

Modificació puntual de Pla general metropolità a l'entorn del carrer Eucaliptus sòl urbanitzable no delimitat (clau 21) i altres sòls de sistemes (claus 6b, 5 i 9)

CONSULTA PRÈVIA continguda en l'article 133 de la Llei 39/2015, de procediment administratiu comú de les administracions públiques en relació a l'exp: [X103/2020/000003](#)

Per garantir la participació de la ciutadania en l'elaboració de normes amb rang de Llei i reglaments i prèviament al procés de participació ciutadana i a l'elaboració del projecte fem aquesta consulta pública, a través del portal web de participació de l'Ajuntament per copsar l'opinió de persones i organitzacions potencialment afectats per la futura norma, en relació a:

a) quins problemes es pretenen solucionar amb la iniciativa:

- L'estructura viària del barri Marianao i el sector Camí Llor és discontinua, no està integrada.
- La xarxa de zones verdes és discontinua, no forma una estructura.
- El límit de l'urbà i el natural no està definit.
- Parcel·lació actual es troba en situació precària i irregular.
- Es detecten disfuncions i condicionants al sòl urbà:
 - _ Línia mitja tensió aèria en aquest entorn de la ciutat
 - _ Accessibilitat baixa
 - _ Franges de protecció incendis
- Les reserves per habitatge de protecció oficial previstes al planejament són insuficients en relació a les necessitats de la ciutadania de Sant Boi de Llobregat



estructura viària al Pla de Mobilitat de Sant Boi



Espais verds al llarg de la riera de Mariano (verd) i connexió amb l'anell verd (taronja)







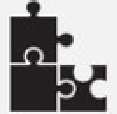
El camí del Llor més amunt del club de tennis



La línia de mitja tensió per sobre del club de tennis

b) La necessitat i oportunitat de la seva aprovació.

- En data 20 de març de 2020, una gran part dels propietaris del sòl urbanitzable no delimitat (clau 21) a l'entorn del carrer Eucaliptus (constituïts en junta de compensació provisional) han presentat a l'Ajuntament un document urbanístic i un altre ambiental i han sol·licitat a l'Ajuntament que els tramiti.
- Com la llei d'Urbanisme estableix, l'Ajuntament va sol·licitar un informe previ a la Comissió d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, que el va emetre en sentit favorable el 28/10/2020.
- Un cop s'hagi realitzat la present consulta, l'Ajuntament ha de pronunciar-se, per imperatiu legal, sobre la proposta plantejada pels propietaris.
- La nova regulació en matèria d'habitatge, aprovada a finals de 2019, possibilita incrementar sensiblement als plans urbanístics les reserves d'habitatge protegit.
- El planejament és una de les eines de Sant Boi, per adaptar-se a les noves necessitats i prosseguir l'evolució cap a una ciutat saludable, sostenible i resilient.
- Aquests són els objectius del Pla de Govern vinculats a aquesta actuació:

	<ul style="list-style-type: none">• Millorar la connexió contínua dels entorns naturals, les zones agrícoles i les urbanes
	<ul style="list-style-type: none">• Planificar les futures accions al territori en clau de prevenció i gestió dels riscos mediambientals
	<ul style="list-style-type: none">• Incrementar el parc públic d'habitatge allà on sigui possible
	<ul style="list-style-type: none">• Millorar la qualitat urbana de l'espai i vies públiques
	<ul style="list-style-type: none">• Avançar en la integració, urbanització i condicionament dels sectors als límits de la ciutat

c) Els objectius de la norma.

La delimitació del sòl urbanitzable no delimitat, que es proposa dur a terme en aquest document urbanístic tenen objectius diversos que es poden agrupar de la següent manera:

Actuacions per integrar els carrers en l'estructura urbana dels barris de Marianao i Llor

- Adaptar l'amplada i funcionalitat del Camí del Llor (tram no urbà de connexió amb anell verd).
- Connectar el Camí del Llor amb els carrers Eucaliptus i Pollancre.
- Eliminar afectacions del pla a parcel·les existents per a nous carrers que ara resulten innecessaris.

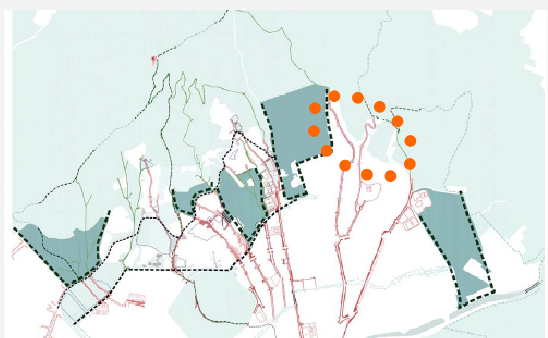


Actuacions per definir el límit entre urbà i forestal i estructurar les zones verdes urbanes

- Es pot ampliar el parc existent al llarg de la riera de Marianao tot integrant la xarxa d'espais verds existents.
- Es pot facilitar l'accés del ciutadans de Mariano al parc forestal, a través de l'anell verd a l'alçada del camí del Llor.
- Creació d'un nou parc de vora públic en el límit entre el sòl urbà i el forestal. (cercle taronja)
- Ajust del límit del barri amb el sòl forestal.
- Reparcel·lar situant les edificacions en zones aptes d'acord amb el planejament que s'acordi.



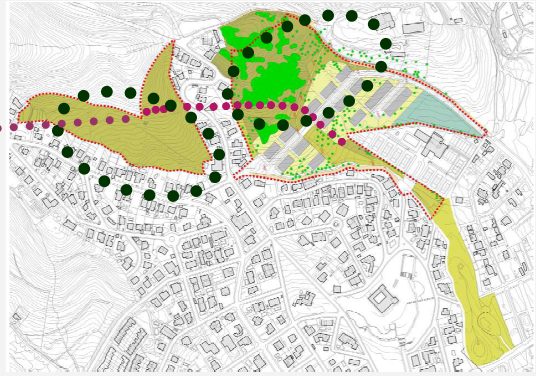
Continuïtat de la xarxa d'espais verds proposada



En verd els parcs de vora de Sant Boi.
En taronja la ubicació del nou parc de vora

Actuacions per incrementar la resiliència en situació de crisi i emergències

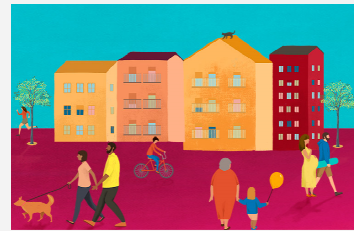
- Millorar la connectivitat dels carrers de l'entorn augmenta la resiliència davant situacions de risc derivades de la difícil accessibilitat als carrers i zones forestals (accident, incendi, etc.)
- Soterrament tota o parcial de la línia elèctrica entre Club tennis Sant Boi i zona forestal (línia morada)
- Definir el límit amb la zona forestal (definir la zona de protecció del risc d' incendis en sòl públic i garantir el manteniment de la mateixa)



Tram línia elèctrica a soterrar
Franges Protecció incendis

Actuacions per incrementar la reserva d'habitatge protegit

- 40 % d'habitatges han de ser protegits, independentment de l'alternativa triada
- Fer possible l'increment del parc públic d'habitatge de lloguer protegit



d) Les possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores

L'alternativa reguladora presenta diverses opcions que, ahora, són alternatives entre elles:

Posteriorment a haver dut a terme aquesta consulta pública, l'Ajuntament assumeix la iniciativa de la delimitació del sòl urbanitzable no delimitat (en endavant SUND) :

- L'Ajuntament tramita els documents urbanístics i ambientals presentats pels propietaris, l'avanç de pla i document inicial estratègic (DIE) que presenta 5 alternatives d'ordenació pel sector.

o bé alternativament:

- L'Ajuntament inicia l'elaboració d'un document urbanístic i ambiental per iniciativa pública, incloent les alternatives de l'avanç presentat i afegint-ne d'altres si s'escau (**veure alternatives al final d'aquest document**)
- L'Ajuntament haurà de pronunciar-se en favor d'una alternativa que prenent com a base l'imperatiu d'utilització racional del territori i renunciant al creixement expansiu, preservi l'entorn natural amb estratègies de continuïtat ecològica i nous parcs de vora.
- I que ho faci, d'acord amb la protecció de l'interès públic, definint un potencial edificable ponderat i una ordenació adequada de l'edificació, atenent a les necessitats específiques d'aquests espais de límit que sovint disposen de l'ordenacions vigents inadequades en relació a l'evolució històrica d'aquests espais de límit de la ciutat.

L'alternativa no reguladora suposaria:

En primera instància que:

- L'Ajuntament no assumeix la iniciativa del document presentat pels propietaris
- L'Ajuntament no inicia l'elaboració d'un document urbanístic per iniciativa pública

Com a conseqüència de l'anterior:

- el sector de SUND resta a l'espera de com evolucioni la ciutat i sense solucionar els problemes actuals.
- es deixen obertes altres opcions de desenvolupament on la iniciativa pot ser assumida pels propietaris privats (Junta de Compensació Provisional).



Nota: en totes les imatges la línia correspon a la posició del NORD

Al esquemes el colors corresponen a:

- verd als espais verds públics
- blancs als vials (carrers)
- gris a les edificacions
- groc als jardins privats
- blau a les reserves d'equipaments

excepció de l'alternativa 1 originàriament en blanc i negre

Nota per totes les alternatives:

Per a la definició de les alternatives i pel càlcul del potencial edificable màxim es parteix d'un índex de **0,25 m2 edificables / m2 de sòl del sector**. Aquest índex prové del Pla urbanístic vigent i també ve regulat a la Normativa Urbanística del Pla General Metropolità des de 1.976. Totes les alternatives (inclosa la 0) detallen l'índex aplicable.

Les alternatives que es presenten NO SUPOSEN EN CAP CAS increment d'aquest índex = 0,25
Algunes alternatives proposen un índex inferior.

Aquest índex de referència (0,25) és inferior al dels desenvolupaments de sectors de sòl urbanitzable delimitat i de sòl urbà, que a tall de comparació oscil·la entre 0,5 i 1,5 m2st/m2sòl.

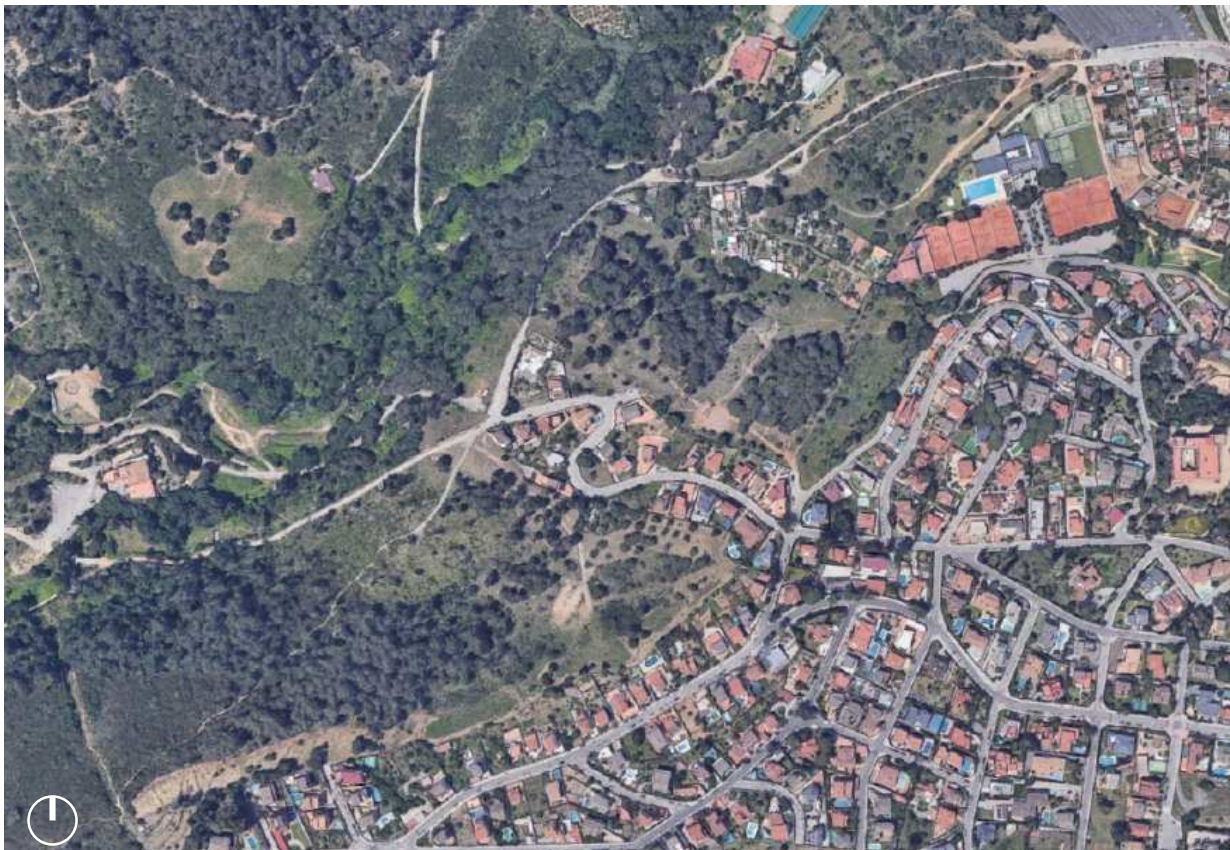
ALTERNATIVA 0

Correspon en primera instància a una opció no reguladora. A aquesta alternativa, l'Ajuntament no assumeix la iniciativa però queda oberta l'opció de que els propietaris privats preguin la iniciativa elaborant un Pla Parcial de Delimitació (en endavant PPD) on l'Ajuntament pot tenir menys incidència en els objectius plantejats.

El possible PPD tindria com a màxim un índex d'edificabilitat de **0,25 m2 st/m2sòl** i 40% d'habitatge protegit.

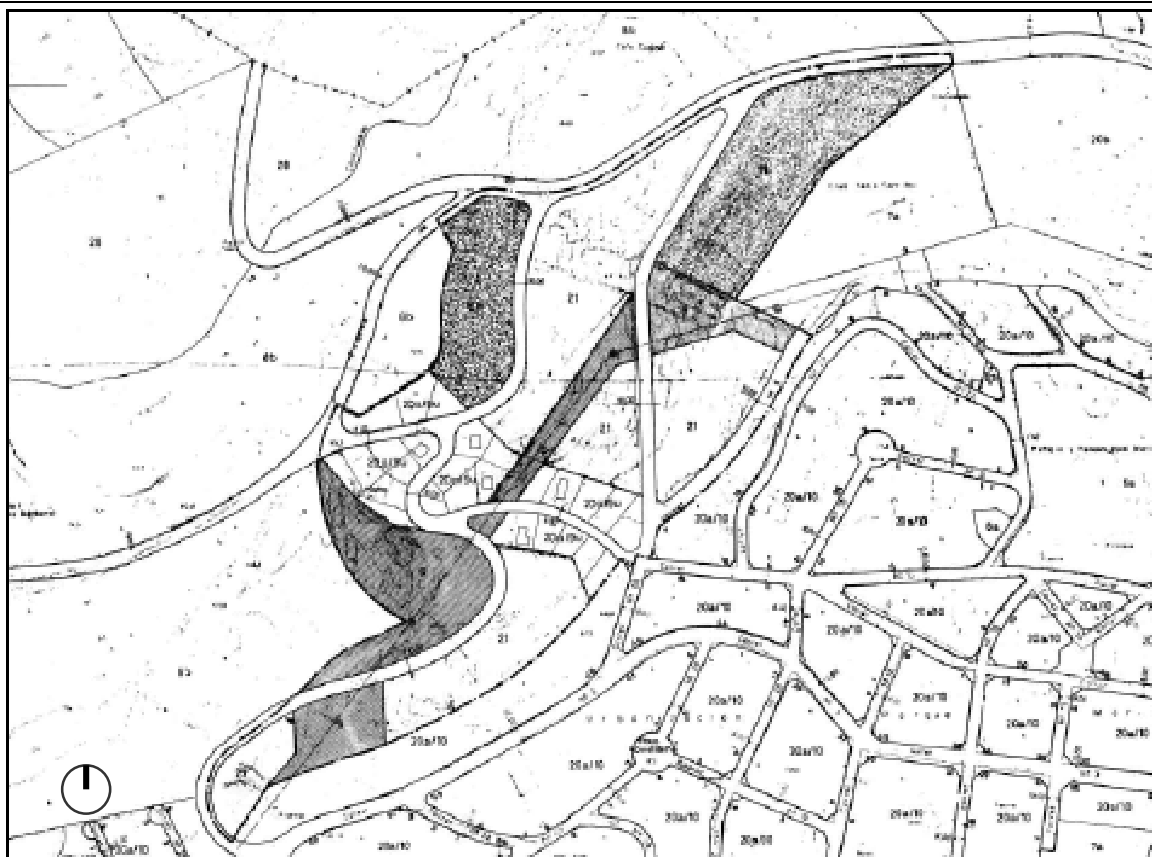
Mentre no es desenvolupi un PPD, el planejament previst es correspon amb la de l'alternativa següent 1, que no inclou la zona qualificada actualment de protecció de sistemes de davant del Tennis, actualment destinada a aparcament, i important per donar continuïtat a la zona verda.

Tots els terrenys resten en mans privades, limitant les actuacions que l'Ajuntament pot exercir legalment i sense donar solució als problemes actuals.



ALTERNATIVA 1

A aquesta alternativa, l'Ajuntament no assumeix la iniciativa i es desenvolupa la ordenació indicativa prevista al planejament vigent. Correspon a l'ordenació indicativa que incorporava el document de *Modificació Puntual del Pla General Metropolità al carrer 10 (Eucaliptus), Sant Boi de Llobregat, 1998*



- **Adaptació topogràfica:** L'àrea urbanitzada (carrers i edificis) s'ubica en les zones més fondes, al llarg de la riera de Marianao, així com en les zones més altes i amb major pendent, just per sota de la masia de Can Codina.
- **La xarxa viària:** Es projecten 2 nous carrers, un d'ells en la part més alta i connectant amb els entroncaments existents al carrer Eucaliptus. Per adaptar-se al terreny natural i generar menys moviment de terres tenen molta longitud i poca connectivitat: són poc eficients.
- **Equipaments** Se situen confrontant al club de tennis, amb una superfície important i una forma adequada.
- **Adaptació a la trama urbana existent** Les noves edificacions s'haurien de situar de forma disgregada, en tres peces diferents, el sòl privat ocupa molta superfície. La densitat pot ser baixa. La volumetria de les edificacions està per definir.
- **Els espais lliures** Es destina a espais verds els espais residuals, el manteniment de la línia elèctrica i de les seves servituds fa que NO s'aconsegueixi un sistema d'espais verds continu des del sector Riera Gasulla fins a l'anell verd i el Parc Forestal Montbaig.
- **Edificabilitat:** El potencial edificable màxim és **0,25 m2 construïts/m2 sòl**, que correspon a 24.120 m2 construït. Els usos serien residencial, dels quals el 40% habitatge protegit.
- **Cessió de sòl públic:** Es preveu l'ocupació de molt més espai amb edificació.
- **Línia elèctrica:** NO es preveu el soterrament de la línia elèctrica.

ALTERNATIVA 2 (s'inclou a l'avanç presentat pels propietaris el març 2020)

Correspon a l'ordenació que incorporava el document debatut al si de la Comissió de Zones 21 i que es va inicialment el març del 2006 com a *Modificació Puntual del Pla General Metropolità en el Sector Marianao-Eucaliptus, Sant Boi de Llobregat*



Detall de la proposta d'ordenació de les edificacions



Detall de la proposta d'ordenació de les edificacions

- Adaptació topogràfica:	L'àrea urbanitzada (carrers i edificis) s'ubica confrontant amb la trama urbana existent, en la part més baixa del sector i amb topografia sensiblement plana.
- La xarxa viària:	Dos nous vials estructuraren la connexió amb els barris contigus i serveix els habitatges. Baix nivell d'eficiència. S'adapten relativament al terreny natural, es genera desmunt de terres.
- Equipaments	Equipaments públics i fragmentats en 2 peces per futures necessitats.
- Adaptació a la trama urbana existent	Les noves edificacions tindrien PB+ 2PP+ àtic, amb la voluntat d'integrar-se amb el barri contigu de Marianao i el sector Camí del Llor.
- Els espais lliures	Es destina a espais verds i es manté lliure d'edificació i pavimentació el 67,2 % que correspon a: <ul style="list-style-type: none"> • els terrenys amb major pendent i amb més vegetació arbòria • tota la zona sud de la riera de Marianao les noves edificacions fan de tap i NO s'aconsegueix un sistema d'espais verds continu des de Riera Gasulla fins a l'anell verd i el Parc Forestal Montbaig. Cal habilitar franja de protecció contra incendis.
- Edificabilitat:	El potencial edificable màx és : 0,19 m2 construïts/m2 sòl 19.000 m2 construïts. Usos residencials (40% habitatge protegit).
- Cessió de sòl públic:	85 % del sòl privat passa a públic amb destí: vial, parc i equipament.
- Línia elèctrica:	La reducció d'edificabilitat pot suposar que incorpori menys càrregues urbanístiques (soterrament línia elèctrica pot ser només parcial).

ALTERNATIVA 3 (aquesta alternativa s'inclou a l'avanç presentat pels propietaris el març 2020)

Correspon a una ordenació en la qual es prioritza la reducció de l'alçada de les edificacions però amb major ocupació del sòl. És la única on es proposa ocupar amb edificació la part sud del sector.



- Adaptació topogràfica:

L'àrea urbanitzada (carrers i edificis) s'ubica confrontant amb la trama urbana existent, en la part més baixa del sector i amb topografia sensiblement plana.

- La xarxa viària:

Dos nous vials que estructurin la connexió amb els barris contigus i serveix els habitatges que s'adaptin al terreny natural i sense crear grans desmunts. Apareix un nou vial en cul de sac en la part nord de la riera de Mariano, que presenta dificultats d'integració amb l'entorn.

- Equipaments

Fragmentats en dues peces per futures necessitats.

- Adaptació a la trama urbana existent

Les noves edificacions tindrien PB+ 1PP+ àtic i altres PB+ 2PP+ àtic, amb la voluntat d'integrar-se amb el barri contigu de Mariano i el sector Camí del Llor. Es genera un nou creixement amb habitatges a la banda nord de la riera de Mariano.

- Els espais lliures

Es destina a espais verds i es manté lliure d'edificació i pavimentació el % que correspon a:

- els terrenys amb major pendent i amb més vegetació arbòria.
- només una part de la zona sud de la riera de Mariano.

les noves edificacions fan de tap i no s'aconsegueix un sistema d'espais verds continu des del sector Riera Gasulla fins a l'anell verd i el Parc Forestal Montbaig. Cal habilitat franja de protecció contra incendis.

- Edificabilitat:

El potencial edificable màx és : **0,25 m2 construïts/m2 sòl** (25.000 m2 construïts).

Usos residencials i equipament públic (40% habitatge protegit).

- Cessió de sòl públic:

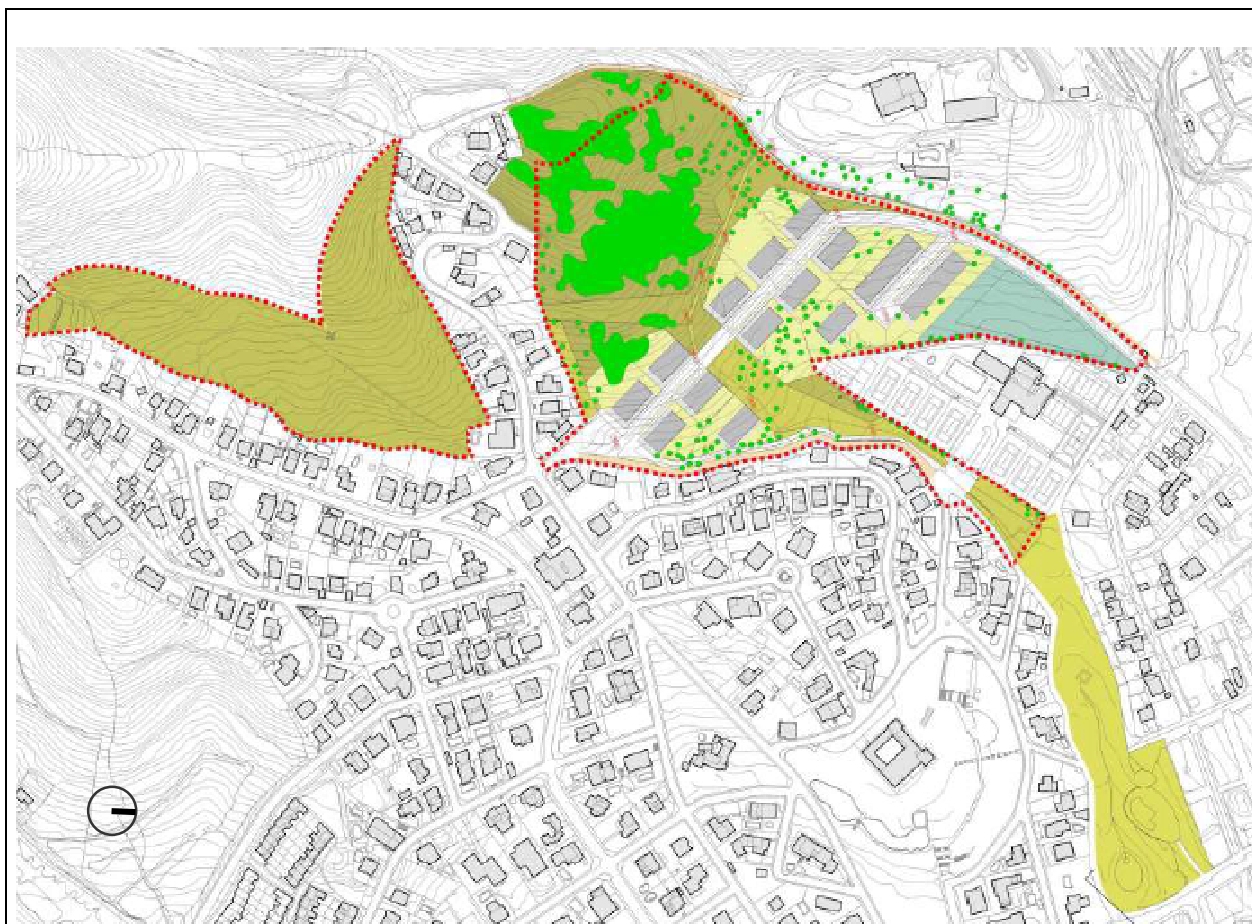
Aquesta alternativa és la que presenta major ocupació del sòl i menys zona verda pública de les proposades.

- Línia elèctrica:

Esgotar l'edificabilitat màxima pot permetre incorporar més càrregues urbanístiques (soterrament línia elèctrica total).

ALTERNATIVA 4 (aquesta alternativa s'inclou a l'avanç presentat pels propietaris el març 2020)

Correspon a una ordenació en la qual es proposa maximitzar la preservació de zones verdes, que pasen a públiques i cercar l'equilibri entre mínima ocupació de sòl i la integració topogràfica de les edificacions



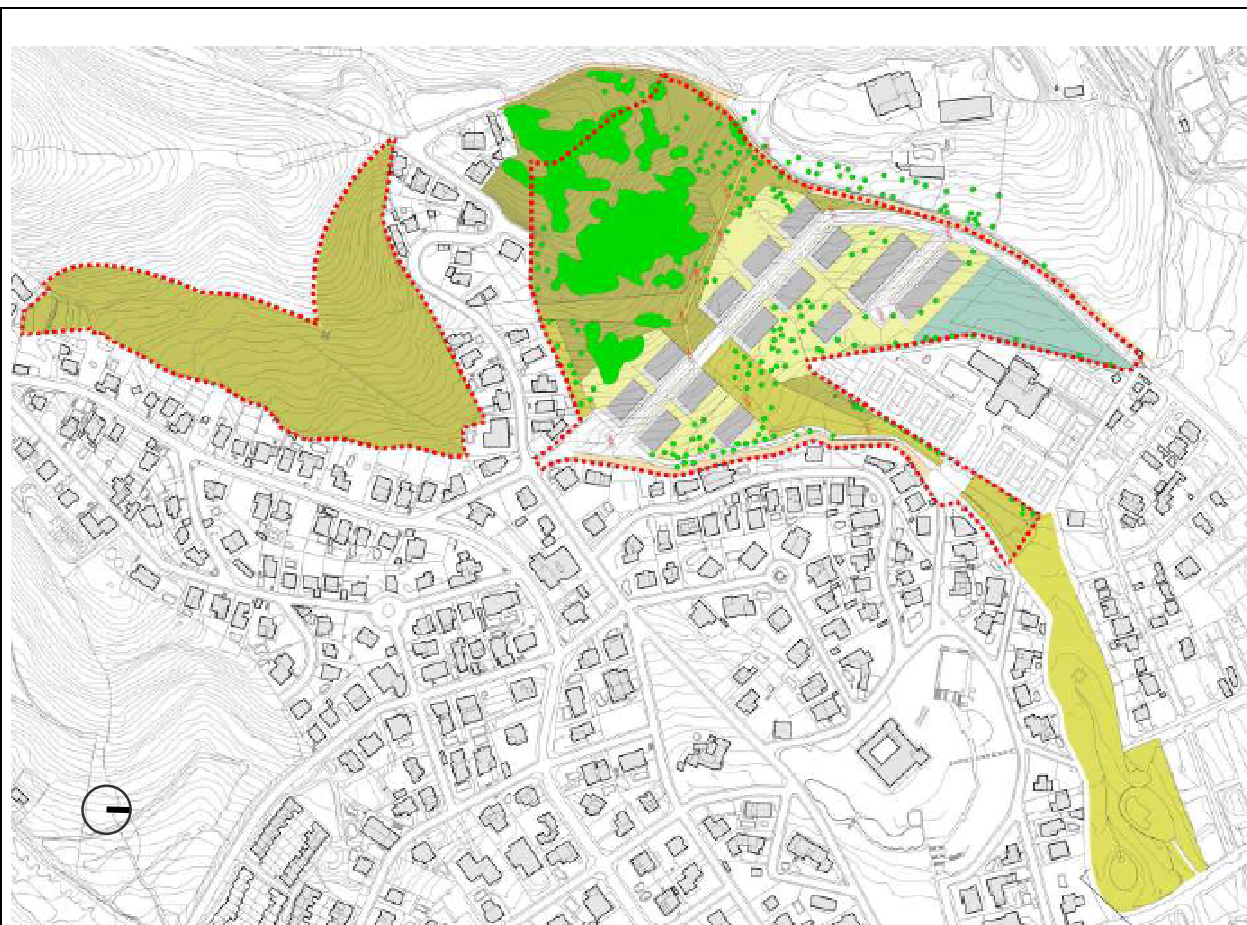
- **Adaptació topogràfica:** L'àrea urbanitzada (carrers i edificis) s'ubica confrontant amb la trama urbana existent, en la part més baixa del sector i amb topografia sensiblement plana.
- **La xarxa viària:** Nou vial estructura la connexió amb els barris contigus i serveix els habitatges. S'adapta al terreny natural i sense crear grans desmunts. Desdoblament del Camí del Llor per evitar grans moviments de terres.
- **Els equipaments** Adjacents als existents, públics
- **Adaptació a la trama urbana existent** Les noves edificacions tindrien PB+ 2PP+ àtic, amb la voluntat d'integrar-se amb el barri contigu de Marianao i el sector Camí del Llor
- **Els espais lliures** Es destina a espais verds i es manté lliure d'edificació i pavimentació el 60,6 % que correspon a:
 - els terrenys amb major pendent i amb més vegetació arbòria
 - tota la zona sud de la riera de MarianaoEs genera un sistema continu d'espais verds des del sector Riera Gasulla i fins a l'anell verd i el Parc Forestal Montbaig. Cal habilitar franja de protecció contra incendis.
- **Edificabilitat:** El potencial edificable màx és : **0,25 m2 construïts/m2 sòl** (25.000 m2 construïts). Usos residencials (40% habitatge protegit).
- **Cessió de sòl públic:** 79,15 % del sòl privat passa a públic amb destí: vial, parc i equipament.
- **Línia elèctrica:** Esgotar l'edificabilitat màxima pot permetre incorporar més càrregues urbanístiques (soterrament línia elèctrica total).

Introducció a la 5 i 6

Les alternatives 5 i 6 no pertanyen a document anteriors, i s'incorporen, de bell nou, a l'objecte d'afavorir la integració topogràfica amb una estratègia de disminució progressiva del nombre de plantes de les noves edificacions més properes a la part alta del sector.

ALTERNATIVA 5

Correspon a una ordenació en la qual es maximitza la preservació de zones verdes que passen a públiques, i es cerca l'equilibri entre mínima ocupació de sòl i la integració topogràfica de les edificacions amb reducció progressiva del nombre de plantes



- Adaptació topogràfica:

L'àrea urbanitzada (carrers i edificis) confronta amb la trama urbana existent, a la part més baixa del sector i amb topografia més plana.

- La xarxa viària:

Nou vial estructura la connexió amb els barris contigus i serveix els habitatges. S'adapta al terreny natural i sense crear grans desmunts. Desdoblament del Camí del Llor per evitar grans moviments de terres.

- Els equipaments

Adjacents als existents, públics.

- Adaptació a la trama urbana existent

Les noves edificacions tindrien PB+ 2PP+ àtic, en la part baixa i PB+PP+àtic o PB+PP, en la part alta, amb la voluntat d'integrar-se amb el barri contigu de Marianao i el sector del Camí del Llor.

- Els espais lliures

Es destina a espais verds i es manté lliure d'edificació el 60,6 % del sòl:

- els terrenys amb major pendent i amb més vegetació arbòria
- tota la zona sud de la riera de Marianao
- caldrà habilitar franja de protecció d'incendis dins espais verds

Es genera un sistema continu d'espais verds des del sector Riera Gasulla i fins a l'anell verd i el Parc Forestal Montbaig.

- Edificabilitat:

El potencial edificable màx és : 0,19 m2 construïts/m2 sòl (19.000 m2 construïts). Usos residencials (40% habitatge protegit).

- Cessió de sòl públic:

79,15 % del sòl privat passa a públic amb destí: vial, parc i equipament.

- Línia elèctrica:

Pot suposar que NO es soterra o només parcialment la línia elèctrica com a càrrega urbanística del sector.

ALTERNATIVA 6

En aquesta alternativa es delimita només la peça de sòl urbanitzable no delimitat a nord de la riera de Mariano,



- Adaptació topogràfica:

L'àrea urbanitzada (carrers i edificis) s'hauria d'ubicar confrontant amb la trama urbana existent, en la part més baixa del sector i amb pendent sensiblement plana

- La xarxa viària:

S'hauria de minimitzar la dimensió i longitud dels nous carrers, garantint la connexió amb els barris contigus i l'adaptació al terreny natural

- Equipaments

La superfície d'equipament públic és considerable tot i que l'àmbit sigui més reduït. Es pot destinar una part dels equipaments a espais d'hortos lúdics o agricultura periurbana que assumeix la funció de franja de protecció contra incendis.

- Adaptació a la trama urbana existent

Les noves edificacions tindrien PB+ 2PP+ àtic, amb la voluntat d'integrar-se amb barris contigus de Mariano i Camí de Llor.

- Els espais lliures

S'hauria de destinar a espais verds els terrenys amb major pendent i amb més vegetació arbòria i tractar de preservar la continuïtat del sistema d'espais verds fins a l'anell verd i el Parc Forestal Montbaig.

- Edificabilitat:

El potencial edificable màxim és **0,25 m2 construïts/m2 sòl**, però aplicada només sobre la peça de SUND a nord de la riera de Mariano.

(17.780 m2 construït)

Els usos serien residencial, dels quals el 40% habitatge protegit

- Cessió de sòl públic:

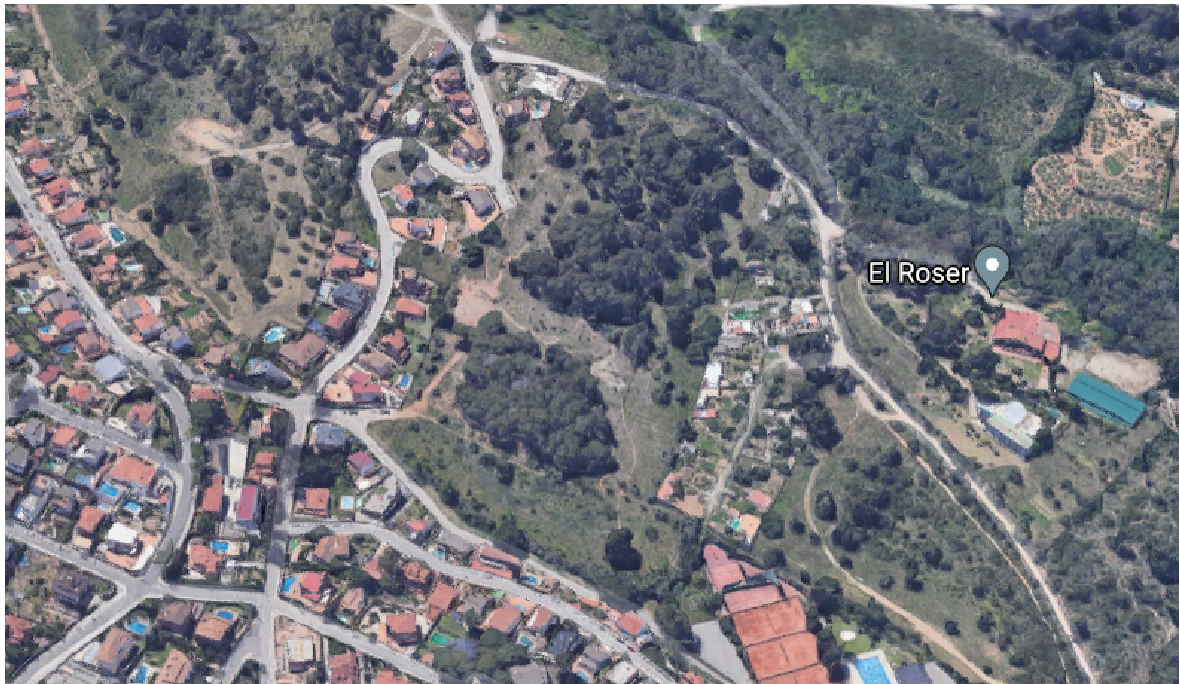
No s'obté la cessió del sòl de la peça a sud de la riera de Mariano, que resta en mans privades.

- Línia elèctrica:

Això pot suposar que NO es soterrí o només parcialment la línia elèctrica com a càrrega urbanística del sector.

ALTERNATIVA 7

En aquesta alternativa es desclassifica tot el sòl urbanitzable i passa a ser sòl no urbanitzable.



- **Adaptació topogràfica:** No es duu a terme moviments de terres ni cap tipus d'urbanització o implantació de serveis o edificacions.
- **La xarxa viària:** Resta com està actualment, no integrada i discontinua entre el barri de Marianao i el sector del Camí del Llor
- **Equipaments** No hi ha cap intervenció. El club de tennis no pot ampliar-se i no poden implantar-se altres equipament públics
- **Adaptació a la trama urbana existent** La parcel·lació i les edificacions actuals en situació precària i irregular, situades en contra de la topografia i que no tenen serveis quedarien com a infracció urbanística que no preescriu. No hi ha instrument per regularitzar-les ni resituar-les ni real·lotjar els residents. S'haurien de denunciar i s'iniciaria un procediment de protecció de la legalitat.
- **Els espais lliures** El límit de l'urbà i el rural resta sense definir. Tot el sòl resta en mans privades, no existeixen instruments de gestió d'aquest sòl forestal, que afecta les franges de protecció contra incendis. Les parcel·les podrien arribar a tancar-se. El parc urbà existent no s'amplia ni connecta fins arribar a la zona forestal. No s'obté la cessió del sòl de zona verda.
- **Edificabilitat:** No té cap tipus d'edificabilitat que no sigui vinculada als usos del sòl no urbanizable.
- **Cessió de sòl públic:** Tot el sòl resta en mans privades.
- **Línia elèctrica:** La línia elèctrica NO ES SOTERRA NI TOTALMENT NI PARCIAL.
- **Altres consideracions:** Amb tota certesa la declassificació resultaria litigiosa, els propietaris podrien impugnar la decisió. En casos similars els litigis han seguit durant decennis i resten encara pendents de resolució.
Es mantenen les disfuncions que afecten al sòl urbà existent:
 - _ Línia mitja tensió aèria en aquest entorn de la ciutat
 - _ discontinuïtat viari= accessibilitat baixa
 - _ franjes de protecció incendi

ALTERNATIVA 8

Les alternatives 4, 5 i 6 permeten estudiar la possibilitat que se sol·liciti que una part important de les zones verdes públiques obtingudes passin a incorporar-se als espais de protecció especial del Pla Territorial metropolità de arcelona (PTMB) segons l'establert a l'article 2.6 de les normes territorials del PTMB.

Article 2.6 Espais de protecció especial: regulació general

1. Els espais de protecció especial han de mantenir la condició d'espai no urbanitzat, i amb aquesta finalitat, i d'acord amb la legislació vigent, serà classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal i s'hi aplicarà el règim que estableix aquest article. Excepcionalment, i de manera justificada, es pot incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al sistema d'espais lliures públics que pot resultar del procés de gestió urbanística corresponent.

Caldria consultar prèviament a la DGU, ja que no tenim coneixement que cap municipi ho hagi fet abans.