



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
en data 13 MARÇ 2009

La secretària de la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya

Dolors Vergés Fernández

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DEL BARCELONÈS

Llibre

1.2. MEMÒRIA DE L'ARE SANT CRIST (BADALONA)

Autor

RUISÁNCHEZ ARQUITECTES S.L.P.

Data

MARÇ 2009



Generalitat
de Catalunya



INCASÒL
Institut Català
del Sòl

Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
**Secretaria per a la Planificació
Territorial**

Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

Taula de Contingut

1	Memòria de la informació	2
1.1	Situació i àmbit de l'actuació	2
1.2	Topografia, estat actual i usos	2
1.3	Situació respecte del Planejament vigent.....	2
1.4	Situació respecte a les infraestructures i serveis	2
1.5	Estructura de la propietat.....	3
2	Memòria de l'ordenació detallada.....	4
2.1	Objectius de l'àrea residencial estratègica	4
2.1.1	Densitat d'habitatges	4
2.1.2	Habitatges de protecció pública	5
2.1.3	Dotació de sòl per sistemes	5
2.1.4	Assumpció de la construcció d'equipaments	5
2.1.5	Sostenibilitat del desenvolupament urbà.....	5
2.2	Criteris de l'ordenació detallada	6
2.3	Descripció de l'ordenació.....	6
2.3.1	Estructura general de l'actuació	6
2.3.2	Sistema viari	6
2.3.3	Sistema d'espais verds públics	6
2.3.4	Sistema d'equipaments	7
2.3.5	Sòl d'ús privat i edificació	7
2.3.6	Sostre per a habitatge	7
2.4	Xarxes de serveis	7
2.4.1	Sanejament	7
2.4.2	Subministrament d'aigua	7
2.4.3	Electricitat	8
2.4.4	Gas	8
2.4.5	Telecomunicacions.....	8
3	Quadres de dades	8
3.1	Quadre de característiques del sector. Zones i sistemes.....	8
3.2	Quadre comparatiu amb el planejament vigent.....	9
3.3	Quadre de característiques en sòl privat. Sòl i sostre	9
3.4	Quadre de distribució indicativa del sostre d'habitatge per parcel·la.	9
3.5	Quadre de distribució del sostre d'habitatge per modalitats.....	10
4	Gestió de l'àrea residencial estratègica.....	10
4.1	Divisió poligonal	10
4.2	Sistema d'actuació i Administració Actuant	10
4.3	Cessió d'aprofitament. Percentatge i finalitat	11
4.4	Construcció d'equipaments. Justificació.....	11

1 Memòria de la informació

1.1 Situació i àmbit de l'actuació

El terme municipal de Badalona es troba situat a la comarca del Barcelonès, limitat entre els termes municipals de Montgat, al nord-est, Sant Adrià de Besòs al sud-oest i Santa Coloma de Gramenet al nord-oest. La façana sud-est de la ciutat fa front a la costa mediterrània.

L'àmbit de l'actuació es troba situat al nord-oest del nucli central de la ciutat. Els límits de l'àmbit d'actuació són: al sud-est, el carrer d'Abat Escarré i la C-31, i al nord-oest les mitgeres de les illes afectades pel projecte de la nova sortida de l'autopista. Té una superfície total de 14.421,35 m².

1.2 Topografia, estat actual i usos

L'àmbit d'actuació de l'ARE "Sant Crist" presenta una topografia amb acusat pendent cap al sud-est, en direcció al mar.

Actualment les illes amb façana a Abat Escarré queden a una distància d'entre 4,5 i 6,5 m a la C-31. Les alçades de l'edificació són variables, moltes mitgeres queden vistes i apareixen espais lliures de formes irregulars. L'ús predominant és el residencial.

1.3 Situació respecte del Planejament vigent

En data 22 de juny de 2004 es va aprovar definitivament el Text Refós de la Modificació de Pla General Metropolità al barri de Coll i Pujol i les vores del barri del Sant Crist.

La Modificació del PGM qualifica els fronts d'illes que donen façana a l'autopista C-31 i al futur lateral Abat Escarré de zona 18 (zona subjecta a ordenació volumètrica específica). Recull la qualificació de vial (5) per a la franja de 10 metres immediata al límit de l'autopista que prové del Pla Especial de calçades laterals de l'A-19 (actualment C-31) i la qualificació de la zona verda a la cantonada del lateral amb la Rambla de Sant Joan.

La Modificació del PGM esmentada fixa les dades genèriques segons:

Superfície	Sistemes			Zones		Sostre total	Coeficient edificabilitat	Nombre d'habitatges
	5	6b	7b	13b	18			
13.890	10.065	1.448	820	677	2.249	16.956	1,11	170

1.4 Situació respecte a les infraestructures i serveis

L'àmbit de l'ARE "Sant Crist" comprèn sòls al nord-oest de l'autopista C-31.

El projecte del carril lateral de la C-31, a l'alçada dels carrers d'Àgueda Mompel i Góngora, i amb una rasant que oscil·la entre les plantes baixa i primera de l'edificació proposada, condiona el nou front edificat al carrer d'Abat Escarré.

Els dos nusos previstos per sota el nivell de la C-31 permetran connectar el barri del Sant Crist amb el centre de la ciutat a través de la Rambla de Sant Joan i del carrer de Coll i Pujol

Pel que fa a les xarxes d'infraestructures existents dins l'àmbit, es tracta de sòl urbà consolidat, pel que l'enllaç amb les línies de serveis queda garantit. La connexió amb les xarxes d'abastament d'aigua potable, telèfon, gas i electricitat, així com la solució adoptada per a la xarxa de sanejament, es detallen en el projecte d'urbanització bàsic de l'ARE, al llibre 8.3 del present document.

Anàlisi dels riscos

L'Àrea Residencial Estratègica del 'Sant Crist' es troba entre la plana deltaica del delta del Besòs i el marge sud-oest de la serra del Corredor, que pertany a la Serralada Litoral. Segons l'Informe Preliminar de Riscos de l'Institut Geològic de Catalunya, a l'ARE únicament afloren materials quaternaris, dipòsits proximals de peu de mont formats per fragments angulosos de granodiorites en una matriu d'argiles vermelles (Qg). No s'han observat indicis significatius, ni es té constància d'antecedents de desprendiments o esllavissades. Tampoc s'ha observat, ni es té constància documental de l'existència de roques solubles susceptibles de desenvolupar esfondraments. No es té constància d'antecedents d'esfondraments ni s'ha constatat l'existència de cons de dejecció, ni d'indicis de processos erosius torrencials. No hi ha presència de cursos d'aigua a l'àrea d'estudi.

No s'han detectat indicis, ni es té constància documental que en el passat s'hagin desenvolupat processos de perillositat geològica que justifiquin la realització d'un estudi de detall previ a la definició dels usos del sòl. Es recomana que els estudis geotècnics que s'efectuïn tinguin en compte l'existència de reblliments antròpics d'antigues rieres.

1.5 Estructura de la propietat

La propietat del sòl queda reflectida al plànol número 03 'Topogràfic, cadastral i preexistències' del llibre 4.3 d'aquest document, en el qual s'especifica la delimitació de les finques, tal com es configura en l'actualitat segons les dades del Cadastre.

En el quadre que s'adjunta a continuació consta, respecte de cada finca cadastral, el número, la propietat i la superfície segons dades cadastrals.

Quadre de finques aportades			
Núm. finca	Titular	Superfície m ² sòl	%
62905-01	García Martínez, Antonio	396,00	3,72%
62905-06	Duran Valls, Arcadio	99,00	0,93%
62905-07	Lafuente Cervantes, Antonio	173,00	1,62%
62905-08	Navarro Escarp, Francisco	208,00	1,95%
62905-09	Muñoz Liñan, Juan	98,00	0,92%
62905-10	Yeste Segura, Jerónimo	83,00	0,78%
62905-11	Nogueras Pedragosa, Juan	57,00	0,54%
62905-12	Pérez Puchades, Marina	104,00	0,98%
62905-13	Melgar Gómez, Pedro	102,00	0,96%
62905-14	Álvarez del Ángel, Juan M.	103,00	0,97%
62905-15	Fernández Gómez, Rosalía	103,00	0,97%
62905-16	Navarro Escarp, Francisco	204,00	1,92%
62905-17	Gómez Navarro, Rosa	110,00	1,03%
62905-18	Gómez Navarro, Rosa	324,00	3,04%
62905-19	Gómez Navarro, Rosa	41,00	0,39%
62918-16	Ajuntament de Badalona	460,00	4,32%
62918-17	Ajuntament de Badalona	482,00	4,53%
63911-08	Brugat Costa, Rafael	119,00	1,12%
63911-09	Bellot Sans, Enrique	122,00	1,15%
63911-10	Albert Bellafont, Juan	116,00	1,09%
63911-11	Moreno Martínez, Eugenia	100,00	0,94%
63911-12	Belmonte Rodríguez, Ana María	87,00	0,82%
63911-13	Colomé Pi, Carmen	103,00	0,97%
63911-14	Anguera Bellot, Agustín (i altres)	98,00	0,92%
63911-15	Lorente Pellejero, Francisco	196,00	1,84%
63911-16	Belmonte Rodríguez, Ana María	104,00	0,98%
63919-05	Barron Bueno, Dolores	101,00	0,95%

63919-06	Castell Palou, Maria de la Cinta	99,00	0,93%
63919-07	Toral Orenes, Adelaida	103,00	0,97%
63919-08	Boada Reverte, Ángela (i altres)	101,00	0,95%
63919-09	Orduña Jiménez, Josefa	103,00	0,97%
63919-10	Cervera Rebull, Maria	101,00	0,95%
63919-11	Garriga Selma, Jesús	139,00	1,31%
63919-12	Reberte Vela, Montserrat	108,00	1,01%
63919-13	Miralles Franquesa, Manuel	150,00	1,41%
63919-14	Beltran Llauredó, Miguel	152,00	1,43%
63919-15	Orduña Jiménez, Josefa	98,00	0,92%
63919-16	Castells Deportos, M ^a Dolores	100,00	0,94%
63929-02	Martínez Sánchez, Vicente (+1)	63,00	0,59%
63929-03	Castell Palou, Maria de la Cinta	134,00	1,26%
63929-04	Navarro Lozano, Pedro	117,00	1,10%
63929-05	Pulido Cruz, Mercedes	188,00	1,77%
63929-06	Lasso Parra, Alfonso	180,00	1,69%
63929-07	Sibila Cutillas, Maria	43,00	0,40%
63929-08	Ajuntament de Badalona	11,00	0,10%
63929-09	Creus Nin, Enrique	64,00	0,60%
63929-10	Salvador Álvarez María Ángeles	102,00	0,96%
63929-11	Gasulla García, Jose M.	159,00	1,49%
63929-12	Moragas Galván, M ^a Luisa	125,00	1,17%
63929-13	Castell Palou, Maria de la Cinta	105,00	0,99%
64921-03	García Carbo, Pedro	146,00	1,37%
64921-04	Duarte Ruzafa, Pedro	149,00	1,40%
64921-05	Jurgens Verges, Jorge	147,00	1,38%
64921-06	Gracia Palomera, Montserrat	149,00	1,40%
64921-07	Lario Vila, Jose	129,00	1,21%
64921-08	Nebot Benages, Fe	101,00	0,95%
64921-09	Martínez Romero, Juana	80,00	0,75%
64921-10	Comas Busquets, Teresa	1.140,00	10,71%
64936-11	Ajuntament de Badalona	141,40	1,33%
64936-12	Batalla Queralt, Maria	109,00	1,02%
64936-13	García Pérez, Juan	108,00	1,01%
64936-14	Rebull Vilar, Glòria	61,00	0,57%
64938-06	Zamora Sagarra, Ginés	93,00	0,87%
64938-07	Rey Pérez, Antonio	111,00	1,04%
64938-08	Haro López, Francisco	128,00	1,20%
64938-09	Haro López, Francisco	134,00	1,26%
64938-15	Ajuntament de Badalona	374,00	3,51%
64938-16	Ajuntament de Badalona	508,00	4,77%
Superfície total		10.646,40	100,00%

2 Memòria de l'ordenació detallada

2.1 Objectius de l'àrea residencial estratègica

L'objectiu principal de l'actuació és el de desenvolupar un àmbit de sòl residencial que acabi la façana del barri del Sant Crist cap a la C-31.

2.1.1 Densitat d'habitatges

Es preveuen un total de 176 habitatges al sector, el que suposa una densitat bruta de 122 habitatges per hectàrea. Es preveu un sostre de 105 m² de sostre construït per a les tipologies d'habitatge de preu concertat i de preu concertat català, i de 95 m² per als habitatges protegits, tant en règim general com en règim especial.

2.1.2 Habitatges de protecció pública

Per a l'ARE del Sant Crist el 100% dels habitatges tenen algun règim de protecció. El 12% del sostre es destinarà a habitatge concertat català, un altre 12% a concertat, el 70% a habitatge protegit en règim general i el 6% a protegit en règim especial, el que fa un total de 21 habitatges de preu concertat català, 20 habitatges concertats, 125 habitatges en règim de protecció general i 10 en règim especial.

2.1.3 Dotació de sòl per sistemes

El sòl destinat a sistemes és de 11.143,12 m², cosa que suposa un 77,27% de l'àmbit, dels quals 2.657,42 son per a zones verdes o equipaments.

L'increment de sostre respecte la MPGM aprovada el juny de 2.004 es justifica augmentant el sòl de cessió, amb l'aplicació de l'article 65.3 de la Llei d'Urbanisme, que preveu la cessió en 20 m² de sòl d'equipament de titularitat pública i 20 m² de zones verdes i espais lliures públics per cada 100 m² de sostre edificable.

L'increment del total de sostre al sector és de 938,65 m², que suposa segons l'esmentat article de la Llei d'Urbanisme un escriu de sòl de cessió de 375,46 m².

	m ²
Sostre total MPGM	16.956,00
Sostre total ARE	17.894,65
Increment sostre	938,65

* Art 65.3 LUC, 20 m² ZV i 20 m² equipament per cada 100 m² de sostre d'ús residencial

Increment sòl cessió zona verda per increment de sostre	187,73
Sòl zona verda MPGM	1.448,00
Total sòl zona verda necessari	1.635,73
Total sòl zona verda ARE	2.023,31

Increment sòl cessió equipament per increment de sostre	187,73
Sòl equipament MPGM	820,00
Total sòl equipament necessari	1.007,73
Total sòl equipament ARE	624,11

Total sòl cessió necessari	2.643,46
Total sòl cessió ARE	2.647,42

2.1.4 Assumpció de la construcció d'equipaments

L'ús final dels equipaments es determinarà en funció de les necessitats municipals.

Segons l'Article 19.Tres.c del Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística, els plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques poden incrementar el percentatge d'aprofitament objecte del deure de cessió de sòl fins al 15% de l'aprofitament de l'àrea i poden establir que el producte obtingut de l'alienació d'aquest sòl es destini, totalment o parcialment, a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments previstos.

2.1.5 Sostenibilitat del desenvolupament urbà

Com acredita l'informe ambiental que figura com a Document 7 del PDU de les AREs del Barcelonès, l'ordenació proposada és plenament conforme amb l'objectiu de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i, en aquest sentit:

1. Planteja un front continu que protegeixi els interiors d'illa existents de la contaminació acústica de la C-31

2. Regula l'edificació creant mecanismes d'aïllament respecte al soroll de l'entorn.
3. Ordena l'edificació de forma que permeti un bon aprofitament de l'asseïllament. Un 96,59% dels habitatges està orientat amb $\pm 30^\circ$ respecte el sud.

Els principals objectius ambientals seran:

1. Solució a la problemàtica acústica (façana C-31).
2. Solució a la problemàtica lumínica.
3. Preservació de Patrimoni.
4. Preservació peus existents.
5. Preservació de la qualitat del paisatge urbà.

2.2 Criteris de l'ordenació detallada

L'obertura del lateral previst en el Pla especial de les calçades laterals de l'autopista A-19 (ara C-31), publicat en el BOPB l'any 1985, ha trobat en vint anys la dificultat comprensible de l'afectació de moltes i petites parcel·les. Aquest fet ha estat històricament agreujat per la impossibilitat de la regeneració del teixit escapçat, donat que el pla de calçades definia l'àmbit estricte necessari per la caixa del vial.

Aquesta ordenació detallada agrupa les parcel·les per a crear nous edificis que regularitzen els fronts de les illes i defineixen aquesta nova façana.

2.3 Descripció de l'ordenació

2.3.1 Estructura general de l'actuació

1. Generar una façana amb cornisa continua a la C-31.
2. Aconseguir un coixí acústic capaç d'aïllar els habitatges en primera línia però també de protegir els interiors d'illa escapçats.
3. Donar una nova zona verda al barri, capaç d'absorbir en subsòl les necessitats d'aparcament dels nous habitatges.
4. Generar dues peces d'equipament al límit nord del sector.

2.3.2 Sistema viari

L'ARE del Sant Crist es recolza principalment en el carrer de l'Abat Escarré, que modificarà la seva secció amb l'incorporació del projecte de la nova sortida de la C-31. El pendent en sentit nord-oest del barri fa que els vials que conflueixen a aquest lateral de l'autopista absorbeixin grans desnivells.

2.3.3 Sistema d'espais verds públics

L'espai lliure de verd públic es concentra en una única peça, a l'extrem sud de l'actuació, al triangle confluència entre el carrer Abat Escarré, el Passatge Fortuny i la Rambla de Sant Joan. Queda admès l'ús d'aparcament en el subsòl d'aquesta zona verda, aprofitant el desnivell natural del terreny.

2.3.4 Sistema d'equipaments

Es projecten dues peces de sòl públic d'equipament. La primera, de 526,08 m² (3,65%), aprofita l'interior d'illa compresa entre els carrers de la Selva, d'Àgueda Mompel, d'Abat Escarré i de Cuba. La seva edificabilitat màxima serà d'una sola planta en tota l'ocupació.

La segona peça, de 98,03 m² (0,68%) aprofita una parcel·la irregular resultant de la nova alineació al sector a la cantonada entre els carrers de Cuba amb Abat Escarré. Es preveu un edifici de PB+5, que s'ajusti a l'alçada de la mitgera de l'edifici adjacent.

2.3.5 Sòl d'ús privat i edificació

Les àrees de sòl per a ús privat es situen a les puntes de les illes que queden descobertes amb el desdoblament de la C-31. L'ordenació proposada tractarà :

1. Tapar les mitgeres descobertes de les illes a Abat Escarré
2. Dibuixar una línia de cornisa continua de PB+5, aixecada fins a PB+9 en el seu extrem sud-oest per fer front a la nova zona verda.
3. Generar plantes baixes amb activitat comercial a la parcel·la 6, pròxima als equipaments

2.3.6 Sostre per a habitatge

L'ARE del sector Sant Crist està destinada fonamentalment a l'ús residencial. El sostre destinat a habitatge és de 17.644,64 m² i constitueix el 98,60 % del sostre total del sector.

El desglossament del sostre dels diferents tipus d'habitatge, el 100% del qual és protegit, és el següent:

Habitatge preu concertat català	2.210,18 m ² (12,53%)
Habitatge preu concertat:	2.104,90 m ² (11,93%)
Habitatge protegit règim general:	12.279,56 m ² (69,59%)
Habitatge protegit règim especial:	1.050,00 m ² (5,95%)

El quadre 3.3 de 'Distribució del sostre d'habitatge per parcel·la' concreta el repartiment de m² de sostre i de n^o d'habitatges per a cada una de les parcel·les resultants de l'ordenació.

El solar propietat de l'Ajuntament a la cantonada entre carrers de Casas i Amigó i el passatge Fortuny, encara que fora de l'àmbit de l'ordenació, haurà de contribuir a la gestió dels reallojaments dels ocupants.

2.4 Xarxes de serveis

El projecte d'urbanització bàsic per a l'ARE del Sant Crist, que figura com a llibre 8.3 del present document, recull les directrius bàsiques pel que fa a les xarxes de serveis.

2.4.1 Sanejament

La xarxa de col·lectors existent es troba en bon estat: es conserva i es connectaran a ella les noves escomeses i embornals necessaris ja que els diàmetres de tub són suficients, les superfícies són les mateixes i només es modifica el cabal de residuals, molt més petit que el de pluvials.

2.4.2 Subministrament d'aigua

La nova xarxa es connecta a l'existent de la companyia Agbar. Els trams existents que passen per la vorera del sector s'utilitzaran per donar escomesa als nous edificis, i en els trams de carrer on actualment no hi ha xarxa, es prolongarà amb tubs de polietilè d'alta densitat. Els trams que siguin d'uralita es canviaran per trams de polietilè.

2.4.3 Electricitat

Pel subministrament elèctric es farà arribar una línia des de la subestació de Les Guixeres que s'alimentarà els centres de transformació necessaris en el sector.

Pel que fa a la xarxa de baixa de tensió existent els trams que són aeris amb pals davant de façanes ja existents es graparan a façana.

Els càlculs per a contractar la potència total del sector s'ha de realitzar tenint en compte que pels habitatges el consum és de 9,2kW/h.

2.4.4 Gas

La companyia subministradora és Gas Natural. La xarxa actual discorre per la vorera, i s'ampliarà per les voreres del sector que actualment no en tenen amb tubs de polietilè.

2.4.5 Telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions es connectarà a futures línies de servei i si s'escau, a l'actual de telèfons. Discorrerà soterrada seguint les indicacions de les companyies de telecomunicacions

3 Quadres de dades

3.1 Quadre de característiques del sector. Zones i sistemes

Sòl públic		Superfície m ² sòl	%
5	Vialitat	8.485,70	58,84%
6	Verd públic	2.033,31	14,10%
7	Equipament públic	524,11	3,63%
7	Equipament públic en sòl amb doble qualificació	100,00	0,69%
Total sòl públic		11.143,12	77,27%
Sòl privat		Superfície m ² sòl	%
18	Zones sòl urbà. Volumetria específica	3.164,76	21,94%
18	Serveis comuns habitatges en sòl amb doble qualificació	113,47	0,79%
Total privat		3.278,23	22,73%
Total Sector		14.421,35	100,00%

3.2 Quadre comparatiu amb el planejament vigent

		Modificació puntual del PGM al barri de Coll i Pujol i a les vores del Sant Crist		ARE Sant Crist	
Superfície àmbit (m ²)		13.890,00		14.421,35	
Sostre residencial (m ²)	Habitatge lliure				
	HPO concertat català			2.210,18	12,53%
	HPO règim concertat			2.104,90	11,93%
	HPO règim general	16.071,00	100,00%	12.279,56	69,59%
	HPO règim especial			1.050,00	5,95%
	TOTAL	16.071,00	100,00%	17.644,64	100,00%
Sostre comercial (m ²)		885,00		250,00	
Sostre equipament privat (m ²)					
Sostre total (m ²)		16.956,00		17.894,64	
Edificabilitat bruta (m ² st/m ² sol)		1,22		1,24	
Nombre habitatges	Habitatge lliure				
	HPO concertat català			21	11,93%
	HPO règim concertat			20	11,36%
	HPO règim general	170	100,00%	125	71,02%
	HPO règim especial			10	5,68%
	TOTAL	170	100,00%	176	100,00%
Densitat (hab/ha)		122		122	

3.3 Quadre de característiques en sòl privat. Sòl i sostre

Clau	Núm. parcel·la	Superfície m ²	Sostre residencial m ²	Sostre comercial m ²	Sostre equipament privat m ²	Sostre total m ²	Núm. plantes	Ocupació	Edificabilitat neta m ² st/m ² sol
18	1	502,82	4.315,09	0,00	0,00	4.315,09	segons plànol	segons gàlib	8,58
18	2	705,63	3.366,00	0,00	0,00	3.366,00	segons plànol	segons gàlib	4,77
18	3	637,36	3.189,00	0,00	0,00	3.189,00	segons plànol	segons gàlib	5,00
18	4	834,41	4.201,08	0,00	0,00	4.201,08	segons plànol	segons gàlib	5,03
18	5*	348,79	1.523,47	0,00	0,00	1.523,47	segons plànol	segons gàlib	4,37
18	6	249,22	1.050,00	250,00	0,00	1.300,00	segons plànol	segons gàlib	5,22
	TOTAL	3.278,23	17.644,64	250,00	0,00	17.894,64			

* + 526,08 m² de sòl d'equipament en PB

3.4 Quadre de distribució indicativa del sostre d'habitatge per parcel·la.

Clau	Núm. parcel·la	Superfície m ²	Sostre residencial m ²	Núm. Habitatges	Règim Habitatges	Sostre residencial per règim m ²
18	1	502,82	4.315,09	21	HPO Concertats amb PO	2.210,19
				20	HPO preu concertat	2.104,90
18	2	705,63	3.366,00	34	HPO règim general	3.366,00
18	3	637,36	3.189,00	33	HPO règim general	3.189,00
18	4	834,41	4.201,08	43	HPO règim general	4.201,08
18	5*	348,79	1.523,47	15	HPO règim general	1.523,47
18	6	249,22	1.050,00	10	HPO règim especial	1.050,00
	TOTAL	3.278,23	17.644,64	176		17.644,64

3.5 Quadre de distribució del sostre d'habitatge per modalitats

Règim Habitatges	Sostre residencial m ²	Núm. Habitatges
Habitatge lliure	16.971,15	158
Habitatge concertat amb PO	3.360,00	32
HPO preu concertat	5.040,00	48
HPO Règim general	6.650,00	70
HPO Règim especial	1.615,00	17
	33.636,15	325

4 Gestió de l'àrea residencial estratègica

4.1 Divisió poligonal

Es preveu inicialment el desenvolupament de tot l'àmbit d'actuació en únic polígon, encara que sigui possible la seva execució per fases.

Altrament, si escau, es planteja estudiar i tramitar una divisió poligonal en el moment oportú, quedant garantida la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic urbanitzats que corresponguin a cada etapa.

4.2 Sistema d'actuació i Administració Actuant

Segons la disposició addicional vint-i-unena al Text Refós de la Llei d'urbanisme, a l'article 19 del Decret Llei 1/2007, la condició d'administració actuant de les àrees residencials estratègiques correspon, en primer terme, a un consorci urbanístic del qual formin part, en tot cas, l'Institut Català del Sòl i l'ajuntament corresponent. La participació de l'Ajuntament en el consorci pot ser assumida, si així ho determina el consistori, per una entitat pública empresarial local o un organisme autònom local, sempre que reuneixin les condicions d'entitat urbanística especial d'acord amb allò que estableix l'article 22. El consorci urbanístic s'ha de constituir en el termini de 3 mesos des de l'entrada en vigor del Pla director o en el termini proporcionat que aquest estableixi, cas contrari l'administració actuant, si així ho determina el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, és l'Institut Català del Sòl.

Segons l'article 19 del Decret Llei 1/2007, corresponen a l'administració actuant de les àrees residencials estratègiques els drets i les facultats que preveu l'article 23, inclosa l'aprovació dels projectes d'urbanització complementaris sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat que calgui modificar el projecte per a l'execució de les obres d'urbanització bàsiques incorporat en el planejament. En aquest darrer cas el projecte d'urbanització complementari es tramita per l'administració actuant seguint el procediment que preveu l'article 113.2.

Es proposa un sol polígon d'actuació i els costos d'expropiació, indemnitzacions i urbanització els assumirà l'administració actuant beneficiària.

En l'àmbit de l'ordenació es distingeix la urbanització corresponent al sistema general de lateral de la C-31, que finançarà i executarà les obres la Direcció General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya, i el corresponent dels entrons dels carrers del barri i les zones verdes, que es costejaran per les empreses públiques que promouran la construcció de les parcel·les edificables.

Dins de la gestió proposada es garantirà el real·lotjament dels propietaris afectats. Hi hauria la possibilitat de real·lotjar afectats d'aquesta ARE de Sant Crist en habitatges amb algun règim de protecció de l'ARE de L'Estrella, el que podria agilitzar la transformació del front de Sant Crist.

4.3 Cessió d'aprofitament. Percentatge i finalitat

Segons l'Article 19.Set del Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística, que corregeix l'apartat 1.a de l'article 45 del Text refós de la Llei d'urbanisme, els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, o al percentatge que el pla director urbanístic estableixi per a les àrees residencials estratègiques, que pot ser de fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

En el cas de l'ARE del Sant Crist s'estableix el percentatge de cessió en un 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector

4.4 Construcció d'equipaments. Justificació

Segons l'Article 19.Tres.c del Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística, l'administració actuant podrà destinar, total o parcialment, el producte obtingut de l'alineació de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic a la construcció dels equipaments d'aquest ARE.