

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE CANVI DE QUALIFICACIÓ I  
REFORMA INTERIOR DEL SECTOR “PLA DEL VENT”**

**(TEXT REFÓS)**

**Adaptat a l'acord de la CTUAMB de 30-maig-2013**

**SANT JOAN DESPÍ**

**JULIOL DE 2013**



## **CONTINGUT**

Els documents que integren la modificació del Pla Especial de canvi de qualificació i Reforma Interior del sector "Pla del Vent", al municipi de Sant Joan Despí, tenen el següent contingut:

### **1 MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**

#### **1.1 Antecedents**

- 1.1.1 Tipologia edificatòria
- 1.1.2 Cadastre
- 1.1.3 Situació registral
- 1.1.4 Actuacions realitzades
- 1.1.5 Tramitació municipal
- 1.1.6 Acord de la CTUAMB

#### **1.2 Situació i àmbit**

- 1.3 Topografia, estat actual i usos
- 1.4 Planejament vigent
- 1.5 Problemàtica detectada
- 1.6 Infraestructures i serveis afectats
- 1.7 Estructura de la propietat
- 1.8 Tècnic redactor

### **2 MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ**

#### **2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació Puntual**

#### **2.2 Objectius**

#### **2.3 Marc legal**

#### **2.4 Polígon d'actuació**

#### **2.5 Criteris de l'ordenació**

#### **2.6 Descripció de l'ordenació**

- 2.6.1 Estructura general
- 2.6.2 Sistema viari
- 2.6.3 Sistema d'espais lliures
- 2.6.4 Sistema d'equipaments
- 2.6.5 Sòl d'ús privat i edificació
- 2.6.6 Xarxes de serveis

### **3 ORDENANCES REGULADORES**

### **4 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

### **5 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

### **6 INFORME AMBIENTAL**

### **7 DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA DELS PLANS DERIVATS D'INICIATIVA PRIVADA**

- 8 VALORACIÓ ECONÒMICA DE LES CESSIONS A REALITZAR
- 8.1 SITUACIÓ ACTUAL
  - 8.2 SITUACIÓ FUTURA
  - 8.3 CÀLCUL DEL VALOR DE LES COMPENSACIONS ECONÒMIQUES A SATISFER
- ANNEX: ESTUDI DE MERCAT
- 9 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
- Núm. 9. Ordenació volumètrica, paràmetres edificatoris, parcel·les, paràmetres urbanístics del sector
  - Núm.12. Delimitació unitats mínimes d'actuació i e.d i paràmetres urbanístics

## 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

### 1.1 Antecedents

En data 10 d'abril de 1991, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona aprovà definitivament el **Pla Especial de canvi de qualificació i Reforma Interior del sector "Pla de Vent"**.

L'esmentat Pla Especial, a l'hora de recopilar la informació de base que serví per a la seva redacció, cometé l'**errada material de comptabilitzar 1 habitatge menys dels realment existents** perquè la informació cadastral d'aleshores així ho deia atès que el propietari era el mateix. **Aquest error es comet als núm. 10-12 del carrer del Rosers, quin propietari és el Sr. Manuel Carbonell de Masy.** El fet es detalla i amplia al capítol sobre 'Planejament vigent'.

L'errada de comptabilitzar 1 habitatge menys dels existents ocasiona que, també, **s'autoritzi al Pla Especial 1 habitatge menys dels que correspondrien**, quin és el problema que ens ocupa. Aquest habitatge omès existia abans de la tramitació del Pla Especial, després del Pla Especial, i continua encara existint, malgrat no sigui reconegut.

L'afirmació de l'oblit del recompte de l'habitatge omès no és gratuïta, i la prova del que diem s'acredita per tres vessants diferents:

#### 1.1.1 Tipologia edificatòria

L'original promoció del sector del Pla del Vent (antigament coneguda com "Villa Dolores"), en el seu moment inicial, ofertà dos productes immobiliaris diferents:

- Un es correspon a la venda de parcel·la sense edificar.
- L'altre es correspon a la venda de l'habitatge ja construït. **Els habitatges es construïren, tots idèntics, a la dècada dels anys 50 del passat segle.** Aquest és el cas que ens ocupa.

L'illa on es situa el problema de la desaparició de l'habitatge compte amb **10 parcel·les de les quals, les dues extremes són diferents, en testera, però les 8 centrals són iguals**, i edificades de la mateixa manera.

La tipologia consisteix en **parcel·les de 8 metres de façana a vial, que ocupen la totalitat de la fondària (variable) de l'illa**, entre el carrer dels Rosers (on es situa l'accés) i el carrer de les Vinyes (on dóna el pati posterior).

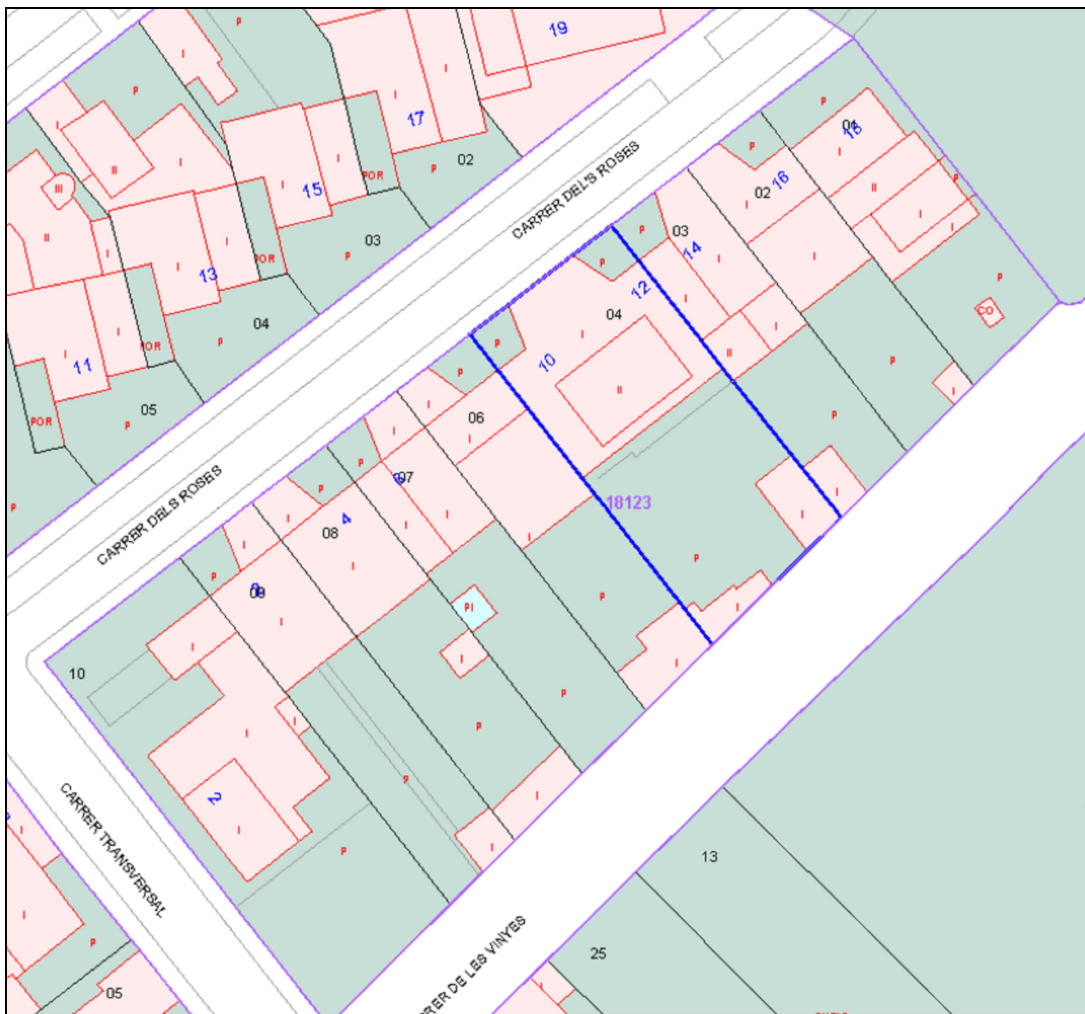
Dins les parcel·les, les construccions executades per la promoció inicial són **adossades i aparellades simètricament en grups de dos habitatges**. El volum edificat es situa arran vial, en una longitud de 7 metres (3,5 metres per cadascuna de les parcel·les aparellades), i es retranqueja 4 metres de l'alineació del vial, paral·lel a aquest, en una façana de 9 metres (4,5 metres per cadascuna de les parcel·les aparellades): així es forma un petit pati d'entrada.

Conseqüència de l'alineació al carrer dels Rosers de les edificacions, **a la part posterior de les parcel·les es forma un jardí**, el qual dóna façana al carrer de les Vinyes.

Les fotografies que segueixen il·lustren el que hem indicat:



Així doncs **la tipologia, parcel·lària i edificatòria, és rotunda i molt clara.** Encara avui dia, quasi 60 anys després de la seva construcció, la tipologia que hem estudiat és perfectament identificable, tal i com es demostra a la cartografia cadastral que s'adjunta (on hem emmarcat la finca en la qual es cometé l'error i objecte del present document):



És perfectament observable com, **la finca que estudiem, és el doble de qualsevol altra del seu entorn; és a dir, són dues parcel·les juntes.**

### 1.1.2 Cadastre

La informació cadastral recollida ens informa que la finca estudiada té la referència cadastral 1812304DF2811D0001BA, corresponent als núm. 10-12 del carrer dels Rosers.

La fitxa corresponent assenyala una superfície de sòl de 415 m<sup>2</sup> i una de construïda de 260 m<sup>2</sup>. L'any de construcció és el de 1958. Com comprovem a la següent taula (subratllat i en *cursiva*):

Referència cadastral	Adreça	m <sup>2</sup> sòl	m <sup>2</sup> sostre	Antiguitat
1812301DF2811D0001HA	c/ Rosers 18	230	132	1954
1812302DF2811D0001WA	c/ Rosers 16	198	99	1957
1812303DF2811D0001AA	c/ Rosers 14	203	123	1956
<u>1812304DF2811D0001BA</u>	<u>c/ Rosers 12-10</u>	<u>415</u>	<u>260</u>	<u>1958</u>
1812306DF2811D0001GA	c/ Rosers 8	222	123	1959
1812307DF2811D0001QA	c/ Rosers 6	222	75	1954
1812308DF2811D0001PA	c/ Rosers 4	227	95	1956
1812309DF2811D0001LA	c/ Rosers 2	242	85	1956
1812310DF2811D0001QA	c/ Transversal 2	445	148	1955

Aquí també observem com **la finca estudiada presenta dades que són el doble de les comparables vers la parcel·la tipus**, quant a:

- o La superfície de sòl:

És de veure com, excepció feta de les parcel·les extremes en testera, que són més grans, la resta s'esgraona en funció de la diferent fondària, entre els 198 m<sup>2</sup>sòl i els 242 m<sup>2</sup>sòl, augmentant linealment.

Nogensmenys **la finca estudiada, de dividir-se en dos tal i com correspondria, presentaria unes superfícies de 207,5 m<sup>2</sup>sòl cadascuna**, dins l'interval (entre els 203 m<sup>2</sup>sòl de l'anterior i els 222 m<sup>2</sup>sòl de la posterior), i no pas l'anomalia de 415 m<sup>2</sup>sòl que es palesa a la taula i que **és el doble que qualsevol altra**.

- o La superfície de les construccions.

Igual que per a l'apartat anterior, **la superfície construïda és el doble de la que correspondria a una parcel·la tipus**.

En efecte, mentre que les de la sèrie<sup>1</sup> es mantenen entre els 85 m<sup>2</sup>sostre i els 123 m<sup>2</sup>st (excloses les testeres, que són més grans), la finca estudiada presenta el doble de superfície, fins els 260 m<sup>2</sup>sostre.

De dividir-se aquesta finca en dues parcel·les, la seva superfície construïda fora de 130 m<sup>2</sup>st, propera al promig del conjunt.

- o La numeració cadastral.

Malgrat comptar amb una única referència cadastral, és de remarcar que el propi Cadastre li atorga el núm. 304 (l'hem marcat en negreta a la taula) quan les anteriors i posteriors tenen els núm. 303 i 306.

És a dir, **mancaria el núm. 305** que fora, precisament, el que correspondria amb la parcel·la omesa.

<sup>1</sup> Al llarg dels anys s'han anat afegint cossos edificats en les parcel·les (sobre tot en remunes i edificacions auxiliars al jardí posterior), cosa que explica el perquè de la no linealitat de les superfícies construïdes. No obstant, és encara perfectament identificable l'habitatge estàndard

- o La numeració de polícia inclou dues referències:  
També es pot comprovar com **l'única referència cadastral té dos números de policia, el 12 i el 10**. Això és així perquè, efectivament, **hi ha dos habitatges, un en cada parcel·la**.

Finalment també cal indicar que **la data d'antiguitat de la construcció de la finca estudiada és similar a la de la resta**. En efecte, considerant que la inicial edificació sigui de l'any 1958, la resta són compreses entre els anys 1954 a 1959.

És a dir, **tots aquests habitatges es construïren en el mateix moment**.

### 1.1.3 Situació registral

**A la data de confecció del Pla Especial, al Registre de la Propietat constaven dues finques independents** dins la mateixa referència cadastral (**finques de núm. 1798 i 1935**), tal i com es comprova als certificats registrals que s'aporten i quins originals consten a l'expedient administratiu:

#### FINCA 1798

PROPIEDAD DE SANT JOAN DEPSPI. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

**CERTIFICO:** Que en vista de la presente instancia suscrita por don Manuel Carbonell de Mas y con N.I.F.29803225D, solicitando se libre certificación literal de todas las inscripciones de la finca registral 1798 de Sant Joan Despi, HE EXAMINADO los libros correspondientes de este Registro y de ellos resulta:

**PRIMERO.**

Que a al folio 7 anverso y reverso, del tomo 731 del archivo libro 42 de sant Joan Despi, obran las inscripciones 1ª y 2ª, y en el folio 8 anverso y vuelto obran las inscripciones de la 3ª, 4ª y 5ª, y al folio 174 del tomo 2454 del archivo libro 271 de Sant Joan Despi, obra la inscripción 6ª, de la finca **1798** de Sant Joan Despi; cuyas inscripciones, así como las notas extendidas al margen, son como resultan de las correspondientes xerocopias de las mismas que, numeradas con los números 1 a 5, y xerocopias únicamente en el anverso de los nueve folios de papel del Colegio de Registradores de la Propiedad, números C07A3537673 y cuatro siguientes en orden correlativo, se unen a este certificado para complementarlo.

No existe en el Libro de Diario de operaciones, ningún asiento pendiente de despacho que altere o modifique lo certificado.

**Y PARA QUE CONSTE**, expido la presente que firmo en Sant Joan Despi, a diecisiete de septiembre de dos mil ocho.

FINCA N.º 199

Debeza por causa de nueva cita en San Juan Nepomuceno de la Urbancización "Villa Polvorosa" de acuerdo con el plano número 100, veintinueve hectáreas cuadradas, equivalentes a cinco mil quinientos metros cuadrados, sesenta y seis metros cuadrados, también en el plano número 100 de la cual existe edificada una casa-chalet de planta baja, una sala en el primer piso y siete en la calle María Rosa Nebot, compuesta de tres habitaciones, comedor, cocina y aseo de baño y aseo, de una pequeña hall; la parte edificada ocupa sesenta y ocho metros cuadrados y cinco decímetros cuadrados y el resto destinado a patio o jardín. Linderos al frente, Norte, en una línea de siete metros, con dicha calle, al fondo, Este, en una línea de siete metros, cinco decímetros, con camino vecinal de la Zona de Urbanización; por la derecha, Este, con una línea de siete metros, cinco decímetros, con camino vecinal de la Zona de Urbanización; por la izquierda, Norte, en una línea de veintinueve metros, treinta y cinco decímetros, con la finca de que se trata, se representa en cuanto al terreno, de la parte central de la finca número 135 del tomo 1.343 del archivo, libro 39 de San Juan Nepomuceno, San Juan Nepomuceno Nebot Montolio, propietario, cuando con Doña Dolores Jorge Perraud, sus profesora, entre otras personas de edad y sucesos de Barcelona, adquirió esta finca, en su parte al terreno, junto con el resto de que se trata, por compra, según resulta de la inscripción 1.ª de la finca matriz y en virtud a la edificación, por la verba hecha en virtud a sus costas, tener notificado su importe, no fue afectado en el documento presentado, en el que no obra la otra nueva en setenta mil pesetas, solicitando su inscripción; y representado por su procurador, en virtud del poder que a su favor tiene en escritura por el número de febrero de mil novecientos cincuenta y dos, otorgante el Notario de Barcelona Don José María Ferrerías Llorens, la vende, libre de arrendamiento y gravámenes, a Doña Rosa Palau Colaf, mujer de edad, soltera, sin profesión, ni sujeción de Barcelona, por el precio de diez mil pesetas, con gastos de inscribir. En su virtud, previa inscripción de la compraventa obra en este a favor del vendedor, Don Joaquín Nebot Montolio, por sucesión, se inscribe la finca de que se trata a favor de Doña Rosa Palau Colaf, a título de compraventa. Así resulta de la escritura otorgada en Barcelona, a diez y siete de julio último, ante el Notario Don José María Ferrerías Llorens, fue, junto con la calificación de poder, fue presentada a las 12 horas del día 11 de los corrientes, en San Juan Nepomuceno, número 724, a folio 57 del tomo 124. Paga el impuesto y cubrió la cuota de papel San Juan Nepomuceno, finca de Urbanización de mil novecientos cincuenta y ocho.

Montolio: diez y siete mil pesetas.

FINCA N.º 1798

2  
 Recorro en el que existe calificada una casa chalet con su descripción  
 y pasaje de la inscripción primera. Respecto á las cargas que resultan de la fin-  
 ca de posesión. D.ª Rosa Talam Cabuy, mayor edad, soltera y  
 vecina de Barcelona, adquirió esta finca por compra, según consta en inscrip-  
 ción primera, y la vendió á D.ª María María del Carmen Tompère Guilllem, ma-  
 yor de edad, casada y vecina de Barcelona, la cual accede con la licencia  
 que la concede en apoyo Don Benito Solé Puig, mayor de edad, residente  
 en Caracas en escritura ante Don Manuel Ferrnandez, Notario y Dipu-  
 tado de España, el veinticinco de Abril de mil novecientos cincuenta y o-  
 cho, por el precio de ciento cincuenta y cinco mil pesetas, que en cuanto  
 á compra mil pesetas francas satisfechas en el acto del otorgamiento  
 de la escritura, y en cuanto á las restantes ciento cincuenta mil pesetas  
 quedan aplazadas al pago obligándose la compradora á dotalizarlas á la  
 mandataria, por todo el día treinta y seis de Enero de mil novecientos  
 veinte y seis, dando lugar á falta de pago de ella á la redención en la  
 forma indicada, á la resolución de pleno derecho de la presente venta.  
 En su virtud se inscribió esta finca á favor de D.ª María del Carmen Tom-  
 père Guilllem á título de compra, sujeta á la referida condición redem-  
 toria. Así consta de una escritura otorgada el diez y nueve de Septiem-  
 bre de mil novecientos veinte ante el Notario de Barcelona Don Joaquín  
 de Valmarés, actuando en el protocolo de su comparencia, que en unión de  
 la escritura de licencia marital calculada, fueron presentados á las 11  
 y 15 minutos del día 16 de los cuarenta y según el artículo 5.º de la Ley 1.ª  
 de Pago de impuestos, en virtud de las cuentas de pago. Don Felice de Llob-  
 gat ascrituras de Febrero de mil novecientos veinte y dos. Compraventa de  
 D.ª M.ª ciento y cinco, por el día diez y cinco de Enero que en la época referi-  
 da, después de la palabra "comprado", se han omitido. Don Felice de Llob-  
 gat ante el día, sus parte

N.º DE ORDEN INSCRIPCIONES	FINCA N.º	
3	1778	8
Hipoteca		
		Correu en el que existia una casa chalet, cuya restante descripción aparece de la anterior inscripción 1.ª. Afecta a las cargas que resulten de las anteriores inscripciones. Escribió a efectos de hipoteca en ciento sesenta y cinco mil pesetas Doña María del Carmen Sempere Guillón, adquirió esta finca según la anterior inscripción 2.ª y la hipoteca, junto con otra finca, a Don y Juan Sabat Vila, en garantía de un préstamo de ciento sesenta y cinco mil pesetas de capital, sin intereses al cinco por ciento anual y de veinticinco mil pesetas para costas y gastos, renunciando la finca de este número de ochenta y siete mil quinientas pesetas del capital, sin intereses correspondientes de dicho indicado y de doce mil quinientas pesetas de las señaladas para costas y gastos. Este préstamo se accipia por el plazo de dos años. DON JAIME SABATE VILA, inscribe a su favor esta finca digo y sobre esta finca su derecho de hipoteca. Mas estensament apareix de la inscripció 2 de la finca - 1935 al folio 183 del tomo 776 del arxivo, llibre 43 de Joan Joan Despi. Don Joan de Sabat Vila, a ventidós de Novembre de <u>mil novecientos sesenta y cinco</u> . Homen a Cud.
4		
		La inscripción correspondiente a esta finca, es cancelada totalmente por haber satisfecho la deuda. Don y Juan Sempere Guillón en uniposita y consentir en la cancelación de la escritura Don y Juan Sabat Vila, según consta extensamente en la cancelación 1.ª de la finca 1935, al folio 183 del tomo 776 del arxivo llibre 43 de Joan Joan Despi. La finca de Sabat Vila, a ventidós de Mayo de <u>mil novecientos sesenta y cinco</u> . Homen a Cud.
4		
VENTA		Correu que existia una casa chalet cuya descripción aparece de la anterior inscripción 1.ª. Afecta a las cargas que resulten de las anteriores inscripciones. Doña María del Carmen Sempere Guillón, adquirió esta finca por compra según su inscripción 2.ª y representado por Don Antonio Solé Cas, la VENTA, junta con otra finca libro de arruñatarios de comprantes, éste por el precio de trescientas doce mil quinientas pesetas, a <u>DON MANUEL CARBONELL de Masó casado con DOÑA NURIA FONT CASANOVAS</u> , a favor de quienes lo inscribe para su sociedad conyugal de gananciales y su distribución de cuotas a título de compra-venta; mas estensament la inscripción 4 de la finca 1935 al folio 183 del tomo 776 y libro 43 de Joan Joan Despi. Don Joan de Sabat Vila, a trece de Agosto de <u>mil novecientos sesenta y cinco</u> digo ocho. Homen a Cud.

N.º DE ORDEN INSCRIPCIONES	FINCA N.º	
		junta con otra finca libro de arruñatarios de comprantes, éste por el precio de trescientas doce mil quinientas pesetas, a <u>DON MANUEL CARBONELL de Masó casado con DOÑA NURIA FONT CASANOVAS</u> , a favor de quienes lo inscribe para su sociedad conyugal de gananciales y su distribución de cuotas a título de compra-venta; mas estensament la inscripción 4 de la finca 1935 al folio 183 del tomo 776 y libro 43 de Joan Joan Despi. Don Joan de Sabat Vila, a trece de Agosto de <u>mil novecientos sesenta y cinco</u> digo ocho. Homen a Cud.

No. Orden de Inscripciones 5 Adjudicación	Continúa del folio 8 del <b>FINCA N.º 1.798 "F"</b> tomo 731 y libro 42 de Sant Joan	730.228 268.428	Chalet descrito en la anterior inscripción 1ª. Afecta a las cargas de las anteriores inscripciones. La sociedad degananciales formada por los consortes DON MANUEL CA BONELL DE MASY DOÑA NURIA FONT CASANOVAS es dueña de esta finca según la anterior inscripción 4 y, previa la disolución de su sociedad conyugal y en cumplimiento de lo pactado en su convenio matrimonial, a favor de su hijo menor de edad DON MANUEL CARBONELL DE MASY, a cuyo favor la inscribo a título de adjudicación y me he inscrito de la finca 1935 al folio 171 del tomo presente. Sant Felí de Llobregat a veintidos de <u>mil novecientos noventa y ocho</u> .
---	---	--------------------	--

O sia que, **des de l'any 1968, vint-i-tres anys abans de la data d'aprovació definitiva del Pla Especial** que es modifica en el present expedient (any 1991), el Sr. Carbonell era propietari de la finca registral 1798, dins la qual hi ha construït un habitatge.

### FINCA 1935

PROPIEDAD DE SANT JOAN DESPI. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

**CERTIFICO:** Que en vista de la presente instancia suscrita por don Manuel Carbonell de Masy con N.I.F.29803225D, solicitando se libre certificación literal de todas las inscripciones de la finca registral 1935 de Sant Joan Despi, HE EXAMINADO los libros correspondientes de este Registro y de ellos resulta:

**PRIMERO.**

Que a a los folios 182 anverso y reverso, 183 anverso y reverso, y al 184 anverso, del tomo 743 del archivo libro 43 de Sant Joan Despi, obran las inscripciones 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, y al folio 171 del tomo 2454 del archivo libro 271 de Sant Joan Despi, obra la inscripción 5ª, de la finca **1935** de Sant Joan Despi; cuyas inscripciones, así como las notas extendidas al margen, son como resultan de las correspondientes xerocopias de las mismas que, numeradas con los números 1 a 6, y xerocopias únicamente en el anverso de los seis folios de papel del Colegio de Registradores de la Propiedad, números C07A3537667 y cinco siguientes en orden correlativo, se unen a este certificado para complementarlo.

No existe en el Libro de Diario de operaciones, ningún asiento pendiente de despacho que altere o modifique lo certificado.

**Y PARA QUE CONSTE**, expido la presente que firmo en Sant Joan Despi, a diecisiete de septiembre de dos mil ocho.

N.º DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES	FINCA N.º 1235	182
Feita	<p> <u>Delicias Ferrer en San Juan Despí</u>, de superficie de sesenta y siete cuerdas  cinco cuerdas y cinco cuerdas cuadradas, iguales 5.493'40 palmos, de  las del cual existe una casa de planta baja situada en el mismo  extremo y muro, que ocupa 68'65 metros cuadrados, el resto destinado  a jardines y partes fértiles. Corte de una línea de 7 metros con 10  de frías. Dese prebet, corchero entrado, hoy en una línea de 30'10  metros: izquierda, parte, en una línea de 29'20 metros con resto de  la finca de la cual se segrega; fondo, este en una línea de 7'07 me-  tros con caucios de la Cruz de Puertoque; se segrega de la finca 1616.  Folio 131, del libro 1192 libro 29 San Juan Despí. Objeto a las cosas  que resultan de la mayor finca Don Joaquín Nebot Masetó, casado,  con Doña Dolores Jorge Ferrer, mayores de edad, y vecinos de  Barcelona, adquirió esta finca el Ferrer junto con mayor por-  ción, según se inscribió y lo calificó, por Nebot Masetó, con-  tando, según el documento presentado, representado por su apoderado,  la persona o Doña María del Carmen Semper Guillen, casa-  da con Don Emilio Juli Puig, mayores de edad, y vecinos de  Barcelona, lo cual ella en la licencia marital, en el finca de  Petelet, cinco mil pesetas, unfructo recibidos. Para ins-  cripción de la edificación a favor del vendedor, por acciones,  Doña María del Carmen Semper Guillen, inscribe su  título de compra, recita. Un recibo de sus existencias otorgado el  día, nueve de mayo del año veintinueve ante el notario de Bar-  celona Don José María Ferrer, que con las circunstancias  de los datos presentados a las 10, 30 horas del día 2 de los corrientes  recibió el lanceo 2702 de San V.º pagado el impuesto, anulado lo  parte de pago. Para Felis de Hobergat en un de <u>Voluntades de su</u> </p>	





N.º DE ORDEN de las INSCRIPCIONES	FINCA N.º <u>185</u>
<p>4 VENIDA</p> <p>Finca y casa cuya descripción resulta de la anterior inscripción s. Afecta  los cargas que resultan de las fincas dgas anteriores inscripciones. Doña María  del Carmen Sempere Guillén, mayor de edad, casada, de seguridad civil  futura, administrativa y pecunia de San Juan Despí, adquirió esta finca por compra  según su inscripción 1.ª y (la vos) dga representada por Don Antonio Saló  Ceballos, mayor de edad, casado, jubilado y vecino de Barcelona, según resulta de la  escritura de poder que se dice, la <u>VENIDA</u>, dga de concordación, firmada  con otra finca a Don Manuel Carbonell de Masó, mayor de edad, casado,  vecino, casado con Doña Nuria Font Casanovas, vecino de Barcelona, según  su matrimonio al régimen legal de gananciales previsto en el Código Civil, por  el precio total de seiscientos veintidós mil pesetas pagadas al contado  mediante dos talones al portador contra el Banco Industrial de Barcelona, números  A. 607626 y A. 607625 respectivamente de números 425.000 y 200000 pesetas respectiva-  mente, de dicho precio cobra proudeu trescientas doce mil quinientas pesetas a  cada finca. Con su mitad <u>INSCRIBO</u> esta finca a favor de DON MANUEL  CARBONELL DE MASÓ y de su esposa DOÑA NURIA FONT CASANOVAS  para su sociedad conyugal de gananciales y su distribución de cuotas, a título  de compra-venta. Al resulto de la escritura de compra-venta otorgada ante el Notario  Don Manuel Osaña Campas, sustituto del de Barcelona Don José III.º de Car-  pióles, a dos de Febrero último, en la que se transcribe la escritura de poder otorgada  ante el Notario de Barcelona Don Alberto Campas Porrala, a diez de Septiembre  de mil novecientos once y cinco; que fue presentado a las 12 horas del día 29 de Febrero  último, número 1177, Libro 136, proveyendo, a cuyo margen se indicarán los datos de la dga  finca comprada en la venta Pagada el Impuesto y arribada la corte de pago. Así</p>	

N.º DE ORDEN de las INSCRIPCIONES	FINCA N.º <u>184</u>
<p>202-219 572-22</p> <p>Finca de Horta de Sant Joan, a favor de Agustina de <u>mil novecientos once y ocho</u>  Donna S. Cía.</p>	

5 adjudicación	Continuation del folio 184 del tomo 743 y 43 San Juan. <b>FINCA N.º 1.935 "W"</b>
I. 1750.227 2054.227	<p>           Casa descrita en la anterior inscripción 1ª. Afecta a las cargas de las anteriores inscripciones. Los consortes DON MANUEL CARBONELL DE MASY y DOÑA NURIA FONT CASANOVAS adquirieron esta finca para su sociedad conyugal de gananciales, según la anterior inscripción 4ª de los autos de ejecución de Sentencia de separación nº 467/84 seguidos en el Juzgado Primera instancia número dos de esta ciudad, promovidos por Manuel Carbonell de Mas, D.N.I. nº 29803225, con domicilio en Sant Joan Despí calle Rosers 30, contra Nuria Font Casanovas, Juzgado con Sentencia firme dictada el tres de Enero de mil novecientos ochenta y cinco el convenio regulador suscrito por los nombrados Sres el diez y siete de Junio de mil novecientos ochenta y cuatro, en cuyo convenio entre otras cosas que al presente no interesa se procedió a liquidar el régimen económico matrimonial antes dicho quedando de propiedad de Sra. Font diversas fincas de fuera Partido y determinadas acciones; quedan propiedad del Sr. Carbonell la vivienda familiar integrada por esta finca y otra. El Sr Juez de dicho Juzgado con Providencia dictada el doce de Diciembre del año último intereso se inscribiera esta finca y otra a favor del Sr. Carbonell, como consecuencia de dicha disolución de sociedad conyugal. En su virtud inscribo esta finca a favor de <u>DON MANUEL CARBONELL DE MASY</u>, a título de adjudicación. Así resulta de un testimonio de la citada Sentencia expedido el día doce de Mayo último, que junto con un mandamiento expedido el día diez y ocho de Diciembre último una instancia a fecha tres de Marzo último, fue presentada a las 13:30 horas del día 13 de Marzo último, según el asiento 572 Diario 220, a cuyo margen constan las operaciones de esta finca. Exento el pago del Impuesto. Sant Feliu de Llobregat a veintidos de Abril de mil novecientos noventa y ocho.         </p>

O sia que, **des de l'any 1968, vint-i-tres anys abans de la data d'aprovació definitiva del Pla Especial** que es modifica en el present expedient (any 1991), **el Sr. Carbonell era propietari de la finca registral 1.935, dins la qual hi ha construït un habitatge.**

Només a partir de l'any 2001, deu anys després de la data d'aprovació definitiva del Pla Especial que es modifica en el present expedient (any 1991), per qüestions personals que no tenen rellevància al cas, el Sr. Manuel Carbonell va agrupar la finca registral 1798 amb la de núm. 1935, per formar la nova finca agrupada 24267.

#### FINCA 1798

Esta finca ha pasado a formar parte de la finca 24.267, al folio 212 del tomo 2.606 del Archivo, Libro 310 de Sant Joan Despí, en su inscripción 1ª. Sant Feliu a 8 de Enero del 2001.

#### FINCA 1935

Esta finca ha pasado a formar parte de la finca 24.267, al folio 212 del tomo 2.606 del Archivo, Libro 310 de Sant Joan Despí, en su inscripción 1ª. Sant Feliu a 8 de Enero del 2001.

## FINCA 24267

### DATOS REGISTRALES

Tomo 2606 Libro 310 Folio 213 Finca 24267 de Sant Joan Despí

### DESCRIPCION

URBANA: PORCION DE TERRENO sito en Sant Joan Despí, de la urbanización "Villa Dolores", hoy calle Roser números 10-12, de superficie cuatrocientos ocho metros, ocho decímetros cuadrados, dentro de la cual existe una CASA de planta baja, que ocupa una superficie de ciento treinta y siete metros, treinta decímetros cuadrados, y el resto destinado a jardín y patio; LINDA por su frente, Oeste, en una línea de 14 metros, con la calle Roser; por la derecha entrando, Sur, en una línea de 30'10 metros, con finca segregada de la mayor, por la izquierda, Norte, en una línea de 28'30 metros, con resto de finca de la cual se segregó, y por el fondo, Este, en una línea de 13'12 metros, con Camino de la Creu de Muntané.

### TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Don MANUEL CARBONELL DE MASY

N.I.F. 29803225D

Título .....: Agrupacion

En resum, **entre els anys 1968 i 2001** (recordem que el Pla Especial s'apròva definitivament el 1991), **durant trenta-tres anys (vint-i-tres anys abans d'aprovar-se el Pla Especial i deu anys després de la seva aprovació), el Sr. Carbonell tingué inscrites dues finques, amb un habitatge a cadascuna d'elles**, dos en conjunt, més enllà de les determinacions de l'esmentat Pla Especial, tant en la seva informació prèvia, com en la seva proposada ordenació com, així mateix, de la realitat física.

#### 1.1.4 Actuacions realitzades

Volent la propietat transmetre un dels seus dos habitatges a un familiar és quan es trobà amb la circumstància que el Pla Especial, al no haver contemplat correctament les preexistències, impedia fer-ho doncs, curiosament, l'actuació de la propietat havia anat en el mateix sentit que el planejament.

S'ha de fer notar que, de no haver mediat l'agrupació registral que s'ha explicat, no hi hauria hagut inconvenient per realitzar l'operació jurídica desitjada.

Per a tal de solucionar l'inconvenient, el Sr. Carbonell es posà en contacte amb l'Ajuntament a partir del setembre de 2008, tot explicant el problema generat.

En un primer moment se li demanà prova fefanet de la situació registral que al·legava, la qual fou convenientment aportada i, un cop estudiada pels serveis jurídics de la Corporació, es reconegué per part de l'Administració municipal l'error comès en la redacció del Pla Especial.

No obstant, la solució que se l'indicà va ser la de procedir a la modificació del dit Pla Especial, la qual fou lliurada per al seu tràmit el març de 2009.

L'abril de 2009 l'Ajuntament emet un informe sobre l'expedient tot indicant que la modificació havia d'incloure, no només el problema detectat pel Sr. Carbonell, sinó també "[...] totes les disfuncions manifestades per altres propietaris [...]".

És obvi que el Sr. Carbonell, no només és aliè i desconexedor de qualsevol altre problemàtica que pugui existir, sinó que escapa a la seva facultat proposar alguna resolució a aquests altres conflictes.

Disconforme amb la resolució municipal, el juliol de 2009 el Sr. Carbonell la recorre davant l'Alcaldia comunicant-se, el novembre de 2009, en sentit idèntic a l'anterior: "[...] sempre i quan es tingui en compte totes i cadascunes de les afectacions a la totalitat de l'àmbit del Pla especial."

Aquesta referència a més afectacions, pel que s'ha pogut esbrinar, no guarden relació amb cap errada comesa en la redacció del Pla Especial (com l'aquí explicada), sinó que respon a altres peticions de diversos propietaris ("disfuncions manifestades" s'anomenen a l'informe d'abril de 2009 ja esmentat), desconeixent-se el seu contingut i abast.

Caldria aquí, doncs, repetir la manca de competència, i d'interès, del Sr. Carbonell per a abordar una modificació més àmplia com la pretesa per l'Ajuntament.

O sia i en resum: l'Ajuntament no arribà mai a tramitar la modificació del Pla Especial presentada el març de 2009.

Tancada aquesta via provà el Sr. Carbonell, en juny de 2012, de realitzar una segregació mitjançant divisió horitzontal de la finca. Aquest intent es frustrà quan, des de l'Ajuntament, s'assenyala que el nombre d'habitatges indicat pel Pla Especial (plànol d'ordenació núm. 12, de delimitació d'unitats mínimes d'actuació i Estudis de detall i paràmetres urbanístics) a l'illa on són les parcel·les objecte del present expedient, és de 9 en total i, d'accedir a allò sol·licitat, en resultarien 10.

Cal indicar ara, i més tard s'ampliarà, que:

- El nombre de 9 habitatges contemplat al Pla Especial és erroni, tal i com hem acreditat anteriorment (cadastralment, registralment i físicament).
- El nombre total d'habitatges que permet el Pla Especial és de 169 unitats, existint en l'actualitat només 168.

El nombre de 169 habitatges és l'emprat al Pla Especial per a justificar les cessions a obtenir.

Per a tal de comprovar el nombre exacte d'habitatges el Sr. Carbonell lliura a l'Ajuntament, el juliol de 2012, el recompte per ell mateix realitzat.

Atès l'anterior, cal assenyalar que:

- L'únic document del Pla Especial que limita el nombre d'habitatges a l'illa on es situa la propietat del Sr. Carbonell (a 9, en contra dels 10 existents des de sempre), l'únic lloc on surt la quantitat (no és enlloc més, ni a cap text escrit) és aquest plànol núm. 12.

DELS ROSERS	
E.D. (11)	
SUP. TOTAL ILLA	2.086,00 m <sup>2</sup>
EDIF. TOTAL (NOVA + VELLA) 205.1087m <sup>2</sup>	1.292,00 m <sup>2</sup>
Nº HABITATGES (NOUS + EXISTENTS) 0.9 =	9
DENSITAT HABITATGES (Nº HAB / Hect)	38

- Si, en lloc de limitar la quantitat a 9 habitatges s'admetessin els 10 de sempre existents (que **així seria si no s'hagués produït l'agrupació registral**, agrupació efectuada al marge i sense connexió amb el Pla Especial), el nombre total a l'àmbit del Pla Especial fora de 169 unitats, coincident amb la seva previsió màxima, atès que en l'actualitat hi ha només 168 habitatges en total dins l'àmbit.

**El 2 de novembre de 2012**, amb el registre d'entrada núm. E201206241, el Sr. Carbonell presenta un altre document de **modificació puntual del Pla Especial de canvi de qualificació i reforma interior del sector Pla del Vent, amb l'objectiu d'augmentar en 1 unitat el nombre d'habitatges permès a l'illa núm. 11, la qual passaria de 9 a 10**, coincidint així amb la realitat i esmenant l'errada comesa en la tramitació de l'original Pla Especial. **No s'augmenta l'edificabilitat ni s'altera l'estructura de l'ordenació** (tampoc el sistema viari ni el sistema d'equipaments).

**El 19 de novembre de 2012 s'emet infome per part dels serveis tècnics municipals, tot acordant-se la suspensió de la tramitació** en tant no es completés la documentació pel que fa a:

- a) Aportar els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin, d'acord amb l'article 94 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU, d'ara en endavant)<sup>2</sup>.
- b) Donar compliment a l'article 102 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (LU, d'ara en endavant)<sup>3</sup> al tractar-se d'un pla derivat d'iniciativa privada.

**El nou document presentat a tràmit aportà allò sol·licitat i donà compliment al requeriment municipal** expressat pels seus serveis tècnics. Correlativament:

- a) L'article 94 RLU indica que cal aportar la documentació escrita i gràfica adequada a la naturalesa i finalitat de l'expedient (memòria justificativa i plànols d'informació i d'ordenació).

En el document s'inclouia la memòria justificativa, així com tota aquella altra documentació pertinent (registral, cadastral i urbanística).

Pel que fa als plànols d'informació, recollits en extracte dins del document de text, calia remetre's al propi Pla Especial que es provà de modificar.

Finalment, pel que fa als plànols d'ordenació, es va creure convenient aportar els dos únics que resulten escassament alterats amb la modificació pretesa, com a capítol núm. 8 (actual capítol núm. 9).

Són els plànols núm. 9, d'ordenació volumètrica, paràmetres edificatoris, parcel·les i paràmetres urbanístics del sector, i núm. 12. de delimitació de les unitats d'actuació, estudis de detall i paràmetres urbanístics:

- Al plànol núm. 9 es modificà la llegenda tot corregint la suma errònia de 168 habitatges per la correcta de 169 (coincidint així amb la suma dels parcials). Així mateix es col·locà la xifra de 859 habitants<sup>4</sup> en el càlcul de l'estàndard de zona verda (que, erròniament, incava 866, no sent correcta la multiplicació).
  - Al plànol núm. 12 es modificà a l'illa 11 el nombre màxim d'habitatges, el qual passa de 9 a 10. Així mateix, es modificà la densitat d'habitatges per Ha, la qual passà a ser de 48, en comptes dels 38<sup>5</sup> abans assenyalats.
- b) Donar compliment a l'article 102 LU, al tractar-se d'un pla derivat d'iniciativa privada. S'incloué un capítol (el de núm. 7) justificant els extrems allí assenyalats.

---

<sup>2</sup> Decret 305/2006, del 18 de juliol, el qual incorpora el decret 80/2009, del 19 de maig i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer

<sup>3</sup> Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer

<sup>4</sup> La xifra de 859 habitants és la correcta, fruit de multiplicar 155 habitatges per l'estàndard de 5 persones, resultant 775 habitants, i de multiplicar 14 habitatges per 6 persones, resultant 84 habitants. La suma de tots dos subtotals dóna la quantitat de 859 habitants totals al sector

No obstant, tal i com es comentarà en apartats posteriors, la xifra de 866 habitants torna a aparèixer a la normativa urbanística (article 10.3), assenyalant-se allà un estàndard de zona verda superior al del plànol núm. 9 (4.295 m<sup>2</sup> vs 4.330 m<sup>2</sup>). Aquesta disfunció no presenta més conseqüència al estar sobredimensionada la zona verda efectivament reservada, tant en un com en un altre cas: 5.210,75 m<sup>2</sup>

<sup>5</sup> Cal remarcar que **la xifra de 38 hab/Ha també estava equivocada ja que, del càlcul corresponent ja en resultava un índex de 43,14 hab/Ha**

#### 1.1.5 Tramitació municipal

**Aquest nou document** presentat a tràmit fou **aprovat inicialment per l'Ajuntament** el sessió plenària de **24 de gener de 2013**, exposant-se l'expedient al públic -per a tal de deduir al·legacions- per termini d'un mes, publicant-se els anuncis corresponents al BOPB i al diari "El Periódico" ambós amb data de 19 de febrer de 2013.

**No havent-se interessat al·legacions al respecte, l'Ajuntament acordà l'aprovació provisional** de l'expedient **en sessió plenària d'11 d'abril de 2013**, tot remetent-ho a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona (CTUAMB) per a la seva aprovació definitiva.

#### 1.1.6 Acord de la CTUAMB

**La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, reunida en sessió de 30 de maig de 2013, acordà suspendre l'aprovació definitiva** de l'expedient **en tant no es formalitzés un Text refós** que inclogués les següents prescripcions:

- a) **Plantejar el document com una operació aïllada de dotació<sup>6</sup>** destinada a incrementar un habitatge, i **aportar les cessions corresponents d'espais lliures<sup>7</sup> i la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament.**
- b) **Incrementar la densitat total admesa al sector de 169 a 170 habitatges.**

El present document, articulat en forma de Text refós, dóna compliment als requeriments esmentats de la següent forma:

- **Modificar la llegenda al plànol núm. 9** tot fixant el nombre màxim d'habitatges permès a la subzona 20a/10-15 en 156 i, correlativament, el nombre total d'habitatges, els d'habitants de la subzona -i el corresponent total- així com la justificació en el càlcul de la superfície de zona verda (excloent la compensació econòmica dels 10 m<sup>2</sup>sòl a cedir).
- **Modificar a l'illa 11 del plànol núm. 12 el nombre màxim d'habitatges**, el qual passa de 9 a 10. Així mateix, es modificà la densitat d'habitatges per Ha, la qual passà a ser de 48, en comptes dels 38<sup>8</sup> abans assenyalats.
- **Modificar**, en concordança amb la llegenda del plànol núm. 9, **els articles 10.2 i 10.3 de la normativa urbanística<sup>9</sup>** del Pla especial.
- Atès el literal de l'apartat 4 in fine de la Disposició addicional 2<sup>a</sup>, en relació a l'article 43.3 TRLU, que possibilita la substitució dinerària pels casos d'impossibilitat material de fer front al deure de les cessions obligatòries, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència que habiliti una densitat superior, s'aporta el càlcul adequat (nou capítol 8) per a poder establir-lo.

<sup>6</sup> D'acord amb allò determinat a l'article 43.1, en relació als apartats 3 i 4 de la Disposició addicional 2<sup>a</sup> LU

<sup>7</sup> Corresponent a 10m<sup>2</sup>sòl per habitatge

<sup>8</sup> Tal i com ja s'ha dit abans, la xifra de 38 hab/Ha també estava equivocada ja què, del càlcul corresponent ja en resultava un índex de 43,14 hab/Ha

<sup>9</sup> Atès el caràcter irrellevant dels canvis normatius (que no són sinó trasllat de les llegendes dels plànols, o constatació d'errades numèriques), no es considera oportú confeccionar un text refós de tota la normativa

## 1.2 Situació i àmbit

El municipi de Sant Joan Despí es troba situat a la comarca barcelonina del Baix Llobregat, molt a la vora de la ciutat de Barcelona. Amb una superfície de 639 Ha, el seu terme municipal s'enclava al marge esquerra del riu, confrontant amb els municipis de Cornellà de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Sant Just Desvern, Sant Feliu de Llobregat, Sant Boi de Llobregat i Santa Coloma de Cervelló. El municipi resta travessat per l'autopista A-2.

L'àmbit d'actuació del Pla Especial és de 63.139 m<sup>2</sup>, si bé la present modificació puntual proposada només abasta 408,08 m<sup>2</sup><sup>10</sup>, corresponent als núms. 10-12 del carrer del Roser, finca registral núm. 24.267, de referència cadastral 7812304.

## 1.3 Topografia, estat actual i usos

La topografia del lloc és del tot planera.

Els terrenys objecte del present expedient, així com tots els del seu entorn, són d'ús residencial, en habitatge unifamiliar.

## 1.4 Planejament vigent

El planejament vigent al sector és el Pla Especial de canvi de qualificació i Reforma Interior del sector "Pla de Vent", el qual proclama les següents finalitats:

- a. Dotar el sector d'una nova qualificació urbanística que superés les dificultats de l'existent clau 20a/10.
- b. Proposar una ordenació volumètrica coherent amb les edificacions i tipologies existents, d'acord amb la seva situació real.
- c. Reconduir les operacions de rehabilitació, evitant perdre la coherència tipològica del conjunt.
- d. Completar el teixit urbà existent amb actuacions de volumetria controlada.
- e. Sanejar aquelles edificacions realitzades sense control, permetent ampliacions i remunts a les existents, establint un nou límit de sostre construïble (augmentant 30 m<sup>2</sup> per unitat habitable: dels 60 m<sup>2</sup> fins els 90 m<sup>2</sup> útils per habitatge, idènticament a allò assenyalat per als habitatges de protecció oficial: programa funcional per a 5 persones).
- f. Respectar les dimensions de les petites parcel·les, així com la parcel·lació existent.

L'ordenació proposada pel Pla Especial parteix de les següent dades:

- a. Nombre d'habitatges: 169.

D'aquest total, 155 habitatges són (segons el plànol núm. 9, de "Ordenació volumètrica, paràmetres edificatoris, parcel·les i paràmetres urbanístics dels sector") de la zona 20a/10-15, i els 14 restants de la zona 20a/10.

No obstant, la llegenda del plànol assenjala (equivocadament) un total d'habitatges de 168, tal i com es pot comprovar a l'extracte que segueix:

---

<sup>10</sup> Segons escriptura; al cadastre hi consten 415 m<sup>2</sup>sòl

NOMBRE D'HABITATGES AL SECTOR (TOTAL)		
HABITATGES EN ZONA MODIFICADA(20a/10-15)	155	Habitatges
HABITATGES EN ZONA 20a/10	14	Habitatges
TOTAL HABITATGES SECTOR	168	Habitatges
PROGRAMA FUNCIONAL DE 6 Pers/ Habitatge ZONA(20a/10)	6	Persones
TOTAL HABITANTS ZONA 20a/10	84	Habitants
PROGRAMA FUNCIONAL DE 5 Pers/ Habitatge ZONA(15)	5	Persones
TOTAL HABITANTS ZONA 15	775	Habitants
TOTAL POBLACIØ DEL SECTOR	859	Habitants

En canvi, correctament, a l'article 10.2 de la normativa urbanística, torna a apareixer la quantitat de 169 habitatges:

#### 10.2. Nombre d'habitatges totals proposats.

El nombre d'habitatges totals proposats al sector afectat per aquest Pla Especial es de 169 habitatges.

Tal i ja hem avançat, la incorrecció es reputa comesa en el plànol, part de la documentació gràfica del Pla Especial. En altres mots, **la xifra correcta fora la de 169 habitatges que estableix la normativa urbanística.**

Aquesta conclusió es fonamenta en el contingut de l'article 10.1 LU (regles d'interpretació del planejament urbanístic) el qual, literalment transcrit, ens assenyala que:

*"[...]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 atènr-se a la superfície real."*

Aquesta regla és aplicable atès que no es tracta de cap quantificació superficial.

- b. Població prevista: 859 habitants.

No obstant aquesta xifra és equivocada ja què, en una altra llegenda del mateix plànol 9 anterior, en allò referent al càlcul de les zones verdes<sup>11</sup>, apareix la xifra de 866 habitants, els quals han estat presos en compte a l'hora de establir la superfície mínima d'aquest sistema d'espais lliures.

ESTANDART ZONA VERD DEL SECTOR		
866	Habitants x 5 m <sup>2</sup> / Hab.	4.295,00 m <sup>2</sup>
	ZONA VERD EXISTENT AL SECTOR	5.210,75m <sup>2</sup> >4.295,00 m <sup>2</sup>

<sup>11</sup> El càlcul que efectua el Pla Especial torna a errar: si apliquem als 866 habitants l'estàndard de 5 m<sup>2</sup>/habitant, obtenim la quantitat de 4.330 m<sup>2</sup>, i no pas la de 4.295 m<sup>2</sup> que aquí es fixa

I, en el sentit d'afirmar l'errada que indiquem, a l'article 10.3 de la normativa urbanística, torna a apareixer la quantitat de 866 habitants:

### 10.3. Estandars zones verdes.

Del total d'habitatges dels sectors se'ls hi aplica un nombre de persones, proporcionalment al programa funcional dels mateixos:

- Programa funcional de 6 persones/habitatge per a la zona 20a/10.
- Programa funcional de 5 persones/habitatge per a la zona 15.
- El total d'habitants del sector es per tant de **866**.

D'acord amb la legalització urbanística l'estandart de zona verda per al sector serà com a mínim:

$$866 \text{ habitants} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab.} = 4.330,00 \text{ m}^2.$$

En aquest sector existeix una reserva de 5.210,75 m<sup>2</sup> de zona verda, per tant superior a l'exigida, amb el que es dona compliment a la Llei del Sòl.

Així doncs, en aplicació de la norma legal d'interpretació glossada anteriorment, **la xifra correcta era la de 866 habitants que estableix la normativa urbanística.**

També cal reiterar que **aquest nombre d'habitants (866) fou el considerat per al càlcul de la superfície de zones verdes sectorials.**

- c. Càlcul de superfície mínima a cedir per al sistema d'espais lliures: 4.295,00 m<sup>2</sup>sl, tot proposant una de superior fins als 5.210,75 m<sup>2</sup>sl.

D'aquest càlcul, realitzat **a partir d'un nombre d'habitants de 866**, tot aplicant un estàndard de 5 m<sup>2</sup>sl/habitant en resulta un escreix de 915,75 m<sup>2</sup>sòl, si ho comparem amb el plànol normatiu, o un **escreix de 880,75 m<sup>2</sup>sòl per a zones verdes en relació al mínim exigible**, si ho comparem amb la normativa urbanística: el segon escreix fora el correcte, tal i com ja hem argumentat.

- d. La Disposició Transitòria 1<sup>a</sup> estableix que:

**1.- Els edificis construïts amb anterioritat a la aprovació del Pla Especial, que no compleixin les condicions de edificació determinades per aquest, queden en situació de disconformes amb la ordenació.**

Atenent l'anterior, **no conté el Pla Especial la previsió de suprimir cap habitatge preexistent**, ans al contrari; pretèn recollir-los tots i fixar les condicions volumètriques del seu desenvolupament.

En resum:

- o Hi ha una discrepància envers el nombre màxim d'habitatges permès al sector, entre la documentació gràfica (168) i la documentació escrita (169), havent de prevaldre la segona perquè, a més, aquesta segona xifra és la que es pren en consideració a l'hora de calcular la superfície mínima de zones verdes a cedir al sector.
- o Hi ha una discrepància quant a la superfície mínima de zona verda a cedir al sector, entre la documentació gràfica (4.295,00 m<sup>2</sup>sl) i la documentació escrita (4.330,00 m<sup>2</sup>sl). Al ser la superfície de zones verdes efectivament cedida de 5.210,75 m<sup>2</sup>sl, l'escreix cedit cal reputar-lo en 880,75 m<sup>2</sup>sl.

### 1.5 Problemàtica detectada

Ja s'ha explicat a bastament l'errada material comesa en la informació presa en consideració a la redacció del Pla Especial.

Aquesta situació comporta que, en el moment actual, el que sempre han estat dos habitatges, cadascun en una parcel·la i una finca registral diferents, ara hagin de ser un de sol.

La conseqüència immediata és el perjudici econòmic de la propietat però, també, hi ha una situació de greuge envers la resta de l'ordenació i, a les resultes, una vulneració dels propis objectius declarats al Pla Especial, quan aquest prova de respectar les preexistències.

### 1.6 Infraestructures i serveis afectats

La present modificació puntual no suposa cap afectació a les infraestructures i serveis existents, tots ells finalitzats en la seva totalitat i funcionament.

### 1.7 Estructura de la propietat

La propietat del sòl afectada per la present modificació puntual és d'un sol titular, el Sr. Manuel Carbonell de Masy, DNI núm. 29.803.225-D, resident al mateix emplaçament d'aquest expedient.

### 1.8 Tècnic redactor

En Manuel Márquez Poncela, arquitecte col·legiat núm. 15.166-1 pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, i advocat col·legiat amb el núm. 32.167 pel Col·legi d'Advocats de Barcelona.



## 2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

### 2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació Puntual

La conveniència i justificació de la present Modificació Puntual del Pla Especial de canvi de qualificació i Reforma Interior del sector "Pla de Vent", al municipi de Sant Joan Despí, és la subsanació de l'errada material comesa en el recompte d'habitatges del sector.

### 2.2 Objectius

L'objectiu de la present Modificació Puntual del Pla Especial de canvi de qualificació i Reforma Interior del sector "Pla de Vent" és **augmentar en 1 el nombre d'habitatges permès al sector, en concret, a l'illa núm. 11** on es situa la propietat del Sr. Carbonell **tot corregint, a més, l'errada material del sumatori d'habitatges** descrit a la part informativa d'aquesta memòria.

El plantejament segueix les regles de les operacions aïllades de dotació, regulades als apartats 3 i 4 de la Disposició addicional 2<sup>a</sup>, en relació a l'article 43.1.b LU.

### 2.3 Marc legal

La **Disposició addicional 2<sup>a</sup>, apartats 3 i 4, LU** estableixen que "*[...] són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a [...] l'augment [...] de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1. El compliment dels deures dels propietaris es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament determini que, pel fet que hi concorrin les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 i 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir pel seu equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.*"

L'article 100.4 al qual es refereix la norma glossada assenyala que "*Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents: [...] b) Si la modificació comporta únicament un increment [...] de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.*"

En relació a això anterior, l'article 100.2 LU indica que "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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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."

I, pel que fa a l'article 43.1.b LU, pel que fa al deure de cessió gratuïta de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat, aquest indica que "Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:[...] En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.", tot continuant l'article 43.3 indicant que "La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible, o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl."

En resum, **el règim de càrregues urbanístiques que estima la CTUAMB per al present supòsit consisteix en la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic i 10 m<sup>2</sup> sòl amb destí a espais lliures.**

Atesa la impossibilitat material de procedir materialment in natura al règim de cessions, caldrà estar a la seva **substitució pel seu equivalent econòmic**, el qual es calcularà al capítol 8, i serà d'obligat abonament com a condició prèvia a la concessió de la llicència que habiliti la modificació aquí plantejada.

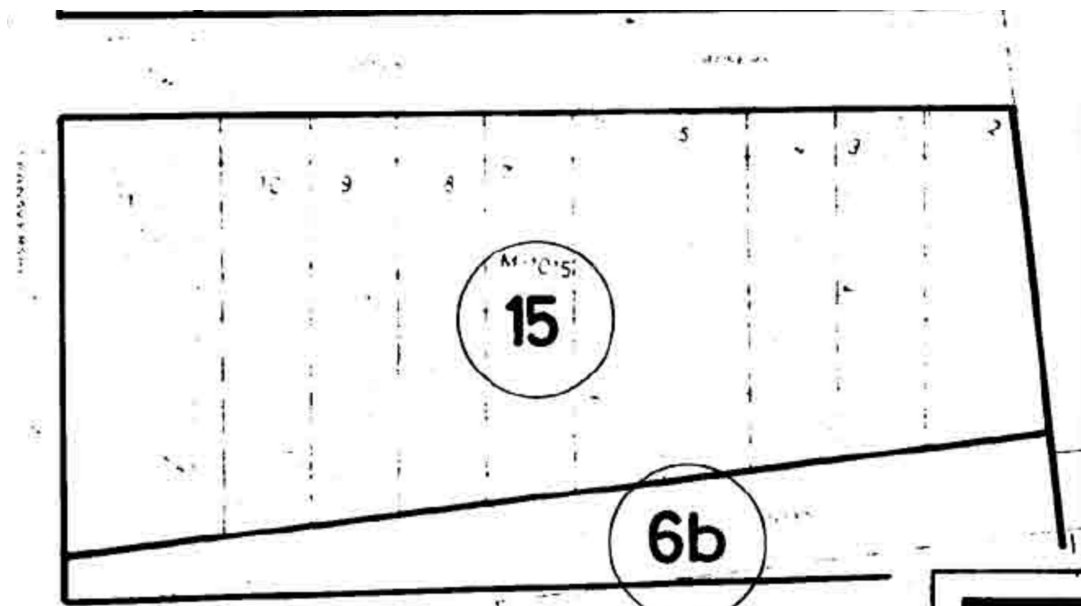
## 2.4 Polígon d'actuació

D'acord amb el marc jurídic expressat a l'anterior apartat d'aquesta memòria (Disposició addicional 2<sup>a</sup>, apartat 4 i articles 43.1.b i 43.3 LU), el polígon d'actuació es limita a la/es finca/ques propietat del Sr. Carbonell, tal i com es defineix/en a la part informativa de la present memòria, d'una superfície de 415 m<sup>2</sup> sòl i amb els límits allà reconeixibles: Nord-oest, amb carrer dels Rosers; Sud-est, amb carrer de Les Vinyes; Nord-est, amb parcel·la amb front al c/ Rosers núm. 14; i Sud-oest, amb parcel·la amb front al c/ Rosers núm. 8.

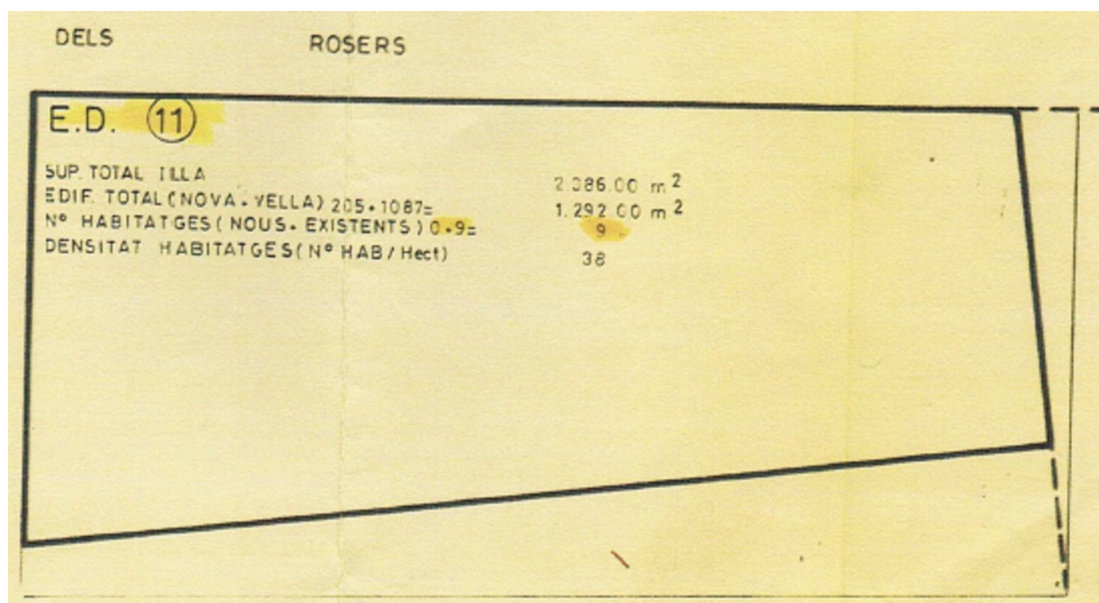
S'identifica amb la finca registral núm. 24267, situada als núms. 10-12 del carrer del Rosers, corresponent-li la referència cadastral 1812304DF2811D0001BA.

## 2.5 Criteris d'ordenació

L'únic paràmetre que es veuria alterat envers la situació urbanística actual fora l'adició (teòrica i/o gràfica) d'1 habitatge al sector, tal i com s'observa al plànol 11 de Qualificacions definitives assignades:



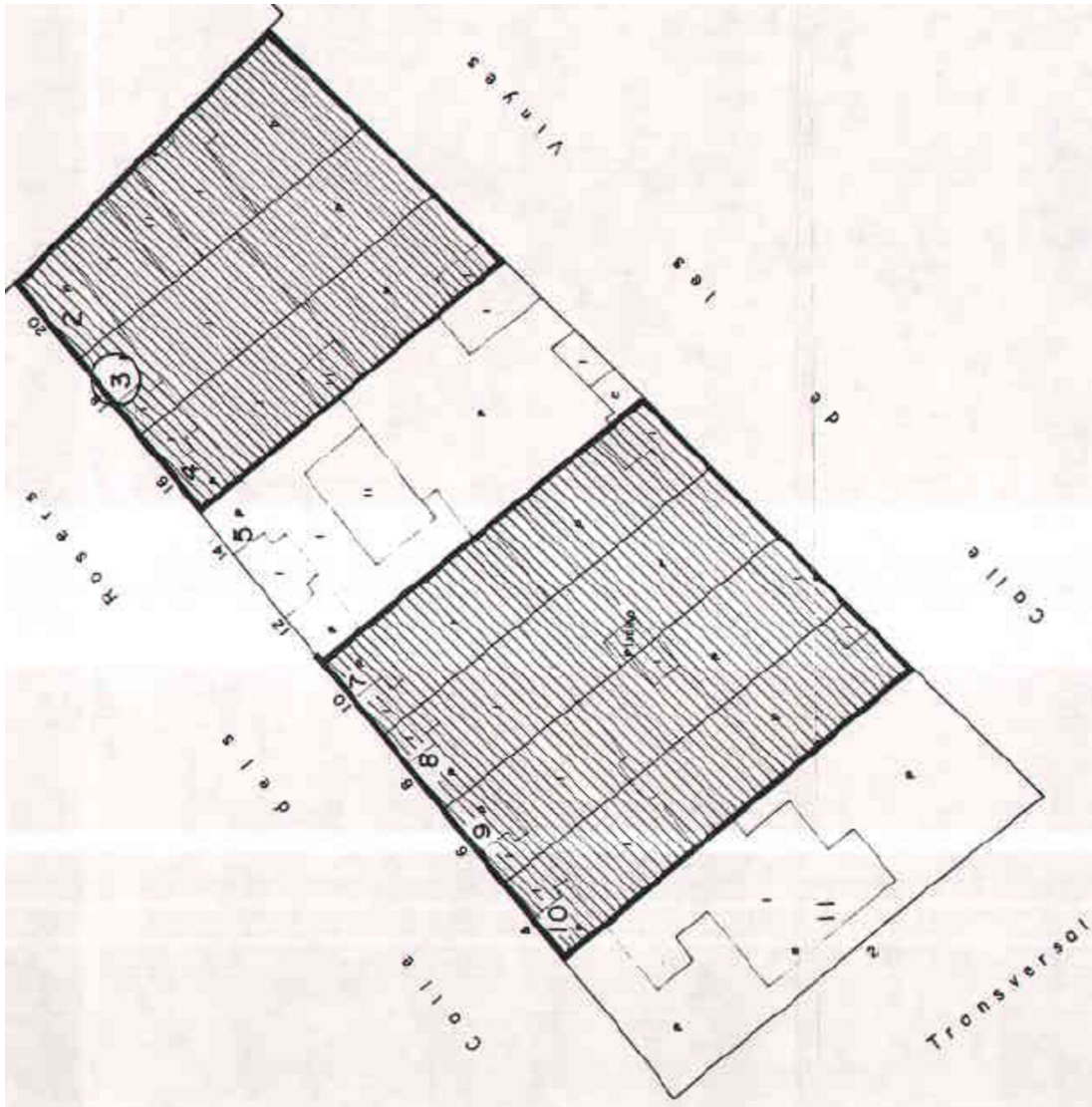
I al plànol 12, de delimitació d'unitats mínimes d'actuació i Estudis de detall i paràmetres urbanístics:



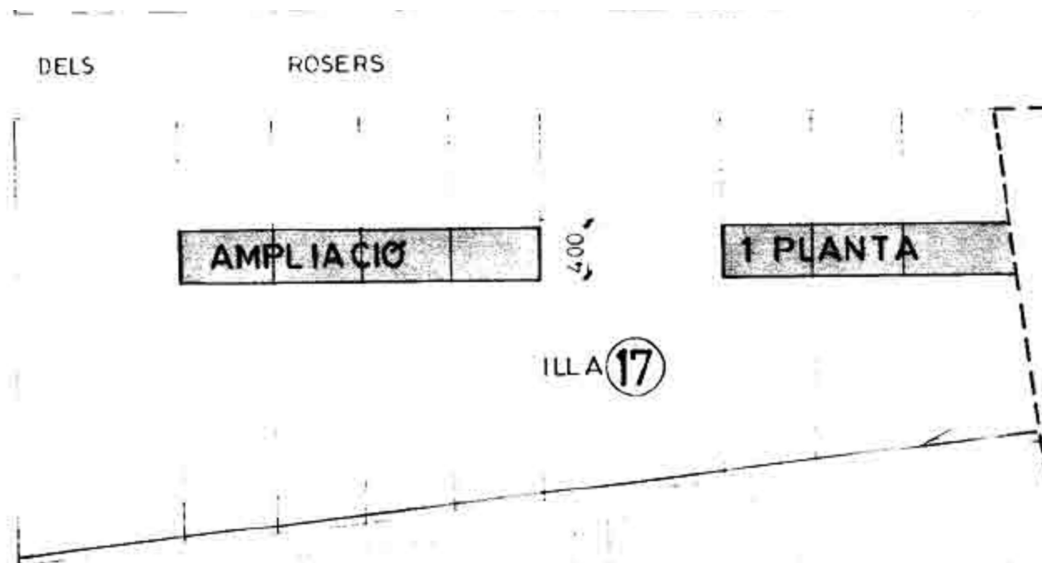
Aquest plànol, únic lloc de tota la documentació on apareix la xifra limitadora de 9 habitatges a l'illa, **contemplarà la quantitat de 10 habitatges**.

Nogensmenys, **hom no pretèn augmentar el sostre edificat ni edificable**<sup>12</sup> sobre les finques afectades, raó per la qual no resten afectats el plànol 9 d'Ordenació volumètrica, paràmetres edificatoris, parcel·les i paràmetres urbanístics del sector (més enllà de la llegenda):

<sup>12</sup> Malgrat l'anomalia volumètrica que es conté als plànols següents i que és de fer notar



Tampoc restaria afectada, per la mateixa raó exposada anteriorment, la fitxa d'ampliacions de sostre prevista per a l'illa 17 del sector:



## 2.6 Descripció de l'ordenació

### 2.6.1 Estructura general

L'abast de la present modificació no altera per a res l'estructura de l'ordenació prevista.

### 2.6.2 Sistema viari

L'abast de la present modificació no altera per a res el sistema viari existent.

### 2.6.3 Sistema d'espais lliures

L'abast de la present modificació no altera per a res l'estructura, l'ordenació ni la quantificació del sistema d'espais lliures.

La cessió addicional de 10 m<sup>2</sup>sòl obligada per l'article 100.2 LU serà objecte de substitució pel seu equivalent econòmic.

### 2.6.4 Sistema d'equipaments

L'abast de la present modificació no altera per a res el sistema d'equipaments existent.

### 2.6.5 Sòl d'ús privat i edificació

L'abast de la present modificació no altera la quantificació, ni l'ordenació, del sòl d'ús privat.

No s'altera el nombre preexistent d'habitatges, únicament es corregeix una errada material.

Malgrat tot, es manté la previsió -teòrica- de creixement d'1 habitatge al sector i, en relació a això i atenent al contingut de l'article 43.1.b LU, es cedeix l'equivalent econòmic corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic derivat de l'aprovació del present expedient, el qual serà exigible -i condicionant- en el moment d'atorgar la llicència que ho possibiliti.

### 2.6.6 Xarxes de serveis

L'abast de la present modificació no altera per a res cap de les xarxes de serveis existents, ja executades.



### 3. ORDENANCES REGULADORES

Es modifiquen els articles 10.2 i 10.3, els quals quedaran redactats de la següent forma:

#### Article 10.2 Nombre d'habitatges totals proposats

El nombre d'habitatges totals proposats al sector afectat per aquest Pla Especial és de 170 habitatges.

#### Article 10.3 Estàndards zones verdes

Del total d'habitatges del sector se'ls hi aplica un nombre de persones, proporcionalment al programa funcional dels mateixos:

-Programa funcional de 6 persones/habitatge per a la zona 20a/10.

-Programa funcional de 5 persones/habitatge per a la zona 15.

- El total d'habitants del sector és, per tant, de 864.

D'acord amb la legalització urbanística, l'estàndard de zona verda per al sector serà, com mínim:

$$864 \text{ habitants} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab} = 4.320 \text{ m}^2.$$

En aquest sector existeix una reserva de 5.210,75 m<sup>2</sup> de zona verda, per tant superior a l'exigida, amb el que es dona compliment a la legislació.

L'escassa i irrellevant transcendència dels canvis normatius no obliga a la confecció d'un text refós de la mateixa<sup>13</sup>.

### 4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

No es modifica cap paràmetre que obligui a la seva redacció.

### 5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

No es modifica cap paràmetre que obligui a la seva redacció.

### 6. INFORME AMBIENTAL

No es modifica cap paràmetre que obligui a la seva redacció.

---

<sup>13</sup> De fet, el nombre d'habitants ara proposat és inferior a l'inicialment previst. Igual passa amb el mínim exigible per a zona verda, malgrat aquesta sigui, en realitat, molt superior



## 7. DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA DELS PLANS URBANÍSTICS DERIVATS D'INICIATIVA PRIVADA

Indica l'article 102 LU que el planejament derivat d'iniciativa privada ha d'incloure una sèrie de documentació específica.

Cal assenyalar, prèviament, que el present document no és, pròpiament, un dels plans als que es refereix la norma legal:

- En primer lloc perquè no és un pla d'ordenació de nova factura, sinó una modificació (i molt petita: actuació de dotació) d'un d'existent.
- En segon lloc perquè la modificació que hom pretèn no és sinó formalitzar documentalment l'existència d'una errada prèvia (a bastament demostrada) en el Pla que es modifica.

D'acord amb aquestes premisses:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat es circumscriu a la del Sr. Carbonell, de la qual s'aporten les certificacions registrals, les dades cadastrals i la identificació gràfica. Cap altre propietari resulta afectat per la present modificació.
- b) La viabilitat econòmica de l'operació no depèn de la modificació projectada, al tractar-se d'un pla ja executat i que no presenta cap contingut econòmic.
- c) Resulta innecessari adquirir compromisos de la promoció, al no haver de respondre l'interessat de cap conseqüència econòmica que requereixi del dipòsit de garanties.
- d) La possibilitat de satisfer amb equivalent econòmic el valor de les cessions a les quals obliga la Disposició addicional 2ª LU, en relació als articles 43.3, 100.4.b i c i 100.2 LU s'escau de forma obligatòria en el moment d'atorgament de la llicència que habiliti la densitat superior.

Dit càlcul, s'inclou al capítol 8 del present document.



## 8. VALORACIÓ ECONÒMICA DE LES CESSIONS A REALITZAR

### 8.1 Situació actual

- A. El mètode de càlcul segueix el RD 1492/2001, del 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl.
- B. Al tractar-se d'un sòl de cessió -equivalent econòmic- és d'aplicació l'article 22, d'acord amb la fórmula

$$V_s = \sum E_i * V_r S_i$$

essent

$$V_r S = (V_v / k) - V_c$$

essent

V<sub>v</sub>: valor en venda

k: 1,5

V<sub>c</sub>: costos construcció

- C. Per esbrinar el Valor en venda s'ha acudit a investigar diferents webs immobiliàries. El resultat de la recerca s'adjunta com a ANNEX.

S'han trobat fins a 4 mostres del mateix indret (sector Pla de Vent), amb el següent resultat:

Núm ordre	Preu	SupConstr	Preunit	Desv
1	306.000	108	2.833,33	+0,31%
2	320.000	123	2.601,63	-7,89%
3	395.000	132	2.992,42	+5,94%
4	315.000	110	2.863,64	+1,38%
<b>Total</b>	<i>1.336.000</i>	<i>473</i>	<i>2.824,52</i>	

Totes les mostres són per a edificacions destinades a habitatge unifamiliar entremitgeres d'una antiguitat compresa entre 30-50 anys.

Totes les mostres són molt homogènies, quant a superfície, presentant unes desviacions força petites, per la qual cosa és innecessari procedir a la seva homogeneïtzació.

- D. Comptant que la comissió per la venda de les finques es pot establir de l'ordre del 10% del preu anunciat, **el valor en venda fora de V<sub>v</sub> = 2.542,07 €/m<sup>2</sup>sostre.**

- E. Pel que fa als costos de construcció, s'han considerat els següents:

- Execució material (segons barems COAC): 882 €/m<sup>2</sup>sostre (PEM)

Segons barems COAC per a l'any en curs i el lloc en qüestió, per a una construcció d'entre 150 i 200 m<sup>2</sup> de superfície, entremitgeres i destinada a habitatge (inclosos annexos: garatges).

- Seguretat i salut 2% s/PEM: 17,64 €/m<sup>2</sup>sostre
- Benefici industrial i despeses generals 19% s/PEM: 167,58 €/m<sup>2</sup>sostre

Això ens dóna un pressupost d'execució per contracte (abans d'IVA) de 1.067,22 €/m<sup>2</sup>sostre

- Impostos i taxes 7,5% s/PEM: 66,15 €/m<sup>2</sup>sostre

Inclou l'ICIO, les taxes municipals i altres impostos.

- Honoraris i OCT 20,24% s/PEM: 178,52 €/m<sup>2</sup>sostre

Els honoraris (segons barems COAC) inclouen els d'arquitecte (projecte i direcció: 13,20% s/PEM), els d'aparellador (4,62% s/PEM) i el projecte i coordinació de seguretat i salut (0,42% s/PEM).

El cost de l'OCT s'estima en un 2% s/PEM.

Així doncs, el total de despeses fora de Vc= 1.311,89 €/m<sup>2</sup>sostre.

- F. No obstant, l'antiguitat de la construcció (entre 30 a 50 anys, prenent-se com a data la intermitja de 40 anys, sense considerar reformes posteriors) ens porta a minorar el valor calculat per a la construcció (Vr, valor de reposició).

La fórmula adequada la trobem a l'article 18:

$$V = Vr - (Vr - Vf) * \beta$$

Essent el valor residual al final de la vida útil (100 anys per a aquest ús, annex III) el 10% del valor de reposició i el coeficient d'antiguitat aplicable ( $\beta$ ) en el 0,28 per a un estat de conservació "normal" (annex II).

Així:

$$V = (1.311,89 - (1.311,89 - 131,19)) * 0,28 = \mathbf{981,29 \text{ €/m}^2\text{sostre}}$$

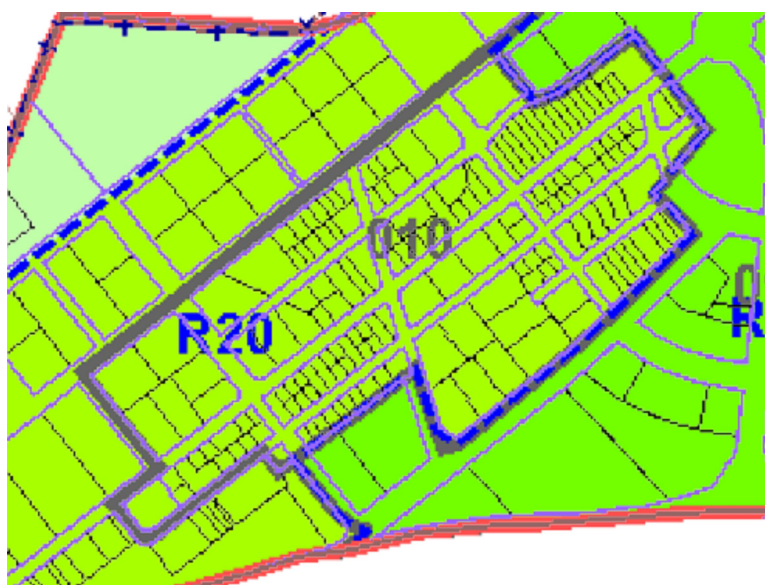
El qual considerarem com el valor Vc.

- G. Aplicant la fórmula VrS = (Vv / k) - Vc obtenim un valor de repercussió de

$$VrS = (2.542,07 / 1,5) - 981,29 = \mathbf{713,42 \text{ €/m}^2\text{sostre}}$$

- H. Cal, ara, aplicar l'edificabilitat corresponent la qual, pel que fa al càlcul de l'edificabilitat, ens remet a l'article 20.3 en relació als sòls sense aprofitament, o sia, a l'àmbit espacial homogeni identificat amb el polígon fiscal.

Aquest polígon fiscal, segons la ponència de valors cadastrals vigents (2005 -total- i 2010 -parcial-), es correspon amb el 010 (zona de valor R20), quasi coincident amb l'àmbit del Pla Especial del sector del Pla del Vent.



Acudint a aquest Pla obtenim una superfície total de 63.962,87 m<sup>2</sup>sòl i un sostre total de 22.113,00<sup>14</sup> m<sup>2</sup>/sostre, resultant una **edificabilitat bruta de 0,345716 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl**.

QUADRE DE SUPERFÍCIES DEL SECTOR	
SUP TOTAL SECTOR	<u>63.962,87 m<sup>2</sup></u>
ZONA VERDA INCLOSA AL SECTOR	5.210,75 m <sup>2</sup>
EQUIPAMENTS INCLOSOS AL SECTOR	1.259,62 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE VIAL	16.584,95 m <sup>2</sup>
SUP QUALIFICADA DE 20a/10	8.756,00 m <sup>2</sup>
SUP OBJECTE DE CANVI DE QUALIFICACIÓ	30.655,00 m <sup>2</sup> (PARCEL·LA NETA)

QUADRE D'EDIFICABILITATS DEL SECTOR	
EDIFICABILITAT ACTUAL NOVA ZONA 15	<u>13430,00 m<sup>2</sup>T</u>
EDIF MÀXIMA SEGONS PGM.(NETA) 29.061 x 0,75=	22.991,25 m <sup>2</sup> T
EDIF MÀXIMA D'AMPLIACIÓ SEGONS PGM.	9.561,25 m <sup>2</sup> T
EDIF D'AMPLIACIÓ PROPOSADA	<u>8.683,00 m<sup>2</sup>T</u>

- I. Aplicant al valor de repercussió l'edificabilitat bruta obtenim el valor residual del sòl, que és el cercat:

$$\underline{V_s = 713,42 * 0,345716 = 246,64 \text{ €/m}^2\text{sòl}}$$

## 8.2 Situació futura

Els apartats A a D serien idèntics a la situació actual, variant a partir de l'últim.

- E. Pel que fa als costos de construcció, s'han considerat els següents:

- Execució material (segons barems COAC): 784 €/m<sup>2</sup>sostre (PEM)  
Segons barems COAC per a l'any en curs i el lloc en qüestió, per a una construcció d'entre 100 i 150 m<sup>2</sup> de superfície, entremitgeres i destinada a habitatge (inclosos annexos: garatges).
- Seguretat i salut 2% s/PEM: 15,68 €/m<sup>2</sup>sostre
- Benefici industrial i despeses generals 19% s/PEM: 148,96 €/m<sup>2</sup>sostre  
Això ens dóna un pressupost d'execució per contracte (abans d'IVA) de 948,64 €/m<sup>2</sup>sostre
- Impostos i taxes 7,5% s/PEM: 58,80 €/m<sup>2</sup>sostre  
Inclou l'ICIO, les taxes municipals i altres impostos.
- Honoraris i OCT 20,89% s/PEM: 163,76 €/m<sup>2</sup>sostre  
Els honoraris (segons barems COAC) inclouen els d'arquitecte (projecte i direcció: 13,68% s/PEM), els d'aparellador (4,79% s/PEM) i el projecte i coordinació de seguretat i salut (0,42% s/PEM).

El cost de l'OCT s'estima en un 2% s/PEM.

Així doncs, el total de despeses fora de Vc= 1.171,20 €/m<sup>2</sup>sostre.

<sup>14</sup> Resultat de sumar el sostre existent (13.430 m<sup>2</sup>) i l'ampliació de sostre admesa (8.683 m<sup>2</sup>)

- F. No obstant, l'antiguitat de la construcció (entre 30 a 50 anys, prenent-se com a data la intermitja de 40 anys, sense considerar reformes posteriors) ens porta a minorar el valor calculat per a la construcció ( $V_r$ , valor de reposició).

La fórmula adequada la trobem a l'article 18:

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta$$

Essent el valor residual al final de la vida útil (100 anys per a aquest ús, annex III) el 10% del valor de reposició i el coeficient d'antiguitat aplicable ( $\beta$ ) en el 0,28 per a un estat de conservació "normal" (annex II).

Així:

$$V = (1.171,20 - (1.171,20 - 117,12)) * 0,28 = \mathbf{876,06 \text{ €/m}^2\text{sostre}}$$

El qual considerarem com el valor  $V_c$ .

- G. Aplicant la fórmula  $V_rS = (V_v / k) - V_c$  obtenim un valor de repercussió de

$$V_rS = (2.542,07 / 1,5) - 876,06 = \mathbf{818,66 \text{ €/m}^2\text{sostre}}$$

- H. Cal, ara, aplicar l'edificabilitat corresponent la qual, pel que fa al càlcul de l'edificabilitat, ens remet a l'article 20.3 en relació als sòls sense aprofitament, o sia, a l'àmbit espacial homogeni identificat amb el polígon fiscal.

Aquest polígon fiscal, segons la ponència de valors cadastrals vigents, es correspon amb l'R20, quasi coincident amb l'àmbit del Pla Especial del sector del Pla del Vent.

Acudint a aquest Pla obtenim una superfície total de 63.962,87 m<sup>2</sup>sòl i un sostre total de 22.113,00 m<sup>2</sup>/sostre, resultant una **edificabilitat bruta de 0,345716 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl**.

- I. Aplicant al valor de repercussió l'edificabilitat bruta obtenim el valor residual del sòl, que és el cercat:

$$\mathbf{V_s = 818,66 * 0,345716 = 283,02 \text{ €/m}^2\text{sòl}}$$

### 8.3 Càlcul del valor de les compensacions econòmiques a satisfer

- I. **Per a la zona verda** serà el resultat d'aplicar el valor unitari obtingut per la parcel·la actual per l'estàndard de 10 m<sup>2</sup>sòl, obtenint:

$$246,66 \text{ €/m}^2\text{sòl} * 10 \text{ m}^2\text{sòl} = \mathbf{2.466,42 \text{ €}}$$

- II. **Per l'increment d'aprofitament** serà el resultat d'aplicar la diferència entre els preus unitaris calculats en tots dos supòsits, multiplicar-ho per la superfície afectada i pel percentatge del 10%:

$$283,02 \text{ €/m}^2\text{sòl} - 246,66 \text{ €/m}^2\text{sòl} = 36,38 \text{ €/m}^2\text{sòl}$$

$$36,38 \text{ €/m}^2\text{sòl} * 415 \text{ m}^2\text{sòl} = 15.097,91 \text{ €}$$

$$15.097,91 \text{ €} * 10\% = \mathbf{1.509,79 \text{ €}}$$

- III. El **global a abonar** es correspondrà a la suma dels dos conceptes:

$$2.466,42 \text{ €} + 1.509,79 \text{ €} = \mathbf{3.976,21 \text{ €}}$$

## ANNEX: ESTUDI DE MERCAT

La recerca i recollida de les mostres és del 6-juliol-2013

### 1

Web: HABITACLIA

[http://www.habitacLIA.com/comprar-casa\\_adosada-en-sant\\_joan\\_despi/inmueble\\_6207001016271#utm\\_source=buscadorhab&utm\\_medium=multimarca&utm\\_campaign=buscadorhab](http://www.habitacLIA.com/comprar-casa_adosada-en-sant_joan_despi/inmueble_6207001016271#utm_source=buscadorhab&utm_medium=multimarca&utm_campaign=buscadorhab)

Casa adosada en Sant Joan Despí

Zona Torreblanca - Pla del Vent

**108 m<sup>2</sup>**

3 habitacions

1 bany

Casa adosada

- possibilitat de fer 2<sup>a</sup> planta
- excel·lent ubicació
- 3 habitacions
- 1 bany i 1 aseo
- 2 terrasses
- cerca de parada bus i trambaix

Actualitzat: 16/04/2013

Distribució:

- Superfície: 108m<sup>2</sup>
- 3 habitacions
- 1 bany
- 1 aseo

Precio: **306.000 €**

Característiques generals:

- Vistes al mar: No
- Vistes a la muntanya: No
- Vistes a la ciutat: Sí
- Cerca de transport públic: Sí



## 2

Web: FOTOCASA

[http://www.fotocasa.es/Building/Building\\_Detail.aspx?ai=126803836&OrigenVisita=95&link=8060&xts=470361&xtor=CS1-352-\[Trovit\]-\[2\]-\[8217\]&opi=246&tti=1](http://www.fotocasa.es/Building/Building_Detail.aspx?ai=126803836&OrigenVisita=95&link=8060&xts=470361&xtor=CS1-352-[Trovit]-[2]-[8217]&opi=246&tti=1)

Casa adosada en Avenida Pla Del Vent Sant Joan Despí

**123 m<sup>2</sup>**

3 habitaciones

2 baños

Muy buen estado

De 30 a 50 años de antigüedad

Descripción:

En zona residencial se sant joan despí, se vende chalet adosado. Muy cerca de edificio walden, bien comunicado por autobús, tramvia y Rondas.

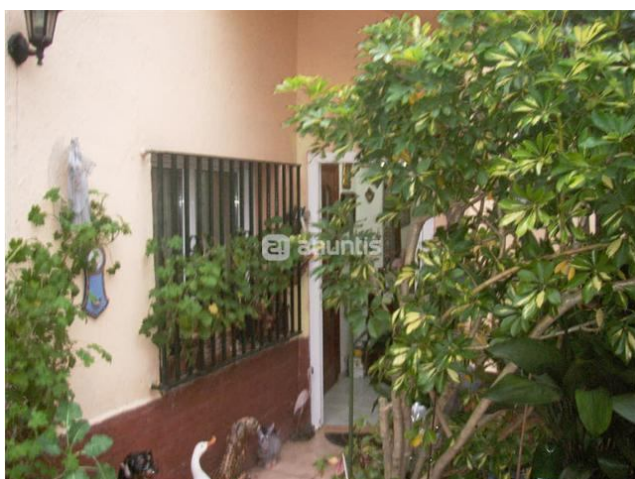
Actualizado: 02/11/2012

Extras finca: trastero

Extras básicos: amueblado

Otros extras: Jardín privado, terraza

Precio: **320.000 €**



### 3

Web: HABITACLIA

[http://www.habitaclia.com/comprar-casa-en-sant-joan-despi/inmueble\\_586000836908#utm\\_source=buscadorhab&utm\\_medium=multimarc&utm\\_campaign=buscadorhab](http://www.habitaclia.com/comprar-casa-en-sant-joan-despi/inmueble_586000836908#utm_source=buscadorhab&utm_medium=multimarc&utm_campaign=buscadorhab) Casa adosada en Sant Joan Despí

- Casa en Sant Joan Despí
- Zona Torreblanca
- **132 m<sup>2</sup>**
- 4 habitaciones
- 2 baños

"BIEN"

Casa aislada de 132m2 con solar de 185m2. Ubicada Pla del Vent. La vivienda se distribuye en dos plantas: :

Planta baja : cocina, baño completo, 1 hb doble, salón-comedor con salida a jardín.

1ª planta: 3 hb dobles , un baño completo y terraza. CARPINTERIA DE ALUMINIO Y MADERA, GAS NATURAL, SUELO DE GRES , TODA EXTERIOR , MUY SOLEADA

Actualizado: 05/07/2013

Distribución:

- Superficie: 132m<sup>2</sup>
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Despacho: No
- Cocina office: No
- Estado cocina: origen bien
- Buhardilla: No
- Lavadero: Sí
- Trastero: Sí

Características generales:

- Amueblado: No
- Aire acondicionado: Sí
- Calefacción: Sí
- Chimenea: No
- Piscina particular: No
- Parking: Sí
- Número de plantas: 2
- Año de construcción: 1980
- Vistas al mar: No

- Vistas a la montaña: Sí
- Vistas a la ciudad: No
- Cerca de transporte público: Sí

Equipamiento comunitario:

- Ascensor: No
- Piscina comunitaria: No
- Zonas ajardinadas: No
- Vigilancia: No
- Equipamientos deportivos: No

Precio: **395.000 €**



Web: SEGUNDAMANO

[http://www.segundamano.es/barcelona/unifamiliar-adosado-en-avenida-pla-del-vent/a39469830/?ca=8\\_s&st=s&c=59](http://www.segundamano.es/barcelona/unifamiliar-adosado-en-avenida-pla-del-vent/a39469830/?ca=8_s&st=s&c=59)

Casa en avenida Torreblanca

- municipio Sant Joan Despí
- CP 08970
- Baños: 2
- tipo casa chalé
- nº de habitaciones: 3
- calle Torreblanca
- superficie **110 m<sup>2</sup>**
- terreno 110 m<sup>2</sup>

Sant Joan Despí, 110 m<sup>2</sup>, 110 m<sup>2</sup> terreno, 3 habitaciones, 2 baños, gres, terraza.

TORREBLANCA casa toda en una planta, 3 hab., 2 baños reformados, terraza, patio y jardín, muchas posibilidades, ref. 00591.

Actualizado: 01/07/2013

Características extras:

- Interior: cocina-office, gres cerámica, lavadero, patio, terraza
- Exterior

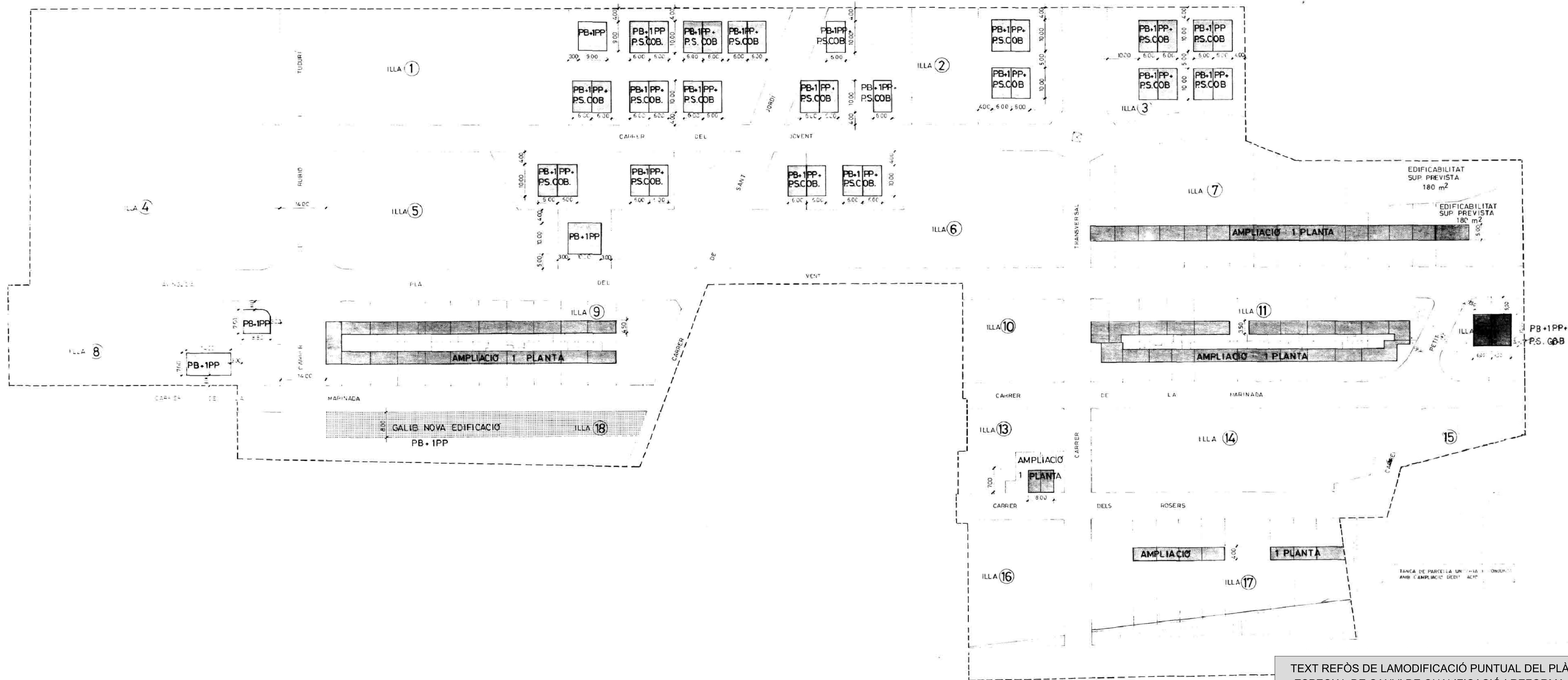
Precio: **315.000 €**



Olivella, juliol de 2013

El tècnic redactor:  
**Manuel Márquez Poncela**  
 arquitecte col·legiat COAC núm. 15.166-1  
 advocat col·legiat ICAB núm. 32.167

## 9. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ



QUADRE DE SUPERFÍCIES DEL SECTOR	
SUP TOTAL SECTOR	63.962,87 m <sup>2</sup>
ZONA VERDA INCLOSA AL SECTOR	5.210,75 m <sup>2</sup>
EQUIPAMENT INCLOSOS AL SECTOR	1.259,62 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE VIAL	16.584,95 m <sup>2</sup>
SUP QUALIFICADA DE 20a/10	8.756,00 m <sup>2</sup>
SUP OBJECTE DE CANVI DE QUALIFICACIÓ	30.655,00 m <sup>2</sup>

QUADRE D'EDIFICABILITATS DEL SECTOR	
EDIFICABILITAT ACTUAL NOVA ZONA 15	13.430,00 m <sup>2</sup> T
EDIF MÀXIMA SEGONS PGM (NETA) 29.061x0,75=	22.991,25 m <sup>2</sup> T
EDIF MÀXIMA D'AMPLIACIÓ SEGONS PGM	9.561,25 m <sup>2</sup> T
EDIF D'AMPLIACIÓ PROPOSADA	8.683,00 m <sup>2</sup> T

NOMBRE D'HABITATGES AL SECTOR (TOTAL)	
HABITATGES EN ZONA MODIFICADA (20a/10-15)	156 Habitats
HABITATGES EN ZONA 20a/10	14 Habitats
TOTAL HABITATGES SECTOR	170 Habitats
PROGRAMA FUNCIONAL DE 6 Pers/ Habitatge ZONA(20a/10)	5 Persones
TOTAL HABITANTS ZONA 20a/10	84 Habitats
PROGRAMA FUNCIONAL DE 5 Pers/ Habitatge ZONA(15)	5 Persones
TOTAL HABITANTS ZONA 15	780 Habitats
TOTAL POBLACIÓ DEL SECTOR	864 Habitats

ESTANDART ZONA VERD DEL SECTOR	
864 Habitats x 5 m <sup>2</sup> / Hab	4.320,00 m <sup>2</sup>
ZONA VERD EXISTENT AL SECTOR	5.210,75 m <sup>2</sup> > 4.320,00 m <sup>2</sup>

**EDIFICACIÓ DE NOVA PLANTA PB+1PP. P. SOTA COBERTA (P.S COB) 138,00 m<sup>2</sup> Sostre**

(ANEXE MEMÒRIA)

P BAIXA	6,00 x 10,00 = 60,00 m <sup>2</sup>
P PISO	6,00 x 10,00 = 60,00 m <sup>2</sup>
P S COBERTA	6,00 x 3,00 = 18,00 m <sup>2</sup>

- ALÇADA MÍNIMA LLIBRE DE PLANTES: 2,50 m
- COBERTA DE PENDENT 30%
- ES PODRAN TREURE D'ESSOS UN METRE DE VOLADIU SOBRE EL GALIB ESTABLERT (COSSOS OBERTS)
- ALCADA REGULADORA MÀXIMA: 6,50 m
- LA PL SOTA COBERTA RESTARÀ DINS L'ENVOLVENT MÀXIMA DEFINIDA

**AMPLIACIÓ HABITATGE EN PL. PRIMERA**

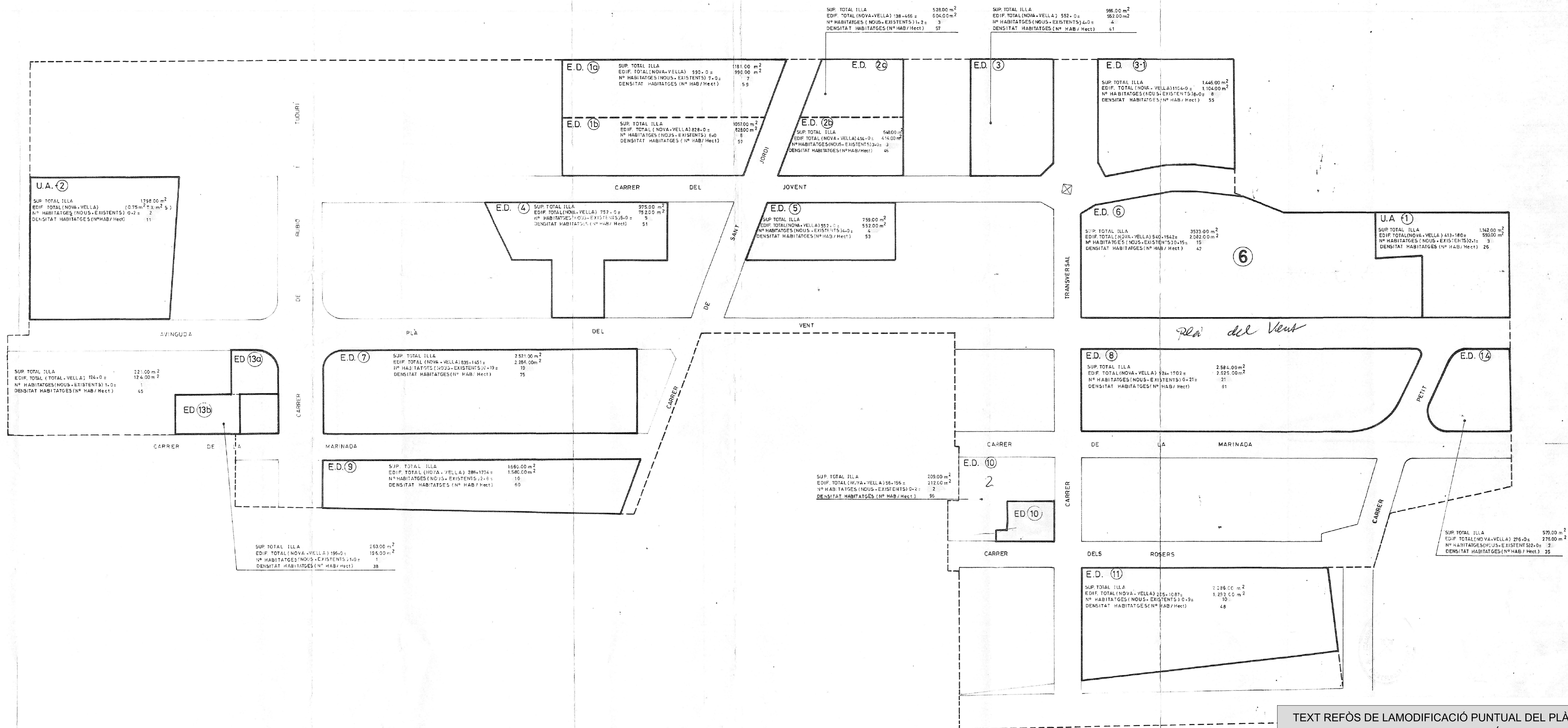
**GALIB FUTURA EDIFICACIÓ PB+1PP ( SUBSTITUCIONS )**

- SOTERRANI - PROJECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ (L'ACCÉS PODRÀ OCUPAR JUSTIFICADAMENT L'ESPAI LLIBRE DE LA PARCEL·LA)  
 - EN LES HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ SERÀ OBLIGATORI DEIXAR UNA PLAÇA D'APARCAMENT

TEXT REFÒS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ ESPECIAL DE CANVI DE QUALIFICACIÓ I REFORMA INTERIOR DEL SECTOR DEL PLÀ DEL VENT.

SITUACIÓ: PLA DEL VENT (SANT JOAN DESPI)

DESIGNACIÓ PLÀNOL: Ordenació volumètrica, paràmetres edificatòris parcel·les, paràmetres urbanístics del sector.



**TEXT REFÒS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ ESPECIAL DE CANVI DE QUALIFICACIÓ I REFORMA INTERIOR DEL SECTOR DEL PLÀ DEL VENT.**

SITUACIÓ: PLA DEL VENT (SANT JOAN DESPI)

DESIGNACIÓ PLÀNOL:  
**Delimitació unitats mínimes d'actuació i e.d. i paràmetres urbanístics.**

Redactor	Data	Escala	Núm. plànol
Manel Márquez Poncela	JULIOL 2013	1:500	<b>12</b>