

Marcel·lí Pons  
Duat - DNI  
(TCAT)

Firmado digitalmente por Marcel·lí Pons Duat -  
(TCAT)  
Fecha: 2022.09.29  
08:43:01 +02'00'

El secretari general  
Marcel·lí Pons Duat

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ AL BARRI DE SANT ROC

SANTA COLOMA DE CERVELLÓ  
SANT VICENÇ DELS HORTS

DOCUMENT COMPRESIU

aprovació inicial  
setembre 2022

CRÈDITS

EQUIP REDACTOR:

**SAASS SALES ASSOCIATS**

**SALES I ASSOCIATS S.L.P.**

Elisenda Sales Braulio

Xavier Sales Torrent

Arquitecta

Arquitecte

Firmado digitalmente por  
SALES BRAULIO,  
ELISENDA (FIRMA)  
Fecha: 2022.09.09  
12:10:23 +02'00'

ENS DESTINATARI:

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE CERVELLÓ

AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DELS HORTS

Firmado digitalmente por  
FRANCISCO JAVIER SALES  
TORRENT / num:22380-8  
Fecha: 2022.09.09  
12:11:05 +02'00'

## ÍNDEX

<b>I. MEMÒRIA .....</b>	<b>5</b>
1. MEMÒRIA INFORMATIVA.....	5
1.1. Introducció i antecedents de l'actuació .....	5
1.2. Àmbit de la modificació .....	5
1.3. Objectius i justificació .....	5
1.4. Planejament urbanístic general vigent .....	5
1.5. Estructura de la propietat .....	6
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	6
2.1. Objecte, conveniència i oportunitat de la iniciativa .....	6
2.2. Descripció de la proposta .....	6
2.3. Càlcul de l'edificabilitat i justificació que no s'incrementa l'edificabilitat màxima del PAU .....	7
2.4. Cessió d'aprofitament urbanístic .....	7
2.5. Gestió urbanística .....	7
2.6. Pla d'etapes.....	8
<b>II. NORMATIVA.....</b>	<b>10</b>
<b>III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....</b>	<b>14</b>
i04_ CLASSIFICACIÓ DEL SÒL VIGENT .....	14
i05_ QUALIFICACIÓ DEL SÒL VIGENT .....	14
i08_ AFECTACIONS URBANÍSTIQUES.....	14
o01_ CLASSIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA.....	14
o02_ QUALIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA .....	14
o03_ IDENTIFICACIÓ DE LES PARCEL·LES REGULARITZADES.....	14
o05_ GESTIÓ URBANÍSTICA .....	14
---- ÀMBIT D'SUBJECTE A SUSPENSÍO DE LICÈNCIES I DE TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS .....	14

# MEMÒRIA

# I. MEMÒRIA

## 1. MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1.1. Introducció i antecedents de l'actuació

La urbanització de Sant Roc s'estén en els límits municipals de Sant Vicenç dels Horts i Santa Coloma de Cervelló, en la franja de terreny situada a l'entorn del torrent dels Mallorquins.

L'origen de la urbanització data de principis dels anys cinquanta, quan es parcel·len dues finques rústiques grans, al marge de la legalitat urbanística. Les parcel·lacions es van intensificar amb els anys, alhora que es subdividiren les primeres parcel·les per a la creació d'habitatges aparellats o plurifamiliars, assolint-se una elevada consolidació de l'edificació, en gran part d'autoconstrucció, amb manca d'estructura vertebradora, d'urbanització de la vialitat, i de zones verdes i equipaments.

El Pla General Metropolità de 1976 (en endavant PGM) reconeix els sòls del Barri de Sant Roc com a Sòl urbà no consolidat, i qualifica la urbanització amb la clau 16, Zona de renovació urbana de rehabilitació.

El pla especial de reforma interior (en endavant PERI) de l'any 1984, juntament amb les Modificacions puntuals del pla general metropolità (en endavant MPPGM) de l'any 2.000 i la de l'any 2011 conformen el planejament vigent dels municipis. Aquests instruments aborden les principals problemàtiques del barri, establint determinacions quant a mobilitat, vertebració urbana, millora de l'edificació, millora dels serveis urbanístics i execució de la gestió urbanística.

El novembre de 2016 l'Àrea Metropolitana de Barcelona (en endavant AMB) presenta un document urbanístic d'anàlisi, diagnòsi i proposta del barri de Sant Roc. L'objecte de l'Estudi és el de conèixer la situació actual envers a la consolidació del teixit urbà i dèficits urbanístics, i envers al planejament urbanístic vigent, amb la finalitat de poder realitzar la gestió urbanística pendent per tal d'assolir la condició de sòl urbà consolidat.

L'any 2020 la Diputació de Barcelona licita i adjudica el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització del barri de Sant Roc.

El febrer de 2021, l'equip redactor del projecte d'urbanització presenta un document d'anàlisi de les afectacions urbanístiques del sector. La major part d'afectacions son produïdes per alineacions a vial.

Posteriorment s'acorda amb la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona redactar i tramitar una MPPGM amb l'objecte de regularitzar les parcel·les consolidades afectades per sistema viari i refondre en un únic document tot el planejament urbanístic vigent.

Aquesta MPPGM es fa amb subjecció a la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics atès que es compleixen totes i cadascun dels requisits de l'article 3 de dita llei.

### 1.2. Àmbit de la modificació

L'àmbit objecte de la present MPPGM al barri de Sant Roc, té una superfície de 288.342,46m<sup>2</sup>.

### 1.3. Objectius i justificació

Fruit del procés de redacció dels documents de gestió urbanística (licitats per la Diputació de Barcelona l'any 2020) es detecten un seguit d'afectacions urbanístiques sobre parcel·les consolidades derivades de les alineacions a vial definides pel planejament vigent.

Aquest fet dificulta molt la gestió urbanística i per aquest motiu es proposa redactar una MPPGM per ajustar les alineacions de vialitat a fi de suprimir les afectacions fixades pel planejament urbanístic vigent sobre parcel·les consolidades i facilitar el procés de reparcel·lació i urbanització.

Aquesta MPPGM també fa un refós dels diferents plans urbanístics d'aplicació a l'àmbit, i per tant els document de planejament vigent quedaran sense efecte una vegada la MPPGM sigui executiva.

Així doncs l'objecte del present document és:

- ajustar el límit del sistema viari a les parcel·les consolidades, regularitzant parcel·les consolidades.
- ajustar els límits del sistema d'espais lliure i equipaments a la realitat física.
- determinar el sostre màxim d'aquelles parcel·les que es regularitzen i que per tant incrementen el sòl de zona, amb l'objectiu de no incrementar el sostre màxim del conjunt del polígon i mantenir el sostre atorgat pel planejament vigent.
- ajustar el límit del polígon d'actuació vigent a la realitat física.
- fer un text refós de les diferents normatives urbanístiques d'aplicació.

### 1.4. Planejament urbanístic general vigent

El planejament vigent al barri de Sant Roc és el PGM, el PERI de l'any 1984, la MPPGM de l'any 2.000, i la MPPGM de l'any 2011.

El PGM aprovat definitivament l'any 1976 va reconeix els sòls del Barri de Sant Roc com a Sòl urbà no consolidat, i qualifica la urbanització amb la clau 16, Zona de renovació urbana de rehabilitació.

El PERI de l'any 1984 analitza les principals mancances del sector, estableix els objectius i determina les ordenances i disposicions, terminis i gestió per tal de resoldre els problemes inicials del barri. Defineix les condicions d'ordenació per la claus urbanístiques al barri de Sant Roc, determinant 3 subzones 16I, 16II i 16III. Així mateix delimitava un polígon d'actuació que coincidia amb els límits del sector, i definia la necessitat de redactar un projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

La MPPGM de l'any 2000 incorpora un seguit de modificacions que afecten diversos aspectes com:

- Modificació de la xarxa viària.
- La modificació dels límits del sector de planejament i de la classificació del sòl
- Modificacions de les qualificacions urbanístiques en alguns punts concrets. Incorpora la subzona 16Ibis.

L'any 2011 l'Ajuntament de Santa Coloma de Cervelló va tramitar la MPPGM de la urbanització de Sant Roc amb l'objectiu de qualificar d'equipament una superfície qualificada de sistema de parcs i jardins urbans intercanviant aquestes qualificacions amb una zona situada en el casc urbà de Santa Coloma amb la qualificació d'equipament.

El conjunt d'aquests documents defineixen per l'àmbit de la present MPPGM la següent zonificació.

	PLANEJAMENT VIGENT	
	Superfície	%
<b>Zones</b>		
16I	119.699,05m <sup>2</sup>	41,52%
16I bis	8.148,26m <sup>2</sup>	2,83%
16II	18.467,87m <sup>2</sup>	6,40%
16III	5.838,73m <sup>2</sup>	2,02%
8b_ Verd privat d'interès tradicional	8.463,17m <sup>2</sup>	2,94%

Sistemes		
6b_ Parcs i jardins urbans	49.418,41m <sup>2</sup>	17,14%
7b_ Equipaments comunitaris i dotacionals	24.263,98m <sup>2</sup>	8,41%
5_ Vial bàsic	52.770,56m <sup>2</sup>	18,30%
28_ Parc forestal de repoblació ( no urbanitzable)	1.272,43m <sup>2</sup>	0,44%
<b>TOTAL MPPGM</b>	<b>288.342,46m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

Pel que fa a la gestió urbanística, la MPPGM de l'any 2000 definia un únic polígon d'actuació, que el seu límit coincidia amb el de la pròpia modificació i per tant les superfícies de zones i sistemes incloses al PAU eren les mateixes, i s'adjunten a continuació. El sistema de gestió determinat pel planejament vigent és per la modalitat de cooperació.

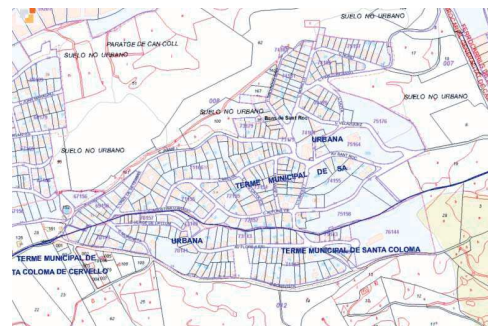
### 1.5. Estructura de la propietat

L'origen de la urbanització data de principis dels anys cinquanta, quan es parcel·len dues finques rústiques grans, al marge de la legalitat urbanística. Les parcel·lacions es van intensificar amb els anys, alhora que es subdividiren les primeres parcel·les per a la creació d'habitatges aparellats o plurifamiliars, assolint-se una elevada consolidació de l'edificació, en gran part d'autoconstrucció, amb manca d'estructura vertebradora, d'urbanització de la vialitat, i de zones verdes i equipaments.

El conjunt de l'àmbit està format per un total de 272 parcel·les, 86 pertanyen al terme municipal de Santa Coloma de Cervelló i 186 al terme municipal de Sant Vicenç dels Horts, i també una parcel·la qualificada amb la clau 8b, verd privat en sòl urbà..



Imatge de les finques originals



Imatge del cadastre

## 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. Objecte, conveniència i oportunitat de la iniciativa

L'objecte de la present MPPGM és ajustar el planejament vigent a la realitat consolidada del barri de Sant Roc, per possibilitar la redacció i tramitació dels documents de gestió urbanística.

Actualment el planejament vigent no s'ajusta a la realitat física consolidada, trobant-se moltes de les parcel·les consolidades afectades per sistema viari, alhora que la qualificació de sistema viari i sistema d'espais lliures i equipaments no coincideix amb la realitat física.

La present MPPGM no pretén canviar la zonificació vigent ni incrementar l'edificabilitat màxima del polígon d'actuació, sinó tant sols actualitzar els límits de les zones, sistemes i del polígon d'actuació urbanística ( en davant PAU) perquè aquests coincideixin amb la realitat física.

Aquest document és imprescindible per possibilitar la redacció i tramitació dels posteriors documents de gestió.

Així doncs els objectius de la present MPPGM són:

- ajustar el límit del sistema viari a les parcel·les consolidades, regularitzant parcel·les consolidades.
- ajustar els límits del sistema d'espais lliure i equipaments a la realitat física.
- determinar el sostre màxim d'aquelles parcel·les que es regularitzen, i que per tant incrementen el sòl de zona, amb l'objectiu de no incrementar el sostre màxim del conjunt del polígon i mantenir el sostre atorgat pel planejament vigent.
- ajustar el límit del polígon d'actuació vigent a la realitat física.
- fer un text refós de les diferents normatives urbanístiques d'aplicació.

### 2.2. Descripció de la proposta

La present proposta té per objecte ajustar els límits de sòls de zona i de sistemes a la realitat física del lloc. La zonificació proposada per la present MPPGM és la següent:

	PLANEJAMENT PROPOSAT	
	Superfície	%
<b>Zones</b>		
16I	121.424,08m <sup>2</sup>	42,11%
16I bis	8.399,26m <sup>2</sup>	2,91%
16II	18.545,46m <sup>2</sup>	6,43%
16III	5.784,06m <sup>2</sup>	2,01%
8b_ Verd privat d'interès tradicional	8.463,17m <sup>2</sup>	2,94%
<b>Sistemes</b>		
6b_ Parcs i jardins urbans	49.418,41m <sup>2</sup>	17,14%
7b_ Equipaments comunitaris i dotacionals	24.263,98m <sup>2</sup>	8,41%
5_ Vial bàsic	50.020,63m <sup>2</sup>	17,35%
28_ Parc forestal de repoblació ( no urbanitzable)	2.023,41m <sup>2</sup>	0,70%
<b>TOTAL</b>	<b>288.342,46m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

La present MPPGM no incrementa el sostre màxim determinat pel planejament vigent. L'ajust sobre els límits del sòl de zona ha provocat que el sòl que genera aprofitament s'incrementi lleugerament, ja que aquest es calcula d'acord amb un índex d'edificabilitat. Per evitar aquest increment de sostre aquest document ha fixat un sostre màxim sobre aquelles parcel·les que s'han produït ajustos (regularitzacions de sistema viari) i per tant han provocat l'augment de sòl de zona. Sobre cada una d'aquestes parcel·les s'ha fixat el sostre màxim que el planejament vigent actual els hi atorga.

Així doncs la present MPPGM manté els paràmetres urbanístics de cada zona definit pel planejament vigent a excepció de l'edificabilitat que a part de mantenir l'índex d'edificabilitat incorpora una edificabilitat màxima per aquelles parcel·les que aquest document regularitza.

	16 I	16 Ibis	16 II	16 III
	Unifamiliar o plurifamiliar aïllat o aparellat	unifamiliar aïllat	Unifamiliar o plurifamiliar aparellades, en filera o aïllades	unifamiliar aïllat especial. Parcel·les petites
Sup. Mínima	300	350	500	200
Longitud de façana	12,5	12,5	20	9
Densitat	33 hab/ha	28,50 hab/ha amb 1 hab/parcel·la	20hab/ha	28,5hab/ha amb 1 hab/parcel·la
Alçada reguladora	9,15	9,15	9,15	7,55
Numero de plantes	PB+2	PB+2	PB+2	PB+1
Ocupació	40	40	40	40
Edificabilitat màxima	0,9m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl A excepció d'aquelles parcel·les identificades al Títol V de les NNUU del present document.	0,9m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl A excepció d'aquelles parcel·les identificades al Títol V de les NNUU del present document.	1m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl A excepció d'aquelles parcel·les identificades al Títol V de les NNUU del present document.	1m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl A excepció d'aquelles parcel·les identificades al Títol V de les NNUU del present document.
Separacions				
front	3	3	3	2
lateral	1,5	1,5	3	1
fondo	3	3	3	2

### 2.3. Càlcul de l'edificabilitat i justificació que no s'incrementa l'edificabilitat màxima del PAU

Aquesta MPPGM ajusta els límits del sòl de zona per fer-los coincidir amb la realitat consolidada i així eliminar les afectacions que es produeixen sobre algunes de les parcel·les en trobar-se sobre sòl qualificat de sistema viari.

Per tal de que aquest ajust no impliqui un increment del sostre màxim permès, s'ha procedit a determinar una edificabilitat màxima per a cada una de les parcel·les que es regularitzen. Aquesta edificabilitat màxima determinada coincideix amb la que el planejament vigent li atorga. Aquelles parcel·les que segons el planejament vigent es troben consolidades parcialment sobre sòl de sistema viari, els hi correspon el sostre derivat d'aplicar l'índex d'edificabilitat corresponent sobre el sòl qualificat de zona pel planejament vigent. La present MPPGM amplia el sòl de zona d'aquestes parcel·les (per eliminar les afectacions) però aquesta ampliació no dona dret a més edificabilitat.

La resta de parcel·les seguiran calculant la seva edificabilitat en funció de l'índex d'edificabilitat que els hi correspon segons la subzona.

Al quadre adjunt al Títol V de les normes urbanístiques (en endavant NNUU) del present document s'adjunta un quadre on s'identifiquen les parcel·les regularitzades i l'edificabilitat màxima que els hi correspon.

Càlcul del sostre màxim proposat en la present MPPGM:

	superfície (planejament proposat)	i edif	sostre per subzona	superfície que es desafecta i no té dret a sostre perquè provenen de vial	i edif	sostre a restar	sostre final per subzona
16I	121.424,08m <sup>2</sup>	0,90	109.281,67m <sup>2</sup> st	1.692,34m <sup>2</sup>	0,90	1.523,11m <sup>2</sup> st	107.758,56m <sup>2</sup> st
16I bis	8.399,26m <sup>2</sup>	0,90	7.559,33m <sup>2</sup> st	233,38m <sup>2</sup>	0,90	210,04m <sup>2</sup> st	7.349,29m <sup>2</sup> st
16II	18.545,46m <sup>2</sup>	1,00	18.545,46m <sup>2</sup> st	354,09m <sup>2</sup>	1,00	354,09m <sup>2</sup> st	18.191,37m <sup>2</sup> st
16III	5.784,06m <sup>2</sup>	1,00	5.784,06m <sup>2</sup> st	43,67m <sup>2</sup>	1,00	43,67m <sup>2</sup> st	5.740,39m <sup>2</sup> st
<b>TOTAL</b>			141.170,52m <sup>2</sup> st			<b>2.130,91m<sup>2</sup> st</b>	<b>139.039,61m<sup>2</sup> st</b>

### 2.4. Cessió d'aprofitament urbanístic

D'acord amb l'article 40 del TRLUC, els sòls inclosos dins del polígon d'actuació, al ser sòl urbà no consolidat, han de cedir a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament mig, lliure de càrregues d'urbanització. Serà en el projecte de reparcel·lació quan es definiran les condicions de materialització d'aquest cessió.

D'acord amb la Llei 3/2009 de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits, en concret a l'article 7, la cessió del 10% d'aprofitament anirà destinat a pagar el cost de la implantació de les infraestructures, els serveis o el reforçament d'aquests.

### 2.5. Gestió urbanística

La present MPPGM delimita un únic polígon d'actuació urbanística, aquest coincideix amb el polígon previst pel planejament vigent però n'ajusta els seus límits perquè aquests coincideixin amb la realitat física.

El PAU té una superfície de 286.319,05m<sup>2</sup> i queda delimitat en la documentació gràfica d'aquest document. El quadre amb les superfícies de zones i sistemes del PAU és el següent:

	PAU SANT ROC - MPPGM 2022	
	Superfície	%
<b>Zones</b>		
16I	121.424,08m <sup>2</sup>	42,41%
16I bis	8.399,26m <sup>2</sup>	2,93%
16II	18.545,46m <sup>2</sup>	6,48%
16III	5.784,06m <sup>2</sup>	2,02%
8b_Verd privat d'interès tradicional	8.463,17m <sup>2</sup>	2,96%
<b>Sistemes</b>		
6b_Parcs i jardins urbans	49.418,41m <sup>2</sup>	17,26%
7b_Equipaments comunitaris i dotacionals	24.263,98m <sup>2</sup>	8,47%
5_Vial bàsic	50.020,63m <sup>2</sup>	17,47%
<b>TOTAL</b>	<b>286.319,05m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

La gestió urbanística del PAU serà mitjançant el sistema de cooperació, sistema que ja proposava el planejament vigent.

Els sòls inclosos al PAU estan sotmesos a:

- Redacció, tramitació i aprovació del Projecte de reparcel·lació
- Redacció, tramitació i aprovació del Projecte d'urbanització

## 2.6. Pla d'etapes

S'estableix el següent pla d'etapes per al desenvolupament del PAU:

- S'estableix un termini màxim de 3 anys a partir de l'entrada en vigor de la present MPPGM per presentar el document del projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització per iniciar la seva tramitació.
- S'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir del moment en què siguin executius tots els instruments de gestió (projecte de reparcel·lació i urbanització), per a executar la totalitat de les obres d'urbanització corresponents.
- Aquests terminis es podran ampliar en un 50% en casos justificats.



## NORMATIVA

## II. NORMATIVA

### TÍTOL V. SOSTRE CORRESPONENT A LES PARCEL·LES REGULARITZADES

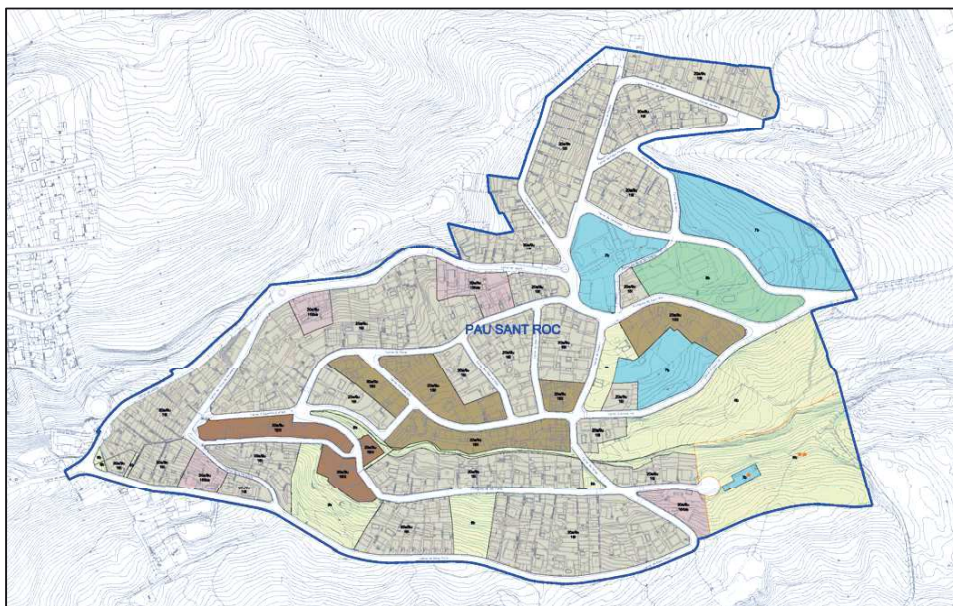
Les presents parcel·les queden identificades a la documentació gràfica del present document.

NUM. PARCEL·LA	SOSTRE MÀXIM
1	392,03m <sup>2</sup> st
2	352,81m <sup>2</sup> st
3	1.268,01m <sup>2</sup> st
4	947,92m <sup>2</sup> st
5	488,55m <sup>2</sup> st
6	632,99m <sup>2</sup> st
7	569,77m <sup>2</sup> st
8	613,06m <sup>2</sup> st
9	627,13m <sup>2</sup> st
10	761,69m <sup>2</sup> st
11	861,72m <sup>2</sup> st
12	632,00m <sup>2</sup> st
13	827,59m <sup>2</sup> st
14	192,50m <sup>2</sup> st
15	246,91m <sup>2</sup> st
16	389,84m <sup>2</sup> st
17	626,15m <sup>2</sup> st
18	1.102,56m <sup>2</sup> st
19	1.001,33m <sup>2</sup> st
20	322,90m <sup>2</sup> st
21	466,68m <sup>2</sup> st
22	579,42m <sup>2</sup> st
23	610,71m <sup>2</sup> st
24	896,12m <sup>2</sup> st
25	525,16m <sup>2</sup> st
26	1.049,13m <sup>2</sup> st
27	477,23m <sup>2</sup> st
28	291,76m <sup>2</sup> st
29	312,99m <sup>2</sup> st
30	393,99m <sup>2</sup> st
31	353,33m <sup>2</sup> st
32	472,10m <sup>2</sup> st
33	372,38m <sup>2</sup> st
34	403,78m <sup>2</sup> st
35	356,61m <sup>2</sup> st
36	246,69m <sup>2</sup> st
37	275,43m <sup>2</sup> st
38	356,30m <sup>2</sup> st
39	346,47m <sup>2</sup> st
40	318,56m <sup>2</sup> st
41	249,19m <sup>2</sup> st

42	310,10m <sup>2</sup> st
43	310,01m <sup>2</sup> st
44	465,82m <sup>2</sup> st
45	798,59m <sup>2</sup> st
46	385,70m <sup>2</sup> st
47	246,49m <sup>2</sup> st
48	274,82m <sup>2</sup> st
49	314,25m <sup>2</sup> st
50	340,23m <sup>2</sup> st
51	420,23m <sup>2</sup> st
52	317,66m <sup>2</sup> st
53	788,98m <sup>2</sup> st
54	743,27m <sup>2</sup> st
55	816,48m <sup>2</sup> st
56	681,36m <sup>2</sup> st
57	443,25m <sup>2</sup> st
58	397,84m <sup>2</sup> st
59	430,88m <sup>2</sup> st
60	298,30m <sup>2</sup> st
61	302,09m <sup>2</sup> st
62	322,97m <sup>2</sup> st
63	218,40m <sup>2</sup> st
64	402,70m <sup>2</sup> st
65	515,57m <sup>2</sup> st
66	1.033,83m <sup>2</sup> st
67	660,18m <sup>2</sup> st
68	621,95m <sup>2</sup> st
69	524,12m <sup>2</sup> st
70	834,25m <sup>2</sup> st
71	394,50m <sup>2</sup> st
72	168,99m <sup>2</sup> st
73	189,23m <sup>2</sup> st
74	1.428,79m <sup>2</sup> st
75	416,10m <sup>2</sup> st
76	486,76m <sup>2</sup> st
77	429,42m <sup>2</sup> st
78	583,37m <sup>2</sup> st
79	453,57m <sup>2</sup> st
80	332,34m <sup>2</sup> st
81	225,91m <sup>2</sup> st
82	360,61m <sup>2</sup> st
83	336,75m <sup>2</sup> st
84	625,16m <sup>2</sup> st
85	702,10m <sup>2</sup> st
86	490,32m <sup>2</sup> st
87	369,53m <sup>2</sup> st
88	459,92m <sup>2</sup> st
89	935,93m <sup>2</sup> st
90	516,33m <sup>2</sup> st
91	497,28m <sup>2</sup> st

92	766,12m <sup>2</sup> st
93	524,87m <sup>2</sup> st
94	653,19m <sup>2</sup> st
95	558,78m <sup>2</sup> st
96	522,03m <sup>2</sup> st

## TÍTOL VI. PAU SANT ROC



### 1. Situació i delimitació:

L'àmbit del PAU Sant Roc inclou tots els sòls classificats de sòl urbà no consolidat el barri de Sant Roc, als termes municipals de Santa coloma de Cervelló i Sant Vicenç dels Horts.

### 2. Superfície:

L'àmbit del PAU Sant Roc té una superfície de 286.319,05m<sup>2</sup>.

### 3. Objectius:

- Regularitzar i materialitzar les cessions urbanístiques.
- Completar l'urbanització.
- Cedir el 10% d'aprofitament mig.

### 4. Zonificació del PAU Sant Roc:

Zones	PAU SANT ROC - MPPGM 2022	
	Superfície	%
<b>Zones</b>		
16I	121.424,08m <sup>2</sup>	42,41%
16I bis	8.399,26m <sup>2</sup>	2,93%
16II	18.545,46m <sup>2</sup>	6,48%
16III	5.784,06m <sup>2</sup>	2,02%
8b_Verd privat d'interès tradicional	8.463,17m <sup>2</sup>	2,96%
<b>Sistemes</b>		
6b_Parcs i jardins urbans	49.418,41m <sup>2</sup>	17,26%
7b_Equipaments comunitaris i dotacionals	24.263,98m <sup>2</sup>	8,47%
5_Vial bàsic	50.020,63m <sup>2</sup>	17,47%
<b>TOTAL</b>	<b>286.319,05m<sup>2</sup></b>	<b>100,01%</b>

### 5. Edificabilitat i nombre màxim d'habitatges

- L'edificabilitat màxima del PAU Sant Roc és de 139.039,61m<sup>2</sup>.
- L'edificabilitat màxima de cada parcel·la és la resultant d'aplicar l'índex d'edificabilitat corresponent per cada zona a excepció d'aquelles parcel·les identificades a les NNUU de la present MPPGM que els hi correspon una edificabilitat determinada.
- El nombre màxim d'habitatges és el resultat d'aplicar el paràmetre de densitat regulat per a cada subzona a la normativa del present document.

### 6. Aprofitament urbanístic de cessió

- Els sòls inclosos dins del PAU Sant Roc estan sotmesos a la cessió lliure de càrregues a l'administració actuant, en concepte de cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent al 10% de l'aprofitament mig.
- L'import obtingut en concepte de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic es destinarà a pagar el cost de la implantació de les infraestructures, els serveis o el reforçament d'aquests que han de donar servei a aquest PAU.

### 7. Gestió

El sistema d'actuació és per la modalitat de cooperació.

### 8. Condicions d'execució

- S'estableixen les càrregues urbanístiques corresponents a les despeses d'urbanització internes del PAU i que venen regulades en la legislació vigent i comprèn tant les de la redacció dels instruments de gestió urbanística, indemnitzacions així com les despeses de l'obra urbanitzadora del sistema viari local i sistema de parcs i jardins, que li siguin d'aplicació.
- Els sòls inclosos dins del polígon d'actuació urbanística estan sotmesos a:
  - Redacció, tramitació i aprovació del projecte d'urbanització.
  - Redacció, tramitació i aprovació del projecte de reparcel·lació.

9. Pla d'etapes

- S'estableix un termini màxim de 3anys a partir de l'entrada en vigor de la present MPPGM per presentar el document del projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització per iniciar la seva tramitació.
- S'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir del moment en què siguin executius tots els instruments de gestió (projecte de reparcel·lació i urbanització), per a executar la totalitat de les obres d'urbanització corresponents.
- Aquests terminis es podran ampliar en un 50% en casos justificats.

10. Precisió i ajustos de límits

- El límit del PAU definit en aquesta MPPGM podrà ser adaptat pel projecte de reparcel·lació i pel projecte d'urbanització per adequar el límit a les característiques físiques del lloc. Aquests ajustos no donaran dret a alterar l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístic màxims fixats en aquest pla i no pot representar un canvi substancial en la delimitació del polígon.
- El projecte d'urbanització i reparcel·lació també podran fer els ajustos necessaris en els límits entre zones per efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció dels límits de zones, sense que aquests ajustos suposin un canvi substancial en la proposta que aquesta MPPGM planteja.

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

### III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

---

i04\_ CLASSIFICACIÓ DEL SÒL VIGENT

i05\_ QUALIFICACIÓ DEL SÒL VIGENT

i08\_ AFECTACIONS URBANÍSTIQUES

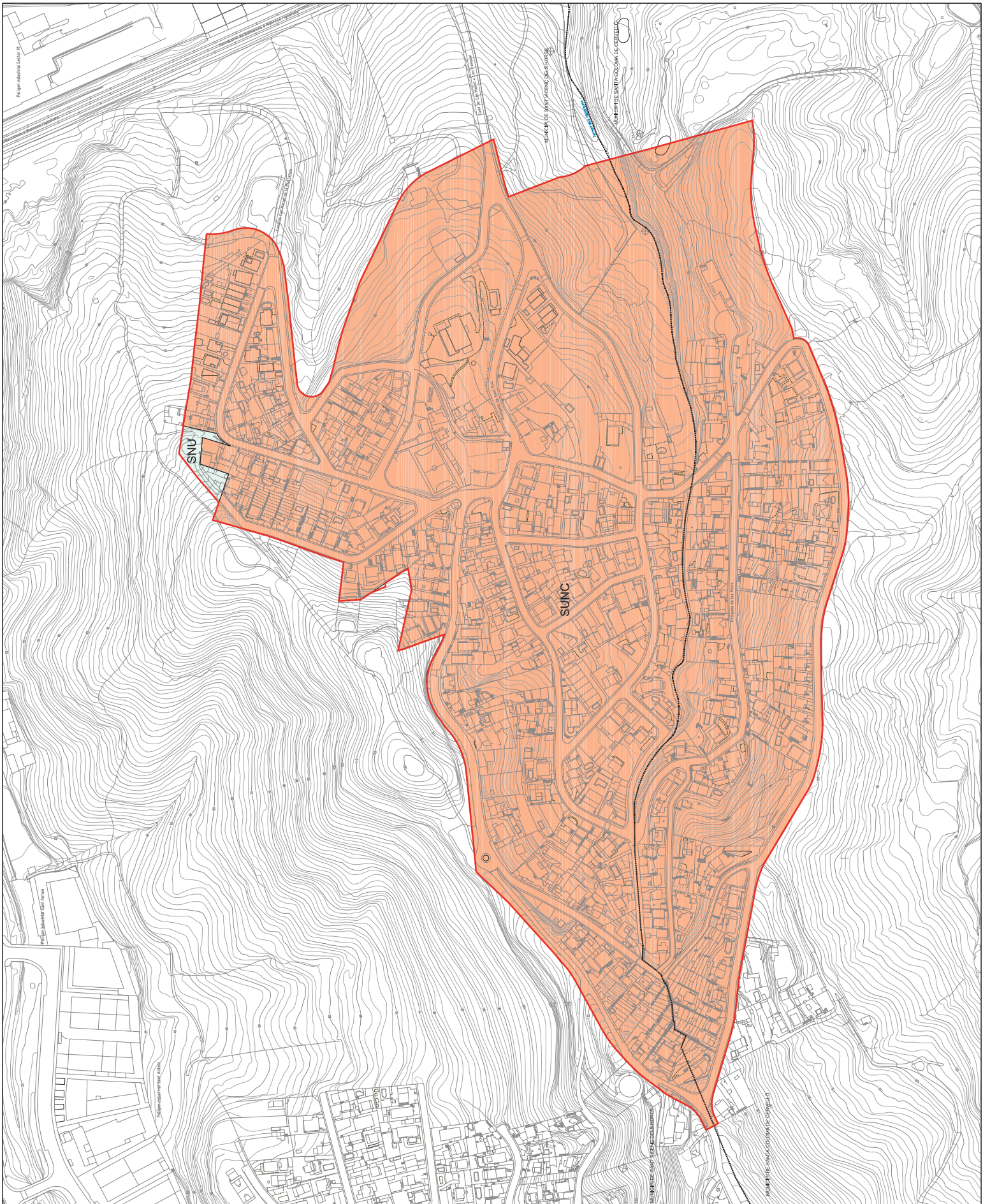
o01\_ CLASSIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA

o02\_ QUALIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA

o03\_ IDENTIFICACIÓ DE LES PARCEL·LES REGULARITZADES

o05\_ GESTIÓ URBANÍSTICA

---- ÀMBIT D'SUBJECTE A SUSPENSÍO DE LICÈNCIES I DE TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS



- legenda**
- Límit terme municipal
  - Límit àmbit de la MIPGM
  - SUNC\_ Sòl urbà no consolidat
  - SNU\_ Sòl no urbanitzable

**i04**  
**CLASSIFICACIÓ DELS SÒLS VIGENT**

escala 1/3.000

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA  
 GENERAL METROPOLITÀL DEL BARRI DE  
 SANT ROC**

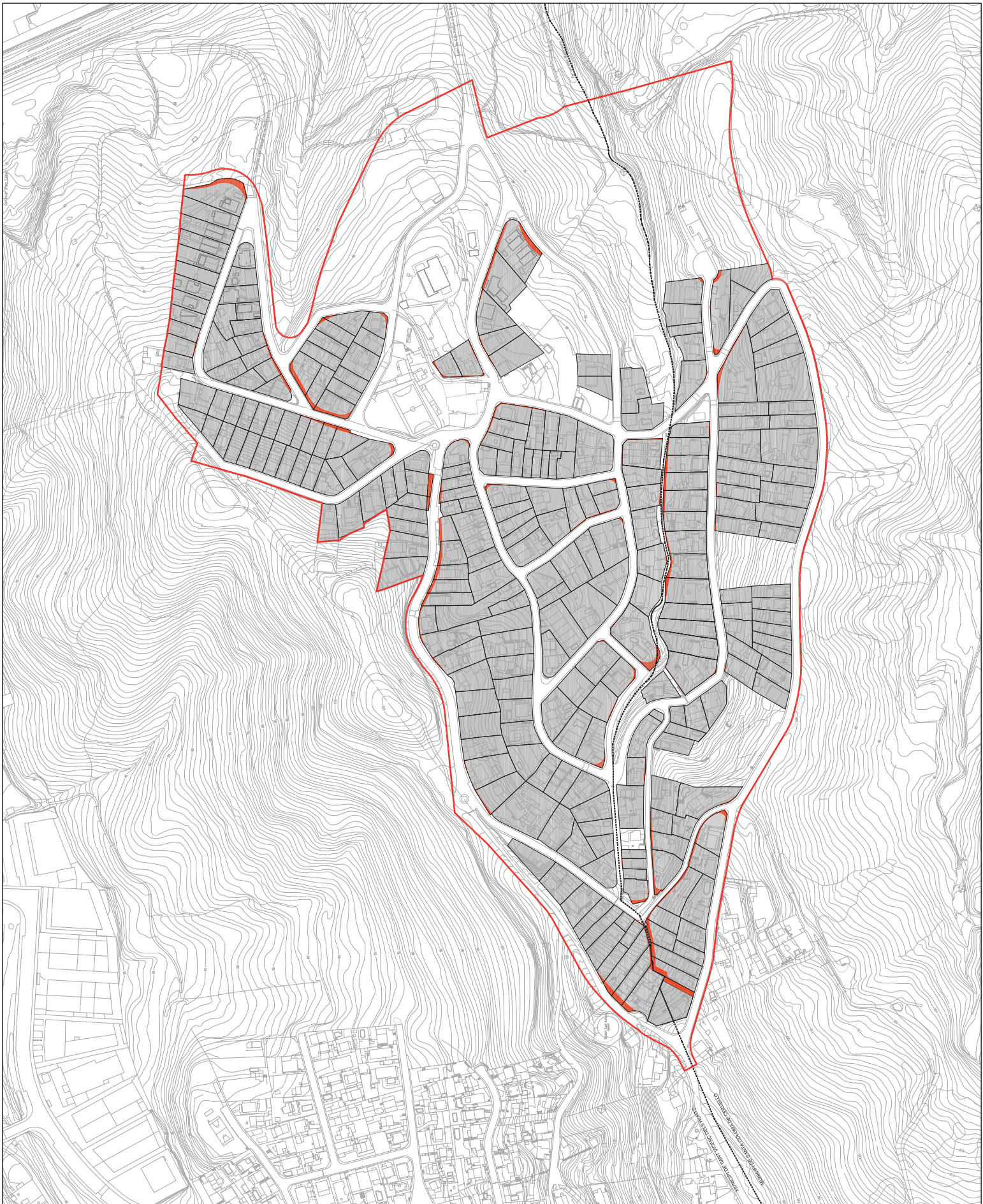
SANTA COLOMA DE CERVELLÓ  
 SANT VICENÇ DE TORRIS  
 APROVACIÓ INICIAL

SAASS SALES ASSOCIATS

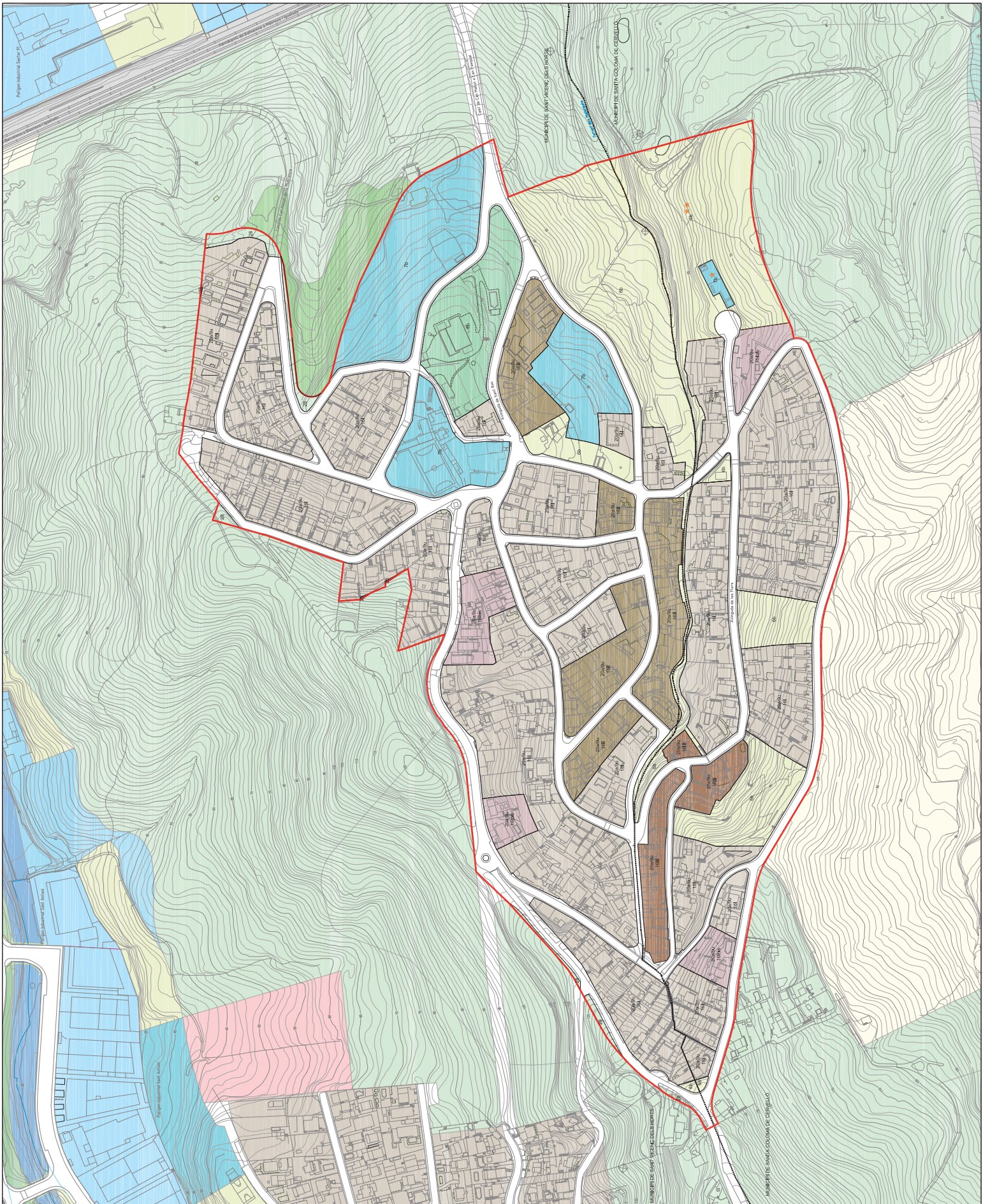




- Límit terme municipal
- Límit àmbit de La MPPGM
- ▒ Parcel·les residencials
- ▒ Afectacions urbanístiques







**legenda**

- Límit terme municipal
- Límit àmbit de la MPPGM

**SUBZONES**

- 16 I
- 16 Ibis
- 16 II
- 16 III

**NO URBANITZABLE**

- 27 Parc forestal de conservació
- 28 Parc forestal de repoblació

**SISTEMES**

- 6b Parc i jardins urbans
- 7b Equipaments comunitaris i dotacionals
- 8b Verd privat d'interès tradicional
- 5 Sistema viari bàsic

Sistema d'equipament Bosc de la Font d'en Pasqual (amb regulació específica)

Sistema d'espais lliures Bosc de la Font d'en Pasqual (amb regulació específica)

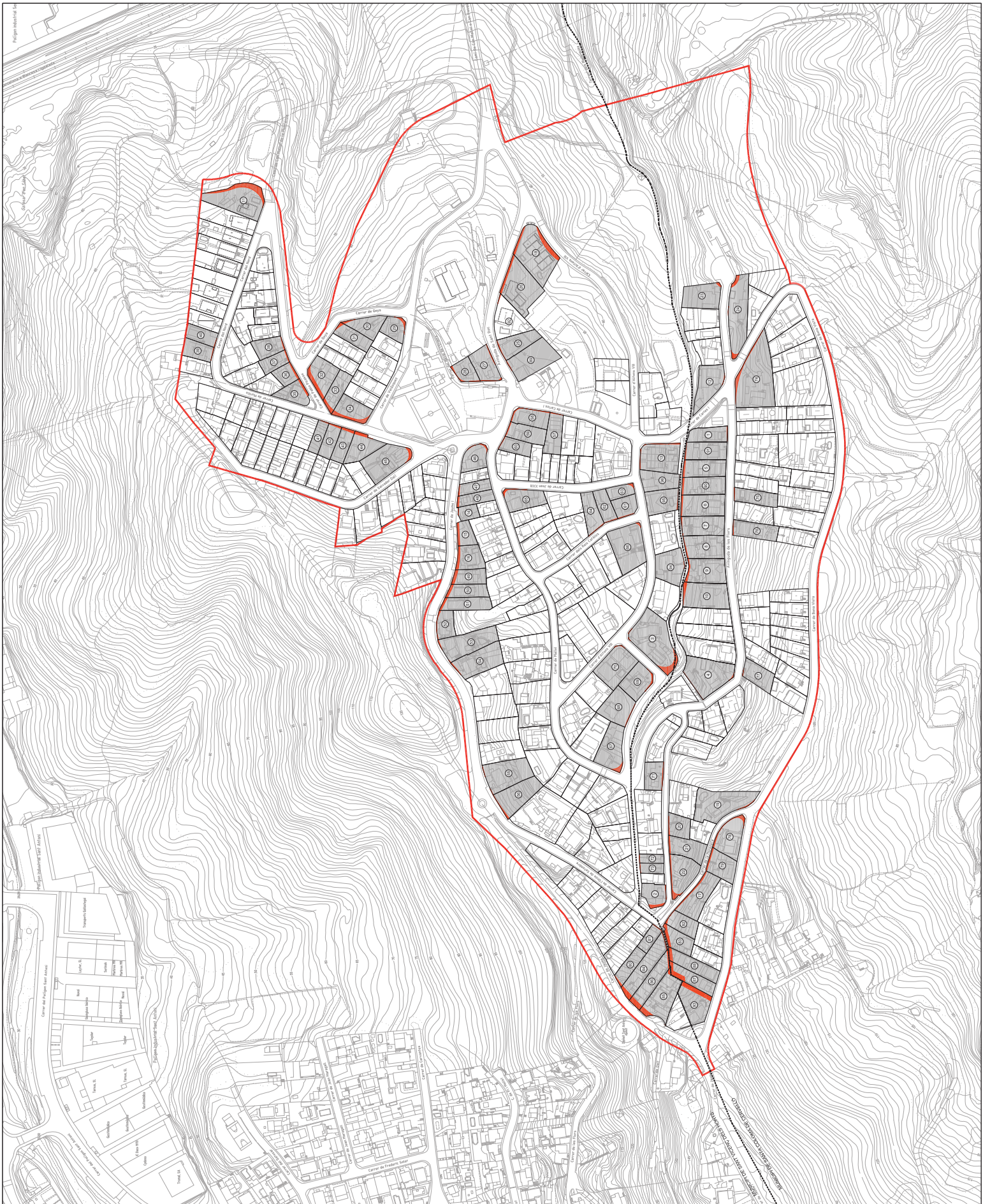
\* Pasqual (amb regulació específica)

**002**  
**QUALIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA**  
 escala 1/3.000

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀL DEL BARRI DE SANT ROC**

SANT CECILIA DE BELLVÍLLER  
 SANT VICENÇ DE FORNOLS  
 APROVACIÓ INICIAL

SAASS SALES ASSOCIATS



**003**  
 IDENTIFICACIÓ DE LES PARCEL·LES  
 REGULARITZADES

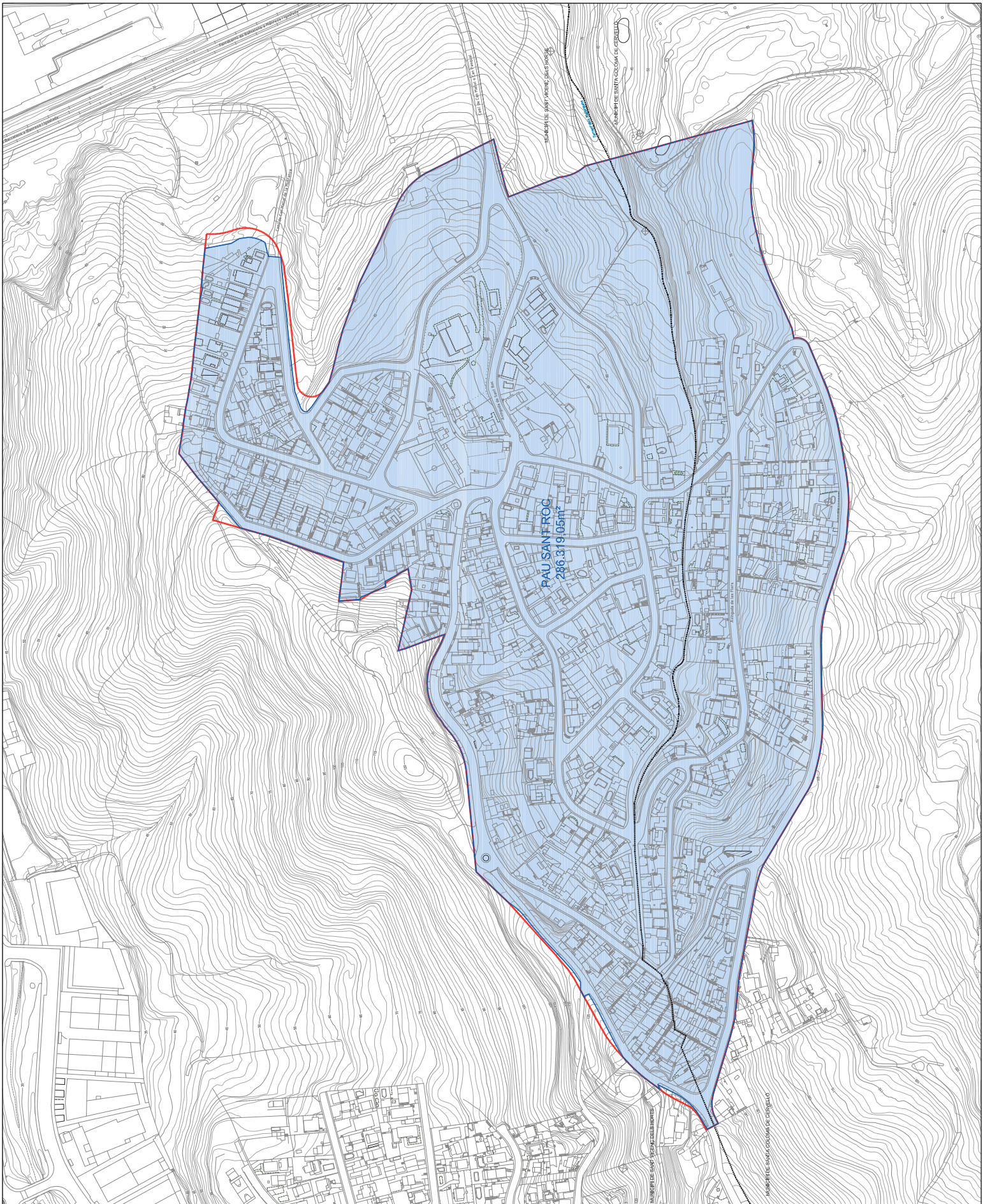
escala: 1/3.000

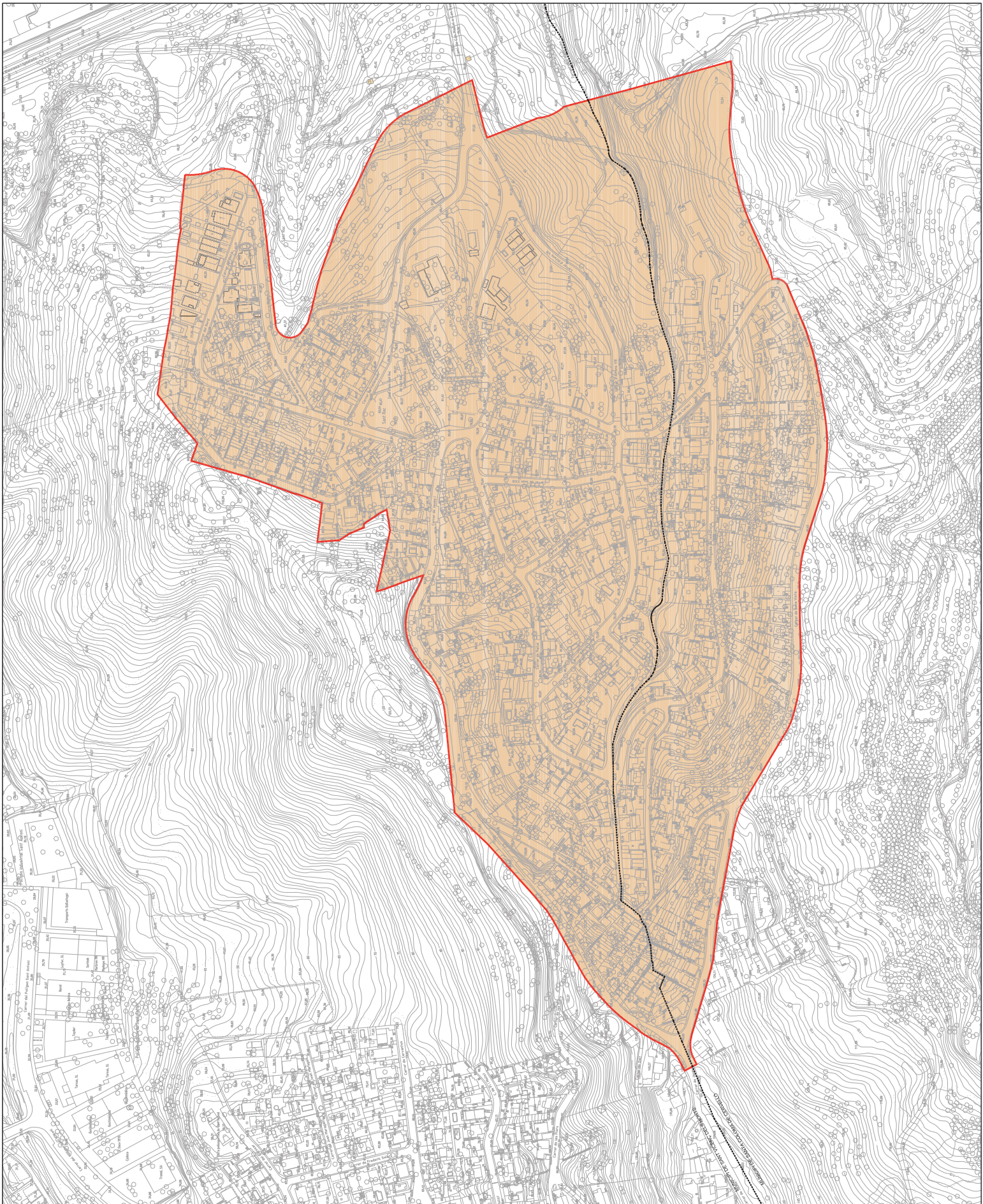
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA  
 GENERAL METROPOLITÀL DEL BARRI DE  
 SANT TROC

SANTA COLUMA DE CERVELLÓ  
 SANT VICENÇ DE HORRIS  
 APROVACIÓ INICIAL

SAASS SALES ASSOCIATS  
 www.saassales.com

- Límit terme municipal
- Límit àmbit de la MPRGM
- PAU Sant Roc





legenda

- límit terme municipal
- límit àmbit de la MPPGM

ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSIÓ DE  
LICÈNCIES I DE TRAMITACIÓ DE  
PROCEDIMENTS

escala 1/3.000



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA  
GENERAL METROPOLITÀL DEL BARRI DE  
SANT ROC

SANTA COLUMA DE CERVELLÓ  
SANT VICENÇ DE HORRIS  
APROVACIÓ INICIAL

SAAS SALES ASSOCIATS