

EL ECODISTRITO DE SANT FELIU DE LLOBREGAT



Una nueva centralidad urbana

Departamento de urbanismo · Oficina de Intervención Urbana



Ajuntament de
Sant Feliu
de Llobregat

*Som*CAPITAL





Edición

9 de diciembre de 2025

Elaboración y diseño

Ayuntamiento de Sant Feliu de Llobregat



Ajuntament de
Sant Feliu
de Llobregat

*Som*CAPITAL

**EL ECODISTRICTO
DE SANT FELIU DE
LLOBREGAT,**

**UNA NUEVA
CENTRALIDAD
URBANA.**



ÍNDICE

001

Sant Feliu de Llobregat

Página 8

002

Visión de futuro

Página 20

006

**Modificación urbanística
para un nuevo espacio
de centralidad**

Página 56

007

Plan Local de la Vivienda

Página 70



003

ADIF. Proyecto de soterramiento

Página 28

004

Un nuevo eje cívico: un tranvía europeo

Página 38

005

Plan Director de Urbanización

Página 42

008

Conclusiones

Página 76

009

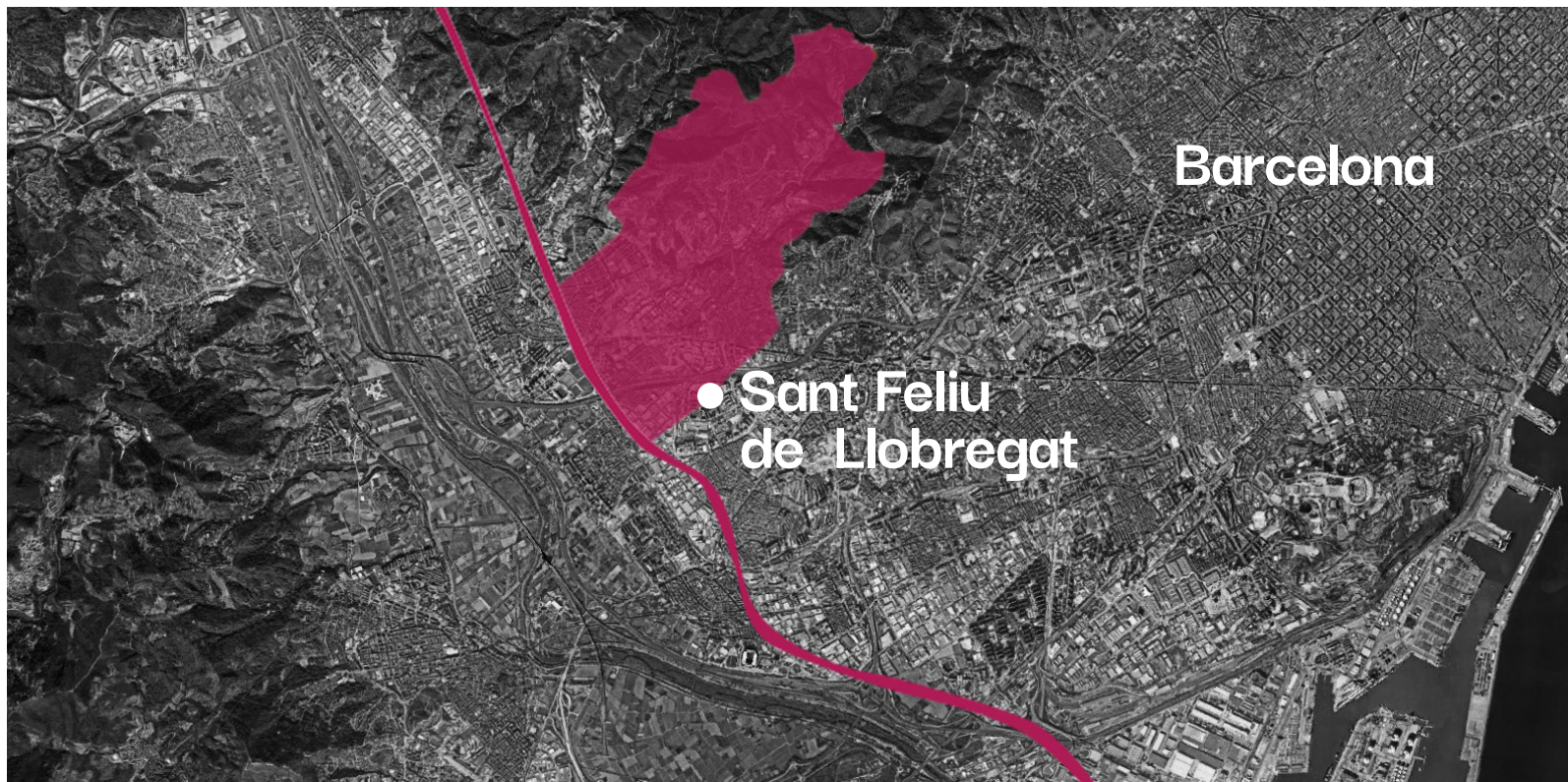
Anexo I: Agenda 2030 y Estrategia de Regeneración Urbana Sostenible

Página 78

010

Anexo II: Distrito Innovación

Página 82



SANT FELIU DE LLOBREGAT

Sant Feliu, ciudad entre Collserola y el Llobregat, clave en la movilidad metropolitana y referente en equilibrio entre naturaleza y desarrollo urbano.

Sant Feliu de Llobregat es un municipio de 12,02 km² y 46.554 habitantes, **capital de la comarca del Baix Llobregat** y situado en el primer anillo metropolitano de Barcelona. A tan solo 10 km de la capital catalana, la ciudad se enclava en un entorno estratégico entre dos grandes sistemas territoriales: la Sierra de Collserola y el río Llobregat. Su paisaje combina la masa forestal del parque natural —con pinares, encinares y áreas de elevado valor ecológico— con

la llanura fluvial, históricamente vinculada a la actividad agrícola.

Esta posición privilegiada entre montaña y río confiere a Sant Feliu un carácter singular, en el que naturaleza y desarrollo urbano conviven de manera equilibrada. Al mismo tiempo, **la ciudad forma parte de un nodo metropolitano de movilidad clave**, con conexiones directas mediante la B-23, el corredor mediterráneo y la red de Rodalies, además de una proximidad estratégica al Puerto de

Barcelona y al Aeropuerto Josep Tarradellas, ubicados a solo 14 km. Esta conectividad refuerza su papel como **punto de enlace logístico, económico y social** dentro del área metropolitana.

El término municipal limita con siete municipios y presenta una estructura urbana que integra áreas residenciales, industriales y amplios espacios verdes, consolidándose como un territorio dinámico, bien conectado y profundamente vinculado a su entorno natural.



Gráfico 1. Ciutat Cohesionada

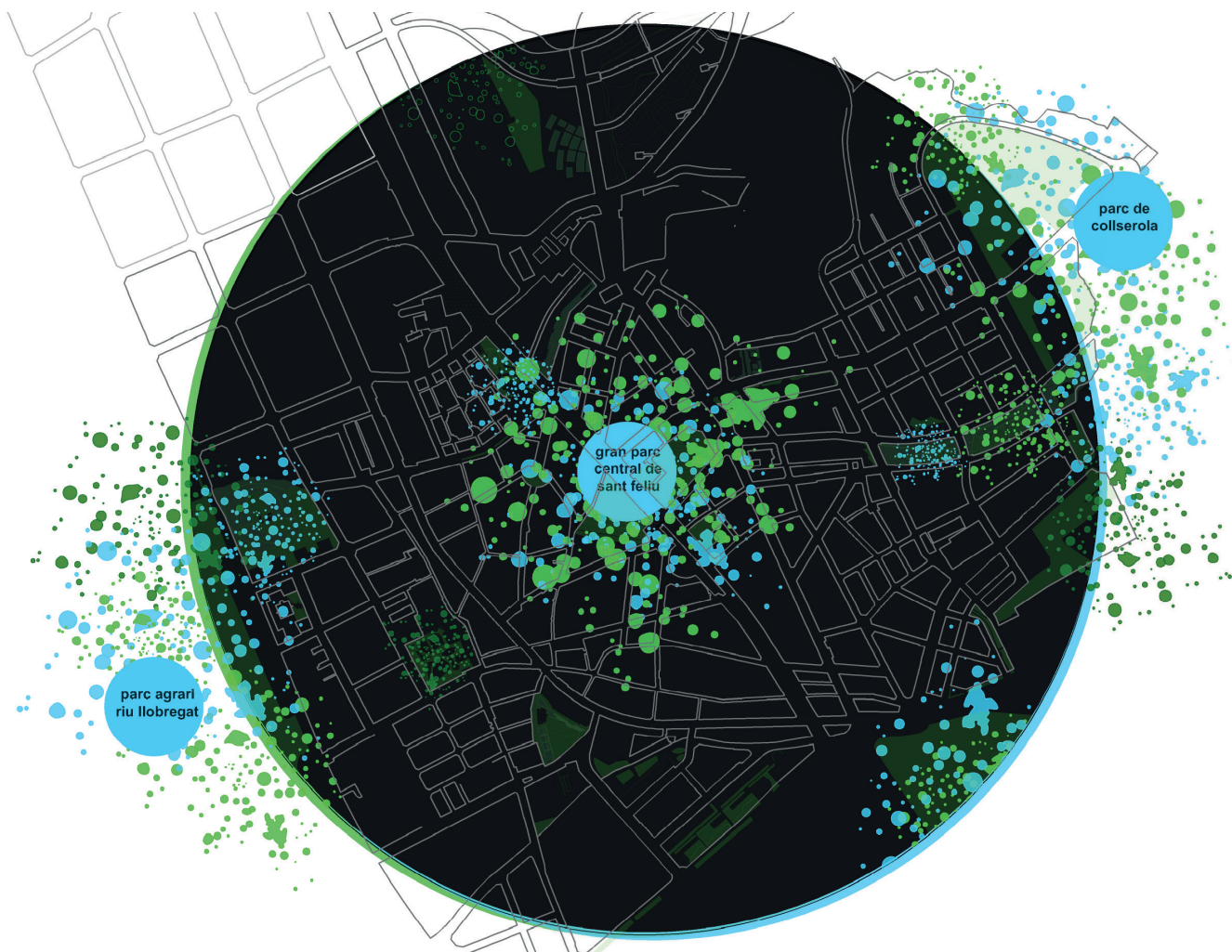


Gráfico 2. Pulmones verdes



Gráfico 3. Red de carriles bici

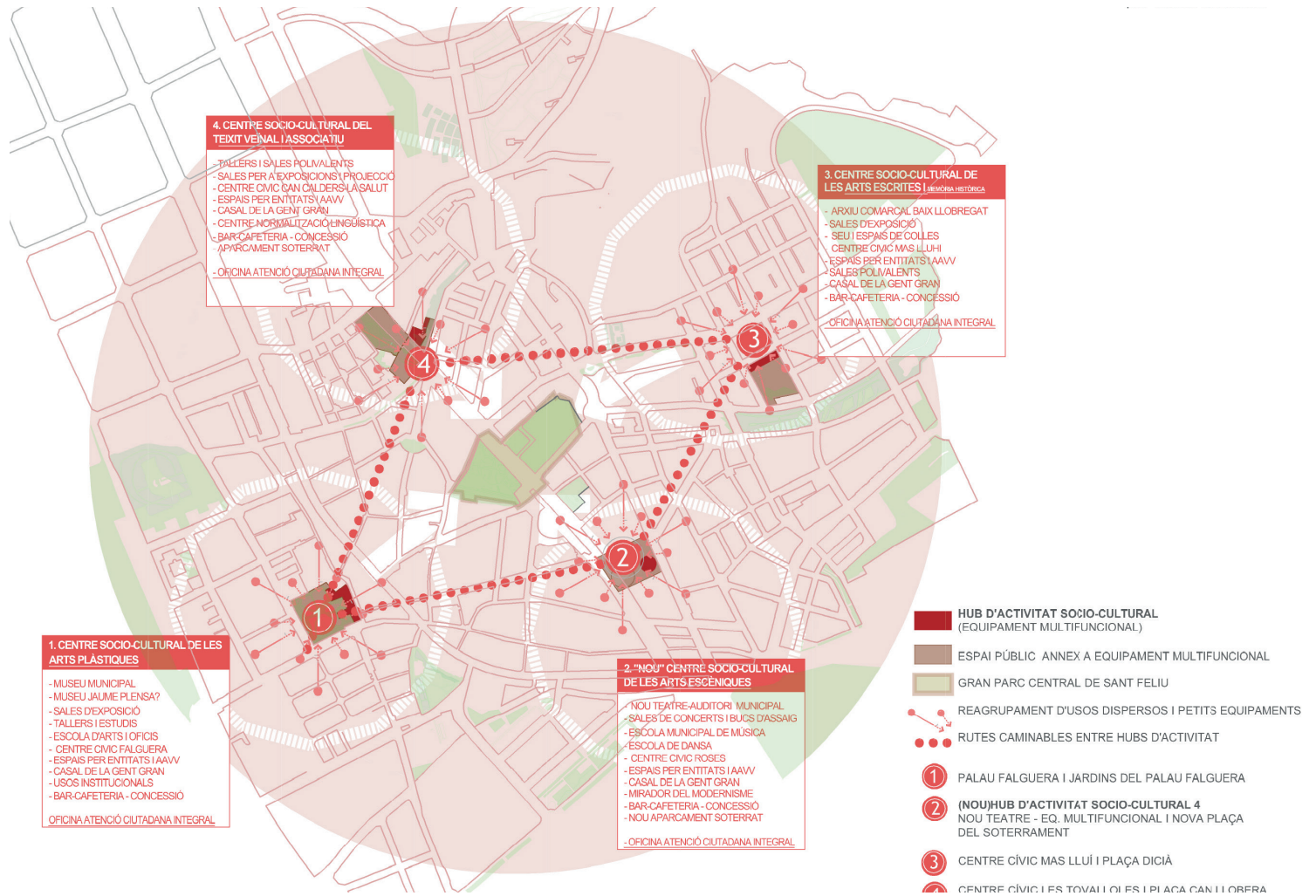


Gráfico 4. Equipamientos estructurales



Gráfico 5. Conexiones cívicas

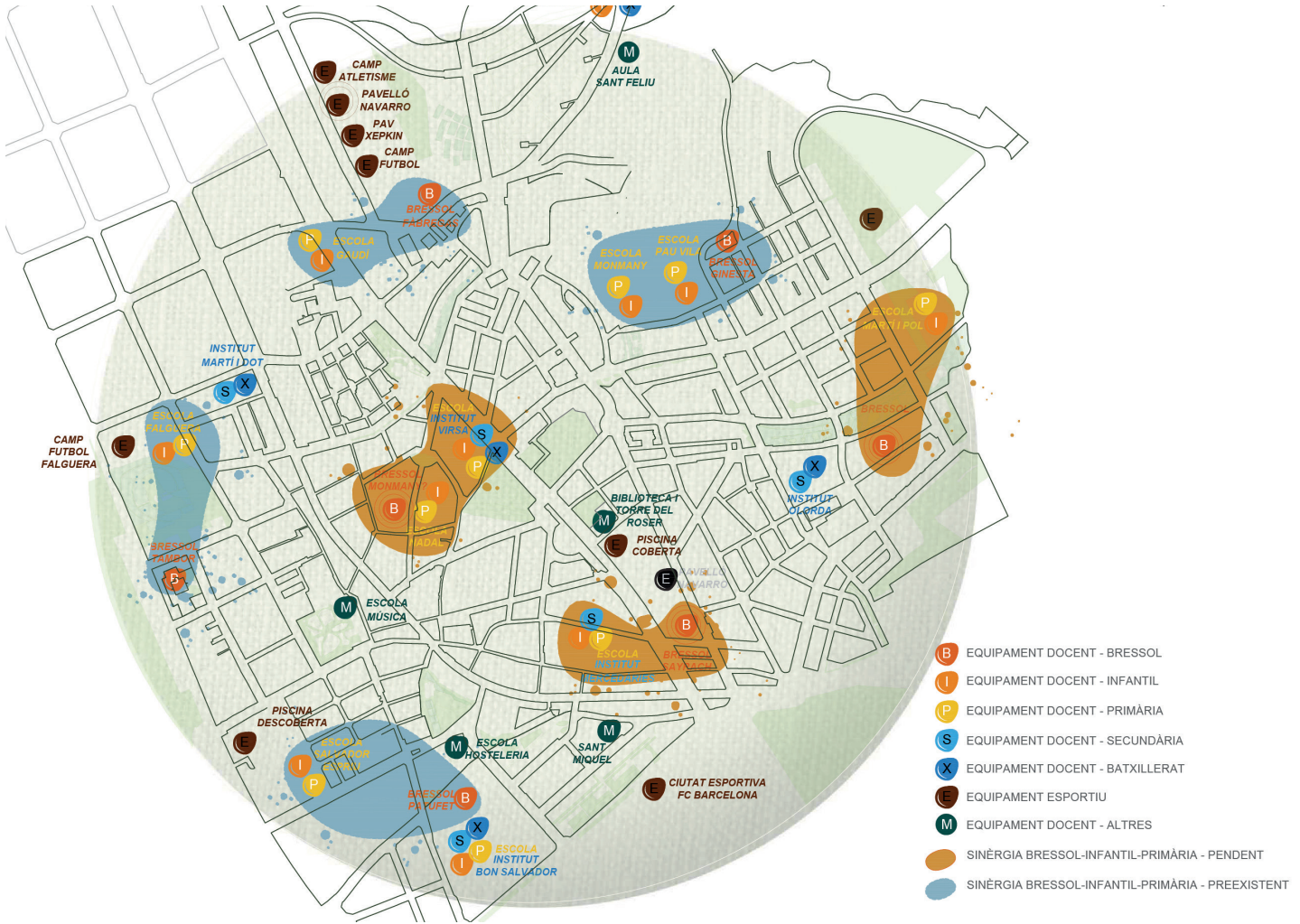


Gráfico 6. Equipamientos estratégicos

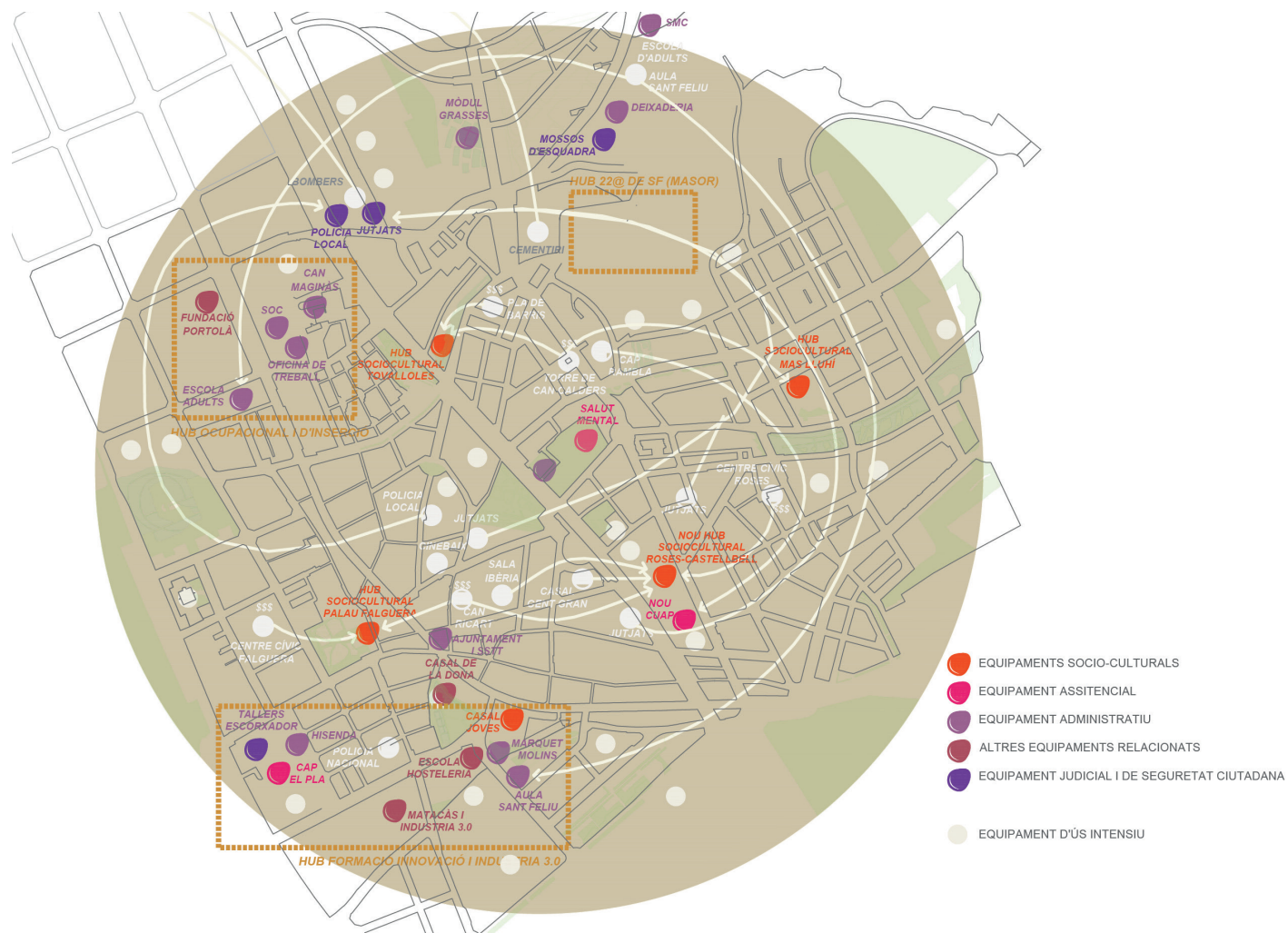


Gráfico 7. Equipamientos frecuentes

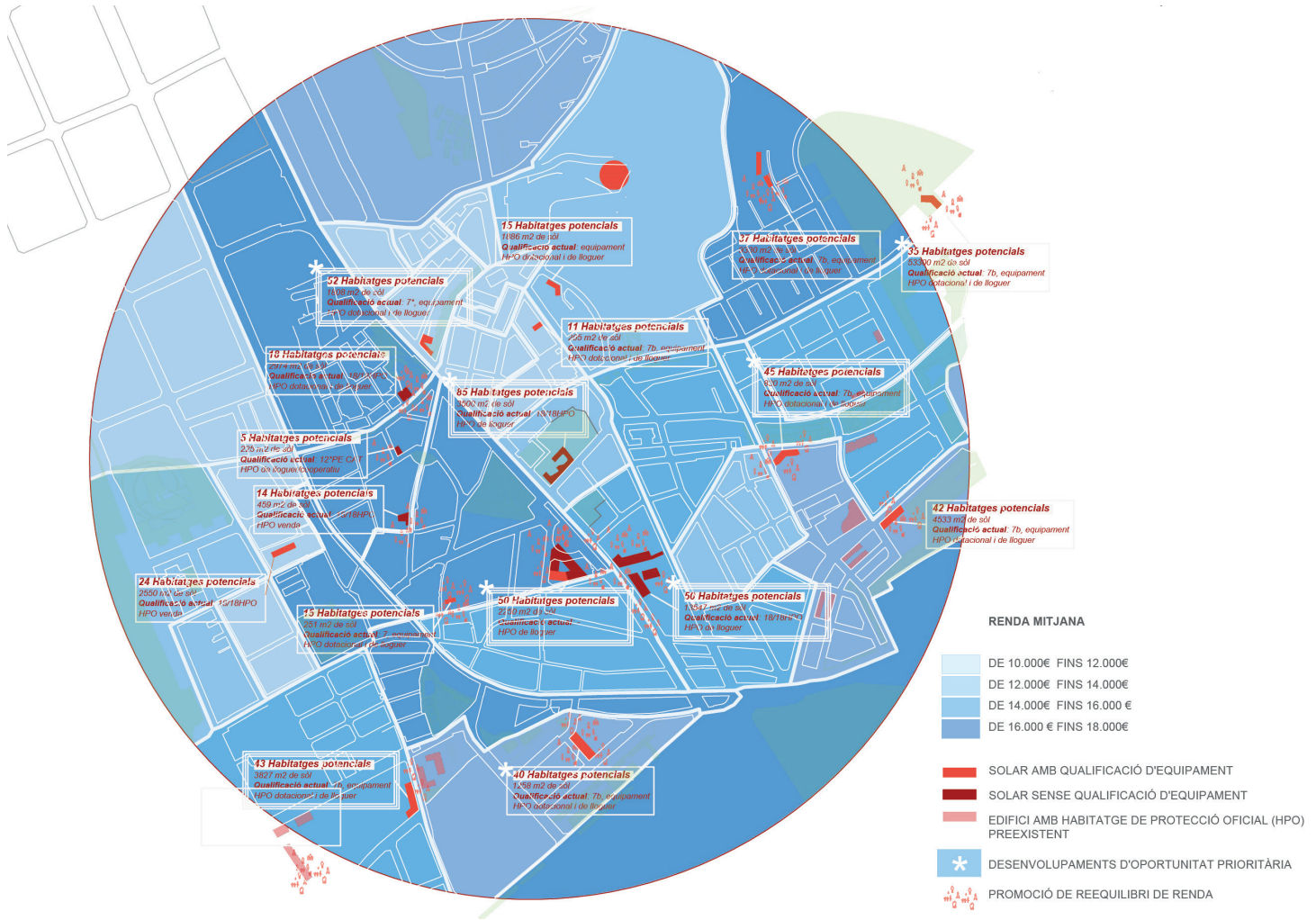


Gráfico 8. Vivienda pública



Gráfico 9. Tejido social y productivo



VISIÓN DE FUTURO

Sant Feliu impulsa un modelo urbano sostenible e innovador inspirado en las agendas urbanas internacionales para convertirse en un referente metropolitano verde e inclusivo.



Sant Feliu
2030



**AGENDA
urbana**
SANT FELIU



**AGENDA
digital**
SANT FELIU

Soterramiento
y nueva
centralidad



PIM
2024-2027

innpulso
Red de ciudades
Ciencia e Innovación



Building Europe
with Local
Councillors -
BELC



LORDIMAS -
digital maturity

data.
europa.
eu

SMART
21 INTELLIGENT
COMMUNITY
FORUM

El Ayuntamiento de Sant Feliu de Llobregat orienta su acción **bajo el marco estratégico de las agendas urbanas internacionales**, incorporando sus principios como guía para la construcción de una ciudad más sostenible, inclusiva y resiliente. La **Agenda Urbana Española actúa como referencia principal** para definir un modelo urbano que impulse la innovación, la transición ecológica, la cohesión social y la atracción de actividad económica de alto valor añadido.

Este enfoque **ha permitido que Sant Feliu se consolide como un municipio referente en políticas urbanas avanzadas**, obteniendo diversos reconocimientos tanto a escala estatal como europea en ámbitos como la innovación

pública, la digitalización y la planificación urbana sostenible. El proyecto de transformación derivado del soterramiento y de la creación del nuevo espacio de centralidad se inscribe plenamente en esta visión de futuro, que apuesta por un desarrollo territorial equilibrado, saludable y generador de nuevas oportunidades.

Además, esta visión estratégica se refuerza con la voluntad municipal de impulsar un **modelo urbano basado en la proximidad, la movilidad sostenible y la renaturalización del espacio público**. La nueva centralidad emergente permitirá desplegar políticas de “ciudad de 15 minutos”, mejorar la calidad del aire, incrementar la biodiversidad urbana y promover estilos de vida más saludables.

Este enfoque **sitúa a Sant Feliu como un laboratorio urbano pionero** en la transición hacia entornos más verdes, eficientes y centrados en las personas.

Del mismo modo, la transformación abre la puerta a consolidar un tejido económico innovador, capaz de atraer talento, nuevas actividades productivas y oportunidades de empleo vinculadas a sectores emergentes. La combinación entre un espacio urbano rediseñado, una movilidad plenamente integrada con la red metropolitana y la disponibilidad de nuevos suelos estratégicos configura un ecosistema óptimo para fomentar un **crecimiento económico equilibrado** y alineado con los retos climáticos, tecnológicos y sociales del futuro.

02. model urbà: 12 claus
per definir un model



- EIX ESTRUCTURANT A DE SENTIT ÚNIC
- EIX ESTRUCTURANT DE DOBLE SENTIT
- 7 IDENTIFICADOR DE ZONIFICACIÓ URBANA
- 7* IDENTIFICADOR DE ZONIFICACIÓ URBANA Pendent de desenvolupament
- EIX ESTRUCTURANT EXCLUSIU PER TRANSPORT PÚBLIC I VEÏNS DE ZONIFICACIÓ
- ✕ DISCONTINUITAT D'EIX ESTRUCTURANT (EXCEPTE TRANSPORT PÚBLIC)
- CARRER VEINAL

05 - eixos estructurants de trànsit i pacificacions urbanes

Gráfico 10. Jerarquía de viales

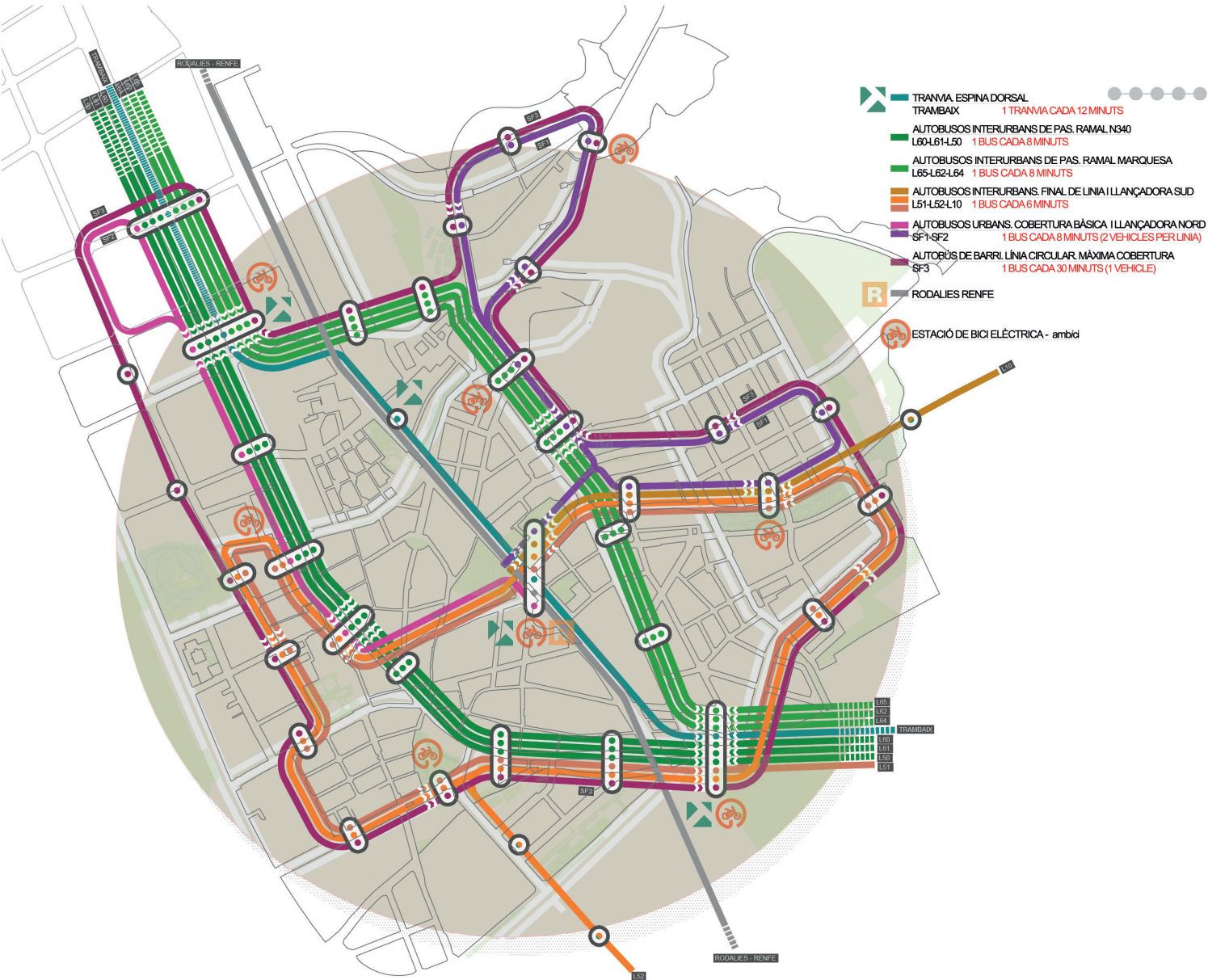


Gráfico 11. Diagrama de autobuses

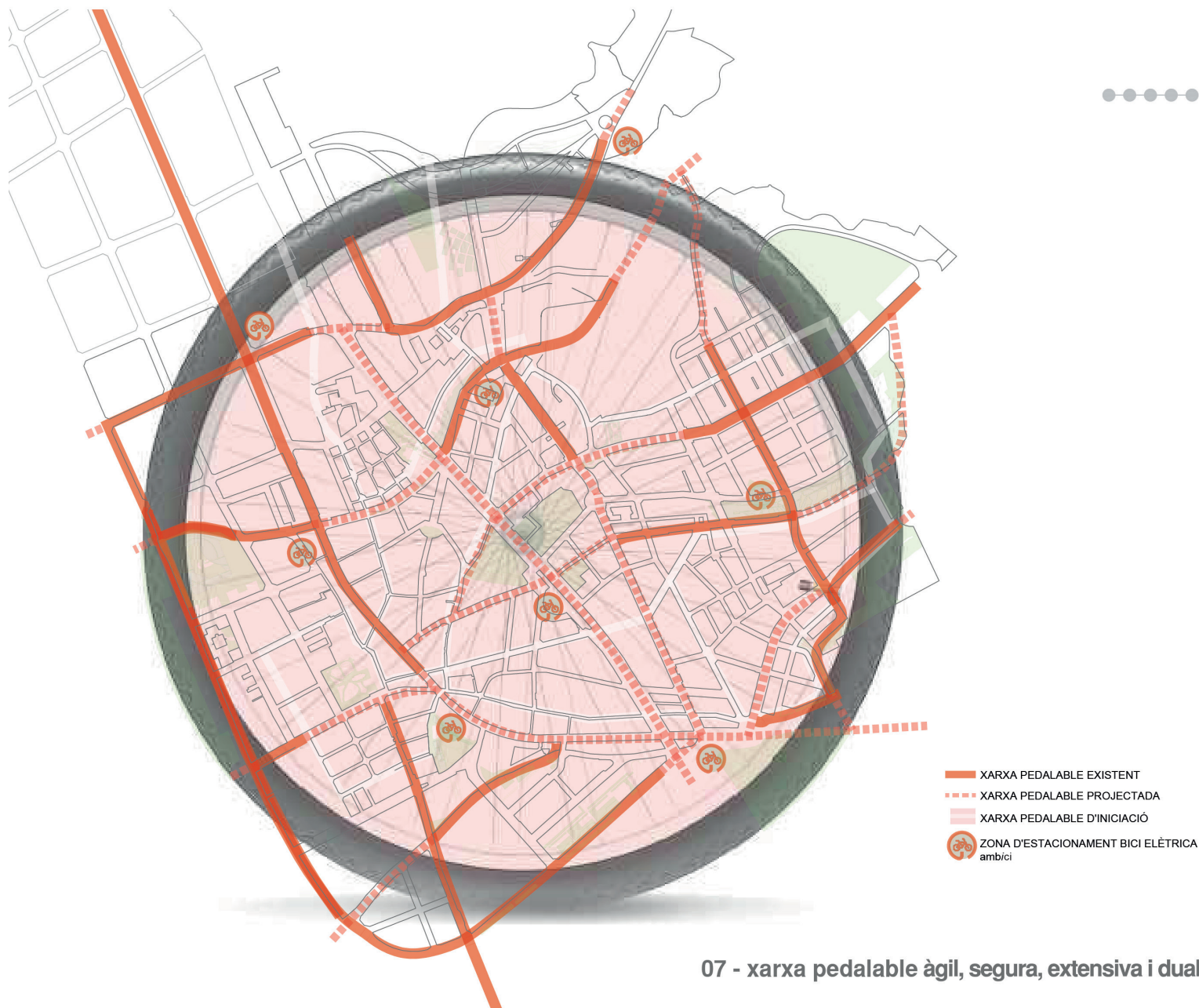
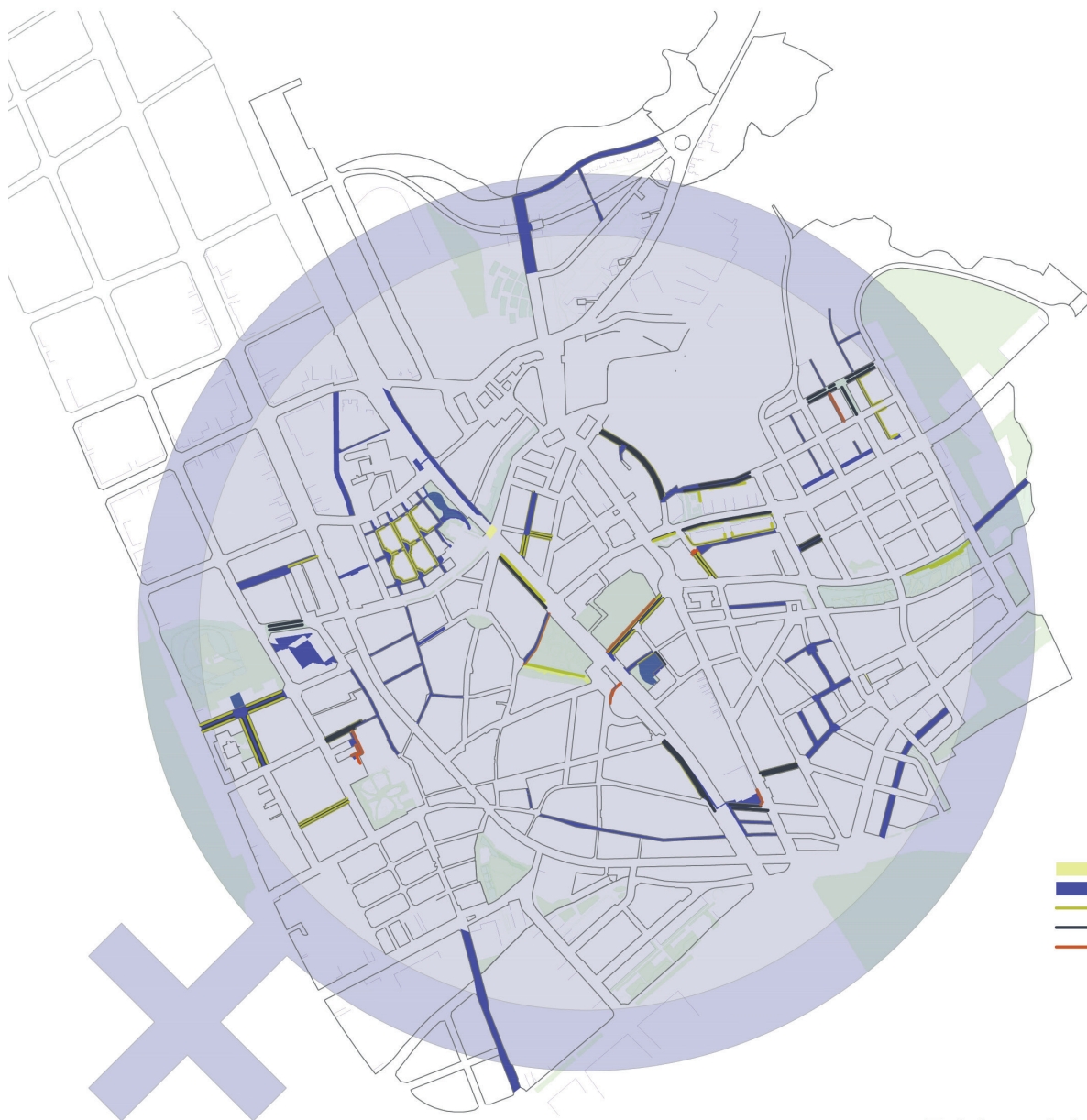


Gráfico 12. Red de carriles bici

02. model urbà: 12 claus
per definir un model



- MANCA IL·LUMINACIÓ
- ESPAI SOLITARI
- BARRERA VERDA
- BARRERA DE VEHICLES
- BARRERA ARQUITECTÒNICA

11 - Teixit social - Urbanisme de Gènere

Gráfico 13. Urbanismo de género

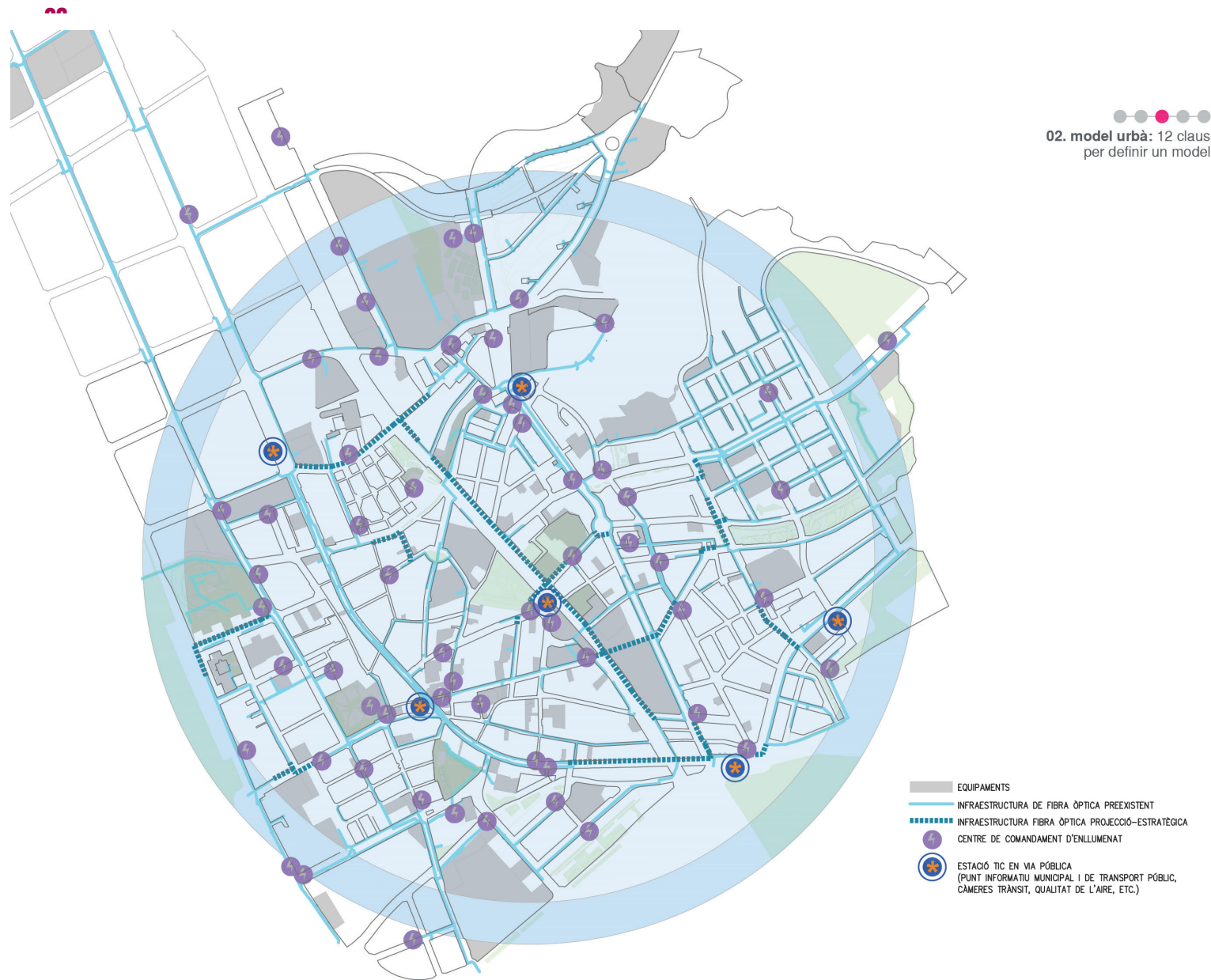


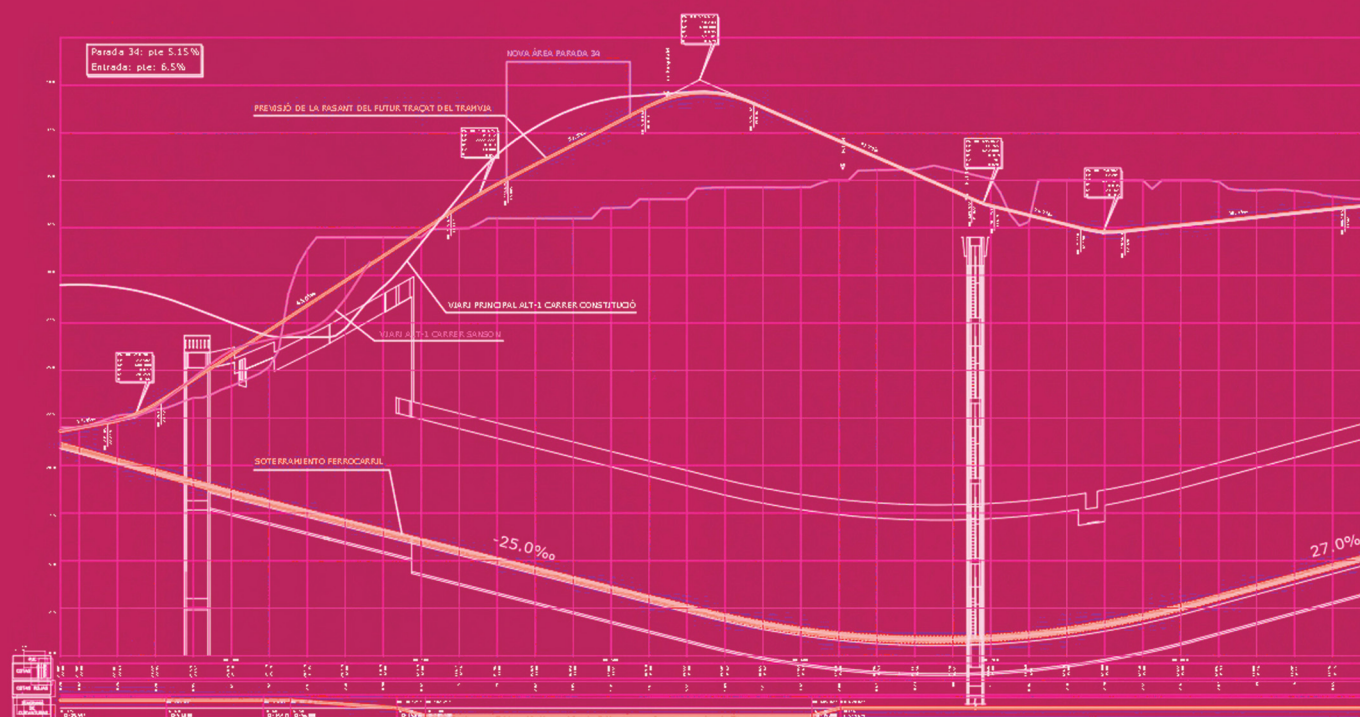
Gráfico 14. Infraestructura TIC



Gráfico 15. Ejes verdes

ADIF: PROYECTO DE SOTERRAMIENTO

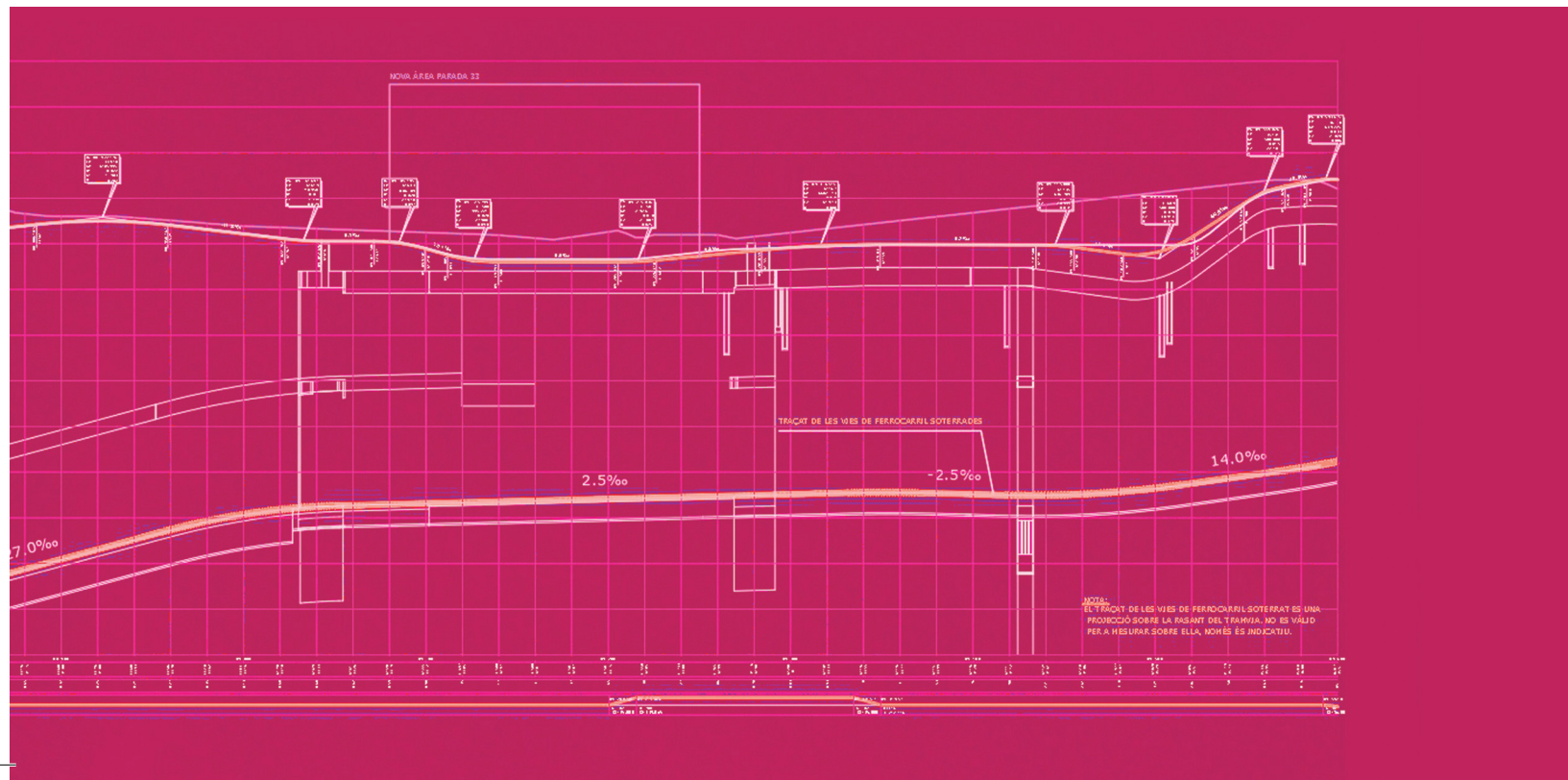
El soterramiento del ferrocarril, a punto de culminar, libera el gran corredor central y abre paso al nuevo ecodistrito que redefinirá Sant Feliu.



En 2018, Adif inició el soterramiento de la línea ferroviaria en Sant Feliu de Llobregat, **dando respuesta a una reivindicación histórica** causada por la profunda fractura urbana generada durante décadas. El corredor ferroviario actuaba como una barrera física y social que limitaba la movilidad diaria, dificultaba la conexión entre los barrios y frenaba un desarrollo urbano equilibrado. Su transformación **marca un punto de inflexión para la cohesión territorial** del municipio.

La eliminación de la infraestructura ferroviaria supone un hito sin precedentes para Sant Feliu. Su desaparición **transforma la morfología urbana, reduce la fragmentación interna y favorece una ciudad más cohesionada, accesible y funcional**. A la vez, mejora la continuidad transversal, refuerza la seguridad y la accesibilidad e impulsa nuevas oportunidades de actividad económica, inversión y vida comunitaria, consolidando un entorno urbano más saludable y equilibrado.

La intervención **libera más de 40.000 m² de suelo público** en un corredor central de 1,5 kilómetros, hasta ahora condicionado por los límites del ferrocarril. En este ámbito se proyecta un nuevo ecodistrito urbano que integrará zonas verdes, espacios públicos de calidad, movilidad sostenible y un tejido equilibrado. Este nuevo espacio central actuará como motor de transformación y definirá la Sant Feliu del futuro, aportando identidad, oportunidades y un entorno plenamente renovado.







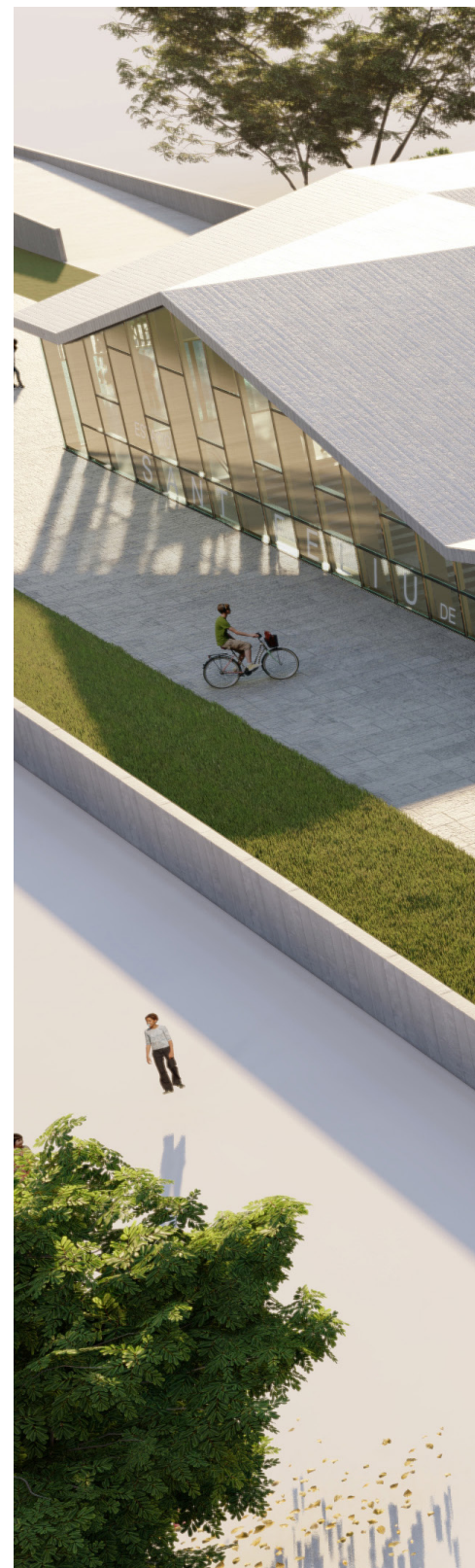
Sant Feliu avanza hacia la recta final del soterramiento, con un 90 % de obra ejecutada, mientras se construye la nueva estación y se preparan las pruebas operativas que permitirán retirar las vías en superficie y transformar el centro urbano.

Actualmente, la ciudad se encuentra plenamente inmersa en la fase más intensa de las obras, especialmente con el inicio de la construcción de la estación ferroviaria definitiva. Esta actuación, pieza clave para habilitar la futura operación en superficie, **tiene una duración estimada de 16 meses**, durante los cuales se ejecutará la infraestructura necesaria para su entrada en funcionamiento.

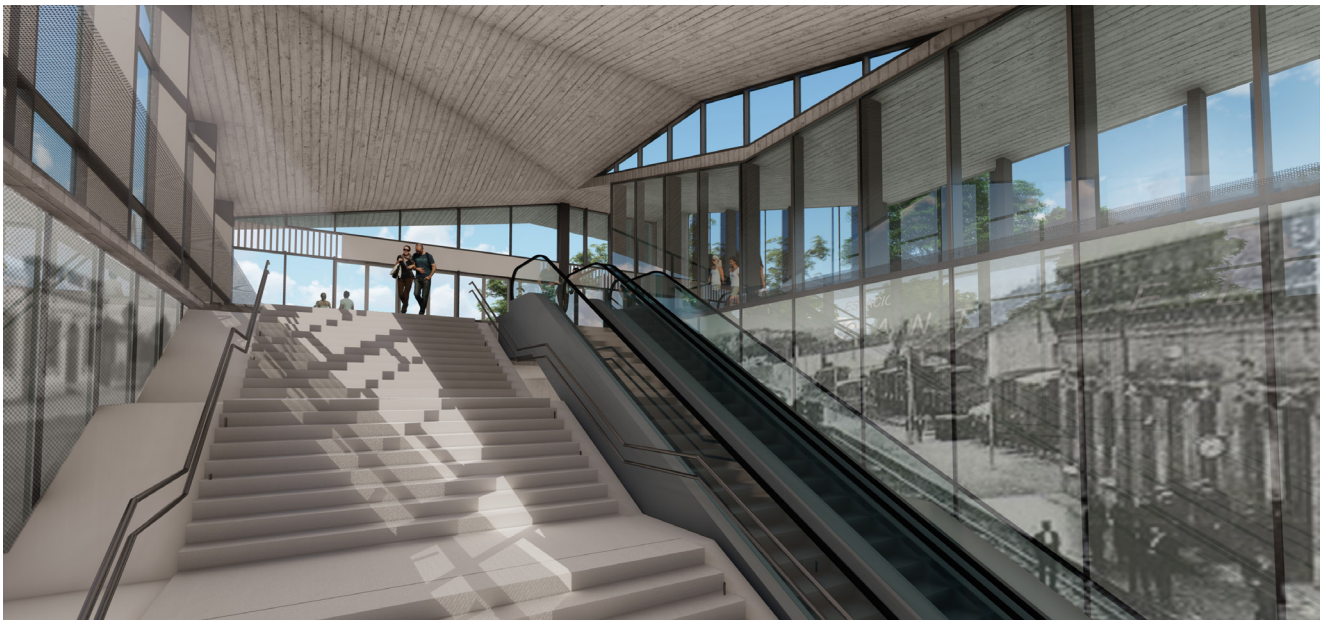
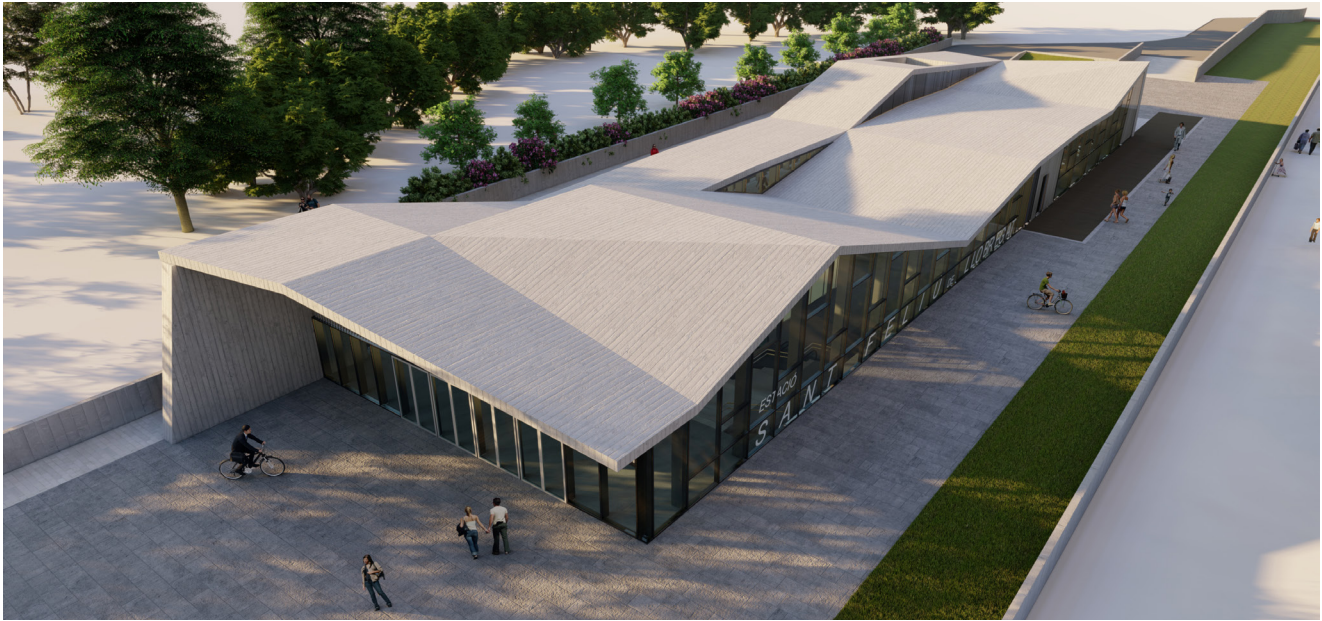
Paralelamente, el proceso de soterramiento avanza hacia su recta final, con un 90% de la obra ejecutada. Este hito sitúa el proyec-

to en un momento decisivo para completar el calendario previsto y encarar la transformación urbana que permitirá redefinir el centro de Sant Feliu.

Una vez completada la construcción de la nueva estación, se abrirá un periodo de pruebas operativas de aproximadamente seis meses. Este tramo temporal es imprescindible para **verificar la seguridad y funcionalidad técnica del conjunto** de la infraestructura soterrada. Finalizada esta fase, se activará el proyecto de retirada definitiva de las vías en superficie.

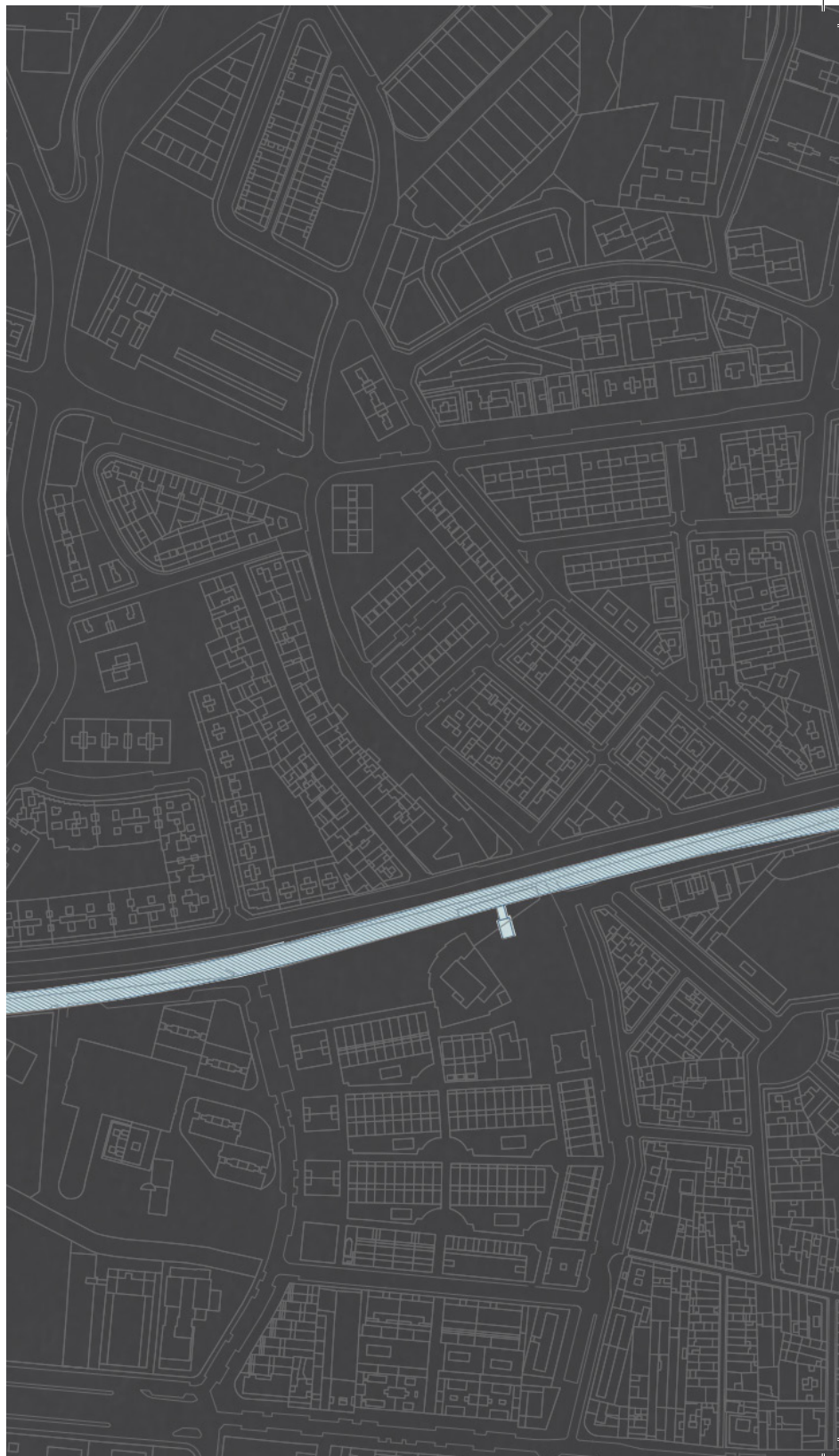








La supresión del trazado ferroviario **permitirá liberar completamente el corredor central**, habilitando así el inicio de las obras de urbanización del futuro ecodistrito y posibilitando la plena integración del nuevo eje cívico y verde que articulará la ciudad.





FUTURA ESTACIÓ
SOTERRADA FERROCARRIL
SANT FELIU DE LLOBREGAT

UN NUEVO EJE CIVICO: UN TRANVIA EUROPEO

Sant Feliu impulsa un nuevo ecodistrito con la ampliación del Trambaix y tres nuevas paradas que conectarán barrios, movilidad y actividad económica.



La zona de estudio abarca los términos municipales de Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí y Sant Just Desvern, siendo Sant Feliu el municipio con mayor longitud de intervención. La eliminación de la infraestructura ferroviaria permitirá **generar un nuevo ecodistrito en superficie a lo largo del corredor liberado**, ámbito por el que discurrirá el tranvía y que mejorará de manera sustancial la permeabilidad transversal y la conexión entre barrios.

La ampliación del Trambaix hacia Sant Feliu constituye una actuación estratégica para **reforzar la movilidad sostenible y mejorar la accesibilidad intermunicipal**. El estudio informativo, aprobado en mayo de 2025, prevé la creación de tres nuevas paradas en el municipio. Tras superar la actual terminal de Sant Feliu – Consell Comarcal, el tranvía se adentrará en el corredor liberado por el soterramiento, integrándose en el futuro ecodistrito.

La primera parada se situará junto a la nueva estación de Rodalies, configurando un nodo intermodal de referencia metropolitana. La segunda se ubicará frente al equipamiento municipal Les Tovallols, dando servicio a los barrios de mayor densidad residencial.

Finalmente, la tercera parada, en Laureà Miró, reforzará la conexión con el tejido empresarial y las áreas de actividad económica de Sant Feliu.





En este contexto, durante los últimos meses se ha desarrollado un trabajo coordinado entre la Autoridad del Transporte Metropolitano (ATM), ADIF, la empresa adjudicataria del proyecto de urbanización y el Ayuntamiento de Sant Feliu de Llobregat. El objetivo de esta colaboración ha sido **estudiar alternativas consensuadas** que permitan compatibilizar el trazado del tranvía con el proyecto ferroviario y con la ordenación urbana defini-

tiva, asegurando que todas las actuaciones se integren de manera armónica en el espacio público y en la planificación del municipio

Esta coordinación ha implicado reuniones periódicas, intercambio de informes técnicos y análisis detallados de impacto urbano y ambiental, con especial atención a la viabilidad de las soluciones propuestas. Además, se han considerado criterios de seguridad, accesibilidad y sostenibilidad

para garantizar que las decisiones beneficien a toda la ciudadanía. Esto resulta esencial para **garantizar la coherencia entre el diseño del sistema tranviario y la Modificación Puntual del PGM (MPPGM)** actualmente en tramitación. En diversos tramos del corredor se están ejecutando pantallas, losas de cobertura y estructuras en mina, ajustando la rasante para asegurar la futura compatibilidad con la plataforma



tranviaria. Este ajuste es especialmente relevante en puntos críticos como la Carretera de Sàns, donde se redefine la rasante para permitir el paso del tranvía sin interferencias y garantizar un funcionamiento seguro y eficiente del sistema. También se están evaluando soluciones de drenaje, iluminación y señalización que optimicen la seguridad y la comodidad de los usuarios, integrando la infraestructura en el entorno

urbano. Finalmente, está previsto que el tranvía financie la urbanización completa del tramo por el que discurre, aplicando un criterio de actuación de fachada a fachada.

Este modelo **permitirá configurar un corredor urbano de alta calidad paisajística y funcional**, que no solo reforzará la movilidad sostenible, sino que también contribuirá de manera decisiva a la creación del nuevo eje cívico y verde que estructurará el futuro

distrito central de Sant Feliu, ofreciendo a la ciudadanía un espacio más accesible, integrado y atractivo. Asimismo, se fomentará la implantación de zonas verdes, espacios de recreo y áreas peatonales que mejoren la calidad de vida y promuevan la cohesión social.

Con esta actuación, la ciudad da un paso más hacia un urbanismo innovador, resiliente y plenamente adaptado a los retos de movilidad y sostenibilidad del siglo XXI.



PLAN DIRECTOR DE URBANIZACIÓN

Sant Feliu elige el proyecto internacional ganador para transformar el corredor del soterramiento en un nuevo ecodistrito cívico y verde.

En 2021 se celebró un concurso internacional de proyectos para definir la futura transformación del ámbito liberado por el soterramiento ferroviario. La convocatoria despertó un notable interés profesional, con la participación de estudios de arquitectura de referencia internacional. **La propuesta ganadora, seleccionada por voto popular, fue la del equipo UnderLab Project**, que recibió como encargo el diseño del nuevo

ecodistrito, la redacción de la Modificación Puntual del Plan General Metropolitano (MPPGM) y la elaboración del proyecto ejecutivo de la prolongación del carrer Girona hasta el carrer Pi i Margall. El Plan Director de Urbanización resultante constituye el documento marco que orienta la transformación del corredor central liberado por el soterramiento, configurándolo como un gran eje cívico y verde.

Una vez aprobado, **este plan se trasladará a la Autoridad del Transporte Metropolitano (ATM)** para la redacción del proyecto ejecutivo del tranvía dentro del nuevo ámbito urbano, garantizando que la urbanización del tramo (financiada de fachada a fachada a través del proyecto del tranvía) se ejecute con criterios plenamente coherentes con el diseño del espacio público.





Los objetivos del Plan Director se centran en **definir un modelo urbano sostenible, inclusivo y orientado al futuro**, donde el tranvía se integra como infraestructura vertebradora de la nueva centralidad.

Entre sus líneas estratégicas destacan: el diseño de un espacio público eficiente y resiliente; la creación de zonas de estancia y ámbitos dinámicos; la aplicación de soluciones smart city y criterios sostenible; la configuración de un

corredor verde continuo; y el impulso de nuevas áreas de actividad económica y cultural.

Asimismo, **el documento establece una jerarquización clara del viario, prioriza al peatón y la movilidad activa**, y define la materialidad, el arbolado, la gestión del agua, las pendientes y el paisaje urbano del conjunto del ámbito. Paralelamente, el Plan Director incorpora un análisis detallado de la integración topográfica y funcional de las actuaciones de ADIF y ATM,

asegurando la compatibilidad entre infraestructuras y la continuidad transversal entre barrios históricamente desconectados.

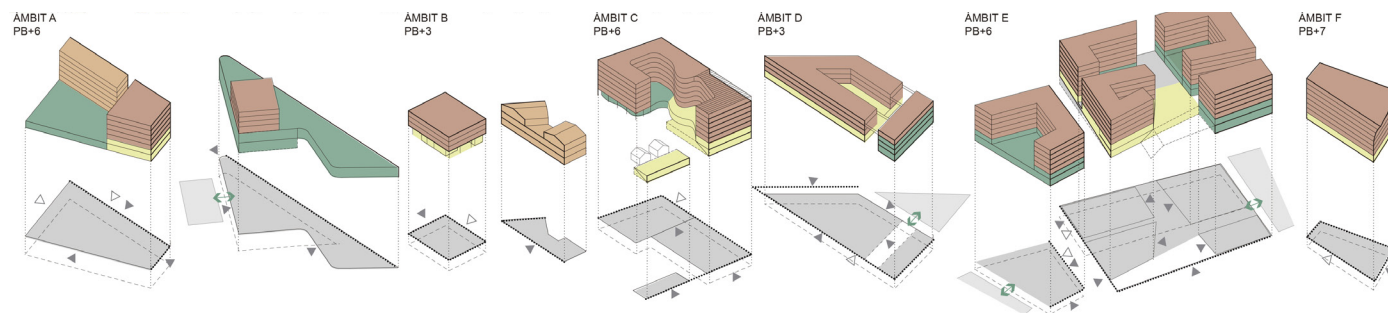
También introduce propuestas destinadas a reforzar el tejido comercial y cultural, potenciando el papel del ámbito como motor social y económico del nuevo Sant Feliu, y **consolidándolo como un espacio de centralidad metropolitana** plenamente conectado, sostenible y preparado para los retos urbanos del futuro.



El término "rambla" proviene de un curso de agua y ha evolucionado para designar calles arboladas con paseos peatonales. En Sant Feliu de Llobregat, este concepto se refleja en espacios como la Rambla de Castellbell y varios paseos emblemáticos.

Estos lugares se han convertido en puntos de encuentro social y corredores verdes que conectan barrios y mejoran la calidad urbana. La propuesta de una "Rambla Mayor" busca crear un eje verde norte-sur que articule la ciudad y sus sistemas metropolitanos.

Las calles arboladas tienen valor arquitectónico y ecológico, favoreciendo la biodiversidad y la interacción entre naturaleza y ciudad.





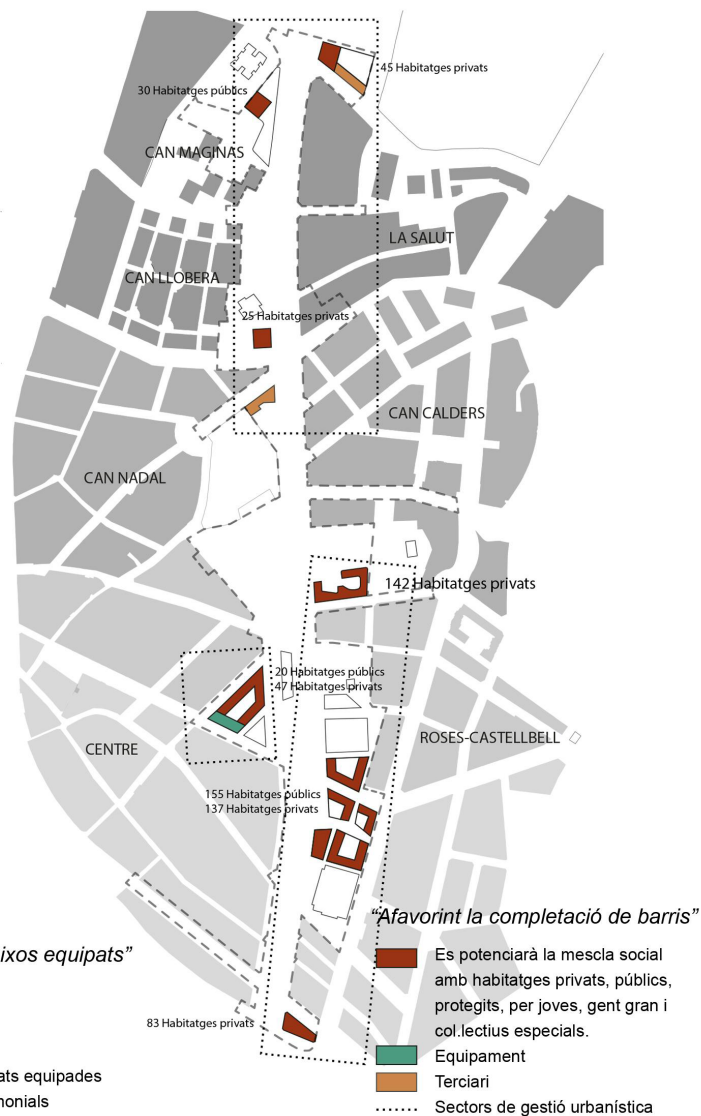
Esquema de mobilitat privada i aparcament



Esquema de mobilitat pública



Esquema d'usos en planta baixa

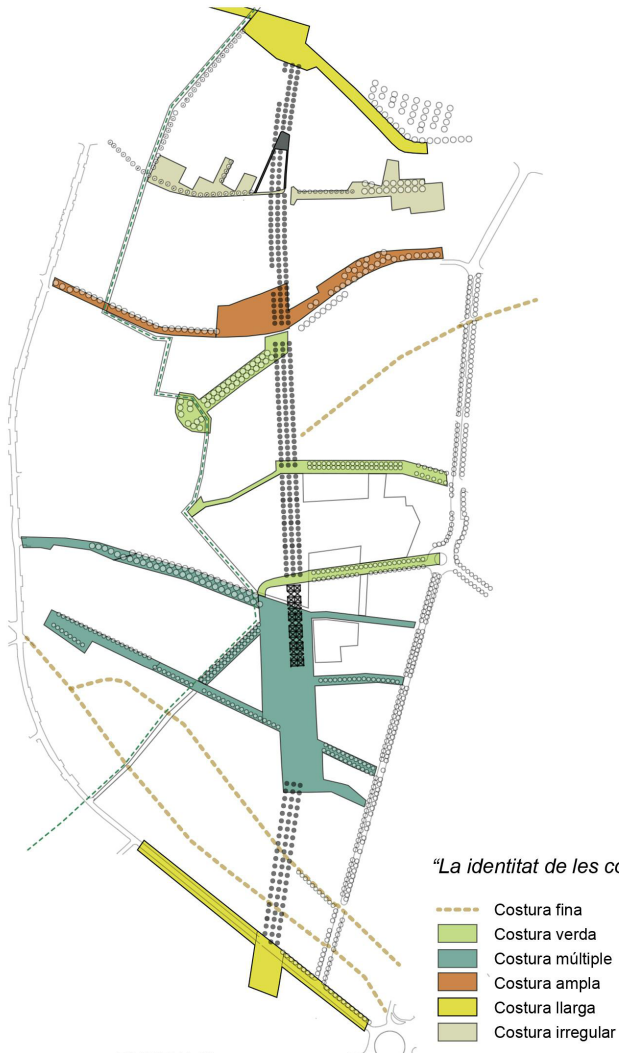


Esquema d'usos en planta tipus

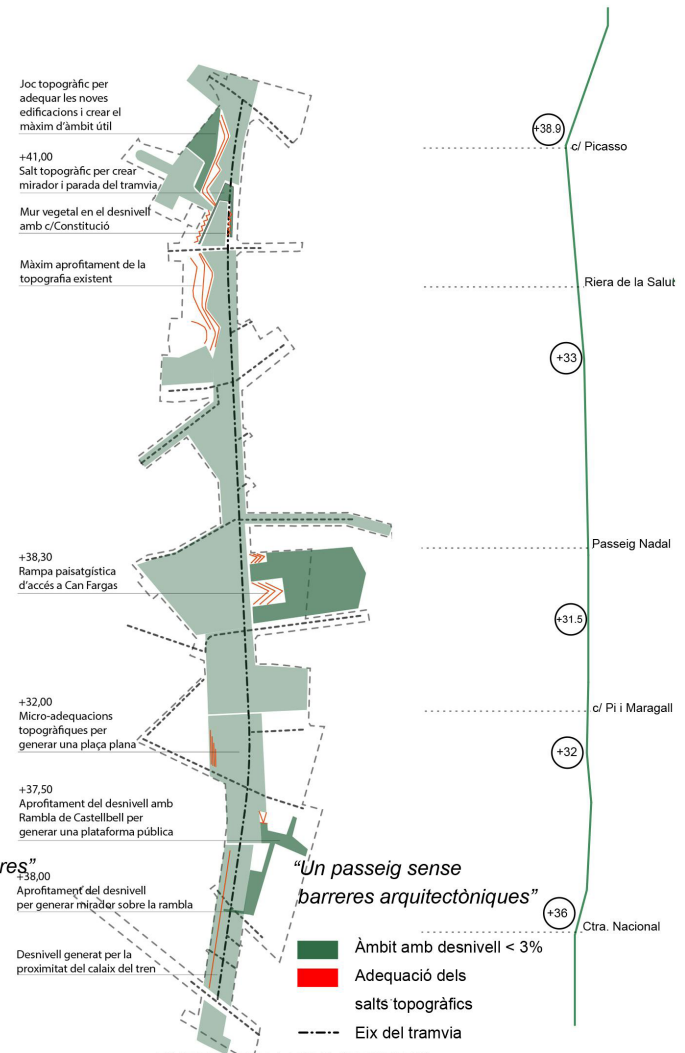


Esquema d'espais verds, espais públics i parcs

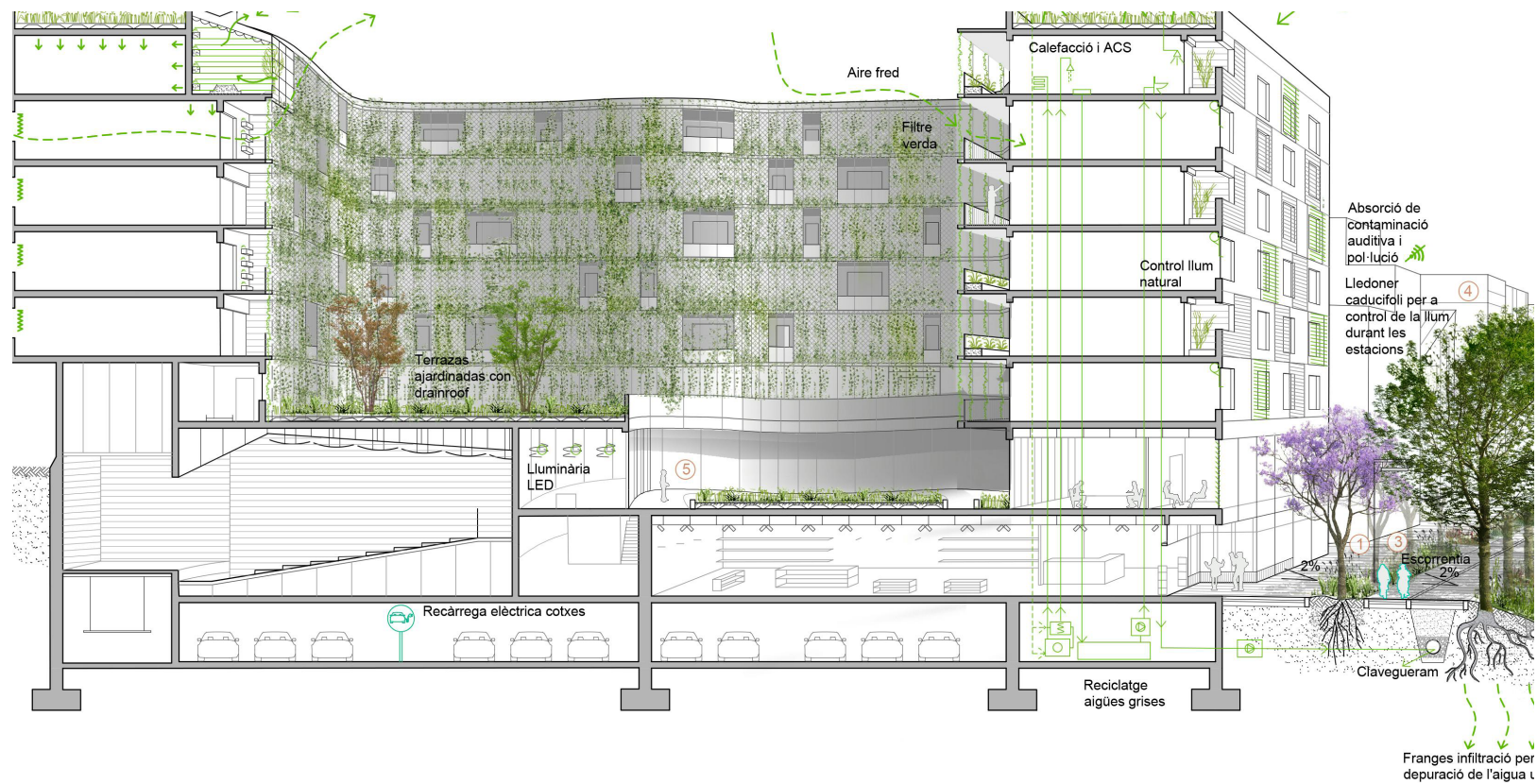
Esquema d'integració amb volumetries existents



Esquema d'estratègies per cosir la ciutat



Esquema de la nova altimetria





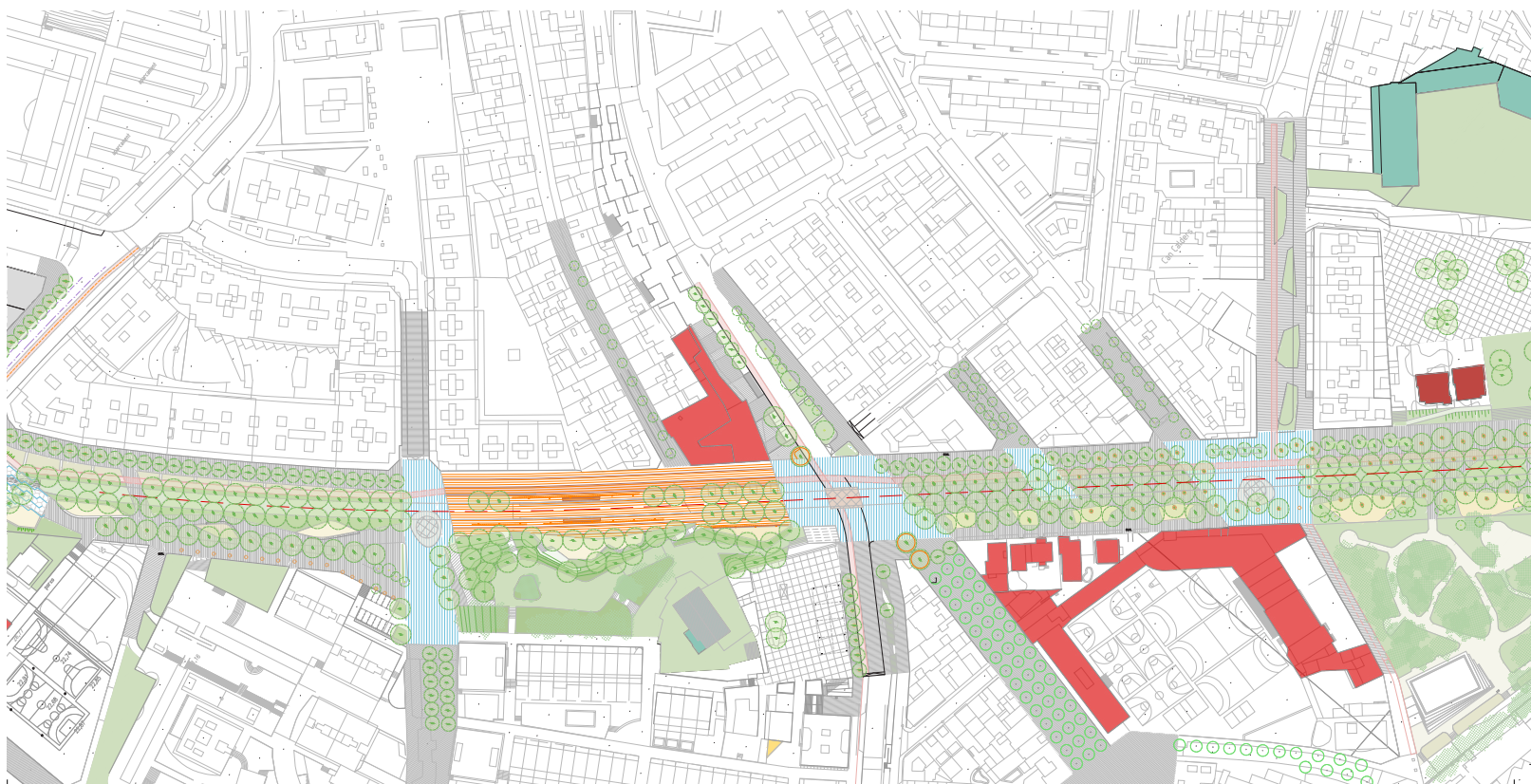




MODIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA UN NUEVO ESPACIO DE CENTRALIDAD

La Modificación Puntual del Plan General Metropolitano (MPPGM) define la nueva estructura urbana del ámbito central liberado tras el soterramiento ferroviario, ordenando un espacio estratégico que durante décadas había quedado relegado como “zona trasera” de la ciudad.

La propuesta se articula alrededor de un gran eje cívico y verde que sustituye al antiguo corredor ferroviario y actúa como nueva co-

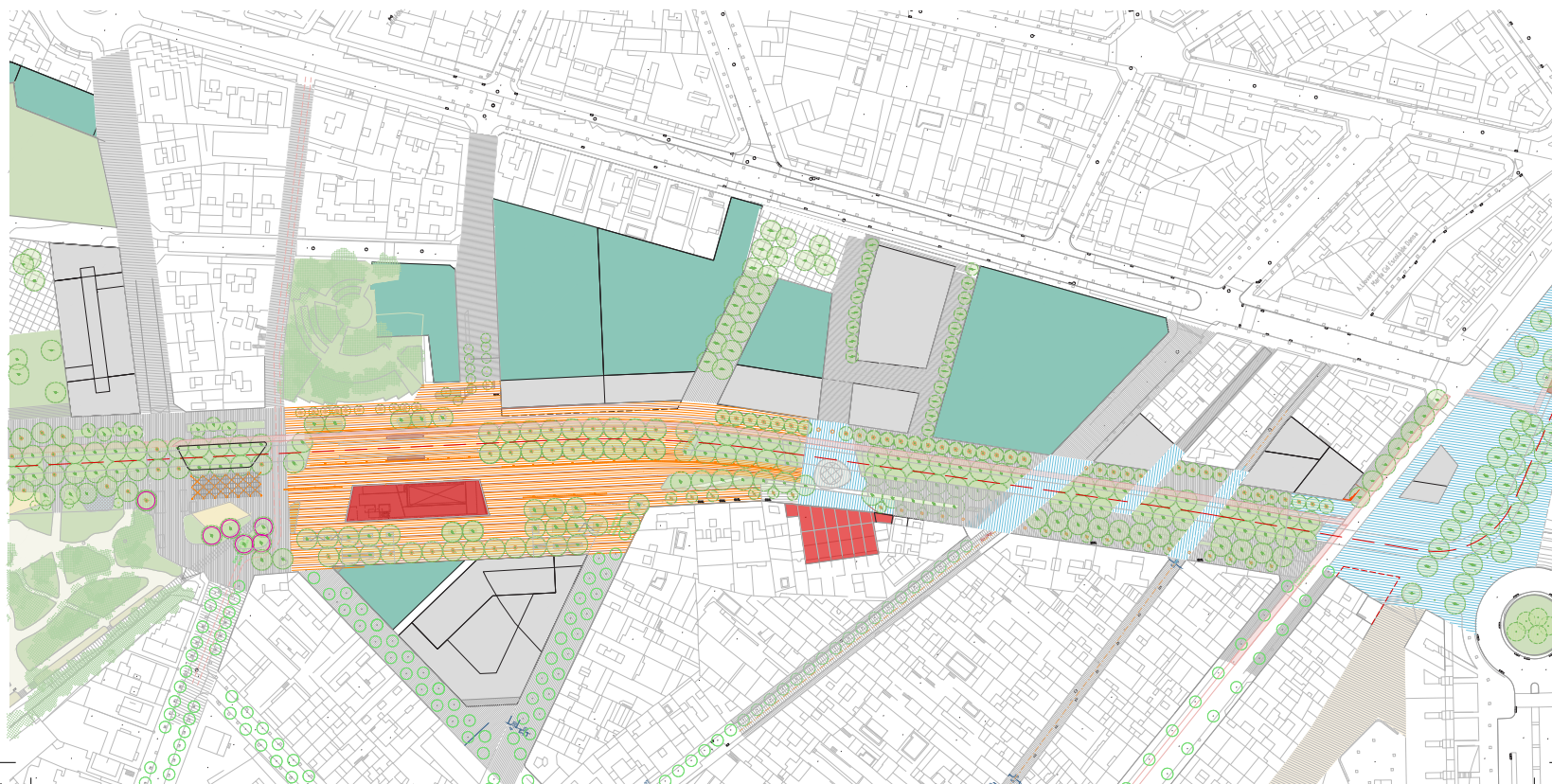


lumna vertebral urbana. Este eje **garantiza la continuidad transversal entre barrios históricamente desconectados**, establece una jerarquía viaria orientada a la movilidad activa y la ciudad de proximidad, e integra de forma coherente el futuro trazado del tranvía.

El resultado es **una centralidad completamente renovada, concebida como un ecodistrito sostenible, accesible y multifuncional**.

La ordenación propuesta reestructura los suelos liberados mediante una redistribución equilibrada de sistemas urbanos —espacios libres, vialidad y equipamientos— junto con nuevos aprovechamientos residenciales y terciarios. Esta planificación responde a un modelo de ciudad compacta, eficiente y diversa, que promueve la mezcla de usos y refuerza la vitalidad urbana.

La propuesta **incorpora un volumen residencial significativo, acompañado de un porcentaje elevado de vivienda protegida (en torno al 45%)**, garantizando un crecimiento inclusivo y ajustado a las necesidades locales. Asimismo, los equipamientos existentes se mantienen o se reubican estratégicamente para optimizar la accesibilidad y reforzar la red de servicios de proximidad, en coherencia con el Pla Local d'Habitatge y el Pla Director d'Equipaments.



La MPPGM impulsa un Sant Feliu más verde, sostenible y resiliente, reforzando la cohesión social y la vitalidad económica, y conectando la ciudad con Collserola y el Parc Agrari.

La MPPGM también impulsa un modelo urbano claramente orientado a la sostenibilidad y la resiliencia, integrando criterios ambientales como la infraestructura verde, la mejora de la permeabilidad del suelo, la continuidad ecológica, la movilidad activa y la plena compatibilidad con el tranvía.

La creación de nuevos espacios libres y la renaturalización de ámbitos urbanos permiten aumentar de forma notable el espacio verde por habitante, mejorar el confort climático y **reforzar la conexión ecológica con Collserola y el Parc Agrari**. Todo ello configura

un entorno urbano más saludable, eficiente y preparado para los retos ambientales futuros.

Finalmente, la MPPGM **promueve un modelo que refuerza la cohesión social y la vitalidad económica del municipio**. La densidad propuesta se ajusta a la capacidad del nuevo espacio público y genera un tejido equilibrado, favoreciendo la proximidad entre vivienda, comercio, equipamientos y zonas verdes. La incorporación de actividad económica en planta baja incrementa la complejidad urbana y consolida nuevos ejes de centralidad. Al mismo tiempo,

la propuesta contribuye a contrarrestar el envejecimiento demográfico, creando condiciones para atraer población joven y reforzar la mezcla social.

En conjunto, la MPPGM **establece una ordenación flexible, viable y adaptada a las fases del soterramiento**, garantizando una transformación coherente, equilibrada y orientada al futuro de Sant Feliu de Llobregat.





TOTAL SECTOR MpPGM SOTERRAMIENTO

Clave	Calificació urbanística	Localización	Superficie (m²s)	%
7a	Equipamientos comunitarios actuales	Ámbito suelo público	25.926,00	17,56%
7b	Equipamientos comunitarios de nueva creación	Ámbito suelo público	2.351,00	6,61%
		Ámbito polígonos actuación	7.415,00	
6b	Parques y jardines de nueva creación	Ámbito suelo público	10.760,00	7,77%
		Ámbito polígonos actuación	713,00	
6a	Parques y jardines actuales	Biblioteca Montserrat Roig	1.543,00	1,11%
3	Ferrovioario	Ámbito suelo público	4.367,00	2,99%
		Ámbito polígonos actuación	56,00	
9	Protección sistemas generales	Ámbito polígonos actuación	485,00	0,33%
5	Viario	Ámbito suelo público	78.945,00	56,24%
		Ámbito polígonos actuación	4,117,00	
5b	Vías cívicas	Ámbito suelo público	77,00	0,05%
Total suelo sistemas			136.855,00	92,67%
18	Zona de ordenación volumétrica específica	Ámbito suelo público	239,00	0,16%
13b	Zona de densificación urbana semi–intensiva	Ámbito polígonos actuación	1.244,00	0,84%
12	Zona de casco antiguo sustitución edificación antigua	Ámbito suelo público	47,00	0,03%
22a	Industrial	Ámbito suelo público	212,00	2,12%
		Ámbito polígonos actuación	2.926,00	
8a	Zona verde privada protegida	Ámbito polígonos actuación	6.158,00	4,17%
Total suelo zonal			10.826,00	7,33%
TOTAL SUELO SECTOR MpPGM SOTERRAMIENTO			147,681,00	100%

TOTAL SECTOR MpPGM SOTERRAMIENTO

Clave	Calificació urbanística	Localización	Superficie (m ² s)	%
7a	Equipamientos comunitarios actuales	Ámbito suelo público	7.425,00	5,03%
7b	Equipamientos comunitarios de nueva creación	Ámbito suelo público	11.778,00	12,97%
		Ámbito polígonos actuación	7.374,00	
7a/7hd	Equipamientos comunitarios actuales / Vivienda dotacional	Ámbito suelo público	7.715,00	5,22%
7hd	Vivienda dotacional	Ámbito suelo público	1.403,00	1,11%
6b	Parques y jardines de nueva creación	Ámbito suelo público	22.801,00	19,28%
		Ámbito polígonos actuación	5.673,00	
3	Ferrovuario	Ámbito suelo público	900,00	0,61%
5	Viario	Ámbito suelo público	65.606,00	47,22%
		Ámbito polígonos actuación	4.130,00	
Total suelo sistemas			134.806,00	91,28%
18	Zona de ordenación volumétrica específica	Ámbito polígonos actuación	2.260,00	1,53%
18hp	Zona de Zona de ordenación volumétrica específica con vivienda protegida	Ámbito suelo público	736,00	0,98%
		Ámbito polígonos actuación	713,00	0,03%
18/18hp	Zona de Zona de ordenación volumétrica específica con vivienda protegida	Ámbito suelo público	5.452,00	5,70%
		Ámbito polígonos actuación	2.963,00	
18hp/PB7d	Zona de Zona de ordenación volumétrica específica con vivienda protegida con equipamiento en planta baja	Ámbito suelo público	738,00	0,50%
12	Zona de casco antiguo sustitución edificación antigua	Ámbito suelo público	12,00	0,01%
Total suelo zonal			12.874,00	8,72%
TOTAL SUELO SECTOR MpPGM SOTERRAMIENTO			147.680,00	100%



Equipamientos

35.696 m²



Viviendas

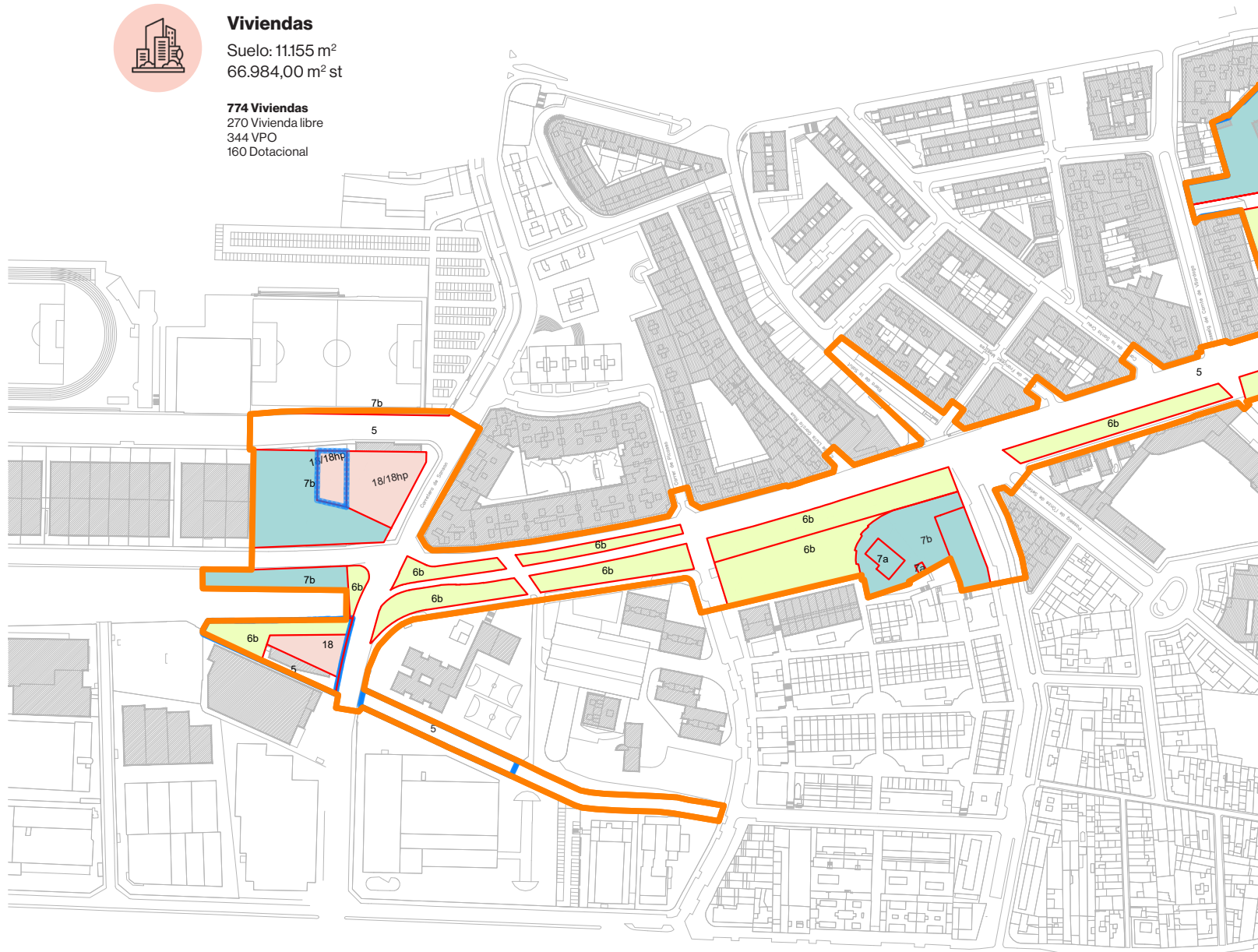
Suelo: 11.155 m²
66.984,00 m² st

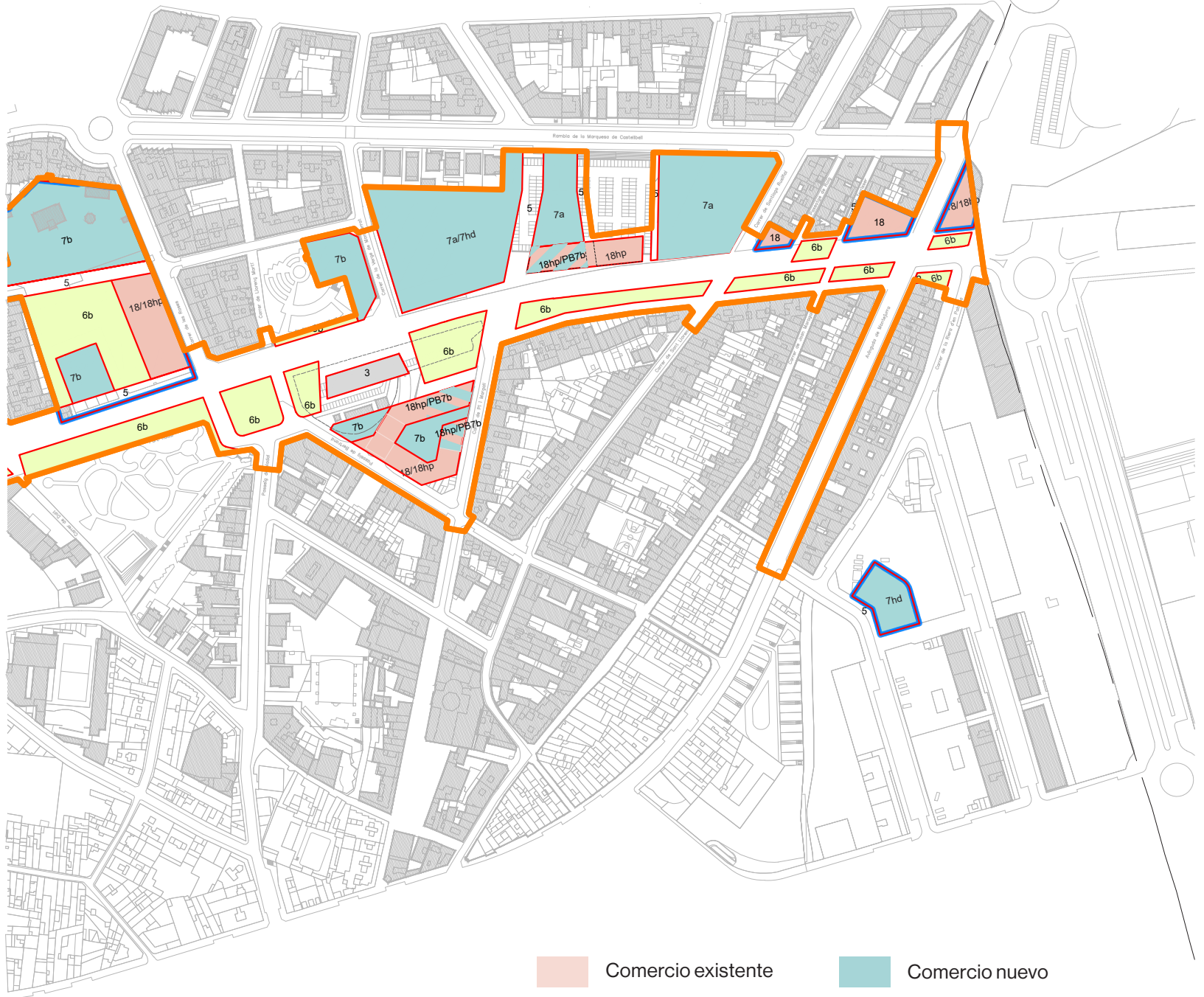
774 Viviendas
270 Vivienda libre
344 VPO
160 Dotacional



Zonas Verdes

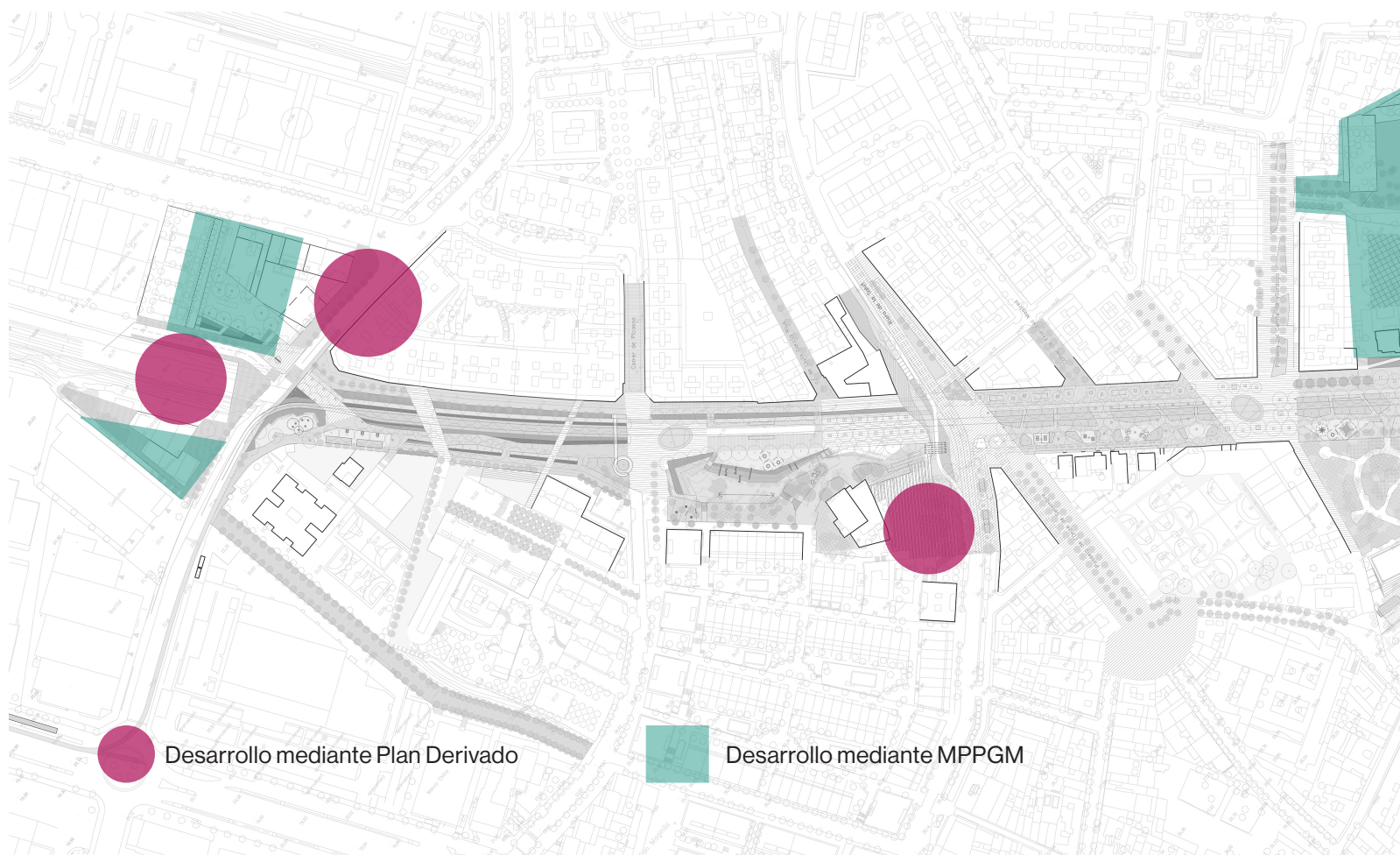
28.824,00 m²





Sant Feliu define un modelo mixto de gestión urbana que combina iniciativa privada y planificación pública para garantizar un ecodistrito ordenado y de alta calidad.

La propuesta de ordenación distingue entre tres sectores de iniciativa privada, mientras que el resto del ámbito mantiene carácter público. Con el objetivo de no limitar la posibilidad de desarrollar proyectos arquitectónicos singulares y preservar un margen de decisión que permita adaptar la ordenación a futuras oportunidades, **se ha optado por aplicar ordenación directa en aquellas**

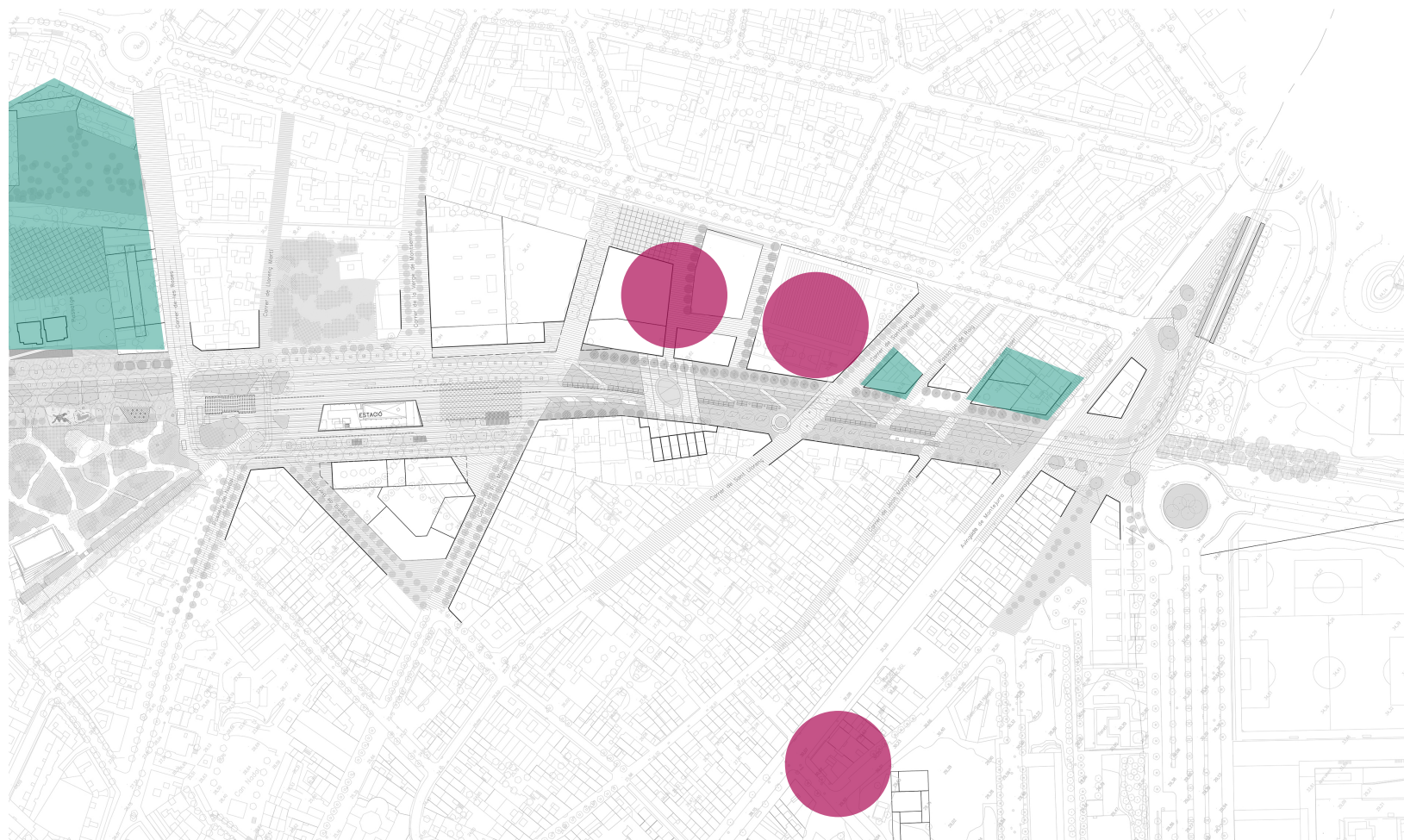


fincas de titularidad privada o en ámbitos cuyo desarrollo urbanístico se encuentra en un estado avanzado de definición.

Esta estrategia evita situaciones de incertidumbre en la actuación privada y garantiza un proceso de gestión urbanística ágil, eficaz y alineado con el marco general establecido por la Modificación Puntual del PGM.

Por el contrario, los ámbitos de titularidad pública o aquellos cuya ordenación requiere un mayor grado de precisión se desarrollarán mediante Planes de Mejora Urbana (PMU) o Planes Especiales. Estos instrumentos **permiten profundizar en la regulación urbanística y ofrecer una mayor flexibilidad en la definición de aspectos clave** como los usos singulares, la resolución de geometrías complejas,

el tratamiento de la movilidad asociada, la estructura de los espacios libres o la implantación de equipamientos estratégicos. Esta diferenciación metodológica garantiza una gestión coherente y adaptada a la complejidad del ámbito, optimizando el equilibrio entre iniciativa pública y privada y asegurando un desarrollo ordenado, funcional y de alta calidad urbana en el nuevo eco-distrito de Sant Feliu.



La propuesta aprobada en el Avance de la MPPGM introduce dos hitos urbanos situados en los extremos del futuro ecodistrito, concebidos como elementos de referencia y orientación dentro de la nueva centralidad. En el extremo sur-este se configura un nodo de equipamientos que, junto con el tejido comercial previsto en planta baja, actuará como motor de dinamización social y económica de toda la avenida.

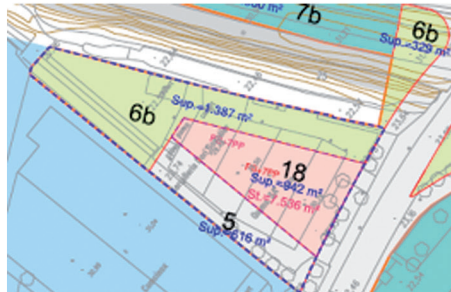
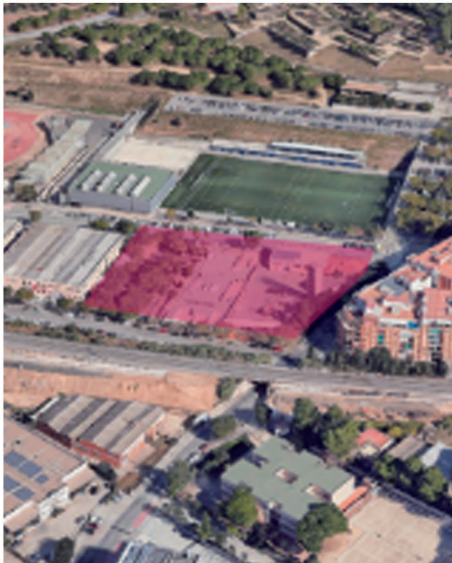
Aunque la transformación del ámbito pueda percibirse como una operación de gran impacto, el desarrollo mediante planeamiento derivado (PMU y Planes Especiales) permitirá articular una ejecución por fases equilibradas, de menor afectación y con capacidad de adaptación a las necesidades de cada etapa.

El eje verde que vertebra la avenida se convierte en uno de los rasgos fundamentales del proyecto, garantizando la continuidad longitudinal y transversal de los itinerarios peatonales y ciclistas, la conexión entre barrios y la presencia de un paisaje urbano renaturalizado. Asimismo, se velará para que la modificación sea económicamente viable, asegurando que la transformación se despliegue con criterios de eficiencia y sostenibilidad.

El uso de planeamiento derivado otorga la flexibilidad necesaria para abordar edificios y ámbitos de alta complejidad, permitiendo soluciones arquitectónicas singulares y una integración óptima de la movilidad, los servicios urbanos y los nuevos usos dentro del ecodistrito.







Equipamientos

Juzgados



Viviendas

40 Viviendas privadas
34 Vivienda social



Comercial

2.063 m²



Oficinas

5.500 m²



Equipamientos

Centro de Salud Mental



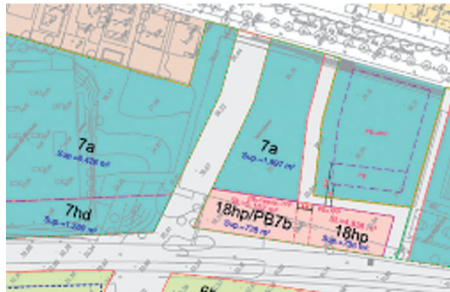
Viviendas

75 Viviendas privadas
85 Vivienda social



Comercial

2.229 m²



Equipamientos

Carril bici



Viviendas

84 Viviendas privadas
59 Vivienda social



Comercial

3.389 m²



Equipamientos

Piscina municipal, teatro,
hospital y centro deportivo



Viviendas

54 Viviendas privadas
64 Vivienda social



Comercial

617 m²



Viviendas

69 Viviendas privadas
19 Vivienda social



Comercial

730 m²

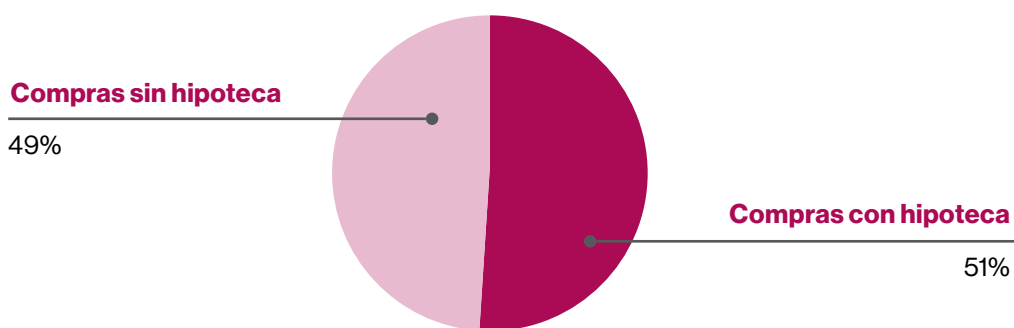
PLAN LOCAL DE LA VIVIENDA

El Plan Local de Vivienda alerta de la fuerte presión residencial y fija estrategias para garantizar el acceso a la vivienda y la rehabilitación del envejecido parque urbano de Sant Feliu.

El Plan Local de Vivienda (PLH) es la herramienta de planificación que permite al Ayuntamiento **definir, programar y coordinar sus políticas de vivienda dentro del marco de sus competencias**. Con una vigencia de seis años, establece estrategias y acciones dirigidas a responder a las necesidades residenciales del municipio y a promover un desarrollo urbano equilibrado y adecuado a las características de Sant Feliu de Llobregat.

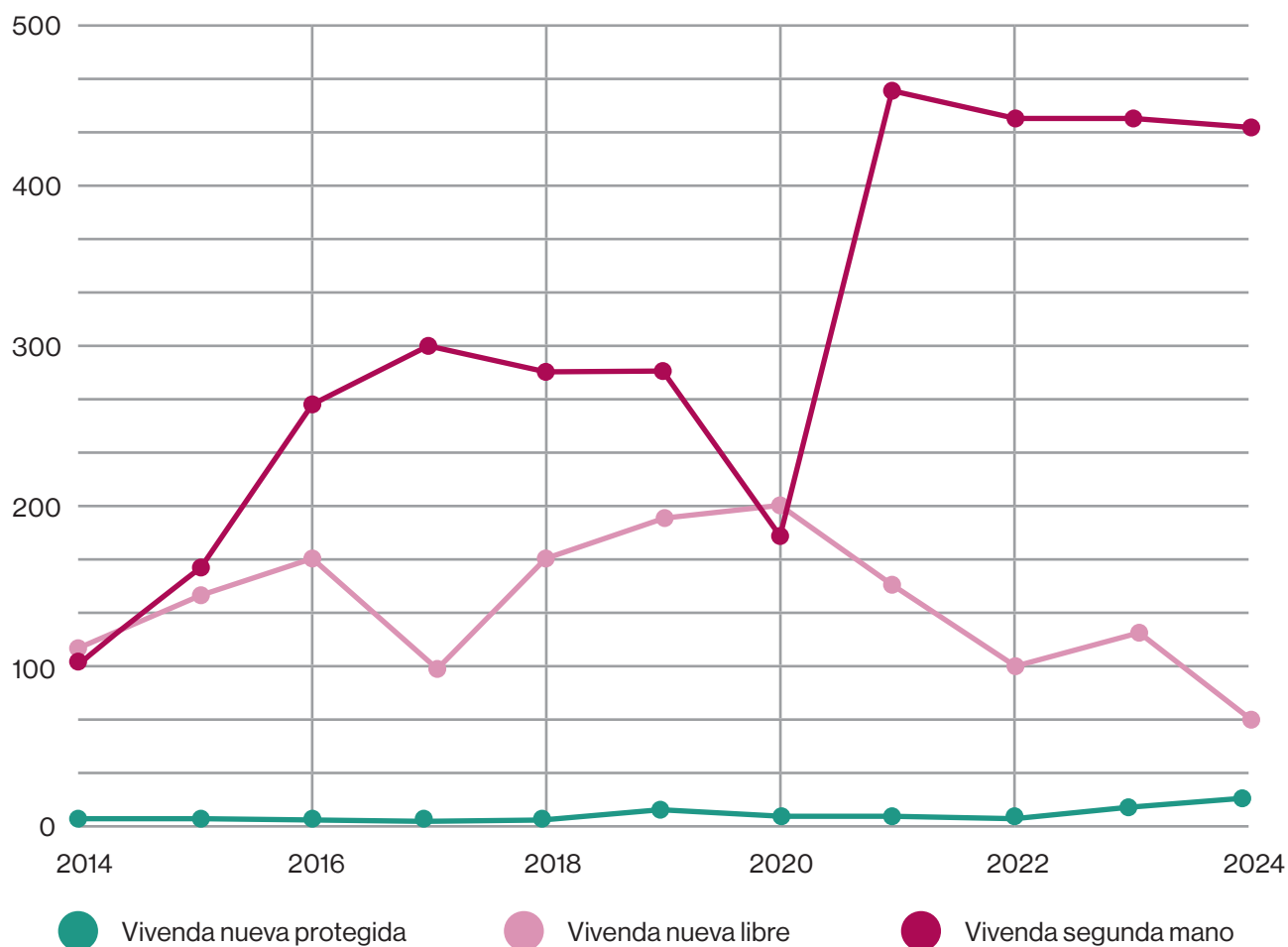
El diagnóstico del mercado evidencia una fuerte presión residencial. En 2024, la compra de una vivienda tipo de 80 m² construidos supone alrededor de 250.700 € —con un coste total cercano a los 350.000 € una vez incluidos gastos e intereses—, y en 2025 los precios continúan al alza. El valor medio de las transacciones se sitúa en torno a 3.100 €/m², mientras que el mercado de vivienda protegida de venta es residual. En cuanto al alquiler, los

precios rondan los 900 €/mes, con un volumen anual estable de unos 550–650 contratos y un parque total de aproximadamente 2.700 viviendas arrendadas. Paralelamente, el sector inmobiliario muestra un incremento de compras sin hipoteca —alrededor del 50% en Cataluña—, **indicador del peso de la vivienda como activo de inversión** y de la creciente tensión sobre el acceso a un hogar.



(1) Tipo de compra-venta de vivienda, por financiamiento o sin crédito hipotecario, en Catalunya

(2) Número de compraventas de vivienda según transacción, en Sant Feliu de Llobregat



El estado del parque residencial refleja retos estructurales significativos: **cerca del 60% de las viviendas fueron construidas antes de 1980 y, por tanto, sin cumplir los estándares actuales de calidad constructiva, eficiencia energética o accesibilidad.** Se estima que unos 3.620 hogares en edificios de tres plantas o más carecen de ascensor, y alrededor de 10.700 viviendas en edificios de más de 45 años no han pasado la Inspección Técnica (ITE), lo que subraya la necesidad de impulsar procesos de rehabilitación y mejora integral del parque existente.







Proporcionar atención y apoyo a la ciudadanía en materia de vivienda

Atención a las situaciones de sobreesfuerzo en el pago de la vivienda

Atención a las situaciones de riesgo de pérdida y de pérdida efectiva de la vivienda



Incrementar el parque de vivienda asequible en el municipio

Ampliación del parque de vivienda asequible estable (HAE)

Ampliación del parque de vivienda asequible no estable (HANE)



Promover la rehabilitación y adecuación de las viviendas existentes

Impulso a la rehabilitación del parque de viviendas existente



Optimizar la gestión y la organización de las políticas de vivienda

Gestión del PMSH y sistematización de la información

Cumplimiento de la legalidad y uso adecuado de las viviendas

El Plan Local de Vivienda define la estrategia para afrontar la presión residencial y garantizar un acceso digno y sostenible a la vivienda en Sant Feliu.

El PLH (Pla Local d'Habitatge, Plan Local de Vivienda) define un plan de acción estructurado en cuatro grandes líneas:

1. Apoyo a la ciudadanía:

Mediante asesoramiento, tramitación y mediación en situaciones de vulnerabilidad residencial;

2. Incremento del parque de vivienda asequible:

A través de la cesión de suelo para vivienda protegida, modificaciones urbanísticas estratégicas, promoción pública y gestión de la bolsa de alquiler asequible;

3. Impulso a la rehabilitación:

Energética, funcional y accesible del parque construido, incluyendo el fomento de ITE, ayudas a comunidades y proyectos piloto;

4. Mejora de la gestión pública del área de vivienda:

Con la reorganización de la Oficina Local d'Habitatge, la creación del Registro de viviendas vacías, la gestión activa del Patrimonio Municipal de Suelo y la sistematización de la información mediante GIS.

Finalmente, el PLH incorpora herramientas de seguimiento y ac-

tualización continua, incluyendo la puesta en marcha del Registro de viviendas vacías (clave para activar políticas de movilización mediante fomento o sanción) y mecanismos de evaluación periódica.

Con todo ello, el plan constituye una estrategia integral para abordar las tensiones del mercado, mejorar el parque existente y garantizar el acceso a la vivienda en Sant Feliu de Llobregat desde una perspectiva social, sostenible y de largo alcance.



CONCLUSIONES

Sant Feliu impulsa una transformación urbana histórica que integra soterramiento, tranvía y nuevo ecodistrito para construir una ciudad más sostenible, cohesionada y accesible.

La transformación urbana de Sant Feliu de Llobregat **constituye una oportunidad histórica para redefinir el modelo de ciudad** y avanzar hacia un desarrollo más sostenible, cohesionado y funcional.

La combinación del soterramiento ferroviario, la prolongación del tranvía y la creación del nuevo ecodistrito configura un proyecto de alcance metropolitano que va más allá de la simple reordenación física de un espacio concreto, impactando de manera decisiva en la movilidad, la cohesión social y la calidad urbana del conjunto del municipio.



La Modificación Urbanística establece el marco urbanístico necesario para garantizar una ordenación coherente, equilibrada y alineada con los retos contemporáneos: **más vivienda asequible, más espacios verdes, mayor accesibilidad universal, una red de movilidad sostenible y una estructura urbana compacta y de proximidad.** Este instrumento urbanístico permitirá desplegar la nueva centralidad con criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia funcional y vitalidad económica.

Al mismo tiempo, el Plan Local de la Vivienda evidencia la necesidad

urgente de reforzar el parque residencial asequible, promover la rehabilitación del parque existente y garantizar que el acceso a la vivienda sea un pilar estratégico en la transformación del municipio. La coordinación entre planificación urbanística y políticas de vivienda será clave para asegurar un desarrollo inclusivo que responda a las necesidades de la ciudadanía.

En conjunto, Sant Feliu inicia una etapa decisiva en la que confluyen planificación, inversión pública y visión estratégica. El resultado es un proyecto de ciudad que no solo resuelve una reivindicación

histórica, sino que proyecta Sant Feliu hacia **un futuro más verde, más conectado, más equitativo y más próspero**, consolidándose como referente metropolitano en transformación urbana e innovación territorial.

ANEXO I: AGENDA 2030 Y ESTRATEGIA DE REGENERACION URBANA SOSTENIBLE

El Ayuntamiento de Sant Feliu de Llobregat ha concurrido con éxito a **la convocatoria de ayudas FEDER para Planes de Actuación Integrados de entidades locales, en el marco del Desarrollo Urbano Sostenible del período 2021-2027**. Gracias a esta iniciativa europea, el municipio ha obtenido 4,5 millones de euros para el proyecto “Centro: regeneración sostenible de ejes transversales y polos de actividad”, una actuación clave que acompaña y complementa la transformación derivada del soterramiento.

El proyecto tiene como objetivo reforzar la conexión entre ambos lados de la ciudad mediante la regeneración de corredores transversales y la activación de nodos estratégicos situados en el perímetro del futuro ecodistrito. Estas intervenciones buscan generar nuevos polos de actividad capaces de dinamizar la vida urbana, mejorar la cohesión social y consolidar una ciudad más conectada, accesible y equilibrada.

Se trata de una **intervención integral alineada con los principios de la Agenda 2030**, que pretende acelerar las inversiones municipales en los ámbitos más próximos al

nuevo corredor central, poniendo especial atención en los barrios con mayores vulnerabilidades socioeconómicas y urbanas.

El programa combina de manera coherente actuaciones de inclusión social, digitalización y dinamización económica, energía y medio ambiente, y patrimonio, turismo y cultura, configurando una estrategia urbana con impacto estructural. **Las actuaciones previstas incluyen:**

- Nodo Can Maginàs – La Salut: Renovación urbana y ambiental del espacio público para potenciar los usos sociales y mejorar la conexión con el barrio de La Salut.
- Eje Paseo Onze de Setembre – Calle Picasso: Transformación integral del corredor transversal que enlaza Can Nadal con La Salut, reforzando su función como eje ciudadano.
- Eje Comte Vilardaga – Calle de Dalt: Revitalización del itinerario que conecta Can Nadal con Can Calders, Roses-Castellbell y Mas Lluí, favoreciendo la movilidad activa y la cohesión interbarrios.
- Nodo Complejo Municipal de Piscinas – Sayrach: Modernización del equipamiento deportivo

y reactivación del espacio público de su entorno.

- Eje sur Pi i Margall: Impulso a la actividad económica y social mediante la regeneración del corredor transversal y la mejora de su conectividad urbana.
- Nodo Zona Centro: Transformación de la plaza de la Vila y su entorno para reactivar la actividad comercial y cívica mediante criterios de verde urbano, accesibilidad y sostenibilidad ambiental.

En conjunto, **estas intervenciones refuerzan la transformación estructural iniciada en Sant Feliu**, asegurando que el nuevo ecodistrito se integre de manera equilibrada con el resto de la ciudad y cumpla plenamente con los objetivos de la Agenda 2030 en materia de sostenibilidad, inclusión y desarrollo urbano resiliente.

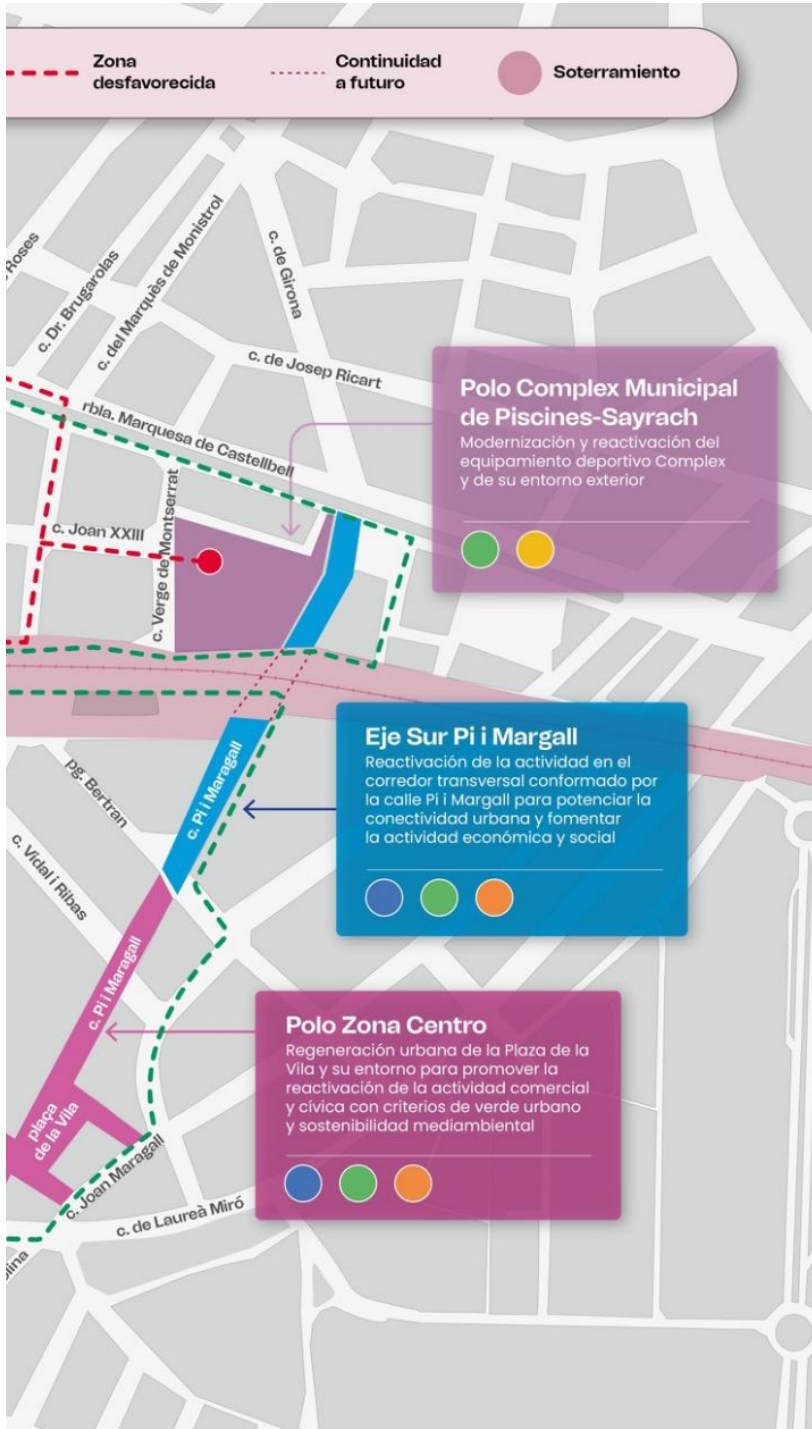


**Tipología
de proyecto 2:
Polos de cohesión
y sostenibilidad**

c. de Falguera

N-340

Molina



Acelerando la implementación de la Agenda Urbana y el Plan de Actuación de Mandato 2023-2027.

Sant Feliu fue uno de los municipios pioneros en definir y aprobar la Agenda Urbana, que tiene por objetivo conseguir una ciudad más inclusiva, segura, resiliente y sostenible antes del 2030. Junto con el Plan de Actuación de Mandato 2023-2027

La concesión de esta financiación permitirá acelerar su implementación y alcanzar los retos que la ciudad tiene de ante mano, especialmente la reurbanización de la zona liberada por el entierro de las vías del tren, futuro ecodistrito.

ANEXO II: DISTRITO INNOVACIÓN

El Ayuntamiento de Sant Feliu de Llobregat **impulsa diversas estrategias orientadas a la promoción de la ciudad, la dinamización económica y la proyección de un modelo urbano de futuro.**

En paralelo al desarrollo del nuevo Ecodistrito —que transformará por completo el ámbito liberado por el soterramiento ferroviario— la ciudad afronta retos adicionales vinculados a la modernización de sus espacios de actividad económica: la integración entre sectores productivos, el incremento de actividades innovadoras y de valor añadido, la colaboración con el ámbito académico y la actualización de las infraestructuras urbanas y logísticas.

Según la visión del Distrito de Innovación Empresarial, construida

a partir de metodologías avanzadas de ciencia de las ciudades y con horizonte 2040, los polígonos y áreas productivas de Sant Feliu podrían prácticamente duplicar su número actual de trabajadores, pasando de los 9.700 empleos actuales a alrededor de 18.000.

Esta transformación exigirá un parque residencial adecuado, capaz de atraer y retener talento, así como reforzar la habitabilidad y la calidad de vida del conjunto del municipio. En este sentido, **la evolución económica y el nuevo modelo de ciudad avanzan de forma conjunta hacia el concepto de “ciudad de 15 minutos”**, garantizando que quienes trabajen en el futuro distrito dispongan cerca de vivienda, equipamientos, servicios y un entorno urbano saludable.

Este proceso de transformación económica se fundamenta en un conjunto sólido de instrumentos estratégicos municipales —Agenda 2030, Agenda Urbana de Sant Feliu, Agenda Digital, Plan de Actuación Municipal 2023-2027 y Plan Local de Vivienda— que convergen en una estrategia única orientada al desarrollo sostenible, innovador y competitivo de la ciudad.

La toma de decisiones basada en evidencias ha sido clave: **en colaboración con Aretian Urban Analytics and Design**, liderada por el investigador Ramon Gras, se han identificado flujos de talento, clústeres industriales y necesidades de infraestructura que han permitido definir con precisión la visión del futuro Distrito de Innovación Empresarial.





De este análisis se desprenden retos estructurales que deben abordarse para consolidar un ecosistema competitivo: el incremento de actividades de alto valor añadido (actualmente solo un 12% de la ocupación municipal), la modernización de infraestructuras urbanas fragmentadas por décadas de crecimiento desordenado, el fortalecimiento de las sinergias

entre industria y conocimiento, y la necesidad de aumentar la inversión en innovación para elevar la creación de valor económico. Para responder a estos desafíos, **Sant Feliu ha desarrollado una estrategia integral para transformar más de 75 hectáreas de suelo industrial y mixto**, incluyendo ámbitos como El Pla, Les Grasses, Matacàs y el sector estratégico

del Torrent del Duc.

El estudio identifica tres sectores económicos prioritarios sobre los que Sant Feliu puede construir un liderazgo internacional:

(1) la industria farmacéutica, aprovechando la presencia de empresas de referencia como Almirall y su conexión con el corredor metropolitano de la salud;



(2) la manufactura avanzada, reforzando los sectores de metal, electrónica y moda para generar industria de mayor valor;

(3) el software y el diseño digital, impulsando sinergias con agentes como el FC Barcelona y la industria audiovisual, favoreciendo la atracción de startups y empresas tecnológicas.

Los resultados esperados muestran el enorme potencial transformador del distrito: alcanzar hasta 16.000 empleos en 2040, con más de un 35% de ocupación en sectores intensivos en innovación; duplicar el PIB local hasta los 2.250 millones de euros; crear nuevos polos de investigación, transferencia tecnológica e incubación empresarial; y consolidar un entorno

urbano sostenible, conectado y de alta calidad que sirva de referencia metropolitana. Esta apuesta estratégica permitirá dotar a Sant Feliu de una posición competitiva dentro de la economía del conocimiento, integrando innovación, talento y territorio en un proyecto de ciudad de futuro.













Ajuntament de
Sant Feliu
de Llobregat

*Som*CAPITAL



Ajuntament de
Sant Feliu
de Llobregat

*Son*CAPITAL