



Document Comprensiu Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit Botigues Oest de Castelldefels

Document per a l'aprovació inicial
Gener 2026



**Ajuntament
de Castelldefels**

territorisxlm

1. ÀMBITS SUBJECTES A SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

L'aprovació inicial del la Modificació Puntual del PGM en l'àmbit Botigues Oest de Castelldefels no comporta la suspensió de llicències en cap sòl inclòs dins del seu àmbit. Les modificacions que incorpora o bé es produeixen sobre sòls ja afectats actualment per sòl de sistemes o bé són compatibles amb l'ordenació vigent. En aquest sentit, el PAU Pitort-01 que prové de la MPGM aprovada l'any 2009 es podrà desenvolupar en simultaneïtat a la tramitació d'aquest document de Modificació de PGM.

2. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA

2.1. Àmbit

L'àmbit de la MPGM es troba situat en el triangle comprés entre les traces de la C-32 i la C-31, limitant a est amb l'Avinguda de la Platja i l'Avinguda dels Banys. La superfície total de l'àmbit de la MPGM és de 70.360 m².

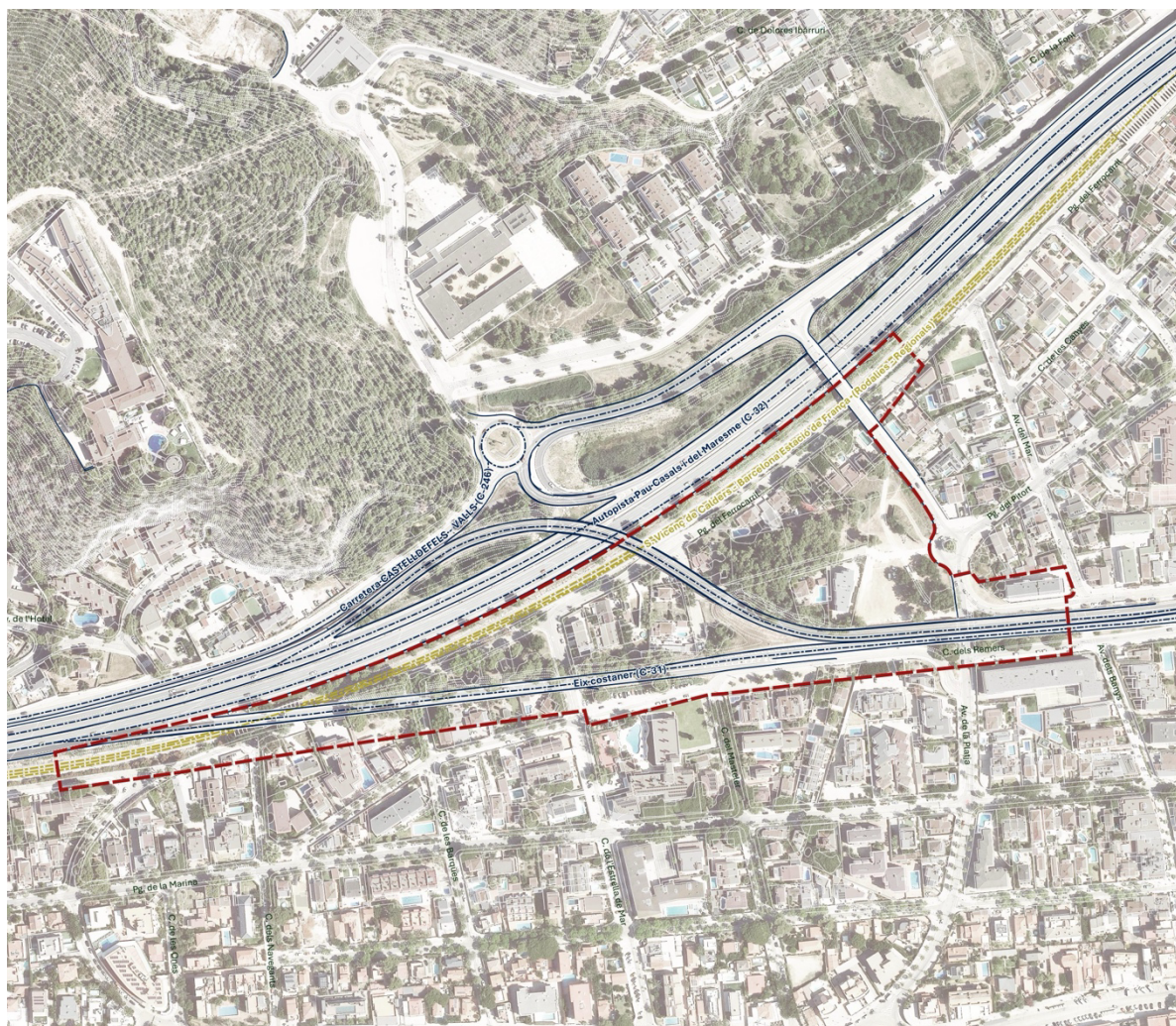


Figura 1. Àmbit de la MPGM

2.2. Justificació i objectius

La justificació de la present modificació puntual ve donada per la necessitat d'adequar el planejament vigent a les vies estructurants executades, reconèixer les illes urbanes consolidades entre el passeig del Ferrocarril i l'enllaç entre la C-31 i C-32 així com regularitzar i optimitzar les peces de sòl públic destinat a equipaments i parcs i jardins existents en el mateix àmbit.

Per tant, l'objecte de la present Modificació Puntual és reconèixer les vies estructurants i viari executats i consolidats en l'àmbit indicat, reconèixer urbanísticament les illes urbanes consolidades entre el passeig del Ferrocarril i l'enllaç entre la C-31 i C-32 i reordenar els sòls de sistema d'equipament i parcs i jardins ubicats entre la C-31, l'avinguda de la Platja i el Passeig del Pitort per tal d'obtenir una peça de sòl per a equipaments molt més apte i flexible per allotjar futures dotacions.

3. ORDENACIÓ PROPOSADA

3.1. Objectius i directrius de l'ordenació

La MPGM té tres objectius generals:

- Adaptar el planejament vigent a les vies estructurants i la via ferroviària executades.
- Reconèixer les illes urbanes consolidades entre el Ps. Del Ferrocarril, l'enllaç c-31-c32 i l'Avinguda de la Platja.
- Completar el front edificat en el Ps del Pitort amb una nova edificació.
- Reordenar els sòls de sistemes públics destinats equipament i parcs i jardins inclosos en el, PAU que va delimitar de la MPGM 2009 en l'àmbit de la C-31 i Avda. de la Platja, per tal d'ampliar i regularitzar la peça de sòl destinada a equipaments.

I es fonamenta en les següents directrius:

- eliminar les reserves de sistema viari que no es corresponen amb viari existent i que ja no tenen cap sentit.
- proposar la reducció dels límits d'edificació generat per les infraestructures viàries i ferroviàries, ja que l'existència de teixits urbans consolidats previs a l'execució de la infraestructura permet justificar-ho.
- reconèixer el perllongament del Passeig del Pitort així com les illes residencials situades a ambdós costats del mateix. S'identifica el teixit residencial unifamiliar existent i es completa el teixit urbà de la façana nord del passeig amb una nova edificació situada en la parcel·la actualment vacant, que pot ser edificable gràcies a la proposta de reducció del límit d'edificació. La nova edificació replica la dimensió de les edificacions ja previstes.
- en la façana sud del passeig del Pitort, es reconeixen les edificacions existents, i es qualifica de sistema de parcs i jardins la parcel·la situada en contacte amb el vial de connexió C-31 i C-32.
- pel que fa a la reordenació de sòls de sistemes del PAU-Pitort 01 en l'àmbit de la C-31 i Avda. de la Platja la proposta amplia i regularitza la peça de sòl destinada a equipaments amb una superfície total de 2.462 m², i reorganitza i amplia els sòls de sistema de Parcs i jardins com element de transició i filtre entre la peça d'equipament i el seu entorn.

3.2. Reducció de les servituds i afectacions per infraestructures

Els sòls inclosos en la Modificació puntual hauran de respectar les diverses servituds i afectacions vinculades a les infraestructures viàries i ferroviàries que discorren dins de l'àmbit establert per la normativa sectorial d'aplicació corresponent.

El Reglament general de carreteres permet reconèixer l'existència de teixits urbans consolidats prèviament a l'execució de la infraestructura, com és el cas que ens ocupa i proposar la reducció de les servituds i afectacions. Per aquets motiu, en el marc d'aquesta modificació es proposa reduir el límit d'edificació d'aplicació tant per la C-31 com per la C-32.

Respecte el front de la C-31, d'acord amb el que estableix el Reglament general de carreteres es proposa establir la línia del límit d'edificació a la C31 a 18m de distància.

De la mateixa manera, respecte el front de la C-32, es proposa establir la línia del límit d'edificació a la C-32 a 40m de distància.

Pel que fa al límit d'edificació vinculat a la línia ferroviària, la normativa sectorial també preveu la possibilitat de reduir el límit d'edificació si se n'acredita la necessitat i si aquesta reducció no perjudica la regularitat, la conservació i el lliure trànsit del ferrocarril. En el cas que ens ocupa, es considera que concorren les circumstàncies requerides i per tant es sol·licita un ajust de la distància d'edificació de manera que com a mínim no signifiqui una afectació sobre les edificacions existents superior a la que s'ha d'aplicar per carreteres.

3.3. Qualificació del sòl

Les determinacions de la present modificació puntual venen grafiades en els plànols normatius on es fixen les alineacions dels espais públics i privats, la delimitació de zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació corresponent, així com aquelles determinacions relatives al seu desenvolupament i gestió i totes aquelles altres que li són pròpies per tractar-se d'una Modificació puntual del vigent Pla General Metropolità.

SISTEMES

- Clau 3. Sistema ferroviari. Es reconeix el traçat ferroviari existent
- Clau 4. Sistema de serveis tècnics. Es reconeix la reserva existent en el Passeig del Pitort.
- Clau 5. Sistema viari. Es reconeixen els vials existents.
- Clau 6b. Sistema de Parcs i Jardins. Es reordenen els espais lliures previstos front a l'eix C-31 i es delimita uns nous sòls en contacte al vial de connexió entre la C-31 i la C-32.
- Clau 7. Sistema d'equipaments comunitaris i dotacions. S'amplia i es regularitza la reserva ja prevista en contacte a l'Avda de la Platja.

ZONES

- Clau 18h. Zona subjecte a volumetria específica per habitatge lliure. Existent.
- Clau 18hp. Zona subjecte a volumetria específica de protecció espacial en règim general i especial. Existent
- Clau 18hpc. Zona subjecte a volumetria específica de protecció espacial preu concertat. Existent
- Clau 18*. Zona subjecte a volumetria específica amb habitatge lliure i habitatge protegit. Nova zona que possibilita i regula el nou edifici que ha de completar el front nord del Passeig del Pitort.
- Clau 20a/10. Zona d'ordenació en edificació aïllada. S'amplia aquesta zona reconeixent les parcel·les existents i consolidades en el front del Passeig del Ferrocarril.

3.4. Planejament vigent i planejament proposat

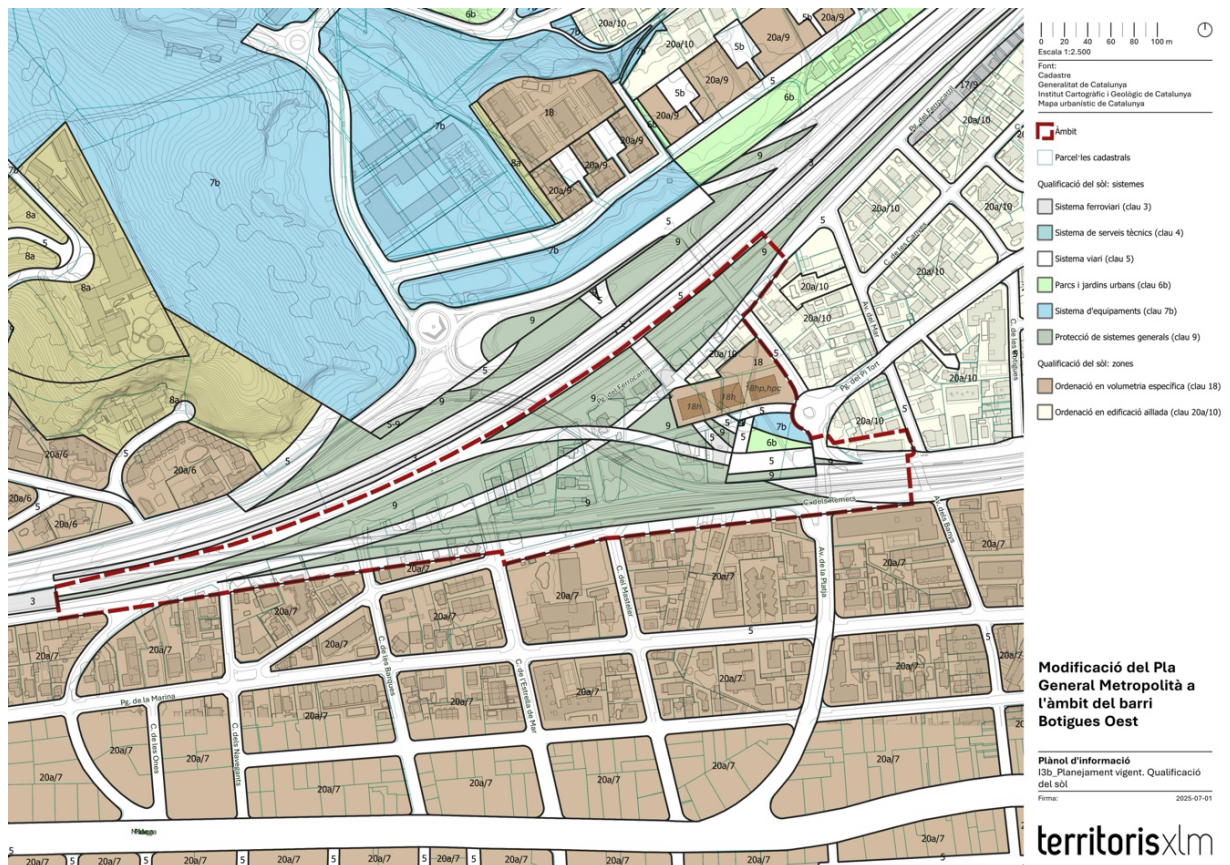


Figura 2. Planejament vigent

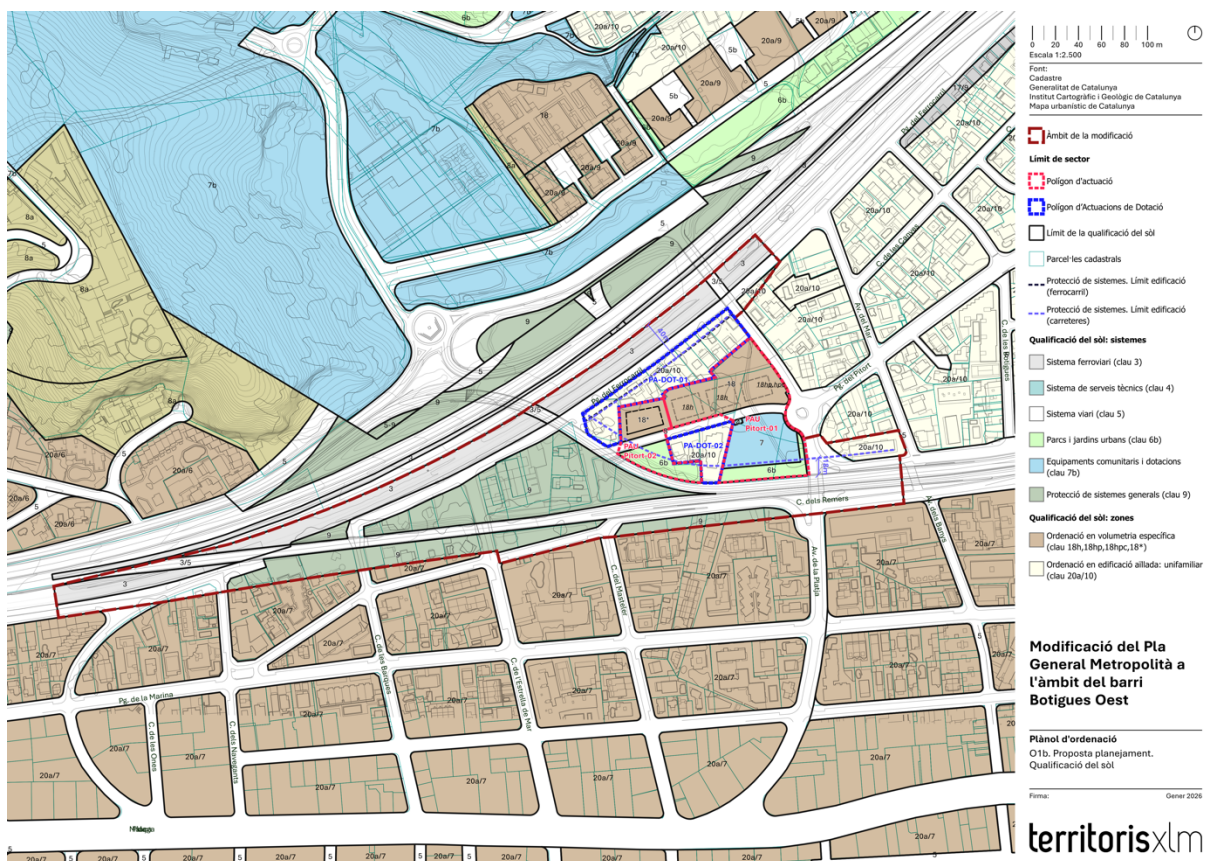


Figura 3. Proposta d'ordenació de la MPGM

MPPGM Botigues oest al municipi de Castelldefels							
Quadre comparatiu superfícies de planejament vigent i proposat							
		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA MPPGM		Variació	Variació
		sòl		sòl		sòl	sostre
		m2		m2		m2	m2
SISTEMES		64.325	91%	57.127	81%		
Sistema ferroviari	clau 3	0		11.477		11.477	
Serveis tècnics	clau 4	30		30		0	
Sistema viari	clau 5	28.449		21.959		-6.490	
Sistema ferroviari / sistema viari	clau 3/5			1.760		1.760	
Parcs i jardins urbans	clau 6b	732		2.269		1.537	
Equipaments comunitaris i dotacions	clau 7b	772		2.462		1.691	
Protecció de sistemes generals	clau 9	34.343		17.170		-17.173	
		sòl	sostre	sòl	sostre		
		m2	m2	m2	m2		
ZONES		6.034	9%	13.233	19%		
Ordenació subjecte a ordenació volumètrica específica unifamiliar	clau 18	4.139	4.274	4.139	4.274	0	0
Ordenació en edificació aïllada: plurifamiliar (hp)	clau 18*	0	0,00	1.214	1.495	1.214	1.495
Ordenació en edificació aïllada: unifamiliar	clau 20a/10	1.895	1.422	7.880	5.910	5.984	4.488
		(0,75m2st/m2sl) segons cadastre 1215		(0,75m2st/m2sl)			
TOTAL		70.360	5.696	70.360	11.679		5.983

Figura 4. Quadre comparatiu de superfícies entre planejament vigent i planejament proposat.

3.5. Execució i gestió del sòl

Es delimiten dos tipus d'instruments de gestió els quals estan identificats en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en les normes urbanístiques corresponents.

- Dos Polígons d'Actuació Urbanística (PAU Pitort-01 i PAU Pitort-02) en sòl urbà no consolidat, per tal de dur a terme la seva gestió integrada, amb l'objectiu de completar la urbanització de vial i espais lliures.
- Dos àmbits d'Actuacions de Dotació (PA-DOT) en els que la modificació de planejament reconeix les parcel·les i edificacions urbanes existents, fet que significa un increment significatiu de l'edificabilitat urbanística sense comportar una reordenació general de l'àmbit.

Polígon d'Actuació Urbanística Pitort (PAU-Pitort 01)

Es tracta del sector que ja es va delimitar en una anterior MPPGM aprovada l'any 2009, que inclou els sòls situats a tots dos costats del Passeig del Pitort i fent façana a l'Avinguda de la Platja, tal i com es recull en els plànols d'ordenació. La seva superfície és de 8.184,96 m². S'identifica amb el codi PAU-Pitort 01.

S'inclou en aquesta nova MPPGM amb l'objectiu de reordenar únicament les reserves destinades a equipament i espais lliures amb l'objectiu de definir unes noves geometries més funcionals i coherents que les anteriors, gràcies a la sol·licitud de reducció del límit d'edificació generat per la C-31. Pel que fa als aprofitaments urbanístics i condicions de gestió i execució es mantenen exactament els mateixos que es van preveure en la MPPGM de l'any 2009.

Polígon d'Actuació Urbanística Pitort (PAU-Pitort 02)

El sector inclou els sols situats a tots dos costats del Passeig del Pitort en la seva cruïlla amb el vial de connexió entre la C-31 i la C-32, tal i com es recull en els plànols d'ordenació. La seva superfície és de 2.481 m². S'identifica amb el codi PAU-Pitort 02

Els objectius del PAU són obtenir la cessió i la urbanització sols destinats a vial i Parcs i Jardins així com la compleció del front edificat de la façana nord del Pg. del Pitort.

Les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió estan recollides en les Normes Urbanístiques de la present modificació.

Polígon d'Actuacions de Dotació

Amb l'objectiu de reconèixer el teixit urbà residencial consolidat existent, actualment afectat com a protecció de sistemes (clau9), com a zona d'ordenació en edificació aïllada unifamiliar es delimiten dos Polígons d'Actuació de Dotació.

En tots dos casos tractant-se de teixits urbans residencials consolidats prèviament al planejament que els va afectar, es considera que el reconeixement del sostre existent no significa que aquest es reconegui com a sostre de nova implantació. Només en els casos on la nova regulació permeti incrementar la edificabilitat existent, aquest sostre addicional serà considerat com a sostre de nova implantació. En aquests casos seran d'aplicació les obligacions de cessió del % d'aprofitament urbanístic corresponent i de reserva de sostre HPO, aplicables únicament sobre l'increment de sostre que s'executi.

Els polígons d'actuació de dotació delimitats no es consideren àmbits de gestió conjunta i per tant les obligacions que siguin d'aplicació s'efectuaran en el moment d'atorgament de llicència que faci efectiva la major edificabilitat atribuïda per l'ordenació, ja sigui d'obra nova, de substitució o ampliació, com a condició prèvia a la concessió de la llicència. En aquest cas entenem com a major edificabilitat atribuïda per l'ordenació l'increment d'edificabilitat respecte l'edificabilitat ja consolidada en cada parcel·la

Polígon d'Actuació de Dotació del Passeig del Ferrocarril (PA-DOT 01)

L'actuació de dotació consisteix en reconèixer les parcel·les i edificacions situades en el front del Pg. del Ferrocarril, entre el vial de connexió C-31 i C-32 i l'Avda. de la Platja, fins ara afectades com a protecció de sistemes (clau 9), com a sòl urbà consolidat amb la qualificació d'ordenació en edificació aïllada unifamiliar (20a/10).

Polígon d'Actuacions de Dotació Pg. del Pitort (PA-DOT 02)

L'actuació de dotació consisteix en reconèixer les parcel·les i edificacions situades en el front del Pg. del Pitort, entre el vial de connexió C-31 i C-32 i l'Avda. de la Platja fins ara afectades com a protecció de sistemes (clau 9), com a sòl urbà consolidat amb la qualificació d'ordenació en edificació aïllada unifamiliar (20a/10).

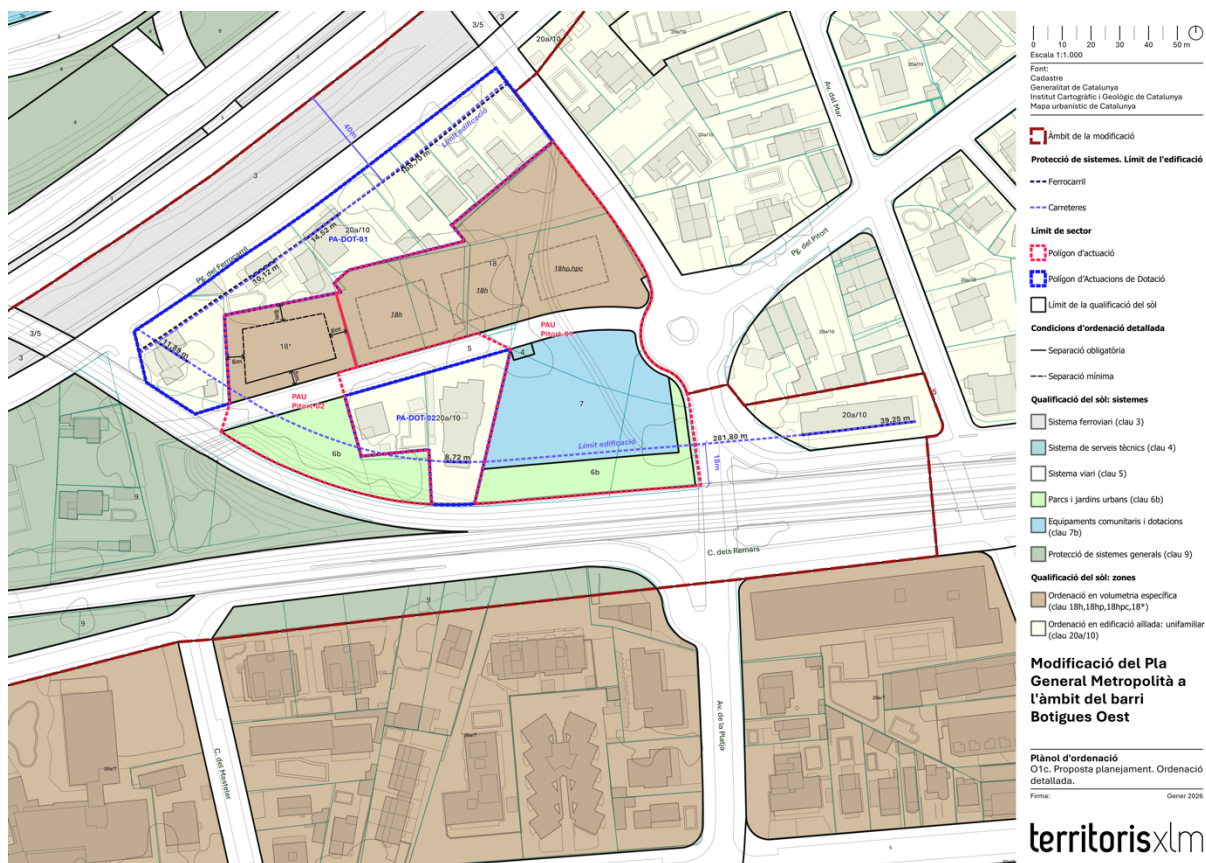


Figura 5. Plànol d'ordenació.

Equip de treball

Mònica Beguer, arquitecta
Helena Cruz, doctora en geografia
Xavier Matilla Ayala, arquitecte-urbanista
Teodora Králeva, graduada en arquitectura
Oriol Riera, arquitecte
Claudia Ginesio Anechina, dissenyadora i màster en arquitectura
Martí Aparicio, geògraf
Sílvia Sasot, arquitecta
Antoinette Vargas, Estudiant de Paisatgisme

Barcelona, gener 2026

territorisxlm



CIF B66027574
c. Vallirana 30 3er 1a 08006 Barcelona

Telf. 667.459.457 / 667.675.914
@territorisxlm
territorisxlm@territorisxlm.com
www.territorisxlm.com