

GARRIGUES

batlleiroig

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
METROPOLITÀ A L'ILLA ENTORN DE L'ESTACIÓ DE RODALIES DE
SANT JOAN DESPÍ**

DOCUMENT D'INFORMACIÓ PÚBLICA

1. INTRODUCCIÓ

El polígon industrial de la Fontsanta va ser durant anys un important motor econòmic de Sant Joan Despí. No obstant això, el canvi de model econòmic i la rigidesa del marc normatiu a què està subjecta aquesta àrea han provocat un progressiu deteriorament del referit polígon, agreujat per la seva posició a l'esquena de la línia de ferrocarril.

El planejament territorial tipifica aquest àmbit com a àrea especialitzada a transformar que pot assolir un paper de centre urbà al servei d'un àmbit territorial més gran. Per tal d'assolir aquest objectiu, l'estratègia d'actualització dels usos ha d'anar acompanyada d'actuacions urbanístiques que permetin reforçar la centralitat metropolitana i urbana del polígon, minimitzar la barrera urbana que suposa el ferrocarril i aprofitar els beneficis que pot aportar la presència de l'estació.

En aquest context, l'illa de l'entorn Estació Rodalies, delimitada pel carrer de Narcís Monturiol, l'avinguda de la Generalitat, el carrer de Marie Curie, l'avinguda de Barcelona i la línia de ferrocarril, col·locada estratègicament en el punt de màxima visibilitat i accessibilitat d'aquest sector, ha d'assumir el paper central que li és propi i actuar com a motor d'aquesta transformació.

Així, es proposa una Modificació Puntual del Pla General Metropolità (en endavant "MPGM") amb l'objectiu de reordenar l'illa ubicada al polígon Fontsanta ("illa entorn de l'Estació de Rodalies") i la seva transformació en un nou pol d'atracció vinculat a l'esmentada estació.

El present document exposa els criteris d'aquesta proposta de transformació per tal d'obrir un debat on hi pugui participar la ciutadania. Aquets procés participatiu, que permetrà donar forma al document de planejament definitiu, s'articularà a través de:

- Del web municipal: A l'apartat de Participació pública en projectes normatius des d'on es pot fer el tràmit d'enviar propostes.
- Presencialment, a l'Oficina d'Atenció Ciutadana. Camí del Mig, 9 - Telèfon: 93 480 60 00 - participa@sidespi.net

2. ÀMBIT DE PLANEJAMENT I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Àmbit de planejament

L'àmbit de la proposta de MPGM té una superfície de 60.717 m². Aquest inclou també els trams de vial adjacents dels carrers de Narcís Monturiol i de Marie Curie. Quedaria exclosa de l'àmbit de planejament pràcticament tota la parcel·la de l'extrem inferior de l'illa (carrer de Marie Curie 1), per tal que la benziner existent pugui mantenir la seva activitat.



Àmbit de la proposta de MPGM

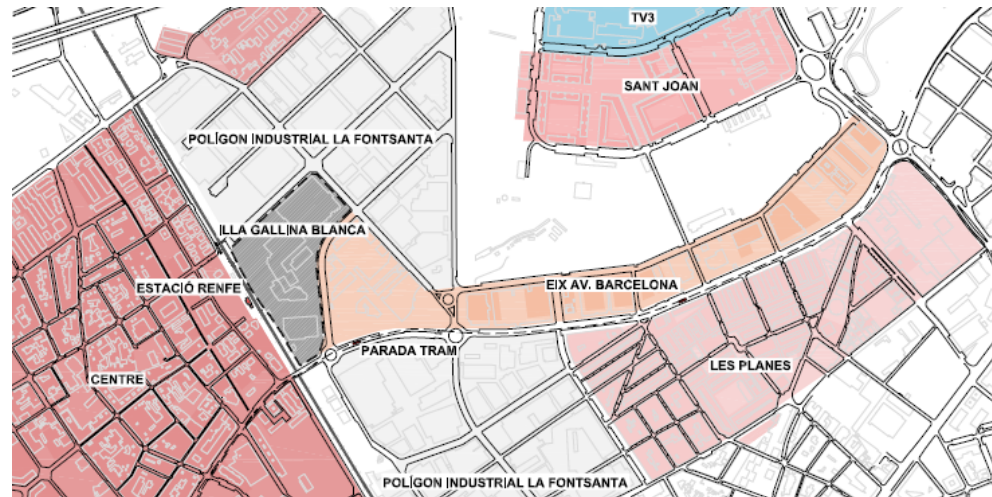
2.2. Objecte de la Modificació

La MPGM té per objecte la transformació de l'esmentada illa, introduint-ne nous usos terciaris i d'habitatge.

En aquest sentit, es pretén possibilitar la transformació de l'estació per tal d'adaptar-la a les necessitats del transport metropolità i connectar-la amb tots els barris de Sant Joan Despí. Així també, es pretén configurar un nou espai públic equipat que connecti el passeig de Canalies amb l'eix de l'avinguda de Barcelona, convertint l'estació en un punt neuràlgic que generi un nou pol d'activitat d'usos mixtes que barregi les oficines, l'activitat econòmica, el comerç i l'habitatge. En aquest context, es pretén augmentar l'oferta d'habitatge protegit, atenent a les polítiques municipals en matèria d'habitatge.

3. SITUACIÓ I ESTAT ACTUAL

La peça està situada en un lloc clau del municipi, en la cruïlla entre els barris del Centre, Sant Joan, les Planes i el polígon de la Font Santa, pròxim a diversos equipaments públics i, el que és més important, al costat de l'estació de ferrocarril i del tramvia. Això la converteix en un espai d'oportunitat que, amb la transformació adequada, es pot convertir en un nou centre d'activitat de Sant Joan Despí.

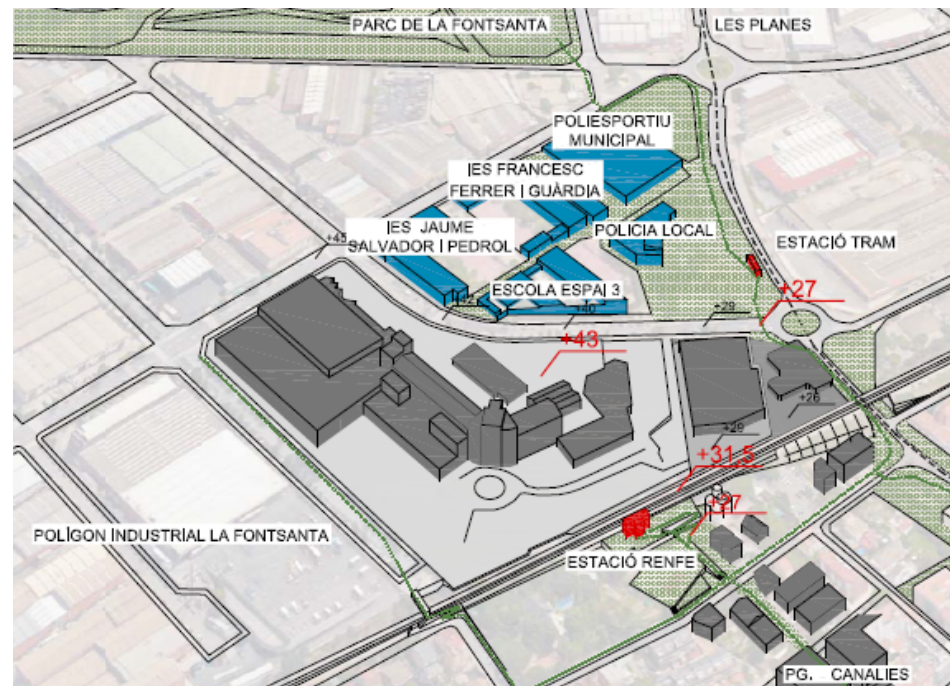


Situació de l'àmbit

3.1. Estat actual de l'àmbit

Actualment l'illa està conformada per tres parcel·les amb activitat terciària (una d'elles, corresponen a l'actual benzineria, només de manera parcial), amb un sostre edificat total de 39.742 m² segons cadastre.

Aquestes tres parcel·les corresponen també, físicament, a tres plataformes situades a les cotes 43m, 29m i 26m. Com a referència, la rotonda de l'avinguda de Barcelona i la Plaça de l'Estació es situen a la cota 27m i la plataforma del ferrocarril a una mitja de 31,50m. És possible, per tant, una nova connexió per sota de la via.



Preexistències dins i a l'entorn de l'àmbit de la proposta

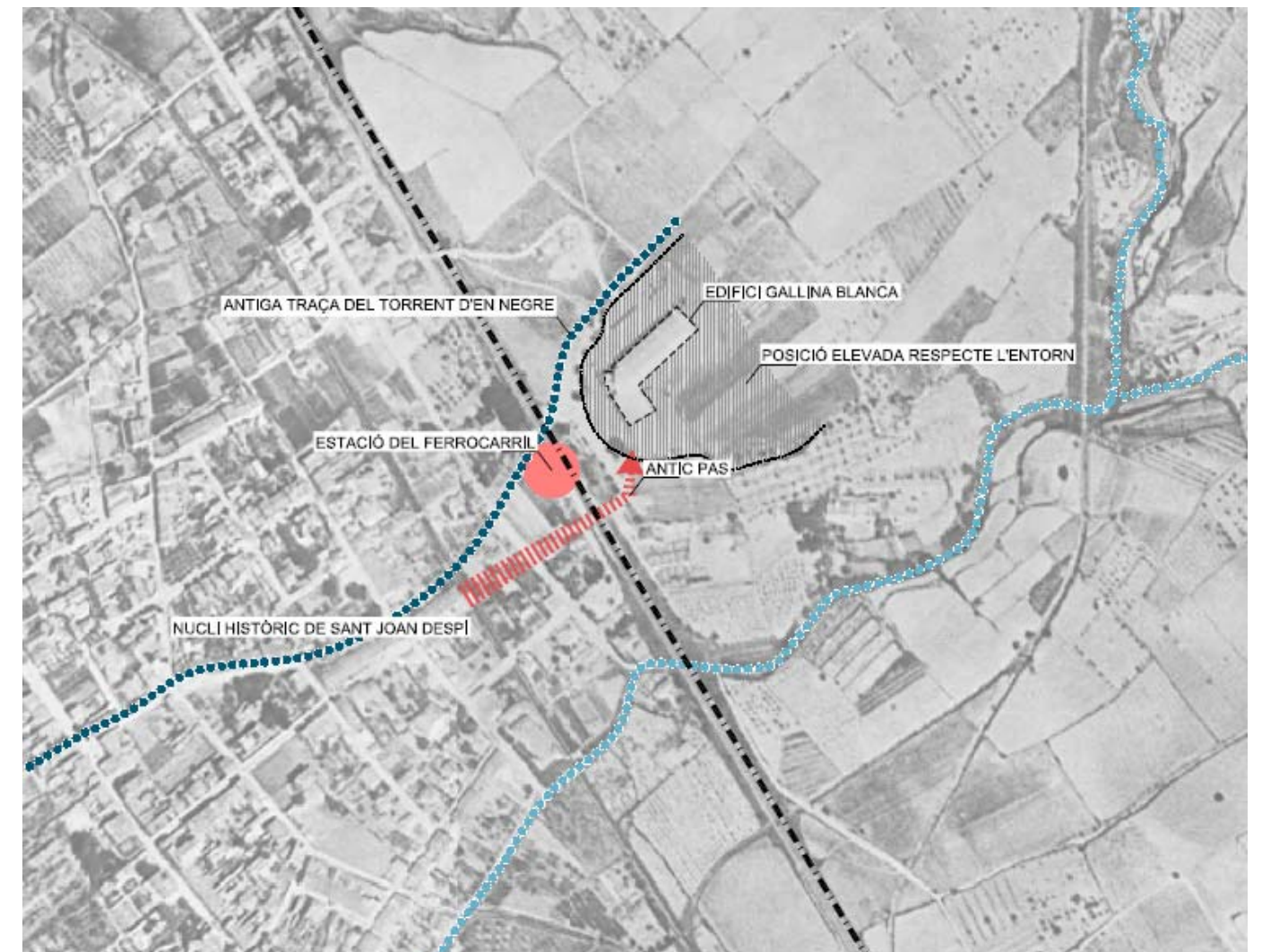
4. DIAGNOSI

4.1. Evolució històrica

El traçat del ferrocarril entre Barcelona i Molins de Rei data de 1854. En el moment del seu disseny, la línia passava pels afores del nucli urbà de Sant Joan Despí, que en aquella època es desenvolupava al voltant del carrer Major. L'espai entre l'estació i el centre del poble va ser el primer àmbit d'expansió fins a les primeres dècades del segle XIX.

Malgrat els plans per a l'expansió urbana més enllà de la via del ferrocarril, la barrera que aquesta suposava va aturar aquests projectes i va empènyer els creixements en altres direccions. Finalment, el Pla Comarcal de 1953 va assignar als terrenys de la Font Santa l'ús industrial. En aquest marc, Gallina Blanca va ser la primera empresa a instal·lar-se en el polígon, i per això va triar l'emplaçament més privilegiat:

- En una posició elevada respecte a l'entorn.
- Pròxima al centre de Sant Joan Despí.
- Al costat de l'estació del ferrocarril.
- Al costat de l'antic pas sota la via del torrent d'en Negre.



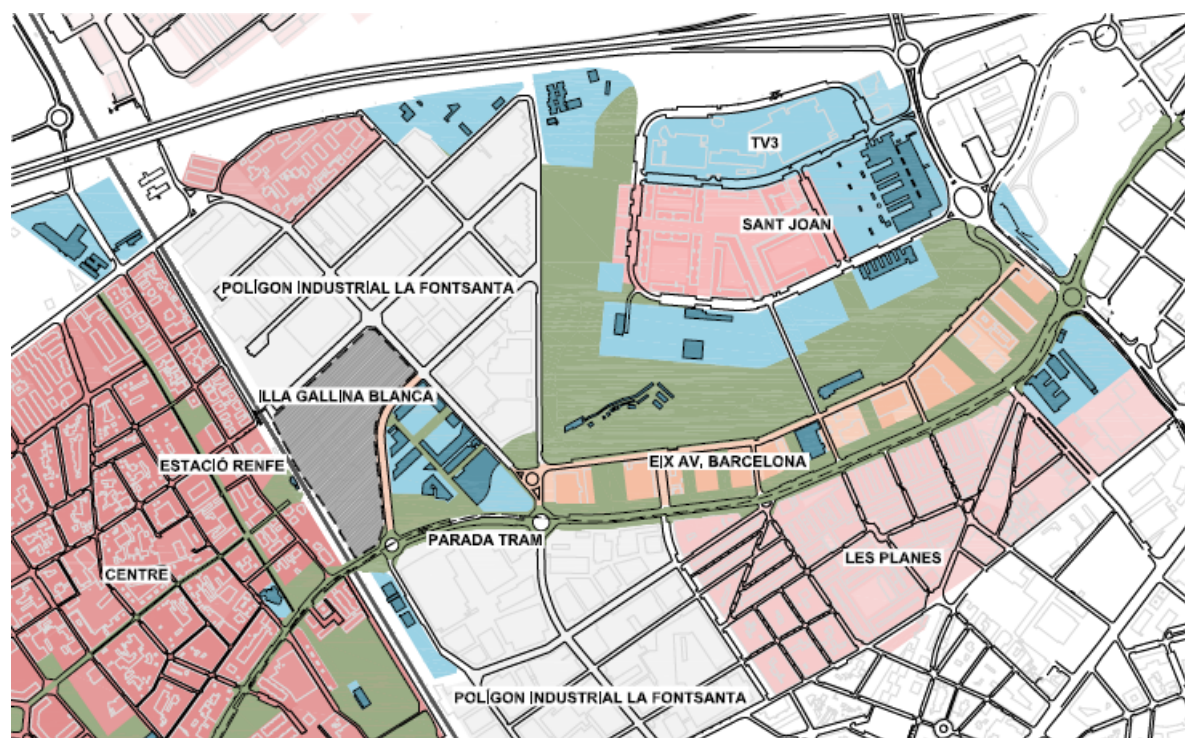
Situació de l'àmbit respecte la trama urbana de Sant Joan Despí a mitjans del s.xx

Mentrestant, entre els anys 1960 i 1990, van anar creixent els barris de les Planes, el Pla del Vent-Torreblanca i Sant Joan (on s'ubica TV3), de manera completament deslligada del barri del Centre. Només en els últims anys, amb la transformació

de l'avinguda de Barcelona en eix cívic gràcies a la implantació d'habitatge, terciari i equipaments, s'ha començat a generar aquesta connexió tan necessària entre el centre de Sant Joan Despí i els seus barris.

Aquesta connexió, però, continua confiant exclusivament en el pont sota el ferrocarril de l'avinguda de Barcelona, que deixa en una posició marginal l'estació de rodalies.

Durant anys el polígon de la Fontsanta, encapçalat per la fàbrica de Gallina Blanca, va ser un important motor econòmic, però la consolidació de la línia de ferrocarril i el polígon de la Fontsanta, d'esquenes al tren, han relegat aquesta peça a un segon pla. D'aquesta manera, l'absència de connexió directa amb l'estació i el centre de Sant Joan Despí li donen una aparença de posició residual.



Situació de l'àmbit dins de l'actual trama urbana de Sant Joan Despí

4.2. Les potencialitats de connexió

Malgrat tot, el lloc continua tenint les virtuts que tenia en el moment de la implantació de Gallina Blanca, reforçades pel creixement del municipi i de la metròpoli, i una MPGM seria l'eina adient per potenciar-les.

Així, el ferrocarril, que actualment separa el centre de les àrees de llevant del municipi, en el futur ha de servir de nexa d'unió entre ambdues parts, repensant l'estació com a punt central de Sant Joan Despí. Addicionalment, el polígon Fontsanta, que a causa dels canvis en la dinàmica econòmica actualment no aprofita la seva potencialitat i genera un cert buit urbà, en el futur ha de ser un important pol d'activitat gràcies a la connexió adequada i a la barreja d'usos.

Un dels objectius de l'Ajuntament ha estat relligar el centre i els barris de les Planes i Sant Joan mitjançant l'eix de l'avinguda de Barcelona i el parc de la Fontsanta. Aquest eix s'ha reforçat amb la creació d'una nova franja residencial i d'activitat econòmica entre el parc i l'avinguda de Barcelona. En aquest sentit, la connexió també es reforça amb la peça d'equipaments situada al costat de l'illa de l'entorn Estació Rodalies, on hi ha tres centres educatius, el poliesportiu municipal i la seu de la Policia Local.

L'illa de l'entorn Estació Rodalies és la peça que podria cosir l'estructura de la ciutat, que a més pot crear un nou pol de centralitat a la intersecció entre barris.

4.3. L'estació: una oportunitat

Una tendència general a Europa i a tot el món és la transformació de les estacions de transport públic d'infraestructura fixa en centres d'activitat de les ciutats, al voltant de les quals es propugna la densificació amb creixements urbanístics mixtos, que permeten:

- Minimitzar els desplaçaments motoritzats.
- Concentrar les activitats en punts estratègics de les ciutats.
- Aprofitar al màxim la infraestructura del transport públic que dona ràpida accessibilitat a la resta de la metròpoli.

En el cas de la proposta de MPGM, l'existència de la línia de Rodalies i del tramvia i la futura arribada prevista de la línia 3 del metro fan pensar que la creació d'una estació intermodal és una gran oportunitat.

De la mateixa manera que fa 60 anys la implantació de la fàbrica de Gallina Blanca va ser l'inici del desenvolupament de l'àrea industrial de la Fontsanta, en l'actualitat la transformació del polígon ha de passar també per la reordenació de l'illa de l'entorn Estació Rodalies i la seva transformació en un nou pol d'atracció lligat a l'estació de Rodalies, que faci de nus d'unió entre els diferents barris que componen la ciutat de Sant Joan Despí.

Aquesta transformació ha d'afectar al conjunt de l'illa de l'entorn Estació Rodalies i la pròpia estació, amb la connexió de les dues bandes del ferrocarril, la possible implantació de serveis annexos a l'estació i l'establiment d'una connexió directa amb l'avinguda de Barcelona i el carrer de Marie Curie, i per tant amb el tramvia i amb les línies d'autobusos que passen per aquesta avinguda.

5. NOUS USOS PER DINAMITZAR EL SECTOR

La present proposta de MPGM aposta per la dinamització del sector a través, entre d'altres, de la introducció de nous usos i activitats com oficines, industrial compatible, comercial i habitatge. En el cas d'aquest darrer, un 40% es destinaria a habitatges de protecció oficial.

6. DESCRIPCIÓ DELS OBJECTIUS CONCRETS DE LA PROPOSTA

La present proposta té per objecte, amb caràcter general, la reordenació de l'illa de l'entorn Estació Rodalies, per tal de transformar-la en un pol de centralitat vinculat a l'estació de Rodalies, que cusi l'estructura urbana de la ciutat relligant el centre i els barris de les Planes i Sant Joan mitjançant l'eix de l'avinguda de Barcelona i el parc de la Fontsanta.

A continuació es descriuen els objectius concrets de la modificació que es planteja, fonamentats en una visió a escala tant local com territorial per tal de desenvolupar un pol potent d'activitat econòmica i l'aparició de nous usos residencials i comercials, on l'estació de ferrocarril esdevindrà un eix de centralitat major del que és ara amb l'impuls de la seva renovació i conceptualització com a centre tractor i a la vegada difusor.

6.1. Una nova estació que desenvolupi el potencial d'intermodalitat de l'àmbit

Aquesta proposta pretén possibilitar la transformació d'una **nova estació** per adaptar-la a les necessitats del transport metropolità i connectar-la amb tots els barris del municipi, desenvolupant el gran potencial d'intermodalitat de l'àmbit.



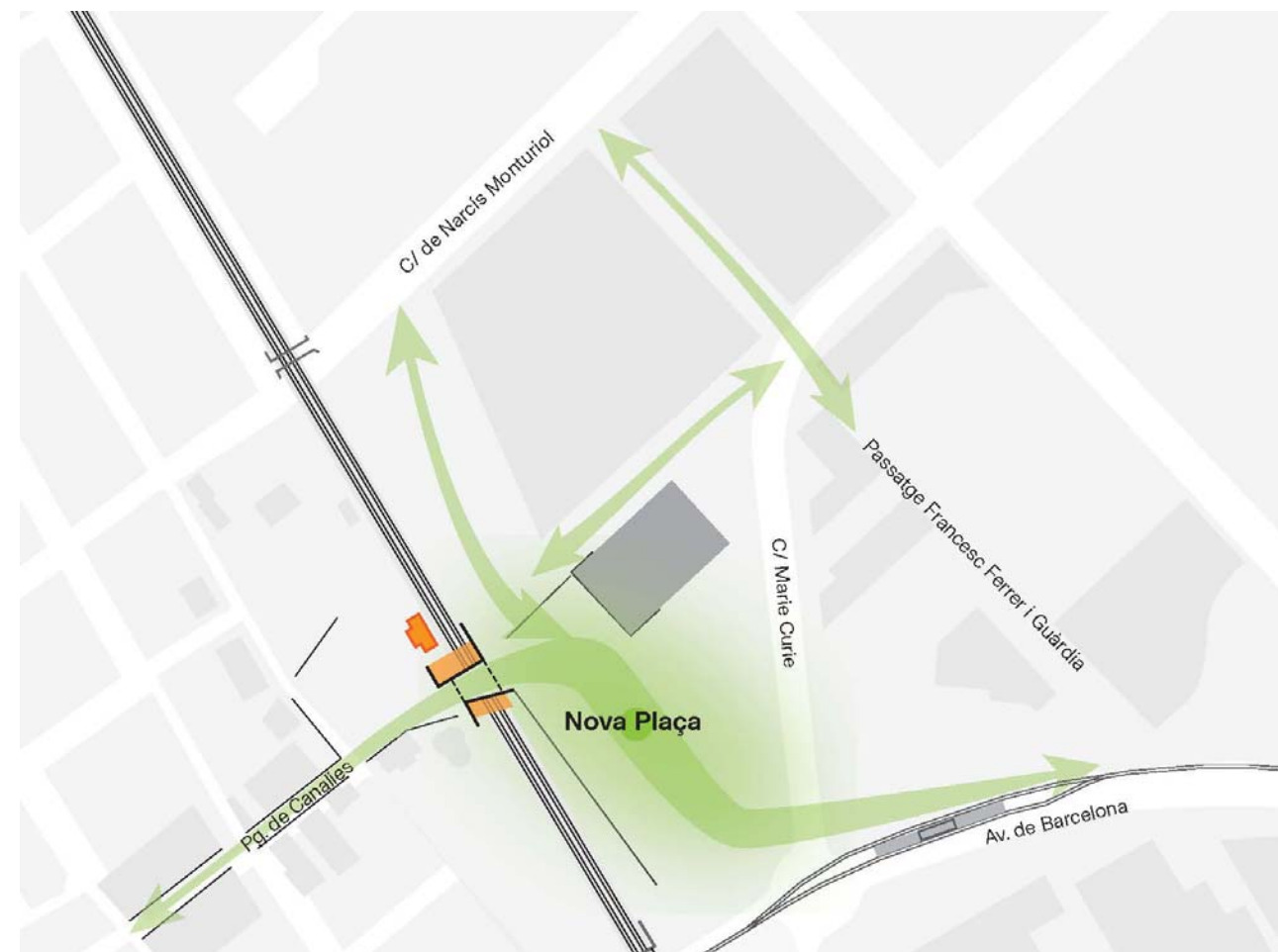
Nova connexió entre els àmbits a banda i banda de les vies de ferrocarril

La proposta es basa en la creació d'una connexió a la cota +27, a peu pla de l'actual plaça de l'estació, per sota de les vies del tren, amb el carrer de Marie Curie i la rotonda de l'avinguda de Barcelona. Aquesta connexió ha de permetre la transformació de l'estació sense modificar el traçat de les vies.

Mitjançant aquest reconfiguració es facilitarà també una millor integració de la futura estació del perllongament de la Línia 3 de metro, que d'acord amb les previsions actuals es situarà dintre de l'àmbit (adjacent al carrer de Narcís Monturiol).

6.2. Un nou espai públic

L'apertura del nou pas sota les vies obrirà també al possibilitat de configurar un nou **espai públic equipat** que perllongui el passeig de Canaletes fins l'eix de l'avinguda de Barcelona, amb l'estació com a punt neuràlgic. La nova plaça, que funcionaria com a un nou espai d'accés a la estació, es situaria a la cota +27, donant sentit al nou pas sota les vies del ferrocarril, unint l'avinguda de Barcelona amb el carrer de Narcís Monturiol de forma paral·lela a la línia de ferrocarril.



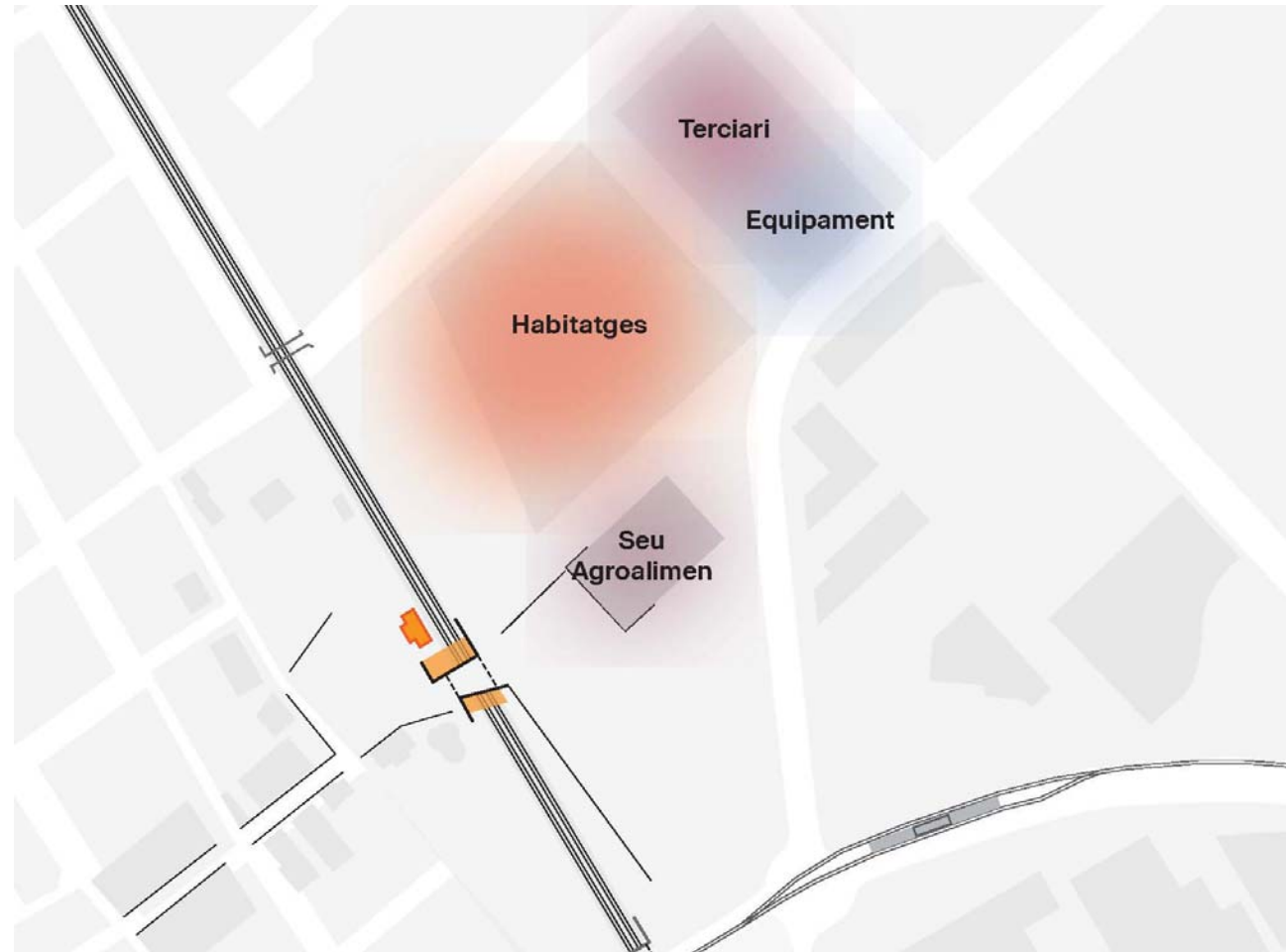
Esquema de la disposició del nous espais públics proposats

Aquest nou espai haurà d'assumir la seva centralitat amb una mida generosa i una densitat d'activitat adequada, allotjant els nous usos terciaris que es proposen: oficines i comercials.

A banda d'això, la transformació preveurà també espais lliures complementaris que connectin amb el carrer de Narcís Monturiol, acompanyin l'eix del carrer de Marie Curie i donin continuïtat a les connexions de vianants de l'àmbit d'equipaments veí. Aquests completaran la nova xarxa d'itineraris cap als barris de llevant, fent permeable l'illa de l'entorn Estació Rodalies.

6.3. Un nou pol d'activitat

Com ja s'ha explicat, la proposta cerca generar un nou **pol d'activitat** d'usos mixtes que barregi les oficines, l'activitat econòmica, el comerç i l'habitatge, amb la seu de la empresa Agrolimen com a locomotora.



Proposta d'usos dins del nou àmbit

7. AVANTATGES I REPTES DEL DESENVOLUPAMENT DE LA PROPOSTA DE MPGM

Aquesta proposta de modificació del planejament aposta per la reconversió de l'àmbit objecte d'estudi en una peça de caràcter més urbà, que potencii la connexió entre dos parts del municipi físicament properes però històricament separades per les infraestructures, creant també una nova centralitat lligada al gran potencial d'intermodalitat de l'àmbit. La proposta presenta un nou escenari que desenvolupa aquest potencial, actualment desaprofitat:

- S'actualitza el paper de la Estació de Rodalies i es crea una nova connexió entre el centre urbà de Sant Joan Despí i el pol d'equipaments, primer, i les zones urbanes situades a l'altra banda de les vies del tren, a través d'un nou pas sota aquestes, a la cota del carrer.
- S'amplien els usos per tal de permetre el residencial i terciari (amb una ordenació que possibiliti la implantació de la seu corporativa d'Agroalimen), activitats que potenciaran una nova centralitat en aquest punt, reforçada per la seva excel·lent connexió al transport públic metropolità (Rodalies, busos, Tramvia i, en el futur, Metro)
- Es cedeixen al municipi sòls per a un nou equipament i espais públics. En aquest sentit, cal remarcar l'impacte positiu que tindrà en l'àmbit la creació d'una gran plaça pública, en continuïtat amb el pas sota les vies, i el tractament dels talussos de les vies del tren, que permetrà una millor integració urbana d'aquesta infraestructura.
- S'amplia la oferta d'habitatge públic del municipi.

Es fa palès, per tant, que la present proposta de modificació de planejament general presenta una millora de la situació actual de l'àmbit. D'una banda, afrontant diversos reptes urbans del municipi, com la millora de la permeabilitat entre el centre urbà i els creixements en torn al parc de la Font Santa, i d'altra banda aprofitant la seva situació privilegiada respecte a les infraestructures de transport per crear un nou focus de centralitat urbana.

Barcelona, febrer de 2022

Enric Batlle

Joan Roig

Abel Porcar

Lluís Cases

Batlle i Roig Arquitectura S.L.P.

Garrigues

Els espais a tocar dels nous àmbits de centralitat han d'acollir els usos sobre els quals es recolzarà la transformació de l'àmbit. Es proposa establir els usos d'acord amb les següents premisses:

- La implantació de la nova seu d'Agroalimen, com activitat representativa de l'àmbit.
- El manteniment d'un sostre per a activitat econòmica equivalent a l'actualment existent, però amb una configuració adequada per a la seva execució efectiva i uns usos diversos: industrials compatibles, oficines, comercials.
- La introducció d'usos d'habitatge, en règim de lliure i de protecció, que generin una barreja suficient amb els terciaris.

Es proposa una ordenació física de l'edificació en tres àmbits edificats diferenciats:

- Un edifici aïllat a l'àmbit est de la nova plaça situat a la cota aproximada +35 i amb façana al carrer de Marie Curie. Aquest es destinaria a usos terciaris i es proposa com a nova seu del grup Agroalimen. Aquest podria allotjar també un sòcol comercial a la cota a de la plaça per tal de dinamitzar-ne l'espai.
- Un àmbit residencial situat al llarg del carrer de Narcís Monturiol, adaptat a la topografia d'aquest. La configuració de les edificacions residencials tindrà en compte factors com la permeabilitat urbana i la creació d'espais lliures d'ús comunitari.
- Un àmbit d'activitat terciària (previsiblement oficines) per tal d'acompanyar la transició dels sectors amb la resta del polígon. Aquest àmbit inclouria també una part de sòl destinat a equipaments.