



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA
CREACIÓ DEL SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL AL CARRER DE
TORREBLANCA 7**

SANT JOAN DESPÍ

MAIG 2018

- I. MEMÒRIA**
- II. ANNEXOS**
- III. NORMATIVA**
- IV. PLÀNOLS**



I. ÍNDEX DE LA MEMÒRIA.

1. INTRODUCCIÓ

- 1.1 Contingut del planejament
- 1.2 Iniciativa
- 1.3 Objectiu del planejament
- 1.4 Justificació del Pla
- 1.5 Justificació de les reserves d'equipaments al municipi

2. ÀMBIT DEL PLA

- 2.1 Situació de l'àmbit
- 2.2 Superfície de l'àmbit

3. ESTAT ACTUAL

- 3.1 Descripció dels sòls
- 3.2 Estructura de la propietat

4. SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL

- 4.1 Antecedents urbanístics
- 4.2 Planejament vigent
- 4.3 Planejament territorial

5. PROPOSTA DE PLANEJAMENT

- 5.1 Necessitat d'habitatge dotacional
- 5.2 Definició d'habitatge dotacional
- 5.3 Descripció de la proposta

6. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES

7. PARTICIPACIÓ CIUTADANA

8. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

9. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA



I. MEMÒRIA.

1. INTRODUCCIÓ

1.1. Contingut del planejament

El contingut del present document és la “MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA CREACIÓ DEL SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL AL CARRER DE TORREBLANCA 7”.

1.2. Iniciativa

La redacció i formulació ha estat promoguda per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, d'acord amb allò que estableix l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012.

Art.96 La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents (...).

1.3. Objectiu del planejament

L'objectiu de la present Modificació de pla general és la creació d'habitatge dotacional, clau 10 HP –G/J, a la finca propietat municipal de l'avinguda de Torreblanca i regular l'ordenació dels sòls compresos dins del seu àmbit de planejament.

1.4. Justificació del Pla

La conveniència del Pla es justifica en la “MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA CREACIÓ DEL SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC A LA AVINGUDA DE LA GENERALITAT, s/n, DE TORREBLANCA; D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I DOTACIONALS DE NOVA CREACIÓ DE CARÀCTER LOCAL, CLAU 7b, A CLAU 10 HP-G/J, SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL, AL TERME MUNICIPAL DE SANT JOAN DESPÍ”.

Aquesta MPG fou aprovada definitivament el 16/11/2010 i publicada 10/12/2010 al DOGC 5772. Disposa de la referència 2009/039211 al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

En la definició d'habitatge dotacional que la Modificació de pla general esmentada realitza, condiona a l'aprovació d'una Modificació de pla general per a qualsevol nova qualificació d'habitatge dotacional, clau 10HP-G/J:



(...) La seva qualificació de nou s'haurà de realitzar mitjançant una modificació de pla general i en cas de que els sòls qualificats provenguin de sistemes d'equipaments, caldrà justificar que no superen el 5% de la reserva global del municipi.

1.5. Justificació de les reserves d'equipaments al municipi

Existeix la necessitat de portar a terme actuacions públiques d'habitatge dirigides a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o les sense llar.

Amb aquesta finalitat, es qualifica l'àmbit amb la clau 10 HP –G/J per tal de poder-hi construir habitatges dotacionals públics a l'empara del que s'estableix a l'article 58.1.g) del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

58.1.g) Poden definir el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics que estableix l'article 34.3 i preveure reserves d'aquest tipus en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

- Compliment del percentatge màxim de superfície d'equipaments destinada a habitatge dotacional

La superfície actual de clau 10HP-G/J és de 9.862'13 m². Mitjançant l'operació de la present MPG, la superfície resultant d'aquesta qualificació seria de 14.198'13m², ja que el sòl proposat a aquesta destinació és de 4.336m².

Considerant la totalitat dels sòls qualificats d'equipament local del municipi de Sant Joan Despí, després d'haver reduït la part corresponent d'equipament que es transformaria en habitatge dotacional, sumen 35'16Ha.

La relació proporcional entre aquests equipaments i l'habitatge dotacional, després de la present MPG, representa el 4'04%. Es constata, per tant, que la superfície d'habitatge dotacional és inferior al 5% màxim permès.

- Compliment de les necessitats d'equipament al barri

En relació als equipaments del barri de Torreblanca - Pla del Vent, quedaran pendents de desenvolupar un total de 22.853,74 m², que representen el 91'56% dels sòls qualificats d'equipament al barri.



Considerant que la superfície del barri és de 52'25Ha, el rati d'equipaments vigents, introduint la reducció de la present MPG, resulta de 477'72m²/Ha.

- Compliment de les necessitats d'equipament docent

En relació a l'equipament docent a l'àmbit de Torreblanca quedarà pendent de desenvolupar un total de 3.754m². Aquesta superfície de sòl és suficient per a poder allotjar els següents tipus d'equipaments docents:

- Centre d'educació infantil i primària (CEIP) de 1 UT
 - Nombre d'alumnes: 25
 - Superfície del solar: 600-1.000m²
 - Superfície construïda: 222m²
- Centre d'educació infantil i primària (CEIP) de 4 UT
 - Nombre d'alumnes: 100
 - Superfície del solar: 2.500m²
 - Superfície construïda: 565m²

Aquests estàndards s'han extret del document: "Criteris per a la construcció de nous edificis per a centres docents públics", publicat pel Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya.

- Compliment en cas de necessitat d'equipament docent major

En cas de ser necessària la construcció d'un equipament amb major servei, la proposta presentada permet la possibilitat de considerar conjuntament aquests sòls amb els qualificats d'equipament, vigents al municipi de Sant Just Desvern.

D'aquesta manera, resultaria una superfície de 10.282'63m², aptes per a allotjar qualsevol tipus de centre docent, fins a IES 5/3 (Institut d'Educació secundària de 5 línies d'ESO i 3 línies de batxillerat). Aquesta opció permetria donar servei a 810 alumnes dels municipis de Sant Joan Despí i Sant Just Desvern.

2. ÀMBIT DEL PLA

2.1 Situació de l'àmbit

El present pla intervé exclusivament en l'àmbit, que es troba delimitat gràficament al plànol "i02. Àmbit de planejament".

2.2 Superfície de l'àmbit

La superfície total, amidada sobre topografia de l'Àrea Metropolitana corresponent al vol de 2013, és de 8.090m².



3. ESTAT ACTUAL

3.1 Estat actual

Es troba actualment sense edificacions consolidades i amb pistes esportives, que ocupen aproximadament un 40% de l'àmbit. La resta és una esplanada sense ús i existeixen alguns arbres al seu perímetre.

El terreny disposa d'accés rodat pel C/Torreblanca. Per aquest carrer hi circula les línies 63, L46, N12 d'autobús.

A nivell d'infraestructures, compta amb tots els serveis urbanístics bàsics definits per l'article 27 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012.

3.2 Estructura de la propietat

El present planejament actua sobre un àmbit concret de la finca descrita a continuació:

- **Dades cadastrals**

S'adjunta a l'Annex, la fitxa cadastral. Els terrenys inclosos en l'àmbit de planejament es troben en la següent situació cadastral:

- Ubicació: C/Torreblanca 7
- Referència cadastral: 1415801DF2811C0001FW
- Superfície de parcel·la: 14.078m²
- Superfície construïda: 883m²
- Propietat: municipal

- **Dades registrals:**

L'Incasòl signà amb l'Ajuntament de Sant Joan Despí la cessió dels sòls en data 2 de març de 2017, amb diligència de fer constar la seva efectivitat des de l'Acta de cessió de 22 de juliol de 1993.

S'adjunta a l'Annex, còpia de l'Acta de cessió de 2017, amb el respectiu annex de 1993. Els terrenys inclosos en l'àmbit de planejament es troben en la següent situació registral:

- Registre de la Propietat (Finca 28.996, Tom 2.498, Llibre 526, Foli 100)
- CRU: 08159000249963
- Descripció registral de la finca:

"Porció de terreny edificable en el terme municipal de Sant Joan Despí, de figura irregular, que comprèn un equipament escolar dins l'àmbit de la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca de 6.410 m² de superfície. Afronta: al nord,



nord-oest i oest, amb terme municipal de Sant Just Desvern; al sud, sud-est i est amb vial "B" del polígon.

4. SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL

4.1 Antecedents urbanístics

- **Pla General Metropolità (1976/000477)**

Data d'aprovació definitiva: 14/07/1976

Data de publicació: 19/07/1976



Es classificaren els sòls d'urbanitzable programat i es qualificaren de 19 (Zona de desenvolupament urbà intensitat I).

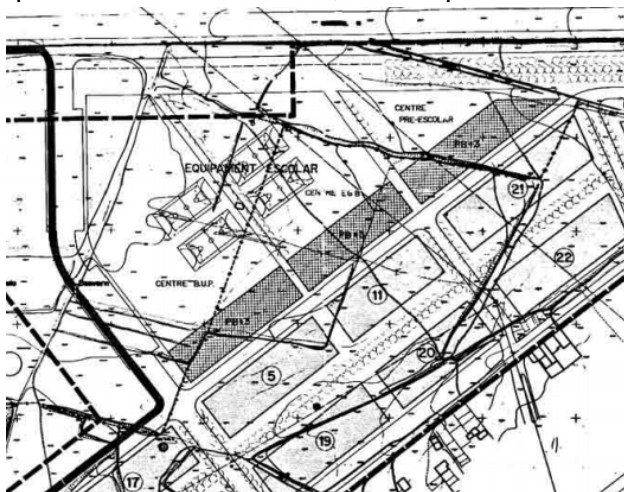
Plànol d'ordenació VIII-46, sèrie b2 (amb incorporació de recursos).

- **Pla Parcial de Torreblanca (1981/000605)**

Data d'aprovació definitiva: 12/03/1981

Data de publicació: 02/02/1983

L'apartat 9 són ordenances, de les quals són referides a l'àmbit:



Plànol Proposta d'ordenació

9.3 Els gàlils gràfics seran els contenidors de les edificacions i els seus vols.

9.4. Es determina unitat compositiva en el tractament de façana i alçada reguladora. També es proposa una reserva de dotacions a les plantes baixes de les edificacions.

9.6. Estableix les condicions d'edificabilitat per als equipaments: B+3 i inscrit dins dels gàlils gràfics.

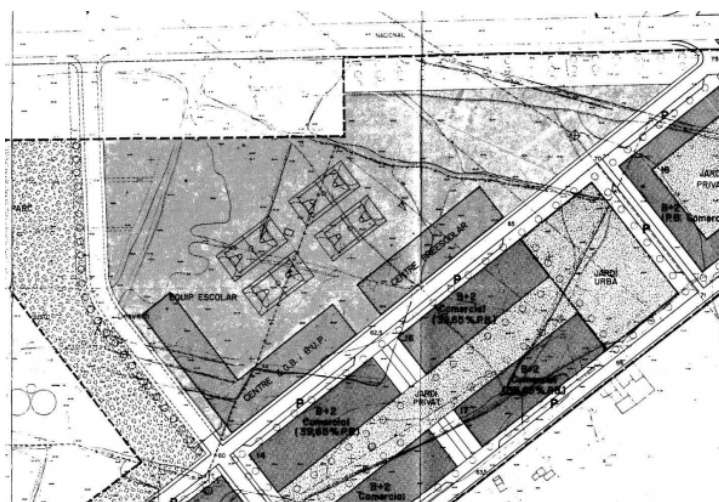


- **Modificació del Pla Parcial de Torreblanca (1984/000444)**

Data d'aprovació definitiva: 14/02/1985

Data de publicació: 15/03/1985

L'apartat 4 són ordenances, de les quals són referides a l'àmbit:



Plànol Proposta d'ordenació

4.5. Condicions per als equipaments: edificació situada dins dels gàlibos màxims, nombre màxim de plantes: B+2. Volumetria resultant, producte de les prescripcions dels organismes estatals o autonòmics pel que fa referència a instal·lacions esportives o docents.

Altres determinacions: planta baixa, tanques i condicions estètiques

- **Altres planejaments:**

Modificació del Pla General: rectificació del perímetre del sector de SUP a l'àmbit del PP Torreblanca, ajust de la traça de la xarxa viària bàsica (1982/000785)

Data d'aprovació definitiva: 24/05/1982

Data de publicació: 23/07/1982

Modifica la traça, crea i elimina alguns vials de l'àmbit de Torreblanca. No interfereix en l'àmbit de la present MPG.

Modificació del Pla General: divisió poligonal del PP (1983/000651)

Data d'aprovació definitiva: 14/04/1983

Data de publicació: 23/06/1983

Proposa delimitar dos polígons d'actuació equilibrats, concretant la gestió del PP de Torreblanca. No interfereix en l'àmbit de la present MPG.

Modificació del Polígon I del PP de Torreblanca Polígon (1986/002981)

Data d'aprovació definitiva: 23/07/1987

Data de publicació: 15/08/1987

Modifica l'ordenació de diverses unitats residencials, entre elles les confrontants a l'àmbit de la present MPG: les parcel·les 14a-14b-14c-16a-16b-16c. Estableix paràmetres urbanístics per a aquestes:



- Edificabilitat: 1.764 m²st
- Alineacions: segons plànols
- Ocupació: 77%
- ARM: 13'65 m (B+3)
- Separacions a partions de parcel·la: 3'5 – 5 - 8'5 (vial – lateral - fons)
- Condicions per a les cobertes: inclinades amb 30% de pendent

No modifica la qualificació ni paràmetres dels equipaments objecte de la present MPG.

Modificació del Pla General: modificació de zona verda al sector de Torreblanca (1999/000291)

Data d'aprovació definitiva: 27/12/1999

Data de publicació: 17/02/2000

Proposa requalificar terrenys 3 àmbits concrets de Torreblanca per a commutar les qualificacions de zona verda i equipaments. Cap d'aquests àmbits forma part del considerat en la present MPG.

Diversos Estudis de Detall

Aquestes figures desenvolupen l'ordenació de l'edificació de les unitats residencials. També introdueixen passatges connectors entre el C/Torreblanca i l'Av. Lluís Companys.

Cap dels estudis de detall intervenen en els sòls compresos en el present àmbit de planejament.

4.2 Planejament vigent

La totalitat dels terrenys inclosos dins de l'àmbit de planejament de la present MPG, es troben en la següent situació urbanística:

- **Clau 7b** (Sistema d'equipaments comunitaris i dotacionals de nova creació i caràcter local)

Les seves condicions d'edificació i ús es troben recollides en la figura següent de planejament:

- **Modificació del Pla Parcial de Torreblanca (1984/000444)**
 - o Gàlils màxims determinats gràficament.
 - o Nombre màxim de plantes: B+2
 - o Volumetria subjecta a prescripcions dels organismes competents en matèria docent
 - o Unitat estètica compositiva
 - o Ús: docent (centre preescolar i centre EGB i BUP)

4.3 Planejament territorial

Pla territorial Metropolità (2010/041406)

Data d'aprovació definitiva: 20/04/2010

Data de publicació: 12/05/2010

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona qualifica els terrenys inclosos dins l'àmbit d'actuació com a sistema d'equipaments. No estableix estratègies concretes però pot apreciar-se diferents situacions en el seu context: equidistància a 3 nuclis urbans a potenciar, proximitat a un polígon industrial a transformar així com xarxa de comunicacions i nodes propers.



5. PROPOSTA DE PLANEJAMENT

5.1 Necessitat d'habitatge dotacional

A l'actualitat, Sant Joan Despí es troba immers en un escenari on alguns dels seus ciutadans disposen de dificultat per a accedir a vivendes assequibles.

Aquesta problemàtica s'ha agreujat en l'última dècada, fruit de les conseqüències d'una crisi econòmica que ha aturat el sector immobiliari i la construcció. S'ha produït un canvi de paradigma, especialment en l'àmbit laboral. En molts casos, les condicions salarials s'han vist devaluades a canvi d'una reducció de la inactivitat en massa que s'hi estava produint.

Ens trobem, per tant, en un marc on moltes famílies, durant anys sense opcions d'emancipació, tornen a tenir ingressos malgrat que escassos i el lloguer es presenta com una alternativa factible envers la compra d'habitatges.

No obstant, també el lloguer està patint creixements importants recentment a Barcelona i l'Àrea Metropolitana, incloent Sant Joan Despí.

Des de l'Ajuntament, es pretén promoure la política de lloguer social, mitjançant la present MPG, amb l'assignació de sòls per a la construcció d'habitatges dotacionals que siguin assequibles per a aquestes famílies.



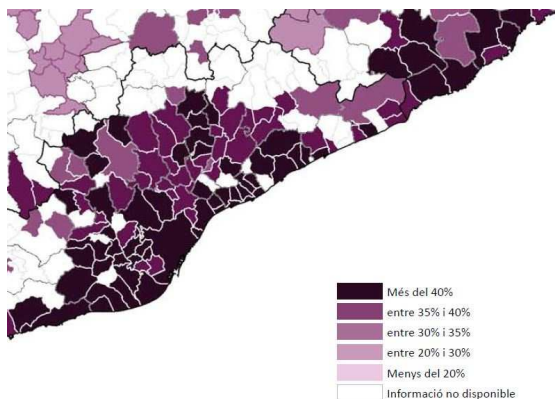
Aquestes polítiques es troben recolzades autonòmicament i localment:

▪ **Polítiques autonòmiques**

El Pla territorial sectorial d'habitatge es troba en fase avançada de redacció i ja s'ha publicat l'Avantprojecte del Pla. Constitueix el marc orientador per a l'aplicació, a tot el territori de Catalunya, de les polítiques d'habitatge que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

L'avantprojecte del Pla disposa d'un grau de detall suficient per a analitzar, com a mínim, els següents continguts, d'acord amb la regulació de l'article 12 de la Llei del Dret a l'Habitatge:

- a) Les dades relatives a sòl residencial, ús de l'habitatge, estat del parc d'habitatge i estructura i dinàmica demogràfica que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi.
- b) Les estimacions de les necessitats, els dèficits i els desequilibris en matèria d'habitatge que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi, concretament:
 - Les necessitats de sostre dels diversos tipus d'habitatge destinats a polítiques socials.
 - Les necessitats de sostre d'habitatge amb protecció oficial.
 - Les necessitats d'habitatge dotacional públic.
- c) La identificació d'àrees susceptibles d'ésser declarades com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada.
- d) Les determinacions d'ordenació que el Pla territorial sectorial d'habitatge estableixi per al municipi, diferenciant aquelles que es determini que hauran de desenvolupar-se mitjançant planejament urbanístic.
- e) La possible necessitat de concreció i desenvolupament parcial del Pla.



La situació de Sant Joan Despí no ha variat substancialment des de la presentació de l'Avantprojecte del Pla. Continua sent un dels municipis on major esforç personal (més del 40% dels ingressos) implica el pagament de l'habitatge.

Alhora, es preveu per al un creixement demogràfic alt (8'3%) i es proposa l'augment de la proporció d'habitatges destinats a polítiques socials.



▪ Polítiques locals

El Pla local d'habitatge de Sant Joan Despí fou redactat al 2009 i aprovat definitivament l'11 de febrer de 2010. Analitzava la situació social i la naturalesa del parc d'habitatges existent.

Establia estratègies generals i concretava un Programa d'Actuació a sis anys vista es per a fomentar l'accés a l'habitatge. Aquestes actuacions se centraven en:

- Planejament i gestió urbanística: intervenint en el desenvolupament de sectors de planejament on es compti amb l'obtenció de sòl apte per a la promoció d'habitatge protegit i preparant el sòl per a noves promocions.
- Gestió del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge, promovent directament els habitatges i mantenint el control total de la promoció.
- Promoure nous habitatges:
 - o Protecció oficial:
 - P.I.Fontsanta
 - Ciutat esportiva del FCB
 - Bellavista
 - Suris-ITV
 - Baymalex
 - ARE Can Creixell
 - o Dotacionals:
 - Av. Generalitat 20
 - Promoció de 63 habitatges al Sector Torreblanca en terrenys municipals actualment qualificats de sistema d'equipament comunitaris.
- Foment de la rehabilitació: intervenció integral al barri de Les Planes
- Altres estratègies administratives per a promoure l'accés a l'habitatge: registre de sol·licitats, punt d'informació virtual, etc

Davant del radical canvi en les circumstàncies econòmiques durant els anys següents a l'aprovació del Pla, bona part del programa previst no es va executar. Són exemples L'ARE de Can Creixells, el Sector Bellavista o Suris-ITV.

Afortunadament, a l'actualitat, s'ha pogut engegar alguna d'aquestes actuacions, com la Ciutat Esportiva del FCB, on les obres d'urbanització ja s'han iniciat.

Certament, la demanda que va motivar el Pla local de l'habitatge de Sant Joan Despí no s'ha satisfet i encara és vigent la urgència d'habitatge en el municipi.

És per aquest motiu que l'aprovació de la present Modificació de Pla General és tan necessària.



5.2 Definició d'habitatge dotacional

L'habitatge dotacional a Sant Joan Despí es troba regulat per:

Modificació puntual del PGM per a la creació del sistema d'habitatge dotacional a l'Av. de la Generalitat s/n de Torreblanca; d'equipaments comunitaris i dotacionals de nova creació de caràcter local, clau 7b, a clau 10HP-G/J, sistema d'habitatge dotacional, al terme municipal de Sant Joan Despí. (2009/039211)

Data d'aprovació definitiva: 16/11/2010

Data de publicació: 10/12/2010

La modificació de pla general esmentada va crear la clau 10 HP-G/J i va definir-la:

Habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o les sense llar. La superfície d'aquests habitatges és determina per les necessitats que s'han de satisfer. Poden ésser considerat habitatges dotacionals públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.

Es manté la titularitat pública del sistema, la gestió podrà ser pública realitzada directament per l'Ajuntament, amb conveni amb altres administracions o bé amb participació privada mitjançant concessió administrativa o qualsevol altre sistema admès en dret.

Els habitatges dotacionals es cediran temporalment als seus usuaris en règim de lloguer o bé de cessió d'ús.

Aquests sòls tenen caràcter de sistema a tots els efectes i són de cessió lliure i gratuïta quan es troben inclosos dins d'un àmbit de gestió. Altrament, la qualificació de sòls amb aquesta clau en legitima l'expropiació.

La seva qualificació de nou s'haurà de realitzar mitjançant una modificació de pla general i en cas de que els sòls qualificat provinguin de sistemes d'equipaments, caldrà justificar que no superen el 5% de la reserva global del municipi.

Es limiten els usos complementaris en planta baixa i primer soterrani a serveis comuns propis de l'edifici i a ús d'equipament públic. La resta de soterranis

s'han de destinar als usos propis d'aquest, d'acord amb l'establert al Pla general metropolità.

L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals, de paisatge i a l'organització del teixit urbà on es situa i s'ajustarà al tipus d'ordenació i condicions d'edificació de l'àmbit on s'ubiqui.

Degut al caire d'aquesta tipologia d'habitatges no li serà d'aplicació la modificació del Pla general metropolità de regulació d'aparcaments en edificis de nova construcció, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 22 de novembre de 2000.

S'adoptarà la nomenclatura de clau 10 HP –G/J per al sistema d'habitatge dotacional.

5.3 Descripció de la proposta

La proposta plantejada consisteix en la qualificació d'aproximadament la meitat dels sòls de l'àmbit de planejament amb la clau d'habitatge dotacional i el manteniment de la clau d'equipament a la resta dels sòls.

La situació de l'equipament es planteja a la part sud-oest de l'àmbit condicionada per diferents factors:

- Equipament centrat al barri: Aquesta posició es troba equidistant als punts més extrems del barri de Torreblanca - Pla del Vent, a 0'5km de distància
- La localització a la cruïlla entre el C/Torreblanca i el C/Rubió i Tudurí proporciona millor connexió de l'equipament amb el barri i el seu entorn. Tot i que a l'actualitat aquest carrer no es troba connectat a la Ctra.Reial, està previst en planejament la seva unió, fet que permetria un major abast del centre docent.
- La proximitat de la clau d'equipament de Sant Just Desvern, permet mantenir l'opció de crear un centre escolar plurimunicipal amb dimensions superiors.
- El manteniment de les pistes esportives existents mentre no s'executi l'equipament docent. Aquests usos provisionals, són utilitzats pels veïns del barri.

▪ Proposta per a la Clau 10HP-G/J

Es proposa diferents condicions per a aquesta qualificació. Es troben recollides a la normativa i al plànol "P02.Ordenació proposada".



Condicions d'ordenació:

Es proposa un tipus d'ordenació de l'edificació en volumetria específica i configuració flexible, determinant el perímetre regulador màxim gràficament i el perfil regulador mitjançant la determinació d'un pla horitzontal a una alçada de 16'70m (corresponent a B+4) respecte el punt d'aplicació.

Aquest es trobarà al centre de gravetat geomètric de cada edifici o edificis plantejats pel projecte d'edificació, el qual haurà de determinar la cota absoluta del punt, sempre que no superi 1m sobre o sota la rasant natural de terreny.

Per a concretar l'edificabilitat s'ha estudiat el sector residencial de Torreblanca. Els edificis confrontants, disposen d'una edificabilitat màxima concreta i uns gàlibs gràfics que posteriorment desenvoluparen els Estudis de Detall.

Aquestes documents, introduïren uns passatges entre el C/Torreblanca i l'Av. Lluís Companys, determinant la superfície del sòl pròpia per a la zona residencial, qualificada de "Edificació". L'índex resultant es detalla a continuació:

| | Superfície del sòl | Edificabilitat | Índex d'edificabilitat |
|----------------------------|--------------------|-----------------|------------------------|
| | m2s | m2st | m2st/m2s |
| Clau "Edificació" * | 1.267,00 | 1.764,00 | 1,39 |
| Proposta 10HP-G/J | 4.336,00 | 6.000,00 | 1,38 |

* Superfície segons ED 1990/000476, Edificab. segons MPP 1986/002981

S'ha considerat una edificabilitat que comporta una intensitat lleugerament inferior a la que disposa actualment la zona residencial confrontant.

Analitzant el sector de Torreblanca en el seu conjunt, es constata que la intensitat proposada és clarament inferior:

| | Superfície del sòl | Edificabilitat | Índex d'edificabilitat |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|
| | m2s | m2st | m2st/m2s |
| Sector Torreblanca * | 54.210,00 | 113.176,00 | 2,09 |

* Dades segons MPP 1986/002981

D'altra banda, es proposa una ordenació que respecti les mateixes separacions que aquests edificis residencials disposen: 3'5 m als límits laterals, 5 m al límit frontal. Tot volum, incloent els seus cossos volats hauran d'inscriure's en aquest perímetre regulador. No es podrà construir la totalitat d'aquest polígon, ja que s'estableix la restricció d'una ocupació del 60% respecte el perímetre definit per la qualificació urbanística. D'aquesta manera es garanteix zones lliures d'edificació més enllà dels gàlibs.

Per a determinar l'alçada reguladora màxima, s'ha considerat una alçada lliure mínima de 2'8m a PB i 2'5m en plantes pis, afegint a aquestes mides una previsió a cada planta de 70cm per a fals sostre i forjat i un marge de 40cm per a la planta superior.



A més de les normes de la present MPG, tots els habitatges hauran de complir les ordenances metropolitanas d'edificació i condicions d'habitabilitat vigents.

Condicions d'ús:

Es proposa l'ús d'habitatge plurifamiliar de tipus dotacional en planta baixa i plantes pis. Es permet l'ús garatge - aparcament i magatzems de tipus traster en planta baixa i soterrani, sempre que aquests usos estiguin vinculats a l'ús principal.

S'estableix un màxim de 80 habitatges per tal d'aconseguir una densitat de 75m²/hb, adients per a habitatge social.

Es dona compliment, per tant, a l'Art.100.2 del text consolidat del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme:

Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

Tanmateix, la normativa adjunta places mínimes per a vehicles, motocicletes i bicicletes.

Condicions de desenvolupament i gestió

Es manté la titularitat pública del sistema, la gestió podrà ser pública realitzada directament per l'Ajuntament, amb conveni amb altres administracions o bé amb participació privada mitjançant concessió administrativa o qualsevol altre sistema admès en dret.

▪ **Proposta per a la Clau 7b**

Es proposa la qualificació d'equipament local de nova creació, amb els paràmetres d'ordenació determinats pel PGM a l'Art. 217.

L'edificació estarà definida en funció de les necessitats de programa adaptant-se als requeriments funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals que s'hauran de respectar i a la integració en el sector en que s'ubiquen.



6. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES

| | PLANEJAMENT VIGENT | PLANEJAMENT PROPOSAT |
|---------------|---|---|
| | Superfícies (m ²) | Superfícies (m ²) |
| Clau 7b | 8.090,00 | 3.754,00 |
| Clau 10HP-G/J | 0,00 | 4.336,00 |
| TOTAL | 8.090,00 | 8.090,00 |
| | Edificabilitat (m ² st/m ² s) | Edificabilitat (m ² st/m ² s) |
| Clau 7b | 8.520,00 | 3.754,00 |
| Clau 10HP-G/J | 0,00 | 6.000,00 |
| TOTAL | 8.520,00 | 9.754,00 |

*Edif. vigent de l'equipament determinada gràficament

7. PARTICIPACIÓ CIUTADANA

El present document, una vegada consti aprovat inicialment, serà exposat al públic i consultable en aquest període a la pàgina web municipal i altres sistemes de difusió.

8. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb l'Art. 59 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, es requereix en la documentació de la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut establert, aquest informe conté:

- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius
 - La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris
- **Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius**

En el present cas no es un valor a considerar atès que la modificació proposa implantar habitatge dotacional en un àmbit d'equipament municipal i en un sector ja consolidat.



- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

No es preveu cap increment de les despeses ja existents en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació de serveis necessaris atès que es una nova implantació en un sector ja consolidat.

9. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

• Avaluació econòmica i financera del pla

S'ha realitzat un anàlisi del cost constructiu dels edificis proposats, basant-se en els coeficients estipulats pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya i el Mòdul bàsic anual corresponent al 2018 aprovat pel mateix.

Es detalla a continuació:

| Clau 10 HP-G/J | | | | | | | | | |
|--|-----------|-----|----|-----|-----|-----|---|----------------------------|----------------------|
| Situació | Ús | Mb | Cg | Ct | Cq | Cu | Pressupost parcial (€) | Superfície construïda (m2) | Pressupost total (€) |
| Sota rasant | GARATGE | 492 | 1 | 1,2 | 1 | 1 | 590,40 | 3.010 | 1.777.104 |
| Sobre rasant | HABITATGE | 492 | 1 | 1,2 | 0,8 | 1,4 | 661,25 | 6.000 | 3.967.488 |
| | | | | | | | PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (PEM) | | 5.744.592 |
| TOTAL | | | | | | | PRESSUPOST FINAL, considerant el 19% per a determinar el PEC i el 21% d'IVA | | 8.271.638 |
| Mb = Mòdul bàsic COAC 2018 | | | | | | | | | |
| Cg = Coeficient d'ubicació geogràfica (Bcn i AMB) | | | | | | | | | |
| Ct = Coeficient tipològic (Edifici aïllat) | | | | | | | | | |
| Cq = Coeficient de qualitat (nivell estàndard, inferior a l'estàndard) | | | | | | | | | |
| Cu = Coeficient d'ús (Habitatge col·lectiu, garatges) | | | | | | | | | |
| Clau 7b | | | | | | | | | |
| Situació | Ús | Mb | Cg | Ct | Cq | Cu | Pressupost parcial (€) | Superfície construïda (m2) | Pressupost total (€) |
| Sobre rasant | Docent | 492 | 1 | 1,2 | 1 | 2 | 1.180,80 | 3.754 | 4.432.723 |
| | | | | | | | PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (PEM) | | 4.432.723 |
| SUPERFÍCIE TOTAL | | | | | | | PRESSUPOST FINAL, considerant el 19% per a determinar el PEC i el 21% d'IVA | | 6.382.678 |
| Mb = Mòdul bàsic COAC 2018 | | | | | | | | | |
| Cg = Coeficient d'ubicació geogràfica (Bcn i AMB) | | | | | | | | | |
| Ct = Coeficient tipològic (Edifici aïllat) | | | | | | | | | |
| Cq = Coeficient de qualitat (nivell estàndard) | | | | | | | | | |
| Cu = Coeficient d'ús (Escoles i instituts) | | | | | | | | | |

• Termini d'execució del pla

A partir de l'aprovació del present planejament, aprovació i finalització de tot el procés de gestió urbanística fins al registre de les noves parcel·les, s'estableix la següent programació en l'execució de les obres d'edificació de l'habitatge dotacional:

- **Termini d'1 any:** per a la redacció de projecte i gestió de tràmits
- **Termini de 2 anys:** per a la construcció de l'edifici d'habitatge dotacional



II. ANNEX

Informe mediambiental.

Estudi de mobilitat.

Memòria social.

Annexos de la memòria de la MPGM:

- Fitxa cadastral
- Còpia de l'Acta de cessió de 2017, amb el respectiu annex de l'Acta de 1993



DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

D'acord amb l'Art. 59 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, es requereix la documentació ambiental i, com a mínim, l'informe mediambiental en els plans d'ordenació urbanística municipal.

Atenent el contingut que el Reglament que desenvolupa aquesta llei al fet que es tracta d'una modificació puntual en un àmbit de sòl urbà consolidat, l'informe ambiental s'estructura segons els següents apartats:

- Procediment d'avaluació ambiental aplicable
- Determinació dels requeriments ambientals en l'àmbit del pla
- Descripció ambiental del pla d'acord amb l'ordenació adoptada.
- Efectes significatius de l'ordenació proposada sobre el medi ambient
- Avaluació global del pla
- Recomanacions mediambientals a considerar als projectes

1.- Procediment d'avaluació ambiental aplicable

L'Art.86bis.1 estipula quin és el Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic:

L'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes s'integra en el procediment d'elaboració dels plans urbanístics, de conformitat amb aquesta llei i amb el reglament que la desplega.

Aquest ha de complir la normativa ambiental, regulada per la Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, *d'avaluació ambiental*. Mentre la Llei 6/2009, de 28 d'abril, *d'avaluació ambiental de plans i programes* no s'adapti a aquestes prescripcions, són d'aplicació la pròpia Llei 6/2009 i la Disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de 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*.

Atenent a aquesta legislació, es considera la present MPG dins de la casuística contemplada en la Regla 6.c:

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart



de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

La modificació introduïda per la MPG no suposa efectes rellevants en el medi ambient que requereixin avaluació ordinària o simplificada, ja que no forma part dels casos descrits en l'apartat "a.quart":

a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

2.- Determinació dels requeriments ambientals en l'àmbit del pla

- **Elements ambientals rellevants de l'àmbit i entorn del planejament**

L'àmbit objecte de la Modificació puntual del Pla General Metropolità es troba en el nucli urbà de Sant Joan Despí, situat en el sector de Torreblanca. Forma part del continu urbà en el que hi ha edificació residencial, construïda i urbanitzada.

Actualment el solar no té ús, ni vegetació rellevant.

- **Objectius, criteris i obligacions de protecció ambiental a l'àmbit**

En la redacció de la present figura de planejament, s'han considerat els objectius mediambientals establerts a la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament, així com els de la legislació en matèria ambiental, especialment tots aquells que fan referència a sòl urbà.

Atenent al marc legal anterior, els objectius, criteris i obligacions genèrics per tal de garantir el concepte de desenvolupament sostenible en l'àmbit de planejament són:

- Afavorir la compactació urbana, evitant creixements dispersos en el territori i garantint una utilització racional del territori i del sòl, en ser aquest un recurs natural no renovable.

El planejament vigent a l'actualitat preveu la construcció d'una escola de grans dimensions i alçada reduïda, propiciant un tipus d'edificació extensiu, contrari al model de sostenibilitat fomentat.

Amb la proposta de la present MPG, es preveu una edificació d'alçada major i una restricció en l'ocupació del sòl, afavorint la creació d'espais lliures i reduint el consum de sòl utilitzat.



- Fomentar la mobilitat sostenible i el transport col·lectiu.

L'àmbit de planejament es troba en una zona altament irrigada pel transport públic, tal com es mostra a l'Annex corresponent de Mobilitat. Aquesta proximitat propicia el seu fàcil accés i ús.

- Atendre les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

És objectiu principal de la present MPG la creació d'habitatge dotacional donant servei a aquestes necessitats.

- Modernització d'infraestructures i equipaments així com previsió de nous.

La proposta preveu la construcció d'un nou equipament i les obres d'edificació comportaran la urbanització dels espais lliures dels sòls de l'àmbit.

- Regulació dels usos per afavorir la cohesió social.

Els espais lliures que la present normativa obliga a mantenir mitjançant uns gàlibs i una ocupació de PB màxima, permeten generar zones d'interrelació social. Tanmateix, l'equipament docent és un ús que afavoreix aquesta cohesió.

- Afavorir la cohesió territorial.

L'àmbit de planejament es troba dins d'uns sòls estratègicament situats entre els municipis de Sant Joan Despí i Sant Just Desvern. L'execució dels propòsits del pla afavoreixen el tractament unitari de tota l'illa i la relació entre els dos municipis.

- Protegir i gestionar adequadament el medi ambient i el patrimoni natural, mitjançant la preservació de les funcions ecològiques del sòl, la millora de la qualitat ambiental, la gestió del paisatge per tal de preservar-ne els valors, la utilització racional dels recursos naturals i el foment de l'eficiència energètica.

Es regula a la present normativa aspectes mediambientals per tal de garantir el foment de la sostenibilitat en aquesta matèria.

3.- Descripció ambiental del pla d'acord amb l'ordenació adoptada

L'àmbit per la seva situació seguirà tenint una component totalment urbana ja que la parcel·la té dos dels seus quatre costats totalment consolidats i els altres dos limiten a interior d'illa.

L'ordenació proposada garanteix el manteniment d'espais sense edificar i respecta els elements vegetals existents.



4.- Efectes significatius de l'ordenació proposada sobre el medi ambient

Considerant els objectius mediambientals del pla, anteriorment descrits, no hi ha efectes significatius negatius sobre el medi ambient.

5.- Avaluació global del pla

La garantia mediambiental del pla es troba a la legislació que l'empara en aquesta matèria:

- Les ordenances de la pròpia modificació defineixen l'ordenació i usos dels sòl.
- Les normes tècniques de l'edificació regulen l'eficiència energètica i racionalitat d'ús dels recursos naturals.
- Les diverses ordenances municipals i sectorials, que estipulen i determinen criteris de sostenibilitat, obligant, entre d'altres aspectes, a la introducció d'energia solar tèrmica, control i reducció de contaminació lumínica, acústica, residus, etc.

No existeixen altres condicionants ambientals remarcables que no estiguin ja regulats per la pròpia normativa urbanística, local i sectorial d'aplicació.

Els objectius del present pla i les mesures de sostenibilitat que l'edificació ha d'incorporar, en aplicació obligatòria de la normativa tècnica, convenen en una proposta mediambientalment raonable.

6.- Recomanacions mediambientals a considerar als projectes

Es proposen diverses mesures amb caràcter no vinculant per a la redacció dels projectes:

- Ús de vegetació autòctona als espais lliures d'edificació
- Ús de vegetació amb escassa demanda hídrica
- Qualificació energètica mínima de B
- Certificació LEED
- Criteris de disseny bioclimàtic
- Elements d'urbanització amb baix i fàcil manteniment
- Utilització de productes reciclats, reutilitzats i reciclables
- Priorització de materials amb certificat d'etiqueta ecològica
- Utilització de materials amb baix cost energètic al llarg del seu cicle de vida



ESTUDI DE MOBILITAT

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en el seu Art. 71 determina:

La documentació del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat.

Per tant, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada de la present Modificació puntual del pla general metropolità es basa en la legislació en la matèria vigent a Catalunya, que són el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada i la llei que aquest decret desenvolupa, la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, i que té entre els seus objectius el de lligar desenvolupament urbanístic i les previsions de mobilitat des de les fases inicials del planejament urbanístic.

L'Art. 3 del Decret 344/2006:

*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.*

*3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de **població inferior a 5.000** habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:*

- 1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*
- 2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*
- 3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

*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.

La present MPG és un instrument d'ordenació de tipus modificació planejament urbanístic general. Introdueix un canvi de qualificació del sòl però no de classificació ja que els sòls del seu àmbit mantenen la classe de sòl urbà.

Per tant, la present modificació de planejament no precisa avaluació de la mobilitat generada atès que no reuneix cap dels supòsits fixats per la legislació vigent.

No obstant, s'ha estudiat la mobilitat generada amb aquesta proposta.

- **Càlcul de desplaçaments**

Es realitza l'estudi dels viatges generats amb la proposta de canvi de qualificació, d'acord amb l'annex 1 del Decret 344/2006.

| PLANEJAMENT VIGENT | | | | |
|-------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| Ús | Superfície construïda | Rati | Viatges generats | Viatges generats |
| - | m ² | viatges/100m ² | - | - |
| equipament | 8.090,00 | 20,00 | 809 | 809 |
| VIATGES TOTALS = | | | | 809 |

| PROPOSTA | | | | | | | |
|-------------------------|------------|------------|-------------------|-----------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| Ús | Habitatges | Rati | Viatges generats* | Superfície construïda | Rati | Viatges generats | Viatges generats |
| - | - | viatges/hb | - | m ² | viatges/100m ² | - | - |
| habitatge | 80,00 | 7,00 | 560 | 6.000,00 | 10,00 | 600 | 600 |
| serveis | - | - | - | 2.601,60 | 20,00 | 260 | 260 |
| equipament | | | | 3.754,00 | 20,00 | 375 | 375 |
| VIATGES TOTALS = | | | | | | | 1.235 |

* Per a habitatges preval el valor més elevat comparat amb rati per superfície i rati per habitatge

La present MPG comporta un increment de 426 viatges, respecte els considerats en el planejament vigent.

El nombre de viatges totals és de 1.235.



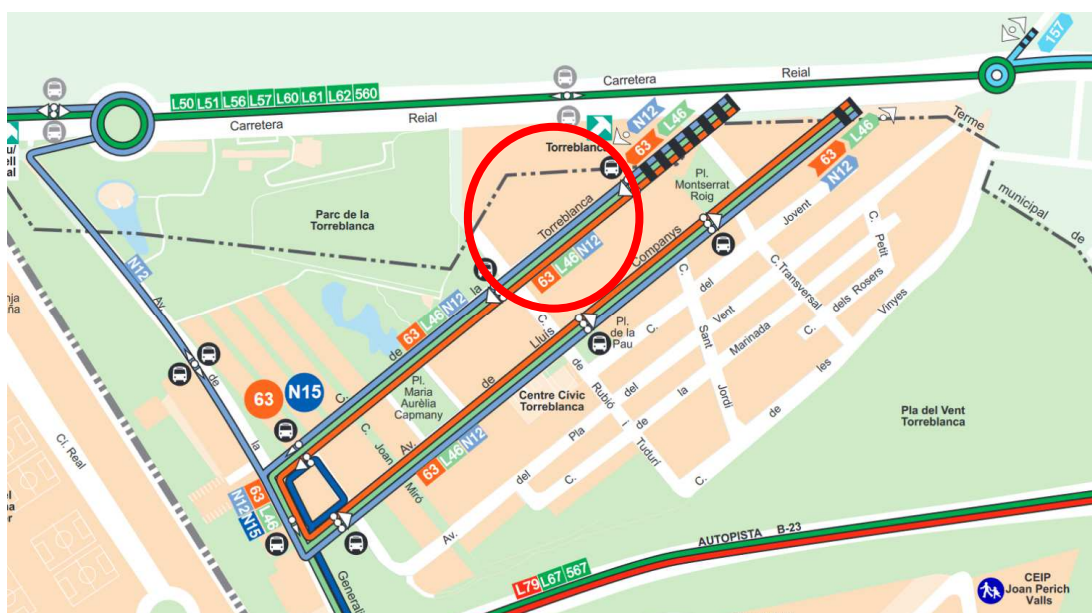
- Càlcul d'aparcament mínim de vehicles potencials

| PROPOSTA | | | |
|--------------|------------|---------------|--------------------|
| Vehicle | Habitatges | Rati (plç/hb) | Nombre de vehicles |
| Automòbil | 80,00 | 1,00 | 80,00 |
| Motocicletes | 80,00 | 0,50 | 40,00 |
| Bicicletes | 80,00 | 2,00 | 160,00 |

- Incidència en el transport públic

Es remarcable que l'àmbit està integrat al sòl urbà a la xarxa de transport públic, línies d'autobús que circulen per Torreblanca. L'oferta de transport col·lectiu que existeix en el sector és suficient. Totes elles estan integrades dins la xarxa de transports metropolitans de Barcelona. Això garanteix una òptima mobilitat en transport públic de la població del sector.

No és necessari cap aportació econòmica al transport públic ja que la xarxa existent és suficient i de la present modificació no es desprèn la generació cap dèficit de transport públic.



Mapa de transport públic.



MEMÒRIA SOCIAL

L'Ajuntament de Sant Joan Despí va demanar a la Diputació de Barcelona l'assistència per a la redacció del Pla Local d'Habitatge, aprovant-se definitivament en data 11/02/2010. L'objectiu d'aquest era establir com a prioritat la promoció de l'habitatge protegit, el dotacional, i la rehabilitació dels immobles antics. Va programar diverses actuacions de manera per tal d'assolir l'objectiu establert per la Llei de l'habitatge, que preveia un 15% dels habitatges del municipi fossin destinats a polítiques socials.

1.-Definició, objectius i enquadrament normatiu

El Pla Local d'Habitatge, constitueix una documentació complementaria dels Plans Generals d'Ordenació i Programes d'Actuació Urbanística Municipal que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat segons disposa l'art. 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

2.-Documentació

Els plans locals d'habitatge conté els apartats següents :

- Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi
- Objectius , programes i estratègies d'actuació
- Avaluació econòmic – financera de les actuacions.

3.-Contingut

El PLH de Sant Joan Despí diagnostica que el 45% de les unitats familiars futures no tindrà accés al mercat lliure, essent els sectors més afectats la gent gran, les famílies amb risc d'exclusió social (100%), en menor mesura les derivades de canvi en l'estructura familiar (55%) i una part el col·lectiu de joves o primer accés a l'habitatge (39%).

Amb aquestes dades es confecciona una estimació de l'habitatge protegit necessari, assignant una tipologia determinada a cada grup d'exclusió.

Paral·lelament, l'avantprojecte del Pla Territorial Sectorial de l'habitatge de Catalunya, diagnostica que, d'acord amb l'anàlisi demogràfic realitzat al 2007 amb projecció a 3 quinquennis vista, en tots els escenaris considerats, es preveu un creixement positiu del nombre total de llars a Catalunya al llarg de la vigència del Pla territorial sectorial d'habitatge. Especialment destaca l'incrementant el nombre de llars en el darrers quinquennis. Per tant, cal preveure una demanda d'habitatge de primera residència creixent durant tota la vigència del Pla.

L'aspecte més destacable de l'escenari tendencial de la necessitat d'habitatges és el fet que l'increment del nombre de llars no respon a un increment de la població de Catalunya sinó a una reducció del nombre de membres de la llar degut: a l'envelliment de la població i millora de l'autonomia residencial de la gent gran,



l'expansió de les llars unipersonals, i els canvis en l'estructura demogràfica a causa, entre d'altres, de la caiguda de la fecunditat.

Aquest procés d'envelliment queda palès en l'evolució del nombre de llars amb la persona de referència de més de 65 anys. En tots els escenaris prevists, el nombre de llars encapçalades per una persona gran creixerà fins el 2030.

Així mateix, les projeccions també mostren un increment del nombre de llars amb la persona de referència d'entre 50 i 64 anys. En canvi, però, les llars encapçalades per persones més joves, d'entre 35 i 49, o de menys de 35 anys, degut a les actuals condicions de finançament i les condicions laborals que presenten dificultats per assumir compromisos econòmics a llarg termini, es reduiran al llarg de l'horitzó del Pla.

Per al municipi de Sant Joan Despí, s'estableix un Objectiu de solidaritat urbana del 15%, ja que es preveu un creixement demogràfic del 8,3%.

4.-Conclusions

Des de l'aprovació del Pla Local de l'Habitatge, l'escenari econòmic ha impedit satisfer la totalitat dels propòsits en matèria d'habitatge. Malauradament, les condicions socials i la demanda d'habitatge assequible que el varen motivar són encara reals.

Per tant, atenent a l'anàlisi, diagnosi i previsions de l'avantprojecte del PTSHC, que és vigent actualment i, amb coneixement de la realitat al municipi, es pretén justificar la necessitat d'introduir habitatge dotacional a Sant Joan Despí.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1415801DF2811C0001FW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL TORREBLANCA 7
08970 SANT JOAN DESPI [BARCELONA]

USO PRINCIPAL **Deportivo** AÑO CONSTRUCCIÓN **2003**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **883**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL TORREBLANCA 7
SANT JOAN DESPI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **883** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) **14.078** TIPO DE FINCA **Parcela construida sin división horizontal**

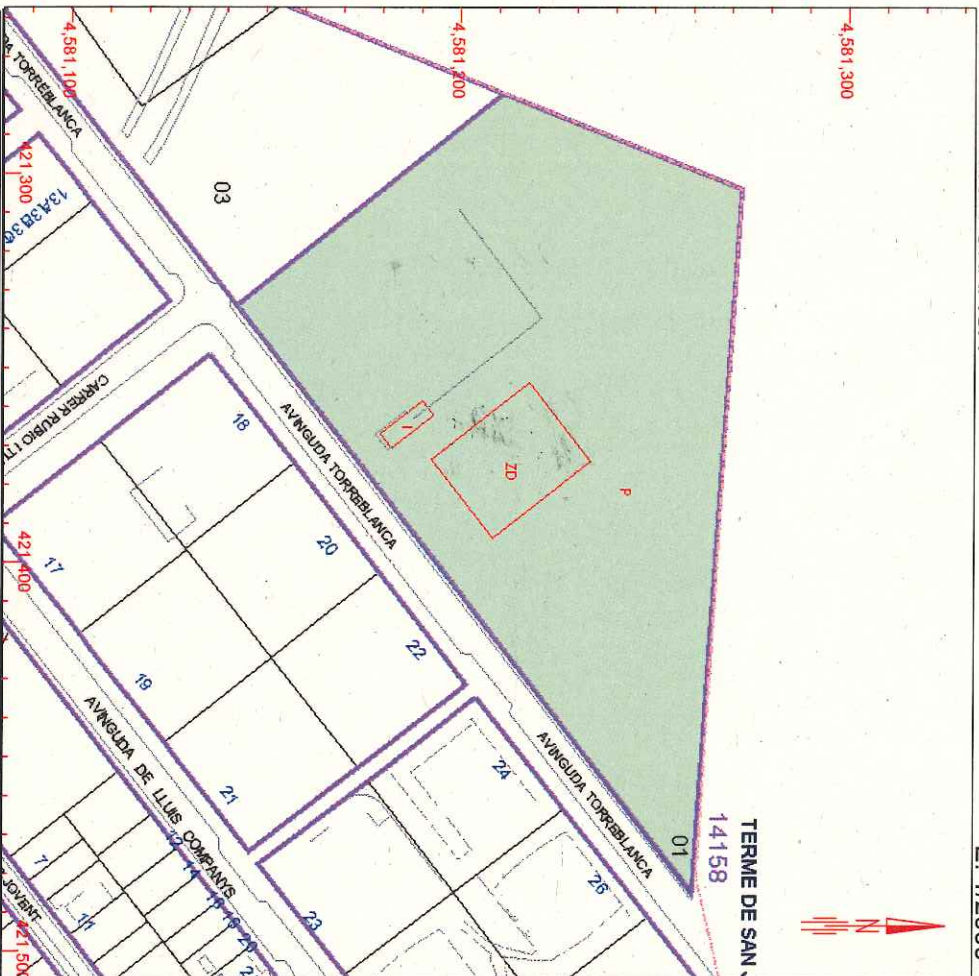
CONSTRUCCIÓN

| Destino | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m ² |
|-----------|----------|--------|--------|---------------------------|
| ALMACEN | | 00 | 01 | 65 |
| DEPORTIVO | | 00 | 02 | 818 |

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 2 de Mayo de 2018

- 421.500 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía



Hora: 16:05 Dia: 14/03/2017

Entrada: 341/ 2017

Asiento: 2037.0 Diario: 248



0034 1172

Presentante Ajuntament St. Joan Despi

Autoridad:

Protocolo:

VTO: 12/06/2017



INCASÒL
Institut Català
del Sòl

ACTA DE CESSIÓ DELS VIALS ZONES VERDES I EQUIPAMENTS DEL POLÍGON I DEL PLA PARCIAL TORREBLANCA, DEL TERME MUNICIPAL DE SANT JOAN DESPÍ.

Barcelona, 2 de març de 2017

Notif. Poveda 19/4

Reunits,

d'una banda el senyor Damià Calvet i Valera director de l'Institut Català del Sol, en virtut de les facultats que li han estat atorgades pel Consell d'Administració en data 2 de juliol de 2014, en ordre a la formalització de cessions de vials, zones verdes i equipaments en actuacions pròpies de l'Institut Català del Sol, i d'altra banda, i en representació de l'Ajuntament de Sant Joan Despi, el senyor Antoni Poveda Zapata, Alcalde-President de la Corporació Municipal.

Ambdues parts, segons intervenen,

EXPOSEN

I.- L'Institut Català del Sol, organisme autònom de la Generalitat de Catalunya, dins de les previsions fixades en el seu Pla d'actuació pels anys 1981-1984, aprovat pel Consell Executiu de la Generalitat, en data 13 de juny de 1981, redactà la modificació del polígon I del Pla parcial d'ordenació urbana del sector Torreblanca, aprovat definitivament en data 23 de juliol de 1987.

II.- L'Institut Català del Sol, com a organisme actuant en l'esmentat sector, és propietari de la següent finca:

"Porció de terreny en el terme municipal de Sant Joan Despi, de figura irregular, dins el Pla parcial d'ordenació Torreblanca, promogut per l'Institut Català del Sol. Té una superfície de 163.341,38 m2. Afronta: al nord, part amb el Parc de Torreblanca i part amb la resta del polígon Torreblanca, propietat de l'Institut Català del Sol mitjançant el límit dels termes municipals de Sant Joan Despi i Sant Just Desvern; a l'oest, amb la via del ferrocarril de Barcelona a Tarragona; a l'est, part amb el Parc de Torreblanca i part amb la resta del polígon Torreblanca, mitjançant el límit del terme municipal; al sud, amb l'autopista de Barcelona a Tarragona, amb el carrer Pla del vent i amb la urbanització Villadolores, mitjançant límit del polígon".

Inscrita en el Registre de la Propietat d'Esplugues de Llobregat, al tom 2.163, llibre 184 de l'Ajuntament de Sant Joan Despi, foli 95, finca número 18.897, inscripció 1a.

Pertany a l'Institut Català del Sol a títol d'agrupació de finques de la seva propietat segons acta d'agrupació de data 25 d'octubre de 1988.

•••••
• Agència Tributària
• de Catalunya

2840/111

Còrsega, 273
08008 Barcelona
Tel. 93 228 60 00
Fax 93 228 60 01
incasol@gencat.cat
www.incasol.cat



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat

•••••
• 13 Oficina Liquidadora de Sant Feliu de Llo
• Núm. d'expedient: 20170000313472
• Data de presentació: 14 de Març de 2017
• Impresos adjunts:



Document:

0 02/03/2017 INCASOL

III.- Que d'acord amb allò que estableix l'article 121.2 c) del Text refós 1/90, de 12 de juliol i articles 46 i concordants del Reglament de gestió urbanística, procedeix transmetre a l'Ajuntament en ple domini i lliure de càrregues, la titularitat dominical dels terrenys que, de conformitat amb l'esmentat pla d'ordenació han d'ésser objecte de cessió gratuïta i obligatòria.

Reconeguda la capacitat legal dels compareixents en aquest acte, i d'acord amb els preceptes legals esmentats,

ATORGUEN

PRIMER.- El senyor Damià Calvet i Valera, en nom i representació de l'Institut Català del Sol, segrega i cedeix a l'Ajuntament de Sant Joan Despí, en ple domini i lliures de càrregues i gravàmens, llogaters i ocupants, els terrenys que, de conformitat amb la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca, han d'ésser objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'esmentada Corporació Municipal i que tenen la següent descripció:

T 2948
L 526
F 76
F 28988

SPAN-191 - VIALS

a) "Porció de terreny destinada a vialitat en la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca, dins del terme municipal de Sant Joan Despí, de figura irregular i de 21.720,88 m2 de superfície".

CRU: 08159000249888

b) "Porció de terreny edificable en el terme municipal de Sant Joan Despí, de figura quasi quadrangular, que comprèn un equipament esportiu en la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca, de 3.330 m2 de superfície. Afronta: al nord-oest, amb Parc de Torreblanca; al nord-est, amb vial del polígon; a sud-oest, amb terrenys que el separen del límit del polígon; al sud-est, amb terrenys edificables del polígon".

CRU 08159000249895

c) "Porció de terreny destinada a jardí urbà en el terme municipal de Sant Joan Despí, compresa dins l'àmbit de la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca, de figura rectangular i de 3.360,5 m2 de superfície. Afronta: al nord-oest, amb vial que la separa de terrenys destinats a equipament escolar; al nord-est, amb vial que la separa de terrenys destinats a ús comercial; al sud-est, amb vial que és límit del polígon I; al sud-oest, amb terrenys edificables i a l'oest, amb límit del terme municipal: de Sant Just Desvern".

CRU 08159000249901

d) "Porció de terreny destinada a jardí urbà en el terme municipal de Sant Joan Despí, compresa dins l'àmbit de la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca, de figura rectangular i de 3.220,50 m2. de superfície. Afronta: al nord-oest, amb vial que la separa del Parc de Torreblanca; al nord-est, amb terrenys edificables del polígon I; al sud-est, amb vial que la separa de terrenys edificables del polígon I; al sud-oest, amb vial que transcorre perpendicularment entre els carrers "B" i "C" del polígon I".

CRU 08159000249918

T 2948
L 526
F 79
F 28989

T 2948
L 526
F 82
F 28990

T 2948
L 526
F 85
F 28991

SPAN 143



SPA1-194

T2498
L526
F88
F28992

e) "Porció de terreny destinada a jardí urbà en el terme municipal de Sant Joan Despí, compresa dins l'àmbit de la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca, de figura rectangular i de 8.154 m² de superfície. Està dividida pel vial anomenat amb la lletra "C" en el planejament que travessa el polígon I de nord-est a sud-oest, desenvocant a l'equipament esportiu, i per reserva viària que travessa de nord-est a sud-est el jardí urbà. Linda al nord-oest part amb el vial "B" del polígon i part amb l'esmentat vial "C" del polígon; al nord-est, part amb límit de polígon i part amb vial que el separa de parcel·les edificables; al sud-oest, amb vial "A" del polígon; al sud-est, part amb vial "C" del polígon i part amb límit del polígon".
CRU 08159000249925

SPA1-195-VIALS

T2498
L526
F91
F28993

f) "Porció de terreny destinada a part de la xarxa viària en el terme municipal de Sant Joan Despí, de 7.144 m² de superfície. Està compresa dins l'àmbit de la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca. Afronta: al nord-oest, amb terme municipal de Sant Just Desvern; al sud-est, amb límit del polígon; al sud-oest i nord-est, part amb jardí urbà del polígon, part amb parc de Torreblanca i en part amb terrenys del polígon".
CRU 08159000249932

SPA1-152 (Cadagor municipal)

T2498
L526
F94
F28994

g) "Porció de terreny en el terme municipal de Sant Joan Despí, de figura irregular, que comprèn part del Parc de Torreblanca, comprès dins la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca de 14.226 m² de superfície".

Afronta: al nord, amb terme municipal de Sant Just Desvern; al sud, amb vial "B" de la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca; est, part amb límit del polígon i part amb el mateix vial "B" i oest, amb límit del polígon i part amb futur vial del polígon".
CRU 08159000249949

SPA1-151

T2498
L526
F97
F28995

h) "Porció de terreny en el terme municipal de Sant Joan Despí, de figura irregular, que comprèn part del Parc de Torreblanca, comprès dins la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca, de 8.391 m² de superfície. Afronta: al nord-oest, amb límit del polígon; al nord-est, part amb terme municipal de Sant Just Desvern i part amb terrenys destinats a vial; al sud-est, part amb equipament esportiu i part amb terrenys edificables; al sud-oest, amb límit del polígon".
CRU 08159000249956

SPA1-199

T2498
L526
F100
F28996

i) "Porció de terreny edificable en el terme municipal de Sant Joan Despí, de figura irregular, que comprèn un equipament escolar dins l'àmbit de la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca de 6.410 m² de superfície. Afronta: al nord, nord-oest i oest, amb terme municipal de Sant Just Desvern; al sud, sud-est i est amb vial "B" del polígon".
CRU 08159000249963

SPA1-196

T2498
L526
F103
F28997

j) "Porció de terreny de forma rectangular, situada al terme municipal de Sant Joan Despí, entre les avingudes de Torreblanca i Lluís Companys de 568 m² de superfície".
CRU 08159000249970

Còrsega, 273
08008 Barcelona
Tel. 93 228 60 00
Fax 93 228 60 01
incasol@gencat.cat
www.incasol.cat



superfície que compren part de la xarxa viària del polígon I del Pla parcial Torreblanca del terme municipal de Sant Joan Despí".

T 2948
L 526
E 106
F 28998

SPA1-197
k) "Porció de terreny de forma rectangular situada al terme municipal de Sant Joan Despí, entre les avingudes Torreblanca i Lluís Companys de 568 m2 de superfície que comprèn part de la xarxa viària del polígon I del Pla parcial Torreblanca, del terme municipal de Sant Joan Despí".

CRU 08159000249987

T 2948
L 526
F 109
F 28999

SPA1-198
l) "Porció de terreny de forma rectangular situada al terme municipal de Sant Joan Despí, entre les avingudes Lluís Companys i Pla del Vent, de 560 m2 de superfície que comprèn part de la xarxa viària del polígon I del Pla parcial Torreblanca del terme municipal de Sant Joan Despí".

CRU 08159000249994

T 2948
L 526
F 112
F 29000

SPA1-200
m) "Porció de terreny en el terme municipal de Sant Joan Despí que comprèn un equipament esportiu en la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca de 11.620 m2 de superfície real que té els següents termenals: al nord, amb vials del polígon; a l'est, amb parcel·les plurifamiliars PB+4; al sud, amb límit del polígon i a l'oest amb ferrocarril".

CRU 08159000250006

F 2948
L 526
F 115
F 29001

SPA1-201
n) "Porció de terreny edificable en el terme municipal de Sant Joan Despí, de figura quasi rectangular, compresa dins l'àmbit de la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca i de 2.652 m2 de superfície. Està destinada a equipament assistencial i cultural. Afronta: al nord-oest, amb vial anomenat amb la lletra "C" en el planejament i al nord-est amb terrenys destinats a jardí privat, al sud-est, amb límit del polígon I; al sud-oest, amb vial prolongació del carrer Pla del Vent".

CRU 08159000250013

Després de practicades les esmentades segregacions resta reduïda la finca matriu en els m2 de les segregades.

SEGON.- El senyor Damià Calvet i Valera, en nom i representació de l'Institut Català del Sol, cedeix a l'Ajuntament de Sant Joan Despí els terrenys descrits a l'apartat primer de l'atorguen de la present acta de cessió del polígon I del Pla parcial Torreblanca.

TERCER.- L'Institut Català del Sol és compromès en aquest acte, a arreglar els carrers peatonals existents dins l'àmbit del polígon I del Pla parcial Torreblanca de Sant Joan Despí, descrits a les lletres j), k) i l) de l'apartat primer de l'atorguen de la present acta de cessió".

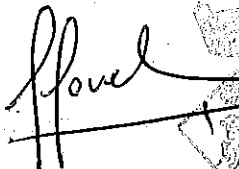
QUART.- L'Ajuntament de Sant Joan Despí, representat pel senyor Antoni Poveda Zapata, pren possessió dels terrenys objecte de cessió, per tal de ser destinats a les finalitats previstes en el planejament.




INCASÒL
Institut Català
del Sòl

I perquè així consti, signen els senyors compareixents la present acta, per duplicat exemplar.

SR. ALCALDE-PRESIDENT
DE LA CORPORACIÓ MUNICIPAL


Antoni Poveda Zapata


AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ
BARCELONA

EL DIRECTOR DE L'INSTITUT
CATALÀ DEL SÒL


Damià Calvet i Valera

DILIGÈNCIA

S'estén per fer constar que el contingut de l'acta és còpia literal de l'acta de cessió dels vials, zones verdes i equipaments del Polígon I del Pla Parcial Torreblanca, del terme municipal de Sant Joan Despí, signada en data 22 de juliol de 1993, pel Sr. Antoni Paradell i Ferrer en representació de l'Institut Català del Sòl i pel Sr. Eduard Alonso i Palacios, en representació de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, l'original de la qual no ha estat localitzat.

Es fa constar que aquesta acta produeix efectes des de la data de la signatura de l'original, és a dir, des del 22 de juliol de 1993.

S'adjunta a aquest document la còpia de l'acta i del plànol signats en data 22 de juliol de 1993.

Barcelona, 2 de març de 2017

SR. ALCALDE-PRESIDENT
DE LA CORPORACIÓ MUNICIPAL


Antoni Poveda Zapata


AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ
BARCELONA

EL DIRECTOR DE L'INSTITUT
CATALÀ DEL SÒL


Damià Calvet i Valera

Còrsega, 273
08008 Barcelona
Tel. 93 228 60 00
Fax 93 228 60 01
incasol@gencat.cat
www.incasol.cat



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat

13 Oficina Liquidadora de Sant Feliu de Llobregat

Lloc i data: Sant Feliu de Llobregat, 14 de Març de 2017

Document:

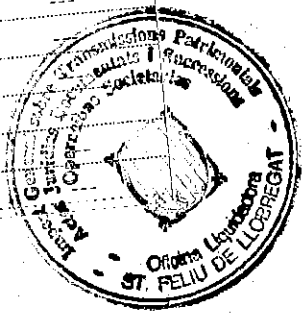
e 02/03/2017 INCASOL

Núm. de presentació: 20170000313472

7 Per la declaració liquidació de l'impost corresponent a aquest document s'ha
 presentat les autoliquidacions amb els números de justificant que es relacione
 il i, si s'escau, s'ha acreditat el seu pagament segons la validació mecànica en
 seu peu.

a S'ha presentat còpia del document que es conserva en aquesta oficina per a
 comprovació de l'autoliquidació i, si s'escau, rectificació o pràctica de
 liquidació o liquidacions complementàries que siguin procedents.

| | | | |
|---------------|-----|-----|-----|
| 6040404894535 | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- |





ACTA DE CESSIÓ DELS VIALS ZONES VERDES I EQUIPAMENTS DEL POLÍGON I DEL PLA PARCIAL TORREBLANCA, DEL TERME MUNICIPAL DE SANT JOAN DESPÍ.

Barcelona, a 22 de juliol de 1.993.

Reunits, d'una banda el senyor Antoni Paradell i Ferrer, Gerent de l'Institut Català del Sòl, en virtut de les facultats que li han estat atorgades pel Consell d'Administració en data 19 de novembre de 1981, en ordre a la formalització de cessions de vials, zones verdes i equipaments en actuacions pròpies de l'Institut Català del Sòl, i d'altra banda, i en representació de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, el senyor Eduard Alonso i Palacios, Alcalde-President de la Corporació Municipal.

Ambdues parts, segons intervenen,

EXPOSEN

I.- L'Institut Català del Sòl, organisme autònom de la Generalitat de Catalunya, dins de les previsions fixades en el seu Pla d'actuació pels anys 1981-1984, aprovat pel Consell Executiu de la Generalitat, en data 13 de juny de 1981, redactà la modificació del polígon I del Pla parcial d'ordenació urbana del sector Torreblanca, aprovat definitivament en data 23 de juliol de 1987.

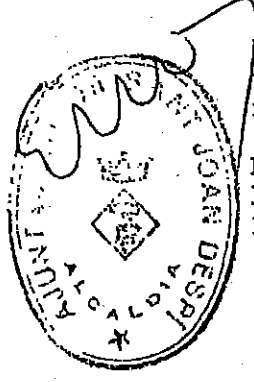
II.- L'Institut Català del Sòl, com a organisme actuant en l'esmentat sector, és propietari de la següent finca:

"Porció de terreny en el terme municipal de Sant Joan Despí, de figura irregular, dins el Pla parcial d'ordenació Torreblanca, promogut per l'Institut Català del Sòl. Té una superfície de 163.341,38 m2. Afronta: al nord, part amb el Parc de Torreblanca i part amb la resta del polígon Torreblanca, propietat de l'Institut Català del Sòl mitjançant el límit dels termes municipals de Sant Joan Despí i Sant Just Desvern; a l'oest, amb la via del ferrocarril de Barcelona a Tarragona; a l'est, part amb el Parc de Torreblanca i part amb la resta del polígon Torreblanca, mitjançant el límit del terme municipal; al sud, amb l'autopista de Barcelona a Tarragona, amb el carrer Pla del vent i amb la urbanització Villadolores, mitjançant límit del polígon".

Inscrita en el Registre de la Propietat d'Esplugues de Llobregat, al tom 2.163, llibre 184 de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, foli 95, finca número 18.897, inscripció 1a.

Pertany a l'Institut Català del Sòl a títol d'agrupació de finques de la seva propietat segons acta d'agrupació de data 25 d'octubre de 1988.

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ
 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Institut Català del Sòl



III.- Que d'acord amb allò que estableix l'article 121.2 c) del Text refós 1/90, de 12 de juliol i articles 46 i concordants del Reglament de gestió urbanística, procedeix transmetre a l'Ajuntament en ple domini i lliure de càrregues, la titularitat dominical dels terrenys que, de conformitat amb l'esmentat Pla d'ordenació han d'ésser objecte de cessió gratuïta i obligatòria.

Reconeguda la capacitat legal dels compareixents en aquest acte, i d'acord amb els preceptes legals esmentats,

ATORGUEN

PRIMER.- El senyor Antoni Paradell i Ferrer, en nom i representació de l'Institut Català del Sòl, segrega i cedeix a l'Ajuntament de Sant Joan Despí, en ple domini i lliures de càrregues i gravàmens, llogaters i ocupants, els terrenys que, de conformitat amb la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca, han d'ésser objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'esmentada Corporació Municipal i que tenen la següent descripció:

a) "Porció de terreny destinada a vialitat en la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca, dins del terme municipal de Sant Joan Despí, de figura irregular i de 21.720,88 m² de superfície".

b) "Porció de terreny edificable en el terme municipal de Sant Joan Despí, de figura quasi quadrangular, que comprèn un equipament esportiu en la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca, de 3.330 m² de superfície. Afronta: al nord-oest, amb Parc de Torreblanca; al nord-est, amb vial del polígon; a sud-oest, amb terrenys que el separen del límit del polígon; al sud-est, amb terrenys edificables del polígon".

c) "Porció de terreny destinada a jardí urbà en el terme municipal de Sant Joan Despí, compresa dins l'àmbit de la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca, de figura rectangular i de 3.360,5 m² de superfície. Afronta: al nord-oest, amb vial que la separa de terrenys destinats a equipament escolar; al nord-est, amb vial que la separa de terrenys destinats a ús comercial; al sud-est, amb vial que és límit del polígon I; al sud-oest, amb terrenys edificables i a l'oest, amb límit del terme municipal de Sant Just Desvern".

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ
BARCELONA





d) "Porció de terreny destinada a jardí urbà en el terme municipal de Sant Joan Despí, compresa dins l'àmbit de la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca, de figura rectangular i de 3.220,50 m². de superfície. Afronta: al nord-oest, amb vial que la separa del Parc de Torreblanca; al nord-est, amb terrenys edificables del polígon I; al sud-est, amb vial que la separa de terrenys edificables del polígon I; al sud-oest, amb vial que transcorre perpendicularment entre els carrers "B" i "C" del polígon I".

e) "Porció de terreny destinada a jardí urbà en el terme municipal de Sant Joan Despí, compresa dins l'àmbit de la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca, de figura rectangular i de 8.154 m² de superfície. Està dividida pel vial anomenat amb la lletra "C" en el planejament que travessa el polígon I de nord-est a sud-oest, desenvocant a l'equipament esportiu, i per reserva viària que travessa de nord-est a sud-est el jardí urbà. Linda al nord-oest part amb el vial "B" del polígon i part amb l'esmentat vial "C" del polígon; al nord-est, part amb límit de polígon i part amb vial que el separa de parcel·les edificables; al sud-oest, amb vial "A" del polígon; al sud-est, part amb vial "C" del polígon i part amb límit del polígon".

f) "Porció de terreny destinada a part de la xarxa viària en el terme municipal de Sant Joan Despí, de 7.144 m² de superfície. Està compresa dins l'àmbit de la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca. Afronta: al nord-oest, amb terme municipal de Sant Just Desvern; al sud-est, amb límit del polígon; al sud-oest i nord-est, part amb jardí urbà del polígon, part amb parc de Torreblanca i en part amb terrenys del polígon".

"Porció de terreny en el terme municipal de Sant Joan Despí, figura irregular, que comprèn part del Parc de Torreblanca, comprès dins la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca de 14.226 m² de superfície".

Afronta: al nord, amb terme municipal de Sant Just Desvern; al sud, amb vial "B" de la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca; est, part amb límit del polígon i part amb el mateix vial "B" i oest, amb límit del polígon i part amb futur vial del polígon".

h) "Porció de terreny en el terme municipal de Sant Joan Despí, de figura irregular, que comprèn part del Parc de Torreblanca, comprès dins la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca, de 8.391 m² de superfície. Afronta: al nord-oest, amb límit del polígon; al nord-est, part amb terme municipal de Sant Just Desvern i part amb terrenys destinats a vial; al sud-est, part amb equipament esportiu i part amb terrenys edificables; al sud-oest, amb límit del polígon".

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ
BARCELONA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política
Territorial i Obres Públiques
Institut Català del Sòl

i) "Porció de terreny edificable en el terme municipal de Sant Joan Despi, de figura irregular, que comprèn un equipament escolar dins l'àmbit de la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca de 6.410 m2 de superfície. Afronta: al nord, nord-oest i oest, amb terme municipal de Sant Just Desvern; al sud, sud-est i est amb vial "B" del polígon".

j) "Porció de terreny de forma rectangular, situada al terme municipal de Sant Joan Despi, entre les avingudes de Torreblanca i Lluís Companys de 568 m2 de superfície que compren part de la xarxa viària del polígon I del Pla parcial Torreblanca del terme municipal de Sant Joan Despi".

k) "Porció de terreny de forma rectangular situada al terme municipal de Sant Joan Despi, entre les avingudes Torreblanca i Lluís Companys de 568 m2 de superfície que compren part de la xarxa viària del polígon I del Pla parcial Torreblanca, del terme municipal de Sant Joan Despi".

l) "Porció de terreny de forma rectangular situada al terme municipal de Sant Joan Despi, entre les avingudes Lluís Companys i Pla del Vent, de 560 m2 de superfície que compren part de la xarxa viària del polígon I del Pla parcial Torreblanca del terme municipal de Sant Joan Despi".

m) "Porció de terreny en el terme municipal de Sant Joan Despi que compren un equipament esportiu en la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca de 11.620 m2 de superfície real que té els següents termenals: al nord, amb vials del polígon; a l'est, amb parcel·les plurifamiliars PB+4; al sud, amb límit del polígon i a l'oest amb ferrocarril".

n) "Porció de terreny edificable en el terme municipal de Sant Joan Despi, de figura quasi rectangular, compresa dins l'àmbit de la modificació del polígon I del Pla parcial Torreblanca i de 2.652 m2 de superfície. Està destinada a equipament assistencial i cultural. Afronta: al nord-oest, amb vial anomenat amb la lletra "C" en el planejament i al nord-est amb terrenys destinats a jardí privat, al sud-est, amb límit del polígon I; al sud-oest, amb vial prolongació del carrer Pla del Vent".

Després de practicades les esmentades segregacions resta reduïda la finca matriu en els m2 de les segregades.

SEGON.-

El senyor Antoni Paradell i Ferrer, en nom i representació de l'Institut Català del Sòl, cedeix a l'Ajuntament de Sant Joan Despi els terrenys descrits a l'apartat primer de l'atorguen de la present acta de cessió del polígon I del Pla parcial Torreblanca.

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPI
BARCELONA

68 8 23 100
0. 27 10 107
02 10 10 107



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Institut Català del Sòl

TERCER.- L'Institut Català del Sòl és compromès en aquest acte, a arreglar els carrers peatonals existents dins l'àmbit del polígon I del Pla parcial Torreblanca de Sant Joan Despí, descrits a les lletres j), k) i l) de l'apartat primer de l'atorguen de la present acta de cessió".

QUART.- L'Ajuntament de Sant Joan Despí, representat pel senyor Eduardo Alonso i Palacios, pren possessió dels terrenys objecte de cessió, per tal de ser destinats a les finalitats previstes en el planejament.

I perquè així consti, signen els senyors compareixents la present acta, per duplicat exemplar.

SR. ALCALDE-PRESIDENT
 DE LA CORPORACIÓ MUNICIPAL

EL GERENT DE L'INSTITUT
 CATALÀ DEL SÒL



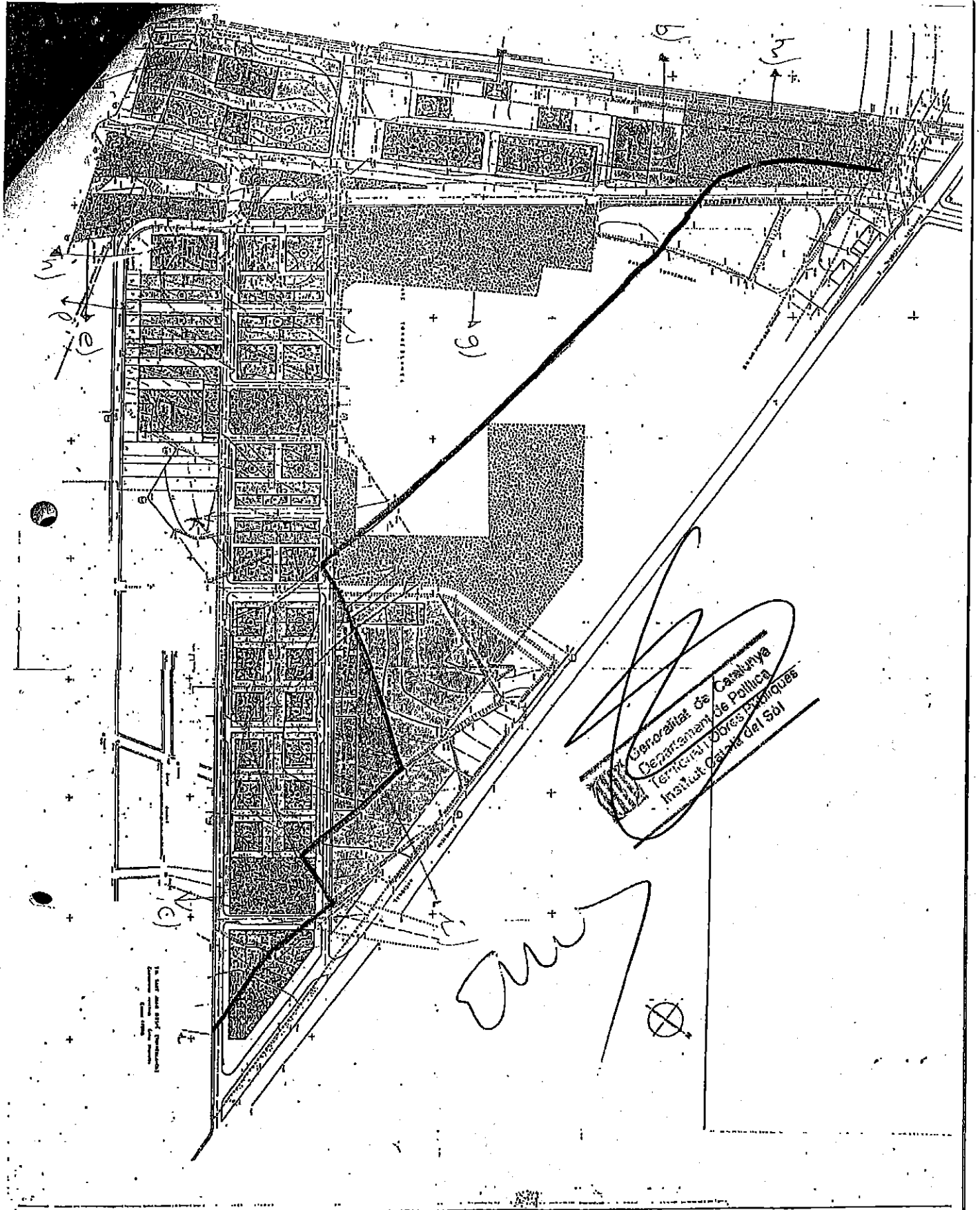
Eduardo Alonso i Palacios

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política
 Territorial i Obres Públiques
 Institut Català del Sòl



AJUNTAMENT DE
 SANT JOAN DESPÍ

22



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política
 Territorial i Obres Públiques
 Institut Català del Sol

Handwritten signature or initials



1. Nom del projecte:
 2. Adreça:
 3. Data:
 4. Escala:
 5. Autor:
 6. Títol:
 7. Tipus:
 8. Observacions:

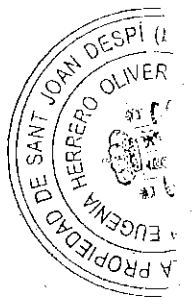
INFORMACIÓ DE:
 Departament de
 Territori i Obres
 PÚBLIQUES
 INSTITUT CATALÀ
 DEL SOL

INFORMACIÓ DE:
 Departament de
 Territori i Obres
 PÚBLIQUES
 INSTITUT CATALÀ
 DEL SOL

INFORMACIÓ DE:
 Departament de
 Territori i Obres
 PÚBLIQUES
 INSTITUT CATALÀ
 DEL SOL

INFORMACIÓ DE:
 Departament de
 Territori i Obres
 PÚBLIQUES
 INSTITUT CATALÀ
 DEL SOL

INFORMACIÓ DE:
 Departament de
 Territori i Obres
 PÚBLIQUES
 INSTITUT CATALÀ
 DEL SOL



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SANT JOAN DESPI

QUALIFICAT el document de data dos de març de dos mil disset atorgat pel Senyor Antoni Paradell i Ferrer, obrant en nom i representació de l'"Institut Català del Sol", com Gerent del mateix, i en virtut de dita qualificació, S'HA PRACTICAT LA INSCRIPCIÓ DE SEGREGACIÓ I CESSIÓ, de les finques a que el propi document es refereix, al tom **2948** de l'arxiu, llibre **526** de **Sant Joan Despí**, foli **76**, finca **28.988**, (Codi registral únic: 08159000249888), inscripció 1ª; al tom **2948** de l'arxiu, llibre **526** de **Sant Joan Despí**, foli **79**, finca **28.989**, (Codi registral únic: 08159000249895), inscripció 1ª; al tom **2948** de l'arxiu, llibre **526** de **Sant Joan Despí**, foli **82**, finca **28.990**, (Codi registral únic: 08159000249901), inscripció 1ª; al tom **2948** de l'arxiu, llibre **526** de **Sant Joan Despí**, foli **85**, finca **28.991**, (Codi registral únic: 08159000249918), inscripció 1ª; al tom **2948** de l'arxiu, llibre **526** de **Sant Joan Despí**, foli **88**, finca **28.992**, (Codi registral únic: 08159000249925), inscripció 1ª; al tom **2948** de l'arxiu, llibre **526** de **Sant Joan Despí**, foli **91**, finca **28.993**, (Codi registral únic: 08159000249932), inscripció 1ª; al tom **2948** de l'arxiu, llibre **526** de **Sant Joan Despí**, foli **94**, finca **28.994**, (Codi registral únic: 08159000249949), inscripció 1ª; al tom **2948** de l'arxiu, llibre **526** de **Sant Joan Despí**, foli **97**, finca **28.995**, (Codi registral únic: 08159000249956), inscripció 1ª; al tom **2948** de l'arxiu, llibre **526** de **Sant Joan Despí**, foli **100**, finca **28.996**, (Codi registral únic: 08159000249963), inscripció 1ª; al tom **2948** de l'arxiu, llibre **526** de **Sant Joan Despí**, foli **103**, finca **28.997**, (Codi registral únic: 08159000249970), inscripció 1ª; al tom **2948** de l'arxiu, llibre **526** de **Sant Joan Despí**, foli **106**, finca **28.998**, (Codi registral únic: 08159000249987), inscripció 1ª; al tom **2948** de l'arxiu, llibre **526** de **Sant Joan Despí**, foli **109**, finca **28.999**, (Codi registral únic: 08159000249994), inscripció 1ª; al tom **2948** de l'arxiu, llibre **526** de **Sant Joan Despí**, foli **112**, finca **29.000**, (Codi registral únic: 08159000250006), inscripció 1ª; i al tom **2948** de l'arxiu, llibre **526** de **Sant Joan Despí**, foli **115**, finca **29.001**, (Codi registral únic: 08159000250013), inscripció 1ª, practicant-se dites inscripcions a favor de l'**AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPI**.

Aquestes inscripcions estan sota la salvaguardia dels Tribunals i produiran tots els efectes previstos a la Llei.

S'ha estès la corresponent nota marginal d'afecció fiscal pel termini de cinc anys al marge de cadascuna de les inscripcions practicades.

De conformitat amb l'article 19 bis 1er. de la Llei Hipotecària s'adjunta nota simple amb la situació de la finca un cop practicada l'operació.

Respecte a les finques assenyalades amb les lletres b), i), m), i n), al no haver-se aportat la documentació a que es refereix l'article 41 del Reial decret Legislatiu 1/2004 de 5 de març s'adverteix a l'interessat l'obligació que té de tal aportació, l'incompliment de la qual li ocasionarà la sanció que disposa l'article 43 del citat Reial decret Legislatiu. S'ha fet constar al marge de les inscripcions practicades la falta de la referència cadastral.

Sant Joan Despí, a 10 d'abril de 2017.

Aquest document ha estat firmat digitalment per la registradora: doña MARIA EUGENIA HERRERO OLIVER amb firma electrònica reconeguda.



(*) C.S.V. : 20815999F0B99067

Document firmat electrònicament (R.D. 1671/2009 Art. 21.c). Autenticitat verificable mitjançant codi segur de verificació 20815999F0B99067 a www.r-santjoandespi.org.

ADVERTENCIA RELATIVA DE LA LLEI DE PROTECCIÓ DE DADES

D'acord amb la Llei orgànica de protecció de dades de caràcter personal 15/1999, de 13 de desembre, el titular de les dades, per ell mateix o pel seu mandatari o representant, ha prestat el seu consentiment inequívoc, i queda informat dels extrems següents:

1. De la incorporació de les seves dades als següents fitxers objecte de tractament automatitzat:

a) "Registre de la Propietat", del qual és responsable aquest Registre de la Propietat. L'ús i la finalitat del tractament són els previstos per la legislació vigent:

Article 1 de la Llei hipotecària: "El Registre de la Propietat té per objecte la inscripció o anotació dels actes i contractes relatius al domini i a la resta de drets reals sobre béns immobles";

Article 32 de la Llei hipotecària: "Els títols de domini o altres drets reals sobre béns immobles, que no estiguin degudament inscrits o anotats en el Registre de la Propietat, no perjudiquen a tercers";

Article 607 del Codi Civil: "El Registre de la Propietat serà públic per als qui tinguin interès conegut a esbrinar l'estat dels béns immobles o drets reals anotats o inscrits";

Article 221 de la Llei hipotecària: "Els Registres seran públics per a qui tingui interès conegut a esbrinar l'estat dels béns immobles o drets reals inscrits".

b) "BCIR _ FLOTI" (Base de dades centrals d'índexs registrals / Fitxer localitzador de titularitats inscrites), el fitxer i el tractament del qual és responsabilitat d'aquest Registre, i l'encarregat del tractament i la representació és el Col·legi de Registradors. L'ús i la finalitat del tractament és permetre l'establiment de sistemes d'informació per via telemàtica "per a facilitar la publicitat formal, per consulta de (l'índex general informatitzat [...] sempre que el peticionari hi tingui interès" (art. 398.c.2 del Reglament hipotecari).

2. Que els registres de la Propietat estan obligats a subministrar a la Direcció General del Cadastre les dades següents: "la identitat dels titulars o adquirents dels citats béns immobles o drets, el número d'identificació fiscal i el seu domicili; les dades de localització de l'immoble, el número de finca registral i la referència cadastral que consti en el document autoritzat o, si escau, la no aportació dels atorgants de l'esmentada referència" (Llei 13/1996, de 30 de desembre, i art. 2.1 Ordre de 23 de Juny de 1999).

3. Del que estableix l'apartat sisè de la instrucció de la DGRN, dependent del Ministeri de Justícia, de 17_2_1998, en la qual s'especifica que "Les sol·licituds de publicitat formal quedaran arxivades, de forma que sempre es pugui conèixer la persona del sol·licitant, el seu domicili i el document nacional d'identitat o el número d'identificació fiscal durant un període de tres anys".

4. Que la política de privadesa dels registres de la Propietat li assegura l'exercici dels drets d'accés, rectificació, cancel·lació, informació de valoracions i oposició, en els termes establerts en la legislació vigent, que pot utilitzar amb aquesta finalitat el mitjà de comunicació que habitualment utilitzi amb aquest Registre, i que aquest ha adoptat els nivells de seguretat de protecció de les dades personals legalment requerits, i ha instal·lat tots els mitjans i les mesures tècniques i organitzatives al seu abast per evitar la pèrdua, el mal ús, l'alteració, l'accés no autoritzat i el robatori de les dades, el secret i la confidencialitat de les quals garanteix.

=====



III. NORMATIVA

Consideracions generals

Art.1.-Àmbit

Les presents ordenances seran d'aplicació dins l'àmbit delimitat al plànol "Àmbit de planejament".

Art.2.-Vigència

Un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva, la modificació de pla general tindrà vigència indefinida excepte si degut a una revisió o modificació del Pla General d'ordenació es modifiquessin les determinacions que fan referència a aquest sector, o si així ho establissin les normes de rang superior.

Art.3.-Interpretació

Els documents del present planejament tindran una interpretació sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades a la memòria.

Les contradiccions o imprecisions es resoldran conforme a l'establert a l'Art.10 del TRLUC 1/2010:

1. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents del mateix rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

2. En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

Art.4.-Definició de conceptes

Per la definició i significat dels conceptes utilitzats serà d'aplicació l'establert en les normes urbanístiques del pla general.



Art.5.-Documentació

El planejament consta dels següents documents:

- Memòria
- Annexes
- Normativa (amb caràcter normatiu)
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació (amb caràcter normatiu)

Art.6.-Contingut

Aquest planejament té per objectiu definir la qualificació urbanística i condicions d'ús i edificació per l'àmbit de referència.

Art.7.-Normativa supletòria

Per a les disposicions no contemplades a les presents ordenances seran d'aplicació, amb caràcter supletori, la normativa del PGM i la resta de legislació vigent en matèria d'edificació.

Ordenació del sòl

Art.7.- Qualificació del sòl

La MPG qualifica l'àmbit d'acord amb les següents claus urbanístiques:

Sistemes de domini públic:

- **Clau 10HP-G/J** (Sistema d'habitatge dotacional)
Superfície: 4.336m².
- **Clau 7b** (Sistema d'equipaments comunitaris i dotacionals de nova creació i caràcter local)
Superfície: 3.754m².

No es qualifiquen zones d'aprofitament dins l'àmbit de planejament.

Art.8.- Regulació del sistema d'habitatge dotacional (Clau 10 HP - G/J)

8.1.- Els sòls qualificats d'habitatge dotacional dins de l'àmbit de planejament s'ajustaran als paràmetres i condicions establertes a les presents normes.

8.2.- Els habitatges dotacionals hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat de la normativa vigent i les ordenances metropolitanas d'edificació.



8.3.- Es regulen els següents paràmetres d'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ:

- a) **Tipus d'ordenació:** Volumetria específica de configuració flexible. Es determina el perímetre regulador i el perfil regulador dins dels quals s'ha d'inscriure la totalitat del volum edificatori, sense superar l'edificabilitat màxima admesa.
- b) **Perímetre regulador:** S'estableix gràficament, al plànol *P02.Ordenació proposada*, el perímetre regulador de l'edificació dins el qual s'ha d'inscriure la totalitat de les plantes i vols.

Aquest perímetre regulador resulta de l'aplicació d'unes separacions mínimes als límits de la qualificació:

- Separació al front de vial: 3'5 m.
- Separació al lateral: 5 m.

- c) **Perfil regulador:** S'estableix el perfil regulador mitjançant la concreció d'un pla horitzontal sota el qual s'ha d'inscriure el volum edificat. Aquest pla és resultant d'aplicar una alçada reguladora màxima sobre la cota de referència de planta baixa i es correspon amb una volumetria de planta baixa i 4 plantes pis.

- ARM (alçada reguladora màxima): 16'70m
- Volumetria resultat: B+4

Sobre el pla definit per l'Alçada reguladora màxima es permetran els elements determinats a l'Art.262.2.c de les NU del PGM.

- d) **Cota de referència de la planta baixa (CRPB):** És el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima. Aquest serà el centre de gravetat geomètric de la projecció en planta de cada edificació.

El Projecte d'edificació haurà de definir-lo i en cap cas podrà superar una variació absoluta de més-menys 1'00 m la cota natural del terreny.

L'aplicació de l'alçada reguladora màxima es regularà per les NU del PGM, a l'article 261 i la seva repercussió en la definició de planta baixa i planta soterrani serà la contemplada als articles 225 i 226 de les mateixes normes.

- e) **Edificabilitat màxima admesa:** 6.000 m²st.
- f) **Ocupació màxima admesa:** S'estableix una ocupació màxima admesa en planta baixa, amidada per la projecció ortogonal de tot volum edificat sobre el pla horitzontal de planta baixa, incloent els cossos sortints.
- Percentatge d'ocupació màxima: 60% de la superfície qualificada



g) Separació entre edificacions: En cas de disposar l'edificació en diversos volums, aquests han de distanciar-se un mínim per tal garantir l'assolellament i preservar la intimitat. El projecte d'edificació haurà de justificar l'Art. 264.2 de les NU del PGM.

h) Planta baixa: L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3'10m, comptats des de la cara superior del paviment fins a la cara inferior del forjat superior.

No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons modalitat de semisoterrani i entresol. No es permeten plantes entresolat.

En cas de plantes baixes obertes, amb edificis sobre palafits, el còmput de l'edificabilitat es regirà d'acord amb l'Art.262.d de les NU del PGM, computant únicament els volums construïts.

i) Plantes pis: L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2'80 m, comptats des de la cara superior del paviment fins a la cara inferior del forjat superior.

j) Soterranis: Es permet la construcció de soterranis inscrits dins del perímetre regulador màxim definit al plànol *P02. Ordenació proposada*.

Es considerarà planta soterrani, d'acord amb l'Art. 226a de les NU del PGM, aquella que disposa el seu sostre a més-menys 1'00 m de la cota natural del terreny, coincidint amb el pla definit per la CRPB.

Es permet la construcció del 100% del perímetre regulador màxim grafiat, podent disposar les rampes als espais de separació resultants entre límits de qualificació urbanística i els gàlibs de l'edificació.

k) Cobertes: Han de ser planes. Els elements de servei o instal·lacions ubicats a les cobertes, es preveuran integrats en la composició conjunta de tot l'edifici.

l) Cossos sortints: S'estableix un vol màxim de 1'8m, inscrit dins dels límits del perímetre regulador màxim. El pla inferior d'aquests elements se situarà, com a mínim, a 4 m respecte la rasant de la vorera o parterre.

m) Piscines: Es permet la construcció de piscines descobertes i pistes esportives que tindran la consideració de construccions auxiliars i es regularan per l'art. 253 de les NU del PGM. A efectes d'edificabilitat i ocupació no computaran si es troben enrasades amb el terreny urbanitzat.

n) Unitat compositiva: Tot el conjunt edificat haurà de mantenir una unitat compositiva de tractament de façana i materials.



8.4.- Es regulen les següents CONDICIONS D'ÚS:

a) Règim d'usos: S'estableixen els següents usos:

- Ús principal:
Habitatge plurifamiliar de tipus dotacional, admès a les plantes baixa i superiors.
- Usos compatibles complementaris:
Garatge-aparcament i magatzems, de tipus traster, admesos a les plantes soterrani i baixa. Aquests usos han de ser vinculats a l'ús principal d'habitatge dotacional.

b) Nombre màxim d'habitatges: El nombre màxim d'habitatges resulta de 80.

c) Densitat d'habitatges: es regula una edificabilitat mínima per habitatges de 75m²st/hb.

d) Previsió d'aparcament: S'haurà de preveure, en relació a la previsió de places d'aparcament, la superfície necessària per complir amb els coeficients següents, que tenen el caràcter de mínims:

- 1 plaça d'aparcament de vehicle automòbil per cada habitatge
- 2 places d'aparcament de bicicletes per cada habitatge
- 1 plaça d'aparcament de motocicletes per cada 2 habitatges

8.5.- Es regulen CONDICIONS PER A LA GESTIÓ dels habitatges dotacionals:

- **Règim dels habitatges:** Els habitatges dotacionals es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge. Els habitatges dotacionals es cediran temporalment als seus usuaris en règim de lloguer o bé de cessió d'us.
- **Titularitat:** Es manté la titularitat pública del sistema, la gestió podrà ser pública realitzada directament per l'Ajuntament, amb conveni amb altres administracions o bé amb participació privada mitjançant concessió administrativa o qualsevol altre sistema admès en dret.

8.5.- Es regulen CONDICIONS MEDIAMBIENTALS per a l'edificació:

a) Plaques solars: Tots els edificis hauran d'acomplir les ordenances vigents sobre l'ús de plaques solars en habitatges.



b) Aprofitament d'aigües grises i de pluja:

- Als habitatges: Caldrà que els habitatges disposin d'un sistema d'aprofitament d'aigües grises per a la cisterna del vàter i alhora per al reg de les plantes de les terrasses, si escau.
- A l'edificació: S'haurà de preveure l'aprofitament de les aigües pluvials i grises sobrants per al rec de les zones enjardinades.



Art.9.- Regulació del sistema d'equipaments (Clau 7b)

9.1.- Els sòls qualificats d'equipaments dins de l'àmbit de planejament s'ajustaran als paràmetres i condicions establertes a les presents normes.

9.2.- Es regulen els següents paràmetres d'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ:

- a) Tipus d'ordenació:** Edificació aïllada.
- b) Índex d'edificabilitat:** 1 m²st/m².
- c) Alçada màxima admesa:** 12m, corresponent a B+2.

Aquesta alçada podrà depassar-se quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament fins un màxim de 18 m.

- d) Ocupació màxima en planta baixa:** 60%
- e) Separacions:** S'estableixen les següents separacions mínimes a límit de qualificació:
 - Separació al front de vial: 3'5 m.
 - Separació al lateral: 5 m.
 - Separació al fons: 8'5m.
- f) Volumetria:** La volumetria resultant serà producte de les prescripcions concretes dels diferents organismes estatals o autonòmics pel que fa referència a instal·lacions docents.

9.3.- Es regulen les següents CONDICIONS D'ÚS:

- a) Règim d'usos:** S'estableixen els següents usos:
 - Ús principal: Docent
 - Usos compatibles complementaris: no s'admeten



EQUIP REDACTOR

SERVEIS TÈCNICS DE L'ÀREA DE TERRITORI
AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

Juan Manuel Bermúdez García

Arquitecte

Responsable de planejament i disciplina urbanística.

Anna de Nicolás González

Arquitecta

Sant Joan Despí, 24 de maig de 2018



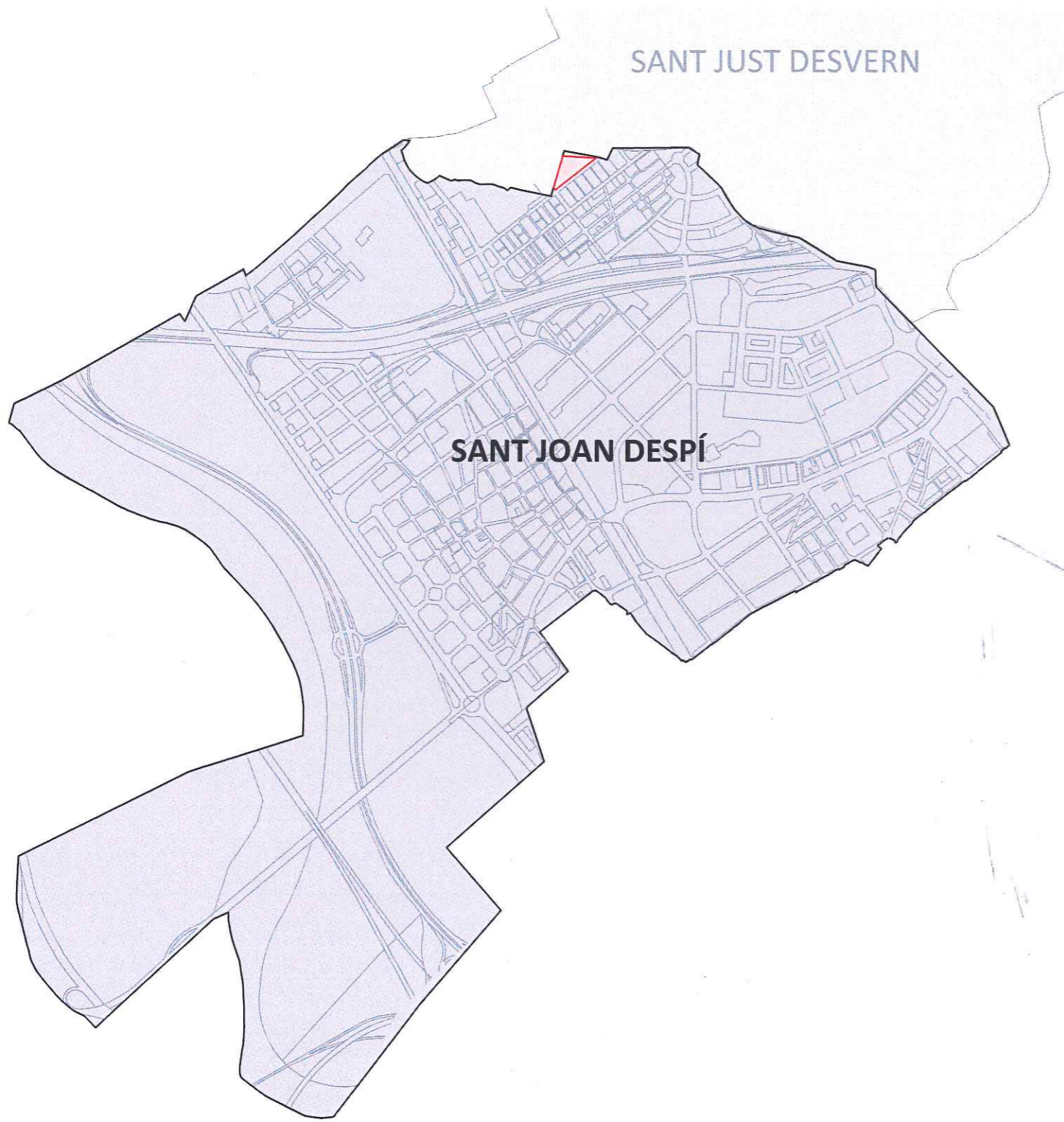
IV. PLÀNOLS

Plànols d'Informació

- I 01. Emplaçament
- I 02. Àmbit de planejament
- I 03. Topogràfic
- I 04. Planejament vigent

Plànols de Proposta

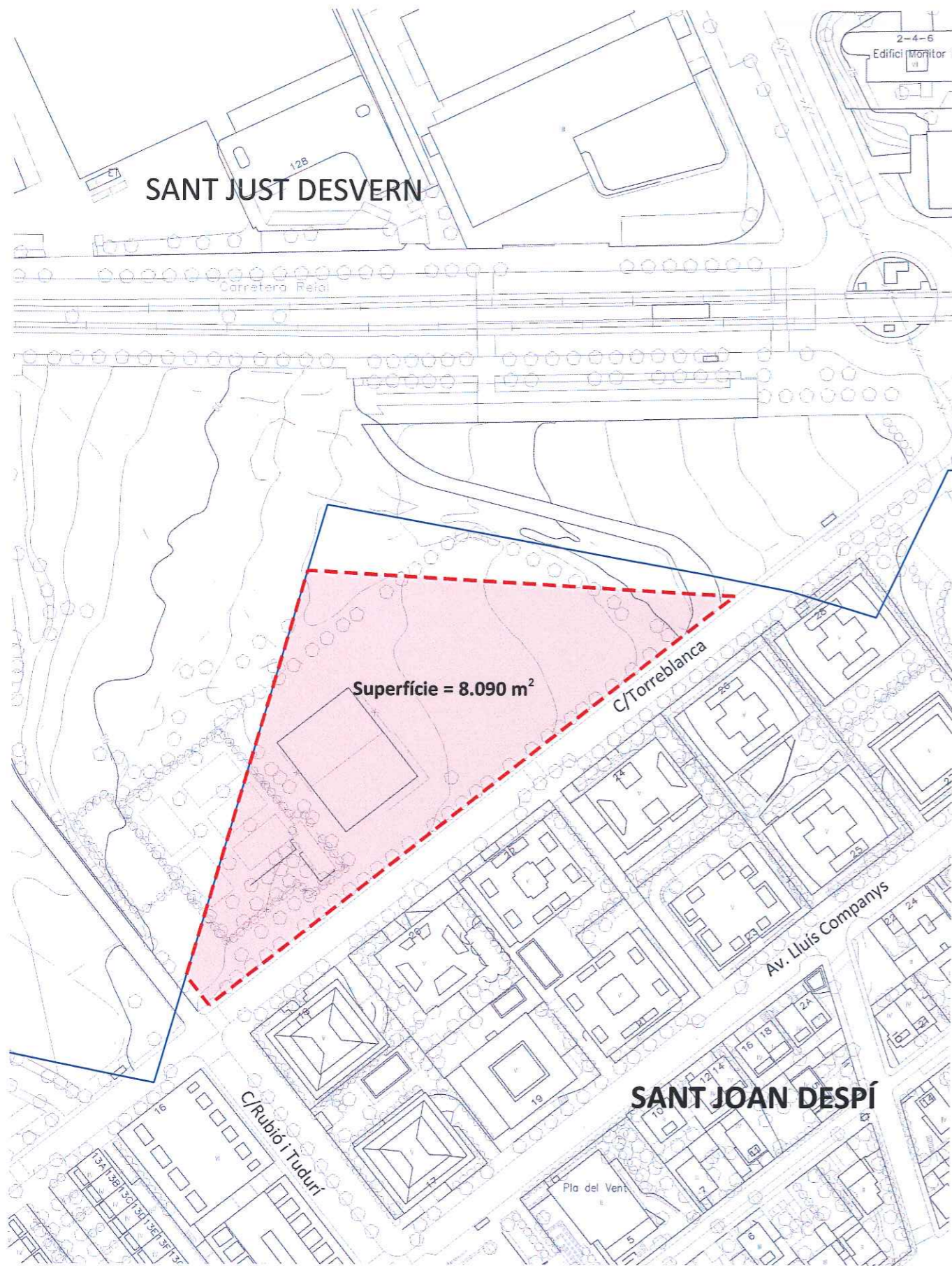
- P 01. Planejament proposat
- P 02. Ordenació proposada



— Línia de terme municipal
 — Àmbit de planejament

Àmbit de planejament
 Av. Torreblanca, 7
 Superfície = 8.090 m²



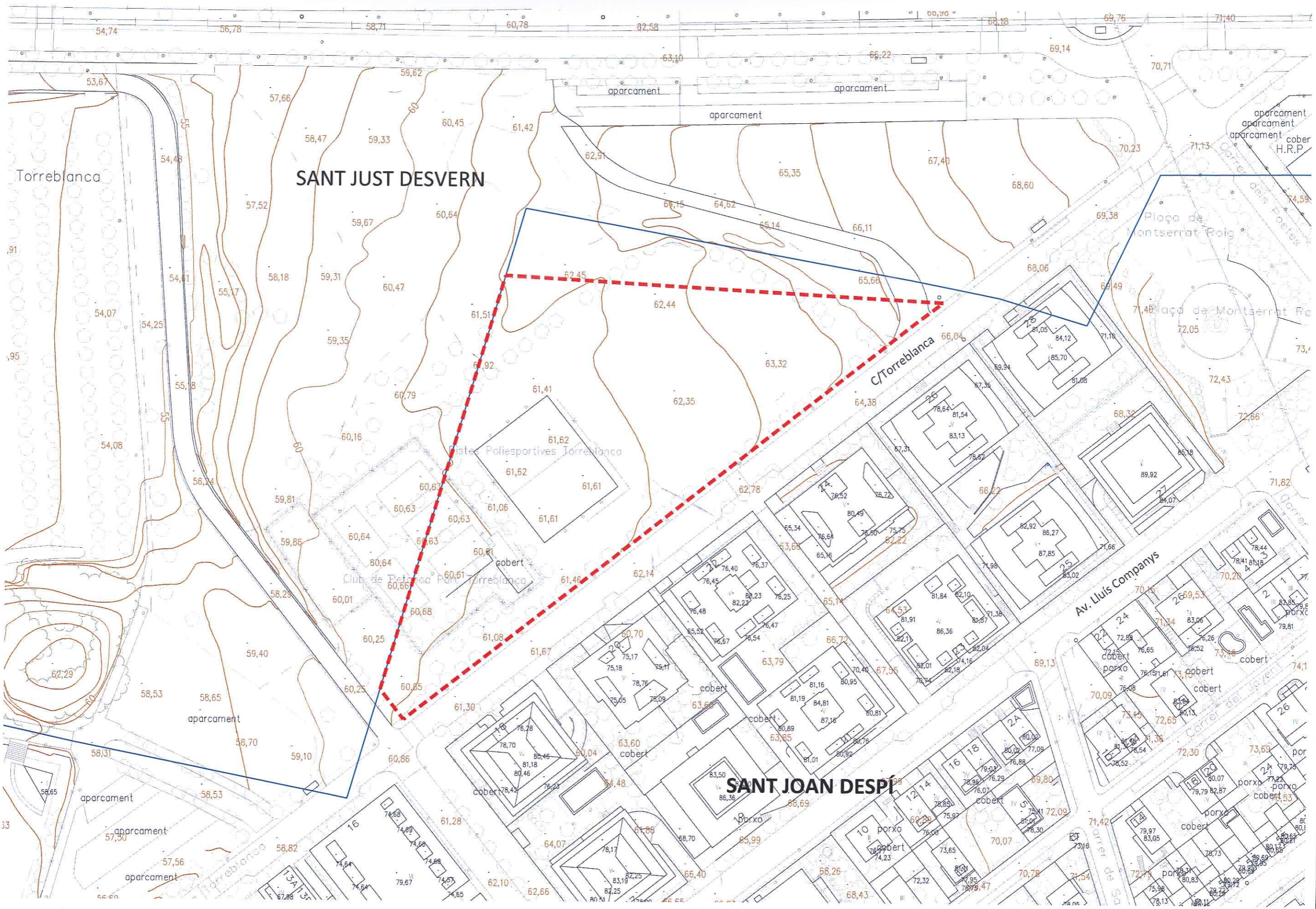


ÀMBIT DE PLANEJAMENT

- Línia de terme municipal
- - - Àmbit de planejament

ORTOFOTO

| | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|---|
| | L'ARQUITECTE DE PLANEJAMENT I DISENY URBANÍSTIC JUAN MANUEL BERNÍGÓLEZ GARCÍA | ARQUITECTE ANNA DE NICOLÁS GONZÁLEZ | PROJECTE: C. Torreblanca 7 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA CREACIÓ D'HABITATGE DOTACIONAL AL CARRER DE TORREBLANCA 7 | DATA: 24-5-18 ANYS: 142_18 ESCALA: 1:1.500 PROJECTE: 2018 AUTORIA: A. de Nicolás | RESOLUCIÓ: ÀMBIT DE PLANEJAMENT | PLÀNOL: i.02 CARRER: 53_18URB |
| | A. de Nicolás | | | 24-5-18 2018 1:1.500 | ÀMBIT DE PLANEJAMENT | i.02 53_18URB |



TOPOGRÀFIC

- Línia de terme municipal
- - - Àmbit de planejament
- XX,XX Cota altimètrica
- XX,XX Cota edificació

PLAN
 1.03
 53_18URB

TOPOGRÀFIC

DATA
 24-5-18
 2018

ESCALA
 1:1.000

PROJECTE
 143_18
 1:1
 143_18URB.dwg
 A. de Nicolás

TITOLAR
 A. de Nicolás

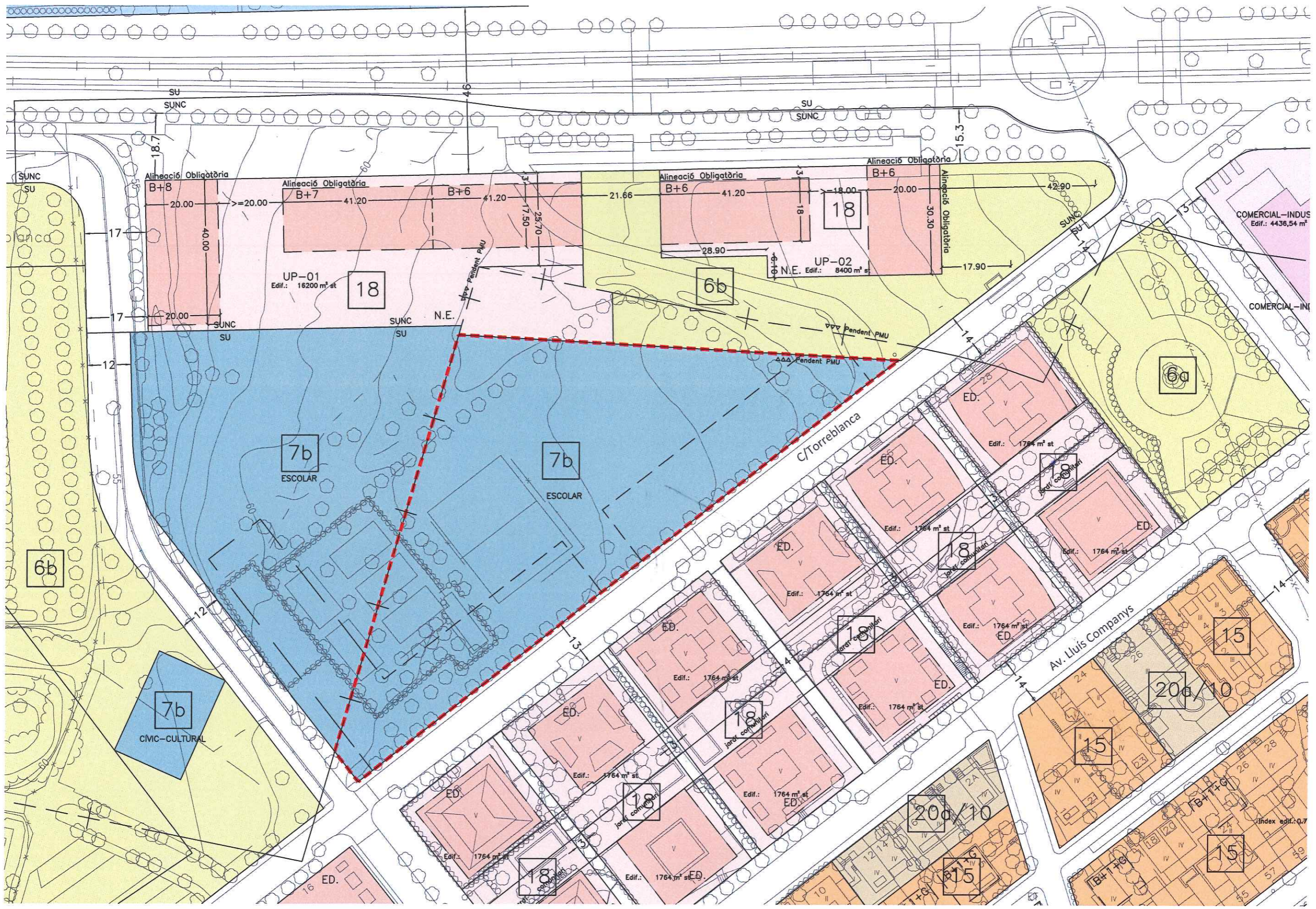
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA CREACIÓ D'HABITATGE DOTACIONAL AL CARRER DE TORREBLANCA 7

C. Torreblanca 7

ANNA DE NICOLÁS GONZÁLEZ

L'AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

JUAN MANUEL BERMÚDEZ GARCIA



PLANEJAMENT VIGENT



Equipaments comunitaris i dotacions

Superfície de la qualificació dins de l'àmbit de planejament = 8.090 m²

i.04
CONTRAT 53_18URB

PLANEJAMENT VIGENT

24-5-18
2018

1:1.000

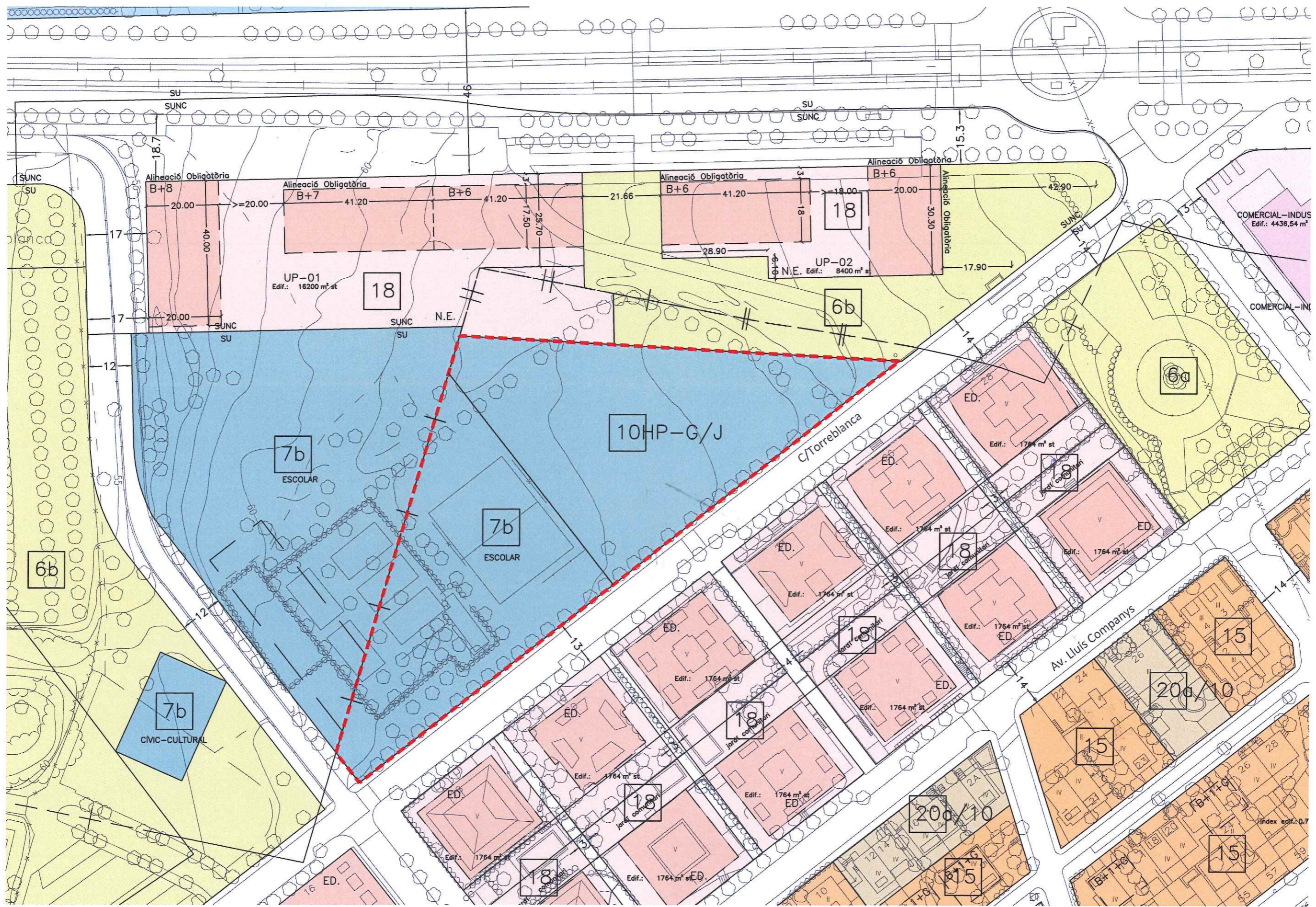
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA CREACIÓ D'HABITATGE DOTACIONAL AL CARRER DE TORREBLANCA 7

C. Torreblanca 7

ANNA DE NICOLÁS GONZÁLEZ

JUAN MANUEL BERNÁGUEZ GARCÍA

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPI



PLANEJAMENT PROPOSAT

- 10Hp-G/J**
- 7b**

Habitatge dotacional públic
 Equipaments comunitaris i dotacions

Superfície de la qualificació = 4.336 m²

Superfície de la qualificació dins de l'àmbit de planejament = 3.754m²

p.01
 PLANEJAMENT PROPOSAT

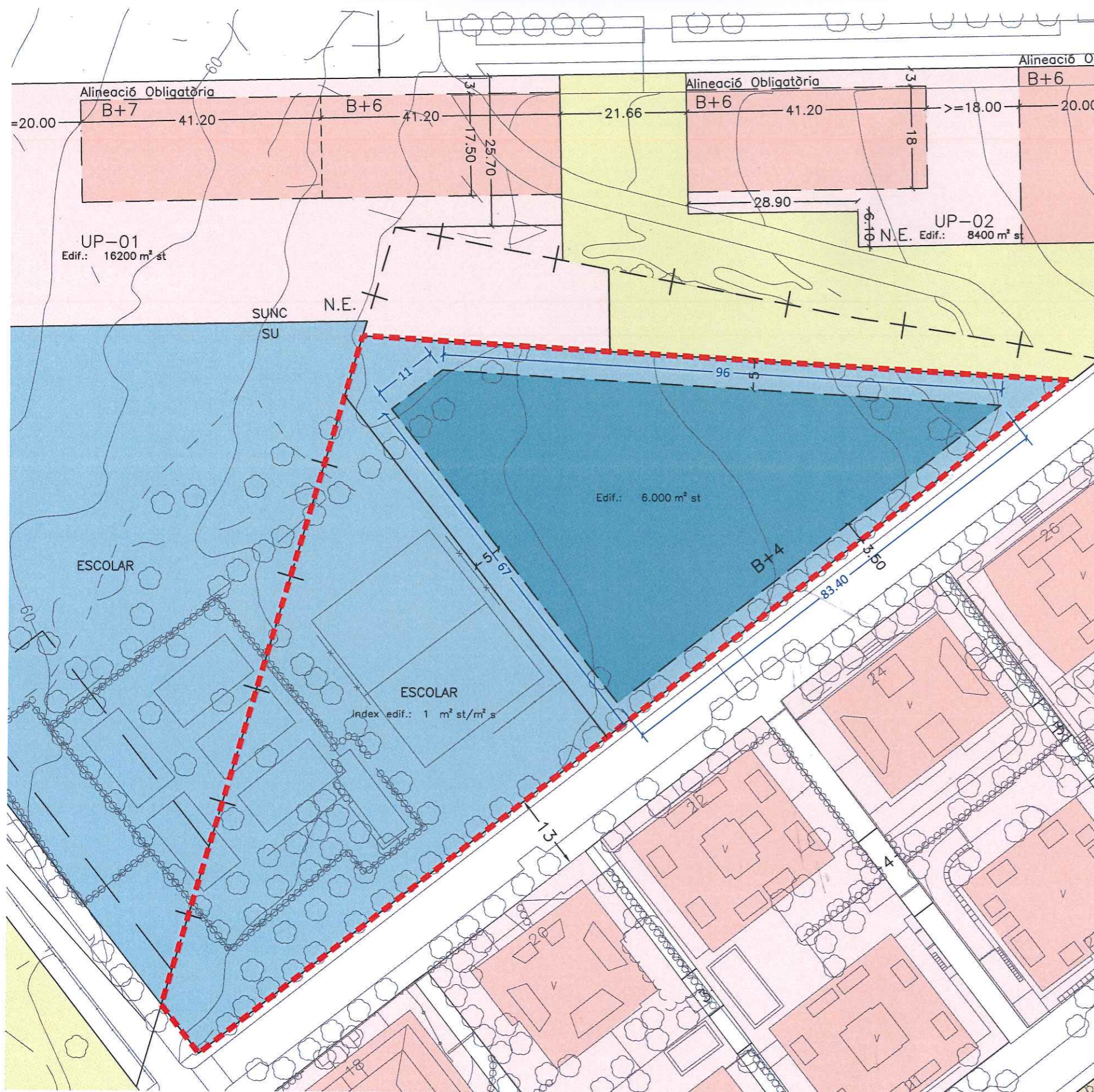
DATA: 24-5-18
 ESCALA: 1:1.000
 AUTORIA: A. de Nicolás

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA CREACIÓ D'HABITATGE DOTACIONAL AL CARRER DE TORREBLANCA 7

PROJECTE: C. Torrelblanca 7
 ARQUITECTE: ANNA DE NICOLÁS GONZÁLEZ
 L'AMBIT DE PLANEJAMENT I DISCIPLINA URBANÍSTICA:

A. de Nicolás
 JOAN MANUEL BERNÓDUEZ GARCÍA

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPI



ORDENACIÓ PROPOSADA

- — — Perímetre regulador de PB
- - - - - Àmbit de planejament

10Hp-G/J Habitatge dotacional públic
Superfície de la qualificació = 4.336 m²

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Tipus d'ordenació | Volumetria específica, de configuració flexible |
| Perímetre regulador | Segons plànol |
| Alçada màxima permesa | B+4 (16'70 m) |
| Punt d'aplicació ARM | CdG a +/- 1m terreny nat. |
| Ocupació màxima | 60% |
| Edificabilitat màxima | 6.000 m ² |
| IE màxim resultant | 1'38 m ² st/m ² s |
| Separacions a límit de qualificació | 3'5 - 5 (a vial - a lateral) |

CONDICIONS D'ÚS:

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| Usos permesos | Habitatge dotacional |
| Nombre màxim d'hab. dotacionals | 80 |

7b Equipaments comunitaris i dotacions
Superfície de la qualificació dins de l'àmbit de planejament = 3.754 m²

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Tipus d'ordenació | Edificació aïllada |
| Índex d'edificabilitat | 1 m ² st/m ² s |
| Alçada màxima permesa | B+2 (12 m) |
| Ocupació màxima | 60% |
| Separacions a límit de qualificació | 3'5 - 5 - 8'5 (a vial - a latera - a fons) |

CONDICIONS D'ÚS:

| | |
|---------------|--------|
| Usos permesos | Docent |
|---------------|--------|

p.02
53_18URB

ORDENACIÓ PROPOSADA

24-5-18
2018

1:750

A. de Nicolás

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA CREACIÓ D'HABITATGE DOTACIONAL AL CARRER DE TORREBLANCA 7

C. Torreblanca 7

ANNA DE NICOLÁS GONZÁLEZ

JUAN MANUEL BERNARDEZ GARCÍA

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPI