'espai públic confrontant. En cas de ser necessària la construcció d'una tanca, aquesta s'haurà de situar, com a màxim, en l'alineació màxima.

3. L'ordenació de l'edificació i/o els usos assignats als sòls claus 7 dins de l'àmbit podran ser modificats mitjançant Pla Especial, tant per als sòls que disposin d'aquests paràmetres com per als que restin per determinar, sense que sigui necessària la modificació de planejament general.

4. El subsòl dels sòls qualificats d'equipaments podrà ser destinat a l'ús d'aparcament de titularitat pública.

5. En el desenvolupament i concreció del sistema d'equipaments s'incorporaran, en la mesura del possible, criteris d'igualtat, en el disseny i ús dels equipaments:
   a. L'accés en transport públic no hauria de suposar un recorregut a peu superior a 10 minuts. Sempre que sigui possible, aquestes parades de transport públic disposaran de marquesines i/o elements de protecció, amb vidres o material transparent per evitar sensació d'inseguretat.
   b. El disseny de serveis i/o vestidors incorporaran criteris d'igualtat i perspectiva de gènere.
   c. Els usos de l'equipament s'assignaran tenint en compte les necessitats dels diferents grups d'edat i gènere.
   d. S'incorporaran espais per a infants, quan escaigui.
   e. Quan es creïn nous equipaments o se'n modifiqui el nom, s'ampliarà el nomenclàtor amb noms de dones, donant-los visibilitat i reconeixement.

6. AMPLIACIÓ EQUIPAMENT "CAN JULIÀ"

ampliació **can julià**	
sistema d'ordenació	edificació aïllada
ordenació de l'edificació	segons plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació*
ocupació màxima	300 m^2s
edificabilitat màxima	300 m^2st
alçada reguladora de l'edificació	segons plànol *o1.-zonificació nova ordenació*
	l'edificació es preveu semi-soterrada, de forma que l'accés es realitzi al nivell de la terrassa d'accés a la masia de Can Julià, i el sostre de l'ampliació sigui una terrassa del jardí superior.
usos	Els de l'article 34.4 del TRLU excepte l'esportiu
Per tot allò no indicat, 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, i els articles del 246 al 255 referent a Normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.	

7. EQUIPAMENT "ESCOLA PARELLADA"

escola parellada	
sistema d'ordenació	edificació aïllada
ordenació de l'edificació	segons plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació*
edificabilitat màxima	1 m^2st/m^2s
alçada reguladora de l'edificació	segons plànol *o1.- zonificació nova ordenació*
usos	Esportiu (incloses les instal·lacions tècniques requerides pel seu funcionament)
Per tot allò no indicat, 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, i els articles del 246 al 255 referent a Normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.	

8. EQUIPAMENT "POLIESPORTIU PARELLADA"

poliesportiu parellada	
sistema d'ordenació	edificació aïllada
ordenació de l'edificació	segons plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació*
edificabilitat màxima	1 m^2st/m^2s
alçada reguladora de l'edificació	segons plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació*
usos	docent (incloses les instal·lacions tècniques requerides pel seu funcionament)
Per tot allò no indicat, 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, i els articles del 246 al 255 referent a Normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.	

CAPÍTOL IV. ZONES

Article 14.- Disposicions generals per a totes les zones

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.

Article 15.- Zona de verd privat protegit - clau 8a

1. S'identifica en el plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació* amb la clau 8a

2. Per a la clau 8a serà d'aplicació la Modificació puntual de Pla General Metropolità relativa a la clau 8a, verd privat protegit, aprovada definitivament en data 10.07.2020 i publicada en data 14.08.2020.

3. Per tot allò no indicat o detallat específicament en les presents normes urbanístiques ni en la MPGM indicada a l'apartat 2, seran d'aplicació els articles del 344 al 347 de les NN UU de PGM referents a la zona de verd privat protegit (8a).

Article 16.- Zona de casc antic - clau 12

1. S' identifica en el plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació* amb la clau 12

2. L'ordenació es detalla als plànols d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació, o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya i o3.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA14 - Sant Pere Més Baix.*

3. Per a la clau 12 serà d'aplicació la Modificació puntual de Pla General Metropolità en l'àmbit de Nucli Antic, aprovada definitivament en data 20.07.2004 i publicada en data 15.09.2004.

4. Per tot allò no indicat o detallat específicament en les presents normes urbanístiques ni en la MPGM indicada a l'apartat 2, 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, els articles del 236 al 245 referents a Normes aplicables a l'edificació segons alineació de vial i els articles 315 al 320 referents a la Zona de nucli antic.

Article 17.- Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria - clau 15

1. S' identifica en el plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació* amb la clau 15 i *o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya*

2. Per a la clau 15 serà d'aplicació la Modificació puntual de Pla General Metropolità en l'àmbit de Nucli Antic, aprovada definitivament en data 20.07.2004 i publicada en data 15.09.2004

3. Per tot allò no indicat o detallat específicament en les presents normes urbanístiques ni en la MPGM indicada a l'apartat 2, 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, els articles del 236 al 245 referents a Normes aplicables a l'edificació segons alineació de vial i els articles 329 al 332 referents a la Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (15).

Clau 15	
sistema d'ordenació	edificació aïllada
ordenació de l'edificació	segons plànols d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació* i *o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya*
edificabilitat màxima	0,466 m2st/m2s
alçada reguladora de l'edificació	segons plànols d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació* i *o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya*
densitat d'habitatges	1 habitatge per parcel·la
usos	d'acord amb l'article 305 de les NN UU de PGM i el Pla especial d'ordenació d'usos urbans vigent
Per tot allò no indicat, 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, i els articles del 246 al 255 referent a Normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.	

Article 18.- Zona de volumetria específica - clau 18

1. S' identifica en el plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació* amb la clau 18 i *o3.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA14 - Sant Pere Més Baix.*

2. Per a la clau 18 serà d'aplicació la Modificació puntual de Pla General Metropolità en l'àmbit de Nucli Antic, aprovada definitivament en data 20.07.2004 i publicada en data 15.09.2004.

3. Per tot allò no indicat o detallat específicament en les presents normes urbanístiques ni en la MPGM indicada a l'apartat 2, seran d'aplicació els articles del 223 al 235 de les NU de PGM de Normes aplicables a tots els tipus d'ordenació de l'edificació, els articles del 256 al 264 referents a Normes aplicables al tipus d'ordenació segons volumetria específica i els articles 333 al 336 referents a la Zona subjecta a ordenació volumètrica (18).

Clau 18	
sistema d'ordenació	volumetria específica
ordenació de l'edificació	segons plànols d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació, o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya* i *o3.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA14 - Sant Pere Més Baix*

edificabilitat màxima	segons plànols d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació, o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya* i *o3.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA14 - Sant Pere Més Baix*
alçada reguladora de l'edificació	segons plànols d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació, o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya* i *o3.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA14 - Sant Pere Més Baix* L'alçada de les edificacions es deuran a l'establert a l'Art 28 del "Catàleg i Pla Especial de Protecció i Rehabilitació del Patrimoni Arquitectònic Pla Especial de Protecció i Rehabilitació del Casc Antic."
planta baixa	d'acord amb l'article 225 de les NN UU de PGM
planta soterrani	d'acord amb l'article 226 de les NN UU de PGM Per a la parcel·la amb clau 18 situada al sector UA-14 Sant Pere Més Baix no es consideraran com a planta soterrani les plantes -1 i -2 respecte la Pl. Mossèn Jaume Oliveras, aquestes es consideraran plantes pis
plantes pis	l'alçada total mínima, inclòs forjat, serà de 3,05m.
cossos sortints	s'admeten d'acord amb els articles 229 i 230 de les NN UU de PGM, computant la superfície dels tancats i semi-tancats com a edificabilitat
elements sortints	s'admeten d'acord amb l'article 231 de les NN UU de PGM
patis de ventilació i il·luminació	d'acord amb els articles 232, 233 i 234 de les NN UU de PGM, sens perjudici del que reguli el CTE i la legislació d'habitabilitat
aparcament	d'acord amb el Pla especial d'ordenació d'usos urbans vigent La parcel·la amb clau 18 situada al sector UA-14 Sant Pere Més Baix queda exempta de previsió de places d'aparcament.
densitat d'habitatges	d'acord amb la fitxa d'ordenació detallada del polígon corresponent
usos	d'acord amb l'article 306 de les NN UU de PGM i el Pla especial d'ordenació d'usos urbans vigent
Per tot allò no indicat, 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, i els articles del 256 al 264 referents a Normes aplicables al tipus d'ordenació segons volumetria específica.	

Article 19.- Zona en edificació aïllada unifamiliar - clau 20a/10sp

1. S' identifica en el plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació* amb la clau 20a/10sp

2. 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, els articles del 246 al 255 referent a Normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada i els articles del 337 al 343 referents a la Zona d'ordenació en edificació aïllada (20a).

Clau 20a/10	
sistema d'ordenació	edificació aïllada
ordenació de l'edificació	segons plànols d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació* i *o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya*
parcel·la mínima	500 m2s
façana mínima	16 ml
edificabilitat màxima	0,75 m2st/m2s
ocupació	30%
Separació a llindes front	5 m.
lateral	3m. Les edificacions existents a l'entrada en vigor de la present MPGM que no compleixin aquest paràmetre es podran mantenir.
alçada reguladora de l'edificació	PB + 2P 9,15m.
planta baixa	d'acord amb l'article 225 de les NN UU de PGM
planta soterrani	d'acord amb l'article 226 de les NN UU de PGM
aparcament	d'acord amb el Pla especial d'ordenació d'usos urbans vigent
usos	d'acord amb l'article 307 de les NN UU de PGM i el Pla especial d'ordenació d'usos urbans vigent
Per tot allò no indicat, 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, els articles del 246 al 255 referent a Normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada i els articles del 337 al 343 referents a la Zona d'ordenació en edificació aïllada (20a).	

Article 20.- Zona en edificació aïllada unifamiliar - clau 20a/10

1. S' identifica en el plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació* amb la clau 20a/10

2. 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, els articles del 246 al 255 referent a Normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada i els articles del 337 al 343 referents a la Zona d'ordenació en edificació aïllada (20a).

CAPÍTOL V. DESENVOLUPAMENT DE LA MPGM

SECCIÓ I. ÀMBITS OBJECTE DE PLANEJAMENT DERIVAT

Article 21.- Sector Canal de la Dreta (PE-1)

1. S' identifica en el plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació*

2. Es tracta d'un sector discontinu, tal com queda delimitat en els plànols d'ordenació.

3. Per al seu desenvolupament caldrà la redacció d'un Pla de Millora Urbana (en endavant PMU) que concreti l'ordenació i aprofitament que la present MPGM determina. El PMU concretarà la gestió urbanística i urbanització del sector.

4. La tramitació del Pla de Millora Urbana haurà d'incorporar el corresponent **Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada /EAMG.**

5. La tramitació del Pla de Millora Urbana haurà d'incorporar el corresponent informe de **l'Agència Catalan de l'Aigua** i les seves recomanacions i prescripcions.

6. L'ordenació que apareix en els plànols és vinculant només en el cas de la vialitat, clau 5. La resta de zonificació és indicativa, i serà el posterior PMU qui la determinarà.

7. Fitxa per al desenvolupament del PMU Canal de la Dreta:

sector CANAL DE LA DRETA	
desenvolupament sector	planejament derivat: Pla de Millora Urbana
	gestió urbanística: sistema de reparcel·lació
	urbanització: projecte d'urbanització
superfície sector	**24.123 m²**
paràmetres	
clau 5	mínim 6.553 m²
clau 6	mínim 11.270 m²
clau 7	mínim 500 m²
clau 12	màxim 800 m²
clau 18	màxim 5.000 m²
edificabilitat	**TOTAL màxim 12.865 m²st**
clau 12	ÚS RESIDENCIAL – HABITATGE: màxim 1.250 m²st
clau 18	ÚS RESIDENCIAL – HABITATGE: màxim 8.915 m²st ÚS TERCIARI: mínim 2.700 m²st
densitat d'habitatges	**TOTAL màxim 129 habitatges**
clau 12	màxim 15 habitatges
clau 18	màxim 114 habitatges
habitatges amb protecció pública	**TOTAL** **mínim 3.100 m²st** **mínim 40 habitatges**
clau 18	mínim 3.100 m²st mínim 40 habitatges
alçada reguladora de l'edificació	les edificacions amb façana i a cota del c. Bonaventura Calopa no podran superar PB + 3PP
	les edificacions amb façana al c. Rafael Julià i Rosés no podran superar PB + 2PP
	les edificacions amb façana al c. Mn. Pere Tarrés cantonada amb el perllongament del c. Tres d'Abril no podran superar PB + 5PP

8. El Pla de Millora Urbana determinarà els polígons d'actuació, que podran diferents a l'àmbit del sector, garantint sempre l'equilibri de beneficis i càrregues, l'equilibri entre ells, i la unitat mínima que permeti la seva millor gestió i execució.
9. El Pla de Millora Urbana a elaborar haurà de tenir en consideració les següents estratègies d'integració a l'entorn:
    - La prolongació del carrer Tres d'Abril des del carrer Mossèn Pere Tarrès i fins el carrer Bonaventura Calopa permetrà la connexió entre la Plaça Catalunya i el barri de Vinyets-Molí Vell amb el futur parc confrontant als nous accessos a la ciutat i el parc fluvial del riu Llobregat.
    - La localització de les noves edificacions en les parts baixes de cadascun dels subàmbits, permetrà preservar al màxim les visuals al Turó del Castell, tot mantenint al subàmbit II les alçades màximes que s'han executat a les edificacions de la UA-3.

- La definicio d'elements de permeabilitat visual del sistema d'espais public, compatibles amb continuitat del front edificat del Bonaventura Calopa, aixi com de les vistes entre el Turo del Castell i Delta. Inclusió en aquest eix dels usos no residencials (comerç quotidià en PB) que es preveuen al sector per afavorir la vitalitat urbana.
- Continuitat del parc situat a la vessant del Turo del Castell a l'entorn de la masia de Can Julia, entre els carrer Llevant i Sant Pere a nord i el carrer Mossèn Pere Tarrès a sud. Aquest espai public connecta la plaça Mossèn Jaume Oliveres i l'entorn museistic de la ciutat amb l'eixample a una cota intermitja (+16 m.)
- Possibilitat de definir un accès als actuals jardins i futur parc al voltant de can Julià des del carrer Sant Pere, per afavorir-ne l'ús per part de les persones residents al Puig del Castell i entorn.
- Manteniment de la connexió al llarg de la Baixada del Mas de les Flors, i possibilitat de traversar, amb un recorregut adaptat, el nou parc des del carrer Sant Pere i fins Bonaventura Calopa, per afavorir la connexió de les persones residents a l'entorn del Puig del Castell a les parades de bus localitzades al carrer Bonaventura Calopa.

10. Les estratègies ambientals que s'han de tenir en consideració en l'elaboració del PMU són les que es detallen en l'article 30.

SECCIÓ II. ÀMBITS OBJECTE DE GESTIÓ URBANÍSTICA

Article 22.- Polígon d'actuació urbanística UA4 - carrer Cerdanya

1. S' identifica en el plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació*

2. Els paràmetres detallats del polígon consten al plànol d'ordenació *o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya*.

3. El polígon es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica. La modalitat es podrà modificar segons els tràmits previstos a la legislació vigent, si s'escau.

4. Fitxa per al desenvolupament del polígon UA4 – carrer Cerdanya:

Polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya	
desenvolupament polígon	gestió urbanística: sistema de reparcel·lació modalitat compensació bàsica
	urbanització: projecte d'urbanització
superfície polígon	**5.640,00 m²**
paràmetres	
clau 5	mínim 1.692,80 m²
clau 6	mínim 204,60 m²
clau 12	màxim 1.127,70 m²
clau 15	màxim 1.959,50 m²
clau 18	màxim 482,00 m²
clau 20a10sp	màxim 173,40 m²
edificabilitat	**TOTAL màxim 3.587,00 m²st**
clau 12	ÚS RESIDENCIAL: màxim 1.700,00 m²st
clau 15	ÚS RESIDENCIAL: màxim 917,00 m²st

clau 18	ÚS RESIDENCIAL: màxim 840,00 m²st
clau 20a/10sp	ÚS RESIDENCIAL: màxim 130,00 m²st
densitat d'habitatges	**TOTAL màxim 34 habitatges**
clau 12	màxim 19 habitatges
clau 15	màxim 5 habitatges
clau 18	màxim 10 habitatges
clau 20a/10sp	no admet nou habitatge
habitatges amb protecció pública	**TOTAL** **mínim 1.040 m²st** **mínim 12 habitatges**
clau 12	mínim 380 m²st mínim 4 habitatges
clau 18	mínim 660 m²st mínim 8 habitatges
ordenació de l'edificació	segons al plànol d'ordenació *o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya*

5. La gestió urbanística podrà determinar diferents fases d'execució, que hauran de ser plenament autònomes.

6. Degut a la topografia de l'àmbit, l'accés a les parcel·les amb façana a Sant Pere Més Alt núms. 18 i 20 es farà a través d'un vial tal i com es mostra al plànol d'ordenació *o2.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA4 - carrer Cerdanya*. El projecte d'urbanització garantirà l'execució de la vialitat, amb els elements de contenció que s'escaiguin.

Article 23.- Polígon d'actuació urbanística UA14 - carrer Sant Pere Més Baix

1. S' identifica en el plànol d'ordenació *o1.- zonificació nova ordenació*

2. Els paràmetres detallats del polígon consten al plànol d'ordenació *o3.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA-14 - Sant Pere Més Baix*.

3. El polígon es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica. La modalitat es podrà modificar segons els tràmits previstos a la legislació vigent, si s'escau.

4. Fitxa per al desenvolupament del polígon UA14 – Sant Pere Més Baix:

Polígon d'actuació UA-14 - Sant Pere Més Baix	
desenvolupament polígon	gestió urbanística: sistema de reparcel·lació modalitat compensació bàsica
	urbanització: projecte d'urbanització
superfície polígon	**1.641,00 m²**
paràmetres	
clau 5	mínim 132,90 m²
clau 6	mínim 899,50 m²
clau 18	màxim 233,90 m²
clau 12	màxim 374,70 m²
edificabilitat	**TOTAL màxim 1.445 m²st**
clau 18	màxim 849,20 m²st
clau 12	màxim 595,80 m²st

densitat d'habitatges		**TOTAL màxim 16 habitatges**
	clau 18	màxim 10 habitatges
	clau 12	màxim 6 habitatges
habitatges amb protecció pública	clau 18	**TOTAL** **mínim 365,4 m²st** **mínim 5 habitatges**
ordenació de l'edificació		segons al plànol d'ordenació *o3.- fitxa d'ordenació polígon d'actuació UA14 - Sant Pere Més Baix*

5. La gestió urbanística podrà determinar diferents fases d'execució, que hauran de ser plenament autònomes.

6. Es creen dos conjunts edificatoris. Per una banda es plantegen uns edificis amb alineació a vial i accés al llarg del carrer Sant Pere Més Baix de PB+2 que acabaran de configurar la secció d'aquest carrer i part baixa del nucli antic del municipi. Per altra banda es proposa un edifici situat a la Plaça Mossèn Jaume Oliveras que acabarà de configurar aquest espai tan emblemàtic de la ciutat i generarà un sostre per albergar nous habitatges plurifamiliars de renta lliure i protecció oficial tan necessaris en la zona.

7. S'incorpora una nova clau en l'ordenació de l'àmbit corresponent a la Clau 12 Zona de Nucli Antic. Aquesta clau es planteja com a resposta a una ordenació de Nucli Antic que és la predominant en la zona. Es proposa un sostre màxim de 595,8m2, distribuït en PB+2, consolidat en 4 habitatges unifamiliars o 6 habitatges plurifamiliars segons proposta i interessos en el moment de redacció del projecte. D'aquesta manera s'ofereix una flexibilitat en el territori que facilita el seu desenvolupament edificatòri.

8. Es manté la clau 18 zona subjecta a ordenació volumètrica, no obstant es redueix només a l'edifici situat a la plaça Mossèn Jaume Oliveras. En referència a l'ordenació i configuració de l'edifici amb clau 18 Zona subjecta a ordenació volumètrica s'organitza com un edifici de PB+1 i dues plantes per sota el nivell de planta baixa. La construcció d'habitatges per sota el nivell de planta baixa (nivell -1 i -2) és la resposta a una complexa topografia. L'ordenació permet la implantació d'un edifici que amb cura i respecte s'adapti a l'entorn de la manera següent:

    a. En referència a la plaça Mossèn Jaume Oliveras (vessant nord), l'edifici té planta baixa i una planta pis. Aquest edifici haurà de respondre a l'entorn de protecció de la parròquia de Sant Baldiri i proposar una façana que s'adapti i acabi de configurar la plaça Mossèn Jaume Oliveras i el seu mirador.
    b. L'edifici en la seva vessant sud, disposa de planta baixa, planta pis i dues plantes per sota el nivell de planta baixa que, degut a la forta topografía descendent del terreny tindrien l'aspecte de dues plantes pis.
    c. L'edifici per la seva façana oest quedarà enrasat amb l'edificació existent com una paret mitgera excepte en planta primera, on s'enretirarà amb prudència per respectar la galeria de l'edifici existent.
    d. L'edifici per la seva façana est tindrà 4 plantes (PB+1 i -2) que respondrà a la diferència de nivell entre la plaça Mossèn Jaume Oliveras (cota + 26,65) i l'accés superior als jardins Rafael Casanovas (cota +20). La cantonada de l'edifici visible des del mirador de la plaça Mossèn Jaume Oliveras s'haurà de tractar amb especial cura degut a la seva incidència amb l'observació del paisatge des d'aquest punt de la ciutat.

9. L'alçada de les edificacions es deuran a l'establert a l'Art 28 del "Catàleg i Pla Especial de Protecció i Rehabilitació del Patrimoni Arquitectònic Pla Especial de Protecció i Rehabilitació del Casc Antic."

10. Per a l'edifici d'habitatge plurifamiliar amb clau 18 no s'exigeix la previsió de places d'aparcament atès que realitzar un aparcament en soterrani en aquest àmbit dificultaria la viabilitat econòmica del mateix i no és coherent amb el model de ciutat en el nucli antic.

11. La configuració de zona verda es proposa com un itinerari que connectarà la zona verda situada al carrer del Pont amb Sant Pere Més Baix i el futur parc al voltant de can Julià. Aquest itinerari es planteja com un itinerari/refugi climàtic accessible i universal que permet connectar diferents punts del nucli antic.

Article 24.- Projecte d'urbanització dels polígons d'actuació urbanística

1. El desenvolupament del sector s'efectuarà mitjançant la tramitació i aprovació d'un projecte d'urbanització per cadascun dels polígons UA-4 i UA14, 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. Aquest projecte haurà d'incloure totes les càrregues d'urbanització del sector, que es determinen en aquesta modificació puntual de PGM. Així mateix, haurà de tenir en compte les despeses d'urbanització avançades i abonades amb anterioritat, si s'escau.

3. El projecte d'urbanització pot implantar infraestructures en el susbsòl del sistema de parcs i jardins (clau 6b). En tot cas el projecte ha de garantir la funcionalitat dels sistema de parcs i jardins.

4. El projecte d'urbanització del sector incorporarà les reserves necessàries quant a aparcament de turismes, motocicletes, càrrega i descàrrega i punt de càrrega de vehicles.

5. L'enjardinament dels espais lliures haurà de realitzar-se utilitzant preferentment vegetació autòctona i/o espècies bioclimàticament adaptades, evitant en la mesura del possible la seva pavimentació i artificialització, tot tenint en consideració les determinacions de l'informe ambiental i la normativa urbanística.

6. Si són necessàries, s'hauran de fer reserves de sòl, servituds de pas i vols d'instal·lacions per a permetre la construcció i posterior operació d'un Centre de Distribució Elèctrica (CDE), així com de les instal·lacions d'extensió de distribució necessàries. El CDE haurà de situar-se en les parcel·les d'aprofitament privat del sector.

7. El projecte d'urbanització haurà de definir les solucions constructives necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establert al planejament.

8. El contingut i determinacions del projecte d'urbanització estarà al que s'estableixi a la legislació vigent aplicable en aquesta matèria.

9. Les especificacions per al projecte/s d'urbanització del sector Canal de la Dreta es detallaran en el corresponent Pla de Millora Urbana.

SECCIÓ III. PLA D'ETAPES

Article 25.- Pla d'Etapes

D'acord amb l'article 58 del TRLU, les determinacions d'aquesta modificació de planejament pel que fa a les prioritats i les previsions temporals de l'execució del pla són:

- Parcel·les incloses actualment als UA2 i UA3 per actuació directa
- Es defineix una única etapa per a l'execució total de cadascun dels polígons d'actuació urbanística delimitat en aquesta MPGM, es fixa un termini de 4 anys, prorrogable en un any més, per la total execució de la urbanització dels polígons des de l'aprovació definitiva i executivitat de la present modificació.

- Quant a la gestió vinculada a les porcions de sòl de l'actual polígon UA-2 a urbanitzar, aquesta petita porció s'haurà de simultanejar amb l'execució de la compleció del semivial del carrer Bonaventura Calopa amb el desenvolupament del PMU-Canal de la Dreta.
- Es fixa un termini màxim de 3 anys per la tramitació del PMU Canal de la Dreta.
- La compleció de la urbanització del carrer Bonaventura Calopa, actualment parcialment executada, correspon, parcialment, a diversos sectors i polígons o execució directa per part de l'Ajuntament, en algun tram. Per aquest motiu es preveu que aquesta urbanització pugui avançar-se, si s'escau, a l'execució del polígon d'actuació urbanística definit en aquesta MPGM, si així fos necessari. L'administració podrà rescabalar-se de les despeses d'urbanització que s'avancin.

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

Article 26.- Deures de les persones propietàries del sector de planejament derivat i els polígons d'actuació urbanística:

1. A aquests polígons d'actuació urbanística, així com al sector de planejament derivat, els hi serà d'aplicació el deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat que determina l'article 43 del TRLU.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. El conjunt de propietaris del sector, amb les especificitats establertes per la legislació vigent, haurà de fer front a les càrregues d'urbanització i execució del sector. Entre aquestes cal destacar:

- les despeses d'urbanització internes corresponents a les pròpies del sector delimitat que venen regulades en la legislació vigent. És a dir, les despeses de la redacció dels instruments de planejament i gestió, inclosa la present modificació de PGM, les de la indemnització de les edificacions que resultin incompatibles amb la nova ordenació, les de l'aprofitament de cessió obligatòria; així com les de l'obra urbanitzadora dels sistemes de cessió i dels sistemes viaris inclosos dins l'àmbit del polígon d'actuació.
- Respecte les despeses d'urbanització externes, es determina que han de ser assumides les que corresponen a les obres de compleció de la d'urbanització dels trams al que donen front que es vegin afectat per l'execució del polígon o sector. Es tracta dels següents carrers:
    - En el cas del polígon d'actuació UA-14 el carrer Sant Pere més Baix, en el tram confrontant a l'àmbit de la present MPGM, parcialment urbanitzat, en l'actualitat.
    - En el cas del sector Canal de la Dreta, la compleció de la urbanització del semivial del carrer Bonaventura Calopa en el tram al qual hi dona front.
- L'execució de les solucions constructives necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establert al planejament, així com per l'adaptació a les cotes d'accés a les parcel·les privades o als espais públics, que s'hagin detallat específicament per cada polígon en aquesta normativa urbanística.

Article 27.- Cessions en àmbits de planejament derivat

1. A les persones propietàries de sòl del sector de planejament derivat PMU Canal de la Dreta, els hi és d'aplicació el deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà consolidat corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, segons l'establert a l'article 43.1.a) del TRLU.

2. Als efectes del compliment de l'article 43.1.c) caldrà, en el moment de l'aprovació del Pla de Millora Urbana, la justificació del càlcul comparatiu de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent i de la nova ordenació, a l'objecte de verificar l'aplicabilitat o no de l'article 43.1.c) del TRLU.

Article 28.- Cessions en polígons d'actuació urbanística

A les persones propietàries de sòl dels polígons d'actuació urbanística UA-4 i UA-14 els hi és d'aplicació el deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà consolidat corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, segons l'establert a l'article 43.1 del TRLU.
En el moment de la reparcel·lació caldrà justificar l'aplicació dels articles 133.2 134 i 138.2 del RLUC en les finques amb edificacions existents.

Article 29.- Condicions de parcel·lació posteriors a l'execució urbanística

1. Quan el projecte de reparcel·lació hagi adjudicat parcel·les superiors a les previstes segons la normativa que es detalla, la realització de les operacions jurídiques per a conformar les parcel·les de menors dimensions, requereix la prèvia obtenció de llicència municipal.

2. Per tal que s'admeti la segregació, les parcel·les resultants hauran de complir les condicions de parcel·lació establertes a les NU de PGM per la qualificació corresponent.

3. No s'admet la parcel.lació en el cas de la parcel·la de Villa Rosita (clau 8a), essent possible la divisió horitzontal només en els casos establerts a l'article 11 de les NU de la Modificació puntual del Pla general metropolità relativa a la clau 8a, verd privat protegit.

CAPÍTOL VII. NORMATIVA AMBIENTAL

Article 30.- Mesures preventives i recomanacions des de la vessant ambiental

Els àmbits d'atenció i mesures preventives a considerar des de la perspectiva ambiental, que a tall de recomanacions que hauran de tenir-se en consideració en l'elaboració del Pla de Millora Urbana del sector Canal de la Dreta i dels polígons d'actuació urbanística UA-4 i UA-14 són:

1. Quant al foment de la qualitat del paisatge urbà es proposa que s'inclogui:
· la integració de les tipologies edificatòries al context de nucli històric preexistent,
· l'ordenació a la topografia i a les diferències de cota existents dins l'àmbit.
· els espais verds de qualitat, que espongin la trama urbana i generin infraestructura verda
· la integració visual i paisatgística dels nous edificis i altres elements urbans, tenint en compte l'ús dels diferents materials, les textures i els cromatismes.
· l'espai públic que faciliti el trànsit de vianants, bicicletes i d'altres vehicles de mobilitat personal.

2. En relació al tractament dels espais verds i el foment de la biodiversitat es proposa:
. Prioritzar l'ús d'espècies de flora autòctona i adaptades climàticament, de baixos requeriments hídrics i, si més no, tolerants al calor i a la sequera
. Evitar l'ús d'espècies exòtiques invasores,
. Evitar l'ús de parterres de gespa i aplicar tècniques de xerojardineria –ús d'espècies de baix consum d'aigua, utilització d'encoixinat orgànic, distribució per hidrozones, entre d'altres–

. Considerar la preservació de la vegetació preexistent a l'àmbit, de port arbori o arbustiu, sempre i quan es trobi en bon estat fitosanitari i no correspongui a espècies exòtiques amb potencial invasor.
. Utilitzar la vegetació per crear zones d'ombra i refugis climàtics; usant arbrat caducifoli
. Minimitzar la impermeabilització del sòl, tot afavorint el drenatge natural i la infiltració.
. Ordenació ambiental de l'enllumenament tot garantint les condicions de seguretat en zones de pas.
. fomentar la biodiversitat faunística mitjançant la utilització de vegetació diversa en nombre d'espècies, estructurada d'una manera el més natural possible, amb certa estratificació, ús de tanques vegetals arbustives, integrades per més d'una espècie. Usar espècies adequades i elements complementaris beneficiosos per a diferents grups faunístics

CAPÍTOL VIII. NORMATIVA SECTORIAL

Article 31.- Servituds aeronàutiques:

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Josep Tarradellas Barcelona-El Prat.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie Cónica, entre otras. Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 50 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 105 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 6 plantas, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento."

Article 32 Criteris de mobilitat sostenible

Així mateix, en qualsevol cas es recomana que s'apliquin 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 33 Inundabilitat

En materia d'inundabilitat s'estableixen per als terrenys inundables segons l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua els condicionants següents:

- *El terrenys inundables (500 anys de període) de retorn amb caràcter previ a l'inici de les obres el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en que s'acrediti que existeix una anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.*
- *En zones urbanes consolidades afectades per inundabilitat, el planejament general haurà de presentar un pla de gestió de riscos*

d'inundació en el que plantejarà les mesures encaminades per reduir els riscos d'inundació en aquest àmbit.

- *Caldrà que el promotor en el cas que l'actuació sigui objecte d'autorització d'obres en DPH o Zona de Policia de lleres presenti la declaració responsable al sol·licitar la autorització a l'ACA.*
- *L'obligatorietat que el projecte d'urbanització defineixi les solucions constructives necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establert al planejament i la seva execució no perjudiqui l'entorn en matèria d'inundabilitat.*

En els terrenys inundables pendents de planejament derivat, caldrà sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua i incorporar les seves consideracions en el corresponent document.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

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.

DISPOSICIÓ FINAL

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

4.- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Els plànols d'informació i ordenació de la present MPGM es troben en document a part amb el següent nom: **2-PLÀNOLS I DOCUMENT COMPRENSIU_MPGM Puig Castell**

5.- DOCUMENT COMPRENSIU

El document comprensiu es troba en document a part.

ANNEXES (cada annex es troba en document a part, amb el següent nom).

3- ANNEX 1.- MEMÒRIA PARTICIPATIVA_MPGM Puig Castell

4- ANNEX 2.- INFORME AMBIENTAL_MPGM Puig Castell

5- ANNEX INFORMATIU