



PLA DE MILLORA URBANA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PA - 9. AV. DE BARCELONA / C. FONTSANTA, A SANT JOAN DESPÍ

Text refós per aprovació provisional

novembre 2018

CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, S.L.

pere serra arquitectura, slp

Índex

I MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1.	JUSTIFICACIÓ I FINALITAT DEL PLA DE MILLORA URBANA	pàg. 3
2.	ÀMBIT	
3.	INICIATIVA I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	
4.	CARACTERÍSTIQUES DEL SECTOR	
5.	JUSTIFICACIÓ JURÍDICA DEL PLA DE MILLORA URBANA	pàg. 6
6.	DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT	
7.	PROPOSTA DEL PLA DE MILLORA URBANA	pàg. 8
8.	QUALIFICACIÓ DEL SÒL	pàg. 9
9.	REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	
10.	RESERVES D'HABITATGE EN RÈGIM DE PROTECCIÓ PÚBLICA	pàg. 11
11.	GESTIÓ URBANÍSTICA	
12.	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	
13.	PLA D'ETAPES	pàg. 12
14.	INFORME AMBIENTAL	pàg. 14

i.06_UA9: Ortofoto	1:4.000
i.07_UA9: Planejament vigent (refós 2017)	1:1.000
i.08_UA9: Estructura de la propietat	1:1.000
i.09_UA9: Ortofoto	1:1.000
i.10_Topogràfic detall	1:500
i.11_Serveis existents. Xarxa Sanejament	1:500
i.12_Serveis existents. Mitja tensió	1:500
i.13_Serveis existents. Baixa tensió	1:500
i.14_Serveis existents. Xarxa d'aigua potable	1:500
i.15_Serveis existents. Xarxa de gas natural	1:500
i.16_Serveis existents. Xarxa de telecomunicacions	1:500

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o.01_Zonificació	1:1.000
o.02_Ordenació de l'edificació	1:500
o.03_Alçats	1:1.000
o.04a_Unitat de projecte 1. Paràmetres edificatoris	1:500
o.04b_Unitat de projecte 2. Paràmetres edificatoris	1:500
o.04c_Unitat de projecte 3. Paràmetres edificatoris	1:500
o.05_Cessió de sòl públic	1:1.000
o.06_Aparcaments i guals	1:500
o.07_Serveis urbanístics. Xarxa de clavegueram	1:500
o.08_Serveis urbanístics. Mitja tensió	1:1.000
o.09_Serveis urbanístics. Baixa tensió	1:500
o.10_Serveis urbanístics. Xarxa d'aigua potable	1:500
o.11_Serveis urbanístics. Xarxa de gas natural	1:500
o.12_Serveis urbanístics. Xarxa de telecomunicacions	1:500

II NORMES URBANÍSTIQUES

Capítol I Disposicions general	pàg. 15
Capítol II Règim urbanístic del sòl	
Secció I - Regulació dels sistemes	
Secció II - Regulació de les zones	
Capítol III Gestió	pàg. 19

III DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

i.01_Situació	1:25.000
i.02_Usos del sòl	1:10.000
i.03_Emplaçament	1:5.000
i.04_PGM 1976	1:4.000
i.05_Àmbit MPMG 2004	1:4.000

IV ANNEXOS

1.	ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
----	---

I MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓ I FINALITAT DEL PLA DE MILLORA URBANA

El present Pla de millora urbana té com a finalitat l'ordenació de l'edificació del polígon d'actuació PA-9 delimitat en la Modificació del Pla general Metropolità pels carrers Fontsanta, carrer dels Frares i avinguda Barcelona, del terme municipal de Sant Joan Despí (Barcelona), aprovada definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 8 de juliol de 2004 i publicada al DOGC número 4184 de data 28 de juliol del 2004 (en endavant "MPGM").

Aquest Pla de millora urbana concreta l'ordenació i desenvolupa les directrius urbanístiques previstes en aquesta Modificació de Pla General Metropolità i és preceptiu segons disposa l'article 4.3 de la Normativa de la MPGM.

2. ÀMBIT

L'àmbit del present Pla de millora urbana es correspon amb l'àmbit del polígon d'actuació PA-9 de la Modificació puntual del Pla General Metropolità de 2004.

L'àmbit queda delimitat pels carrers Fontsanta al nord, l'Avinguda Barcelona al sud, l'avinguda de la Mare de Déu de Montserrat a l'oest, i amb el polígon d'actuació PA-8 a l'est. L'àmbit es grafia als plànols d'informació i d'ordenació d'aquest Pla de millora urbana.

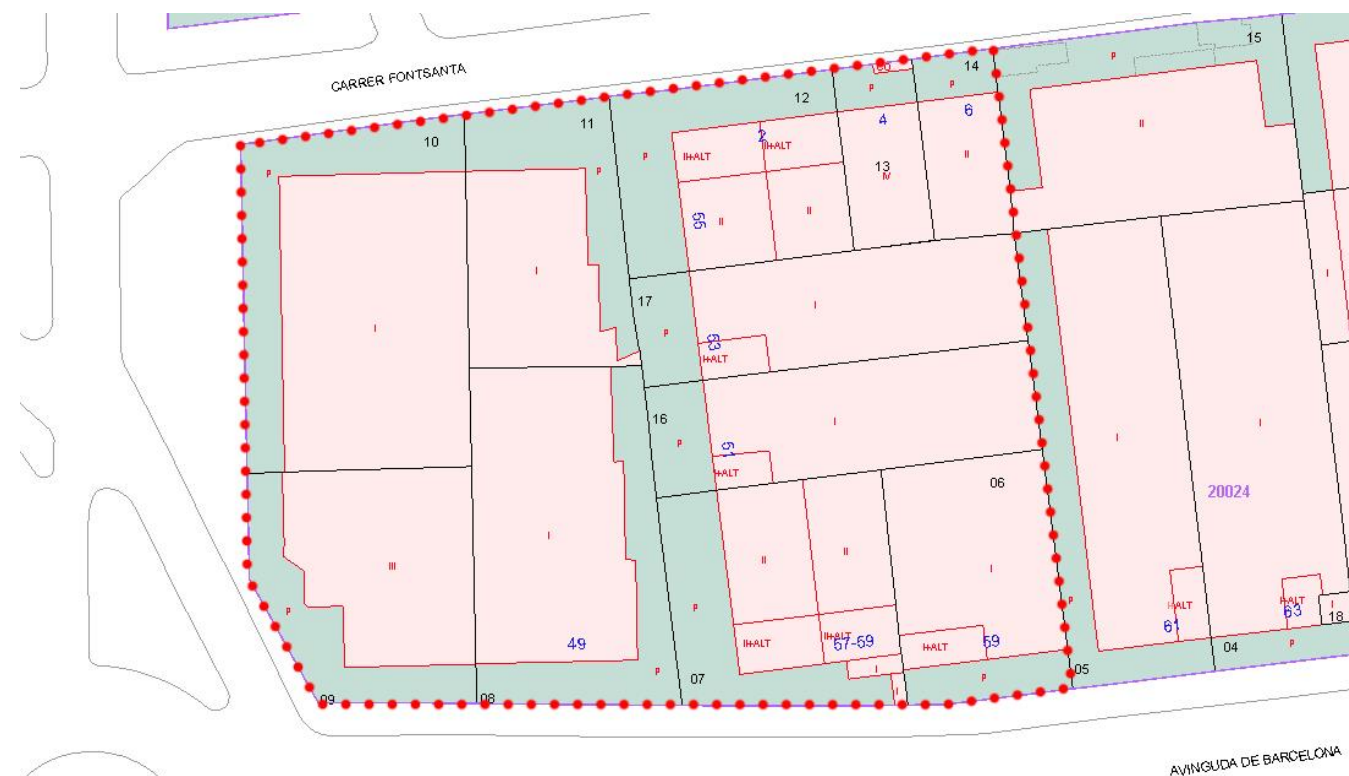
La superfície total de l'àmbit es de 8.219,38 m². Aquesta superfície és l'amidament de l'aixecament topogràfic de l'àmbit del PA-9 encarregat per la propietat i amb data de setembre de 2017.

3. INICIATIVA I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

D'acord amb la Modificació puntual del Pla General Metropolità de 2004 el desplegament del Pla de millora urbana correspon a la iniciativa privada. Actua com a promotor d'aquesta iniciativa la societat CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL amb NIF B-63118780 i domicili al carrer Anglesola núm. 6 baixos de Barcelona (08014), propietat majoritària del sòl inclòs en el sector i polígon d'actuació, amb un 79,66% de propietat de la superfície dels sòls inclosos en el polígon d'actuació PA-9.

La propietat del sòl de la totalitat del polígon d'actuació està fraccionada en un total d'11 finques registrals. Consten les següents:

codi parcel.la	referència catastral	Superfície construïda	Sup. parcel.la (SEC)	Sup. parcel.la (dwg ICC)	Sup. parcel.la (dwg topo)	% prop	% prop Metropolitan
06	2002406DF2820C0001GS	558	679	676,8	684,99	8,33	0
07	2002407DF2820C0001QS	1.169	862	861,1	859,94	10,46	100
08	2002408DF2810D0001PJ	769	1.090	1.104,6	1.102,55	13,41	100
09	2002409DF2810D0001LJ	1.680	829	828	836,23	10,17	100
10	2002410DF2810D0001QJ	870	1.311	1.311,8	1.323,09	16,10	100
11	2002411DF2810D0001PJ	425	709	690,3	700,61	8,52	100
12	2002412DF2820C0001LS	436	707	712,1	722,33	8,79	50
	2002412DF2820C0002BD						
13	2002413DF2820C0001TS	774	253	253	260,84	3,17	0
14	2002414DF2820C0001FS	370	256	256,6	263,6	3,21	100
16	2002416DF2820C0001OS	653	734	727,7	729,86	8,88	50
17	2002417DF2820C0001KS	678	732	739,5	735,34	8,95	100
total		8.382	8.162	8.161,5	8.219,38	100	79,66



L'empresa impulsora del planejament, Metropolitan House, es propietària de les parcel·les 7, 8, 9, 10, 11, 14 i 17 i el 50% de les parcel·les 12 i 16, el que representa un percentatge del 79,66% del total de superfície amb drets d'aprofitament a l'àmbit. Ho ha acreditat a l'expedient municipal formulat per a la tramitació d'aquest Pla de Millora, mitjançant l'aportació dels documents privats de compravenda.

4. CARACTERÍSTIQUES DEL SECTOR

El sector deriva inicialment de l'antic Pla Parcial del Polígon Industrial Fontsanta, aprovat definitivament el 6 de juliol de 1965. El PGM va qualificar tot el sector com industrial (clau 22a) amb les condicions d'edificació derivades de l'anterior Pla Parcial Fontsanta.

L'àmbit del present Pla de millora urbana s'ubica en un entorn delimitat pel parc de la Fontsanta, essent l'illa més occidental del conjunt que formen la transformació urbana definida per la Modificació Puntual del Pla General Metropolità de 2004. Aquesta transformació s'ha produït en una franja d'uns 1,2 km de llarg, amb fondàries que oscil·len entre 70 i 100 m; amb 5 illes situades entre Av. Barcelona i el carrer Fontsanta i dues illes més als dos extrems (entre l'Av del Baix Llobregat i el carrer dels Frares, i l'altra situada entre l'Av. de la Generalitat i el carrer St. Martí de l'Erm). El desnivell al llarg de tota la franja central és de 35 m i les diferències de cotes entre Av. Barcelona i el carrer Fontsanta oscil·len entre 1,20 m a la part més baixa i 7,50 m entre la biblioteca i la instal·lació d'Aigües.

Aquest sector ha iniciat el procés de transformació urbana previst a la mencionada Modificació Puntual del Pla General Metropolità de 2004, un procés de transformació d'indústria cap a terciari i habitatge, amb una important presència de l'habitatge sotmès a règim de protecció pública.

Aquest canvi d'ús es va començar a produir amb la requalificació de Can Tusquets i amb diverses construccions com el Poliesportiu. Més tard, amb la substitució de l'antiga planta de formigó per l'actual biblioteca Martí Pol i un seguit de construccions com l'Hotel i oficines de Bayer, i darrerament la substitució de la nau Danone per dos edificis de PB + 5 P d'oficines amb cessions de 15 m a l'Avda Barcelona i 5 m al c/Fontsanta. L'avinguda Barcelona s'ha convertit en un nou eix urbà de caràcter residencial reforçat amb la construcció del Trambaix (tramvia urbà) i el desviament de la circulació de vehicles pesants cap a altres vies perimetrals. A curt-mig termini aquesta avinguda tindrà un ús marcat per l'activitat comercial i de vianants.

Memòria

Aquesta dinàmica transformació de la indústria permet reactivar una zona on el sòl industrial obsolet necessitava un important canvi en favor de l'habitatge. La posició del sector entre el dens barri de Les Planes i el parc de la Font Santa i la progressiva obsolescència del teixit industrial ha permès la renovació del teixit i el canvi d'ús d'indústria a terciari i habitatge. Sota aquest criteri la Modificació Puntual del Pla General Metropolità de 2004 va proposar una política decidida d'habitatge atesos els dèficits residencials a la zona, completant el teixit residencial del barri de les Planes situat al Sud de l'Av. de Barcelona, amb una aposta per la mixtura d'usos d'habitatge i terciari, i per diferents cessions de sòl públic i habitatge protegit.

Procés de transformació de la indústria en terciari i habitatge:



Ortofoto ICC, any 2000



Ortofoto ICC, any 2010



Ortofoto ICC, any 2017



franja industrial en transformació, entre el barri de les Planes i el parc de la Font Santa
(font: Ajuntament de Sant Joan Despí)

Característiques de l'entorn

El polígon s'insereix en un context urbà peculiar causa de la transformació progressiva de l'entorn de l'ús industrial a l'ús residencial.

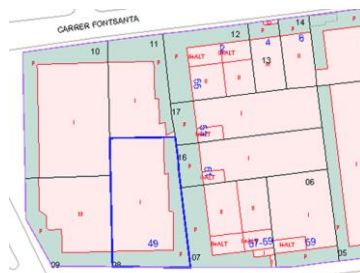
Actualment conviuen en un mateix entorn tallers industrials, magatzems i oficines amb edificis d'habitatges. Malgrat això, la vocació de l'àmbit haurà de ser residencial a curt-mig termini, ja que les indústries es van desplaçant progressivament fora del terme municipal i el planejament urbanístic preveu la construcció de nous edificis d'habitatges.

Edificis i activitats

L'àmbit de la UA9 es troba quasi completament ocupat amb construccions industrials, la major part d'elles ja sense activitat. L'edificació forma dos conjunts separats per un passatge que divideix l'illa en dues meitats.

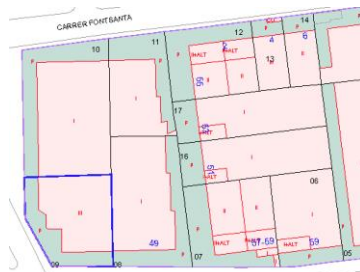
Parcel.la 08

Avinguda de Barcelona 49
 Superfície parcel.la (medició topogràfica): 1.102,55m²
 Superfície construïda (dades cadastre): 769m²
 Any construcció principal: 1982
 Edifici industrial
 Activitat: Sense activitat



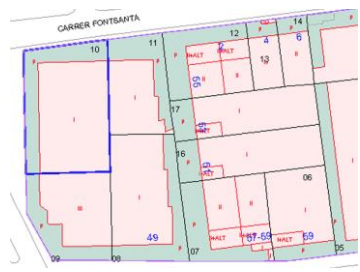
Parcel.la 09

Avinguda de Barcelona 47
 Superfície parcel.la (medició topogràfica): 836,23m²
 Superfície construïda (dades cadastre): 1.680m²
 Any construcció principal: 1988
 Edifici industrial
 Activitat: Sense activitat



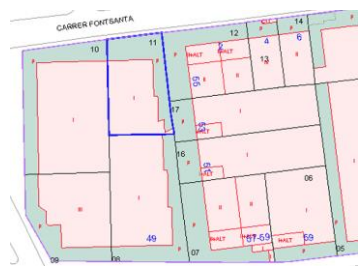
Parcel.la 10

Carrer de la Font Santa 2
 Superfície parcel.la (medició topogràfica): 1.323,09m²
 Superfície construïda (dades cadastre): 870m²
 Any construcció principal: 1960
 Edifici industrial
 Activitat: Sense activitat



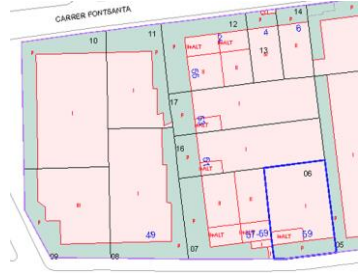
Parcel.la 11

Carrer de la Font Santa 2(A)
 Superfície parcel.la (medició topogràfica): 700,61m²
 Superfície construïda (dades cadastre): 425m²
 Any construcció principal: 1982
 Edifici industrial
 Activitat: Sense activitat



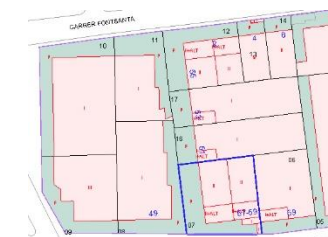
Parcel.la 06

Avinguda de Barcelona 59
 Superfície parcel.la (medició topogràfica): 684,99m²
 Superfície construïda (dades cadastre): 558m²
 Any construcció principal: 1975
 Edifici industrial (229m²) i d'oficines (329m²)
 Activitat: Sense activitat



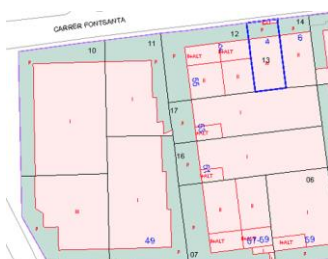
Parcel.la 07

Avinguda de Barcelona 57
 Superfície parcel.la (medició topogràfica): 859,94m²
 Superfície construïda (dades cadastre): 1.169m²
 Any construcció principal: 1960
 Edifici industrial (664m²) i d'oficines (505m²)
 Activitat: Magatzem



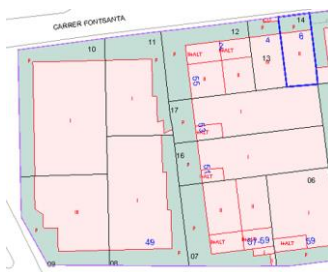
Parcel.la 12

Carrer de la Font Santa 2(B). Propietat horitzontal
 Superfície parcel.la (medició topogràfica): 722,33m²
 Superfície construïda (dades cadastre): 436m²
 Any construcció principal: 1973
 Edifici industrial
 Activitat: "Artes Gráficas Jurado" (PB), "Prin Center, industria gráfica" (P1)



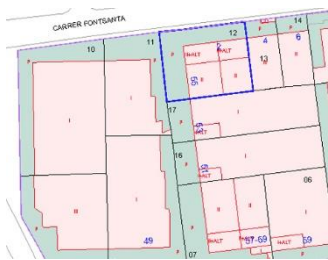
Parcel.la 13

Carrer de la Font Santa 4
 Superfície parcel.la (medició topogràfica): 260,84m²
 Superfície construïda (dades cadastre): 774m²
 Any construcció principal: 1975
 Edifici industrial
 Activitat: "Artser, Aplicaciones Gráficas"



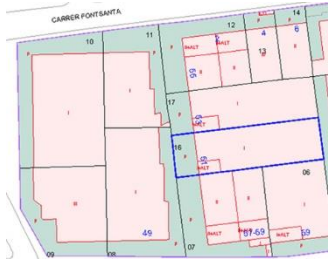
Parcel.la 14

Carrer de la Font Santa 4(A)
 Superfície parcel.la (medició topogràfica): 263,60m²
 Superfície construïda (dades cadastre): 370m²
 Any construcció principal: 1975
 Edifici industrial
 Activitat: Sense activitat



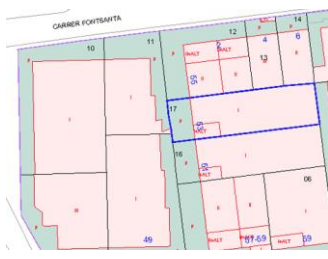
Parcel.la 16

Avinguda de Barcelona 51
 Superfície parcel.la (medició topogràfica): 729,86m²
 Superfície construïda (dades cadastre): 653m²
 Any construcció principal: 1975
 Edifici industrial (621m²) i d'oficines (32m²)
 Activitat: Sense activitat



Parcel.la 17

Avinguda de Barcelona 53
 Superfície parcel.la (medició topogràfica): 735,34m²
 Superfície construïda (dades cadastre): 678m²
 Any construcció principal: 1975
 Edifici industrial (637m²) i d'oficines (41m²)
 Activitat: Sense activitat



Serveis urbanístics

La zona està dotada de tots els serveis urbanístics necessaris i les seves dimensions estan d'acord amb la nova configuració urbana prevista.

El projecte d'urbanització d'obres bàsiques que es redacta i tramita juntament amb aquest Pla de millora urbana conté la informació de les xarxes de serveis existents, així com les propostes de traçat d'acord amb el nou ús residencial.

5. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA DEL PLA DE MILLORA URBANA

Ja hem esmentat que la MPGM estableix a l'article 4.3 de la normativa, l'obligatorietat de formular un Pla de Millora Urbana per a cadascun dels polígons que delimita. Per tant, el present Pla de millora és un pla que desenvolupa les previsions del planejament general, segon la tipologia definida a l'article 55.2 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost amb les modificacions de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de la Llei d'urbanisme, i com a tal està supeditat a les determinacions del planejament general (article 55.3).

La viabilitat jurídica del Pla de millora urbana que es proposa es fonamenta en l'acompliment d'allò que disposa l'article 70.1.a) del Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost amb les modificacions de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de la Llei d'urbanisme, que estableix que

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

L'article 70.2 prescriu que

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

Així mateix, en el seu apartat 6) es determina que:

Els Plans de Millora Urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llurs finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

La justificació del present Pla de millora, d'acord amb les motivacions exposades a l'apartat 1 d'aquesta Memòria, rau en la necessitat de concretar l'ordenació prevista sense modificar cap dels paràmetres bàsics del planejament.

L'ordenació proposada en el present Pla de millora urbana és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

Aquesta ordenació del sostre residencial exigirà reparcel·lar el sòl per tal de redistribuir els aprofitaments corresponents a cadascuna de les parcel·les, i poder inscriure les seves determinacions i descripcions conformes a aquest Pla de millora, en el Registre de la Propietat.

Documentació

La documentació la present Modificació del Pla de millora urbana es correspon amb la requerida pels articles 66 de la Llei d'urbanisme (en relació a l'article 70.7) i 91 del RLU:

Article 66 Documentació dels plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.

b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.

c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

e) El pressupost de les obres i els serveis.

f) El pla d'etapes.

g) La divisió poligonal, si escau.

h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.

j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

6. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent es la Modificació Puntual del Pla General Metropolità de Barcelona a l'Av. Barcelona, carrer Font Santa i carrer dels Frares, a Sant Joan Despí, aprovada definitivament per per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 8 de juliol de 2004.

L'objecte de la MPGM és la transformació del teixit industrial existent per un nou barri que barregi els usos residencials, majoritaris, amb els usos comercials i terciaris a fi de garantir la mixtura d'usos del teixit.

La Modificació Puntual del Pla General Metropolità estableix les pautes de transformació del teixit per les successives iniciatives de canvi d'us en el sector, que s'ordenarà mitjançant plans de millora urbana i es desenvoluparan mitjançant la iniciativa privada, establint els diferents polígons d'actuació o àmbits de repartiment de beneficis i càrregues derivats de la ordenació.

Es descriuen seguidament els paràmetres bàsics d'ordenació del sector previstos en la mencionada modificació:

Sostre

D'acord amb l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 21/01/2004 el sostre de la totalitat del sector (exclòs el c/ dels Frares) passa de 137.016m²st a 124.724 m²st, dels quals el 25% serà destinat a usos terciaris i el 75% a l'ús d'habitatge.

La MPGM estableix un índex d'edificabilitat per parcel·la referida a l'industrial preexistent de 1,82058 m²st/m²sòl. Del qual 1,36544 m²st/m²sòl es destinaran a habitatge i 0,45514 m²st/m²sòl a usos terciaris.

Pel que fa a la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament, l'apartat 4.4 de la Memòria de la MPGM determina que s'haurà de cedir el sòl corresponent al 25% de l'edificabilitat d'habitatge amb la finalitat de destinar-lo al habitatge protegit i del 10% de l'edificabilitat de terciari.

En els quadres d'estàndards de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità es fixa el sostre per cada Polígon d'Actuació, tot i distingint entre habitatge i terciari i alhora fixa el sòl i el sostre de cessió pública a l'ajuntament.

4.5.1 Sostre per Polígon d'Actuació

Polígons d'Actuació	M² sòl privat actual	Sostre		
		Habitatge IE 1,36544	Terciari IE 0,45514	Total IE 1,82058
PA1	15.695	21.430	7.144	28.574
PA2	12.128	16.560	5.520	22.080
PA3	6.901	9.423	3.141	12.564
PA4	6.085	8.309	2.769	11.078
PA5	4.089	5.583	1.861	7.444
PA6	5.581	7.621	2.540	10.161
PA7	2.836	3.872	1.291	5.163
PA8	6.817	9.308	3.103	12.411
PA9	8.376	11.437	3.812	15.249
TOTAL	68.508	93.543	31.181	124.724
PA10	5.201	7.102	2.367	9.469

4.5.2 Distribució de sostre privat i de cessió

Polígons d'Actuació	Habitatge			Terciari		
	Privat 75%	Cessió 25%	Total 100%	Privat 90%	Cessió 10%	Total 100%
PA1	16.073	5.357	21.430	6.430	714	7.144
PA2	12.420	4.140	16.560	4.968	552	5.520
PA3	7067	2.356	9.423	2.827	314	3.141
PA4	6.232	2.077	8.309	2.492	277	2.769
PA5	4.187	1.396	5.583	1675	186	1.861
PA6	5.716	1.905	7.621	2286	254	2.540
PA7	2.904	968	3.872	1162	129	1.291
PA8	6.981	2.327	9.308	2.793	310	3.103
PA9	8.578	2.859	11.437	3.431	381	3.812
PA10	5.326	1.776	7.102	2.130	237	2.367
TOTAL	75.483	25.162	100.645	30.193	3.355	33.548

Quadre resum

	m2 sostre		
	Privat	Cessió	TOTAL
Habitatge	75.483	25.162	100.645
Terciari	30.193	3.355	33.548
TOTAL	105.676	28.517	134.193

4.5.3 Distribució de la cessió del sòl

Polígons d'Actuació	Sup. actual parcel·les	Cessió sòl			Sup. parcel·les resultants
		vials	Verd	Total	
PA1	15.695	1.967	5.622	7.589	8.106
PA2	12.128	1.101	5.236	6.337	5.791
PA3	6.901	912	2.694	3.606	3.295
PA4	6.085	844	2.335	3.179	2.906
PA5	4.089	775	1.361	2.136	1.953
PA6	5.581	336	2.580	2.916	2.665
PA7	2.836	422	1.060	1.482	1.354
PA8	6.817	643	2.919	3.562	3.255
PA9	8.376	858	3.518	4.376	4.000
PA10	5.201	----	2.717	2.717	2.484
TOTAL	73.709	7.858	30.042	37.900	35.809

4.5.4 Resum de superfícies de sòl i sostre per Polígon d'Actuació

Polígons d'Actuació	M2 parcel·la resultant	M2 sostre
PA1	8.106	28.574
PA2	5.791	22.080
PA3	3.295	12.564
PA4	2.906	11.078
PA5	1.953	7.444
PA6	2.665	10.161
PA7	1.354	5.163
PA8	3.255	12.411
PA9	4.000	15.249
PA10	2.484	9.469
TOTAL	35.809	134.193

Memòria

Densitat habitatges

El nombre màxim d'habitatges per a cada Polígon d'Actuació serà el resultat de dividir el sostre total d'habitatge per 82 m² st/habitatge.

Aquesta política d'habitatge entesa com a impulsora d'habitatges més reduïts (82 m²st) està pensada per poder abraçar i permetre l'accés de l'habitatge a una major part de la societat, especialment a una capa social predominantment jove o amb un poder adquisitiu menor.

Usos

El ús principal és el d'habitatge.

En les plantes comercials i terciàries s'admetran els següents usos previstos a l'article 10 de les NU de la Modificació del PGM de 2004:

S'admet l'ús d'oficines.

S'admet l'ús sanitari en les modalitats de consultoris professionals, laboratoris d'anàlisis clínics i activitats complementaries de l'ús hospitalari.

S'admet cultural en qualsevol modalitat d'aquest.

S'admet l'ús recreatiu només en les noves edificacions amb façana al c/ Font Santa.

S'admet de forma general l'ús comercial en qualsevol de les seves modalitats d'acord amb les prescripcions següents determinades en l'informe de la Direcció General de Comerç, de data 20 d'abril de 2004. D'acord amb la documentació presentada, la Modificació Puntual del Pla General Metropolità possibilita al PU-9 la implantació tant de mitjans com de grans establiments comercials, de caràcter individual o col·lectiu, segons els paràmetres de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.

Gestió: Sistema d'actuació

La Modificació del PGM de 2004 preveu que el sistema d'actuació sigui el de Reparcel·lació per Compensació Bàsica. Cada Polígon d'Actuació s'haurà de desenvolupar a través de plans de millora urbana, que establirà les condicions que d'acord amb el document precisen els paràmetres d'edificació.

Cada Polígon d'Actuació es desenvoluparà per la iniciativa privada dels propietaris del sòl.

Característiques del Polígon d'actuació PAU-9

Les característiques bàsiques del polígon d'actuació PAU-9 definides a la Modificació del PGM de 2004 són les establertes al quadre següent:

<u>POLÍGON D'ACTUACIÓ 9</u>	
1. Sup. Parcel·la	8.376 m ²
2. Cessió vial	858 m ²
3. Cessió verd	3.518 m ²
4. Parcel·la privada	4.000 m ²
5. Edificabilitat total	15.249 m ²
6. Edificabilitat habitatge	11.437 m ²
7. Edificabilitat terciari	3.812 m ²
8. Cessió gratuïta aprofitaments	
8.1. Cessió sostre habitatge	2.859 m ²
8.2. Cessió sostre terciari	381 m ²

Cessions

La Modificació del PGM de 2004 preveu una cessió a l'Ajuntament del 25% de l'edificabilitat d'habitatge i del 10% de l'edificabilitat de terciari.

El sòl de cessió per a sistemes correspon a la totalitat del sòl qualificat sistemes: 3.518 m² de sòl destinat a sistema de parcs i jardins (6b) i 858 m² destinats a sistema viari. La superfície de sòl destinada a espais lliures deriva de l'estàndard de 2 m² de sòl per cada 5 m²st de verd i equipament, com es justifica a la Memòria de la Modificació del PGM.

7. PROPOSTA DEL PLA DE MILLORA URBANA

Com s'ha posat de manifest en l'apartat primer d'aquesta memòria, l'objectiu d'aquest Pla de millora urbana és l'ordenació de l'edificació del polígon d'actuació PA-9 inclòs en la Modificació del Pla general Metropolità de 2004.

Per tal d'assolir els objectius previstos el present Pla de millora urbana manté les determinacions i els paràmetres bàsics en relació al planejament vigent:

- L'edificabilitat de les zones edificables, els seus usos principals i compatibles, així com la densitat i intensitat dels usos permesos.
- La superfície de sòl destinada als espais lliures.
- Els criteris de gestió

El present Pla de millora urbana concreta la ordenació del sòl destinat a sistemes i la regulació de les edificacions del sòl amb aprofitament, així com les determinacions del seu desplegament urbanístic i la valoració econòmica de les actuacions previstes.

En conseqüència amb aquest objectiu es proposen les següents actuacions:

7.1 Sistema viari

- El sòl destinat a sistema viari correspon a la vorera del carrer de la Font Santa. Es qualifica amb la clau 5b. Correspon a aquesta qualificació les vies cíviques: vies urbanes d'interès municipal i d'especial caràcter cívic com a suport d'activitats i de relacions ciutadanes, de preferent significació per a vianants i regulació especial de la circulació i aparcament.
- La proposta manté els 858 m² de sòl qualificat de 5b previstos a la Modificació del PGM de 2004

7.2 Sistema d'espais lliures

- L'execució d'aquest planejament permet potenciar els accessos per a vianants des del Parc de la Font Santa, essencials per a la vinculació dels espais lliures existents amb l'avinguda de Barcelona.
- Es manté la localització i la superfície de l'espai lliure previst a la façana interior dels edificis residencials previstos per la Modificació del PGM de 2004 entre els polígons d'actuació PA-9 i PA-10. Aquest esdevé un ample espai amb vocació de connectar el Parc de la Font Santa amb el barri de les Planes a través de l'Av. de Barcelona.
- Es manté l'eixamplament de la vorera de l'Av. de Barcelona considerada dins l'estructura dels espais lliures.
- La proposta manté els 3.518 m² de sòl qualificat de 6b previstos a la Modificació del PGM de 2004, així com els valors de continuïtat i connectivitat d'aquests sòls destinats a l'espai lliure.

7.3 Zona amb aprofitament

- Es manté la localització i la superfície del sòl destinada a aprofitament urbanístic definit en el document Modificació Puntual del PGM de 2004.
- Es manté el sostre total i la seva distribució en sostre destinat a habitatge (75%) i terciari (25%).
- Es manté la relació percentual entre habitatge lliure (75%) i habitatge de protecció pública (25%).

El sostre s'ordena en un sòcol continu de terciari, sobre el que es col·loquen tres edificis residencials. Les alçades dels edificis responen als elements de l'entorn: des d'una alçada màxima (Pb+8) en el front de l'avinguda de Mare de Déu de Montserrat, davant la zona enjardinada del complex esportiu Francesc Calvet, es redueix a Pb+7 en l'edifici que fa front al carrer i al parc de la Font Santa, i a Pb+6 en el front de l'avinguda de Barcelona, buscant continuïtat amb les edificacions existents, d'alçada i gra més petits.

D'acord amb les previsions de la la Modificació del PGM de 2004, el present Pla de millora urbana desenvolupa el sostre màxim admès per la Modificació del PGM de 2004 a ubicar dintre dels terrenys qualificats com a zona de volumetria específica (clau 18).

- Sostre habitatge: 11.437 m²
- Sostre terciari: 3.812 m²

- Sostre total: 15.249 m²

Els sòls amb aprofitament es distribueixen en 3 unitats que conformaran les edificacions que generaran l'estructura urbana. Aquest Pla delimita un total de 3 unitats de projecte, que es grafien en els plànols d'ordenació i regulació de l'edificació.

La seva descripció i regulació ve determinada a les Normes urbanístiques d'aquest planejament.

Quadre sostres per UP:

UP	Sostre habitatge lliure	Sostre habitatge protegit	Sostre terciari	Sostre total
UP1	6.426 m ²	-	2.265 m ²	8.691 m²
UP2	2.152 m ²	-	1.166 m ²	3.318 m²
UP3	-	2.859 m ²	381 m ²	3.240 m²
total	8.578 m²	2.859 m²	3.812 m²	15.249 m²

8. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

8.1 Quadre resum de sòl i sostre

La totalitat del sòl inclòs en l'àmbit del present Pla de millora urbana està classificat com a sòl urbà no consolidat.

Les qualificacions zonals previstes són les següents:

- Sistemes:
 - Sistema viari: vies cíviques (clau 5b)
 - Sistema de parcs i jardins urbans (clau 6b)
- Zones:
 - Zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18)
 - Subzona subjecta a ordenació volumètrica - habitatge protegit (clau 18HP)

A continuació es detallen les dades relatives a les superfícies de sòl i sostre resultants de l'aplicació del planejament:

Quadre de sòl:

Clau	Qualificació	Superfície
5	Vuari	858 m ²
6b	Espais lliures	3.518 m ²
	Total sistemes	4.376 m²
18	Volumetria específica	2.932 m ²
18Hp	Volumetria específica	911 m ²
	Total zones	3.843 m²
Total àmbit		8.219 m²

Quadre de sostre:

Clau	Sòl	Sostre habitatge	Sostre terciari	Sostre total	Règim
18	2.932 m ²	8.578 m ²	3.431 m ²	12.009 m ²	lliure
18Hp	911 m ²	2.859 m ²	381 m ²	3.240 m ²	cessió
Total àmbit	3.843 m²	11.437 m²	3.812 m²	15.249 m²	

8.2 Zona subjecta a ordenació volumètrica (Clau 18)

Aquest Pla de millora urbana estableix una única zona destinada a aprofitament urbanístic, en concordança amb allò establert a la Modificació del PGM. La qualificació del sòl prevista per a les zones d'aprofitament urbanístic correspon a la Zona subjecta a ordenació volumètrica (Clau 18). Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà en les quals l'ordenació de l'edificació correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica. Els sòls d'aprofitament urbanístic s'ajustaran a les determinacions que s'estableixen en els articles corresponents de les Normes Urbanístiques d'aquest Pla, i més concretament al que es defineix a l'apartat sobre les condicions d'ordenació, edificació i ús.

D'acord amb la Modificació del PGM 2004, al PA-9 li correspon un sostre de 11.437m² destinats a habitatge i 3.812m² destinats a terciari.

D'acord amb el que estableix la Llei d'urbanisme TRLU, el planejament urbanístic derivat ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública. En compliment d'aquest precepte dins la Zona subjecta a ordenació volumètrica (Clau 18) s'identifica una subzona derivada de la zona subjecta a ordenació volumètrica on el sòl es destina a habitatge de protecció pública, Zona subjecta a ordenació volumètrica / habitatge protegit (Clau 18HP). Els paràmetres de regulació de l'edificació són els mateixos per la zona 18, llevat del règim d'usos vinculats amb la reserva d'habitatges de protecció pública.

A la documentació gràfica del present Pla de millora urbana es delimiten les diferents zones i sistemes amb les qualificacions esmentades, amb la clau corresponent que les identifica.

La tipologia edificatòria escollida permet concentrar l'edificació tot plantejant una ordenació dels edificis en alçada, en benefici d'alliberar el màxim de sòl que permeti un adequat assolellament i el màxim esponjament de les edificacions, creant entorns enjardinats que potenciïn la qualitat de vida dels habitants del sector.

Quadre. Qualificacions de sòl i quadres de superfícies previstes al planejament vigent i proposades al present pla de millora urbana.

Clau	Planejament vigent	Proposta PMU 2018	Diferència
	Superfície	Superfície	Superfície
5	858 m ²	858 m ²	0
6b	3.518 m ²	3.518 m ²	0
Total sistemes	4.376 m²	4.376 m²	0
18	4.000 m ²	2.932 m	-1.068 m ²
18Hp	0	911 m ²	+911 m ²
Total sistemes	4.000 m²	3.843 m²	-157 m²
Total àmbit	8.376 m²	8.219 m²	-157 m²

8.3 Justificació de la localització i funcionalitat del sistema d'espais lliures.

Aquest Pla de millora urbana no proposa cap canvi de la funcionalitat, superfície i localització de les zones verdes. El sistema de zones verdes segueix situat en la franja de sòl proposada al planejament general, amb façana a l'Av. de Barcelona i com espai de connexió d'aquesta al Parc de la Font Santa.

Aquest Pla de millora urbana manté la superfície de sòl destinat a sistema d'espais lliures prevista pel planejament vigent, d'un total de 4.376,00m².

9. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Per tal d'assolir els objectius previstos, el present Pla de millora urbana concreta, entre d'altres determinacions, la regulació de les edificacions, l'edificabilitat de les zones edificables, la densitat i intensitat dels usos permesos, els usos principals i compatibles, així com les determinacions del seu desenvolupament.

Unitats de projecte

Memòria

Aquest Pla de millora estableix Unitats de Projecte, que tenen la consideració d'unitats d'adjudicació d'aprofitament enteses com la superfície de sòl sobre la que materialitzar els drets resultants del Projecte de reparcel·lació.

Totes les edificacions incloses en l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana s'ordenen sota el sistema de volumetria específica. La normativa d'aquest Pla regula les edificacions a partir de la definició d'unes disposicions generals per al conjunt de les unitats de projecte, i unes disposicions específiques per a cada unitat de projecte. Per a cada unitat es defineixen els usos permesos i es determina un sostre màxim que cal encabir en un gàlib definit gràficament, de manera que permeti una major llibertat formal en la seva composició. També es determina el nombre d'habitatges màxims, distingint els subjectes a protecció pública dels de règim lliure, així com aquells paràmetres propis per a la regulació de l'edificació.

Regulació de la volumetria

La regulació de la volumetria s'estableix a partir de les condicions següents:

- a. Paràmetres bàsics de distribució de l'aprofitament
- b. Paràmetres generals reguladors de l'edificació
- c. Condicions específiques per a cada Unitat de Projecte

a. Paràmetres bàsics de distribució de l'aprofitament

Els paràmetres bàsics de distribució de l'aprofitament que es defineixen per a cada Unitat de Projecte són:

1. La forma i superfície de la unitat.
2. La determinació d'un sostre màxim d'edificació:
 - Edificabilitat màxima.
 - Edificabilitat màxima d'habitatge.
 - Edificabilitat mínima d'habitatge protegit.
 - Edificabilitat màxima destinada a altres usos.
 - Nombre màxim d'habitatges.

Els paràmetres bàsics per a cada unitat zonal s'estableixen gràficament als plànols normatius i a les fitxes d'ordenació de cada unitat zonal, amb caràcter normatiu.

En la descripció gràfica dels volums edificables s'han previst uns gàlibs en relació a les superfícies d'aprofitament residencial del 5% en el cas de l'habitatge de protecció i superior al 10% en l'habitatge lliure.

b. Paràmetres generals reguladors de l'edificació

1. La regulació de l'edificació contempla els paràmetres següents:
 - Perímetre i perfil regulador.
 - Ocupació màxima en planta soterrani.
 - Ocupació màxima en planta sobre rasant.
 - Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes.
 - Cota de referència de la planta baixa.
 - Cossos sortints.
 - Sòl lliure d'edificació.
2. Règim general d'usos.
3. Previsió d'aparcaments als edificis.

c. Condicions específiques per a les Unitats de Projecte

Aquest Pla delimita un total de tres Unitats de Projecte que la documentació gràfica del Pla delimita inequívocament, i que corresponen a les següents:

La primera unitat de projecte (UP1) ocupa la major part de l'illa i té façana a l'avinguda de Mare de Déu de Montserrat, a l'oest, i a les cruïlles d'aquesta amb l'avinguda de Barcelona, al sud, i amb el carrer de la Font Santa, al nord. El sostre de terciari s'ordena en un sòcol continu de planta baixa. Sobre el sòcol de terciari i al llarg de la façana d'aquesta avinguda es col·loca el sostre residencial, en un bloc lineal de vuit plantes d'alçada.

La segona unitat de projecte (UP2) repeteix el model d'ordenació de la primera. Prolonga el sòcol de terciari, que en les cotes més baixes de la parcel·la podrà tenir un altell, i col·loca el sostre d'habitatge en un bloc lineal alineat amb l'avinguda de Barcelona, però en aquest cas de menys alçada (fins a sis plantes) respectant el caràcter i l'edificació existent en aquesta avinguda.

La tercera unitat de projecte (UP3) concentra les cessions de sostre d'habitatge i de terciari, i repeteix el model d'ordenació de les altres dues unitats, en aquest cas, amb una edificació lineal de set plantes destinada a habitatge protegit, i alineada amb la zona verda de nova creació que comunicarà l'avinguda de Barcelona i el carrer de la Font Santa.

Les superfícies de sòl i sostre per a cadascuna de les zones i de les unitats de projecte són les del quadre adjunt. El sostre de cada unitat s'ha adjudicat de manera que cada una d'elles obtingui un gàlib suficient per a la distribució del sostre que li correspon, en base als paràmetres de la regulació de l'edificació. La Normativa d'aquest Pla permetrà el transvasament de sostre entre unitats de projecte sempre que es mantinguin els gàlibs fixats per a cadascuna de les Unitats de Projecte.

Els paràmetres reguladors de l'ordenació s'especifiquen a les normes urbanístiques d'aquest Pla i en els plànols d'ordenació.

Per a garantir els objectius de l'ordenació, les unitats de projecte tindran la consideració de parcel·la única indivisible, permetent una única unitat edificatòria que haurà de ser objecte d'un únic projecte d'edificació, que podrà executar-se per fases.

La seva descripció i regulació ve determinada a les Normes urbanístiques d'aquest planejament. La normativa d'aquest Pla regula els diferents paràmetres de l'ordenació, adaptant-los a cada unitat. Per a cada unitat de projecte es determina el sostre màxim, el nombre de plantes, el gàlib màxim de les edificacions (perímetre i perfil regulador), el punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la regulació de l'adaptació topogràfica i la resta de paràmetres. Les alçades de les arquitectures s'estableixen en funció d'una correcta secció en relació a l'alçada i la separació entre les mateixes.

Quadre. Resum de superfícies per Unitats de projecte:

	Sòl	Sostre habitatge	Sostre terciari	Sostre total	Règim
UP1	2.365 m ²	6.426 m ²	2.265 m ²	8.691 m ²	lliure
UP2	911 m ²	2.152 m ²	1.166 m ²	3.318 m ²	lliure
UP3	567 m ²	2.859 m ²	381 m ²	3.240 m ²	cessió
total	3.843 m²	11.437 m²	3.812 m²	15.249 m²	

Distribució dels usos

La distribució dels usos ve determinada a la Modificació del PGM de 2004 sota l'objectiu d'ordenar el sector amb un determinat nivell d'intensitat urbana, que barregi en un mateix espai activitats i habitatges. Per garantir aquesta mixtura d'usos el present Pla de millora urbana manté la proporció del 75% d'habitatges i del 25% per activitats terciàries en l'àmbit global del PMU.

Quadre. Resum sostres per usos i Unitats de projecte

	Sostre habitatge lliure	Sostre HPO	Sostre terciari	Sostre terciari cessió	Sostre total
UP1	6.426 m ²	-	2.265 m ²	-	8.691 m ²
UP2	2.152 m ²	-	1.166 m ²	-	3.318 m ²
UP3	-	2.859 m ²	-	381 m ²	3.240 m ²
total	8.578 m²	2.859 m²	3.431 m²	381 m²	15.249 m²

10. RESERVES D'HABITATGE EN RÈGIM DE PROTECCIÓ PÚBLICA

La Modificació puntual del Pla General Metropolità de 2004 estableix que el nombre d'habitatges de protecció pública correspon a la relació percentual entre habitatge lliure (75%) i habitatge de protecció pública (25%). D'aquest percentatge en resulta un sostre destinat a habitatge de protecció pública de 2.859 m²st.

D'altra banda la MPGM estableix la cessió del sòl destinat a habitatge amb una edificabilitat de 2.859 m²st, pel que es conclou que la totalitat del sòl destinat a habitatge de protecció és de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament.

Localització dels habitatges en règim de protecció pública

D'acord amb el que en matèria de reserves de sòl per a habitatges de protecció pública establert a la Llei d'urbanisme TRLU, l'ordenació de l'edificació prevista en la Modificació del PGM garanteix que les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'emplanten de manera que eviten la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans en funció de llur nivell de renda.

Així mateix, d'acord amb el mateix article esmentat, la zonificació del sòl que aquest Pla estableix determina la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat, amb la clau 18HP corresponent a la subzona d'ordenació volumètrica destinada a habitatge de protecció.

Aquesta qualificació del sòl correspon únicament a la identificació d'habitatge protegit, sense indicar la seva modalitat.

Seguint el precepte legal aquest Pla qualifica el sòl destinat a habitatge en règim de protecció pública de zona subjecta a ordenació volumètrica - habitatge protegit (clau 18HP) es localitza en:

- L'edifici (UP-3) que se situa amb façana al carrer de la Font Santa, alineada a vial, i a la zona verda de nova creació entre aquest carrer i l'avinguda de Barcelona. Qualificat de zona subjecta a ordenació volumètrica destinada a habitatge en règim de protecció pública (clau 18HP) amb part de la planta baixa d'usos comercials-terciaris.

11. GESTIÓ URBANÍSTICA

Per tal de portar a terme la gestió urbanística integrada el present Pla de millora urbana abraça la totalitat del Polígon d'actuació urbanística PA-9 que inclou la totalitat dels sòls inclosos en el sector. L'àmbit d'actuació queda delimitat en els plànols d'aquest Pla de millora urbana.

La gestió del planejament es realitzarà a través del sistema de reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

Sobre aquest polígon d'actuació s'està redactant simultàniament a aquest Pla de millora urbana el corresponent Projecte de Reparcel·lació.

Serà obligació de la propietat del sòl en l'àmbit la cessió a l'Ajuntament dels sòls destinats a sistemes viari i d'espais lliures determinats en aquest Pla de millora urbana, així com la cessió del percentatge definit de l'aprofitament del sector. De les adjudicacions del Projecte de Reparcel·lació en resulten cinc finques resultants de les quals dues s'adjudicaran com sistema viari i zona verda de cessió gratuïta a l'Ajuntament, i les altres tres parcel·les seran receptors dels aprofitaments urbanístics, edificables amb destí d'habitatge i ús terciari. Una de les finques se cedirà a l'Ajuntament i serà la destinada a habitatge en règim de protecció pública.

En relació a les càrregues urbanístiques els propietaris del sòl inclosos en el polígon d'actuació hauran d'assumir el cost d'execució de la totalitat de les obres d'urbanització que aquest Pla de millora urbana defineix, així com el cost d'extinció i trasllat de les activitats existents, les indemnitzacions corresponents a les construccions i instal·lacions a enderrocar i aquelles altres despeses previstes a la legislació urbanística que s'escaiguin.

L'estudi de viabilitat econòmica del present Pla de millora urbana justifica l'equilibri entre la càrrega urbanitzadora i l'establiment d'uns aprofitaments urbanístics en coherència a la capacitat del lloc en el que s'emplanten i al funció urbana que aquest planejament els determina.

12. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1. Antecedents

El present Pla de millora urbana manté els aprofitaments i les càrregues previstes a la Modificació del Pla general Metropolità de 2004. Els ajustos en l'ordenació de l'edificació residencial i dels espais lliures que es proposen en aquest Pla de millora no

han de generar noves despeses significatives, atès que es mantenen les superfícies del sistema viari i del sistema d'espais lliures del planejament vigent.

No obstant això, aquest Pla de millora urbana incorpora una Avaluació Econòmico-Financera de les actuacions previstes al sector com a conseqüència del desenvolupament que es proposa

2. Càlcul de l'aprofitament del sector

Per al còmput de l'aprofitament del sector s'han tingut en compte els diferents usos permesos pel planejament vigent, considerant un mateix valor de mercat per a cadascun d'ells indistintament de la situació final de les parcel·les adjudicades, donat que es considera que per posició totes tenen el mateix valor de mercat.

Per fixar la realitat del mercat s'ha partit dels valors publicats pel Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge pel que fa als preus d'oferta dels habitatges nous al Baix Llobregat i dels habitatges de protecció oficial. Així doncs, s'ha considerat un valor de venda de les promocions acabades de 2.171,85 €/m² construït per l'habitatge lliure, i 1.552,38 €/m² construït per l'habitatge de protecció oficial de règim general. Pel que fa a l'ús terciari es considera un valor equivalent al 70% de l'habitatge lliure, és a dir: 1.520,30 €/m² útil.

Per l'estimació del preu del sòl exigeix establir el benefici net del promotor per poder aplicar la formulació de càlcul del valor residual pel procediment estàtic. Es consideren uns beneficis nets del 6% de la inversió realitzada pel promotor en l'habitatge de protecció oficial, el 18% en l'habitatge lliure i un màxim del 24% en la promoció del terciari.

A partir d'aquest punt de partida, s'estima un valor brut del sòl total de **7.075.586,24 €**.

3. Obres d'urbanització i indemnitzacions

Les despeses d'urbanització i indemnitzacions que són necessàries per a l'execució del planejament comprenen la totalitat de l'àmbit del sector es resumeixen en els següents conceptes:

A) Despeses obra urbanitzadora i enderroc.

La valoració estimada de les obres d'urbanització ascendeix a un total de 1.701.836,73 €.

B) Indemnitzacions de béns i drets

No es preveu cap import per aquest concepte.

C) Projecte i gestió de la reparcel·lació:

S'han considerat les despeses de redacció del projecte de reparcel·lació, l'aixecament topogràfic, les valoracions dels drets i béns, les despeses relatives a la gestió i secretariat de la Junta de Compensació, així com les despeses registrals i notaries. Aquestes s'han estimat en 150.000,00 €.

En total, en el Projecte de reparcel·lació s'estima una despesa per urbanització i gestió de **1.851.836,73 € + IVA**.

4. Viabilitat del sector PA-9

La MPGM atribueix al sector les càrregues respectives d'indemnitzacions i enderroc en els seus àmbits globals, i a més a més assenyala els corresponents àmbits d'urbanització, que només abasten els sistemes viari i els espais lliures.

Tal i com s'ha exposat anteriorment, per tal d'avaluar els beneficis i càrregues que corresponen al sector, s'han estimat uns valors per als aprofitaments i les despeses d'urbanització que posteriorment caldrà calcular amb més detall al futur Projecte de reparcel·lació de l'àmbit. En conclusió, a partir de l'aplicació del mètode residual, la valoració dels aprofitaments i les càrregues estimades anteriorment confirmen la seva viabilitat econòmica i estableixen en **549,48 €/m² sòl** la repercussió del valor del sòl. Aquest valor es correspon amb un valor residual per sostre brut (valor unitari de l'aprofitament privat abans d'urbanitzar per cada m² de sostre nou que es generarà) de **329,07 €/m² st**.

Cal tenir en compte que les dades d'aquest estudi són indicatives i serveixen exclusivament per justificar la viabilitat econòmica de l'àmbit. Els instruments d'execució i de gestió, detallaran exhaustivament tots els conceptes que correspongui en el compte de liquidació amb el seu cost real.

5. Sostenibilitat econòmica

La necessitat de l'informe de sostenibilitat econòmica en un Pla de Millora Urbana ve determinada tant per la llei estatal com per l'autonòmica:

-Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl. Ministerio de Vivienda. Article 15.4:

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las

Memòria

Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

-Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Generalitat de Catalunya. Article 12. Tracta la sostenibilitat econòmica i ambiental, adequant el Text refós de la Llei d'Urbanisme en els termes mencionats en l'article 15.4 de la normativa estatal.

L'execució del planejament urbanístic, com a procés de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, genera un flux d'ingressos i despeses en el temps. L'objectiu de la present justificació de sostenibilitat econòmica és avaluar aquest flux des del punt de vista del sector públic participant en l'operació com a receptor del 10% d'aprofitament.

Les actuacions avaluades fan referència a:

- Despeses derivades de l'execució de la urbanització: projectes tècnics, obres d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures, despeses d'implantació de les infraestructures de transport públic, les possibles indemnitzacions de les activitats, béns i drets incompatibles amb el planejament a executar i totes les despeses de gestió de la transformació.
- Edificació dels solars en els terminis establerts.
- L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió dels propietaris de l'àmbit. Els propietaris rebran com a benefici del planejament el 90% de l'aprofitament urbanístic del sector.

El Polígon d'Actuació PA-9 presenta una estructura de la propietat 100% privada, pel que la única font d'ingressos per a l'administració pública vindrà de l'obtenció del 10% de tot l'aprofitament lliure de càrregues. Aquests ingressos s'estimen en 707.558,62€ a partir dels valors esmentats en els apartats anteriors i es preveu que seran rebuts prioritàriament en sostre d'habitatge de protecció, que serà promogut per la mateixa administració. Des d'aquest plantejament, el resultat econòmic de l'operació urbanística és de superàvit, tot i que resta per definir per part de l'administració actuant la calendarització i el ritme de l'esforç inversor i de finançament per l'execució de la promoció de l'edifici d'habitatges de protecció pública.

D'altra banda, la generació d'un total de 124 habitatges i els llocs de treball que es generaran al sector per la implantació de nous usos terciaris, impliquen una recaptació potencial futura pel que fa a tarifes i preus de serveis municipals, així com els derivats de la pressió fiscal derivada de les ordenances municipals, via Impost de Béns Immobles principalment.

En resum, es considera que el PMU és sostenible econòmicament des del punt de vista de l'activitat econòmica ja que els nous usos terciaris generen un potencial d'ocupació superior al nivell existent actualment, donat que gran part del teixit industrial de l'àmbit es troba actualment sense activitat. A més a més, la nova reordenació suposarà que tots els llocs de treball generats pel planejament seran nets des del punt de vista dels nous residents, doncs es contempla difícil la reconversió a curt termini dels actuals treballadors a les noves activitats d'oficines i comerç. Amb aquest increment de llocs de treball es permet donar cobertura a bona part dels nous residents teòricament actius en edat de treballar.

13. PLA D'ETAPES

S'estableix una etapa única de quatre anys per a la presentació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

D'acord amb l'article 83 del RLU, per als habitatges HPO, es preveu 2 anys per l'inici de les obres i 3 anys pel seu acabament, a comptar des de l'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió urbanística.

14. INFORME AMBIENTAL

El present Pla de Millora Urbana no implica cap modificació respecte a la Modificació del Pla general Metropolità delimitat pels carrers Font Santa, carrer dels Frares i avinguda Barcelona, del terme municipal de Sant Joan Despí (Barcelona), aprovada definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 8 de juliol de 2004 i publicada al DOGC número 4184 de data 28 de juliol del 2004. No es modifica ni la classificació ni qualificació del sòl, i es mantenen les determinacions i els paràmetres bàsics en relació al planejament vigent:

- L'edificabilitat de les zones edificables, els seus usos principals i compatibles, així com la densitat i intensitat dels usos permesos,
- La superfície de sòl destinada als espais lliures.

El present Pla de Millora Urbana té com a objectiu l'ordenació de l'edificació del polígon d'actuació PA-9 inclòs en la Modificació del Pla general Metropolità de 2004, i en conseqüència no comporta cap incidència ambiental respecte al planejament vigent.

L'article 5 de la Llei 6/2009, del 29 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes (AAPP), estableix quins plans i programes s'han de sotmetre a avaluació ambiental i en fa la relació en el seu annex 1. Pel que fa als instruments de planejament urbanístic, és preceptiu l'informe ambiental als Plans d'ordenació urbanística municipal, als Plans parcials urbanístics de delimitació i al planejament urbanístic derivat. Això no obstant, l'article 70.6 del TRLU determina explícitament que els Plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat. En el mateix sentit, l'article 91 del Decret 305/2006, de 18

de juliol, pel que s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme, estableix que l'informe ambiental és innecessari en funció de les finalitats i naturalesa del planejament.

En conseqüència, l'informe ambiental es considera en aquest cas innecessari.

PROMOTOR

CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, S.L.

NIF B-63118780

C. Anglesola, 6, Bxs.

08014 Barcelona

EQUIP REDACTOR

La redacció del Pla de Millora Urbana PA-9 Av. de Barcelona - C. Font Santa de Sant Joan Despí ha estat a càrrec de

Pere Serra Arquitectura, amb un equip de treball format per:

REDACTORS EN CAP

Enric Martínez i Vallmitjana, arquitecte

Pere Serra de Castellarnau, arquitecte

ASSESSORIA JURÍDICA

Antoni Nogués i Olive, advocat

COL.LABORADORS

Ronda Quetglas Aragay, arquitecta

Eduard Martínez Martínez, arquitecte

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

Aquestes Normes són part integrant del Pla de millora urbana del polígon d'actuació PA-9.

El present Pla de millora urbana és d'iniciativa particular i té per objecte la concreció de l'estructura urbana de l'àmbit definit a la Modificació puntual del Pla General Metropolità de 2004.

Article 2. Àmbit

1. L'àmbit d'aquest Pla de millora urbana té una superfície de 8.219,38 m².
2. L'esmentat àmbit es correspon amb la delimitació definida al plànol I.03 "Topogràfic de l'àmbit" i obeeix als límits següents:
 - al nord amb el carrer Font Santa
 - a l'est amb el polígon d'actuació PA-8
 - al sud amb l'Avinguda Barcelona
 - a l'oest amb l'Avinguda de la Mare de Déu de Montserrat

Article 3. Marc legal

1. Aquest Pla de millora urbana s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC), i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres. També pel Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLUC). Concretament el present pla s'emmarca en els preceptes que tenen per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització i completar el teixit urbà. El Pla de millora urbana conté les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents. Les determinacions s'adeqüen i desenvolupen les de la Modificació del Pla General Metropolità delimitat pels carrers Font Santa, carrer dels Freres i avinguda Barcelona, del terme municipal de Sant Joan Despí (Barcelona), per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 8 de juliol de 2004.
2. Les referències a les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (NU) ho són al Pla General Metropolità aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976, en la versió del Text de Refós de la modificació de determinats articles de les NU del PGM aprovat definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 8 d'agost de 1998 i les seves modificacions successives.
3. En tot allò que no estigui previst en aquesta Modificació del pla de millora urbana seran d'aplicació supletòria la Normativa de la MPGM de 8 de juliol de 2004, les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità i altres normatives vigents sobre edificació, habitatge, estètica i medi ambient d'aplicació al municipi de Sant Joan Despí.

Article 4. Contingut

1. La documentació del Pla de millora urbana es correspon amb la requerida pels articles 66 de la Llei d'urbanisme (en relació a l'article 70.7) i 91 del RLUC.

El contingut del present pla de millora urbana compleix el que estableix la legislació urbanística vigent i està format pels documents següents:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Pla d'etapes
- Avaluació econòmica financera

- Estudi ambiental
- Documentació gràfica
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació

Article 5. Vigència

La vigència d'aquest Pla de millora urbana s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

Article 6. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest Pla de millora urbana obliguen per igual a l'administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit públiques o privades, provisionals o definitives, se n'han de subjectar.

Article 7. Interpretació

1. Aquestes normes s'han d'interpretar atenent al seu contingut i d'acord amb l'objectiu i finalitat del present instrument de planejament i amb subjecció als seus objectius i finalitats exposats en la memòria.
2. Són d'aplicació els criteris d'interpretació de l'article 10 sobre regles d'interpretació del planejament urbanístic del TRLUC.
3. En cas de discrepància entre les determinacions escrites i les gràfiques prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques prevaldran les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada.
4. Les acotacions de les dimensions que figuren en els plànols d'ordenació poden ajustar-se en el replanteig de les alineacions, sense que això pugui donar lloc a increment de sostre edificable.

Article 8. Modificació

Les previsions d'aquest Pla de millora urbana podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent.

CAPÍTOL II – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 12. Qualificació del sòl

1. La totalitat del sòl inclòs en l'àmbit del present Pla de millora urbana està classificat com a sòl urbà.
2. Les zones i sistemes establertes en aquest Pla són les següents:

Els sòl qualificats com a sistema pertanyen a un dels sistemes següents:

- Sistema viari: via cívica (clau 5b)
- Sistema de parcs i jardins urbans (clau 6b)

Els sòls qualificats com a zona pertanyen a una de les zones següents:

- Zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18)
- Zona subjecta a ordenació volumètrica - habitatge protegit (clau 18HP)

La delimitació precisa dels sòls destinats a sistemes i zones es grafien en el plànol O.01_Zonificació, amb la clau corresponent que les identifica.

SECCIÓ I - REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 13. Sistema viari: vies cíviques Clau 5b

1. Correspon a aquesta qualificació les vies cíviques: vies urbanes d'interès municipal i d'especial caràcter cívic com a suport d'activitats i de relacions ciutadanes, de preferent significació per a vianants i regulació especial de la circulació i aparcament.
2. Els projectes d'urbanització que es redactin s'hauran d'ajustar al que es determina indicativament en els plànols d'ordenació i determinarà amb tota exactitud les rasants definitives i el traçat de les xarxes de serveis urbanístics. Les rasants i la distribució interior de l'espai viari definides en els plànols d'ordenació tenen caràcter indicatiu per a la seva posterior precisió en el respectiu Projecte d'obres d'urbanització o Projectes d'urbanització complementaris.
3. Tots els espais destinats a sistema viari delimitats seran de titularitat pública.

Article 14. Sistema d'espais lliures. Clau 6b

1. Comprèn els espais reservats a parcs, jardins i altres espais lliures públics.
2. No es permetrà cap mena de construcció, a excepció d'aquelles relacionades amb el seu ús o al manteniment de les zones verdes que per la seva dimensió no suposin un impacte excessiu en l'ordenació global de l'espai. Només es permeten els usos i activitats de caràcter públic que siguin compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. En tot cas, la regulació pel que fa a l'edificabilitat i als usos, respectarà el que defineix el capítol tercer del Títol III del Pla General Metropolità.
3. Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com el mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment. La vegetació serà un element fonamental en els projectes d'enjardinament. Aquesta vegetació estarà composta principalment per espècies autòctones amb baixos requeriments hídrics, en qualsevol cas s'exclouran les espècies amb comportament expansiu o invasor.

SECCIÓ II - REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 15. Zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18) i zona subjecta a ordenació volumètrica d'habitatge protegit (clau 18Hp)

Aquest Pla de millora urbana estableix una única zona destinada a aprofitament urbanístic, la zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18). Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà en la qual l'ordenació de l'edificació correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica.

Dins la zona subjecta a ordenació volumètrica (Clau 18) s'identifica una subzona derivada de la zona subjecta a ordenació volumètrica on el sòl es destina a habitatge de protecció pública: zona subjecta a ordenació volumètrica habitatge protegit (Clau 18Hp).

La qualificació del sòl zona subjecta a ordenació volumètrica habitatge protegit (Clau 18Hp) indica el règim d'habitatge protegit.

Els paràmetres de regulació de l'edificació són els mateixos per la zona 18, llevat del règim d'usos d'habitatge que queden vinculats a la reserva d'habitatges de protecció pública.

1 Unitats de Projecte

Aquest Pla de millora estableix Unitats de Projecte, que tenen la consideració d'unitats d'adjudicació d'aprofitament enteses com la superfície de sòl sobre la que materialitzar els drets resultants del Projecte de reparcel·lació.

Aquest Pla estableix disposicions generals per a la regulació de totes les Unitats de Projecte qualificades de zona subjecta a ordenació volumètrica i disposicions específiques per a cada Unitat de Projecte.

Per a cada Unitat de Projecte es determina un sostre i un nombre màxim d'habitatges, es defineixen els usos permesos i els paràmetres propis per a la regulació de l'edificació.

Aquest Pla delimita un total de 3 Unitats de Projecte, que es grafien en els plànols d'ordenació i regulació detallada de l'edificació.

2 Tipus d'ordenació

Totes les edificacions incloses en sòl qualificat de zona subjecta a ordenació volumètrica en l'àmbit del present Pla de millora urbana s'ordenaran segons el tipus d'ordenació subjecta a ordenació volumètrica (clau 18 – 18HP). La regulació de la volumetria s'estableix a partir de les condicions següents:

- a. Paràmetres bàsics de distribució de l'aprofitament
- b. Paràmetres generals reguladors de l'edificació
- c. Condicions específiques per a cada Unitat de Projecte

3 Paràmetres bàsics de distribució de l'aprofitament

Els paràmetres bàsics de distribució de l'aprofitament que es defineixen per a cada Unitat de Projecte són:

- a. La forma i superfície de la Unitat de Projecte
- b. La determinació d'un sostre màxim d'edificació.
 - Edificabilitat màxima.
 - Edificabilitat màxima d'habitatge.
 - Edificabilitat mínima d'habitatge protegit.
 - Edificabilitat màxima destinada a altres usos
- c. Nombre màxim d'habitatges.

Els paràmetres bàsics per a cada Unitat de Projecte s'estableixen gràficament en els plànols normatius i a les fitxes d'ordenació de cada Unitat de Projecte, de caràcter normatiu.

4 Edificabilitat

L'edificabilitat màxima establerta en aquest Pla per a la totalitat de les Unitats de Projecte és de 15.249 m² de sostre.

L'edificabilitat es determina per a cada Unitat de Projecte amb l'assignació d'un sostre màxim, que es fixa en l'apartat corresponent a les condicions específiques de cada unitat.

El còmput de l'edificabilitat es farà d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa i els articles 71 i 224 de les Normes urbanístiques del PGM. A efectes de la quantificació del sostre, la determinació de planta baixa i planta soterrani s'estableix als perfils reguladors per a cada unitat, que es grafia als plànols normatius.

5 Densitat d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà el resultat de dividir el sostre total destinat a habitatge lliure per 82m² st/habitatge, i per 70m² st/habitatge el sostre destinat a règim de protecció pública.

Aquestes normes estableixen per a cada Unitat de Projecte el nombre màxim d'habitatges, distingint els habitatges destinats a règim de protecció pública dels habitatges lliures.

6 Paràmetres generals reguladors de l'edificació

- Perímetre i perfil regulador

Cadascuna de les edificacions ve definida per un perímetre regulador en planta i un perfil regulador en secció.

El perímetre regulador i perfils reguladors s'estableixen per a cada edificació gràficament als plànols d'ordenació de l'edificació i l'apartat corresponent a les condicions específiques de regulació de cada Unitat de Projecte, amb caràcter normatiu, on es delimita el gàlib no excedible per l'edificació en plantes baixa, pis i soterrani.

Els perímetres reguladors fixats com alineacions obligades a vial tindran a tots els efectes la consideració d'alineació de vial.

Per damunt del perfil regulador només s'admet la coberta i els elements regulats en aquestes Normes.

Normes Urbanístiques

- Ocupació màxima per planta

L'ocupació màxima s'estableix gràficament per a cada Unitat de Projecte en els plànols d'ordenació de l'edificació i a l'apartat corresponent a les condicions específiques de regulació, amb caràcter normatiu.

- Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes màxim es determinen als plànols d'ordenació per a cada edificació. L'alçada màxima s'entén com alçada màxima del gàlib definit pels diferents perfils reguladors.

- Cota de referència de la planta baixa

Els plànols d'ordenació fixen la cota/cotes de referència de la planta baixa per a cada edificació. Les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada reguladora màxima de l'edificació. Les cotes de referència de la planta baixa s'han determinat d'acord amb les cotes de referència establertes en el Projecte d'urbanització.

Si el projecte d'urbanització modifica les rasants topogràfiques previstes als plànols d'ordenació, es podrà ajustar la cota de referència de la planta baixa i per tant l'alçada màxima de l'edificació afectada a la nova situació. Les cotes fixades en els plànols d'ordenació d'aquest document de planejament tindran una tolerància d'ajust de 0,60 m.

- Planta baixa

Les condicions generals de la Planta baixa seran les establertes a l'article 225 de les Normes Urbanístiques del PGM.

L'alçada lliure mínima i màxima de la planta baixa serà la que s'estableix en aquestes Normes Urbanístiques per a cada Unitat de projecte (articles 22 a 25) .

- Planta soterrani:

Les condicions generals de la Planta soterrani seran les establertes a l'article 226 de les Normes Urbanístiques del PGM.

Són obligatòries les plantes soterrani destinades a aparcament comunitari. La ocupació ve delimitada pel seu perímetre i perfil reguladors, i podrà ser del 100% de cada Unitat de Projecte.

Si com a conseqüència de la configuració definitiva de l'edificació la planta soterrani sobresortís del nivell de l'espai contigu, la seva coberta serà transitable i tindrà el tractament que aquest article regula per al sòl lliure d'edificació en planta baixa, sempre que això sigui possible.

En planta soterrani només s'admetran els usos previstos a l'article 226.3 de les Normes Urbanístiques del PGM.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,20 metres. Aquesta alçada no inclou la distància necessària per al pas d'instal·lacions.

- Alçada lliure mínima de les plantes

L'alçada lliure mínima de les plantes pis amb ús d'habitatge serà de 2,70 metres en general i 2,20 metres en cambres higièniques, cuines, espais de circulació, espais de serveis i d'emmagatzematge, d'acord amb les regulacions establertes per la normativa vigent sobre habitabilitat.

- Planta coberta

Per sobre de la cota d'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes, s'admet el que disposa l'article 262.2ª.c) de les NU. del PGM. No s'admeten cobertes inclinades.

- Cossos sortints

Més enllà del gàlib definit pel perímetre i perfil regulador només s'admeten cossos sortints oberts, amb un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació, amb un vol màxim de 1,80 m.

- Patis de ventilació i il·luminació

Les condicions i dimensions mínimes dels patis de ventilació i il·luminació atendran el que disposen els arts. 233 i 234 de les NU del PGM.

- Sòl lliure d'edificació

Els espais lliures hauran de destinar un determinat percentatge de sòl enjardinat o permeable que s'estableix per a cadascuna de les unitats de projecte, en relació a la totalitat de la unitat. Aquest percentatge inclou les piscines, làmines d'aigua o similars. Aquest espai haurà de possibilitar la plantació d'espècies arbòries que millorin la qualitat de l'espai.

En la divisió d'aquest espai interior es podrà assignar part privativa als habitatges situats a la planta baixa.

L'espai lliure no es podrà destinar a aparcament en superfície ni podrà constituir un espai de circulació de vehicles.

Són permeses les construccions auxiliars que es regularan d'acord amb l'article 253 de les NU del PGM.

- Tanques

Les tanques de les finques de titularitat privada amb front a vial públic, dotacions i espais lliures es subjectaran en tota la seva longitud a les seves alineacions i rasants.

L'alçada màxima de les tanques opaques serà de 1,20 m, mesurats des de la cota natural del terreny i podran aixecar-se fins a 2,00 m. sobre aquest punt amb elements calats (reixes o traves) o bardissa.

La tanca opaca haurà de ser necessàriament d'obra de fàbrica o fusta o ferro per pintar. Queda prohibida la utilització de filats metàl·lics o plàstics i similars.

7 Règim general d'usos

Els usos admesos en la zona d'aprofitament s'estaran al que s'estableix a l'article 306 de les Normes Urbanístiques del PGM, respectant en qualsevol cas les limitacions establertes a l'article 10 la Normativa de la MPM de 8 de juliol de 2004.

Les condicions específiques que per a cada Unitat de Projecte determinen aquestes Normes concreten el destí dels usos no residencials.

Article 16. Condicions específiques per unitats de projecte

1. Condicions específiques per a la Unitat de Projecte UP-1

Correspon a sòls destinats a ús d'habitatge no subjecte a cap tipus de règim de protecció. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica.

La Unitat de Projecte UP-1 ve delimitada en els plànols d'ordenació i regulació de l'edificació.

- a. Condicions de l'ordenació de l'edificació

Sobre un sòcol únic i continu de terciari que podrà ocupar la totalitat de la parcel·la i que tindrà façana al carrer de la Font Santa, a l'avinguda de Barcelona i a l'avinguda de la Mare de Déu de Montserrat, l'edificació residencial es desenvoluparà linealment amb front a aquesta última avinguda i podrà tenir un màxim de set plantes a la seva part meridional, i de deu a la seva part septentrional.

- b. Condicions de distribució de l'aprofitament

- Superfície sòl: 2.365m²

- Sostre màxim: 8.691m²

- Sostre màxim ús terciari: 2.265m²

- Sostre màxim ús habitatge: 6.426m²

- Nombre màxim d'habitatges: 64

- c. Condicions de regulació de l'edificació

- El perímetre regulador i perfils reguladors s'estableixen gràficament als plànols d'ordenació de l'edificació.

- Alineacions obligatòries: en planta baixa, a l'avinguda de la Mare de Déu de Montserrat.

- Ocupació màxima: l'establerta pel perímetre regulador.

- Alçada reguladora màxima: 31,60 metres (corresponents a PB+8)

- Cota de referència PB: +37,50. Atès el desnivell del terreny natural a l'avinguda de Barcelona i al carrer de la Font Santa, aquella part que quedi per sota de la cota de referència emergint més d'1 metre respecte al terreny natural, només computarà amb una fondària màxima de 6 metres des de la façana.

- Alçada mínima i màxima de planta baixa: 3,00m – 6,00m.

- d. Condicions d'ús

Ús preferent: habitatge.

Ús compatible: residencial, comercial, sanitari, oficines, cultural, esportiu i recreatiu. Industrial amb limitacions a la primera i segona categoria.

Normes Urbanístiques

Els usos comercials s'adequaran a la normativa sectorial vigent, el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.

Les edificacions amb ús industrial i d'emmagatzematge hauran de complir amb les restriccions que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.

Ús incompatible: Industrial de tercera a sisena categoria, bars musicals, discoteques i similars. No s'admet l'ús d'habitatge en la planta baixa.

2. Condicions específiques per a la Unitat de Projecte UP-2

Correspon a sòls destinats a ús d'habitatge no subjecte a cap tipus de règim de protecció. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica.

La Unitat de Projecte UP-2 ve delimitada en els plànols d'ordenació i regulació de l'edificació.

a. Condicions de l'ordenació de l'edificació

Sobre el sòcol de terciari que podrà ocupar la totalitat de la parcel·la, amb possibilitat de col·locar part del seu sostre en altell en les cotes més baixes, i que tindrà façana a l'avinguda de Barcelona i a la zona verda de nova creació, l'edificació residencial, amb habitatges de tipologia passant, es desenvoluparà linealment amb front a aquesta avinguda i podrà tenir un màxim de sis plantes.

b. Condicions de distribució de l'aprofitament

- Superfície sòl: 911m²
- Sostre màxim: 3.318m²
- Sostre màxim ús terciari: 1.166m²
- Sostre màxim ús habitatge: 2.152m²
- Nombre màxim d'habitatges: 24

c. Condicions de regulació de l'edificació

- El perímetre regulador i perfils reguladors s'estableixen gràficament als plànols d'ordenació de l'edificació.
- Alineació obligatòria: a l'avinguda de Barcelona.
- Ocupació màxima: l'establerta pel perímetre regulador.
- Alçada reguladora màxima: 24,50 metres (corresponents a PB+6 plantes)
- Cota de referència PB: +40,00.
- Alçada mínima i màxima de planta baixa: 4,00m – 6,50m.
- Alçada lliure mínima en planta pis: 2,70m.

d. Condicions d'ús

Ús preferent: habitatge.

Ús compatible: residencial, comercial, sanitari, oficines, cultural, esportiu i recreatiu. Industrial amb limitacions a la primera i segona categoria.

Els usos comercials s'adequaran a la normativa sectorial vigent, el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.

Les edificacions amb ús industrial i d'emmagatzematge hauran de complir amb les restriccions que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.

Ús incompatible: Industrial de tercera a sisena categoria, bars musicals, discoteques i similars.

3. Condicions específiques per a la Unitat de Projecte UP-3

Correspon a sòls destinats a ús d'habitatge en règim de protecció pública. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica.

La Unitat de Projecte UP-3 ve delimitada en els plànols d'ordenació i regulació de l'edificació.

a. Condicions de l'ordenació de l'edificació

Sobre el sòcol de terciari que tindrà façana al carrer de la Font Santa i a la zona verda de nova creació, l'edificació residencial es desenvoluparà linealment amb front al mateix carrer i tindrà un màxim de set plantes, destinades a habitatges de protecció pública.

b. Condicions de distribució de l'aprofitament

- Superfície sòl: 567m²
- Sostre màxim: 3.240m²
- Sostre màxim ús terciari: 381m²
- Sostre màxim ús habitatge: 2.859m²
- Densitat d'habitatge residencial públic 70m²/hab. Nombre màxim d'habitatges: 35

c. Condicions de regulació de l'edificació

- El perímetre regulador i perfils reguladors s'estableixen gràficament als plànols d'ordenació de l'edificació.
- Alineació obligatòria: al carrer de la Font Santa.
- Ocupació màxima: l'establerta pel perímetre regulador.
- Alçada reguladora màxima: 27,25 metres (corresponents a PB+7).
- Cota de referència PB: +40,25.
- Alçada mínima i màxima de planta baixa: 3,00m – 6,25m.
- Alçada lliure mínima en planta pis: 2,70m.

d. Condicions d'ús

Ús preferent: habitatge.

Ús compatible: residencial, comercial, sanitari, oficines, cultural, esportiu i recreatiu. Industrial amb limitacions a la primera i segona categoria.

Els usos comercials s'adequaran a la normativa sectorial vigent, el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.

Les edificacions amb ús industrial i d'emmagatzematge hauran de complir amb les restriccions que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.

Ús incompatible: Industrial de tercera a sisena categoria, bars musicals, discoteques i similars.

5. Quadre resum

	Sòl	Sostre hab.	Sostre terciari	Sostre total	Num. hab.	Sostre/hab.
UP1	2.365 m ²	6.426 m ²	2.265 m ²	8.691 m ²	64	100,41
UP2	911 m ²	2.152 m ²	1.166 m ²	3.318 m ²	24	89,67
UP3	567 m ²	2.859 m ²	381 m ²	3.240 m ²	35	81,69
total	3.843 m²	11.437 m²	3.812 m²	15.249 m²	123	92,98

Article 17. Previsió d'aparcaments als edificis

És d'aplicació la modificació de les normes de Pla general metropolità per a la regulació de l'ús d'aparcament als edificis d'habitatges del terme municipal de Sant Joan Despí, aprovada definitivament el 05/11/2012 i publicada, en text refós, al DOGC núm. 6374 de 13/05/2013.

Normes Urbanístiques

Pel que fa als usos comercials és d'aplicació l'article 12 del Decret 378/2006, que obliga a una reserva de dues places per cada 100m² edificats en establiments comercials superiors als 1.300m² de superfície de venda.

Article 18. Plaques solars

Tots els edificis hauran de complir la normativa de plaques solars de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

Article 19. Aprofitament d'aigües grises i de pluja

1. Caldrà que els habitatges tinguin un sistema d'aprofitament d'aigües grises per a la cisterna del wc i alhora per al reg de les plantes de les terrasses.

2. A nivell d'edificació caldrà aprofitar les aigües de pluja i les grises sobrants per al rec del verd de jardins, patis i cobertes.

CAPÍTOL III - GESTIO

Article 20. Iniciativa

La iniciativa d'aquesta Modificació de Pla de millora urbana és dels propietaris majoritaris del polígon delimitat en la MPGM de 2004.

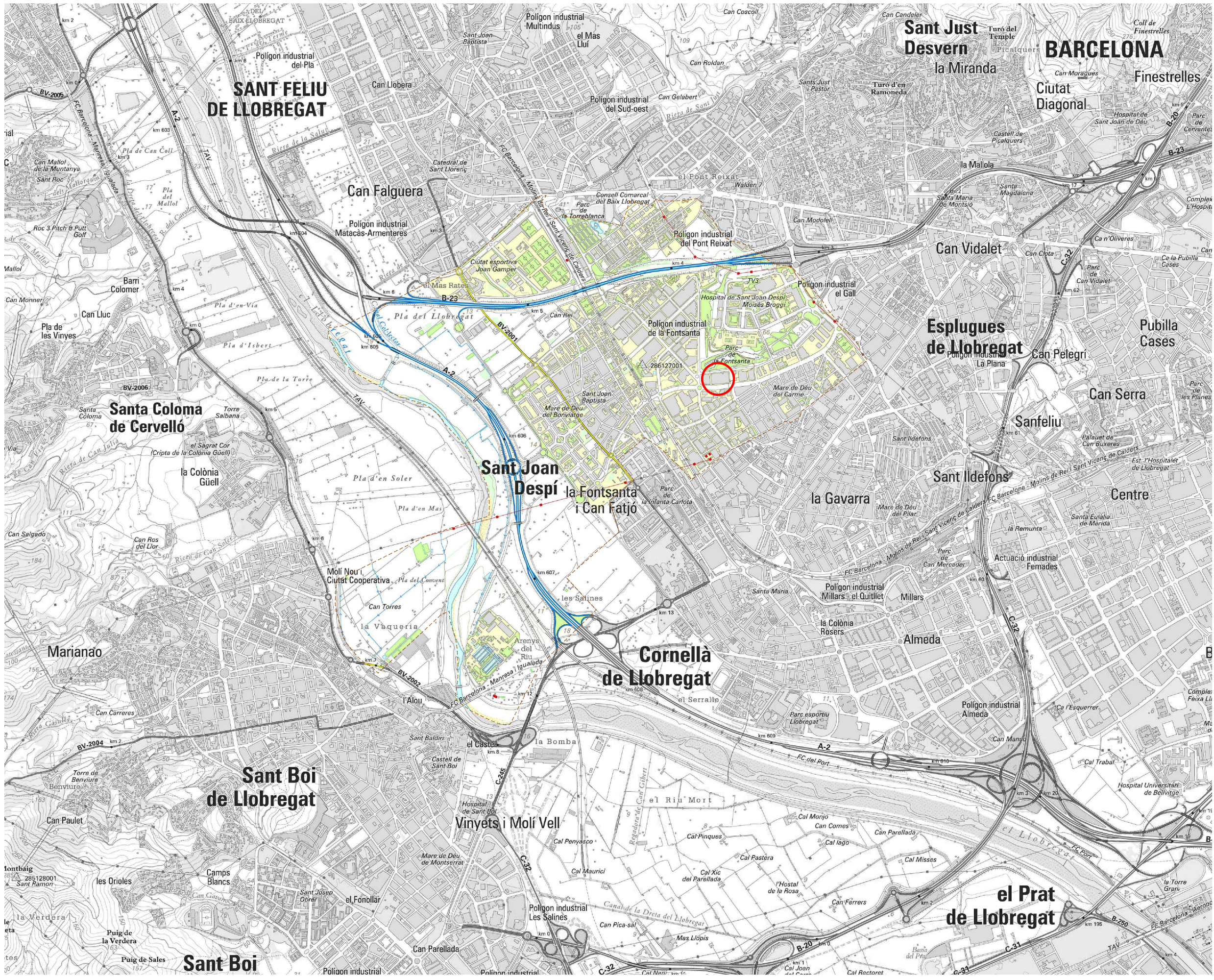
Article 21. Polígon d'actuació urbanística

Per a l'execució d'aquesta Modificació de Pla de millora urbana es manté el polígon d'actuació urbanística establert a la MPGM.

Article 22. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Correspon als propietaris constituïts en Junta de Compensació l'execució de les obres d'urbanització pendents, així com l'assumpció d'altres despeses que se'n puguin derivar de l'execució del present Pla de millora urbana.



SITUACIÓ

I.01

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

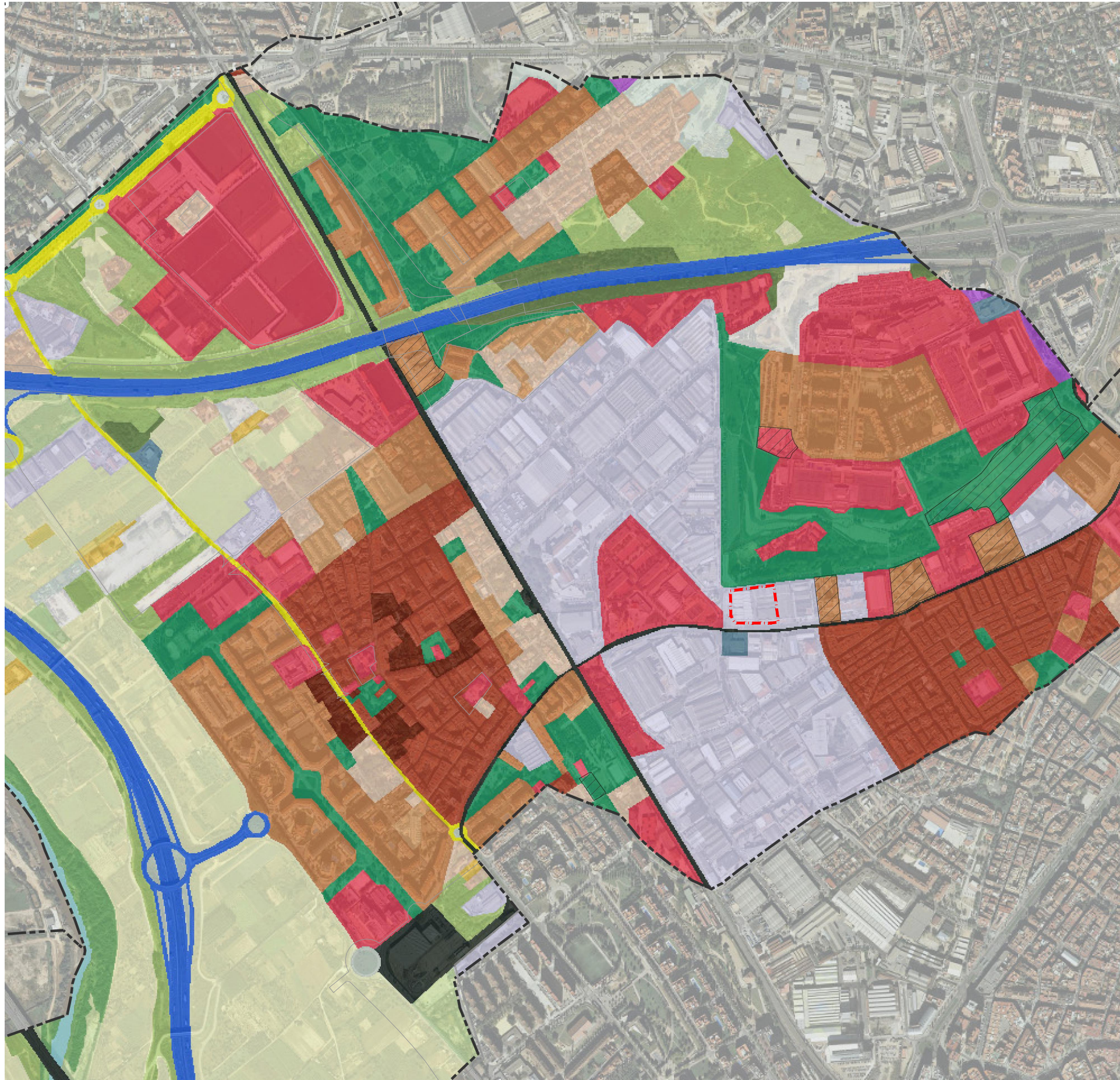
PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1:25.000 (A3)



[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



1. RESIDENCIAL

- Casc antic
- Edificació en illa tancada
- Edificació aïllada plurifamiliar
- Edificació en filera
- Edificació unifamiliar
- Residencial indiferenciat

2. INDUSTRIAL

- Industrial

3. TERCIARI

- Oficines o comerç

4. PARCS

- Parc o jardí

5. EQUIPAMENTS

- Equipament

6. INFRAESTRUCTURES

- Port
- Aeroport
- Ferrocarril
- Autopista o autovia
- Carretera nacional
- Carretera autonòmica
- Via urbana principal
- Espai viari intersticial
- Servei tècnic

7. AGRÍCOLA

- Agrícola
- Indústria rural
- Hivernacle

8. ESPAI NATURAL

- Bosc o zona arbrada
- Vegetació arbustiva
- Prat
- Altra vegetació (de ribera, ...)
- Riu, estany o bassa
- Platja
- Sòl nu

9. ALTRES

- Pedrera o extracció minera
- Ús provisional

- Sòl amb indicis d'urbanització

àmbit PMU (PA-9)

USOS DEL SÒL

I.02

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

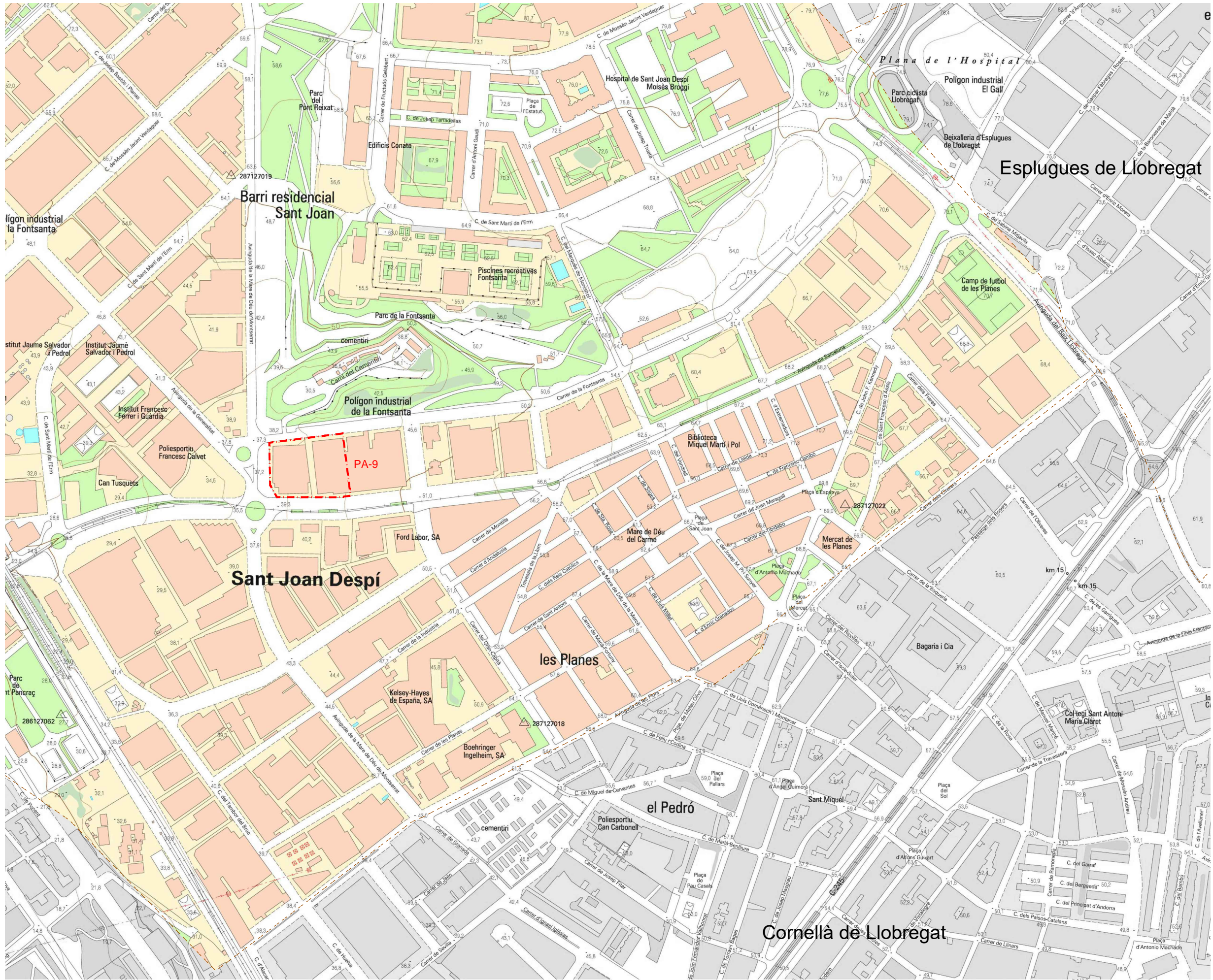
PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1:10.000 (A3)




[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



LLEGGENDA

 àmbit PMU (PA-9)

EMPLAÇAMENT

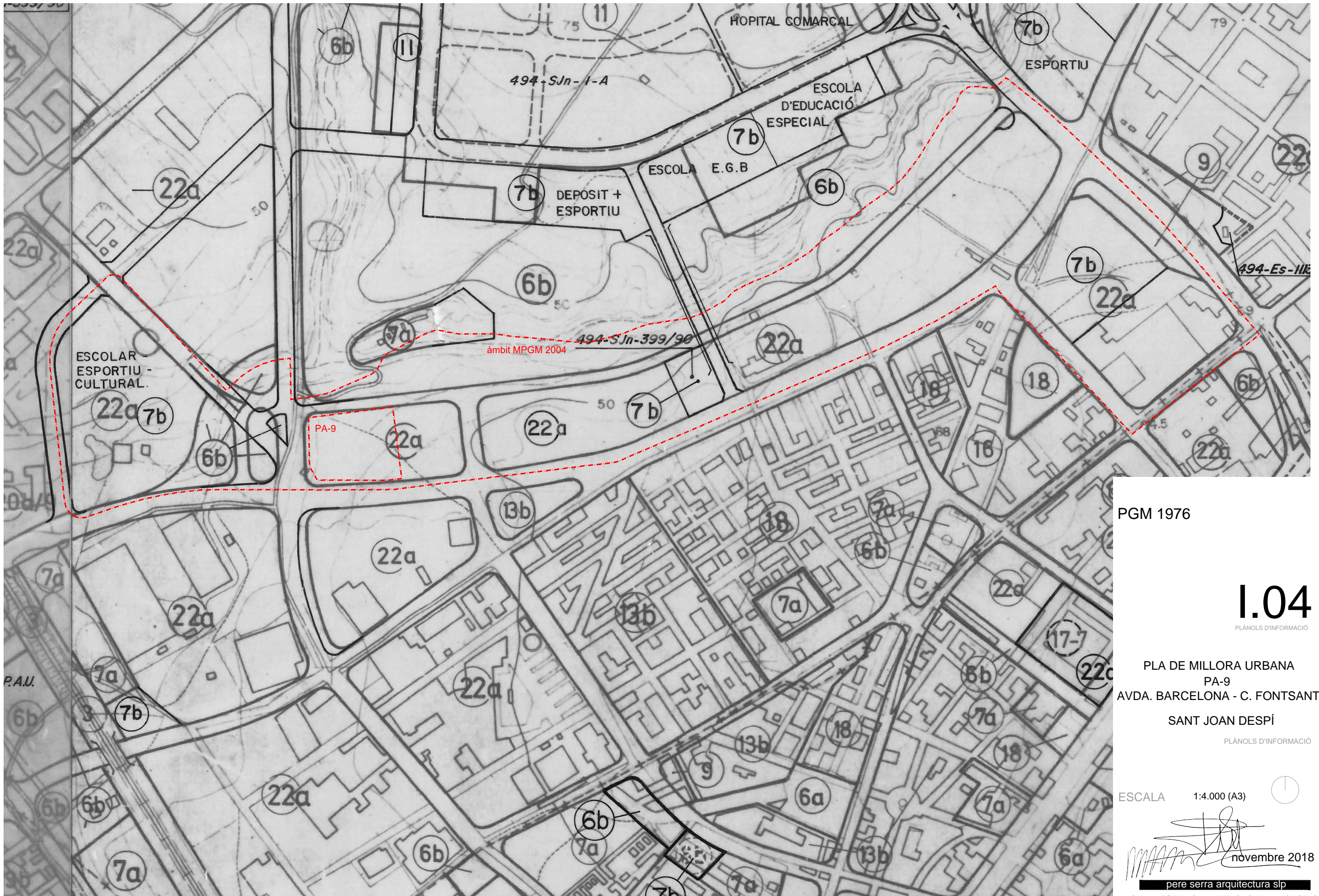
I.03
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

**PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ**

ESCALA 1:5.000 (A3)

 novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



PGM 1976

I.04

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
 PA-9
 AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
 SANT JOAN DESPÍ

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

ESCALA 1:4.000 (A3)

[Signature]
 novembre 2018

pere serra arquitectura slp
 CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



ESPLUGUES

àmbit MPM 2004

PA-9

ÀMBIT MPM 2004

1.05
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
 PA-9
 AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
 SANT JOAN DESPÍ

CORNELLA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

ESCALA 1:4.000 (A3)

[Signature]
 novembre 2018

pere serra arquitectura slp
 CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL

límit municipal



ORTOFOTO

1.06
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

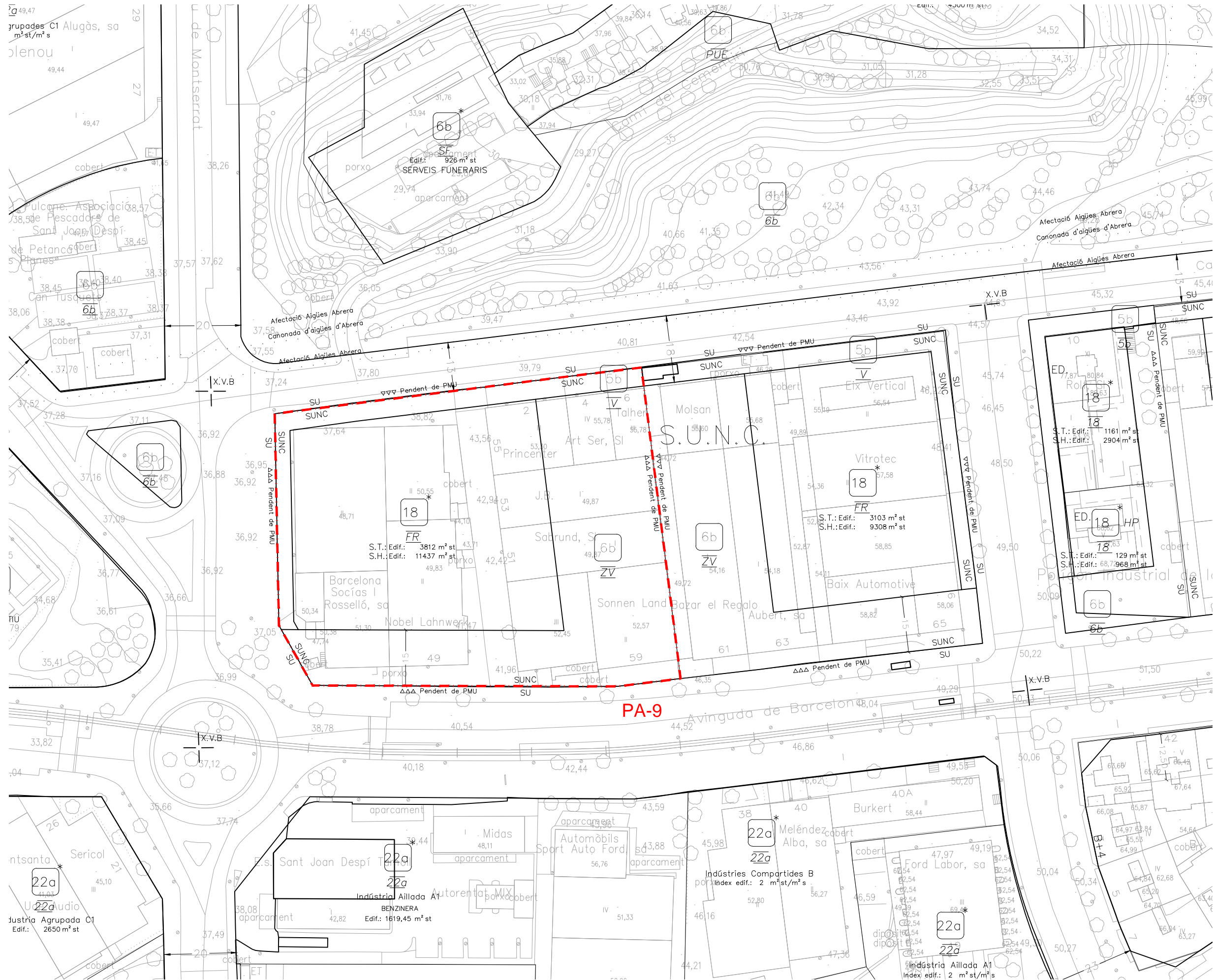
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

ESCALA 1:4.000 (A3)



[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



àmbit PMU (PA-9)

8.219m²

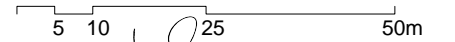
PLANEJAMENT VIGENT
(REFÓS 2017)

I.07
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

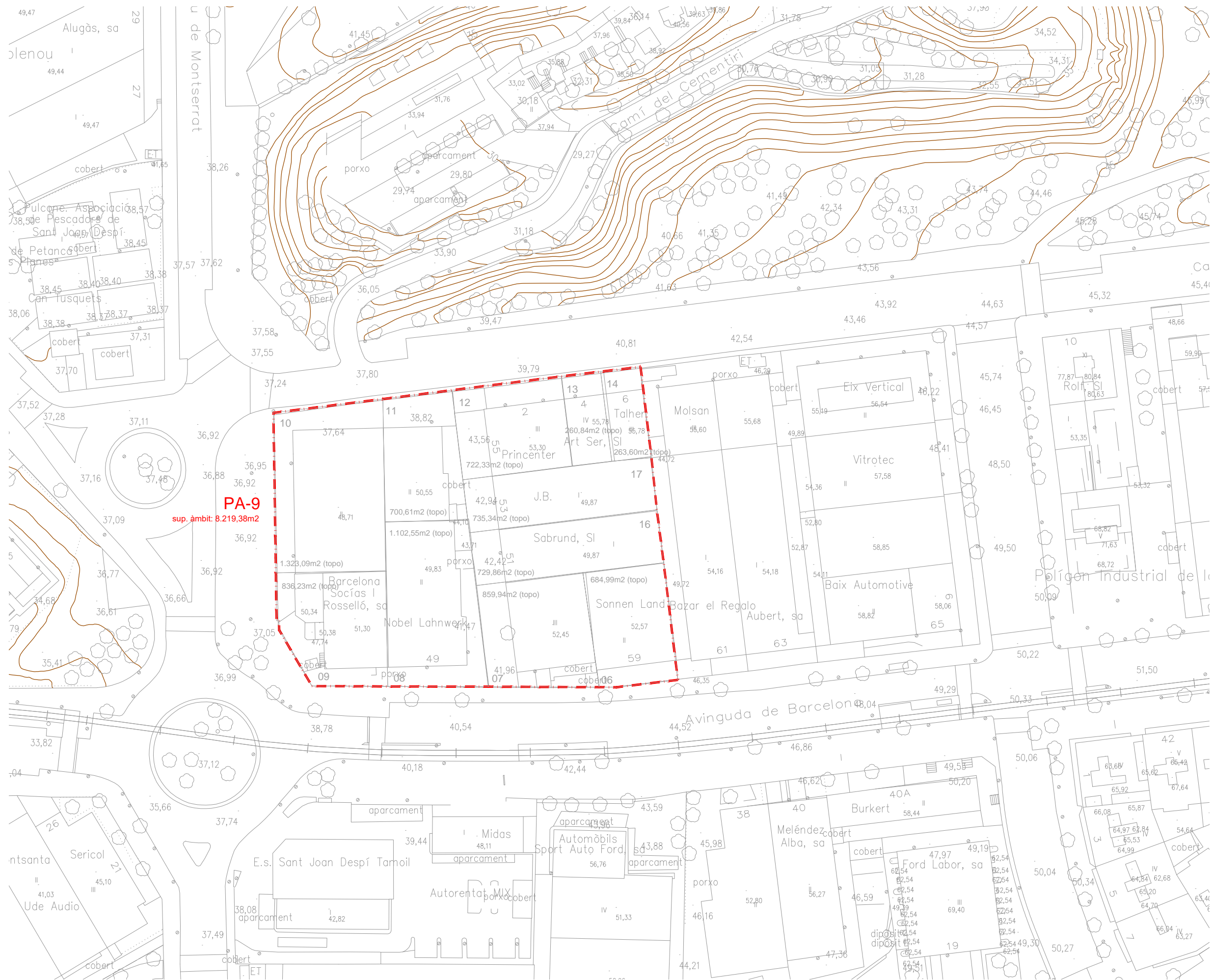
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

refós AMB 2017
ESCALA 1:1.000 (A3)



novembre 2018
pere serra arquitectura slp

CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



--- àmbit PMU (PA-9)
 — límit de parcel·la

PA-9
 sup. àmbit: 8.219,38m²

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

I.08
 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

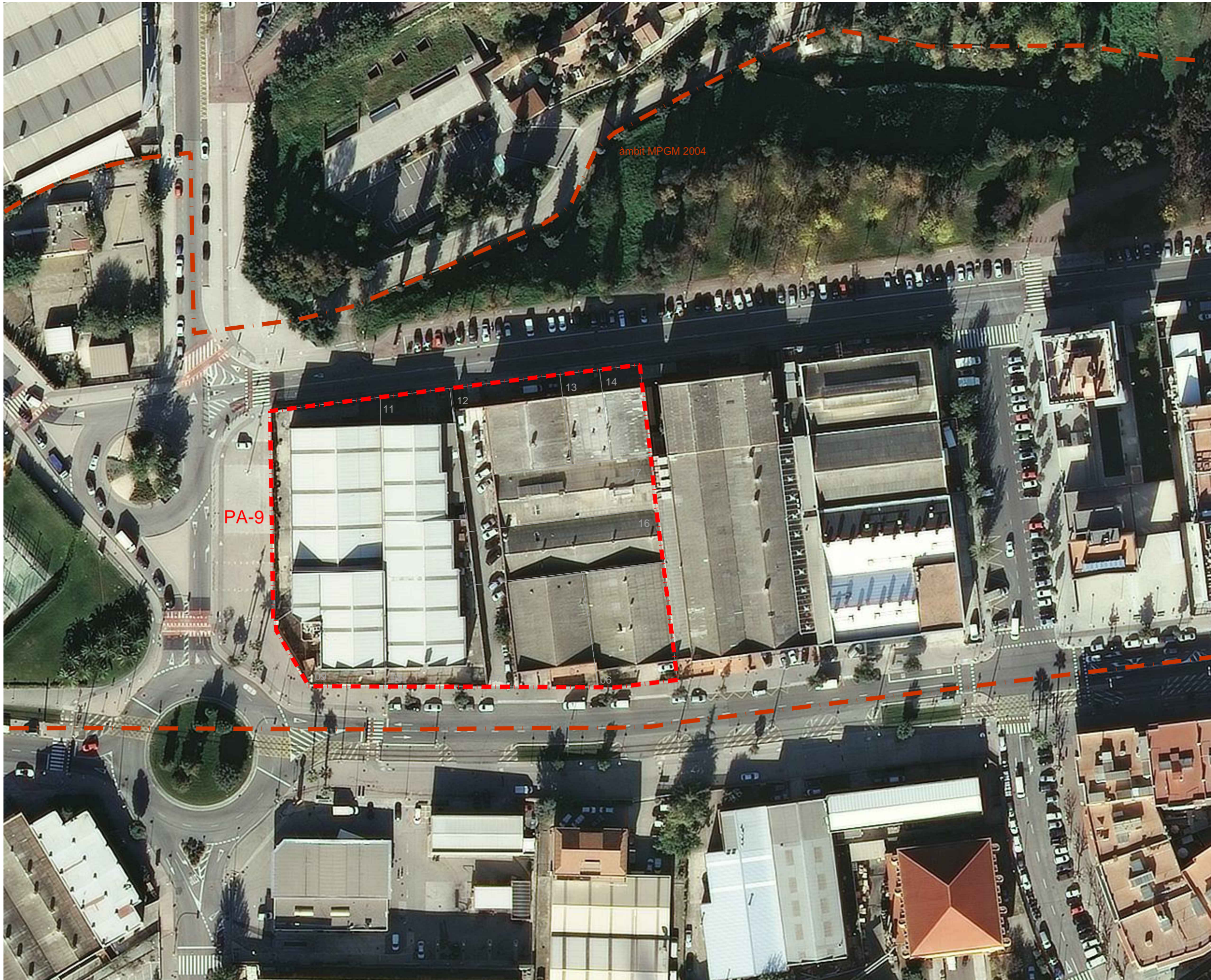
PLA DE MILLORA URBANA PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

ESCALA 1:1.000 (A3)

[Signature]
 novembre 2018

pere serra arquitectura slp
 CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



ORTOFOTO

1.09
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

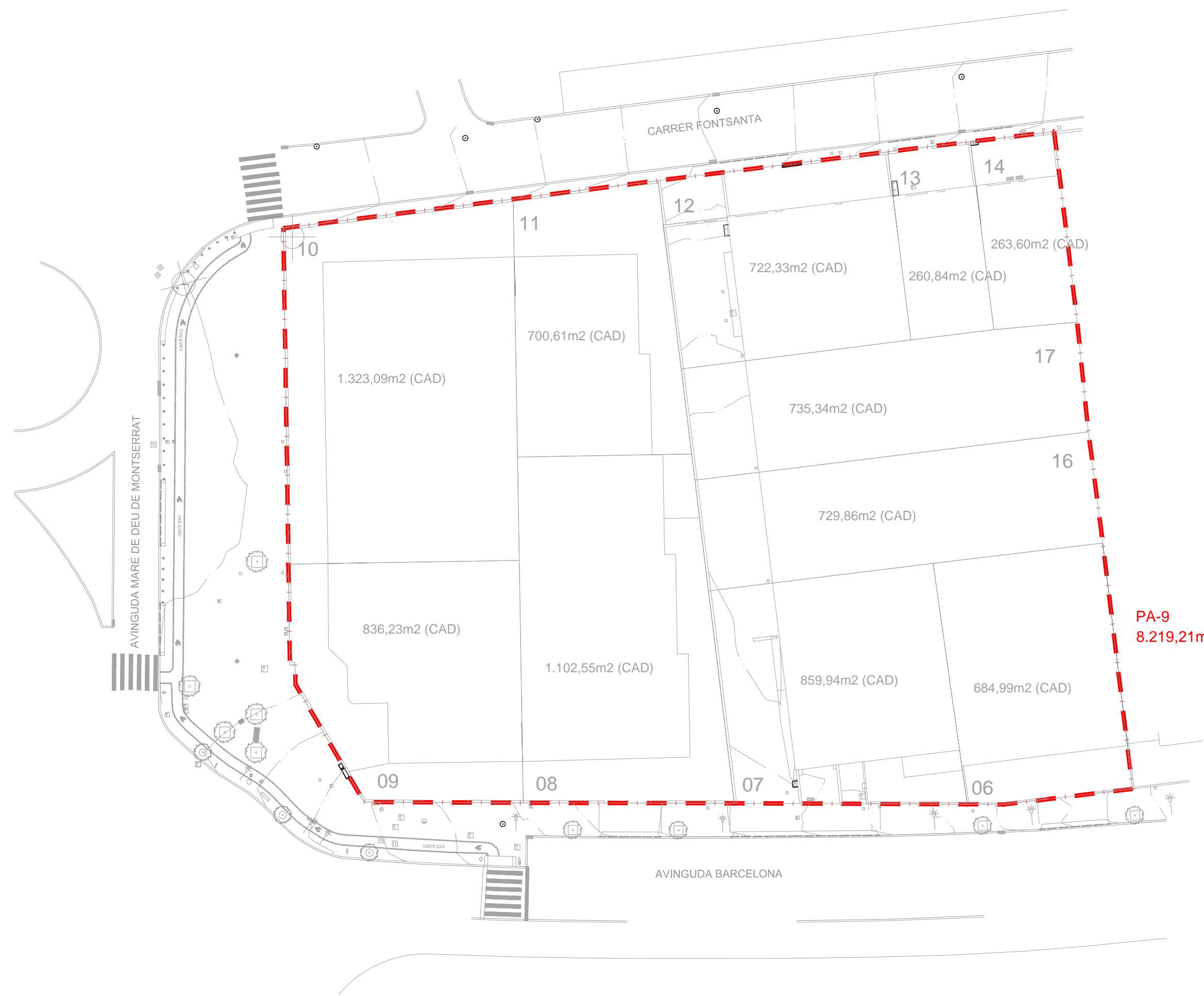
ESCALA 1:1.000 (A3)



[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL

--- àmbit PMU (PA-9)
 — límit de parcel·la



TOPOGRÀFIC

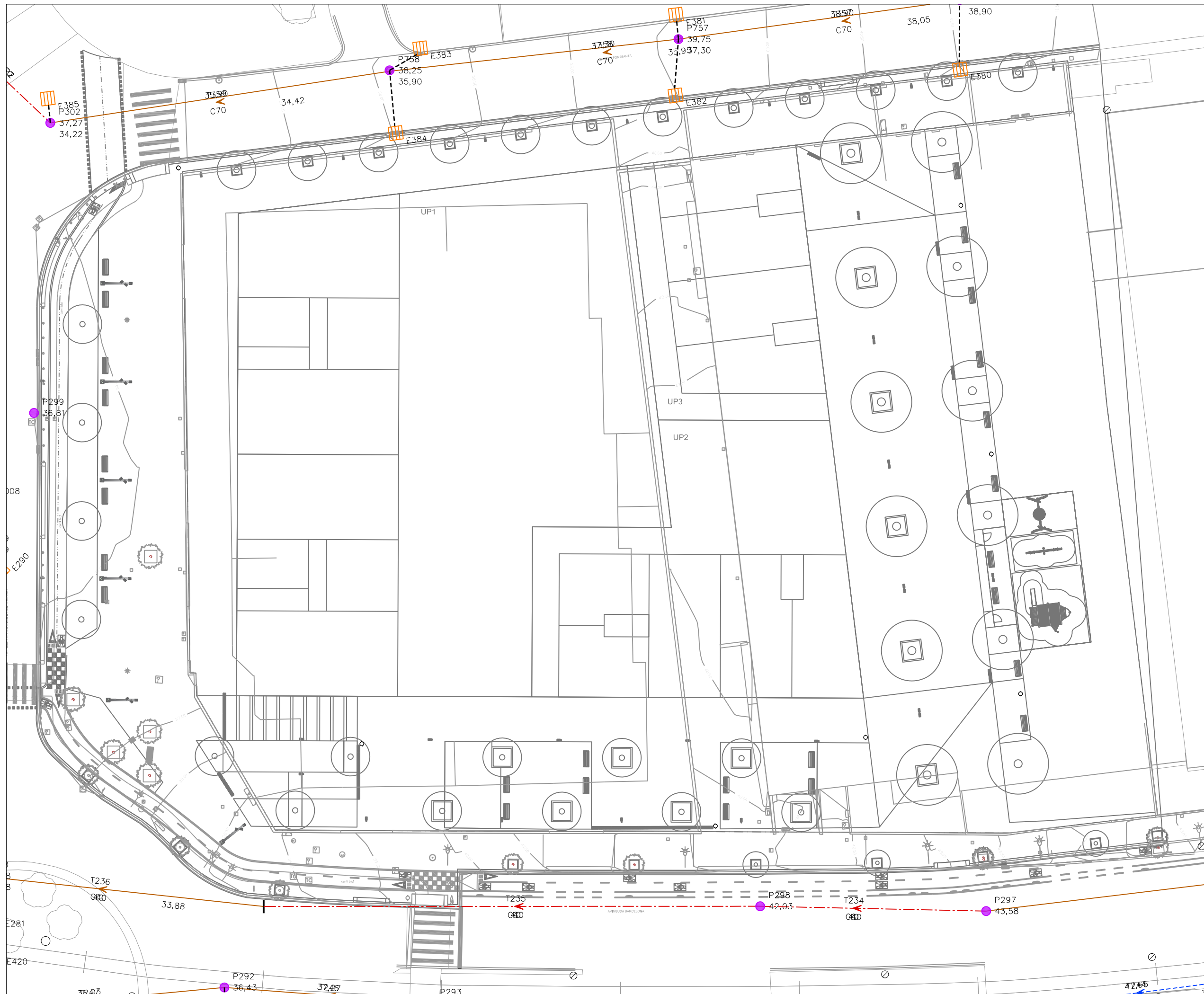
I.10
 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
 PA-9
 AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
 SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1:500 (A3)

[Signature]
 novembre 2018

pere serra arquitectura slp
 CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



SERVEIS EXISTENTS
XARXA DE CLAVEGUERAM

1.11

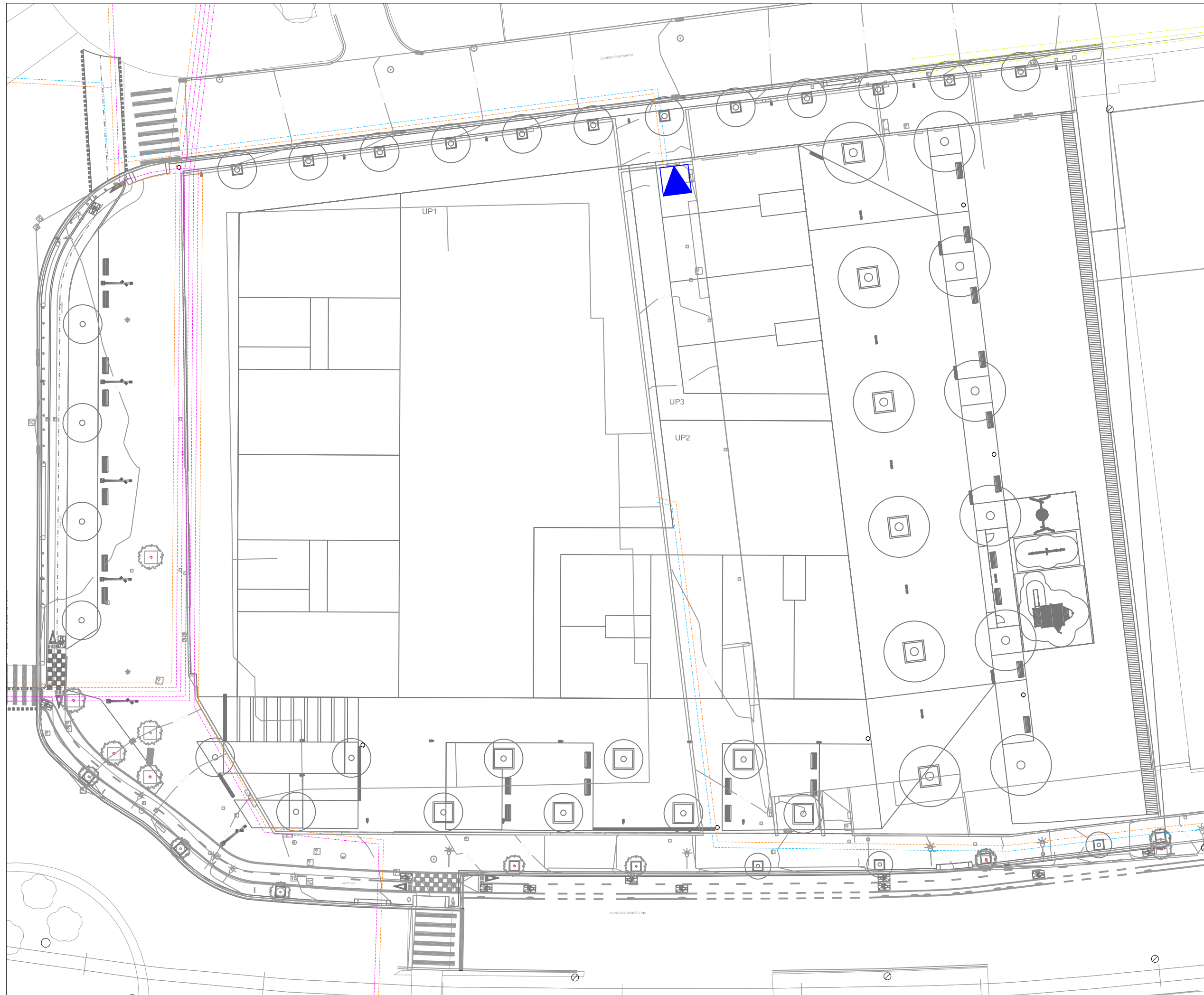
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1/500 (A3)

[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



SERVEIS EXISTENTS
MITJA TENSIO

I.12

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

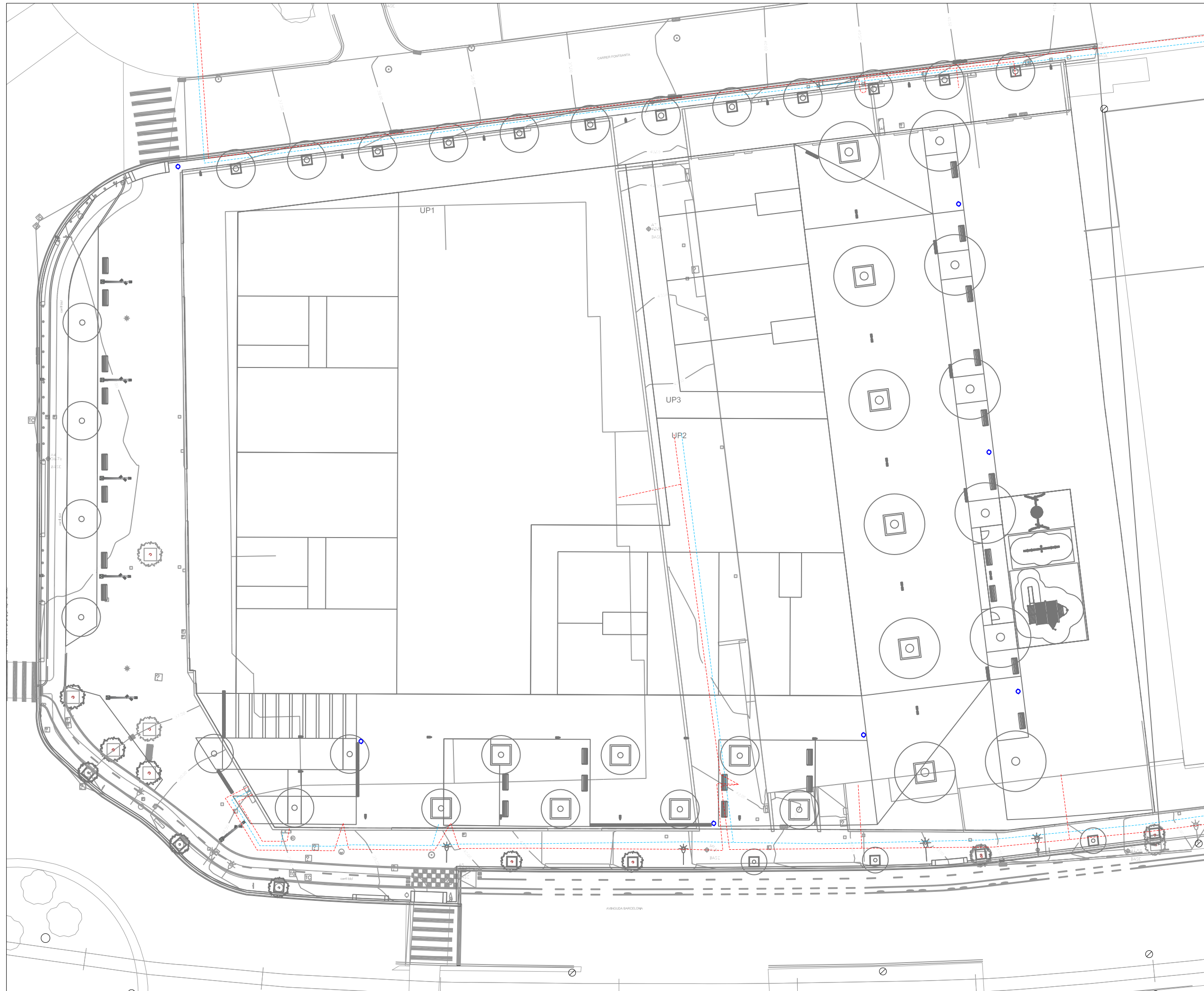
PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1/500 (A3)



[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



SERVEIS EXISTENTS
BAIXA TENSIO

I.13

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

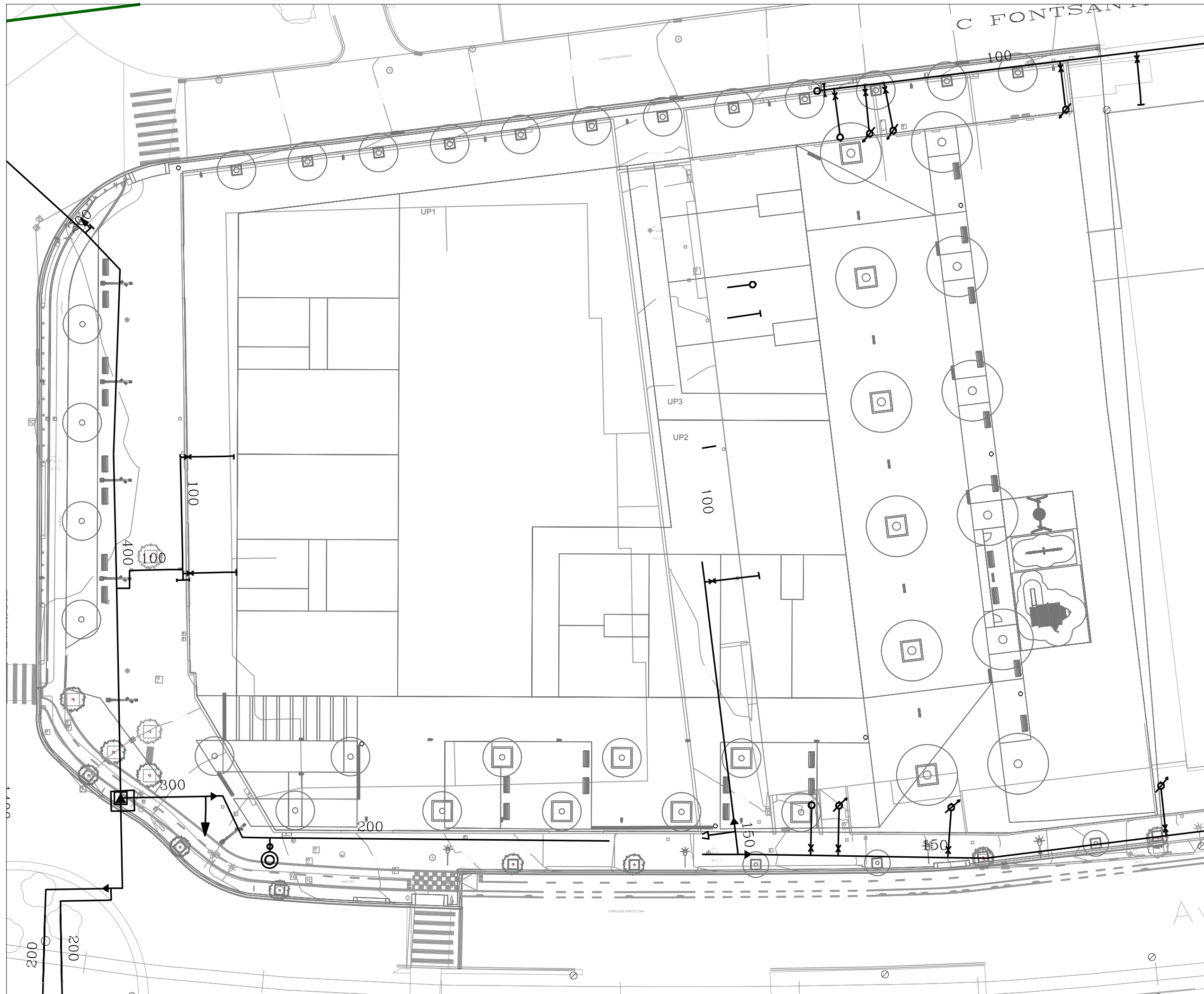
PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1/500 (A3)



[Handwritten signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



SERVEIS EXISTENTS
XARXA D'AIGUA POTABLE

1.14

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

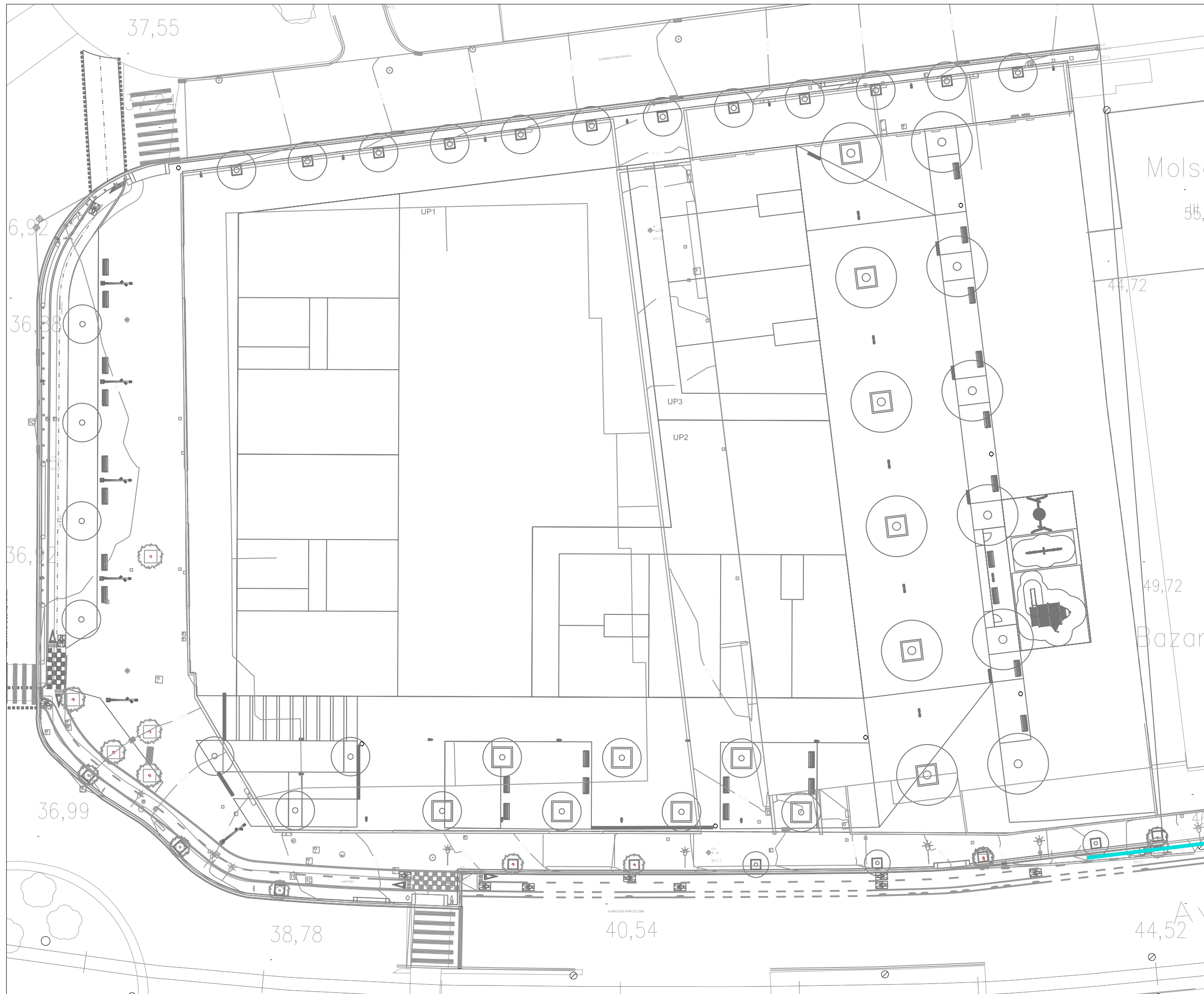
PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1/500 (A3)



[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



SERVEIS EXISTENTS
XARXA DE GAS NATURAL

1.15

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1/500 (A3)



[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



SERVEIS EXISTENTS
XARXA TELECOMUNICACIONS

I.16

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

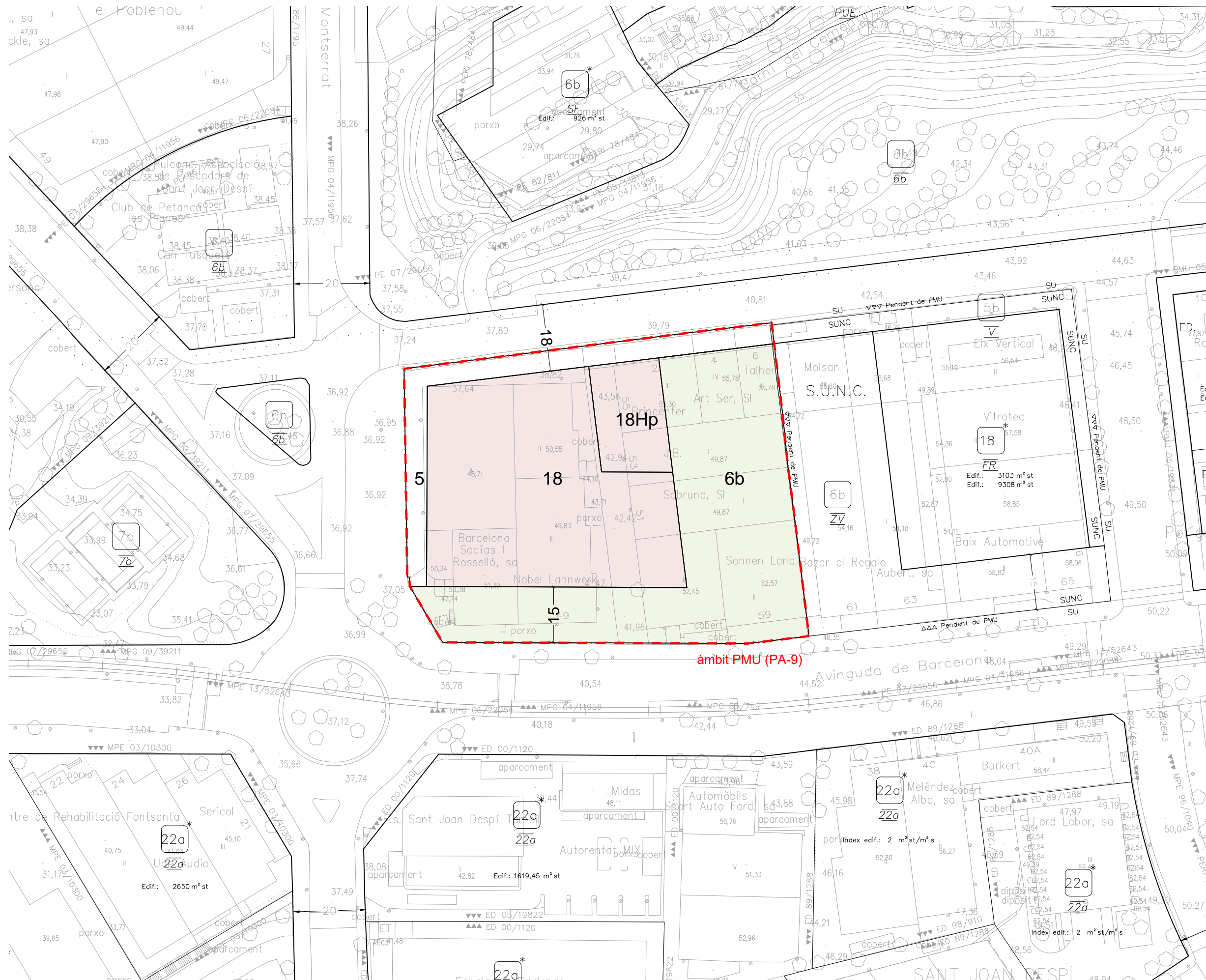
PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1/500 (A3)



[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



LLEGGENDA

- àmbit PMU (PA-9) 8.219m²
- 6 sistema d'espais lliures
- 18, 18Hp zona de volumetria específica

clau	qualificació	superfície
5	viari	858m ²
6b	espais lliures	3.518m ²
total sistemes		4.376m²
18	vol. específica	2.932m ²
18Hp	vol. específica	911m ²
total zones		3.843m²
total àmbit		8.219m²

ZONIFICACIÓ

O.01

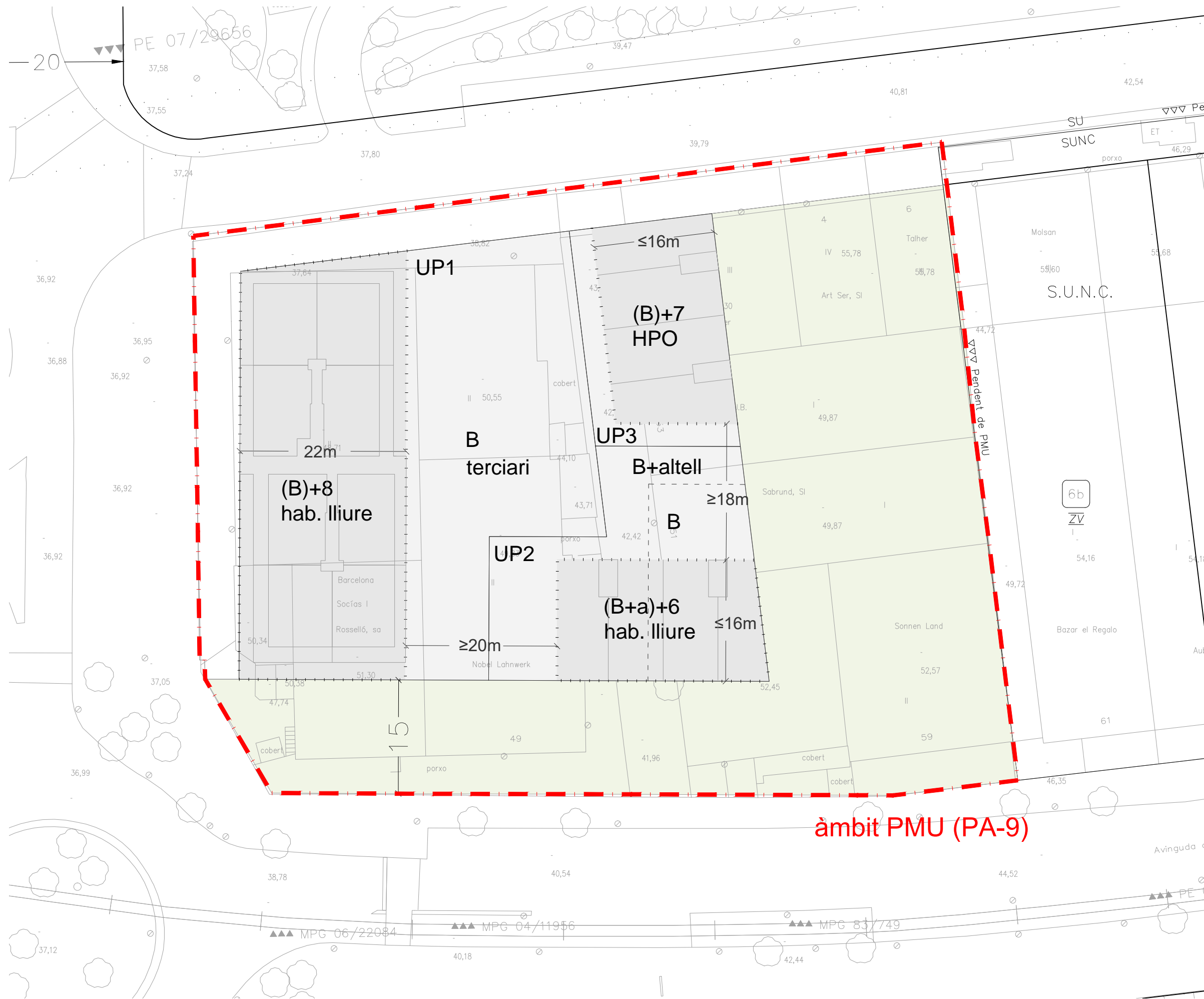
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1:1.000 (A3)

[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



LLEGGENDA

- - - - - àmbit PMU (PA-9) 8.219m²
- gàlib màxim
- límit parcel·la

UNITATS DE PROJECTE

Sòl:

UP	sup. parcel·la
UP1	2.365m ²
UP2	911m ²
UP3	567m ²
total	3.843m²

Sostre:

UP	st. hab.	st. terciari	st. total
UP1	6.426m ² <small>(LLIURE)</small>	2.265m ²	8.691m²
UP2	2.152m ² <small>(LLIURE)</small>	1.166m ²	3.318m²
UP3	2.859m ² <small>(HPO)</small>	381m ² <small>(CESSIO)</small>	3.240m²
total	11.437m²	3.812m²	15.249m²

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

O.02
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

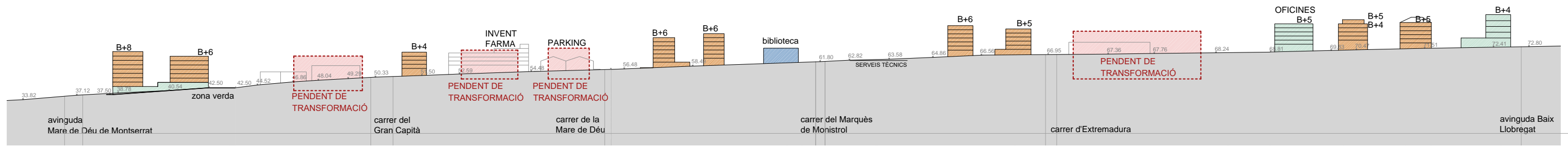
PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

àmbit PMU (PA-9)

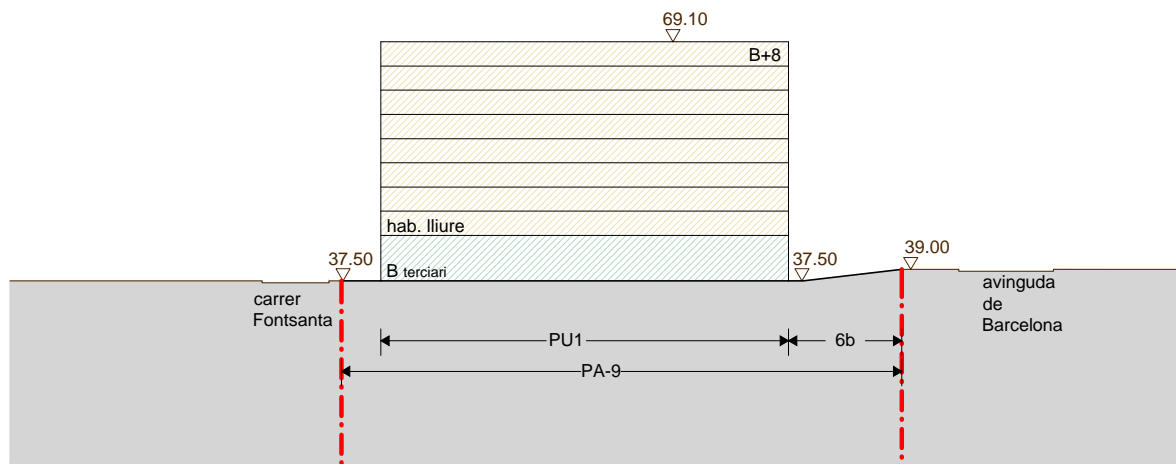
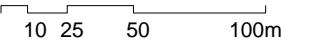
ESCALA 1:500 (A3)

[Signature]
novembre 2018

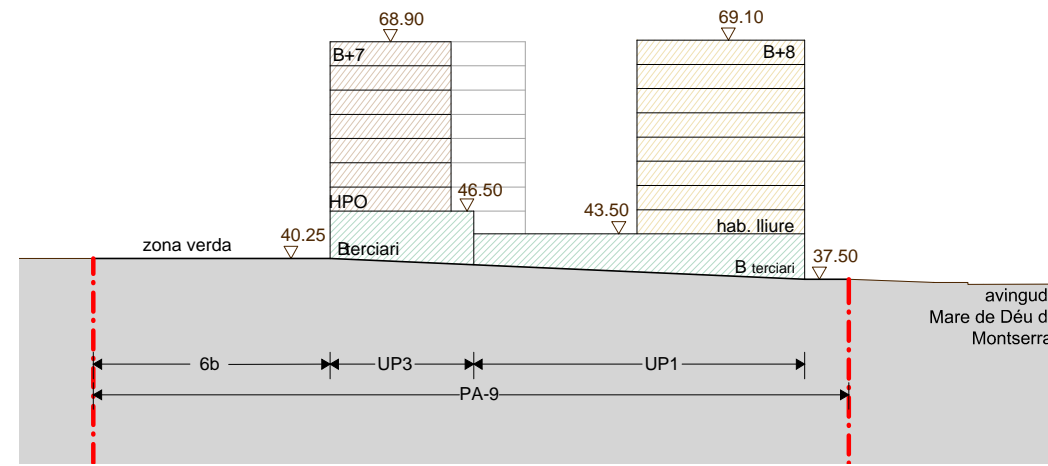
pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



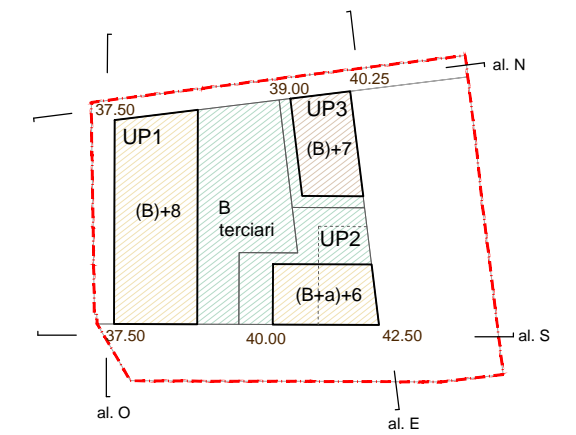
alçat avinguda de Barcelona



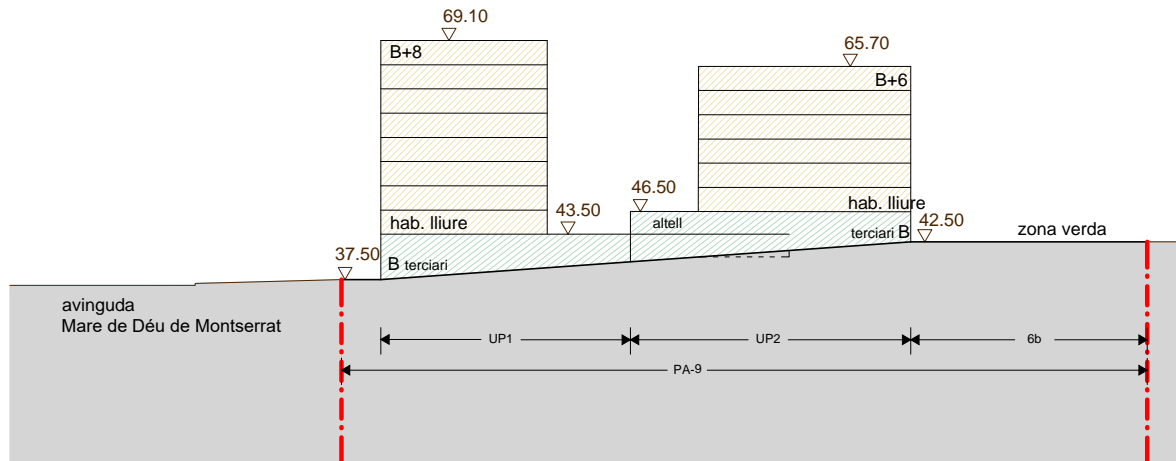
alçat O



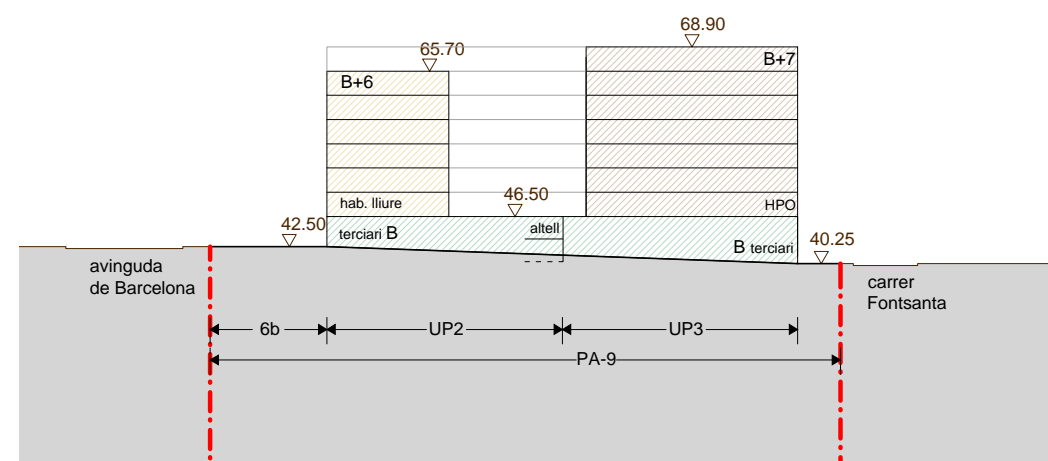
alçat N



ORDENACIÓ: ALÇATS



alçat S



alçat E

O.03

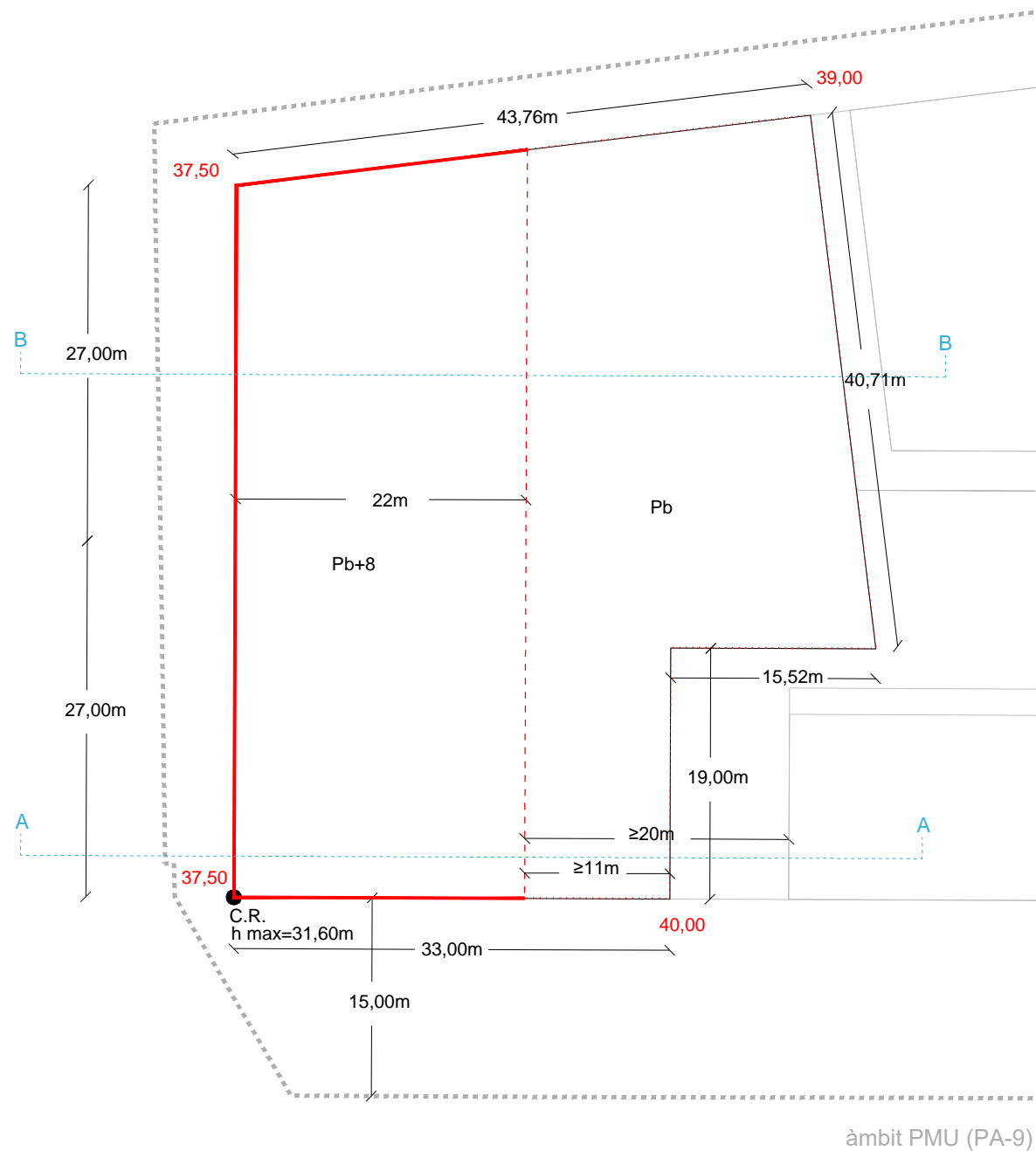
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1:1.000 (A3)

[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



UNITAT DE PROJECTE 1

Condicions de distribució de l'aprofitament

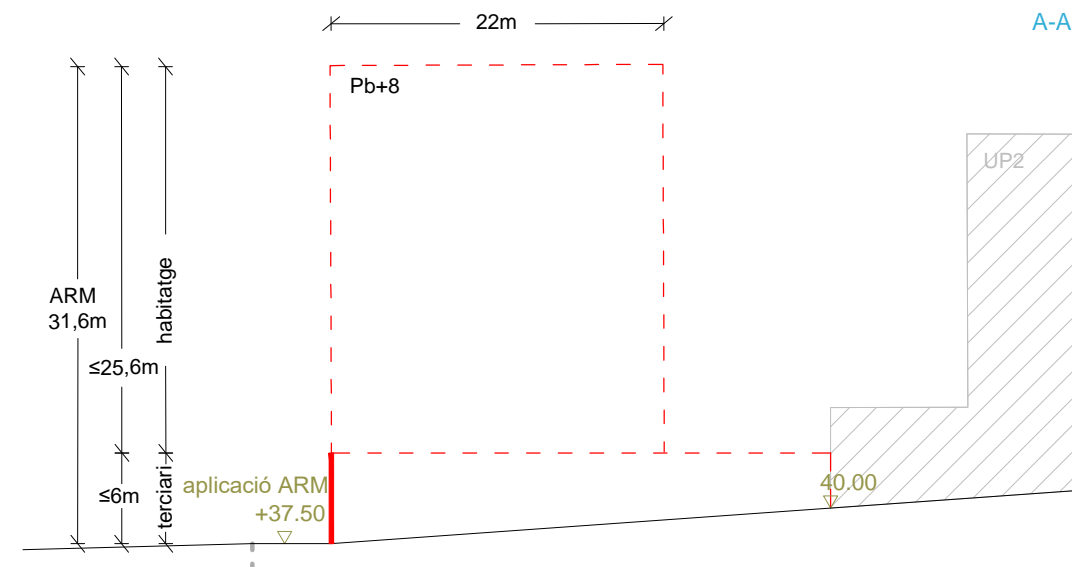
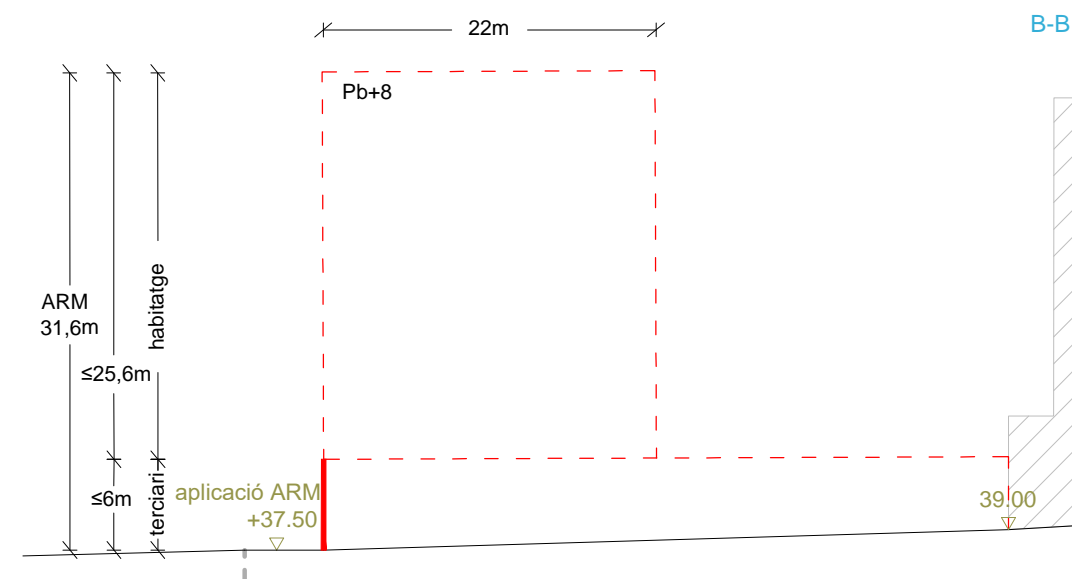
Superfície parcel·la	2.365 m ²
Sostre màxim	8.691 m ²
Sostre màxim destinat a terciari	2.265 m ²
Sostre màxim destinat a habitatge lliure	6.426 m ²
Nombre màxim d'habitatges	64 hab.

Condicions de regulació de l'edificació

Alçada reguladora màxima	31,60 m
Nombre màxim de plantes	Pb / Pb+8
Alçada lliure mínima i màxima de sòcol terciari	3,00 m - 6,00 m
Alçada lliure mínima en planta soterrani	2,20 m
Alçada lliure mínima en planta pis	2,70 m

LLEGGENDA

- àmbit PMU
- alineació obligatòria en PB
- - - - - perímetre regulador
- parcel·la
- ARM alçada reguladora màxima
- CR cota de referència d'alçada reguladora màxima



UNITAT DE PROJECTE 1:
PARÀMETRES
EDIFICATORIS

O.04a
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1:500 (A3)

[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL

UNITAT E PROJECTE 3

LLEGGENDA

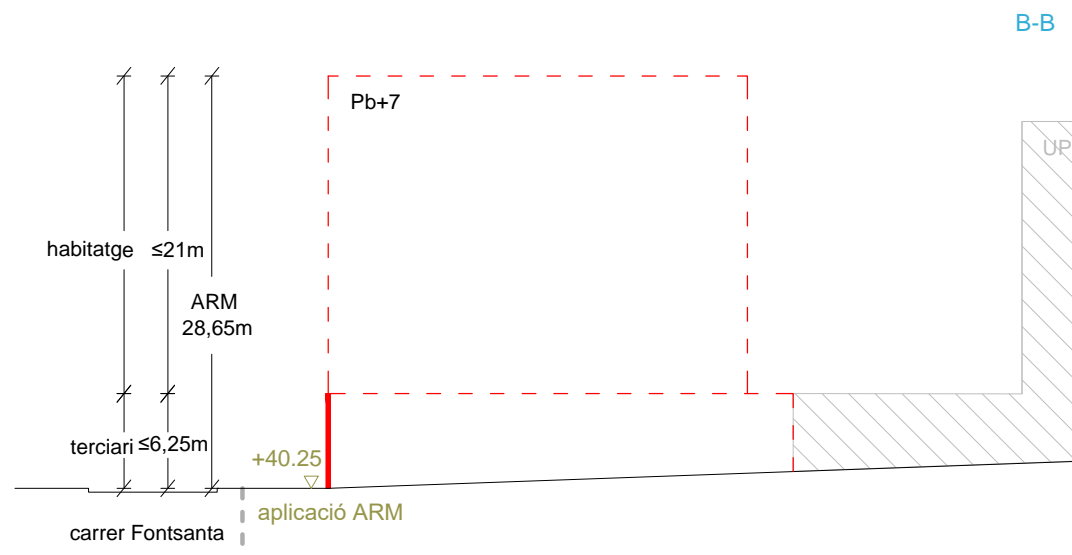
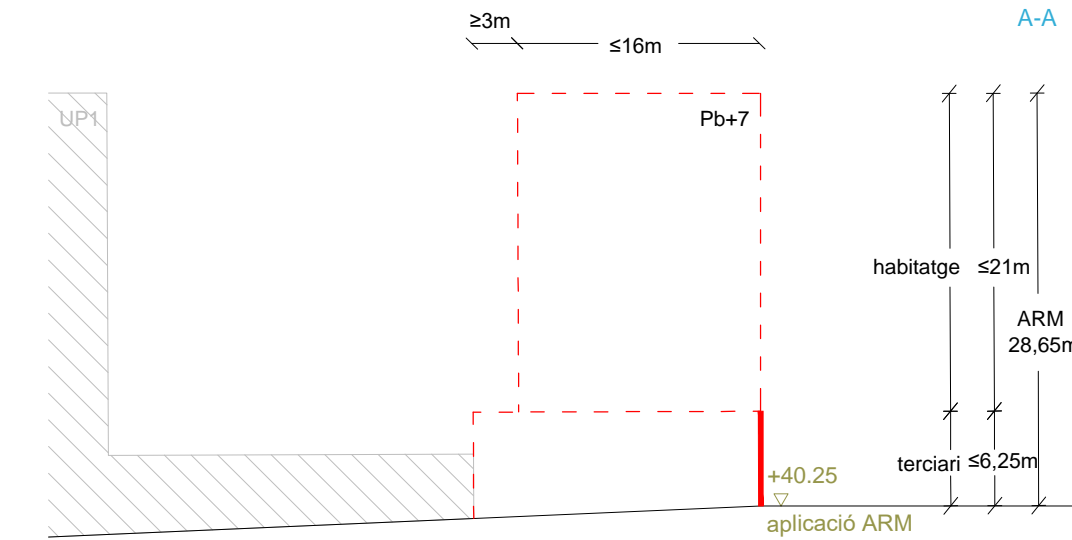
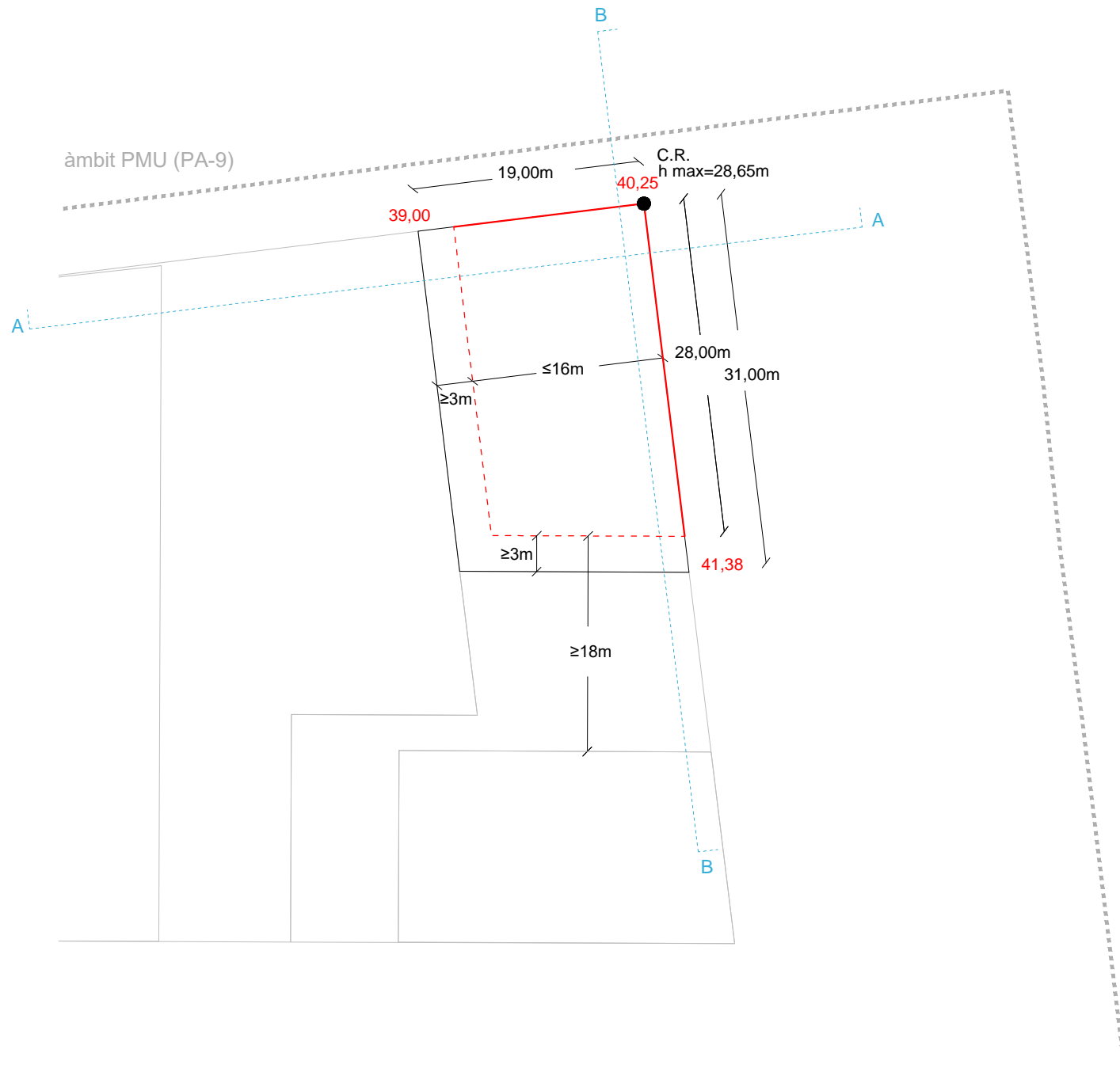
Condicions de distribució de l'aprofitament

Superfície parcel·la	567 m ²
Sostre màxim	3.240 m ²
Sostre màxim destinat a terciari (cessió)	381 m ²
Sostre màxim destinat a habitatge en règim de protecció	2.859 m ²
Nombre màxim d'habitatges	35 hab.

Condicions de regulació de l'edificació

Alçada reguladora màxima	28,65 m
Nombre màxim de plantes	Pb / Pb+7
Alçada lliure mínima i màxima de sòcol terciari	3.00 m - 6.25 m
Alçada lliure mínima en planta soterrani	2.20 m
Alçada lliure mínima en planta pis	2.70 m

- àmbit PMU
- alineació obligatòria en PB
- - - - - perímetre regulador
- parcel·la
- ARM alçada reguladora màxima
- CR cota de referència d'alçada reguladora màxima



UNITAT DE PROJECTE 3:
PARÀMETRES
EDIFICATORIS

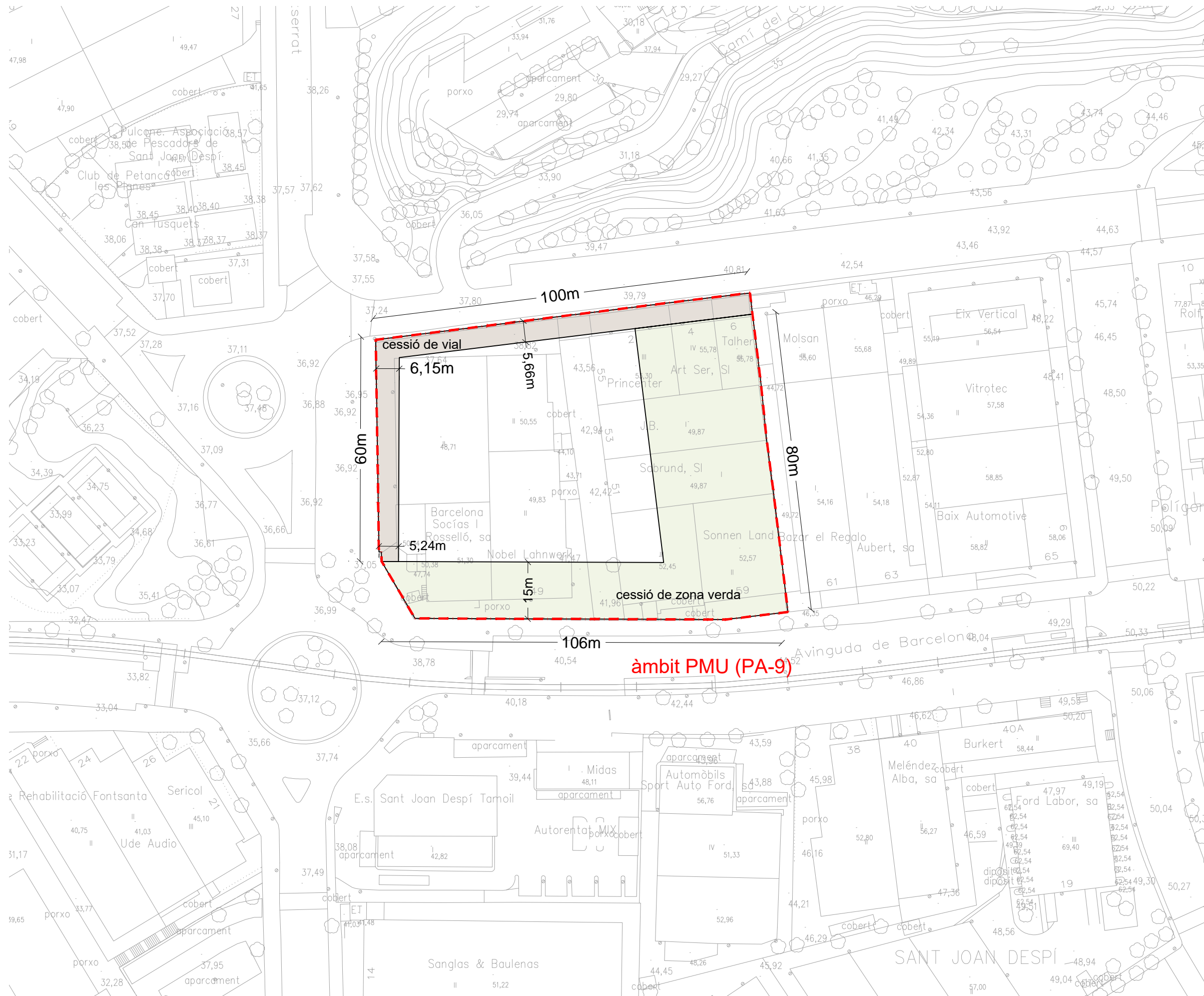
O.04c
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1:500 (A3)

[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



LLEGGENDA

	àmbit PMU (PA-9)	8.219m ²
	cessió de vial	858m ²
	cessió de zona verda	3.518m ²
sòl total de cessions		4.376m²

CESSIÓ DE SÒL PÚBLIC

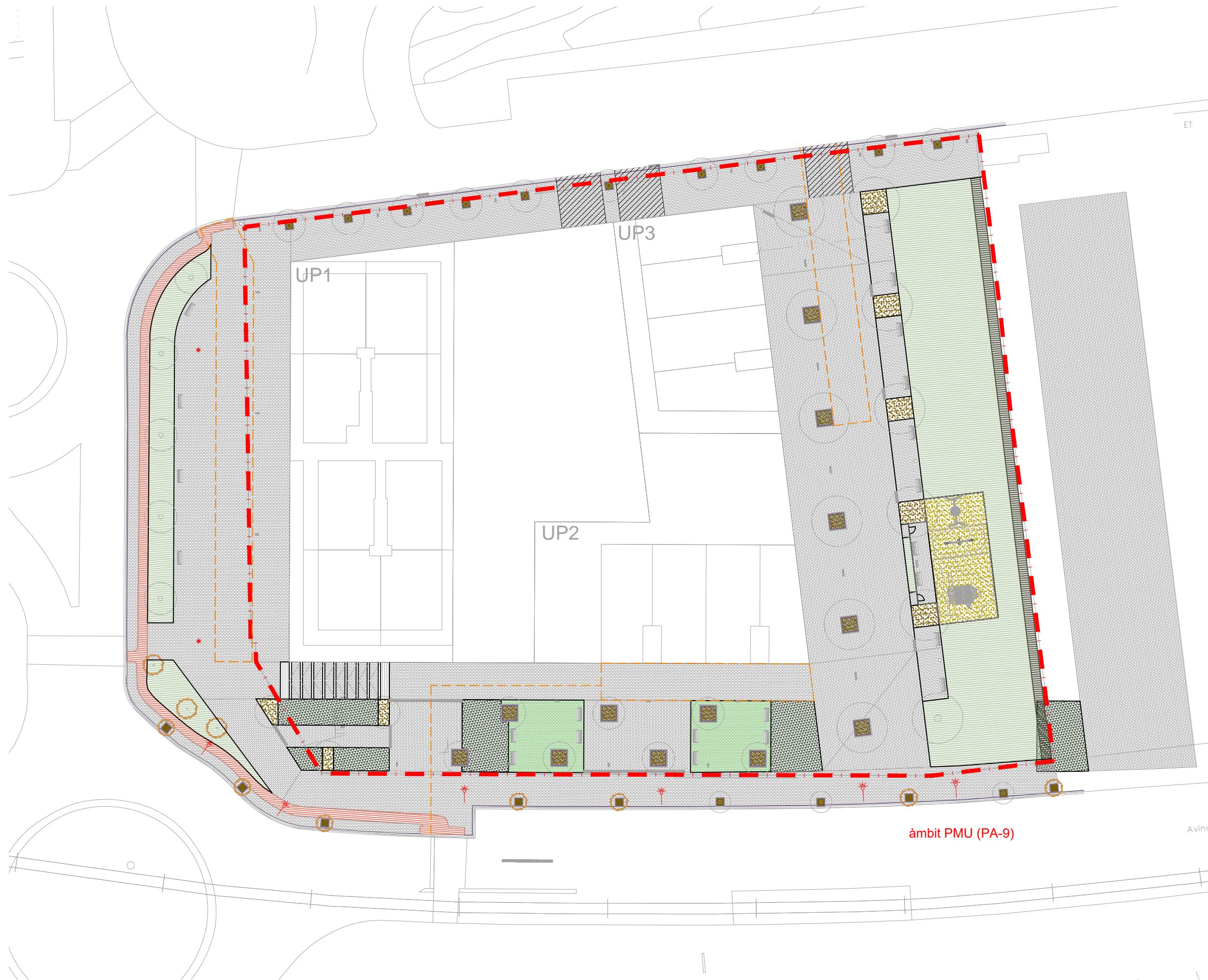
0.05
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

**PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ**

ESCALA 1:1.000 (A3)

novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



LLEGENDA

- - - - - àmbit PMU (PA-9)
- espai reservat guals
- - - - - espai maniobra bombers

APARCAMENTS I GUALS

O.06
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

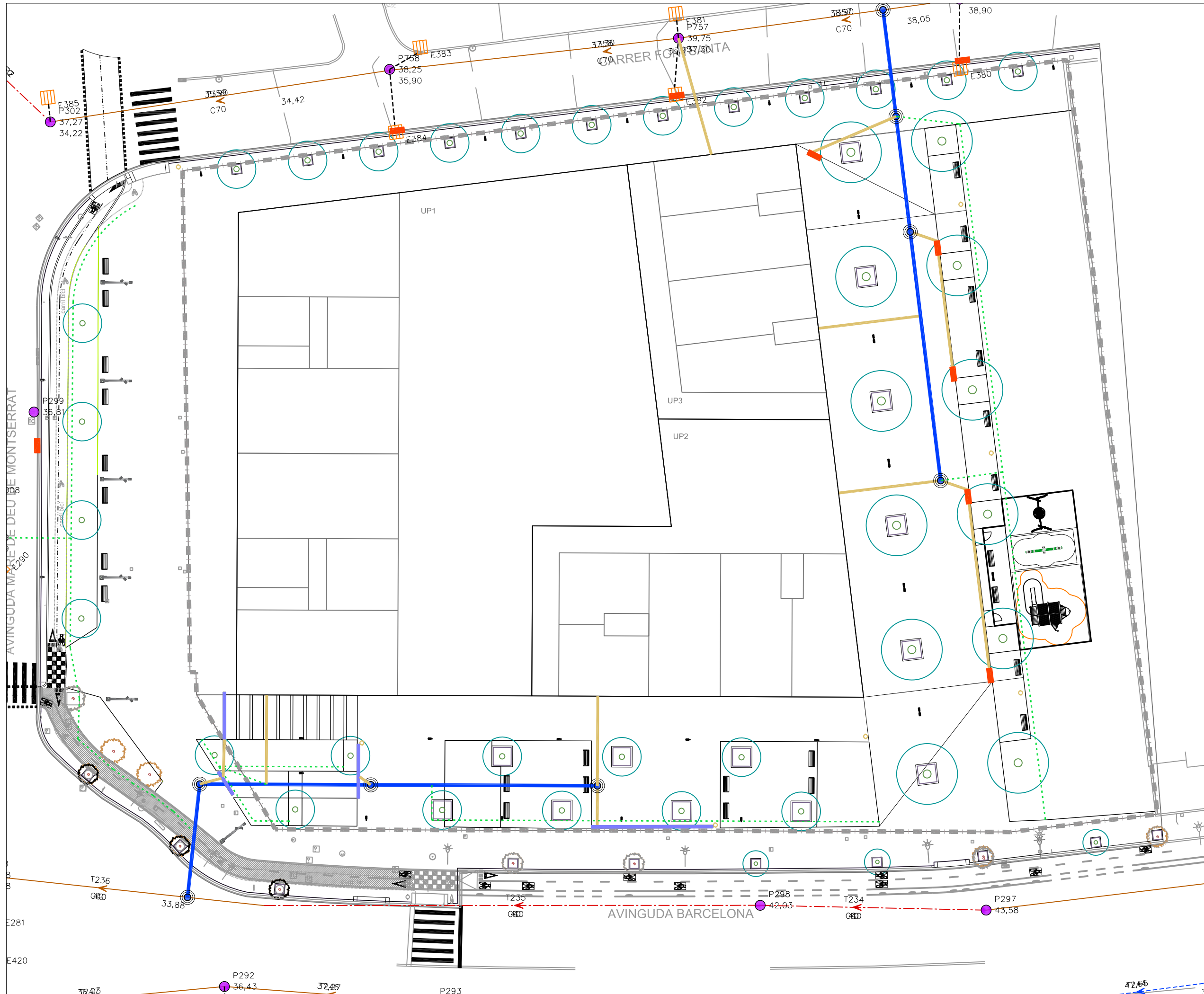
PLA DE MILLORA URBANA
 PA-9
 AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
 SANT JOAN DESPÍ

àmbit PMU (PA-9)

ESCALA 1:500 (A3)

[Signature]
 novembre 2018

pere serra arquitectura slp
 CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



LLEGGENDA

—	XARXA EXISTENT
—	XARXA PROJECTADA
—	ESCOMESA Ø315
- - -	DRENATGE PROFUND
■	EMBORNAL DOBLE
—●—	REIXA
●	POU DE REGISTRE

SERVEIS URBANÍSTICS
XARXA DE CLAVEGUERAM

0.07

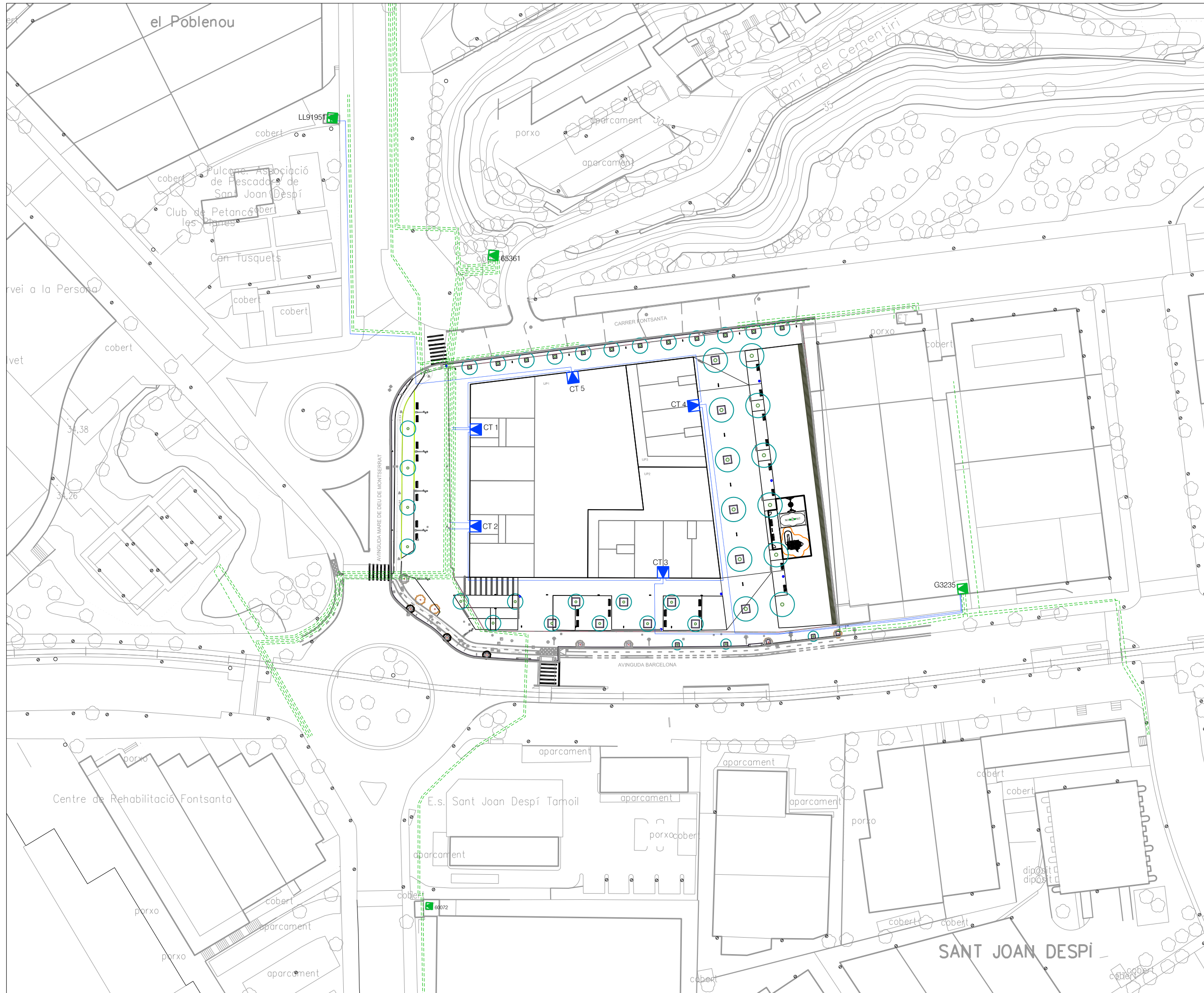
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1/500 (A3)

[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



- LLEGGENDA**
- ÀMBIT DEL PROJECTE
 - XARXA EXISTENT
 - ▲ CT EXISTENT
 - ▲ CT PROJECTADA
 - XARXA PROJECTADA MT

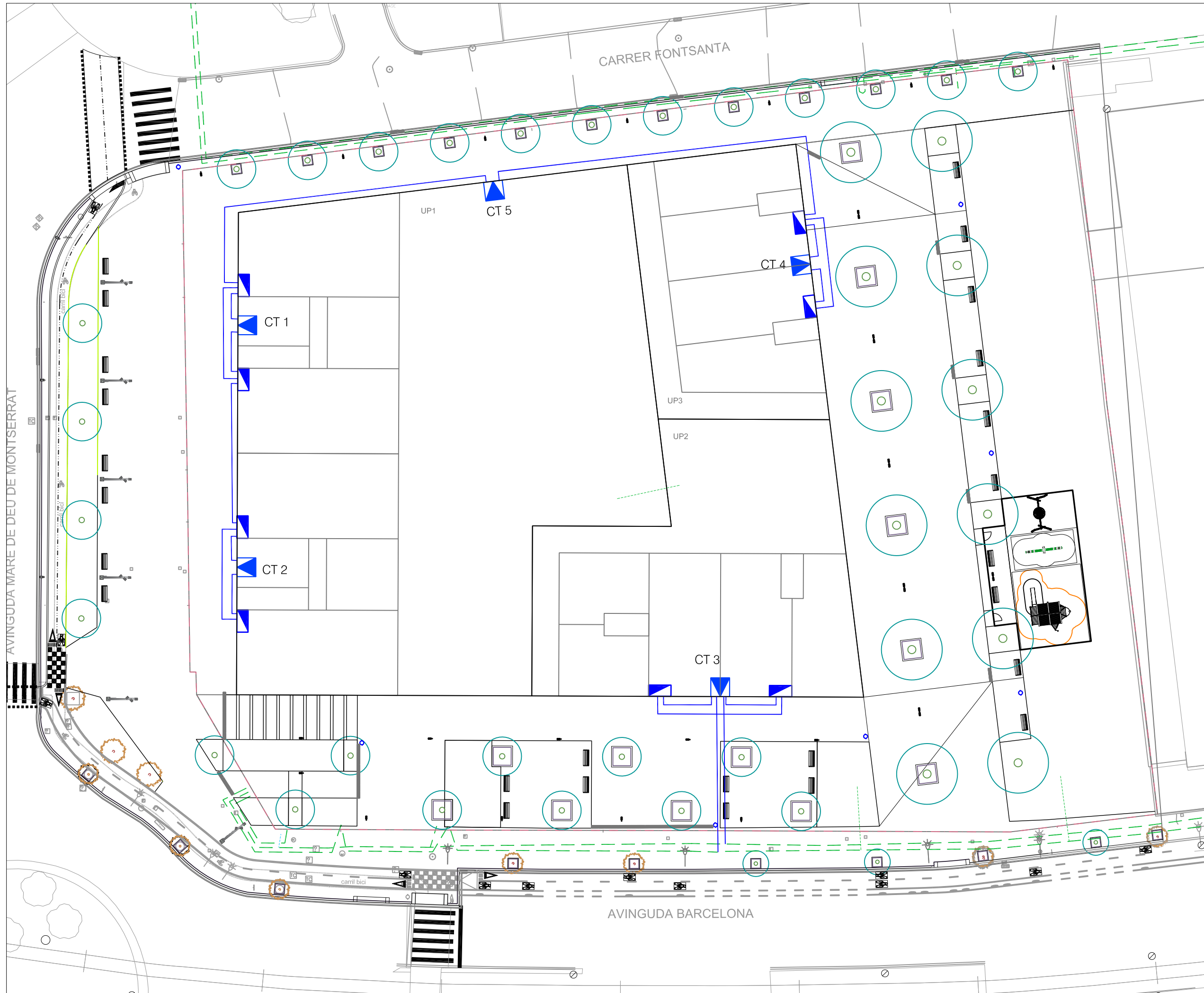
SERVEIS URBANÍSTICS
XARXA DE MITJA TENSIO

0.08
PLÀNOLS D'ORDENACIO

PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPI

ESCALA 1/1.000 (A3)

[Signature]
novembre 2018
pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



- LLEENDA**
- ÀMBIT DEL PROJECTE
 - XARXA EXISTENT
 - CT EXISTENT
 - CT PROJECTADA
 - XARXA PROJECTADA BT
 - C.G.P.

SERVEIS URBANÍSTICS
XARXA DE BAIXA TENSÍO

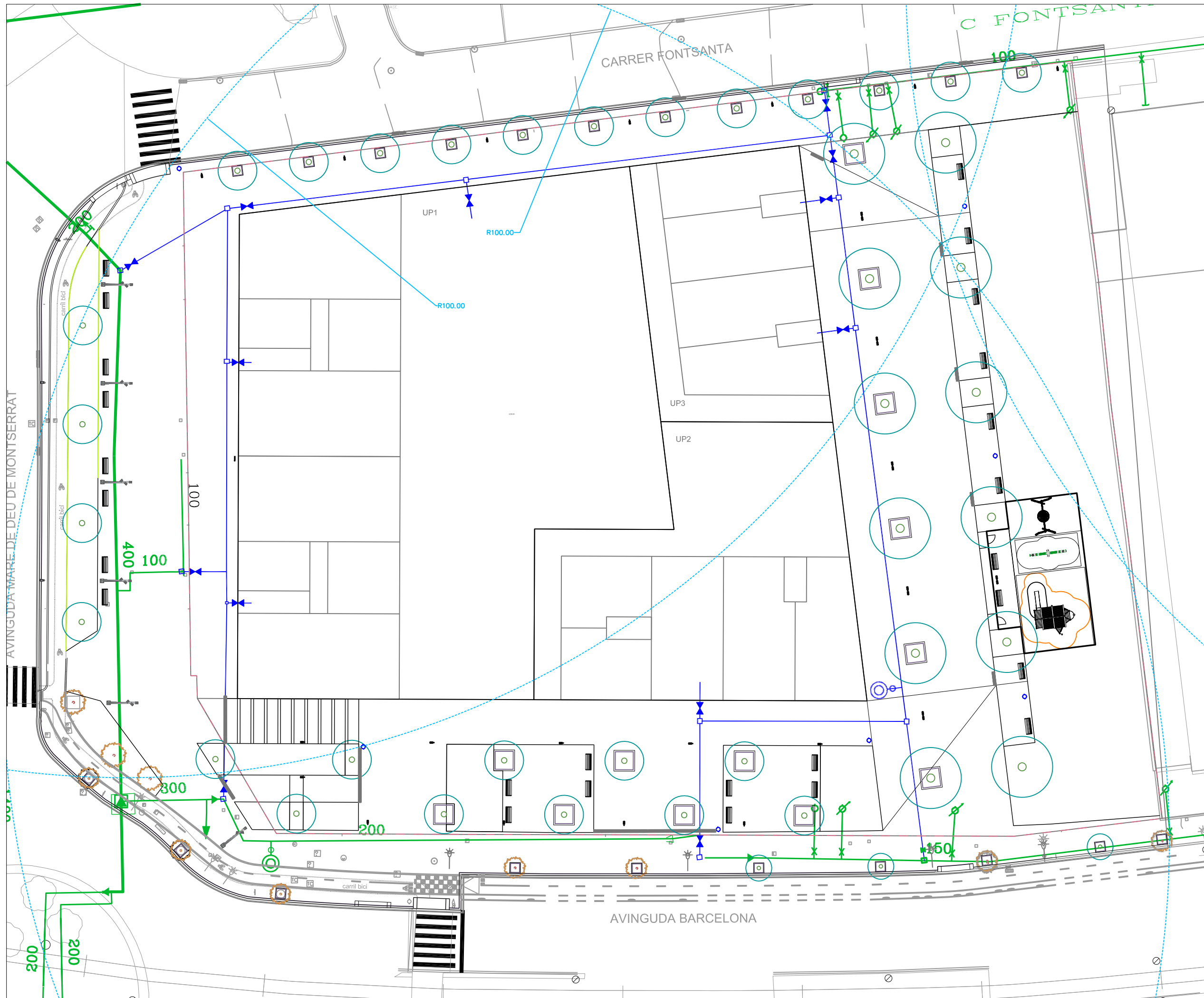
0.09
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1/500 (A3)

[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



- LLEGGENDA**
- ÀMBIT DEL PROJECTE
 - XARXA EXISTENT
 - CANONADA DE 160/125 mm PN 16 PE
 - ▶ VÁLVULA TIPUS HAWLE DN 160/125 PN 16
 - HIDRANT

SERVEIS URBANÍSTICS
XARXA D'AIGUA POTABLE

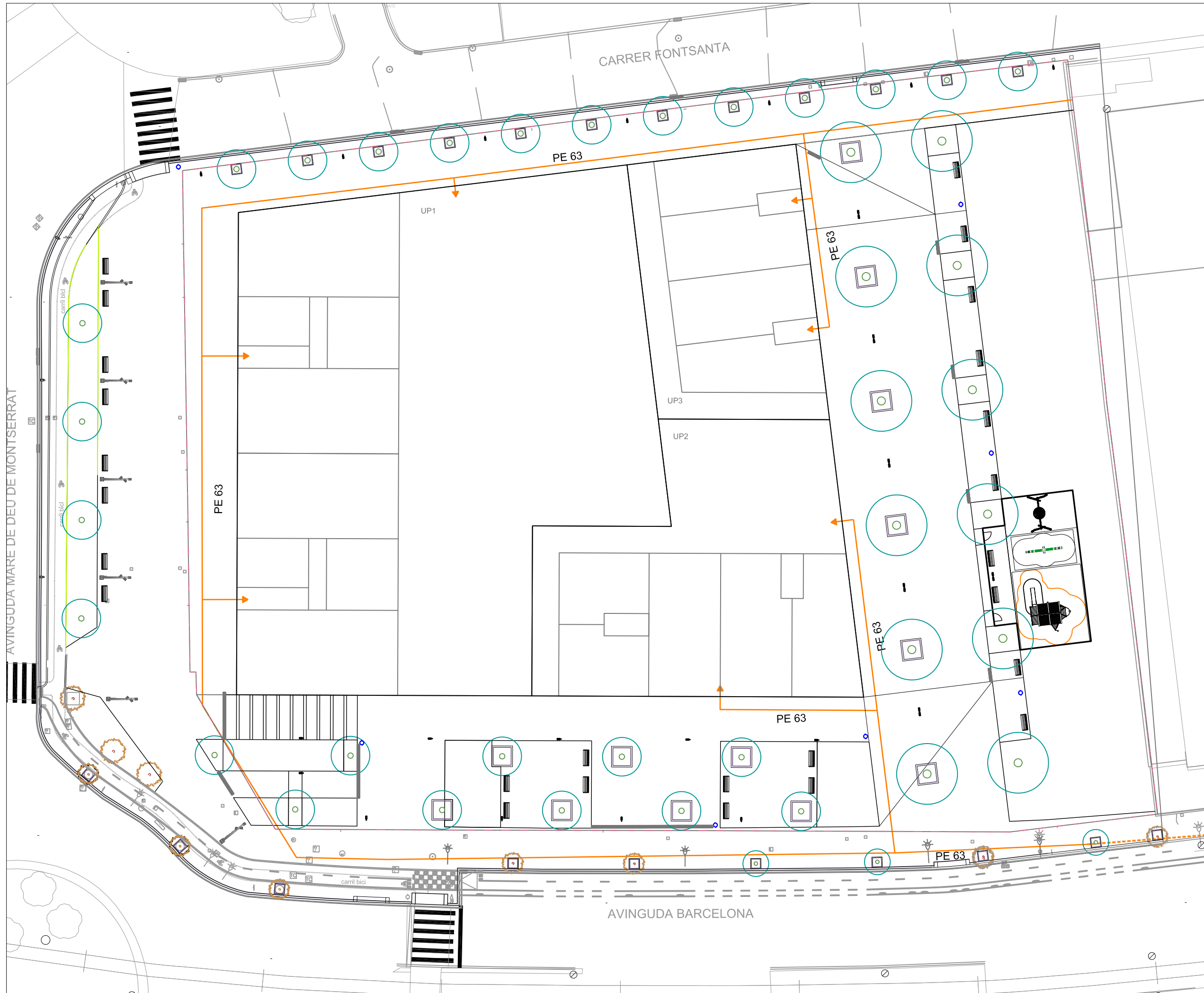
0.10
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1/500 (A3)

[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



- LLEGGENDA**
- ÀMBIT DEL PROJECTE
 - XARXA EXISTENT
 - XARXA PROJECTADA

SERVEIS URBANÍSTICS
XARXA DE GAS NATURAL

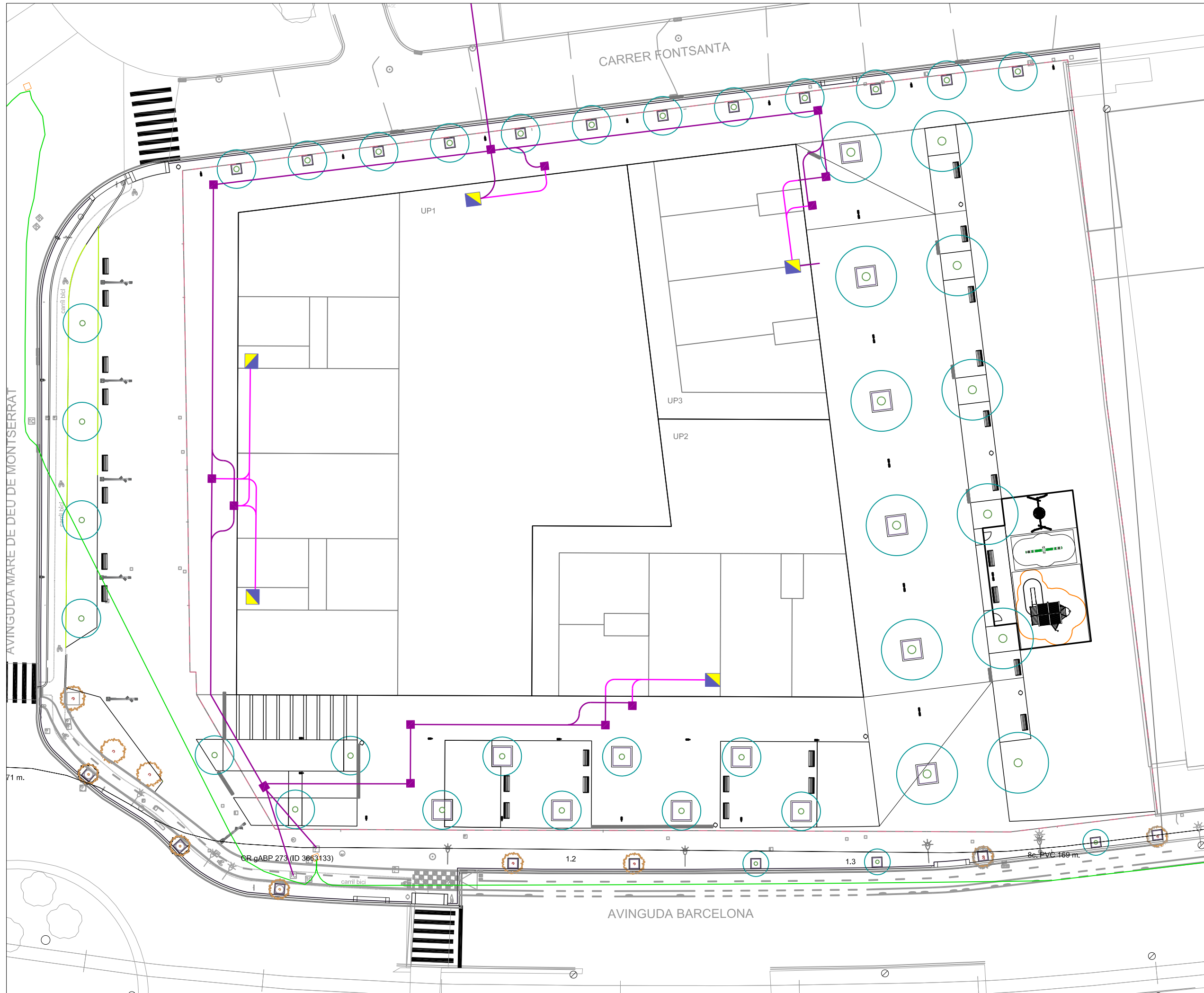
0.11
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1/500 (A3)

[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL



- LLEGENDA**
- ÀMBIT DEL PROJECTE
 - XARXA EXISTENT DE FIBRA ÒPTICA
 - XARXA EXISTENT TELEFÒNICA
 - CANALITZACIÓ DE 4xØ110PE CORRUGAT PER TELEFÒNICA + 4xØ125PE PER ALTRES
 - ARQUETA DOBLE "DP" PER TELEFÒNICA I DE 1,4x0,7m PER ALTRES OPERADORS
 - ARQUETA ICT

SERVEIS URBANÍSTICS
XARXA TELECOMUNICACIONS

0.12

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
PA-9
AVDA. BARCELONA - C. FONTSANTA
SANT JOAN DESPÍ

ESCALA 1/200 (A3)

[Signature]
novembre 2018

pere serra arquitectura slp
CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, SL

ÍNDEX

- 1 MARC NORMATIU**
 - 1.1 JUSTIFICACIÓ
 - 1.2 MARC LEGAL

- 2 INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS**
 - 2.1 INTRODUCCIÓ
 - 2.2 OBJECTIUS

- 3 ÀMBIT D'ESTUDI**

- 4 ANÀLISI DE LA PROPOSTA DEL PLANEJAMENT**
 - 4.1 PROPOSTA DEL PLA DE MILLORA URBANA

- 5 MARC NORMATIU**
 - 5.1 ESTAT ACTUAL DE LA XARXA VIÀRIA
 - 5.2 XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC
 - 5.3 XARXA DE RECORREGUTS A PEU O EN BICICLETA

- 6 CÀLCUL DE LA DEMANDA GENERADA**
 - 6.1 CÀLCUL DE DISTRIBUCIÓ DELS DESPLAÇAMENTS SEGONS MÈTODE DE TRANSPORT
 - 6.2 CÀLCUL DE LA DISTRIBUCIÓ HORÀRIA DELS DESPLAÇAMENTS
 - 6.3 CÀLCUL DE LA DEMANDA DE PLACES D'APARCAMENT

- 7 PROPOSTES**

1 MARC NORMATIU

1.1 JUSTIFICACIÓ

L'estudi d'avaluació de la Mobilitat Generada respon a l'establert en el Decret 344/2006, del 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, que estableix que les actuacions de planejament urbanístic derivat que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats, han de comptar amb un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (en endavant EAMG) com a document independent sempre que l'àmbit d'estudi correspongui a municipis amb una població superior a 5.000 habitants.

1.2 MARC LEGAL

El present estudi s'ajusta al disposat en la normativa vigent respecte els estudis d'avaluació de la mobilitat generada emmarcats dins el planejament urbanístic, concretament a la següent normativa:

- Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme.
- Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

2 INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

2.1 INTRODUCCIÓ

El present EAMG s'emmarca dins del desenvolupament del Pla de millora urbana (en endavant PMU) del polígon d'actuació PA-9 delimitat en la Modificació del Pla general Metropolità pels carrers Font Santa, carrer dels Frares i avinguda Barcelona, del terme municipal de Sant Joan Despí (Barcelona), aprovada definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 8 de juliol de 2004 i publicada al DOGC número 4184 de data 28 de juliol del 2004 (en endavant MPGM). L'EAMG forma part d'aquest planejament derivat com a document independent.

Cal considerar que aquest estudi analitzarà solament la mobilitat generada pel polígon d'actuació PA-9, els paràmetres del qual es determinen a l'apartat corresponent d'aquesta memòria.

2.2 OBJECTIUS

El present estudi té com a objectiu definir les mesures i actuacions necessàries per tal de garantir que la mobilitat generada a l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per l'afavoriment dels mitjans de transport més sostenibles, d'acord amb els criteris del Decret 344/2006.

En aquest sentit, el present EAMG persegueix els següents objectius concrets:

- Calcular la generació de viatges que provocarà la urbanització del sector en base a un escenari futur.
- Avaluar l'estat actual i la capacitat d'absorció de les xarxes viàries existents al municipi.
- Avaluar els sistemes de transport existents i la seva capacitat d'absorció de la mobilitat generada a l'àmbit d'estudi.
- Presentar les propostes per tal de millorar la mobilitat dels desplaçaments en vehicle privat, transport públic i a peu.
- Fomentar i donar preferència als mitjans de transport més sostenibles des del punt de vista ambiental i social, tot garantint els espais adequats per als vianants, facilitant els desplaçaments amb medis de transport

alternatius com la bicicleta, promovent el transport públic funcional i potenciant una cultura de la mobilitat i accessibilitat sostenibles; seguint les directrius actuals de la Llei 9/2003 de 13 de juny, de la mobilitat.

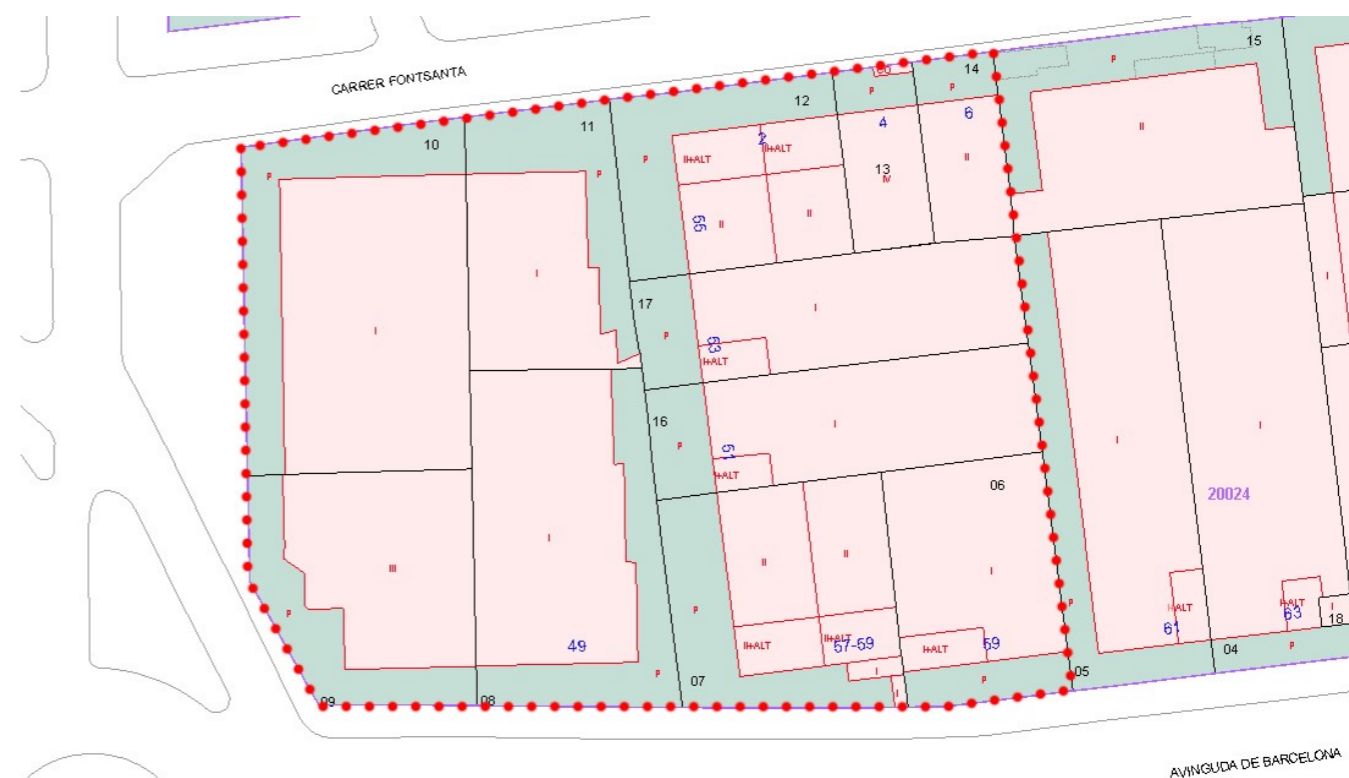
L'estudi de mobilitat també respon a les consideracions de l'informe emès pels Serveis Territorials a Barcelona de l'Autoritat del Transport Metropolità, entre les quals destaquen les següents:

- Promoure la mobilitat sostenible i segura.
- Fomentar el transport públic i la mobilitat a peu.
- Garantir les dotacions d'aparcaments de vehicles, especialment pel que fa a la bicicleta.

3 ÀMBIT D'ESTUDI

El present EAMG s'emmarca dins del desenvolupament del PMU del polígon d'actuació PA-9 delimitat en la MPGM pels carrers Font Santa, carrer dels Frares i avinguda Barcelona, del terme municipal de Sant Joan Despí (Barcelona). L'estudi té com objectiu valorar com la mobilitat generada pels nous usos previstos al polígon PA-9 interferirà en la mobilitat del municipi.

L'àmbit queda delimitat pels carrers Font Santa al nord, l'Avinguda Barcelona al sud, l'avinguda de la Mare de Déu de Montserrat a l'oest, i amb el polígon d'actuació PA-8 a l'est. L'àmbit es grafia a continuació sobre la base cartogràfica cadastral.



àmbit de l'estudi
(font: cadastre)

La superfície total de l'àmbit es de 8.219,38 m². Aquesta superfície és l'amidament de l'aixecament topogràfic de l'àmbit del PA-9 encarregat per la propietat i amb data de setembre de 2017.

El sector deriva inicialment de l'antic Pla Parcial del Polígon Industrial Font Santa, aprovat definitivament el 6 de juliol de 1965. El PGM va qualificar tot el sector com industrial (clau 22a) amb les condicions d'edificació derivades de l'anterior Pla Parcial Font Santa.

L'àmbit del present EAMG s'ubica en un entorn delimitat pel parc de la Font Santa, essent l'illa més occidental del conjunt que formen la transformació urbana definida per la Modificació Puntual del Pla General Metropolità de 2004. Aquesta transformació s'ha produït en una franja d'uns 1,2 km de llarg, amb fondàries que oscil·len entre 70 i 100 m; amb 5 illes situades entre Av. Barcelona i el carrer Font Santa i dues illes més als dos extrems (entre l'Av del Baix Llobregat i el carrer dels Frares, i l'altra situada entre l'Av. de la Generalitat i el carrer St. Martí de l'Erm). El desnivell al llarg de tota la franja central és de 35 m i les diferències de cotes entre Av. Barcelona i el carrer Font Santa oscil·len entre 1,20 m a la part més baixa i 7,50 m entre la biblioteca i la instal·lació d'Aigües.

Aquest sector ha iniciat el procés de transformació urbana previst a la mencionada MPMG de 2004, un procés de transformació d'indústria cap a terciari i habitatge, amb una important presència de l'habitatge sotmès a règim de protecció pública.

Aquest canvi d'ús es va començar a produir amb la requalificació de Can Tusquets i amb diverses construccions com el Poliesportiu. Més tard, amb la substitució de l'antiga planta de formigó per l'actual biblioteca Martí Pol i un seguit de construccions com l'Hotel i oficines de Bayer, i darrerament la substitució de la nau Danone per dos edificis de PB + 5 P d'oficines amb cessions de 15 m a l'Avda Barcelona i 5 m al c/Font Santa. L'avinguda Barcelona s'ha convertit en un nou eix urbà de caràcter residencial reforçat amb la construcció del Trambaix (tramvia urbà) i el desviament de la circulació de vehicles pesants cap a altres vies perimetrals. A curt-mig termini aquesta avinguda tindrà un ús marcat per l'activitat comercial i de vianants.



franja industrial en transformació, entre el barri de les Planes i el parc de la Font Santa

(font: Ajuntament de Sant Joan Despi)

Aquesta dinàmica transformació de la indústria permet reactivar una zona on el sòl industrial obsolet necessitava un important canvi en favor de l'habitatge. La posició del sector entre el dens barri de Les Planes i el parc de la Font Santa i la progressiva obsolescència del teixit industrial ha permès la renovació del teixit i el canvi d'ús d'indústria a terciari i habitatge. Sota aquest criteri la Modificació Puntual del Pla General Metropolità de 2004 va proposar una política decidida d'habitatge atesos els dèficits residencials a la zona, completant el teixit residencial del barri de les Planes situat al Sud de l'Av. de Barcelona, amb una aposta per la mixtura d'usos d'habitatge i terciari, i per diferents cessions de sòl públic i habitatge protegit.

4. ANALISI DE LA PROPOSTA DEL PLANEJAMENT

4.1. PROPOSTA DEL PLA DE MILLORA URBANA

El Pla de millora urbana estableix l'ordenació de l'edificació del polígon d'actuació PA-9 inclòs en la Modificació del Pla general Metropolità de 2004. En conseqüència el planejament proposa les següents actuacions:

Sistema viari

- El sòl destinat a sistema viari correspon a la vorera del carrer de la Font Santa. Correspon a aquesta qualificació les vies cíviques: vies urbanes d'interès municipal i d'especial caràcter cívic com a suport d'activitats i de relacions ciutadanes, de preferent significació per a vianants i regulació especial de la circulació i aparcament.

Sistema d'espais lliures

- L'execució d'aquest planejament permet potenciar els accessos per a vianants des del Parc de la Font Santa, essencials per a la vinculació dels espais lliures existents amb l'avinguda de Barcelona.

- Es manté la localització i la superfície de l'espai lliure previst a la façana interior dels edificis residencials previstos per la Modificació del PGM de 2004 entre els polígons d'actuació PA-9 i PA-10. Aquest esdevé un ample espai amb vocació de connectar el Parc de la Font Santa amb el barri de les Planes a través de l'Av. de Barcelona.

Zona amb aprofitament

- Es manté la localització i la superfície del sòl destinada a aprofitament urbanístic definit en el document Modificació Puntual del PGM de 2004.

- Es manté el sostre total i la seva distribució en sostre destinat a habitatge (75%) i terciari (25%).

D'acord amb les previsions de la la Modificació del PGM de 2004, el present Pla de millora urbana desenvolupa el sostre màxim admès per la Modificació del PGM de 2004 a ubicar dintre dels terrenys qualificats com a zona de volumetria específica (clau 18). A continuació es detallen les dades relatives a les superfícies de sòl i sostre resultants de l'aplicació del planejament:

Quadre de sòl:

Clau	Qualificació	Superfície
5	Viari	858 m ²
6b	Espais lliures	3.518 m ²
	Total sistemes	4.376 m²
18	Volumetria específica	2.932 m ²

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

18Hp	Volumetria específica	911 m ²
	Total zones	3.843 m²
Total àmbit		8.219 m²

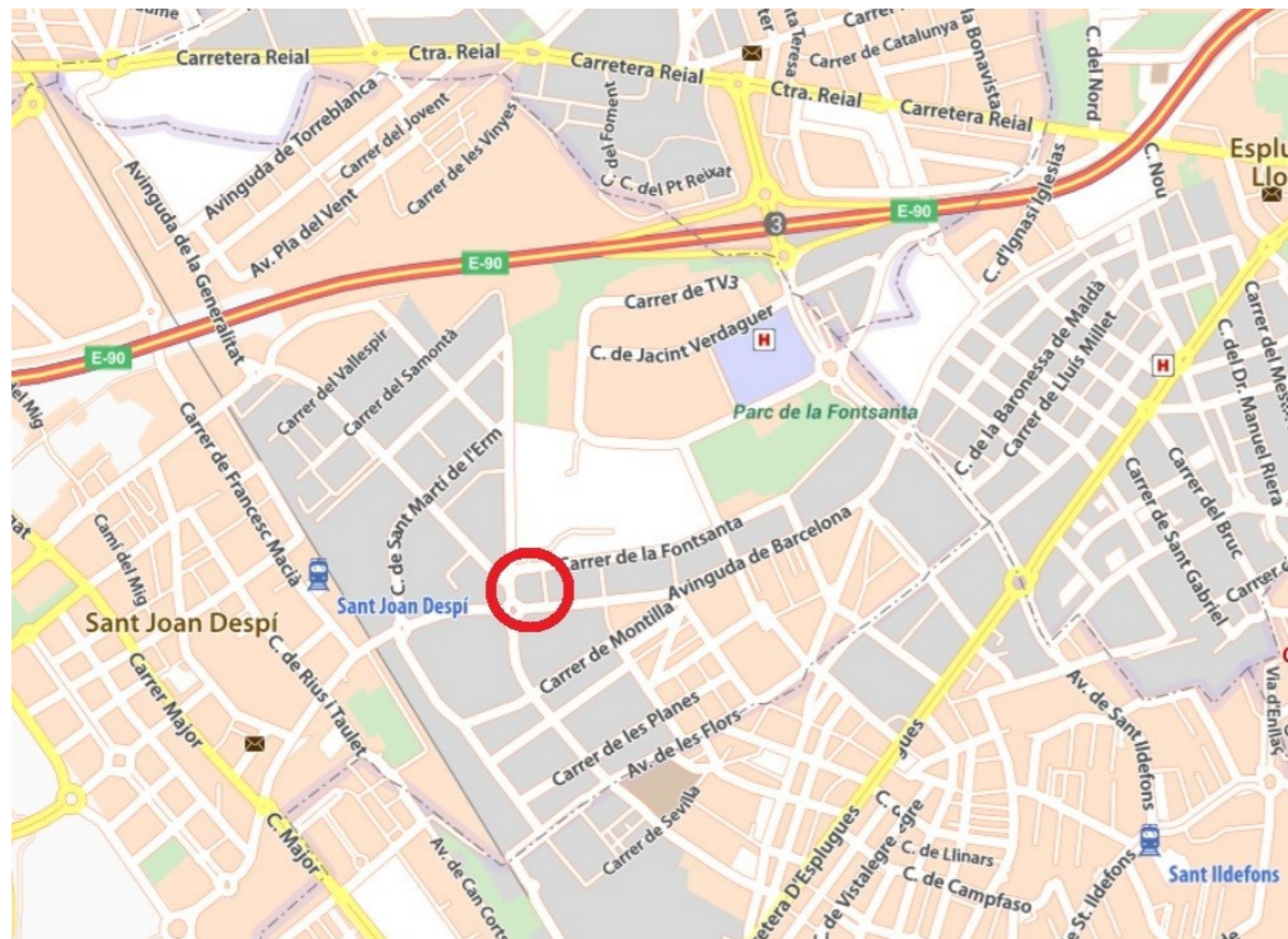
Quadre de sostre:

Clau	Sòl	Sostre habitatge	Sostre terciari	Sostre total	Règim
18	2.932 m ²	8.578 m ²	3.431 m ²	12.009 m ²	lliure
18Hp	911 m ²	2.859 m ²	381 m ²	3.240 m ²	cessió
Total àmbit	3.843 m²	11.437 m²	3.812 m²	15.249 m²	

5 ANÀLISI DE L'ESTAT ACTUAL DEL SISTEMA DE MOBILITAT

5.1 ESTAT ACTUAL DE LA XARXA VIÀRIA

La trama viària a l'entorn de l'àmbit és compacta i de baixa intensitat de circulació, amb connexió immediata a l'avinguda del Baix Llobregat, des de la qual s'accedeix a la xarxa bàsica metropolitana.



mapa de la xarxa viària (font: michelin)

Seguint la classificació del Pla d'infraestructures del transport de Catalunya 2006-2026 (PITC), a l'entorn del sector s'hi troben:

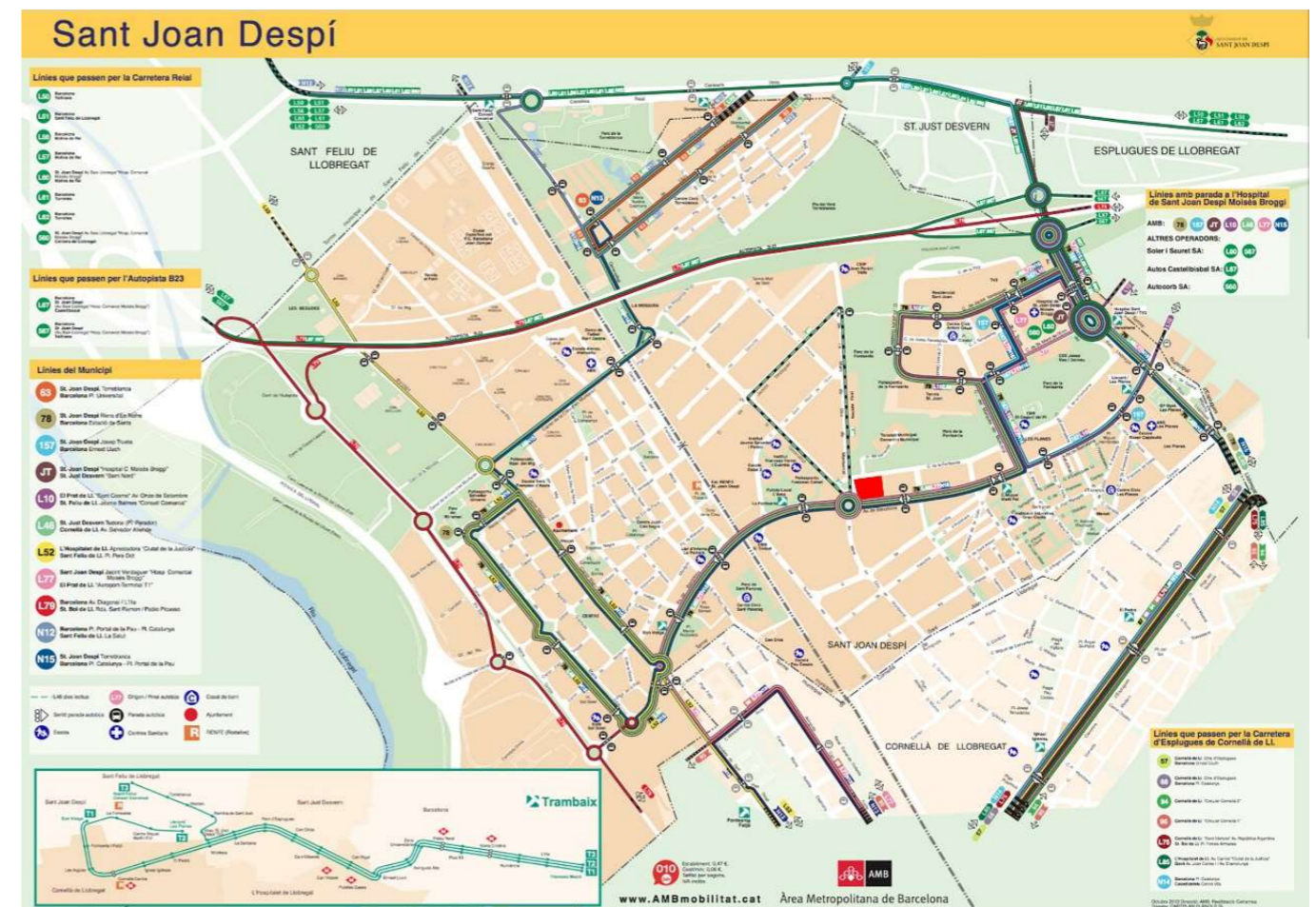
- Xarxa transeuropea: Eix 1 del Corredor Barcelona amb Península centre-nord. Autopista B-23.
- Xarxa bàsica primària: Rondes de Barcelona. B-20.
- Xarxa local: Carretera Reial i Carretera d'Esplugues.

Es pot observar com l'àmbit del PMU estudiat queda connectat tant amb els municipis del voltant (Esplugues de Llobregat, Sant Just Desvern i Cornellà de Llobregat) com amb la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona.

5.2 XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC

La connectivitat amb transport públic del sector és òptima donada la proximitat de línies de tramvia, autobús i ferroviàries:

- La línia T2 del Trambaix, que transcorre per l'avinguda de Barcelona, just enfront de l'àmbit d'actuació (Parades La Font Santa i Centre Miquel Martí i Pol).
- Les línies d'autobús número 78, L46, L77 i N15 tenen parada a la mateixa avinguda de Barcelona.
- Les línies R1 i R4 de Rodalies tenen la parada de Sant Joan Despí a una distància de menys de 500 m del sector.



situació de l'àmbit de planejament en la xarxa de transport públic del municipi (font: ajuntament de sant joan despí)

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada



Transport públic en l'àmbit del PMU: Avinguda de Barcelona

El proper Parc de la Font Santa disposa també de recorregut en bicicleta. A l'oest del sector hi ha instal·lat un punt de bici-box. S'incorpora un plànol informatiu amb els diferents serveis de transport públic existents entorn del sector i plànol del recorregut del carril-bici del municipi.



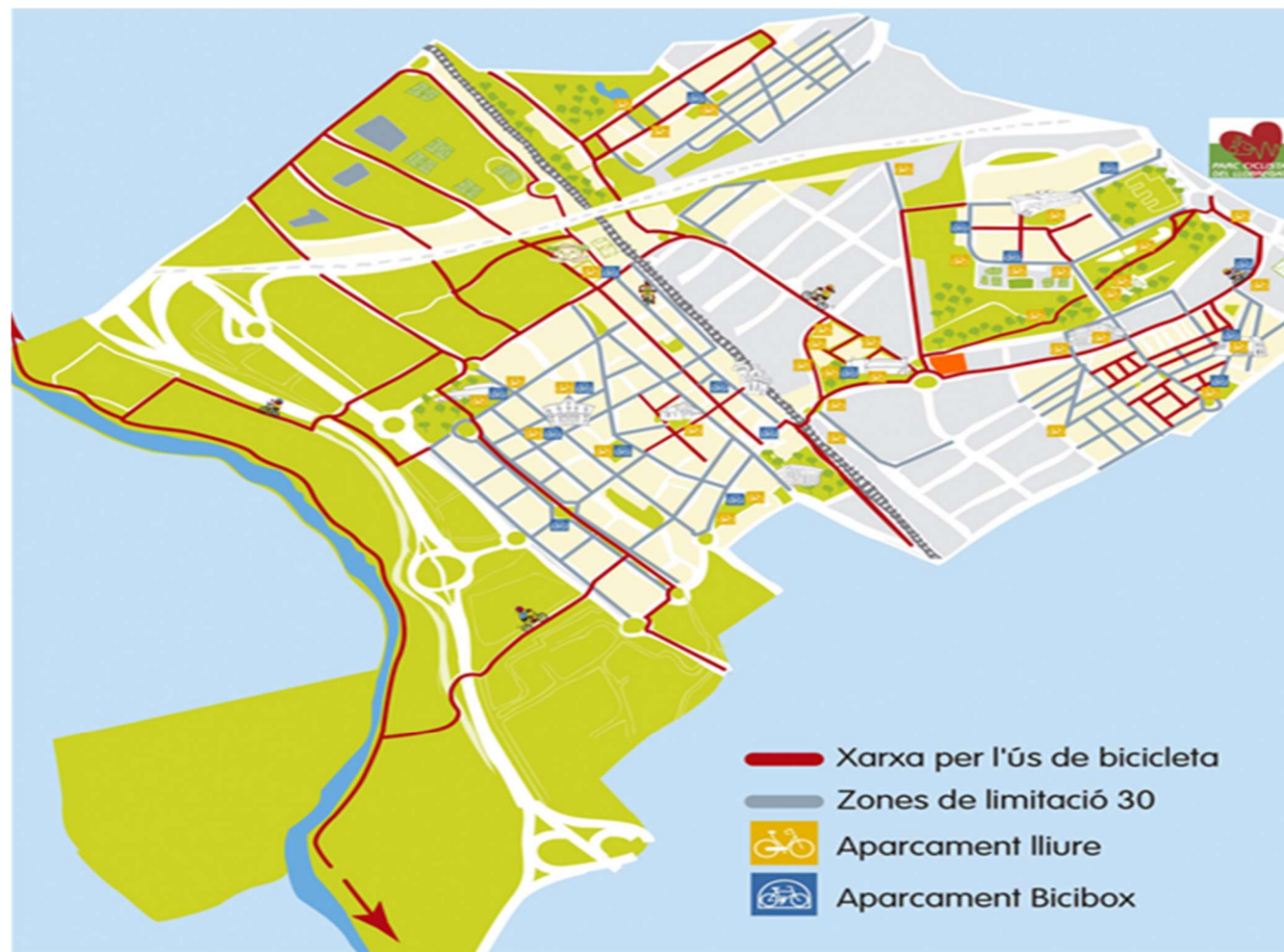
carril bici en el seu pas per l'àmbit del PMU:
Avinguda Mare de Déu de Montserrat



carril bici en el seu pas per l'àmbit del PMU:
Avinguda de Barcelona

5.3 XARXA DE RECORREGUTS A PEU O EN BICICLETA

Pel que fa a la mobilitat en bicicleta, l'avinguda de Barcelona disposa de carril-bici connectat amb la xarxa urbana de carrils bici.



situació de l'àmbit de planejament en la xarxa de carrils bici municipal
(font: ajuntament de sant joan despí)

6 CÀLCUL DE LA DEMANDA GENERADA

Un dels objectius del present estudi és calcular la demanda generada pel desenvolupament del polígon d'actuació PA-9 en relació a l'edificabilitat i la distribució d'usos.

L'estudi de mobilitat haurà de garantir que l'estructura viària actual pugui absorbir aquesta demanda.

Aquests càlculs es realitzen en base als ràtios de viatges que es proposen per a cada ús al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

	Ràtios de generació de viatges	N· habitatges – Superfície – Sostre - Habitants	Viatges generats / dia
Habitatge	7 viatges/habitatge	123	861
	3 viatges/persona	369	1.107
Ús comercial	50 viatges/100m ² st	3.812	1.906
Zones verdes	5 viatges/100m ² sòl	3.518	176
TOTAL			3.189

El nou sector avaluat origina un total de **3.189 viatges/dia**.

Es pot observar que els usos que generen més desplaçaments són els terciaris, amb gairebé el 60% del total. Les futures ordenacions hauran de tenir en compte situar aquests usos molt ben relacionats amb la xarxa bàsica, de manera que els seus desplaçaments afectin en petit grau a les vialitats internes dels altres sectors.

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

6.1 CÀLCUL DE LA DISTRIBUCIÓ DELS DESPLAÇAMENTS SEGONS EL MÈTODE DE TRANSPORT

El desplegament del nou sector de planejament, gener un total de 3.189 viatges, distribuint-se 1.107, viatges per ús d'habitatge, 1.906 per ús comercial i 176 per a les zones verdes. Aquest nombre de desplaçaments configura els viatges generats per els diferents mètodes i sistemes. Correspon a la suma dels viatges realitzats en vehicle privat, transport públic, en bicicleta i viatges realitzats a peu.

Per a calcular el repartiment modal de cada mitjà de transport, s'ha realitzat una hipòtesi dels percentatges de distribució, a partir de les distribucions que s'han realitzat en estudis de mobilitat de sectors amb característiques similars a aquest. En el següent quadre es mostra la hipòtesi de distribució dels mitjans de transport que s'ha aplicat.

	Vehicle privat	A peu	En bicicleta	Transport públic
Habitatge	80%	5%	5%	10%
Ús comercial	80%	5%	5%	10%
Zones verdes	0%	60%	30%	10%

L'aplicació d'aquesta distribució, sobre els viatges totals generats per cada ús, representa la següent distribució de viatges:

	Total de viatges generats/dia	Vehicle privat	A peu	En bicicleta	Transport públic
Habitatge	1.107	886	55	55	111
Ús comercial	1.906	1.525	95	95	191
Zones verdes	176	0	105	53	18
TOTAL	3.189	2.411	255	203	320

Per tal d'obtenir el nombre de vehicles que entren i surten del sector, cal establir una ocupació mitja dels vehicles que ens permeti passar de persones en vehicle privat a nombre de vehicles que realment accedeixen. La hipòtesi pel sector residencial PA-9 és una ocupació de 1,25 persones/vehicle, obtenint el següent nombre de vehicles:

	Total de viatges generats/dia	Viatges de persones en vehicle privat	Ocupació persones/vehicle	Nombre de vehicles
Habitatge	1.107	886	1,25	1.108
Ús comercial	1.906	1.525	1,25	1.906
Zones verdes	176	0	1,25	0
TOTAL	3.189	7.031,35		3.014

Els percentatges de distribució entre vehicle privat i transport públic van molt lligats, ja que l'augment d'un representa la disminució de l'altre. Els sector PA-9 s'ubica en una posició privilegiada en relació a la xarxa de transport públic.

Els nous creixements representen una oportunitat única per generar una estructura urbana de camins per a desplaçaments a peu i en bicicleta. Serà imprescindible que estiguin connectats també amb la xarxa de recorreguts municipals, per tal de garantir la seva màxima eficiència.

6.2 CÀLCUL DE LA DISTRIBUCIÓ HORÀRIA DELS DESPLAÇAMENTS

Per a calcular la distribució horària dels desplaçaments, s'ha realitzat, igual que en l'apartat anterior, una hipòtesi, basada en la distribució que s'ha considerat en sectors de característiques similars a l'àmbit que s'avalua.

La distribució es realitza segons usos, i considera que l'ús d'habitatge, pel que fa a dia laborable, presenta el 50% de desplaçaments a les hores puntes, localitzades al matí entre les 7.30h i les 9h, mentre que a la tarda es troba entre les 17h i les 19.30h, tenint en compte que en els dies festius no existeixen hores puntes i per tant el nombre de desplaçaments són molt menors.

Pel que fa als usos terciaris, es considera que un 40% del trànsit en dia laborable es generarà en hora punta, a l'entrada i sortida de la feina, en les franges horàries de 8h a 9h, de 13h a 14h, de 15h a 16h i de 18h a 19h, és a dir, en un total de 4 hores al dia. El 60% del trànsit es repartirà doncs, durant la resta d'hores laborables del dia, de 9h a 13h i de 16h a 18h, és a dir, en un total de 6 hores al dia.

D'aquesta distribució horària es desprèn que difícilment coincidiran el 100% de desplaçaments que aquesta EAMG calcula.

Pel que fa a les hores punta, durant les hores punta del dia es produiran aproximadament el 60% dels desplaçaments, per tant, una mitja del 10% a cada hora punta. En total es generarà doncs, un flux addicional, respecte de la situació actual, a la xarxa bàsica de 241 vehicles/hora.

D'acord amb les dades obtingudes del Ministerio de Fomento, la IMD de l'autopista B-23 és de 116.884, la major part corresponent a vehicles lleugers. L'increment del flux de vehicles corresponent al nou sector de creixement és doncs insignificant, i per tant és raonable pensar que l'actual xarxa bàsica podrà absorbir perfectament aquest increment.

6.3 CÀLCUL DE LA DEMANDA DE PLACES D'APARCAMENT

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, obliga a que els EAMG incorporin les reserves corresponents a places d'aparcament per a turismes, motocicletes i bicicletes.

De l'aplicació dels paràmetres que el decret determina en el seu Annex 2 i 3 se n'obté que les reserves mínimes d'aparcament situades fora de la via pública han de ser les següents:

- Places mínimes d'aparcament per a turismes i motocicletes

El Decret 344/2006, estableix les següents reserves mínimes d'aparcament de vehicles situats fora de la via pública:

	Turismes (places 5 x 2,4m)	Motocicletes (places mín. 2,2 x 1m)
Ús d'habitatge	1 plaça/habitatge o 1 plaça/100m ² sostre o fracció	0,5 places/habitatge o 1 plaça/200m ² sostre o fracció

De l'aplicació d'aquests paràmetres en resulta la reserva de places d'aparcament per a turismes i motocicletes següent:

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

	Turismes	Motocicletes
Ús d'habitatge	123 115	62 58
TOTAL	115	62

- Places mínimes d'aparcament per a bicicletes

El Decret 344/2006, estableix les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situades fora de la via pública, en funció de les activitats i usos del sòl, llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors:

Ús d'habitatge	Màx. de	2 places / habitatge
		2 places / 100m ² sostre
Ús comercial	1 plaça / 100m ² de sostre	
Ús industrial	1 plaça / 100m ² de sostre	
Equipaments docents	5 places / 100m ² de sostre	
Equipaments esportius, culturals i recreatius	5 places / 100 places d'aforament de l'equipament	
Altres equipaments públics	1 plaça / 100m ² de sostre	
Zones verdes	1 plaça / 100m ² de sòl	
Estacions de ferrocarril	1 plaça / 30 places ofertes de circulació	
Estacions d'autobusos interurbans	0,5 places / 30 places ofertes de circulació	

De l'aplicació d'aquests paràmetres en resulta la reserva de places d'aparcament per bicicletes següent:

	Bicicletes
Ús d'habitatge	123 229
Ús comercial	39
Ús industrial	-
Equipaments docents	-
Equipaments esportius, culturals i recreatius	-
Altres equipaments públics	-
Zones verdes	36

Estacions de ferrocarril	-
Estacions d'autobusos interurbans	-
TOTAL	304

7 PROPOSTES

El present EAMG determina una previsió de 3.189 nous desplaçaments, 1.906 dels quals estan associats a l'ús comercial i 1.107 a l'ús residencial d'habitatge. Aquest augment de circulació dins la xarxa interior del sector no implicarà problemes de saturació en els accessos a la zona, ja que el sector es caracteritza per una situació immillorable en relació a la seva accessibilitat viària i la proximitat a les parades del transport públic. El major nombre de nous desplaçaments venen provocats pel nou sostre comercial que el sector preveu. Per aquest motiu, el PMU situa aquesta reserva de sostre a les plantes baixes dels diferents edificis previstos, possibilitant la implantació d'aparcaments exclusius per aquests usos en plantes soterrani amb accés directe des del carrer de la Font Santa, que han de minimitzar l'impacte de la majoria dels desplaçaments generats pel teixit comercial.

A continuació es proposen certes intervencions per garantir que els desplaçaments generats pel desenvolupament d'aquest sector puguin ser absorbits per la xarxa viària proposada, de forma que aquesta nova actuació permeti adequar la mobilitat tant dels vehicles privats com del transport públic, bicicletes i vianants. Amb aquesta finalitat es proposen una sèrie d'actuacions distribuïdes en els següents apartats:

Entre els principals objectius plantejats en la definició de mesures i actuacions necessàries per tal de garantir que la nova mobilitat generada segueixi unes pautes més sostenibles, es proposa concentrar els accessos de vehicles als aparcaments dels diferents edificis a través del carrer de la Font Santa, evitant així el trànsit rodat per les voreres de l'Avinguda de Barcelona, més concorregudes de vianants i per on està prevista la implantació d'un carril-bici.

El PMU també proposa un disseny de l'espai lliure, situat a l'est del sector, que permet la connexió a peu i amb mitjans de mobilitat personal entre el carrer de la Font Santa i l'avinguda de Barcelona. Aquesta nova connexió millorarà les possibilitats de relació entre la part nord i la sud del sector, amb la implantació també de zones d'esbarjo per a infants a la part més protegida del trànsit de vehicles.

La implantació del carril-bici a l'avinguda de Barcelona dona continuïtat al llarg espai de passeig a peu i en bicicleta que s'està implantant en aquesta via, que ha de connectar l'avinguda del Baix Llobregat amb l'avinguda de la Mare de Déu de Montserrat, tot seguint part del recorregut de la línia T2 del tramvia. Aquest traçat fa augmentar el percentatge de superfície viària prioritària per a vianants i/o bicicletes respecte del total de sistemes viaris urbans en relació al percentatge existent al municipi.

Es considera que actualment les línies de transport públic són suficients per comunicar el sector amb les poblacions veïnes així com amb Barcelona, però caldrà tenir en compte un augment del nombre de tramvies i autobusos diaris si es vol fomentar de debò l'ús del transport públic, sobretot en les franges de les hores punta. A més a més, el desenvolupament dels futurs polígons veïns previstos al planejament general suposarà un augment important en la demanda de viatges de transport col·lectiu, i per tant cal recomanar la millora en el servei d'autobusos i tren a mida que es desenvolupin els diferents creixements, en funció dels càlculs que facin els seus respectius estudis de mobilitat.