

Aprovat inicialment pel Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana
de Barcelona en la sessió del 27 de setembre de 2022

Marcel lí
Pons Duat -
DNI

Firmado
digitalmente por
Marcel lí Pons
Duat - DNI

(TCAT)

Fecha: 2022.09.29
08:41:44 +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

aprovació inicial
setembre 2022

SAASS SALES ASSOCIATS

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 12:08:14
+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
12:09:31 +02'00'

ÍNDEX

I. MEMÒRIA	5
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. Marc jurídic.....	5
1.5. Pla territorial metropolità de Barcelona.....	5
1.6. Planejament urbanístic general vigent	6
1.7. Estructura de la propietat	7
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	8
2.1. Objecte, conveniència i oportunitat de la iniciativa	8
2.2. Iniciativa i formulació.....	8
2.3. Descripció de la proposta	8
2.4. Càlcul de l'edificabilitat i justificació que no s'incrementa l'edificabilitat màxima del PAU	9
2.5. Justificació dels estàndards d'espais lliures i equipaments	10
2.6. Cessió d'aprofitament urbanístic	10
2.7. Gestió urbanística	10
2.8. Pla d'etapes.....	10
2.9. Informe ambiental	10
2.10. Avaluació de la mobilitat generada	10
2.11. Memòria social	11
II. NORMATIVA.....	13
III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	20
i01_ SITUACIÓ.....	20
i02_ ORTOFOTOMAPA.....	20
i03_ TOPOGRÀFIC	20
i04_ CLASSIFICACIÓ DEL SÒL VIGENT	20
i05_ QUALIFICACIÓ DEL SÒL VIGENT	20
i06_ HISTÒRIC LÍMITS PLANEJAMENT.....	20
i07_ GESTIÓ URBANÍSTICA VIGENT	20
i08_ AFECTACIONS URBANÍSTIQUES	20
o01_ CLASSIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA	20
o02_ QUALIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA	20
o03_ IDENTIFICACIÓ DE LES PARCEL·LES REGULARITZADES	20
o04_ SOBREPOSICIÓ PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT	20
o05_ GESTIÓ URBANÍSTICA	20
o06_ XARXES DE SERVEIS.....	20

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, diagnòstic 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 són 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 288.342,46m².

Es situa al límit dels termes municipals de Santa Coloma de Cervelló i Sant Vicenç dels Horts, comarca del Baix Llobregat, a la riba dreta del riu Llobregat i a la basant est de la muntanya de Sant Antoni, a l'entorn del torrent de les Mallorquines.

L'accessibilitat viària es fa des de l'est per la carretera CV-2002 amb un pas per sota la via del tren, i des de l'oest pels carrers Jaume I i de les Flors, des del barri de Sant Antoni, ambdós al terme municipal de Sant Vicenç dels Horts.

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. Marc jurídic

El present document ha estat redactat d'acord amb el marc legislatiu vigent, entre d'altres:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), d'acord amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer i posteriors.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) i les modificacions posteriors.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística i les modificacions posteriors.
- Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni).
- Altra legislació sectorial que sigui d'aplicació.

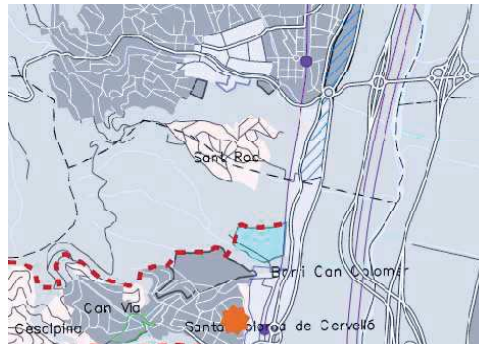
1.5. Pla territorial metropolità de Barcelona

El Pla territorial metropolità de Barcelona (en endavant PTMB), aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010, pel Govern de Catalunya, identifica el Barri de Sant Roc com a part del sistema urbà i com una àrea residencial aïllada de baixa densitat.

El conjunt del barri de Sant Roc està envoltat de sòl no urbanitzables qualificat d'espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari, que d'acord amb el PTMB han de ser preservades de la urbanització i dels processos que poguessin afectar-ne

negativament els valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics.

El Pla reconeix els assentaments existents i assenyala estratègies per al desenvolupament dels nuclis i àrees urbanes existents en el territori, que en el cas del Barri de Sant Roc, consisteixen en la millora urbana i compleció, amb el manteniment del caràcter rural com una entitat que presenta una estructura compacta, de petita magnitud, resultat de l'adaptació morfològica a una singularitat del territori, on estableix que es mantingui aquesta configuració.



PTMB. Plànol sistema urbà i estratègies.

1.6. 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.

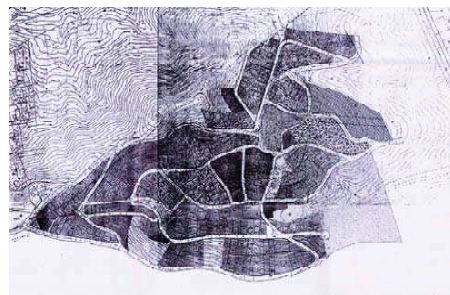
El PERI va quedar sense execució al entendre que aquest feina modificacions que requerien una MPPGM degut a les alteracions de zones verdes.

Aprovar definitivament el Pla Especial de Reforma Interior del Sector de Sant Roc, als termes municipals de Sant Vicenç dels Horts i Santa Coloma de Cervelló, amb desestimació de les al·legacions presentades durant el període d'informació pública. Assenyalar que la present aprovació definitiva no serà executiva en la part del territori afectada per modificacions del Pla General Metropolità, en el ben entès que algunes d'elles comporten modificació de zona verda, fins a la seva aprovació definitiva.

Extracte de l'acord d'aprovació definitiva del PERI

L'any 1985 es va redactar la MPPGM per regular i incorporar les alteracions de zones verdes que proposava el PERI.

Aquesta MPPGM va ser informada desfavorablement per la direcció General d'Urbanisme (DGU), per haver assumit les competències d'urbanisme la Generalitat quan va extingir la Corporació Metropolitana de Barcelona, fet que va ser impugnat davant dels tribunals que finalment van resoldre a favor de la Generalitat.



Finalment, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 3 de març del 2000 va aprovar la MPPGM que legalitzava la situació i incorporava les condicions de la resolució del conseller de 11 d'octubre de 1997.

Imatge de la MPPGM 2000

La MPPGM de l'any 2000 incorpora un seguit de modificacions

- 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.



Imatge de la MPPGM 2011

El conjunt d'aquests documents defineixen per l'àmbit de la present MPPGM la següent zonificació i els següents paràmetres urbanístics.

	PLANEJAMENT VIGENT	
	Superfície	%
Zones		
16I	119.699,05m ²	41,52%
16I bis	8.148,26m ²	2,83%
16II	18.467,87m ²	6,40%
16III	5.838,73m ²	2,02%
8b_Verd privat d'interès tradicional	8.463,17m ²	2,94%
Sistemes		
6b_Parcs i jardins urbans	49.418,41m ²	17,14%
7b_Equipaments comunitaris i dotacionals	24.263,98m ²	8,41%
5_Vial bàsic	52.770,56m ²	18,30%
28_Parc forestal de repoblació (no urbanitzable)	1.272,43m ²	0,44%
TOTAL MPPGM	288.342,46m²	100,00%

Aquestes superfícies són les derivades de la transcripció realitzada per l'Àrea Metropolitana de Barcelona, i difereixen substancialment de les superfícies definides pels diferents documents de planejament d'afectació a l'àmbit (PERI, MPPGM 2000), tal i com s'exposa al quadre adjunta.

	PGM	PERI	MPPGM 2000	MPGM 2000 (TRANSCRIPCIÓ AMB)	MPPGM 2022
Zones					
16_ Renovació Urbana	13,90ha	15,79ha	15,99ha	15,21ha	15,21ha
8b_ Verd privat d'interès tradicional	0,88ha	0,88ha	0,88ha	0,85ha	0,85ha
Sistemes					
6b_ Parcs i jardins urbans	0,00ha	02,69ha	05,04ha	4,94ha	4,94ha
7b_ Equipaments comunitaris i dotacionals	4,03ha	2,37ha	2,40ha	2,43ha	2,43ha
5_ Vial bàsic	5,77ha	6,09ha	5,94ha	5,28ha	5,28ha
28_ Parc forestal de repoblació (no urbanitzable)					0,12ha
TOTAL	24,58ha	27,82ha	30,25ha	28,71ha	28,83ha

Aquesta diferència de superfícies s’origina perquè el PERI és un document antic que no es va redactar sobre una base digitalitzada, posteriorment la MPPGM va ampliar l’àmbit definit pel PERI i va sumar la superfície dels sòls que s’ampliaven l’àmbit del PERI directament a les superfícies del PERI, pel que l’error original es va acumular.

El present document s’ha redactat sobre cartografia oficial a escala 1:1.000 i ha utilitzat la base digitalitzada per l’AMB pel que es donen per bones les superfícies que es defineixen i es procedeix a esmenar aquest error.

Els paràmetres urbanístics per cadascuna de les subzones incloses a l’àmbit de la modificació són els següents:

	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
Edificabilitat	0,9	0,9	1	1
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
Número de plantes	PB+2	PB+2	PB+2	PB+1
Ocupació	40	40	40	40
Separacions				
front	3	3	3	2
lateral	1,5	1,5	3	1
fons	3	3	3	2

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.

1.7. Estructura de la propietat

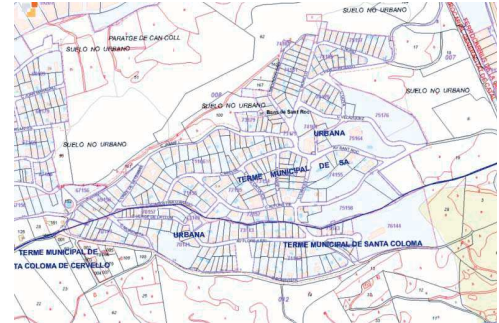
L’origen de la urbanització data de principis dels anys cinquanta, quan es parcel·len dues finques rústiques grans, al marge de la legalitat urbanística. Les parcel·lacions es van intensificar amb els anys, alhora que es subdividiren les primeres parcel·les per a la creació d’habitatges aparellats o 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 endavant 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.

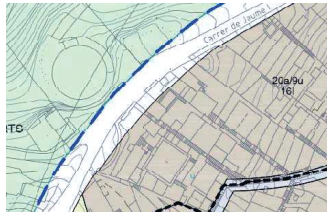
2.2. Iniciativa i formulació

La iniciativa i formulació de la present MPPGM, recau a l'Ajuntament de Santa Coloma de Cervelló i Sant Vicenç dels Horts d'acord amb les determinacions de l'art.76 del TRLUC.

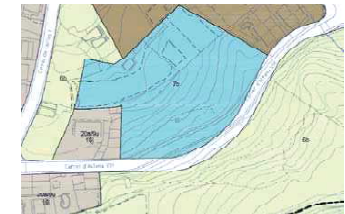
2.3. Descripció de la proposta

La present proposta té per objecte ajustar els límits de sòls de zona i de sistemes a la realitat física del lloc.

Concretament:

Concepte	Exemple
1.- Ajustar el límit de les diferents qualificacions de sòl de zona a les parcel·les existents.	

2.- Ajustar la qualificació de sistema viari a la realitat consolidada.



3.- Ajustar la qualificació del sistema d'espais lliures i equipaments a la realitat física



4.- Revisar el límit del polígon d'actuació urbanística allà on limita sòls classificats de no urbanitzable.



La zonificació proposada per la present MPPGM és la següent:

	PLANEJAMENT PROPOSAT	
	Superfície	%
Zones		
16I	121.424,08m ²	42,11%
16I bis	8.399,26m ²	2,91%
16II	18.545,46m ²	6,43%
16III	5.784,06m ²	2,01%
8b_ Verd privat d'interès tradicional	8.463,17m ²	2,94%
Sistemes		
6b_ Parcs i jardins urbans	49.418,41m ²	17,14%
7b_ Equipaments comunitaris i dotacionals	24.263,98m ²	8,41%
5_ Vial bàsic	50.020,63m ²	17,35%
28_ Parc forestal de repoblació (no urbanitzable)	2.023,41m ²	0,70%
TOTAL	288.342,46m²	100,00%

Si comparem la zonificació proposada amb el planejament vigent podem concloure que es produeix:

- es manté la superfície de sistema de parcs i jardins urbans i d'equipaments comunitaris (6b i 7b)
- lleuger augment del sòl de zona (claus 16 I, 16 Ibis, 16 II i 16 III)
- disminució del sòl de sistema viari

A continuació s'adjunta un quadre comparatiu entre el planejament vigent i proposat pel conjunt de l'àmbit:

	QUADRE COMPARATIU		
	vigent	proposat	diferència
Sòl de zona (16I, 16II, 16II bis i 16III)	160.617,08	162.616,03	1.998,95
8b_Verd privat d'interès tradicional	8.463,17m²	8.463,17m²	0,00
6b_Parcs i jardins urbans	49.418,41m²	49.418,41m²	0,00
7b_Equipaments comunitaris i dotacionals	24.263,98m²	24.263,98m²	0,00
5_Vial bàsic	52.770,56	50.020,63	-2.749,93m²
28_Parc forestal de repoblació (no urbanitzable)	1.272,43m²	2.023,41m²	750,98m²

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	0,9m²st/m²sl A excepció d'aquelles parcel·les identificades al Títol V de les NNUU del present document.	0,9m²st/m²sl A excepció d'aquelles parcel·les identificades al Títol V de les NNUU del present document.	1m²st/m²sl A excepció d'aquelles parcel·les identificades al Títol V de les NNUU del present document.	1m²st/m²sl 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

2.4. 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.

A continuació s'adjunta un quadre on s'exposa el càlcul del sostre màxim pel conjunt de l'àmbit i la comparativa respecte el sostre màxim permès pel planejament vigent.

Càlcul del sostre màxim permès pel planejament vigent:

	superfície (planejament proposat)	i edif	sostre per subzona
16I	119.699,05m²	0,90	107.729,15m² st
16I bis	8.148,26m²	0,90	7.333,43m² st
16II	18.467,87m²	1,00	18.467,87m² st
16III	5.838,73m²	1,00	5.838,73m² st
TOTAL			139.369,18m² st

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	121.424,08m²	0,90	109.281,67m² st	1.692,34m²	0,90	1.523,11m² st	107.758,56m² st
16I bis	8.399,26m²	0,90	7.559,33m² st	233,38m²	0,90	210,04m² st	7.349,29m² st
16II	18.545,46m²	1,00	18.545,46m² st	354,09m²	1,00	354,09m² st	18.191,37m² st
16III	5.784,06m²	1,00	5.784,06m² st	43,67m²	1,00	43,67m² st	5.740,39m² st
TOTAL						2.130,91m² st	139.039,61m² st

Com es desprèn dels quadres adjunts el sostre màxim admès en aquesta MPPGM no supera el sostre màxim admès pel planejament vigent (139.369,18m² st > 139.039,61m² st).

2.5. Justificació dels estàndards d'espais lliures i equipaments

En relació al càlcul dels estàndards d'espais lliures i equipaments, el present document no proposa un increment del sostre màxim i per aquest motiu, d'acord amb l'article 100 del TRLUC, no es requereix un increment de les reserves de sistemes urbanístics.

La present MPPGM garanteix el manteniment de la superfície destinada a parcs i jardins urbans i equipaments comunitaris tal i com s'exposa al quadre adjunt:

	QUADRE COMPARATIU		
	vigent	proposat	diferència
6b_ Parcs i jardins urbans	49.418,41m ²	49.418,41m ²	0,00
7b_ Equipaments comunitaris i dotacionals	24.263,98m ²	24.263,98m ²	0,00

2.6. 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:

Article 7. Deures de cessió

(...)

4. Els propietaris de sòl integrat en urbanitzacions objecte de regularització, classificat com a sòl urbà no consolidat o com a sòl urbanitzable delimitat, tenen el deure de cedir a l'administració actuant, d'una manera gratuïta, el sòl urbanitzat corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector o del polígon d'actuació que estableix la legislació urbanística.

5. En el supòsit excepcional d'àmbits amb edificació consolidada en què no sigui possible la redistribució material dels terrenys, el projecte de reparcel·lació pot establir que la cessió de sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic sigui substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.

6. L'import obtingut de l'alienació del sòl de cessió a què es refereix l'apartat 4, o l'equivalent econòmic a què es refereix l'apartat 5, es pot destinar, totalment o parcialment, a pagar el cost de la implantació de les infraestructures, els serveis i els equipaments dins l'àmbit d'actuació o el cost de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures, els serveis i els equipaments externs que han de donar servei a aquest àmbit.

En aplicació d'aquest article 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.

2.7. 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 286.319,05m² 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	%
Zones		
16I	121.424,08m ²	42,41%
16I bis	8.399,26m ²	2,93%
16II	18.545,46m ²	6,48%
16III	5.784,06m ²	2,02%
8b_ Verd privat d'interès tradicional	8.463,17m ²	2,96%
Sistemes		
6b_ Parcs i jardins urbans	49.418,41m ²	17,26%
7b_ Equipaments comunitaris i dotacionals	24.263,98m ²	8,47%
5_ Vial bàsic	50.020,63m ²	17,47%
TOTAL	286.319,05m²	100,00%

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

2.8. 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.

2.9. Informe ambiental

La present MPPGM d'acord amb el punt 6.c) de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015 no és objecte d'avaluació ambiental estratègica, perquè és una modificació que es refereix a sòl urbà, sense produir efectes significatius sobre el medi ambient i, per tant, no es troba en cap dels supòsits de plans subjectes a avaluació ambiental.

Així mateix, per la finalitat i naturalesa de la MPPGM, es desprèn que no s'afecten valors ambientals remarcables en cap dels factors del medi i conseqüentment es considera innecessari l'informe mediambiental.

2.10. Avaluació de la mobilitat generada

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el seu article 3, referent a l'àmbit d'aplicació diu:

*Article 3**Àmbit d'aplicació*

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

(...)

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*

c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m2.*
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m2.*
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.*
- d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.*

Per tant, la present MPNNSS no està sotmesa a la necessitat de redacció de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada perquè no es troba en cap dels supòsits d'àmbit d'aplicació ja que no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni és cap projecte amb noves implantacions singulars d'acord amb el descrit a l'apartat 3.4. També cal apuntar que l'objecte de l'actual MPNNSS no suposa cap canvi o repercussió en la mobilitat del municipi, ja que no s'incrementa l'edificabilitat màxima.

2.11. Memòria social

L'objectiu de la memòria social és descriure i justificar les determinacions de la figura de planejament urbanístic de la que forma part, d'acord amb allò que s'estableix a l'article 59.1.h del TRLUC, que disposa:

"La memòria social, ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves que fa referència l'article 34.3 (1), cal justificar-ho a la memòria social."

La present MPNNSS no es troba en cap dels supòsits que obliga a fer reserva de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública, motiu pel que no s'inclou memòria social.

NORMATIVA

II. NORMATIVA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Objecte

La present MPPGM té per objecte ajustar els límits del sòl de zona i sistemes a la realitat física del barri de Sant Roc i fer un refós de la normativa vigent d'aplicació a l'àmbit.

Art. 2 Àmbit d'aplicació

L'àmbit de la MPPGM té una superfície de 288.342,46m², mesurat sobre cartografia oficial. Els seus límits s'identifiquen en la documentació gràfica.

Art. 3 Marc legal (normativa aplicable)

- La present MPPGM ha estat redactada d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, en concret el Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, pel qual s'aprova la Llei de Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- La present MPPGM s'emmarca amb la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics.
- Les determinacions de la normativa urbanística del present document s'aplicaran en el seu àmbit de forma prevalent a qualsevol altre disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació física. Tanmateix, en els aspectes no regulats expressament en aquesta Normativa seran d'aplicació les determinacions del PGM, les Ordenances Municipals, així com la normativa sectorial vigent que li sigui d'aplicació.
- Aquestes NNUU deixen sense aplicació les normes següents:
 - PERI del barri de Sant Roc aprovat definitivament l'any 1984.
 - MPPGM del barri de Sant Roc aprovat definitivament l'any 2000.
 - MPPGM per la mutació de sistemes i assignació d'usos per a la construcció d'un equipament cívico-social municipal al barri de Sant Roc, de l'any 2011.

Art. 4 Iniciativa

Aquest Pla és d'iniciativa pública, sent l'administració actuant l'Ajuntament de Santa Coloma de Cervelló i Sant Vicenç dels Horts.

Art. 5 Modificacions

No tindran la consideració de modificacions les petites variacions de les alineacions resultants d'una millor adaptació sobre el terreny natural existent.

Art. 6 Conceptes, definicions i terminologia utilitzada

Els conceptes i la terminologia utilitzada, així com el seu significat i definició, són els que es desenvolupen a la secció 1a a 3a " Normes aplicables a tots els tipus d'ordenació de l'edificació" (articles 223 a 235) i " Normes aplicables al tipus d'ordenació de l'edificació aïllada" (articles 246 a 255) del Títol 2n, títol IV de les normes urbanístiques del PGM.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 7 Classificació del sòl

Els sòls inclosos dins l'àmbit de la present MPPGM tenen la consideració de sòl urbà no consolidat i de sòl no urbanitzable.

Art. 8 Qualificació del sòl

- El sòl comprès en l'àmbit d'aquesta MPPGM es qualifica en zones i sistemes.
- S'entén per zona aquella part del terreny dins la qual, i atenent les previsions de la present MPPGM, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.
- S'entén per sistemes els terrenys que són de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant.

Art. 9 Sistemes

- 5_ Viari bàsic
- 6b_ Parcs i jardins urbans
- 7b_ Equipaments comunitaris dotacionals
- 28_ Parc forestal de repoblació

Art. 10 Zones

- 16I_ Habitatge unifamiliar o plurifamiliar, aïllat o aparellat.
- 16Ibis_ Habitatge unifamiliar aïllat
- 16II_ Habitatge unifamiliar o plurifamiliar aïllat, aparellat o en filera.
- 16III_ Habitatge unifamiliar aïllat en parcel·la petita.
- 8b_ Verd privat d'interès tradicional

TÍTOL III. NORMES PARTICULARS PER A SISTEMES

Art. 11 Sistema d'equipaments comunitaris dotacionals (7b)

- Paràmetres urbanístics:
 - Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
 - Parcel·la mínima: 600m².
 - Longitud mínima de façana a vial: 20m.

- Nombre màxim d'habitatges: Només els que es justifiquin per les necessitats funcionals de l'equipament.
 - Alçada reguladora: 9,15m.
 - Número màxim de plantes: PB+2.
 - Construccions palafítics: S'admeten les construccions palafítics. Pel conjunt de l'edificabilitat es tindrà en compte el que disposa l'article 251.4 de les Normes urbanístiques del PGM.
 - Edificabilitat: 1m²st/m²sòl.
 - Ocupació màxima: 40%.
 - Separacions mínimes: 3m al front, 3m al lateral i 3m al fons de parcel·la.
2. Construccions auxiliars: S'admeten les construccions auxiliars i es regulen d'acord amb l'article 25 de les presents NNUU.
 3. Tanques: es regulen d'acord amb l'article 27 de les presents NNUU.
 4. Espai lliure d'edificació: es regula d'acord amb l'article 28 de les presents NNUU.

Art. 12 Regulació específica sistema d'equipaments comunitaris dotacionals (7b) Bosc de la Font d'en Pasqual

1. Els sòls qualificats de sistema d'equipaments comunitaris dotacionals (7b) identificats com a Bosc de la Font d'en Pasqual es regulen pels següents paràmetres urbanístics:
 - Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.
 - Edificabilitat neta: 1m²st/m²sòl.
 - Usos: L'ús dels sòls serà social-comunitari de nova creació a nivell local. L'equipament s'assignarà l'ús de social - cultural que compren sala d'exposicions, sala de reunions, social o comunitari, centres religiosos, reunions d'interès públic i annexes esportius i recreatius , segons aplicació art.212 apartat d) de les normes del PGM.
 - Quan un equipament no sigui necessari i el sòl no s'afecti a un altre tipus d'equipament comunitari, l'esmentat sòl haurà de ser destinat a parc o jardí públic.
 - Alçada reguladora màxima: L'alçada reguladora de l'edifici es determina en cada punt per la cota del forjat de la planta considerada planta baixa, i aquesta s'establirà entre el valor absolut de mas -menys 1,00 m de la rasant del perfil natural del terreny i punt de referència al centre de gravetat de la planta baixa. En el cas nostre serà de Planta Baixa i ARM de 6,00m.
 - Nombre de plantes màxim: Planta baixa.
 - Ocupació màxima: 100% .
2. La titularitat dels sòls destinats a sistema urbanístic d'equipament serà pública.
3. No caldrà cap figura de planejament derivat sempre i quan els corresponents projectes s'ajustin a les determinacions establertes en aquest document, sense perjudici de que per a la futura edificació caldrà donar compliment als tràmits exigits per la legislació sectorial tant urbanística com ambiental i d'activitats per al seu destí com a equipament social de pública concurrència.

Art. 13 Sistema de parcs i jardins urbans (6b)

1. S'admeten únicament edificacions auxiliars de servei del propi parc, com són casetes de guàrdia, locals per guàrdia i dipòsits de material de jardineria, banys públics, hivernacles, vestuaris de guàrdia o policia i garatge de guàrdia o policia.
2. Les construccions auxiliars s'integraran en el menor nombre possible d'edificacions amb les següents condicions:
 - Ocupació màxima: el conjunt de construccions no serà superior al 1,5%.
 - Alçada reguladora: No superaran els 3,3m. Correspona planta baixa.
 - Superfície: la superfície total ocupada per cada un dels edificis no superarà els 80m².
 - La separació mínima entre dos edificis no serà inferior a 15m.
 - Tanques: es regularan d'acord amb l'article 27 de les presents NNUU.
3. En el projecte d'ordenació i urbanització dels espais de parc urbà es detallaran les construccions auxiliars previstes. Així mateix es detallaran les construccions de jardineria, tals com pèrgoles, fonts, contencions, etc. i d'altres elements de lliure composició que no regulin aquesta normativa.

Art. 14 Regulació específica sistema de parcs i jardins urbans (6b) Bosc de la Font d'en Pasqual

Els sòls qualificats com a sistema de parcs i jardins (6b) identificats com a Bosc de la Font d'en Pasqual es regulen d'acord amb el que disposen els articles 202 a 204 de les NNUU del PGM.

Art. 15 Sistema viari bàsic (5)

Els sòls qualificats com a sistema viari bàsic (5) es regulen d'acord amb el que disposen els articles 196, 197, 198 i 199 de les NNUU del PGM.

Art. 16 Sistema de parc forestal de repoblació (28)

Els sòls qualificats com a sistema de parc forestal de repoblació (28) es regulen d'acord amb el que disposen els articles 205, 206, 207, 208, 209 i 210 de les NNUU del PGM.

TÍTOL IV. NORMES PARTICULARS PER A ZONES**Art. 17 Tipus d'ordenació**

En tot l'àmbit territorial inclòs en la present MPPGM, s'estableix el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Art. 18 Subzones

- 16I_ Habitatge unifamiliar o plurifamiliar, aïllat o aparellat. Permet el desenvolupament d'habitatges unifamiliars aïllats o aparellats, o habitatge combinat amb local per ús comercial o altres activitats econòmiques.
- 16Ibis_ Habitatge unifamiliar aïllat
- 16II_ Habitatge unifamiliar o plurifamiliar aïllat, aparellat o en filera. Permet el desenvolupament d'agrupacions d'habitatges en filera amb jardí frontal i posterior, així com edificis mixtes, plurifamiliars d'altura reduïda (PB+2).

- 16III_ Habitatge unifamiliar aïllat en parcel·la petita. Permet el desenvolupament d'habitatge aïllat en parcel·la petita. Aquesta clau es crea per donar resposta al àrea de sub-parcel·les del carrer Verge de la Llum.

Art. 19 Parcel·lacions i agrupacions

- El desenvolupament d'edificis aparellats en les subzones 16I i 16II i els edificis en filera de la subzona 16II no donarà lloc a parcel·lacions de la finca original. S'haurà d'establir un condomini o mancomunitat de l'espai lliure d'edificacions.
- Les agrupacions d'habitatges (aparellades o en filera) es tractaran a nivell urbanístic, jurídic i constructiu com un tot únic, no donant lloc a un tractament individual dels habitatges.

Art. 20 Règim d'ús

- Habitatge unifamiliar: admès en totes les subzones
- Habitatge plurifamiliar: admès en les zones 16I i 16II, amb les condicions relatives a parcel·la mínima i façana mínima corresponent per cada subzona.
- Residencial: admès només en la subzona 16II, pe'ro limitat a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.
- Comercial: podran autoritzar-se comerços i locals de serveis, a les subzones 16I i 16II, destinades a cobrir les necessitats quotidianes, amb una superfície màxima per local de 250m².
- Oficines: no s'admet.
- Religiós i cultural: admès.
- Recreatiu: admès.
- Esportiu: admès.
- Industrial: s'admet la indústria de 1a categoria, en situacions 1a, 1b, 2a, 2b, 2c i 4b. De 2a categoria en situacions 2a, 2b, 2c i 4b.

Art. 21 Condicions d'edificació

- Paràmetres urbanístics:

	16 I	16 Ibis	16 II	16 III
Superfície mínima de parcel·la (m²)	300	350	500	200
longitud de façana a vial (m)	12,5	12,5	20	9
Densitat	33 hab/ha	28,50 hab/ha amb 1 hab/parcel·la	20hab/ha	28,50 hab/ha amb 1 hab/parcel·la
Alçada reguladora màxima (m)	9,15	9,15	9,15	7,55
Número de plantes màxim	PB+2	PB+2	PB+2	PB+1
Edificabilitat màxima	0,9m²st/m²sl	0,9m²st/m²sl	1m²st/m²sl	1m²st/m²sl
	A excepció d'aquelles parcel·les	A excepció d'aquelles parcel·les	A excepció d'aquelles parcel·les	A excepció d'aquelles parcel·les
	identificades al Títol V de les NNUU del present	identificades al Títol V de les NNUU del present	identificades al Títol V de les NNUU del present	identificades al Títol V de les NNUU del present

	document	document	document	document
Ocupació màxima de parcel·la	40%	40%	40%	40%
Separacions (m)				
front	3	3	3	2
lateral	1,5	1,5	3	1
fondo	3	3	3	2

- La densitat és el número enter que resulti per defecte de multiplicar la superfície de parcel·la pel mòdul corresponent a cada subzona.
- No s'admeten construccions palafítics.
- Les plantes calades, al no ser admeses les construccions palafítics, computaran a efectes d'edificabilitat.
- Les plantes soterrani no podran excedir el percentatge màxim d'ocupació de parcel·la.

Art. 22 Aplicació de paràmetres generals de la subzona 16I a la subzona 16II

A la subzona 16II, aquelles parcel·les que no compleixin amb la superfície mínima de parcel·la i amb la longitud mínima de façana a vial podran ser edificades aplicant els paràmetres definits per la subzona 16I als articles 21, 22, 25 i 26.

Art. 23 Agrupació de parcel·les

- A la subzona 16III quan es procedeixi a la agrupació de dos o mes parcel·les i s'aconsegueixin els mínims que estableix l'article 22 per a la subzona 16I, l'edificació de nova planta podrà acollir-se als usos i paràmetres que aquesta normativa defineix per la subzona 16I als articles 21, 22, 25 i 26.
- Les edificacions existents podran ser objecte de les reformes necessàries per a la seva adaptació a l'establert en el paràgraf anterior i en aquest cas s'acolliran als paràmetres i usos que es defineixen.

Art. 24 Construccions auxiliars

- S'admeten les construccions auxiliars sense sobrepassar l'ocupació màxima de cada parcel·la.
- L'altura reguladora serà de 3,30m i el percentatge d'ocupació del 5%.
- Les construccions auxiliars no es necessari que respectin les separacions mínimes al front i fons de parcel·la.
- Es substitució de terres desmuntades, podran situar-se construccions auxiliars contigües a l'alineació de vial i als límits laterals.

Art. 25 Parcel·les inferiors a la mínima

Les parcel·les de la subzona 16I i 16III o de la subzona 16II que per aplicació de l'article 23 equivalen a la subzona 16I, i que resulten inferiors als mínims de superfície i longitud de façana a vial, no seran edificables. Les construccions que existeixin en aquestes parcel·les a l'entrada en vigor de l'antic PERI del barri de Sant Roc (juny del 1984) es regularan pel que disposa als articles 222.4, 222.5i 222.6 de les NNUU del PGM.

Art. 26 Tanques

- 1. Les tanques amb front a la via pública no podran ser opaques a una altura superior de 1,25m. respecte a la rasant de la via pública, excepte si es tracta de contenció de terres, en tal cas podran elevar-se 0,5m per sobre del terreny natural contingut per elles, o de la plataforma d'anivellació realitzada d'acord amb l'article 255 de les NNUU del PGM.
- 2. Les tanques als límits de parcel·la entre veïns o en els límits de parcel·la amb els sistemes generals (excepte sistema viari bàsic) no podran elevar la seva part opaca a una alçada superior a 1,5m.
- 3. Quan la tanca es situï sobre el mur de contenció d'una plataforma d'anivellament realitzada d'acord amb l'article 255 de les NNUU del PGM, l'alçada de la seva part opaca no superarà els 0,5m per sobre el nivell de dita plataforma d'anivellació.

Art. 27 Espai lliure d'edificació

- 1. A part de complir amb les determinacions dels articles 250 de les NNUU del PGM i els article 92 i 174 de les ordenances metropolitanas d'edificació, es prohibeix pavimentar els jardins en una superfície que sumada a la ocupada pels edificis excedeixi del 60% de la superfície de la parcel·la. El 40% com a mínim d'aquesta, ha de mantenir les característiques de escorrentia i absorció que són pròpies del terreny natural.
- 2. En cap cas les aigües pluvials que cauen a la parcel·la es conduiran a la xarxa general de clavegueram, sinó que es deixarà que discorrin lliurement pel terreny natural.

Art. 28 Verd privat d'interès tradicional (8b)

Els sòls qualificats com a verd privat d'interès tradicional (8b), estan classificats de sòl urbà i es regulen d'acord amb el que disposen els articles 147, 148, 149 i 150 de les NNUU del PGM.

TÍTOL V. SOSTRE CORRESPONENT A LES PARCEL·LES REGULARITZADES

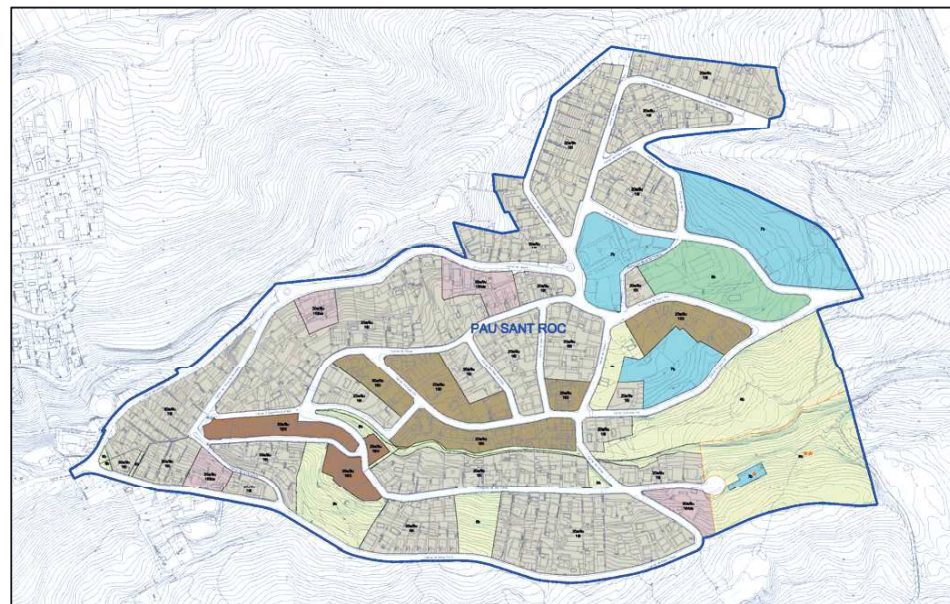
Les presents parcel·les queden identificades a la documentació gràfica del present document.

NUM. PARCEL·LA	SOSTRE MÀXIM
1	392,03m² st
2	352,81m² st
3	1.268,01m² st
4	947,92m² st
5	488,55m² st
6	632,99m² st
7	569,77m² st
8	613,06m² st
9	627,13m² st
10	761,69m² st
11	861,72m² st
12	632,00m² st
13	827,59m² st
14	192,50m² st
15	246,91m² st

16	389,84m² st
17	626,15m² st
18	1.102,56m² st
19	1.001,33m² st
20	322,90m² st
21	466,68m² st
22	579,42m² st
23	610,71m² st
24	896,12m² st
25	525,16m² st
26	1.049,13m² st
27	477,23m² st
28	291,76m² st
29	312,99m² st
30	393,99m² st
31	353,33m² st
32	472,10m² st
33	372,38m² st
34	403,78m² st
35	356,61m² st
36	246,69m² st
37	275,43m² st
38	356,30m² st
39	346,47m² st
40	318,56m² st
41	249,19m² st
42	310,10m² st
43	310,01m² st
44	465,82m² st
45	798,59m² st
46	385,70m² st
47	246,49m² st
48	274,82m² st
49	314,25m² st
50	340,23m² st
51	420,23m² st
52	317,66m² st
53	788,98m² st
54	743,27m² st
55	816,48m² st
56	681,36m² st
57	443,25m² st
58	397,84m² st
59	430,88m² st
60	298,30m² st
61	302,09m² st
62	322,97m² st
63	218,40m² st
64	402,70m² st
65	515,57m² st

66	1.033,83m² st
67	660,18m² st
68	621,95m² st
69	524,12m² st
70	834,25m² st
71	394,50m² st
72	168,99m² st
73	189,23m² st
74	1.428,79m² st
75	416,10m² st
76	486,76m² st
77	429,42m² st
78	583,37m² st
79	453,57m² st
80	332,34m² st
81	225,91m² st
82	360,61m² st
83	336,75m² st
84	625,16m² st
85	702,10m² st
86	490,32m² st
87	369,53m² st
88	459,92m² st
89	935,93m² st
90	516,33m² st
91	497,28m² st
92	766,12m² st
93	524,87m² st
94	653,19m² st
95	558,78m² st
96	522,03m² 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 286.319,05m².

3. Objectius:

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

4. Zonificació del PAU Sant Roc:

	PAU SANT ROC - MPPGM 2022	
	Superfície	%
Zones		
16I	121.424,08m ²	42,41%
16I bis	8.399,26m ²	2,93%
16II	18.545,46m ²	6,48%
16III	5.784,06m ²	2,02%
8b_ Verd privat d'interès tradicional	8.463,17m ²	2,96%
Sistemes		
6b_ Parcs i jardins urbans	49.418,41m ²	17,26%
7b_ Equipaments comunitaris i dotacionals	24.263,98m ²	8,47%
5_ Vial bàsic	50.020,63m ²	17,47%
TOTAL	286.319,05m²	100,01%

5. Edificabilitat i nombre màxim d'habitatges

- L'edificabilitat màxima del PAU Sant Roc és de 139.039,61m².
- 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 resultant 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 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.

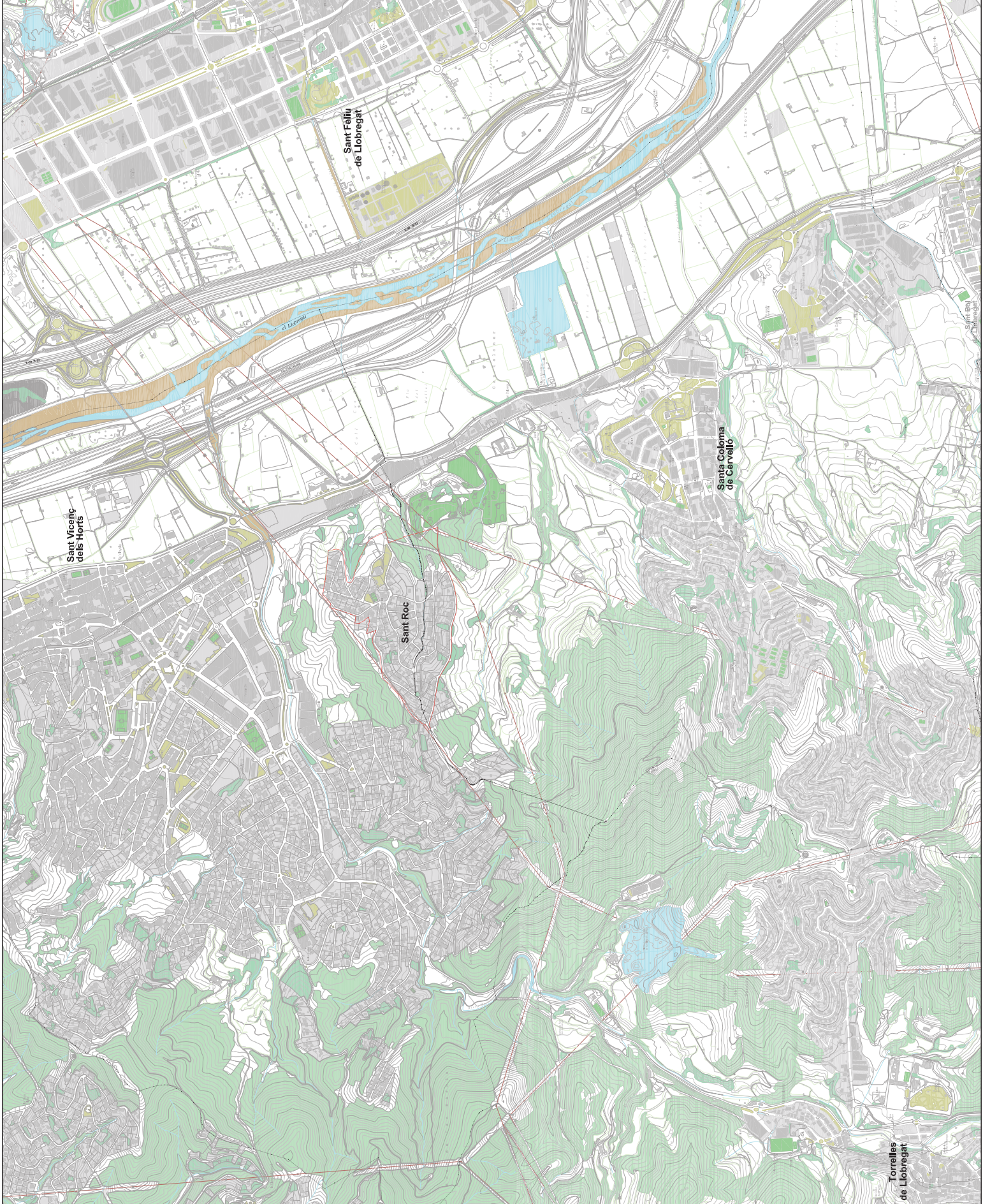
10. Precisió i ajustos de límits

- 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 urbanístics 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.

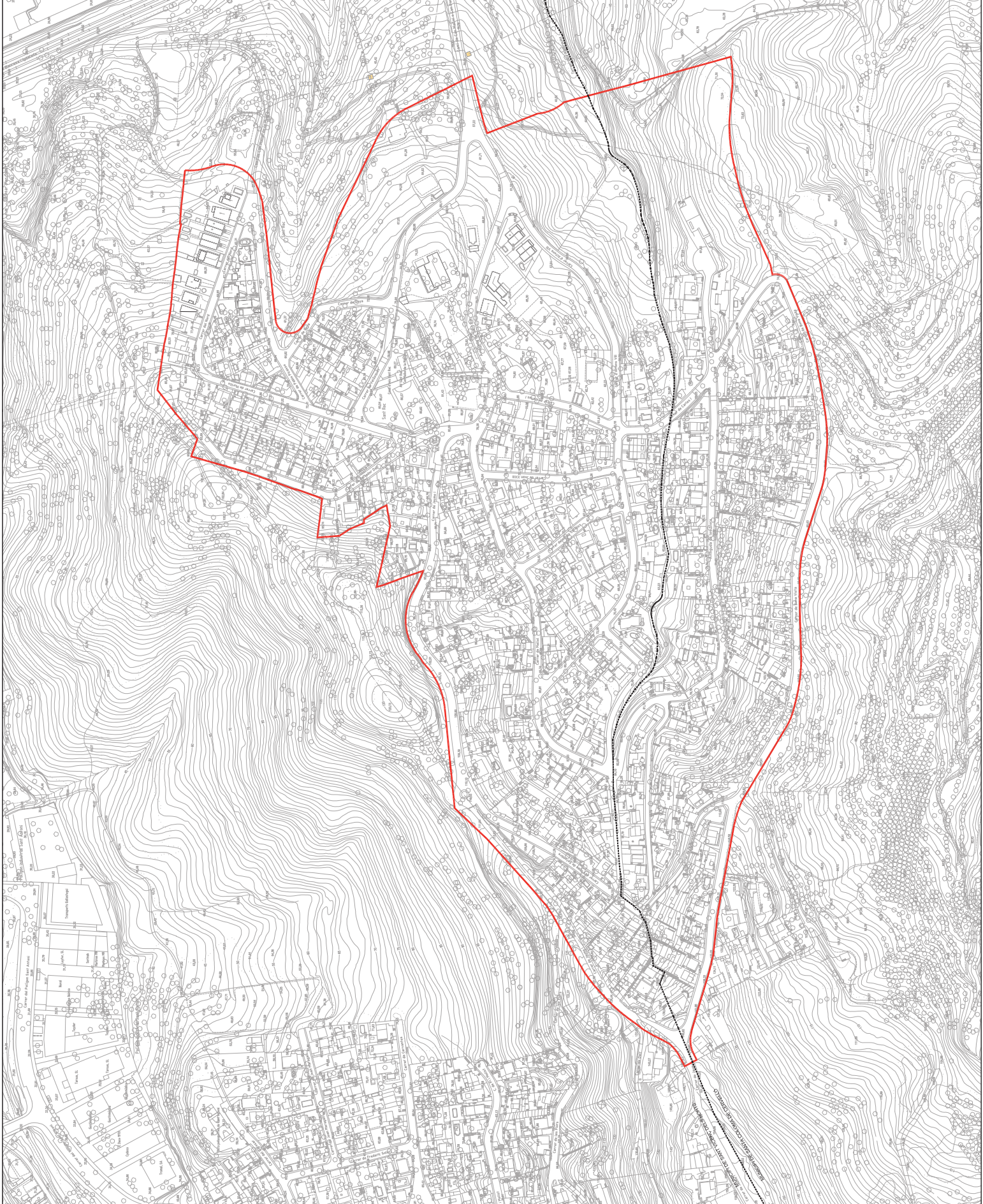
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

i01_	SITUACIÓ
i02_	ORTOFOTOMAPA
i03_	TOPOGRÀFIC
i04_	CLASSIFICACIÓ DEL SÒL VIGENT
i05_	QUALIFICACIÓ DEL SÒL VIGENT
i06_	HISTÒRIC LÍMITS PLANEJAMENT
i07_	GESTIÓ URBANÍSTICA VIGENT
i08_	AFECTACIONS URBANÍSTIQUES
o01_	CLASSIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA
o02_	QUALIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA
o03_	IDENTIFICACIÓ DE LES PARCEL·LES REGULARITZADES
o04_	SOBREPOSICIÓ PLANEJAMENT VIGEN I PROPOSAT
o05_	GESTIÓ URBANÍSTICA
o06_	XARXES DE SERVEIS







legenda

- Limit terme municipal
- Limit àmbit de la MPPGM
- Limit àmbit de la MPPGM

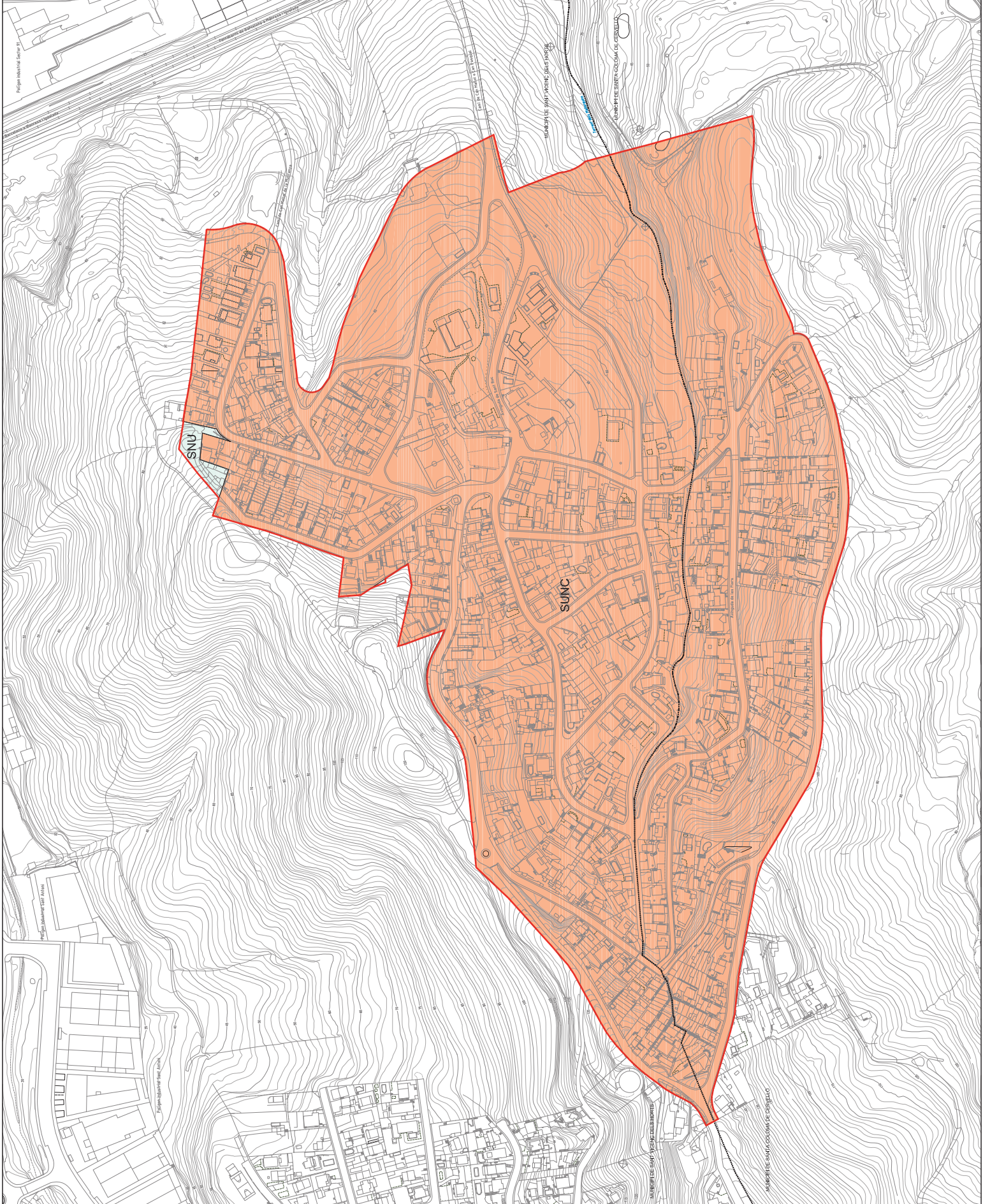
i03
TOPOGRÀFIC

escala 1/3.000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL METROPOLITÀ AL BARRIE
DE SANT ROC

SANTA COLOMA DE PERELLÓ
SANT VICENÇ DE MONTS
APROVACIÓ INICIAL

SAAS SALES ASSOCIATS
www.saasales.com



legenda

- Límit terme municipal
- Límit àmbit de la MIPGEM
- SUNC_ Sòl urbà no consolidat
- SNU_ Sòl no urbanitzable

i04
CLASSIFICACIÓ DELS SÒLS VIGENT

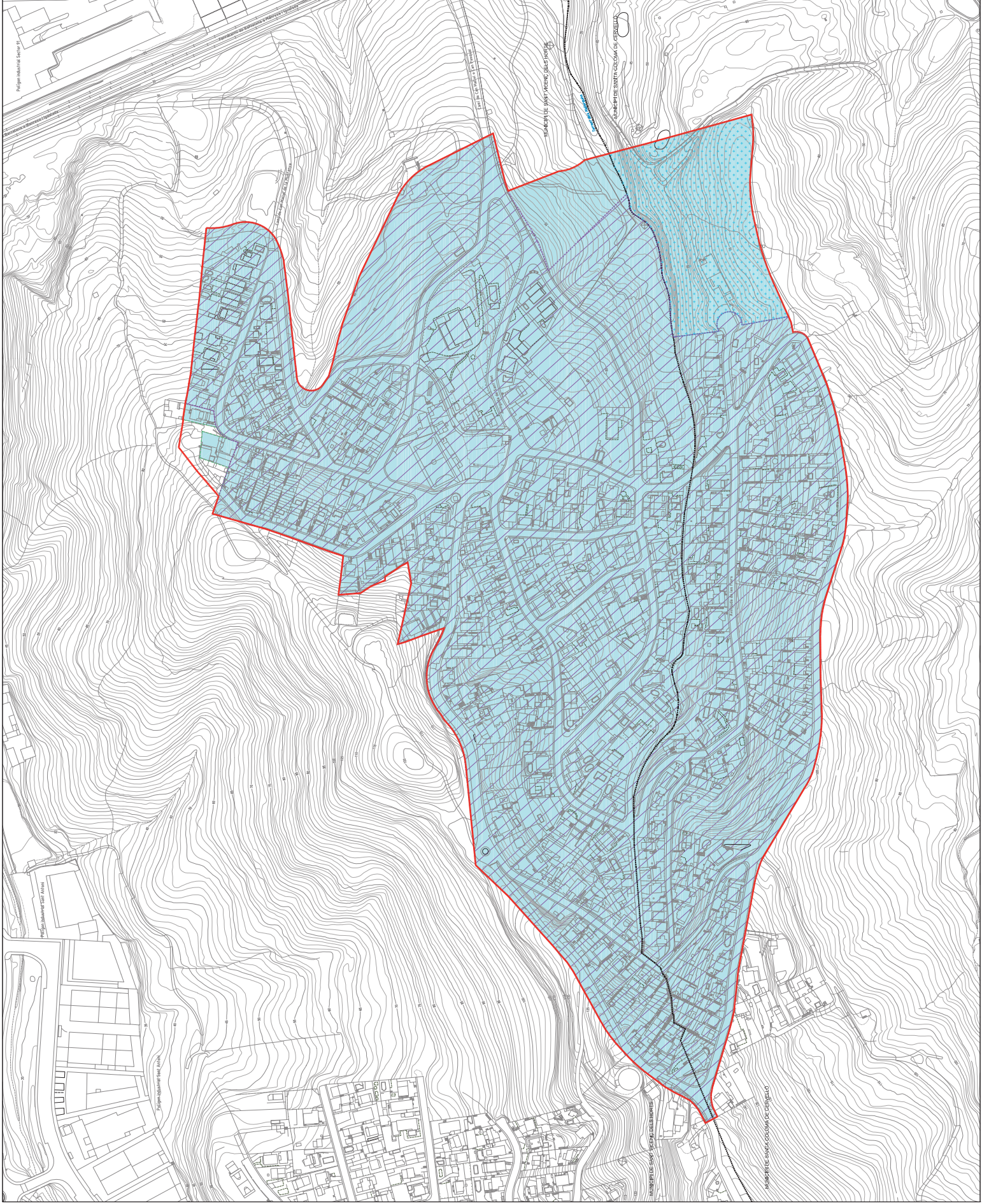
escala 1/3.000

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

SANTA COLOMA DE PERELLÓ
SANT VICENÇ DELS HORTS
APROVACIÓ INICIAL

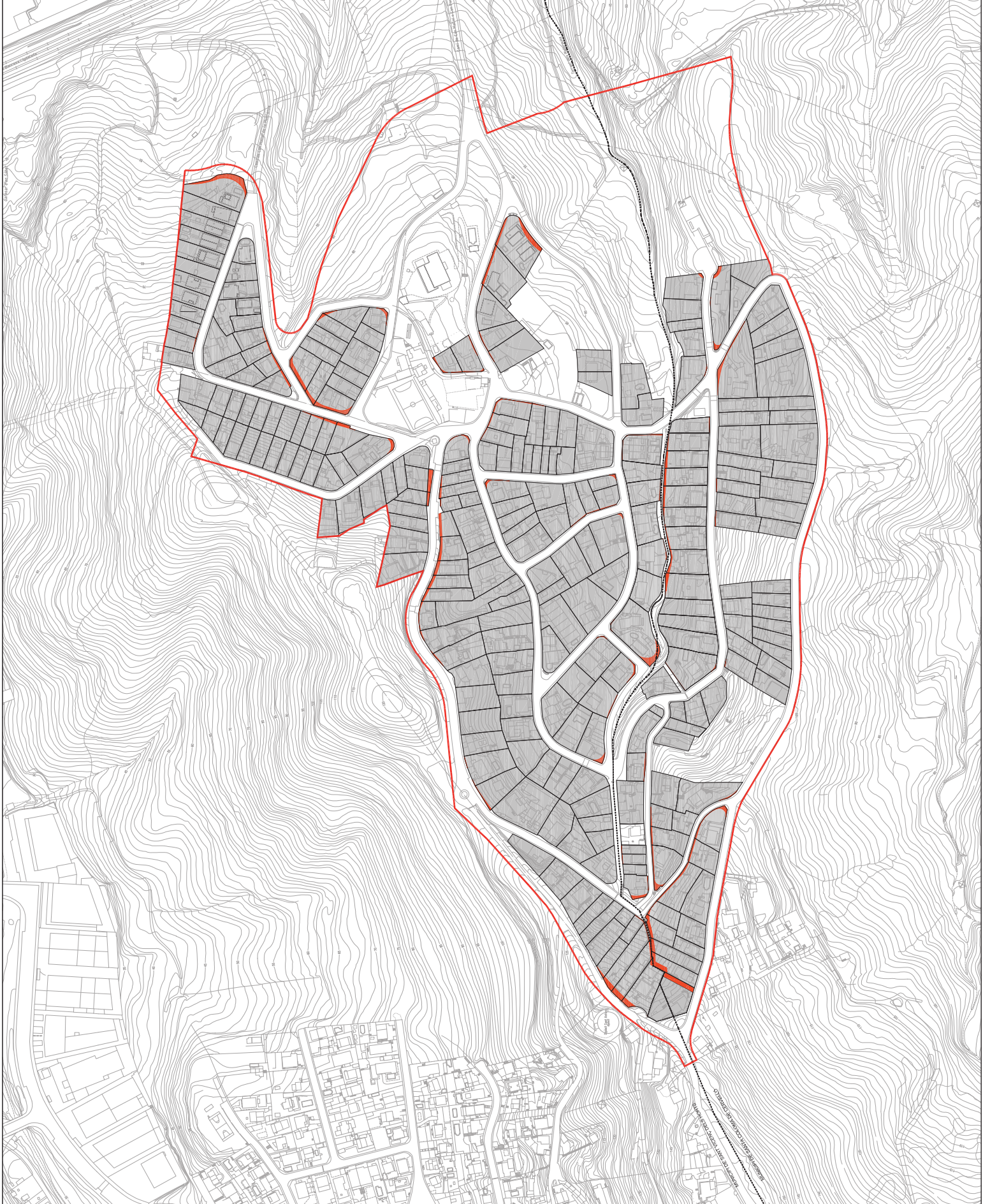
SAAS SALES ASSOCIATS

www.saasales.com



legenda

- Limit terme municipal
- Limit àmbit de la MPPGM
- Limit PERI 1984
- Limit MPPGM 2000
- Limit MPPGM 2011



legenda

- Limit terme municipal
- Limit àmbit de la MUPGM
- Parcel·les residencials
- Afectacions urbanístiques

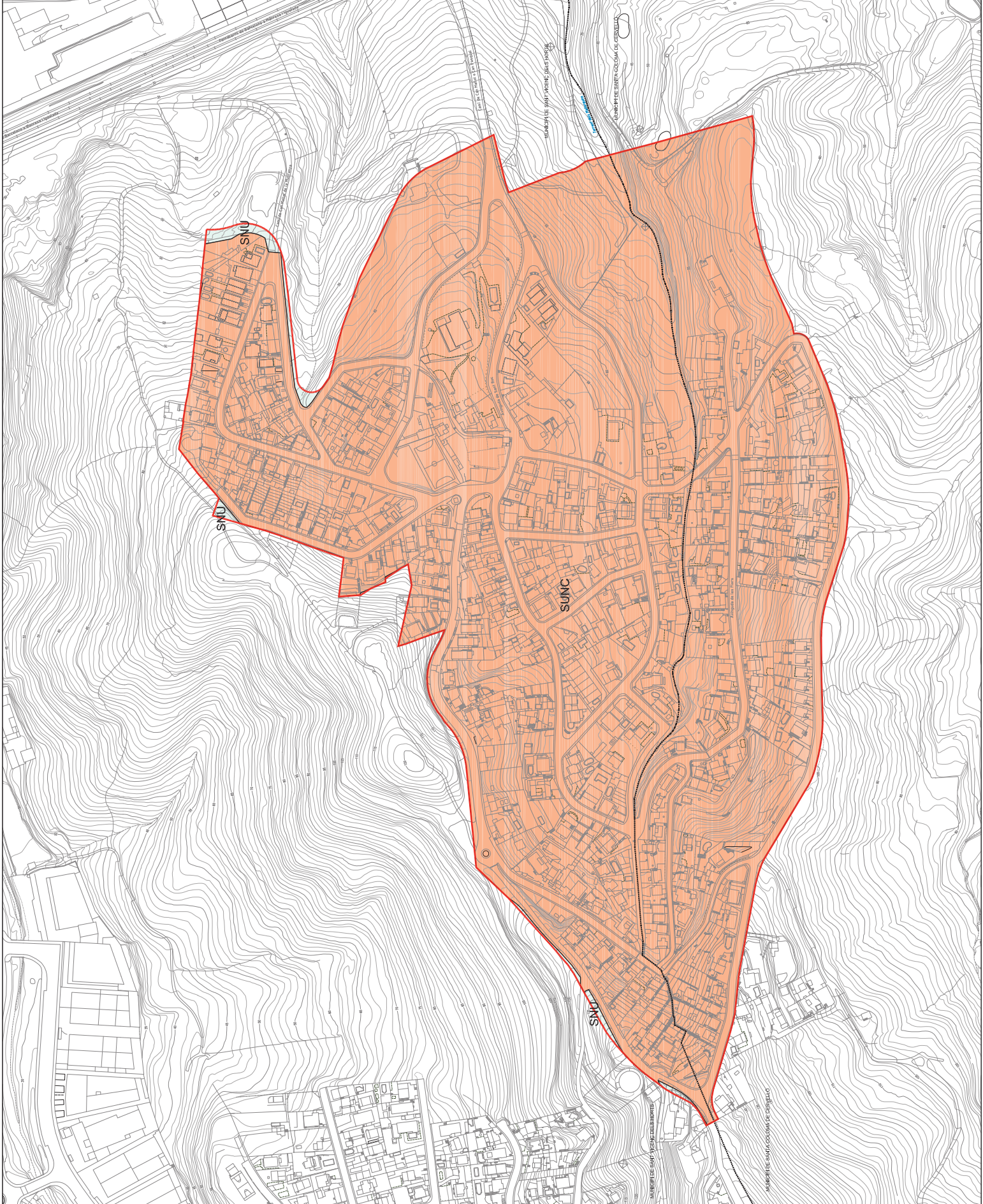
i08
AFECTACIONS URBANÍSTIQUES

escala 1/3.000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL METROPOLITÀ AL BARRI DE
SANT ROC

SANT COLOM DE CERVELLÓ
SANT VICENÇ DE MONTS
APROVACIÓ INICIAL

SAAS SALES ASSOCIATS

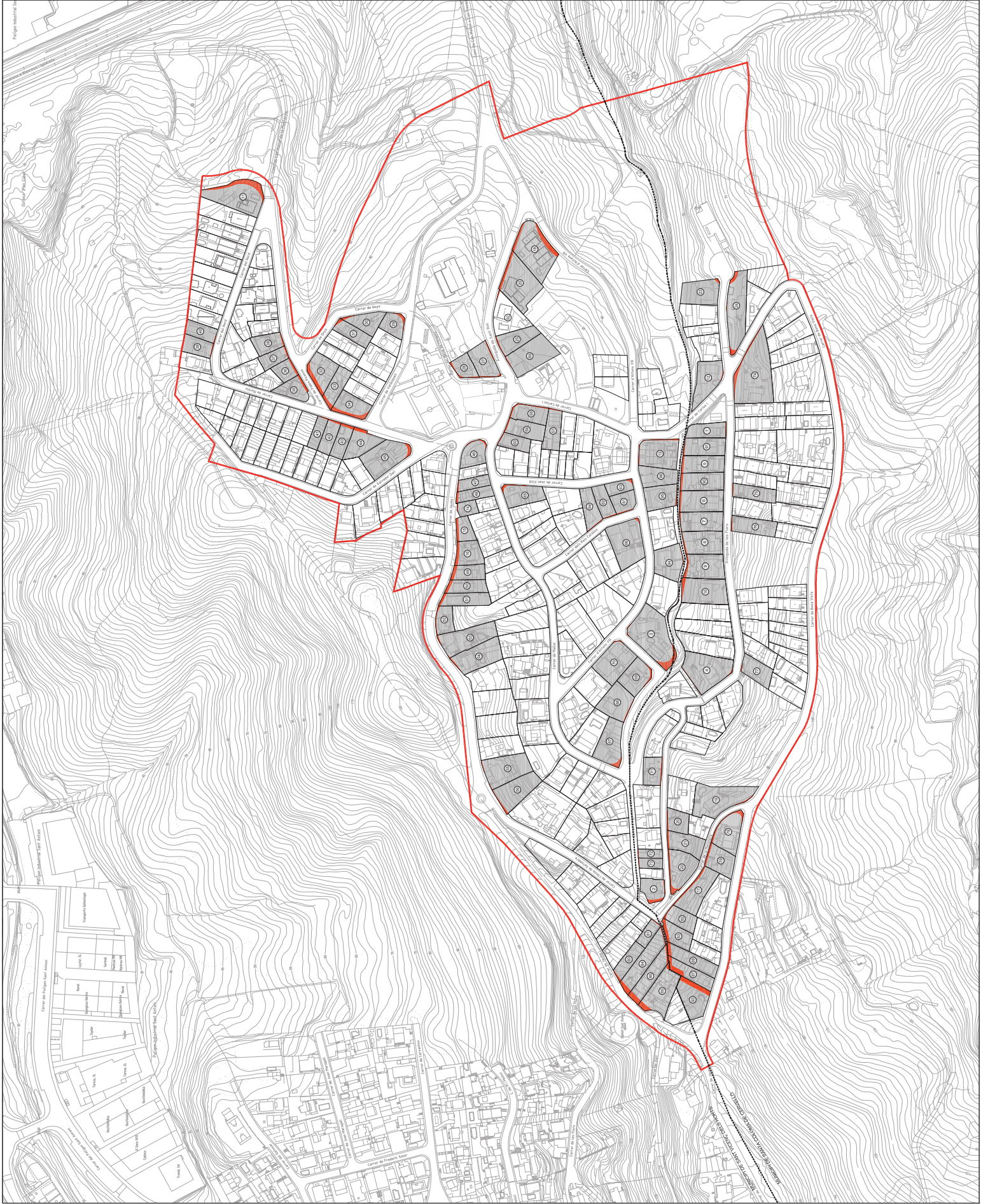


- legenda
- Limit terme municipal
 - Limit àmbit de la MP/IGM
 - SUNC_ Sòl urbà no consolidat
 - SNU_ Sòl no urbanitzable

001
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA
escala 1/3.000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL METROPOLITÀ AL BARRI DE
SANTROC

SANTA COLOMA DE PERELLÓ
SANT VICENÇ DE GUARDIOLA
APROVACIÓ INICIAL
SAAS SALES ASSOCIATS
www.saasales-ips.com



legenda

Limit terme municipal
Limit àmbit de La MPPGM
Parcel·les que es regularitzen
Afectacions regularitzades

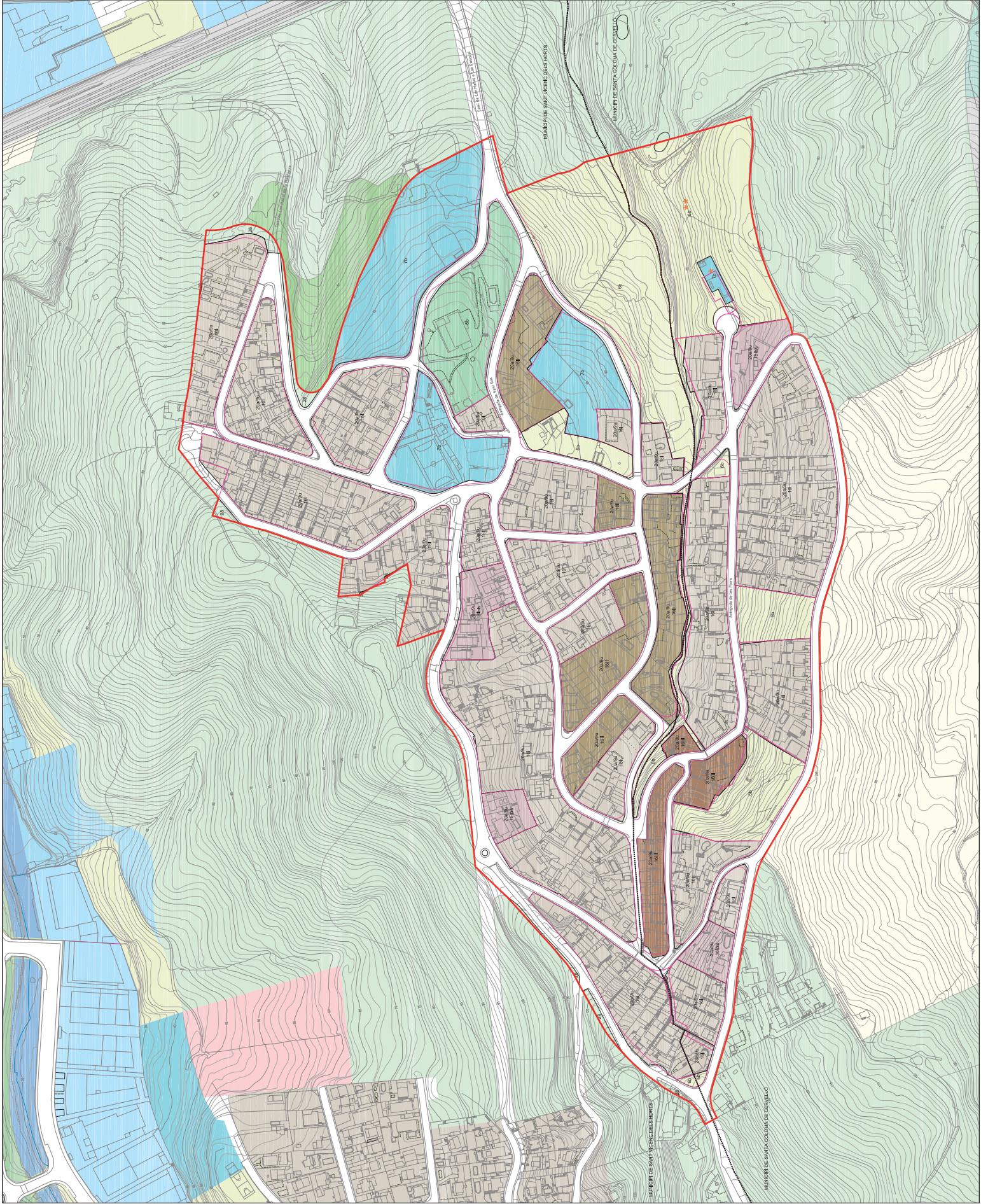
003
IDENTIFICACIÓ DE LES PARCEL·LES
REGULARITZADES

escala 1/3.000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL METROPOLITÀ AL BARRIE
SANTROC

SANTA COLOMA DE CERVELLÓ
SANT VICENÇ DELS FORS
APROVACIÓ INICIAL

SAAS SALES ASSOCIATS



legenda

Limit terme municipal

Limit àmbit de la MPPGM

Limits qualificacions planejament vigent

SUBZONES

16 I

16 bis

16 II

16 III

NO URBANITZABLE

27 Parc forestal de conservació

28 Parc forestal de repoblació

SISTEMES

60 Parcs 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)

004

SOBREPOSICIÓ PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

escala 1/3.000

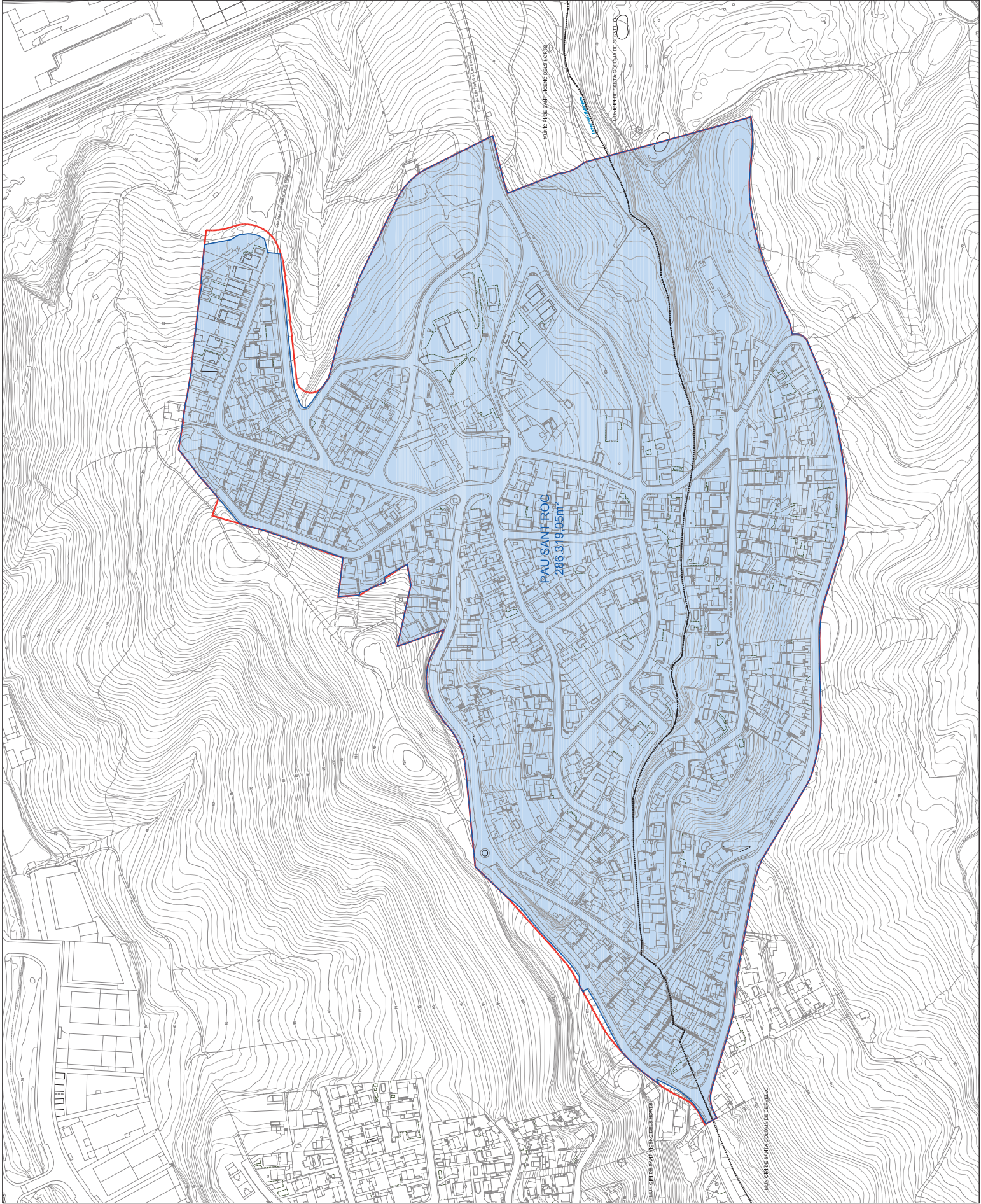
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ AL BARRIE DE SANT ROC

SANTA COLOMA DE CERVELLÓ

SANT VICENÇ DE LES TORRES

APROVACIÓ INICIAL

SAAS SALES ASSOCIATS



legenda

- Limit terme municipal
- Limit àmbit de la MPPGM
- PAU Sant Roc

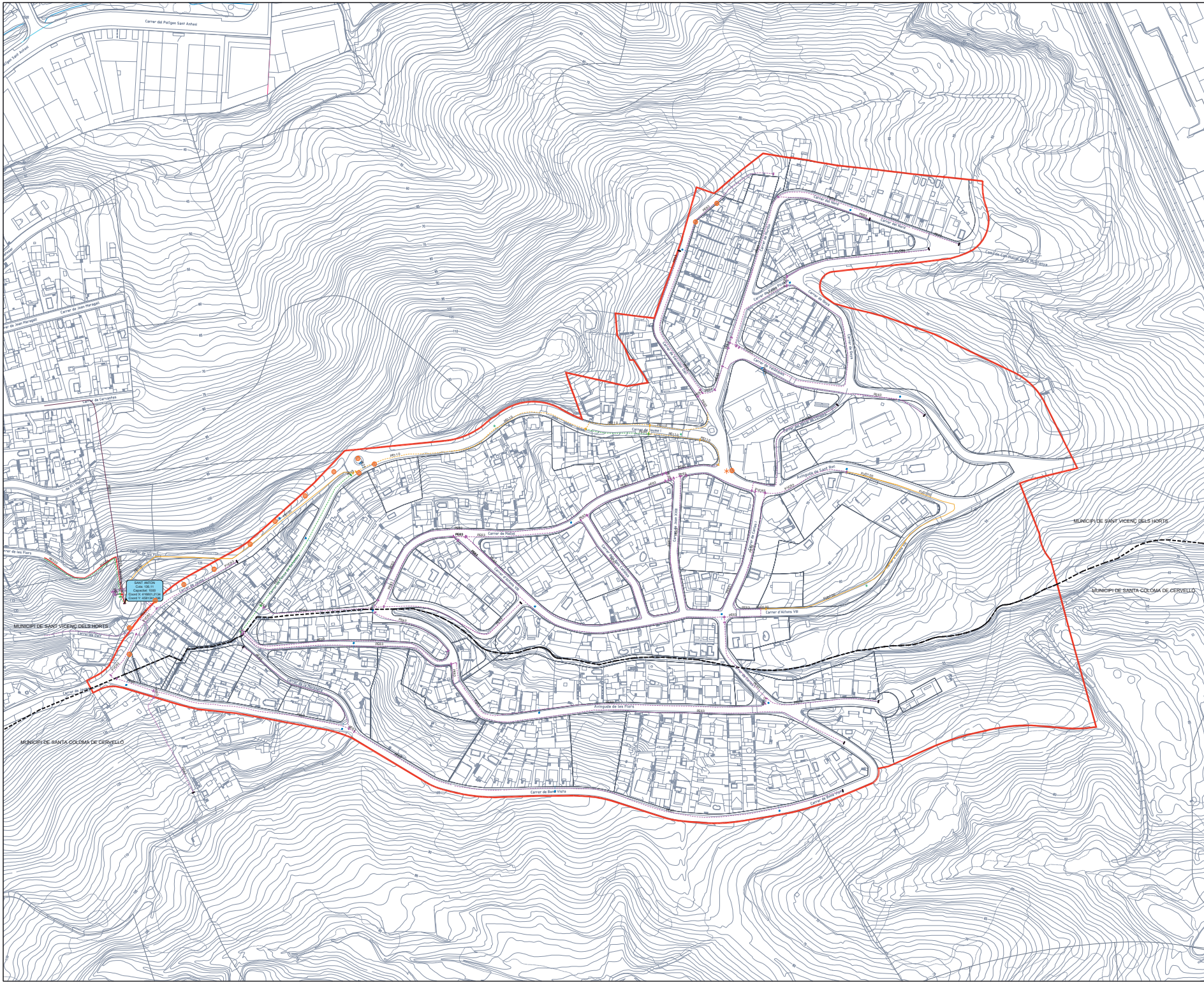
005
GESTIÓ URBANÍSTICA

escala 1/3.000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL METROPOLITÀ AL BARRI DE
SANT ROC

SANTA COLOMA DE CERVELLÓ
SANT VICENÇ D'ESTRIBES
APROVACIÓ INICIAL

SAAS SALES ASSOCIATS



legenda

..... Límit terme municipal
—— Límit àmbit de La MPPGM

XARXA D'AIGUA POTABLE

- Canonada FB300
- Canonada PE63 / PVC63
- Canonada PE25
- Canonada PE75 / PVC75
- Canonada PE110
- Canonada FB100 / FUD100
- Canonada FB200

● Hidrant existent
● Hidrant proposat

XARXA D'ENLLUMENAT

- Substitució de lluminària tipus globus per lluminària tipus vial sense dispersió
- ✱ Revisió del quadre d'enllumenat

006
XARXES DE SERVEIS

escala 1/3.000

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ AL BARRI DE SANT ROC

SANTA COLOMA DE CERVELLÓ
SANT VICENÇ DELS HORTS
APROVACIÓ INICIAL

www.lafraassociats.com