

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

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ 3
1.1. Antecedents 3
1.2. Justificació, conveniència i oportunitat de la Modificació del PGM. 5
1.3. Objecte del document 5
1.4. Justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible 5
1.5. Marc legal 6
1.6. Formulació i contingut del document 6
1.7. Participació ciutadana 8

2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ 9
2.1. Àmbit de la modificació puntual 9
2.2. Edificacions existents 9
2.3. Estructura de la propietat 10
2.4. Planejament vigent 10
2.5. Desajustos entre planejament vigent i l'estructura viària i ferroviària existent. 11

3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ 12
3.1. Objectius de la modificació 12
3.2. Directrius generals de l'ordenació 12
3.3. Justificació del compliment d'estàndards d'espais lliures 13
3.4. Quadre comparatiu de superfícies entre planejament vigent i planejament proposat ... 15
3.5. Execució i gestió del sòl 15

4. CRITERIS PER A UN URBANISME INCLUSIU I DE GÈNERE 17

5. INFORME AMBIENTAL 20

6. NORMES URBANÍSTIQUES 21

7. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA 33
7.1. Agenda 33
7.2. Avaluació econòmica i financera 33

8. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 37
8.1. Impacte de les actuacions previstes en les finances públiques 37
8.2. Manteniment de les infraestructures i implantació i prestació dels serveis necessaris . 37

9. MEMÒRIA SOCIAL 39

10. ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA 44
10.1. Introducció 44
10.2. Diagnosi de la mobilitat actual 44
10.3. Pla de mobilitat urbana sostenible de Castelldefels (2016) 49
10.4. Avaluació de la Mobilitat Generada 50

11. PLÀNOLS 54

ÍNDEX DE FIGURES

Figura 1. Context Urbà de la MPGM 4
Figura 2. Àmbit de la MPGM 9
Figura 3. Llistat de propietats en l'àmbit de la MPGM 10
Figura 4. Desajustos entre el planejament i la infraestructura viària i ferroviària. 11
Figura 5. Quadre compliment increment de reserves zones verdes 14
Figura 6. Quadre comparatiu de superfícies entre planejament vigent i planejament proposat. 15
Figura 7. Imatge del mapa de protecció civil de Catalunya, amb les zones de risc de inundabilitat (ZIG) en color blau. 20
Figura 8. Evolució de la població i l'habitatge per tipus. Castelldefels 1991-2021. Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE i el Pla especial urbanístic per a la regulació de l'ús d'habitatge d'ús turístic al municipi de Castelldefels. Autor: Barcelona Regional 40
Figura 9. Distribució del potencial urbanístic del municipi de Castelldefels. Font: Estudi de la situació de l'habitatge a Castelldefels. Autores: Celobert Cooperativa. 40
Figura 10. Passeig del Pitort, carrer convencional. Font: Google Streetview 45
Figura 11. Discontinuïtat del Passeig del Pitort dins de l'àmbit de la MPGM. Font: Google Streetview. 45
Figura 12. Passeig del Ferrocarril. Font: Google Streetview 46
Figura 13. Avinguda de la platja. Font: Google Streetview. 46
Figura 14. Línies d'autobús municipals. Font: https://www.castelldefels.com/cast/busc.htm 47
Figura 15. Noves Línies CF1 i CF2 d'autobús municipal a Castelldefels. Font Font: https://www.lapremsadelbaix.es/seccions-del-baix/societat/presenten-les-novetats-i-millores-del-servei-de-bus-urba-a-castelldefels 48
Figura 16. Jerarquia viària. PMU Castelldefels 2016 48
Figura 17. Proposta 8_Resolució dels punts inaccessibles de la xarxa bàsica. PMUs 2016 49

1. INTRODUCCIÓ

1.1. Antecedents

El barri Botigues Oest es troba situat a la part sud-oest del centre de municipi de Castelldefels. Es tracta d'un teixit urbà fonamentalment residencial, caracteritzat per edificis unifamiliars aïllats tot i que també existeixen alguns edificis plurifamiliars. Destaca la gran superfície de zones enjardinades amb arbrat i vegetació majoritàriament en sòl privat.

En l'àmbit del barri hi conflueixen els eixos de les autopistes C-31 i C-32. També discorre en paral·lel a la C-32 la línia ferroviària que connecta Barcelona amb Tarragona. Si bé és cert que aquest fet li confereix un alt nivell d'accessibilitat, sobretot amb vehicle privat, la construcció de les vies va generar afectacions sobre la continuïtat de la xarxa viària i afectacions sobre el teixit urbà. Les reserves urbanístiques de sòl per a les connexions entre les dues autopistes encara genera avui dia una important afectació a un àmbit molt ampli del teixit edificat.

Les reserves per a sistemes viari i de protecció previstes pel Pla General Metropolità (PGM) al 1976 van dibuixar un nus viari sobre el teixit urbà ja existent que dista molt del que finalment s'ha executat. Tampoc reconeixia la línia ferroviària existent. En aquests moments existeix un desajust molt important entre el que indica el planejament vigent i la realitat física del lloc fet que genera una situació absurda i una confusió molt important respecte quina és la situació urbanística de l'àmbit afectat. Si bé és cert que es pot considerar que la part nord de l'àmbit es troba ja consolidada. En canvi cal preveure que un futur, com a desenvolupament del Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM), la part sud del nus es torni a reformular.

L'any 2009 s'aprovà definitivament una MPGM al mateix àmbit, en els sols situats entre el Passeig del Ferrocarril i l'eix de la C-31, limitant a est amb l'Avinguda de la Platja i a oest per la connexió entre autovies. L'objecte de la Modificació era "la requalificació de part de les àrees desafectades pel traçat de l'Autovia del Garraf, proposant un sector que possibilita la requalificació de part de les zones 9, 5 i 20a/10 a sistemes d'espais lliures, viari, equipament, serveis tècnics i volumetria específica zona 18, garantint l'obertura i urbanització del Passeig del Pitort, entre el carrer de Masteler i el Passeig del Ferrocarril". Si bé és cert que la geometria resultant dels sols de sistemes d'equipament i parcs i jardins es veia fortament afectada pel compliment del límit d'edificació a infraestructures viaries.

Transcorreguts 16 anys l'Ajuntament de Castelldefels considera necessari per una banda reconèixer urbanísticament les illes urbanes consolidades en coherència amb les infraestructures executades i alhora reordenar els sols destinats a sistemes d'equipament (clau 7b) i Parcs i Jardins Urbans (clau 6) per tal d'adequar la seva geometria a diversos possibles usos, tot demanant la reducció del límit d'edificació tal i com permet el marc sectorial vigent.

Per aquests motius l'Ajuntament de Castelldefels considera oportú i necessari impulsar un procés de modificació del planejament vigent en l'àmbit indicat.



Figura 1. Context Urbà de la MPGM

1.2. Justificació, conveniència i oportunitat de la Modificació del PGM.

D'acord amb els articles 57 i 58 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i el seu redactat resultant de les modificacions posteriors, i els articles 64 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, l'objecte i abast de les determinacions contingudes en la present proposta d'ordenació urbanística, així com l'assoliment de les finalitats inherents a la present actuació, comporten la necessitat d'emprendre una modificació del planejament general vigent en l'àmbit del municipi Castelldefels.

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.

La memòria del present document de Modificació puntual de PGM raona i justifica l'abast, la necessitat, l'oportunitat i la conveniència de l'actuació urbanística proposada. Per això identifica els interessos públics concurrents, ponderant-los adequadament i acreditant llur satisfacció en la solució plantejada, d'acord amb allò que exigeixen a l'efecte els articles 96 i 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

1.3. Objecte del document

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 peca de sòl per a equipaments molt més apte i flexible per allotjar futures dotacions.

Cal aclarir que, respecte les afectacions actuals del planejament vigent, la present MPGM es limita exclusivament al reconeixement de les alineacions de les vies estructurants executades, és a dir C-32, C-31, enllaç entre les dues i el Passeig del Ferrocarril i aquelles illes urbanes amb teixit residencial consolidat, però no aquells vials i illes situats a l'àmbit sud de la Modificació que podran formar part de la reformulació d'una nova solució viària en el marc de PDUM. Es considera per tant la present modificació com un primer pas d'un procés global d'adaptació del planejament que haurà d'abordar-se des de una altra escala donada la seva magnitud i complexitat.

1.4. Justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible

L'article 59 del TRLUC, que defineix el contingut dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, estableix en el seu apartat 3.b que la memòria ha d'integrar la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que es recullen en els articles 3 i 9 del mateix text legal. Els principis generals, relatius al desenvolupament urbanístic sostenible es transcriuen a continuació:

Art.3 Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels

recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

Així, tot i que alguna de les directrius tenen sentit en el marc de formulació del planejament general i no tant en una Modificació puntual com la que ara es planteja, en general es constata que la proposta presentada és coherent amb aquests principis, com també amb les directrius establertes a l'article 9, del TRLUC, el qual estableix en el seu primer punt:

Art.9 Directrius per al planejament urbanístic

1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscs naturals i tecnològics.

1.5. Marc legal

La present "Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit del barri Botigues Oest, al municipi de Castelldefels" s'ha redactat d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, més concretament el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) i les seves múltiples modificacions posteriors, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).

Les referències a les Normes Urbanístiques vigents ho són al Pla General Metropolità

1.6. Formulació i contingut del document

Iniciativa

La Modificació puntual del Pla General Metropolità de l'àmbit Botigues Oest la promou l'Ajuntament de Castelldefels.

Justificació de la tramitació

La tramitació urbanística de la present Modificació del PGM i el contingut documental d'aquesta queda subjecte a les determinacions de l'article 96 del DL 1/2010, i de l'article 117.3 del Decret 305/2006; segons els quals, la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics "*se subjecten al mateix procediment que la seva formació*".

Les particularitats recollides per ambdós articles són:

- Segons el que s'indica a l'article 96 del TRLUC, les modificacions que comportin l'increment del sostre edificable, 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.

-Segons l'article 59.3 del DL 1/2010, la memòria descriptiva ha d'integrar la següent informació:

-Programa de participació ciutadana, en aquest cas no és obligatori.

- La justificació i l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
- Les mesures per a una mobilitat sostenible.
- Informe de sostenibilitat econòmica que contingui 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".

Innecessarietat de Catàleg de béns a protegir

L'àmbit de la modificació no conté cap edificació que es consideri interessant actualment per a plantejar-ne la seva inclusió al catàleg de béns per la seva protecció; i no afecta en cap sentit els béns actualment catalogats. Per aquest motiu s'estima innecessari incloure cap referència al catàleg.

Innecessarietat d'avaluació ambiental

L'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que les modificacions de plans urbanístics han d'incorporar l'informe mediambiental corresponent si s'ha de sotmetre a avaluació ambiental o si té alguna repercussió ambiental.

La present modificació puntual del PGM, en compliment d'aquesta disposició, determina en relació a l'informe mediambiental, que el desenvolupament urbanístic d'aquest planejament no altera els condicionants del medi on s'insereix.

Dins de l'àmbit de la modificació puntual no es coneixen àrees de risc per a la seguretat i el benestar de les persones; no existeixen àrees susceptibles de protecció o conservació especial per la seva fragilitat o singularitat per la incidència de la normativa ambiental.

Ateses la naturalesa, dimensions i finalitats d'aquesta modificació puntual i atès que no es dona cap dels supòsits previstos en l'article 7 de la Llei 6/2009 que obligarien a sotmetre la Modificació del planejament general a avaluació ambiental s'estima innecessari que la present modificació puntual es sotmeti a l'avaluació ambiental.

A més a més, de conformitat amb el que preveu l'article 7 de la Llei estatal 21/2013, d'avaluació ambiental, la modificació puntual no compleix cap dels supòsits previstos en els apartats 1 i 2 del citat article, i per tant, no és objecte d'avaluació d'impacte ambiental ordinària ni simplificada.

Contingut de la modificació puntual

El contingut d'aquest document és el que li correspon a un document de Modificació Puntual del Pla General Metropolità, d'acord amb la legislació vigent i d'acord amb les especificacions anteriors i les pròpies característiques limitades de la present proposta,

El contingut del document és el següent:

- Document Comprensiu
- Memòria de la informació
- Memòria de la ordenació
- Criteris per a un urbanisme inclusiu i de gènere
- Informe Ambiental
- Normes urbanístiques

- Agenda i Avaluació econòmica.
- Informe de sostenibilitat econòmica
- Memòria Social
- Estudi Avaluació Mobilitat Generada
- Plànols de la informació

  I1_Situació de l'àmbit de la MPGM (1/5.000)
  I2_Àmbit de la MPGM (1/2.500)
  I3a_Planejament vigent. Classificació del sòl
  I3b_Planejament vigent. Qualificació del sòl
  I4_Desajustos entre planejament i estructura viària
  I5_Evolució històrica de l'àmbit
  I6_Antiguitat de les edificacions i les infraestructures viàries.
  I7_Estructura de la propietat.

- Plànols d'ordenació

  O1a_Proposta planejament. Classificació del sòl
  O1b_Proposta planejament. Qualificació del sòl
  O1c_Proposta planejament. Ordenació detallada

1.7. Participació ciutadana

D'acord amb l'article 8 de la TRLU 2010 i modificacions posteriors tots els processos de planejament urbanístic estan sotmesos al principi de publicitat i han de garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania

En el cas de la present MPGM, es preveu que en el marc de l'aprovació inicial es disposi d'un període de publicació del document, físicament i digitalment, per tal de que es garanteixi l'accés a tota la informació del document i es puguin presentar al·legacions.

2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

2.1. Àmbit de la modificació puntual

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.

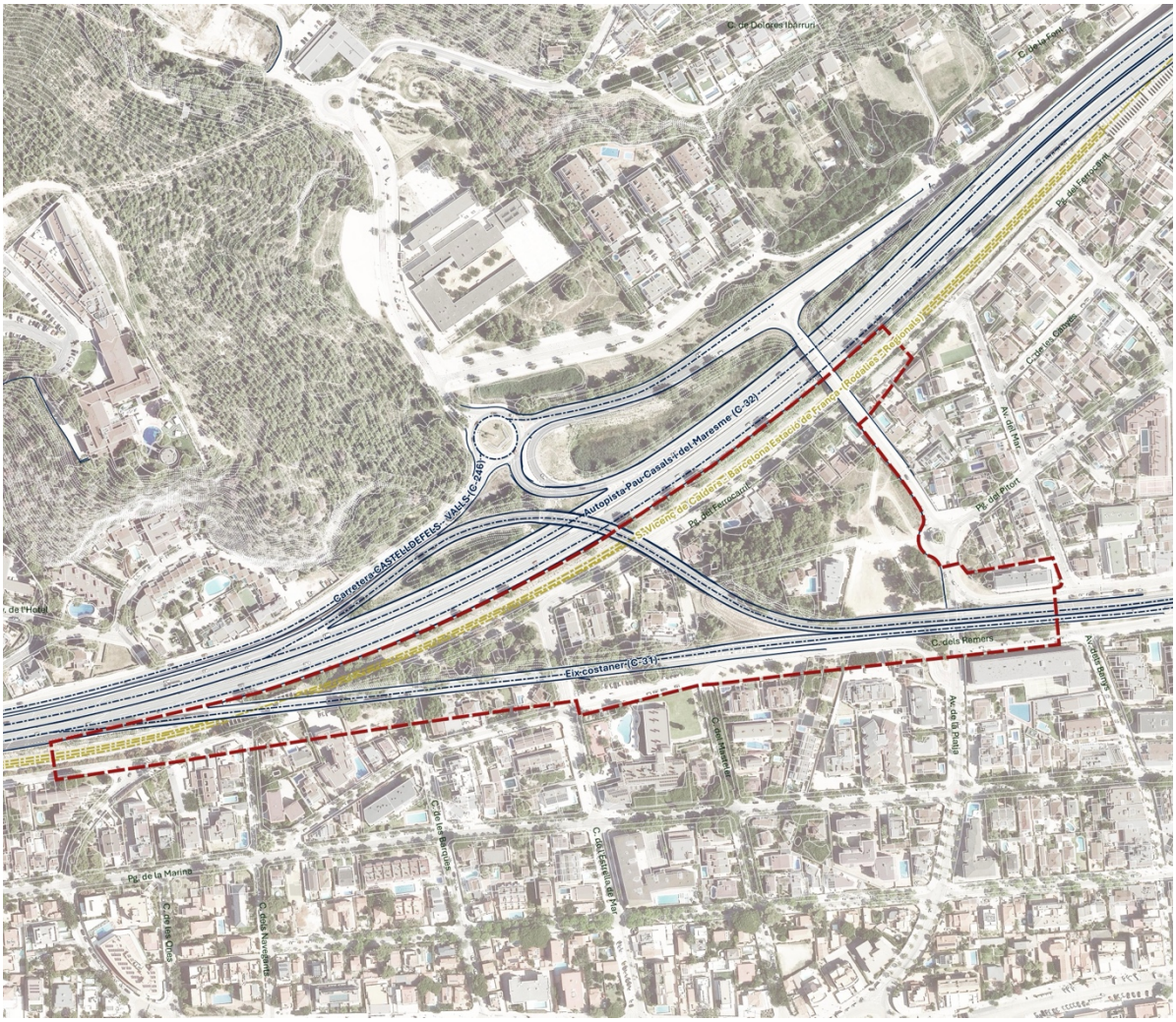


Figura 2. Àmbit de la MPGM

2.2. Edificacions existents

Les edificacions existents dins de l'àmbit són majoritàriament edificacions residencials unifamiliars, existint també 2 edificacions residencials plurifamiliars.

En aquests moments totes les edificacions incloses dins de l'àmbit estan afectades o bé directament per sistema viari o bé per protecció de sistemes generals. Cal destacar que totes les edificacions són anteriors a l'aprovació del PGM de l'any 1976 i a l'execució del vial de connexió entre la C31 i la C32. (veure plànol I6_Antiguitat de les edificacions)

2.3. Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat en l'àmbit de la MPGM és la corresponent a un teixit urbà original d'edificacions residencials aïllades. Tanmateix, degut a la construcció posterior de noves vies, l'estructura ha estat alterada i en alguns casos fragmentada, específicament per l'eix d'accés de la C-31 i pel vial de connexió entre la C-31 i la C-32. Això ha fet que en aquests moments hi hagi diversos àmbits de "restes" de parcel·les sense edificació. (veure plànol I7_Estructura de la propietat).

nombre parcel·les	Referència cadastral	sup. Sòl (m2)	nombre parcel·les	Referència cadastral	sup. Sòl (m2)	nombre parcel·les	Referència cadastral	sup. Sòl (m2)
1	3592902DF1639B	475	34	3693505DF1(	908	67	3693508DF1(	405
2	3592903DF1639B	315	35	3592404DF1(	662	68	3794815DF1(	70
3	3592901DF1639B	236	36	3592403DF1(	293	69	3794814DF1(	126
4	3692712DF1639B	231	37	3693201DF1(	892	70	3693801DF1(	8
5	3492102DF1639A	413	38	3693503DF1(	638	71	3693801DF1(	217
6	3492103DF1639A	559	39	3291201DF1(	152	72	3693510DF1(	879
7	3492101DF1639A	520	40	3692718DF1(	1	73	3693506DF1(	514
8	3591401DF1639B	9	41	3692301DF1(	569	74	3693507DF1(	384
9	3391309DF1639A	288	42	3592401DF1(	422	75	3693503DF1(	683
10	3391305DF1639A	640	43	3693701DF1(	1334	76	3693504DF1(	359
11	3693502DF1639D	4166	44	3693702DF1(	672	77	3693505DF1(	506
12	3693501DF1639D	1064	45	3592403DF1(	949	78	3693502DF1(	2129
13	3692715DF1639B	131	46	3592405DF1(	898	79	3592403DF1(	214
14	3692706DF1639B	3	47	3592404DF1(	1218	80	3693502DF1(	2143
15	3692713DF1639B	217	48	3592401DF1(	631	81	3692701DF1(	183
16	3692716DF1639B	180	49	0009007DF1(	141	82	3693805DF1(	631
17	3291210DF1639A	19	50	0009008DF1(	366	83	3693703DF1(	1108
18	3291204DF1639A	13	51	0009007DF1(	34	84	3692302DF1(	768
19	3291201DF1639A	152	52	0009006DF1(	100	85	3693701DF1(	833
20	3291211DF1639A	83	53	3391309DF1(	288	86	3693702DF1(	2023
21	3692701DF1639B	1	54	3592103DF1(	397	87	3893212DF1(	1152
22	3692719DF1639B	182	55	0009009DF1(	208	88	3693804DF1(	2586
23	3A08270A08AC32	16	56	3592402DF1(	2589	89	3794813DF1(	107
24	3693511DF1639D	5185	57	3693204DF1(	1274	90	3693509DF1(	769
25	3391301DF1639A	948	58	3693203DF1(	788	91	3592101DF1(	936
26	3391305DF1639A	640	59	3693504DF1(	632	92	3592102DF1(	506
27	3794815DF1639D	70	60	3693202DF1(	823	93	3693802DF1(	669
28	3492105DF1639A	264	61	3492603DF1(	401	94	3693803DF1(	892
29	3391308DF1639A	185	62	3893212DF1(	1177	95	3692701DF1(	1
30	3391309DF1639A	46	63	3492602DF1(	504			
31	3591408DF1639B	1	64	3492604DF1(	167			
32	3492104DF1639A	16	65	3893213DF1(	0			
33	3492601DF1639C	936	66	3693501DF1(	232			

Figura 3. Llistat de propietats en l'àmbit de la MPGM

2.4. Planejament vigent

En l'àmbit de la MPGM s'identifiquen dues situacions diferenciades.

Majoritàriament, el planejament vigent és el que es va establir originàriament l'any 1976. Es tracta d'un nus viari que connecta la c-31 i la C-32 entre elles i amb l'estructura viària urbana. Els sòls estan qualificats de sistema viari (clau SX1 i 5) i de protecció de sistemes generals (clau 9). Les previsions viaries del planejament original no han coincidit amb les infraestructures viaries executades posteriorment, tanmateix en aquests moments encara es mantenen les afectacions sobre tots els teixits residencials existents. Altrament, el planejament vigent no reconeix com a sistema específic la línia ferroviària existent.

Per altra banda, existeix un àmbit en el que planejament va ser modificat per una MPGM aprovada definitivament l'any 2009. Es tracta dels sols situats en contacte amb l'Avda. de la Platja, entre la C-31 i el Passeig del Ferrocarril. En aquest àmbit el planejament vigent preveu un Polígon d'Actuació Urbanística (identificat com PAU-Pitort 01) que ha de permetre l'obertura del Pg. del Pitort des de la rotonda amb l'Avda. de la Platja. A nord de l'obertura es situa una peça de sòl qualificada de clau 18, en la que es van ordenar 3 edificis residencials aïllats. A sud, hi ha un peça de sòl qualificada d'equipaments , una altre d'espais lliures, i uns espais perimetrals destinats a sistema viari i aparcament i protecció de sistemes. (veure plànol I3.Planejament vigent)

2.5. Desajustos entre planejament vigent i l'estructura viària i ferroviària existent.

Les afectacions viaries vigents no executades corresponen als següents eixos:

-vial d'enllaç entre la C-31 i sistema viari a nord de la C-32

-perllongament del Passeig del Ferrocarril

- eix inici C-31

Altrament, existeixen un conjunt de vies estructurants executades que no estan reconegudes pel planejament:

- vial d'enllaç entre la C-32 i la C-31
- Passeig del Ferrocarril
- línia ferroviària

(veure plànol I4_Desajustos entre el planejament i l'estructura viària i ferroviària)

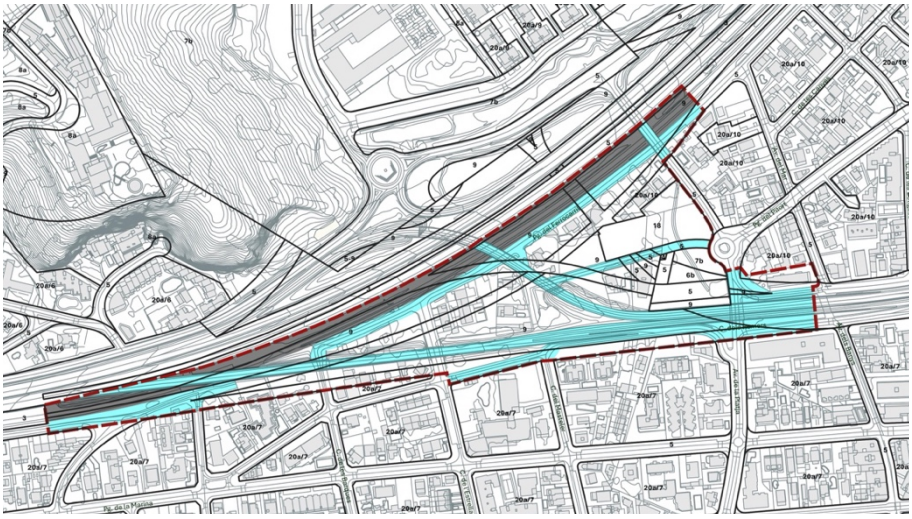


Figura 4. Desajustos entre el planejament i la infraestructura viària i ferroviària.

3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

3.1. Objectius de la modificació

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.

3.2. Directrius generals de l'ordenació

La proposta d'ordenació 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 sols 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 ressitua i amplia els sols de sistema de Parcs i jardins com element de transició i filtre entre la peça d'equipament i el seu entorn.

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 establertes per la normativa sectorial d'aplicació corresponent.

Respecte les infraestructures viàries, d'acord amb l'article 87.1 del DECRET 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres, la línia d'edificació es podrà reduir en les següents circumstancies:

b) L'existència en un tram, prèviament delimitat per la direcció general competent en la matèria, d'edificacions situades a una distància inferior a l'establerta per la llei, sempre que en aquest tram es pugui situar una línia paral·lela a l'eix de la carretera separada a una distància inferior a

l'establerta legalment, de forma que l'esmentada línia intercepti edificacions existents en més d'un 15% de la seva longitud.

Aquest supòsit permet reconèixer l'existència de teixits urbans consolidats prèviament a l'execució de la infraestructura, com és el cas que ens ocupa. 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 i el vial de connexió amb la C-32, si tracem una línia paral·lela a l'eix de la carretera a una distància de 18m del límit d'explanació en el front nord a la C31, s'intercepten edificacions existents en una longitud corresponent al 21% del tram. (veure plànol O2.Ordenació detallada del sòl urbà). Per tant, es proposa establir la línia del límit d'edificació a la C31 a 18m de distància.

Respecte el front de la C-32, si tracem una línia paral·lela a l'eix de la carretera a una distància de 40m del límit d'explanació en el front sud de la C-32, s'intercepten edificacions existents en una longitud corresponent al 15,5% del tram. (veure plànol O2.Ordenació detallada del sòl urbà). Per tant, 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 aquest s'hauria de situar a una distància de 20m de l'aresta exterior de la plataforma. No obstant, d'acord amb la normativa sectorial d'aplicació (art. 34 del RD 2387/2004 del sector ferroviario) i art.14 de la Llei 4/2006 ferroviària) l'òrgan competent pot establir el límit d'edificació a una distància inferior a l'anteriorment referida 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. Justificació del compliment d'estàndards d'espais lliures

La present modificació puntual proposa l'ajust dels sols destinats a parcs i jardins previstos pel PGM en l'àmbit de la mateixa. Els sols de parcs i jardins actuals corresponen a la peça de sòl de 732 m2 ubicada prop de la cruïlla entre l'Avda de la Platja i la C-31, ordenada en el marc de la MPGM aprovada definitivament en 2009 en el mateix àmbit.

L'ordenació proposada per la present modificació també implica un increment de l'edificabilitat residencial de l'àmbit. Una part de l'increment ve donat pel reconeixement de les illes urbanes residencials qualificades de zona 20a/10 i una altra part per la qualificació de zona 18* del solar vacant situat al passeig del Pitort. En total l'increment de l'edificabilitat residencial reconeguda urbanísticament és de 5.983 m2 de sostre residencial.

Pel que fa als estàndards d'espais lliures, l'article 100 del Text refós de la llei d'urbanisme, determina que en aquelles modificacions de planejament que comportin un increment de sostre edificable en sòl urbà, s'haurà de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures de 20m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre residencial. Per tant, l'increment de zones verdes a considerar en la proposta és de 1.197m2.

Pel que fa a noves zones verdes, la proposta d'ordenació delimita dues peces de sol destinades a parcs i jardins incrementant la seva superfície total. Per una banda es delimita una peça de parcs i jardins dins del PA-01 amb una superfície de 996,50 m2 en la cruïlla entre l'Avda de la Platja i la C-31 com espai de transició i filtre entre la peça destinada a equipaments i el seu entorn. I per altra banda, es delimita una segona peça de parcs i jardins dins del PA-02 amb una superfície de 1.272,73 m2 en la cruïlla entre el Ps Pitort i l'enllaç de la

C-31 amb la C-32. En total 2.269 m2, que significa un increment de 1.537m2, superior a l'increment requerit normativament.

En el quadre següent s'exposen les dades respecte la proposta d'ordenació i els estàndards mínims resultants de l'aplicació de l'article 100 del TRLU:

MPPGM Botigues oest al municipi de Castelldefels Compliment de cessions mínimes de sistemes espais lliures segons art.100 TRLU	
Àmbit modificació puntual	70.360 m2
Sostre residencial	
Sostre residencial existent	5.696 m2
Sostre residencial proposta	11.679 m2
Increment de sostre residencial	5.983 m2
Increment de zones verdes segons art100 TRLU	
20m2st/100m2sl	**1.197 m2**
Zones verdes	
Planejament vigent	732 m2
Planejament proposta	2.269 m2
Increment de zones verdes	**1.537 m2**

Figura 5. Quadre compliment increment de reserves zones verdes

Funcionalitat dels nous espais lliures

Els espais lliures delimitats per la present MPGM configuren una nova disposició de la seva ordenació amb dos objectius. Per una banda reconèixer sòls en els que ja existeixen valors naturals i ambientals per la presencia de vegetació, i per altra, establir una lògica de continuïtat entre ells. La continuïtat entre espais lliures permet establir-se a nivell natural a través de la vegetació existent, tant en sòl públic com privat. A nivell funcional les noves àrees d'espais lliures es connecten a través del que serà el nou Passeig del Pitort, amb plataforma única i arbrat, i les futures voreres ampliades de l'Avinguda de la platja.

3.4. Quadre comparatiu de superfícies entre planejament vigent i planejament proposat

MPPGM Botigues oest al municipi de Castelldefels
Quadre comparatiu superfícies de planejament vigent i proposat

		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA MPGM		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 especificalurifamiliar	clau 18	4.139	4.274	4.139	4.274	0	0
Ordenació en edificació aillada: plurifamiliar (hp)	clau 18*	0	0,00	1.214	1.495	1.214	1.495
Ordenació en edificació aillada: unifamiliar	clau 20a/10	1.895	1.422	7.880	5.910	5.984	4.488
			(0,75m2st/m2sl)		(0,75m2st/m2sl)		
		segons cadastre	1215				
TOTAL		70.360	5.696	70.360	11.679		5.983

Figura 6. Quadre comparatiu de superfícies entre planejament vigent i planejament proposat.

3.5. Execució i gestió del sòl

La present Modificació Puntual delimita 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) 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 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 MPGM aprovada l'any 2009, que inclou els sols 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 MPGM 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. També per adequar el traçat de la vialitat al projecte d'urbanització que ja està redactat i en procés de tramitació. Pel que fa als aprofitaments urbanístics i condicions de gestió i execució es mantenen exactament els mateixos que es van preveure en la MPGM 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.

Polígons 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 computi 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'Actuacions 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 (clau 20a/10). S'identifica amb el codi PA-DOT-01.

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 (clau 20a/10). S'identifica amb el codi PA-DOT-02.

4. CRITERIS PER A UN URBANISME INCLUSIU I DE GÈNERE

En aquest capítol s'avaluen les actuacions proposades en aquesta Modificació puntual des de la perspectiva de gènere i l'aposta per un urbanisme inclusiu. Amb aquesta finalitat els principals aspectes a considerar s'emmarquen en quatre blocs:

> Objectius generals i model urbà: on es valoren les qüestions de plantejament general que defineixen el model urbà pel qual s'aposta i per tant, el nivell d'atenció als aspectes socials, ambientals, de salut, etc. i a les possibles desigualtats generades.

> Configuració de l'espai urbà: on es consideren els aspectes referits a l'ordenació -jerarquia i funcionalitat- i la urbanització -qualitat i dotacions-, de l'espai físic urbà (vialitat i zones verdes).

> Serveis, activitats i dotacions: on es valora la funció social de l'espai públic i els serveis bàsics de proximitat. La dotació d'espais de lleure i esport, passeig, descans en l'àmbit urbà quotidià o la proximitat i accessibilitat als serveis bàsics són qüestions fonamentals que impacten en la vida quotidiana de les persones que hi viuen, treballen o transiten.

> Ambient i percepció: on s'analitzen els diversos aspectes que influeixen en la percepció de seguretat i confort en l'espai urbà, així com altres factors que incideixen en la capacitat d'arrelar o d'establir vincles amb el teixit social i econòmic de l'entorn. Totes aquestes qüestions són ingredients que impacten en el benestar social d'un determinat àmbit urbà.

Objectius generals i model urbà

Compacitat urbana i proximitat

La modificació puntual incorpora com actuació concreta el completament urbà i reurbanització del tram sud del Ps del Pitort. Aquesta actuació permetrà per una banda donar continuïtat a un vial que fins ara estava interromput i per altre completar la façana urbana amb una nova edificació aprofitant una parcel·la vacant.

La proposta d'ordenació pretén doncs completar un teixit urbà fins ara inacabat i amb buits, fomentant la compacitat urbana i garantint la continuïtat dels espais públics.

Funcionalitat de la xarxa d'espais públics

La Modificació puntual reconeix l'estructura urbana existent i els teixits urbans ja existents en l'àmbit del Ps de Pitort, amb una reajustament dels espais públics. Els espasi lliures en aquest àmbit compleixen una doble funció. Per una banda actuen com una franja de filtre natural de les infraestructures i per altre aporten nous espais que han de permetre la creació de nous espais per al lleure ciutadà.

Configuració de l'espai urbà

Disponibilitat d'espai per a vianants i les bicicletes

Tot i que l'abast de la modificació és molt limitat, la reordenació de l'àmbit al voltant del Ps de Pitort permetrà incorporar millores en la funcionalitat i qualitat de la xarxa viària, especialment per a vianants. L'obertura i continuïtat del Ps acabarà amb el cul-de-sac actual i la reurbanizatció vinculada a la nova peça d'equipaments i espais lliures permetrà incorporar espai per als vianants en el seu perímetre donant continuïtat a l'itinerari de vianants al llarg de l'Avda de la Platja.

Infraestructura verda i salut

La modificació clarifica en bona mesura la incertesa que significava el desajust entre les afectacions per protecció de sistemes del planejament vigent i la realitat consolidada, reconeixent les vies estructurants ja executades i alhora completant el teixit urbà consolidat al voltant del Ps del Pitort. La proposta identifica i qualifica bona part dels sòl o com a parcs i jardins o com a sòl privat no edificable.

S'inclou en la regulació normativa, criteris ambientals per al manteniment de la vegetació autòctona existent, per a l'increment de nova vegetació i la permeabilitat del sòl, amb l'objectiu de minimitzar els impactes ambientals sobre l'entorn i millorar les condicions ambientals i de salut comunitària del barri.

Serveis, activitats i dotacions

Àrees d'estada, d'esbarjo, d'esport i salut

Un dels factors bàsics per al bon desenvolupament de la vida quotidiana i molt en particular pel que fa a les cures dels infants, la gent gran, persones amb diversitat funcional, col·lectius d'origen divers, etc, és la funcionalitat de l'espai públic. Les places, parcs i jardins, són els espais on es desenvolupen gran part de les activitats quotidianes fora de casa.

Tot i que el barri de les Botigues Oest de Castelldefels disposa ja en aquest moments d'espais lliures per a l'esbarjo i el lleure en el parc dels Tallinaires, la proposta de la modificació permetrà disposar nous espais de parcs i jardins que permetin proveir espais complementaris en l'àmbit oest.

Ambient i percepció

Claredat i seguretat

La presencia d'infraestructures viàries segregades com la C-32, C-31 i els seus enllaços ha generat clares discontinuïtats de diversos vials i una certa percepció de fragmentació i discontinuïtat. En aquest sentit la modificació permet posar ordre i clarificar quina és la situació urbanística en general al conjunt de l'àmbit i més detalladament en l'àmbit al voltant del Ps del Pitort. En aquest àmbit la proposta permet donar continuïtat al Passeig, en aquests moments interrompuda donant continuïtat també al carrer Masteler.

També es reordenen i es clarifiquen els sòls destinats a equipaments i espais lliures, dotant-los de geometria i posició adequada, per tal de que esdevinguin espais útils i clars.

Confort ambiental

El confort ambiental és també un factor de benestar determinant per a l'ús dels espais públics o els espais d'ús comunitari. En aquest sentit, la il·luminació de l'espai urbà, els nivells de soroll produïts per les diverses activitats o per les infraestructures de l'entorn són factors a tenir en compte, com també ho són la vegetació i l'efecte illa de calor que es produeix segons les condicions d'urbanització dels espais.

Amb aquesta finalitat, les qüestions assenyalades anteriorment referides a la continuïtat del Passeig del Pitort amb una nova urbanització així com els criteris de permeabilitat del sòl i la vegetació, són factors determinants i que aquesta Modificació puntual regula en el seu cos normatiu.

Identitat i arrelament

Finalment, quan parlem dels impactes socials i amb perspectiva de gènere de les transformacions urbanes, cal avaluar els efectes produïts sobre les xarxes de veïnatge i comunitàries de l'entorn urbà.

En aquest sentit, la proposta permetrà completar el teixit urbà en l'àmbit del Ps del Pitort no només amb una nova xarxa d'espais públics sinó també amb un nou edifici residencial plurifamiliar amb 18 nous habitatges, lliures i protegits, que permetrà compactar i densificar raonablement l'àmbit, incrementar la diversitat perfils de població i incrementant les possibilitats de xarxa de veïnatge.

5. INFORME AMBIENTAL

La modificació puntual del PGM que es planteja es refereix exclusivament a sòl urbà consolidat. No planteja cap alteració substancial de les previsions del PGM que pugui produir alteracions importants sobre el medi, i no estableix el marc per a futures autoritzacions de projectes i activitats sotmeses a avaluació ambiental.

Dins de l'àmbit de la modificació puntual no es coneixen àrees de risc per a la seguretat i el benestar de les persones; no existeixen àrees susceptibles de protecció o conservació especial per la seva fragilitat o singularitat per la incidència de la normativa ambiental.

Respecte el risc de inundabilitat geomorfològica, que podria afectar a l'àmbit, es constata que els sols de la MPGM que incorporen una nova ordenació no està afectats segons el mapa de protecció civil.

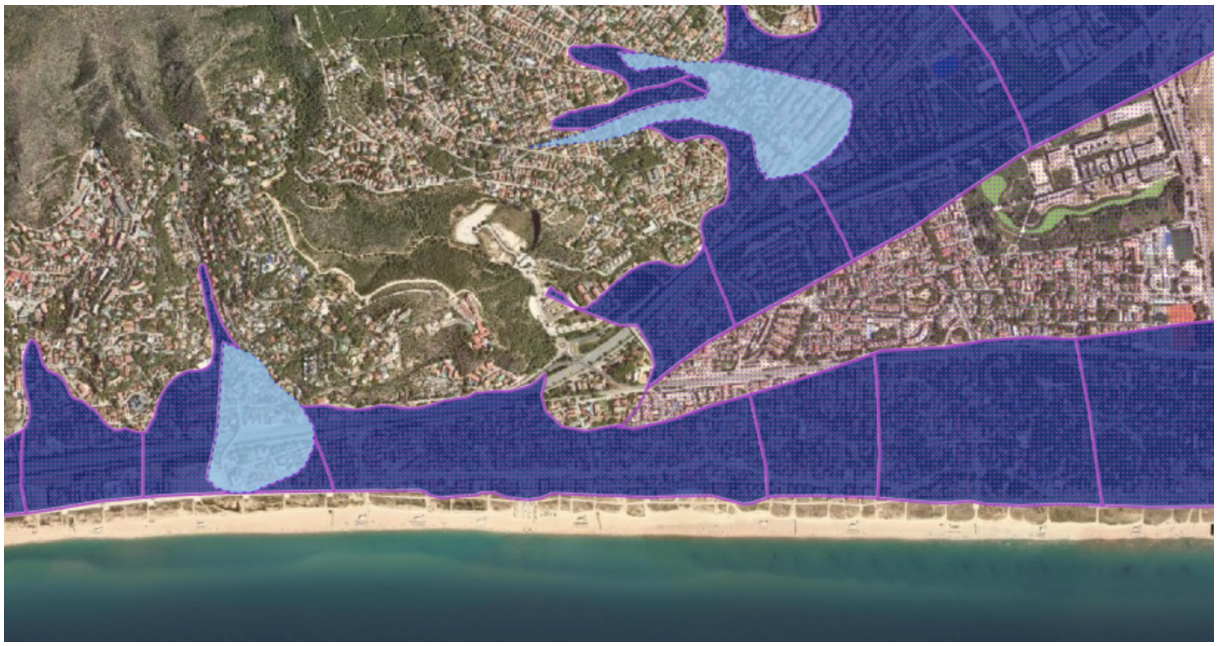


Figura 7. Imatge del mapa de protecció civil de Catalunya, amb les zones de risc de inundabilitat (ZIG) en color blau.

Ateses la naturalesa, dimensions i finalitats d'aquesta modificació puntual i atès que no es dona cap dels supòsits previstos en l'article 7 de la Llei 6/2009 que obligarien a sotmetre la Modificació del planejament general a avaluació ambiental s'estima innecessari que la present modificació puntual es sotmeti a l'avaluació ambiental.

Tot i així, val a dir que les modificacions que es proposen suposaran una millora ambiental de l'àmbit ja que per una banda significarà l'ordenació i racionalització dels sòls destinats a espais de parcs i jardins i per altra banda una millora de l'espai públic viari. Altrament la regulació normativa garanteix el manteniment de les qualitats i valors ambientals i paisatgístics ja existents en el teixit urbà del barri, caracteritzat per la vegetació i enjardinament dels sòls privats lliures d'edificació.

6. NORMES URBANÍSTIQUES

Índex

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS 22
Article 1. Àmbit 22
Article 2. Marc Legal 22
Article 3. Objecte 22
Article 4. Contingut 22
Article 5. Interpretació 22
Article 6. Classificació del sòl 23
Article 7. Qualificació del sòl 23
Article 8. Vigència 23

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DELS SISTEMES 23
Article 9. Sistema Ferroviari (clau 3) 23
Article 10. Sistema de serveis tècnics (clau 4) 24
Article 11. Sistema viari (clau 5) 24
Article 12. Sistema de Parcs i Jardins (clau 6b) 24
Article 13. Sistema d'equipaments comunitaris i dotacions (clau 7b) 25
Article 14. Protecció de sistemes generals (clau 9) 25

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES 25
Article 15. Zona de volumetria específica (clau 18, clau 18hp, clau 18hpc) 25
Article 16. Zona de volumetria específica mixta (clau 18*) 25
Article 17. Zona d'ordenació en edificació aïllada unifamiliar (20a/10) 26

CAPÍTOL QUART. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA 26
Article 18. Polígon d'Actuació Urbanística Pitort 01 (PAU-Pitort 01) 26
Article 19. Polígon d'Actuació Urbanística Pitort 02 (PAU-Pitort 02) 27
Article 20. Polígon d'Actuacions de dotació del Ps del Ferrocarril (PA-DOT 01) 29
Article 21. Polígon d'Actuacions de dotació del Ps del Pitort (PA-DOT 02) 31

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit

1. L'àmbit de la present Modificació puntual del Pla General Metropolità (PGM) es troba situat en el límit sud del barri Botigues Oest del municipi de Castelldefels, exactament en l'àmbit comprés entre les traces de la C-32 i la C-31, l'Avinguda de la Platja i l'Avinguda dels Banys.

2. L'àmbit d'aquesta modificació puntual del PGM es concreta en els plànols d'ordenació i té una superfície de 70.360 m2.

Article 2. Marc Legal

1. La present modificació puntual s'ha redactat d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, més concretament el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) i les modificacions posteriors, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).

2. Les referències a les Normes Urbanístiques vigents ho són al Pla General Metropolità i les seves posteriors modificacions.

Article 3. Objecte

L'objecte de la present Modificació Puntual en l'àmbit indicat 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 peca de sòl per a equipaments molt més apte i flexible per allotjar futures dotacions.

Article 4. Contingut

La present Modificació Puntual del Pla General Metropolità està integrada pels següents documents:

- Document Comprensiu
- Memòria de la informació
- Memòria de la ordenació
- Criteris per a un urbanisme inclusiu i de gènere
- Informe Ambiental
- Normes urbanístiques
- Agenda i Avaluació econòmica.
- Informe de sostenibilitat econòmica
- Memòria Social
- Estudi Avaluació Mobilitat Generada
- Plànols de la informació
- Plànols d'ordenació

Article 5. Interpretació

1. S'apliquen les regles d'interpretació de l'article 10 del TRLU. En la interpretació de les determinacions que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, tindran preferència aquells en què la definició de les determinacions sigui més concreta (plànols a escala més detallada).

2. Si es produeix contradicció entre diverses determinacions, la interpretació es farà en coherència amb els objectius i plantejaments que s'exposen a la memòria justificativa del Pla.

Article 6. Classificació del sòl

La present modificació puntual inclou sòls en sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat. La identificació de cada classe de sòl queda recollida en el plànol normatiu "O1a.Proposta de Planejament. Classificació del Sòl"

Article 7. Qualificació del sòl

Les determinacions de la present modificació puntual venen grafiades en els plànols normatius "O1b. Proposta de planejament. Qualificació del sòl" i "O1c. Proposta de planejament. Ordenació detallada del sòl" 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.

2. Aquesta modificació puntual del PGM preveu les qualificacions de sistemes següents:

- Clau 3. Sistema ferroviari
- Clau 4. Sistema de serveis tècnics
- Clau 5. Sistema viari
- Clau 6b. Sistema de Parcs i Jardins
- Clau 7. Sistema d'equipaments comunitaris i dotacions.

3. Aquesta modificació puntual del PGM preveu les qualificacions de zones següents

- Clau 18h. Zona subjecte a volumetria específica per habitatge lliure
- Clau 18hp. Zona subjecte a volumetria específica de protecció espacial en règim general i especial.
- Clau 18hpc. Zona subjecte a volumetria específica de protecció espacial preu concertat.
- Clau 18*. Zona subjecte a volumetria específica amb habitatge lliure i habitatge protegit.
- Clau 20a/10. Zona d'ordenació en edificació aïllada

Article 8. Vigència

La vigència de la present modificació puntual del PGM és indefinida, sense perjudici de la seva modificació en els termes legalment establerts a l'efecte.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 9. Sistema Ferroviari (clau 3)

1. Comprèn els sòls corresponents a la infraestructura ferroviària que s'identifiquen en els plànols normatius d'ordenació "O1b. Proposta de planejament. Qualificació del sòl" i "O1c. Proposta de planejament. Ordenació detallada del sòl" d'aquesta modificació.

2. El sòl qualificat de sistema ferroviari es regula per les disposicions sobre aquest tipus de sòl establertes per les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

3. Pel que fa al límit d'edificació vinculat a la línia ferroviària aquest s'hauria de situar a una distància de 20m de l'aresta exterior de la plataforma. No obstant, d'acord amb la normativa sectorial d'aplicació (art. 34 del RD 2387/2004 del sector ferroviario) i art.14 de la Llei 4/2006 ferroviària) l'òrgan competent pot establir el límit d'edificació a una distància inferior a l'anteriorment referida 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. (Veure plànol O1c. Proposta de planejament. Ordenació detallada).

Article 10. Sistema de serveis tècnics (clau 4)

1. Comprèn els sòls corresponents a serveis tècnics que s'identifiquen en els plànols normatius d'ordenació "O1b. Proposta de planejament. Qualificació del sòl" i "O1c. Proposta de planejament. Ordenació detallada del sòl" d'aquesta modificació puntual de PGM.

2. El sòl qualificat de sistema de serveis tècnics es regula per les disposicions sobre aquest tipus de sòl establertes per les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

Article 11. Sistema viari (clau 5)

1. Comprèn els sòls corresponents a viari que s'identifiquen en plànols normatius d'ordenació "O1b. Proposta de planejament. Qualificació del sòl" i "O1c. Proposta de planejament. Ordenació detallada del sòl" d'aquesta modificació puntual de PGM.

2. El sòl qualificat de sistema viari es regula per les disposicions sobre aquest tipus de sòl establertes per les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

3. Per a tot el tram del Ps del Pitort inclòs dins de l'àmbit de la MPGM el criteris d'urbanització seran unitaris.

4. Respecte les afectacions vinculades a sistema viari, es proposa reduir el límit d'edificació en compliment del supòsit especial contemplat a l'article 87.1b del DECRET 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres, d'acord amb els següents criteris (veure plànol O1c. Proposta de planejament. Ordenació detallada):

- En el front de la C-31 i el vial de connexió amb la C-32, si tracem una línia paral·lela a l'eix de la carretera a una distància de 18m del límit d'explanació en el front nord a la C31, s'intercepten edificacions existents en una longitud corresponent al 21% del tram. (veure plànol O2.Ordenació detallada del sòl urbà). Per tant, es proposa establir la línia del límit d'edificació a la C31 a 18m de distància.

- Respecte el front de la C-32, si tracem una línia paral·lela a l'eix de la carretera a una distància de 40m del límit d'explanació en el front sud de la C-32, s'intercepten edificacions existents en una longitud corresponent al 15,5% del tram. (veure plànol O2.Ordenació detallada del sòl urbà). Per tant, es proposa establir la línia del límit d'edificació a la C-32 a 40m de distància.

Article 12. Sistema de Parcs i Jardins (clau 6b)

1. Comprèn els sòls corresponents a parcs i jardins urbans que s'identifiquen en els plànols normatius d'ordenació "O1b. Proposta de planejament. Qualificació del sòl" i "O1c. Proposta de planejament. Ordenació detallada del sòl" d'aquesta modificació puntual de PGM.

2. El sòl qualificat de parcs i jardins es regula per les disposicions sobre aquest tipus de sòl establertes per les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

3. Es mantindrà, en la mesura de lo possible, l'arbrat existent i es garantirà la màxima permeabilitat del sòl.

Article 13. Sistema d'equipaments comunitaris i dotacions (clau 7b)

1. Comprèn els sòls corresponents a equipaments comunitaris i dotacions que s'identifiquen en els plànols normatius d'ordenació "O1b. Proposta de planejament. Qualificació del sòl" i "O1c. Proposta de planejament. Ordenació detallada del sòl" d'aquesta modificació puntual de PGM.

2. El sòl qualificat de sistema d'equipaments comunitaris i dotacions es regula per les disposicions sobre aquest tipus de sòl establertes per les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità i específicament per la MPGM en relació a la regulació dels equipaments comunitaris i dotacions aprovada definitivament en desembre de 2023.

3. Aquesta MPGM modifica la peça de sòl destinada a equipaments comunitaris i dotacions inclosa en el vigent PAU-Pitort 01. L'assignació específica d'ús així com les condicions d'edificació es detallaran amb la redacció i tramitació d'un Pla Especial. En tot cas les condicions que s'estableixin s'ajustaran a les necessitats funcionals de l'equipament i hauran de procurar la seva adequada integració en el paisatge i les condicions ambientals del lloc.

4. S' hauran de respectar les diverses servituds i afectacions vinculades a la infraestructura viària de l'autovia C31, d'acord amb la normativa sectorial vigent i les reduccions justificades per la present modificació.

Article 14. Protecció de sistemes generals (clau 9)

1. Comprèn els sòls corresponents a protecció de sistemes generals que s'identifiquen en plànol Proposta de qualificació d'aquesta modificació puntual de PGM.

2. El sòl qualificat de protecció de sistemes generals es regula per les disposicions sobre aquest tipus de sòl establertes per les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 15. Zona de volumetria específica (clau 18, clau 18hp, clau 18hpc)

1. Comprèn els sòls corresponents a zona de volumetria específica que s'identifiquen amb les claus 18 / 18hp / 18hpc en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual de PGM, i que corresponen als sòls delimitats per la Modificació Puntual del PGM a l'àmbit del barri Botigues Oest de Castelldefels, aprovada definitivament en 20 d'abril de 2009. El sòl qualificat de zona de volumetria específica (clau 18/ 18hp / 18hpc) es regula per les disposicions sobre aquest tipus de sòl establertes per la Modificació Puntual del PGM citada.

Article 16. Zona de volumetria específica mixta (clau 18*)

1. Comprèn els sòls corresponents a zona de volumetria específica que s'identifiquen amb la clau 18 * en els plànols d'ordenació, i es regula segons les següents determinacions:

-Condicions de la parcel·la:

Es determina una parcel·la única

-Condicions de l'edificació:

Es determina una edificabilitat màxima de 1.495 m2 que es concretarà amb un únic edifici.

S'estableixen les següents separacions mínimes:

Al front de vial: 5 m

A la resta de límits: 6m

Nombre màxim de plantes: planta baixa + 2 plantes + sotacobert (PB+2+Sc)

Alçada màxima: 10,60 m (incloent sotacobert)

Planta soterrani: es podrà ocupar el 100% del perímetre d'ocupació. La rampa d'accés es podrà situar en els espais laterals lliures d'ocupació en els que l'impacte sobre l'arbrat existent sigui el menor possible.

Cossos sortints: fora del perímetre d'ocupació podran tenir un vol màxim de 1,5m.

D'acord amb la memòria social de la present modificació el 40% de l'edificabilitat s'haurà de destinar a habitatge protegit , la meitat en règim de venda i la meitat a règim de lloguer.

En el sòl lliure d'edificació es mantindrà amb un mínim del 50% de la superfície permeable i amb vegetació.

- Condicions d'ús:

Ús principal: habitatge plurifamiliar.

Usos compatibles: residencial.

Usos condicionats: comercial, terciari i equipament, únicament en planta baixa.

Article 17. Zona d'ordenació en edificació aïllada unifamiliar (20a/10)

1. Comprèn els sòls corresponents a zona d'ordenació en edificació aïllada unifamiliar que s'identifiquen en plànol Proposta de qualificació d'aquesta modificació puntual de PGM.

2. El sòl qualificat de zona d'ordenació en edificació aïllada unifamiliar es regula per les disposicions sobre aquest tipus de sòl establertes per les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

CAPÍTOL QUART. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

Article 18. Polígon d'Actuació Urbanística Pitort 01 (PAU-Pitort 01)

1. La present modificació inclou el polígon d'actuació urbanística que ja va ser delimitat en una anterior MPGM aprovada definitivament l'any 2009 amb l'únic objectiu de reordenar els sòls destinats a sistemes d'equipaments i espais lliures per tal de definir unes noves peces de sòl amb una superfície i geometria adequades per al seu ús gràcies a la reducció de l'afectació de la distància d'edificació que es sol·licita, tal i com es recull en els plànols d'ordenació.

2. Àmbit:

a) Situat al Pg. del Pitort, comprèn els sols situats a tots dos costats del Passeig del Pitort, incloent el sol corresponent a vial, que fan façana a l'Avinguda de la platja. Es tracta d'un PAU ja existent que s'inclou per tal de reordenar els sòls destinats a sistemes de d'equipaments i espais lliures.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 8.184,96 m^2.

3. Objectius:

- Definir unes noves geometries dels sòls destinats a sòls públics, equipaments i espais lliures, més funcionals i coherents que les anteriors, gràcies a la sol·licitud de reducció del límit d'edificació generat per la C-31.

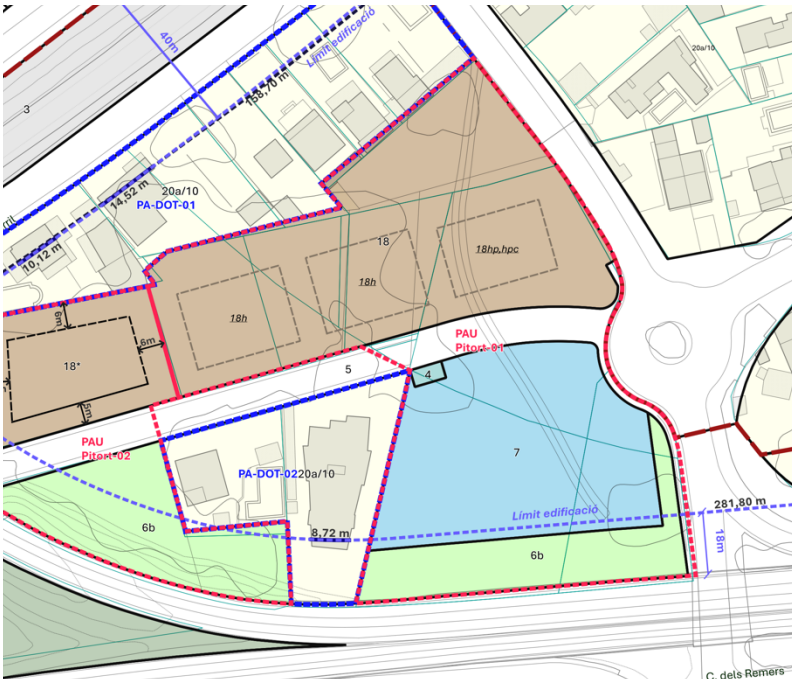
- Adequar el traçat de la vialitat al projecte d'urbanització que ja està redactat i en procés de tramitació

4. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sòl Públic. Sistemes		**4.046,23**	**m²**	**49%**
vial	clau 5	557,73	m²	
espais lliures	clau 6	996,50	m²	
equipaments	clau 7	2.462,00	m²	
serveis tècnics	clau 4	30,00	m²	
Sòl Privat. Zones		**4.138,73**	**m²**	**51%**
Volumetria específica	clau 18	4.138,73	m²	

Pel que fa als aprofitaments urbanístics i les condicions d'ordenació, gestió i execució es mantenen exactament les definides per la MPGM aprovada definitivament l'any 2009.



Article 19. Polígon d'Actuació Urbanística Pitort 02 (PAU-Pitort 02)

1. Es delimita un polígon d'actuació urbanística (d'ara endavant "PAU"), que s'identifica en els plànols d'ordenació i es regula detalladament en el següents punts d'aquest article.

2. Àmbit:

a) Situat al Pg. del Pitort, comprèn els sols situats a tots dos costats del Passeig del Pitort, incloent el sol corresponent a vial, en la seva cruïlla amb el vial de connexió entre la C-31 i la C-32.

b) La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 2.841 m^2.

3. Objectius:

- completar la urbanització del Passeig Pitort
- obtenir la cessió dels sols destinats a Parcs i Jardins així com la seva urbanització.
-completar el front edificat de la façana nord del Pg. del Pitort.

4. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

Sòl Públic. Sistemes		**1.627**	**m^2**	**57%**
vial	clau 5	354	m^2	
espais lliures	clau 6	1.273	m^2	
Sòl Privat. Zones		**1.214**	**m^2**	**43%**
Volumetria específica	clau 18*	1.214	m^2	

D'acord amb el que estableix l'article 43 del TRLU als deures de cessió del sòl destinats a sistemes de sòl públic, al tractar-se d'una modificació puntual de planejament, caldrà afegir la cessió del sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats, tal i com estableix la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM.

b) Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. D'acord amb el que estableix la Memòria social d'aquesta modificació puntual a aquest polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat li correspon reservar sòl per a la construcció del 40% del sostre residencial que haurà de destinar-se a habitatge protegit , la meitat en règim de venda i la meitat a règim de lloguer.

c) Sostre edificable residencial màxim: 1.495 m^2st.

sostre residencial lliure (60%): 897 m2st

sostres residencial HPO (40%): 598 m2st

d) Nombre màxim d'habitatges: 18

nombre d'habitatges lliures: 10

nombre d'habitatges HPO: 8

(Aplicant ràtios de mitjana de 85m^2/habitatge en el cas del règim lliure i de 70m^2/habitatge per als de protecció oficial seguint criteris de l'Ajuntament.)

c) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- zona de volumetria específica, clau 18*

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen a l'article 16 de les presents Normes urbanístiques.

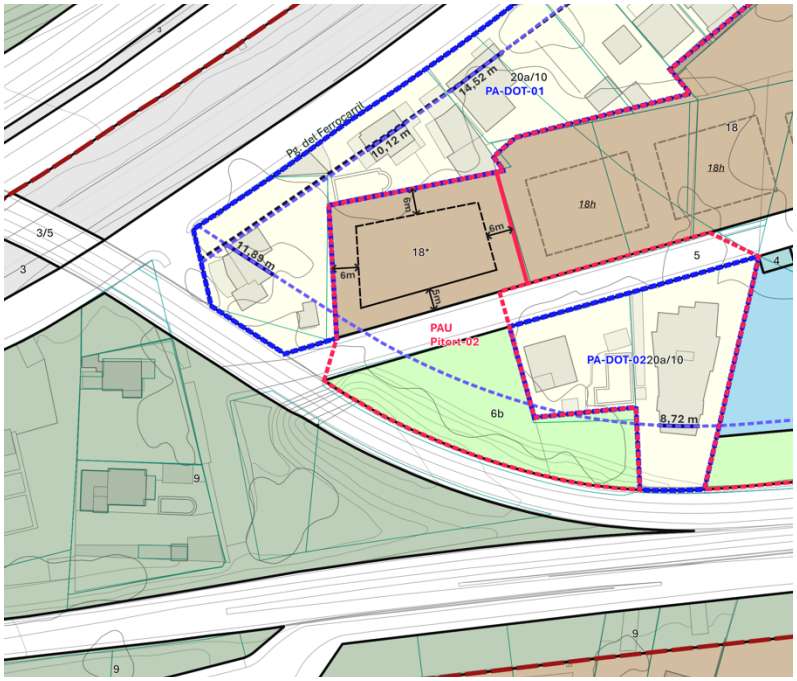
5. Condicions de gestió i execució:

a) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

b) Les persones propietàries incloses dins d'aquest sector de sòl urbà no consolidat tenen els deures comuns establerts en la legislació urbanística vigent.

c) El projecte d'urbanització que afecta a aquest PAU serà únic. Haurà de ser coherent amb la resta de projectes d'urbaniztació que s'han d'executar en aquest tram del Ps del Pitort. Es podrà exercir l'ocupació directe anticipada del sòl necessari i l'avançament de les despeses corresponents per a la seva execució.

d) L'Agenda de la present modificació preveu l'execució d'aquest polígon d'actuació dins d'un termini de 6 anys.



Article 20. Polígon d'Actuacions de dotació del Ps del Ferrocarril (PA-DOT 01)

Aquesta modificació puntual delimita un Polígon d'Actuacions de Dotació (PAU) que compren un conjunt de parcel·les situades en el Ps del Ferrocarril.

1. Àmbit:

   a. Comprèn part dels terrenys situats enfront del Ps. Del Ferrocarril, entre l'Avda de la Platja I l'enllaç amb la C-32, tal i com s'especifica en el plànol O1c. Ordenació detallada a escala 1/1.000.

   b. La superfície del polígon d'actuació de dotació és de 4.716,50 m^2.

2. Objectius:

   Reconèixer les parcel·les i edificacions existents en coherència amb el seu origen i el seu nivell de consolidació urbana.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

   a L'àmbit de l'actuació es refereix a sòl urbà consolidat i, atesa que la seva finalitat és reconèixer la seva naturalesa urbana i grau de consolidació, no es preveuen noves afectacions a sòl amb destí a espais lliures o equipaments. En aquest sentit, s'eximeix

l'àmbit de la substitució de les obligacions de cessió pel seu import econòmic, ja que en el marc general de la modificació puntual es justifica el compliment de l'estàndard d'espais lliures fixat a l'article 58 del TRLU.

b. Càlcul de l'increment de l'edificabilitat:

PA-DOT 01		**Ps del Ferrocarril**
Superficie total (m2):		4716,5
	Planejament vigent	MPGM
Sòl d'aprofitament privat clau 20a/10 (m2)	1.051,00	4.716,50
Edificabilitat (m2st)*	788,25	3.537,38
*aplicant coef net 0,75m2st/m2sl		
Increment edificabilitat (m2st)		**2.749,13**

c. Nombre de parcel·les: 7

d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

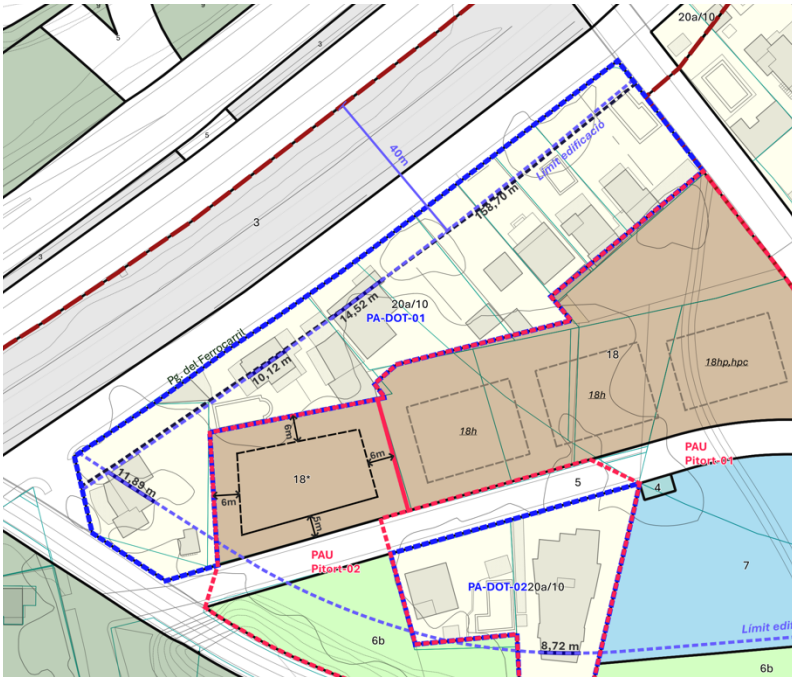
Zona d'ordenació en edificació aïllada unifamiliar (clau 20a/10) les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en l'article 17 de les presents normes.

e. Les exigències legals de reserva de sòl per habitatge de protecció pública que estableix el DL 18/2017, s'efectuaran en el moment que es presenti una llicència que signifiqui un increment de l'edificacbilitat ja existent. En cas d'impossibilitat d'ubicació física de la reserva corresponent aquesta es substituirà pel seu equivalent econòmic.

f. El compliment del deure de cessió del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació, es substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència.

4. Condicions de gestió i execució:

a. 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.



Article 21. Polígon d'Actuacions de dotació del Ps del Pitort (PA-DOT 02)

Aquesta modificació puntual delimita un Polígon d'Actuacions de Dotació (PAU) que compren un conjunt de parcel·les situades en l'extrem sud del Passeig del Pitort.

1. Àmbit:

   a. Comprèn part dels terrenys situats enfront del Ps. Del Pitort, entre l'Avda de la Platja I el carrer Masteler, tal i com s'especifica en el plànol O1c. Ordenació detallada a escala 1/1.000.

   b. La superfície del polígon d'actuació de dotació és de 1.716,18 m^2.

2. Objectius:

   Reconèixer les parcel·les i edificacions existents en coherència amb el seu origen i el seu nivell de consolidació urbana.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

   a L'àmbit de l'actuació es refereix a sòl urbà consolidat i, atesa que la seva finalitat és reconèixer la seva naturalesa urbana i grau de consolidació, no es preveuen noves afectacions a sòl amb destí a espais lliures o equipaments. En aquest sentit, s'eximeix l'àmbit de la substitució de les obligacions de cessió pel seu import econòmic, ja que en el marc general de la modificació puntual es justifica el compliment de l'estàndard d'espais lliures fixat a l'article 58 del TRLU.

   b. Càlcul de l'increment de l'edificabilitat:

PA-DOT 02		**Ps del Pitort**
Superficie total (m2):		1.716,18
	Planejament vigent	MPGM
Sòl d'aprofitament privat clau 20a/10 (m2)	0,00	1.716,18
Edificabilitat (m2st)*	0,00	1.287,14
*aplicant coef net 0,75m2st/m2sl		

Increment edificabilitat (m2st)	**1.287,14**

c. Nombre de parcel·les: 2

d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

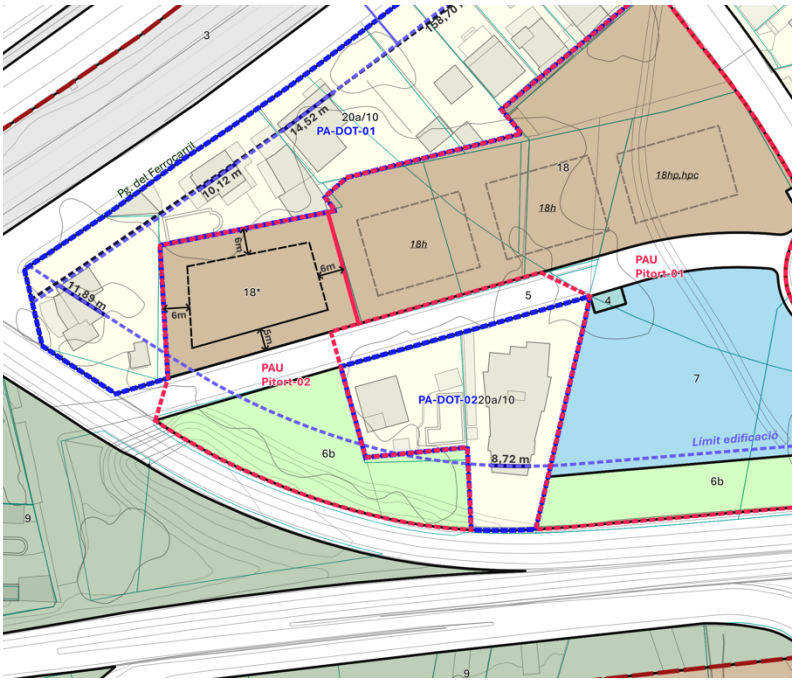
Zona d'ordenació en edificació aïllada unifamiliar (clau 20a/10) les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en l'article 17 de les presents normes.

e. Les exigències legals de reserva de sòl per habitatge de protecció pública que estableix el DL 18/2017, s'efectuaran en el moment que es presenti una llicència que signifiqui un increment de l'edificacbilitat ja existent. En cas d'impossibilitat d'ubicació física de la reserva corresponent aquesta es substituirà pel seu equivalent econòmic.

f. El compliment del deure de cessió del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació, es substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència.

4. Condicions de gestió i execució:

a. 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.



7. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

D'acord amb l'article 59 del TRLU els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions han d'incorporar un document que permeti programar en el temps i avaluar econòmicament les actuacions a desenvolupar.

L'article 76.3 del RLU estableix els continguts de l'Avaluació econòmica i financera del Pla. En concret, contindrà: 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.

7.1. Agenda

Per assolir les previsions de la modificació del PGM es preveuen tres tipus d'actuacions:

- urbanització dels sols de sistema en sòl urbà consolidat.
- execució dels PAUs Pitort-01 i Pitort-02 en sòl urbà no consolidat
- execució dels 2 PA-DOT en sòl urbà consolidat.

Es preveu una única etapa de 6 anys vinculada a l'execució de la urbanització en sòl urbà consolidat i del PAU Pitort. Per a l'execució dels PA-DOT no s'estableix termini ja que dependrà de la voluntat de la propietat d'exercir o no els nous drets urbanístics.

7.2. Avaluació econòmica i financera

L'avaluació econòmica és el document que ha d'avaluar econòmicament la implantació dels serveis i l'execució de les obres d'urbanització, tal i com especifica en el Text refós de la Llei d'urbanisme. Per tant, dins de l'àmbit de la present modificació puntual, s'identifquen dos situacions que cal avaluar: l'execució de les obres d'urbanització en sòl urbà consolidat i les obres d'urbanització en sòl urbà no concolidat incloses en el PAU Pitort que delimita la present modificació.

Obres d'urbanització en sòl urbà consolidat

El sols destinats a vial o parcs i jardins inclosos en la present MPGM corresponent majoritàriament a vials ja existents i per tant ja urbanitzats.

Viabilitat econòmica del PAU-Pitort 01.

La present modificació si bé no altera els aprofitaments urbanístics actuals sector si que significa una petita modificació dels costos d'urbanització derivats de la reordenació dels sols destinats a aparcament i parcs i jardins. En quest sentit es pot considerar que la viabilitat econòmica contemplada anteriorment no es veu alterada.

Viabilitat econòmica del PAU-Pitort 02.

L'escenari més habitual per avaluar la viabilitat econòmica d'un PAU és calcular el valor residual del sòl un cop descomptades les càrregues urbanístiques, els costos de construcció, despeses de comercialització i el benefici.

Per a calcular el valor residual del sòl apliquem la següent fórmula del mètode residual estàtic:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VRS = Valor residual del sòl

Vv= valor de venda

K = 1,4

Vc= despeses associades a la construcció, indemnitzacions, enderrocs i urbanització.

Dades del sector

PAU Pitort			**2.841**	**m²**	
Sòl Públic. Sistemes			**1.627**	**m²**	**57%**
vial	clau 5		354	m²	
espais lliures	clau 6		1.273	m²	
Sòl Privat. Zones			**1.214**	**m²**	**43%**
Volumetria específica	clau 18*		1.214	m²	
Edificabilitat			**1.495**	**m²**	
Volumetria específica	clau 18*		1.495	m²st	
Sostre residencial lliure		60%	897,00	m2st	
Sostre residencial HPO		40%	598,00	m2st	

Valor de venda (Vv)

Pel que fa a l'habitatge plurifamiliar lliure, el valor mitjà de preu de venta s'ha obtingut a partir d'una mostra estudiada de 10 ofertes referides a habitatges plurifamiliars en l'àmbit de Botigues-Castelldefels. De les 8 ofertes s'han descartat les dues que es situen en els extrems superior i inferior respecte la mitjana. L'estudi de mercat es realitza per a l'ús d'habitatge plurifamiliar.

Les conclusions de l'estudi tal i com es pot observar el quadres següents són que el preu mitjà d'oferta per habitatge de tipologia plurifamiliar, situat al barris de Botigues-Castelldefels d'obra nova o reformat i en bon estat de conservació i d'entre 2 i 4 habitacions, és de 4.224,7 €/m^2.

En tractar-se d'una mitjana calculada sobre l'oferta anunciada als portals immobiliaris i no sobre costos de transaccions reals, es fa una estimació a la baixa del 90% d'aquest valor, amb el que la mitjana quedaria en 3.802,32€/m^2.

Sobre aquest valor mitjà s'ha aplicat un coeficient corrector de 0,1 és a dir, un increment del 10% per tal d'ajustar-se millor al realitat d'una obra totalment nova i en una localització de màxima centralitat, sobre un nou espai públic de referència, pacificat i recent urbanitzat.

D'aquesta manera s'obté un valor de mercat (VM) per als usos residencials del sector estimat en 4.182,45 €/m^2.

Increment de Costos de manteniment						
tipus	localització	Superfície (m2)	habitacions	Preu (€)	Preu (€/m2)	Enllaç anunci

1	Pis	Segona ma	Can Bou	129	4	455.000	3.527,13	Link
2	Pis	Segona ma	C. Arenys	120	3	572.000	4.766,67	Link
3	Àtic	Segona ma	C. Arenys	181	4	769.000	4.248,62	Link
4	Pis	Segona ma	Can Bou	69	1	285.000	4.130,43	Link
5	Pis	Segona ma	C. Barcelona	107	3	695.000	6.495,33	Link
6	Pis	Segona ma	Avda dels Banys	127	3	415.000	3.267,72	Link
7	Pis	Segona ma	Lluminetes	90	3	525.000	5.833,33	Link
8	Pis	Segona ma	Lluminetes	120	3	262.500	2.187,50	Link
9	Pis	Segona ma	C. Tarragona	55	2	197.990	3.599,82	Link
10	Pis	Segona ma	Can Bou	67	1	296.400	4.423,88	Link

Preu mitjà oferta	4.224,70	€/m2
Preu mitjà mercat (90%)	3.802,23	€/m2
Ajust Obra nova (+10%)	**4.182,45**	**€/m2**

En relació al càlcul de valor de l'habitatge protegit en règim de venda, s'ha considerat la zona geogràfica de Castelldefels (zona A) i els preus màxims fixats per superfícies útil, que correspon a 2.759,33€/m^2. Per establir la correspondència d'aquests valors sobre la superfície construïda s'ha considerat que aquesta sol representar un 20% més que la superfície útil, i per tant el valor de l'HPO de venda sobre la superfície construïda és de 2.207,46€/m^2. Pel que fa a l'habitatge protegit destinat a règim d'arrendament (el 50% de l'HPO), s'ha considerat oportú no incorporar-lo com a benefici de l'actuació urbanístic.

Aplicant aquests valors sobre els diferents tipus d'aprofitament urbanístic i un cop restat el 15% d'aprofitament mig corresponent a la cessió mínima obligatòria, s'obté els següents resultats:

Valors de venda			
	sostre m2st	valor unitari €/m2	valor total
Lliure	897,00	4.182,45	3.751.660,41
HPO venda	299,00	2.207,46	660.030,54
HPO lloguer	299,00	-	
Total			**4.411.690,95**

Costos de construcció (CC):

Per al càlcul dels costos de construcció s'ha pres com a referència els preus publicats al Boletín Económico de la Construcción pel que fa als habitatge plurifamiliars de renda lliure i als de renda social.

El total de les despeses de construcció, incorporant les despeses d'honoraris i llicències i seguretat i salut s'estimen en 1.367.748,63€, desglossats de la següent manera

Costos de construcció			
Habitatge plurifamiliar (inclou despeses generals i benefici industrial)			
	sostre m2	cost unitari €/m2	cost total
Lliure	897,00	1.123,45	1.007.734,65
HPO venda	299,00	864,52	258.491,48
HPO lloguer	299,00	600,00	179.400,00

Total construcció		1.445.626,13
Honoraris i llicències	9,50%	137.334,48
Seguretat i Salut	2%	28.912,52
Total		**1.611.873,13**

Despeses d'urbanització

Les despeses d'urbanització s'han d'imputar al sector ja que els propietaris del sòl tenen la obligatorietat de cedir els sòls públics urbanitzats. En aquest cas s'ha considerat les següents despeses:

PAU Pitort

Despeses d'urbanització

		superfície	Cost unitari	**Cost total**
		m^2	€/m2	€
vial	clau 5b	354	250	88.448
parcs i jardins	clau 6b	1.273	80	101.819
Total				**190.267**

El cost total de les despeses d'urbanització dels espais públics inclosos dins l'àmbit del PAU Pitort s'estimen en 190.267€.

Despeses d'enderrocs, indemnitzacions i altres:

En l'àmbit on es delimita el PAU no existeix cap edificació o construcció i per tant no existeixen ni despeses d'enderroc ni possibles indemnitzacions associades.

Si apliquem els valors descrits anteriorment a la fórmula de càlcul, **el valor residual sobre el sòl aportat resultant és de 472,87 m^2,** el que es pot considerar un valor adequat que permet la transformació urbanística prevista tenint en compte les característiques i localització de l'actuació.

8. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 59 del TRLU en el seu apartat 3d indica l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal o les seves modificacions l'informe de sostenibilitat econòmica. Atenent al contingut del referit article, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació.
- La ponderació de l'impacte del manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris

Considerant l'objecte i el contingut de la present modificació no és d'aplicació el primer punt relatiu a sòls productius.

8.1. Impacte de les actuacions previstes en les finances públiques

Els impactes que generen les actuacions previstes per la present modificació puntual són els vinculats a les actuacions d'urbanització dels sòls destinats a espais públics (vials i parcs i jardins) en sòl urbà consolidat.

La totalitat dels vials delimitats per la present modificació puntual en sòl urbà consolidat són vials existents.

8.2. Manteniment de les infraestructures i implantació i prestació dels serveis necessaris

En aquest apartat s'analitza la incidència que pot tenir en l'economia municipal els canvis proposats per la MPPGM. Es tracta d'avaluar la diferencia entre els costos de manteniment dels nous espais urbans (viari i parcs i jardins) i la incidència en els ingressos derivats de la nova situació dels diferents impostos municipals (Impost sobre vehicles de tracció mecànica, IBI, Impost sobre activitats econòmiques), especialment els derivats de l'increment de la recaptació de l'Impost de Béns Immobles (IBI).

Increment de costos de manteniment

Avaluem en aquest apartat l'increment de cost de manteniment que significaran els nous sols destinats a vials i parcs i jardins que se'n deriven de la present MPPGM. La nova proposta d'ordenació significarà un increment de 2.344 m2 de sòls destinats a parcs i jardins i 1.211,72 m2 de nou vial un cop executat el tram complert del Ps del Pitort inclòs en la MPPGM.

Increment de costos de manteniment
(sobre nous sols)

	superficie m2	cost unitari €/m2 any	cost total €/any
Vial	1.211,72	7,5	9.087,90
Parcs i Jardins	2.344,00	4	9.376,00
Total			**18.463,90**

Les despeses totals que es generaran de manteniment anual són de 18.463,90 €

Balanç

Considerant el baix impacte de l'increment de costos de manteniment i tenint en compte que la construcció del nou edifici residencial amb 18 habitatges nous previst significarà un increment dels ingressos municipal gràcies a l'Impost de Béns Immobles, es conclou que la sostenibilitat econòmica vinculada a l'execució de la MPGM està garantitzada.

9. MEMÒRIA SOCIAL

D'acord amb l'article 59.1.h del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions, han d'incorporar una Memòria social que contingui la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, d'altres tipus d'habitatge assequible que determini la legislació sectorial, així com les reserves que el planejament hagi establert en referència al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics definit en l'article 34.3 del propi text refós.

Castelldefels disposa d'un Pla local d'habitatge (PLH) redactat l'any 2009 que és l'instrument que defineix les polítiques d'habitatge per tal de cobrir les necessitats del municipi en els següents 15 anys. Més recentment, l'any 2022 es va elaborar l'Estudi de la situació de l'Habitatge a Castelldefels, signat per Celobert Cooperativa i Montserrat Mercadé. Actualment s'està elaborant un nou PLH que en breu permetrà tenir actualitzades les dades de demanda d'habitatge en el municipi. Per últim, a l'any 2023, l'Institut Nacional d'Estadística (INE) publicà les dades del cens de població i habitatge 2021.

Les dades i objectius sobre els que es basa aquesta memòria social, per tant, estan fonamentades sobre aquests dos instruments de planificació de les polítiques locals en matèria d'habitatge, i les dades del cens de població i habitatge 2021.

Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU)

La llei 18/2007, de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge determina que els municipis de més de 5.000 habitants hauran de disposar, en un període de 20 anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents.

El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC, ap. Definitivament octubre 2024) situa les projeccions de llars a Castelldefels pel juny de l'any 2044 en 27.781 llars. Per tant, segons les determinacions establertes per la llei pel dret a l'habitatge i l'objectiu de solidaritat urbana, a Castelldefels li correspon destinar el 15% dels habitatges principals a polítiques socials, el que significa en números absoluts, disposar de 3.178 habitatges assequibles a mitjans de l'any 2044.

Evolució del parc d'habitatge i potencial urbanístic

En la darrera dècada a Castelldefels s'ha produït una progressiva transformació de gran part del parc d'habitatges de segona residència cap a primera. La crisi socioeconòmica del 2008 va accentuar aquesta tendència amb la que el parc d'habitatges principals va passar de poc del 50% l'any 91 a més del 72% l'any 2011. Actualment, el nombre total d'habitatges és de 28.708 (segons les darreres dades disponibles del Cens de Població i Habitatge de l'INE 2021). En relació a la darrera dada disponible emergeix una disminució de 3.507 unitats. Aquesta diferència significativa es pot associar al canvi de mètode de càlcul del nombre d'habitatges empleat en el darrer Cens de l'INE.

					Variació					
	1991	2001	2011	2021	1991-2001		2001-2011		2011-2021	
Població	33.017	46.786	63.139	67.226	13.769	42%	16.353	35%	4.087	6%
Habitatges totals	19.823	25.891	32.215	28.708	6.068	31%	6.324	24%	-3.507	-11%
Hab. Principals	9.982	16.585	23.395	24.792	6.603	66%	6.810	41%	1.397	6%
	50,4%	64,1%	72,6%	86,4%						
Hab. No principals	9.841	9.306	8.820	3.916	-535	-5%	-486	-5%	-4.904	-56%
	49,6%	35,9%	27,4%	13,6%						
Ràtio Pob/Hab. P.	3,31	2,82	2,70	2,71	-0,49	-15%	-0,12	-4%	0,01	0%

Figura 8. Evolució de la població i l'habitatge per tipus. Castelldefels 1991-2021. Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE i el Pla especial urbanístic per a la regulació de l'ús d'habitatge d'ús turístic al municipi de Castelldefels. Autor: Barcelona Regional

El potencial urbanístic estimat al municipi de Castelldefels s'extreu de l'"Estudi de la situació de l'habitatge a Castelldefels" i en concreta en 564 habitatges distribuïts en 7 sectors i àmbits pendents d'execució. Del potencial d'habitatges, 133 estan destinats a habitatge amb algun tipus de protecció oficial i 51 a habitatges dotacionals. La major part d'aquests sectors urbanístics es troben en els barris centrals de la ciutat. En concret es tracta dels següents àmbits:

Barri de la Ribera (sòl urbà no consolidat), amb una previsió de 54 habitatges en règim lliure.

C. Pietat (sòl urbà no consolidat), amb una previsió de 63 habitatges en règim lliure i de 70 habitatges de protecció.

Can Vinadé (sòl urbanitzable delimitat), amb una previsió de 200 habitatges en règim lliure.

Botigues Oest (sòl urbà no consolidat), amb una previsió de 26 habitatges en règim lliure i de 20 habitatges de protecció.

C. Major / Albert Einstein (sòl urbà no consolidat), amb una previsió de 88 habitatges en règim lliure.

Plaça de la Música (sòl urbà no consolidat), amb una previsió de 43 habitatges de protecció i 42 dotacionals.

Vista Alegre, amb una previsió de 9 habitatges dotacionals.

POTENCIAL RESIDENCIAL EN SECTORS APROVATS PENDENTS D'EXECUTAR

	Lliures	HPO	**Total**	Dotacional
PP Can Vinadé[1]	200		**200**	
Barri de la Ribera	54		**54**	
C. Pietat[2]	63	70	**133**	
Plaça de la Música[3]		43	**43**	**42**
Botigues Oest	26	20	**46**	
C. Major/Albert Einstein	88		**88**	
Vista Alegre				**9**
Total	431	133	**564**	51

[1] S'ha descomptat el potencial reubicat al sector c.Major/Albert Einstein
[2] Parcialment executat, el potencial total de l'àmbit era de 205 habitatges.
[3] Parcialment executat, el potencial total de l'àmbit era de 90 habitatges.

Figura 9. Distribució del potencial urbanístic del municipi de Castelldefels. Font: Estudi de la situació de l'habitatge a Castelldefels. Autores: Celobert Cooperativa.

Cal esmentar que ja estan executats gran part dels habitatges previstos al sector de c/ Pietat, on queden només 63 habitatges en règim lliure pendents de construir.

A més, recentment s'ha aprovat inicialment la Modificació Puntual de PGM a l'àmbit discontinu de l'entorn de les torres de defensa Climent Savall i Gabriel Folcher, i c/ Església 1, i de la fitxa 3 del Catàleg i Pla especial de protecció i rehabilitació del patrimoni arquitectònic del municipi de Castelldefels. Aquest document preveu l'intercanvi de dues peces d'equipaments, traslladant els 88 habitatges lliures del c/Major-Albert Einstein cap al sòl situat al carrer de l'Església, amb 45 habitatges protegits (pèrdua de 43 habitatges potencials, però garantint 45 habitatges de protecció). Per tant, el potencial urbanístic provinent dels sectors i àmbits pendents d'execució és actualment de 451 habitatges potencials.

En l'estudi realitzat per Barcelona Regional en el marc de la redacció del Pla especial urbanístic per a la regulació de l'ús d'habitatge d'ús turístic, es va analitzar el potencial existent (any 2020) en el sòl urbà, equivalent als buits urbans que es poden edificar a través de llicència directa. Aquest potencial es va quantificar en 193 parcel·les majoritàriament de tipologia unifamiliar i ubicades en els barris de Montmar i Bellamar i la franja de platja.

El potencial total d'habitatges sumant els que es troben en sectors pendents de desenvolupar i els solars buits, es situa així en 644 nous habitatges. Dels quals 159, destinats a polítiques socials, 108 HPO i 51 dotacionals.

El parc d'habitatges existents comptabilitzat a l'any 2021 era de 28.708 habitatges, pel que el sumatori del parc existent més el potencial en sector o en solar, es situa en un total de 29.690 unitats.

Previsions de creixement i necessitats futures

Per tal d'avaluar les necessitats en matèria d'habitatge dels propers anys, s'han pres com a referència els Plans esmentats, així com la projecció de llars continguda en la memòria del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC) que és el referent per calcular les necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials segons l'OSU en els propers 20 anys.

Segons el PTSHC, Castelldefels tindrà l'any 2044, 27.781 llars (habitatges principals), el que suposa un increment de 2.529 llars, aproximadament un 10% més, respecte les actuals (25.252).

La previsió de necessitats futures supera en escreix el potencial de 982 nous habitatges tenint en compte potencial urbanístic i buits urbans.

Situació de l'habitatge assequible

Com s'ha exposat anteriorment, el PTSHC estableix les projeccions de llars per a l'any 2044 a Castelldefels en 27.781 llars. L'Objectiu de Solidaritat Urbana estableix que el 15% dels habitatges principals s'han de destinar a polítiques socials, el que es tradueix en 3.178 habitatges a mitjans del 2044.

Segons el mateix PTSHC el volum d'habitatges destinats a polítiques socials a Castelldefels l'any 2024, és de 1.344 unitats. A més a més el propi PTSH preveu que aquesta xifra disminuexi fins a 989 unitats l'any 2044. Queda lluny, per tant, dels nombre d'habitatges necessaris per poder donar compliment a l'OSU.

Segons dades de la Diputació de Barcelona, a l'any 2023 hi ha 741 sol·licituds al registre de sol·licitants d'HPO del municipi de Castelldefels. D'aquestes sol·licituds, 13,15% provenen de sol·licitants de franja baixa d'ingressos i, en canvi, gairebé una tercera part prové de sol·licitants de la franja alta d'ingressos (29,44%).

Conclusions de la diagnosi

El creixement de població previst per als propers anys generarà una demanda força superior al potencial urbanístic existent actualment.

Probablement, gran part d'aquesta demanda es produirà als barris del centre de la ciutat, tot i que el potencial en aquests barris és escàs i per tant, repercutirà sobre els barris més propers, com el de Botigues. Caldrà doncs identificar noves possibilitats raonables i coherents amb el teixit urbà existent que permetin incrementar l'oferta d'habitatge en el municipi. Especial haurà de ser l'esforç per poder assolir l'OSU establert pel PTSH per al municipi de Castelldefels.

Marc normatiu d'aplicació

D'acord amb el marc normatiu vigent, i específicament amb la Disposició Addicional sisena del DL 17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que estableix el règim especial aplicable als municipis compresos a l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria de reserves d'habitatge de protecció pública, en el municipi de Castelldefels i en sectors en Sòl Urbà no consolidat cal preveure una reserva del 40% del sostre residencial de nova implantació per habitatge de protecció pública, destinant com a mínim la meitat d'aquesta a règim d'arrendament.

Valoració de la proposta plantejada

La proposta plantejada en aquesta Modificació puntual del PGM incorpora un nou sector residencial el PAU-Pitort amb els paràmetres i condicionants que s'exposen a continuació:

PAU-Pitort:

> Situat al Pg. del Pitort, comprèn els sols situats a tots dos costats del Passeig del Pitort, incloent el sol corresponent a vial, en la seva cruïlla amb el vial de connexió entre la C-31 i la C-32. La superfície del polígon d'actuació urbanística és de 2.841 m^2.
>
> El sector té com a objectius completar la urbanització del Passeig Pitort, obtenir la cessió dels sols destinats a Parcs i Jardins així com la seva urbanització i completar el front edificat de la façana nord del Pg. del Pitort.

La seva ordenació preveu un sostre màxim de 1.495 m^2, tots ells destinats a ús residencials.

En aplicació de de les determinacions normatives citades, MPGM determina que el 40% del sostre de nova implantació, inclòs en el PAU Pitort, s'ha de destinar a habitatge protegit i que com a mínim la meitat d'aquesta reserva es destini a règim de lloguer. Les dades corresponents a les reserves citades són les següents:

Sostre residencial de nova implantació			
Sostre residencial		**1.495**	**m^2**
Sostre residencial lliure	60%	897,00	m2st
Sostre residencial HPO venda	20%	299,00	m2st
Sostre residencial HPO lloguer	20%	299,00	m2st
Habitatges		**18**	u
Habitatges Lliures	85 m2/hbtg	10	u
Habitatges HPO venda	70 m2/hbtg	4	u
Habitatges HPO lloguer	70 m2/hbtg	4	u

Donada la demanda demostrada, es valora positivament que la modificació habiliti l'aportació de sostre residencial de nova implantació, que alhora permetrà que el 40% d'aquest es destini a polítiques socials d'habitatge.

10. ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

10.1. Introducció

Marc legal i antecedents

L'estudi d'avaluació de mobilitat generada es realitza en compliment del que estableix la llei 9/2003 de mobilitat i el decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el tràmit d'aprovació de la Modificació puntua del Pla General Metropolità en l'àmbit de Botigues Oest del municipi de Castelldefels.

L'objectiu d'aquest estudi és definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així acomplir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny de la mobilitat.

Àmbit objecte d'estudi

L'àmbit de la MPGM en l'àmbit de Botigues Oest inclou els sols situats 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.

Els objectius de la modificació són:

- Reordenar els sòls de sistemes públics resultants de la MPGM 2008 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.
- Adaptar el planejament vigent a les vies estructurants i la via ferroviària consolidades.
- Reconèixer les illes urbanes consolidades entre el Ps. Del Ferrocarril, l'enllaç c-31-c32 i l'Avinguda de la Platja.

10.2. Diagnosi de la mobilitat actual

Xarxa de la mobilitat a peu

El conjunt del nucli urbà de Castelldefels disposa d'una xarxa principal de vianants connectada i que permet accedir a tots els barris del municipi, sent més intensa en el centre urbà. D'acord amb les dades del PMUS-2019 el 66% de les vorers del municipi són accessibles)amplada lliure superior a 1,8m) i únicament el 12% es consideren inaccessibles amb una amplada inferior a 0,9m.

En relació al barri Botigues Oest s'identifica un conjunt de vials de característiques similars,. Són carrers convencionals, amb una secció dominada per l'amplada calçada i per tant amb voreres proporcionalment estretes, en alguns cassos inaccessibles i en pocs trams amb arbrat. Tanmateix l'alta presència de verd i arbrat en sòl privat millora les condicions de confort de les voreres. En general el passo de vianants Excloent alguna cruïlla tots els passo de vianants disposen de gual. Altrament es tracta d'un territori pràcticament pla i per tant els itineraris de vianants són accessibles.

Cal destacar però l'obstacle que signifiquen les infraestructures viares en l'àmbit, específicament la C-32 i el ferrocarril que discorren en paral·lel i la C-31, que han significat en alguns casos la interrupció de carrers, i en d'altres l'estretament de la secció i la discontinuïtat de les voreres. També cal mencionar la discontinuïtat actual el traçat del Passatge del Pitort.



Figura 10. Passeig del Pitort, carrer convencional. Font: Google Streetview



Figura 11. Discontinuïtat del Passeig del Pitort dins de l'àmbit de la MPGM. Font: Google Streetview



Figura 12. Passeig del Ferrocarril. Font: Google Streetview



Figura 13. Avinguda de la platja. Font: Google Streetview

Xarxa ciclable

D'acord amb les dades del PMUS 2019 es comptabilitzen prop de 13 quilòmetres d'oferta de vies ciclables al municipi de Castelldefels el que representa únicament el 7% de la xarxa viària.

En l'àmbit urbà de la MPPGM no existeix ni cap carril bici, ni cap carrer de convivència per on puguin circular amb seguretat bicicletes.

Transport públic

En relació al transport públic, pel barri de les Botigues Oest discorre la linia de bus CF2, que funciona des del 6 de febrer de 2023

La línia situa al barri de les Botigues en una posicó central i amb connexió directa amb els àmbits de Vista Alegre, el Centre I el Litoral, fins a les Botigues de Sitges. D'aquesta manera connecta el barri amb l'estació de ferrocarrils de cadstelldefels I amb altres linies de bus municipals I intermunicpals.

La línia travessa el barri a través del Passeig del Pitort i entre d'altres, té dues parades, una en cada sentit, molt a prop de la cruïlla amb l'Avinguda de la Platja molt aprop d'on es preveu el nou sotre residencial. El horaris de de la línia són de 6.00 a 22.40 laborables I dissabtes, amb una freqüència de 20'. El diumenge sl'horari és de 6.40 també amb una freqüèncuia cada 20'.(informació del portal ambmobilitat.cat).



Figura 14. Línies d'autobús municipals. Font: https://www.castelldefels.com/cast/busc.htm



Figura 15. Noves Línies CF1 i CF2 d'autobús municipal a Castelldefels. Font Font: https://www.lapremsadelbaix.es/seccions-del-baix/societat/presenten-les-novetats-i-millores-del-servei-de-bus-urba-a-castelldefels

Mobilitat en vehicle privat

Els principals eixos de mobilitat privada que estructuren el teixit urbà en aquest àmbit del Castelldefels i són l'Avinguda Constitució a nord de la C-32 , el Laterals de l'Avinguda Castelldefels en el centre i el Passeig Marítim a prop de a línia de la costa. Tots tres eixos horitzontals precisament connectats transversalment per l'avinguda de la Platja. El conjunt de vials inclosos en l'àmbit de la MPGM connecten de manera fàcil amb aquesta estructura general i a atreví de ella tant mb la resta del municipi com amb el territori a través dels accessos a les vies C32 i C31. Podríem dir que la mobilitat a través del vehicle privat és la dominants en l'àmbit de la MPPGM i gaudeix d'una xarxa generosa i amb altíssima connectivitat territorial.

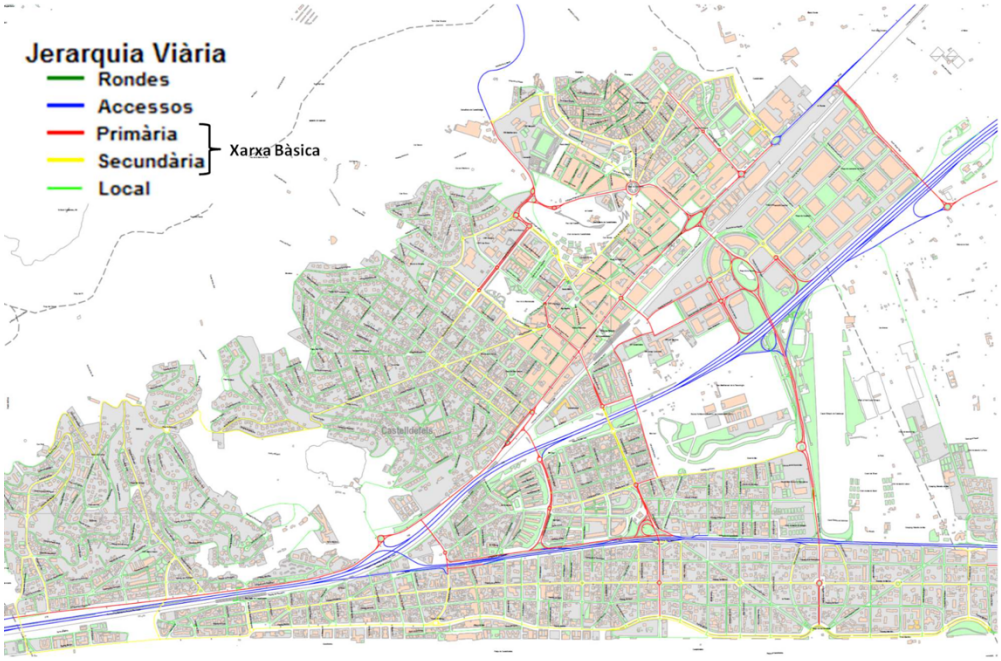


Figura 16. Jerarquia viària. PMU Castelldefels 2016

10.3. Pla de mobilitat urbana sostenible de Castelldefels (2016)

Castelldefels disposa del Pla de mobilitat urbana sostenible aprovat l'any 2016. Aquest és per tant el marc principal que defineix el model a futur pel que fa a les xarxes de mobilitat al municipi.

El PMU es desenvolupa a partir de 10 objectius que es relacionen a continuació:

1. Millorar la seguretat viària, reduint l'accidentalitat i respectant l'espai públic destinat a cada mitjà de transport, amb un clima de convivència i urbanitat.

2. Afavorir les condicions per a la mobilitat a peu, destinant als vianants una superfície més gran d'espai públic i de millor qualitat (en accessibilitat i seguretat).

3. Augmentar l'ús de la bicicleta com a transport habitual, mantenint i millorant les infraestructures, la gestió del trànsit i l'educació viària.

4. Promoure la utilització del transport col·lectiu, públic i privat, que sigui de qualitat i competitiu respecte al vehicle privat.

5. Garantir una distribució de mercaderies àgil i ordenada, que permeti dur a terme les activitats econòmiques, fent-la compatible amb el sistema de mobilitat de la ciutat.

6. Fomentar l'ús racional del cotxe, amb l'aplicació de mesures que facilitin el traspàs de ciutadans a altres modes de transport més sostenibles i que promoguin la intermodalitat.

7. Compatibilitzar l'oferta d'aparcament amb les necessitats dels residents i de la demanda de rotació.

8. Controlar i disminuir els nivells de contaminació atmosfèrica i acústica provocats pel trànsit.

9. Estendre entre la població la sensibilització i conscienciació ciutadana sobre els valors de la mobilitat sostenible i segura que contenen els principis i objectius establerts.

10. Establir els mecanismes necessaris que garanteixin la coordinació entre els diferents municipis de l'entorn.

Propostes del PMUS 2016 en l'àmbit de la MPGM

La única actuació del PMU inclosa en l'àmbit de la modificació puntual és l'obertura del Passatge del Pitort, inclosa en les actuacions de millora de les condicions per a la mobilitat a peu.



Figura 17. Proposta 8_Resolució dels punts inaccessibles de la xarxa bàsica. PMUs 2016

Altrament, destaquem altres actuacions del PMU vinculades a l'entorn i funcionament de l'àmbit de la MPGM.

P7_ Increment de l'espai destinat al vianant (voreres, ponts i zones de vianants)

Ampliació a 2,5 m de les voreres de < 0,9 m del Ps del Pitort.

P30_ Aprovació de la xarxa bàsica de circulació. Jerarquia viària

La jerarquització de la xarxa és fonamental ja que sobre la xarxa bàsica és necessari implementar la major part dels esforços, donat que es calcula que aproximadament per ella circula el 75% dels vehicles motoritzats. Es proposa aprovar la jerarquia viària que es reflexa al plànol.

10.4. Avaluació de la Mobilitat Generada

Càlcul dels viatges generats

Atenent als criteris establerts a l'Annex I del Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada en base als sostre màxim i els nous usos previstos, s'estima el següent:

Mobilitat generada

Nombre de desplaçamanets generats segons Decret 344/2006

		hbtg	pers		sup.		Viatges generats/dia
Ús d'habitatge	El valor més gran dels dos següents: 7 viatges/habitatge o 3 viatges/persona	18	48,24	*			144,72**
Equipaments	20 viatges/100 m2 de sostre				5.004,00	***	1.000,80
Zones verdes	5 viatges/100 m2 de sòl				2.344,00		117,20
Total							**1.262,72**

*Resultat màxim obtingut per persones, considerant ocupaciño mitha per llar de 2,68 segons Idescat 2021
** Resultat màxim obtingut per persones
*** Consierant una alçada màxima de l'equipament de 2p

Repartiment modal

Per al càlcul del repartiment modal s'han utilitzat les dades de "Enquesta de mobilitat en dia feiner 2023", realitzada per l'Institut Metròpoli i promoguda per l'Autoritat Metropolitana del Transport (ATM), l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), l'Associació de Municipis per a la Mobilitat i el Transport (AMTUI i l'institut d'Estadística de Catalunya (Idescat).

Repartiment modal Segons EMEF2023	mobilitat activa	transport públic	vehicle privat
dades EMEF	51,10%	16,40%	32,50%
Desplaçaments MPGM			
1.262,72	645,25	207,09	410,38

Amb aquestes dades s'ha calculat el nombre de vehicles que circularan a partir dels viatges/dia generats a través de convertir-los en persones/dia (anada i tornada) i dividint-los amb l'índex d'ocupació mitjà dels vehicles (1,8 persones/vehicle).

Per tant, els 410 viatges/dia generats amb vehicle privat, pel desenvolupament del sector suposaran un increment d'uns 114 vehicles/dia a la xarxa. Si considerem que l'hora punta de matí (de 8:45 a 9:45) suposa aproximadament el 10% dels vehicles totals diaris, amb la nova mobilitat generada en resultarà un increment de 11/12 vehicles a la xarxa.

Estacionament de bicicletes

L'annex 2 del Decret 344/2006, de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix les reserves de places d'aparcament mínimes per a bicicletes fora de la via pública que aplicades a la MPGM en resulten de la següent manera:

Reserva apracament bicicletes Nombre de desplaçamanets generats segons Decret 344/2006		hbtg	sostre	sup.	places	
Ús d'habitatge	màx. de2 places/habitatge o 2 places/100 m2 sostre o fracció	18	1.495		36	*
Equipaments	*					
Zones verdes	1 plaça/100 m2 sòl			2.344,00	23,44	
Total					**59,44**	

*Resultat màxim obtingut per nombre d'habitatges
** Les reserves vinculades a l'equipament queden subjectes al Pla especial que determini l'ús específc de l'equipament.

Estacionament de vehicles

L'annex 2 del Decret 344/2006, de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix les reserves de places d'aparcament per a vehicles i motocicletes fora de la via pública que aplicades a la MPGM en resulten de la següent manera:

Reserva apracament vehcicles privats

Nombre mínim de places d'aparcament de vehicles privats fóra de via pública segons Decret 344/2006

	Turismes	hbtg	sostre	palces	
Ús d'habitatge	màx. de 1 places/habitatge o 1 places/100 m2 sostre o fracció	18	1.495	18	*
	Motocicletes				
Ús d'habitatge	màx. de 0,5places/habitatge o 1 places/200 m2 sostre o fracció	18	1495	9	*

*Resultat màxim obtingut per nombre d'habitatges

Zones de càrrega i descàrrega vinculades a l'ús d'abastament

No es preveu capo nova activitat que generi desplaçaments vinculats a l'ús d'abastament.

Conclusions

- L'impacte de la mobilitat generada sobre les diferents xarxes de mobilitat a l'àmbit de la Modificació puntual objecte d'aquest estudi no fa preveure cap afectació important.

- La mobilitat generada en vehicle privat no suposarà un increment excepcional a la xarxa viària de l'àmbit i per tant no afectarà a la capacitat de les vies

- L'oferta de transport públic existent és suficient per absorbir els nous viatges generats amb aquest mitjà de transport, ja siguin urbans o interurbans.

- Caldrà fer les reserves indicades referides a l'aparcament de bicicletes i vehicles, dins els àmbits privats.

- La transformació prevista en aquesta modificació s'emmarca en les millores de les xarxes per a vianants previstes pel PMU.

- L'ampliació recent de la xarxa de bicicletes prevista pel PMU permetrà absorbir sobradament l'increment de mobilitat generada per les previsions d'aquesta MPGM.

- La proposta d'ordenació de la MPGM significarà una molt lleugera modificació de situació urbanística existent en el sentit que significarà únicament l'aparició d'un nou edifici residencial plurifamiliar de 18 habitatges i l'increment de la peça de sòl d'equipament i parcs i jardins ja existents. Respecte la peça d'equipament, no s'estableix cap ús concret, i per tant, tal i com estableix la normativa de la modificació puntual per tal de fixar el seu destí i regular el seu desenvolupament s'haurà de redactar un Pla Especial. Serà en el marc d'aquest PE quan s'haurà d'avaluar la mobilitat generada específicament per l'equipament amb els usos que es prevegin.

Propostes de millores

- La configuració dels nous espais públics haurà de garantir l'accessibilitat i eliminació de barreres arquitectòniques.

- Pel que fa a la mobilitat elèctrica, es prendran les mesures necessàries per donar resposta a la normativa vigent relativa a mobilitat elèctrica segons el Real Decret 1053/2014, de 12 de desembre, pel qual s'aprova una nova instrucció tècnica complementària (ITC) BT 52

‘Instal·lacions amb fins especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics’, del Reglament electrotècnic per baixa tensió, aprovat per Real Decret 842/2002, de 2 d’agost, i es modifiquen altres instruccions tècniques complementàries del mateix.

D’acord amb la citada normativa, s’establiran les següents dotacions mínimes:

> En aparcaments o estacionaments col·lectius en edificis de règim de propietat horitzontal, s'haurà d'executar una conducció principal per zones comunitàries (mitjançant, tubs, canals, safates, etc.), de manera que es possibiliti la realització de derivacions fins a les estacions de recàrrega situada en les places d'aparcament (...)

11. PLÀNOLS

Plànols de la informació

I1_Situació de l'àmbit de la MPGM (1/5.000)

I2_Àmbit de la MPGM (1/2.500)

I3a_Planejament vigent. Classificació del sòl

I3b_Planejament vigent. Qualificació del sòl

I4_Desajustos entre planejament i estructura viària

I5_Evolució històrica de l'àmbit

I6_Antiguitat de les edificacions i les infraestructures viàries.

I7_Estructura de la propietat.

Plànols d'ordenació

O1a_Proposta planejament. Classificació del sòl

O1b_Proposta planejament. Qualificació del sòl del sòl

O1c_Proposta planejament. Ordenació detallada del sòl



0 100 200 300 400 500 m

Escala 1:5.000

Font:
Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

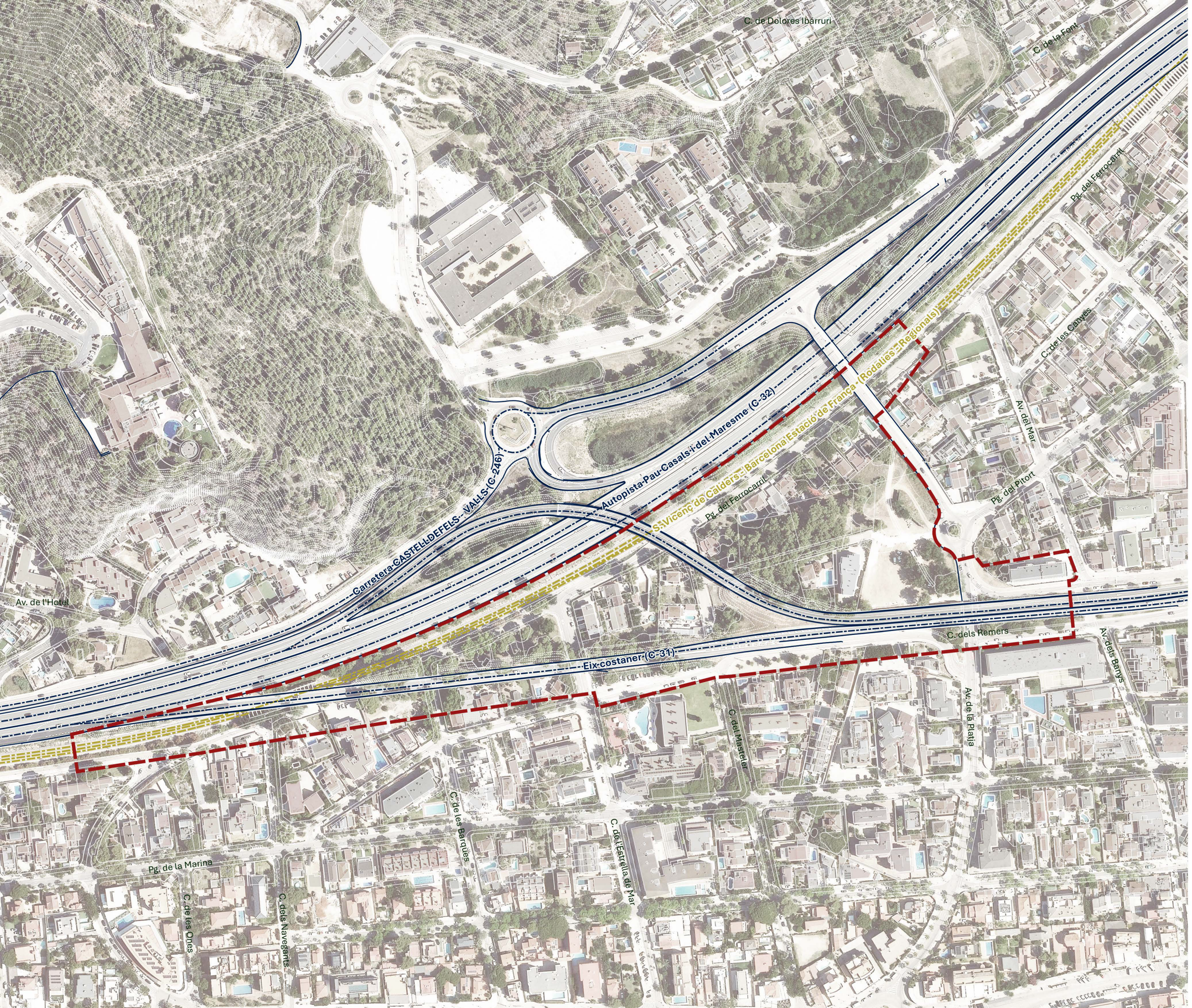
Àmbit

Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit del barri Botigues Oest

Plànol d'informació
I1_Situació de l'àmbit de la MPGM

Firma: 2025-10-24

territorisxlm



0 20 40 60 80 100 m

Escala 1:2.500

Font:
Generalitat de Catalunya
Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

Àmbit

Carreteres

Ferrocarril

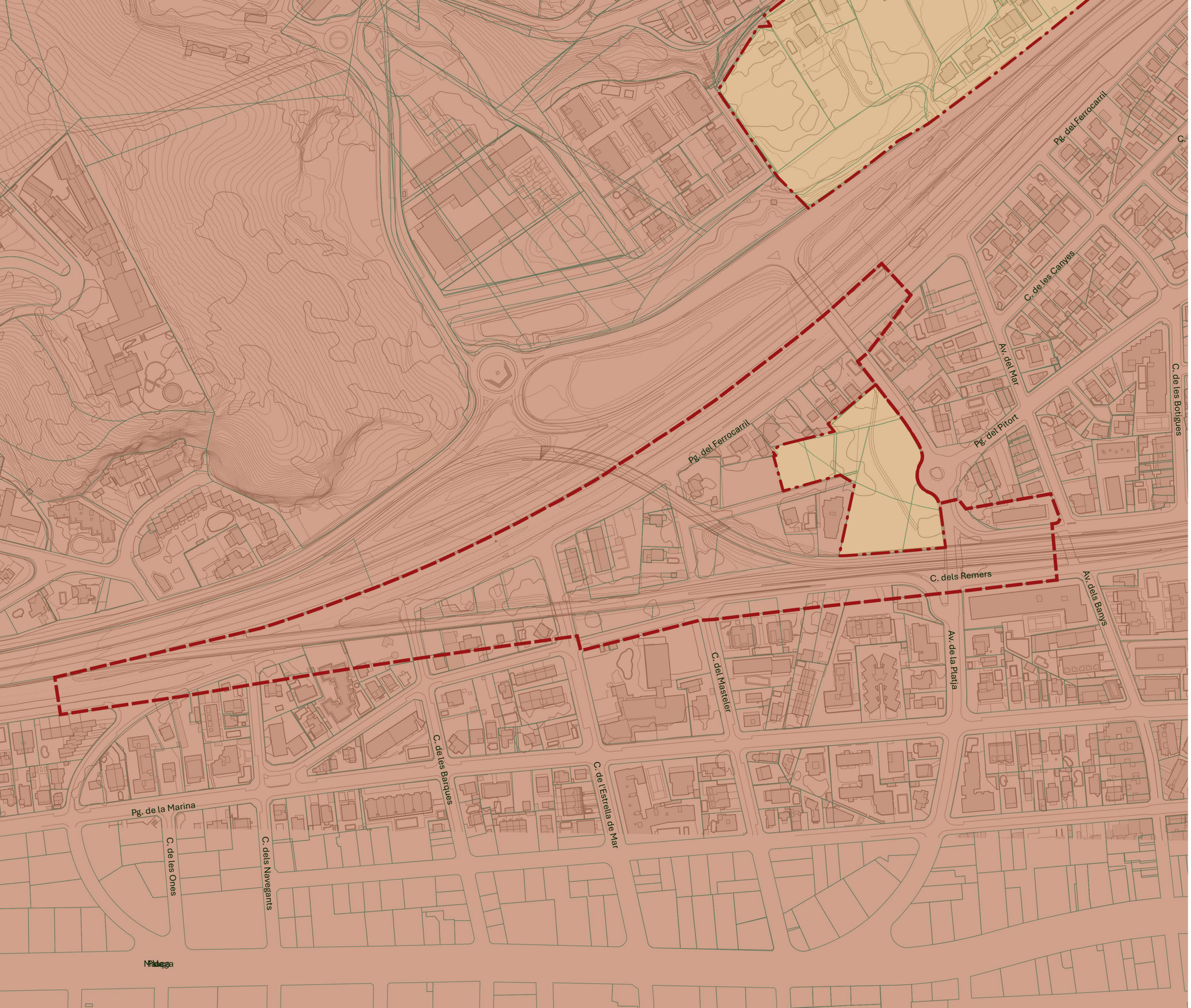
Superfície de l'àmbit: 70.360m^2

Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit del barri Botigues Oest

Plànol d'informació
I2_Àmbit de la MPGM

Firma: 2025-10-24

territorisxlm



0 20 40 60 80 100 m

Escala 1:2.500

Font:
Cadastre
Generalitat de Catalunya
Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
Mapa urbanístic de Catalunya

Àmbit

Límit de la classificació del sòl

Classificació del sòl

Sòl urbà consolidat

Sòl urbà no consolidat

Parcel·les cadastrals

Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit del barri Botigues Oest

Plànol d'informació
I3a_Planejament vigent. Classificació del sòl

Firma: 2025-10-24

territorisxlm

0 20 40 60 80 100 m

Escala 1:2.500

Font:
Cadastre
Generalitat de Catalunya
Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
Mapa urbanístic de Catalunya

Àmbit

Parcel·les cadastrals

Qualificació del sòl: sistemes

- Sistema ferroviari (clau 3)
- Sistema de serveis tècnics (clau 4)
- Sistema viari (clau 5)
- Parcs i jardins urbans (clau 6b)
- Sistema d'equipaments (clau 7b)
- Protecció de sistemes generals (clau 9)

Qualificació del sòl: zones

- Ordenació en volumetria específica (clau 18)
- Ordenació en edificació aïllada (clau 20a/10)

Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit del barri Botigues Oest

Plànol d'informació
I3b_Planejament vigent. Qualificació del sòl

Firma: 2025-10-24

territoris xlm

0 20 40 60 80 100 m

Escala 1:2.500

Font:
Cadastre
Generalitat de Catalunya
Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
Mapa urbanístic de Catalunya

Àmbit

Qualificació del sòl vigent

Vialitat estructurant consolidada

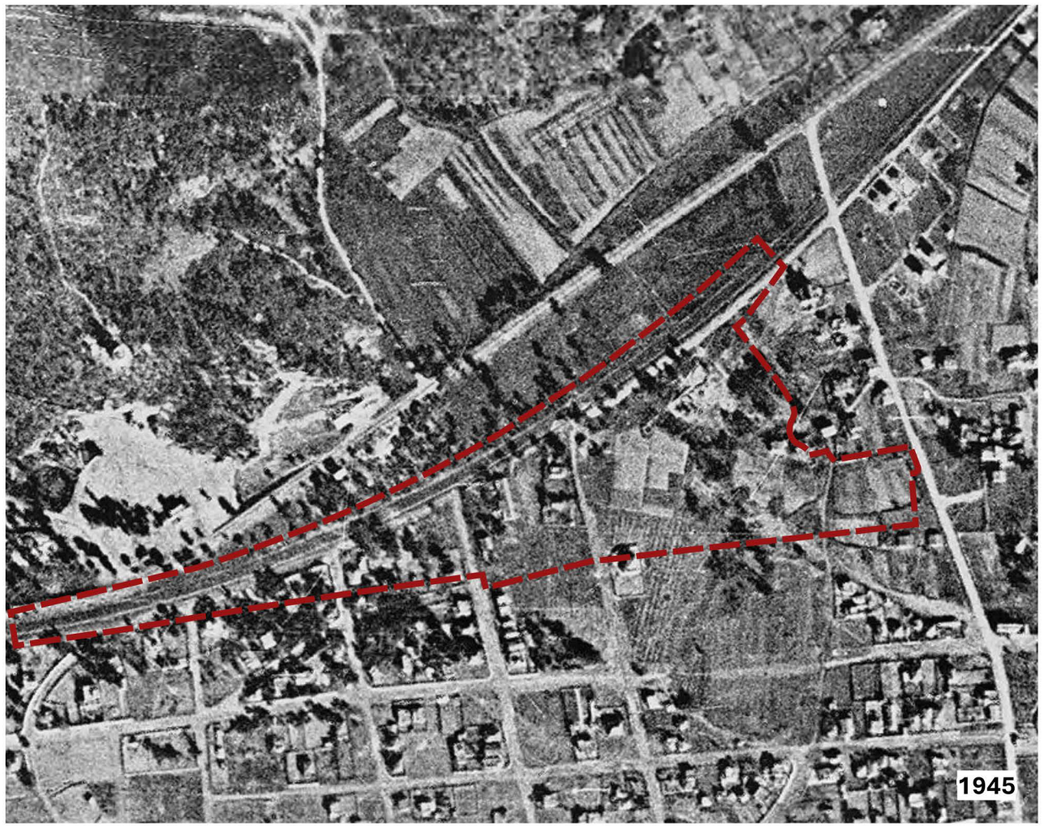
Pas de les vies ferroviàries

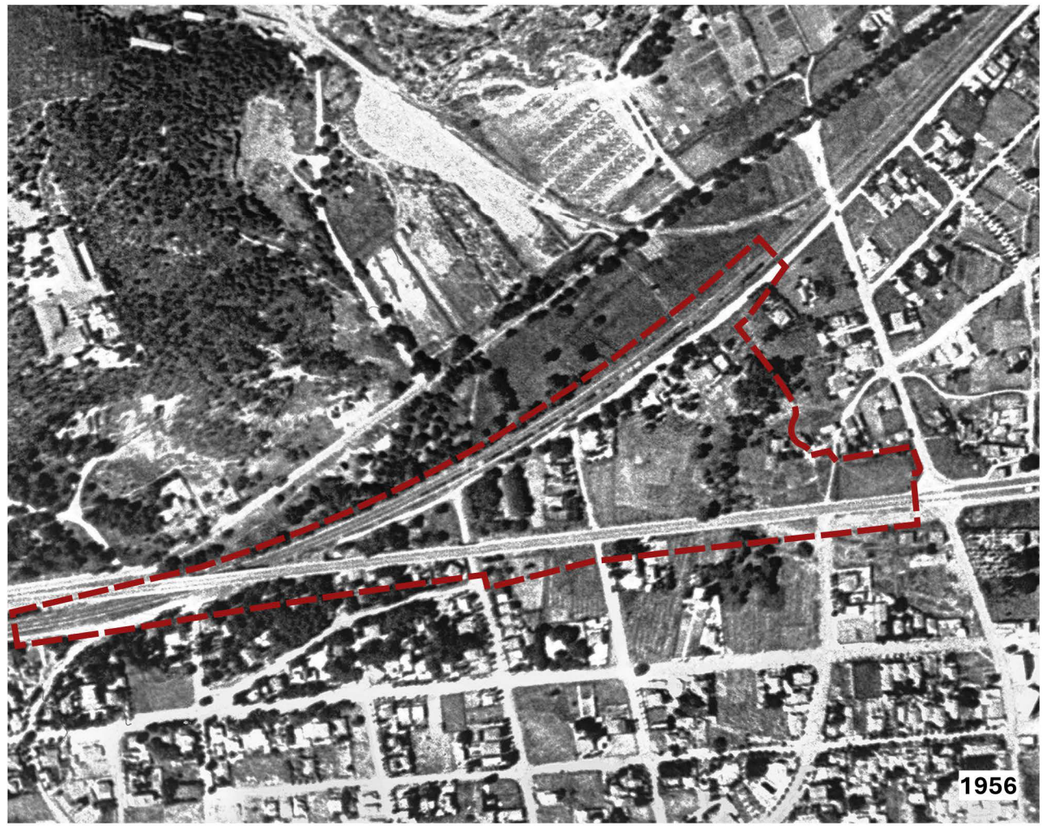
Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit del barri Botigues Oest

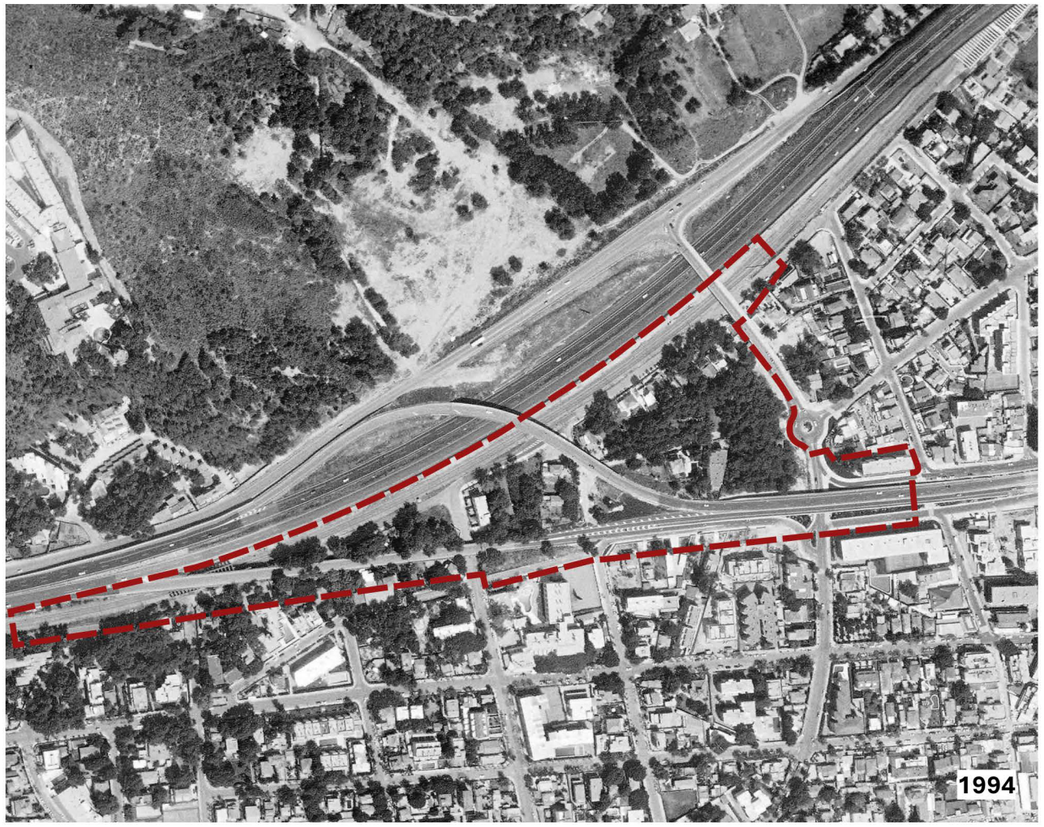
Plànol d'informació
I4_Desajustos entre planejament i estructura viària

Firma: 2025-10-24

territorisxlm









0 50 100 150 200 250 m

Escala 1:5.000

Font:
Cadastre
Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

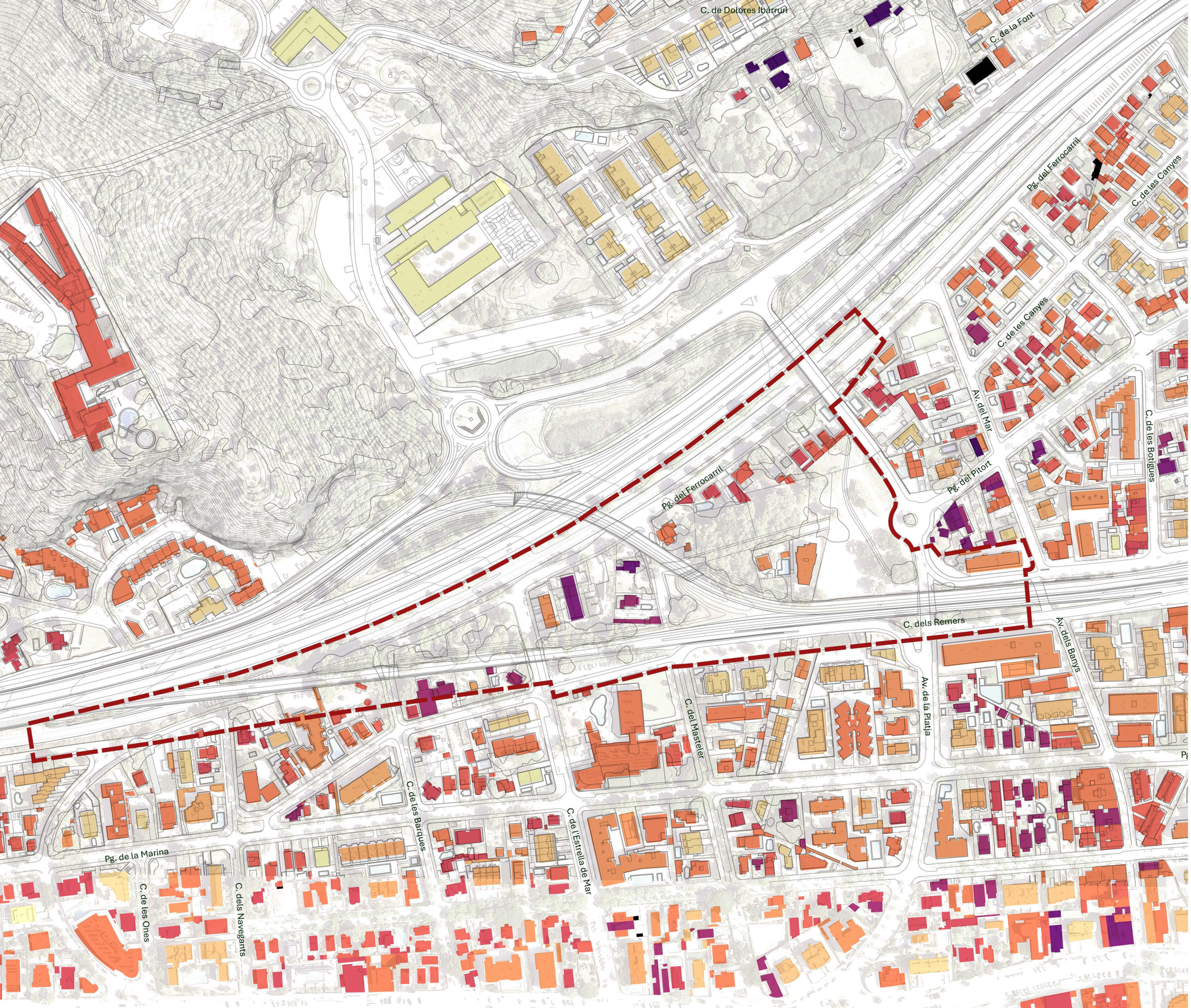
Àmbit

Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit del barri Botigues Oest

Plànol d'informació
I5_Evolució històrica de l'àmbit

Firma: 2025-10-24

territorisxlm



0 20 40 60 80 100 m

Escala 1:2.500

Font:
Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

Àmbit

Antiguitat de les edificacions

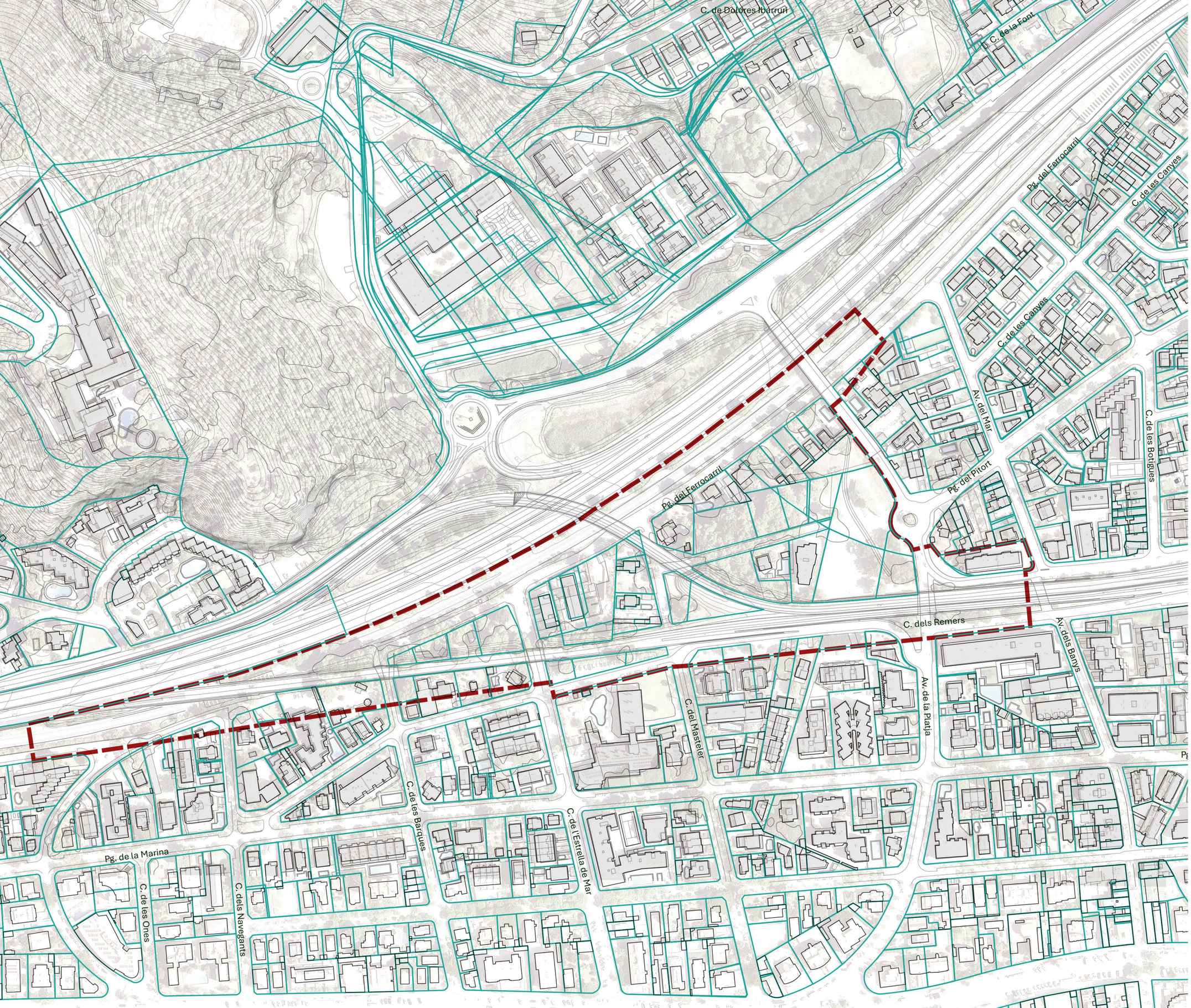
- < 1900
- 1901 - 1910
- 1911 - 1920
- 1921 - 1930
- 1931 - 1940
- 1941 - 1950
- 1951 - 1960
- 1961 - 1970
- 1971 - 1980
- 1981 - 1990
- 1991 - 2000
- 2001 - 2010
- > 2010

Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit del barri Botigues Oest

Plànol d'informació
I6_Antiguitat de les edificacions i les infraestructures viàries

Firma: 2025-10-24

territorisxlm



0 20 40 60 80 100 m

Escala 1:2.500

Font:
Cadastre
Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

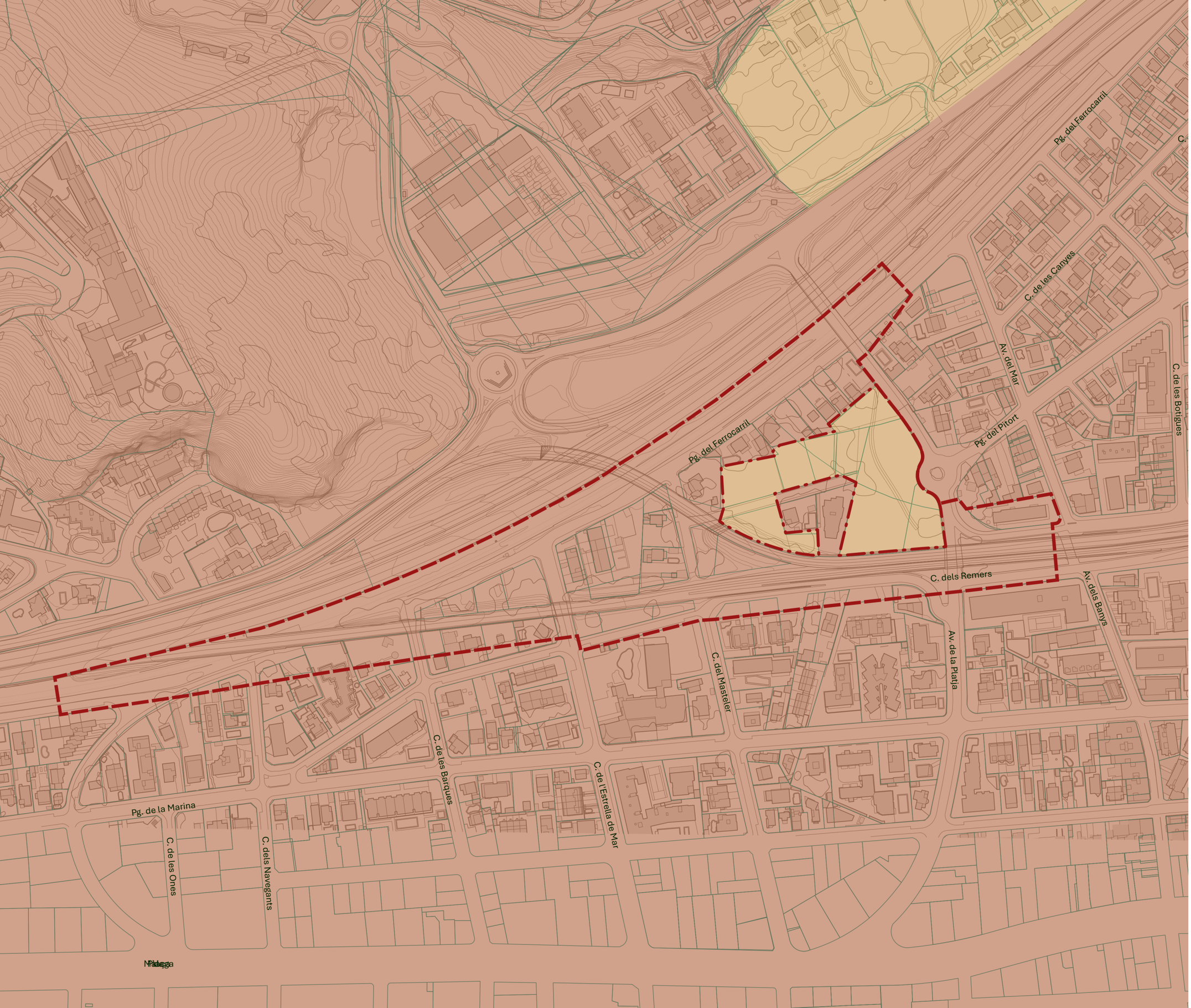
Àmbit
Parcel·les cadastrals
Edificis

Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit del barri Botigues Oest

Plànol d'informació
I7_Estructura de la propietat

Firma: 2025-10-24

territorisxlm



0 20 40 60 80 100 m

Escala 1:2.500

Font:
Cadastre
Generalitat de Catalunya
Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
Mapa urbanístic de Catalunya

Àmbit

Límit classificació del sòl

Classificació del sòl

Sòl urbà consolidat

Sòl urbà no consolidat

Cadastre

Parcel·les cadastrals

Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit del barri Botigues Oest

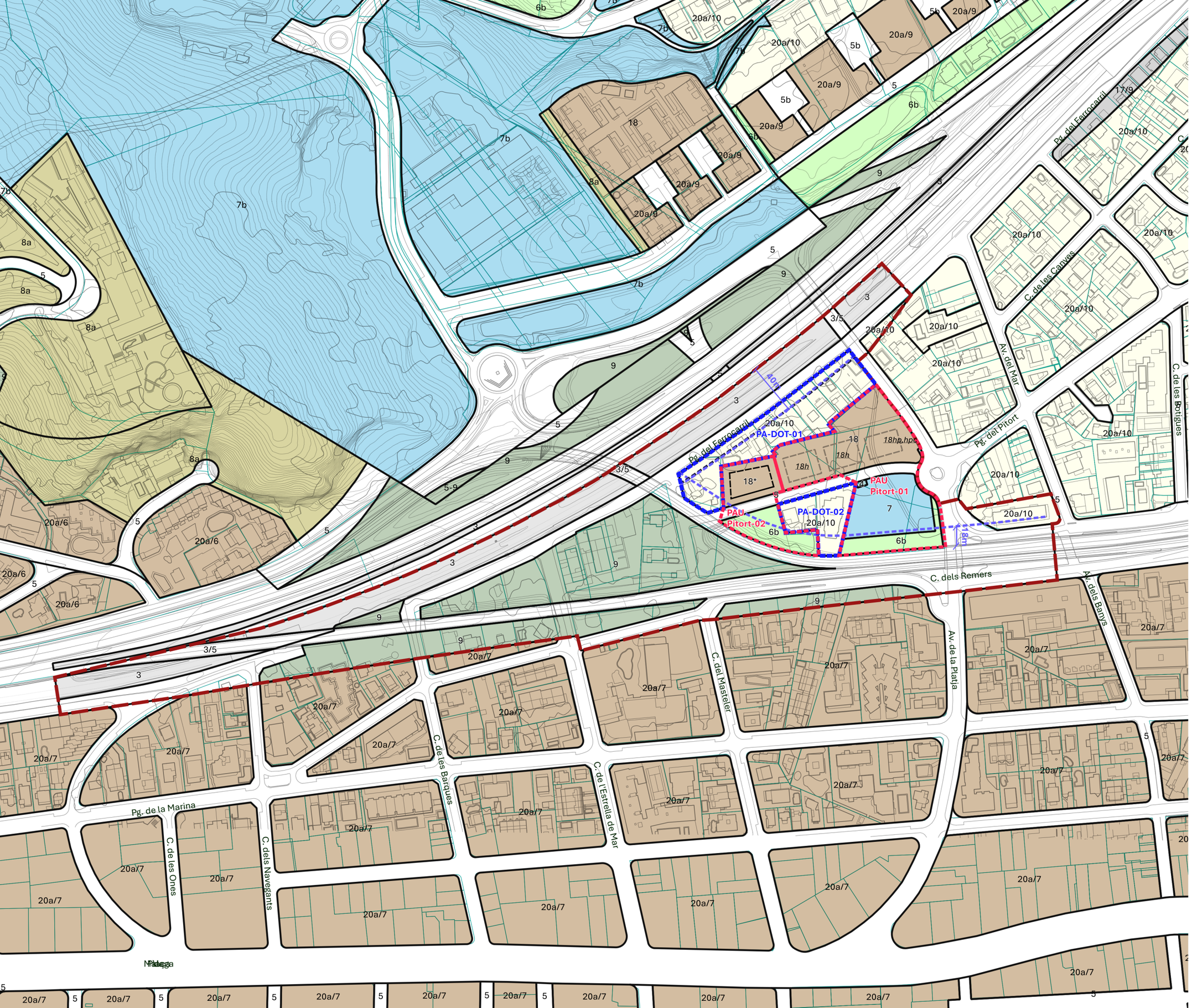
Plànol d'ordenació

O1a. Proposta planejament.
Classificació del sòl

Firma:

Gener 2026

territorisxlm



0 20 40 60 80 100 m

Escala 1:2.500

Font:
Cadastre
Generalitat de Catalunya
Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
Mapa urbanístic de Catalunya

Àmbit de la modificació

Límit de sector

Polígon d'actuació

Polígon d'Actuacions de Dotació

Límit de la qualificació del sòl

Parcel·les cadastrals

Protecció de sistemes. Límit edificació (ferrocarril)

Protecció de sistemes. Límit edificació (carreteres)

Qualificació del sòl: sistemes

Sistema ferroviari (clau 3)

Sistema de serveis tècnics (clau 4)

Sistema viari (clau 5)

Parcs i jardins urbans (clau 6b)

Equipaments comunitaris i dotacions (clau 7b)

Protecció de sistemes generals (clau 9)

Qualificació del sòl: zones

Ordenació en volumetria específica (clau 18h,18hp,18hpc,18*)

Ordenació en edificació aïllada: unifamiliar (clau 20a/10)

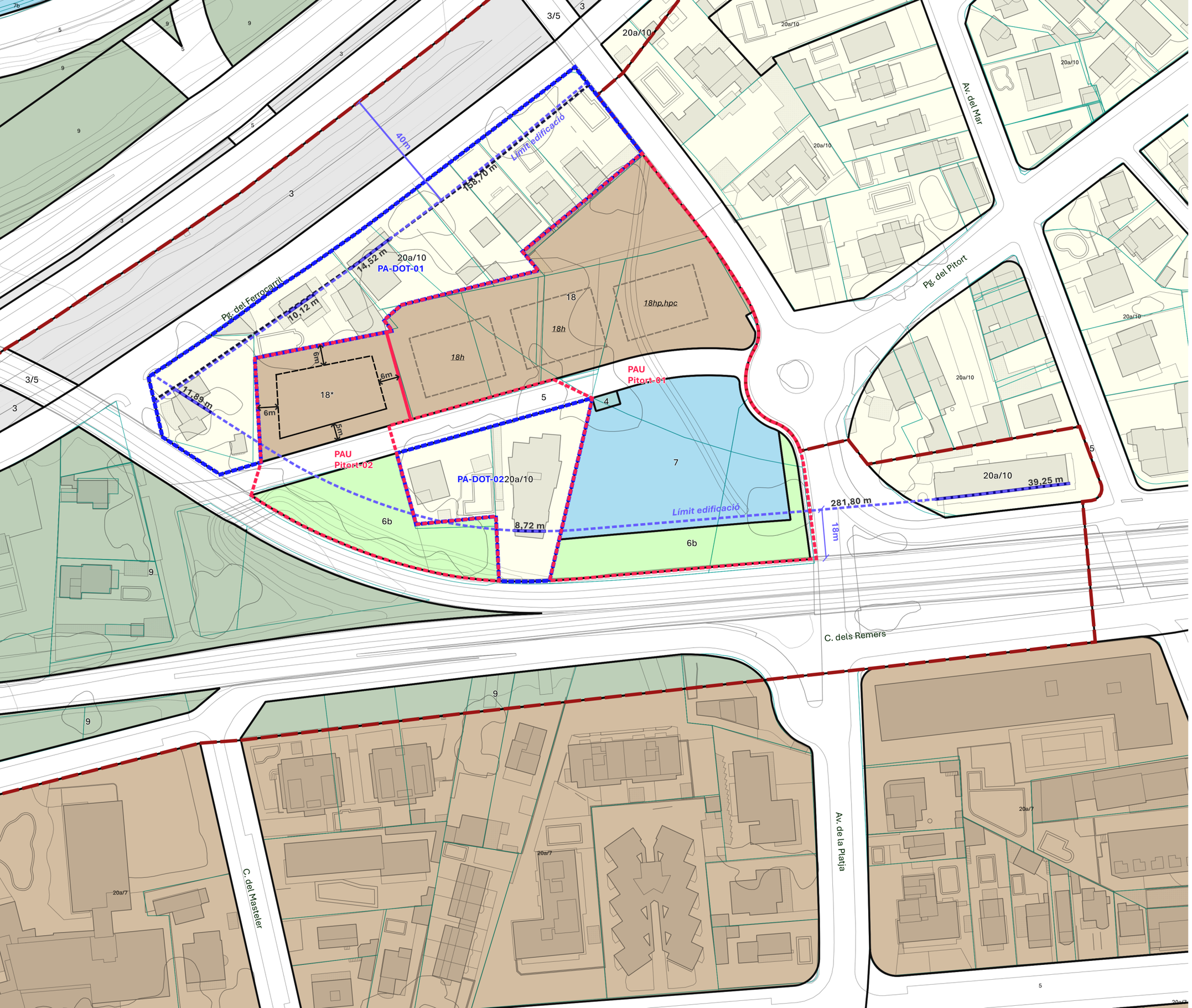
Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit del barri Botigues Oest

Plànol d'ordenació

O1b. Proposta planejament. Qualificació del sòl

Firma: Gener 2026

territorisxlm



0 10 20 30 40 50 m

Escala 1:1.000

Font:
Cadastre
Generalitat de Catalunya
Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
Mapa urbanístic de Catalunya

Àmbit de la modificació

Protecció de sistemes. Límit de l'edificació

Ferrocarril

Carreteres

Límit de sector

Polígon d'actuació

Polígon d'Actuacions de Dotació

Límit de la qualificació del sòl

Condicions d'ordenació detallada

Separació obligatòria

Separació mínima

Qualificació del sòl: sistemes

Sistema ferroviari (clau 3)

Sistema de serveis tècnics (clau 4)

Sistema viari (clau 5)

Parcs i jardins urbans (clau 6b)

Equipaments comunitaris i dotacions (clau 7b)

Protecció de sistemes generals (clau 9)

Qualificació del sòl: zones

Ordenació en volumetria específica (clau 18h,18hp,18hpc,18*)

Ordenació en edificació aïllada: unifamiliar (clau 20a/10)

Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit del barri Botigues Oest

Plànol d'ordenació
O1c. Proposta planejament. Ordenació detallada.

Firma: Gener 2026

territorisxlm

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

36516116M MONICA BEGUER (R: B66027574)

Firmado digitalmente por 36516116M MONICA BEGUER (R: B66027574)
Fecha: 2025.12.18 15:20:09 +01'00'

CIUTAT, TERRITORI, PAISATGE

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

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