



## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA MILLORA DE L'ÀMBIT DE CAN CARRERES VELL

### **Volum II. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ**

**DOCUMENTACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA MILLORA DE L'ÀMBIT DE CAN CARRERES VELL**

**DOCUMENT COMPRESIU**

**Volum I. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ**

**Volum II. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ**

**Volum III. NORMATIVA**

**Volum IV. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

**Volum V. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

**Volum VI. PLÀNOLS FITXES NORMATIVES**

**Volum VII. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC**

**Volum VIII. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

**Volum IX. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**

**ANNEXES**



## ÍNDEX DE LA MEMÒRIA D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ

1. **MEMORIA DE LA INFORMACIÓ**
  - 1.1 INTRODUCCIÓ
  - 1.2 SITUACIÓ I ÀMBIT
  - 1.3 ESTAT ACTUAL I HISTÒRIC
  - 1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
  - 1.5 MARC NORMATIU
    - 1.5.1 MARC LEGAL APLICABLE
    - 1.5.2 PLANEJAMENT TERRITORIAL
    - 1.5.3 UNITATS DEL CATÀLEG DE PAISATGE A L'ÀMBIT
    - 1.5.4 PLANEJAMENT URBANÍSTIC
    - 1.5.5 RISCOS IDENTIFICATS QUE AFECTEN A L'ÀMBIT
    - 1.5.6 PERSPECTIVA DE GÈNERE I IGUALTAT
  - 1.6 DESENVOLUPAMENT I ESTAT D'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT
  - 1.7 SERVEIS EXISTENTS
  - 1.8 ANÀLISI I DIAGNOSI URBANÍSTICA
    - 1.8.1 ANÀLISI TERRITORIAL
    - 1.8.2 ANÀLISI DETALLAT DE L'ÀMBIT
    - 1.8.3 RISCOS
  - 1.9 ANTECEDENTS, TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA I PARTICIPACIÓ CIUTADANA
2. **MEMORIA DE L'ORDENACIÓ**
  - 2.1 OBJECTIUS I MODEL PROPOSAT
    - 2.1.1 OBJECTIUS ESPECÍFICS DE LA MPGM
    - 2.1.2 MODEL TERRITORIAL
    - 2.1.3 MODEL DEL SECTOR: VINCLE ENTRE EL RURAL I L'URBÀ
  - 2.2 DESCRIPCIÓ GLOBAL DE LA PROPOSTA DE PLANEJAMENT
    - 2.2.1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA
    - 2.2.2 APROFITAMENT PROPOSAT
  - 2.3 DESCRIPCIÓ DETALLADA DEL SECTOR URBANITZABLE DE CAN CARRERES VELL
    - 2.3.1 QUALIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA
    - 2.3.2 REGULACIÓ I REGULACIÓ DE LA VIALITAT
    - 2.3.3 REGULACIÓ I REGULACIÓ DELS ESPAIS LLIURES
    - 2.3.4 REGULACIÓ DELS NOUS EQUIPAMENTS
    - 2.3.5 ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
      - 2.3.5.1 DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LA INTEGRACIÓ VOLUMÈTRICA SEGONS LA SEVA LOCALITZACIÓ
      - 2.3.5.2 DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES PROPOSADES
      - 2.3.5.3 UNITATS MÍNIMES DE PROJECTE
    - 2.3.6 REGULACIÓ DELS USOS PRIVATIUS
  - 2.4 DESCRIPCIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT DEL CARRER LILÀS
  - 2.5 DESCRIPCIÓ DETALLADA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ DEL NUCLI ANTIC DE CAN CARRERES VELL
  - 2.6 DESENVOLUPAMENT DE LA MPGM. GESTIÓ
  - 2.7 QUADRES DE SUPERFÍCIES
  - 2.8 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
  - 2.9 JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT PRINCIPIS GENERALS DE L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
    - 2.9.1 JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT DE REVISIÓ DEL PGM
    - 2.9.2 JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE I VALORACIÓ MEDIAMBIENTAL DE L'ACTUACIÓ
    - 2.9.3 JUSTIFICACIÓ DE LA COHERÈNCIA AMB EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL
    - 2.9.4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PRINCIPÍ D'EQUITATIVA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES
    - 2.9.5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES D'HABITATGE ASSEQUIBLE I DE PROTECCIÓ PÚBLICA
    - 2.9.6 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'ESTÀNDARDS D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS
    - 2.9.7 COMPLIMENT DEL MANTENIMENT DELS ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS ESPORTIUS ('ARTICLE 98 DEL TRLUC)
  - 2.10 MEMÒRIA SOCIAL
  - 2.11 ADEQUACIÓ URBANÍSTICA A LA PERSPECTIVA DE GÈNERE I IGUALTAT
  - 2.12 MESURES PER AFAVORIR L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE.

## 2. MEMORIA DE L'ORDENACIÓ

### 2.1 OBJECTIUS I MODEL PROPOSAT

#### 2.1.1 OBJECTIUS ESPECÍFICS DE LA MPGM

Els objectius que persegueix la MPGM són els següents:

- 1) **Millorar l'ordenació vigent, des del punt de vista mediambiental, social i patrimonial** i de manera **més respectuosa amb el caràcter del nucli antic de Can Carreres Vell i l'entorn natural de la vall**, amb uns fronts urbans integrats paisatgísticament amb l'entorn. I sense incrementar ni el nombre d'habitatges, ni el sostre, ni els usos admissibles o la intensitat d'aquests.
- 2) **Articular la transició entre ciutat i sistema forestal mitjançant espais lliures i equipaments de caràcter rústic**, amb usos socio-ambientals al voltant del futur teixit residencial i del nucli antic existent, **per tal facilitar l'accés i ús d'espais per a l'activitat a l'aire lliure i gaudi de la natura a la ciutadania**. Però fixant part important de l'afluència i evitar incrementar la pressió antròpica sobre àrees naturals més sensibles. Horts lúdics, conreus de secà i espais d'oci a l'aire lliure a tocar dels habitatges que funcionin, alhora, com a franges de protecció contra els incendis.
- 3) **Millorar la connexió de la muntanya de Sant Ramon amb la ciutat donant continuïtat als itineraris preexistents amb els espais lliures, prioritzant la mobilitat activa i el transport públic**.
- 4) **Millorar les condicions de connectivitat i mobilitat al nucli antic de Can Carreres Vell**, clarificant els recorreguts de vianants i consolidant el vial de connexió amb els barris de Pedres Blanques i Marianao.
- 5) **Reforçar el dinamisme social dels barris de l'entorn introduint una plaça de referència** (a la cruïlla entre el carrer Lilàs i l'avda. de Can Carreres) i **alguns serveis de proximitat** (petits locals en planta baixa) a l'objecte de reduir la dependència funcional i la mobilitat forçada cap a la resta de serveis de ciutat i millorar així la qualitat de vida dels habitants del nou teixit proposat i de les urbanitzacions de l'entorn més immediat.
- 6) **Planejar una ordenació més inclusiva**, que afavorixi les relacions i la vida comunitària, tot reforçant la vigilància informal de l'espai públic, amb especial cura pel que fa als límits entre aquest i els espais privats. Preveient nous espais públics de relació tant a l'entorn dels nous habitatges com al nucli antic, mitjançant una nova plaça-mirador davant de la masia.



- 7) **Crear un nou parc de vora** en el nou front sud del nou teixit proposat, promovent un espai públic de referència cap al paisatge i un nou espai de trobada social entre les persones que viuen en aquest entorn i les persones que hi accedeixin per a gaudir del contacte amb la natura.
- 8) **Millorar l'ordenació i determinacions relatives al nucli antic amb voluntat de reconèixer i donar valor a aquest teixit** preexistent tan singular. Conservant aquells elements i trets més identitaris i de manera que qualsevol actuació en aquest no hi impacti negativament, sinó que al contrari, contribueixi a posar-lo en valor.
- 9) **Adaptar i integrar visualment les edificacions de l'àmbit en el marc paisatgístic de l'entorn.** Tant del nucli antic, com del sector urbanitzable. Mitjançant una ordenació volumètrica que ho faciliti, així com també amb criteris que n'afavoreixin la integració utilitzant materials constructius amb acabats cromàtics respectuosos amb l'entorn.
- 10) **Preservar i posar en valor les preexistències del lloc:** el nucli antic, el paisatge agroforestal, la riera i els murs de pedra seca, cabanes, feixes i altres elements d'arquitectura rural popular que hi ha a l'àmbit.
- 11) **Garantir que l'ordenació pugui donar compliment a les normatives sectorials** atès que és una mancança del planejament vigent atesos els anys transcorreguts des de la seva aprovació.

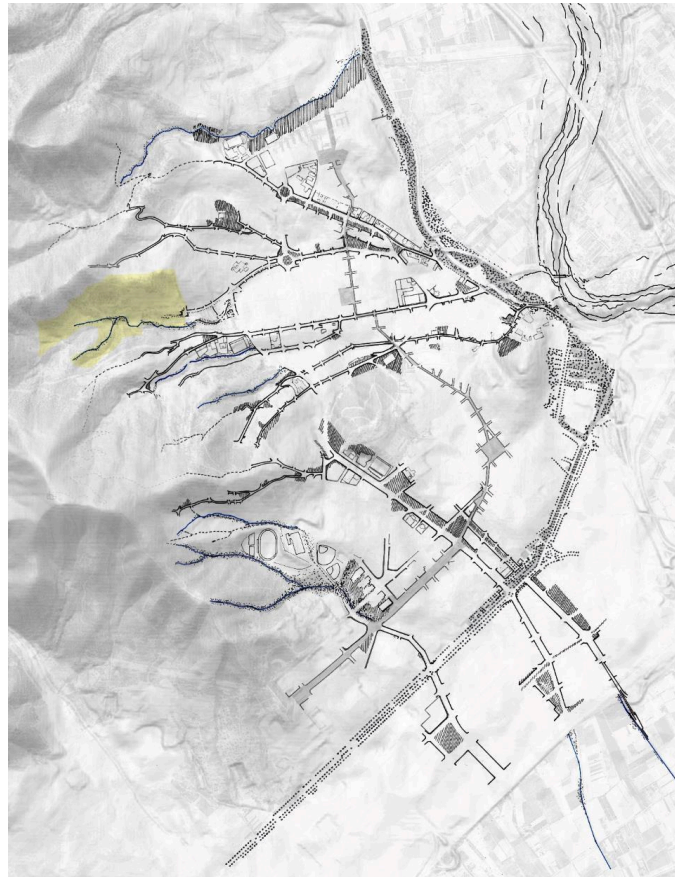
## 2.1.2 MODEL TERRITORIAL

El model urbanístic proposat es planteja des del conjunt de l'escala municipal, integrant i evolucionant el model d'estructura dels espais lliures definit per l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) l'any 2016. Aquesta estructura s'assenta sobre la línia de samontà i és capaç de vincular tots els barris del municipi amb els espais naturals del seu entorn i el conjunt de la metròpoli. Un model que està servint per vehicular múltiples actuacions, i que serveix també per reforçar la vinculació d'aquesta MPGM amb el conjunt del territori, i per tant la **justificació i vehiculació de l'interès públic**. Es tracta d'un nou marc municipal de referència que s'organitza al voltant de **tres grans conceptes**:

**Els eixos cívics:** s'estableixen com a elements estructuradors de la ciutat compacta, connectant els barris i lligant en el seu recorregut els grans parcs d'interès urbà, com la Muntanyeta, el parc de la Riera de Fonollar i el futur parc de la riera de Can Soler.

**La membrana:** agrupa el conjunt d'espais lliures intersticials que defineix la vora entre el sistema urbà i el pla del delta, on l'espai lliure caldria que superés el seu valor funcional per esdevenir lloc de trobada, oci i lleure.

**L'espina de la C-245 :** combina el paper d'eix econòmic i funcional intermunicipal, on els espais lliures disposats en espina articulen els espais més metropolitans amb els espais més urbans. Però aquestes espines s'enfilen més enllà de la ciutat compacta i s'infilten cap a les vessants de Sant Ramon. Són capil·laritats transversals, que reforcen les relacions de la muntanya a la plana, definint espais i àmbits d'oportunitat importants pel relligat i millora dels barris.



Tanmateix, la proposta original d'estructura no reconeix l'antic element fluvial de l'eix de Can Carreres, que va esdevenir en l'Avinguda de Can Carreres actual. Així, es proposa l'evolució d'aquest model per reconèixer i integrar aquest nou eix verd en el model municipal. que comptarà amb una capçalera estratègica coincident amb l'àmbit d'aquesta MPGM. La construcció d'aquest nou repte municipal: **el desvetllament de l'eix verd de Can Carreres des del riu fins la muntanya de Sant Ramon**, compta amb un enorme potencial social i ambiental. Dins d'aquesta visió, l'àmbit de Can Carreres destaca pel seu **rol de capçalera d'aquest eix verd**. S'obre l'oportunitat, i també responsabilitat territorial, de fer que aquest espai s'ordeni d'acord la seva posició entre l'espai agroforestal i l'espai urbà. La unificació d'aquests dos paisatges, que actualment funcionen amb total independència, esdevé una de les idees força per fer una bona proposta d'ordenació.



### 2.1.3 MODEL DEL SECTOR: VINCLE ENTRE EL RURAL I L'URBÀ

A partir de la definició del repte estratègic a escala municipal, és necessari definir un model d'intervenció detallat per concretar la proposta de planejament. Així, a més de les escales territorials i urbanes, el treball des de l'escala humana és també molt rellevant. Es tracta de fomentar el paisatge híbrid de l'indret, combinant amb encert els seus elements i l'activitat que s'hi desenvolupa, així com assimilar el moviment de les persones, la materialitat de l'entorn i punts de referència visuals com l'ermita de Sant Ramon. Des d'aquesta perspectiva, es proposen tres lectures complementàries que construeixen una proposta urbanística ben estructurada.

I. EL VERD QUE ORDENA EL CONJUNT URBÀ

II. RACIONALITZANT LA MOBILITAT I POTENCIANT ELS MODES MÉS RESPECTUOSOS AMB LA NATURA

III. UN TEIXIT DIVERS TIPOLÒGICAMENT QUE S'INTEGRA AMB EL PAISATGE

Amb aquest relat, la proposta evoluciona les alternatives proposades a l'avanç de pla, reforçant la seva estructura en relació a les traces del territori i la consecució del model.

Així mateix, la proposta s'ajusta a les directrius metropolitanes sobre aquest tipus de teixit de baixa densitat en el que s'insereix, elaborades en el marc del Pla Director Urbanístic Metropolità. Així, la proposta permetrà millorar la sostenibilitat urbana de tot l'entorn, aportant un nou espai verd estructural, una mobilitat més segura i sostenible, i la introducció d'uns espais públics amb alguna activitat molt acotada en planta baixa que reforcin la cohesió social i la seva pròpia sostenibilitat urbana.

Amb aquesta metodologia, s'evita un abordatge descontextualitzat de l'àmbit que, dissenyat de manera isolada o parcial, podria entrar en contradicció amb altres elements o funcions importants del entorn, ja siguin existents o potencials.



## I. EL VERD QUE ORDENA EL CONJUNT URBÀ

L'ordenació de l'àmbit s'estructura fonamentalment a través dels espais lliures que veu incrementat considerablement la seva superfície. Aquests espais lliures es componen de diferents tipologies d'espais (espais verds més urbanitzats, d'altres més rústics naturalitzats, entorns fluvials vinculats als torrents, jardins privats del nou teixit residencial, o espais d'equipament amb un nivell d'ocupació mínim que aporten serveis ambientals i socio-culturals vinculats als espais oberts. A continuació es presenten les estratègies sobre el verd, que no només milloraran la qualitat de vida dels habitants, sinó que també reforçaran la sostenibilitat a llarg termini de Can Carreres com a model d'integració entre la natura i la ciutat.

- **Un verd que embolcalla el nou teixit proposat**

Els espais verds (sistema d'espais lliures i equipaments) delimiten com membranes els teixits construïts, garantint uns límits clars d'aquests i alhora promouen un contacte franc i qualitatiu entre aquests i el paisatge de l'entorn. Així, el nou teixit residencial proposat quedarà delimitat per un espai verd, que el separarà del nucli antic de Can Carreres. D'aquesta manera, aquest mantindrà així el seu caràcter originàriament rural, aïllat i vernacular identitari. Majoritàriament, aquest espai verd està format per espais que ja tenen una condició natural, amb presència de diferents estrats vegetals, pel que no serà convenient urbanitzar-los.

- **La creació d'un nou parc de vora**

Dins d'aquesta franja verda, es proposa que la part que fa contacte amb el front sud del nou teixit residencial, esdevingui un nou parc de vora, amb un major nivell d'urbanització i serveis per a la ciutadania.

- **Reforçament de continuïtats ambientals**

La delimitació urbanística del flux preferent de les aigües de la riera permet la seva consolidació com a element naturalitzat. Complementàriament la franja de separació entre el nucli antic i el nou teixit proposat permetrà generar una continuïtat ambiental transversal a la vall i a la pròpia riera.

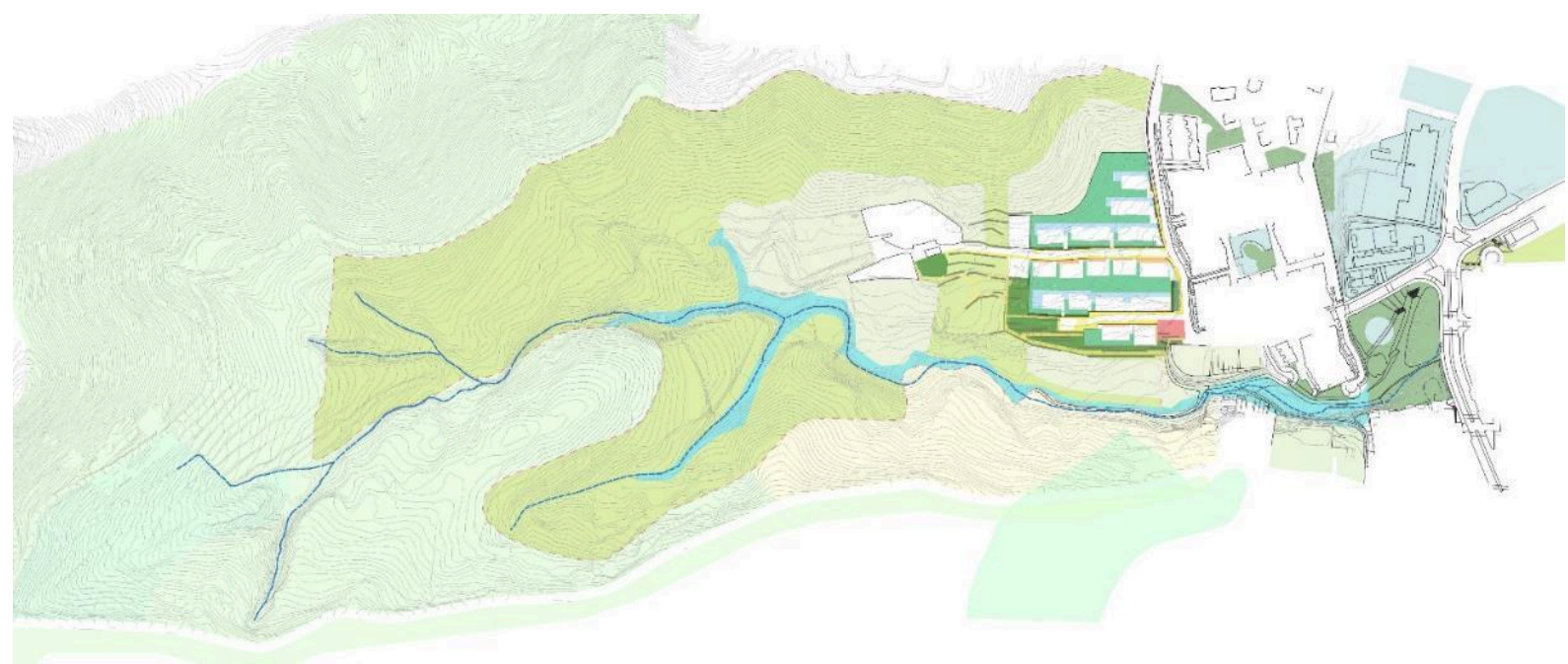
- **Franges d'equipaments amb serveis ambientals**

Es delimiten franges d'equipaments amb serveis ambientals de baixa aflluència i mínima edificabilitat, que puguin gestionar també la protecció contra incendis. Dins d'aquesta estratègia, es defineix un gradient de diferents tipologies en funció de la seva posició i potencialitat (de les que puguin tenir algun ús més social, a les que tinguin una vocació més clarament ambiental).

- **Els jardins privats com a part del patró i la imatge vegetal**

L'espai privat ha de col·laborar a crear un paisatge interior i exterior atractiu ambientalment. És per això que, per exemple, alguns dels límits d'aquests jardins es resoldran amb talussos ajardinats sense tanques al davant, minimitzant la percepció de l'edificació i reforçant el caràcter verd del nou teixit.



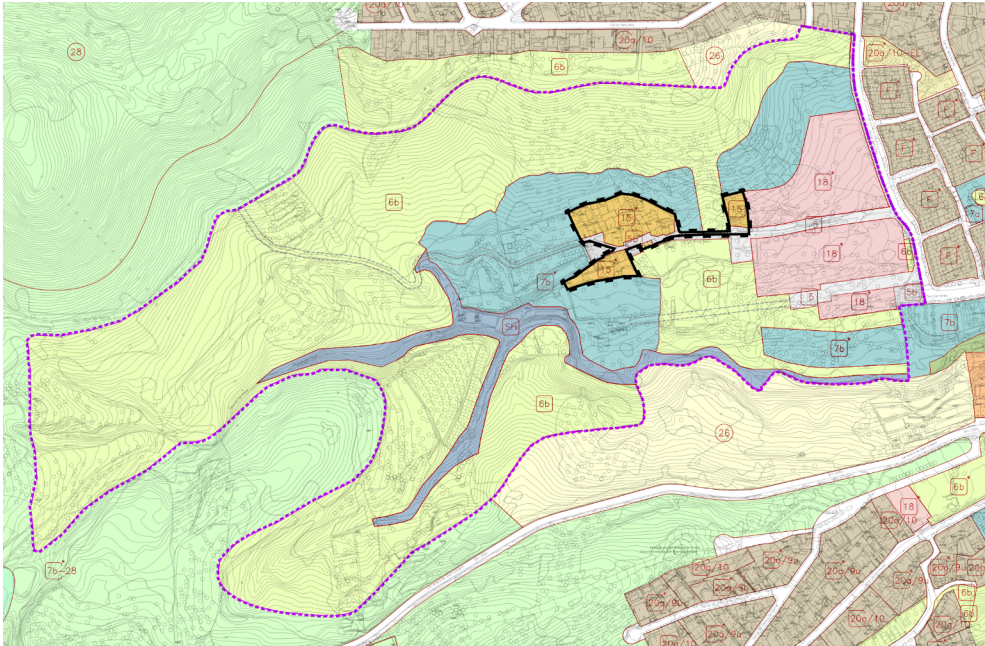


## II. RACIONALITZANT LA MOBILITAT I POTENCIANT ELS MODES MÉS RESPECTUOSOS AMB LA NATURA

L'ordenació de l'àmbit ha de permetre introduir mesures per a una mobilitat més sostenible i respectuosa amb l'entorn, sensible ambientalment.

- **Reduir la vialitat rodada a la mínima expressió**

Sobre el límit est de l'àmbit, on es situa el carrer existent (c/ Lilàs), la proposta planteja dos nous carrers rodats amb els que es podrà garantir l'accessibilitat a totes les finques proposades. El primer coincideix aproximadament amb la prolongació de l'Avinguda de Can Carreres i el segon recupera la traça de l'antic camí del nucli històric de Can Carreres. Aquest segon es resol amb un caràcter més urbà en el primer tram, fent front al nou teixit residencial i pren un caràcter molt més tou i rural quan s'estén per arribar al nucli antic. La proposta, preserva una pista forestal existent que enllaça el nucli antic de Can Carreres amb l'entorn rural i amb l'anell verd de Sant Boi al punt de l'Estret de roques i la carretera de Sant Climent. Aquesta via, ofereix un segon accés i sortida al nucli, que garanteix l'accés per part de vehicles d'emergències en el cas que el camí vell quedés compromès. La delimitació d'aquesta vialitat rústica no queda fixada amb una qualificació específica per tal de permetre l'adaptació de la pista a futurs ajustos en el seu traçat. No obstant, el pla determina la seva continuïtat. Complementàriament es crea una nova pista de caràcter forestal que doni continuïtat a l'eix de l'avinguda de Can Carreres i permetrà un segon accés a l'àmbit qualificat d'equipament on s'hi podran ubicar horts socials.



- **Priorització de la mobilitat activa**

Es prioritzen altres modes de desplaçament, com anar a peu o en bicicleta, al voltant de les dues traces principals: el camí vell històric de Can Carreres, com a eix estructurant del nou teixit urbà, i la continuïtat de l'avinguda de Can Carreres cap a la muntanya de Sant Ramon. Aquestes vies preserven la història i la connexió amb el passat. A escala municipal, aquesta mobilitat s'ha d'estendre cap a la part més central de la ciutat principalment per l'eix de Can Carreres, on es localitzen parades de transport públic i tots els serveis. Aquesta vinculació facilitarà una mobilitat més sostenible, més saludable i més respectuosa amb el medi ambient.

- **Relligat amb l'entorn urbà**

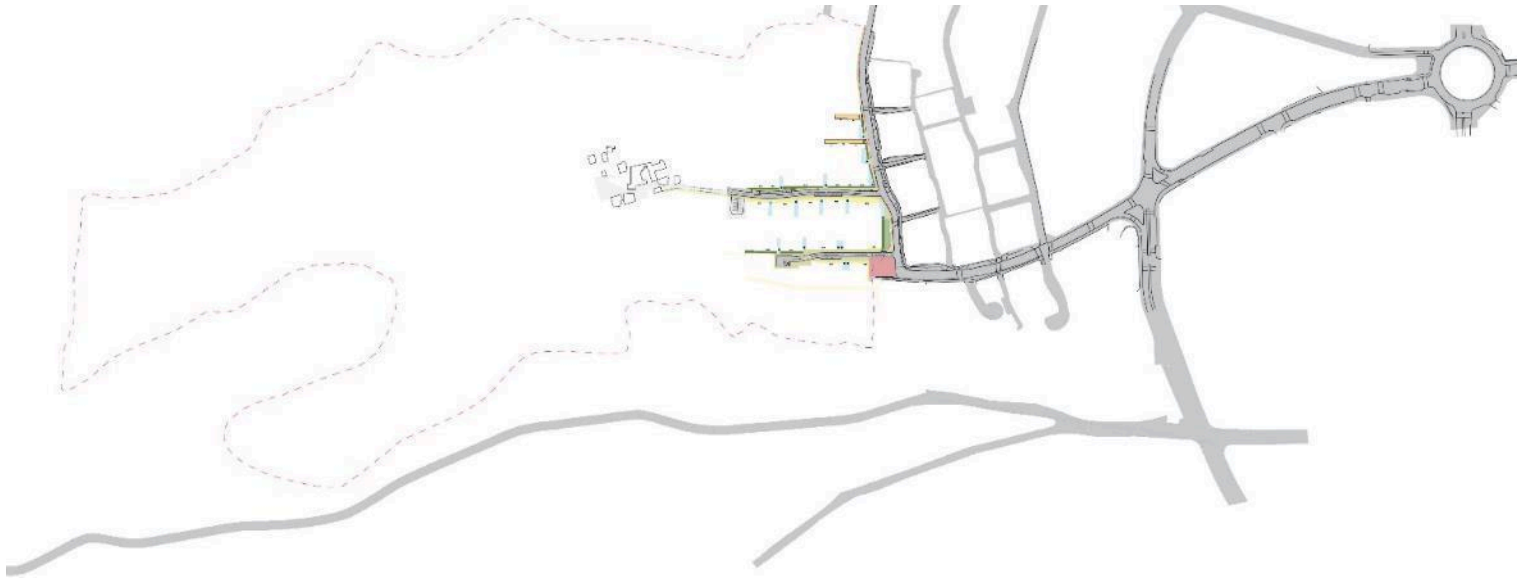
L'ordenació proposada permet generar continuïtats clares amb els passatges i carrers del barri de Pedres Blanques, millorant la connexió entre les diferents parts del barri integrant-les i connectant-les mitjançant una mobilitat més capil·lar i quotidiana.



- **Una nova plaça de referència**

Es preveu ancorar el nou parc de vora amb una nova plaça urbana que pugui centralitzar altres usos en planta baixa i esdevenir la porta del nou teixit amb la ciutat existent. Amb la voluntat de potenciar la vida comunitària i l'ús social en l'espai públic, amb vistes privilegiades, que es configuren un lloc de trobada atractiu per al veïnat del sector i dels barris propers.





### III. UN TEIXIT DIVERS TIPOLÒGICAMENT QUE S'INTEGRA AMB EL PAISATGE

Finalment, la conformació del nou teixit edificat és clau per assolir un conjunt integrat i qualitatiu.

- **Preservació de la identitat i el caràcter rural del nucli antic de Can Carreres**

L'ordenació proposada per al propi nucli s'ha fet amb voluntat de reconèixer i donar valor a aquest teixit preexistent tan singular tant a la ciutat de Sant Boi com a l'entorn metropolità, tot evitant-ne el creixement que el planejament vigent preveia. De manera que qualsevol actuació en aquest no impacti negativament ni en el conjunt, ni en el paisatge, sinó que al contrari, contribueixi a posar-lo en valor.

- **Un nou teixit domèstic fet de fronts edificats atractius i integrats amb el paisatge**

Per garantir una visió clara de la cubeta de la vall, es dissenyen els fronts de manera que no obstrueixin la lectura visual de l'entorn natural, reforçant el diàleg, tan visual com funcional, amb els espais agroforestals de Sant Ramon. En concret, les alçades dels edificis es mantenen molt reduïdes i generen retranquejaments en els fronts a carrer per garantir una millor integració amb l'espai públic.

- **Un teixit diferent fet de tipologies edificades diferents**

Aportar flexibilitat, heterogeneïtat i riquesa urbana a l'entorn mitjançant la combinació endreçada de diferents configuracions edificatòries. Aquesta diversitat és sinònim de riquesa urbana però alhora col·labora a reduir l'impacte visual, front a un model molt més monolític i rotund.

- **Una regulació volumètrica detallada però flexible**

Es proposa una regulació volumètrica detallada però flexible, que permet ajustar els edificis a les condicions del lloc.

- **Dissenyar els fronts per tal de maximitzar la vigilància informal dels espais públics**

És important introduir en el disseny urbà la mirada inclusiva amb especial cura dels col·lectius vulnerables. En aquest sentit, es fomenta la integració d'activitats comercials locals per dinamitzar certs espais públics, aportant vitalitat e interacció social. Però també la posició propera de les façanes residencials, reforça la percepció de seguretat del carrer. En aquest sentit no s'han previst expressament espais privatis en planta baixa en diverses unitats edificatòries.

- **Reduir en la mesura del possible el volum construïble**

Finalment, la proposta procura limitar al màxim el volum edificable per evitar un creixement urbà no justificat.

## **2.2 DESCRIPCIÓ GLOBAL DE LA PROPOSTA DE PLANEJAMENT**

### **2.2.1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA**

La MPGM inclou sòl urbà i sòl urbanitzable.

El nucli antic de Can Carreres es reconeix com a sòl urbà, concretant els paràmetres i els deures pendents per assolir la seva consolidació. A més, també s'inclou una petita porció de sòl urbà, qualificat pel planejament vigent de sistemes públics i de titularitat ja pública, en la cruïlla entre l'avinguda de Can Carreres i el carrer Lilàs, per tal d'adequar la seva qualificació a la proposta que es realitza en el sòl urbanitzable.

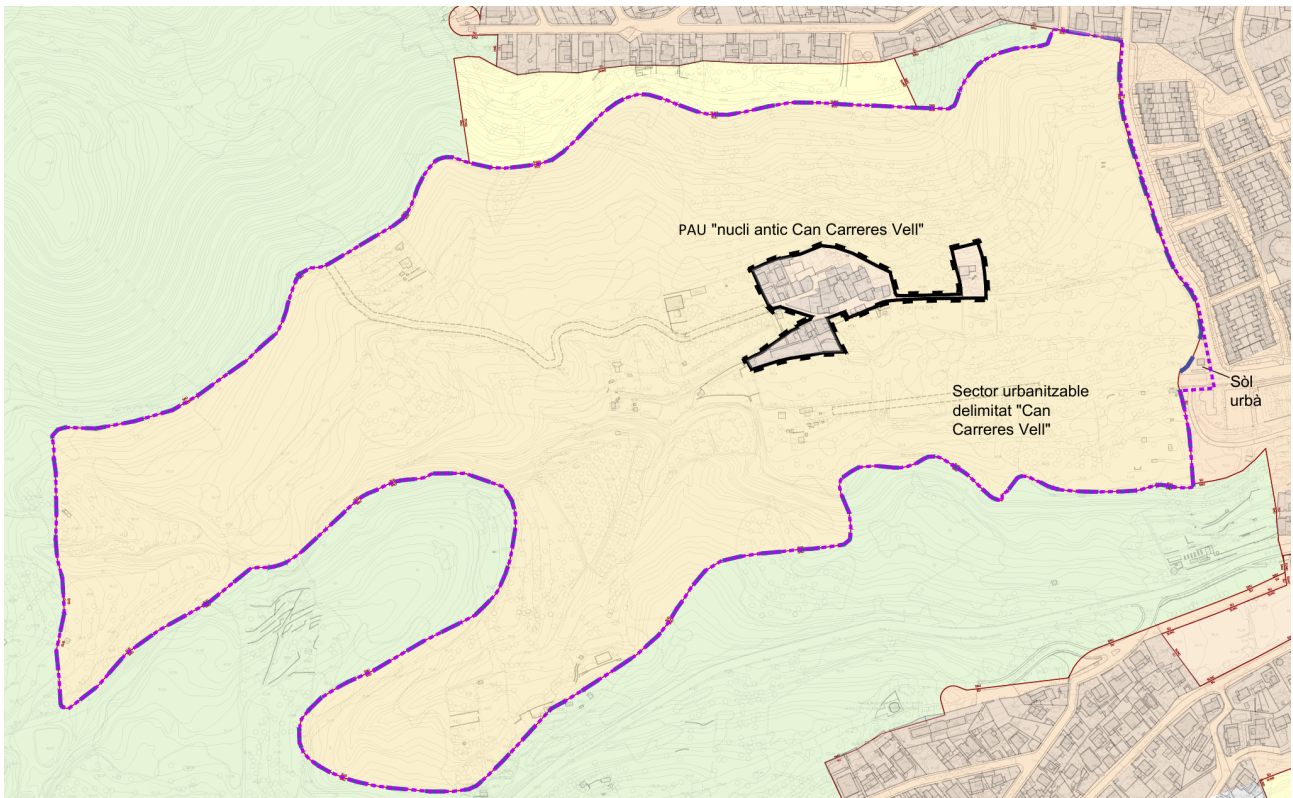
La resta de sòl que es troba pendent de dur a terme el procés de desenvolupament urbanístic, és sòl urbanitzable delimitat i s'ordena en aquesta MPGM. Concretament es tracta del sector de Can Carreres Vell.

En el quadre adjunt es quantifiquen els tres tipus de sòl, a nivell de classificació urbanística, que es proposen. Malgrat que com a sòl urbà, la superfície total és de 7.514 m<sup>2</sup>s, s'ha optat per llistar-los separadament en funció del seu origen. En el primer cas (sòl urbà en PAU) és un sòl que prové del SUD vigent i que coincideix amb el nucli antic de Can Carreres, reconeixent la seva condició urbana. En el segon cas (sòl urbà consolidat amb sistemes públics), és un sòl que s'incorpora en la MPGM per tal d'adequar la qualificació del sòl a la proposta urbanística del sector (SUD). Es pot observar com a nivell percentual, es tracta d'un ajust quantitativament molt poc rellevant.

<b>Classificació del sòl proposada de la MPGM</b>	<b>VIGENT</b>		<b>PROPOSTA</b>			<b>dif.</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>263.079</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>		<b>263.079</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>		
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	262.176	m <sup>2</sup> s	99,7%	255.565	m <sup>2</sup> s	97,1%	-6.611
Sòl urbà en PAU (SU)	-	m <sup>2</sup> s		6.611	m <sup>2</sup> s	2,5%	6.611
Sòl urbà consolidat amb sistemes públics (SU)	903	m <sup>2</sup> s	0,3%	903	m <sup>2</sup> s	0,3%	0

Segons el següent detall de qualificacions:

<b>Qualificació del sòl MPGM</b>		<b>VIGENT</b>			<b>PROPOSTA</b>			<b>dif.</b>
<b>TOTAL</b>		<b>263.079</b>	<b>m2s</b>	<b>103%</b>	<b>263.079</b>	<b>m2s</b>	<b>100%</b>	
<b>Zones</b>	<b>clau</b>	<b>35.641</b>	<b>m2s</b>	<b>13,9%</b>	<b>25.014</b>	<b>m2s</b>	<b>9,5%</b>	<b>-10.627</b>
20a9b	20a9b	5.452	m2s	2,1%				
20a7	20a7	4.396	m2s	1,7%				
20a10	20a10	993	m2s	0,4%				
Cases en filera	<b>F</b>	12.076	m2s	4,7%				
Zona ordenació volumètrica	18	-			19.367	m2s	7,4%	19.367
Sòl privat lliure d'edificació	EL	3.749	m2s	1,5%				-3.749
Conservació de l'estructura urbana	15	8.975	m2s	3,5%	5.647	m2s	2,1%	-3.328
<b>Sistemes</b>	<b>clau</b>	<b>227.438</b>	<b>m2s</b>	<b>89,0%</b>	<b>238.065</b>	<b>m2s</b>	<b>90,5%</b>	<b>10.627</b>
<b>Sistema viari</b>	<b>5 i 5b</b>	<b>13.635</b>	<b>m2s</b>	<b>5,3%</b>	<b>7.222</b>	<b>m2s</b>	<b>2,7%</b>	<b>-6.413</b>
Sistema viari principal	5	11.208	m2s	4,4%	5.045	m2s	1,9%	-6.163
Sistema viari cívic	5b	2.427		0,9%	2.177	m2s	0,8%	-250
<b>Sistema espais lliures urbans</b>	<b>6b i SH</b>	<b>172.995</b>	<b>m2s</b>	<b>67,7%</b>	<b>190.047</b>	<b>m2s</b>	<b>72,2%</b>	<b>17.052</b>
Espais lliures	6b	172.995	m2s	67,7%	176.991	m2s	67,3%	3.996
Sistema hidrogràfic	SH	-		0,0%	13.056	m2s	5,0%	13.056
<b>Sistema equipaments</b>	<b>7b</b>	<b>40.624</b>	<b>m2s</b>	<b>15,9%</b>	<b>40.796</b>	<b>m2s</b>	<b>15,5%</b>	<b>172</b>
<b>Serveis tècnics</b>	<b>4</b>	<b>184</b>	<b>m2s</b>	<b>20,4%</b>	<b>-</b>	<b>m2s</b>	<b>0,0%</b>	<b>-184</b>



## 2.2.2 APROFITAMENT PROPOSAT

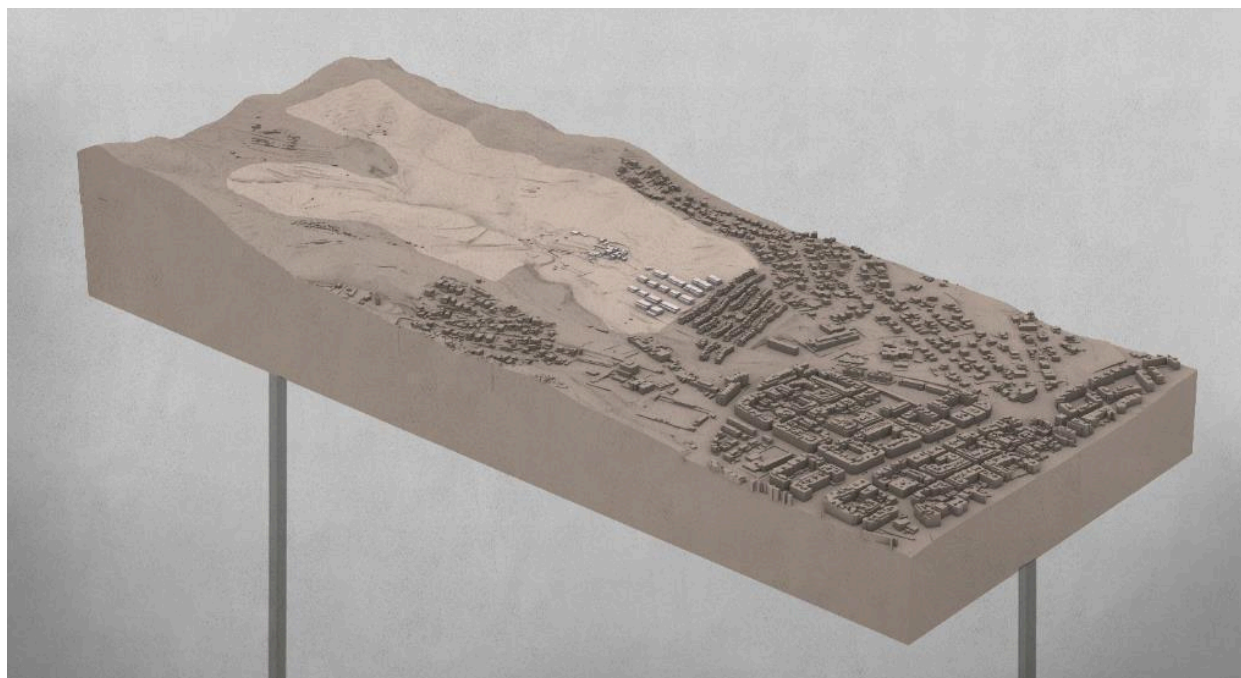
L'aprofitament urbanístic vigent es manté amb la proposta d'aquesta MPGM, únicament amb una petita reducció del sostre edificable relatiu al nucli antic de Can Carreres. El sostre total edificable proposat per la MPGM és de 18.094 m<sup>2</sup>st. Aquest es distribueix en 2.094 m<sup>2</sup>st pel nucli antic de Can Carreres (sòl urbà) amb un índex d'edificabilitat bruta de 0,3167 m<sup>2</sup>ts/m<sup>2</sup>s, i 16.000 m<sup>2</sup>st pel sector de Can Carreres Vell (sòl urbanitzable delimitat) amb un índex d'edificabilitat bruta de 0,0626 m<sup>2</sup>ts/m<sup>2</sup>s.

Pel que fa als usos, el nucli antic de Can Carreres es destina íntegrament a usos residencials amb 12 habitatges i els 2.094 m<sup>2</sup>st totals d'aquest subàmbit.

Respecte el sector de Can Carreres, es destinen 15.539 m<sup>2</sup>st a ús residencial amb 112 habitatges. El sostre restant de 461 m<sup>2</sup>st es destina a altres usos no residencials en planta baixa (tals com comerç, restauració, oficines, etc.). Dins del sostre d'habitatges, es destinen 10.228 m<sup>2</sup>st són per a edificacions plurifamiliars i 5.311 m<sup>2</sup>st per a unifamiliars.

<b>Sostre edificable MPGM (SUD + SU)</b>	<b>VIGENT</b>		<b>PROPOSTA</b>			<b>dif.</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>18.352</b>	<b>m<sup>2</sup>st</b>	<b>100,0%</b>	<b>18.094</b>	<b>m<sup>2</sup>st</b>	<b>100,0%</b>	<b>-258</b>
<b>Sostre residencial</b>	18.352	m <sup>2</sup> st	100,0%	17.633	m <sup>2</sup> st	97,5%	-719
Habitatges plurifamiliars	7.320	m <sup>2</sup> st	39,9%	10.228	m <sup>2</sup> st	56,6%	+2.908
Habitatges unifamiliars en filera	6.600	m <sup>2</sup> st	36,0%	5.311	m <sup>2</sup> st	29,3%	-1.289
Habitatges unifamiliars agrupades	1.600	m <sup>2</sup> st	8,7%	-			-1.600
Habitatges unifamiliars aïllats	480	m <sup>2</sup> st	2,6%	-			-480
Habitatges conservació estr. urbana	2.352	m <sup>2</sup> st	12,8%	2.094	m <sup>2</sup> st	11,6%	-258
<b>Sostre ús no residencial</b>	<b>-</b>	<b>m<sup>2</sup>st</b>	<b>0,0%</b>	<b>461</b>	<b>m<sup>2</sup>st</b>	<b>2,5%</b>	<b>+461</b>

<b>Habitatges MPGM (SUD + SU)</b>	<b>VIGENT</b>		<b>PROPOSTA</b>			<b>dif.</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>124</b>	<b>hab</b>	<b>0,7%</b>	<b>124</b>	<b>hab</b>	<b>100,0%</b>	<b>0</b>
Habitatges plurifamiliars nous	54	hab	43,5%	86	hab	69,4%	+32
Habitatges unifamiliars en filera nous	70	hab	56,5%	26	hab	21,0%	-44
Habitatges unifamiliars agrupades nous	16	hab	12,9%	-		0,0%	-44
Habitatges unifamiliars aïllats nous	2	hab	1,6%				
Habitatges unifamiliars nucli antic	12	hab	9,7%	9	hab	7,3%	-3
Habitatges plurifamiliars masia nucli antic				3	hab	2,4%	3





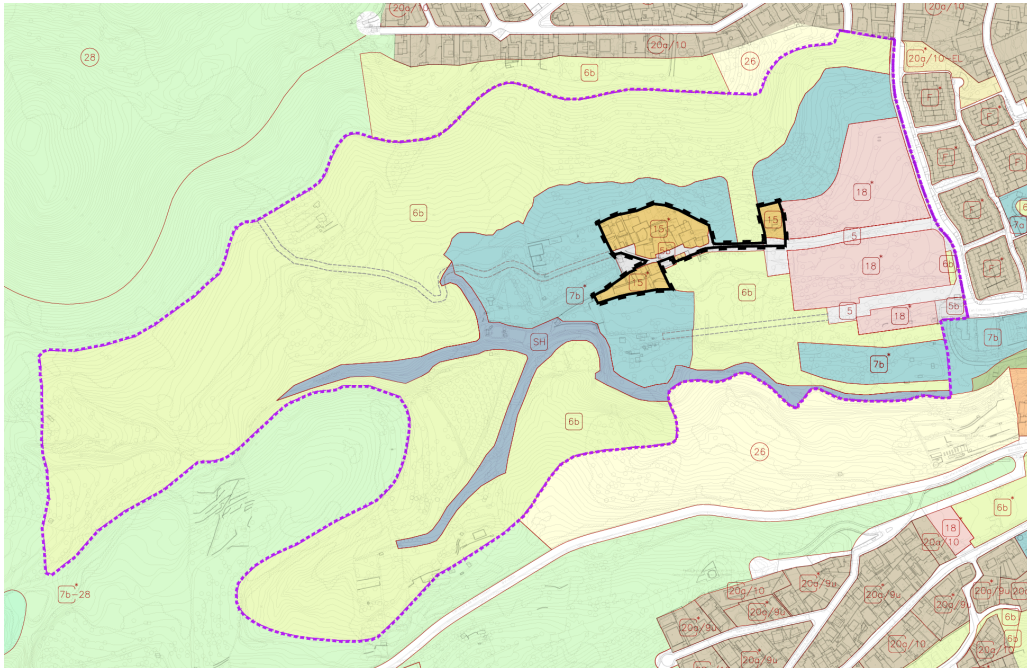
## 2.3 DESCRIPCIÓ DETALLADA DEL SECTOR URBANITZABLE DE CAN CARRERES VELL

A continuació es descriu detalladament l'ordenació proposada per al sector urbanitzable de Can Carreres Vell. En el benentès de que la descripció detallada corresponent al nucli antic de Can Carreres Vell s'inclou en un altre apartat d'aquesta memòria.

### 2.3.1 QUALIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA (del sector urbanitzable)

La proposta de qualificació del sòl es planteja per tal de vehicular urbanísticament el model urbà proposat i integrar les conclusions del document ambiental estratègic i les aportacions realitzades en el procés participatiu. Les qualificacions emprades encaixen tipològica i morfològicament amb el seu entorn, així com amb les diferents determinacions legals vinculades. La normativa urbanística d'aquesta MPGM regula específicament aquestes claus, però es fa una breu descripció de totes aquelles qualificacions que es proposen.

Qualificació sector proposat (SUD)		VIGENT		PROPOSTA		dif.		
<b>Subtotal</b>		<b>255.565</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>100%</b>	<b>255.565</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>100%</b>	
<b>Zones</b>	<b>clau</b>	<b>30.393</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>11,9%</b>	<b>19.367</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>7,6%</b>	<b>-11.026</b>
20a9b	20a9b	5.452	m <sup>2</sup> s	2,1%				
20a7	20a7	4.396	m <sup>2</sup> s	1,7%				
20a10	20a10	993	m <sup>2</sup> s	0,4%				
Cases en filera	<b>F</b>	12.076	m <sup>2</sup> s	4,7%				
Zona ordenació volumètrica	18	-			19.367	m <sup>2</sup> s	7,6%	19.367
Sòl privat lliure d'edificació	EL	3.749	m <sup>2</sup> s	1,5%				-3.749
Conservació de l'estructura urbana	15	3.727	m <sup>2</sup> s	1,5%				-3.727
<b>Sistemes</b>	<b>clau</b>	<b>225.172</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>88,1%</b>	<b>236.198</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>92,4%</b>	<b>11.026</b>
<b>Sistema viari</b>	<b>5 i 5b</b>	<b>11.881</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>4,6%</b>	<b>5.355</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>2,1%</b>	<b>-6.526</b>
Sistema viari principal	5	9.454	m <sup>2</sup> s	3,7%	4.482	m <sup>2</sup> s	1,8%	-4.972
Sistema viari cívic	5b	2.427		0,9%	873	m <sup>2</sup> s	0,3%	-1.554
<b>Sistema espais lliures urbans</b>	<b>6b i SH</b>	<b>172.667</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>67,6%</b>	<b>190.047</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>74,4%</b>	<b>17.380</b>
Espais lliures	6b	172.667	m <sup>2</sup> s	67,6%	176.991	m <sup>2</sup> s	69,3%	4.324
Sistema hidrogràfic	SH	-		0,0%	13.056	m <sup>2</sup> s	5,1%	13.056
<b>Sistema equipaments</b>	<b>7b</b>	<b>40.624</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>15,9%</b>	<b>40.796</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>16,0%</b>	<b>172</b>



### **Els sistemes públics (del sector urbanitzable)**

Es correspon amb el conjunt de sòls amb destí i ús públic, com són els carrers, els parcs i els equipaments.

#### **Sistema viari principal (clau 5)**

Comprèn els espais reservats a la circulació i estada de persones, a peu, en bicicleta, en transport públic i en vehicles privats, segons es determini en el corresponent projecte d'urbanització. Les vies urbanes són les destinades a garantir l'accessibilitat d'ampli espectre i inclusives dins del sòl urbà.

#### **Sistema viari cívic (clau 5b)**

Comprèn vials d'ús dominant als vianants i bicicletes amb un tractament d'urbanització més tou que la vialitat principal. Concretament es designa per la nova plaça urbana proposada.

#### **Sistema espais lliures urbans (clau 6b)**

Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com a espais lliures naturalitzats i d'ús social o zones verdes amb arbrat o jardineria. Inclou tant els espais verds de caràcter més ambiental com aquells espais verds més urbanitzats i de major ús social.

#### **Sistema Hidrogràfic (clau SH)**

El sistema hidrogràfic forma part del sistema d'espais lliures i comprèn la llera dels rius, de les rieres i els torrents, essent definit per la franja delimitada per la línia de la zona d'inundabilitat de 500 anys i que coincideix amb la zona fluvial definida en l'article 6 del RLU. S'identifica en els plànols amb la clau SH.

### **Sistema d'equipaments (clau 7b)**

Comprèn els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris, així com a dotacions d'interès públic i social. En aquesta MPGM inclou equipaments amb serveis ambientals i usos socials de diferents intensitat d'ús.

### **Les zones (del sector urbanitzable)**

L'ordenació de les zones edificables respon al model plantejat i a una preocupació per millorar la integració dels nous edificis amb l'entorn proper.

### **Zona d'ordenació en Volumetria específica (clau 18)**

Comprèn la zona edificable amb el tipus d'ordenació en volumetria específica amb configuració flexible, fixat pel gàlib, les alineacions obligatòries, i l'alçada reguladora màxima (ARM), que queden fixades a les fitxes normatives d'ordenació volumètrica. Dins d'aquesta zona es defineixen diferents tipologies edificatòries.

## **2.3.2 ORDENACIÓ I REGULACIÓ DE LA VIALITAT (del sector urbanitzable)**

Tota l'ordenació se sosté per una proposta viària que minimitza la seva superfície i recolzada sobre el carrer Lilàs. Els nous carrers es defineixen amb una rasant suau, que reconeix el camí vell de Can Carreres i estira l'avinguda de Can Carreres, com un nou carrer més domèstic.

De manera conseqüent amb el model plantejat pel pla, s'incorpora una nova peça de vialitat cívica (clau 5b) que es delimita sobre la nova plaça proposada en la cruïlla entre el carrer Lilàs i l'Avinguda de Can Carreres. Aquest espai aportarà qualitat i espais de trobada i cohesió social, com una nova plaça mirador elevada sobre els bancals, que pot esdevenir un punt atractiu de trobada social pel conjunt del barri. Aquesta plaça permetrà vincular i relligar millor el lloc amb tot el municipi, gràcies a la parada pròxima de bus de Av.Can Carreres – Ginesta i Lilàs- Av. Can Carreres. L'espai comptarà amb espais de trobada, d'esbarjo i joc, amb la creació d'una plataforma d'uns 30 per 30 metres, relativament plana i única en tot l'àmbit, que li oferirà una polivalència i referencialitat important.

La present MPGM no precisa directament les característiques i el traçat de les obres bàsiques d'urbanització sinó que aquestes obres d'urbanització es concretaran en un document separat, mitjançant el corresponent projecte d'urbanització.

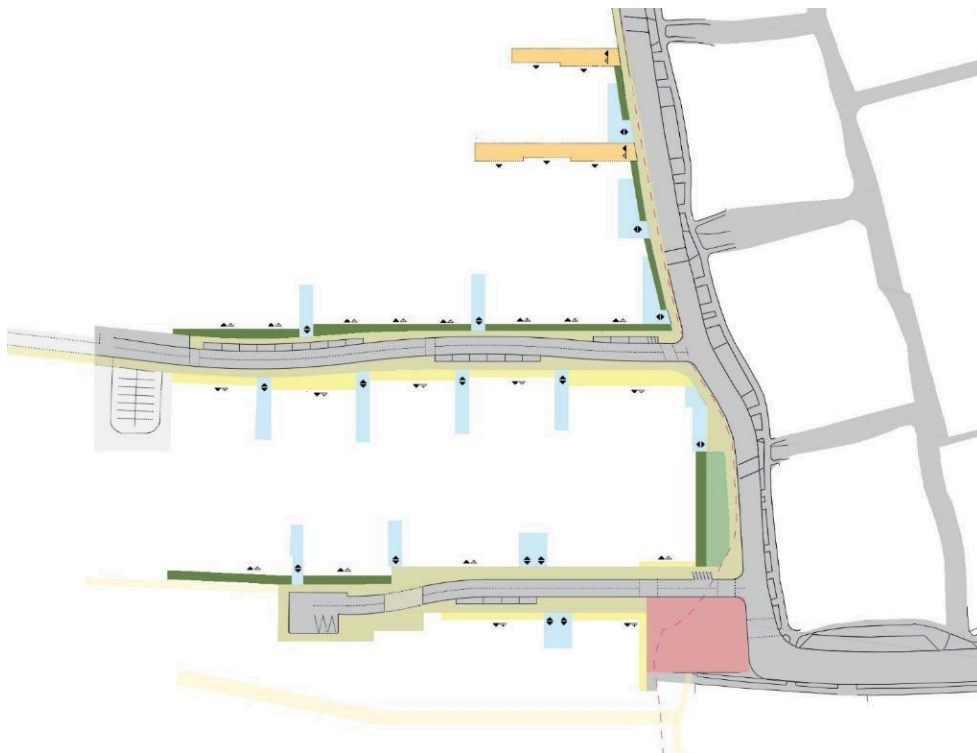
### **Tractament del sòl qualificat de sistema viari**

La xarxa viària definida en aquesta modificació s'executarà d'acord amb les especificacions de traçat i dimensionat contingudes als plànols d'ordenació. Les alineacions, rasants i amplades globals són normatives. Els projectes d'urbanització podran precisar i adequar lleugerament les alineacions i rasants d'aquesta a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny,

fruits d'una major precisió, sense disminuir-ne la superfície de vials que estableix aquesta MPGM.

Pel que fa a la disposició de les línies d'arbrat, voreres i bandes d'estacionament, els projectes d'urbanització corresponents els concretaran. Els projectes d'urbanització complementaris podran també realitzar ajustos de detall a les rasants.

El sistema viari general (clau 5) 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. El posicionament dels serveis serà soterrat i s'ajustarà als requeriments normatius de l'ajuntament de Sant Boi de Llobregat.



La urbanització del sistema viari incorporarà els següents criteris de disseny, que queden regulats amb detall a la normativa d'aquesta MPGM:

- a. Els carrers hauran de ser "pacíficats", sigui amb una opció tipus "carrer 30" (velocitat reduïda) o bé sigui tipus plataforma única (amb prioritat per a vianants).
- b. L'arbrat del nou espai públic estarà compost preferiblement per exemplars de mida mitjana o gran, d'espècies de valor ornamental i d'espècies d'aportació biològica al conjunt.
- c. En l'enjardinament de l'espai públic no es permetrà la utilització d'espècies de gran capacitat colonitzadora (tipus invasores).

- d. Es recomana tenir en compte el document "Criteris ambientals per al disseny de parcs urbans", elaborat per l'Àrea Metropolitana de Barcelona (any 2016). I caldrà tenir en compte les recomanacions del Document Ambiental Estratègic (DAE) i de l'estudi d'impacte paisatgístic que formen part dels annexes d'aquesta modificació puntual.
- e. Per reduir al màxim la contaminació lumínica i protegir la visió del cel nocturn, caldrà aplicar amb especial cura la legislació vigent en la matèria.
- f. Per tal de reduir la contaminació acústica, els nous vials cívics (clau 5b) adjacents a la nova edificació s'urbanitzaran en plataforma única i fent servir materials sono-reductors reduint la velocitat dels vehicles i disminuint l'impacte sonor dels vehicles.
- g. També en relació al vector acústic, caldrà que les solucions tècniques i el disseny de l'espai públic donin compliment a les determinacions del TRLU de protecció contra la contaminació acústica i els corresponents annexos.

L'article 12 de la normativa estableix uns criteris d'igualtat i perspectiva de gènere que són d'aplicació per a l'espai públic viari, que es compon de la vialitat principal i cívica (clau 5 i 5b) i entre els quals destaquem com a més rellevants els següents:

- 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. La disposició dels llums serà eficaç, prioritzant les persones sobre els vehicles.
- Els itineraris hauran de disposar de paviments antilliscants. Els 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 tot garantint les condicions d'accessibilitat universal.
- Preveure àrees de descans al llarg dels recorreguts accessibles per a vianants amb una dotació mínima d'un banc cada 50 metres a vials i zones verdes amb un ús més urbà. La disposició dels bancs permetrà posar cadires de rodes o cotxets d'infants als costats. El mobiliari urbà s'ubicarà evitant la percepció d'inseguretat.
- Els espais verds no restaran visibilitat, evitant potenciar la percepció d'inseguretat.
- Quan es creïn carrers o altres vies i espais urbans, s'ampliarà el nomenclàtor amb noms de dones, donant-los visibilitat i reconeixement.




### **2.3.3 ORDENACIÓ I REGULACIÓ DELS ESPAIS LLIURES**

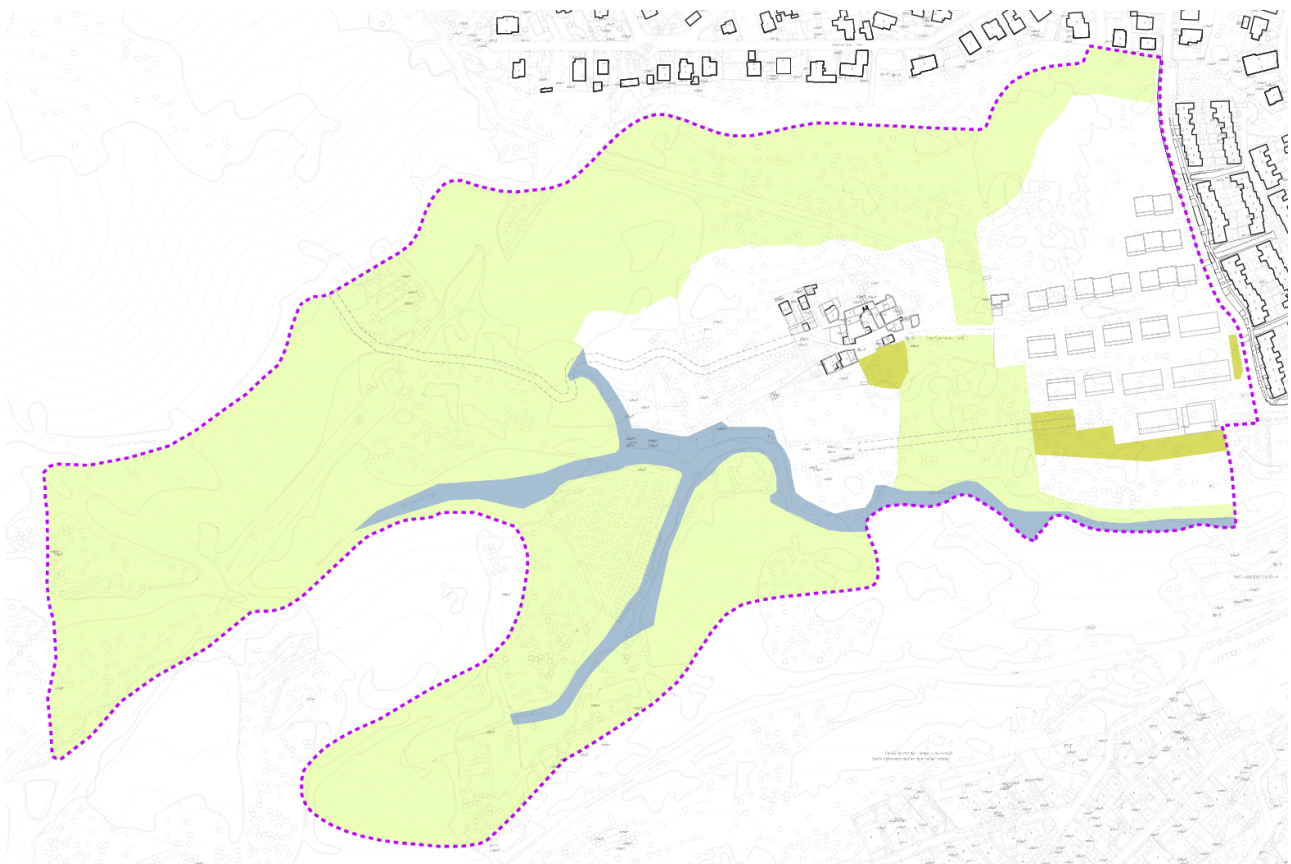
Quantitativament, la proposta de qualificació de zona verda suposa un increment notable de zona verda prevista pel planejament vigent.

A nivell qualitatiu, el pla determina dues categories de sòls qualificats de parc urbà que requereixen un tipus d'intervenció diferenciada donades les seves característiques i potencialitats ambientals, socials i paisatgístiques. La seva delimitació és orientativa, sense que pugui variar la superfície en % per tal de poder-se concretar en el projecte d'urbanització. La delimitació d'aquestes àrees es troba en el plànol d'ordenació o5.



Aquestes dues tipologies se sumen al sistema hidrogràfic, sobre el que aquest pla no estableix cap regulació específica, i que conjuntament conformen el sistema d'espais lliures del sector.

	Espai verd rústic amb valors naturals i agraris	173.039 m2s
	Espais verds ús social	3.952 m2s
	Sistema hidrogràfic	13.056 m2s



Ultra l'establert a continuació, a la normativa del present document s'inclouen les recomanacions que en relació als espais lliures determinen tant el document d'estudi d'impacte paisatgístic, com el document ambiental estratègic annexats a la present modificació. D'entre els que destaquem que caldrà mantenir viu el paisatge agrícola i mantenir els vestigis passats. **Impulsant** la conservació dels murs de pedra seca, de les cabanes, de les feixes i dels altres elements d'arquitectura rural popular. Així com la xarxa de mines i els elements patrimonials relacionats.

### **Espai verd rústic amb valors naturals i agraris**

Es tracta de gran part dels espais forestals actuals que ocupen bona part de la vall. En aquest tipus de verd, cal fomentar la conservació de la biodiversitat i dels processos ecològics que hi tenen lloc. La qualificació d'aquests espais com a zona verda permetrà preservar aquestes

àrees sensibles on caldrà garantir un nivell de pertorbació baix per tal d'afavorir les condicions i dinàmiques ecosistèmiques favorables per la flora i la fauna.

El projecte d'urbanització i de protecció ambiental podrà precisar aquesta delimitació en funció del major detall sobre la precisió de les condicions geomorfològiques i ambientals dels seus límits.

### **Espais verds ús social**

El Pla designa, en certs espais verds adjacents a les noves edificacions i en un entorn més urbà, un caràcter que ha de combinar la funció ambiental amb la cívica, en forma de parcs i jardins de caràcter local. Aquests espais han de comptar amb un major nivell d'urbanització i serveis per a la ciutadania.

Dins d'aquesta tipologia es proposen tres peces. Dues d'elles són d'una dimensió més reduïda, i serveixen per garantir un contacte més social i enjardinat de dos punts estratègics: una a part del front del carrer Lilàs i l'altra al front sud del nucli antic de Can Carreres, just davant de la masia, per tal de dotar el nucli antic també d'un petit punt de trobada i socialització ja que actualment no es disposa de cap espai amb aquesta funcionalitat.

La tercera peça que es proposa en el contacte amb el front sud del nou teixit residencial, per tal que esdevingui un nou parc de vora. Aquesta proposta es justifica per diferents consideracions. En primer lloc, es troba en una posició òptima per tal de generar un final clar a l'eix municipal de Can Carreres. Alhora, la seva posició intermèdia entre el front i les visuals des de la carretera de Sant Climent situada a l'altre costat del torrent, i també des del punt més baix i sensible del torrent, permet generar una façana molt més qualitativa, amb el filtre vegetal i l'activitat social que s'hi pot produir. Finalment, també és rellevant la bona orientació d'aquesta peça, tenint en compte l'aterrament topogràfic, li confereix una condició de balcó cap a la natura des d'una posició molt accessible a nivell social per les persones que conviuran al barri, i les que el visitaran per gaudir del contacte amb la natura. Així, a més de ser un espai de descans i esbarjo, aquest parc reforçarà la identitat col·lectiva de l'àmbit, esdevenint un referent per als barris propers. A l'interior del parc, es construirà un passeig, dissenyat per ser totalment accessible, inclusiu i fàcil d'utilitzar per tothom. Aquest passeig no només proporcionarà una connexió clara i còmoda amb l'entorn, sinó que també fomentarà les trobades socials i l'ús actiu de l'espai per part dels habitants dels barris de l'entorn. Aquest nou espai s'integrarà amb la resta d'espais verds proposats.

Tots aquests tipus d'espais verds comptaran amb espais de descans i esbarjo, amb un major aterrament per reduir els desnivells topogràfics.

En aquests espais, es proposen els següents criteris d'intervenció:

- Adjacent a l'espai verd rústic, caldrà generar un passeig lineal que doni enfront de la nova ordenació, i continuïtat al traçat de l'avinguda de Can carreres.
- L'accés de l'espai verd d'ús social haurà de ser universal, evitant barreres arquitectòniques.




L'article 12 de la normativa estableix uns criteris d'igualtat i perspectiva de gènere que són d'aplicació per la urbanització del sistema de parc urbà i entre els quals destaquem com a més rellevants els següents:

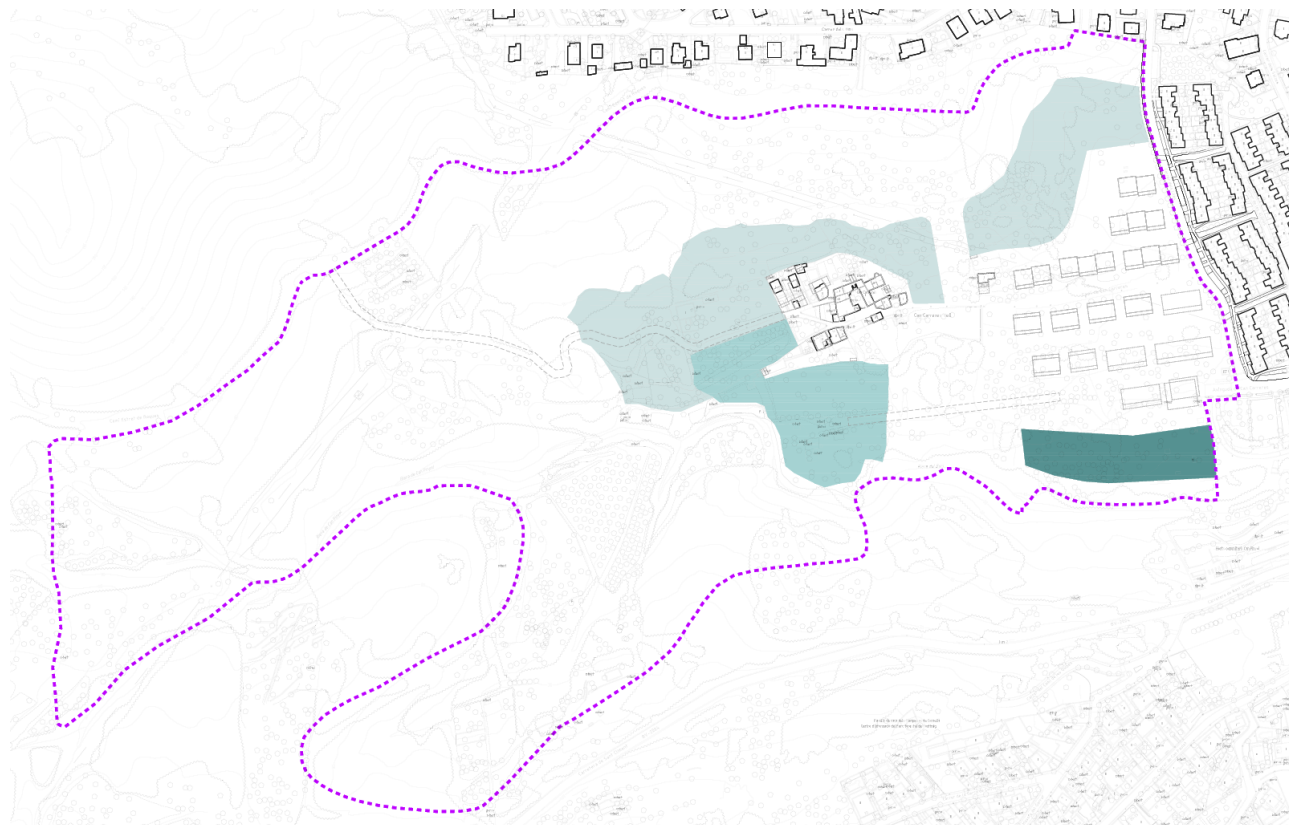
- Els parcs estaran dotats de llocs d'ombra i arbrat. Es tindrà en compte l'orientació dels espais respecte al Sol per ubicar correctament les àrees de repòs i la situació dels bancs. Les àrees de trobada i relació disposaran d'elements per donar zones d'ombra.
- La disposició del mobiliari urbà evitarà la percepció d'inseguretat.
- Els bancs estan ubicats de manera que permeten posar cadires de rodes o cotxets d'infants als costats.
- Garantir una ciutat inclusiva, reduïnt la percepció de discapacitat de les persones amb diversitat funcional a raó de mobilitat reduïda, de diferents capacitats o característiques físiques, sensorials i cognitives que es poden donar al llarg de la vida.
- Els jocs per la mainada estaran agrupats en àrees protegides amb tanques baixes que impedeixen l'entrada de gossos i les àrees d'activitats i jocs per a persones adultes i grans, estaran situades a prop de les de la mainada.
- Quan es creïn nous parcs o jardins, s'ampliarà el nomenclàtor amb noms de dones, donant-los visibilitat i reconeixement.

### **2.3.4 REGULACIÓ DELS NOUS EQUIPAMENTS**

Acompanyant el sistema verd estructural, es qualifiquen certs espais adjacents com equipament públic de baixa intensitat. Globalment són espais molt poc antropitzats en els que caldrà preservar el seu caràcter paisatgístic i ecosistèmic i alhora gestionar serveis ambientals, destinats a horts i activitats socioculturals a l'aire lliure que a la vegada poder exercir com un espai per la protecció contra incendis. En aquest sentit, és important tenir en compte l'ORDRE INT/324/2012, aprovada el 11 d'octubre l'any 2012, per la qual s'aproven les instruccions tècniques complementàries genèriques de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

Així, el pla determina tres categories d'equipaments que requereixen una ordenació diferenciada d'acord amb les característiques de la ubicació on s'implanten. La delimitació d'aquestes àrees es troba en el plànol d'ordenació 05.

	Equipament ambiental	25.872 m2s
	Equipament ambiental - horts	9.876 m2s
	Equipament ambiental - social	5.048 m2s



### Equipament ambiental

En aquesta qualificació s'admeten diferents funcions i serveis ambientals: centres de gestió ambiental i altres instal·lacions ambientals d'interès públic o social, així com també conreus de secà que alhora actuïn com a franja de protecció contra incendis.

- L'afluència de persones serà molt baixa, en tant que la topografia i l'accessibilitat en aquests àmbits és complexa.
- Es proposa minimitzar la presència d'elements construïts. En cas que s'hagin d'implantar, es farà en contacte amb els camins o carrers existents. A més, aquests s'hauran d'ajustar a les necessitats dels serveis ambientals que s'implantin així com al paisatge, les condicions ambientals i l'entorn urbà on s'ubiqui.

- Els projectes d'implantació de l'equipament hauran de minimitzar l'ocupació del sòl, preveient espais lliures que mantinguin el seu caràcter rústic i agrari, contenint elements vegetals que garanteixin una bona qualitat ambiental, d'acord amb els diferents requeriments sectorials tals com la creació de franges de protecció d'incendis.
- Paràmetres edificatoris:
  - Edificabilitat: 0,01 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - Alçada màxima reguladora: 4 m
  - Ocupació màxima: 1%

### **Equipament ambiental - horts**

En aquesta qualificació s'admeten diferents funcions i serveis ambientals, amb l'activitat específica d'hortos: centres de gestió ambiental i altres instal·lacions ambientals d'interès públic o social, de titularitat pública, així com aquells horts que compleixin una de les funcions següents: productiva d'autoconsum, ambiental, social, salutífera, cultural o estètica. Els horts han de complir una funció d'interès social, en tant en quant poden ser horts familiars, per a la gent gran, educatius, terapèutics i per a la integració social. En cap cas, aquests horts es podran considerar una activitat agrària professional. L'Ajuntament podrà promoure horts sobre parcel·les qualificades d'equipament amb aquest objecte, i els gestionaran directament o a través de concessions administratives.

- L'afluència de persones serà baixa, amb itineraris accessibles a peu o en bicicleta, així com per a vehicles, tot i que es restringirà al màxim l'accés d'aquest, per minimitzar la mobilitat rodada en aquest entorn.
- En relació als elements construïts es proposen els següents criteris:
  - a. El disseny de tots els elements constructius es tractarà de manera unitària i coordinada, pel que fa a proporcions, materials, acabats, cobertes, tanques, senyalística.
  - b. S'hauran de preservar els murs de contenció i bancals existents.
  - c. Els nous elements de contenció, derivats de la transformació dels terrenys naturals i que quedin vistos, tindran un tractament mimètic amb els existents.
  - d. Les tanques de separació amb l'espai exterior dels horts i interiors hauran de ser permeables visualment o vegetals i amb una alçada màxima de 2 metres.
  - e. Pel que fa als elements construïts es determinen els següents criteris per a una bona integració visual i paisatgística:



- i. Les construccions s'han d'agrupar en la mesura del possible, en zones d'armaris per guardar les eines individuals, més els espais comuns per lavabos, i zona de gestió per als usuaris i el personal vinculat, així com les instal·lacions de serveis tècnics necessàries.
  - ii. Sempre que sigui possible s'ubicaran en espais poc exposats visualment i s'utilitzaran estratègies paisatgístiques d'ocultació o mimetització, tenint en compte la configuració dels horts, la topografia i l'accessibilitat.
- Paràmetres edificatoris:
    - Edificabilitat: 0,01 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
    - Alçada màxima reguladora: 4 m
    - Ocupació màxima: 1%
    - Unitat mínima de conreu: 50 m<sup>2</sup>s
    - Màxim nombre d'unitats de conreu: 100 unitats

### **Equipament ambiental i social**

En aquesta qualificació s'admeten diferents funcions i serveis ambientals, socials i culturals: centres de gestió ambiental i altres instal·lacions ambientals d'interès públic o social, així com d'altres de caire social i cultural que es puguin desenvolupar principalment a l'aire lliure.

- L'afluència de persones serà baixa, amb una posició molt més propera a la vialitat rodada tant existent com proposada. Es garantiran itineraris accessibles a peu o en bicicleta, així com per a vehicles, tot i que es restringirà al màxim l'accés d'aquest, per minimitzar la mobilitat rodada en aquest entorn.
- En relació als elements construïts es proposen els següents criteris:
  - a. El disseny de tots els elements constructius es tractarà de manera unitària i coordinada, pel que fa a proporcions, materials, acabats, cobertes, tanques, senyalística.
  - b. S'hauran de preservar els murs de contenció i bancals existents.
  - c. Els nous elements de contenció, derivats de la transformació dels terrenys naturals i que quedin vistos, tindran un tractament mimètic amb els existents.
- Paràmetres edificatoris:
  - Edificabilitat: 0,02 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - Alçada màxima reguladora: 4 m
  - Ocupació màxima: 2%

### 2.3.5. ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA (del sector urbanitzable)

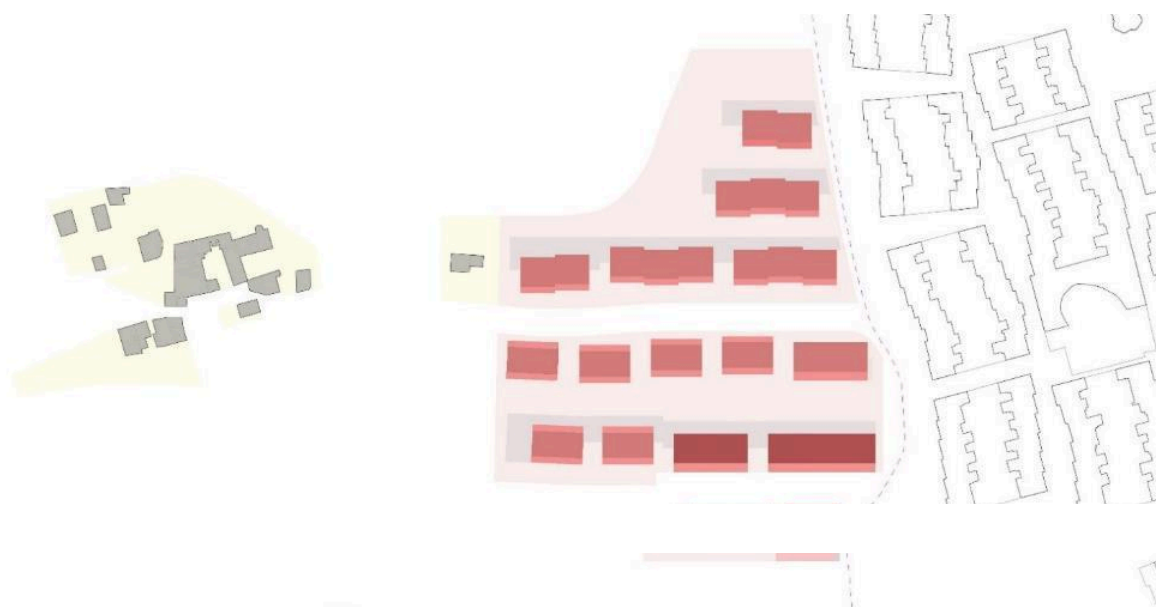
Per poder materialitzar tots aquests criteris d'ordenació, s'introdueix la qualificació de zona d'ordenació volumètrica detallada (clau 18). Amb aquest tipus d'ordenació es poden precisar amb la màxima cura, la delimitació dels diferents aspectes clau en el disseny urbà proposat. Així, es regulen aspectes com les dimensions en planta de cada volum, el nombre de plantes màxim, l'alçada reguladora, els usos en planta baixa, alineacions obligatòries, vols admesos. La qualificació de sòl d'ordenació específica permet introduir variacions en les tipologies per tal de crear combinació interessant. Dins d'aquesta varietat, es planteja una peça lleugerament singular, pel que fa a la seva planta baixa, que s'ubica justament en la plaça de referència, facilitant així l'aparició d'activitats no residencials que dotin la plaça de vitalitat i serveis pels veïns i veïnes. Tots aquests aspectes queden descrits detalladament per cada unitat les fitxes normatives (sèrie F dels plànols).

L'ordenació proposa un front aterrat que s'integra paisatgísticament amb tot l'entorn. Aquest front, orientat cap a sud i la riera, acompanya del nou parc de vora de Can Carreres, permetent la vigilància informal d'aquest gran espai des d'una perspectiva inclusiva i de gènere. Aquest front es compon de diferents franges situades sobre diferents bancals de manera esglaonada sobre el terreny.

En el costat est de l'ordenació, es produeix el contacte amb el barri existent de Pedres Blanques a través del carrer Lilàs. En aquest contacte, es genera un nou front sobre les cases existents que donen al carrer Lilàs. Tot i així, la nova façana es situa prou separada i amb una configuració d'espais enjardinats que evitarà una percepció de proximitat excessiva entre totes dues.

Mantenint el traçat sinuós i tranquil del camí rústic d'accés al nucli antic, la proposta d'ordenació ubica dos fronts lineals configurats per edificis de baixa alçada a més d'introduir mesures d'integració paisatgística.

Globalment es defineixen parcel·les amb espais comunitaris acotats i d'implantació suau sobre el terreny. D'aquesta manera es minimitza l'impacte visual i es posa en valor les visuals llargues cap a Sant Ramon.



### **2.3.5.1 DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LA INTEGRACIÓ VOLUMÈTRICA SEGONS LA SEVA LOCALITZACIÓ**

La regulació dels volums edificats queda determinada en la normativa d'aquesta MPGM. Tot i així, s'inclou aquí una explicació més descriptiva de la configuració volumètrica que es proposa per facilitar-ne la lectura i comprensió.

La proposta es concreta a partir de diferents estratègies d'integració en el disseny de l'ordenació volumètrica plantejada. Així, a partir d'un ventall de quatre tipologies edificatòries, es distribueixen en funció de l'entorn on es troben. Totes elles s'han plantejat des d'una voluntat d'oferir volums senzills i domèstics, amb una flexibilitat prou generosa per donar un marge de maniobra alhora de fer els projectes arquitectònics.

Globalment, la contextualització amb l'entorn urbà ha estat fonamental per establir l'ordenació proposada. Els nous volums edificatoris han de ser coherents amb els tipus de teixits construïts adjacents. És important minimitzar l'impacte visual dels nous volums edificatoris, i el seu possible efecte de barrera visual. Cal ser curós amb la qualitat estètica de les intervencions i definir pautes de disseny dels edificis que maximitzin la qualitat visual, com la definició de colors, materials i textures.

La proposta d'ordenació volumètrica fixa aquells aspectes importants que garanteixen una bona configuració del espai públic i de la percepció dels volums. Aquests criteris queden recollits i detallats a la normativa.

#### **Criteris per a l'ordenació dels volums:**

- Es proposen uns perímetres i perfils reguladors que promouen un conjunt més vibràtil i integrat, amb gestos subtils, com desplaçaments, eixamplaments de carrers, per al reforçament de les cantonades.
- Tota l'edificació s'ordena amb gàlibs edificatoris flexibles, donant llibertat perquè els projectes d'arquitectura aportin una major riquesa i diversitat en el conjunt edificat.
- Generar alineacions obligatòries cap a l'espai públic únicament quan aquest tingui la voluntat d'esdevenir una àrea ben reconeguda i amb un contacte fixe. No s'admet excedir l'alineació obligatòria amb la presència de cossos sortints tancats i semitancats. Sí que s'admeten, en canvi, sobresortir fins a 50 cm de vol respecte l'alineació o gàlib màxim de façana per als cossos oberts a partir de la planta pis de l'edificació.
- El control del nombre de plantes màxim, no supera en cap cas la planta baixa i dos pisos més àtic. Tenint en compte la topografia d'aquest entorn, es preveu que en algunes parcel·les pugui generar una configuració aterassada, amb una cota diferent en la part davantera de l'edifici i de la part posterior. Així, en cap cas es pot percebre una alçada de façana principal o posterior superior a planta baixa més dos pisos.

- Totes les edificacions que facin front al parc de vora proposat i la riera (unitats A1, B1 i B2), hauran d'enretirar el pla de façana de la planta baixa 50 cm, per tal de minimitzar la percepció del conjunt de la façana des d'aquest punt amb una visual molt més recurrent i exposada.
- L'ocupació del subsòl es regirà per un gàlib específic definit en les fitxes normatives.

#### **Criteris pels espais lliures d'edificació:**

- Els projectes hauran de fer les adaptacions topogràfiques de les parcel·les resultants a nous vials i altres parcel·les i espais adjacents. Les parcel·les noves resultants de la urbanització de nous vials a la present MPGM, a les situacions on la topografia natural quedi per sota de la traça del nou carrer, podran adaptar la topografia tal i com preveu la normativa vigent del PGM. Els contactes topogràfics amb les parcel·les existents veïnes i els moviments topogràfics interiors admesos seran els determinats pel planejament i la corresponent normativa urbanística vigent.
- Les tanques, els murs i els espais enjardinats de relació amb els vials i parcel·les confrontants hauran de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud, per tal de garantir una imatge global atractiva.
- En el front del carrer Lilàs, les tanques quedaran enretirades fins l'alineació dels testers dels nous edificis, que tindran condició de façana. Els espais privats que quedin fora d'aquesta alineació es tractaran amb vegetació sempre que sigui possible. Si apareixen rampes d'accés als aparcaments, aquestes quedaran obertes, evitant l'aparició de portes exteriors.
- En el front a sud del camí Vell de Can Carreres i també de l'avinguda de Can Carreres, les tanques també quedaran enretirades per tal de generar un talús enjardinat d'uns 2.5 metres d'amplada. Aquests espais hauran d'utilitzar la vegetació com a element ornamental però també d'integració visual i ocultació parcial de l'edificació.
- En el front a nord del camí Vell de Can Carreres, la tanca quedarà enretirada i alineada amb la façana, de manera que l'espai de parcel·la entre la façana i límit de sòl qualificat de vial s'urbanitzi a cota de la vorera i procurant garantir l'accessibilitat des d'aquesta i introduir elements vegetals que aportin qualitat i un cert filtre visual.
- Per tal de generar espais enjardinats que aportin qualitat ambiental i funcional als habitatges però també a l'entorn, es delimita la part no edificable sobre i sota rasant com a jardí arbrat, on caldrà preservar els arbres existents, sempre que sigui tècnica i ambientalment raonable.
- En aquells espais no edificables sobre rasant però que estiguin ocupats sota rasant, caldrà introduir elements de vegetació compatible amb la construcció inferior. De la mateixa manera es farà amb les cobertes i altres espais exteriors construïts que siguin transitables.



### **Criteris arquitectònics:**

- Es determina un espai exterior mínim per habitatge, d'una superfície útil mínima de 4 m<sup>2</sup> en el qual es pugui inscriure horitzontalment un cercle d' 1,5 m de diàmetre. Es determina la necessitat d'un espai exterior mínim per ús exclusiu de cada habitatge, que pugui esdevenir un espai de filtre entre l'espai públic i l'espai interior privat, que ajudi a una vida més saludable i resilient.
- El model d'ordenació permet que la gran majoria dels habitatges ventilin a dues façanes, millorant la seva il·luminació i ventilació natural, el comportament climàtic i reduint les necessitats de climatització. Caldrà garantir que majoritàriament els habitatges siguin passants, però es podran combinar també amb habitatges cantoners.
- El projecte arquitectònic haurà de preveure en el document per la llicència d'obres la posició d'espais amb ventilació natural com safareigs, protegits de les vistes, tractant la relació amb l'exterior mitjançant gelosies o altres elements dintre de la coherència de la façana del projecte arquitectònic.
- En els volums d'edificació no s'acceptaran a les façanes a vial i a l'espai públic elements tècnics d'instal·lacions o serveis urbans.
- Es permet una certa flexibilitat volumètrica per tal de facilitar elements que conformin part integral del tractament arquitectònic de la façana, o també per disposar elements de protecció solar com lames, brisoleis, gelosies i similars sempre que formin part de la composició de la façana i conformin un tractament unitari.
- En el disseny dels edificis, cal tenir en compte el seu comportament energètic i promoure estratègies d'estalvi que millorin la seva sostenibilitat.
- Complementàriament caldria preveure la inclusió de proteccions solars passives (fonamentalment en les façanes sud-est), com un dels criteris compositius a més de funcionals per oferir una certa imatge de conjunt.
- Les edificacions s'hauran de projectar amb criteris de materialitat que garanteixin la qualitat dels cossos edificats i amb absència de materials brillants. També amb criteris que afavoreixin la integració utilitzant materials constructius amb acabats cromàtics respectuosos amb l'entorn.
- Els volums superiors que es formalitzin de manera enretirada respecte la façana principal, hauran de comptar amb un material amb un acabat diferenciat, més tou (tipus fusta cremada o altres similars), que també els desprengui del volum principal.

- Les cobertes no accessibles des dels propis volums podran contenir instal·lacions i serveis sempre que quedin ocults des de la percepció del carrer i no comportin generar volums per sobre del gàlib màxim normatiu.
- Les cobertes que siguin accessibles des dels propis volums, tals com terrasses, tindran elements d'enjardinament que promoguin la integració de l'arquitectura amb l'entorn natural.

### 2.3.5.2 DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES PROPOSADES

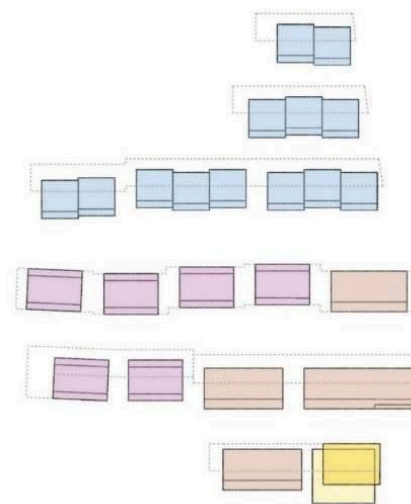
Pel sector, es plantegen quatre tipologies edificatòries. A la imatge adjunta, es pot observar com aquest ventall tipològic ofereix un esmicolament progressiu de les peces, de manera que són més grans (no en alçada sinó en amplada), en la part baixa de l'ordenació, on es produeix el contacte urbà amb el barri i la ciutat existent, i més menudes a mesura que s'allunyen d'aquest punt i s'endinsen en l'entorn més rústic.

**X: Edifici plurifamiliar de la plaça amb serveis en planta baixa**

**A: Edificis plurifamiliars en barra alineada a carrer**

**B: Edifici plurifamiliar en torreta baixa aïllada**

**C: Cases unifamiliars en filera amb aparcament comunitari**



Quadre resum distribució sostre i habitatges segons tipologies Sector urbanitzable de Can Carreres										
Tipus	Sòl privat	%	Sostre residencial		St. activitat PB		Edif. mitjana	Densitat	Hab.	
X	551 m <sup>2</sup> s	2,8%	509 m <sup>2</sup> st	3,2%	461 m <sup>2</sup> st	2,9%	0,92 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	85 m <sup>2</sup> st/hab	6 hab	
A	4.402 m <sup>2</sup> s	22,8%	5.663 m <sup>2</sup> st	35,4%			1,29 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> ss	129 m <sup>2</sup> st/hab	50 hab	
B	5.259 m <sup>2</sup> s	27,2%	4.055 m <sup>2</sup> st	25,3%			0,77 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> ss	135 m <sup>2</sup> st/hab	30 hab	
C	9.155 m <sup>2</sup> s	47,2%	5.311 m <sup>2</sup> st	33,2%			0,58 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	204 m <sup>2</sup> st/hab	26 hab	
TOTAL	19.367 m <sup>2</sup> s	100%	15.539 m <sup>2</sup> st	97,1%	461 m <sup>2</sup> st	2,9%	0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	155 m <sup>2</sup> st/hab	112 hab	
			st total	16.000	m <sup>2</sup> st					

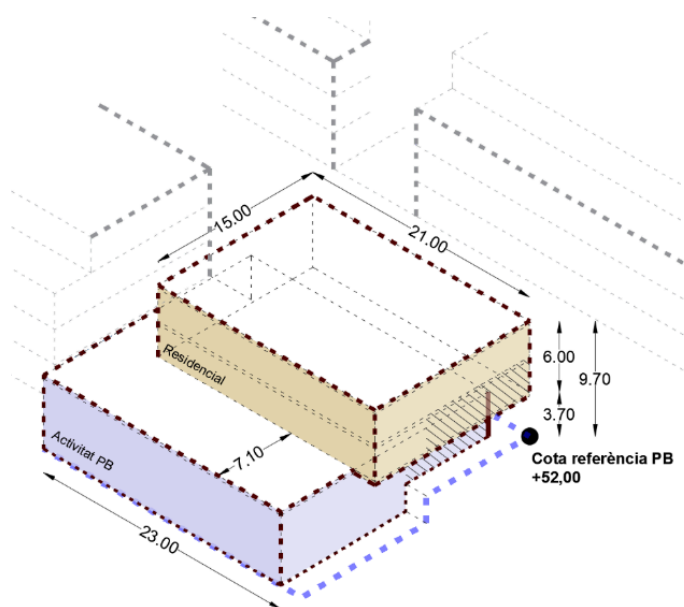
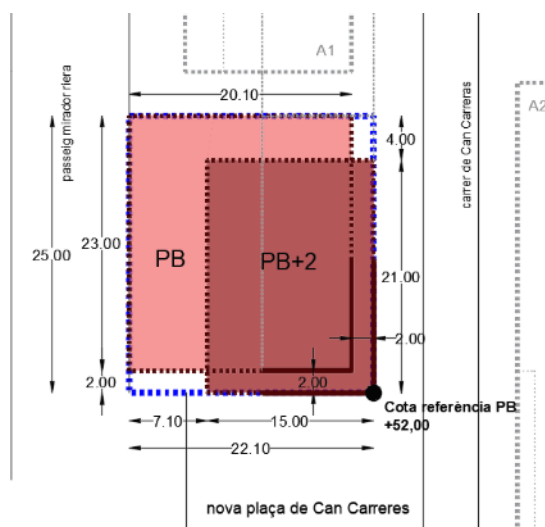
**Tipus X: Edifici plurifamiliar de la plaça amb serveis en planta baixa**

Es proposa una peça especial precisament en la posició frontal a la plaça, i la rebuda de l'avinguda de Can Carreres. No es tracta de generar un volum més gran, sinó d'establir una configuració de planta baixa, tipus sòcol, que permeti la implantació d'activitats i serveis, amb dues plantes superiors amb sis habitatges. D'aquesta manera s'estableix un diàleg clar amb la plaça, alhora que no es distorsiona la lògica d'implantació lineal i aterassada del conjunt. En aquesta peça, de major condició urbana i major proximitat del municipi, es planteja una dimensió dels habitatges clarament més petita per oferir un ventall de dimensions d'habitatges més divers. El caràcter singular d'aquesta tipologia explica que la proposta l'apliqui únicament a una sola parcel·la.

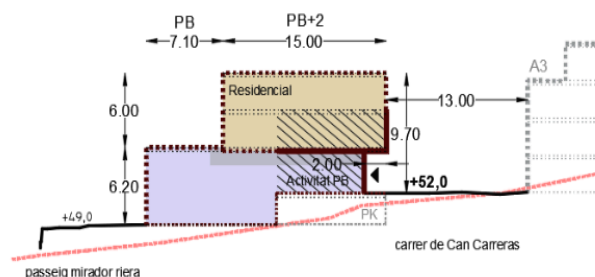
Ordenació volumètrica:

La parcel·la compta amb unes dimensions de 22,10 x 25,0 metres.

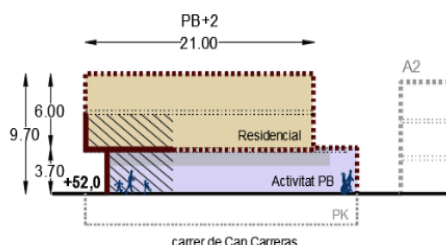
Gran part d'aquesta superfície s'ocupa amb el sòcol en planta baixa que ha de permetre vincular els seus usos interiors (serveis, activitat comercial, cafeteria i/o alguna dotació), amb la rasant de la nova plaça de Can Carreres (situat a la façana est), del carrer de Can Carreres (situat en la façana nord) i alhora amb el passeig mirador de la riera (situat en la façana sud).



SECCIÓ TIPUS



ALÇAT NORD



Per sobre del sòcol, s'estableix un volum de dues plantes de 21,0 x 15,0 metres, on es podran ubicar 6 habitatges d'uns 85 m<sup>2</sup>st construïts per habitatge de mitjana.

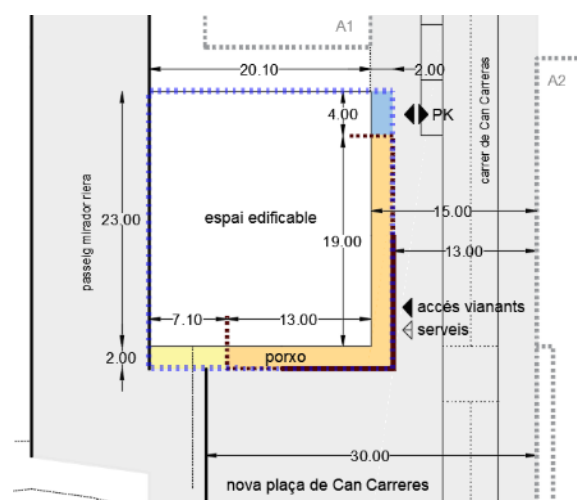
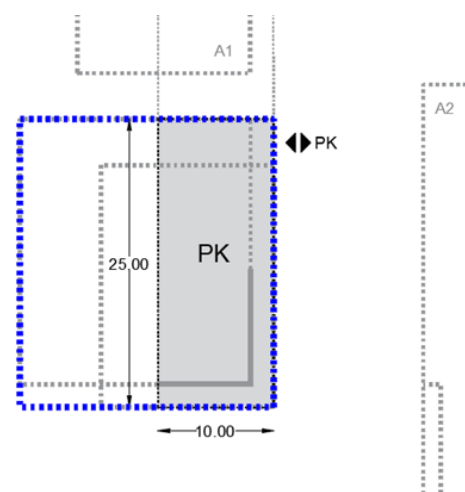
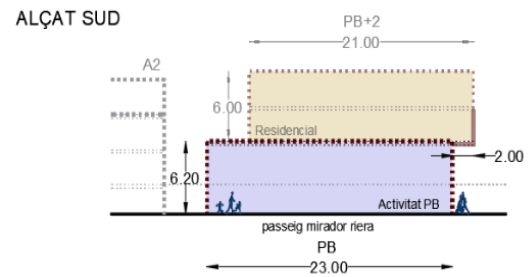
S'estableix un desençaix entre totes dues peces per tal de configurar un vol de dos metres del volum residencial en la cantonada nord-est, emfatitzant l'interès, confort i permeabilitat de la façana de la planta baixa, i singularitzant de manera delicada aquesta peça respecte el conjunt.

### Ordenació de l'aparcament

Per tal d'encabir un espai d'aparcament amb el menor impacte possible a nivell d'excavació, es proposa una planta soterrada amb una amplada de 10 metres, des de la cota de referència de la planta baixa situada en la cantonada entre el carrer Can Carreres i la nova plaça (+52,00). La ubicació d'aquesta franja en la part nord, permet que el sòcol amplii la seva altura en la façana sud, per tal d'unificar aquesta cota inferior, amb una planta que queda encastada en el terreny. La part nord que queda soterrada és l'aparcament i la part sud que queda per sobre de la rasant del passeig mirador es correspon amb la peça d'activitat i serveis. L'accés a l'aparcament es farà pel costat oest, per tal d'alliberar la façana de la planta baixa en contacte amb la plaça.

### Ordenació de l'espai lliure no edificat

En aquesta tipologia, la configuració compacte i més ampla de l'edifici, redueix gairebé totalment els espais lliures no edificats. Únicament queda com a espai lliure en contacte amb l'espai lliure la franja de dos metres del vol del volum residencial. Caldrà que s'urbanitzi aquesta franja en continuïtat amb l'espai públic adjacent, garantint la seva accessibilitat i introduint elements de vegetació quan sigui possible.



**Tipus A: Edificis plurifamiliars en barra alineada a carrer**

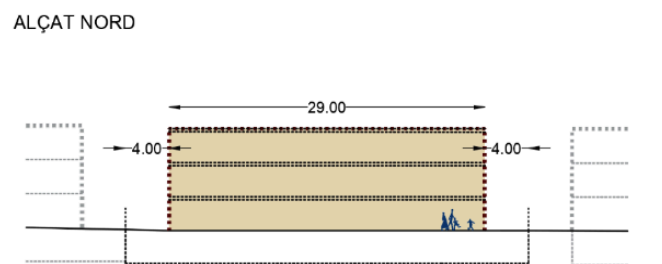
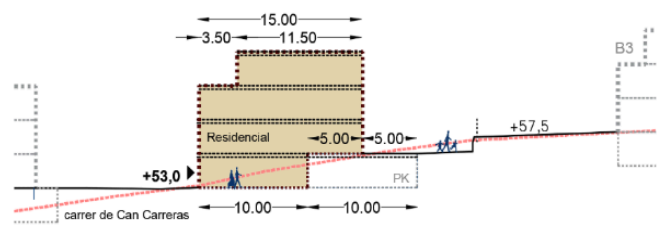
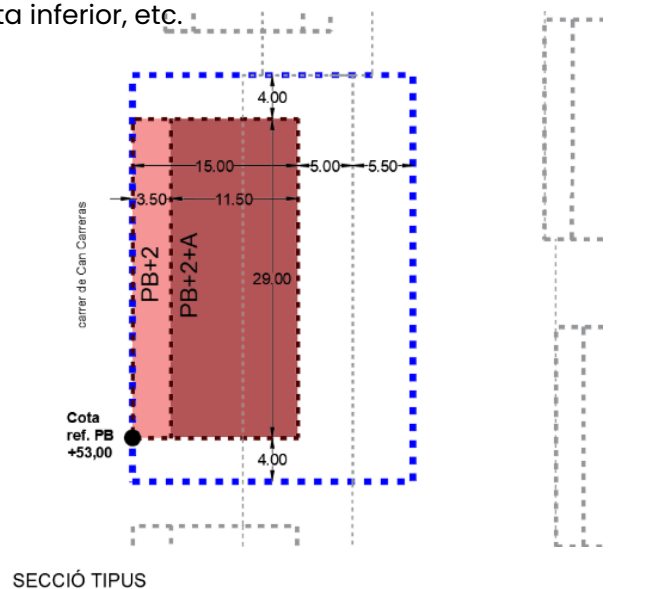
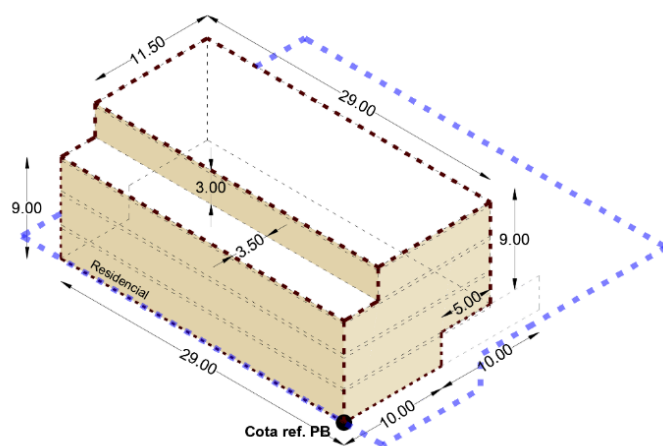
A l'entorn de la cruïlla entre el carrer Lilàs i l'avinguda de Can Carreres, en la zona d'arribada a l'àmbit, es proposa una tipologia de barra de planta baixa més dos pisos més àtic (PB+2+A) d'entre 29 i 42 metres de longitud. L'àtic s'enretira de la façana sud, per minimitzar l'impacte visual des de les parts baixes i alhora des de la mateixa carretera de Sant Climent i l'entorn de la riera. Per aquesta tipologia la dimensió mitjana dels habitatges ja és clarament més gran (veure quadre adjunt). Així mateix, l'edificabilitat mitjana per aquesta tipologia és la més gran de les que es proposen amb 1,29 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

La proposta aplica aquesta tipologia sobre quatre parcel·les que es troben en l'àrea de contacte amb l'entorn més interior, natural i visible des de les muntanyes i la carretera de Sant Climent. Les imatges adjuntes mostren aquell cas en que s'apliquen els criteris descrits a continuació de manera més nítida. Tanmateix, hi ha edificis que comporten algunes variacions pel que fa la longitud, a la configuració de la planta inferior, etc.

Ordenació volumètrica:

La parcel·la d'aquesta tipologia compta amb una fondària variable d'entre 22 i 30 metres. La longitud varia de 37 a 52 metres, separant-se, gairebé sempre, una distància de 4 metres respecte els testers de l'edifici.

La barra compta amb una alçada de planta baixa més dos pisos més àtic (PB+2+A), amb una fondària màxima de 15 metres. En la planta superior, el gàlib edificatori s'enretira 3,5 metres de la façana sud per tal de reduir l'alçada aparent del volum, a mode d'àtic. En la planta inferior, la condició pendent transversal de la topografia, es resol establint una planta habitable de 10 metres des de la façana sud, seguit d'una franja no habitable d'aparcament (veure paràgraf següent).



La façana a carrer es planteja alineada, tot i que en els casos que aquesta façana és la del costat nord, aquesta s'enretira per poder encabir l'aparcament tal i com s'ha explicat.

### Ordenació de l'aparcament

Per tal d'encabir un espai d'aparcament al el menor impacte possible a nivell d'excavació, es proposa una planta que ocupa tota la llargada de la parcel·la, i que compta amb una amplada de 10 metres, a continuació de la part habitable de la planta inferior. Aquesta franja, situada en el costat nord, queda totalment encastada.

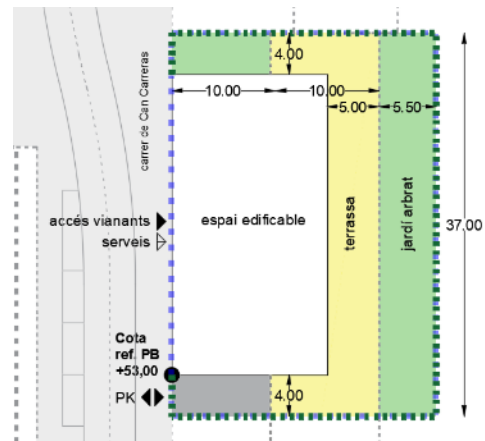
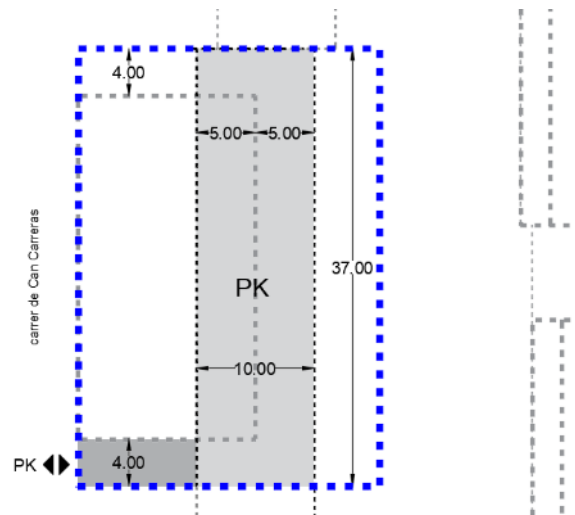
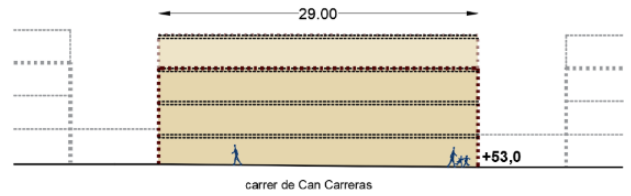
### Ordenació de l'espai lliure no edificat

En aquesta tipologia l'espai lliure no edificat té una proporció de més del 50% de la parcel·la.

El tractament d'aquests espais obehirà als criteris generals plantejats anteriorment. En concret, les àrees enjardinades arbrades compten amb una amplada mínima de 5 metres. Fruit de la configuració de l'aparcament, hi haurà algunes parts enjardinades que hauran de plantejar-se amb compatibilitat amb aquest forjat. L'accés a l'aparcament es farà prioritàriament pel costat est (més baix topogràficament), deixant l'espai lliure situat a l'oest enjardinat.

Pel que fa a la tanca, es permet que coincideixi amb el límit de parcel·la, excepte quan el límit sigui el camí vell de Can Carreres que s'haurà d'enretirar 4,5 metres i urbanitzar aquell espai privat com una franja enjardinada accessible des del carrer.

ALÇAT SUD





### Tipus B: Edifici plurifamiliar en torreta baixa aïllada

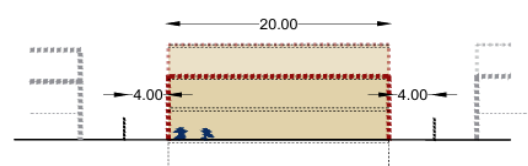
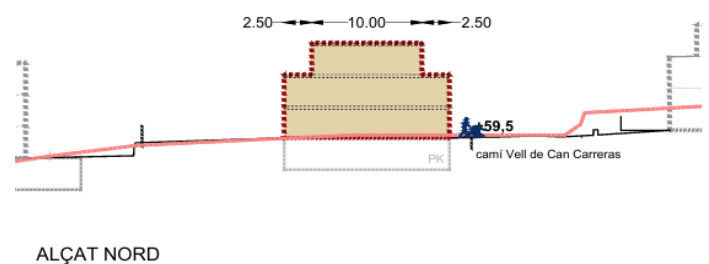
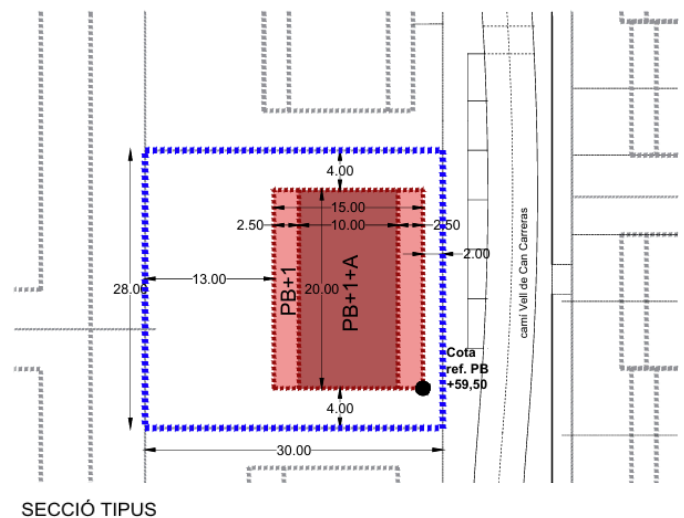
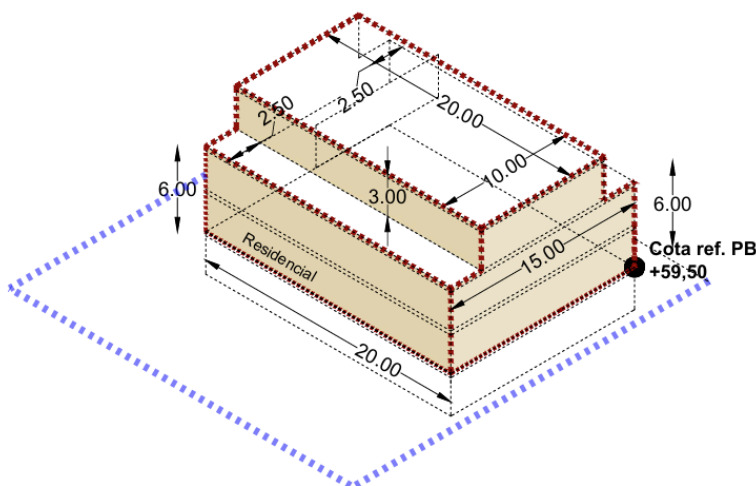
En la zona central de l'ordenació, en contacte amb les parts més altes de la segona i el tercera línia edificada, es proposa una tipologia de barra més curta i baixa que l'anterior, i que es pot resoldre amb un sòl nucli de comunicacions verticals, tot articulant-se a mode de torreta molt baixa. La seva reduïda alçada, amb només planta baixa més pis més àtic, i també amb la configuració de l'àtic enretirat per la façana sud i la façana nord, garanteixen una integració amb els espais oberts més naturals, tot mantenint uns ritmes que permeten seguir llegint l'assentament de les edificacions sobre el vessant aterrat.

La proposta aplica aquesta tipologia sobre sis parcel·les que es troben en l'àrea de contacte amb l'entorn més interior, natural i visible des de les muntanyes i la carretera de Sant Climent. Les imatges adjuntes mostren aquell cas en que s'apliquen els criteris descrits a continuació de manera més nítida. Tanmateix, hi ha edificis que comporten algunes variacions pel que fa a la longitud, a la configuració de la planta inferior, etc.

#### Ordenació volumètrica:

La parcel·la d'aquesta tipologia compta amb una fondària variable d'entre 27 i 30 metres. La longitud varia de 28 a 37 metres, separant-se sempre una distància mínima de 4 metres respecte els testers de l'edifici.

El gàlib de l'edifici compta amb unes mides fixes de 15 metres de fondària per 20 metres d'amplada. L'alçada és només de planta baixa més un pis més àtic (PB+1+A), amb una fondària màxima de 15 metres. En la planta superior, el gàlib edificatori s'enretira 2,5 metres de la façana sud i nord per tal de reduir l'alçada aparent del volum, a mode d'àtic.



El volum es col·loca de manera aïllada en l'interior de la parcel·la, clarament en la posició nord per tal de maximitzar el jardí en el costat sud.

Totes les cares verticals dels volums resultants tindran condició de façana.

#### Ordenació de l'aparcament

En les parcel·les que donen al camí vell de Can Carreres, l'aparcament coincideix amb el gàlib edificable sobre rasant, acceptant la construcció de la rampa fora d'aquest gàlib.

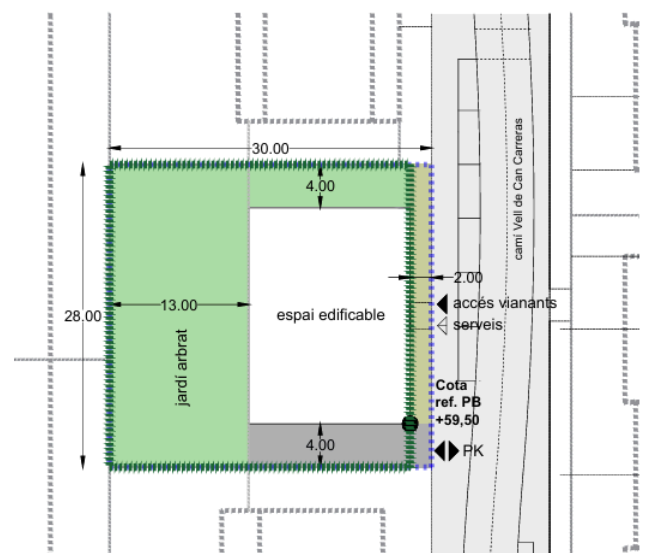
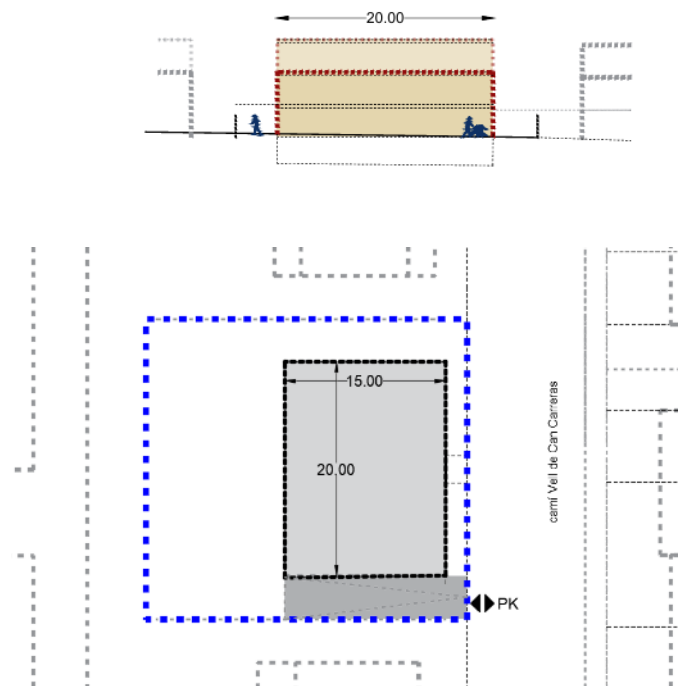
En les parcel·les que donen al carrer de Can Carreres, és necessari introduir un retranquejament en la planta inferior, aprofitant l'encastament que es produeix per el desnivell topogràfic transversal, establint una franja de 10 metres habitable al costat sud i una franja de 10 metres per aparcament en el costat nord que queda soterrat.

#### Ordenació de l'espai lliure no edificat

En aquesta tipologia, l'ocupació és encara menor, i, en tant que en la majoria de casos l'aparcament coincideix amb el gàlib de les plantes sobre rasant, es maximitza l'arbrat de l'espai lliure privat. Es garanteix que la cara sud i la cara oest del volum edificat queden embolcallades pels arbres, reforçant aquest caràcter de torreta aïllada enmig d'un entorn enjardinat.

Pel que fa a la tanca, aquesta s'ha d'enretirar obligatòriament del límit del carrer, entre 2 i 5 metres. Aquest espai exterior privat, s'haurà d'urbanitzar com una franja enjardinada accessible des del camí vell de Can Carreres, i com un talús enjardinat no accessible des la prolongació de l'Avda. de Can Carreres que amagui la presència de la tanca i la planta baixa de l'edifici.

ALÇAT SUD



**Tipus C: Cases unifamiliars en filera amb aparcament comunitari**

En la zona nord i en contacte amb el carrer Lilàs i el camí vell de Can Carreres, es proposa una tipologia d'habitatges unifamiliars en filera amb una configuració volumètrica que sigui capaç de generar un diàleg amb la resta de tipologies proposades. Per fer-ho, es proposa l'agrupació de les cases en parelles, per tal de fer un petit retranquejament en planta, que integri l'esgraonament que es produeix en la implantació d'aquesta tipologia quan la rasant del carrer té una certa pendent, i que quan es produeix en cadascun dels habitatges resulta un conjunt excessivament fragmentari. L'accés rodat als aparcaments comunitaris es produeix directament a carrer, però l'accés de vianants independents a cadascuna de les cases es realitza en alguns casos mitjançant passatges privatis. Com es pot observar en el quadre adjunt, l'edificabilitat d'aquesta tipologia és la menor de totes (0,58 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s), tenint en compte la possibilitat que el sòl privat integri una àmplia zona enjardinada comunitària per al conjunt d'aquestes cases.

La proposta aplica aquesta tipologia sobre cinc parcel·les que es troben al nord del camí vell de Can Carreres, des d'on serà més visible, i que es correspon amb la quarta i cinquena franja edificada. Aquí la posició és més resguardada però la topografia és més alta pel que és convenient reduir la densitat i el gra de les edificacions. Les imatges adjuntes mostren aquell cas en que s'apliquen els criteris descrits a continuació de manera més nítida, però existeixen algunes variacions pel que fa al nombre d'agrupacions o l'aparició de passatges d'accés de vianants.

Ordenació volumètrica:

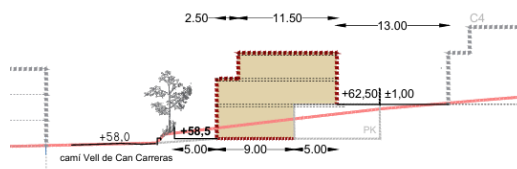
La parcel·la d'aquesta tipologia compta amb una fondària variable d'entre 26 i 30 metres. La longitud varia de 38 a 50 metres, separant-se, sempre, una distància de 4 metres respecte els testers de l'edifici. Aquesta variació es produeix perquè en alguns casos el grup es compon de 4 cases en filera i d'altres de 6.

El gàlib té una alçada de planta baixa més un pis més àtic (PB+1+A), amb una fondària màxima de 14 metres. En la planta superior, el gàlib edificatori s'enretira 2,5 metres a la façana sud per tal de reduir l'alçada aparent del volum, a mode d'àtic. En la planta inferior, la condició pendent transversal de la topografia, es resol establint una planta habitable de 9 metres des de la façana sud, seguit d'una franja no habitable d'aparcament (veure paràgraf següent).

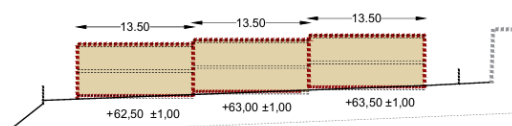
La façana al límit sud s'enretira per generar un jardí privat d'uns 7 metres.

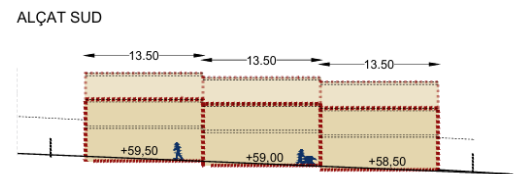
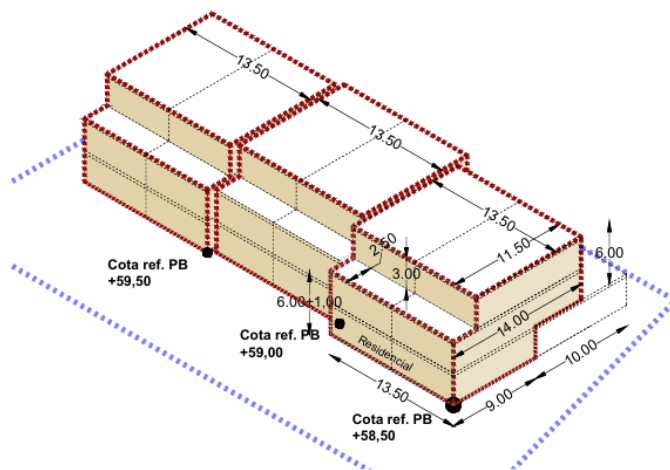


SECCIÓ TIPUS



ALÇAT NORD





### Ordenació de l'aparcament

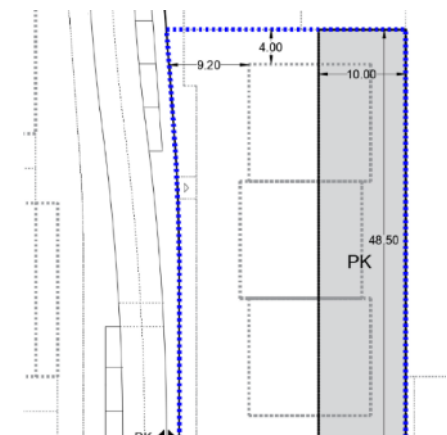
Per tal d'encabir un espai d'aparcament al el menor impacte possible a nivell d'excavació, es proposa una planta que ocupa tota la llargada de la parcel·la, i que compta amb una amplada de 10 metres, a continuació de la part habitable de la planta inferior. Aquesta franja, situada en el costat nord, queda encastada sota la rasant del terreny i alineada als límits de la parcel·la.

### Ordenació de l'espai lliure no edificat

En aquesta tipologia, l'ocupació és també molt ajustada, tot i que la necessitat d'ubicar l'aparcament fora del gàlib sobre rasant, limita la plantació o preservació de l'arbrat. Tot i així, també es garanteix que la cara sud i la cara oest del volum edificat quedin embolcallen d'arbres, reforçant aquest caràcter domèstic i naturalitzat.

Pel que fa a la tanca, aquesta s'ha d'enretirar obligatòriament del límit del camí vell de Can Carreres i del carrer Lilàs, entre 2 i 5 metres. El tractament de l'espai exterior privat es farà com un talús enjardinat no accessible, que amagui la presència de la tanca i la planta baixa de l'edifici.

En els conjunts que només tenen front al carrer Lilàs, caldrà crear un passatge de vianants per accedir de manera independent a cadascuna de les cases. Aquest passatge haurà d'estar enjardinat i podrà tenir una porta de control d'accés.

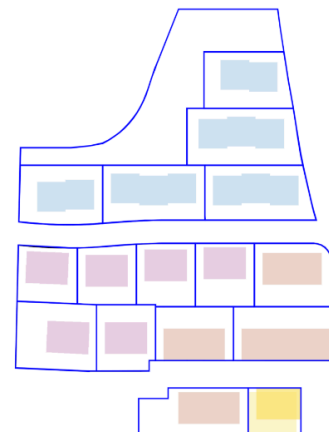


### 2.3.5.3 UNITATS MÍNIMES DE PROJECTE

A la normativa es defineix la Unitat Mínima de Projecte com aquella entitat mínima subjecte a un únic projecte i llicència, sense perjudici de la seva possible subdivisió en fases d'execució. Es preveuen 16 unitats mínimes de projecte noves dins de la MPGM.

Aquestes 16 unitats definides es troben identificades en el diagrama adjunt, i es regulen amb més detall a la normativa.

Per tal de generar un nou front permeable cap als espais lliures i de facilitar la gestió i execució posterior a aquest pla, s'ha plantejat una configuració fragmentària de peces força petites que garanteix unes dimensions domèstiques, la separació entre els nous edificis i una diversitat arquitectònica que enriqueixi el conjunt, garantint sempre els criteris i determinacions proposats en la normativa d'aquesta MPGM.



Entrant en més detall, el quadre següent concreta l'aprofitament per cadascuna de les unitats mínimes de projecte, agrupades segons les quatre tipologies.

Quadre detallat distribució de sòl, sostre i habitatges per unitats Sector urbanitzable de Can Carreres					
Unitats	Sòl privat	Sostre residencial	St. activitat PB	Densitat	Habitatges
Unitat X	551 m <sup>2</sup> s	509 m <sup>2</sup> st	461 m <sup>2</sup> st	85 m <sup>2</sup> st/hab	6 hab.
Unitat A1	1.075 m <sup>2</sup> s	1.250 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	114 m <sup>2</sup> st/hab	11 hab.
Unitat A2	1.249 m <sup>2</sup> s	1.978 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	116 m <sup>2</sup> st/hab	17 hab.
Unitat A3	943 m <sup>2</sup> s	1.366 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	114 m <sup>2</sup> st/hab	12 hab.
Unitat A4	1.135 m <sup>2</sup> s	1.070 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	107 m <sup>2</sup> st/hab	10 hab.
Unitat B1	865 m <sup>2</sup> s	605 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	121 m <sup>2</sup> st/hab	5 hab.
Unitat B2	1.204 m <sup>2</sup> s	605 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	121 m <sup>2</sup> st/hab	5 hab.
Unitat B3	838 m <sup>2</sup> s	711 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	142 m <sup>2</sup> st/hab	5 hab.
Unitat B4	828 m <sup>2</sup> s	711 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	142 m <sup>2</sup> st/hab	5 hab.
Unitat B5	773 m <sup>2</sup> s	711 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	142 m <sup>2</sup> st/hab	5 hab.
Unitat B6	751 m <sup>2</sup> s	711 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	142 m <sup>2</sup> st/hab	5 hab.
Unitat C1	1.288 m <sup>2</sup> s	1.231 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	205 m <sup>2</sup> st/hab	6 hab.
Unitat C2	1.275 m <sup>2</sup> s	1.218 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	203 m <sup>2</sup> st/hab	6 hab.
Unitat C3	1.094 m <sup>2</sup> s	816 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	204 m <sup>2</sup> st/hab	4 hab.
Unitat C4	1.420 m <sup>2</sup> s	1.231 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	205 m <sup>2</sup> st/hab	6 hab.
Unitat C5	1.071 m <sup>2</sup> s	816 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	204 m <sup>2</sup> st/hab	4 hab.
Jardí comunitari	3.007 m <sup>2</sup> s	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>19.367 m<sup>2</sup>s</b>	<b>15.539 m<sup>2</sup>st</b>	<b>461 m<sup>2</sup>st</b>	<b>147 m<sup>2</sup>st/hab</b>	<b>112 hab.</b>
		<b>St. total 16.000 m<sup>2</sup>st</b>			

### **2.3.6 REGULACIÓ DELS USOS PRIVATIUS**

Per coherència amb l'entorn, els usos admesos i els usos expressament prohibits per als sòls amb clau 18 inclosos dins l'àmbit de Can Carreres són bàsicament els usos detallats per a la zona de tolerància 3 al Pla especial urbanístic d'ordenació d'usos urbans del municipi de Sant Boi vigent (actualment 6a modificació) o document que el substitueixi.

Sent, els usos admesos, els usos corresponents a l'habitatge, residencial i residencial-assistencial, així com també alguns usos culturals, docents i comercials detallats a la normativa del present document. En el benentès de que els usos admesos diferents a l'habitatge o al residencial només s'admetran a la planta baixa.

Tal i com s'ha anat indicant en apartats anteriors, i a l'objecte de generar una plaça de referència al barri amb dotació de petits locals en planta baixa que donin serveis de proximitat, s'ha previst que a la planta baixa de la unitat edificatòria X hi hagi un mínim de 461 m<sup>2</sup> st per als quals no s'hi admet habitatge ni l'ús residencial.

## **2.4 DESCRIPCIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ DEL CARRER LILÀS**

Els sòls públics qualificats pel planejament vigent de sistemes urbanístics es modifiquen per tal d'adaptar-los a la proposta feta en el sector de Can Carreres. Així amb la proposta de planejament que es fa en aquest subàmbit, s'aconsegueixen dos fites rellevants:

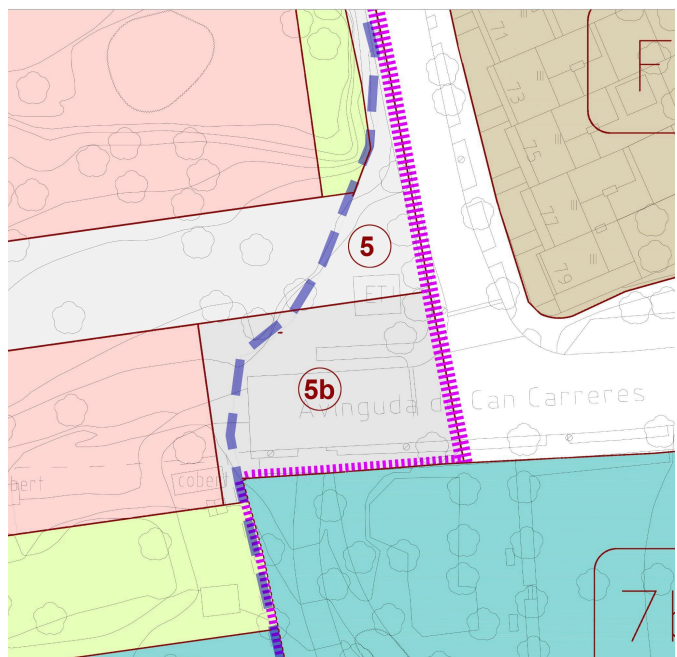
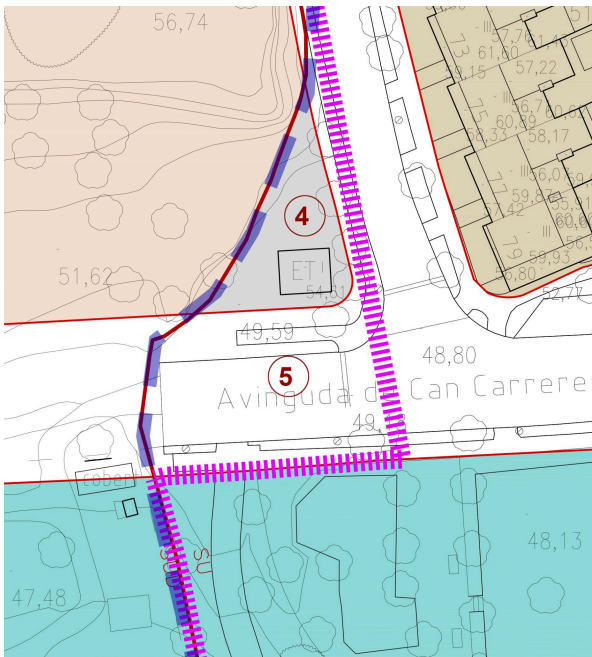
- 1) Es formalitza la nova plaça urbana de referència fins al límit de la calçada del carrer Lilàs, mitjançant la qualificació de tota la peça de manera coherent amb la clau 5b, que es correspon al sistema viari de caràcter cívic.
- 2) S'aconsegueix ampliar fins als 3 metres les voreres del carrer Lilàs, que són limítrofs amb el sector i que actualment compten amb una amplada insuficient. Aquesta amplada, dona garanties d'accessibilitat millorant no només l'espai públic envers el sector sinó també pel barri de Pedres Blanques.

Com es pot observar en el quadre següent, s'incorporen sòls qualificats de serveis tècnics (clau 4) i de vialitat (clau 5), per fer el canvi en la seva qualificació. El balanç quantitatiu evidencia que no hi ha una reducció dels sistemes, ja que aquests abasten la totalitat d'aquest subàmbit.



Qualificació del sòl ampliació àmbit (SU)		VIGENT		PROPOSTA		dif.
<b>Subtotal</b>		<b>903</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b> 100%	<b>903</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b> 100%	<b>0</b>
<b>Sistemes</b>	<b>clau</b>	903	m <sup>2</sup> s 100%	903	m <sup>2</sup> s 100%	0
<b>Sistema viari</b>	<b>5 i 5b</b>	<b>719</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b> <b>0,3%</b>	<b>903</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b> <b>0,4%</b>	<b>184</b>
Sistema viari principal	5	719	m <sup>2</sup> s 79,6%	413	m <sup>2</sup> s 45,7%	-306
Sistema viari cívic	5b	-	m <sup>2</sup> s 0,0%	490	m <sup>2</sup> s 54,3%	490
<b>Serveis tècnics</b>	<b>4</b>	<b>184</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b> <b>20,4%</b>	<b>-</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b> <b>0,0%</b>	<b>-184</b>

Cal tenir present que, aquests sòls estan fora del sector i que només s'assumeix el trasllat de les Estacions transformadores com a càrrega externa al sector urbanitzable. La reurbanització d'aquests sistemes serà a càrrec de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat Caldrà un projecte d'obres municipal que sigui coherent amb el projecte d'urbanització del sector urbanitzable.



## 2.5 DESCRIPCIÓ DETALLADA DE L'ORDENACIÓ PER AL NUCLI ANTIC DE CAN CARRERES VELL

### 2.5.1 OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ

A continuació es detallen les determinacions que en relació al nucli antic de Can Carreres Vell es preveuen a la present modificació.

**Conforme amb l'ordenació de tot l'àmbit de la modificació**, en la que tal i com s'ha anat explicant s'ha fet una ordenació amb voluntat de posar en valor el nucli antic de Can Carreres Vell, (mitjançant la localització al seu voltant d'usos propis a la seva naturalesa com ara els horts socials o els conreus de secà, la preservació del caràcter identitari del camí d'accés o l'obertura d'un nou espai de plaça - mirador davant de la masia); **a continuació s'explica com l'ordenació proposada per al propi nucli s'ha fet, també, amb la mateixa voluntat de reconèixer i donar valor a aquest teixit preexistent tan singular tant a la ciutat de Sant Boi com a l'entorn metropolità.**

L'objectiu principal és **possibilitar una imprescindible i necessària millora de l'àmbit, tant pel que fa a l'espai públic com pel que fa a l'espai privat, que serveixi per a posar-lo en valor i s'acabi així amb el progressiu abandonament que el no desenvolupament del planejament provoca.**

Així, la present modificació ha de servir per posar fi a la situació d'estancament que hi ha amb el no desenvolupament del planejament vigent, **tot revisant l'ordenació que aquest planejament vigent preveia, amb l'objectiu de millorar-la** amb criteris més actualitzats, atenent a tots els anys transcorreguts des de la seva aprovació.

La present modificació modifica en major o menor mesura, o incorpora noves determinacions en relació a la definició que el planejament vigent establí en quant a les condicions de parcel·lació i d'edificació (com la volumetria, materials i colors, entre molts altres) i també a les característiques del camí que el travessa (com la seva geometria i tipus d'urbanització).

La present proposta pretén **conservar i posar en valor aquells elements i trets més identitaris que conformen el nucli. De manera que qualsevol actuació en aquest** (com la implantació, substitució, rehabilitació o ampliació de qualsevol edificació, inclosos els murs de tancament de les parcel·les), **no impacti negativament en el conjunt, sinó que al contrari, contribueixi a posar-lo en valor.**

I tot, establint alhora **una gestió urbanística que en garanteixi el desenvolupament, sense més demora i de manera independent a la resta de l'àmbit, i que faciliti la permanència dels actuals residents i propietaris**, tal i com s'explica a l'apartat 2.6 de la present memòria.

## 2.5.2 CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA PER AL NUCLI ANTIC

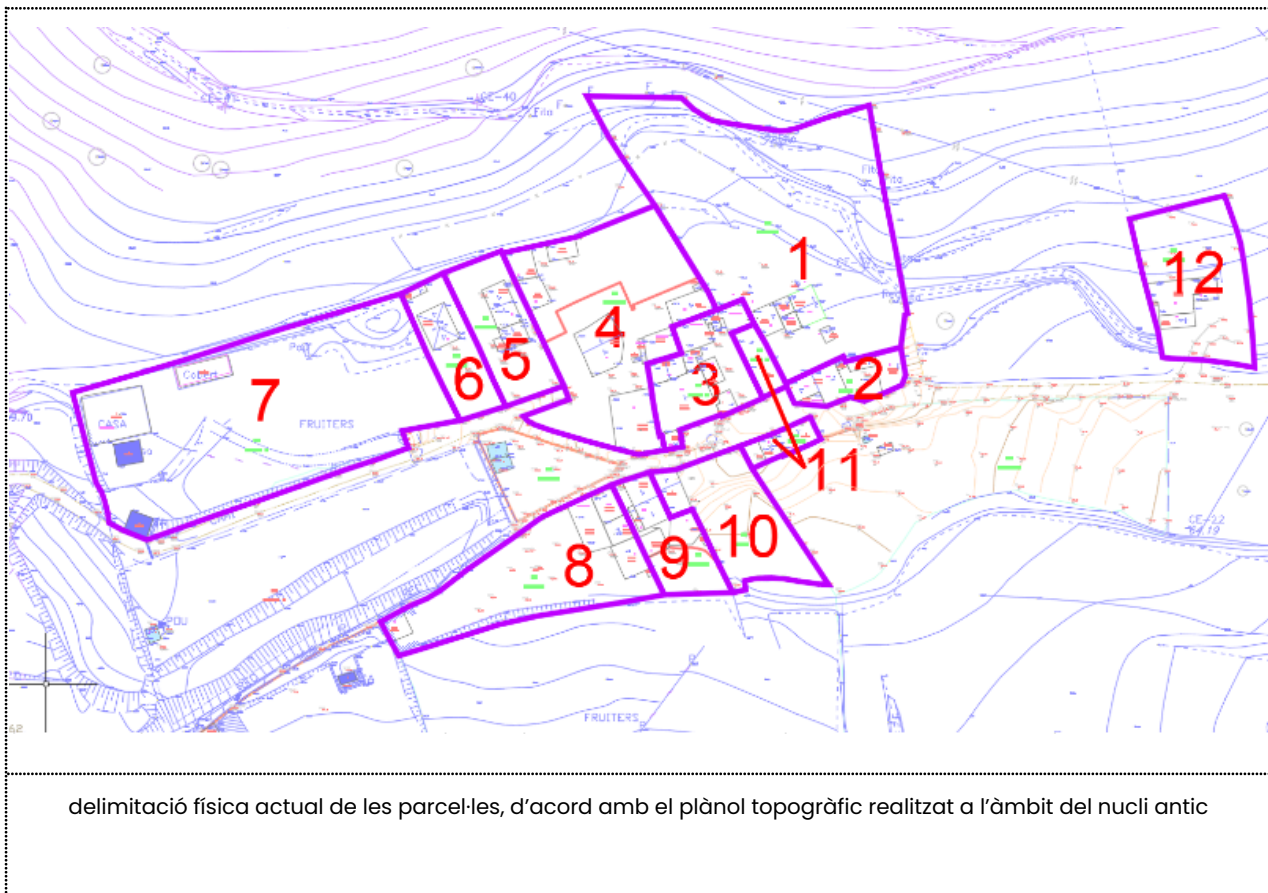
Previ a la descripció de la qualificació proposada per a aquest sòl, recordem i detallem, també, abans, la classificació que se'n proposa.

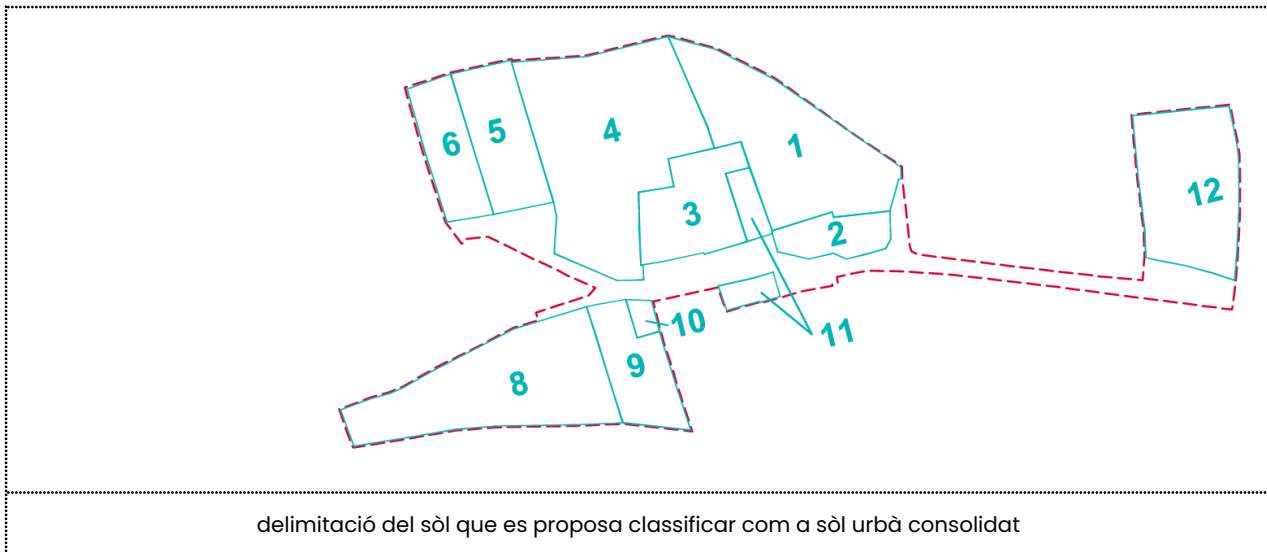
Així, la present modificació reconeix aquest nucli com a sòl urbà consolidat, atenent a que es tracta d'un petit nucli (anomenat raval en diferents cartografies antigues) situat a l'entorn rural, molt anterior a l'aprovació del Pla General Metropolità.

Tal i com es pot observar en els següents esquemes, el sòl que així es classifica no inclou ni totes les parcel·les del nucli, ni la totalitat d'aquestes, atenent a diferents factors:

- delimitació física actual de les parcel·les, d'acord amb el plànol topogràfic realitzat a l'àmbit del nucli antic.
- preservar la compacitat del nucli i evitar la seva dispersió dins l'entorn forestal,
- l'ús (legal) o desús actual de les edificacions preexistents,
- necessitats específiques de l'ordenació per tal de millorar el conjunt, els espais d'ús comunitari i la seva relació amb l'entorn.

Notar que que la parcel·la 7 i una part de la parcel·la 10, no s'han inclòs a l'àmbit de sòl urbà.





### **Pel que fa a la qualificació:**

El sòl privat del nucli es qualifica com a **zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria - clau 15** a l'àmbit de Can Carreres Vell, entenent que és aquesta la clau urbanística més adequada d'acord amb les determinacions del Pla General Metropolità.

Així, d'acord amb la definició de l'article 329 de les normes urbanístiques de Pla General Metropolità, els sòls amb **clau 15 corresponen a una zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria, amb un tipus d'ordenació específica que s'ha de mantenir i preservar d'augment de volum i de densitat.**

Però en substitució del pla especial al que l'esmentat article del Pla General Metropolità remet, la present modificació detalla i concreta les condicions d'edificació dels sòls qualificats amb clau 15 dins l'àmbit i **no serà necessària la tramitació de cap altre instrument de planejament derivat posterior**, tret que les determinacions que el present document estableix es vulguin modificar.

### **2.5.3 ACTUACIONS PROPOSADES EN RELACIÓ A L'ESPAI PÚBLIC DEL NUCLI.**

Corresponen a les actuacions sobre la part del camí de Can Carreres Vell que s'inclou dins l'àmbit de sòl urbà.

Tal i com s'ha anat explicant en diferents apartats del present document, el nucli antic de Can Carreres correspon a un petit nucli de població d'origen rural format inicialment per una masia central, una petita capella que va ser posteriorment ampliada i convertida en habitatge i diverses edificacions majoritàriament compactes, de diversa naturalesa, disposades annexades o al voltant d'aquestes. **Totes elles ubicades aprofitant el camí d'accés al nucli**, bé sigui en alineació a vial, bé sigui amb tipologia d'edificació aïllada.

Per tant es tracta **d'un petit nucli on l'únic espai d'ús col·lectiu del que ha disposat històricament és precisament el camí que hi accedeix i l'estructura.**



vista del nucli antic de Can Carreres Vell, amb el camí d'accés al mateix.



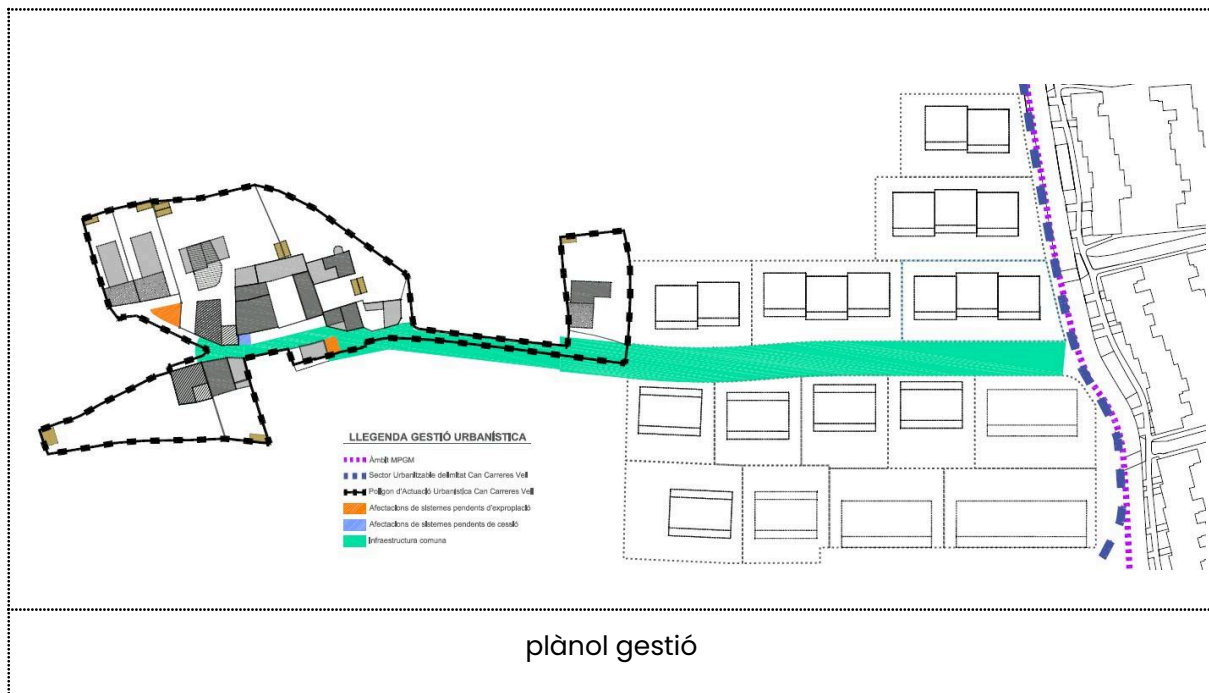
vista aèrea del nucli, en la que es pot apreciar el paper estructurador del camí

**L'ordenació proposada manté el traçat del camí històric a Can Carreres Vell** com a accés al mateix i a la vall i **pretén mantenir-ne el caràcter estructurador així com també la major part de les alineacions actuals que el defineixen, per tal de no desvirtuar-ne la seva identitat.**

Tanmateix, es preveuen algunes petites afectacions tal i com s'indiquen a continuació:

- eixamplament de l'accés al nucli per possibilitar-hi el pas dels vehicles d'emergència,
- eixamplament front als accessos de les parcel·les 4, 5 i 6.
- eixamplament davant de la façana principal de la masia, eliminant la construcció afegida amb posterioritat que tant en malmet la façana.





En aquest plànol es pot veure, a més, que l'eixamplament proposat al davant de la façana principal de la masia, comporta la recuperació d'un mínim espai tipus "era" davant d'aquesta. Més, quan aquest se suma a l'espai de plaça-mirador que l'ordenació del sector de sòl urbanitzable ha previst en aquest indret. **Millorant així notablement, amb ambdues actuacions, el paper de la masia com a element central i referent indiscutible del nucli.**

Tal i com s'explica, de totes les afectacions indicades, només les dues primeres, l'afectació parcial d'enderroc de l'edificació situada a l'accés del nucli i l'eixamplament davant les finques 4, 5 i 6, estarien incloses dins el polígon delimitat als efectes de repartir els costos de l'urbanització. La tercera de les afectacions seria objecte de cessió obligatòria i gratuïta en el moment en què se sol·liciti qualsevol llicència amb l'objectiu de consolidar l'aprofitament, en compliment de l'article 29.d del TRLUC.

L'execució de l'esmentat polígon ha de comportar la millora de la urbanització del camí que transcorre pel nucli i dels seus serveis bàsics, incloent aquells serveis que li manquen, com és el servei de clavegueram.

A la normativa del present document, a més, es fixen algunes característiques que **el projecte d'urbanització haurà de complir**, amb l'objectiu de que sigui **conforme al caràcter identitari del nucli i alhora participi de la seva posada en valor, amb la utilització de materials i colors que siguin adients també des del punt de vista de la integració al paisatge d'aquest teixit.**



La millora de la urbanització del camí, juntament amb la creació d'un nou espai de plaça-mirador davant la masia comportarà **la generació d'un espai d'ús públic necessari per a facilitar les relacions socials i fomentar la vida comunitària.**

## **2.5.4 ACTUACIONS PROPOSADES EN RELACIÓ A L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.**

### **2.5.4.1.- Introducció a l'ordenació de l'edificació**

El nucli antic de Can Carreres correspon a un conjunt reconeixible i diferenciat de la resta de la ciutat, **amb edificacions que s'han anat implantant al llarg del temps, en moments molt distants i en conseqüència, molt diferents entre elles.** Però que en conjunt conformen un teixit amb un gran interès ambiental i paisatgístic que cal preservar i posar en valor. Sent precisament el fet de que fins a data d'avui hagi quedat força aïllat i amb un funcionament al marge de la resta de la ciutat, tot i la gran proximitat a aquesta, el que n'ha permès mantenir **el seu caràcter de nucli aïllat**, força excepcional tant a la ciutat de Sant Boi com a l'entorn metropolità.

**Es caracteritza, per tant, per les seves petites dimensions i per la contenció en la seva implantació, amb poc menys d'una dotzena de parcel·les més o menys edificades o habitades, però agrupades d'una forma més aviat compacta que ha conformat un model que n'ha evitat la dispersió en el territori.** I que s'ha volgut preservar, prescindint de les noves edificacions que més enllà del nucli preveia el planejament vigent. **També, i per aquesta raó es distingeix d'altres ravals, per la seva heterogeneïtat, tant pel que fa a la forma i dimensions de les parcel·les, com pel que fa a les pròpies edificacions que s'hi disposen.**

**L'evolució històrica del nucli, n'explica la seva marcada heterogeneïtat.** Així, tot i que no es disposa de cap estudi o documentació sobre la seva història, es pot afirmar que **les primeres edificacions corresponen a una masia i una petita capella que daten, com a mínim, dels segles XVII i XVIII,** d'acord amb les pròpies inscripcions que presenten les mateixes. I que suposadament, **el nucli va anar creixent fruit de successives parcel·lacions** sobre les que es van anar construint **vàries edificacions compactes de diversa naturalesa**, disposades de forma anexas o al voltant d'aquestes i **tot aprofitant el camí d'accés.** Sent els habitatges construïts entre els anys 60 i principis dels 70, les edificacions que presenten una major variació tipològica, que a més, fruit de successives reformes, han anat introduint encara major nombre de materials i criteris compositius.

Si bé en origen el nucli tenia un caràcter essencialment agrícola lligat a l'explotació dels terrenys que l'envolten, amb el temps, progressivament, i sobretot des de les darreres dècades de la segona meitat del segle passat, hi van anar arribant nous habitants desvinculats a l'activitat agrària. **De manera que actualment la majoria de cases tenen un ús exclusivament**

**residencial i només una petita part encara manté una certa activitat agrícola, bàsicament d'autoconsum.**

**Aquest ús agrícola al que estava vinculat el nucli en el passat, explica l'existència de múltiples coberts a la majoria de parcel·les que el conformen.**

Tal i com s'ha explicat a la memòria d'informació, cal esmentar que de l'observació que podem fer de les diferents fotografies aèries de les que es disposa de l'àmbit, des de l'any 1975 fins a dia d'avui, el nucli s'ha mantingut gairebé invariable pel que fa allò construït, tret d'algunes poques noves construccions irregulars.

A destacar, que una de les poques **característiques comunes** que hi ha entre les diferents edificacions existents és, a banda de **la predominança de les cobertes inclinades de teula àrab i dels paraments continus de les façanes**, el fet de que totes les edificacions principals estan implantades buscant la **bona orientació a sud**, la qual coincideix amb **unes excepcionals vistes cap a la vall i cap a l'entorn metropolità.**

**L'ordenació proposada té en consideració l'evolució històrica del nucli i la seva heterogeneïtat i pretén ser equilibrada entre les preexistències i la voluntat d'aconseguir una ordenació que posi en valor el conjunt.**

I amb l'objectiu de no desvirtuar l'estructura tipològica pròpia d'aquest antic nucli, **s'ha intentat ajustar al màxim possible l'ordenació a les preexistències, tant pel que fa a les alineacions existents com a les edificacions, però sense correspondre's en cap cas al manteniment estricte i absolut d'aquestes.** L'ordenació s'ha definit fent **prevaldre l'interès general d'ordenar amb criteris de coherència a l'essència del nucli**, així com també **d'integració en el paisatge del mateix, amb criteris de seguretat i d'adaptació a les noves normes d'accessibilitat, etc.**

I comporta que algunes de les edificacions existents quedin fora d'ordenació o en volum disconforme, d'acord amb les determinacions que s'estableixen.

Alhora, l'ordenació proposada s'ha realitzat atenent a que **l'existència de diferències entre parcel·les i edificacions correspon precissament a una de les característiques essencials i identitàries del conjunt del nucli a preservar.** L'ordenació pretén respectar aquesta heterogeneïtat, entenent que una homogeneïtzació excessiva no li seria pròpia, però cerca, alhora, i **determina, quins elements o característiques són les més comunes i adients a preservar des del punt de vista de la preservació del paisatge** (tant del propi nucli com de la seva integració a l'entorn).

**L'ordenació d'aquesta zona de nucli antic s'ha fet amb l'objectiu de reconèixer el valor tipològic i l'interès identitari que té aquest teixit d'antic nucli rural aïllat de petites dimensions. I de manera que la implantació, substitució, rehabilitació o ampliació de qualsevol edificació, inclosos els murs, no impacti negativament en la imatge del conjunt, sinó que al contrari, contribueixi a posar-lo en valor.**

#### **2.5.4.2.- Principals criteris referents a l'ordenació de l'edificació:**

**Els principals criteris que han condicionat l'ordenació proposada són els que a continuació es detallen:**

##### **a.- cerca de l'equilibri entre l'heterogeneïtat preexistent i l'establiment de determinacions que siguin comunes per a tot el conjunt.**

L'ordenació pretén mantenir l'heterogeneïtat tipològica i volumètrica del teixit preexistent. Però alhora, pel que fa a altres paràmetres, estableix múltiples determinacions comunes per a totes les actuacions, a l'objecte garantir la posada en valor del nucli. Totes elles fruit de la diagnosi de les preexistències i de l'estudi de l'impacte paisatgístic que forma part de la present modificació. Així, defineix colors i materialitats d'edificacions i murs, així com d'altres determinacions relatives a diferents elements constructius identitaris del conjunt.

Però ultra la recerca del difícil equilibri entre el respecte a l'heterogeneïtat i l'establiment de determinacions que siguin comunes, l'ordenació vol facilitar el reconeixement de dues parts ben diferenciades dins el propi nucli:

- la que correspon a les edificacions més antigues (masia i antiga capella), juntament amb les edificacions més properes,
- i la que correspon a les edificacions més modernes construïdes entre els anys 60 i principi dels 70.

I en aquest sentit proposa una distinció en els colors de façana que ajudi a identificar més fàcilment aquesta diferència tipològica, tal i com s'explicarà amb més detall més endavant.

##### **b.- manteniment de la compacitat i del petit gra o escala de les edificacions preexistents, com a característiques identitàries del nucli.**

A banda de ser un nucli amb una implantació de les edificacions compacta, una de les característiques que comparteixen totes les edificacions preexistents al nucli és la **compacitat** d'aquestes, en elles mateixes. Totes elles corresponen a volums en les que la relació entre l'edificabilitat i el desplegament de les façanes s'ha optimitzat en bona mesura. Aquesta compacitat també es trasllada a la formació de petits patis interiors en alguns habitatges, com és el cas de la masia, i de les parcel·les 1, 2 i 4.

També ho és **el gra o escala de les edificacions**, que en totes elles són de petites dimensions. Així, majoritàriament, les edificacions preexistents tenen poca alçada, fruit de plantes baixes i plantes pis d'alçada reduïda. I el gra és esmicolat, amb una gran presència de petits afegitons generalment ben adaptats al terreny, com a conseqüència de treballs manuals poc mecanitzats que s'han anat realitzant amb el temps.

L'ordenació proposada s'ha fet procurant preservar aquestes dues característiques.

**c.- preservació de la façana d'accés al nucli**, atenent als seus valors paisatgístics i a raó de que amb el temps ha esdevingut la imatge més reconeguda del nucli per part dels seus habitants i de la resta de la ciutadania.

Amb aquest criteri s'han limitat expressament les obertures de les edificacions que la conformen.



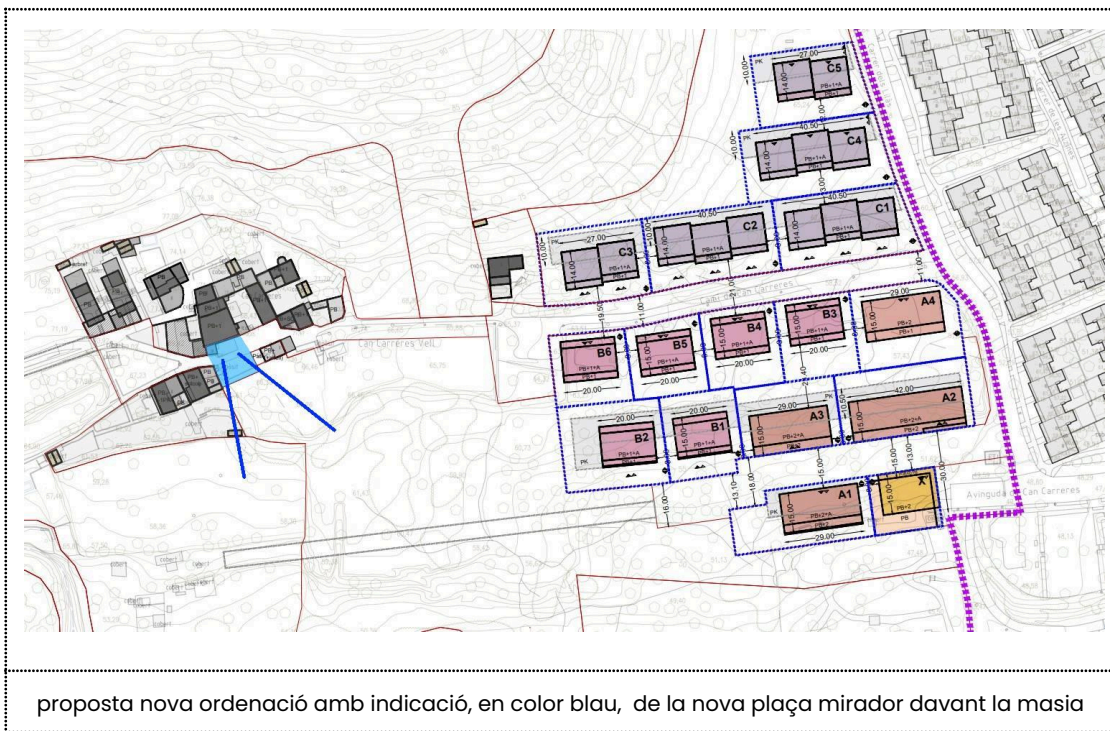
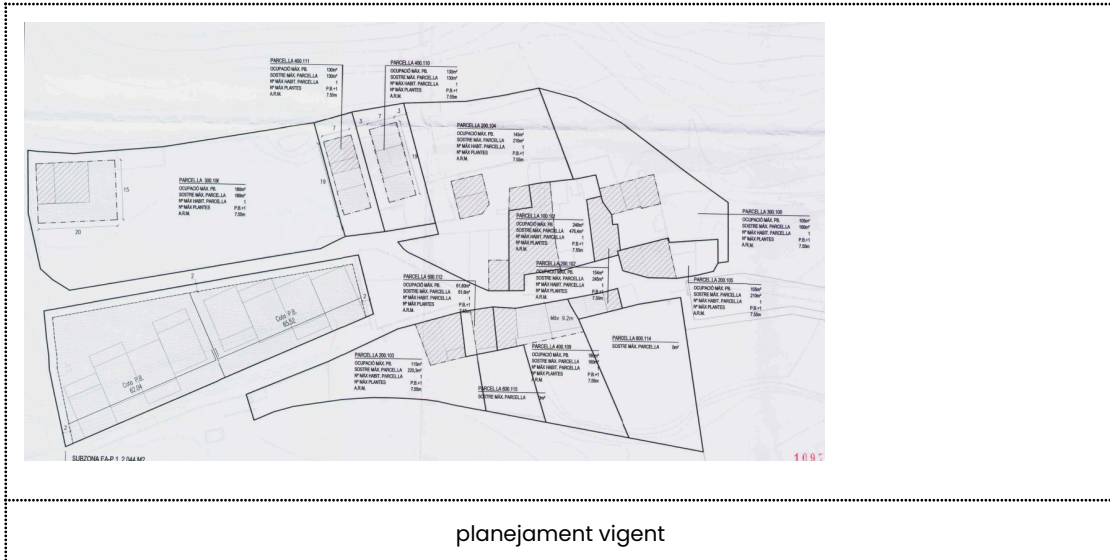
camí d'accés (amb el camp al seu marge esquerre)

**d.- potenciar i recuperar el protagonisme perdut de la masia original, juntament amb la preservació de la integració en el paisatge de la façana a sud del nucli:**

Tal i com es pot anar comprovant a continuació, el conjunt d'actuacions que conformen la proposta d'ordenació de l'edificació definida per al nucli antic, tenen, com a comú denominador, potenciar i recuperar el protagonisme perdut de la masia original i la preservació de la integració en el paisatge de la façana a sud del nucli. Així, detallem a continuació els diferents mecanismes que la proposta ha considerat en aquest sentit:

**d.1.- alliberar la façana a sud de la masia d'edificacions annexes o tanques confrontants que la malmeten.**

Al contrari del que disposava el planejament vigent, (el qual mantenia el desafortunat afegitó de la façana i permetia una nova edificació confrontant), la proposta del present document allibera un espai obert en aquest indret de la masia, tal i com es pot comprovar en els següents plànols:



Tot deixant fora d'ordenació la construcció afegida adjacent a la façana principal de la masia, i esmenar així aquesta desafortunada actuació que tant la malmet.





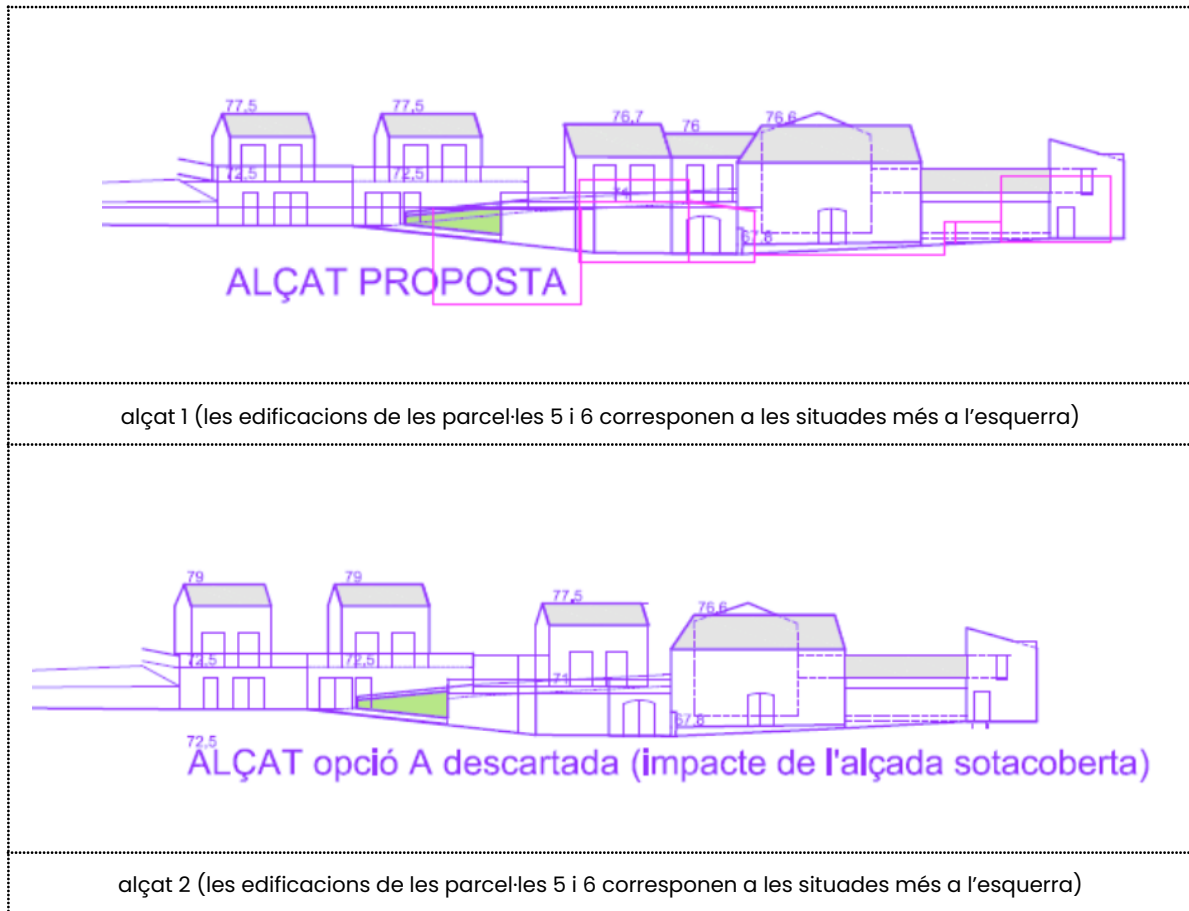
**d.2.- evitar noves edificacions que sobrepassin en excés l'alçada de la masia.**

També en aquest cas, de manera contrària al que definia el planejament vigent, s'han limitat les alçades de les noves edificacions per tal d'evitar que cap d'elles sobrepassi en excés l'alçada de la masia principal.

Així, s'ha estudiat detalladament l'ordenació de l'edificació per a les parcel·les 5 i 6, procurant que l'alçada màxima sigui el més baixa possible i de manera, també, que puguin llegir-se com a edificacions d'una sola planta (i no com a edificacions de dues plantes tal i com definia el planejament vigent).

En els següents alçats es pot veure, a més, algunes alternatives estudiades. I comprovar com a l'alternativa superior, que és la que correspon a la proposta, les noves edificacions a situar a les parcel·les 5 i 6 estan millor integrades en el conjunt, i en relació a la masia, que no pas a l'alternativa inferior.

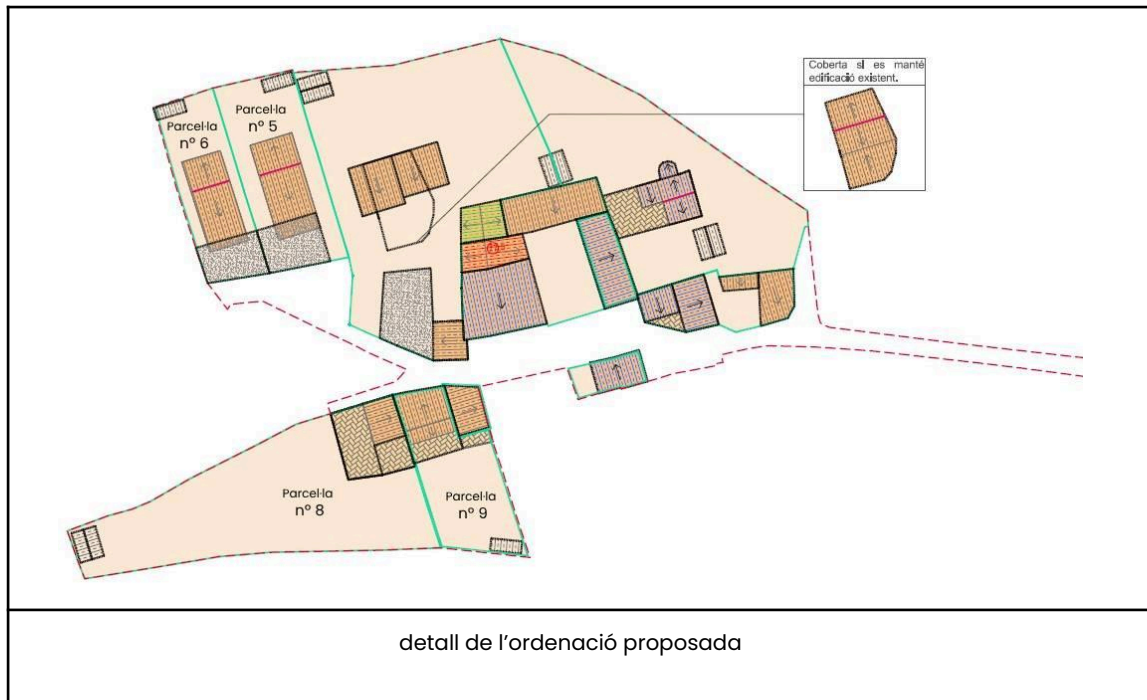




### d.3.- evitar l'existència d'edificacions que tinguin majors dimensions que la masia:

En aquest cas, de manera similar a allò establert al planejament vigent, s'ha tingut especial cura d'evitar que les edificacions de les parcel·les 8 i 9 puguin generar un volum de majors dimensions que la masia. I així, l'ordenació preveu una certa discontinuïtat en el volum que resulta de la suma d'aquestes dues edificacions, mitjançant el manteniment de les cobertes planes que presenta actualment l'edificació de la parcel·la 9.

I a les edificacions de les parcel·les 5 i 6 s'ha previst també una ordenació que minimitzi el volum generat per cadascuna d'elles, definint cobertes a dues aigües amb careners a diferents alçades tal i com es defineix a la normativa del present document.



**e.- evitar l'aparició o el manteniment de volums que puguin resultar discordants amb la imatge del conjunt.**

En aquest sentit, ultra aquelles edificacions que l'ordenació proposada deixa en situació de fora d'ordenació (detallades al punt 1 anterior), la proposta deixa en volum disconforme diverses edificacions existents. Corresponen a edificacions que es poden trobar en molt mal estat de conservació i/o que excedeixen l'alçada que es considera adequada.

Així, per exemple, queda com a volum disconforme l'edificació de PB + 2PP de la parcel·la 3 (parcel·la de la masia) que existeix al fons de la parcel·la atès que respon a una actuació que tant per l'alçada com per la tipologia representa un gran impacte i distorsió sobre el conjunt.

Per a aquesta construcció, no s'hi admetrà la seva rehabilitació, sinó que haurà de ser enderrocada, donat que es considera que es troba en situació de ruïna, atès que el cost de les obres de reparació necessàries és superior al 50% del cost de construcció de nova planta d'un immoble de característiques similars a l'afectat, quant a la dimensió, l'ús i la qualitat, fent servir tecnologia i materials actuals.



Indicació en vermell de l'edificació amb volum disconforme que no podrà ser rehabilitada

### 2.5.5 DETALL DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ PROPOSADA

Finalment, fruit de tots els criteris exposats, **l'ordenació proposada es concreta en els plànols O.6 PLÀNOLS ORDENACIÓ Nucli Antic - Ordenació de l'edificació, O.7 PLÀNOLS ORDENACIÓ Nucli Antic - Cobertes, O.8a i O.8b PLÀNOLS ORDENACIÓ Nucli Antic - seccions i en la normativa del present document.**

Cal recalcar que l'edificabilitat que finalment es defineix per a cada parcel·la, així com el nombre màxim d'habitages, respon a la voluntat d'aconseguir una ordenació el més equilibrada possible entre el respecte a les preexistències, la preservació dels valors a protegir i/o a potenciar, a la voluntat de facilitar la permanència dels residents i propietaris actuals i de dotar de condicions mínimes als habitages.

En total en resulta un sostre edificable màxim de 2.094 m<sup>2</sup> de sostre, sensiblement inferior al que el planejament vigent definia per al nucli antic (que era de 2.352 m<sup>2</sup> st), però que correspon al fet de que la parcel·la 7 i una part de la parcel·la 10, han passat a formar part de l'àmbit de sòl urbanitzable, tal i com s'ha avançat en anterioritat.

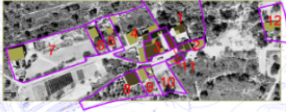


Pel que fa al nombre d'habitages, el nombre total coincideix amb el del planejament vigent, és a dir, un total de 12 habitages. Correspon a un sol habitatge per parcel·la en totes les parcel·les

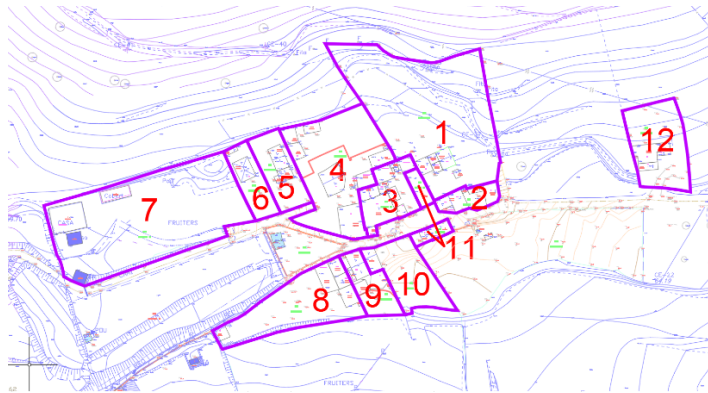
a excepció de la masia, per a la qual s'estableix un màxim de 3 habitatges, atenent a la preexistència de com a mínim 7 habitatges (tots ells anteriors a l'any d'aprovació del Pla General Metropolità), a la seva major edificabilitat (també preexistent) i a la necessitat de facilitar la rehabilitació, per a que aquesta pugui recuperar el seu paper central i protagonista del nucli.

La concreció del sostre definit a cada parcel·la, s'ha fet atenent a l'objectiu d'aconseguir una ordenació adequada i integrada al conjunt, d'acord amb tots els criteris exposats en els punts anteriors. Però també, procurant no desviar-se del sostre previst al planejament vigent i consultant i comprovant el sostre edificat abans de l'any 1976, així com també el sostre que consta al cadastre.

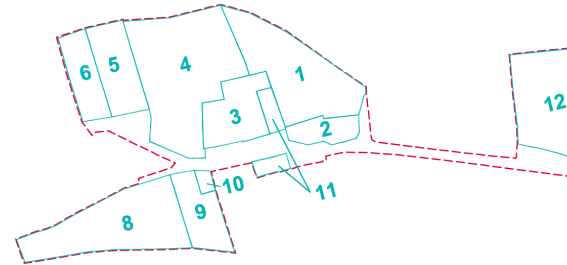
En el següent quadre es pot consultar el detall d'aquest anàlisi.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA MILLORA DE L'ÀMBIT DE CAN CARRERES VELL

PARCEL·LA	anterior a l'any 1976? <small>(estimació segons ortofoto, i contant tot igual, sense distingir coberts)</small>	CADASTRE	sostre planejament vigent	nombre habitatges vigent	PROPOSTA				nombre habitatges proposta	diferència proposta-anterior al 1976	diferència cadastre-proposta	diferència proposta-vigent	diferència habitatges		
					sostre principal		sostre casetes auxiliars	sostre total							
					sostre habitatge	sostre no habitatge	total sostre principal								
12	86	82	170	1	159		159	10	169	1	83	87	-1	0	
7	133	185	180	1	0		0	0	0	0	-133	-185	-180	-1	
6	52	63	130	1	120		120	10	130	1	78	67	0	0	
5	25	94	130	1	130		130	10	140	1	115	46	10	0	
4	292	324	210	1	151		151	30	181	1	-111	-143	-29	0	
8	220	245	220	1	195		195	20	215	1	-5	-30	-5	0	
9	77	200	61	1	147		147	10	157	1	80	-43	96	0	
3	655	646	476	1	460		460	0	460	3	-195	-186	-16	2	
11	274	182	245	1	208		208	0	208	1	-66	26	-37	0	
2	202	154	210	1	202		202	0	202	1	0	48	-8	0	
1	125	199	160	1	164		164	30	194	1	69	-5	34	0	
10	18,5	50	160	1		38	38	0	38	0	19,5	-12	-122	-1	
							1974	120	2094						
<b>TOTAL</b>	<b>2159,5</b>	<b>2424</b>	<b>2352</b>	<b>12</b>					<b>2094</b>	<b>12</b>	<b>-65,5</b>	<b>-330</b>	<b>-258</b>	<b>0</b>	



numeració sobre la delimitació física actual de les parcel·les, d'acord amb el plànol topogràfic realitzat a l'àmbit del nucli antic



numeració sobre la delimitació del sòl que es proposa classificar com a sòl urbà consolidat



**La proposta estableix també múltiples determinacions en relació a les condicions de parcel·lació i sobretot de l'edificació, a l'objecte de que, tal i com s'ha anat repetint, qualsevol intervenció al nucli antic no en comporti cap impacte negatiu, sinó que al contrari, es faci conforme a l'essència i el caràcter identitari del conjunt i serveixi per a posar-lo en valor.**

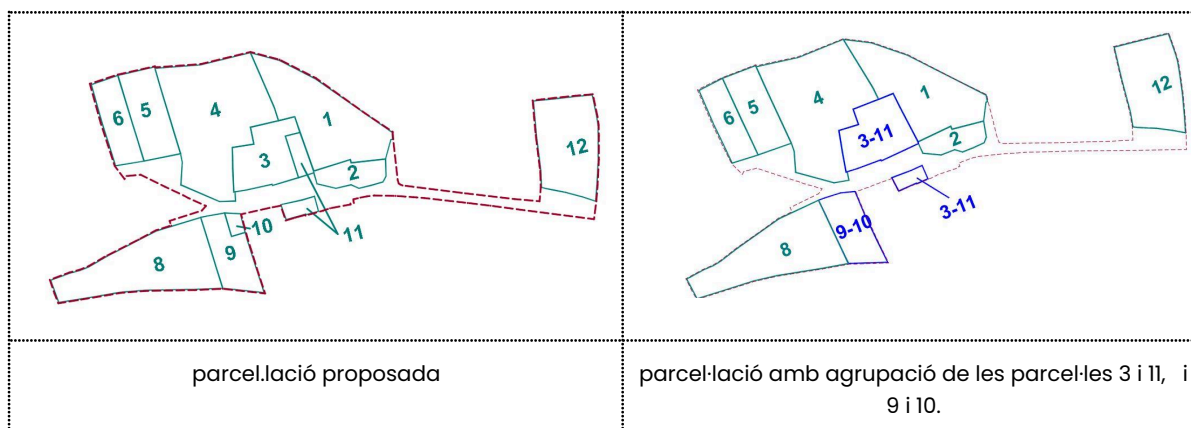
Per a l'esmentada regulació, s'ha emprat com a referència el **"Document de pautes d'ordenació dels teixits històrics"** publicat a la web del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica. I d'acord amb **les recomanacions i conclusions incloses a l'estudi d'impacte paisatgístic que s'annexa a la documentació de la present modificació de planejament.**

Així, la normativa de la present modificació incorpora un capítol amb els articles referents a la clau 15 dins l'àmbit de Can Carreres Vell, els quals, aquí només anunciem i en justifiquem els paràmetres més significatius.

**Val a dir que atesa la singularitat del teixit a regular, sobre el que tal i com s'ha explicat no es pretén aconseguir una ordenació homogènea en cap cas, la normativa incorpora múltiples excepcions en molts dels seus articles.**

Pel que fa a la **parcel·lació**, atenent a que l'estructura parcel·lària original és també un paràmetre definidor del teixit d'aquesta clau urbanística, la parcel·lació proposada s'ajusta al màxim a la preexistent i se'n prohibeixen les segregacions. Excepcionalment s'admet l'agrupació de parcel·les, atès que en cas de produir-se, en resultaria una estructura parcel·lària més coherent amb el conjunt i amb els elements configuradors d'aquest àmbit.

Es tracta de possibilitar l'agrupació de les parcel·les 3 i 11 i de les parcel·les 9 i 10.



Pel que fa a les **condicions d'edificació**, a banda de remetre a la documentació gràfica corresponent inclosa al document, s'estableixen diverses determinacions, de les quals en detalllem només algunes. Totes elles s'han fet **a l'objecte d'evitar la introducció de nous llenguatges arquitectònics que no siguin propis d'un nucli d'origen rural que es pretén preservar.** Diverses d'aquestes determinacions s'han fet basant-se en el quadre de diagnòstic de les edificacions existents inclòs a l'estudi paisatgístic que s'inclou a la present modificació.

- l'espai lliure de parcel·la, amb determinacions relatives al manteniment de la topografia actual sempre i quan aquesta no hagi comportat la construcció de murs d'una alçada superior als 2 metres, també en relació a com haurien de ser els murs de contenció per tal d'integrar-los millor en el terreny, o en relació a limitació de la impermeabilització del sòl a l'objecte de minimitzar-la, entre d'altres.
  
- les alçades de les edificacions i la cota d'implantació d'aquestes, en relació a les quals, s'estableix:
  - Unes alçades molt contingudes per tal de conservar l'escala petita de les edificacions del conjunt, que tenen com a resultat que l'alçada màxima de les edificacions sigui el més baixa possible, (fruit del nombre de plantes admesos i de les alçades mínimes lliures entre plantes que la normativa sectorial estableix).
  - la possibilitat de mantenir les alçades actuals a les edificacions més antigues.
  - una cota d'implantació molt adaptada a la topografia existent.
  
- les cobertes: per coherència amb la tipologia predominant del conjunt del nucli antic, les cobertes seran majoritàriament inclinades (i de teula àrab i color ceràmic, del tipus predominant a l'entorn). Tot i que també se'n defineixen algunes poques de planes amb acabat ceràmic.

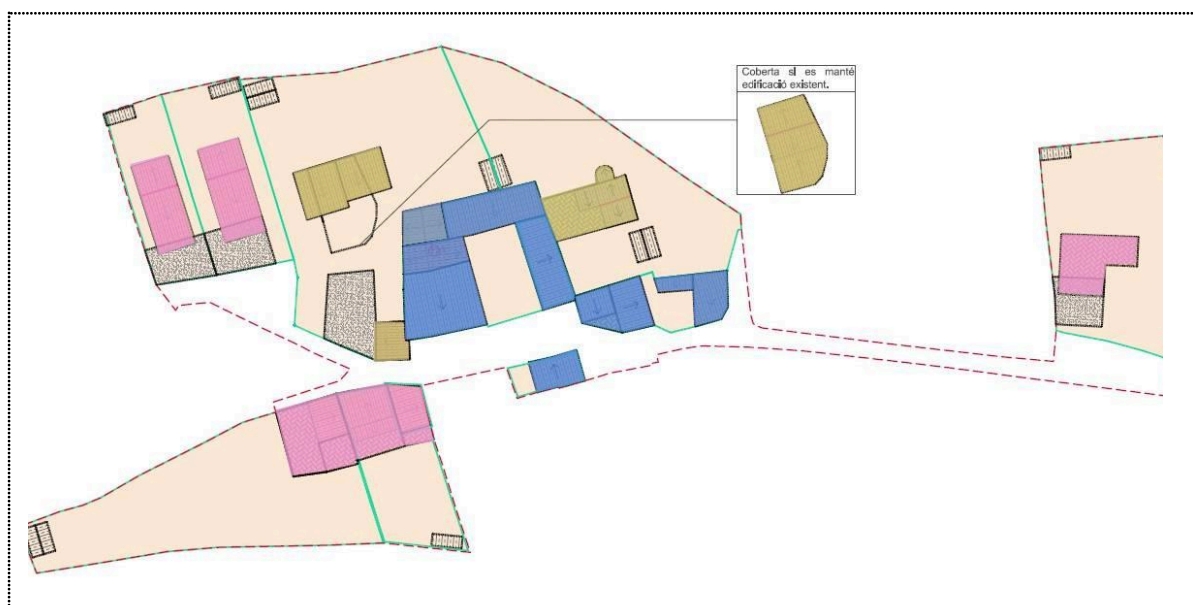
El ràfec ha de tendir a ser gairebé inexistent (màxim de 30 cm tal i com predomina a les edificacions existents, d'acord amb la diagnosi inclosa dins l'estudi paisatgístic de la present modificació) per tal de facilitar una lectura única dels volums que conformen els paraments verticals juntament amb les cobertes, (pròpia les construccions rurals tradicionals).

A les noves edificacions de les parcel·les 5 i 6, la coberta serà inclinada però les dues pendents no podran coincidir en un mateix carener, sinó que caldrà disposar dos careners a alçades diferents per tal d'evitar la lectura d'un volum massa gran i facilitar la lectura de dos volums de gra més petit, d'acord amb el conjunt de la resta d'edificacions del nucli.
  
- les façanes: s'estableixen criteris compositius com són el predomini del ple sobre el buit, la configuració dels forats, les textures i els colors a emprar, entre d'altres.

Pel que fa als colors, s'estableixen unes determinacions a l'objecte de facilitar la diferenciació entre les edificacions més antigues del nucli i les més modernes. Les gammes de colors definides estan basades en l'estudi paisatgístic inclòs a la present modificació, i d'acord amb la consulta realitzada a la darrera sessió de la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat. La regulació estableix colors més vius per a les edificacions més antigues (d'acord amb els vestigis de coloracions antigues observats a la façana de la masia). I colors clars naturals de la gama dels colors terra per a les edificacions més modernes, per tal d'afavorir-ne la integració en el paisatge.



colors observats al marc de la porta de la masia, d'acord amb l'estudi paisatgístic annexat a la present modificació



Distinció de diferents grups d'edificacions per a l'aplicació dels colors definits a normativa

**Indicat amb color blau:** nucli principal amb edificacions més antigues (colors més vius)

**Indicat amb color mostassa:** edificacions més properes al nucli principal (colors més vius o color terra clars)

**Indicat amb color magenta:** edificacions més modernes (colors terra clars)

Tampoc s'admeten ni sòcols ni emmarcats.

I s'estableixen vàries determinacions específiques en relació a les façanes de la masia, de l'antiga capella, de les façanes que conformen la façana d'accés al nucli pel camí Vell de Can Carreres i de la façana de la planta semisoterrada amb front a carrer definida per a les parcel·les 5 i 6 i que es detallen a continuació



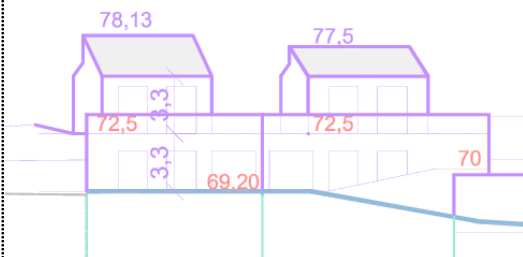
**La façana a carrer de la masia** ha de disposar una composició simètrica, que sense reproduir l'existent, ha de conformar una façana amb un eix central clarament marcat. I caldrà mantenir el portal existent de carreus i dovelles de pedra amb la inscripció gravada amb la data i la propietat de la casa original.



**La façana principal de l'antiga capella a carrer** ha de mantenir la composició d'obertures amb eix central clarament marcat i mantenir els graons actuals. **A la façana lateral a ponent**, caldrà mantenir l'obertura amb els brancals de pedra sorrenca vermella gravada amb una inscripció amb la data i la propietat de la casa original.



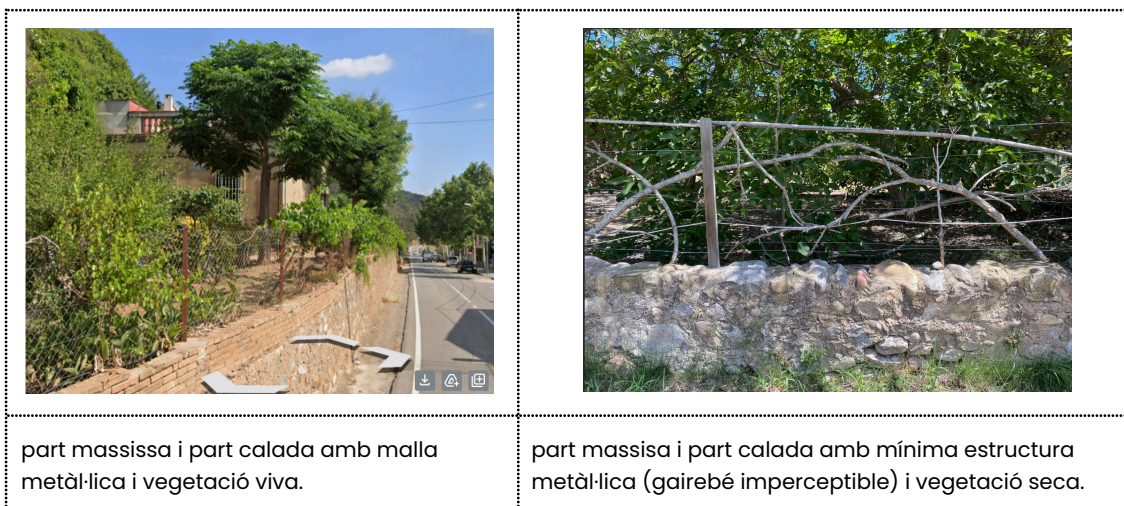
**A les façanes que conformen la façana d'accés al nucli pel camí Vell de Can Carreres:** només s'hi admeten les obertures que representin un màxim d'un 20% de superfície de la façana per tal de no desvirtuar la imatge històricament reconeguda d'entrada al nucli. Aquest 20% només es podrà sobrepassar a la façana de la parcel·la 2 si és per a possibilitar-hi una porta de garatge que haurà de ser de la menor amplada possible. Les obertures d'aquestes façanes hauran d'evitar la posició propera a la cantonada amb el carrer camí antic de Can Carreres, havent-se de situar el màxim separades d'aquesta.



**La façana de la planta semisoterrada amb front a carrer definida per a les parcel·les 5, 6 i 12** haurà de tenir un acabat de color pedra similar a l'entorn.



- característiques dels murs de tancament de les parcel·les: els murs de tancament de les parcel·les tampoc han d'introduir un llenguatge aliè a l'entorn rural al que s'han d'integrar. I en aquest sentit, se'n distingeixen diferents tipus:
  - els murs entre parcel·les,
  - la resta de murs, per als que s'han pres com a referència exemples com els mostrats a continuació, que combinen una part massissa i una part calada:



Tot exceptuant que es permet l'alçada i opacitat dels murs existents a les parcel·les 2 i 3 i interior de la parcel·la 1, atenent a que responen a murs de tancament de patis interiors que les edificacions d'aquestes parcel·les han generat per arrecerar-se de l'exterior i per tant a uns murs característics d'aquestes construccions més antigues.

- determinacions en relació als cossos sortints, fusteries i serralleria, proteccions solars, construccions auxiliars, els sistemes d'aprofitament de l'aigua, les plaques solars, instal·lacions d'aire condicionat, etc.: a l'objecte d'evitar la introducció de nous llenguatges, materials o colors que no siguin propis del nucli d'origen rural que es pretén preservar.

**Finalment, els usos admesos i expressament prohibits a la clau 15 dins l'àmbit de Can Carreres Vell** són els usos definits per a la zona de tolerància 3 al Pla especial urbanístic d'ordenació d'usos urbans del municipi de Sant Boi vigent (actualment 6a modificació) o document que el substitueixi, atenent a que es la zona on es troba. Tret d'un ús que correspon a tallers de reparació mecànica o de vehicles de motor, per considerar-se inadequat a l'àmbit. Els usos admesos corresponen a l'ús d'habitatge, residencial, alguns tipus culturals i comercials, segons es detalla al pla especial d'usos esmentat.

En el plànol O.6 PLÀNOLS ORDENACIÓ Nucli Antic - Ordenació de l'edificació, a més, es determina la prohibició d'ús habitatge o residencial per a algunes edificacions concretes.

En referència a les construccions auxiliars només s'hi admetran usos complementaris a l'habitatge principal com ara aparcament, traster o magatzem.

## **2.6 DESENVOLUPAMENT DE LA MPGM**

Tal com s'explica als antecedents, un dels objectius principals d'aquesta modificació és simplificar la gestió urbanística i la seva execució, mantenint les obligacions assumides pel promotor original i propietari majoritari del sòl, i que s'havien recollit en diversos convenis i una ocupació directa que s'annexen al present document.

El reconeixement del caràcter urbà del nucli antic de Can Carreres, permet tenir en compte les característiques dels propietaris, tenint especial cura a la població resident del nucli antic, amb la voluntat de que l'execució de les previsions del planejament no els expulsi de l'àmbit i es pugui executar de forma successiva.

Les determinacions de la present MPGM requereixen en tots els casos el desenvolupament d'instruments de gestió urbanística o d'un projecte d'urbanització, que es detallen a continuació.

Donat que el nivell de detall de la present MPGM al sòl urbanitzable és la mateixa d'un pla parcial i les pròpies d'un sòl urbà a l'àmbit del nucli antic, per la seva execució només requerirà l'elaboració i tramitació dels projectes d'urbanització i els projectes de reparcel·lació que es detallen a continuació.

### **2.6.1. POLÍGON D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ CAN CARRERES VELL**

La present modificació reconeix el caràcter de nucli rural tradicional que es va assentar de forma legal al voltant de la Masia de Can Carreres Vell, i que va esdevenir en un nucli de població a les afores de la ciutat consolidada, i que va anar consolidant part dels serveis a mida que l'entorn urbà era més proper.

Així, l'article 42 del TRLUC defineix que els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics. Per tant, s'ha de completar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a. TRLUC.

El reconeixement d'aquest sòl urbà amb urbanització pendent, implica la delimitació d'un polígon d'actuació, on s'ha tingut en compte les parcel·les de l'entorn més pròxim de la masia, on les característiques de les construccions existents són més consolidades i cal mantenir.



S'exclouen algunes parcel·les que en el planejament vigent formaven part del nucli antic, per a incorporar-les a l'àmbit de sòl urbanitzable delimitat, tenint en consideració que s'ha contingut l'ordenació i també que no s'han edificat mai i/o que passen a formar part dels sistemes més vinculats al sòl urbanitzable.

En aquest sentit es delimita un polígon d'actuació en sòl urbà on l'únic objectiu és completar la urbanització i fer arribar els serveis que encara manquen necessaris pels usos existents d'habitatge, i per tal d'adquirir una consolidació similar als dels entorns urbans propers.

Es preveu el sistema d'actuació per reparcel·lació, tenint en compte que serà una reparcel·lació econòmica, en tant no hi ha redistribució material de terrenys, tal com preveu l'article 165.2 del RLUC. Serà a càrrec del polígon la indemnització dels sòls i edificacions que es destinen a sistemes que actualment són privats, en concret, l'edificació afectada de vialitat per l'ampliació de l'entrada del nucli antic que es necessita per l'accés de bombers, i que es valoraran tal com determina l'article 165.3 del RLUC.

S'ha de tenir en compte que les regularitzacions de les finques registrals a la realitat física i/o cadastral que reconeix cessions per l'eixamplament del camí, no forma part del procés de repartiment de beneficis i càrregues, però s'haurà de realitzar per tal d'inscriure al registre de la propietat la càrrega d'urbanització.

Tenint en compte que l'objecte és portar a terme les obres d'urbanització, i que existeix una estructura de la propietat molt diversa i fragmentada, es determina més adient el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Caldrà que l'Ajuntament busqui mecanismes, per tal de que el pagament que gravarà a cadascuna de les finques incloses al polígon, pugui adaptar-se a la situació social i econòmica dels propietaris, sense provocar l'expulsió de l'àmbit dels residents actuals.

Es preveu un termini d'execució de 4 anys per tal de dur a terme la redacció del projecte de reparcel·lació econòmica i del projecte d'urbanització i la posterior execució material.

<b>Polígon d'actuació urbanística SU Can Carreres Vell</b>	
Desenvolupament polígon	Sistema reparcel·lació Modalitat cooperació Projecte urbanització polígon Projecte d'urbanització infraestructura comú
Superfície polígon	6.611 m <sup>2</sup> s
Qualificacions	Zona de consolidació urbana (clau 15) 5.647 m <sup>2</sup> s Sistema viari principal Clau 5) 150 m <sup>2</sup> s Sistema viari cívic (Clau 5b) 814 m <sup>2</sup> s  Segons plànols O.2
Edificabilitat	Zona de consolidació urbana (Clau 15) 2.094 m <sup>2</sup> s
Densitat habitatges	12
% participació infraestructures comunes	12,92%
Ordenació de l'edificació i delimitació del polígon	Segons plànols O.6, O.7, O.8 i O.9

### **2.6.2. SECTOR DE SÒL URBANITZABLE CAN CARRERES**

La proposta manté l'àmbit del polígon de sòl urbanitzable, excloent els sòls del nucli antic de Can Carreres Vell, que queda grafiat al plànol O.9, mantenint així l'execució mitjançant un únic polígon a desenvolupar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

En aquest cas, es manté la compensació bàsica donat que de les reunions mantingudes amb la propietat sembla que hi ha interès en dur la iniciativa. No obstant, l'Ajuntament podrà portar a terme el canvi de modalitat passat el termini de tres anys, si no s'han produït avenços significatius al sector.

El planejament vigent preveia la cessió d'aprofitament del 10% de l'aprofitament mitjà.

### article 9. Cessió del 10% de l'aprofitament mitjà

1. D'acord amb l'article 121 del D.L. 1/90 els propietaris inclosos dintre del sector de planejament delimitat estan obligats a la cessió a l'administració actuant el sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.
2. El càlcul del valor de l'aprofitament mitjà i la consideració o no del valor relatiu de cadascuna de les zones d'aprofitament es realitzarà en el corresponent projecte de compensació.
3. El Pla Parcial estableix la localització indicativa de la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà a realitzar, en compliment de l'art 124 del D.L. 1/90. La parcel·la que acull els 1.600m<sup>2</sup> del 10% d'aprofitament mitjà es situa en l'entorn del nucli antic de Can Carreres Vell, per voluntat expressa de l'Ajuntament de Sant Boi. En el Projecte de Compensació es podrà variar la localització indicativa, sempre i quan es justifiqui el seu nou emplaçament.



Donat que la present modificació no comporta un increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, ni una transformació dels usos, no és d'aplicació l'article 99.3 del TRLUC, i es manté les mateixes obligacions corresponents a la cessió del 10% d'aprofitament.

*"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*

*3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic."*

No obstant, la compactació de l'ordenació, ha portat a fer desaparèixer la finca on estava previst ubicar aquesta cessió.

La present modificació preveu que la cessió del 10% de l'aprofitament, un com homogeneïtzat per les diferents tipologies i usos, se situï sobre les unitats d'edificació X i A1 o alternativament al voltant de la plaça de nova creació al final de l'avinguda de Can Carreres i carrer Lilàs.

A més a més és important recordar que s'annexen a aquest document els convenis signats entre l'Ajuntament i el promotor inicial del sector i l'expedient d'ocupació directa. Les obligacions d'aquests convenis s'han transmès a les operacions de compra-venda que s'han dut a terme per part d'aquest propietari i promotor que en origen era majoritari de l'àmbit. El compliment d'aquest conveni implica que les adjudicacions han de mantenir els criteris de repartiment de l'aprofitament que s'estableixen.

El planejament vigent ja reconeix al punt 2.2. de les seves normatives l'aplicació dels convenis signats fins aleshores de data 26/03/2021. De igual forma la present modificació actualitza aquest article tenint en consideració tots els convenis posteriors i l'ocupació directa.

S'estableix un termini de 3 anys per tal de dur a terme la constitució de la junta de compensació i la redacció del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització, que podran tramitar-se de forma simultània i que poden preveure fases d'execució.

S'estableix un termini de 3 anys més per tal de dur a terme l'execució de les obres d'urbanització que poden ser dividides en fases, sent prioritari la urbanització del camí antic de Can Carreres Vell.

S'estableix un termini de 4 anys més per l'execució de l'edificació i els equipaments.

<b>Polígon d'actuació urbanística SUD Can Carreres</b>	
Desenvolupament polígon	Sistema reparcel·lació Modalitat compensació Projecte urbanització polígon Projecte d'urbanització infraestructura comú
Superfície polígon	255.565 m <sup>2</sup> s
Qualificacions	Zona ordenació volumètrica (Clau 18) 19.367 m <sup>2</sup> s Sistema viari principal (Clau 5) 4.482 m <sup>2</sup> s Sistema viari cívic (Clau 5b) 873 m <sup>2</sup> s Sistema Espis lliures (Clau 6b) 176.991m <sup>2</sup> s Sistema hidrogràfic (Clau SH) 13.056 m <sup>2</sup> s Sistema d'equipaments (clau 7b) 40.796m <sup>2</sup> s  Segons plànols O.2
Edificabilitat	Habitatges plurifamiliars (Clau 18) 10.228 m <sup>2</sup> s Habitatges unifamiliars agrupats (Clau 18) 5.311 m <sup>2</sup> s Sostre ús no residencial (Clau 18) 461 m <sup>2</sup> s
Densitat habitatges	Habitatges plurifamiliars 86 Habitatges unifamiliars agrupats 26
% participació infraestructures comunes	87,08%
Ordenació de l'edificació i delimitació del polígon	Segons plànols O.3a, O.3b, O3.3, O3.4, O.9, f.X, f.A1, f.A2, f.A3, f.A4, f.B1, f.B2, f.B3, f.B4, f.B5, f.B6, f.C1, f.C2, f.C3, f.C4 i f.C5

### 2.6.3. INFRAESTRUCTURES COMUNES A DIVERSOS ÀMBITS. URBANITZACIÓ I SERVEIS DEL CAMÍ DE CAN CARRERES VELL.

La disposició del nucli antic de Can Carreres fa indispensable la seva connexió dels serveis pendents d'execució i de l'accessibilitat peatonal i rodada amb el carrer Lilàs.

No obstant, el desenvolupament del sector de planejament derivat també necessita de fer arribar alguns dels serveis als equipaments i zones verdes previstos i fer-los accessibles a través del nucli antic.

És per això que tot l'àmbit del camí de Can Carreres que s'ha d'urbanitzar com a viari i ha de donar servei als dos àmbits s'ha de considerar una infraestructura comuna als dos àmbits de característiques molt diferents. La seva execució aconsegueix amb les determinacions de l'article 118 bis del TRLUC.

Així, en cas de que el polígon d'actuació urbanística del nucli antic, s'executi de manera avançada, l'Ajuntament, com administració actuant que desenvolupa el polígon per cooperació, podrà procedir a realitzar l'ocupació directa dels terrenys del sòl urbanitzable delimitat, necessaris per a executar la infraestructura viària.

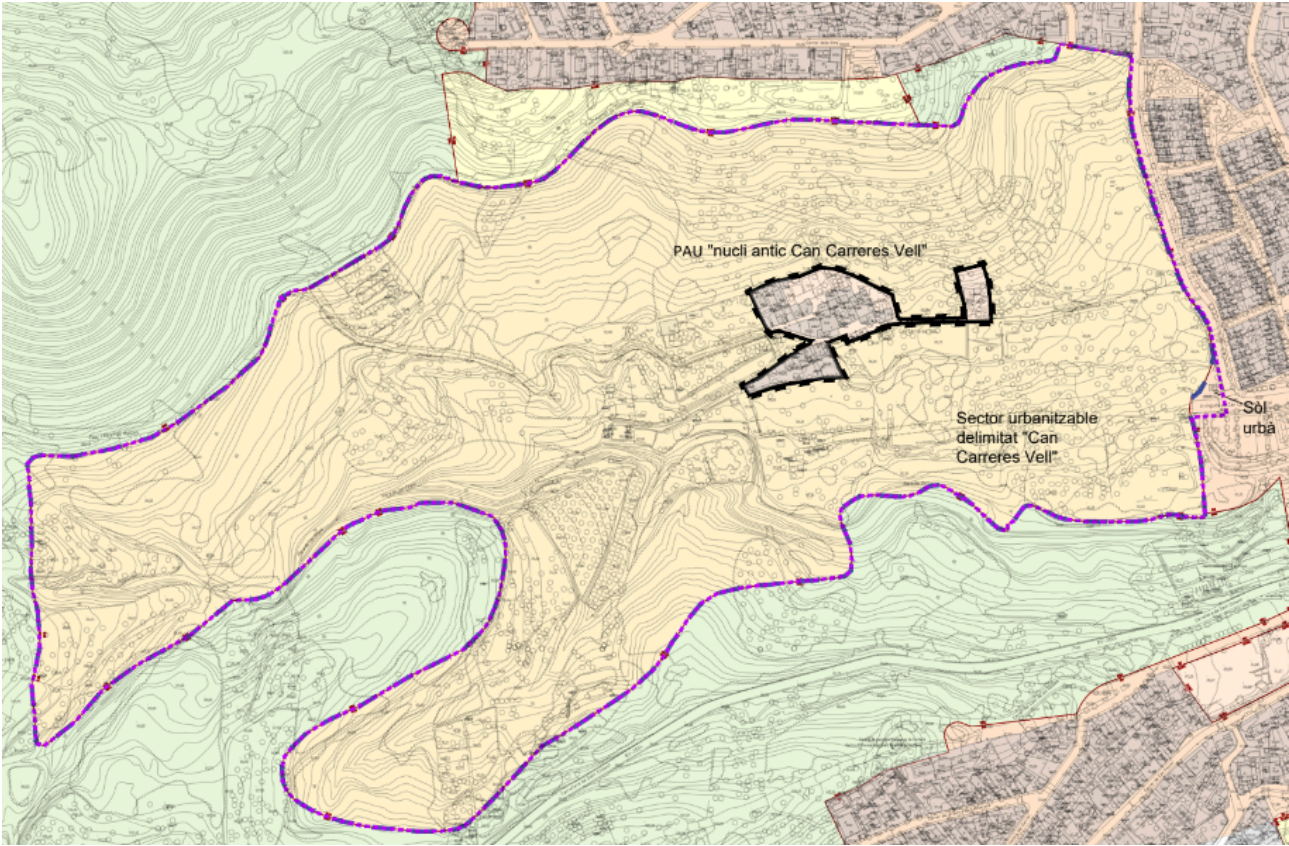
Així mateix, si l'execució del sector urbanitzable s'efectua per part dels propietaris de manera avançada al nucli antic, el projecte d'urbanització haurà d'executar la infraestructura viària del camí de Can Carreres que travessa el nucli fins als equipaments proposats.

Així el present planejament determina la quota de participació en funció de l'aprofitament tal com determina l'article 118.1 del TRLUC:

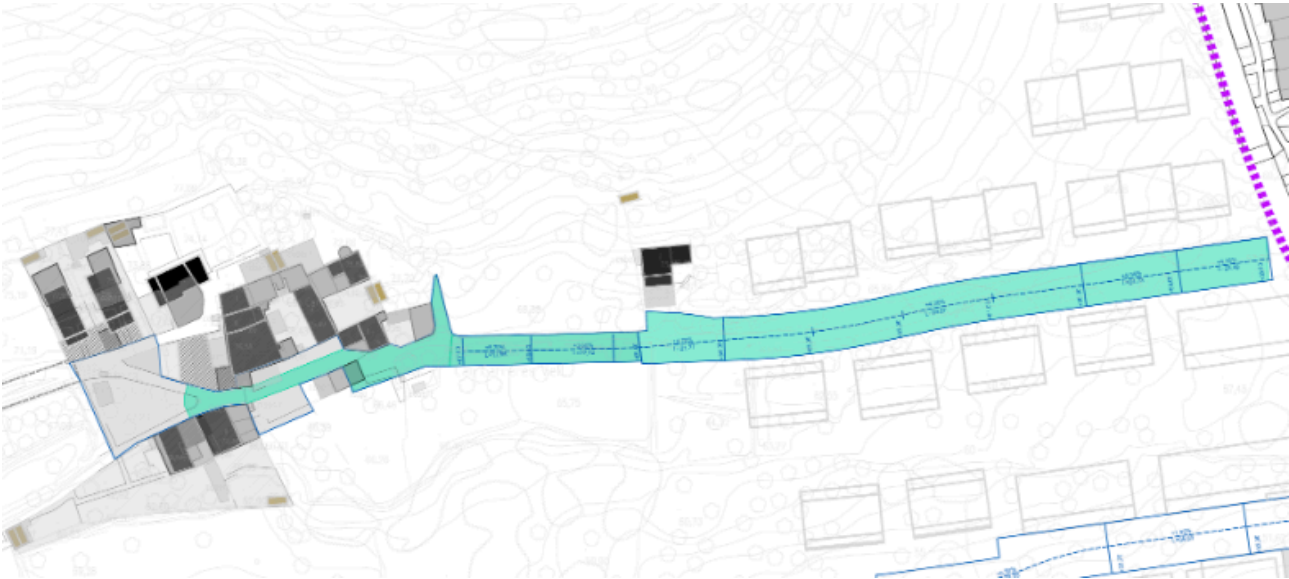
àmbit	ús	edificabilitat max.	VRS	coef.hom	UV	% Infr. Comuna
<b>SUD Can Carreres</b>	PLURI LLIURE	10.228,00 m <sup>2</sup> st	925,29	0,8819	9.020,21 €	87,08%
	UNI ADOSSAT 150	5.311,00 m <sup>2</sup> st	1049,18	1,0000	5.311,00 €	
	COMERCIAL	461,00 m <sup>2</sup> st	130,95	0,1248	57,54 €	
<b>SU Can Carreres Vell</b>	UNI AÏLLAT	2.094,00 m <sup>2</sup> st	1069,66	1,0195	2.134,87 €	12,92%
		<b>18.094,00 m<sup>2</sup>st</b>			<b>16.523,62 €</b>	<b>100,00%</b>

De la mateixa manera el projecte d'urbanització serà redactat tal com determina l'article 118.2 del TRLUC.

En el plànol adjunt es pot observar la delimitació del sector urbanitzable (en taronja) i del polígon d'actuació del nucli antic (en marró), també la infraestructura comuna que es correspon al nou carrer que es configura al camí de Can carreres (en turquesa) i les càrregues externes imputables al sector urbanitzable de Can Carreres.



DELIMITACIÓ DE SECTORS I POLÍGONS



INFRAESTRUCTURA COMUNA ALS DOS POLÍGONS



#### **2.6.4 CÀRREGUES EXTERNES AL SECTOR URBANITZABLE DE CAN CARRERES**

El projecte d'urbanització preveu l'ampliació del carrer Lilàs actual que ha d'acomplir amb els requeriments d'accessibilitat, i per tant pot incorporar les actuacions necessàries en l'àmbit de la vorera existent, per garantir el seu bon funcionament. Per tant aquestes actuacions es consideren càrregues externes al sector.

Així mateix, el projecte d'urbanització incorporarà l'ampliació i desplaçament de l'actual estació transformadora dins de les parcel·les edificables, en coherència amb el nou creixement.

#### **2.6.5 URBANITZACIÓ SÒL URBÀ AL VOLTANT DE LA FINCA DESTINADA A SERVEIS TÈCNICS.**

La urbanització dels sòls externs al sector que es transformen de serveis tècnics a viari o plaça, amb l'objectiu de regularitzar el final de l'avinguda Can Carreres i la nova plaça seran a càrrec de l'Ajuntament, no així, el desplaçament de la estació transformadora tal com s'ha justificat a l'apartat anterior.

Aquests sòls ja són titularitat municipal per cessió en la reparcel·lació del sector Pedres Blanques.

#### **2.6.6 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 seu cas també seria d'aplicació l'article 66 del TRLUC pel sòl urbanitzable delimitat.

Tal com s'ha explicat als punts anteriors es preveu que l'execució dels dos polígons pugui realitzar-se de forma independent, no obstant es creu convenient l'execució de forma simultània.

Així la delimitació de la infraestructura comuna permet que es puguin desenvolupar en moments diferents, facilitant així sobretot, que la no execució del sòl urbanitzable tal com ha passat amb el planejament vigent no perjudiqui el nucli de Can Carreres Vell.

Per a l'execució del polígon d'actuació SU Can Carreres Vell, s'estableix un termini de 4 anys per tal de dur a terme la redacció del projecte de reparcel·lació econòmica i del projecte d'urbanització i la posterior execució material.

Per a l'execució del polígon d'actuació SUD Can Carreres, s'estableix un termini de 3 anys per tal de dur a terme la constitució de la junta de compensació, i la redacció del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització, que podran tramitar-se de forma simultània.

S'estableix un termini de 3 anys més, per tal de dur a terme l'execució de les obres d'urbanització que poden ser dividides en fases, sent prioritari la urbanització del camí antic de Can Carreres Vell.

S'estableix un termini de 4 anys més, per a l'execució de l'edificació i els equipaments.

La urbanització dels sòls situats al voltant de l'actual estació transformadora i que s'han de transformar en plaça, s'efectuarà de forma simultània al desenvolupament del sector de SUD Can Carreres.

## 2.7 QUADRES DE SUPERFÍCIES

En aquest apartat es s'incorporen i es descriuen els canvis quantitius en els diferents paràmetres urbanístics, comparant el planejament vigent i el proposat.

En el quadre següent es detallen les superfícies de sòl, segons la **classificació de sòl**, de **tot l'àmbit de la MPGM**:

<b>Classificació del sòl proposada de la MPGM</b>	<b>VIGENT</b>		<b>PROPOSTA</b>		<b>dif.</b>
<b>TOTAL</b>	<b>263.079</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>263.079</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	262.176	m <sup>2</sup> s 99,7%	255.565	m <sup>2</sup> s 97,1%	-6.611
Sòl urbà en PAU (SU)	-	m <sup>2</sup> s	6.611	m <sup>2</sup> s 2,5%	6.611
Sòl urbà consolidat de sistemes públics (SU)	903	m <sup>2</sup> s 0,3%	903	m <sup>2</sup> s 0,3%	0

Com es pot observar es quantifiquen els tres tipus de sòl, a nivell de classificació urbanística, que es proposen. Malgrat que com a sòl urbà, la superfície total és de 7.514 m<sup>2</sup>s, s'ha optat per llistar-los separatament en funció del seu origen. En el primer cas (sòl urbà en PAU) és un sòl que prové del SUD vigent i que coincideix amb el nucli antic de Can Carreres, reconeixent la seva condició urbana. En el segon cas (sòl urbà consolidat de sistemes públics), és un sòl que s'incorpora en la MPGM per tal d'adequar la qualificació del sòl a la proposta urbanística del sector (SUD). Es pot observar com a nivell percentual, es tracta d'un ajust quantitativament molt poc rellevant.

**Pel que fa a la qualificació del sòl**, s'incorporen diferents quadres d'acord amb aquests tres àmbits diferenciats. A continuació es presenta el quadre conjunt amb el balanç global de la qualificació del sòl vigent i proposada per a tot l'àmbit de la MPGM i posteriorment, els quadres per cada tipus de sòl diferenciats.

En el quadre següent es detallen les superfícies de sòl, segons **qualificació de sòl**, de **tot l'àmbit de la MPGM**:

Qualificació del sòl MPGM		VIGENT			PROPOSTA			dif.
<b>TOTAL</b>		<b>263.079</b>	m2s	103%	<b>263.079</b>	m2s	100%	
<b>Zones</b>	<b>clau</b>	<b>35.641</b>	<b>m2s</b>	<b>13,9%</b>	<b>25.014</b>	m2s	9,5%	<b>-10.627</b>
20a9b	20a9b	5.452	m2s	2,1%				
20a7	20a7	4.396	m2s	1,7%				
20a10	20a10	993	m2s	0,4%				
Cases en filera	<b>F</b>	12.076	m2s	4,7%				
Zona ordenació volumètrica	18	-			19.367	m2s	7,4%	19.367
Sòl privat lliure d'edificació	EL	3.749	m2s	1,5%				-3.749
Conservació de l'estructura urbana	15	8.975	m2s	3,5%	5.647	m2s	2,1%	-3.328
<b>Sistemes</b>	<b>clau</b>	<b>227.438</b>	m2s	89,0%	<b>238.065</b>	m2s	<b>90,5%</b>	<b>10.627</b>
<b>Sistema viari</b>	<b>5 i 5b</b>	<b>13.635</b>	<b>m2s</b>	<b>5,3%</b>	<b>7.222</b>	<b>m2s</b>	<b>2,7%</b>	<b>-6.413</b>
Sistema viari principal	5	11.208	m2s	4,4%	5.045	m2s	1,9%	-6.163
Sistema viari cívic	5b	2.427		0,9%	2.177	m2s	0,8%	-250
<b>Sistema espais lliures urbans</b>	<b>6b i SH</b>	<b>172.995</b>	<b>m2s</b>	<b>67,7%</b>	<b>190.047</b>	<b>m2s</b>	<b>72,2%</b>	<b>17.052</b>
Espais lliures	6b	172.995	m2s	67,7%	176.991	m2s	67,3%	3.996
Sistema hidrogràfic	SH	-		0,0%	13.056	m2s	5,0%	13.056
<b>Sistema equipaments</b>	<b>7b</b>	<b>40.624</b>	<b>m2s</b>	<b>15,9%</b>	<b>40.796</b>	<b>m2s</b>	<b>15,5%</b>	<b>172</b>
<b>Serveis tècnics</b>	<b>4</b>	<b>184</b>	<b>m2s</b>	<b>20,4%</b>	<b>-</b>	<b>m2s</b>	<b>0,0%</b>	<b>-184</b>

En el quadre següent es detallen les superfícies de **qualificació del sòl**, per a l'àmbit del sòl **urbanitzable (SUD)**:

Qualificació del sòl en el sector proposat (SUD)		VIGENT			PROPOSTA			dif.
<b>Subtotal</b>		<b>255.565</b>	m2s	100%	<b>255.565</b>	m2s	100%	
<b>Zones</b>	<b>clau</b>	<b>30.393</b>	<b>m2s</b>	<b>11,9%</b>	<b>19.367</b>	<b>m2s</b>	<b>7,6%</b>	<b>-11.026</b>
20a9b	20a9b	5.452	m2s	2,1%				
20a7	20a7	4.396	m2s	1,7%				
20a10	20a10	993	m2s	0,4%				
Cases en filera	<b>F</b>	12.076	m2s	4,7%				
Zona ordenació volumètrica	18	-			19.367	m2s	7,6%	19.367
Sòl privat lliure d'edificació	EL	3.749	m2s	1,5%				-3.749
Conservació de l'estructura urbana	15	3.727	m2s	1,5%				-3.727
<b>Sistemes</b>	<b>clau</b>	<b>225.172</b>	<b>m2s</b>	<b>88,1%</b>	<b>236.198</b>	<b>m2s</b>	<b>92,4%</b>	<b>11.026</b>
<b>Sistema viari</b>	<b>5 i 5b</b>	<b>11.881</b>	<b>m2s</b>	<b>4,6%</b>	<b>5.355</b>	<b>m2s</b>	<b>2,1%</b>	<b>-6.526</b>
Sistema viari principal	5	9.454	m2s	3,7%	4.482	m2s	1,8%	-4.972
Sistema viari cívic	5b	2.427		0,9%	873	m2s	0,3%	-1.554
<b>Sistema espais lliures urbans</b>	<b>6b i SH</b>	<b>172.667</b>	<b>m2s</b>	<b>67,6%</b>	<b>190.047</b>	<b>m2s</b>	<b>74,4%</b>	<b>17.380</b>
Espais lliures	6b	172.667	m2s	67,6%	176.991	m2s	69,3%	4.324
Sistema hidrogràfic	SH	-		0,0%	13.056	m2s	5,1%	13.056
<b>Sistema equipaments</b>	<b>7b</b>	<b>40.624</b>	<b>m2s</b>	<b>15,9%</b>	<b>40.796</b>	<b>m2s</b>	<b>16,0%</b>	<b>172</b>

Es pot observar com el balanç de sistemes és clarament favorable (+11.026 m2s), així com particularment dels sistemes d'espais lliures (+17.380 m2s) i també dels equipaments (+172 m2s). L'únic sistema que es redueix és justament el sistema viari (-6.256 m2s) per minimitzar el grau d'urbanització i impermeabilització d'aquest entorn.

En el quadre següent es detallen les superfícies de **qualificació del sòl, per a l'àmbit del sòl urbà (SU nucli antic)**:

Qualificació del sòl del PAU proposat (SU)		VIGENT			PROPOSTA			dif.
<b>Subtotal</b>		<b>6.611</b>	m2s		<b>6.611</b>	m2s		
<b>Zona</b>	<b>clau</b>	<b>5.248</b>	<b>m2s</b>	<b>79,4%</b>	<b>5.647</b>	<b>m2s</b>	<b>85,4%</b>	<b>399</b>
Zona de consolidació urbana	15	5.248	m2s	79,4%	5.647	m2s	85,4%	399
<b>Sistemes</b>	<b>clau</b>	<b>1.363</b>	<b>m2s</b>	<b>20,6%</b>	<b>964</b>	<b>m2s</b>	<b>14,6%</b>	<b>-399</b>
<b>Sistema viari</b>	<b>5 i 5b</b>	<b>1.035</b>	<b>m2s</b>	<b>15,7%</b>	<b>964</b>	<b>m2s</b>	<b>0,4%</b>	<b>-71</b>
Sistema viari principal	5	1.035	m2s	15,7%	150	m2s	2,3%	-885
Sistema viari Cívic	5b	-			814	m2s	12,3%	814
<b>Sistema espais lliures urbans</b>		<b>328</b>	<b>m2s</b>	<b>5,0%</b>	<b>-</b>	<b>m2s</b>	<b>0,0%</b>	<b>-328</b>
Espais lliures	6b	328	m2s	5,0%	-	m2s	0,0%	-328

Com es pot observar que hi ha un trasvàs de sistema viari principal (clau 5) a sistema viari cívic (5b), per tal de condicionar el caràcter de la seva urbanització molt més tou i integrat amb l'entorn rústic.

En realitat es redueixen parcel·les de zona que es consideraven incloses en l'àmbit del nucli antic i que s'incorporen al sector urbanitzable.

En el quadre següent es detallen les superfícies de **qualificació del sòl, per al sòl urbà corresponent al sòl d'ampliació de l'àmbit (SU ampliació àmbit):**

Qualificació del sòl ampliació àmbit (SU)		VIGENT			PROPOSTA			dif.
<b>Subtotal</b>		<b>903</b>	m2s	100%	<b>903</b>	m2s	100%	<b>0</b>
<b>Sistemes</b>	<b>clau</b>	903	m2s	100%	<b>903</b>	m2s	100%	<b>0</b>
<b>Sistema viari</b>	<b>5 i 5b</b>	<b>719</b>	<b>m2s</b>	<b>0,3%</b>	<b>903</b>	<b>m2s</b>	<b>0,4%</b>	<b>184</b>
Sistema viari principal	5	719	m2s	79,6%	413	m2s	45,7%	-306
Sistema viari cívic	5b	-	m2s	0,0%	490	m2s	54,3%	490
<b>Serveis tècnics</b>	<b>4</b>	<b>184</b>	<b>m2s</b>	<b>20,4%</b>	<b>-</b>	<b>m2s</b>	<b>0,0%</b>	<b>-184</b>

En aquest darrer quadre es pot comprovar la superfície de sòl que s'incorpora en la MPGM, com a sòl públic sense aprofitament per tal d'ajustar la seva qualificació vigent amb una proposta molt més integrada amb la què es planteja dins del sector urbanitzable. Com es pot observar en el quadre, només es tracta de sistemes públics, amb una variació respecte uns serveis tècnics que es modifiquen per una clau de vialitat cívica (5b), formalitzant així la nova plaça d'arribada al nou teixit proposat, en la cruïlla entre el carrer Lilàs i l'avinguda de Can Carreres.

Els quadres següents descriuen quantitativament el repartiment del **sostre màxim edificable** en els diferents àmbits.

En primer lloc, s'adjunta el quadre resum amb **tot el sostre màxim proposat dins de la MPGM.**

Sostre edificable MPGM (SUD + SU)	VIGENT			PROPOSTA			dif.
<b>TOTAL</b>	<b>18.352</b>	m <sup>2</sup> st	<b>100,0%</b>	<b>18.094</b>	m <sup>2</sup> st	<b>100,0%</b>	<b>-258</b>
<b>Sostre residencial</b>	18.352	m <sup>2</sup> st	<b>100,0%</b>	17.633	m <sup>2</sup> st	<b>97,5%</b>	<b>-719</b>
Habitatges plurifamiliars	7.320	m <sup>2</sup> st	39,9%	10.228	m <sup>2</sup> st	56,6%	+2.908
Habitatges unifamiliars en filera	6.600	m <sup>2</sup> st	36,0%	5.311	m <sup>2</sup> st	29,3%	-1.289
Habitatges unifamiliars agrupades	1.600	m <sup>2</sup> st	8,7%	-			-1.600
Habitatges unifamiliars aïllats	480	m <sup>2</sup> st	2,6%	-			-480
Habitatges conservació estructura urbana	2.352	m <sup>2</sup> st	12,8%	2.094	m <sup>2</sup> st	11,6%	-258
<b>Sostre ús no residencial</b>	<b>-</b>	<b>m<sup>2</sup>st</b>	<b>0,0%</b>	<b>461</b>	<b>m<sup>2</sup>st</b>	<b>2,5%</b>	<b>+461</b>

On tal i com es pot observar, es produeix una petita disminució del sostre màxim edificable de -258m<sup>2</sup> st que es correspon a l'àmbit del nucli antic de Can Carreres.

A continuació, s'adjunta el quadre únicament amb el **sostre màxim proposat dins del sector urbanitzable delimitat:**

<b>Sostre edificable del SECTOR (SUD)</b>	<b>VIGENT</b>			<b>PROPOSTA</b>			<b>dif.</b>
<b>Subtotal</b>	<b>16.000</b>	<b>m<sup>2</sup>st</b>		<b>16.000</b>	<b>m<sup>2</sup>st</b>		
<b>Sostre residencial</b>	16.000	m <sup>2</sup> st	<b>100,0%</b>	<b>15.539</b>	m <sup>2</sup> st	<b>97,1%</b>	<b>-461</b>
Habitatges plurifamiliars	7.320	m <sup>2</sup> st	45,8%	10.228	m <sup>2</sup> st	63,9%	2.908
Habitatges unifamiliars en filera	6.600	m <sup>2</sup> st	41,3%	-			-6.600
Habitatges unifamiliars agrupades	1.600	m <sup>2</sup> st	10,0%	5.311	m <sup>2</sup> st	33,2%	3.711
Habitatges unifamiliars aïllats	480	m <sup>2</sup> st	3,0%	-			
<b>Sostre ús no residencial</b>	<b>-</b>	<b>m<sup>2</sup>st</b>		<b>461</b>	<b>m<sup>2</sup>st</b>	<b>2,9%</b>	<b>461</b>

A continuació s'adjunta el quadre únicament amb el **sostre màxim proposat per al sòl urbà del nucli antic, corresponent** a la zona de conservació de l'estructura urbana del nucli antic de Can Carreres, **clau 15**. Es pot observar com s'està proposant una petita reducció del sostre. Aquest, de -258 m<sup>2</sup> st és el que figura en el quadre global de la MPGM.

<b>Sostre edificable del PAU proposat (SU)</b>	<b>VIGENT</b>			<b>PROPOSTA</b>			<b>dif.</b>
<b>Subtotal</b>	<b>2.352</b>	<b>m<sup>2</sup>st</b>		<b>2.094</b>	<b>m<sup>2</sup>st</b>		<b>-258</b>
<b>Sostre residencial</b>	2.352	m <sup>2</sup> st	<b>100,0%</b>	<b>2.094</b>	m <sup>2</sup> st	<b>100,0%</b>	<b>-258</b>
Habitatges conservació estructura urbana	2.352	m <sup>2</sup> st	100,0%	2.094	m <sup>2</sup> st	100,0%	-258
<b>Sostre ús no residencial</b>	<b>-</b>	<b>m<sup>2</sup>st</b>		<b>-</b>	<b>m<sup>2</sup>st</b>		

**Pel que fa al nombre màxim d'habitatges, s'adjunten també tres quadres: global, sector i nucli antic. Es pot observar com el nombre d'habitatges totals proposats pel conjunt de la MPGM es manté en 124.**

<b>Habitatges MPGM (SUD + SU)</b>	<b>VIGENT</b>			<b>PROPOSTA</b>			<b>dif.</b>
<b>TOTAL</b>	<b>124</b>	<b>hab</b>	<b>0,7%</b>	<b>124</b>	<b>hab</b>	<b>100,0%</b>	<b>0</b>
Habitatges plurifamiliars nous	54	hab	43,5%	86	hab	69,4%	+32
Habitatges unifamiliars en filera nous	70	hab	56,5%	26	hab	21,0%	-44
Habitatges unifamiliars agrupades nous	16	hab	12,9%	-		0,0%	-44
Habitatges unifamiliars aïllats nous	2	hab	1,6%				
Habitatges unifamiliars nucli antic	12	hab	9,7%	9	hab	7,3%	-3
Habitatges plurifamiliars masia nucli antic				3	hab	2,4%	3



Així mateix, es mantenen els 112 habitatges nous vinculats al sector delimitat proposat, tal i com es pot comprovar a continuació:

Habitatges del SECTOR proposat (SUD)	VIGENT			PROPOSTA			dif.
	112	hab		112	hab		
<b>Subtotal habitatges en renda lliure</b>							<b>0</b>
Habitatges plurifamiliars	54	hab	48%	86	hab	76,8%	32
Habitatges unifamiliars en filera	40	hab	36%	26	hab	23,2%	-14
Habitatges unifamiliars agrupades	16	hab	14%				-16
Habitatges unifamiliars aïllats	2	hab	2%				-2

I finalment, també es mantenen, com es pot observar en el quadre següent, els 12 habitatges vinculats al nucli antic de Can Carreres en sòl urbà.

Habitatges del PAU proposat (SU)	VIGENT			PROPOSTA			dif.
	12	hab		12	hab		
<b>Subtotal</b>							<b>0</b>
Habitatges unifamiliars nucli antic	12	hab	100,0%	9	hab	75,0%	-3
Habitatges plurifamiliars masia nucli antic				3	hab	25,0%	3

A continuació s'adjunten els **quadres de distribució de l'aprofitament en el sector urbanitzable delimitat, corresponent a la clau 18** (sòl amb ús privatiu, sostre per usos, edificabilitat, densitat i nombre d'habitatges). El quadre següent resumeix quantitativament la distribució de l'aprofitament segons les 4 tipologies edificatòries proposades. Es pot observar com el repartiment de les tipologies A, B i C és força equitatiu pel que fa al sostre residencial, però la densitat és diferenciada. Pel que fa a la tipologia X, es pot observar com és la única que incorpora obligatòriament altres usos en planta baixa, precisament vinculats al front de la nova plaça de referència.

Quadre resum distribució sostre i habitatges segons tipologies Sector urbanitzable de Can Carreres									
Tipus	Sòl privat	%	Sostre residencial	St. activitat PB	Edif. mitjana	Densitat	Hab.		
X	551 m <sup>2</sup> s	2,8%	509 m <sup>2</sup> st	3,2%	461 m <sup>2</sup> st	2,9%	0,92 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	85 m <sup>2</sup> st/hab	6 hab
A	4.402 m <sup>2</sup> s	22,8%	5.663 m <sup>2</sup> st	35,4%	1,29 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s		129 m <sup>2</sup> st/hab	50 hab	
B	5.259 m <sup>2</sup> s	27,2%	4.055 m <sup>2</sup> st	25,3%	0,77 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s		135 m <sup>2</sup> st/hab	30 hab	
C	9.155 m <sup>2</sup> s	47,2%	5.311 m <sup>2</sup> st	33,2%	0,58 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s		204 m <sup>2</sup> st/hab	26 hab	
<b>TOTAL</b>	<b>19.367 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100%</b>	<b>15.539 m<sup>2</sup>st</b>	<b>97,1%</b>	<b>461 m<sup>2</sup>st</b>	<b>2,9%</b>	<b>0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	<b>155 m<sup>2</sup>st/hab</b>	<b>112 hab</b>
			<b>st total</b>	<b>16.000 m<sup>2</sup>st</b>					

Entrant en més detall, el quadre següent concreta l'aprofitament per cadascuna de les unitats mínimes de projecte, agrupades segons les quatre tipologies.

<b>Quadre detallat distribució de sòl, sostre i habitatges per unitats Sector urbanitzable de Can Carreres</b>						
<b>Unitats</b>	<b>Sòl privat</b>	<b>Sostre residencial</b>	<b>St. activitat PB</b>	<b>Densitat</b>	<b>Habitatges</b>	
Unitat X	551 m <sup>2</sup> s	509 m <sup>2</sup> st	461 m <sup>2</sup> st	85 m <sup>2</sup> st/hab	6 hab.	
Unitat A1	1.075 m <sup>2</sup> s	1.250 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	114 m <sup>2</sup> st/hab	11 hab.	
Unitat A2	1.249 m <sup>2</sup> s	1.978 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	116 m <sup>2</sup> st/hab	17 hab.	
Unitat A3	943 m <sup>2</sup> s	1.366 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	114 m <sup>2</sup> st/hab	12 hab.	
Unitat A4	1.135 m <sup>2</sup> s	1.070 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	107 m <sup>2</sup> st/hab	10 hab.	
Unitat B1	865 m <sup>2</sup> s	605 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	121 m <sup>2</sup> st/hab	5 hab.	
Unitat B2	1.204 m <sup>2</sup> s	605 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	121 m <sup>2</sup> st/hab	5 hab.	
Unitat B3	838 m <sup>2</sup> s	711 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	142 m <sup>2</sup> st/hab	5 hab.	
Unitat B4	828 m <sup>2</sup> s	711 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	142 m <sup>2</sup> st/hab	5 hab.	
Unitat B5	773 m <sup>2</sup> s	711 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	142 m <sup>2</sup> st/hab	5 hab.	
Unitat B6	751 m <sup>2</sup> s	711 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	142 m <sup>2</sup> st/hab	5 hab.	
Unitat C1	1.288 m <sup>2</sup> s	1.231 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	205 m <sup>2</sup> st/hab	6 hab.	
Unitat C2	1.275 m <sup>2</sup> s	1.218 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	203 m <sup>2</sup> st/hab	6 hab.	
Unitat C3	1.094 m <sup>2</sup> s	816 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	204 m <sup>2</sup> st/hab	4 hab.	
Unitat C4	1.420 m <sup>2</sup> s	1.231 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	205 m <sup>2</sup> st/hab	6 hab.	
Unitat C5	1.071 m <sup>2</sup> s	816 m <sup>2</sup> st	- m <sup>2</sup> st	204 m <sup>2</sup> st/hab	4 hab.	
Jardi comunitari	3.007 m <sup>2</sup> s	-	-	-	-	
<b>TOTAL</b>	<b>19.367 m<sup>2</sup>s</b>	<b>15.539 m<sup>2</sup>st</b>	<b>461 m<sup>2</sup>st</b>	<b>147 2st/hab</b>	<b>112 hab.</b>	
		<b>Sostre total 16.000 m<sup>2</sup>st</b>				

Finalment, a continuació s'adjunta els quadre de **distribució de l'aprofitament pel nucli antic de Can Carreres, corresponent a la clau 15** (sòl amb ús privatiu, sostre per usos i nombre d'habitatges).

PARCEL·LA	superfície parcel·la	sostre principal (m2 st)			sostre constr. auxiliars (m2 st)	sostre total (m2 st)	nombre habitatges
		sostre habitatge (m2 st)	sostre no habitatge (m2 st)	total sostre principal (m2 st)			
1	907	164		164	30	194	1
2	193	202		202	0	202	1
3	417	460		460	0	460	3
4	1304	151		151	30	181	1
5	407	130		130	10	140	1
6	301	120		120	10	130	1
8	922	195		195	20	215	1
9	326	147		147	10	157	1
10	39		38	38	0	38	0
11	144	208		208	0	208	1
12	687	159		159	10	169	1
	<b>5647</b>			<b>1974</b>	<b>120</b>	<b>2094</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>5647</b>					<b>2094</b>	<b>12</b>

## 2.8 INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

### Introducció

Tal com s'ha explicat als antecedents de la memòria d'informació, després de diverses tentatives per desenvolupar l'àmbit de sòl urbanitzable de Can Carreres Vell per part de la iniciativa privada, amb les previsions d'edificabilitat màxima prevista pel PGM, es va arribar al consens, tant amb la ciutadania als processos de participació ciutadana (Agenda 21), com amb els propietaris i promotors (convenis annexos), per reduir l'edificabilitat del sector i preservar gran part de la Vall de Can Carreres Vell.

Això es concreta primer amb la MPGM Can Carreres Vell i amb el PAU Can Carreres, aprovats tots dos l'any 2004, i posteriorment amb l'aprovació del Pla parcial de Can Carreres Vell, l'any 2005.

Aquests planejaments deixen un mínim aprofitament que aleshores amb els valors en alça, feia viable un desenvolupament més contingut i l'obtenció de gran part del sòl de la vall de Can Carreres, traslladant bona part del sostre edificable del sector de Can Carreres a zones més adequades. Però això, en la conjuntura actual, és indubtable que repercuteix en la viabilitat econòmica d'aquest àmbit.

La nova proposta modifica el planejament vigent amb aquests aspectes que s'han de tenir en consideració en l'estudi de viabilitat:

1- Reconeixement del sòl urbà de Can Carreres Vell, delimitant un polígon de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de completar la urbanització pendent.

2-Reajustament de l'àmbit del sector de sòl urbanitzable: Es reconeixen els antecedents de tots els convenis, es crea una ordenació de l'edificació més continguda encara que la del planejament vigent, es proposa una parcel·lació amb més possibilitat de fragmentació i diferents tipologies edificatòries per tal de facilitar la gestió urbanística posterior, i es crea una petita centralitat de barri concentrant la possibilitat que ja preveia el planejament vigent d'ús comercial complementari en planta baixa a l'encreuament del carrer Lilàs amb el final de l'avinguda Can Carreres.

### **Marc Jurídic d'Aplicació**

L'article 96 del TRLUC estableix:

*"Article 96 Modificació de les figures del planejament urbanístic*

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

*(...)*

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

La present MPGM no comporta un augment de sostre, ni de densitat residencial, ni la transformació dels usos i intensitat ja establerts al planejament vigent. No obstant, partim d'unes previsions que no han estat executades ni patrimonialitzades.

Així, la proposta exclou els sòls del nucli antic de l'àmbit classificat com a sòl urbanitzable, i reconeix el seu caràcter de sòl urbà no consolidat. Preveu una execució més ajustada a la realitat existent, i recull les previsions dels convenis.

És per aquest motiu que la present MPGM incorpora les determinacions dels articles 59.1.e., 59.3.d.

*"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."*

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

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

De la mateixa manera, donat que estem modificant un pla parcial, també es dóna compliment a les determinacions de l'article 66.1.d de la Llei d'urbanisme.

*"66.1. d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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."*

Caldrà justificar per tant:

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

2- 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.

### **2.8.1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR**

S'ha posat de manifest que entre els principals objectius de la present MPGM es troba facilitar l'execució de les previsions del planejament, simplificant al màxim els instruments de gestió urbanística.

En aquest sentit a l'apartat 2.6. de la memòria, s'ha explicat les previsions de desenvolupament tenint en consideració els diferents tipus de sòl:

1- S'estableix un polígon d'actuació urbanística de sòl urbà consolidat, al sòl corresponent a les edificacions del nucli antic de Can Carreres Vell i el seu entorn més pròxim. Aquest polígon es delimita amb l'objecte d'executar les obres d'urbanització pendents seguint les determinacions de l'article 165.2 del RLUC per acabar atorgant la consideració de sòl urbà consolidat. S'estableix que es puguin desenvolupar aquest polígon en un termini de 4 anys per iniciativa pública, mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

En aquest cas es reconeix que aquests sòls han gaudit primer dels beneficis, i es troba consolidat per l'edificació, per tant només manca fer efectius els deures.

2- S'ajusten els límits del sector de sòl urbanitzable, un cop exclosos els terrenys del nucli antic de Can Carreres Vell, i es preveu la seva execució mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació, en un termini de 6 anys, preveient la possibilitat de modificació del sistema o modalitat d'actuació en cas que fos necessari.

3- Es modifica el destí dels sòls qualificats com a sistema de serveis tècnics per contribuir a la formació d'una plaça al final de l'avinguda Can Carreres. En aquest cas, donat que el sòl ja és de titularitat municipal, cedit en una actuació urbanística. L'Ajuntament assumeix el cost d'urbanització que produeix la modificació de destí. Aquesta actuació cal executar-la simultàniament amb la urbanització del sector urbanitzable.

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



La MPGM estableix l'execució de la urbanització corresponent al camí actual que dona accés al nucli antic i a part dels equipaments del sector urbanitzable, com una infraestructura comuna, tal com es recull al punt 2.6.3 de la present memòria.

### **2.8.1.1.- CRITERIS DE VALORACIÓ.**

Per tal de valorar la viabilitat econòmica de les noves determinacions de planejament, en aquest cas, tindrem en consideració els diferents tipus d'actuació.

La legislació d'aplicació serà:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana** (en endavant RD 7/2015).
- **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo**(en endavant RVLS 2011).
- **Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme,** (en endavant TRLUC).
- **Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme** (en 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.*

*b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive."*

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

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

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

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

■ **Criteris de valoració al polígon d'actuació urbanística de sòl urbanitzable delimitat Can Carreres**

En el cas de sòls inclosos en àmbits d'equidistribució de beneficis i càrregues, s'aplica la metodologia establerta en l'article 22 del RVLS 2011, i es determina el valor residual del sòl un cop descomptats les despeses d'urbanització.

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

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

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

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

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

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

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

*Siendo:*

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

*E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

*VRS<sub>i</sub> = 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:*

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

*Siendo:*

*V<sub>So</sub> = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*

*V<sub>S</sub> = 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."*

■ **Criteris de valoració al polígon d'actuació urbanística de sòl urbà de Can Carreres Vell**

Les finques resultants d'aquest polígon reconeixen les ja preexistents, i es valoraran tenint en consideració l'article 37 del RD 7/2015 i l'article 19 del RVLS 2011.

Per establir l'aprofitament d'aquest polígon i repercutir les obres de les infraestructures comuns, es valorarà com a sòl urbanitzat no edificat seguint els criteris de l'article 37.2.b, que remet a l'apartat 1.a del mateix article i l'article 19.1 del RVLS 2011, i que a la vegada remet a l'article 22 del RVLS 2011.

En el cas de les porcions de finques afectades pel nou sistema viari, es valorarà seguint els criteris de l'article 37 del RD 7/2015 i l'article 19 del RVLS 2011, segons estigui edificat o no. Si es segueixen les determinacions de l'article 22 del RVLS, es considera l'edificabilitat mitja ponderada de la totalitat del polígon en el que es troben inclosos, descomptant les càrregues d'urbanització pendents del mateix polígon.

**2.8.1.2. CÀLCUL DEL VALOR DE VENDA.**

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

Per cada tipus d'ús s'ha utilitzat el mètode de comparació, amb mostres de diferents promocions i tipologies, tant de segona mà com d'obra nova, en venda actualment a Sant Boi de Llobregat. Aquests preus ofertats s'han contrastat amb les mostres de trimestres anteriors i publicacions oficials, com les del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

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

De resultes de l'aplicació d'aquest mètode obtenim un preu per metre quadrat útil tant de planta baixa comercial, com d'habitatge de renda lliure de tres tipologies: unifamiliar aïllat, unifamiliar adossat i plurifamiliar de +150 m2, i plurifamiliar d'entre 90-120 m2st útils pel nou creixement.

<b>Ús i tipologia</b>	<b>€/m2st útil</b>
Habitatge unif. aïllada	5.412,63
Habitatge unif-pluri adosada 150 m2st	4.786,67
Habitatge plurif 90-120 m2 st	4.242,01
Comercial PB	1.252,81

### 2.8.1.3. CÀLCUL DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓ.

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

#### Valor de construcció segons Boletín Económico de la Construcción

El següent quadre detalla el pressupost d'execució material en € per m<sup>2</sup>, de les tipologies més semblants a la que es plantegen en el present document, exclòs el 20% benefici industrial i les despeses generals segons les dades del Boletín económico de la construcción 3er trimestre 2024:

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL + 20% benefici industrial i despeses generals (Mètode comparatiu dades Boletín económico de la construcción 3er trimestre 2024)		
	PEM (inclòs 20% benefici industrial i despeses generals)	PEM (- 20% benefici industrial i despeses generals)
Superfícies d'habitatge plurifamiliar normal entre mitgeres	1.419,39	1.182,83
Superfícies d'habitatge unifamiliar aïllat 150-200 normal	1.698,49	1.415,41
Superfícies d'habitatge unifamiliar entremitgeres senzilla 2 plantes	1.168,87	974,06

Haurem d'afegir, ultra el benefici industrial (13%) i les despeses generals (6%):

- les despeses del control de seguretat i salut: 2,00%
  - escomeses 1,00%
  - honoraris de tota mena de projecte, direcció: 10,00%
  - impostos i taxes per llicències d'obres i la ocupació: 5,50%
  - inspeccions tècniques externes: 1,00%
  - aranzels i impostos no recuperables: 4,00%
  - assegurances RC, desenal, etc. 2,50%
- Total despeses: **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 per 2024 (Mb=646 €/m<sup>2</sup> per a 2024) corregit pels coeficients de situació geogràfica (Cg=1,00 per a la zona de Barcelona i Àrea metropolitana), de tipologia (Ct=1,00 edificis entre mitgeres, Ct=2 edificacions aïllades), de qualitat (Cq=1,00 per a qualitat normal, Cq=0,80 per locals) i d'ús



(Cu=1,8 Habitatges entre 200 m2 i 150 m2.; Cu=1,4 Habitatges entre 50-100, 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, excepte al local comercial sense ús, que se li aplica una correcció de 0,9.

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (calculat pel mètode del pressupost de referència del COAC recalibrat amb un coef. corrector entre 1,20 i 0,8)								
EDIFICI PLURIFAMILIAR AÏLLAT O EN ILLA TANCADA	MÒDUL 2024	C. geo.	C. tipo.	C. qual.	C. ús	P. REF.	C. corr.	PEM
Superfícies d'habitatge renda lliure pluri 90-120	646,00	1,00	1,00	1,00	1,60	1.033,60	1,00	<b>1.033,60</b>
Superfícies d'habitatge renda lliure Unifamiliar aïllat 150-200	646,00	1,00	1,20	1,00	1,80	1.395,36	1,00	<b>1.395,36</b>
Superfícies d'habitatge renda lliure pluri-uni adosat +150	646,00	1,00	1,00	1,00	1,80	1.162,80	1,00	<b>1.162,80</b>
Superfícies comercials	646,00	1,00	1,00	0,80	1,00	516,80	0,90	<b>465,12</b>

Igualment haurem d'afegir, ultra el benefici industrial(13%) i les despeses generals (6%):

- les despeses del control de seguretat i salut: 2,00%
- escomeses 1,00%
- honoraris de tota mena de projecte, direcció: 10,00%
- impostos i taxes per llicències d'obres i la ocupació: 5,50%
- inspeccions tècniques externes: 1,00%
- aranzels i impostos no recuperables: 4,00%
- assegurances RC, desenal, etc. 2,50%

Total despeses: **45,00%**

#### 2.8.1.4. Càlcul del valor residual del sòl

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

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

Així resulta:

VALORS DE REPERCUSSIÓ					
CONCEPTES	valors	PLURI GRAN	UNI ADOSAT	UNI AÏLLAT	COMERCIAL
unitats	%	€/m² const	€/m² const	€/m² const	€/m² const
<b>PEM (Pressupost d'execució material)</b>		<b>1.033,60</b>	<b>1.162,80</b>	<b>1.395,36</b>	<b>465,12</b>
Despeses generals de contractista	13,00%	134,37	151,16	181,40	60,47
Benefici industrial contractista	6,00%	62,02	69,77	83,72	27,91
Seguretat i salut	2,00%	20,67	23,26	27,91	9,30
<b>PC (Pressupost contractista)</b>	<b>21,00%</b>	<b>1.250,66</b>	<b>1.406,99</b>	<b>1.688,39</b>	<b>562,80</b>
Escameses	1,00%	10,34	11,63	13,95	4,65
Honoraris facultatius de tot tipus	10,00%	103,36	116,28	139,54	46,51
Impostos i taxes per llicències	5,50%	56,85	63,95	76,74	25,58
Inspeccions tècniques varies	1,00%	10,34	11,63	13,95	4,65
Aranzels i impostos no recuperables	4,00%	41,34	46,51	55,81	18,60
Assegurances RC, disseny, etc.	2,50%	25,84	29,07	34,88	11,63
<b>ΣCi (Suma de pagaments necessaris)</b>	<b>45,00%</b>	<b>1.498,72</b>	<b>1.686,06</b>	<b>2.023,27</b>	<b>674,42</b>
VM (Valor de mercat en venda per m² útil)		4.242,01	4.786,67	5.412,63	1.252,81
Factor de conversió m² útil/m² construït		0,80	0,800	0,800	0,90
<b>VMc (Valor de mercat en venda per m² construït)</b>		<b>3.393,61</b>	<b>3.829,34</b>	<b>4.330,10</b>	<b>1.127,53</b>
<b>VRS=Vv/k -Vc</b>		<b>925,29</b>	<b>1.049,18</b>	<b>1.069,66</b>	<b>130,95</b>
Factor d'homogeneització a habitatge lliure		0,88	0,98	1,00	0,14

### 2.8.1.5. VALOR DEL SÒL DE L'ÀMBIT.

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

#### POLÍGON SU CAN CARRERES VELL

	m2 sostre	m2 sòl clau 15	VRS (€/m2st)	VALOR TOTAL
Habitatge unifamiliar aïllat	2.094	6.611	1.069,66	2.239.866,84 €

#### POLÍGON SUD CAN CARRERES

	m2 sostre	m2 sol	VRS (€/m2st)	VALOR TOTAL
Plurifamiliar lliure gran	10.228	10.212	925,29	9.463.822,29 €
Unifamiliar lliure adossat	5.311	9.155	1.049,18	5.572.194,98 €
Comercial	461	*Inclòs al pluri	130,95	60.369,73 €
<b>TOTAL</b>	<b>16.000</b>	<b>19367</b>		<b>15.096.386,99 €</b>

### 2.8.1.6. DESPESES D'URBANITZACIÓ I GESTIÓ

Les despeses d'obres d'urbanització previstes en aquests àmbits s'inclouen diferenciant les de cada polígon. S'inclouen la part de la infraestructura comuna, en funció del coeficient de participació, que s'ha calculat en funció de l'aprofitament.

**POLÍGON SUD CAN CARRERES**

<b>Despeses urbanització</b>				
<b>Concepte</b>	<b>m2</b>	<b>cost unitari (€/m2)</b>	<b>cost (€)</b>	<b>% infraestr.comuna</b>
Espai verd rústic amb valors naturals i agraris	173.039	5	865.195,00 €	
Espais verds ús social	3.952	200	790.400,00 €	
Sistema hidrogràfic	13.056	5	65.280,00 €	
Sistema viari	2.800	400	1.119.812,00 €	
béns indemnitzables en sol	21,42	418	8.959,47 €	87,08%
Altres béns indemnitzable			50.000,00 €	
Infraestructura comuna	2.555	400	890.119,96 €	87,08%
Trasllat ET			80.000,00 €	
Carregues externes	250	200	50.000,00 €	
	<b>192.868</b>		<b>3.919.766,43 €</b>	
<b>Despeses gestió</b>				
Projecte urbanització (h.redacció, direcció, etc)			89.120,61 €	
Projecte urba. Infraestructura comuna			26.703,60 €	
Projecte reparcel·lació + junta(h.redaccó, inscripció, etc)			40.000,00 €	
			<b>155.824,21 €</b>	

**POLÍGON SU CAN CARRERES VELL**

<b>Despeses urbanització</b>				
<b>Concepte</b>	<b>m2</b>	<b>cost unitari (€/m2)</b>	<b>cost (€)</b>	<b>% infraestr.comuna</b>
Sistema viari	386	400,00	154.472,00 €	
béns indemnitzables	43	464,29	20.085,06 €	
béns indemnitzables infraes	21,42	418,28	8.959,47 €	12,92%
Infraestructura comuna	2.555	400,00	132.068,04 €	12,92%
	<b>429</b>		<b>315.584,57 €</b>	
<b>Despeses gestió</b>				
Projecte de reparcel·lació			10.000,00 €	
Projecte urbanització			7.723,60 €	
Projecte urbanització infr comuna			3.962,04 €	12,92%
			<b>13.962,04 €</b>	

**2.8.1.7. VIABILITAT ECONÒMICA RESULTANT PER L'ÀMBIT**

Per determinar la viabilitat econòmica de l'operació, cal recordar que tractem amb dos tipus de sòl molt diferents, on en un cas només li cal acabar de completar els serveis urbanístics i repartir equitativament aquestes càrregues urbanístiques, i l'altra es troba subjecte a un àmbit de repartiment de beneficis i càrregues.

### **POLÍGON SUD CAN CARRERES**

En aquest polígon, caldrà primer deduir del valor total de l'àmbit un cop urbanitzat, el valor corresponent a la cessió d'aprofitament a l'administració actuant que correspon segons es justifica a la memòria i la normativa de la present MPGM.

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

<b>VALOR URBANITZAT</b>	<b>CESSIÓ APROF 10%</b>	<b>APROF. PRIVAT</b>	<b>TOTAL DESPESES</b>	<b>INGRESOS - DESPESES</b>	<b>VALOR UNITARI</b>
15.096.386,99 €	1.509.638,70 €	13.586.748,29€	4.075.590,64 €	9.511.157,65€	37,22 €/m2sol

### **POLÍGON SU CAN CARRERES VELL**

En aquest polígon, no existeix l'obligació de cessió d'aprofitament, en tant es delimita a l'objecte de repartir les despeses d'urbanització pendents.

<b>VALOR URBANITZAT</b>	<b>Edificabilitat</b>	<b>VRS</b>	<b>IMPORT CÀRREGUES</b>	<b>DESPESES/ m2st</b>
2.239.866,84€	2.094 m2 st	1.069,66€	329.546,61 €	157,38 €

En el cas de les persones propietàries i residents a aquest nucli de població amb anterioritat a la delimitació del sector, per tal que l'assumpció de la càrrega d'urbanització no suposi l'expulsió de l'àmbit, caldrà trobar mecanismes que els permeti assumir de forma gradual, tenint en consideració la seva situació socio-econòmica.

### **2.8.2- AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ**

L'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. No obstant, ha de tenir en consideració en aquest cas que el planejament vigent no s'ha dut a terme, precisament per les dificultats de gestió urbanística i per la inviabilitat econòmica en alguns moments on el valor del sòl ha estat molt més baix que en aquest moment.

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

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

Ús i tipologia	VRS	Factor d'homogeneïtzació
Habitatge unif. aïllada	1.069,66	1
Habitatge unif adosada	1.049,18	0,98
Habitatge plurifamiliar	925,29	0,88

### 2.8.2.1. VALOR TOTAL DEL SÒL DE L'ÀMBIT DEL PLANEJAMENT VIGENT

En aquest cas els dos polígons diferenciats que s'han proposat, en origen formaven part d'un únic sector. El sòl privat lliure d'edificació en aquest cas, no s'ha tingut en consideració.

#### POLÍGON SUD CAN CARRERES PLANEJAMENT VIGENT

	m2 sostre	m2 sol	VRS (€/m2st)	VALOR TOTAL
Plurifamiliar lliure torre i lineal	7.320	9848	925,29	6.773.091,43 €
Unifamiliar lliure adossat i en grup	8.200	12076	1.049,18	8.603.276,00 €
Unifamiliar aïllada	480	993	1.069,66	513.436 €
Unifamiliar nucli antic	2.348,30	8975	1.066,66	2.511.882,58
<b>TOTAL</b>	<b>18.348,30</b>	<b>31.892</b>		<b>18.401.686,81€</b>

### 2.8.2.2. DESPESES D'URBANITZACIÓ PLANEJAMENT VIGENT

Per les despeses d'obres d'urbanització previstes al planejament, s'ha tingut en compte les superfícies que l'estudi econòmic i financer va preveure urbanitzar. No obstant aquest estudi, només preveia els costos de manteniment a la zona verda menys urbana, i finalment ni tan sols s'acaben comptabilitzant. A més a més, el projecte d'urbanització realitzat posteriorment, encara contempla menys costos encara, i redueix la zona verda més social a mínims, per tal d'abaratir les obres.

En aquest cas, per tal de ser comparable amb la proposta, s'ha seguit el mateix criteri que per les despeses calculades a la proposta.

<b>Despeses urbanització</b>					
<b>Concepte</b>	<b>m2</b>	<b>cost unitari (€/m2)</b>	<b>cost (€)</b>		
Espai verd rústic amb valors naturals i agraris	129.979	5	649.895,00 €		
Espais verds ús social	42.933	200	8.586.600,00 €		
Sistema viari rodat	12.665	400	5.066.000,00 €		
béns indemnitzables en sol	64,42	418	26.945,33 €		
Altres béns indemnitzable			50.000,00 €		
	<b>185.641</b>		<b>14.379.440,33 €</b>		
<b>Despeses gestió</b>					
Projecte urbanització (h.redacció, direcció, etc)			431.383,21 €		
Projecte reparcel·lació + junta(h.redaccó, inscripció, etc)			40.000,00 €		
			<b>471.383,21 €</b>		

### 2.8.2.3. VIABILITAT ECONÒMICA RESULTANT DEL PLANEJAMENT VIGENT.

Per determinar la viabilitat econòmica de l'operació en el cas del planejament vigent, caldrà primer deduir del valor total de l'àmbit un cop urbanitzat, el valor corresponent a la cessió d'aprofitament determinat. Deduït el valor de la cessió i les càrregues d'urbanització, resulta:

<b>VALOR URBANITZAT</b>	<b>CESSIÓ APROF 10%</b>	<b>APROF. PRIVAT</b>	<b>TOTAL DESPESES</b>	<b>INGRESSOS - DESPESES</b>	<b>VALOR UNITARI</b>
18.401.686,81 €	1.840.168,68 €	16.561.518,13€	14.379.440,33	1.710.694,59€	6,52 €/m2sol

### 2.8.2.4.- COMPARATIVA DE LA VIABILITAT ECONÒMICA ENTRE PLANEJAMENTS.

De la comparativa del valor unitari de sòl urbanitzat, es pot veure que la viabilitat d'aquest sector millora, sobretot pel fet de reduir càrregues d'urbanització, s'ha reduït la superfície de vialitat i la superfície de zona verda més urbana. No obstant, aquesta valoració si ha tingut en compte una certa intervenció a l'àmbit més rural, que permeti obrir algun camí que la faci més accessible des del carrer Lilàs, o la recuperació d'alguns dels murs de pedra seca, i no tan sols el manteniment.

- Polígon de sòl urbanitzable segons planejament vigent

Valor unitari de sòl planejament vigent = 6,52 €/ m2s

Valor UA-càrregues d'urbanització = 239,77 €

- Polígon de sòl urbanitzable segons proposta

Valor unitari de sòl proposta = 37,22 €/ m2s



Valor UA-càrregues d'urbanització = 784,55 €

- Polígon de sòl urbà nucli antic segons proposta

Valor unitari de sòl proposta = 288,96 €/ m2s

Valor UA-càrregues d'urbanització = 912,228 €

Com a conseqüència de l'anterior es pot concloure que el planejament resulta un valor de sòl per sota del valor rural actual per la zona de Sant Boi de Llobregat on se situa. La modificació de PGM plantejada suposa pel que fa als sòls urbanitzables un petit increment de valors de sòl, que encara i ser justos poden fer més viable el desenvolupament final del l'àmbit, reconeixent el caràcter més consolidat i edificat del nucli antic.

També es pot veure clarament que el valor residual de cada unitat d'aprofitament s'incrementa i pot assolir en tots els casos les càrregues d'urbanització. No obstant cal molt sòl aportat per obtenir una unitat d'aprofitament, doncs aquest sector es caracteritza precisament per la quantitat de sòl de cessió de la vall de Can Carreres, fet que és l'origen de tots els antecedents que s'han esmentat. .

### **2.8.3- 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 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, defineix a l'article 15.4 la documentació de les actuacions de nova urbanització referent a sostenibilitat econòmica:

*"Artículo 22.4. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano*

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística 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 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."*

La publicació del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, ha concretat les determinacions establertes a la Llei. Els continguts venen definits per l'article 3.1 del reglament.

*“Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.*

*1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y poblaciones potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”*

#### **2.8.3.1. CONTEXT ECONÒMIC ACTUAL.**

Correspon a l'apartat 2.10.4.3 de la memòria social d'aquesta MPGM

##### **2.8.3.1.1 DISTRIBUCIÓ I LOCALITZACIÓ DE L'ACTIVITAT ECONÒMICA I DEL TEIXIT EMPRESARIAL.**

Correspon a l'apartat 2.10.4.3.1 de la memòria social d'aquesta MPGM

##### **2.8.3.1.2. CARACTERÍSTIQUES DEL MERCAT LABORAL LOCAL.**

Correspon a l'apartat 2.10.4.3.2. de la memòria social d'aquesta MPGM

##### **2.8.3.1.3. SITUACIÓ ECONÒMICA DE LES PERSONES I DE LES LLARS.**

Correspon a l'apartat 2.10.4.3.3. de la memòria social d'aquesta MPGM

#### **2.8.3.2 CONCLUSIONS DEL CONTEXT ECONÒMIC I SOCIAL**

Correspon a l'apartat 2.10.4.3.4 de la memòria social d'aquesta MPGM

#### **2.8.3.3. 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 millorar l'ordenació vigent, des del punt de vista mediambiental, social, i patrimonial, tenint en consideració el seu entorn natural i les potencialitats que poden derivar des de diversos punts de vista i que s'han detallat en altres apartats de la memòria.

Per altra banda, la present modificació no suposa un increment de sostre ni del nombre d'habitatges respecte el planejament vigent, però si busca reforçar el dinamisme social del barris de l'entorn introduint una plaça de referència (a la cruïlla entre el carrer Lilàs i l'avda. de Can Carreres) i alguns serveis de proximitat (petits locals en planta baixa) a l'objecte de reduir

la dependència funcional i la mobilitat forçada cap a la resta de serveis de ciutat i millorar així la qualitat de vida dels habitants del nou teixit proposat i de les urbanitzacions de l'entorn més immediat.

Els usos admesos i els usos expressament prohibits per als sòls inclosos dins l'àmbit de Can Carreres són els usos detallats per a la zona de tolerància 3 al Pla especial urbanístic d'ordenació d'usos urbans del municipi de Sant Boi vigent (actualment 6a modificació, que són els admesos també al voltant. Així a part dels usos residencial i residencial-assistencial, es poden admetre altres usos com ludoteques, centres docents, comercials etc. Tanmateix, es prohibeix expressament, els tallers de reparació mecànica o de vehicles de motor i de material de transport, sense cabina de pintura.

Per altra banda, un dels objectius d'aquest pla és articular la transició entre ciutat i sistema forestal mitjançant espais lliures i equipaments de caràcter rústic, amb usos socio-ambientals al voltant del futur teixit residencial i del nucli antic existent, per tal facilitar l'accés i ús d'espais per a l'activitat a l'aire lliure i gaudi de la natura a la ciutadania. Però a la vegada es preveu que part d'aquests equipaments, puguin ser destinats horts lúdics, de caràcter més social, i que encara que no es considerin activitats productives, sí s'apropen a l'ús d'una activitat agrària, encara que no professional.

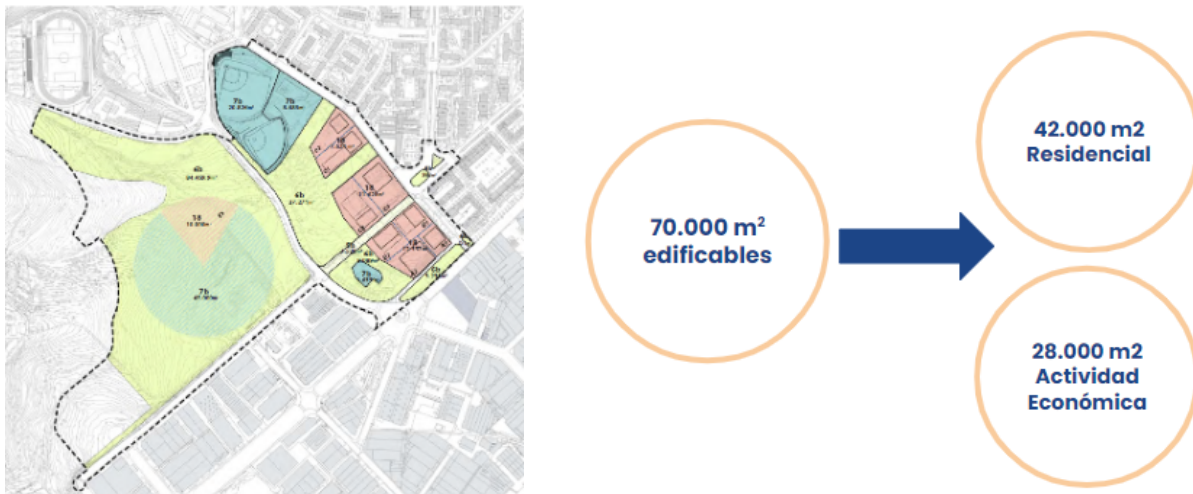
Com ja s'ha citat a la memòria social d'aquest pla, el municipi de Sant Boi de Llobregat té un índex 1,903 de relació entre les persones en situació de treballar residents al municipi i els llocs de treball proveïts en el mateix. Per tant, lluny de tractar-se d'una ciutat dormitori ens trobem davant un territori equilibrat, que té la voluntat de mantenir els teixits d'activitat econòmica del municipi i que pugna per assolir una major mixticitat d'usos a l'entorn urbà.

Per tant, si bé aquesta intervenció suposa només una actuació de molt petita dimensió en relació als usos productius, hi ha altres intervencions planificades per diferents instruments urbanístics, que sí que tenen entre els seus objectius crear nous sòls destinats a usos productius, com és el cas de la **MPGM dels àmbits d'activitat econòmica del Delta del Llobregat**. Als dos sectors que es localitzen a Sant Boi es preveu nova activitat econòmica. En aquest moment es troben en situació d'avanç de pla, però està molt avançat el document per aprovació inicial. Les dades que es detallen endavant són un primer ordre de magnituds que pot variar durant la tramitació del Pla.

- Pel cas del **sector Antic Hiper** l'edificabilitat total podria estar entre el 60.000-70.000 m<sup>2</sup>st destinats a activitat econòmica.
- Pel que fa al **sector Llevant**, les dades són les que segueixen i com es pot veure, tot i tractar-se d'un sector de baixa intensitat d'edificabilitat, la seva localització és privilegiada.



També s'està tramitant actualment la **MPGM del sector Can Gavarrot**, que donada la seva localització es planteja tingui un component de barreja i equilibrar d'usos residencials (60%) i productius destacada (mínim 40%).



No només s'han i s'estan duent a terme accions vinculades a la creació de nou sòl per activitat econòmica, sinó també, altres diferents línies d'actuació, d'una banda, per poder atraure nova activitat econòmica en sectors econòmics rellevants a la ciutat i d'altra la millora dels espais i teixits destinats a activitat econòmica al municipi, que en són més de 300 ha i 10 sectors.

Vinculat a la primera i en desenvolupament de l'Estratègia CAPACI(U)TAT del programa DUSI-Fons Feder, s'han dut a terme dues actuacions recentment finalitzades:

1. Estratègia de comunicació i promoció dels valors i potencials de la ciutat.
2. Rehabilitació del Palau Marianao per acollir el centre de formació i impuls de projectes relacionats amb la salut mental i la salut en general.

D'altra banda, s'ha elaborat l'**AGENDA per als polígons d'activitat econòmica de Sant Boi de Llobregat**. Aquest document, alineat als principis del Pla d'Acció Local de l'Agenda Urbana de Sant Boi i al recentment aprovat Pla de Mandat 2023-2027, realitza una diagnosi acurada sobre l'estat dels PAE a Sant Boi, amb la voluntat de garantir el desenvolupament de l'activitat econòmica i la millora d'aquests PAE sota els paràmetres del desenvolupament sostenible establerts a l'Agenda urbana. En aquest sentit dur a terme propostes integrades des de la visió de la promoció econòmica, l'urbanisme i ambiental.

#### **2.8.3.4. ESTUDI DE LA LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST MUNICIPAL.**

Pel que fa a tota la informació del pressupost municipal del període 2024, podem consultar-la en la web municipal en el següent [enllaç](#):

#### **2.8.3.5 IMPACTE DE LA DESPESA EN LES FINANCES PÚBLIQUES.**

Encara que a l'actual estructura de la propietat en l'àmbit definit a la present MPGM s'inclouen les finques que serien patrimonials derivades de l'expedient d'ocupació directa, si es dona compliment als convenis, no participaran al repartiment, i per tant l'Ajuntament no desenvoluparà un paper com a propietari en el processos reparcel·latoris que s'han de dur a terme al polígon de sòl urbanitzable, sinó que només serà administració actuant.

Tot i així, haurà d'assumir part dels costos d'urbanització previstos per aquesta MPGM en la zona de sòl urbà ja municipal situada a l'encreuament de carrer Lilàs amb la continuïtat de l'avinguda can Carreres. Encara que la transformació del sector necessita d'aquest espai de plaça, no era estrictament necessari incloure aquests sòls a la modificació, pel que s'estima que aquesta càrrega serà assumida per l'Ajuntament.

Atenent a l'avaluació econòmica de l'actuació, al punt anterior, les persones propietàries de finques incloses en els polígons d'actuació urbanística delimitats, faran front als deures i càrregues urbanístiques que li són aplicables segons les determinacions legals establertes.

Així mateix la normativa urbanística i el pla d'etapes, estableixen també l'obligatorietat de participació de la infraestructura comuna.

- Ingressos derivats de la MPGM

Per altra banda, cal valorar els ingressos que s'obtindran pel normal desenvolupament de l'àmbit, la totalitat dels quals té com a destí:

1- Deure de cessió d'aprofitament urbanístic del polígon delimitat en sòl urbanitzable que es detalla al plànol de gestió urbanística.

Donat que no es realitza en aquest planejament reserva d'habitatge protegit, però sí s'indica que l'ubicació de la cessió ha de ser propera a la zona de la plaça d'accés, on s'inclou una

edificació amb un local per altres usos diferents d'habitatge, es preveu que aquest local es mantigui la titularitat pública i es pugui destinar a lloguer. Es preveu donar compliment a l'article 163 del TRLUC i les finques obtingudes s'integraran en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.

Tot i que l'estudi de viabilitat econòmica determina unes aproximacions, que es poden consultar, no serà fins al moment en que s'aprovin els corresponents projectes de reparcel·lació on es determinaran els valors dels deures de cessió obligatòria de l'aprofitament total que s'adjudicaran a l'Ajuntament de Sant Boi, com administració actuant, per part dels propietaris del sòl.

2- Igualment un cop executat el planejament, es podran calcular els ingressos que s'obtenen dels tributs originats pels nous habitatges i la nova activitat.

#### Altres despeses derivades de la MPGM:

Cal valorar el cost de manteniment dels sistemes d'espais lliures públics, que en aquest cas, són de gran dimensió.

Es preveu una superfície d'espai verd més rústic amb valors naturals i agraris, que es preveuen de moment amb un cost de manteniment assimilable al dels àmbits de boscos rurals. Actualment aquest cost és d'uns 1000€/ha per any. Això suposa uns 20.000€/any.

Per altra banda caldrà realitzar el manteniment propi dels espais verds més socials (3.952 m<sup>2</sup>) i del sistema viari (7.222 m<sup>2</sup>).

En aquest sentit també, s'ha previst a la normativa respecte als criteris d'intervenció dels projectes d'urbanització que caldrà redactar, que 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.

Per últim, a l'expedient consta que en sessió de data 29 de febrer de 2024, el Ple municipal va aprovar per unanimitat la moció presentada pel grup municipal ERC-AM (Esquerra Republicana de Catalunya de Sant Boi) sobre una proposta mediambiental desenvolupada per " La Rutlla, Centre d'Estudis Santboians" i va acordar l'inici de les actuacions necessàries per a la viabilitat de l'aprovació dels següents acords:

- 1.- La creació de la figura de protecció d'un espai natural: «Paratge Natural d'Interès Local».
- 2.- L'aplicació d'aquesta figura «Paratge Natural d'Interès Local» a la riera de la vall de Can Carreres.
- 3.- L'aprovació d'una ordenança que reguli els usos del paratge de la riera de la vall de Can Carreres per assegurar la seva protecció.

4.- L'elaboració d'un pla de gestió de la riera de la vall de Can Carreres amb la intenció d'assolir una regeneració dels seus hàbitats naturals. ;

Respecte aquests acords, cal dir que la zona qualificada de sistema hidràulic, zona verda i els equipaments que formen part de la vall de Can Carreres, hauran de formar part de l'espai natural que cal protegir, mitjançant la figura del «Paratge Natural d'Interès Local» o la que resulti més adient.

De moment, en aquest document queden regulats els usos admesos en la normativa de la present modificació. També queda regulat el tipus d'intervenció i els aspectes mediambientals que han de tenir en compte a l'hora de redactar i executar els projectes d'urbanització.

No obstant, en base als acords, aquest espai formarà part del pla de gestió de la riera de la vall de Can Carreres que de moment no s'ha elaborat i per tant no es pot quantificar.

## **2.9. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT PRINCIPIS GENERALS DE L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**

### **2.9.1 JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT DE REVISIÓ DEL PGM**

La present modificació de planejament 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. En compliment a l'article 4 de les Normes Urbanístiques de PGM, les modificacions que incorpora el present document no alteren la coherència entre previsions i ordenació de manera que faci necessària cap revisió del PGM.

La modificació manté els usos previstos al planejament vigent, desenvolupa l'ordenació física i ajusta els paràmetres normatius, així com la qualificació urbanística detallada, d'acord amb el marc legal i urbanístic vigents.

### **2.9.2 JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE I VALORACIÓ MEDIAMBIENTAL DE L'ACTUACIÓ**

L'actual legislació urbanística a Catalunya (art.59.b del TRLUC) estableix la necessitat de justificar en la memòria dels documents de planejament urbanístic general, l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9 del mateix TRLUC.



La Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost) d'acord amb el seu article 3 del TRLUC defineix el desenvolupament urbanístic sostenible com la utilització racional del territori i el medi ambient, que comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics.

Tal i com es pot consultar al document annex de la present modificació, corresponent al document ambiental estratègic, la proposta queda justificada, comparativament amb el planejament vigent, des del punt de vista ambiental per diversos motius, d'entre els que destaquen:

- la modificació suposa una disminució de les pertorbacions i impactes negatius sobre el medi ambient, al mateix temps que minimitza l'exposició de la població als riscos naturals,
- la superfície de sòl ocupada per l'edificació es minimitza,
- es reorganitzen les zones i els sistemes amb major ús social a la zona amb menor pendent, amb una major intensitat d'ús i amb tipologies diverses, pel que s'adapten millor a l'espai i generen una estructura més variada la qual s'integra en el paisatge en quan a posició i mida.
- presenta una transició més lògica des del sistema urbà dens al sistema forestal, establint una zona d'amortiment de les dinàmiques contraposades d'aquests dos sistemes. A destacar el paper que exerceix la preservació i no ampliació del nucli de Can Carreres Vell, amb un caràcter més rural i que funciona bé com a zona de transició.
- tot i l'augment de superfície de zona verda, el percentatge que s'estima com a artificialitzat serà molt baix, mantenint en bona mesura el caràcter forestal. A més, pel que fa als equipaments, el 80% es destinarà a conreus/horts i arbrat.

### **2.9.3 JUSTIFICACIÓ DE LA COHERÈNCIA AMB EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL**

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat el 20 d'abril de 2010 pel Govern de Catalunya, estableix en el seu article 1.16.3 que "Els plans d'ordenació urbanística municipal, o les seves revisions i modificacions, que s'aprovin amb posterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial, contindran dins la Memòria un apartat explicatiu i justificatiu de la conformitat de les propostes del Pla d'ordenació urbanística amb les determinacions d'aquest pla territorial".

Tal i com es determina a l'informe de l'informe Comissió Territorial d'urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona que figura a l'expedient (acord de 13-03-2023):

*"Quant a les estratègies per les àrees especialitzades, de les quals forma part el creixement residencial del sector de Can Carreres Vell, el PTMB les regula a l'article 3.19 de les normes d'ordenació territorial. En aquest article s'indica que són objectius del Pla "la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis o àrees urbanes complexes i, en tot cas, la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que, per causa del seu ús, hagin d'estar aïllades. Són, per tant, propostes coherents amb els objectius del Pla territorial aquelles que les*

*revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis i àrees urbanes i àrees especialitzades”.*

*Per tant, d'acord amb l'estratègia que el PTMB preveu per les àrees especialitzades residencials, l'eventual desenvolupament del sector s'hauria de dur a terme, en tot cas, per aconseguir una major integració de l'àrea especialitzada existent, és a dir, la integració del sòl urbà consolidat amb el qual confronta. Així doncs, la proposta preveu tal com s'ha assenyalat anteriorment que part del sòl passi de privat a públic amb destí a espais lliures i com el seu desenvolupament permet completar un nou eix verd urbà entre la resta de la ciutat i l'entorn natural per tal d'assumir la funció integradora que li permet el PTMB. La proposta de la present modificació resulta compatible amb seus objectius en allò que el seu limitat abast permet.*

*La proposta resulta igualment coherent amb els criteris de l'esmentat article 1.4 del PTMB que, entre d'altres, fan referència a la necessitat de: Preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; Moderar el consum de sòl; Afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; Protegir i potenciar el patrimoni urbanístic que vertebrava el territori. “*

Així, en compliment de l'article 13 del la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, aquesta MPGM, és coherent amb les determinacions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

En relació al PDUM aprovat inicialment, a l'apartat 1.5.2 de la present memòria s'expliquen les determinacions que estableix per a aquest àmbit.

Respecte el pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya a la memòria social d'aquest document s'incorporen les determinacions incidents a l'àmbit.

#### **2.9.4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PRINCIPI DE D'EQUITATIVA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES**

Derivat de la gestió urbanística establerta en aquest document s'han definit dos polígons d'actuació. Un en sòl urbà, i un altre en sòl urbanitzable. I s'ha establert el sistema de reparcel·lació en tots dos àmbits.

En el cas del polígon de sòl urbà únicament es reparteixen les càrregues d'urbanització en funció de l'aprofitament, amb els petits ajustos que ha considerat la nova ordenació.

En el cas del polígon de sòl urbanitzable delimitat, s'estableix un únic àmbit on el repartiment de beneficis i càrregues s'efectuarà en l'àmbit de la reparcel·lació que s'ha de tramitar.

Donats els antecedents d'aquest sector, que ja s'han explicat de forma extensa anteriorment, s'introdueix l'obligatorietat de donar compliment als convenis signats, així es garanteix aquesta

distribució equitativa, no només de l'aprofitament actual a executar, sinó també considerant el ja executat per part dels propietaris.

### 2.9.5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES D'HABITATGE ASSEQUIBLE I DE PROTECCIÓ PÚBLICA.

Previ al que a continuació s'exposa, és imprescindible repassar els antecedents de planejament d'aquest àmbit, que més extensament s'han detallat a la memòria d'informació.

Aquest sector previst al PGM com a zona de desenvolupament urbà opcional, s'hi van realitzar diferents temptatives, d'iniciativa privada, orientades a la seva execució amb l'edificabilitat prevista màxima on es preveia habitatge unifamiliar amb gran ocupació de la Vall, de manera que era difícil que s'ajustés a criteris d'integració i respecte de les condicions topogràfiques i naturals del lloc, de l'entorn i de la ciutat consolidada.

De resultes d'això, es va tramitar la MPGM al sector de Can Carreres Vell i a l'entorn dels sectors de Can Paulet i de Canons-Orioles. (MPGM 2004) Un dels objectius principals d'aquest planejament va ser la redistribució de l'edificabilitat procedent del sector de Can Carreres, situant-la en entorns més urbans seguint criteris de l'Agenda 21, i preservant la Vall de Can Carreres i propiciant la creació d'un àmbit de protecció del parc forestal del Montbaig-Montpedrós.

A continuació adjuntem els quadres de redistribució d'aquest sostre i dels habitatges previstos en el global de la MPGM de 2004 per qualificacions.

#### QUADRE COMPARATIU SOSTRE

	Clau	PLANEJAMENT VIGENT	MODIFICACIÓ PROPOSADA
SUNP Can Carreres Vell	21	65.544 m <sup>2</sup> st	16.000 m <sup>2</sup> st
Zona Conservació Estructura Urbana Can Carreres Vell	CCV	-	2.352 m <sup>2</sup> st
Parcel·lació existent (prèvia aprovació PGM) sector Canons-Orioles i Can Paulet	-	3.360 m <sup>2</sup> st *	+
Zones 16	16	3.843 m <sup>2</sup> st	+
Noves Zones 16SR	16SR	-	9.380 m <sup>2</sup> st (67x140)
Noves Zones 16SR*	16SR*	-	4.480 m <sup>2</sup> st (32x140)
Zona subjecte a ordenació volumètrica	18	793 m <sup>2</sup> st **	41.312 m <sup>2</sup> st
<b>TOTAL ÀMBIT</b>		<b>73.540 m<sup>2</sup> st</b>	<b>73.524 m<sup>2</sup> st</b>

\*S'ha considerat com a sostre potencial actual, el sostre existent en cada una de les parcel·les que tenen habitatge en el PA-A.

\*\*S'ha considerat com a sostre potencial actual, el sostre existent en cada una de les parcel·les que tenen habitatge en el PMU-B.

**QUADRE COMPARATIU NÚMERO TOTAL D'HABITATGES**

	Clau	PLANEJAMENT VIGENT	MODIFICACIÓ PROPOSADA
SUNP Can Carreres Vell	21	655hab	112hab
Zona Conservació Estructura Urbana Can Carreres Vell	CCV	-	12hab
Parcel·lació existent (prèvia aprovació PGM) sector Canons-Orioles i Can Paulet	-	-	-
Zones 16	16	11hab	-
Noves Zones 16SR	16SR	-	67hab
Noves Zones 16SR*	16SR*	-	32hab
Zona subjecte a ordenació volumètrica	18	-	443hab
<b>TOTAL ÀMBIT</b>		<b>666hab</b>	<b>666hab</b>

Així el sostre inicial es resitua en 5 àmbits diferents: quatre plans de millora anomenats PMU-B, PMU-C, PMU-D i PMU-E, i un polígon d'actuació urbana PA-A "Fora Peris".

La legislació vigent en aquell moment respecte a la reserva d'habitatge protegit, l'article 57.3 de la LU 2/2002 preveia la possibilitat de disminuir la reserva d'habitatge protegit en sectors inferiors a 25 hab/ha i que per tipologia no siguin aptes per la construcció d'habitatges protegits.

Així aquella MPGM del 2004 va preveure l'aplicació d'aquest precepte al sector Can Carreres i al PA-A donat que les densitats previstes eren 4.7 hab/ha i 8.8 hab/ha respectivament.

Tot i això, sí es va preveure a la resta de sostre que s'havia traslladat d'ubicació i on es preveia habitatge plurifamiliar, el sostre d'habitatge protegit i posteriorment el sostre d'habitatge en règim concertat quan es van desenvolupar els PMUs.

Així, la reserva total de sostre protegit efectuada al sostre que en origen era del sector Can Carreres és:

SECTOR	SOSTRE HPO GENERAL	SOSTRE HPO CONCERTAT	No. HABITATGES HPO GENERAL	No. HABITATGES HPO CONCERTAT
PMU B	1.164 m2 st	1.940 m2 st	12	21
PMU C	-	1.338 m2 st	-	14
PMU D	8.400 m2 st		90	
PMU E	387,42 m2 st	377,31 m2 st	6	5
<b>TOTALS</b>	<b>9.951,42 m2 st</b>	<b>3.655,31</b>	<b>108</b>	<b>40</b>

Això significa que dels 65.544 m<sup>2</sup> st inicialment previstos dins el sector Can Carreres, s'han destinat 9.951 m<sup>2</sup>st a habitatge protegit, que representa 15,18%, i 3.655,31 m<sup>2</sup> st que representa 5,58%, resultant un 20,76% del total. I dels 655 habitatges previstos, han resultat 148 habitatges amb algun tipus de protecció.

S'ha de recalcar que aquest sostre està totalment construït i en ús, amb l'excepció de la reserva prevista al PMU B, que va ser adjudicat a l'Ajuntament de Sant Boi en concepte de cessió d'aprofitament, i que actualment s'està treballant per aconseguir executar.

Aquest criteri aplicat en la MPM del 2004, que exigeix de la reserva d'habitatge protegit en un àmbit de sòl urbanitzable (actuacions de nova urbanització), i que reubica en altres àmbits del municipi la reserva obligatòria en el seu moment, **és completament coherent amb la nova redacció de l'article 20.1.b. de la LSRU, que realitza la Disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.**

*«b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*

*Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

**No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.»**

Així, tot i que la previsió d'habitatges protegits és molt necessària en el conjunt del municipi tal com es justifica a la memòria social, el sector Can Carreres aglutina una sèrie de dificultats i requeriments que s'han explicat al llarg del document, que fan inviable efectuar una nova reserva d'habitatge de protecció, algunes d'aquestes es detallen a continuació:

- D'acord amb el planejament vigent, tant al Programa d'actuació urbanística del sector de Can Carreres Vell (2001/001118/M), com a la Modificació puntual del Pla general metropolità al sector de Can Carreres Vell i entorn dels sectors de Can Paulet i de

Canons-Orioles (2002/ 005694/M), es justificava que el sector de Can Carreres no era adequat per a la construcció d'habitatges protegits.

- La modificació que es proposa no representa cap increment d'aprofitament, ni sostre, ni augment de densitat, ni d'intensitat d'usos.
- Estructura de la propietat complexa, (nucli Can Carreres Vell estava inclòs al sector) amb convenis urbanístics signats per l'execució de la MPGM de 2004, amb transmissions posteriors però que han gravat les finques amb les obligacions dels convenis. Això deriva en una gestió urbanística complexa que fins al moment no ha estat possible resoldre.
- D'acord amb l'aprofitament assignat al planejament vigent, i la dimensió del sector, presenta moltes dificultats de viabilitat econòmica, atès que:
  - bona part del sostre es va traslladar als PA, PMU B, C, D i E, (on si s'efectua reserva d'habitatge protegit tal com s'ha justificat anteriorment),
  - presenta una superfície de sistemes molt gran i no proporcionat a l'aprofitament, i per tant, elevades càrregues d'urbanització.
- La protecció ambiental i la necessitat de preservació de la Vall de Can Carreres, el desenvolupament comporta que més d'un 80% del sòl passi de privat a públic amb destí a espais lliures verds públics (amb un marcat caràcter forestal) i a equipament públic.

Així, **d'acord amb el planejament vigent**, a l'àmbit de Can Carreres ja hi havia una edificabilitat i una densitat d'habitatges molt baixes:

Edificabilitat: 0,07m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl

Densitat d'habitatges: 4,73 hab/Ha

Atès que els paràmetres urbanístics definits al planejament vigent són els següents:

superfície de sòl total: 262.176 m<sup>2</sup> sòl

sostre total: 18.352 m<sup>2</sup> st

nombre habitatges total: 124 habitatges (sense reserva hpo)

Les determinacions que es modifiquen en la present MPGM, pel que fa al sòl que resta com a urbanitzable, són únicament les pròpies d'un pla parcial, referent a la qualificació, ordenació, etc., sense preveure modificar els paràmetres propis de planejament general, com l'edificabilitat, la densitat, usos principals etc. Atès que es proposa excloure el nucli antic de Can Carreres Vell de l'àmbit de sòl urbanitzable (-6.611m<sup>2</sup> sòl), aquest àmbit de sòl urbanitzable es redueix sensiblement. I donades les dades que tot seguit es detallen, la densitat resultant fins i tot es redueix per al sòl urbanitzable, esdevenint de l'ordre de 4,38 Hab/Ha i per tant molt inferior als 25 hab/Ha que la legislació refereix per a exemptuar de la reserva d'habitatge assequible.

edificabilitat: 0,062 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl

densitat habitatges: 4,38 hab /Ha

Superfície total urbanitzable: 255.565 m<sup>2</sup>sòl

sostre total urbanitzable: 16.000 m<sup>2</sup> st

nombre habitatges total urbanitzable: 112 habitatges

En relació a la reserva d'habitatges de protecció, no prevista pel planejament vigent, la Disposició transitòria tercera del TRLUC, assenyalada en el seu apartat 3.a), que per aquelles modificacions de planejament general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.7. No obstant, es preveu l'aplicació preceptiva de les reserves mínimes de l'article 57.3 als municipis de més de deu mil habitants, i s'exceptua la mateixa en el supòsit que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, del 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, d'urbanisme.

Es preveu que l'òrgan de la Generalitat competent en la matèria pot autoritzar excepcionalment la disminució de les reserves de sòl en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatges protegits.

Aquest sector amb Text refós del Pla parcial d'ordenació de Can Carreres, està aprovada inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, i tal com s'ha justificat anteriorment, es troba en el supòsit d'exempció subjecte a autorització per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme, que s'haurà de formular de forma expressa.

Tanmateix, si bé aquest sector resulta exempt de les reserves obligatòries d'habitatge protegit establerts d'acord amb la legislació urbanística, tal i com s'ha explicat en l'apartat 10 de l'Avanç, la cessió del 10% d'aprofitament del sector a l'Ajuntament, que és una obligació de les persones propietàries, haurà d'integrar-se en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts a la construcció d'habitatges protegits en sòls qualificats com a tals i de cessió.

### **2.9.6 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'ESTANDARDS D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS**

La MPGM té l'objecte millorar l'ordenació sobretot en aspectes ambientals, socials i patrimonials i fer-ne viable la seva execució, **sense incrementar, en cap cas, l'aprofitament vigent a l'àmbit, atenent a que no es produeix cap increment del sostre edificable, la densitat o la intensitat d'usos.**

En conseqüència, no resta subjecta a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del TRLUC. Així doncs, no és necessari incrementar proporcionalment, la previsió de noves de reserves destinades a sistemes, en concret, els espais lliures i les reserves per a equipaments.

Tanmateix, la modificació comporta un gran increment de la superfície d'espais lliures i un mínim increment de la superfície destinada a equipaments, com a conseqüència d'una ordenació molt més continguda en la superfície de sòl destinada tant a zones, com a vialitat, tal i com s'ha explicat en apartats anteriors.



En el següent quadre es pot observar que la modificació proposa un increment de 4.324 m<sup>2</sup> sòl d'espais lliures i un manteniment de la superfície d'equipaments (en realitat un petit increment de 172 m<sup>2</sup> sòl).

Qualificació		VIGENT		PROPOSTA		dif.		
<b>Sistemes</b>	<b>clau</b>	<b>225.172</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>88,1%</b>	<b>236.198</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>92,4%</b>	<b>11.026</b>
<b>Sistema viari</b>	<b>5 i 5b</b>	<b>11.881</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>4,6%</b>	<b>5.355</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>2,1%</b>	<b>-6.526</b>
Sistema viari principal	5	9.454	m <sup>2</sup> s	3,7%	4.482	m <sup>2</sup> s	1,8%	-4.972
Sistema viari cívic	5b	2.427		0,9%	873	m <sup>2</sup> s	0,3%	-1.554
<b>Sistema espais lliures urbans</b>	<b>6b i SH</b>	<b>172.667</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>67,6%</b>	<b>190.047</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>74,4%</b>	<b>17.380</b>
Espais lliures	6b	172.667	m <sup>2</sup> s	67,6%	176.991	m <sup>2</sup> s	69,3%	4.324
Sistema hidrogràfic	SH	-		0,0%	13.056	m <sup>2</sup> s	5,1%	13.056
<b>Sistema equipaments</b>	<b>7b</b>	<b>40.624</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>15,9%</b>	<b>40.796</b>	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>16,0%</b>	<b>172</b>

### 2.9.7 COMPLIMENT DEL MANTENIMENT DELS ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS ESPORTIUS (ARTICLE 98 DEL TRLUC)

D'acord amb l'article 98 del TRLU, la modificació de figures del planejament urbanístic que tingui 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 ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

La present MPGM dona compliment a l'article 98 del TRLUC en relació a la modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, atès que tal i com s'ha avançat a l'apartat anterior, no només en manté la superfície, sinó que l'incrementa substancialment.

Qualificació		VIGENT		PROPOSTA		dif.		
Espais lliures	6b	172.667	m <sup>2</sup> s	67,6%	176.991	m <sup>2</sup> s	69,3%	4.324

## **2.10.- MEMÒRIA SOCIAL**

El contingut de la Memòria social és el següent::

- 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 2019-2023
- 2.- Memòria de l'ordenació
- 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

### **2.10.1. - OBJECTIUS DE LA MEMÒRIA SOCIAL I FONAMENT JURÍDIC DE LA FORMULACIÓ DEL PROGRAMA**

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

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

Així doncs, resulta imprescindible, en funció dels objectius definits per la present MPGM, que aquesta memòria social incorpori la descripció i justificació del motiu per al que malauradament aquest sector de planejament no pot preveure reserves d'habitatges amb règims de protecció. Tot justificant la distribució, ubicació i règims dels habitatges amb protecció previstos a la resta del municipi, alguns dels quals provinents d'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.

## **2.10.2.- LA MEMÒRIA SOCIAL I EL PLA LOCAL D'HABITATGE DE SANT BOI DE LLOBREGAT**

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

“Article 69.4. La memòria social a que es refereix l'apartat 3 pot remetre's al contingut del programa d'actuació urbanística municipal o del pla local d'habitatge, sempre que aquests compreguin tots els aspectes relacionats a l'apartat anterior. en defecte de programa d'actuació urbanística municipal o de pla local d'habitatge, la memòria social pot tenir els efectes de concertació de les polítiques en matèria d'habitatge entre els ajuntaments i l'administració de la Generalitat”

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

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

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

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

De resultes de les actuacions urbanístiques que l'Ajuntament de Sant Boi ha desenvolupat de llavors ençà, l'increment global de les reserves d'habitatge assequible ha estat considerable al planejament urbanístic vigent, així com també les d'habitatge dotacional públic (a partir d'ara allotjament dotacional públic).

Tanmateix, si bé s'ha complert aquest objectiu, la capacitat de promoció d'habitatge protegit públic i privat, així com d'allotjament dotacional públic, és a dir, el nombre total d'habitatges executats ha estat inferior a la prevista inicialment. Aquesta tendència s'ha revertit en els darrers anys, amb un increment substancial de la producció d'habitatge assequible a la ciutat, com es veurà amb dades actualitzades més endavant. Així mateix, s'han anat implementant d'altres polítiques d'habitatge diverses que es pretén 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 el 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, així com la incorporació dels fons Next Generation de la UE.

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

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

- Dinamitzar i facilitar l'accés al parc d'habitatges existent. (implementació de les polítiques d'habitatge de lloguer social, tant per part de l'Ajuntament com per part d'altres administracions).

- Incrementar l'oferta i accés d'habitatge protegit al nostre municipi, (fa referència a noves promocions d'habitatge protegit en diversos règims).
- Planificar les polítiques públiques d'habitatge tot integrant la visió social i territorial.
- Facilitar l'accés a l'habitatge a la ciutadania en circumstàncies socials i econòmiques específiques. (En aquest cas fa referència a la gestió i ampliació del parc d'habitatge social local i de la borsa de lloguer social local).

### **2.10.3.- 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 pel Ple municipal 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 al [Parc d'habitatge assequible i accessible](#) trobem:

- Borsa de mediació de lloguer social i local que activi el parc d'habitatge existent en desús per a posar-lo a disposició de les necessitats habitacionals de les famílies
- Mantenir i reforçar el servei d'intermediació de deutes de l'habitatge, per afavorir solucions que evitin la pèrdua de l'habitatge o, en darrer terme, el real·lotjament adequades a les necessitats de les famílies afectades
- afavorir la construcció d'allotjament dotacional i habitatge de protecció oficial, en règim de venda i lloguer
- Col·laborar en la gestió dels programes de rehabilitació d'altres administracions per a afavorir la millora del parc edificat i crear programes municipals complementaris que garanteixin la disposició d'una vivenda digna i adequada a les necessitats de les persones

El plenari municipal del passat 29/09/2024 va aprovar el [Pla de Mandat 2023/2027](#) per la ciutat de Sant Boi. Aquest Pla, que té per objecte la implementació del Pla d'acció Local de l'Agenda Urbana, destaca entre les línies estratègiques prioritàries les vinculades a l'habitatge:

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

## 2.10.4. AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS SOCIALS D'HABITATGE

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

### 2.10.4.1.- CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ I PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES

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

#### Variació de la població els últims 15 anys

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

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

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

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

font idescat 2018

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

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

	Població a		Creixement			Saldo migratori	Creixement total	Població a 31 de des.	
	1 de gener	Defuncions	Naixements	natural	Immigrants				Emigrants
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 fonts ha tingut en compte l'actual context incert, per tant resulta útil afegir la dada d'habitatges de nova construcció acabats anualment.

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

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

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

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



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

Un cop aplicats ambdós coeficients i als efectes de la memòria social, avaluem sumant les reserves del planejament i els solars urbans, durant els propers 4 anys, haurien de donar resposta a uns 1.000 nous habitants teòrics.

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

NOTA: Algunes de les promocions iniciades durant 2023-2024 són d'allotjament dotacional públic, amb una ràtio promig en la banda inferior, alhora s'ha detectat que les promocions de renda lliure, posen a disposició habitatges de mida superior als promig de l'últim període, de manera que creiem adequada la demanda proposada.

Habitatges construïts de nova planta Sant Boi de Llobregat					
	Habitatges iniciats amb protecció oficial	Habitatges iniciats	Habitatges acabats amb protecció oficial	Cèdules habitabilitat (primera ocupació)	Habitatges acabats
2023	152	240	0	167	132
2022	77	229	0	87	46
2021	0	88	0	121	102
2020	0	96	95	64	139
2019	64	134	0	252	162

## 2.10.4.2.- ANÀLISI DE L'OFERTA D'HABITATGE A SANT BOI DE LLOBREGAT

### 2.10.4.2.1. CARACTERÍSTIQUES DEL PARC EXISTENT

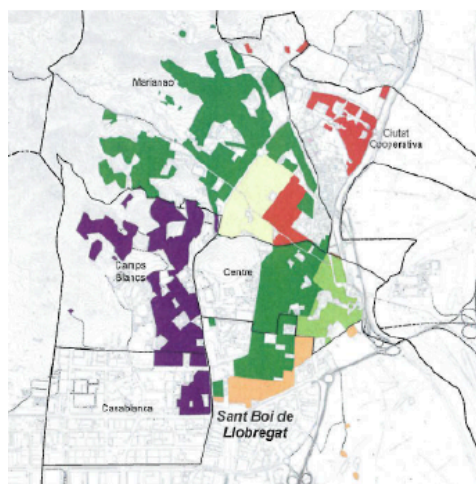
Donat que una part important de l'oferta i la demanda es produeixen sobre el parc existent, s'estan duent a terme dues accions per diagnosticar les característiques del parc existent. L'estat d'aquest i les necessitats que es detectin pel que fa a la rehabilitació, són rellevants per definir adequadament les polítiques públiques d'habitatge en una ciutat compacta i consolidada com la nostra.

S'ha analitzant l'antiguitat i estat del parc d'habitatges de Sant Boi, i un cop incorporats els indicadors socials i econòmics, ens permetrà definir les àrees prioritàries quant a rehabilitació al nostre municipi.

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

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

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



Estat i antiguitat del parc (font: AMB)

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

#### **2.10.4.2.2 CONCLUSIONS EN RELACIÓ A L'OFERTA D'HABITATGE**

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

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

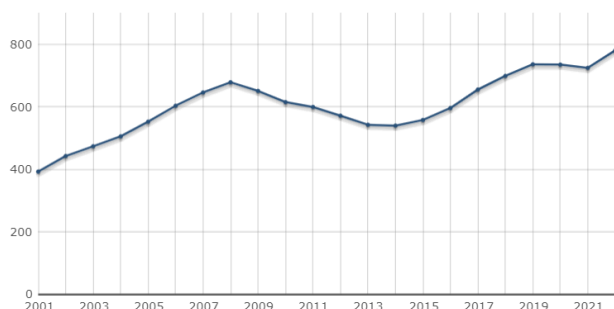
- El mercat de lloguer i de venda, de renda lliure, s'havia revifat considerablement desde 2014 atesa la rebaixa de preus posterior a la crisi de 2008-2014. Des de llavors han remuntat ràpidament.

En el cas del mercat de lloguer, l'increment del preu/m<sup>2</sup> deriva de l'increment de la demanda i del fet que l'oferta és cada cop més minsa, així com per les dificultats d'accés a l'adquisició d'habitatge.

- Així, en el cas de Sant Boi de Llobregat i segons dades del primer trimestre de 2024 (d'elaboració pròpia dels serveis tècnics de l'Ajuntament) el preu mig d'habitatge de lloguer en el mercat lliure és de 13,30 €/m<sup>2</sup> útil, mentre que el preu de referència màxim de lloguer d'habitatge protegit en règim general a 10 anys és de 10,01 €/m<sup>2</sup> útil. (el càlcul de la renda dels allotjaments dotacionals públics es fa prenent com a referència els valors de lloguer protegit).

- De la mateixa manera, les dades d'IDESCAT més actualitzades, presenten una evolució forta a l'alça dels preus dels lloguers els darrers anys:

Lloguer d'habitatges. Rendes mitjanes mensuals. Municipis amb més de 70.000 habitants. Catalunya. 2001-2022



Font:  
 2001-2017: Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.  
 2018: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori.  
 2019-2022: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori.

- Pel que fa als preus de mercat dels habitatges de venda al mercat lliure, cal diferenciar entre obra nova i segona mà. Endavant en detallam el resultat de l'estudi de mercat realitzat pels serveis tècnics d'aquest servei durant el 2on trimestre 2024:

preu mig d'habitatge de venda de segona mà (habitatges superfície a l'entorn de 70 m<sup>2</sup> útils): 200.000 €

preu mig d'habitatge de venda de segona mà (habitatges superfície l'entorn de 80 m<sup>2</sup> útils): 220.000 €

preu mig d'habitatge de venda d'obra nova (habitatges superfície a l'entorn de 70 m<sup>2</sup> útils): 315.000 € aprox.

preu mig d'habitatge de venda d'obra nova (habitatges superfície a l'entorn de 85 m<sup>2</sup> útils): : 331.670 € aprox.

En el cas que prenguessin en consideració el preu de repercussió per m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>): 2.900 €/m<sup>2</sup>

repercussió promig habitatge en venda de segona mà (habitatges superfície entre 80-100 m<sup>2</sup>): 2.725 €/m<sup>2</sup>

repercussió promig habitatge en venda obra nova (habitatges superfície entre 60-80 m<sup>2</sup>): 4.500 €/m<sup>2</sup>

repercussió promig habitatge en venda obra nova (habitatges superfície entre 80-100 m<sup>2</sup>): 3.900 €/m<sup>2</sup>

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 a valors de repercussió per m<sup>2</sup> d'habitatge construït, considerant tots els règims de protecció, així com els de renda lliure i actualitzats:

Preu promig habitatge Sant Boi 2024 (1er trimestre)	€/m <sup>2</sup> construït	€/ m <sup>2</sup> útil
renda lliure	3.375,48	4.500,64
habitatge concertat	2.251,26	3.001,68
habitatge protegit règim general	1.999,51	2.666,02

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

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

- A tall de resum d'aquestes dades, els preus d'habitatge de renda lliure promig pel municipi (tant els habitatges d'obra nova com als de segona mà), són a dia d'avui, un 69% aproximadament superiors al mòdul d'habitatge protegit en règim general, segons l'establert als mòduls aprovats per la nostra zona geogràfica i tenint en consideració les darreres actualitzacions a l'alça del mòdul. Havent-se eixamplat aquesta diferència en els darrers 5 anys, tot i la pujada del mòdul d'habitatge de protecció oficial.

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

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

**1066 €/mes** en el cas d'habitatge d'uns 80 m<sup>2</sup> útils (13,3 €/m<sup>2</sup> mensual)

Usualment es calculen 2 mensualitats de fiança i una per al dipòsit. Sent doncs necessari disposar de 3.198 € per a la signatura del contracte.

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

Pel que al [lloguer d'habitatge amb protecció oficial](#), els preus venen regulats i actualment són els que segueixen:

[Règim general lloguer/cessió d'ús 10,01 € / m2 i mes](#)

[Règim concertat lloguer/cessió d'ús 10,01 € / m2 i mes](#)

A data d'avui s'han finalitzat 10 habitatges de lloguer públic en HPO, que passen a formar part del parc d'habitatges de l'ajuntament.

Altres 240 habitatges d'HPO en règim de lloguer es troben en execució, que finalitzarà en un termini d'entre 6 i 18 mesos.

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

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

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

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

[150.000 €](#), part del cost de l'habitatge no inclòs al préstec immobiliari

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

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

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

### **2.10.4.3.- ANÀLISI DEL CONTEXT ECONÒMIC I SOCIAL**

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

#### **2.10.4.3.1 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 ben entrat el primer quart del segle XX amb l'aparició de la indústria tèxtil. La indústria moderna es va anar instal·lant sobre tot al voltant de la carretera C-245, en les zones industrials anomenades Sales, Salines, Fonollar, del Bullidor i la Riera Roja. En els anys 80, i a partir de la qualificació de Zona d'Urgent Industrialització d'una part del terme municipal, es van consolidar els diferents polígons industrials.

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

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

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

El relació al 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 es 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% són empreses dedicades a les finances, assegurances i serveis a les empreses). Hores d'ara s'està duent a terme l'actualització d'aquest cens, que ens permetrà disposar de dades més acurades en breu.

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 a futures activitats, l'existència de voluntat política i tècnica per afrontar el desenvolupament econòmic, la gran tradició en economia social i cooperativa (CooBoi, centre de emprenedoria social, és un dels representants en aquest àmbit) i una ampla oferta de formació professional. Tot això representen els principals catalitzadors que han d'impulsar el desenvolupament econòmic de la ciutat durant els pròxims anys.

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

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

S'ha elaborat, conjuntament amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona i BR, l'Agenda dels Polígons d'activitat econòmica de Sant Boi, aquest document conté una diagnosi acurada i aprofundida i un pla d'actuació integral vinculat a les diverses línies estratègiques de l'Agenda Urbana de Sant Boi. L'objectiu definit és la implementació del pla d'actuació en el període de vigència de l'Agenda Urbana.

#### **2.10.4.3.2. CARACTERÍSTIQUES DEL MERCAT LABORAL LOCAL**

La taxa d'atur registrat en Sant Boi de Llobregat registra valors elevats des de fa anys. A l'octubre de 2015, l'atur es va tancar en el 16,6%, en canvi el maig de 2022 la taxa se situava al 9,9%, fet que suposa que, per primer cop des de juny del 2008, l'índex baixa dels 10 punts, i suposava un 9,29%. En l'actualitat, les dades d'atur evolucionen positivament en tant que al gener 2024 l'atur va pujar al 9,83% i ha evolucionat a un 8,9 al maig d'enguany. \* font: DIBA

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

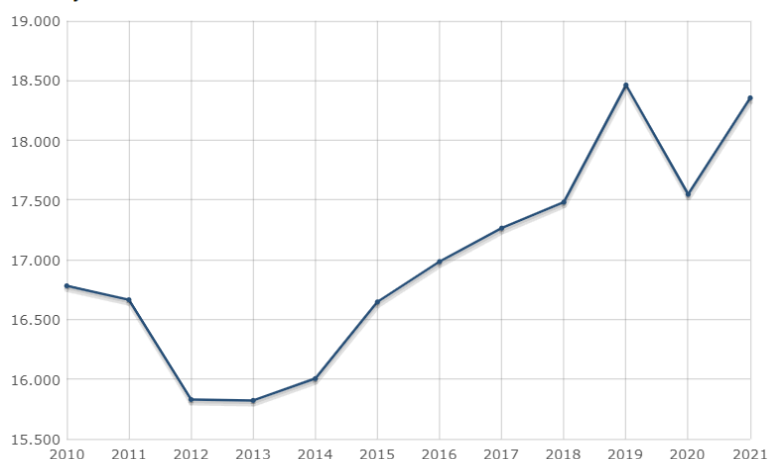


### 2.10.4.3.3. SITUACIÓ ECONÒMICA DE LES PERSONES I DE LES LLARS

La renda familiar disponible bruta per habitant a Sant Boi de Llobregat se situa a 2021 en 17.718 €. Tant la mitja dels municipis colindants, com la referida a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, i la resta de Catalunya són molt superiors a la del municipi. Essent 96,5% el coeficient de la RFDB/habitatge de Sant Boi en relació a la resta de municipis. Les dades a 2021 són les més actualitzades de les que es disposa a [IDESCAT](#).

En les mateixes s'observa un lleuger increment de la RFDB sobre l'anterior dada de 2020, passant d'un 96,1% al 96,5% respecte de la mitjana de Catalunya, en un context de lleugera recuperació postpandèmia.

Renda familiar disponible bruta (RFDB). Revisió estadística 2019. RFDB per habitant. Euros. Catalunya. 2010-2021



Font: Idescat.

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

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

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

Donat que l'enquesta es va fer prèvia a la pandèmia del COVID-19 som conscients que les dades que s'hi detallen poden no ser suficientment acurades en l'actualitat, tanmateix complementen les d'IDESCAT que s'han explicat anteriorment.

#### **2.10.4.3.4 CONCLUSIONS DEL CONTEXT ECONÒMIC I SOCIAL**

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

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

#### **2.10.4.4.- ANÀLISI DE LA DEMANDA D'HABITATGE A SANT BOI DE LLOBREGAT**

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

- La demanda d'habitatge, que era elevada segons l'anàlisi del PLH 2007-2012, va patir una reducció considerable durant el període més àlgid de la crisi econòmica i posteriorment amb la pandèmia. Actualment ha repuntat novament, centrant-se però en habitatges de segona mà.
- Els estudis de demanda d'habitatge indicaven llavors que la major part dels sol·licitants d'habitatge eren persones joves, d'entre 25 i 34 anys, residents al municipi, és a dir demandants fruit de la creació de noves llars per emancipació. Actualment una part d'aquesta demanda 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'adquireixen per traslladar-se des de la ciutat de Barcelona i el seu entorn, atenent a la diferència quant al preu que existeix entre Sant Boi de Llobregat i la ciutat de Barcelona, així com a d'altres municipis metropolitans.
- De la mateixa manera es pot observar com persones, que han residit al municipi des de la seva naixença, trien altres municipis, sovint la ciutat de Barcelona o fora del país, per emancipar-se. No es tractaria, doncs, només de les dificultats d'accés al mercat de l'habitatge sinó que, per a una part de les persones joves de la ciutat, pertanyents a la

generació Z, Sant Boi de Llobregat no és la ciutat o poble que, aspiracionalment, triarien per viure.

- Aquesta fuga de persones joves i de talent, se superposa a un envelliment generalitzat de la població de les ciutats de l'entorn metropolità, que van absorbir un fort creixement de la població i dels habitatges en un període molt curt de temps. La ciutat de Sant Boi veu agreujada aquesta situació d'envelliment pel fet que la població té una alta esperança de vida, afavorida per les millors condicions ambientals en relació a ciutats sense un entorn natural proper.

- No es detecten necessitats d'habitatge de realotjament derivades d'actuacions urbanístiques, tot i que es manté la demanda per casos de pèrdua de l'habitatge, per desnonaments per impagament del lloguer o per execucions hipotecàries. La tendència en els darrers anys havia estat la reducció dels casos d'execucions hipotecàries i desnonaments per ocupació o impagament de lloguer o per tractar-se d'un habitatge ocupat; fruit de les conseqüències de la pandèmia sobre el mercat de treball, es va produir un increment dels casos. Tanmateix, la reducció de les situacions d'atur poden impactar positivament en la reducció del nombre de procediments d'aquests tipus.

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

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

- Altra dada rellevant és 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 pública, de forma agregada per tot l'Estat, l'evolució de 2008 a enguany en relació al % de la renda de les llars necessària per l'adquisició d'un habitatge. Aquest esforç financer se situa ara en 32,3 %, lluny del 50 % del 2008, però per sobre del percentatge que es considera adequat com a màxim.



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

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

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

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

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

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

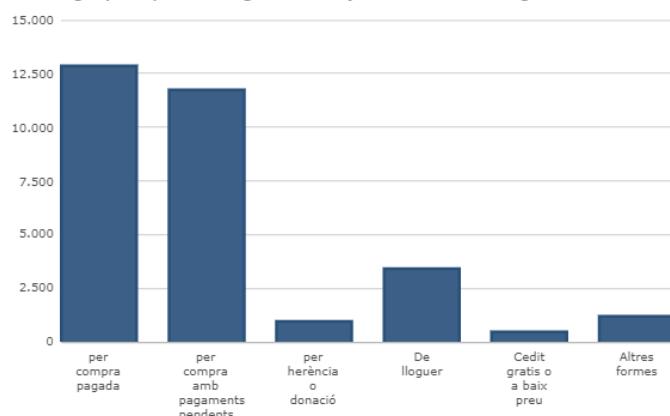
Si les apliquéssim als valors de renda anual bruta /habitant que hem considerat anteriorment, resulta que l'esforç financer per accedir a un habitatge de lloguer, és de gairebé el 38 % dels ingressos promig bruts.

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

Òbviament, els càlculs serien força més reveladors si tinguessin com a base els ingressos nets per llar, dada de la qual no disposem en aquests moments. Es palesa que l'accés a l'habitatge, tant en lloguer com propietat és viable en cas que la llar o unitat de convivència inclogui dues persones amb ingressos. De manera que els valors resultants han de considerar-se molt per sobre del percentatge que seria aconsellable i això en un context de preus a l'alça, tant pel que fa a la venda com al lloguer.

Altra 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.

Disposem de dades actualitzades a 2021, que tot i no tenir tant de detall, si que ens alerten que el 77,4% de les primeres residències són de propietat i el 17,50% de lloguer i poc més del 5% correspondrien a altres règims de tinença.

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

font: IDESCAT data referència 2021

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

#### 2.10.4.5.- AVALUACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA DEL MERCAT

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

- Degut al desequilibri de preu entre l'oferta d'habitatge lliure i el nivell de renda de la població que demana habitatge, es requereixen uns percentatges molt elevats d'habitatges de lloguer respecte a la demanda global, per poder cobrir les necessitats d'habitatge en llars, que pel seu nivell de renda es troben lluny del preu de mercat de l'habitatge lliure o perquè hagin patit pèrdua d'habitatge degut a un procediment d'execució hipotecària o desnonament per impagament del lloguer.
- Tot i que, com hem vist, la repercussió econòmica mensual en la despesa de cada llar pot arribar similar a una quota hipotecària promig en relació al lloguer promig resultant, la dificultat d'obtenir aquest finançament d'una banda, i la necessitat de disposar d'una important quantia econòmica prèvia (per fer front a un % del preu de l'immoble i despeses associades) fa que sigui realment difícil accedir al mercat de venda de renda lliure, però

també al d'habitatge protegit. En canvi, aquesta quantia és molt més reduïda en el cas d'un habitatge de lloguer.

- La quantificació final dels habitatges necessaris exclosos del mercat lliure, hauria de fixar-se mitjançant una diagnosi més aprofundida de l'estudi de l'oferta i la demanda, en el si d'un nou Pla Local d'Habitatge. Fins el moment que disposem d'aquesta quantificació, s'estan duent a terme accions en les línies estratègiques definides:

- Davant les emergències socials derivades de l'atur persistent i les conseqüències que en deriven, s'ha fet un esforç considerable per implementar polítiques públiques adreçades a evitar els desnonaments, ajuts per al pagament del lloguer, borsa d'habitatge de lloguer social. Aquestes accions estan essent implementades tant per l'Ajuntament com per la Generalitat de Catalunya.

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

- Actualment, desembre de 2024, es troben en execució 240 habitatges públics de lloguer protegit. Altres 67 de venda en règim d'HPO, executats recentment per compte d'una cooperativa, ja han estat lliurats als cooperativistes.

Aquestes promocions d'habitatge de lloguer protegit suposaran un increment al voltant del 5% de la xifra de parc d'habitatge de lloguer i a més a preus assequibles.

### 2.10.5.- RESERVES D'HABITATGE ASSEQUIBLE AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

Endavant es completa l'anterior informació amb les reserves d'habitatge assequible del planejament vigent, tot resumint les dades dels sectors a executar a curt, mig i llarg termini on el planejament preveu reserves d'habitatge de protecció oficial (règim general i concertat).

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

Tanmateix cal considerar que hi ha en tràmit altra figura de planejament urbanístic, (assenyalada en taronja) que modificarà a l'alça la xifra total de les reserves i sense increment de nombre total d'habitatges.

Del total de sostre potencial present a figures de planejament vigent, és a dir, si incloem també el planejament en tràmit 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
<b>totals</b>	<b>3.066</b>	<b>100,00</b>

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

Altra estratègia que s'ha considerat essencial ha estat fer possible que en cadascun dels sectors i polígons, i sempre que la dimensió del mateix ho permetés, incorporar habitatge en diversos règims de protecció, incloent també allotjament dotacional públic. Així dels sectors estudiats, gairebé la totalitat acull reserves d'habitatge assequible en alguna de les modalitats esmentades, tot i haver estat delimitats amb anterioritat a l'aprovació de la Llei d'urbanisme.

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.

Altres aspectes 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 localitzades en sectors de sòl urbanitzable.

Hores d'ara, del total de la reserva total d'habitatges amb algun tipus de protecció, un % es troben en sectors o polígons en sòl urbà consolidat, és a dir, parcel·les susceptibles d'obtenir llicència d'obres, o que ja les han obtingut i es troben en procés d'execució de l'edificació,

com s'ha esmentat abans. Així també trobem sectors on s'està executant de forma simultània la urbanització i l'edificació.

Una anàlisi a part mereix el tema de les reserves destinades a equipaments d'allotjament dotacional. Les reserves totals del planejament vigent destinades a aquest han anat incrementant-se fins assolir les reserves actuals, 158 habitatges. Es dona el cas que la totalitat d'aquests equipaments d'allotjament dotacional públic es troben en l'actualitat en execució, tot i que amb un nombre d'habitatge inferior al màxim permès pel planejament.

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

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

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

## **2.10.6 - 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 (pels diversos agents tant públics com privats), constatem que s'ha posat l'accent, en el foment de la rehabilitació, d'una banda, i en l'execució d'habitatge protegit per altra. Tant unes com altres són actuacions, gairebé en la seva totalitat, de renovació urbana i petita dimensió, és a dir, sense requerir de l'ocupació de nous sòls i en conseqüència amb un molt més baix impacte sobre el medi ambient.



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

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

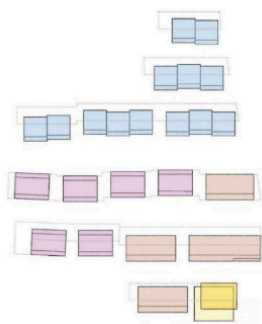
Com ja s'ha dit, la renda familiar disponible del municipi és més baixa que les del seu entorn i del promig de Catalunya. Així, per avaluar les necessitats de les persones demandants que necessitaran d'algun tipus d'ajust en el preu de l'habitatge per a poder accedir a aquest, haurem de considerar la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

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

En concret, la present modificació de PGM té una repercussió molt minsa en el global de les reserves d'habitatge, amb 112 habitatges nous, ja avancem aquí que la MPGM incorpora una molt lleugera reducció del sostre total previst al planejament vigent i no suposa increment de nombre d'habitatges.

A l'apartat 2.3.1 de la memòria d'ordenació es prioritza com a objectiu de la modificació de pla, *Millorar l'ordenació vigent, des del punt de vista mediambiental, social i patrimonial i de manera més respectuosa amb el caràcter del nucli antic de Can Carreres Vell i l'entorn natural de la vall*. Així pel sector, es plantegen quatre tipologies edificatòries. A la imatge adjunta, s'observa que aquest ventall tipològic ofereix un esmicolament progressiu de les peces, de manera que són més grans (només en amplada), les de la part baixa de l'ordenació, on es produeix el contacte urbà amb el barri i la ciutat existent, i més menudes a mesura que s'allunyen d'aquest punt i s'endinsen en l'entorn més rústic.

La distribució dels habitatges nous, fora del nucli antic de Can Carreres es determina per cada subzona, segons s'indica als plànols d'Ordenació i a la normativa urbanística. La distribució, localització i tipologies dels habitatges és la següent:



**X: Edifici plurifamiliar de la plaça amb serveis en planta baixa**

**A: Edificis plurifamiliars en barra alineada a carrer**

**B: Edifici plurifamiliar en torreta baixa aïllada**

**C: Cases unifamiliars en filera amb aparcament comunitari**

No només això, sinó que les actuacions al petit nucli de Can Carreres Vell ho són sobre edificacions ja existents, en concret una dotzena d'habitatges existents i ocupats, en l'actualitat; pels quals es preveuen d'actuacions que podem considerar microurbanisme, per dotar-los de serveis que els hi manquen, afavorir una millor integració en l'entorn, que de retruc faciliten la gestió i l'execució de les mateixes.

Partint d'aquestes premisses i dels objectius d'aquesta MPGM, en coherència amb el model urbà proposat i vinculats per la viabilitat econòmica i el complex equilibri del conjunt, s'estableix que la modificació de PGM, de la mateixa manera que el Pla Parcial vigent, no disposa de reserva d'habitatge assequible.

L'apartat 2.3.3 de la memòria d'ordenació explícita la justificació del compliment de la legislació vigent en relació a les reserves d'habitatge protegit, tot fent esment detallat de les determinacions legals aplicables al planejament vigent quant a reserves d'habitatge assequible.

A l'apartat 2.4. trobem el número màxim d'habitatges proposats per l'àmbit al planejament. En total, a la MPGM es regula un màxim de 124 habitatges, 12 existents al nucli antic de Can Carreres i 112 de nova construcció.

Quadre resum distribució sostre i habitatges segons tipologies Sector urbanitzable de Can Carreres							
Tipus	Sòl privat	%	Sostre residencial	St. activitat PB	Edif. mitjana	Densitat	Hab.
X	551 m <sup>2</sup> s	2,8%	509 m <sup>2</sup> st 3,2%	461 m <sup>2</sup> st 2,9%	0,92 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	85 m <sup>2</sup> st/hab	6 hab
A	4.402 m <sup>2</sup> s	22,8%	5.663 m <sup>2</sup> st 35,4%		1,29 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> ss	129 m <sup>2</sup> st/hab	50 hab
B	5.259 m <sup>2</sup> s	27,2%	4.055 m <sup>2</sup> st 25,3%		0,77 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> ss	135 m <sup>2</sup> st/hab	30 hab
C	9.155 m <sup>2</sup> s	47,2%	5.311 m <sup>2</sup> st 33,2%		0,58 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	204 m <sup>2</sup> st/hab	26 hab
<b>TOTAL</b>	<b>19.367 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100%</b>	<b>15.539 m<sup>2</sup>st 97,1%</b>	<b>461 m<sup>2</sup>st 2,9%</b>	<b>0,80 &lt;</b>		

Tot i que, com s'ha explicat abans, el planejament urbanístic de la nostra ciutat, en els darrers anys, s'ha caracteritzat per superar les reserves mínimes de la legislació vigent i per apostar pel règims més assequibles, en aquesta ocasió no serà possible incorporar-les. I això perquè malauradament, la fràgil viabilitat econòmica de l'actuació proposada no fa possible tampoc contemplar-les. Tampoc les tipologies ni densitat podrien considerar-se les adequades i un canvi en la tipologia aniria en detriment de la coherència entre tots els objectius .

L'apartat que segueix a aquesta memòria social del planejament explicita la viabilitat econòmica del sector, que recordem disposa d'una edificabilitat bruta de 0,062 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl. Dit això, cal tenir en consideració altres dues qüestions:

- com s'ha explicat a la memòria de la informació, una part important del potencial de sostre edificable de la vall de Can Carreres fou traslladat a entorns més urbans de la ciutat i fou destinada a habitatge protegit, tant en règim d'HPO com concertat. Un total del 20,76% del sostre total i un 23% dels habitatges total, si detreiem els 12 habitatges existents al Nucli antic de Can Carreres Vell.
- en qualsevol cas, la cessió del 10% d'aprofitament del sector a l'Ajuntament, que és una obligació de les persones propietàries, haurà d'integrar-se en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts a la construcció d'habitatges protegits en sòls qualificats com a tals i de cessió.

D'altra banda, la reserva de sòl per renovació urbana més important de la que disposem, el Districte Z, s'ha computat amb el % de reserva del planejament vigent, un 30%, que no serà ni de lluny el que finalment es desenvoluparà, sinó que serà molt superior, en un entorn de centralitat urbana, dens, compacte i vital i amb una gran repercussió al futur de Sant Boi de Llobregat.

Ens trobem davant una actuació, la de Can Carreres, que requereix un equilibri, gens fàcil d'assolir, entre els objectius ambiental, econòmic, urbanístic i social, inclús històric. De manera que la rellevància dels objectius ambientals, la coherència amb el model de ciutat definit i les actuacions dutes a terme als sector vinculats, ens fa, en aquest cas, mantenir les determinacions del planejament vigent en relació a la reserva d'habitatge protegit.

Tanmateix, refermem l'aposta per l'habitatge assequible a la nostra ciutat, tal com es demostra en aquesta memòria social, en relació a les reserves previstes al planejament, i es constata en el fet que, en aquests moments, el nombre d'habitatges en execució protegits a tota la ciutat supera als de renda lliure.

En total són 270 els habitatges en règim d'HPO finalitzats recentment, iniciats i/o amb previsió de finalització 2025, en diverses localitzacions de la ciutat, i per tant, tot i que aquesta actuació no pugui incorporar reserves d'habitatges protegit, els objectius de demanda d'habitatge fixats es podran acomplir d'igual manera.

## 2.11. ADEQUACIÓ URBANÍSTICA A LA PERSPECTIVA DE GÈNERE I IGUALTAT

L'elaboració de la present modificació de planejament ha incorporat i realitzat diferents accions per tal de millorar l'impacte de l'acció urbanística des de la perspectiva de gènere i la igualtat.

Sintèticament la MPMG integra els següents aspectes clau vinculats amb aquesta qüestió transversal:

- Accions participatives dutes a terme en la fase d'Avanç del pla. A destacar que en el taller participatiu efectuat en data 3 de març de 2022 es van tractar expressament aspectes vinculats a la vida comunitària amb les preguntes següents: *“Quins aspectes cal tenir en compte a l'hora de dissenyar un espai que afavoreix les relacions socials i la vida comunitària?”* i *“Què podem fer per a que aquest espai el puguin gaudir totes les persones (amb tota la seva diversitat)?”*.
- En l'elaboració del document i en l'ordenació, han estat bàsiques les aportacions plantejades, que han suposat una millora clara quant als aspectes vinculats a l'espai públic, la percepció de seguretat en l'espai públic, l'accessibilitat al transport públic, concretant-se en:
  - La proposta d'ordenació per al Nucli Antic de can Carreres Vell crea una nova plaça mirador amb la voluntat de generar un punt de trobada i socialització ja que actualment no es disposa de cap espai amb aquesta funcionalitat.
  - Part del sistema d'equipaments es dotarà amb horts urbans municipals amb una funció d'interès social com a horts familiars, per a la gent gran, educatius, terapèutics i per a la integració social.
  - L'ordenació preveu zones d'estada per a les diferents etapes del cicle de la vida, fomentar les relacions socials i potenciar el contacte amb la natura.
  - La urbanització del camí de Can Carreres millorarà la seva percepció de seguretat i facilitarà a més el desenvolupament de la vida quotidiana per als residents de l'àmbit del Nucli Antic de Can Carreres.
  - L'ordenació aporta vigilància informal al camí antic de Can Carreres, tot eliminant la percepció d'inseguretat que actualment existeix.
  - La implantació d'un mínim de a de comerços i altres activitats relacionades amb el desenvolupament de la vida quotidiana a la nova plaça generada a la cruïlla entre el carrer Lilàs i l'Avda. Can Carreres facilitarà la reducció dels desplaçaments dels residents de l'àmbit i dels barris veïns.
  - Es crearan itineraris paisatgístics accessibles a peu tot consolidant camins preexistents que fomentaran l'activitat física i esportiva i el contacte amb la natura de la ciutadania.
  - Eliminar els passatges d'escaleres previstos al planejament vigent atès que s'enten que haurien esdevingut uns espais molt insegurs.
  - Eliminar les determinacions establertes per les tanques de parcel·la establertes al planejament vigent, i establir noves determinacions per millorar els límits entre

els espais privats i els públics amb l'objectiu d'incrementar la vigilància informal d'aquests espais.

- La normativa d'aquesta MPGM recull en els seus articles 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.

## **2.12 MESURES PER AFAVORIR L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE**

La present modificació inclou, com a annex, un Estudi de la mobilitat generada.

Aquest, tal i com es pot consultar en el mateix, es fa a l'objecte de determinar l'impacte que comportarà el desenvolupament del sector sobre les xarxes de mobilitat. I per garantir que la nova mobilitat derivada del desenvolupament del sector sigui absorbida per les xarxes actuals i futures sense causar cap impacte negatiu a les mateixes, ni al seu funcionament. A més de garantir també l'adequació de totes les xarxes als continguts de la llei de la mobilitat, així com als criteris establerts en el Decret de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada Decret 344/2006.

Tal i com es pot consultar a l'esmentat annex, el document, a més de descriure detalladament la situació actual, proposa diferents actuacions a realitzar a l'objecte millorar les xarxes, fomentar una mobilitat més sostenible i reduir l'impacte de la mobilitat sobre el medi ambient, d'entre les quals destaquem:

- la implantació de voreres accessibles, incloent l'adequació de la vorera del carrer Lilàs,
- actuacions de millora del transport públic amb la instal·lació de dues noves marquesines a les parades d'autobús,
- la definició de les places d'aparcament per a bicicletes en equipaments i zones verdes,
- la definició de les places d'aparcament per a bicicletes, turismes i motocicletes als habitatges previstos.