



**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
CASTELLDEFELS**

JUNY 2025

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA: INFORMACIÓ

- 1.1 INTRODUCCIÓ
- 1.2. MARC FÍSIC DE L'ÀMBIT DE L'ORDENACIÓ
- 1.3 ANÀLISI URBANÍSTIC
- 1.4 PUBLICITAT I PARTICIPACIÓ

2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA: ORDENACIÓ

- 2.1 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
- 2.2 QUADRES COMPARATIUS I JUSTIFICATIUS
- 2.3 DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT
- 2.4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 2.5 MEMÒRIA SOCIAL
- 2.6 INFORME AMBIENTAL
- 2.7 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

IV. ANNEXES

IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES INCLOSES EN LA MPGM
FITXES CADASTRALS
NOTA SIMPLE REGISTRAL FINCA MUNICIPAL
PLÀNOL DE BÉNS IMMOBLES ADIF

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA: INFORMACIÓ

1.1 INTRODUCCIÓ

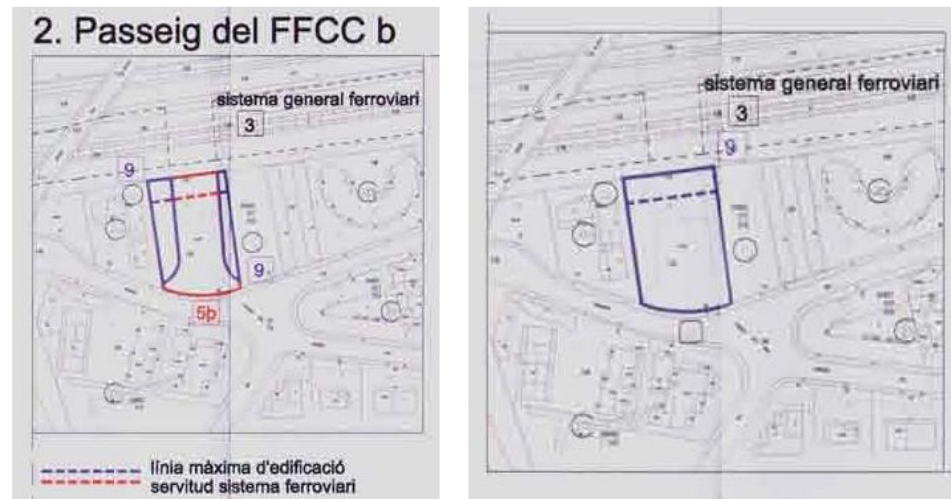
Conveniència i oportunitat

La present Modificació Puntual del Pla General Metropolità es proposa a l'àmbit format per la finca situada al Passeig del Ferrocarril 7-9 i el seu entorn. Es pretén modificar la seva qualificació urbanística per tal de permetre la construcció d'habitatge assequible, donades les mancances d'aquest tipus d'habitatge al municipi. Alhora es vol eliminar la previsió d'un pont sobre el traçat ferroviari, que ja ha estat executat a pocs metres de distància.

Antecedents urbanístics

El planejament urbanístic vigent a l'àmbit objecte d'aquesta modificació és el *Pla General Metropolità de Barcelona* aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976, així com la Modificació puntual del *Pla general Metropolità a l'àmbit discontinu de les finques situades al 358-362, del passeig Marítim, Passeig del Ferrocarril, Carrer de la Noguera, 16, Plaça de Joan XXIII, Rambla de Josep Tarradellas, Plaça de la Música i Plaça de l'Amistat*, aprovada definitivament el 18 de desembre de 2007.

En aquesta MPGM de 2007, que incloïa diferents àmbits del municipi, ens hem de fixar en l'àmbit 2 (Pg FFC-b). El document de MPGM va modificar la previsió del PGM de 1976, la qual establia una reserva de vialitat (clau 5b) i protecció de sistemes (Clau 9) per tal de traspasar la línia ferroviària amb un vial, i la va transformant íntegrament en Protecció de sistemes (Clau 9), justificant que la reserva de vialitat no era necessària per haver-se construït un pas elevat a poca distància de la ubicació inicial (actual pont prolongació de l'Avinguda dels Eucaliptus).



Ordenació inicial i final de l'àmbit 2 de la MPGM a l'àmbit discontinu de les finques situades al 358-362, del passeig Marítim, Passeig del Ferrocarril, Carrer de la Noguera, 16, Plaça de Joan XXIII, Rambla de Josep Tarradellas, Plaça de la Música i Plaça de l'Amistat (2007)

A tal efecte cal aclarir que existeix una discrepància entre la documentació gràfica i la memòria d'aquest document pel que fa a la superfície de l'Àmbit 2. Segons la documentació gràfica, l'Àmbit 2 arriba al nord fins a tocar el Sistema Ferroviari (Clau 3), abarçant una superfície de 1.500m², mentre que en la memòria es menciona una superfície de 1.380m², que correspon exclusivament a la superfície de la finca de titularitat municipal.

En aquest sentit cal tenir en compte la *Modificació del Pla general metropolità en l'àmbit de la zona costanera*, aprovat definitivament el 17/12/1986. En el punt nº38 de l'acord d'aprovació definitiva d'aquest document, es diu:

38.- *Aprovar definitivament la permuta de traçats del tren i de l'autovia a Vilanova i la Geltrú en el tram de la Pineda de Castelldefels fins a les Botigues de Sitges, amb l'objecte d'evitar el trasllat del ferrocarril. Mantenir però, en conseqüència, l'afecció global per a sistemes del vigent Pla General.*

Entenent que l'objectiu de la MPGM del 2007 era eliminar el vial, hauria d'haver agafat tota la superfície que serien els 1.500m², i per tant preval la documentació gràfica enfront de l'escrita. Aquesta superfície de 1.500m² és la que es pren com

a referència en la present modificació de planejament, el que implica incloure la franja de titularitat desconeguda, situada entre la finca de titularitat municipal i el traçat ferroviari.

Redacció del planejament

La redacció d'aquest planejament es fa per part dels Serveis Tècnics de l'àrea de Planejament per iniciativa de l'Ajuntament de Castelldefels en la seva condició d'administració actuant.

Marc legal. Justificació Jurídica

La Modificació es redacta d'acord amb el que preveu el DL 1/2010, del 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC) i pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU), en relació a les modificacions de planejament general, així com la seva tramitació.

La modificació puntual proposa adaptar el planejament a les necessitats i objectius de la ciutat, donada la creixent demanda d'habitatge assequible al municipi (veure memòria social). Així mateix, en l'apartat 2 es justifica la seva oportunitat i conveniència, en relació amb els interessos públics i privats concurrents, tal com demana l'article 97.1 del TRLUC.

1.2. MARC FÍSIC DE L'ÀMBIT DE L'ORDENACIÓ

Situació i àmbit

Com s'ha dit anteriorment en l'apartat d'antecedents urbanístics, l'àmbit compren les parcel·les afectades per aquesta antiga previsió de pas elevat per sobre de l'Autovia C-32 i la via del Ferrocarril, per tal de desafectar-les, i en concret inclou:

- La finca de titularitat municipal situada a PG del Ferrocarril 7-9 (cadastral 2490205DF1629A0001KP).
- Les finques veïnes de titularitat privada situades a banda i banda, al PG del Ferrocarril 3-5 (cadastral 2490206DF1629A0001RP) i PG del Ferrocarril 11-13 (cadastral 2490204DF1629A0001OP).

- Una franja de 18m d'amplada qualificada com a Sistema Viari (clau 5), situada sobre el traçat ferroviari, que era la previsió d'un pont sobre el traçat ferroviari que va establir el PGM de 1976 i que actualment no és necessari per haver-se traslladat el pas elevat en un altre punt.



Edifici situat al PG del Ferrocarril 3-5



Zones d'aparcament, al PG del Ferrocarril 11-13

En total l'àmbit té una superfície de de 4.532,34m². 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.

El Passeig del Ferrocarril es troba totalment urbanitzat i disposa de tots els serveis bàsics: clavegueram, xarxa d'aigua potable, electricitat, enllumenat públic i voreres, pel que es tracta d'un sol urbà consolidat.

L'àmbit es situa al barri de El Baixador, anomenat així per l'existència de l'estació de ferrocarril amb aquest mateix nom a menys de 300m de distància de la finca. Es tracta d'un barri situat a primera línia de mar, l'indant amb el terme municipal de Sitges. El barri té una població d'aproximadament 2.850 habitants, que

conviu amb una zona d'intensa activitat turística, d'oci i de restauració. La finca objecte d'aquesta modificació es troba a escassos 100m de la platja i disposa de diversos serveis bàsics a l'abast (supermercat, farmàcia, estació de servei), així com alguns equipaments bàsics (CEIP Antoni Gaudí).

Característiques naturals del territori

La situació actual dels terrenys, en quant a la seves característiques físiques, són les que figuren a la base cartogràfica actualitzada a escala 1/1000 que constitueix el suport de les determinacions gràfiques que estableix aquesta modificació.

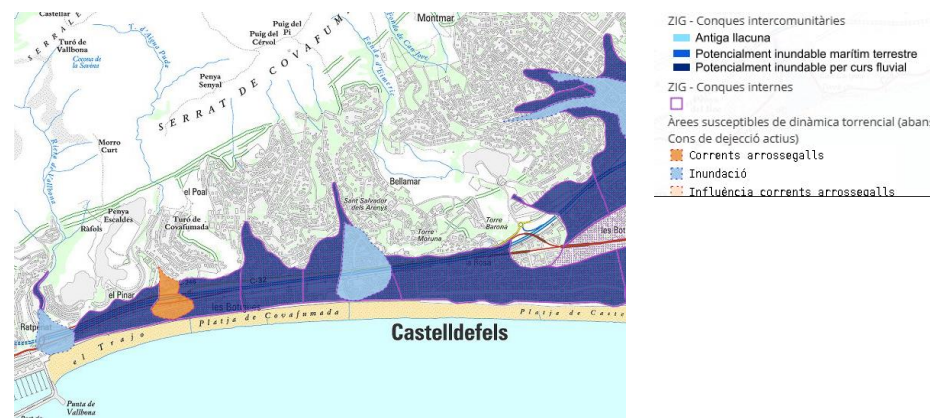
Els terrenys es situen en una topografia plana, a una alçada aproximada de 1,80m sobre el nivell del mar. La finca situada al Pg del Ferrocarril 7-9 conté vegetació abundant i es troba lliure d'edificacions; està limitada amb el PG del Ferrocarril per una tanca d'obra i amb les finques veïnes per tanques calades de malla electrosoldada. Les restants finques privades o bé estan edificades o bé contenen vegetació de tipus arbustiu.

Riscos naturals: Inundabilitat

Es disposa de nombrosos antecedents en relació a inundacions, que s'han d'atribuir a la situació de Castelldefels en les zones planes deltaïques, al peu dels relleus del massís del Garraf. La intensa antropització del sector, on la majoria dels cursos naturals es veuen interromputs o canalitzats subterràniament, dificulta el drenatge natural del sector.

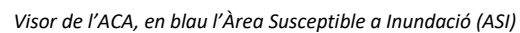
Així mateix, la impermeabilització del terreny per la urbanització del territori, impedeix la infiltració, de manera que la majoria de les aigües de pluja es desplacen superficialment. Aquest fet, afegit a l'existència d'estructures que obstaculitzen el drenatge natural del sector, ocasiona l'acumulació d'importants masses d'aigua en les zones més baixes de l'àrea.

Al municipi existeixen nombrosos torrents, els cursos naturals dels quals recorren per zones urbanitzades i per aquest motiu es troben actualment canalitzats subterràniament per l'interior de Castelldefels.



Mapa de Protecció Civil amb els riscos d'inundacions al municipi de Castelldefels, 2025

A banda, els terrenys es situen en una àrea susceptible a dinàmica Torrencial (ASDT) i concretament en una Àrea Susceptible a Inundació (ASI). Les ASI són àrees associades a un sistema hídic susceptible a generar inundacions, segons criteris geomorfològics i índex de Melton. En aquest cas el sistema hídic associat seria l'antic fondo de Bellamar, actualment canalitzat, tal com es pot observar en la següent imatge:

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

1.3 ANÀLISI URBANÍSTIC

Planejament territorial i sectorial

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona es va a provar definitivament amb data 20 d'abril de 2010. Com a planejament d'àmbit territorial defineix una sèrie d'estratègies i directrius a l'àmbit dels assentaments urbans que referent al nostre municipi es poden resumir en actuacions de millora i renovació urbana així com de consolidació d'àrees existents.

En concret, la zona on s'ubica l'àmbit d'actuació es defineix com a Àrea especialitzada d'ús residencial.

Segons aquest planejament, les àrees especialitzades són el resultat d'implantacions aïllades per al desenvolupament d'usos específics: en aquest cas el residencial. Pel que fa a aquestes àrees el Pla, com la resta de plans territorials, té una actitud clarament restrictiva respecte a la creació de noves implantacions d'aquest tipus i assigna únicament les estratègies de canvi d'ús/reforma i de reducció o extinció. En qualsevol cas, és objectiu l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüïtat amb nuclis o àrees urbanes complexes, com és el cas, i la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que, per causa del seu ús, hagin d'estar aïllades.

Planejament vigent

El planejament urbanístic vigent objecte d'aquesta modificació és el *Pla General Metropolità de Barcelona* aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 i la *Modificació puntual del Pla general Metropolità a l'àmbit discontinu de les finques situades al 358-362, del passeig Marítim, Passeig del Ferrocarril, Carrer de la Noguera, 16, Plaça de Joan XXIII, Rambla de Josep Tarradellas, Plaça de la Música i Plaça de l'Amistat*, aprovada definitivament el 18 de desembre de 2007.

La major part de l'àmbit objecte d'aquesta modificació està qualificat com a sistemes, en concret com a Protecció de sistemes generals (Clau 9), regulat per l'article 174 de les NNUU del PGM, que es transcriu a continuació:

Art. 174. Espais de protecció de sistemes generals.

1. Aquest Pla General delimita, entre els espais lliures afectats a la protecció de sistemes generals, el de comunicacions, com a sòl que per la seva immediatesa al sistema, i afectat pel conjunt de limitacions que hi tenen llur causa, no pot ser edificat. Si pel sistema general l'accés a la via pública d'una finca experimenta minva, se li procurarà un substitutiu i,

respecte als edificis ja existents, el seu propietari podrà realitzar obres de conservació i de millora d'acord amb la seva destinació.

2. Als espais de protecció vinculats al sistema viari es podran autoritzar, mitjançant la redacció d'un Pla Especial, gasolineres i estacions de servei. El Pla Especial haurà de fixar les condicions que garanteixin la compatibilitat de les instal·lacions autoritzades amb les servituds i limitacions de la protecció del sistema viari.

Així mateix, en l'article 201 de les NNUU del PGM es regulen les condicions d'aprofitament dels espais lliures vinculats a la protecció de sistemes:

Art. 201. Espais lliures vinculats a la protecció de sistemes.

1. Els sòls immediats als sistemes de comunicacions i els compresos dins d'àrees de protecció de serveis tècnics (com les línies d'energia elèctrica) o d'uns altres serveis (com els cementiris), i els sòls que per la seva proximitat a cursos hidrogràfics o per les seves característiques topogràfiques, hagin de preservar-se de l'edificació i sotmetre's, per exigències de l'ordenació, al règim d'espais lliures, estan dibuixats als plànols b-2 a escala 1:5.000, amb la identificació (9).

2. La seva destinació és constituir reserves de sòl per a la protecció, implantació o servituds imposades per les normes i lleis vigents sobre els sistemes respectius. L'ús d'aquests espais és el propi dels espais verds no edificables, no obstant això, a l'esmentat sòl es podran admetre, mitjançant un pla especial i sense menystenir les limitacions i servituds derivades del sistema general, aquells usos i activitats d'utilitat pública o interès social que, pel seu caràcter, puguin emplaçar-se prop del sistema respectiu. El pla especial, haurà de fixar les condicions que garanteixin la compatibilitat i subordinació de les instal·lacions autoritzades, amb les necessitats i limitacions derivades del sistema general corresponent.

Així doncs, els sòls qualificats com a clau 9 no són edificables, exceptuant aquells on, mitjançant un Pla Especial, es puguin admetre usos i activitats d'utilitat pública o interès social aptes per emplaçar-se prop del sistema al qual s'està protegint.

D'altra banda, les finques immediatament veïnes es qualifiquen com a zona d'ordenació en edificació aïllada plurifamiliar Clau 20a/7, regulada per l'article 342 de les NNUU. Aquest article ha sofert variacions a través de dues modificacions puntuals de les NNUU i les Ordenances Metropolitanes d'edificació (OME) del PGM al municipi de Castelldefels, aprovades definitivament el 25/06/2012 i 21/02/2020 respectivament. Les variacions afecten bàsicament a l'alçada reguladora (9,45m) i a la densitat d'habitatges (mòdul de 80m²/habitatge).

1.4 PUBLICITAT I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Aquest document de Modificació Puntual del PGM iniciarà el procés de participació a partir de l'aprovació inicial, tal com determinen els articles 8 i 59.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, DL 1/2010, del 3 d'agost, en quant a publicitat i participació en el procés d'aprovació del planejament i la gestió urbanística.

Les diferents fases d'informació, participació i comunicació, seran les següents:

Fase d'informació:

- Acord d'aprovació inicial de la Modificació de planejament per Ple Municipal. L'edecte serà publicat al Butlletí Oficial de la Província, premsa, al lloc web de l'Ajuntament i en el tauler d'edictes del propi Ajuntament.
- Obertura d'un període d'informació pública del document d'aprovació inicial pel termini mínim d'un mes.

Fase d'aportacions ciutadanes:

- Dins el termini d'informació pública del document d'aprovació inicial, els interessats podran formular al·legacions a la proposta de modificació de planejament general aprovada inicialment, mitjançant la presentació dels corresponents escrits davant els registres i oficines corresponents. El període d'exposició serà de mínim un mes.

Fase de resolució:

- Els serveis territorials municipals elaboraran un informe tècnic i jurídic de les al·legacions presentades dins el termini establert, on es presentarà el recull, valoració i proposta de resolució de les al·legacions.
- L'acord que aprovi provisionalment la modificació de planejament general resoldrà l'estimació, desestimació o estimació parcial de les al·legacions presentades en el termini establert a l'efecte.

Actualment s'està redactant un nou Pla Local de l'Habitatge i s'està portant a terme un procés participatiu per a l'elaboració del document, el qual podria servir com a referència en quant a la demanda d'habitatge assequible.

2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA: ORDENACIÓ

2.1 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Justificació i conveniència de la modificació

Tal com preveu l'article 97.1 del TRLU es justifica la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència d'aquesta modificació amb relació a la concurrència dels interessos públics i privats, mitjançant la definició d'una sèrie d'actuacions que plantegen una millor utilització racional del territori i del medi ambient quant al desenvolupament urbanístic sostenible, proposant un model d'ocupació de sòl que millora un assentament en dispersió, afavoreix la cohesió social i la renovació del sòl urbà existent. Aquests motius els considerem suficients per tal de justificar l'interès públic de les actuacions, i així els podem concretar en:

- optimitzar el sòl, introduint nou sostre edificable en el sòl urbà existent, apostant per una ciutat compacta, complexa i cohesionada.
- incrementar 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
- eliminar 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).

Descripció de l'ordenació

En primer lloc, el document proposa que la finca de titularitat municipal 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 tracta, per tant, d'una actuació de dotació, regulada pel TRLUC en la seva Disposició Addicional 2ª.

Es preveu la construcció d'un únic edifici que podria albergar un màxim de 22 habitatges amb un sostre màxim previst de 1.540m². Les condicions de l'edificació i paràmetres urbanístics es descriuen en la Normativa d'aquest document.

Pel que fa a les franges de sòl situades a banda i banda de la finca de titularitat municipal, situades en sòl de titularitat privada i qualificades actualment 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. L'objectiu és evitar les reserves d'espais lliures o cessions derivades de l'increment de sostre, de difícil compliment dins un àmbit tant reduït, així com evitar l'increment d'aprofitament urbanístic en les finques privades.

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

Superfícies de sòl i ordenació de l'edificació

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

En quant als **paràmetres d'edificació**, s'estableixen els següents:

Per a la finca situada al PG del Ferrocarril 7-9, es proposa qualificar-la urbanísticament com a zona subjecta ordenació volumètrica, destinada a habitatge protegit (Clau 18hpo). Els paràmetres urbanístics per regular la nova

edificació provenen de l'estudi físic de la parcel·la, en la que existeixen exemplars arboris d'interès per la seva espècie i port que s'hauran de mantenir. També condiona la posició de l'edifici la línia d'edificació de la línia ferroviària, que s'estableix en 20m a partir de l'aresta exterior de la plataforma. Donat l'interès públic de que el municipi es doti d'habitatge assequible degut a la gran escassetat que hi ha actualment, tal com s'explica a la memòria social, es proposa un increment de l'edificabilitat respecte les claus situades a l'entorn immediat, permetent implantar un sostre màxim de 1.540m². En quant a l'alçada, es preveu un edifici de B+3 per tal de poder materialitzar tot el sostre, amb possibilitat d'edificació de tipus palafític. El nombre màxim d'habitatges serà de 22, producte d'aplicar el mòdul de 70m²/habitatge sobre el sostre màxim edificable. La distància al llinar lateral serà de 4m i no caldrà separar-se dels espais lliures públics. En el plànol O.1 s'indica el galib màxim edificable on haurà de situar-se l'edificació.

Pel que fa a les finques situades a banda i banda de la Clau 18hpo, es proposa la seva qualificació a la nova Clau 20a/7*, amb paràmetres idèntics als de la clau 20a/7, excepte l'edificabilitat, que no augmentarà respecte l'atorgada pel planejament vigent:

- **Finca PG Ferrocarril 3-5 (cadastral 2490206DF1629A):** superfície 903m² segons dades cadastrals, està ocupada per un edifici plurifamiliar aïllat de PB+3PP, dividit horitzontalment en 12 habitatges situats a les plantes pis. Edificat sota llicència d'obres 1967/071. La nova clau 20a/7* tindrà els mateixos paràmetres que les zones d'ordenació aïllada Subzona III (Clau 20a/7), a excepció del sostre màxim edificable, que en cas d'obra nova quedarà restringit pel que li és atorgat per l'actual planejament per la superfície de parcel·la qualificada actualment amb la clau 20a/7.
- **Finca PG del Ferrocarril 11-13 (cadastral 2490204DF1629A):** de superfície 1.355m² segons dades cadastrals, està lliure d'edificació, exceptuant uns coberts destinats a aparcament de vehicles. La nova clau 20a/7* tindrà els mateixos paràmetres que les zones d'ordenació aïllada Subzona III (Clau 20a/7), a excepció del sostre màxim edificable, que en cas d'obra nova quedarà restringit pel que li és atorgat per l'actual planejament per la superfície de parcel·la qualificada actualment amb la clau 20a/7.

Compliment de les determinacions per a sistemes

Segons l'article 100 del TRLUC, *Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics*:

4. *Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:*

a) *Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.*

b) *Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.*

c) *Les majors reserves exigides d'acord amb les lletres a i b s'han de situar a la parcel·la o parcel·les a les quals la modificació de planejament assigni el major aprofitament urbanístic. (...)*

Donat que es tracta d'un increment de sostre edificable en sòl urbà, 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.

Compliment de les determinacions per increment d'aprofitament urbanístic

Segons l'article 43 del TRLUC *Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat*:

1. *Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons*

d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a (...)

Aquest supòsit només s'aplicarà 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 cas que la promoció fos pública, no caldria donar compliment al deure de cessió de l'aprofitament urbanístic.

Pel que fa a la resta de l'àmbit, no es produeix cap increment de sostre edificable respecte el planejament vigent, pel que no hi ha cap increment d'aprofitament urbanístic i per tant no és d'aplicació el deure de cessió segons l'article 43 del TRLUC.

2.2 QUADRES COMPARATIUS I JUSTIFICATIUS

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

JUSTIFICACIÓ NO INCREMENT DE SOSTRE EDIFICABLE DE LA MPGM EN FINQUES DE TITULARITAT PRIVADA

		Planejament vigent		Planejament modificat		
Direcció	Referència cadastral	Superfície* (20a/7)	Sostre màx	Superfície* (20a/7*)	Sostre màx	Índex edific
Pg. Ferrocarril, 3-5	2490206DF1629A	827,00 m2	620,25 m2	917,00 m2	620,25 m2	0,68 m2st/m2s
Pg. Ferrocarril, 11-13	2490204DF1629A	732,00 m2	549,00 m2	1.386,00 m2	549,00 m2	0,40 m2st/m2s
		1.559,00 m2	1.169,25 m2	2.303,00 m2	1.169,25 m2	

* superfícies segons cartografia digitalitzada

QUADRE COMPARATIU DELS PARÀMETRES GENÈRICS DE L'EDIFICACIÓ

SITUACIÓ	PARÀMETRES EDIFICACIÓ	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT MODIFICAT
PG Ferrocarril 3-5	Clau	Clau 9 i Clau 20a/7	Clau 20a/7*
	Ocupació màxima	30%	30%
	Índex edificabilitat	0,75 m2st/m2s	0,68 m2st/m2s
	Alçada màxima	9,45m (PB+2)	9,45m (PB+2)
	Construccions auxiliars	màxim 4%	màxim 4%
	Distància lindars	8m/4m/20m (FFCC)	8m/4m/20m (FFCC)
PG Ferrocarril 7-9	Clau	Clau 9	Clau 18hpo
	Índex edificabilitat	-	1,431 m2st/m2s
	Alçada màxima	-	13,65m (PB+3)
	Construccions auxiliars	-	no s'admeten
	Posició edificació	-	Segons gàlib plànol O.1
PG Ferrocarril 11-13	Clau	Clau 9 i Clau 20a/7	Clau 20a/7*
	Ocupació màxima	30%	30%
	Índex edificabilitat	0,75 m2st/m2s	0,40 m2st/m2s
	Alçada màxima	9,45m (PB+2)	9,45m (PB+2)
	Construccions auxiliars	màxim 4%	màxim 4%
	Distància lindars	8m/4m/20m (FFCC)	8m/4m/20m (FFCC)

2.3 DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

Sistema d'actuació i titularitat

Es delimita una unitat d'actuació denominada UA-1, amb una superfície de 1.533,22m², amb l'objectiu de poder construir habitatge assequible al municipi. Abasta fonamentalment la parcel·la de titularitat municipal amb referència cadastral 2490205DF1629A. S'haurà de cedir i urbanitzar l'espai lliure públic delimitat en el plànol O1. En aquesta parcel·la es permetrà la construcció de l'edifici amb destí a habitatge de protecció, amb les condicions d'edificació descrites a la normativa. La parcel·la pertany a l'Ajuntament de Castelldefels per títol d'expropiació (veure nota simple registral en els Annexes), tramitat segons expedient municipal 1/98, amb document d'acte de pagament i de presa de possessió del bé immoble de data 14 de novembre de 2001.

Per a la resta de l'àmbit, donat que la present modificació estableix els paràmetres urbanístics de forma detallada, es podrà procedir a la materialització de l'edificació sense haver de tramitar cap Pla Especial ni cap altre document de gestió.

Pla d'etapes

S'estableix una única etapa de 6 anys a partir de l'aprovació definitiva del document.

2.4. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb l'establert a l'article 59.1e del Text Refós de la Llei d'Urbanisme es necessari realitzar *l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar*, que segons l'article 76.3 del Reglament conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions del finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Les despeses que comporta la present MPGM són les de construcció de l'edifici destinat a HPO i la urbanització de l'espai lliure públic, que serà un espai naturalitzat per preservar l'arbrat existent. Aquesta operació comporta despeses

associades (projectes, taxes, inscripció registral, gestió, etc...), calculant-se els costos a data d'avui en 2.626.667,68€. Els ingressos provindran de la venda dels habitatges (màxim el 80% del sostre) i de l'arrendament dels habitatges (mínim un 20% del sostre), amb uns ingressos previstos de 2.888.143,10€. Els preus estaran subjectes als topalls màxims establerts per la Generalitat de Catalunya per la tipologia de règim general, que actualment per als municipis ubicats en la zona A s'estableix en 2.836,59€/m² útil per als habitatges de venda i 10,65€/m² útil/mes per als habitatges d'arrendament.

Per tant, es tracta d'una operació viable urbanísticament.

DESPESES

Concepte	Sup (m2)	€/m2	Import
Construcció HPO (18hpo)	1.540,00	1.600 €/m2 =	2.464.000,00 €
Urbanització espai lliure (6b)	308,77	200 €/m2 =	61.754,00 €
Gestió (projectes, notari, RP, etc..)		4%	101.030,16 €
TOTAL			2.626.784,16 €

INGRESSOS

Concepte	Sup (m2)	€/m2	Import
Venda HPO general (80% sostre)	1.232,00	2.269 €/m2 =	2.795.743,10 €
Lloguer HPO general (20% sostre)	308,00	300 €/m2 =	92.400,00 €
TOTAL			2.888.143,10 €

L'import previst per a la construcció d'habitatges es finançarà amb pressupost municipal i/o amb subvencions específiques que es puguin sol·licitar en el moment de la construcció de l'edifici.

Informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb allò establert a l'article 59.3.d de la Llei d'Urbanisme, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En aquesta modificació de PGM no es preveu la implantació d'usos productius, donat que es tracta d'una operació destinada exclusivament a la creació d'habitatge assequible i la reduïda dimensió de l'àmbit no permet ubicar noves activitats. Els impactes en les finances públiques que generen les actuacions previstes per la present modificació puntual són els vinculats a les actuacions d'urbanització del sòl destinat a espai lliure públic. Les despeses d'urbanització sumen un total de 61.754 € (un cost baix, donat que es farà un tractament natural dels espais verds existents). No es preveu cap despesa d'adquisició de sòls, ja que es tracta de sòls de titularitat pública. Pel que fa al manteniment d'aquests sòls, es preveu un cost anual de 4€/m² per a espais lliures, el que suposa una despesa anual de 1.235€.

D'altra banda, es preveuen uns ingressos municipals derivats de la nova implantació d'habitatges, com són l'Impost de Béns Immobles, les taxes d'escombraries i clavegueram, etc.. que poden compensar les despeses de manteniment de l'espai lliure i altres despeses que es puguin generar vinculades al manteniment de la zona.

2.5 MEMÒRIA SOCIAL

D'acord amb l'article 59.1.h del vigent DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, 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 Pla Local de l'habitatge, que en breu permetrà tenir actualitzades les dades de la demanda d'habitatge al municipi.

Per últim, a l'any 2023, l'Institut nacional d'estadística publica 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.

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 26.623 (segons les darreres dades disponibles de l'INE). 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.

El potencial urbanístic estimat al municipi de Castelldefels s'extreu de l'Estudi de la situació de l'habitatge a Castelldefels (2022) i es 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 pública 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 segons Pla Especial del barri de la Ribera (1995)
- Carrer 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.

	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

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 carrer c/Major-Albert Einstein cap al sòl situat al carrer de l'Església, amb 45 habitatge protegits (pèrdua de 43 habitatge 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**. El parc d'habitatges existents comptabilitzat a l'any 2021 era de 26.623 unitats, pel que el sumatori del parc existent més el potencial en sectors o en solars buits, es situa en un total de **27.267 unitats**.

Previsions de creixement i necessitats futures

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. Segons el mateix PTSHC el volum d'habitatges destinats a polítiques socials a Castelldefels l'any 2024, és de 1.344 unitats. Segons l'estudi elaborat per Celobert l'any 2022, a finals de l'any 2042 aquest nombre s'haurà reduït a 989 unitats per extinció de contractes de pròrroga forçosa i possiblement encara es reduirà més, perquè no s'han tingut en compte la pèrdua que es produirà per finalització del termini de qualificació dels habitatges de protecció oficial de compravenda.

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 hagut 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. 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. La proposta plantejada en aquesta Modificació puntual del PGM permet que el municipi compti amb una previsió més alta d'habitatges assequible que no estaven previstos en cap dels documents d'anàlisi d'habitatge fets fins al moment, i permetrà anar incrementant el nombre d'habitatges assequibles amb caràcter permanent dins el municipi.

2.6 INFORME AMBIENTAL

La modificació puntual del PGM que es planteja es refereix exclusivament al sòl urbà. 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.

La present modificació per tant, no es troba en cap dels supòsits previstos en els articles 6 i 7 de la Llei 6/2009 d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, pel que no es troba sotmesa al procediment d'avaluació ambiental.

Tot i així, s'ha fet una avaluació de l'arbrat existent a la finca, per tal de valorar si hi pot haver exemplars que hagin de ser conservats.

En inspecció de data novembre de 2024, per part de l'empresa Jarfels es fa un informe que es reproduïx a continuació:

En la finca s'han pogut observar els següents exemplars:

*21 Pinus halepensis de entre 40cm (5 ut) i 120 cm (16 ut) de perímetre de tronc
1 Populus nigra de més de 200 cm de perímetre de tronc (d'uns 20m alçada) i
altres exemplars més joves situats al fons de la finca.
1 Cupressus de 2m alçada*

Tots els arbres estan a més de 2m de les tanques perimetrals.

3 Pins presenten una mica d'inclinació però si caiguessin ho farien dins el solar i quedarien recolzats pels altres pins. El sotabosc està bé, en tot cas s'hauria de retirar les branques que hi han caigudes i un pi sec petit caigut dins el solar.

També hi ha residus inorgànics llençats pels veïns que s'haurien de retirar.

La tanca perimetral està en mal estat i no es pot accedir al solar si no és saltant.

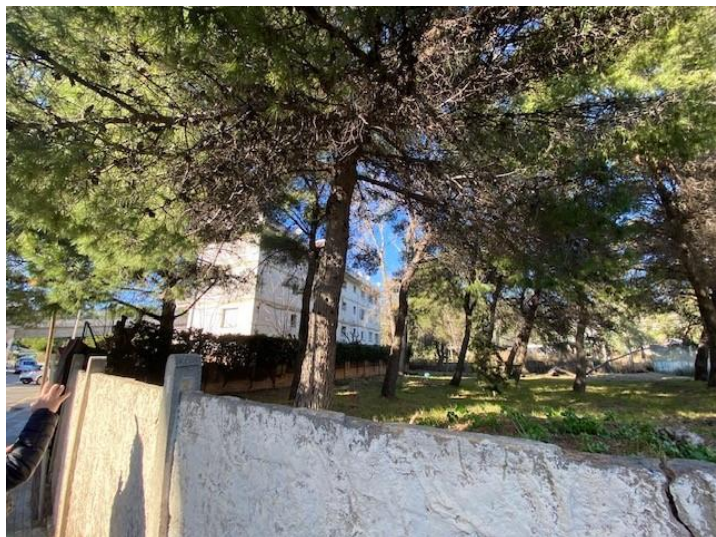
L'arbrat amb més interès són els conjunts de pins de gran perímetre, com el grup de 3 pins situats a l'extrem sudoest de la finca. Així mateix, té interès l'exemplar de pollancre (populus nigra) situat a la part central de la finca en la banda oest.

Posteriorment, en data febrer de 2025, es fa un aixecament topogràfic per tal de situar correctament l'arbrat dins la parcel·la, tal com es pot veure a continuació.



Aixecament topogràfic de l'arbrat existent, assenyalant els exemplars d'interès

És per aquest motiu que la proposta plantejada situa l'espai lliure públic incloent els exemplars de pins situats a la banda sudoest, per tal de preservar els exemplars més interessants. Així mateix, es situa el gàlib edificatori a la banda est de la finca, per tal de preservar els exemplars de populus nigra situats a la franja oest de la finca.



Vegetació a l'interior de la finca PG Ferrocarril 7-9, amb diversos pins halepensis i pollancre (populus)

2.7 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

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 del Pla General Metropolità objecte del present document.

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.

La present proposta de Modificació de planejament planteja una nova promoció d'habitatges de protecció pública (fins a 22 habitatges), que hauran de reservar les corresponents places d'aparcament dins de la pròpia parcel·la. Tot i això, existeixen diverses alternatives al vehicle privat, ja que en la zona existeixen mitjans de transport més sostenibles, que es descriuen a continuació.

Castelldefels disposa del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible (PMUS) aprovat l'any 2018. Aquest és per tant el marc principal que defineix el model a futur pel que fa a les xarxes de mobilitat al municipi. A continuació es resumeixen la mobilitat que generarà la futura actuació i els diferents modes de mobilitat que existeixen al voltant de l'àmbit:

Mobilitat generada:

Tenint en compte la superfície destinada als diferents usos que inclou la modificació del planejament, el repartiment modal de la ciutat segons el PMUS, i els ratis de generació de viatges del decret 344/2006, la mobilitat generada resulta:

	Residencial	Comercial	Equipaments	Zona verda	TOTAL
Pg. Ferrocarril 7	3.800,36	0	0	308,77	4.109,13

Superfície dels diferents usos en m² de l'àmbit d'estudi

PMUS CASTELLDEFELS					
CASTELLDEFELS					
No Motoritzats		Transport Públic		Transport Privat	
laborable	dissabte	laborable	dissabte	laborable	dissabte
33,7%	38,3%	18,5%	11,6%	47,8%	50,1%
Peu	Bici	Peu	Bici		
32,3%	1,4%	36,5%	1,8%		

Repartiment modal de Castelldefels. Font PMUS

RATIS DE GENERACIÓ (VIATGES PER 100 m2)

ACTIVITAT	Superfície (m2)	laborables	
		clients	treballadors
Us Habit/Resid	3.800	10,0	0,1
Zona verda	309	4,8	0,2
TOTAL	4.109		

Ratis generació de viatges. Font. Decret 344/2006

GENERATS (viatges/dia)

ACTIVITAT	Superfície (m2)	laborables	
		clients	treballadors
Us Habit/Resid	3.800	380	4
Zona verda	309	15	1
TOTAL	4.109	395	4
		399	

Viatges generats per dia.

VIATGES GENERATS SEGONS MODE			
T. Privat	T. Public	A peu	Bicicleta
185	72	137	6

Viatges generats per mode de transport

El nou àmbit generarà 399 desplaçament nous al dia, dels quals 185 seran en vehicle privat, 72 en transport públic, 137 a peu i 6 amb bicicleta.

A continuació es resumeix l'oferta dels diferents modes de transport actual.

Transport públic:

Actualment, en la zona d'actuació existeix transport públic que dona cobertura a l'àmbit de modificació de planejament, concretament:

- Estació de ferrocarril Rodalies Platja de Castelldefels (a 379 m)

- Línia d'autobús urbà CF2 (parada a 207 m)
- Línia d'autobús metropolità L94 (parada a 207 m)
- Línia d'autobús metropolità L96 (parada a 207 m)
- Línia d'autobús metropolità L97 (parada a 465 m)
- Línia de nitbus N16 (parada a 200 m)

L'estació de tren Platja de Castelldefels s'inclou en la línia R2 de la xarxa de Rodalies de Catalunya. Té caràcter de baixador, ja que no disposa de vies secundàries per permetre l'avançament de trens en el mateix sentit. L'interval de pas mig en dies laborables és de 30 minuts, amb reforç puntual a primera hora del matí (10-15 minuts). En caps de setmana i festius entre els mesos de maig i setembre, la freqüència de pas dels trens provinents de Barcelona és major al llarg del matí, donada l'afluència de visitants que es dirigeixen a les platges de Castelldefels.

Pel que fa a les línies d'autobús, existeixen 3 línies metropolitanes, L94, L96 i L97 que connecten l'àmbit d'estudi amb els municipis del Àrea Metropolitana de Barcelona com: Gavà, Viladecans, Sant Boi, el Prat i Barcelona. Tenen una freqüència de pas entre 12 minuts la L96 i 20 min la L94 en dies laborables.

Com a línies urbanes està la CF2 que connecta amb els principals equipament de la ciutat des de el barri de Vista Alegre fins a Port Ginesta a les Botigues de Sitges. Per al transport nocturn la N16 connecta l'àmbit d'estudi amb Barcelona cada 20 min.

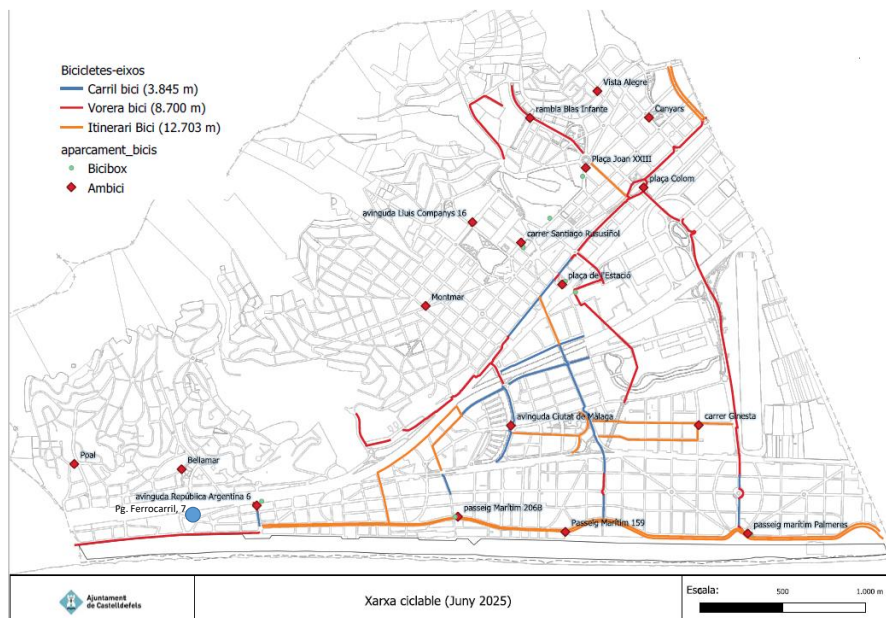


Xarxa transport públic de Castelldefels

Mobilitat a peu i en bicicleta:

Les vies de l'entorn de la zona d'estudi són carrers locals 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. La via més propera és troba al Passeig Marítim, que està inclosa a la xarxa de carrils bici metropolitans coneguda com a Bicivia. El carril bici del Pg Marítim és la Bicivia 1 i arriba seguint el front litoral fins Montgat amb alguna interrupció encara per resoldre.

A través del Passeig Marítim es pot arribar al centre de la ciutat per diferents eixos transversals com l'av. Banyes, l'av. Ciutat de Màlaga, el Carrer 11/Avinguda de la Pineda o bé alternativament fins a l'Avinguda del Canal Olímpic. A l'estació de Platja de Castelldefels, existeix un aparcament segur de bicicletes Bicibox amb capacitat per a 7 vehicles i una estació de la bicicleta pública metropolitana AMBICI amb capacitat de 20 unitats.



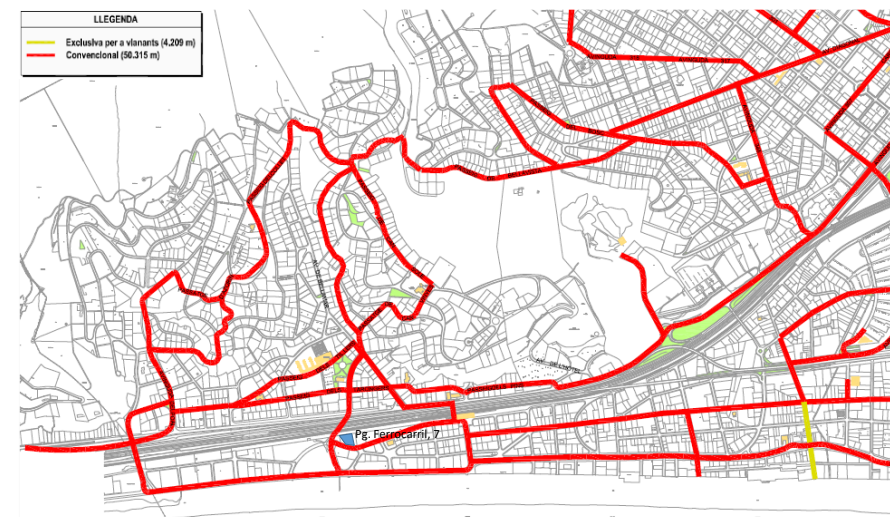
Xarxa ciclable de Castelldefels



Estació AMBICI Platja Castelldefels

Pel que fa a la mobilitat a peu, el Pg Ferrocarril està considerat com un itinerari principal de vianants de la ciutat i en pocs metres es pot connectar amb el

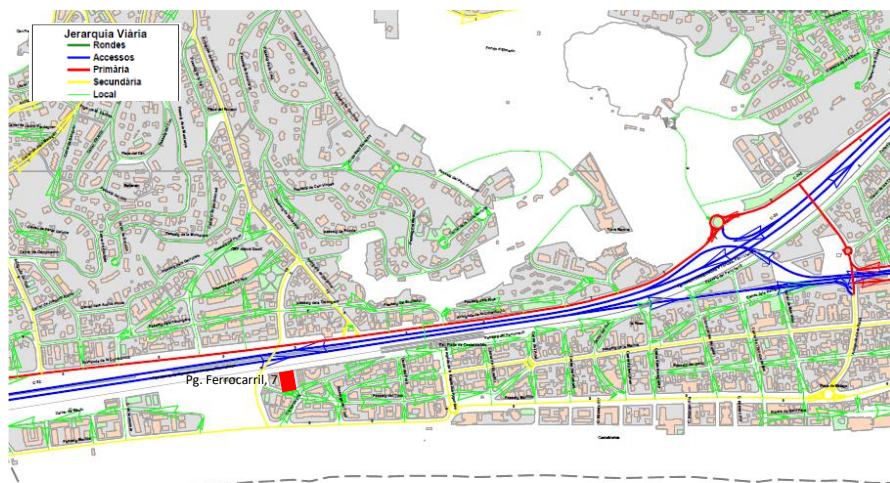
Passeig Marítim que és exclusiu per vianants i bicis. Els guals dels passos de vianants estan rebaixats i l'amplada de les voreres de l'entorn compleixen amb el codi d'accessibilitat. A excepció del pont que travessa les vies i l'autovia C-32 no hi ha pendents destacables.



Itineraris principals de vianants. Font PMUS.

Mobilitat en vehicle privat:

Els principals eixos de mobilitat privada a l'entorn de l'àmbit d'estudi són el Passeig Marítim (paral·lel a la costa) i l'Avinguda de la Platja (sentit mar-muntanya). A través d'aquestes dues vies es pot accedir a les grans artèries de comunicació territorials que estan a tocar de l'àmbit com són la l'Autovia C-31 i l'Autopista C-32.



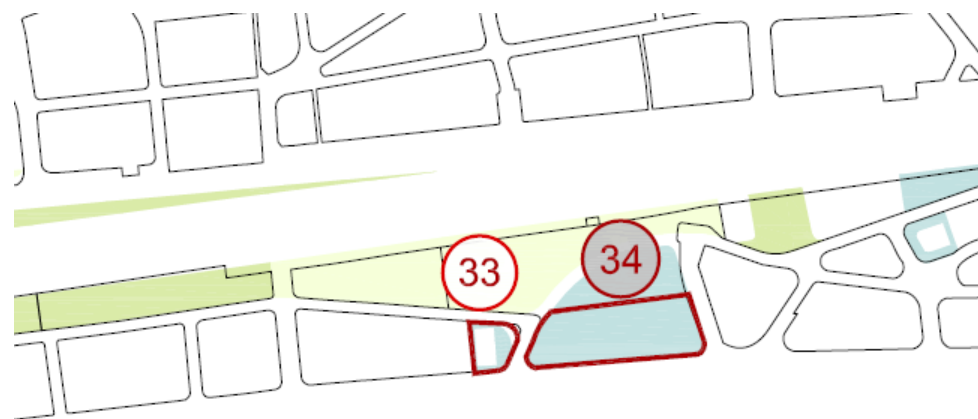
Jerarquia viària

Pel que fa a al Passeig del Ferrocarril, on donen façana els terrenys a edificar, pertany a la xarxa viària interna bàsica. Disposa de dos sentits de circulació i té una amplada de 9,50m, en la que hi ha dos carrils de circulació (doble sentit) i voreres a banda i banda d'aproximadament 1m d'amplada cadascuna. Aquest tram no disposa d'aparcament en calçada, mentre que els carrers adjacents amb un sol sentit de circulació sí que disposen d'un lateral per a aparcaments dels veïns (àrea verda).



Passeig del Ferrocarril en el tram de la modificació

Prop de l'àmbit d'actuació existeixen dues zones d'aparcament en superfície. La zona 33 és un aparcament regulat com a zona verda amb capacitat per a 48 vehicles. La zona 34 és un aparcament regulat amb tarifa única diària amb capacitat per a 310 vehicles.



Pla d'aparcaments de Castelldefels, 2020

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1 Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació d'aquesta Modificació puntual del Pla General Metropolità és el que es grafia als plànols inclosos en aquest document.

Article 2 Marc legal de referència

Les normes urbanístiques aplicables, pel que fa a tots aquells aspectes no específicament regulats per aquesta modificació puntual, són les Normes Urbanístiques i les Ordenances del Pla General Metropolità.

Article 3 Obligatorietat

L'administració i els particulars estan obligats a complir les disposicions i determinacions d'aquesta modificació puntual del P.G.M.

Article 4 Interpretació de la Normativa

Les regles d'interpretació del planejament urbanístic es basen en allò establert a l'article 10 del D 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la llei d'Urbanisme. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents del mateix rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

Article 5 Vigència i modificacions

Un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva, aquesta modificació puntual del P.G.M. tindrà una vigència indefinida. No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que no comportin distorsions de forma en l'estructura general, ni variacions en les superfícies de les parcel·les superiors al 3%.

Article 6 Documents que integren la modificació puntual

La documentació d'aquesta Modificació puntual del P.G.M. inclou els documents que s'indiquen a continuació:

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA: INFORMACIÓ

1.1 INTRODUCCIÓ

1.2. MARC FÍSIC DE L'ÀMBIT DE L'ORDENACIÓ

1.3 ANÀLISI URBANÍSTIC

1.4 PUBLICITAT I PARTICIPACIÓ

2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA: ORDENACIÓ

2.1 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

2.2 QUADRES COMPARATIUS I JUSTIFICATIUS

2.3 DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

2.4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.5 MEMÒRIA SOCIAL

2.6 INFORME AMBIENTAL

2.7 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

III. ANNEXES

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Article 7 Classificació de sòl

La present modificació puntual inclou sòls amb classificació de sòl urbà consolidat i no consolidat. No inclou sòls amb classificació de sòls urbanitzables ni sòls no urbanitzables. Atenent a la naturalesa jurídica de les determinacions que en aquest mateix document s'estableixen, es distingeixen les següents categories:

- a. Sòl urbà consolidat (SUC). Correspon a aquells terrenys que tenen la condició de solar apte per edificació i compta amb els serveis urbanístics, amb les alineacions i rasants senyalades i només manca completar la urbanització.
- b. Sòl urbà no consolidat (SNC). És tot terreny que no té condició de solar segons el punt anterior, o es troba inclòs en el polígon d'actuació urbanística que es delimita. Es delimita un únic polígon d'actuació que tindrà la consideració de sòl urbà no consolidat.

Article 8 Qualificació del sòl i superfícies de l'àmbit

1. Les determinacions de la present modificació puntual venen grafiades en els plànols normatius d'ordenació 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 de PGM preveu les qualificacions de sistemes següents:

- Sistema general ferroviari clau 3
- Sistema d'espais lliures (parcs urbans) clau 6

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

- Zona d'ordenació volumètrica habitatge protegit clau 18hpo
- Zona d'ordenació en edificació aïllada. Subzona III clau 20a/7*

Aquestes qualificacions es corresponen amb les de clau similar definides en el Pla General Metropolità i les seves modificacions posteriors, però prevalen les determinacions específiques que s'estableixen en aquestes normes per a les mateixes.

4. L'àmbit de la present modificació de pla té una superfície total de 4.532,34m², desglossades de la forma següent:

Qualificació urbanística	Superfície sol (m2)
Sistema d'espais lliures públics (Clau 6)	308,77
Sistema general ferroviari (Clau 3)	423,21
Ordenació en volumetria específica HPO (Clau 18HPO)	1.224,45
Zona d'ordenació aïllada plurifamiliar (Clau 20a/7*)	2.575,91
Total	4.532,34

CAPÍTOL SEGON: REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 9 Sistema general ferroviari (Clau 3)

Comprèn els espais destinats a infraestructures ferroviàries per aquest planejament, els quals s'identifiquen en els plànols normatius d'aquesta modificació puntual de PGM.

El sistema ferroviari es regula pels articles 191 a 195 de les NNUU del PGM i per la normativa sectorial referent a infraestructures ferroviàries.

Article 10 Sistema de parcs i jardins urbans (clau 6)

Comprèn els espais lliures destinats a parcs i jardins urbans per aquest planejament, els quals s'identifiquen en els plànols normatius d'aquesta modificació puntual de PGM. El sòl qualificat de parcs i jardins urbans es regula per les disposicions sobre aquest tipus de sòl establertes per les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

La urbanització de l'espai lliure respectarà les condicions naturals del terreny, evitant pavimentacions i permetent la permeabilitat del sòl. S'hauran de respectar els exemplars d'arbrat comprès dins l'àrea qualificada amb Clau 6.

CAPÍTOL TERCER: REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 11 Zona d'ordenació en edificació aïllada. Subzona III (Clau 20a/7*)

Es qualifiquen com a clau 20a/7* dues parcel·les ubicades al PG del Ferrocarril 3-5 (cadastral 2490206DF1629A) i al PG del Ferrocarril 11-13 (cadastral 2490204DF1629A). Els paràmetres edificatoris per a aquestes dues finques seran els establerts en l'article 342 de les NNUU per a les zones d'ordenació aïllada Subzona III (Clau 20a/7), a excepció del sostre màxim edificable, que serà el següent:

- 1) **Finca 2490206DF1629A (PG del Ferrocarril 3-5):** de superfície 903m² segons dades cadastrals, està ocupada per un edifici plurifamiliar aïllat de PB+3PP. En cas d'obra nova, índex d'edificabilitat serà de 0,68m²st/m²s aplicat sobre la totalitat de la superfície de la parcel·la qualificada amb clau 20a/7*.
- 2) **Finca 2490204DF1629A (PG del Ferrocarril 11-13):** de superfície 1.355m² segons dades cadastrals, està lliure d'edificació. En cas d'obra nova, l'índex d'edificabilitat serà de 0,40m²st/m²s sòl aplicat sobre la totalitat de la superfície de la parcel·la qualificada amb clau 20a/7*.

En tot cas la superfície sobre la qual s'hauran d'aplicar aquests índexs d'edificabilitat provindrà de la font cartogràfica més detallada que es disposi, o en el seu defecte, de l'aixecament topogràfic.

CAPÍTOL QUART: GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ

Article 12 Desenvolupament de la modificació

1. Les determinacions de la present modificació puntual del Pla General Metropolità seran executades de manera directa en aquells casos en què llurs determinacions siguin d'aplicació directa mitjançant els projectes edificatoris (clau 20a/7*).
2. La present modificació puntual preveu el seu desenvolupament i gestió mitjançant la delimitació d'un únic polígon d'actuació urbanística (UA-1).

Article 13 Polígon d'actuació urbanística UA-1

1. Àmbit: comprèn uns terrenys de superfície 1.533,22m², formats per un sòl apte per a l'edificació d'un edifici plurifamiliar aïllat destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública (clau 18hpo), un espai lliure públic (Clau 6b) i la franja de sòl entre aquesta finca i la zona qualificada com a sistema ferroviari.

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

2. Objectius: possibilitar la construcció d'un edifici destinat a habitatge protegit, amb la corresponent cessió d'un espai lliure públic amb front al Passeig del Ferrocarril, tal com es grafia en el plànol O1 del present document.
3. Condicions de l'edificació i usos: 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)	1.076m ²
Índex d'edificabilitat neta:	1,431 m ² st/m ² s (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 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 del present document, 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.

Donat el risc d'inundació de la zona, s'admet la construcció de la planta baixa sobre palafits, segons l'article 251 de les NNUU del Pla General Metropolità; en aquest cas no seria necessari la construcció d'una planta soterrània destinada a aparcament. En cas de no optar per aquest tipus de construcció, la cota d'implantació de la planta baixa serà +1,00m respecte cota natural terreny, admetent-se en aquest cas una planta soterrani destinada a aparcament.

Pel que fa a la resta de paràmetres no definits en aquesta normativa, es regiran segons les normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada, regulat pels articles 246 a 255 de les NNUU del Pla General Metropolità.

Serà obligatòria la previsió de places d'aparcament segons l'article 298 de les NNUU del Pla General Metropolità.

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.

4. Càrregues d'urbanització: les càrregues d'urbanització són les corresponents a l'adequació de l'espai públic qualificat com a parcs i jardins urbans (clau 6), segons les condicions descrites en l'article 10 de la present normativa.
5. Sistema d'actuació i gestió: Es preveu que el Polígon d'actuació urbanística s'executi pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació.
6. Deure de cessió de sòl amb aprofitament: en cas que la promoció sigui pública, no serà necessari complir amb el deure de cessió per increment d'aprofitament urbanístic. Si la promoció és privada, els propietaris hauran de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, en compliment de l'article 43.1.b del TRLUC.
7. Pla d'etapes i terminis: el termini previst per l'execució d'aquest Polígon d'actuació urbanística serà el comprès en el primer sexenni des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual.

Cecília Ripoll Piñol
Cap UI Planejament i Gestió urbanística

Henar Herrera Yenes
Cap Secció Planejament i Llicències

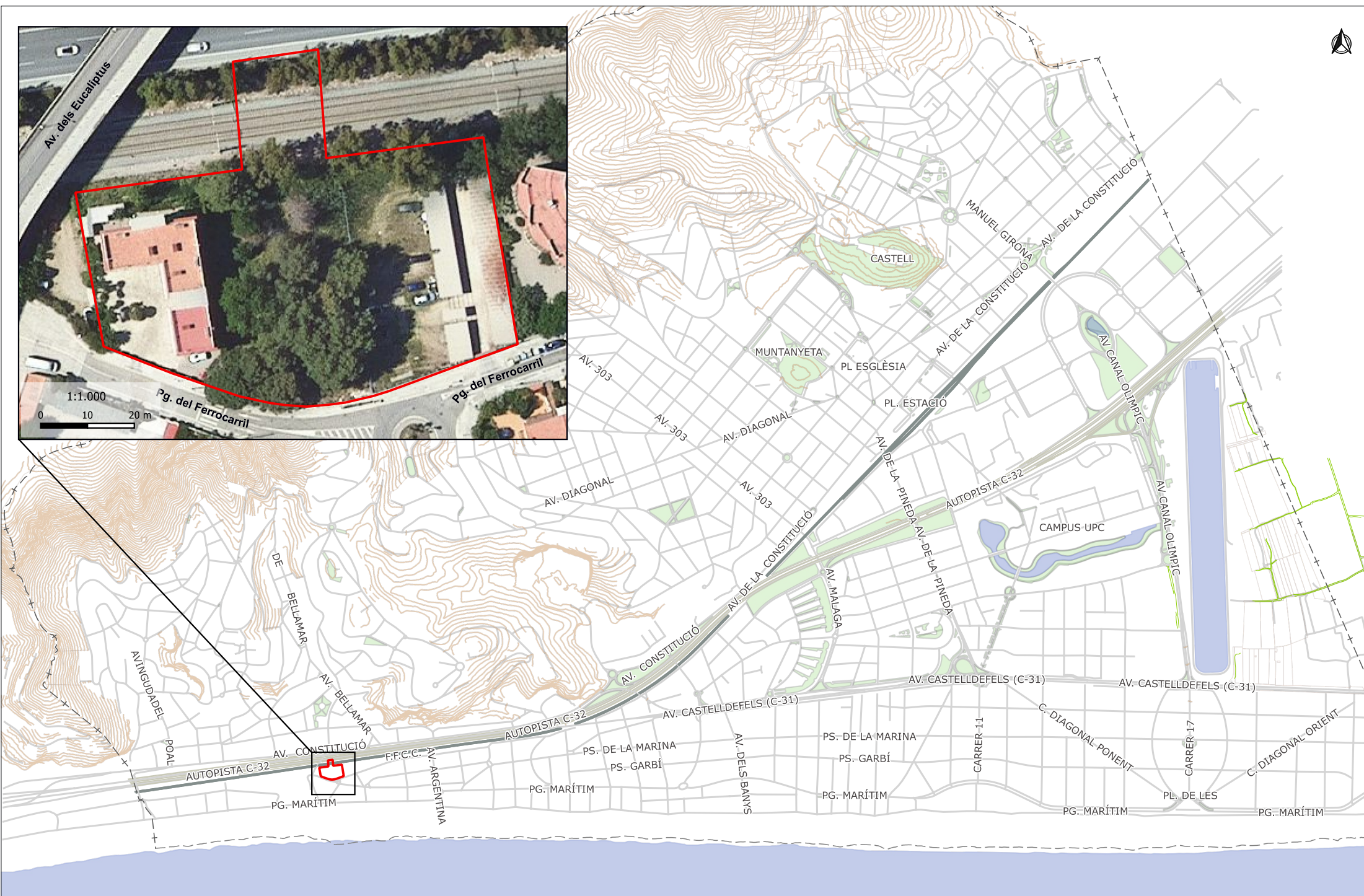
III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I1 Situació i emplaçament**
- I2 Fotografies estat actual**
- I3 Superposició del parcel·lari cadastral i el planejament vigent**
- I4 Planejament vigent i modificat**
- I5 Xarxa de sanejament**
- I6 Xarxes d'aigües, gas i electricitat**
- I7 Xarxa telefònica**

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

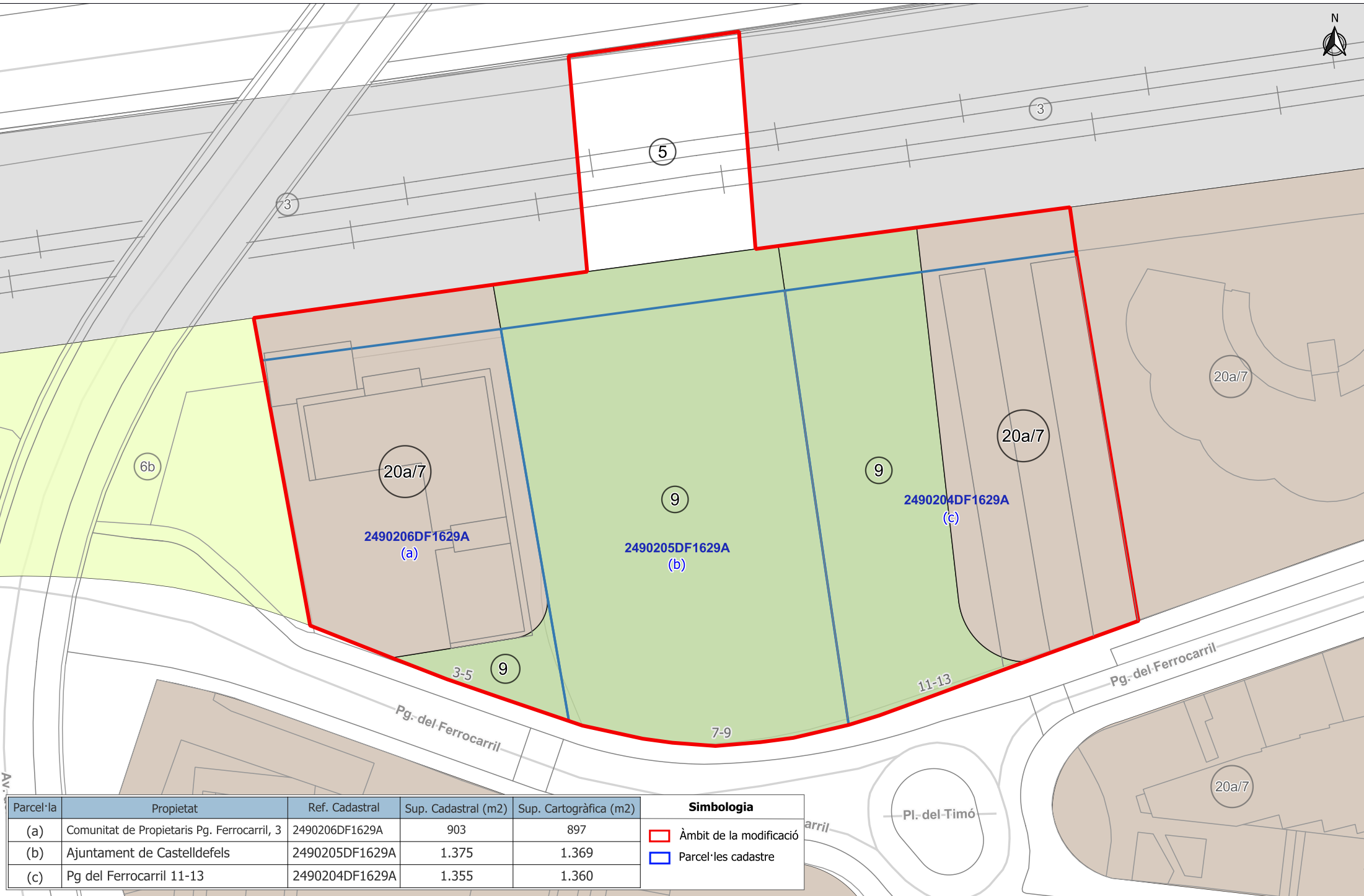
- O.1.Planejament vigent i modificat**
- O.2. Gestió UA-1**



 Ajuntament de Castelldefels	Projecte MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A L'ÀMBIT DEL PG FERROCARRIL 3-13 DE CASTELLDEFELS	Plànol SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	Redacció AJUNTAMENT CASTELLDEFELS SERVEIS TERRITORIALS	Autors Henar Herrera Yenes - Cap de Secció Cecilia Ripoll Piñol - Arquitecta	Escala 1:18.000	Data Juny 2025	Nº Plànol I1
---	---	---	---	---	---------------------------	--------------------------	------------------------

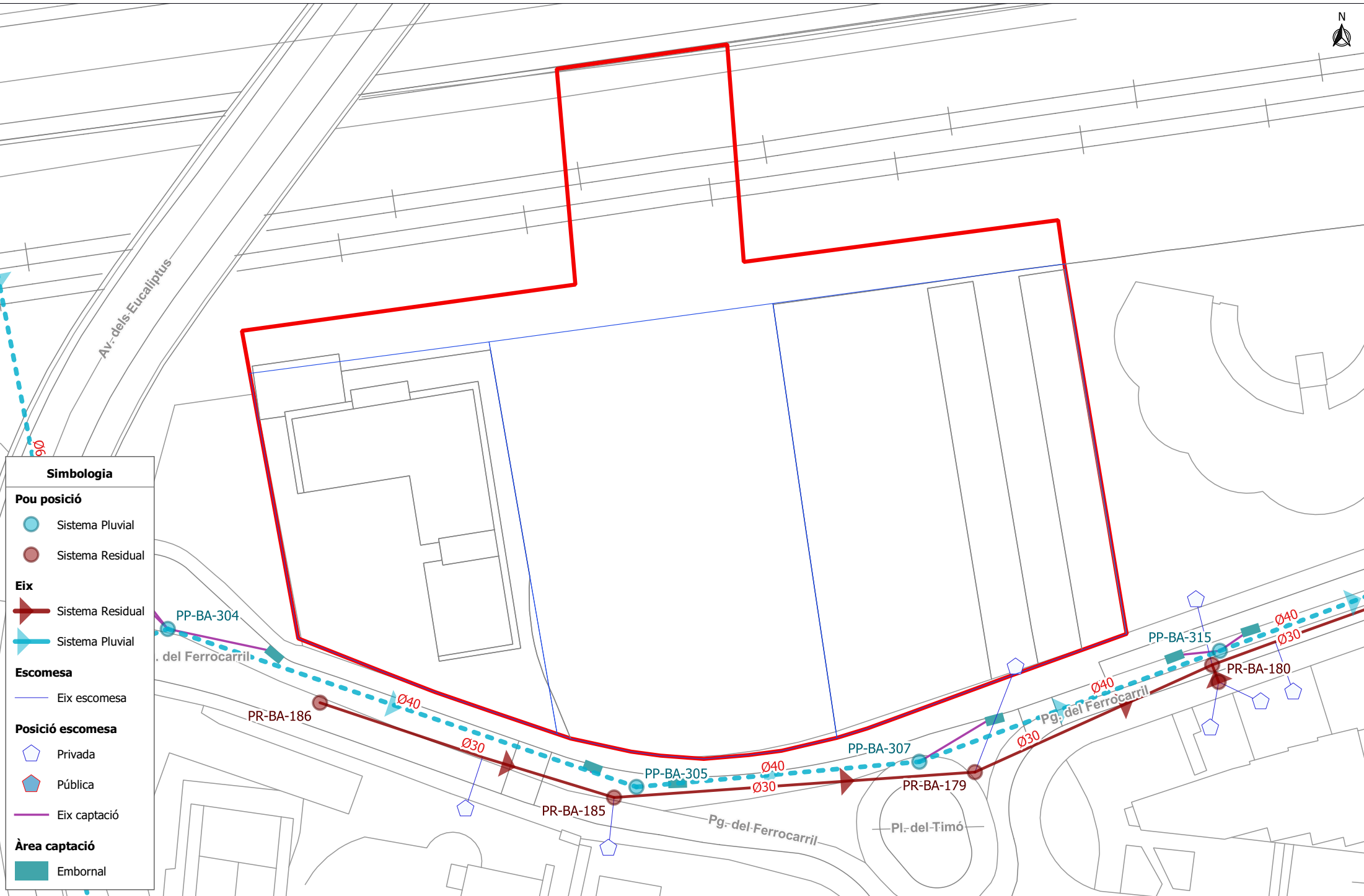


 Ajuntament de Castelldefels	Projecte MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A L'ÀMBIT DEL PG FERROCARRIL 3-13 DE CASTELLDEFELS	Plànol FOTOGRAFIES ESTAT ACTUAL	Redacció AJUNTAMENT CASTELLDEFELS SERVEIS TERRITORIALS	Autors Henar Herrera Yenes - Cap de Secció Cecilia Ripoll Piñol - Arquitecta	Escala 1:1.000	Data Juny 2025	Nº Plànol I2
---	---	---	---	---	--------------------------	--------------------------	------------------------



Parcel·la	Propietat	Ref. Cadastral	Sup. Cadastral (m2)	Sup. Cartogràfica (m2)	Simbologia
(a)	Comunitat de Propietaris Pg. Ferrocarril, 3	2490206DF1629A	903	897	Àmbit de la modificació Parcel·les cadastre
(b)	Ajuntament de Castelldefels	2490205DF1629A	1.375	1.369	
(c)	Pg del Ferrocarril 11-13	2490204DF1629A	1.355	1.360	

	Projecte	Plànol	Redacció	Autors	Escala	Data	Nº Plànol
	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A L'ÀMBIT DEL PG FERROCARRIL 3-13 DE CASTELLDEFELS	SUPERPOSICIÓ DEL PARCEL·LARI CADASTRAL I EL PLANEJAMENT VIGENT	AJUNTAMENT CASTELLDEFELS SERVEIS TERRITORIALS	Henar Herrera Yenes - Cap de Secció Cecília Ripoll Piñol - Arquitecta	1:500 0 5 m	Juny 2025	I3



Simbologia

Pou posició

- Sistema Pluvial
- Sistema Residual

Eix

- Sistema Residual
- Sistema Pluvial

Escomesa

- Eix escomesa

Posició escomesa

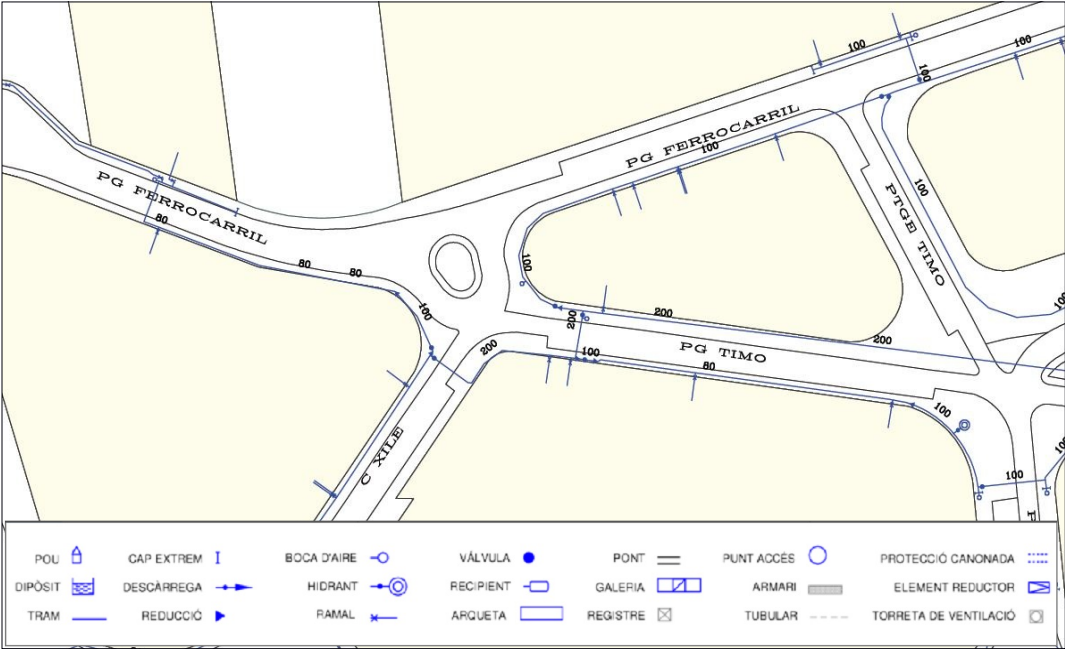
- Privada
- Pública

Àrea captació

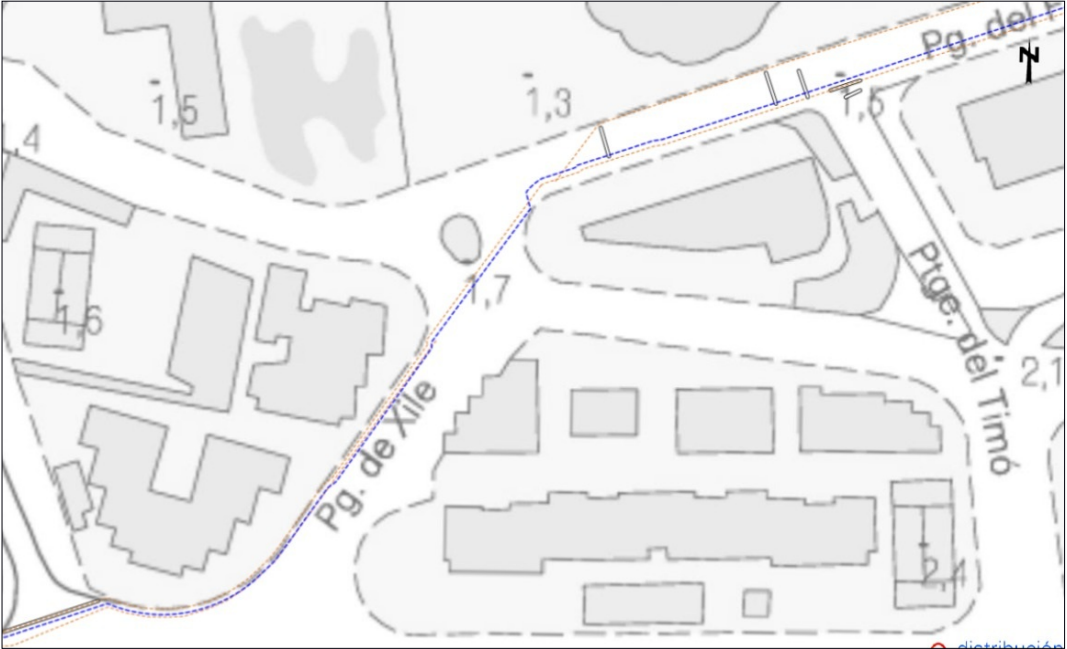
- Embornal

 Ajuntament de Castelldefels	Projecte MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A L'ÀMBIT DEL PG FERROCARRIL 3-13 DE CASTELLDEFELS	Plànol XARXA DE SANEJAMENT	Redacció AJUNTAMENT CASTELLDEFELS SERVEIS TERRITORIALS	Autors Henar Herrera Yenes - Cap de Secció Cecilia Ripoll Piñol - Arquitecta	Escala 1:500 0 5 m	Data Juny 2025	Nº Plànol I4
--	---	--------------------------------------	---	---	---------------------------------	--------------------------	-------------------------------

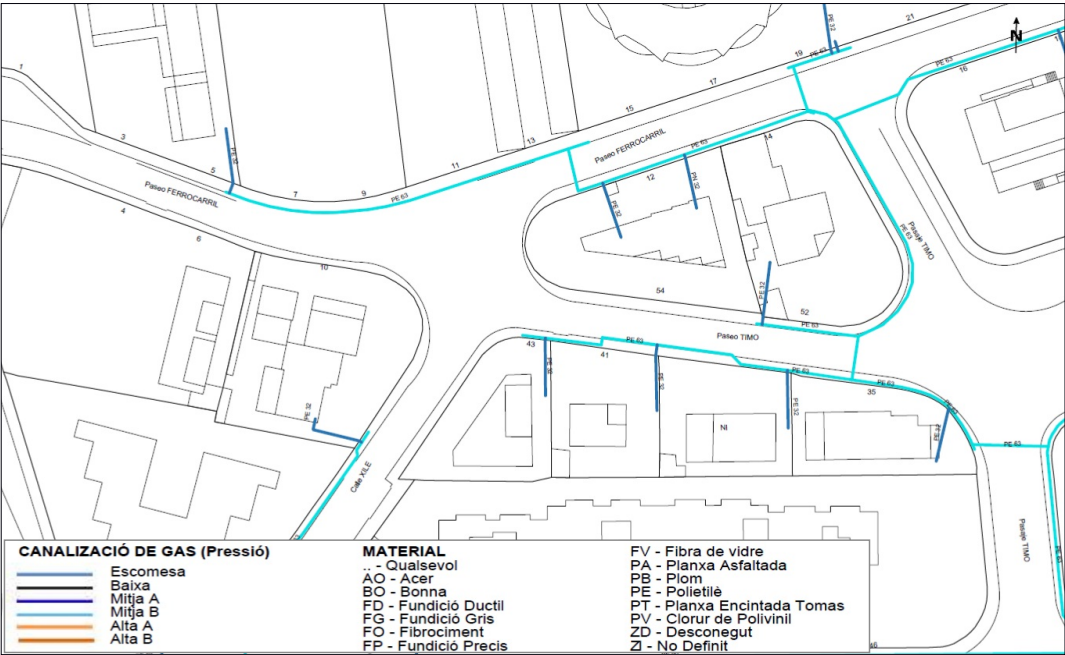
Xarxa Aigües de Barcelona



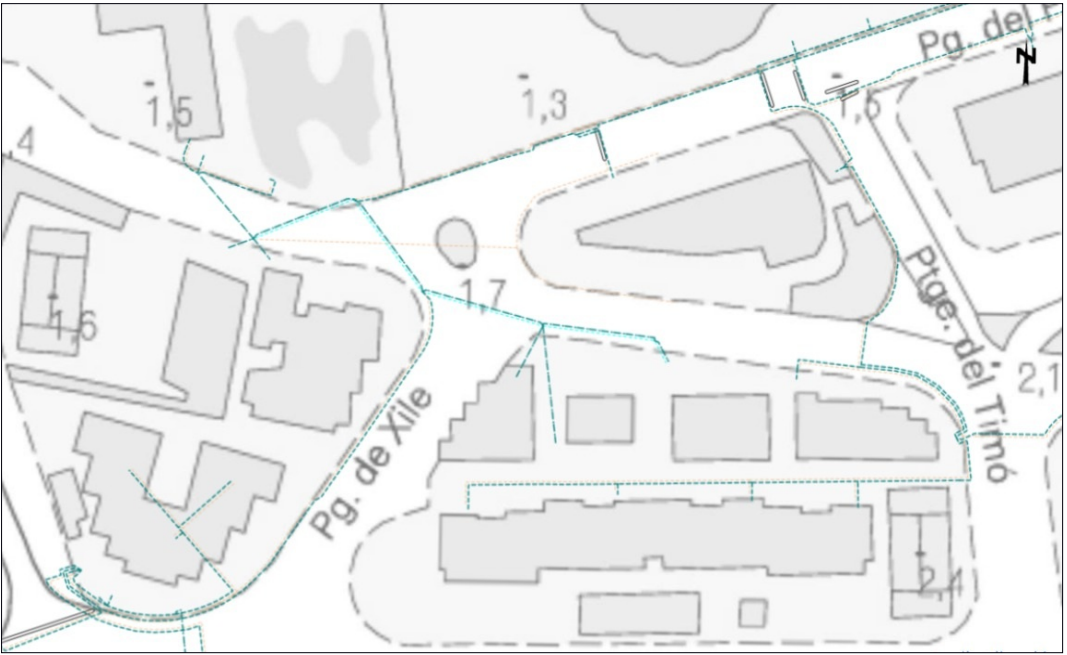
Xarxa de Distribució Afectació AT/MT



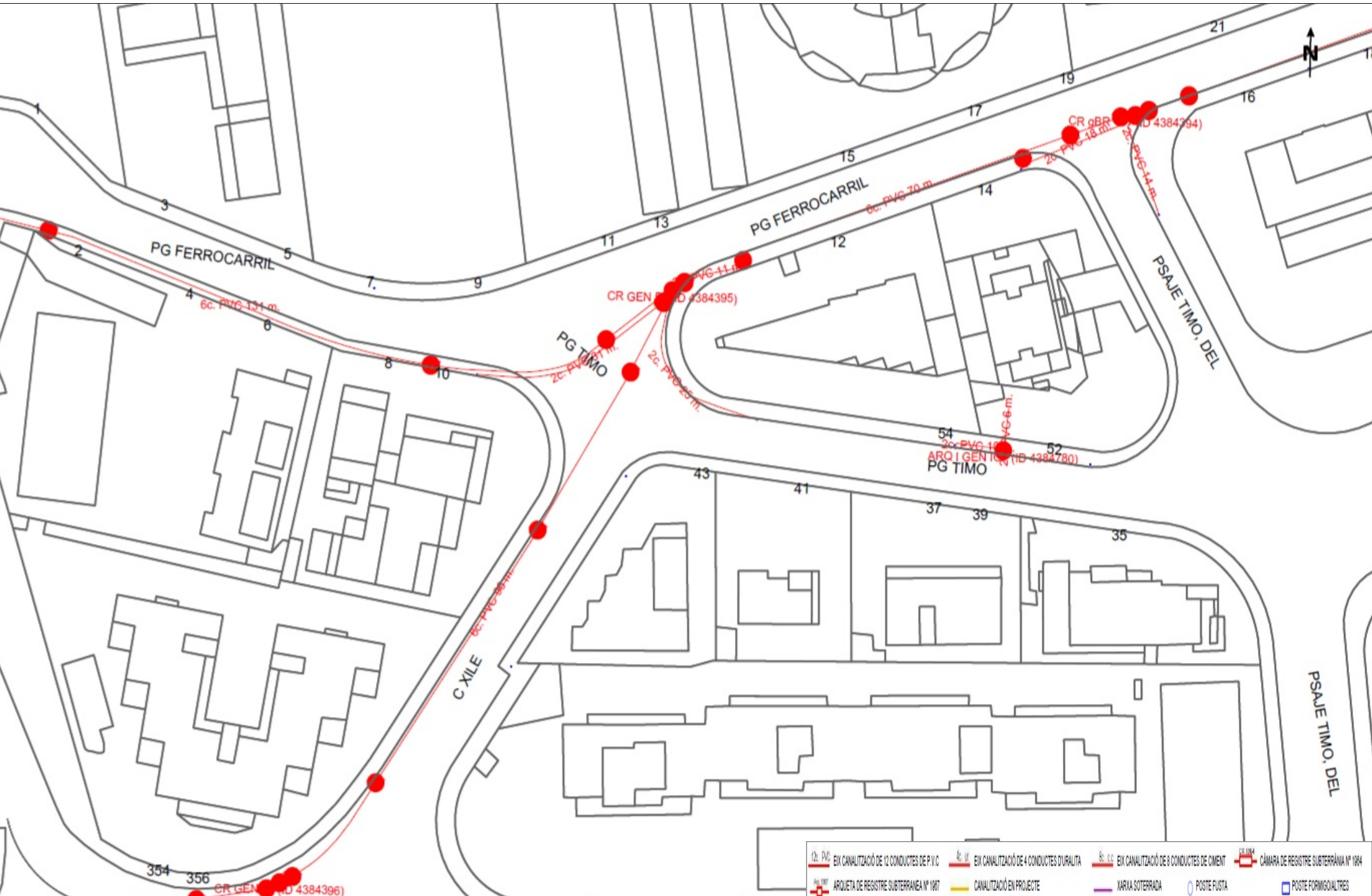
Xarxa de Gas Natural GLP, S.A.



Xarxa de Distribució Afectació BT

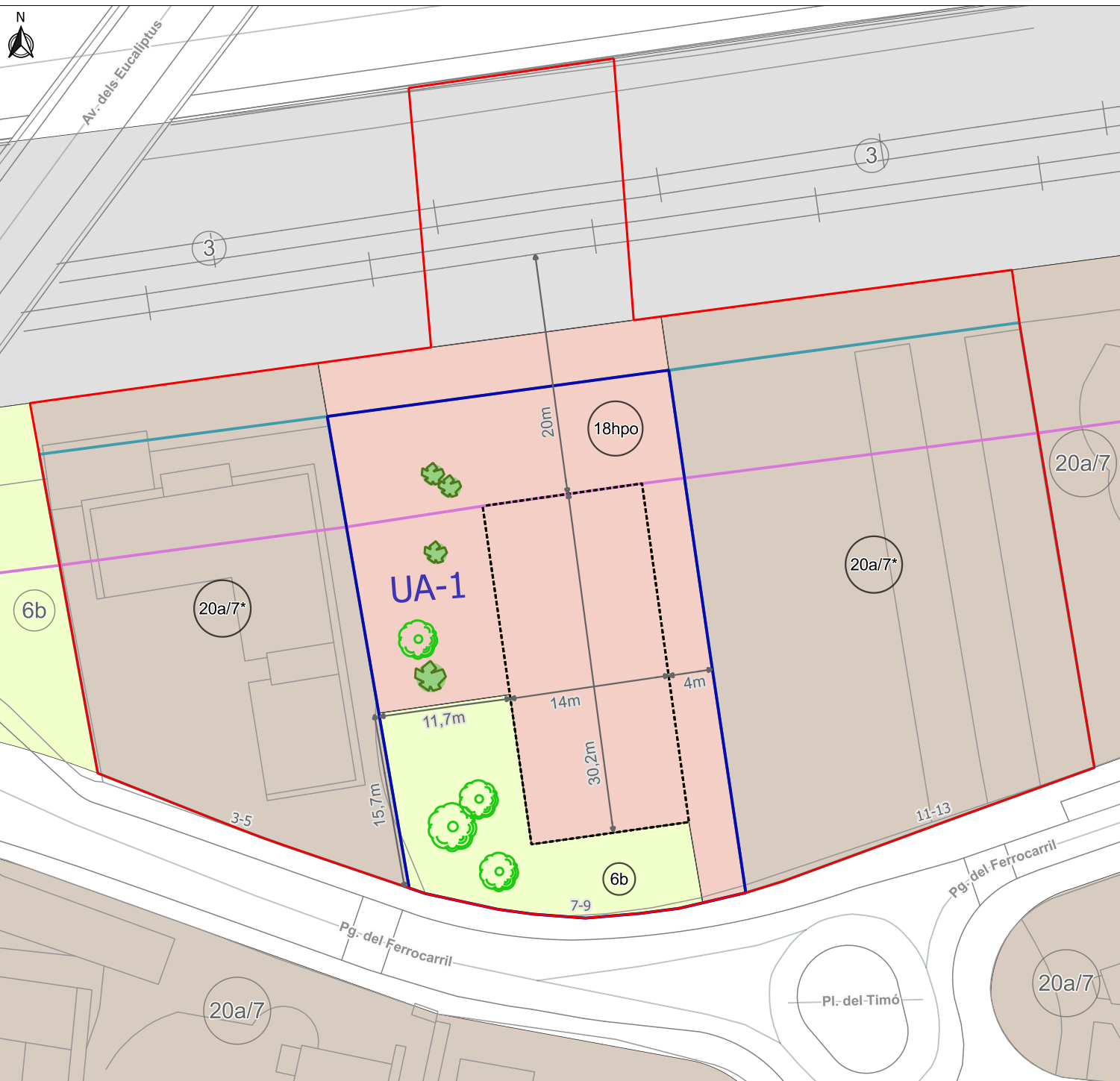


	Projecte MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A L'ÀMBIT DEL PG FERROCARRIL 3-13 DE CASTELLDEFELS	Plànol XARXES D'AIGÜES, GAS I ELECTRICITAT	Redacció AJUNTAMENT CASTELLDEFELS SERVEIS TERRITORIALS	Autors Henar Herrera Yenes - Cap de Secció Cecilia Ripoll Piñol - Arquitecta	Escala	Data Juny 2025	Nº Plànol 15
--	---	--	---	---	---------------	--------------------------	------------------------



 Ajuntament de Castelldefels	Projecte MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A L'ÀMBIT DEL PG FERROCARRIL 3-13 DE CASTELLDEFELS	Plànol XARXA TELEFÒNICA	Redacció AJUNTAMENT CASTELLDEFELS SERVEIS TERRITORIALS	Autors Henar Herrera Yenes - Cap de Secció Cecília Ripoll Piñol - Arquitecta	Escala	Data Juny 2025	Nº Plànol I6
---	---	-----------------------------------	---	---	---------------	--------------------------	------------------------





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)	1.076m²
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
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

Parcel·les segon cadastre

Límit edificació FFCC

Àmbit UA-1

Gàlib edificable
- Arbres a conservar:
- Pollancre

Pi

IV. ANNEXES

IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES INCLOSES EN LA MPGM

Nº	Direcció	Titularitat	Referencia 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

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2490206DF1629A0001RP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS FERROCARRIL 3 Es:A Pl:01 Pt:01
08860 CASTELLDEFELS [BARCELONA]

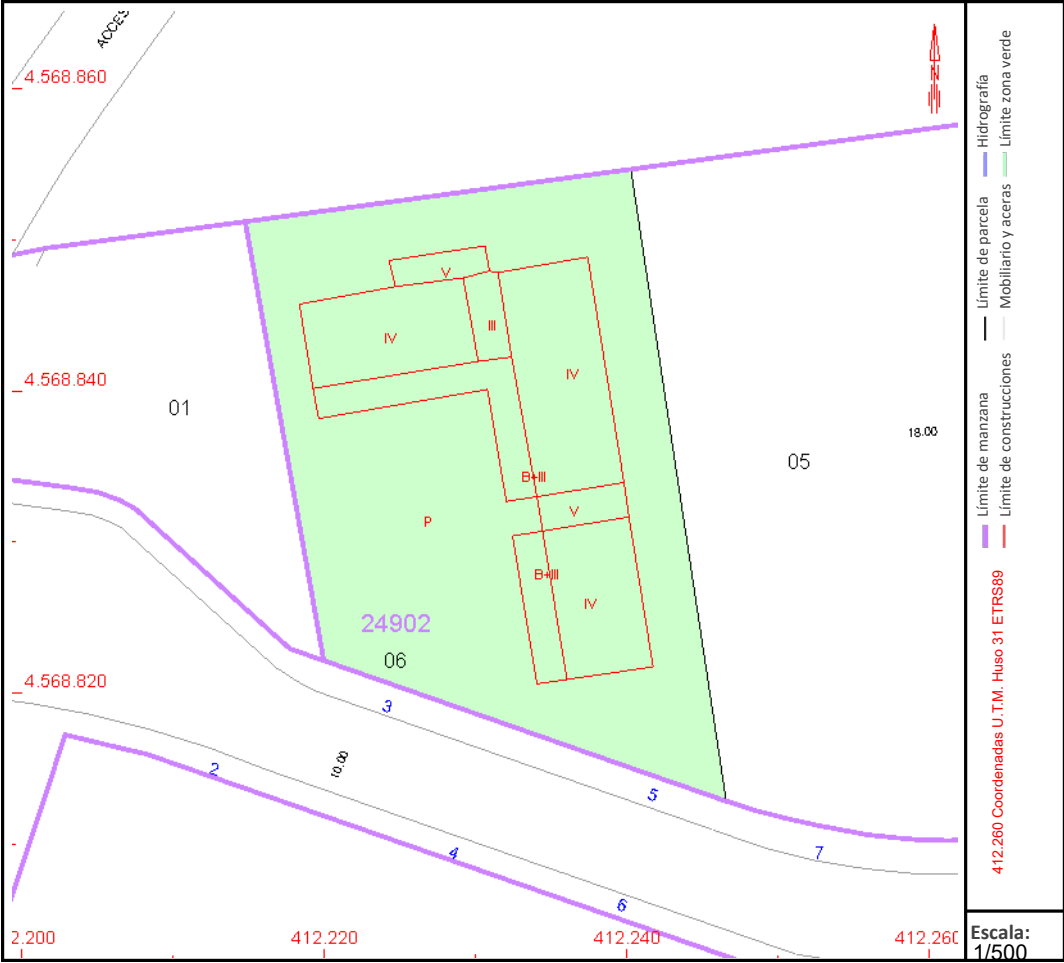
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 88 m2
Año construcción: 1968

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	A/01/01	70
Elementos comunes		18

PARCELA

Superficie gráfica: 903 m2
Participación del inmueble: 8,335000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2490205DF1629A0001KP

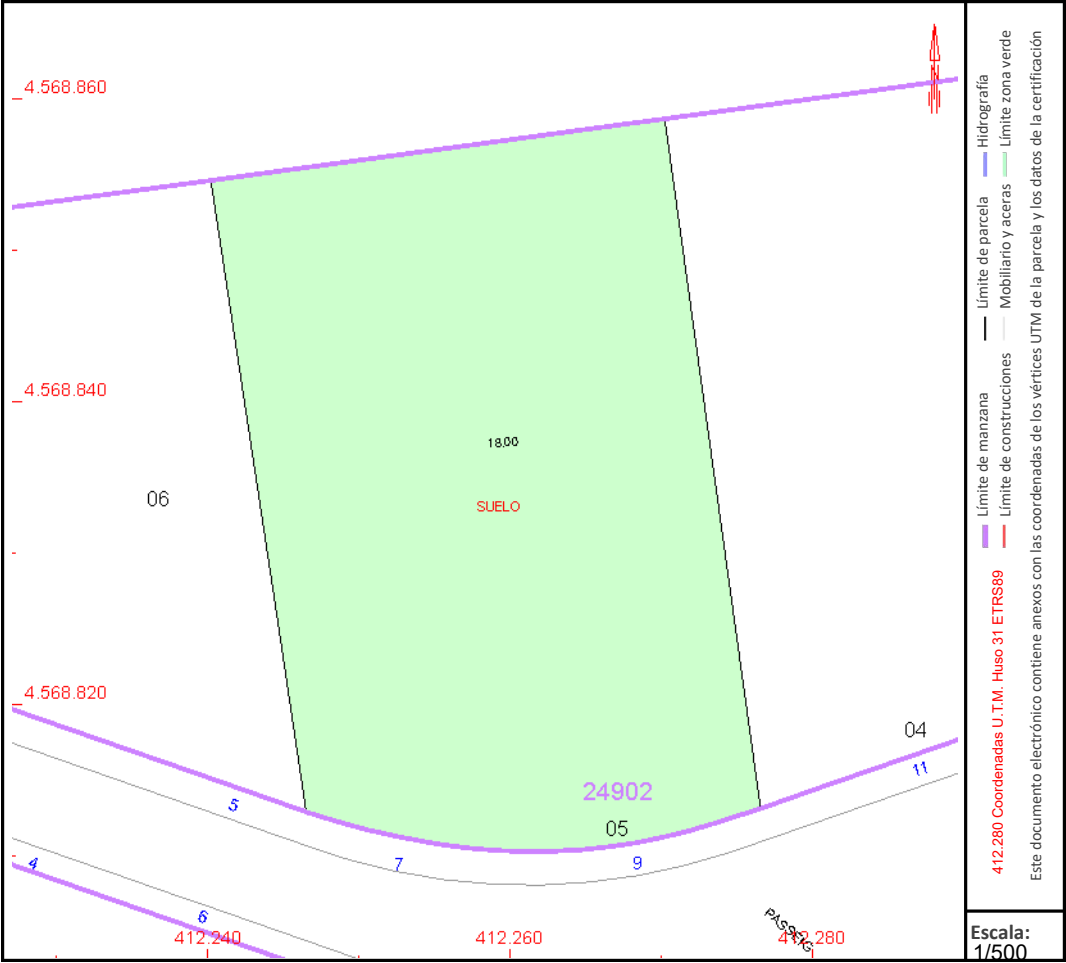
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS FERROCARRIL 7 Suelo
08860 CASTELLDEFELS [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.375 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2490204DF1629A0001OP

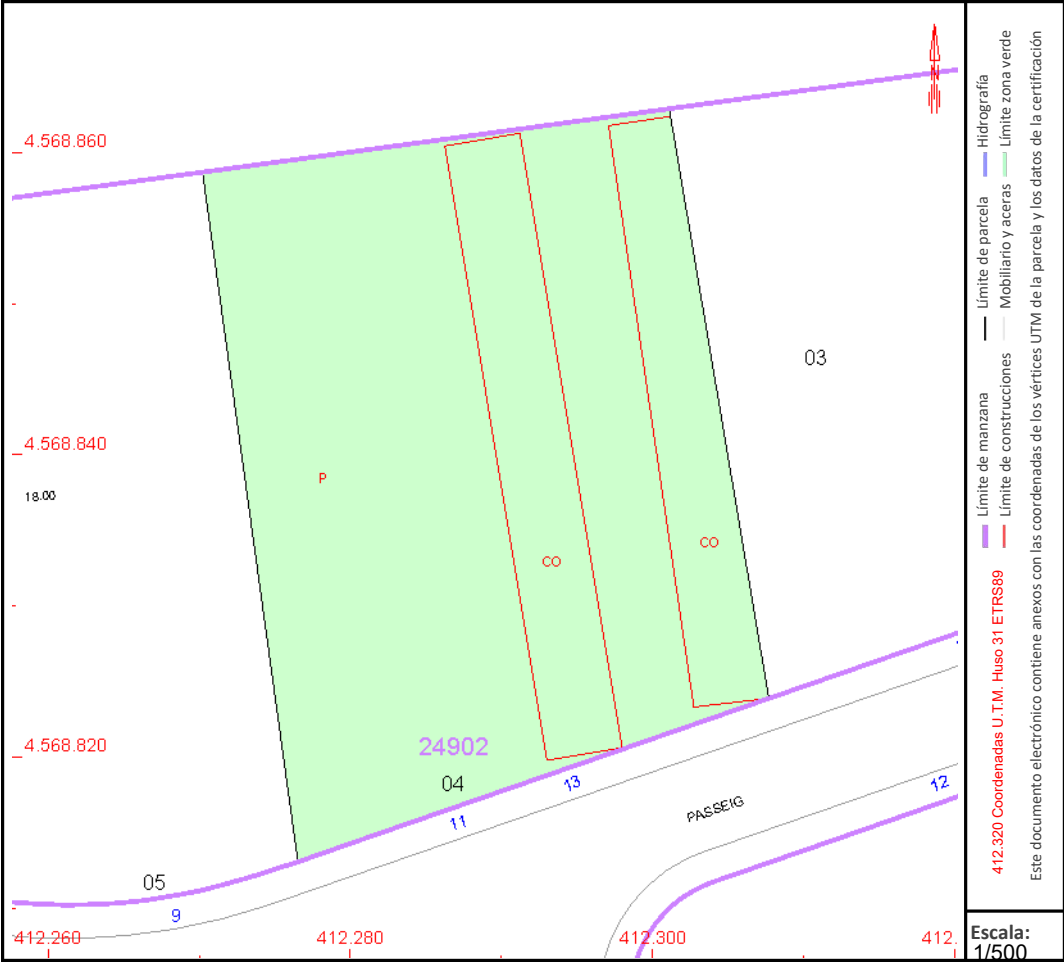
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS FERROCARRIL 11 Suelo
08860 CASTELLDEFELS [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.355 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 2482405

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE CASTELLDEFELS

Ronda de Can Rabadà, n° 2, 3°, 2° (08860) Castelldefels.

Tfno.- 93.338.03.12 Fax.- 93.645.50.92

hospitalet4@registrodela propiedad.org

Interesado: AJUNTAMENT DE CASTELLDEFELS

FINCA DE CASTELLDEFELS N°: 6367

IDUFIR: 08082000267340

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA.- TERRENO con frente al Paseo del Ferrocarril, sito en Castelldefels, barriada de la playa, n°132 y 133 de la manzana 15, de superficie MIL TRESCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS. LINDA: frente, en línea curva, con el Paseo del Ferrocarril; espalda (30m), con resto de finca; derecha entrando (46,50m), solar n°131 de la misma manzana; e izquierda (63m), solar n°136 de la propia manzana.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

ESTADO COORDINACIÓN CATASTRAL: No consta

TITULARIDADES

AJUNTAMENT DE CASTELLDEFELS

P0805500F

TOTALIDAD **del pleno dominio** por título de expropiación.

TITULO: Adquirida por título de EXPROPIACION en virtud de Mandamiento administrativo, expedido por el/la Ajuntament de Castelldefels de Castelldefels, el día 14 de Noviembre de 2001.

Inscripción: 3ª Tomo: 688 Libro: 329 Folio: 123 Fecha: 31 de Diciembre de 2001.

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

NO hay cargas registradas

ASIENTOS VIGENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

OBSERVACIONES

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las

personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

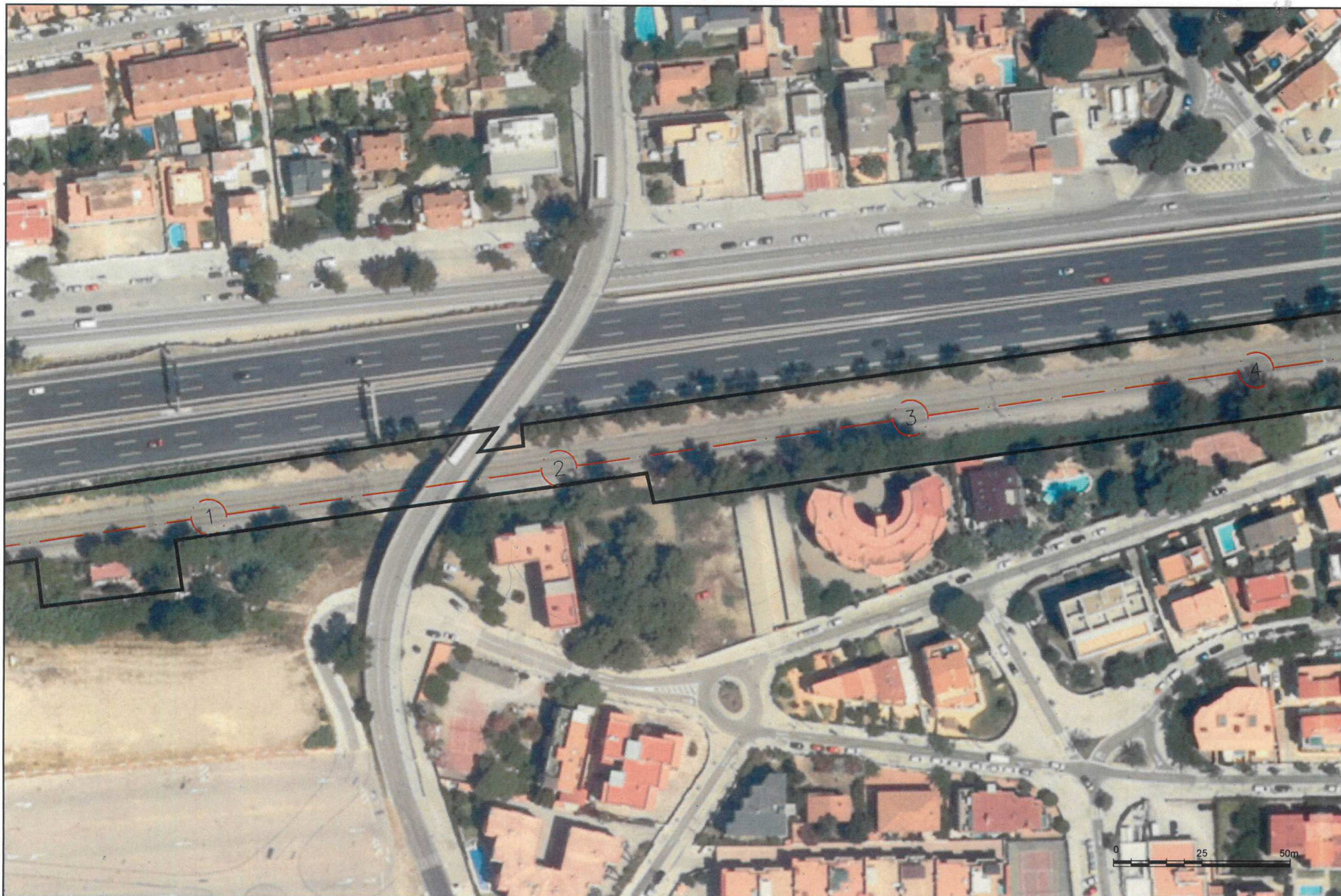
De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

La presente nota se entiende expedida antes de las 9:00 horas de hoy.

Castelldefels, 31 de diciembre de 2020.

IMPORTE: 3.01 EUROS MÁS IVA



INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES
Compendio de Cartografía Jurídica

ÍNDICE CARTOGRÁFICO

B-0462 CASTELLDEFELS-PLATJA

Línea: MADRID BARCELONA

Kms.: 655/900 al 656/280

LEYENDA

Dominio	Servidumbre	Adq/Enajen Dcho Vuelo	Desaf Aprovec Urban
Posesión	Arrendamientos	Adq/Enajen Dcho Subsuelo	Taller RO Dcho ADIF
Parcela	Suelo Patrimonial	Enajen, Aprovec Urban	Taller RO Dcho RO
Enajen.Parcela			

ESCALA: 1: 1000
Fecha: 01 - 2025

Hoja

Ss. Cc.: ETRS89 UTM31

1 de 1