



AJUNTAMENT DE  
**SANT JOAN DESPÍ**

## ACTA AJUNTAMENT PLE

Sessió 2 del dia 12 de febrer de 2019. Extraordinària

Lloc celebració: Casa Consistorial

Inici: 19:00 Finalització:19:20

Assistents:

### **ANTONIO POVEDA ZAPATA- Alcalde-President**

MARIA BELEN GARCIA CRIADO

ALEJANDRO MEDRANO SOLER

DOLORES GARCÍA GOMEZ

CRISTIAN RASTROJO LARA

JUDITH RIERA ROMAN

AGUSTIN GASCON MILLAN

FERNANDO LIESA ESTEBAN

EUGENIA MARIA SANCHEZ FLORES

GINES ROS MATEOS

RAFAEL ROLDAN GAVETE

ENCARNACION MARTIN GARCIA

LLUIS FABRES PEREZ

JORDI SALADIE CAMPRUBI

SONIA BERMEJO RUIZ

MARGARITA GUAL IZQUIERDO

JUANA CANO EXPOSITO

MANUEL LOPEZ LOPEZ

PERE ANGEL MONTSERRAT OLLE

Regidors que excusaren:

NURIA ROS BALDOMINOS

JOSE LUIS CERRO FERNANDEZ

Secretària: M. Teresa Caveró Ramírez

Interventor: Francesc Roldán Burgos



Oberta la sessió per l'Alcalde-President, un cop comprovada per la Secretària de l'existència de quòrum que cal per que pugui ser iniciada, es procedeix a tractar els assumptes que figuren a l'ordre del dia, de la forma següent:

**1.- Proposta d'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les parcel·les UA4.2 i UA4.3 del Pla de Millora Urbana de la UA4 de la modificació del PGM al sector Av. Barcelona, Av. Baix Llobregat i carrer Font Santa, dels Frares i Cirerers de Sant Joan Despí**

El Sr. Alcalde-President exposa de forma resumida la següent proposta d'acord que ha estat informada favorablement per la Comissió Informativa de l'Àrea d'Urbanisme, espai públic,, sostenibilitat, seguretat, convivència, serveis generals. Dictamen:

Atès l'expedient tramitat per a l'aprovació de la modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les parcel·les UA4.2 i UA4.3 del Pla de Millora Urbana del Polígon d'actuació UA4 de la modificació del PGM al sector Av. Barcelona, Av. Baix Llobregat i carrer Font Santa, dels Frares i Cirerers de Sant Joan Despí.

Atès que, en data 4 de febrer de 2019, Registres d'entrada E2019001006 i E2019001009, el Sr. Sebastià Andreu Jornet Forner presenta el document titulat MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM A L'ÀMBIT DE LES PARCEL·LES UA4.2 I UA4.3 DEL PLA DE MILLORA URBANA DE LA UA4 DE LA MODIFICACIÓ DEL PGM AL SECTOR AV. BARCELONA, AV. BAIX LLOBREGAT I CARRERS FONTSANTA, DELS FRARES I CIRERERS DE SANT JOAN DESPÍ, redactat per JORNET - LLOP - PASTOR, arquitectes (Sebastià Jornet Forner, Carles Llop Torné i Joan Enric Pastor Fernández, arquitectes) i l'Assessoria Jurídica ROUSAUD COSTAS DURAN (Eva Giménez Corrons i Lluís Pons Mir, advocats), per encàrrec municipal.

Atès que la proposta de modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les parcel·les UA4.2 i UA4.3 del Pla de Millora Urbana del Polígon d'actuació UA4 de la modificació del PGM al sector Av. Barcelona, Av. Baix Llobregat i carrer Font Santa, dels Frares i Cirerers de Sant Joan Despí, s'emmarca en l'estratègia de l'Ajuntament de Sant Joan Despí de dotar paulatinament el municipi de majors nivells d'habitatge protegit, com a factor clau per afavorir l'accés a l'habitatge que es troba en una àrea de demanda forta i acreditada per part del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya en procés d'aprovació.

Atès que per aconseguir l'objectiu bàsic de satisfer part de la demanda d'habitatge protegit es proposa l'optimització i la transformació del projecte d'obra actual per tal que l'edificació a mig construir i amb signes d'abandonament des de fa anys que hi ha en l'àmbit sigui capaç d'acollir el major nombre d'habitatges protegits possible, a través de la modificació de determinats paràmetres de l'ordenació vigent, la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística en les parcel·les UA 4.2 i UA 4.3 i l'adopció del sistema d'actuació per expropiació.

Atès l'informe emès pel Responsable de Planejament i Disciplina Urbanística d'aquest Ajuntament de data 4 de febrer de 2019 amb el contingut següent:

## **"INFORME**

### **Antecedents.**

En data 04-02-2019 es presenta el document per l'aprovació inicial titulat MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM A L'ÀMBIT DE LES PARCEL·LES UA4.2 I UA4.3 DEL PLA DE MILLORA URBANA DE LA UA4 DE LA MODIFICACIÓ DEL PGM AL SECTOR AV. BARCELONA, AV. BAIX LLOBREGAT I CARRERS FONTSANTA, DELS FRARES I CIRERERS DE SANT JOAN DESPÍ, redactat per JORNET - LLOP - PASTOR, arquitectes (Sebastià Jornet Forner, Carles Llop Torné i Joan Enric Pastor Fernández, arquitectes) i l'Assessoria Jurídica ROUSAUD COSTAS DURAN (Eva Giménez Corrons i Lluís Pons Mir, advocats), per encàrrec municipal.

### **Consideracions.**

Es formula el present expedient per iniciativa municipal.

L'àmbit objecte del document de planejament es troba al PA-4 de la Modificació puntual del Pla General Metropolità al sector delimitat per l'avinguda de Barcelona, l'avinguda Baix Llobregat i pels carrers Font Santa, dels Freres i Cireres de Sant Joan Despí, Expedient 2004 / 011956 / M (en endavant, MPGM-2004), i abasta les parcel·les UA 4.2 i UA 4.3 definides al Pla de millora urbana de la Unitat d'actuació 4, avinguda de Barcelona, Mare de Déu de la Mercè i carrer de la Font Santa, Expedient 2005 / 019352 / M.

El planejament vigent és:

- Modificació puntual del Pla General Metropolità al sector delimitat per l'avinguda de Barcelona, l'avinguda Baix Llobregat i pels carrers Font Santa, dels Freres i Cireres (ap. def. 8-7-2004, DOGC nº 4184 de 28-7-2004) (MPGM-2004).
- Pla de millora urbana de la Unitat d'actuació 4, avinguda de Barcelona, Mare de Déu de la Mercè i carrer de la Font Santa, Expedient 2005 / 019352 / M. (PMU-UA4)

La classificació del sòl és sòl urbà consolidat, i la seva qualificació és de zona d'ordenació en volumetria específica, clau 18.

El PMU-UA4 estableix els següents paràmetres per cadascuna de les parcel·les:

- Parcel·la D (UA4.2): ús terciari privat (2.275 m<sup>2</sup>st)
- Parcel·la E (UA4.3): ús residencial privat (6.232 m<sup>2</sup>st, dels quals 415,70 m<sup>2</sup>st de règim concertat i 5.816,30 m<sup>2</sup>st de venda lliure, i 76 habitatges, dels quals 5 de règim concertat i 71 de venda lliure) i terciari privat (217 m<sup>2</sup>st).

L'objecte de la MPGM en l'àmbit del PMU-UA4 consisteix en delimitar un Polígon d'actuació urbanística (PAU) en les parcel·les UA 4.2 i UA 4.3 per crear habitatge protegit, que es materialitzarà amb la finalització del conjunt edificatori a mig construir que hi ha en les mateixes, establint com a sistema d'actuació urbanística el d'expropiació.

### **Descripció de la proposta.**



AJUNTAMENT DE  
**SANT JOAN DESPÍ**

La documentació aportada s'ajusta a les determinacions del Reglament de la Llei d'urbanisme vigent.

Es delimita un polígon d'actuació urbanística per al seu desenvolupament i gestió, amb una superfície total del de 2.257 m<sup>2</sup>.

Es vol satisfer part de la demanda d'habitatge protegit del municipi que es justifica a la Memòria social, mitjançant la reconversió del projecte de les edificacions a mig construir que hi ha a l'àmbit i en les que des de març 2012 no s'hi ha realitzat cap actuació de construcció, optimitzant-les i transformant-ne el màxim sostre potencial possible en sostre d'ús residencial protegit.

En base a la proposta de reconversió de l'edificació actual, descrita a "l'Estudi de reconversió d'edifici terciari i d'habitatges lliures en habitatges de protecció oficial" la modificació de PGM manté la qualificació de l'àmbit com a codi 18 (zona d'ordenació en volumetria específica), mantenint els paràmetres d'ordenació de volums i gàlils màxims seguint l'estructura ja materialitzada, però ajustant al seu interior els següents paràmetres en relació al planejament vigent:

- S'incrementa el sostre residencial actual en 1.945 m<sup>2</sup>st i es canvien 1.838 m<sup>2</sup>st d'ús terciari a ús residencial, obtenint un sostre màxim residencial de 10.015 m<sup>2</sup>st.
- El sostre màxim residencial de 10.015 m<sup>2</sup>st de venda lliure es transformen en 3.004,50 m<sup>2</sup>st (30%) residencial amb protecció oficial en règim general i 7.010,50 m<sup>2</sup>st (70%) residencial amb protecció oficial en règim concertat . Ajustant el nombre màxim d'habitatges a 115 (35 de règim general i 80 de règim concertat)
- Disminució del sostre màxim terciari a 654 m<sup>2</sup>st.
- Incorporació com a computable a efecte d'edificabilitat màxima a l'àmbit el sostre del vestíbul dels habitatges i del local amb accés directe des del carrer de la Mare de Déu de la Mercè.
- Reconèixer normativament, per tal de millorar la potencial distribució del nou projecte constructiu, la possibilitat de practicar obertures a la mitgera de l'edifici en contacte amb la parcel·la UA 4.1.

El sistema de gestió que es proposa i necessari per materialitzar els habitatges de protecció pública **és el d'expropiació**, en coherència amb l'article 110 del TRLU.

La proposta justifica l'observança del desenvolupament urbanístic sostenible, perquè utilitza racionalment el territori i el sòl com a recurs natural no renovable, fomenta la compacitat a la ciutat i evitar la dispersió en el territori, afavoreix la cohesió social disposant l'habitatge protegit prop dels punts de centralitat de la ciutat, i aprofita les infraestructures, serveis i dotacions existents.

La justificació de la iniciativa, la seva oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents es basa en que la proposta de Modificació puntual del Pla General Metropolità s'emmarca en l'estratègia de l'Ajuntament de Sant Joan Despí de dotar paulatinament el municipi de majors nivells d'habitatge protegit, com a factor clau per afavorir l'accés a l'habitatge que es troba en una



*àrea de demanda forta i acreditada per part del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya en procés d'aprovació.*

*Al respecte dels criteris establerts a l'article 97.2 la proposta indica que:*

- Als sòls objecte de modificació no s'hi ha adjudicat la concessió de la gestió urbanística ni són de titularitat privada que en els darrers cinc anys hagin format part d'un patrimoni públic de sòl i habitatge.*
- La modificació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert a nivell global pel PGM, mentre que a nivell d'àmbit l'ajusta i millora d'acord amb els criteris exposats en la present memòria.*
- La modificació proposada no entra en contradicció amb els criteris del desenvolupament urbanístic sostenible tal com s'expressa abastament en el desenvolupament de la present memòria i més concretament en el seu punt 2.5.*
- La modificació proposada no suposa una actuació excepcional en relació amb el planejament territorial.*

*Al respecte dels diferents supòsits assenyalats en la legislació vigent respecte la justificació de la projecció adequada dels interessos públics en la modificació puntual, es justifiquen a continuació els diferents supòsits:*

- A l'àmbit de modificació, el planejament urbanístic vigent no hi qualifica sòls com a espais lliures, zones verdes o equipaments i, per tant, la present modificació no disminueix en relació a aquests sistemes ni superfície, ni funcionalitat, ni qualitat, ni en canvia la seva localització ni titularitat.*
- A l'apartat "Increment de les reserves per a sistemes urbanístics" d'aquest mateix punt 2.8 de justificació d'altres requeriments, s'analitza la necessitat normativa de dotar, degut a l'augment d'habitatges a l'àmbit, d'un increment de la reserva per al sistema d'espais lliures. Aquesta, degut a la impossibilitat material d'emplaçar-se a l'àmbit, es preveu serà substituïda pel seu valor econòmic substituïu.*

*Les reserves en matèria de zones verdes que es fan normativament necessàries poden dividir-se per al seu càlcul en dos punts, primerament les que corresponen al canvi d'ús de sostre terciari a sostre residencial que hauran de quantificar-se mitjançant l'estàndard de l'article 100.3 del TRLU, i en segon lloc, les que corresponen al restant increment de sostre a l'àmbit que hauran de quantificar-se mitjançant l'estàndard de l'article 100.1 del TRLU.*

*El resultat dona una diferència de 803 m<sup>2</sup> de sòl destinat a reserves de zones verdes que, d'acord amb l'article 100.4.c del TRLU, donada la impossibilitat material de situar la reserva de sòl calculada a l'interior de l'àmbit, es preveu que aquesta sigui substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.*

*La previsió de l'execució i el seu termini concret, que hi figuren a l'Agenda i avaluació econòmica i financera que forma part de la documentació de la Modificació, estableix el termini del primer sexenni des de l'aprovació definitiva de la modificació. El termini per l'inici de les obres dels habitatges amb protecció oficial no serà superior a 2 anys des del moment en què la parcel·la tingui condició de solar, i el termini per a la seva finalització no serà superior a 3 anys des del moment de l'atorgament de la llicència d'obres.*



*L'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació forma part, com a separata del document de proposta. Es calcula l'estimació de cost de les actuacions previstes, d'una banda l'adquisició de sòl, que es determina en 6,47 M€, i d'altre la finalització de l'obra que s'estima en 16,45 M€.*

*La viabilitat financera de l'actuació ve justificada per la disponibilitat de recursos públics, ja que no es cobreix la totalitat de la inversió prevista en la seva adquisició, estimant un rendiment econòmic negatiu d'aproximadament un milió d'euros.*

*El document justifica la sostenibilitat ambiental, adjuntant com annex l'Informe Ambiental, per tal d'assolir els objectius de sostenibilitat, en coherència amb les directrius legals, i la voluntat del municipi de Sant Joan Despí. Aquest informe s'estructura en diversos apartats: determinacions dels requeriments ambientals, descripció ambiental del Pla, efectes significatius sobre el medi ambient, càlcul d'emissions de CO<sub>2</sub> i l'avaluació del Pla. Es conclou que l'ordenació proposada que millora la compacitat i optimització de l'edificació, i les mesures de sostenibilitat que les noves edificacions han d'incorporar en aplicació obligatòria de la normativa tècnica fan mediambientalment raonable la proposta.*

*Per tal de determinar les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en l'àmbit i en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, la Modificació incorpora una justificació de les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible, tenint en compte que s'estima que la mobilitat generada i atreta per les activitats previstes incloses en l'àmbit de modificació puntual del PGM generaran un potencial aproximat de 1.191 desplaçaments diaris (sumant anades i tornades), concloent que no és necessari cap aportació econòmica al transport públic ja que la xarxa existent és considera suficient i de la present Modificació no es desprèn la generació de cap dèficit d'explotació del transport públic en superfície.*

*S'indica que, conforme a l'article 117.3 del RLU, que en aquest cas no són obligatòries les actuacions assenyalades en els punts b i c de l'article 101 del mateix RLU sobre l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.*

*La proposta de modificació inclou la Memòria Social que avalua la idoneïtat d'adaptació dels edificis de la UA 4.2 i UA 4.3 a habitatges protegits, perquè malgrat que les reserves per a habitatge amb protecció puguin donar cobertura a l'objectiu de solidaritat urbana al 2030, no són suficients en relació l'actual nombre d'inscrits al RSHP: 1.097 inscrits i 886 habitatges que com a màxim es podran obtenir, essent, per tant, necessari a curt i mitjà termini la transformació de tot l'edifici a habitatge amb protecció i l'augment de la seva edificabilitat.*

*Sant Joan Despí està perdent població jove i que el grup de població en edat activa està perdent pes en favor dels més grans sobretot i que si bé els d'infants augmenten també pes, el guany és menor i, a més, s'està reduint el dels menors de cinc anys tot i seguir guanyant població.*

*Així mateix, el nombre d'inscrits al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció al 2017 ja vorejava els 1.100 i el de sol·licituds també ha anat en augment evidenciat que l'accés a l'habitatge és molt difícil per a un nombre important de persones, fet que una anàlisi de la capacitat econòmica dels inscrits ho corrobora.*

*El document conté les Normes urbanístiques.*



*L'expedient conté el document comprensiu de l'article 8.5 a) del TRLUC, necessari per a la informació pública del instrument de planejament.*

### **Valoració de l'expedient**

*Analitzada la documentació, es valora favorablement la necessitat de la iniciativa, la seva oportunitat i la seva conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents perquè és d'interès públic l'estratègia de l'Ajuntament de Sant Joan Despí de dotar paulatinament el municipi de majors nivells d'habitatge protegit, com a factor clau per afavorir l'accés a l'habitatge que es troba en una àrea de demanda forta i acreditada per part del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya en procés d'aprovació.*

*La Modificació conté la justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9 del TRLUC.*

*La Modificació proposada no es troba en cap dels supòsits de valoració negativa previstos a l'article 97.2 del TRLUC,*

*Aquesta modificació no hi qualifica sols com a espais lliures, zones verdes o equipaments i, per tant, la present modificació no disminueix en relació a aquests sistemes ni superfície, ni funcionalitat, ni qualitat, ni en canvia la seva localització ni titularitat*

*Donat l'augment d'habitatges proposada a l'àmbit, cal un increment de la reserva per al sistema d'espais lliures que, degut a la impossibilitat material d'emplaçar-se a l'àmbit, es preveu serà substituïda pel seu valor econòmic substituïu*

*L'ordenació proposada que millora la compacitat i optimització de l'edificació, i les mesures de sostenibilitat que les noves edificacions han d'incorporar en aplicació obligatòria de la normativa tècnica fan mediambientalment raonable la proposta.*

*La viabilitat financera de l'actuació ve justificada per la disponibilitat de recursos públics, ja que no es cobreix la totalitat de la inversió prevista en la seva adquisició, estimant un rendiment econòmic negatiu d'aproximadament un milió d'euros*

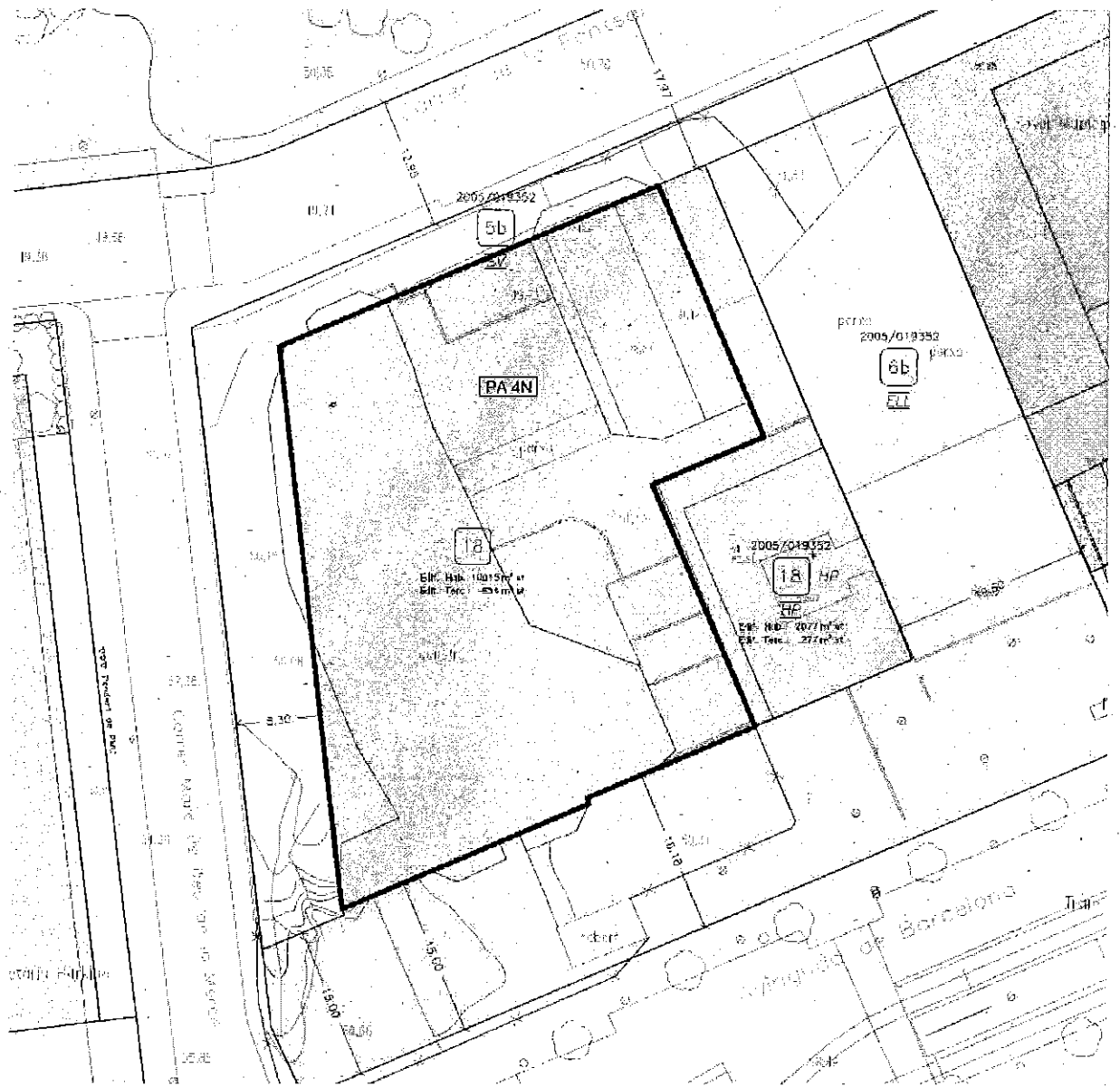
### **Conclusions**

*Per tot l'exposat, **es valora favorablement l'expedient** anomenat Modificació puntual del PGM a l'àmbit de les parcel·les UA4.2 i UA4.3 del Pla de millora urbana de la UA4 de la modificació del PGM al sector Av. Barcelona, av. Baix Llobregat i carrers Font Santa, dels Frares i Cirerers de Sant Joan Despí, per a la seva aprovació inicial.*

*Procedeix suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial. El termini d'aquesta suspensió serà de dos anys.*



AJUNTAMENT DE  
**SANT JOAN DESPÍ**



■■■■■ ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL P.G.M.  
——— LÍMIT DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

PA 4N ÀMBIT DE GESTIÓ - POLÍGON D'ACTUACIÓ

*Plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències.*

*Simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes.*

o *Secretaria General del Departament de Territori i Sostenibilitat*

- Informe de mobilitat*
- Informe d'aigües*
- Informe d'avaluació ambiental*





AJUNTAMENT DE  
**SANT JOAN DESPÍ**

- o *Agència de Residus de Catalunya.*
- o *Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments.*
- o *Direcció General del Comerç.*
- o *Direcció General d'Indústria.*
- o *Autoritat de Transport Metropolità.*

*S'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi de Sant Joan Despí. "*

Vist l'informe del Departament de Secretaria en quant a la tramitació de la proposta de Modificació del PGM.

Vist l'informe favorable emès pel Departament d'Intervenció a la proposta de modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les parcel·les UA4.2 i UA4.3 del Pla de Millora Urbana del Polígon d'actuació UA4 de la modificació del PGM al sector Av. Barcelona, Av. Baix Llobregat i carrer Font Santa, dels frares i cirerers de Sant Joan Despí

Atès que l'article 22.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local (LBRL), així com l'article 52.1.c) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TRLMRL), estableixen la competència del Ple per a l'aprovació inicial del planejament general i de l'aprovació que posi fi a la tramitació dels plans i altres instruments d'ordenació previstos a la legislació urbanística.

Atès que d'acord amb l'article 47.2.II) de la LBRL i 114.3.k) del TRLMRL els acords que correspongui adoptar a la Corporació en la tramitació dels instruments de planejament general previstos en la legislació urbanística, s'han d'adoptar amb el quòrum de majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació.

En conseqüència es proposa al ple:

**PRIMER.** Valorar adequadament, d'acord amb l'article 97.1 del TRLUC, la justificació de la proposta relativa a la modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les parcel·les UA4.2 i UA4.3 del Pla de Millora Urbana del Polígon d'actuació UA4 de la modificació del PGM al sector Av. Barcelona, Av. Baix Llobregat i carrer Font Santa, dels Frares i Cirerers de Sant Joan Despí, pel que fa a la necessitat de la iniciativa, i pel que fa a l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, en els termes que conté el Document per l'aprovació inicial a les pàgines 41 a 43.

**SEGON.** Aprovar inicialment la modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de les parcel·les UA4.2 i UA4.3 del Pla de Millora Urbana del Polígon d'actuació UA4 de la modificació del PGM al sector Av. Barcelona, Av. Baix Llobregat i carrer Font Santa, dels Frares i Cirerers de Sant Joan Despí amb la relació de béns i drets afectats per l'actuació expropiadora que consten en el planejament, redactat per JORNET - LLOP - PASTOR, arquitectes (Sebastià Jornet Forner, Carles Llop Tórné i Joan Enric Pastor Fernández, arquitectes) i l'Assessoria Jurídica ROUSAUD COSTAS DURAN (Eva Giménez Corrons i Lluís Pons Mir, advocats) en els termes del informe del Cap de Planejament i Disciplina urbanística.

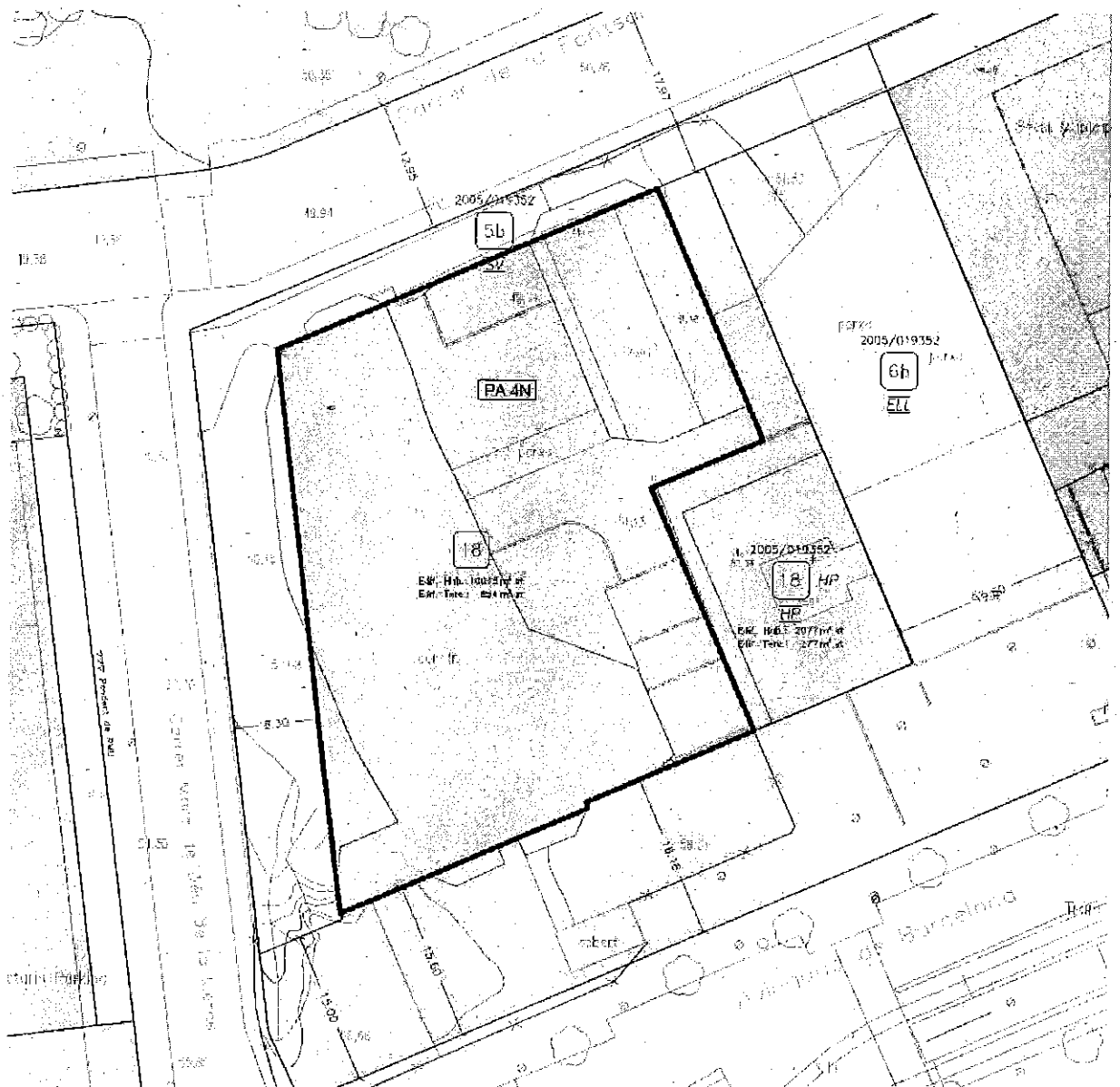
**TERCER.** Aprovar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també la



AJUNTAMENT DE  
**SANT JOAN DESPI**

suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

L'àmbit de suspensió es correspon amb el total de l'àmbit d'actuació, tal i com queda grafiat en el Plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències que consta en l'informe del Responsable de Planejament i Disciplina Urbanística reproduït i que consta a l'expedient.



■■■■■ ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL P.G.M.  
——— LÍMIT DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

PA 4N ÀMBIT DE GESTIÓ - POLÍGON D'ACTUACIÓ

*Plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències.*



La suspensió es mantindrà fins que s'obtingui l'aprovació definitiva del document de planejament per part del òrgan competent del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya i, en cap cas, més enllà de dos (2) anys des de l'acord d'aprovació inicial.

**QUART.** Disposar l'exposició pública de l'aprovació inicial pel termini d'un mes, amb publicació en el Butlletí oficial de la Província de Barcelona, al DOGC, el taulell d'anuncis i en la web municipal i un diari d'àmplia difusió, a fi i efectes de poder ser examinat i presentar-hi, si cal al·legacions.

**CINQUÈ.** Sol·licitar els informes preceptius als organismes afectats en raó de les seves competències sectorials, en compliment de l'article 85.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i que segons el informe del Cap de Planejament i disciplina urbanística seran.

- Secretaria General del Departament de Territori i Sostenibilitat

- Informe de mobilitat
- Informe d'aigües
- Informe d'avaluació ambiental

- Agència de Residus de Catalunya.
- Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments.
- Direcció General del Comerç.
- Direcció General d'Indústria.
- Autoritat de Transport Metropolità.

**SISÈ.** Concedir tràmit d'audiència als Ajuntaments de l'àmbit territorial que confina amb el terme municipal, en compliment de l'article 85.7 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

**SETÈ.** Notificar aquest acord a tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre l'àmbit de la modificació, conferint-los tràmit d'audiència pel termini d'un mes, per tal que puguin formular, si escau, al·legacions, i donar trasllat del mateix al Departament de Serveis Tècnics d'aquest ajuntament.

#### **Intervé el sr. Alcalde-president.**

Bona tarda a tots i totes, avui celebrem un ple extraordinari amb un punt urbanístic, i ho fem perquè al ple ordinari de Gener, l'expedient al que fem referència encara no estava complet. Vam adquirir el compromís de celebrar el ple quan estigués complet. Un expedient que ha portat un any de treball amb diferents col·laboracions contractades.

El punt que proposem és la proposta d'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit de les parcel·les UA 4.2 i UA 4.3 del Pla de millora urbana de la UA4 de la modificació del PGM al sector Avinguda de



Barcelona, Avinguda del Baix Llobregat i carrers Font Santa, dels Frares i Cirerers de Sant Joan Despí.

En definitiva, així és com es denomina l'esquelet de l'Avinguda de Barcelona cantonada amb Mare de Déu de la Mercè. Una obra que es va iniciar l'any 2006, quan la crisi de la construcció va començar. Els promotors van demanar una llicència per construir un bloc d'habitatges i terciari, amb una part de la parcel·la de cessió pública a l'Ajuntament.

En aquesta part, l'Ajuntament va fer un edifici d'habitatges mitjançant concurs públic per adjudicar-los a la ciutadania. Van ser més àgils amb l'edifici que hi ha al costat de la biblioteca Miquel Martí i Pol.

L'actuació privada estava formada per tres empreses: Singular Immobiliària amb un 56'5%, Immobiliària Santa Pau amb un 28% i LCR 54 Arquitectura 15'5%. Amb l'arribada de la crisi les tres empreses van acabar el litigi al jutjat de Sabadell.

La Sareb, a partir de Caixa Penedès, va fer una hipoteca de 30'5M€ sobre el 56'5%. El 'banco malo' (Sareb) amb els diners de tots es va quedar aquests drets d'hipoteca. És una realitat complexa, en litigi al jutjat, respecte la que vostès saben que aquest Ajuntament a través del Ple ha actuat a través de diversos acords amb actuacions administratives per acabar l'obra i per seguretat de l'edifici.

Com vostès saben hi havia una grua perillosa i unes tanques que no es podien passar. Però al tractar-se d'una propietat privada no hem pogut actuar fins al moment.

Val a dir que hem parlat amb la propietat però hi ha una part molt desapareguda, que és Singular Immobiliària, qui tenia la responsabilitat d'acabar els habitatges.

En el temps que ha durat aquest procés hem anat a Madrid a reunir-nos amb la Sareb per trobar una sortida d'acord amb la situació, amb la Secretària de l'Ajuntament i el gerent de l'Impsol per veure si a través de l'empresa pública metropolitana podíem trobar una sortida.

L'Ajuntament de Sant Joan Despí, en el darrer any i mig ha treballat en un dossier que inclou la valoració de l'estructura que hores d'ara està en bones condicions, un estudi econòmic adequat i la constatació que la propietat ha desatès la seva responsabilitat.

Fins ara, la proposta d'acord es basa en tres aspectes:

- a) Transformar els habitatges privats en habitatges protegits VPO, modificant el PGM per aquesta transformació.
- b) La necessitat d'habitatge per a la ciutadania de Sant Joan Despí.
- c) Justificar el segon pas: l'expropiació.



Es tracta doncs d'un projecte de gestió pública davant l'interès general de la ciutadania de Sant Joan Despí, en la fase d'aprovació inicial.

Val a dir que ens hem reunit amb el Secretari d'Urbanisme de la Conselleria, el Sr. Agustí Serra que va venir a Sant Joan Despí per a explicar-li el contingut de l'operació, que en cas de tirar endavant, la Generalitat haurà d'acabar aprovant.

Per tant, la proposta es concreta en el contingut que els he explicat i l'interès d'un acord després d'un procés molt llarg que no acaba aquí, perquè com vostès saben es pot presentar un recurs.

Avui, l'estructura està en bones condicions, si passa un temps això pot canviar i complicar encara més el problema existent.

Per tant, es proposa prendre un acord a partir de la informació donada.

**Intervé la Sra. Juana Cano Expósito com a portaveu del grup municipal de ICV-EA-EPM.**

El edificio semiconstruido de la avda. Barcelona, que está en situación de abandono desde hace casi 10 años, es un problema que preocupa a la ciudadanía y especialmente a la del barrio de Les Planes. Así nos lo han transmitido en muchas ocasiones.

Durante todo este tiempo desde este Ayuntamiento se han llevado a cabo acciones para intentar finalizar la obra, pero no han llegado a concretarse debido a la complejidad de la situación y a la conflictividad entre las partes.

En este mismo pleno se ha planteado en varias ocasiones la inquietud por el estado del edificio y la necesidad de tomar medidas que solucionen el problema lo antes posible. Porque a todos y todas las aquí presentes nos preocupa este asunto.

Desde el equipo de gobierno tomamos la decisión de iniciar este camino, que implica que este Ayuntamiento comienza un proceso que llevará a la expropiación y a la construcción de vivienda protegida. Por responsabilidad y compromiso con la ciudadanía, y siempre teniendo en cuenta que la situación es compleja y no va a ser fácil.

Desde nuestro grupo municipal esperamos que, como este proceso va a ser largo y seguramente llevará varios años, en el tramo final, cuando vuelva a replantearse la financiación del proyecto, se tenga en cuenta y se haga todo lo posible para reservar algunos de estos pisos para alquiler social. Si la situación económica de nuestras cuentas sigue siendo saneada como lo es en la actualidad, una parte de



estos beneficios pueden revertir en la ciudadanía con menos recursos. Votamos a favor.

**Intervé el Sr. Rafael Roldán Gavete com a portaveu del grup municipal de Si es pot Sant Joan Despí en marxa.**

Aquesta parcel·la, on s'aixeca l'estructura d'aquest edifici fallit, porta sent un problema per a la nostra ciutat des de fa molts anys. Concretament i com es reflecteix en l'expedient des de març de 2012.

No és només una qüestió estètica, que també. Des de fa temps hem vingut denunciant els seus problemes de seguretat i de salubritat.

Després de posar de manifest la facilitat amb la qual s'accedia a la parcel·la es va tancar la part oberta de la tanca que permetia el lliure accés al solar i l'esquelet de l'edifici, però malauradament no va ser suficient.

Hem insistit en diverses ocasions en la necessitat de trobar una solució. Durant aquesta legislatura es va aprovar l'ordenança sobre el Registre municipal de solars sense edificar, que en aquest cas no ha obtingut els resultats esperats.

Ara es presenta aquesta modificació puntual del Pla General Metropolità emmarcant-lo en la necessitat de dotar al municipi de nivells d'habitatge protegit.

Ens sembla una bona proposta, encara que sabem que, en cas de poder realitzar-se aquest projecte, el temps no serà tan breu com tots nosaltres voldríem. Només esperem que aquests habitatges protegits s'ajustin a les possibilitats reals de la ciutadania de Sant Joan Despí.

Votem a favor.

**Intervé el sr. Alcalde-president.**

Cal puntualitzar que parlem d'un procés que pot ser llarg o curt. Hem de continuar negociant i buscar un acord amb la Sareb i els propietaris petits.

Hem previst 6'5 M€ per la compra del solar.

El cost total de l'operació va ser de 20M€.

Per poder tirar endavant caldrà que la Sareb renunciï a una part molt important. En el seu moment Caixa Penedès segurament no va demanar les garanties necessàries, igual que va passar en molts altres casos amb la crisi immobiliària. També caldrà arribar a un acord amb els propietaris per comprar el solar. Expropiar no vol dir no pagar.



AJUNTAMENT DE  
**SANT JOAN DESPÍ**

M'agradaria arribar a un acord abans amb tots. Tenim els diners previstos que ens han de permetre poder negociar, un projecte de VPO a l'abast de la ciutadania i la convicció que ha de ser una operació equilibrada.

Tenim un projecte de 280 habitatges a Sant Joan Despí que, amb aquesta operació ens permetrà arribar a pràcticament 400 habitatges.

**VOTACIÓ:**

Sotmès a votació el dictamen és **aprovat per UNANIMITAT dels membres presents que representa la majoria absoluta del número legal de membres de la Corporació.**

**Vots a favor:**

**Grup municipal PSC (PSC-PSOE)-PM**, senyors/es, Antoni Poveda Zapata, Maria Belén García Criado, Alejandro Medrano Soler, Cristian Rastrojo Lara, Judith Riera Roman, Agustín Gascón Millán, Ferran Liesa Esteban, Eugenia Maria Sanchez Flores, Ginés Ros Mateos, Dolors García Gómez.

**Grup municipal SI ES POT SANT JOAN DESPI EN MARXA** senyors/es, Rafael Roldán Gavete, Encarna Martín García.

**Grup municipal ERC-MES-AM** Senyors, Lluís Fabrés Pérez, Jordi Saladie Camprubí.

**Grup municipal Ciutadans** Senyors/es, Sonia Bermejo Ruiz.

**Grup municipal ICV-EA-EPM**, senyores, Margarita Gual Izquierdo, Juana Cano Expósito.

**Grup municipal PP** senyor, Manuel López López

**Grup municipal CIU**, senyors, Pere Àngel Montserrat Ollé

Després de la qual cosa i no havent altres assumptes a tractar, la Presidència aixecà la sessió, de la qual s'estén la present Acta, que, com a Secretària, certifico.

La Secretària

L'Alcalde-President

