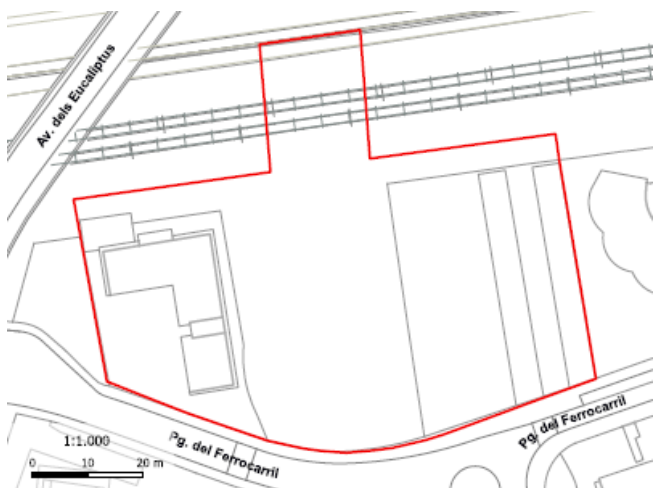


DOCUMENT COMPRENSIU DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM PER A L'OBTENCIÓ D'UN SOLAR DESTINAT A HPO DE TITULARITAT MUNICIPAL A L'ÀMBIT DEL PASSEIG DEL FERROCARRIL 3-13 DE CASTELLDEFELS

1. ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

L'aprovació inicial de la Modificació puntual de Pla General Metropolità (en endavant MPGM) té com a objectiu obtenir un solar edificable de titularitat municipal per tal de permetre la construcció d'un edifici d'habitatges de protecció pública. L'aprovació comporta la suspensió en els sòls inclosos en l'àmbit que s'identifiquen en el plànol adjunt, de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets, de projectes de gestió urbanística i d'urbanització i de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial (segons l'article 73 del TRLUC).



Tanmateix, d'acord amb l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament aprovat inicialment, en el cas que, per la naturalesa dels canvis, no es posi en risc l'aplicació del planejament nou, un cop aprovat definitivament.

Els terrenys es situen entre el Passeig del Ferrocarril al sud i el traçat ferroviari i l'Autopista C-32 al nord; a l'est limita amb la finca situada al PG del Ferrocarril 15-19, ocupada per un edifici plurifamiliar que data de 1967. A l'oest limita amb un espai lliure de titularitat pública. Pel que fa a les franges no edificables situades entre el traçat ferroviari i les parcel·les amb front al PG Ferrocarril, queden incloses dins l'àmbit però són de titularitat desconeguda, en no formar part de la zona de domini públic ferroviari (segons plànol proporcionat per ADIF en data Gener de 2025) ni tampoc ser de propietat privada o pública, segons notes simples registrals. Per tant en aquestes franges no s'atorga cap dret edificatori.

En total l'àmbit té una superfície de de 4.532,34m². Inclou 3 finques, 2 de titularitat privada i una de titularitat municipal ,amb les següents referències cadastrals:

Nº	Direcció	Titularitat	Referenda Cadastral
(a)	Pg. Ferrocarril, 3-5	Comunitat de propietaris	2490206DF1629A
(b)	Pg. Ferrocarril, 7-9	Ajuntament de Castelldefels	2490205DF1629A
(c)	Pg. Ferrocarril, 11-13	Propietari privat	2490204DF1629A

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

Es tracta d'uns sòls classificats com a sòl urbà consolidat (SUC), situats al barri del Baixador, a poca distància de la platja i de l'estació de tren anomenada "Platja de Castelldefels". Els terrenys es situen en una topografia plana, a una alçada aproximada de 1,80m sobre el nivell del mar. La finca situada al Pg del Ferrocarril 7-9 conté vegetació abundant de tipus mediterrani. Es tracta de terrenys potencialment inundables, per estar situats a prop de l'antic fondo de Bellamar, actualment canalitzat. La proposta d'implantació de l'edificació té en compte aquestes característiques físiques dels terrenys.

La modificació té un gran interès públic ja que:

- optimitza el sòl, introduint nou sostre edificable en el sòl urbà existent, apostant per una ciutat compacta, complexa i cohesionada.
- incrementa l’oferta d’habitatge assequible, donada l’alta demanda actual i per donar compliment als Objectius de Solidaritat Urbana (OSU) establerts en el Pla territorial sectorial de l’Habitatge de Catalunya
- elimina una àrea de protecció de sistemes (Clau 9) que no te cap funció actualment, ja que no hi ha cap sistema associat a protegir, així com un tram de vial sobre el traçat ferroviari, que no es preveu realitzar ja que s’ha materialitzat en un altre vial proper (pont continuació de l’Avinguda Eucaliptus).

A nivell de mobilitat, es tracta d’un àmbit ben comunicat amb transport públic:

- Estació de ferrocarril Rodalies Platja de Castelldefels (a 379 m)
- Línia d’autobús urbà CF2 (parada a 207 m)
- Línia d’autobús metropolità L94 i L96 (parada a 207 m)
- Línia d’autobús metropolità L97 (parada a 465 m)
- Línia de nitbus N16 (parada a 200 m)

També existeix una xarxa ciclable proper a l’àmbit (pg Marítim) i les vies de l’entorn son carrers limitats a 30 km/h i intensitats de trànsit que no arriben a 1.000 veh/dia, lo qual permet connectar de forma segura amb la xarxa de vies ciclistes de la ciutat.

3. ORDENACIÓ PROPOSADA

El document proposa que la finca de titularitat municipal (Pg Ferrocarril 7-9) transformi la seva qualificació urbanística actual Protecció de sistemes (Clau 9) en zona subjecta a ordenació volumètrica específica destinada a la construcció d’habitatge protegit (Clau 18Hpo). Es preveu la construcció d’un únic edifici aïllat, de PB+3 PP, que podria albergar un màxim de 22 habitatges amb un sostre màxim previst de 1.540m². Per tal d’evitar afectacions per inundació, es dona la possibilitat que l’edifici sigui de tipus palafític o bé que la implantació de la planta baixa sigui +1,00m respecte cota natural terreny, admetent-se en aquest cas una planta soterrani destinada a aparcament.

Pel que fa a les finques veïnes situades al Pg Ferrocarril 3-5 i Pg Ferrocarril 11-13, de titularitat privada i qualificades parcialment com a Clau 9, es proposa modificar aquesta clau 9 i cap a zones d’ordenació en edificació aïllada, sense generar nou sostre. A tal efecte, es crea una clau específica d’aquest planejament

anomenada Clau 20a/7*, amb l’objectiu de regular la nova edificació segons els paràmetres edificatoris de la clau 20a/7 (ocupació, alçada reguladora, etc...) excepte l’edificabilitat, que quedaria limitada al sostre al màxim permès per la superfície actual qualificada com a 20a/7.

A banda, es proposa requalificar la porció de terreny sobre el traçat ferroviari per tal d’eliminar la previsió de traçat viari (pont), ja que aquest s’ha executat a pocs metres de distància perllongant l’Avinguda dels Eucaliptus. Per tant, es preveu transformar la Clau 5 (Sistema viari) en Clau 3 (Sistema general ferroviari) en aquesta franja de 18m d’amplada

Les superfícies de sòl de l’àmbit, segons planejament vigent i modificat, són les següents:

Qualificació urbanística	Planejament vigent	Planejament modificat
Sistema viari bàsic (Clau 5)	423,21 m2	0,00 m2
Protecció de sistemes generals (Clau 9)	2.348,90 m2	0,00 m2
Sistema d'espais lliures públics (Clau 6)	0,00 m2	308,77 m2
Sistema general ferroviari (Clau 3)	0,00 m2	423,21 m2
Zona d'ordenació aïllada plurifamiliar (Clau 20a/7)	1.760,22 m2	0,00 m2
Ordenació en volumetria específica HPO (Clau 18hpo)	0,00 m2	1.224,45 m2
Zona d'ordenació aïllada plurifamiliar (Clau 20a/7*)	0,00 m2	2.575,91 m2
Total	4.532,34 m2	4.532,34 m2



Planejament vigent



Proposta de modificació

Es tracta d'una actuació de dotació, regulada pel Text Refos de la Llei d'Urbanisme en la seva Disposició Addicional 2ª. Donat que hi ha un increment de sostre edificable, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20m² per cada 100m² de sostre residencial.

$$1.540\text{m}^2 \text{ de sostre} \times 20\% = 308\text{m}^2 \text{ mínim per a espais lliures}$$

Pel que fa a les finques situades al PG del Ferrocarril 3-5 i PG del Ferrocarril 11-13, donat que no s'atorga major aprofitament urbanístic respecte al planejament vigent, no estan obligades al compliment dels estàndards de reserves mínimes de sistemes d'espais lliures ni d'equipaments comunitaris.

Pel que fa al *Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat*, només s'haurà de fer efectiu amb la cessió del 10% en cas que la promoció fos privada, donat que la finca de titularitat municipal va ser adquirida a títol oneros i es podria produir una alienació del bé.

En quant a la gestió, es proposa la creació d'un **Polígon d'actuació urbanística UA-1** amb un àmbit de superfície 1.533,22m²:

POLÍGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA (UA-1)

Sistemes:	Superfície
Sistema d'espais lliures públics (Clau 6)	308,77 m2
Zones:	
Ordenació en volumetria específica HPO (Clau 18hpo)	1.224,45 m2
Total	1.533,22 m2

Els paràmetres urbanístics que regularan l'edificació, situada en zona subjecta a ordenació volumètrica destinada a habitatge de protecció pública (clau 18hpo) són els següents:

Ordenació edificació:

Tipologia edifici:	Plurifamiliar aïllat
Superfície parcel·la (Clau 18 hpo)	1.076m²
Índex d'edificabilitat neta:	1,431 m²st/m²s (màx. 1.540m² sostre)
Nombre màxim habitatges:	22 unitats (mòdul 70m²/hab)
Ubicació edificació	En gàlib edificable, no essent l'alineació obligatòria
Construccions auxiliars:	No s'admeten
Alçada reguladora màxima:	PB+3PP (13,65m)
Implantació cota planta baixa	Construcció palafítica o opcionalment +1.00m
Cossos sortints	Vol màxim 1,20m, s'admeten fora el gàlib edificable
Places d'aparcament	Segons article 298 NNUU
Ús en totes les plantes	Habitatge de protecció pública
Modalitat HPO	Règim general. Mínim 20% lloguer

La ubicació de l'edificació es produirà necessàriament dins el gàlib màxim edificable assenyalat en el plànol O1, el qual no serà alineació obligatòria de l'edificació. Fora del gàlib edificable s'admeten únicament cossos sortints de màxim 1,20m de vol, inclòs el vol sobre l'espai lliure públic.

L'ús admès a totes les plantes, inclosa la planta baixa, és exclusivament el d'habitatge de protecció pública. Un mínim del 20% del sostre s'haurà de destinar al règim d'arrendament, segons la disposició addicional sisena del Decret 17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Les càrregues d'urbanització són les corresponents a l'adequació de l'espai públic qualificat com a parcs i jardins urbans (clau 6). Es preveu que el Polígon d'actuació urbanística s'executi pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació, durant el primer sexenni a partir de l'aprovació definitiva del planejament.

Es tracta d'una operació viable urbanísticament, ja que els ingressos obtinguts de la venda o lloguer dels habitatges compensen les despeses de construcció i urbanització de l'espai lliure, i de les despeses derivades de la gestió de la promoció. Pel que fa al manteniment de l'espai lliure, es preveu un cost anual de 4€/m² el que suposa una despesa anual de 1.235€.



POLÍGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA (UA-1)	
Sistemes:	Superfície
Sistema d'espais lliures públics (Clau 6	308,77 m2
Zones:	
Ordenació en volumetria específica HP	1.224,45 m2
Total	1.533,22 m2
Ordenació edificació:	
Tipologia edifici:	Plurifamiliar aïllat
Superfície parcel·la (Clau 18 hpo)	1.076m ²
Índex d'edificabilitat neta:	1,431 m ² /m ² (màx. 1,540m ² sostre)
Nombre màxim habitatges:	22 unitats (mòdul 70m ² /hab)
Ubicació edificació	En gàlib edificable, no essent l'alineació obligatòria
Construccions auxiliars:	No s'admeten
Alçada reguladora màxima:	PB+3PP (13,65m)
Implantació cota planta baixa	Construcció palafítica o opcionalment +1,00m
Cossos sortints	Vol màxim 1,20m, s'admeten fora el gàlib edificable
Places d'aparcament	Segons article 298 NN UU
Ús en totes les plantes	Habitatge de protecció pública
Modalitat HPD	Règim general. Mínim 20% lloguer
Gestió	
sistema d'actuació	Reparcel·lació per compensació
Càrregues	Cessió i urbanització espai lliure
Cessió Aprofitament Urbanístic	10% en cas de promoció privada
Agenda	1er sexenni

Simbologia

	Àmbit modificació		Arbres a conservar:
	Parcel·les segon cadastre		Pi
	Límit edificació FFCC		
	Àmbit UA-1		
	Gàlib edificable		

