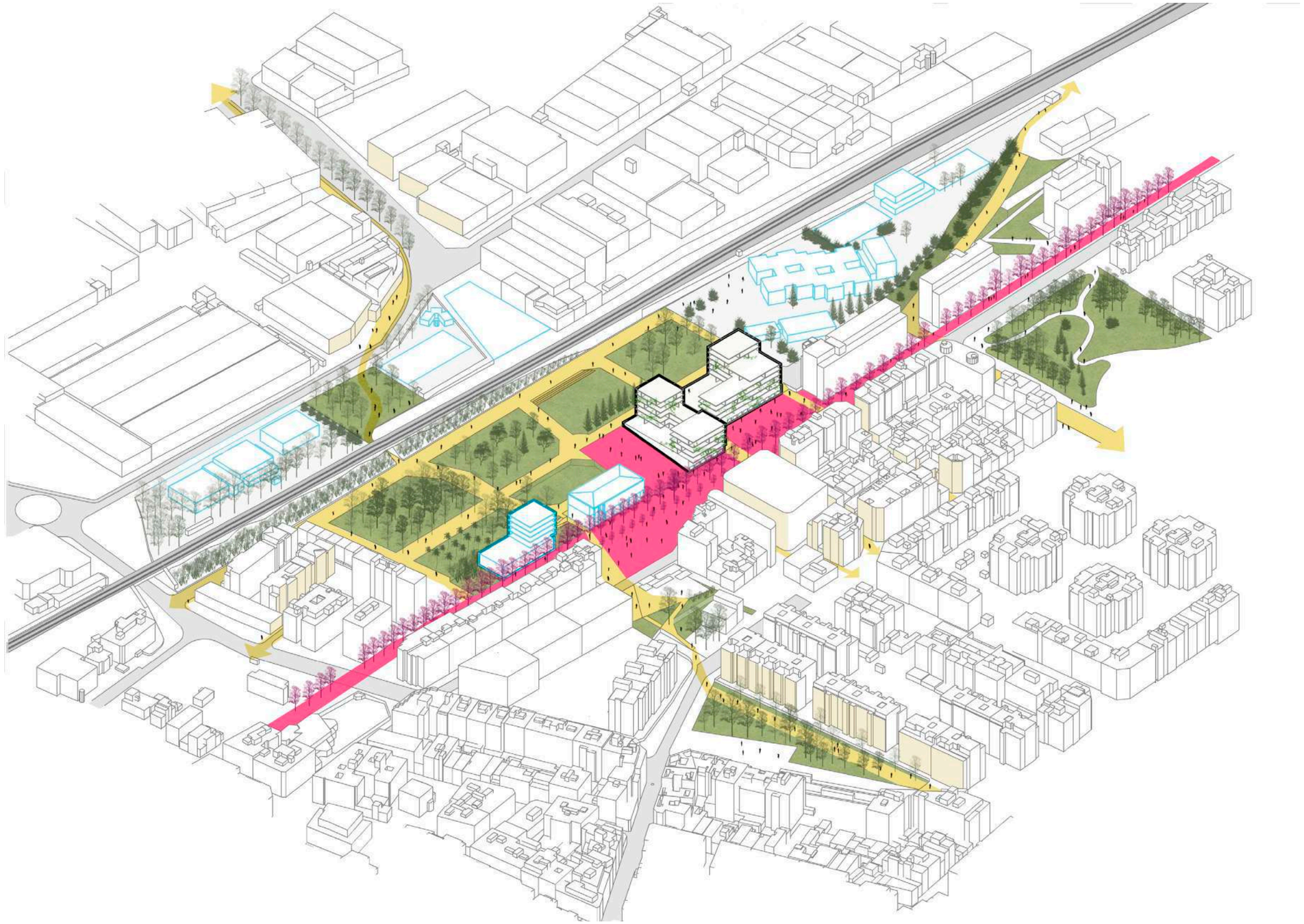
AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'ÀMBIT DEL PARC DE SANT PANCRAÇ A SANT JOAN DESPÍ

# DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Maig 2022

## Crèdits

**Àrea de Desenvolupament de Polítiques Urbanístiques de l'AMB**

X. Mariño, director de l'Àrea de Desenvolupament de Polítiques Urbanístiques

L. Herrero, cap de Coordinació de Planejament Urbanístic

J. Vila, cap de Secció de Planejament i Tràmit

J. Caba, arquitecte responsable del document

C. Gómez, R. Retuerta, R. Okafor i M. Berra, arquitectes

N. Acosta, advocada

E. Ros, Suport administratiu

B. Ariño, L. Collado, D. Moreira, estudiants d'arquitectura

**Barcelona Regional**

M. Montlleó, director de l'àrea de medi ambient i eficiència energètica

J. Fuster, director de l'àrea de mobilitat i d'infraestructures del transport

M. Pybus, cap d'estratègia urbana

C. Jiménez, cap d'estudis de mobilitat

AB. Sanchez, sociòloga

C. Berenguer, arquitecta

A. Paricio, psicòloga urbana

J. Prats, Enginyer de Camins Canals i Ports

P. Valerio, Ambientòleg

V. Sol, Ambientòleg

P. Hernández, Tècnic Medi Ambient i SIG

**Via-Urbanisme**

E. González, Arquitecte

G. Vázquez, Arquitecta

**Amb la col·laboració dels serveis tècnics de l'Ajuntament de Sant Joan Despí**

J. Bermúdez, Responsable planejament i disciplina urbanística

N. Garcia, Coordinadora Àrea de Territori, Espai Públic i Medi Ambient

# ÍNDEX DOCUMENT


0 DOCUMENT COMPRENSIU

I MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

II NORMES URBANÍSTIQUES

III DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

IV MEMÒRIA SOCIAL

V ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

VI DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

VII AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

# 0 DOCUMENT COMPRENSIU

## INDEX


1. Resum de l’abast de les determinacions del plà

1.1 Objecte, procés i àmbit de la proposta de modificació puntual de planejament

1.2 Àmbit

1.3 Diagnosi de la situació actual

1.4 Descripció de la proposta

1.5 Comparatiu quantitatiu planejament vigent i proposta

1.6 Gestió

2. Àmbit subjecte a suspenció de llicències i tramitació de procediments

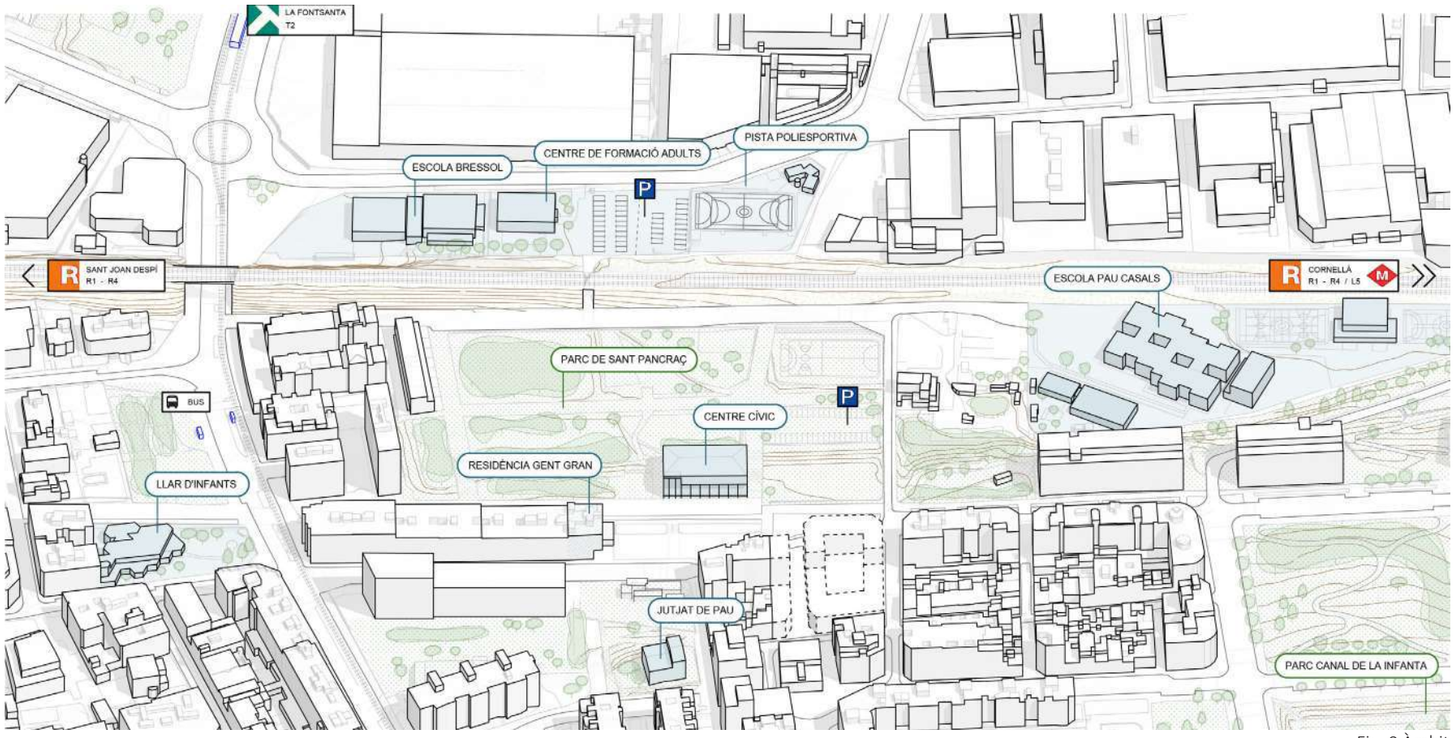




Fig. 0 Àmbit

# 1. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA

## 1.1 OBJECTE, PROCÉS I ÀMBIT DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLANEJAMENT

L'objecte d'aquest document és actualitzar el planejament a través d'una modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit del parc de Sant Pancraç (en endavant MPPGM) amb els objectius d' integrar i completar el conjunt cívic del parc de Sant Pancraç, garantir la continuïtat del Canal de la Infanta i incrementar el parc d'habitatges i equipaments.

## 1.2 Àmbit

L'àmbit de la MPPGM es troba situat al voltant del parc de Sant Pancraç de Sant Joan Despí.  Té una superfície de 6,6 hectàrees de sòl urbà i va des de l'avinguda de Barcelona a l'Escola Pau Casals, i des del passeig del Canal fins al carrer del Tambor del Bruc.

Es tracta d'un àmbit amb dos elements estructurants paral·lels entre ells molt forts com són el canal de la Infanta i la línia de tren R1 que creua l'àmbit pel mig. També és un àmbit límit en varis aspectes: és límit de terme municipal amb Cornellà de Llobregat i és límit entre el nucli residencial i el polígon industrial de la Fontsanta.

Fig. 1.2.1 Escala lateral Centre Cívic Sant Pancraç

Fig. 1.2.2 Vista cap al canal

Fig. 1.2.3 Ortofoto àmbit

## 1.3 Diagnosi de la situació actual

De l'anàlisi realitzada se'n desprèn la següent diagnosi:

**Planejament desactualitzat:** El Pla General Metropolità de 1976 va establir una reserva viària que unia Esplugues de Llobregat amb l'altre marge del riu Llobregat en línia recta. Aquesta reserva viària ha perdut gran part del seu sentit per tres motius: el primer és que el rol d'aquest vial dins de Sant Joan Despí l'ha assumit l'av. de Barcelona. El segon motiu és que l'any 2007 l'ajuntament de Cornellà de Llobregat va tramitar una modificació de planejament que, entre d'altres coses, desactivava la reserva al seu àmbit. I, finalment, la dificultat de travessar la infraestructura ferroviària en aquest punt sent tant propera a l'av. de Barcelona i ja existint un pas per sota de les vies per a vianants al parc, desaconsella la construcció d'aquest vial. Per una altra banda trobem l'escola Pau Casals i el seu accés actual estan afectats per una reserva ferroviària que al arribar al parc de Sant Pancraç desapareix.

**El passeig del Canal no té continuïtat:** Actualment el Canal de la Infanta a Sant Joan Despí és un passeig per a vianants i bicicletes, amb una urbanització contínua que li dona entitat. Malgrat això, a l'alçada del centre cívic Sant Pancraç el passeig queda interromput de sobte i es converteix en una vorera que passa entre un aparcament de cotxes i una tanca, es perden les façanes contínues a banda i banda i s'entra en un punt d'indefinició urbana. Això és degut per a la confluència tangencial del canal de la Infanta amb el c. de Rius i Taulet i el c. del Ponent, que acaben esdevenint en l'Av de Can Corts, així com també la seva posició de límit de terme i al fet de que històricament hi creuava l'antic ramal ferroviari que connectava l'antiga fàbrica Sanson (avui el Walden 7 a Sant Just Desvern) amb el carrilet. Per tant, per donar urbanitat i continuïtat a aquest tram del passeig del Canal, és important acabar de construir aquest indret amb un espai públic ben definit, controlat visualment i amb fronts d'edificació clars.

**La franja entre el canal i el tren, un espai a integrar:** La construcció del canal de la Infanta realitzada a finals del segle XIX va esdevenir un límit per la part alta dels municipis de Sant Joan Despí i de Cornellà de Llobregat. La implantació pocs anys després del tren, paral·lel al canal i situat uns metres més amunt, va suposar per a aquests dos municipis una nova porta al món i al progrés. L'espai que va quedar entremig, amb desnivells importants, s'ha anat planificant en diferents períodes històrics i s'hi ha localitzat grans peces urbanes, algunes vegades no del tot integrades a la ciutat. La MPPGM proposa repensar aquest àmbit com un conjunt cívic on el parc estructuri i integri a la ciutat els diferents equipaments existents i futurs localitzats a ambdues bandes del tren.

**Necessitat d'incrementar i distribuir la reserva d'habitatge de protecció:** L'Àrea Metropolitana de Barcelona va declarar el municipi de Sant Joan Despí (a petició del seu Ajuntament) "àrea amb mercat d'habitatges tens" emparant-se amb la llei 11/2020, referent a la contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i a la protecció del dret a l'habitatge. El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, que es troba en redacció, recolzat en la llei de l'habitatge, fixa que en 15 anys Sant Joan Despí ha de tenir un 15% del seu parc d'habitatges destinat a polítiques socials. Actualment, segons aquest pla, en té 13,7%. Per tant, l'entorn del passeig del Canal és una ubicació idònia per a construir part dels habitatges que demana la llei.

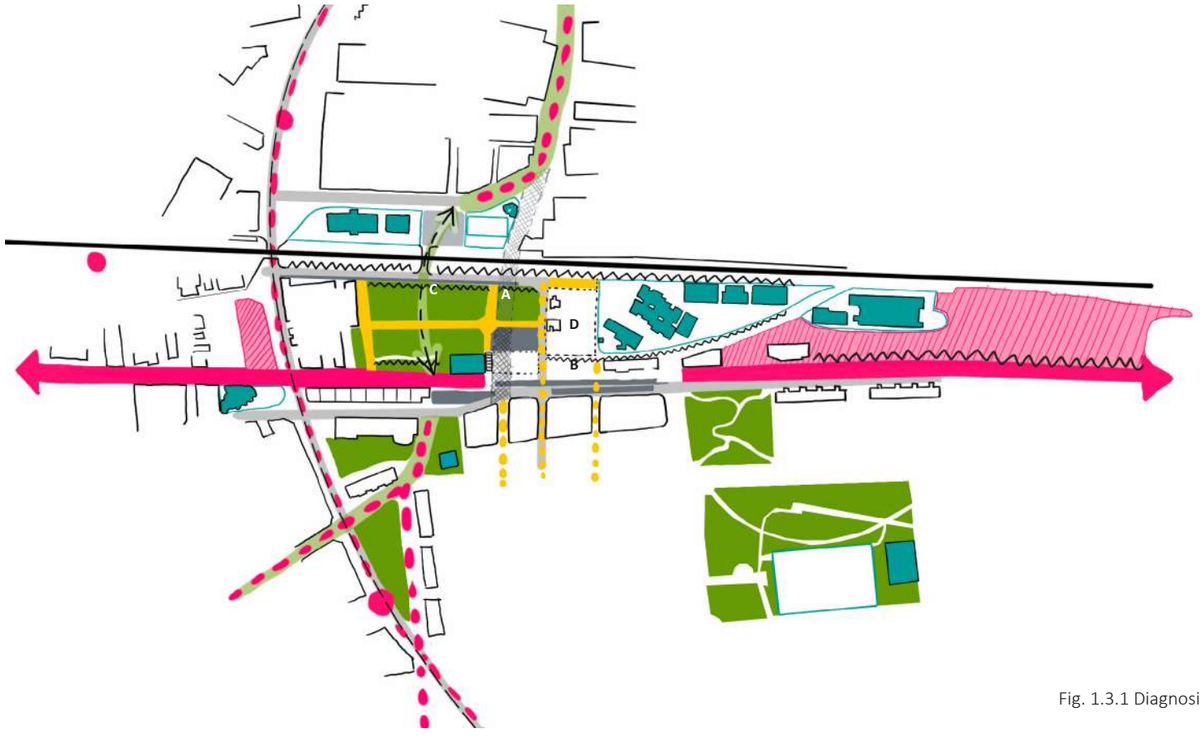



Fig. 1.3.1 Diagnosi

## 1.4 Descripció de la proposta

### Objectius

La MPPGM pretén posar el dia el planejament i permetre poder acabar el parc de Sant Pancraç. Els objectius preliminars que buscarà la MPPGM són els següents:

**1 Garantir la continuïtat del passeig del Canal** i la seva relació amb al parc i la ciutat, proposant nous edificis que ajudin a configurar aquests nous espais, acompanyin les noves entrades al parc, augmentin el control social i la seguretat de l'espai públic i ajudin a complementar els serveis del barri.

**2 Integrar el conjunt cívic de Sant Pancraç**, fent que el parc sigui l'eix estructurador dels equipaments que té al seu voltant. Per tant, per una banda es proposa localitzar noves reserves d'equipaments que puguin suplir les necessitats futures de la ciutat i ajudar a configurar el parc. I, per una altra banda, s'habilitarà l'ampliació del parc perquè sigui més accessible i integrat a la ciutat, en especial atenció en la seva relació amb la franja d'equipaments del carrer Tambor del Bruc i el barri de Les Planes.

**3 Incrementar la reserva d'habitatges** per donar resposta a les necessitats d'habitatge del municipi explicades anteriorment i assolir els objectius marcats per la legislació d'habitatge.

### Estratègies

Per aconseguir aquests objectius la MPPGM indagarà en les estratègies preliminars següents:

**Endreçar els sistemes per a adequar-los a les necessitats actuals**

- Eliminar la reserva viària establerta pel Pla General Metropolità al 1976
- Ajustar la delimitació del parc per a establir una bona relació amb el canal i amb el polígon de la Fontsanta.
- Ampliar el sòl reservat per a equipaments
- Adaptar el planejament a la realitat físico-funcional de l'àmbit

**Desenvolupar l'extrem Sud del Parc**

- Ampliar el parc de Sant Pancraç i integrar millor els seus equipaments.
- Urbanitzar la nova ampliació del parc i les places del canal.
- Construir les noves edificacions que augmentin la reserva d'habitatge protegit i millorin la urbanitat del lloc.

**Establir un seguit de recomanacions d'urbanització per al conjunt del parc de Sant Pancraç**

- Millorar l'estructura del parc
- Reduir barreres i augmentar la seva accessibilitat
- Integrar els vials interns

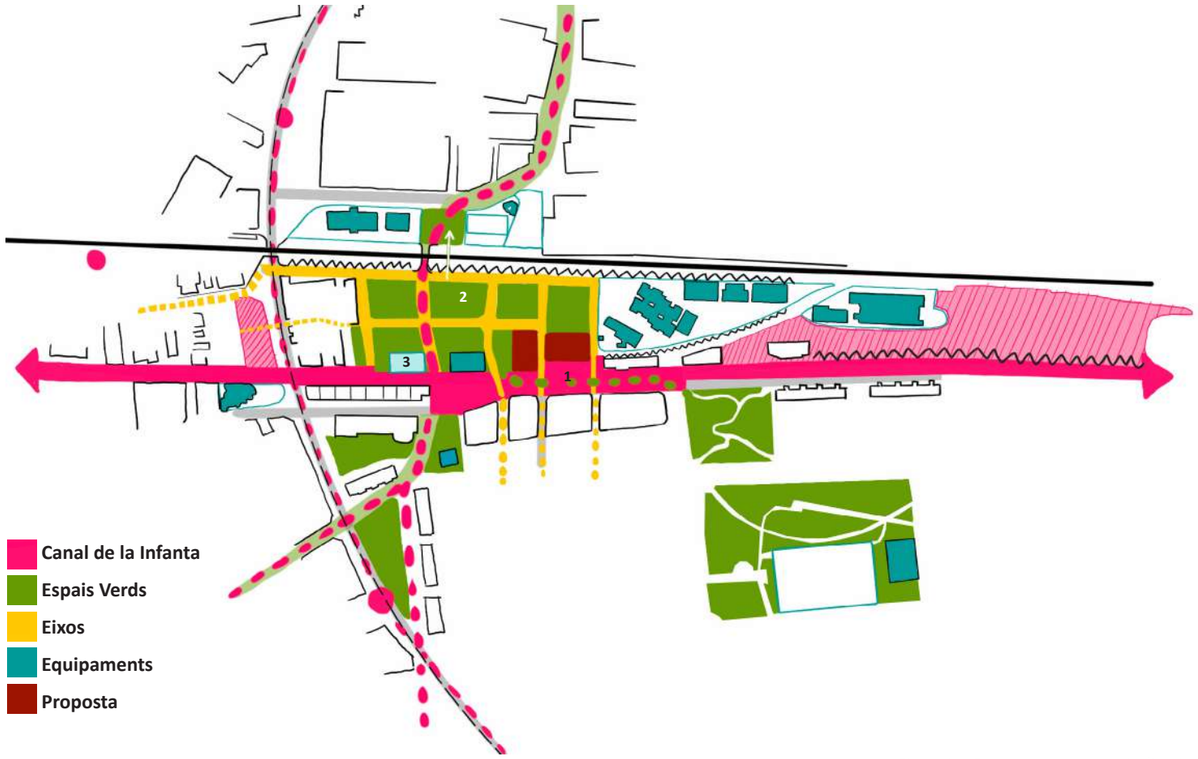



Fig. 1.4.1 Esquema proposta indicativa

Fig. 1.4.2 Proposta Indicativa

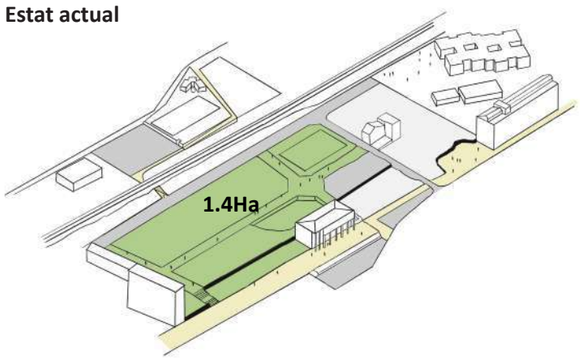



Fig. 1.4.3 Comparatiu ampliació parc Sant Pancraç

**Sostre proposta**

| *Qualificacions* | | *Sostre* | *No hab* | *No PK bici* | *No PK cotxe* |
|---|---|---|---|---|---|
| **18sp1** | 1.488m² | **4.018m²** | **41** | **82** | **69** |
| *PB Terciari* | | ***744m²*** | | | *7,44* |
| *PP Residencial* | | ***3.274m²*** | | *82* | *61,50* |
| *Protecció* | | *0m²* | *0* | | |
| *Lliure* | | *3.274m²* | *41* | | |
| **18sp2** | 1.441m² | **3.891m²** | **40** | **80** | **68** |
| *PB Terciari* | | ***721m²*** | | | *7,21* |
| *PP Residencial* | | ***3.170m²*** | | *80* | *60* |
| *Protecció* | | *2.578m²* | *33* | | |
| *Lliure* | | *592m²* | *7* | | |
| **TOTAL** | 2.929m² | **7.908m²** | **81** | **162** | **137** |
| *Terciari* | | ***1.465m²*** | | | |
| *Residencial* | | ***6.444m²*** | | | |

## 1.5 Comparatiu quantitatiu planejament vigent i proposta

### CLASSIFICACIÓ

La totalitat de l'àmbit que ens ocupa està classificat com a sòl urbà. La present MPPGM incorpora un polígon d'actuació urbanística per reparcel·lació. La resta de l'àmbit no canvia el seu règim.

### QUALIFICACIÓ

A continuació es mostra la justificació quantitativa de l'abast de la MPPGM pel que fa a la qualificació del sòl:

A l'apartat 7.2 Descripció de la Proposta d'aquesta memòria es descriu la necessitat de fer una endreça dels sistemes en especial la desactivació de la reserva de vialitat establerta pel PGM i de desenvolupar l'extrem sud del parc per, entre altres coses, construir nous habitatges de protecció oficial. Això es tradueix en qualificacions urbanístiques en:

- Reducció de 7.190m2 de **sistema viari (5)** per la desactivació de la reserva de vialitat del PGM, el reconeixement de la plaça situada a la cantonada entre l'Av de Barcelona i el carrer del Tambor del Bruc i incorporar el carrer Pau Casals i el carrer d'Antoni Maura com a via cívica (5b).

- Augment de 1.364m2 de **sistema de parc i jardins urbans (6a i 6b)** amb l'objectiu de poder acabar el parc de Sant Pancraç i poder integrar el conjunt cívic del parc de Sant Pancraç tal i com s'explica al punt 7.1 Objectius i criteris generals de la MPPGM de la memòria.

- Augment de 2.648m2 d'**equipament comunitari de caràcter local (7a i 7b)**, que es configura per un reconeixement de la realitat física de l'equipament educatiu Pau Casals i, per una altra, nous emplaçaments més adequats i de més qualitat que l'estat actual, ja es situen en una localització i unes dimensions que el fan més adient per a poder dotar el barri de nous equipaments.

- Reducció de 2775m2 de **sistema ferroviari (3)** per reconèixer la realitat física del que ara és l'accés i la pròpia escola Pau Casals i que la MPPGM incorpora al parc de Sant Pancraç i a l'escola respectivament.

- Es proposen dos **volumetries específiques (18)** de 2.923m2 en total amb usos mixtes, altres usos en plantes baixes i residencials en plantes pis. Aquestes volumetries específiques tenen una ordenació amb configuració flexible específica per a complir els objectius 2 i 4 expressats al punt 7.1 Objectius i criteris generals de la MPPGM de la memòria.

- Reducció de 373m2 de **zona industrial (22a)**, ja que la MPPGM estableix destinar-ho a equipament i, per l'altra banda, no arribava a la parcel·la mínima establerta per planejament. Només queden 12m2 com a reconeixement de la realitat física de la parcel·la industrial existent i per garantir l'alineació del nou equipament.

En la seva globalitat, la MPPGM proposa una reducció global de sistemes de 2556m2, que representa el 3.9% de l'àmbit.

### SOSTRE I DENSITAT

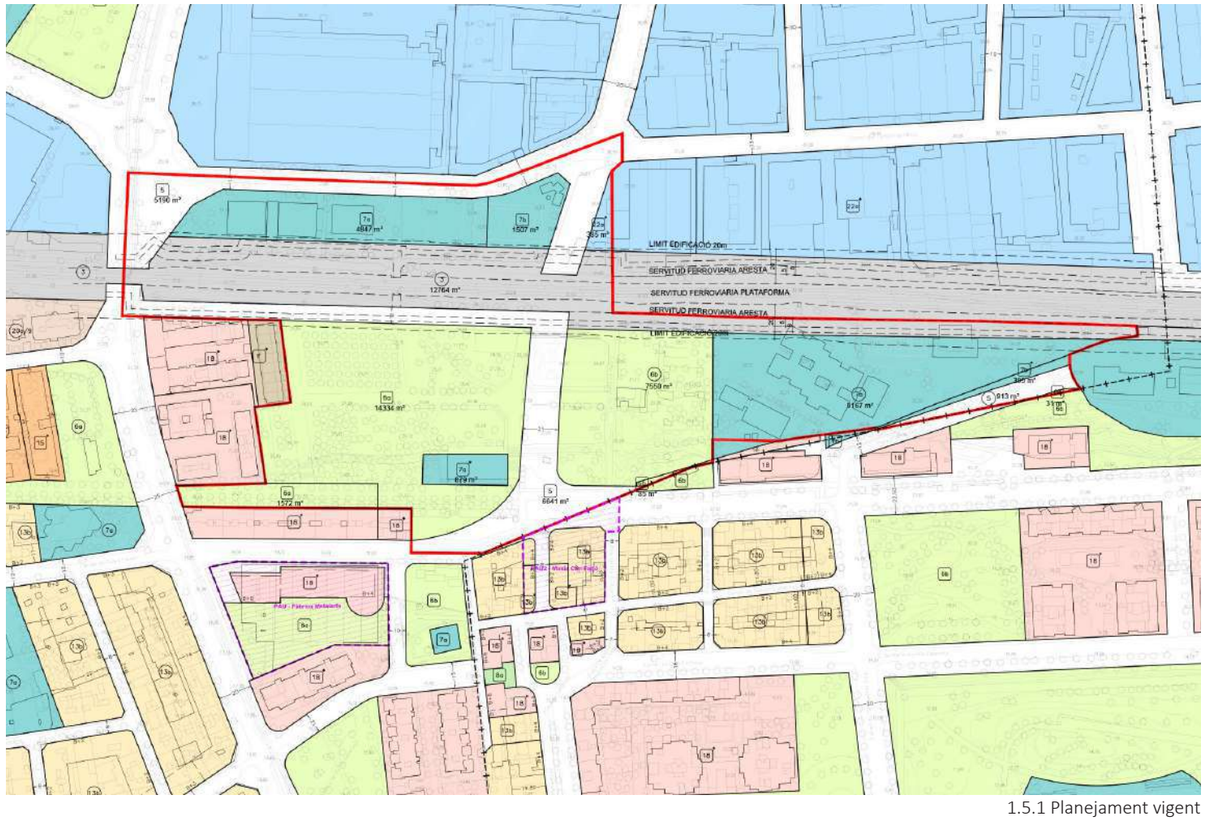
La zona de volumetria específica té un índex d'edificabilitat neta de 2.7m2st/m2sol.

Es proposa que la densitat d'habitatge lliure de la clau 18 no superi per escreix a la resultant de de dividir la superfície total construïda de l'edifici destinada a habitatge lliure pel mòdul de 80m².Tal com fixa l'article 100 del TRLU, el conjunt d'habitatges de protecció mai podrà ser superior al nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70m2 al sostre amb aquesta destinació.

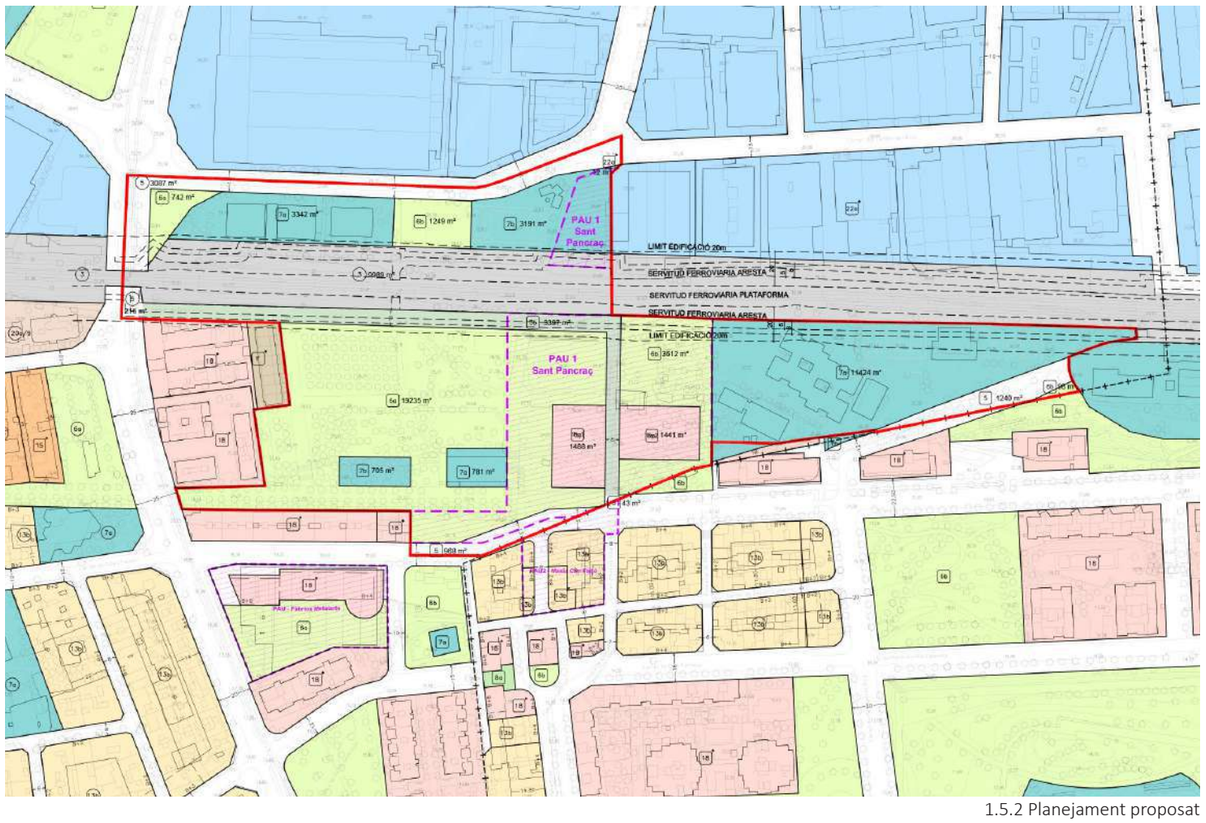
## 1.6 Gestió

La MPPGM delimita un pla d'actuació urbanística que té per a objecte integrar el parc de Sant Pancraç i els seus equipaments, urbanitzar la nova ampliació del parc i les places del canal i construir les noves edificacions. El sistema de gestió previst, en primera instància, és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En el cas de que després d'un any des de l'aprovació definitiva de la present modificació, els propietaris no presentin davant l'Ajuntament el projecte de reparcel·lació, l'administració actuant podrà establir la modalitat de cooperació.

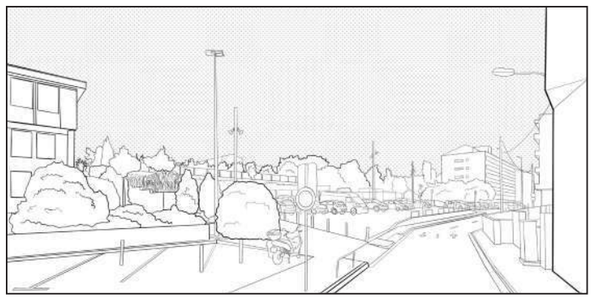
| **Qualificacions modificació** | | **Planejament Vigent** | | **MPPGM** | | **Diferencial** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Clau* | | *Sup* | *%* | *Sup* | *%* | *Sup* |
| **Sistemes** | | **65.875m²** | ***99,4%*** | **63.319m²** | ***95,6%*** | **-2.556m²** |
| **3** | Ferroviari | 12.764m² | *19,3%* | 9.989m² | *15,1%* | -2.775m² |
| **5** | Xarxa viària | 12.744m² | *19,2%* | 5.554m² | *8,4%* | -7.190m² |
| **5b** | Via cívica | 0m² | *0,0%* | 3.397m² | *5,1%* | 3.397m² |
| **6a i 6b** | Parc i jardí urbà. Actual de caràcter local | 23.572m² | *35,6%* | 24.936m² | *37,6%* | 1.364m² |
| **7a7b** | Equipament comunitari de caràcter local | 16.795m² | *25,3%* | 19.443m² | *29,3%* | 2.648m² |
| **Zones** | | **385m²** | ***0,6%*** | **2.941m²** | ***4,4%*** | **2.556m²** |
| **22a** | Industrial | 385m² | *0,6%* | 12m² | *0,0%* | -373m² |
| **18** | Volumetria Específica | 0m² | *0,0%* | 2.929m² | *4,4%* | 2.929m² |
| **TOTAL** | | **66.260m²** | *100%* | **66.260m²** | *100%* | **0m²** |




1.5.1 Planejament vigent

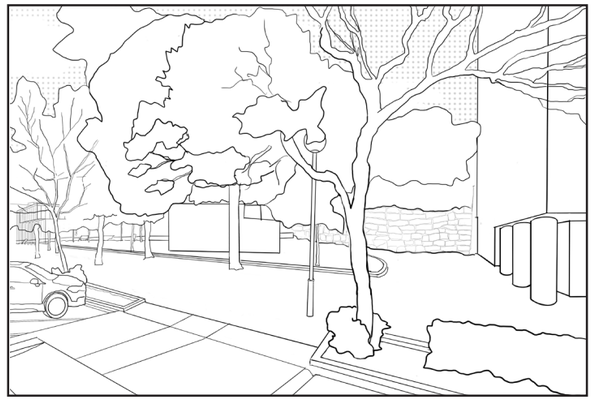



1.5.2 Planejament proposat



2.1 Estat Actual

Fig. 2.2 Proposta indicativa



2.3 Estat Actual

Fig. 2.4 Proposta indicativa

## 2. ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

L'aprovació inicial de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit del parc de Sant Pancraç (en endavant MPPGM) suposa acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com també l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma o rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, en els sòls inclosos a l'àmbit de la MPPGM (representat gràficament en els plànols d'informació i de proposta) en els quals les noves determinacions comporten una modificació del règim urbanístic del sòl. La durada màxima d'aquesta suspensió és de dos anys (segons els articles 73 i 74 del TRLU).

Seguint les determinacions de l'article 102.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

Localització de la MPPGM

Límit municipal

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Morfologia del l'àmbit

Àmbit suspensió de llicències

0 20

ESCALA 1/2.000

N

F0

# I MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

## ÍNDEX


1. Objecte, conveniència i oportunitat
   1.1 Objecte i objectiu de la modificació
   1.2 Conveniència i oportunitat
2. Àmbit
3. Antecedents
4 Marc legal i normatiu
   4.1 Planejament territorial
   4.2 Planejament urbanístic
   4.3 Normativa sectorial
5. Participació ciutadana i tramitació administrativa
6. Anàlisi i diagnosi urbanística
   6.1 Encaix territorial i evolució històrica
   6.2 Anàlisi territorial en referència a l'àmbit de la MPPGM
   6.3 Anàlisi de l'àmbit
   6.4 Diagnosi
7. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació
   7.1 Objectius i criteris generals de la MPPGM
   7.2 Descripció de la proposta
   7.3 Justificació quantitativa de l'abast de la MPPGM
   7.4 Justificació del compliment de l'article 98 de la Llei d'urbanisme
   7.5 Justificació del compliment de l'article 99 de la Llei d'urbanisme
   7.6 Justificació compliment dels principis generals de l'actuació urbanística
   7.7 Gestió
8. Documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la MPGM

ANNEX Certificacions registrals

# 1. Objecte, conveniència i oportunitat

## 1.1 Objecte i objectiu de la modificació

L'objecte d'aquest document és actualitzar el planejament a través d'una modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit del parc de Sant Pancraç (en endavant MPPGM) amb els objectius d' integrar i completar el conjunt cívic del parc de Sant Pancraç, garantir la continuïtat del Canal de la Infanta i incrementar el parc d'habitatges i equipaments.

## 1.2 Conveniència i oportunitat

El parc de Sant Pancraç és un dels parcs de referència del municipi de Sant Joan Despí. La seva localització a l'est del nucli antic entre els termes municipals de Sant Joan Despí i Cornellà de Llobregat el posiciona com un dels parcs de referència de la zona. El parc també concentra un conjunt d'equipaments com són el centre cívic Sant Pancraç, els de l'àmbit educatiu com l'escola Pau Casals i a l'altra banda de les vies del tren l'Escola Bressol Municipal El Timbal i Centre de Formació d'Adults Arquitecte Jujol i pistes esportives.

Tot i així, la topografia, la poca urbanitat dels espais de contacte amb la ciutat i l'ús d'aquests com a aparcaments, l'existència de parcel·les privades i un planejament desactualitzat fa que el parc quedi poc connectat generant problemes de percepció de seguretat i de poca urbanitat.

La conveniència i oportunitat d'aquesta modificació ve donada, per una banda, per la necessitat d'adequar el planejament vigent per a poder acabar el parc de Sant Pancraç i integrar-lo millor a la ciutat, reordenar els espais de contacte amb la ciutat per augmentar la seva accessibilitat, amb especial importància amb la continuïtat del canal de la Infanta i, localitzar nous habitatges que garanteixin un control social i augmentin el parc d'habitatges de protecció del municipi.

Pel que fa al canal de la Infanta, en el tram de l'àmbit, aquest va soterrat. El document dona resposta a l'acció 6 del tram de Sant Joan Despí del "Estudi previ per a la recuperació del canal de la Infanta i el Rec Vell" promogut per l'Ajuntament de Barcelona amb la col·laboració del Centre d'Estudis Comarcals del Baix Llobregat i l'Àrea Metropolitana de Barcelona, entre d'altres. Aquesta acció demana el Condicionament i millora de la trobada entre el passeig del Canal i l'avinguda Can Corts per a millorar la continuïtat del canal de la Infanta.

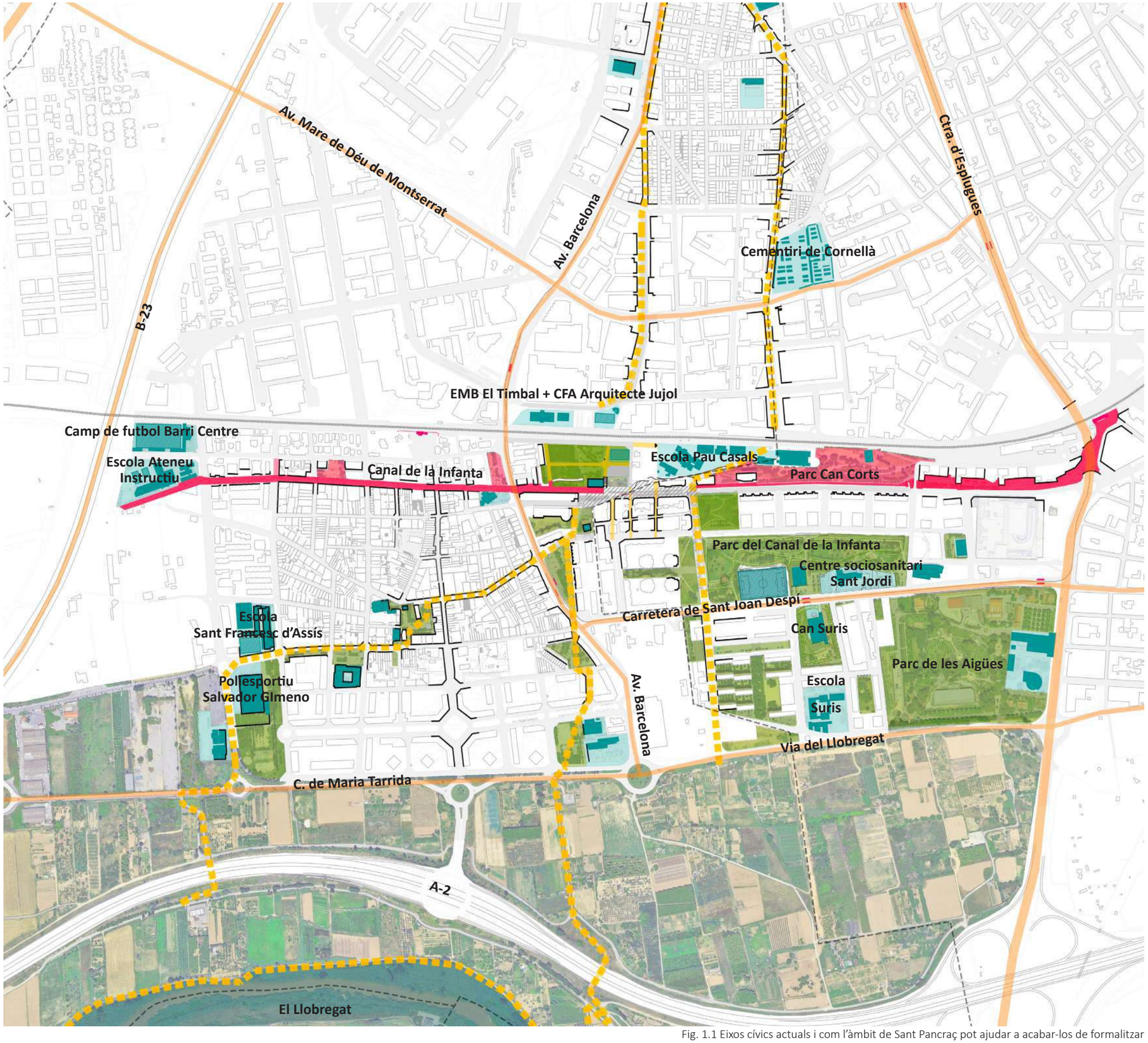



Fig. 1.1 Eixos cívics actuals i com l'àmbit de Sant Pancraç pot ajudar a acabar-los de formalitzar

## 2. Àmbit

L'àmbit de la MPPGM es troba situat al voltant del parc de Sant Pancraç de Sant Joan Despí.  Té una superfície de 6,6 hectàrees de sòl urbà i va des de l'avinguda de Barcelona a l'Escola Pau Casals, i des del passeig del Canal fins al carrer del Tambor del Bruc.

Es tracta d'un àmbit amb dos elements estructurants paral·lels entre ells molt forts com són el canal de la Infanta i la línia de tren R1 que creua l'àmbit pel mig. També és un àmbit límit en varis aspectes: és límit de terme municipal amb Cornellà de Llobregat i és límit entre el nucli residencial i el polígon industrial de la Fontsanta.

Fig. 2.1 Ortofoto situació

Fig. 2.2 Vista aèria de l'àmbit

Fig. 2.3 Parc Infantil

Fig. 2.4 Escala lateral Centre Cívic Sant Pancraç

Fig. 2.5 Parc

Fig. 2.6 Centre Cívic  Sant Pancraç

Fig. 2.7 Aparcaments, carretera i via del tren

# 3. Antecedents

En data 29 de març de 2019, el Consell Metropolità de l'AMB va aprovar l'Avanç del Pla director urbanístic metropolità (en endavant PDUM) que proposa, entre d'altres, la creació d'una xarxa d'eixos verds i avingudes i carrers metropolitans que vertebrin el territori i els espais oberts de la metròpolis de Barcelona. En l'avanç s'indicava com a eix verd el traçat de la via de tren del R1 i R4. En aquets moments hi ha en redacció la inicial, on aquest punt es modifica per posar com a eix verd el canal de la Infanta i els parcs que l'acompanyen. Tot i la encara no aprovació inicial del PDUM, el document agafa el canal de la infanta com un eix verd i l'avinguda Barcelona com un carrer metropolità per dos motius: primer per ser coherents amb el PDUM en redacció i, per altra, com es veurà a l'anàlisi, són elements que ja estan fent avui en dia gran part de la funció urbana que indicarà el PDUM.

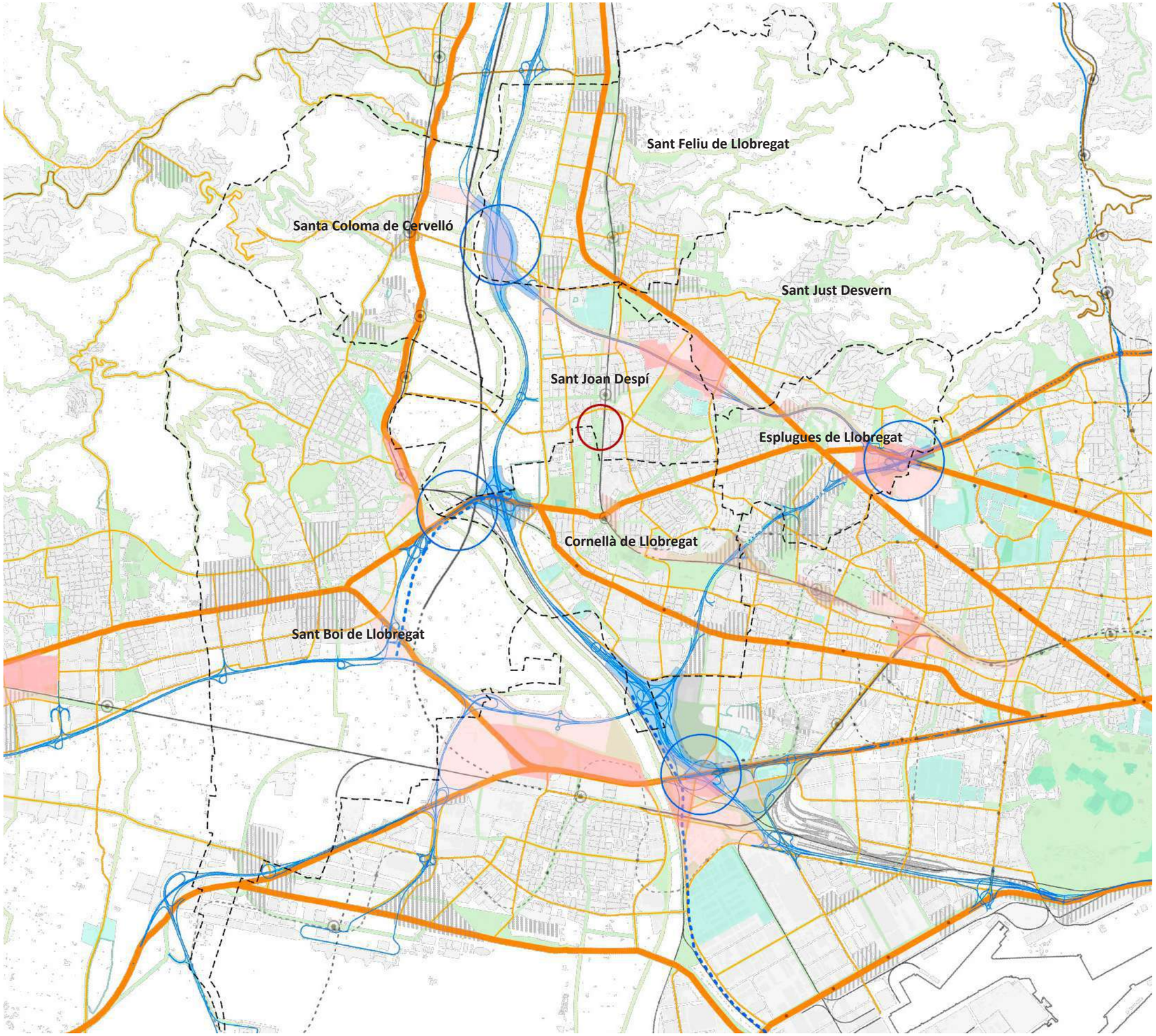



Fig. 3.1 PDU Estructura urbana i local

# 4 Marc legal i normatiu

El present document s'ha redactat de conformitat amb el que estableix la legislació bàsica del sòl, la legislació urbanística i la normativa sectorial d'aplicació.

## 4.1 Planejament territorial

El planejament territorial vigent és el Pla territorial metropolità (en endavant PTMB) el qual inclou els terrenys de l'àmbit dins del sistema urbà, sense preveure cap estratègia específica. Pel que fa a infraestructures viàries, el PTMB identifica l'Avinguda Barcelona com a via integrada. Pel que fa a infraestructures de transport públic, a tocar de l'àmbit a l'Est, el PTMB preveu l'extensió de la L3 de metro que tindrà una parada a l'estació de tren de Sant Juan Despí. En aquesta mateixa estació també intercanviarà el futur tren Castelldefels-Diagonal on es preveu que hi pugui haver una connexió amb la R1 del tren que passa per l'àmbit.

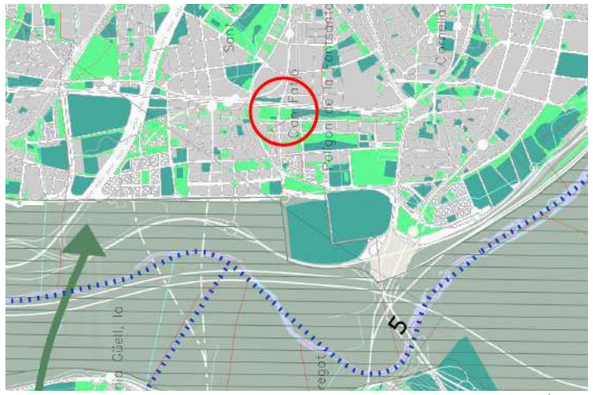


Fig. 4.1.1 PTMB Espais Oberts

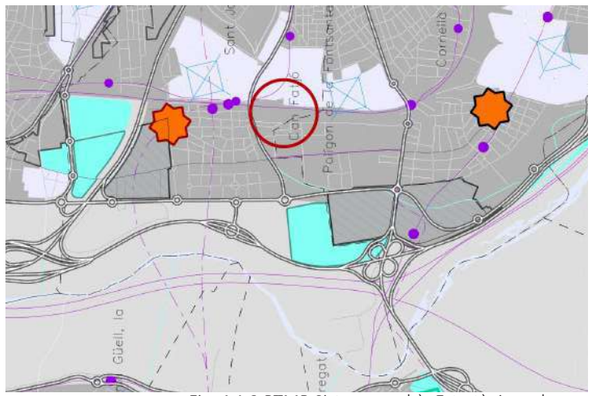


Fig. 4.1.2 PTMB Sisteman urbà. Estratègies urbanes

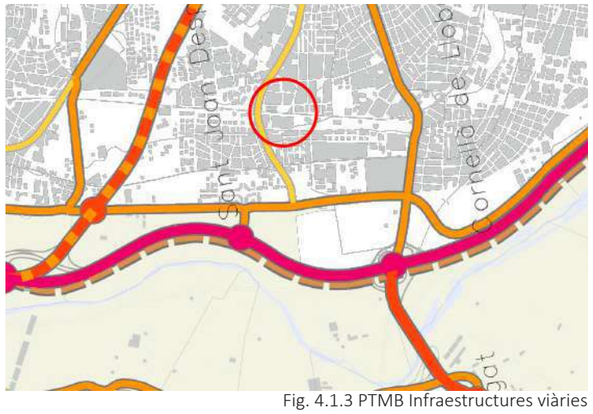


Fig. 4.1.3 PTMB Infraestructures viàries

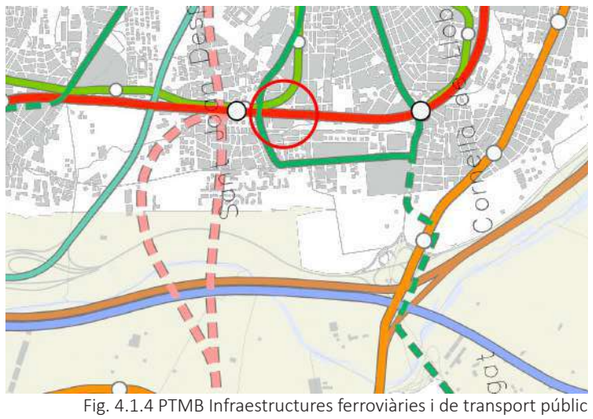


Fig. 4.1.4 PTMB Infraestructures ferroviàries i de transport públic

## 4.2 Planejament urbanístic

El planejament urbanístic vigent és el Pla general metropolità (en endavant PGM) aprovat i publicat l'any 1976 i la Modificació del Pla general metropolità en el sector Sant Joan Despí-Sant Just Desvern, aprovada definitivament en data 27 de desembre de 1983 i publicada el 8 de febrer de 1984.

Així mateix, també resulta d'aplicació el Pla parcial Sant Pancraç delimitat per l'avinguda de Barcelona, carrer Rius i Taulet, prolongació del carrer Maria Rosa i Ferrocarril (SJn-138), aprovat en data 19 de desembre de 1985 i publicat el 7 de febrer de 1987.

Altres planejaments generals i derivats que acaben configurant el planejament vigent són els següents:

- P.E.R.I. polígon industrial Fontsanta aprovat i publicat l'any 1978
- Pla especial modificació de la normativa polígon industrial Fontsanta aprovat i publicat l'any 1982.
- Modificació del Pla general metropolità en el sector Sant Joan Despí-Sant Just Desvern aprovat i publicat l'any 1983.
- Pla especial d'assignació d'usos i emplaçament d'equipament Sant Pancraç aprovat i publicat l'any 1991.
- Estudi de detall alineacions i rasants centre cultural Sant Pancraç aprovat i publicat l'any 1991

## 4.3 Normativa sectorial

En l'àmbit de la MPGM discorre la línia R1 i R4 de Rodalies de Catalunya, que és titularitat d'ADIF. D'acord amb la legislació vigent, la zona de domini públic comprèn els terrenys ocupats per la pròpia línia ferroviària més una franja de terreny de 8 metres a cada costat de la plataforma. Aquesta franja es podrà reduir a 5 metres per als sòls urbans consolidats. Pel que fa a la línia límit d'edificació, en les zones urbanes se situa a 20 metres des de l'aresta exterior més propera a la plataforma.

Pel que fa a les afectacions d'aigües, cal tenir en compte que en l'àmbit de la MPGM hi discorren el Reial Canal de la Infanta així com una canonada d'Aigües Ter-Llobregat (ATLL). D'acord amb la normativa vigent, el domini públic està constituït per les aigües continentals i les lleres naturals, entre d'altres. Al seu torn, la zona de servitud s'estén 5 metres d'amplada des del domini públic. Quant al risc d'inundació, cal tenir present les delimitacions de zones inundables establertes pel Reglament del domini públic hidràulic, com ara la zona de flux preferent, així com les condicions a les quals s'han de subjectar els terrenys.

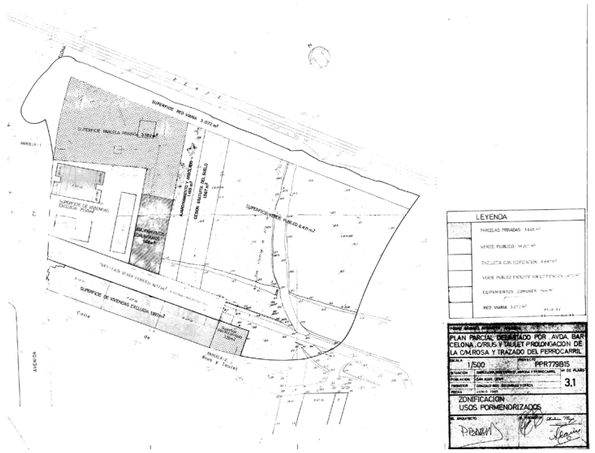



Fig. 4.2 Pla Parcial Sant Pancraç

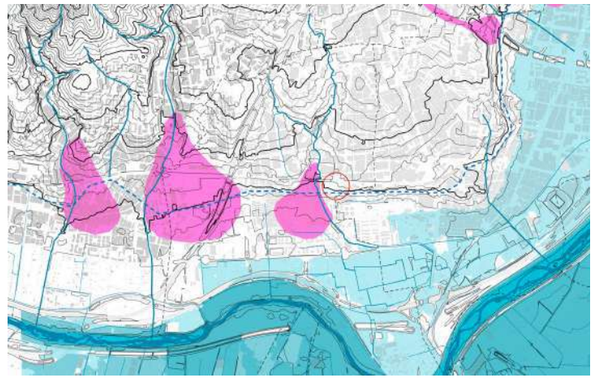


Fig. 4.3 Plànol d'inundabilitat

## 5. Participació ciutadana i tramitació administrativa

En data 28 de febrer i per un període d'un mes, l'ajuntament va realitzar les consultes prèvies de la MPPGM. L'objecte de la consulta prèvia era donar a conèixer la voluntat de l'Ajuntament de Sant Joan Despí d'iniciar un procés de modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit del parc de Sant Pancraç amb els objectius d'actualitzar el planejament per a integrar el conjunt cívic de Sant Pancraç, garantir la continuïtat del Canal de la Infanta i incrementar el parc d'habitatges. Al mateix temps, aquesta consulta prèvia tenia l'objectiu d'incloure des de l'inici a la ciutadania, entitats, associacions i altres agents en el procés de repensar com ha de ser urbanísticament el parc de Sant Pancraç a través de presentacions, preguntes, suggeriments i altres vies que es creguin oportunes.

Aquest document, que constava d'una primera diagnosi de l'àmbit i una descripció de la proposta amb uns objectius i unes estratègies preliminars, es va penjar a la web de l'ajuntament i es va habilitar un correu electrònic per a realitzar les consultes i suggeriments.

Durant el període en que s'ha realitzat la consulta prèvia, no s'ha rebut cap suggeriment.

Aquesta consulta prèvia dona compliment a l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, relatiu a la participació ciutadana en l'elaboració de les normes amb rang de llei o reglament, com és el cas dels instruments de planejament urbanístic.

Una vegada aprovada inicialment, la MPGM s'exposarà de nou al públic per un període d'un mes, durant el qual es podran presentar les al·legacions que s'estimin convenients. Així mateix, també es sol·licitarà informe als organismes afectats per raó de les seves competències i es donarà audiència als municipis de l'àmbit de la MPGM així com als municipis limítrofs.

Un cop rebudes totes les al·legacions dels interessats i els informes dels organismes sectorials, el document de la MPPGM haurà de donar resposta a tots els escrits presentats així com s'haurà d'incorporar al document totes aquelles pretensions de resultes dels mateixos. Una vegada realitzats els ajustos pertinents al document de la MPPGM el ple de l'ajuntament de Sant Joan Despí haurà d'acordar l'aprovació provisional de la MPPGM així com elevar-la al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, a efectes de la seva aprovació definitiva.

Així doncs, la MPPGM se subjectarà dues vegades a exposició pública: una ja realitzada avanç de l'aprovació inicial en seu del procediment de participació ciutadana; i l'altra després de l'aprovació inicial, en la qual es podran presentar al·legacions que seran analitzades i respostes de manera individualitzada.

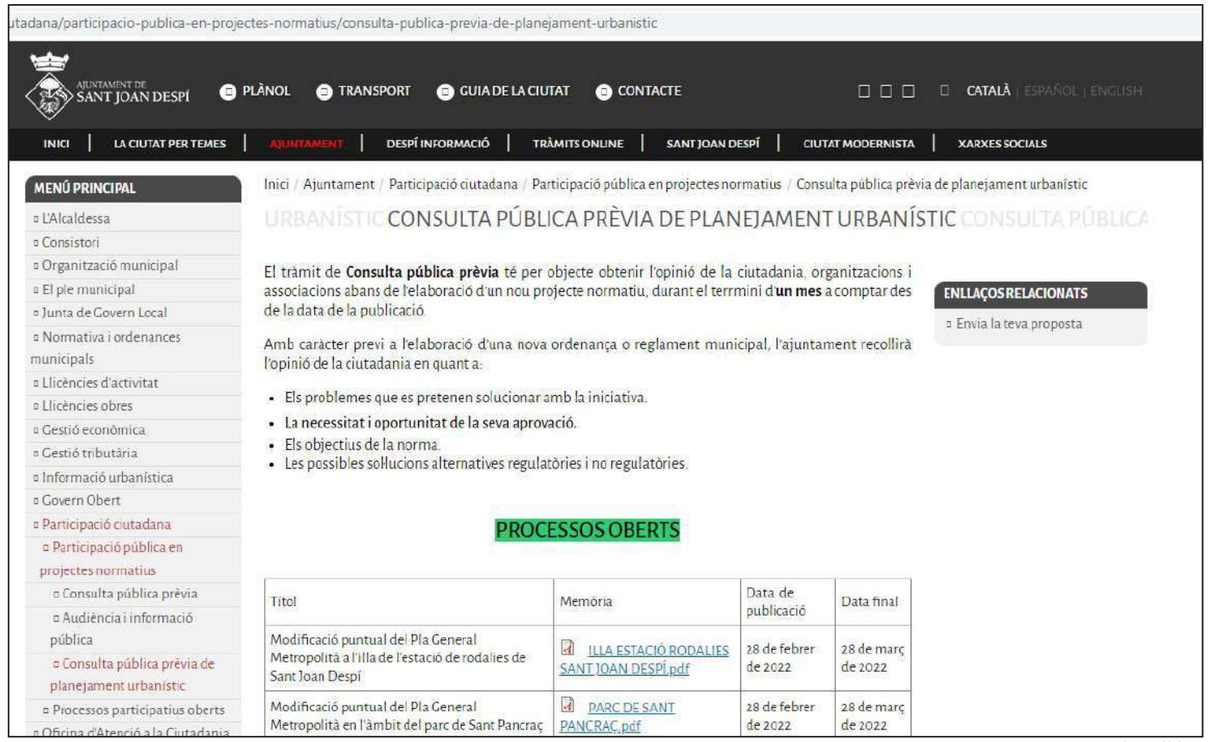
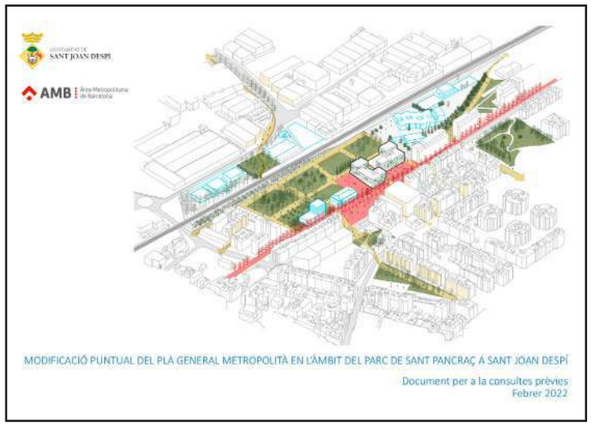



Fig. 5.1 Consulta pública



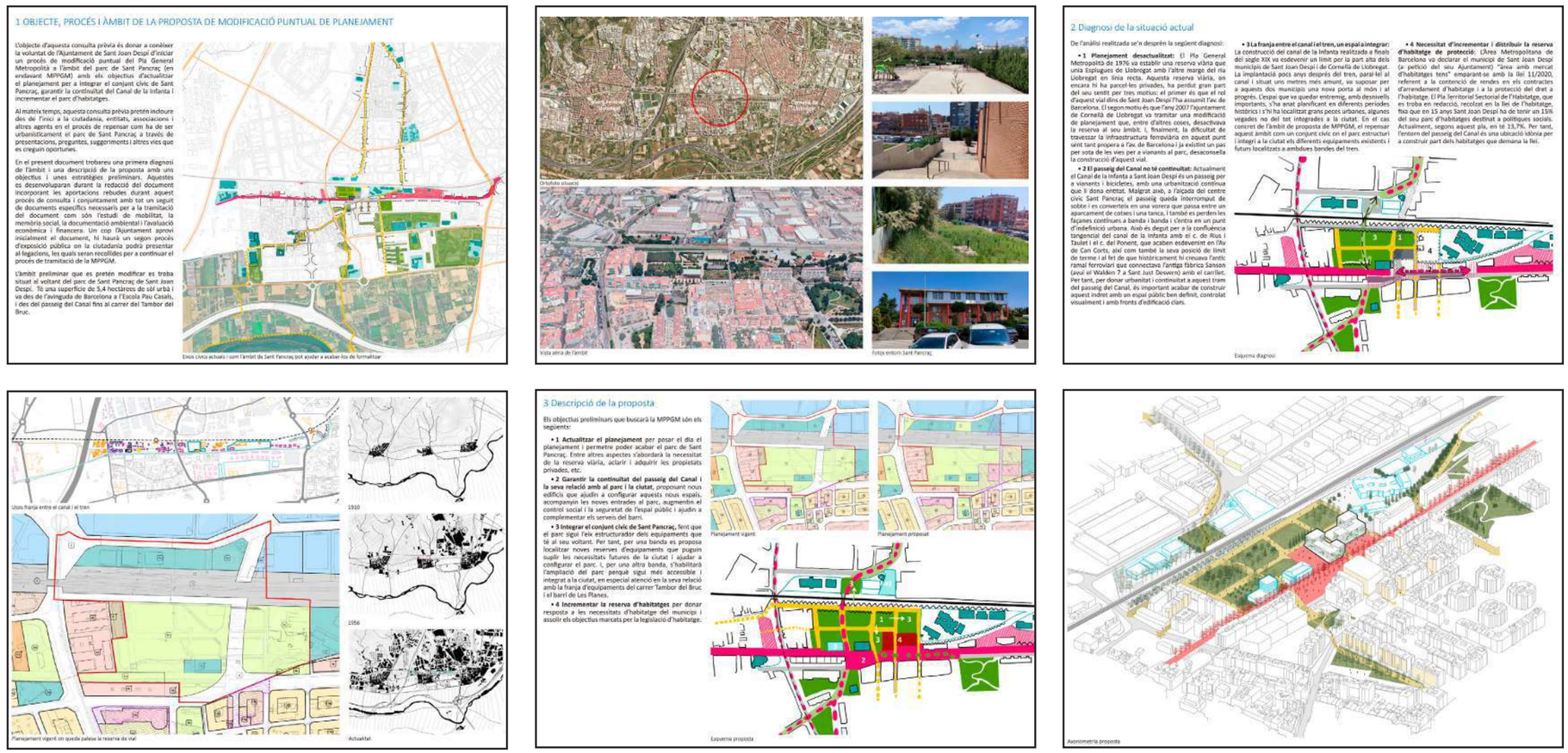




Fig. 5.2 Document consulta prèvia

# 6. Anàlisi i diagnosi urbanística

## 6.1 Encaix territorial i evolució històrica

L'àmbit es situa a la part més oriental del pla de Barcelona, al municipi de Sant Joan Despí. Orogràficament es situa en una posició límit entre la plana de la Vall Baixa del Llobregat i els primers senyals de Collserola, a prop del gran cloze que fa a Cornellà per entrar al delta del pla de Barcelona.

Històricament, les infraestructures que s'han anat posant sobre el territori de sortida de Barcelona s'han implantat al corredor geogràfic de la Vall baixa del Llobregat per a accedir per una banda al corredor entre la serralada prelitoral i litoral i, per l'altra, la depressió central. Això ha anat consolidant el colze d'infraestructures a Cornellà, en excepció de la carretera reial i la B-23 que tenen una concepció més de traça territorial i no tant d'optimització de la rasant.

Com a primera traça trobem l'antiga via romana, on històricament es van recolzant els municipis de Molins de Rei, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Cornellà, entre altres. La via Romana es situava en una cota històrica segura de les vingudes d'aigua del riu Llobregat. Per tant, els nuclis històrics dels citats municipis es desenvolupen majoritàriament a partir de la via i cap a cotes més altes.

Fig. 6.1.1 1910

Fig. 6.1.2 1956

Fig. 6.1.3 Actualitat

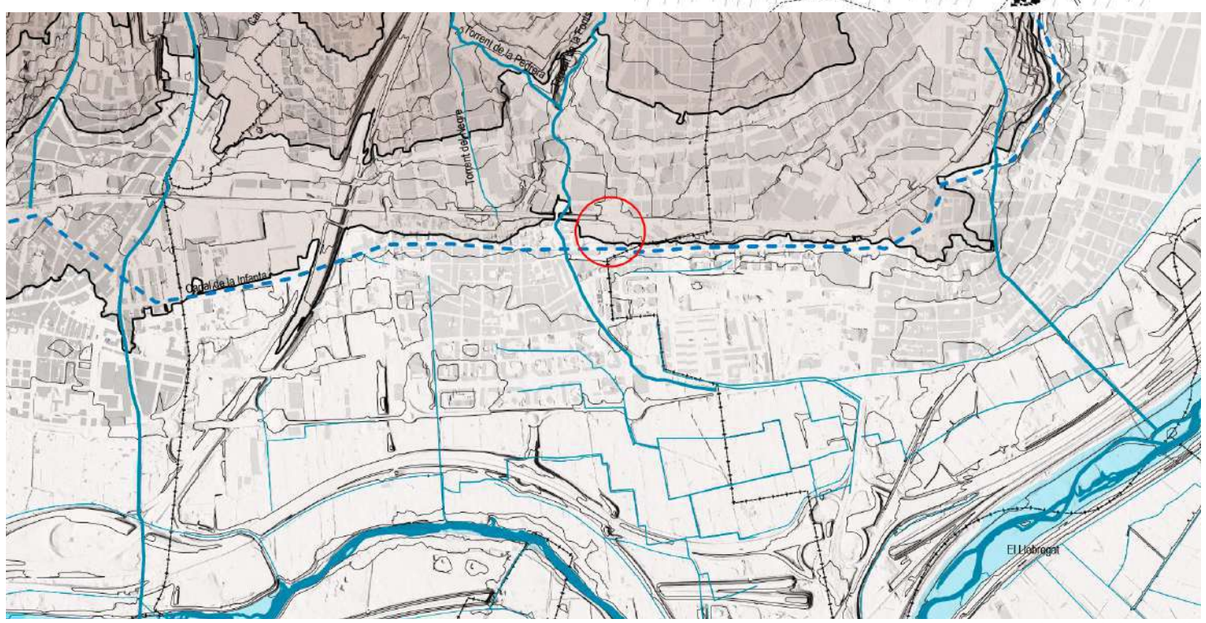



Fig. 6.1.4 Hidrografia i Orografia

A inicis del segle XIX es construeix el canal de la Infanta. Inicialment es va concebre con una infraestructura per convertir en camps de regadiu el tram final del marge esquerra del Llobregat. Però posteriorment, va servir per a dinamitzar l'economia de tota la zona, donant suport al primer procés d'industrialització de la indústria tèxtil, de ceràmica i de cartró. Aquesta es localitza a la cota 21m produint poques afectacions urbanístiques ja que passa tangencialment als nuclis existents de Sant Joan Despí i Cornellà.

Al 1854 s'inaugura el tren Barcelona-Molins de Rei, que, posteriorment s'allargaria primer a Martorell i posteriorment a Tarragona. El traçat de les vies es localitzen paral·lels al canal uns 120m més a l'interior. Aquesta ubicació menys òptima orogràficament que el canal en el seu pas per Sant Joan Despí, obliga a fer adaptacions al terreny majors.

A inicis del segle XX, la Sanson (empresa de fabricació de ciment pòrtland) empren la construcció d'un ramal per a connectar l'antiga localització de la fàbrica (on hi ha actualment l'edifici d'habitatges de Walden7) amb el ferrocarril Barcelona-Tarragona i amb el carrilet i així poder transportar via ferroviària el ciment produït. D'aquest ramal es conserva el pas per sota la via del tren (avui un pas peatonal). Per una altra banda, la corba per perdre alçada i passar per sobre el canal sota l'actual parc de Sant Pancraç ha contribuït a que aquell indret tingui un grau d'indefinició urbana major que l'entorn.

A finals del segle XIX també neix l'eixample de Sant Joan Despí, entre els carrers de les Torres i de Francesc Macià. Aquest barri va ser ocupat majoritàriament per residències d'estiu de barcelonins.

Al primer quart del segle XX, Josep Maria Jujol, projecta la construcció d'un nou barri a l'altra banda de les vies del tren a la part del samontà (al Nord de l'actual Avinguda Barcelona). Aquest barri no es construirà per vàries traves, quedant totalment descartat en l'aprovació del pla comarcal del 1956 on habilitava aquell sòl com a industrial i l'arribada de l'empresa Gallina Blanca. A partir d'aleshores es comença a construir el polígon industrial de la Fontsanta.

Als anys 60s i 70s el municipi va experimentar un creixement molt important fruit del fort desenvolupament industrial que atreia molts treballadors d'arreu de l'estat. Ja posteriorment, els anys 90s es desenvolupa l'eixample a llarg de la rambla Jujol.

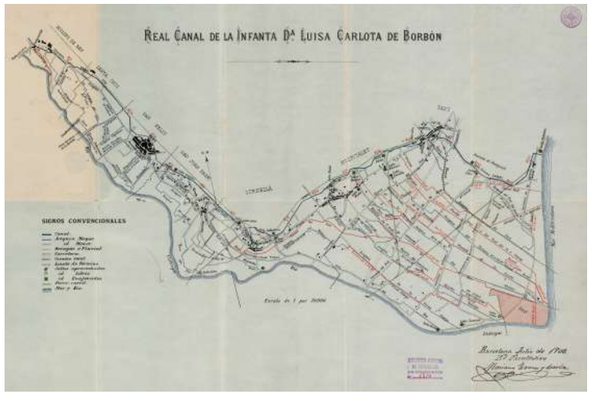



Fig. 6.1.5 Canal de la Infanta

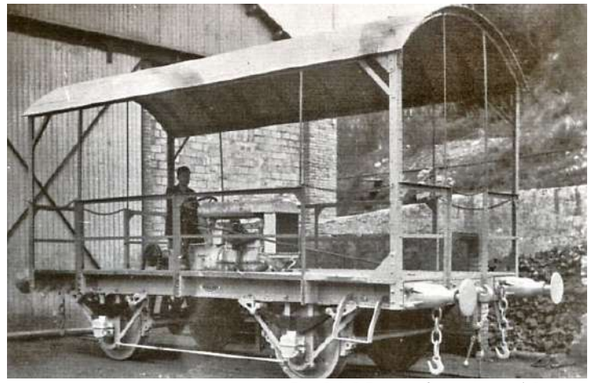


Fig. 6.1.6 Fotografia antic vagó Sanson

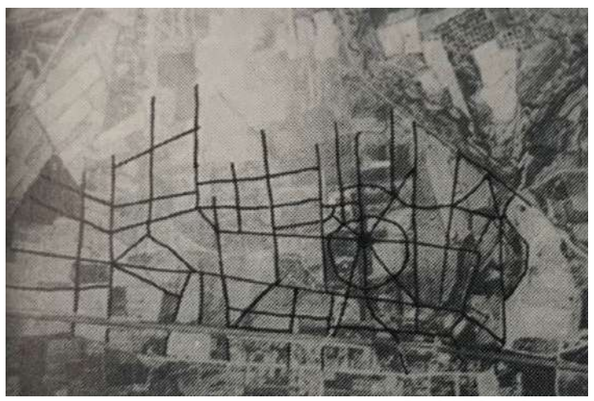


Fig. 6.1.7 Barri Samontà

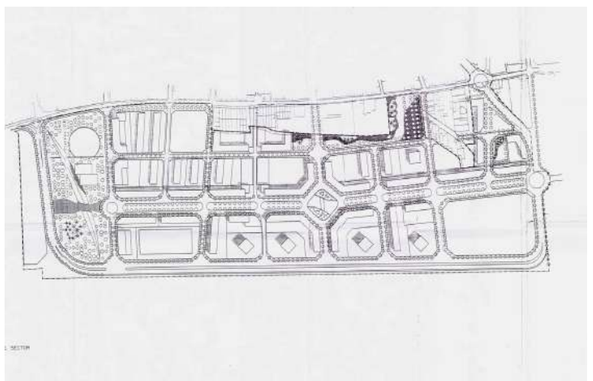


Fig. 6.1.8 Pla Parcial d'ordenació urbana del sector Eixample Sud-Oest

## 6.2 Anàlisi territorial en referència a l'àmbit de la MPPGM

### Estructura urbana i social

La ciutat de Sant Joan Despí està formada per quatre barris: barri Centre (16.666 hab.), barri de les Planes (11.375 hab.), barri de Pla del Vent - Torreblanca (3.633 hab.) i barri Residencial Sant Joan(2.818hab.). Actualment hi ha una zona en expansió a l'entorn de la Ciutat Esportiva Joan Gamper/ les Begudes. Aquests barris han estat i encara segueixen força desconnectats entre ells per infraestructures, orografia, per usos industrials, etc. Com es pot veure al plànol I.2.4 d'eixos cívics, no hi ha cap eix comercial que enllaci els barris. L'ajuntament porta anys fomentant aquesta connexió apostant per generar eixos cívics i de transport públic. Una prova d'aquest esforç és l'avinguda Barcelona amb la incorporació del tramvia que connecta el barri centre amb el de les Planes.

A l'àrea de Sant Pancraç hi ha una bona permeabilitat entre les dues bandes de la via de tren amb passos a l'estació, l'Avinguda Barcelona i el pas peatonal al parc de Sant Pancraç. És, per tant, no imprescindible per l'estructura urbana i social, executar la reserva de planejament del nou vial sota les vies dins del Parc de Sant Pancraç per estar a poca distància dels dos existents. A més, aquest pas suposaria que el Parc quedaria partit en dos per la trinxera que apareixeria amb el nou vial.

### Transport públic

En el mateix sentit estan organitzades moltes de les línies d'autobusos i futura estructura de carrils bici del municipi. Aquests discorren pel carrer Major, la rambla Josep Maria Jujol la BV 2001 i es distribueixen internament per a arribar als altres barris a través de l'Avinguda de Barcelona i el carrer de la Creu de Muntaner, principalment. El tramvia també discorre per l'Avinguda Barcelona. A distància a peu també es pot arribar a l'estació de rodalies de tren. Per tant, l'àmbit està ben servit per transport públic.

Per més detall consultar el pla de mobilitat generada del document

### Xarxa viària

Pel que fa a la xarxa viària, el trànsit supramunicipal s'estructura principalment, per una banda, a través de les vies segregades A2, B-20 i B-23 i, per les vies supramunicipals com són la B-2001, la carretera Reial i la carretera d'Esplugues entre d'altres. Tot i que viàriament té menys importància que les anteriorment mencionades, s'ha de destacar l'Avinguda Barcelona, per la seva continuïtat territorial, la importància que té pel transport públic i la seva bona rasant. És aquesta avinguda, que l'avanç del PDUM el qualifica com a carrer metropolità i que dona bona accessibilitat a l'àmbit amb la continuïtat territorial de l'Avinguda Can Corts i el passeig Rius i Taulet que li donen bona accessibilitat a l'àmbit.

Per més detall consultar el pla de mobilitat generada del document

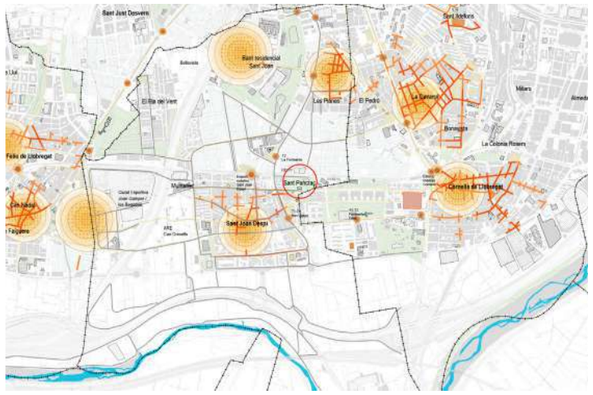


Fig. 6.2.1 Eixos cívics

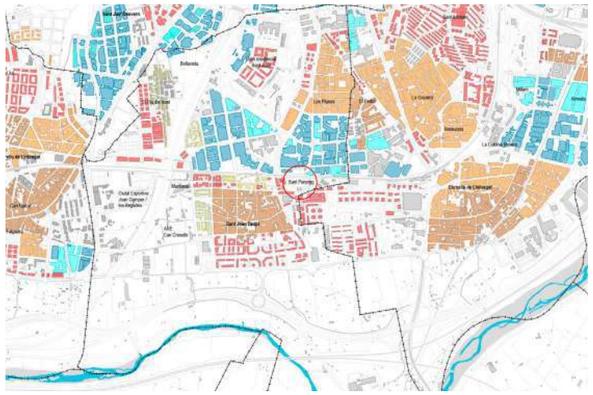


Fig. 6.2.2 Barris i teixits urbans

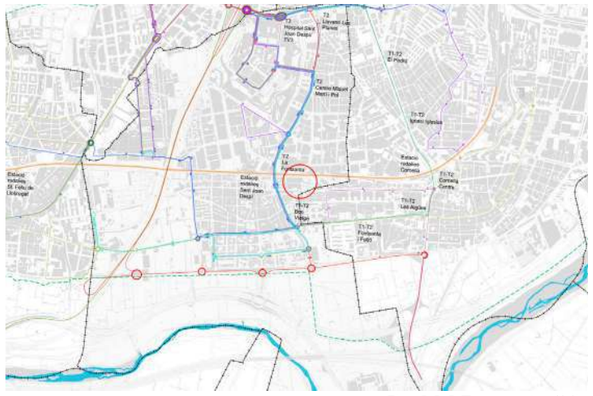


Fig. 6.2.3 Transport públic

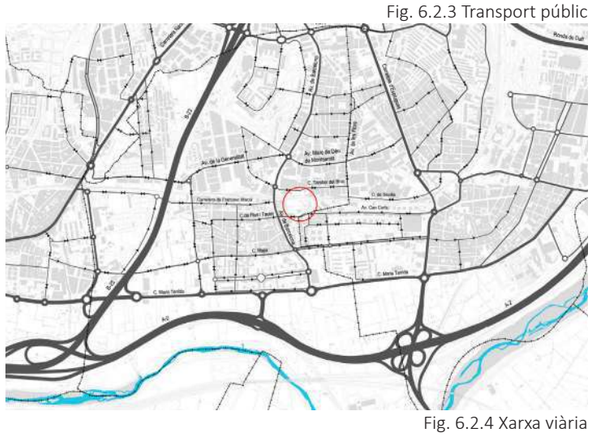


Fig. 6.2.4 Xarxa viària

### Espais lliures

**El parc de Sant Pancraç** hauria d'aspirar a ser el parc de referència del barri centre de Sant Joan Despí. Ara, el parc no és el suficientment accessible per la seva configuració orogràfica i la disposició de parcel·les i usos de l'espai públic que dificulten la seva integració. La seva localització, però, li atorga una posició deròtula amb capacitat d'articular varis eixos de diferent caràcter i els diferents equipaments:

- Canal: **El canal de la infanta**, canalitzat en gairebé tota la seva longitud en el seu pas per Sant Joan Despí, és un eix cívic important. Consta, però, de dues seccions molt diferenciades. En la part nord el canal té una secció tancada amb façanes i tanques continues en ambdós cantons. En canvi, quan el canal arriba a Cornellà de Llobregat, aquest té una secció molt més oberta, amb vialitat per sobre el canal, però amb voreres i parcs lineals que l'acompanyen. És a Sant Pancraç on abruptament acaben els dos sistemes i hi ha un àmbit indefinit que no afavoreix a la continuïtat de l'eix.

- Parcs: concretament a l'entorn de Sant Pancraç hi ha el Parc del canal de la Infanta Carlota i el Parc de les Aigües que tenen potencial d'estar units.

- Places: La carretera Dreta del parc agrari salva la barrera de l'A2 i connecta el parc del marge esquerra del riu Llobregat amb la plaça Sol Solet. Des d'aquesta plaça es van connectant les places del Batiport, de Mercè Rodoreda, Rosa Sensat fins a arribar al Parc de Sant Pancraç. Potencialment aquest eix podria ser un eix verd i cívic riu-muntanya que connecti el riu, parc agrari, el centre i a través del carrer de Montilla (avui ja força pacificat i amb arbres, el barri de Les Planes.

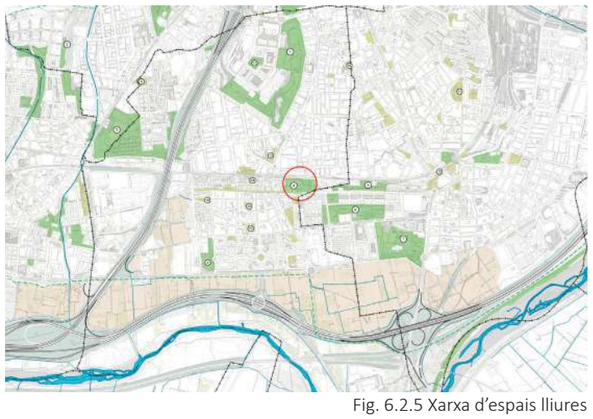


Fig. 6.2.5 Xarxa d'espais lliures

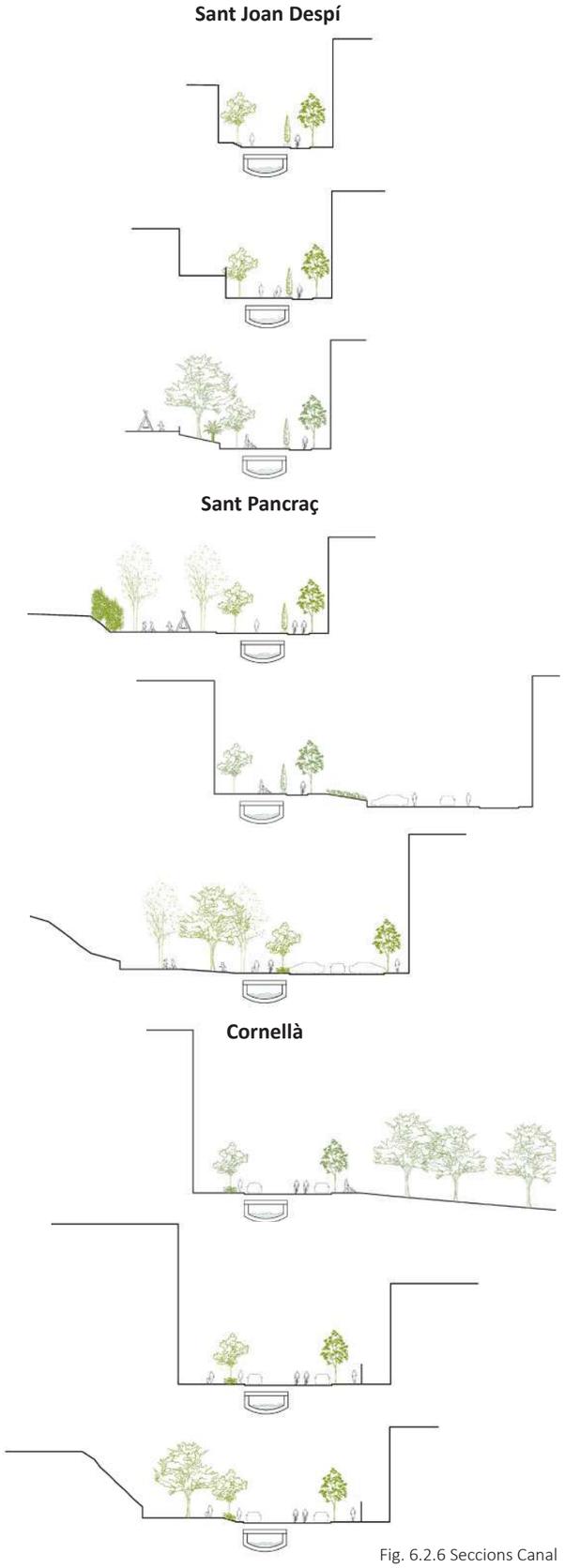



Fig. 6.2.6 Seccions Canal

## Equipaments

Tradicionalment, els equipaments d'origen més antic i de petita dimensió s'han col·locat en posicions centrals del barri centre, especialment associats a carrers/camins històricament importants pel municipi. En canvi, els més grossos i de nova creació han ocupat situacions històricament més perifèriques. Aquesta norma es compleix en el cas de Sant Joan Despí. Per una banda al voltant del carrer Bonviatge, antic camí de creuament del municipi, s'acumulen equipaments claus com la biblioteca, el poliesportiu, l'institut, l'ermita i l'església. I, per altra, a la franja històricament perifèrica entre el canal de la Infanta i el tren es localitzen grans equipaments com equipaments esportius i educatius.

Més concretament a l'àmbit, el parc de Sant Pancraç conté al seu voltant un seguit d'equipaments que el converteix en un centre cívic important pel municipi. En concret, els equipaments són: el centre cívic de Sant Pancraç, l'Escola Pau Casals, centre de formació d'adults Arquitecte Jujol, l'escola bressol municipal el Timbal, la pista poliesportiva Arquitecte Jujol i el Club d'hoquei en línia Jujol. Aquests equipaments, depenent de la seva situació i relació amb la ciutat, es poden classificar en els que limiten amb el parc, els que s'accedeixen o estan dins del parc i els que es localitzen a l'altra banda de les vies del tren.

## Habitatge

La demanda d'habitatge assequible i social, continua creixent de forma sostinguda i les dificultats per augmentar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials, es mantenen. Tot i els esforços, el parc d'habitatge públic i la borsa de lloguer social són encara insuficients per atendre la demanda. A més, s'afegeixen, a més, nous reptes com atendre les necessitats residencials d'una població cada cop més envellida.

Per aconseguir l'increment de 635 habitatges per assolir l'objectiu del 15% definit al PTSH calen actuacions que facin aportacions d'aquest tipus d'habitatge. En aquest sentit, la present MPGM pot suposar una contribució significativa a l'increment del parc destinat a polítiques socials, en una zona central del municipi, ja que un dels seus objectius és el de dotar de nous habitatges, dels quals el 40% dels quals seran de protecció oficial.

Per més detall consultar la memòria social del document.

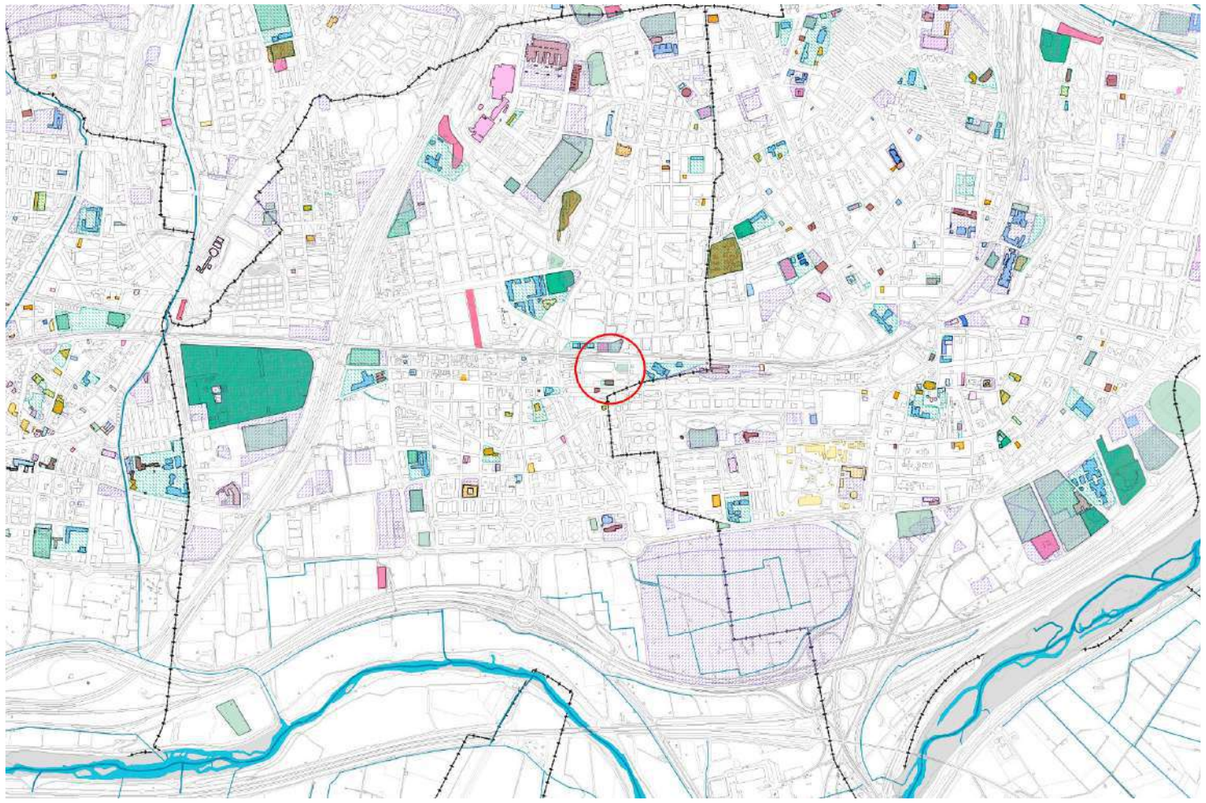


Fig. 6.2.7 Equipaments

## 6.3 Anàlisi de l'àmbit

L'àmbit de la MPPGM es troba situat al voltant del parc de Sant Pancraç de Sant Joan Despí. Té una superfície de 6,6 hectàrees de sòl urbà i va des de l'avinguda de Barcelona a l'Escola Pau Casals, i des del passeig del Canal fins al carrer del Tambor del Bruc. Dins del parc s'hi poden encabir dues illes de l'eixample Cerdà.

Es tracta d'un àmbit amb dos elements estructurants molt forts com són el canal de la Infanta i la línia de tren R1 que creua l'àmbit pel mig. També és un àmbit límit en varis aspectes: és límit de terme municipal amb Cornellà de Llobregat i és límit entre el nucli residencial i el polígon industrial de la Fontsanta.

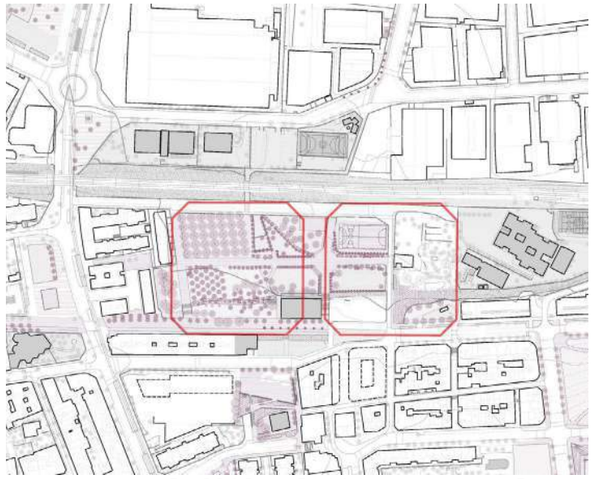


Fig. 6.3.1 Planta Estat Actual i dues illes de l'Eixample

### El Parc de Sant Pancraç

**Orogràficament** el parc de Sant Pancraç és complex. El canal i el tren discorren de forma paral·lela amb una separació entre ells d'uns 120m i amb un desnivell d'uns 10m. Les seccions transversals no són homogènies, ja que l'Avinguda Barcelona és un punt baix pel seu origen de riera. El parc s'estructura en plataformes en diferent nivells amb una línia de talussos a prop del parc i, una segona, sota el carrer de Pau Casals i, una tercera, a les vies de tren. Aquests talussos van variant a mesura que s'acosten a la carretera de Barcelona. Aquesta realitat orogràfica fa que la relació del parc amb la ciutat sigui complexa.

El parc, fruit de la seva evolució històrica i les dificultats orogràfiques, té una **estructura de camins poc intuïtiva**. Un exemple és que no existeix un accés directe des del pas peatonal sota les vies del tren al parc.

Al voltant i dins del parc es situen varies bosses d'**aparcament**. Dues entre el carrer del Ponent i el passeig del canal (28+15places), una dins de l'àmbit del parc que s'accedeix des del carrer d'Antoni Maura (30 places) i l'altra al carrer del Tambor del Bruc a l'altra banda del parc (4 places). Tal i com estan construïts avui mateix alguns d'aquests aparcaments, poden interferir en l'accés del parc a la ciutadania.

La vegetació té vàries estratègies de plantació segons la zona del parc. A la part més al Nord s'estableix una plantació en retícula extensiva, mentre que al sud els arbres es localitzen linealment al llarg dels principals camins.

### Equipaments

Dins de l'àmbit s'hi localitzen els següents equipaments públics: el centre cívic de Sant Pancraç, CFA Arquitecte Jujol, la Llar d'infants el Timbal, la Pista poliesportiva Arquitecte Jujol, el Club d'hoquei en línia Jujol i l'Escola Pau Casals. S'ha de mencionar la residència per a la gent gran Sant Rafael Arcàngel situada als baixos i la primera planta del carrer Rius i Taulet 17 i confrontant al parc.

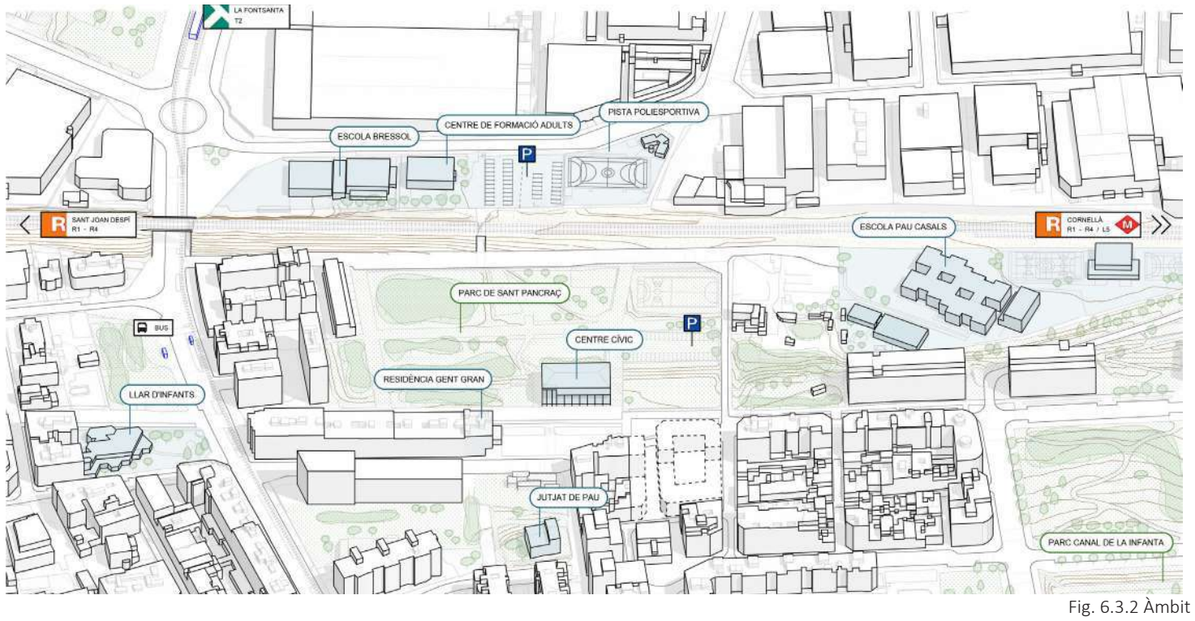
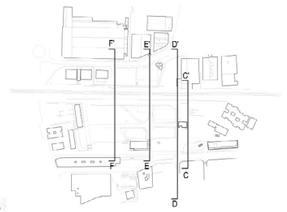



Fig. 6.3.2 Àmbit

Fig. 6.3.3 Àmbit



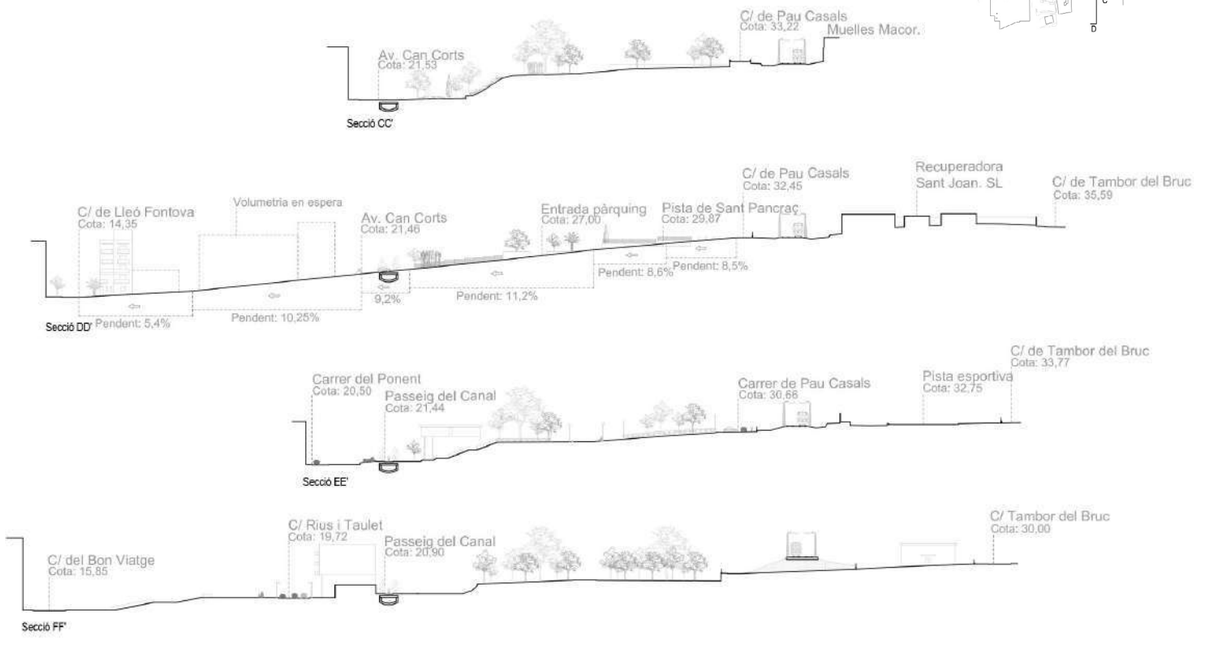




Fig. 6.3.4 Àmbit

## Planejament vigent

**Classificació del sòl**: la totalitat de l'àmbit és sòl urbà. No hi ha cap polígon d'actuació urbanística.

**Qualificació del sòl**: tot el sòl de l'àmbit està qualificat de sistema, en excepció de 365m2 de zona industrial. La meitat del sòl qualificat de sistema viari és la reserva que va establir el PGM per a unir Esplugues de Llobregat amb l'altre marge del riu Llobregat en línia recta. Aquesta reserva creua el parc existent per a meitat. En canvi, el carrer existent Antoni Maura, avui l'accés principal a l'escola Pau Casals, està construït sobre qualificació de zona verda.

Fig. 6.3.7 Fotografia torre de la Creu

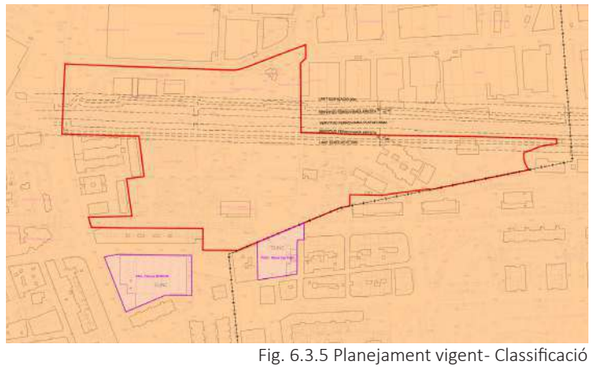


Fig. 6.3.5 Planejament vigent- Classificació

Fig. 6.3.8 Canalització d'ATLL, abastiment d'aigua i sanejament

## Estructura de la propietat

Gran part de l'àmbit de la modificació és de propietat pública. Hi ha un total de 4 parcel·les privades. La finca PR_03 té divisió horitzontal amb 5 finques. La propietat de la finca PR_04 està en litigi.

## Elements catalogats

Dins l'àmbit no hi ha cap element catalogat. Al voltant, però, hi ha una gran quantitat d'elements catalogats al estar situat molt a prop del nucli antic. Destaca la torre de la Creu que és un bé cultural d'interès nacional amb protecció total. També amb protecció total dins del terme municipal de Cornellà de Llobregat trobem Can Fatjó. La resta d'elements estan protegits parcialment i són majoritàriament habitatges o elements arquitectònics de finals o inicis del segle XX.

## Serveis existents

L'àmbit, com a sòl urbà, conté tots els serveis necessaris. Es serveis discorren pels carrers que limiten en el parc. Destacar una canalització potent d'ATLL que creua l'àmbit per la reserva de vial i per dins d'una parcel·la privada. En canvi el gas, l'electricitat i el telèfon utilitzen el pas peatonal existent sota les vies i creuen recte pel parc fins al carrer Rius i Taulet.

**Estructura propietat**

| *Finques* | *Registre* | *Ref Cadastre* | *Num Prop* |
|---|---|---|---|
| **Públic** | | | |
| PU_01 | | *1600202DF2719H0001GJ* | |
| PU_02 | 893 | *1798801DF2719H0001OJ* | |
| PU_03 | | *1700201DF2810B0001ZX* | |
| PU_04 | | *1700202DF2719H0001UJ* | |
| PU_05 | | *1798802DF2719F0001KX* | |
| **Privat** | | | |
| PR_01 | 198 | *1600208DF2719H0001MJ* | 3 |
| PR_02 | 17.019 | *1700203DF2719H0001HJ* | 1 |
| PR_03 | 2.314 | *1798803DF2719H0001RJ* | 2 |
| | 2.315 | *1798803DF2719H0002TK* | 1 |
| | 2.316 | *1798803DF2719H0003YL* | 2 |
| | 2.317 | | 5 |
| | 2.318 | *1798803DF2719H0004UB* | 4 |
| | 2.319 | *1798803DF2719H0005IZ* | 2 |
| PR_04* | 28.778 | *1599408DF2719H0001IJ* | 2 |

** Finca en litigi*

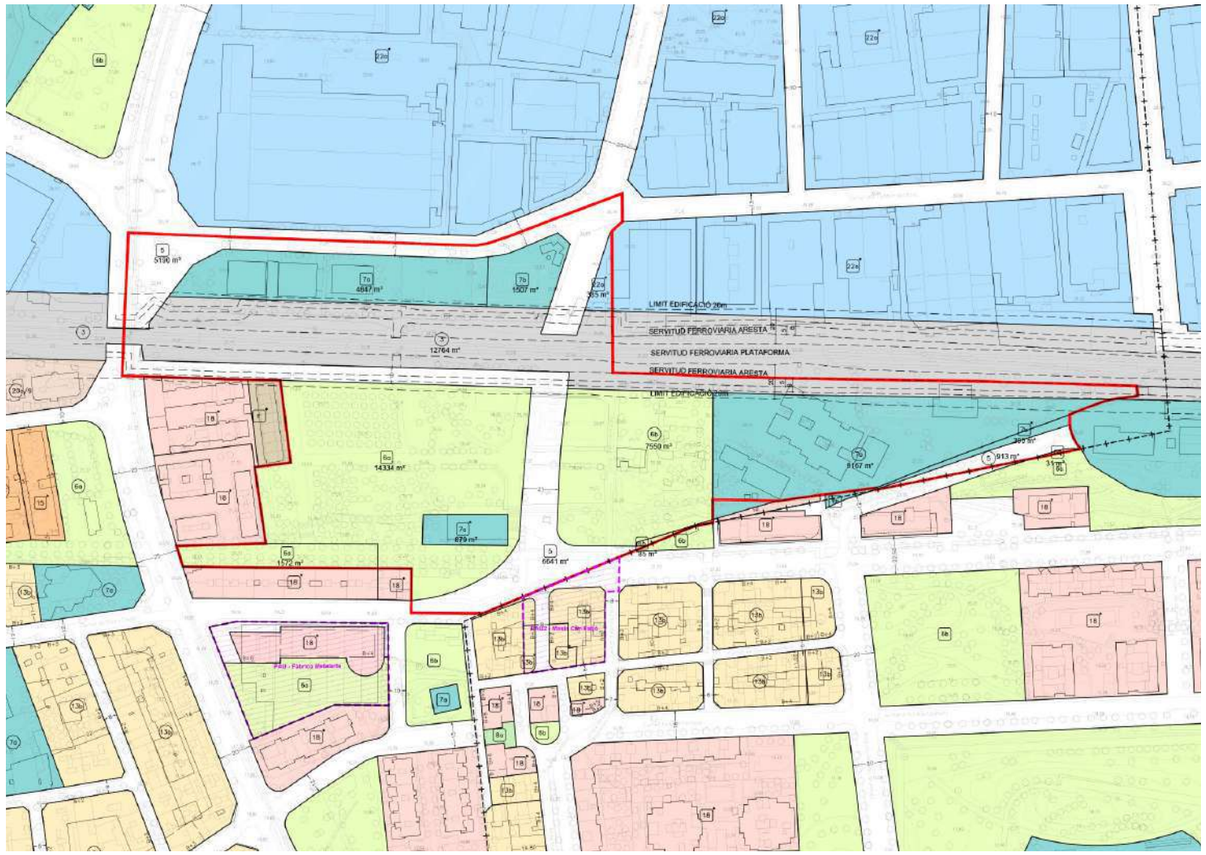



Fig. 6.3.6 Planejament vigent- Qualificacions

Fig. 6.3.9 Estructura propietat

## 6.4 Diagnosi

### Planejament desactualitzat:

El Pla General Metropolità de 1976 va establir una reserva viària que unia Esplugues de Llobregat amb l'altre marge del riu Llobregat en línia recta. Aquesta reserva viària ha perdut gran part del seu sentit per tres motius: el primer és que el rol d'aquest vial dins de Sant Joan Despí l'ha assumit l'av. de Barcelona. El segon motiu és que l'any 2007 l'ajuntament de Cornellà de Llobregat va tramitar una modificació de planejament que, entre d'altres coses, desactivava la reserva al seu àmbit. I, finalment, la dificultat de travessar la infraestructura ferroviària en aquest punt sent tant propera a l'av. de Barcelona i ja existint un pas per sota de les vies per a vianants al parc, desaconsella la construcció d'aquest vial. Per una altra banda trobem l'escola Pau Casals i el seu accés actual estan afectats per una reserva ferroviària que al arribar al parc de Sant Pancraç desapareix.

### El passeig del Canal no té continuïtat:

Actualment el Canal de la Infanta a Sant Joan Despí és un passeig per a vianants i bicicletes, amb una urbanització contínua que li dona entitat. Malgrat això, a l'alçada del centre cívic Sant Pancraç el passeig queda interromput de sobte i es converteix en una vorera que passa entre un aparcament de cotxes i una tanca, es perden les façanes contínues a banda i banda i s'entra en un punt d'indefinició urbana. Això és degut per a la confluència tangencial del canal de la Infanta amb el c. de Rius i Taulet i el c. del Ponent, que acaben esdevenint en l'Av de Can Corts, així com també la seva posició de límit de terme i al fet de que històricament hi creuava l'antic ramal ferroviari que connectava l'antiga fàbrica Sanson (avui el Walden 7 a Sant Just Desvern) amb el carrilet. Per tant, per donar urbanitat i continuïtat a aquest tram del passeig del Canal, és important acabar de construir aquest indret amb un espai públic ben definit, controlat visualment i amb fronts d'edificació clars.

### La franja entre el canal i el tren, un espai a integrar:

La construcció del canal de la Infanta realitzada a finals del segle XIX va esdevenir un límit per la part alta dels municipis de Sant Joan Despí i de Cornellà de Llobregat. La implantació pocs anys després del tren, paral·lel al canal i situat uns metres més amunt, va suposar per a aquests dos municipis una nova porta al món i al progrés. L'espai que va quedar entremig, amb desnivells importants, s'ha anat planificant en diferents períodes històrics i s'hi ha localitzat grans peces urbanes, algunes vegades no del tot integrades a la ciutat. La MPPGM proposa repensar aquest àmbit com un conjunt cívic on el parc estructuri i integri a la ciutat els diferents equipaments existents i futurs localitzats a ambdues bandes del tren.

### Necessitat d'incrementar i distribuir la reserva d'habitatge de protecció:

L'Àrea Metropolitana de Barcelona va declarar el municipi de Sant Joan Despí (a petició del seu Ajuntament) "àrea amb mercat d'habitatges tens" emparant-se amb la llei 11/2020, referent a la contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i a la protecció del dret a l'habitatge. El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, que es troba en redacció, recolzat en la llei de l'habitatge, fixa que en 15 anys Sant Joan Despí ha de tenir un 15% del seu parc d'habitatges destinat a polítiques socials. Actualment, segons aquest pla, en té 13,7%. Per tant, l'entorn del passeig del Canal és una ubicació idònia per a construir part dels habitatges que demana la llei.

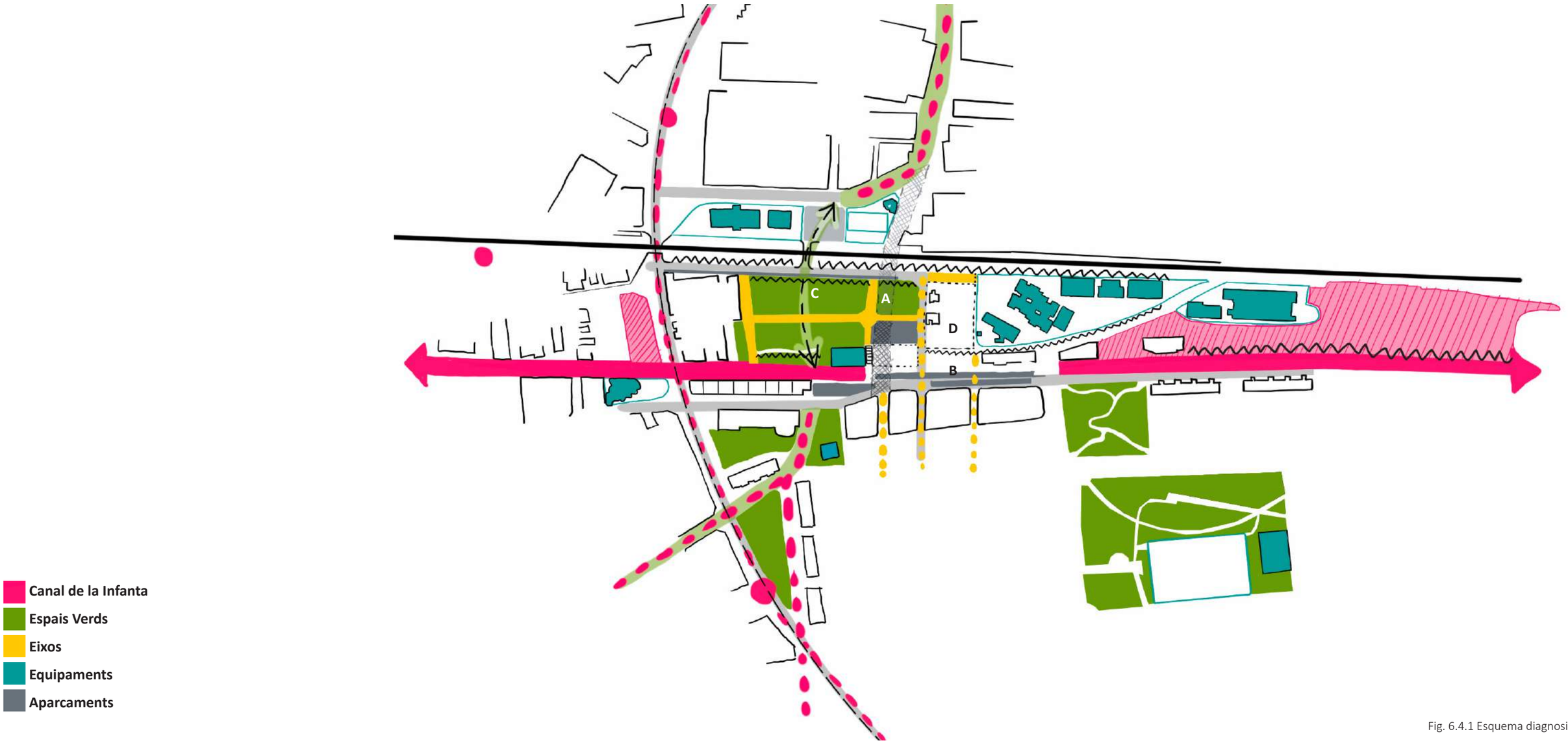



Fig. 6.4.1 Esquema diagnosi

# 7. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació

## 7.1 Objectius i criteris generals de la MPPGM

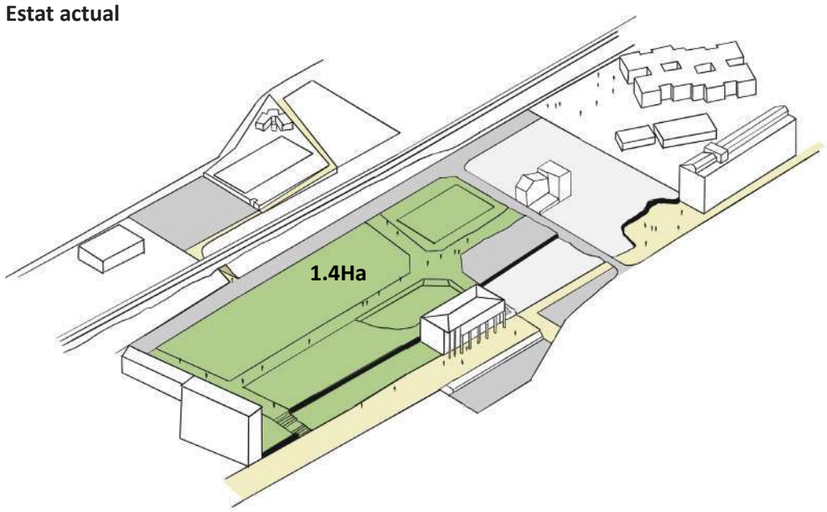
La MPPGM pretén posar el dia el planejament i permetre poder acabar el parc de Sant Pancraç. Els objectius de la MPPGM són els següents:

- **1 Garantir la continuïtat del passeig del Canal** i la seva relació amb al parc i la ciutat, proposant nous edificis que ajudin a configurar aquests nous espais, acompanyin les noves entrades al parc, augmentin el control social i la seguretat de l'espai públic i ajudin a complementar els serveis del barri.

- **2 Integrar el conjunt cívic de Sant Pancraç**, fent que el parc sigui l'eix estructurador dels equipaments que té al seu voltant. Per tant, per una banda es proposa localitzar noves reserves d'equipaments que puguin suplir les necessitats futures de la ciutat i ajudar a configurar el parc. I, per una altra banda, s'habilitarà l'ampliació del parc perquè sigui més accessible i integrat a la ciutat, en especial atenció en la seva relació amb la franja d'equipaments del carrer Tambor del Bruc i el barri de Les Planes.

- **3 Incrementar la reserva d'habitatges** per donar resposta a les necessitats d'habitatge del municipi explicades anteriorment i assolir els objectius marcats per la legislació d'habitatge.

**Estat actual**




**Proposta MPPGM**

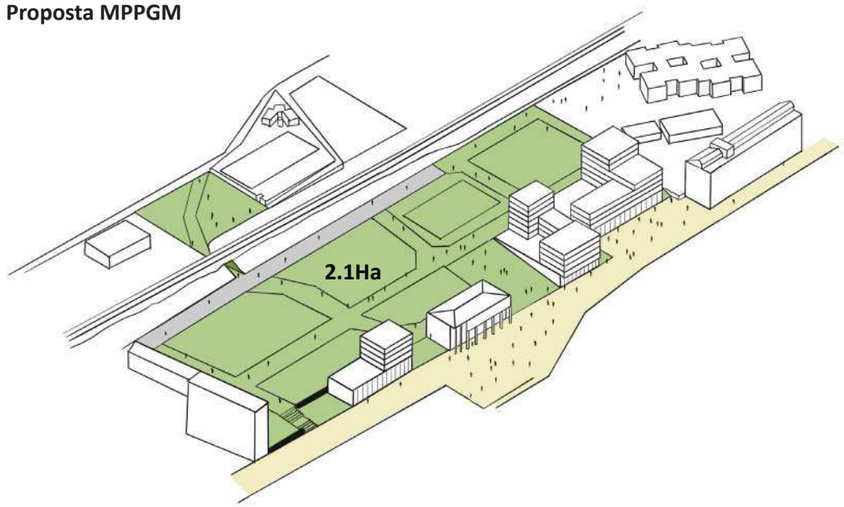



Fig. 7.1.1 Esquema comparatiu dimensió parc Sant Pancraç i continuitat del canal

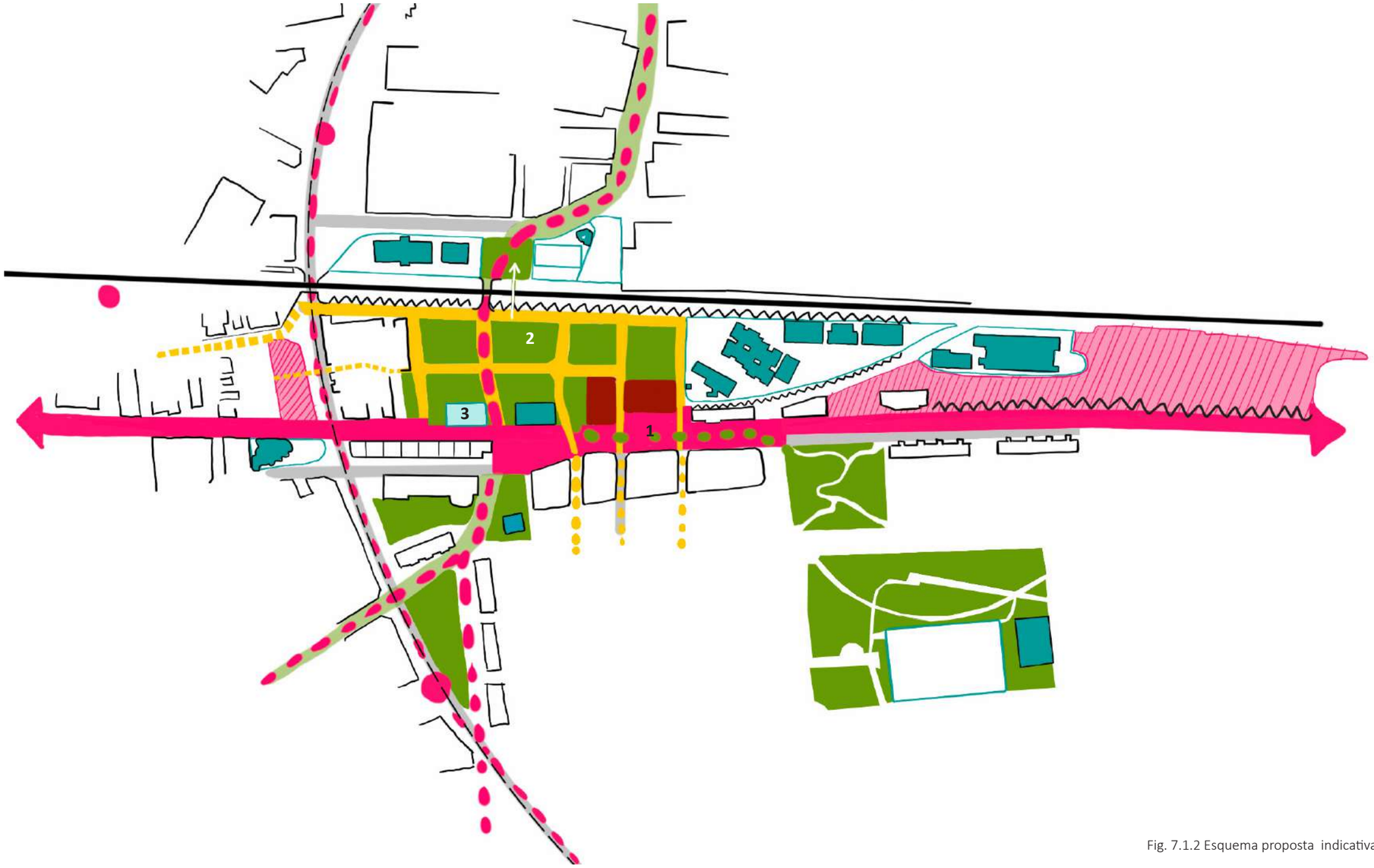



Fig. 7.1.2 Esquema proposta  indicativa

## 7.2 Descripció de la proposta

### Endreçar els sistemes per a adequar-los a les necessitats actuals

La MPPGM proposa repensar les qualificacions urbanístiques vigents per tal d':

• **Eliminar la reserva viària establerta pel Pla General Metropolità al 1976** tal i com s'ha justificat al punt 6.4 Diagnosi de la present memòria i a l'estudi de mobilitat generada. Amb això s'eliminarà aquesta previsió de vial que hauria partit el parc en dos i hauria generat importants desmunts de terra per a poder passar per sota del tren.

• **Ajustar la delimitació del parc amb els següents objectius:** primer establir una bona relació amb el canal incorporant dues places (una davant el centre cívic Sant Pancraç i una altra davant les noves edificacions proposades). Segon, establir una nova zona verda al c. del Tambor del Bruc, a l'altra banda del pas de vianants sota les vies, per a millorar la relació amb el polígon industrial de la Fontsanta i potenciar l'eix cívic que uneix el barri de les Planes amb el centre de Sant Joan Despí, el parc agrari i el riu.

• **Ampliar el sòl reservat per a equipaments.** Concretament en dues localitzacions: una al cantó del centre cívic Sant Pancraç i una altra al costat de la pista esportiva del carrer del Tambor del Bruc on ara hi ha una parcel·la industrial.

• **Adaptar el planejament a la realitat físico-funcional de l'àmbit.** Com per exemple el reconeixement com a vial del c. d'Antoni Maura, la funció com a zona verda de la plaça situada a la cantonada entre l'Av de Barcelona i el carrer del Tambor del Bruc, la reducció de la reserva ferroviària per a enrasar-la a la del Parc de Sant Pancraç i reconèixer tant l'accés com a la totalitat de l'escola Pau Casals o adequar el límit de la qualificació d'equipament a la tanca actual de l'escola Pau Casals, entre altres menors.

### Desenvolupar l'extrem Sud del Parc

Es proposa delimitar un nou polígon d'actuació urbanística per reparcel·lació amb les següents finalitats:

• **Ampliar el parc de Sant Pancraç i integrar millor els seus equipaments.** Amb la nova ordenació es podrà ampliar la grandària del parc de Sant Pancraç podent fer que arribi fins a l'Escola Pau Casals i al passeig del Canal de forma més franca i segura, i també es podrà assegurar la continuïtat del passeig.

• **Urbanitzar la nova ampliació del parc i les places del canal.** Això ampliarà la superfície del parc actual de Sant Pancraç en unes 0,7 Ha, permetrà que l'Escola estigui en contacte directe amb el parc i generarà dos nous accessos al parc des del passeig del Canal. A més, es pretén reurbanitzar l'espai de davant del centre cívic perquè aquest esdevingui una plaça cívica que donarà més activitat a la zona.

• **Construir les noves edificacions.** Aquestes tindran en total 7.908 m² de sostre, formats tant per habitatges, locals i aparcaments. Es reservarà un mínim d'un 40% del sostre total d'habitatge a habitatge de protecció pública i, com a mínim la meitat d'aquest, serà de caràcter específic.

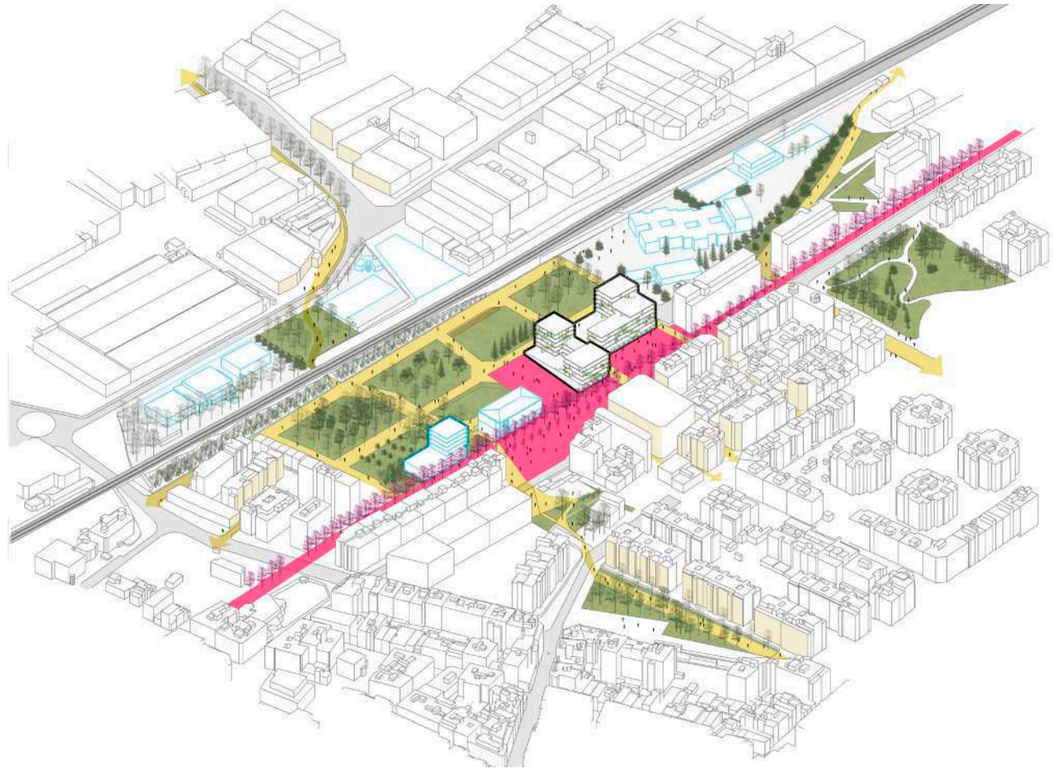
### Establir un seguit de recomanacions d'urbanització per al conjunt del parc de Sant Pancraç

Per tal d'integrar millor el parc de Sant Pancraç i els equipaments del seu entorn a la ciutat, el document proposa un seguit de recomanacions que orientin futures actuacions al parc. Aquestes recomanacions es podran concretar en el moment en que l'Ajuntament impulsi obres de millora al parc. Es poden resumir en:

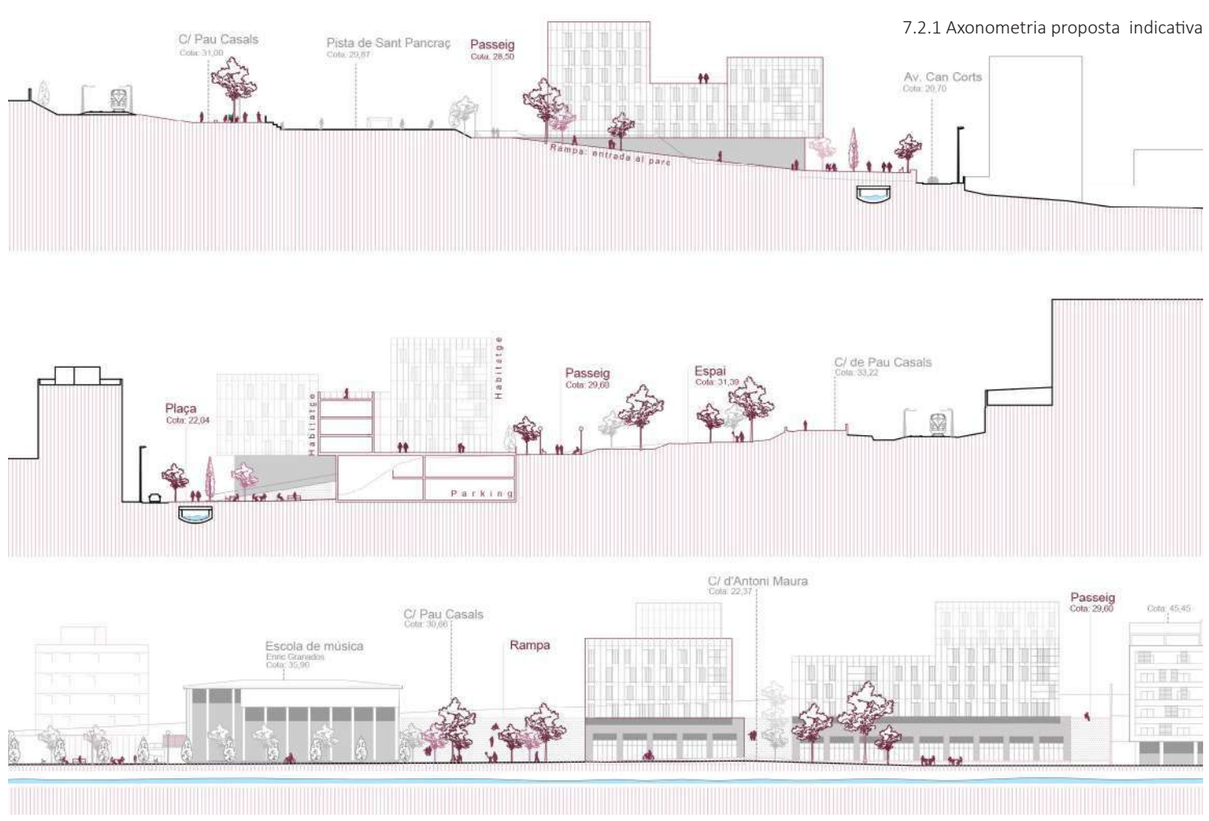
• Millorar l'estructura del parc: per fer-lo més navegable i accessible. Principalment fent un nou pas que uneixi perpendicularment el pas peatonal per sota el tren amb la nova plaça davant el centre cívic Sant Pancraç.

• Reduir barreres: especialment en els talussos a través de talussos més amables, nous accessos o jocs infantils que relacionin el dalt amb baix.

• Integrar els vials interns: fent una urbanització més tova i en sintonia amb la resta del parc perquè formin part del parc i no un límit. On el vehicle privat tingui un pas restringit i subordinat al vianant.



7.2.1 Axonometria proposta indicativa




7.2.2 Seccions proposta indicativa

## 7.3 Justificació quantitativa de l'abast de la MPPGM

CLASSIFICACIÓ

La totalitat de l'àmbit que ens ocupa està classificat com a sòl urbà. La present MPPGM incorpora un polígon d'actuació urbanística per reparcel·lació. La resta de l'àmbit no canvia el seu règim.

QUALIFICACIÓ

A continuació es mostra la justificació quantitativa de l'abast de la MPPGM pel que fa a la qualificació del sòl:

A l'apartat 7.2 Descripció de la Proposta d'aquesta memòria es descriu la necessitat de fer una endreça dels sistemes en especial la desactivació de la reserva de vialitat establerta pel PGM i de desenvolupar l'extrem sud del parc per, entre altres coses, construir nous habitatges de protecció oficial. Això es tradueix en qualificacions urbanístiques en:

- Reducció de 7.190m2 de **sistema viari (5)** per la desactivació de la reserva de vialitat del PGM, el reconeixement de la plaça situada a la cantonada entre l'Av de Barcelona i el carrer del Tambor del Bruc i incorporar el carrer Pau Casals i el carrer d'Antoni Maura com a via cívica (5b) 3.397m2.

- Augment de 1.364m2 de **sistema de parc i jardins urbans (6a i 6b)** amb l'objectiu de poder acabar el parc de Sant Pancraç i poder integrar el conjunt cívic del parc de Sant Pancraç tal i com s'explica al punt 7.1 Objectius i criteris generals de la MPPGM de la memòria.

- Augment de 2.648m2 d'**equipament comunitari de caràcter local (7a i 7b)**, que es configura per un reconeixement de la realitat física de l'equipament educatiu Pau Casals i, per una altra, nous emplaçaments més adequats i de més qualitat que l'estat actual, ja es situen en una localització i unes dimensions que el fan més adient per a poder dotar el barri de nous equipaments.

- Reducció de 2775m2 de **sistema ferroviari (3)** per reconèixer la realitat física del que ara és l'accés i la pròpia escola Pau Casals i que la MPPGM incorpora al parc de Sant Pancraç i a l'escola respectivament.

- Es proposen dos **volumetries específiques (18)** de 2.923m2 en total amb usos mixtes, altres usos en plantes baixes i residencials en plantes pis. Aquestes volumetries específiques tenen una ordenació amb configuració flexible específica per a complir els objectius 2 i 4 expressats al punt 7.1 Objectius i criteris generals de la MPPGM de la memòria.

- Reducció de 373m2 de **zona industrial (22a)**, ja que la MPPGM estableix destinar-ho a equipament i, per l'altra banda, no arribava a la parcel·la mínima establerta per planejament. Només queden 12m2 com a reconeixement de la realitat física de la parcel·la industrial existent i per garantir l'alineació del nou equipament.

En la seva globalitat, la MPPGM proposa una reducció global de sistemes de 2556m2, que representa el 3.9% de l'àmbit.

SOSTRE I DENSITAT

La zona de volumetria específica té un índex d'edificabilitat neta de 2.7m2st/m2sol.Aquest índex surt, per una banda, d'un estudi detallat de la capacitat del lloc i la seva integració en l'entorn. Es pren especial consideració la relació amb les edificacions existents a banda i banda del canal de la Infanta. També es té en compte el desnivell d'entre 5.5 i 7 metres entre el canal i el parc.

Per una altra banda, es realitza un estudi d'assolellament per garantir que la normativa proposada compleix amb el mínim d'una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any a totes les plantes, tal i com demana l'article 264 del PGM. S'adjunten els dibuixos on es demostra que la totalitat de la façana sud-est i sud-oest compleix amb aquesta condició. I no ho fan les façanes nord-est i nord-oest (línia gruixuda del dibuix). L'article 264 del PGM estipula que en ordenacions per volumetria específica, per profunditats inferiors a 16m de profunditat, només una de les dues façanes ha de complir aquesta demanda.

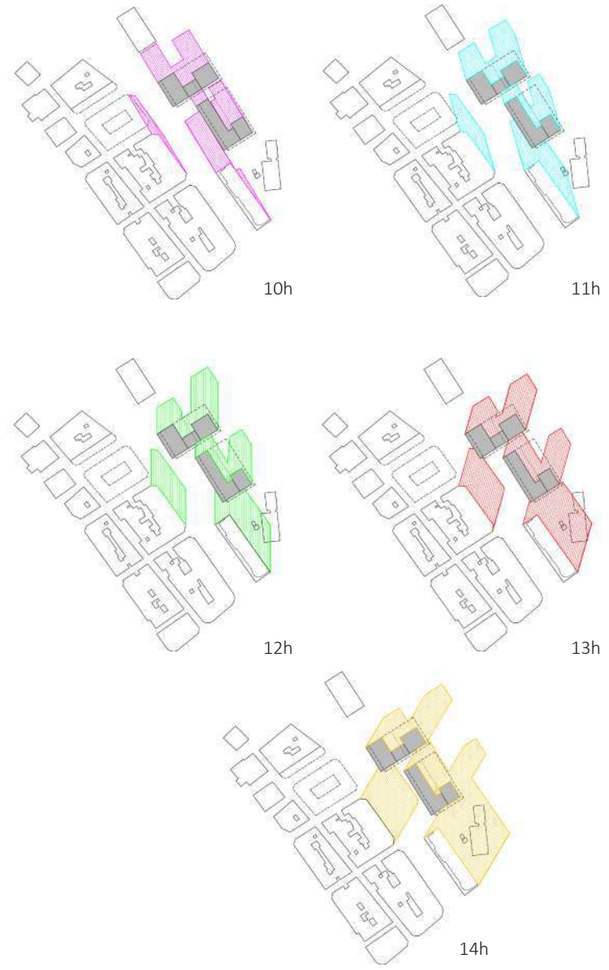
Es proposa que la densitat d'habitatge lliure de la clau 18 no superi per escreix a la resultant de de dividir la superfície total construïda de l'edifici destinada a habitatge lliure pel mòdul de 80m².Tal com fixa l'article 100 del TRLU, el conjunt d'habitatges de protecció mai podrà ser superior al nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70m2 al sostre amb aquesta destinació.

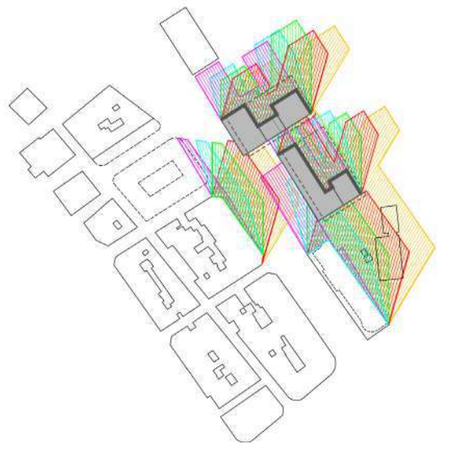
### Sostre proposta

| *Qualificacions* | | *Sostre* | *No hab* | *No PK bici* | *No PK cotxe* |
|---|---|---|---|---|---|
| **18sp1** | 1.488m² | **4.018m²** | **41** | **82** | **69** |
| *PB Terciari* | | ***744m²*** | | | *7,44* |
| *PP Residencial* | | ***3.274m²*** | | *82* | *61,50* |
| *Protecció* | | *0m²* | *0* | | |
| *Lliure* | | *3.274m²* | *41* | | |
| **18sp2** | 1.441m² | **3.891m²** | **40** | **80** | **68** |
| *PB Terciari* | | ***721m²*** | | | *7,21* |
| *PP Residencial* | | ***3.170m²*** | | *80* | *60* |
| *Protecció* | | *2.578m²* | *33* | | |
| *Lliure* | | *592m²* | *7* | | |
| **TOTAL** | 2.929m² | **7.908m²** | **81** | **162** | **137** |
| *Terciari* | | ***1.465m²*** | | | |
| *Residencial* | | ***6.444m²*** | | | |

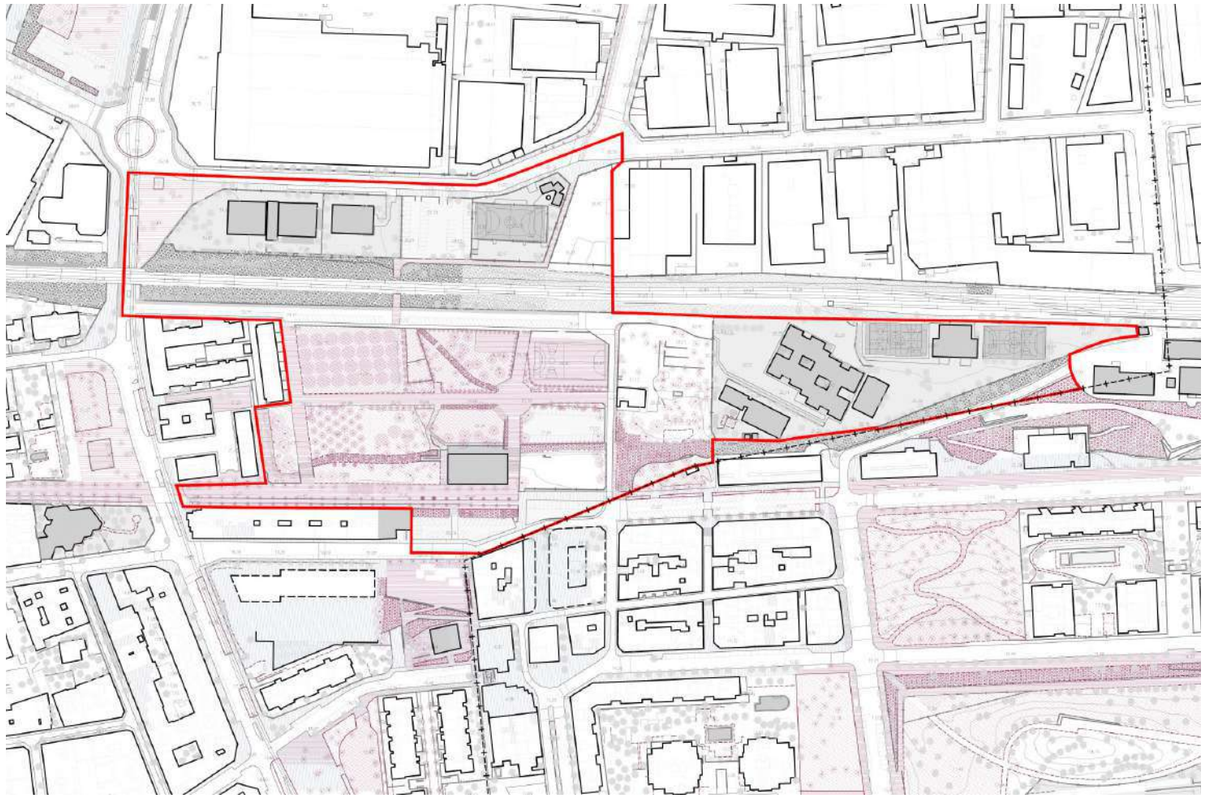
### Qualificacions modificació

| *Clau* | | Planejament Vigent *Sup* | *%* | MPPGM *Sup* | *%* | Diferencial *Sup* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sistemes** | | **65.875m²** | ***99,4%*** | **63.319m²** | ***95,6%*** | **-2.556m²** |
| **3** | Ferroviari | 12.764m² | *19,3%* | 9.989m² | *15,1%* | -2.775m² |
| **5** | Xarxa viària | 12.744m² | *19,2%* | 5.554m² | *8,4%* | -7.190m² |
| **5b** | Via cívica | 0m² | *0,0%* | 3.397m² | *5,1%* | 3.397m² |
| **6a i 6b** | Parc i jardí urbà. Actual de caràcter local | 23.572m² | *35,6%* | 24.936m² | *37,6%* | 1.364m² |
| **7a7b** | Equipament comunitari de caràcter local | 16.795m² | *25,3%* | 19.443m² | *29,3%* | 2.648m² |
| **Zones** | | **385m²** | ***0,6%*** | **2.941m²** | ***4,4%*** | **2.556m²** |
| **22a** | Industrial | 385m² | *0,6%* | 12m² | *0,0%* | -373m² |
| **18** | Volumetria Específica | 0m² | *0,0%* | 2.929m² | *4,4%* | 2.929m² |
| **TOTAL** | | **66.260m²** | *100%* | **66.260m²** | *100%* | **0m²** |



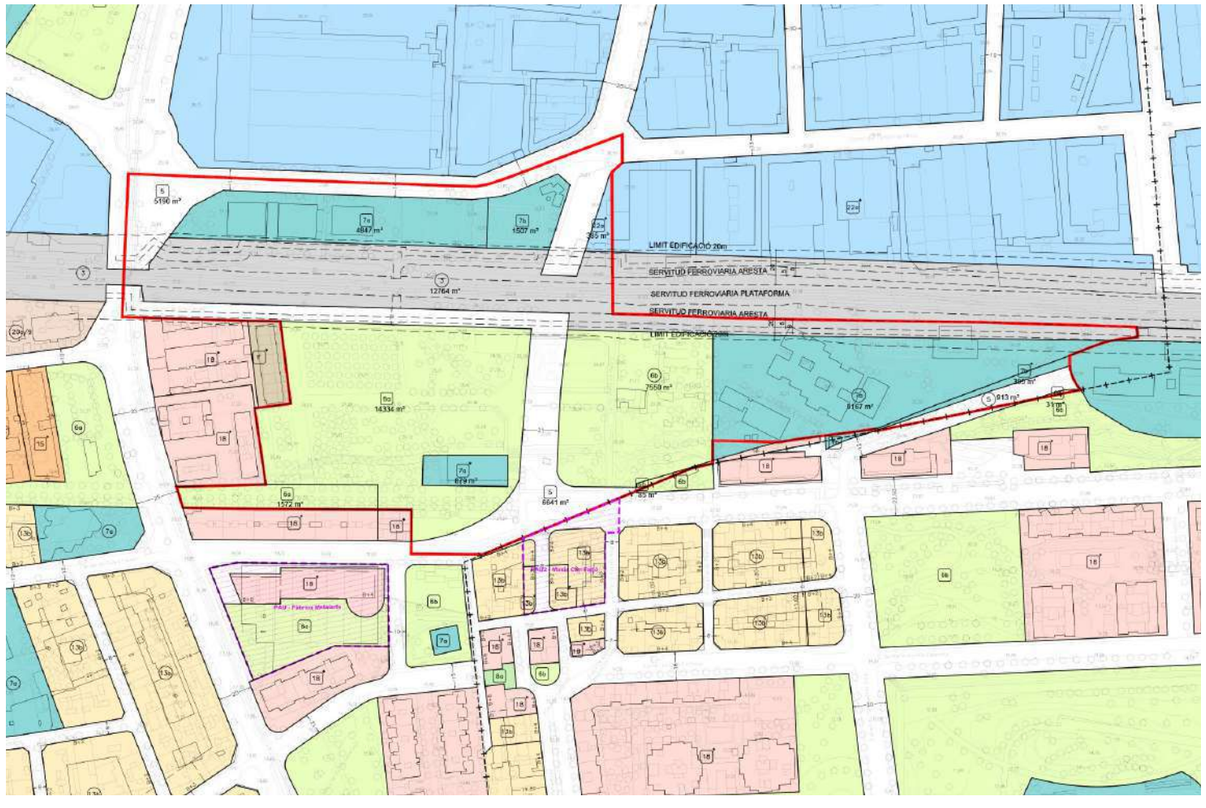



7.3.1 Esquemes solars proposta indicativa
Façana edifici sense 1h de sol

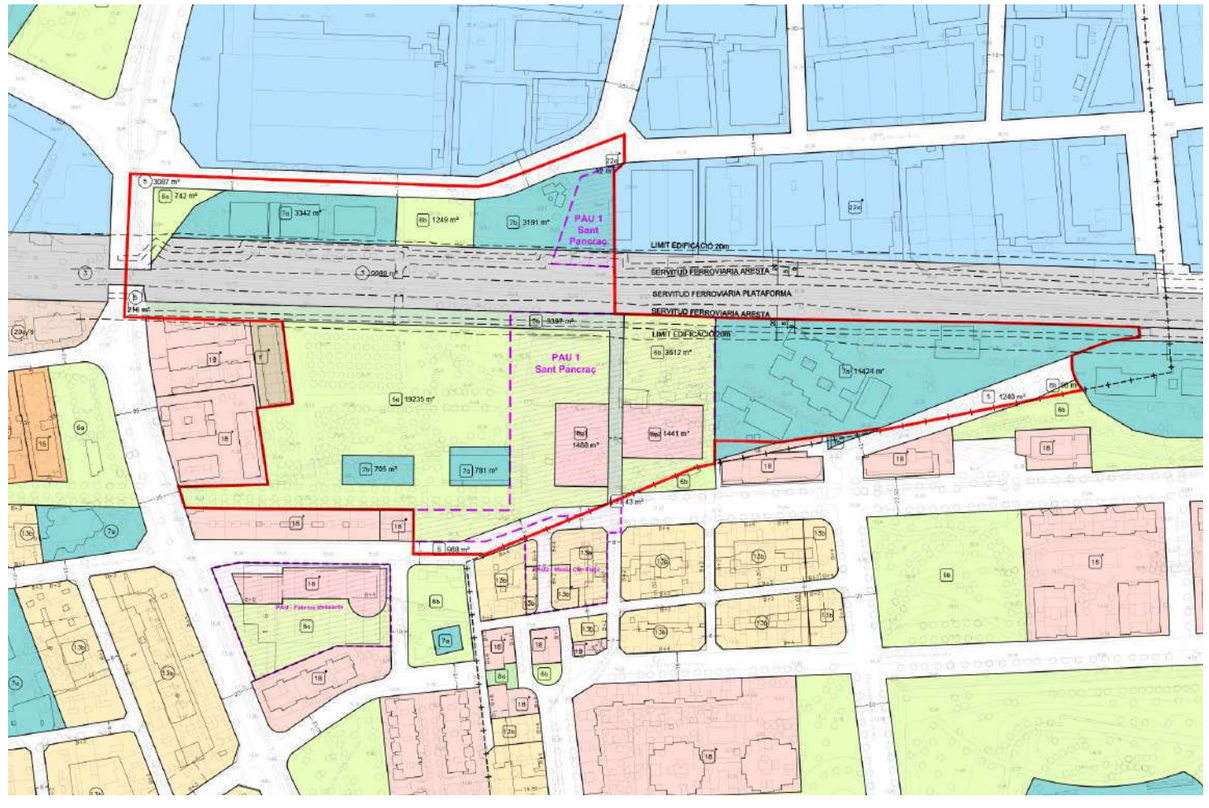


7.3.2 Planta estat actual

7.3.3 Planta proposta indicativa




7.3.4 Planejament vigent




7.3.5 Planejament proposat

## 7.4 Justificació del compliment de l'article 98 de la Llei d'urbanisme

La MPPGM augmenta la reservada d'espais lliures (6b) en 1.364m².

La MPPGM augmenta el sostre potencial urbanístic en 7.908m² en total que es divideix en 6.444m² de sostre residencial i 1.465m² de terciari. Aquest augment obliga a augmentar el sòl qualificat com a sistema de parcs i jardins urbans en 1.362m², d'acord amb el que s'estableix a l'article 100.1 TRLU.

El sistema d'espais lliures de la MPPGM s'augmenta en 1.364m² per a poder acabar el parc de Sant Pancraç i així respondre als objectius de garantir la continuïtat del passeig del canal i integrar el conjunt cívic de Sant pancraç tal i com es descriu a punt 7.1 Objectius i criteris generals de la modificació de la present memòria. Per tant, la reserva d'equipament és qualitativament millor que el planejament vigent. En termes quantitatius, l'augment del sistema d'espais lliures de la MPPGM en 1.364m² és superior en 2m² al que demana estrictament la llei que és 1.362m².

Per tots aquests motius es pot considerar que s'ajusta a l'establert a l'article 98 del TRLU.

**Justificació de l'article 100.1 TRLU**

| | *Superfície* |
|---|---|
| **Sostre** | **7.908m²** |
| Residencial | 6.444m² |
| Terciari | 1.465m² |
| | |
| **Zona Verda** | |
| Necessària per increment sostre | 1.362m² |
| Increment zona verda MPPGM | 1.364m² |
| Diferència | 2m² |

**Relació propietaris últims 5 anys**

| *Finques* | *Registre* | *Propietari* | *Any* |
|---|---|---|---|
| **Públic** | | | |
| PU_02 | **893** | Ajuntament | 2015 |
| | | | |
| **Privat** | | | |
| | | Pedro Dagá Gelabert | |
| | | Tomás Dagá Gelabert | |
| PR_01 | **198** | Parajes Verdes DG, S.L. | 2004 |
| PR_02 | **17019** | Antonio Carasco Jaudenes | 2011 |
| | | Francisco Molina Leyva | |
| PR_03 | **2314** | María Rosario Molina Leyva | 2012 |
| PR_03 | **2315** | Isidora Romero Tarodo | 2006 |
| | | Julia Urbano Molina | |
| PR_03 | **2316** | Juan Urbano Marmol | 2013 |
| | | Manuela López Torregrosa | |
| | | Predestinación | |
| | | Octavio | |
| | | Clemencia | |
| PR_03 | **2317** | Manuel Sanchez López | 1991 |
| | | Predestinación | |
| | | Octavio | |
| | | Clemencia | |
| PR_03 | **2318** | Manuel Sanchez López | 1991 |
| | | Octavio Sanchez López | |
| PR_03 | **2319** | Joaquina Chacón Moreno | 1992 |
| | | Tomás Daga Gelabert | |
| PR_04* | **28778** | Tomás Daga Carrillo | 2016 |

7.5.1 Estructura propietat PAU 1

## 7.5 Justificació del compliment de l'article 99 de la Llei d'urbanisme

La present modificació comporta un increment de sostre edificable amb un increment de la densitat de l'ús residencial. En aquest sentit, la modificació incorpora un annex amb les certificacions expedides per Registre de la Propietat. A continuació hi ha la relació de finques i els seus propietaris dels últims 5 anys.

També s'estableix la previsió de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució a l'article 17 Agenda. Programació temporal de la normativa.

I finalment, el document d'avaluació econòmica i financera inclou una separata on s'avalua en termes comparatius el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

El Polígon d'actuació urbanística de la present modificació preveu una la sessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de la modificació.

## 7.6 Justificació compliment dels principis generals de l'actuació urbanística

**Desenvolupament urbanístic sostenible**

La MPPGM fa un us racional del territori i el medi ambient ja que situa les necessitats de creixement del municipi, inclosa els habitatges de protecció i de nous equipaments en una localització central, al cantó del nucli antic i del transport públic existent. A més resol la continuïtat del canal i a reforçar la connexió entre banda i banda del tren, ajuda al control social i a acabar el Parc de Sant Pancraç. En definitiva, la MPPGM afavoreix la cohesió social, consolida un model de territori globalment eficient i, per tant, un desenvolupament urbanístic sostenible.

**Participació de les plusvàlues**

Tal i com es justifica al punt 7.5 Justificació del compliment de l'article 99 de la Llei d'urbanisme i es fixa a l'article 15 de la normativa, s'estableix que el percentatge de cessió gratuïta a l'administració actuant és del 15% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació.

**Dret de propietat, indemnitzacions i repartiment equitatiu de beneficis i càrregues**

La present MPPGM garanteix aquests drets tal i com es demostra en els diferents punts de la present memòria i en el document avaluació econòmica i financera.

**Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics**

En la present MPPGM es fomenten i garanteix els drets de participació, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió tal i com es justifica al punt 5 participació ciutadana i tramitació administrativa de la memòria.

**Directrius per al planejament urbanístic**

La MPPGM respon a les directrius per al planejament urbanístic, ja que tal i com es justifica a la memòria, aportarà una millora en la seguretat i el benestar de les persones.

## 7.7 Gestió

La MPPGM delimita un pla d'actuació urbanística que té per a objecte integrar el parc de Sant Pancraç i els seus equipaments, urbanitzar la nova ampliació del parc i les places del canal i construir les noves edificacions. El sistema de gestió previst, en primera instància, és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En el cas de que després d'un any des de l'aprovació definitiva de la present modificació, els propietaris no presentin davant l'Ajuntament el projecte de reparcel·lació, l'administració actuant podrà establir la modalitat de cooperació.

### Condicions per a l'execució del PAU

El desenvolupament de la nova ordenació de l'edificació queda sotmesa a les següents condicions:

- Completar la urbanització del PAU sota el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues urbanístiques. Això inclou la urbanització interna del PAU i la urbanització de plaça entre el 18sp2 i el canal dins del municipi de Cornellà de Llobregat.

- El sòl de propietat privada qualificat com a sistemes dins de l'àmbit del PAU és objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

- Les superfícies de sòl destinades a sistemes han d'urbanitzar-se d'acord amb els nivells d'urbanització que defineixi el projecte d'urbanització.

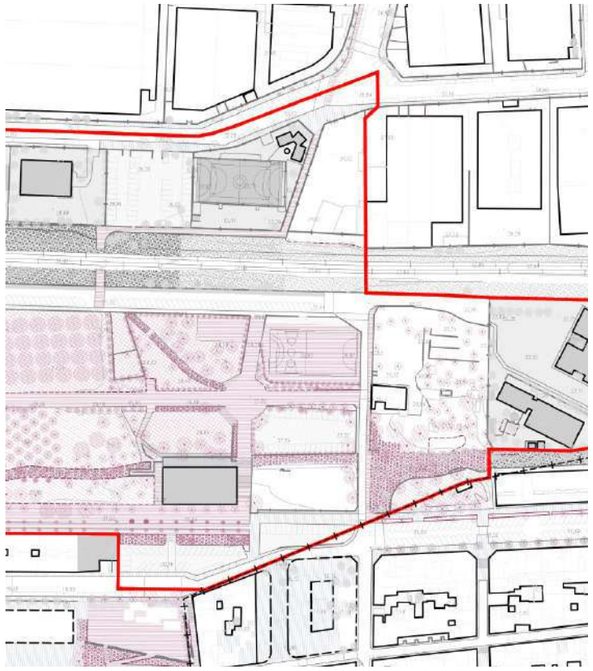


Fig. 7.6.1 Topogràfic

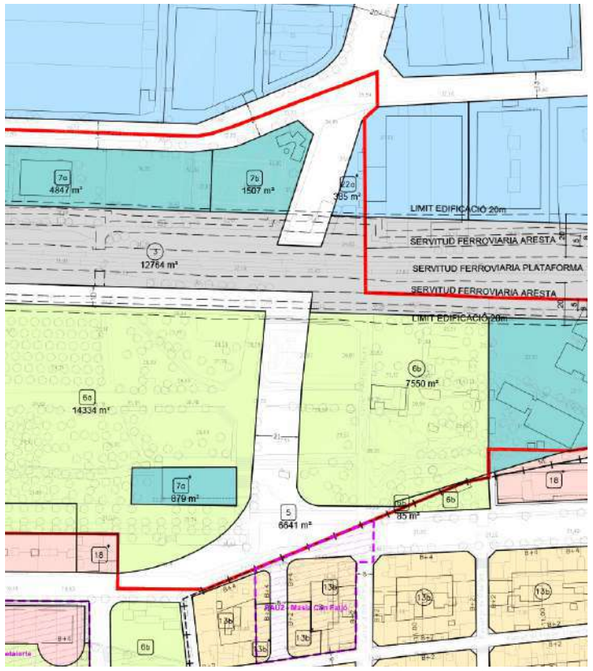



Fig. 7.6.2 Planejament vigent

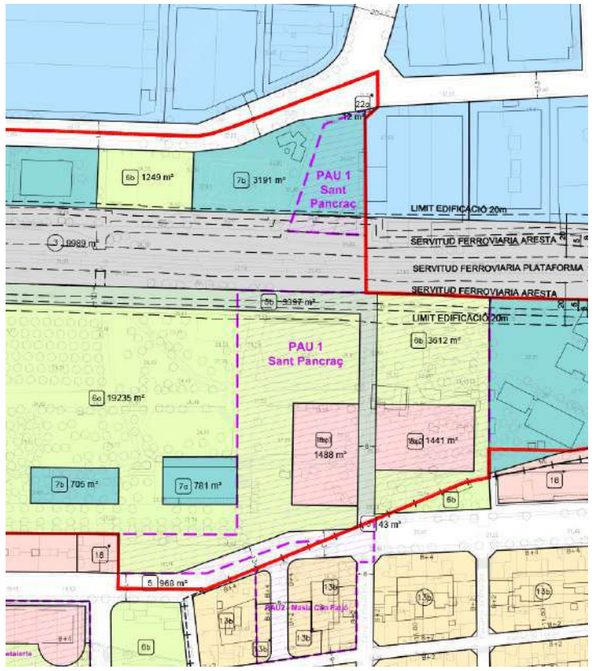



Fig. 7.6.3 Planejament proposat

**Sostre proposta**

| *Qualificacions* | | *Sostre* | *No hab* | *No PK bici* | *No PK cotxe* |
|---|---|---|---|---|---|
| **18sp1** | 1.488m² | **4.018m²** | **41** | **82** | **69** |
| *PB Terciari* | | ***744m²*** | | | *7,44* |
| *PP Residencial* | | ***3.274m²*** | | *82* | *61,50* |
| | *Protecció* | *0m²* | *0* | | |
| | *Lliure* | *3.274m²* | *41* | | |
| **18sp2** | 1.441m² | **3.891m²** | **40** | **80** | **68** |
| *PB Terciari* | | ***721m²*** | | | *7,21* |
| *PP Residencial* | | ***3.170m²*** | | *80* | *60* |
| | *Protecció* | *2.578m²* | *33* | | |
| | *Lliure* | *592m²* | *7* | | |
| **TOTAL** | 2.929m² | **7.908m²** | **81** | **162** | **137** |
| *Terciari* | | ***1.465m²*** | | | |
| *Residencial* | | ***6.444m²*** | | | |

**Qualificacions PAU**

| *Clau* | | **Planejament Vigent** *Sup* | *%* | **PAU 1** *Sup* | *%* |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sistemes** | | **14.853m²** | ***97,5%*** | **12.309m²** | ***80,8%*** |
| **3** | Ferroviari | 972m² | *6,4%* | 295m² | *1,9%* |
| **5** | Xarxa viària | 4.762m² | *31,3%* | 402m² | *2,6%* |
| **5b** | Via cívica | 0m² | *0,0%* | 1.394m² | *9,1%* |
| **6a i 6b** | Parc i jardí urbà. Actual de caràcter local | 9.119m² | *59,8%* | 9.010m² | *59,1%* |
| **7a7b** | Equipament comunitari de caràcter local | 0m² | *0,0%* | 1.208m² | *7,9%* |
| **Zones** | | **385m²** | ***2,5%*** | **2.929m²** | ***19,2%*** |
| **22a** | Industrial | 385m² | *2,5%* | 0m² | *0,0%* |
| **18** | Volumetria Específica | 0m² | *0,0%* | 2.929m² | *19,2%* |
| **TOTAL** | | **15.238m²** | *100%* | **15.238m²** | *100%* |

## 8. Documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la MPGM

Les modificacions de plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació, d'acord amb el que estableix l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU). Per això, en coherència amb el seu contingut, la MPPGM consta dels documents següents:

- 0 DOCUMENT COMPRENSIU
- I MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA
- II NORMES URBANÍSTIQUES
- III DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
- IV MEMÒRIA SOCIAL
- V ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA
- VI DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL
- VII AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Cal tenir en compte que no és necessària la incorporació del programa de participació ciutadana, d'acord amb l'article 105.2 del RLU. Així mateix, la ciutadania podrà participar en el procés de planejament durant el període d'informació al públic que s'obrirà un cop s'aprovi inicialment la MPPGM.

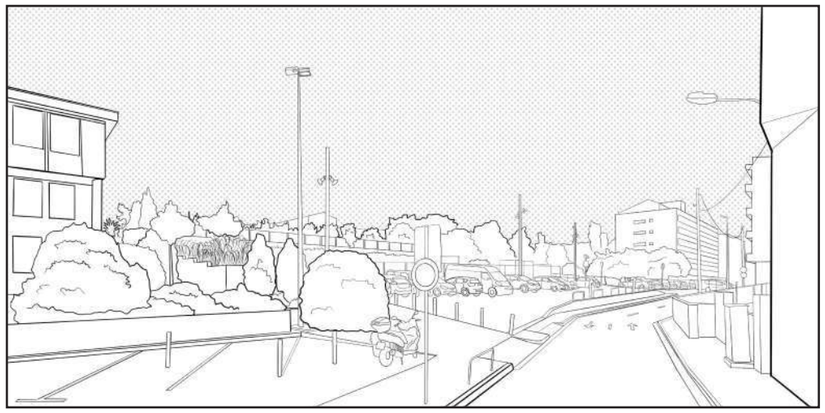
Tenint en compte que tot l'àmbit de la modificació és sòl urbà, es considera que el sector dona compliment a les premisses que conté el punt 6.c) de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació administrativa, per la qual s'estableix que:

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

- Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereix només a sòl urbà.

8.1 Estat Actual

8.2 Proposta indicativa



8.3 Estat Actual

Fig. 8.4 Proposta indicativa

8.5 Estat Actual



Fig. 8.6 Proposta indicativa

# ANNEX Certificacions registrals

# CERTIFICACIÓN

C21A17662052

PIETAT DE SANT JOAN DESPÍ. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA.

**CERTIFICO:** Que en vista de la precedent instància subscrita per Na Maria Belen García Criado, actuant com a Alcaldessa Presidenta de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, sol·licitant s'expedeixi certificació en relació, acreditativa dels extrems a què dita instància es refereix, i d'acord amb el que es preveu a l'article 99.1.a del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, respecte a les finques que s'indiquen a la mateixa, **HE EXAMINAT** els llibres corresponents d'aquest Registre i d'ells resulta:

**FINCA NUMERO 20.500.**

**PRIMER.-** Que aquesta finca, es descriu en els llibres del Registre en els termes següents:

**PORCION DE TERRENO** en Sant Joan Despí, correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior del Polígono de la Fontsanta, de superficie mil novecientos sesenta y cuatro metros cuadrados. LINDA: frente entrando, en línea recta de 57'70 metros con la calle Timbaler del Bruc; a la derecha entrando, en línea recta de 34'10 metros con los patios de la escuela Arquitecto Jujol; a la izquierda, entrando, en línea quebrada de 62'40 metros con vial en proyecto según el Plan General Metropolità -prolongación de la calle H-; y al fondo entrando, en línea quebrada de 34'50 metros con la Linea Ferrea Barcelona-Tarragona RENFE.

Codi registral únic: 08159000047569.

**SEGON.-** La descrita finca consta actualment inscrita a favor del **"AYUNTAMIENTO DE SANT JOAN DESPÍ"**, a títol d'expropiació, en acta de data dos de desembre de mil nou-cents vuitanta-dos, acta d'ocupació de data vint-i-tres de juliol de mil nou-cents vuitanta, acta de pagament de data sis de maig de mil nou-cents vuitanta-tres i acta de pagament total de data vint-i-vuit de desembre de mil nou-cents vuitanta-tres, atorgades per la senyora Mercedes Climent Costals i la senyora Rosa Griño Climent i el senyor Carles Riba Romeva, Alcalde de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, segons la inscripció 1a, de la finca 20.500, al foli 98 del tom 2.262 de l'arxiu, llibre 217 de Sant Joan Despí, practicada amb data de febrer de mil nou-cents noranta-tres.

La relacionada inscripció és la de domini vigent a l'actualitat de la finca de que es certifica.

**TERCER.-** Que de les càrregues de qualsevol classe imposades sobre la finca de que es certifica, des de primer de gener de mil vuit-cents seixanta-tres fins avui, no n'apareix cap subsistent, pel que la finca de que es certifica es troba a l'actualitat LLIURE DE CÀRREGUES, segons els llibres del Registre.

No existeix en el Llibre Diari d'Operacions cap assentament pendent de despatx que alteri o modifiqui el certificat.

**FINCA NUMERO 17.019.**

**PRIMER.-** Que aquesta finca, es descriu en els llibres del Registre en els termes següents:

**PORCIÓN DE TERRENO** en Sant Joan Despí, con frente a la calle Timbaler del Bruch, sin número, de superficie mil novecientos cincuenta y un metros ochenta y ocho decímetros cuadrados. LINDA: por su frente, Este, con la calle Timbaler del Bruch, sin número; derecha entrando, Norte, con resto de la mayor finca de que se segregó; izquierda, Sur, parcela número treinta de Don Juan Bonich Babot o sucesores; fondo, Oeste, con propiedad de "Renfe F.F.C.C.", Línea de Barcelona a Vilafranca. Esta finca está afectada en una superficie de mil trescientos trece metros cuadrados, por la apertura de una calle que constituye la prolongación



C.S.V. : 20815912CC0D772E

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles ... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

desde la calle Barcelona, quedando como no afectada una porción triangular de seiscientos treinta y ocho metros cuadrados aproximadamente.

Codi registral únic: 08159000098110.

**SEGON.-** La descrita finca consta actualment inscrita a favor del senyor **ANTONIO CARASCO JAUDENES**, a títol d'adjudicació que juntament amb el senyor Carlos Javier López Carrasco, el senyor Miguel Ángel López Carrasco i el senyor José Luis López Carrasco, van efectuar mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Sant Joan Despí, senyora María Sagrario Álvarez Jiménez, el deu de maig de dos mil onze, número 722 del seu protocol, complementada per diligència estesa per la mateixa notari Sra. Álvarez, el vuit de juliol de dos mil onze, segons la inscripció 5a, de la finca 17.019, al foli 107 del tom 2.883 de l'arxiu, llibre 461 de Sant Joan Despí, practicada amb data u d'agost de dos mil onze.

La relacionada inscripció és la de domini vigent a l'actualitat de la finca de que es certifica.

**TERCER.-** Que de les càrregues de qualsevol classe imposades sobre la finca de que es certifica, des de primer de gener de mil vuit-cents seixanta-tres fins avui, no n'apareix cap subsistent, pel que la finca de que es certifica es troba a l'actualitat LLIURE DE CÀRREGUES, segons els llibres del Registre.

No existeix en el Llibre Diari d'Operacions cap assentament pendent de despatx que alteri o modifiqui el certificat.

**FINCA NUMERO 2.314.**

**PRIMER.-** Que aquesta finca, es descriu en els llibres del Registre en els termes següents:

**DEPARTAMENTO NÚMERO UNO.** VIVIENDA BAJOS de la casa número nueve de la calle Antonio Maura, hoy calle Diseminados, número uno, de Sant Joan Despí. Consta de recibidor, cocina-comedor, cinco habitaciones y cuarto de aseo. De superficie edificada cincuenta metros noventa y ocho decímetros cuadrados. LINDA: frente, calle de su situación; derecha, en una pequeña parte de bajos 2ª y resto de Manuel Galcerán y otros; izquierda, pasillo de acceso a los pisos; fondo, parte bajos segunda y parte patio de los mismos. Coeficiente: veinticinco por ciento.

Referència cadastral: 1798803DF2719H0001RJ.

Codi registral únic: 08159000186794.

**SEGON.-** La descrita finca consta actualment inscrita a favor del senyor **FRANCISCO MOLINA LEYVA** i la senyora **MARÍA ROSARIO MOLINA LEYVA**, per meitat i en títol d'herència de la senyora Antonia Leyva Pérez, morta el vint-i-set de juny de dos mil dotze, en virtut del que es disposa en el seu testament atorgat a Sant Joan Despí, l'u de febrer de mil nou-cents vuitanta-nou, davant el notari senyor Luis Sampietro Villacampa, número 140 del seu protocol, i en mèrits de l'escriptura d'inventari autoritzada pel notari de Sant Joan Despí, senyora María del Sagrario Álvarez Jiménez, el dinou de juliol de dos mil dotze, número 1157 del seu protocol, rectificada per diligència estesa per la mateixa notari Sra. Álvarez, el deu de setembre de dos mil dotze, segons la inscripció 4a, de la finca 2.314, al foli 196 del tom 2.794 de l'arxiu, llibre 396 de Sant Joan Despí, practicada amb data vint-i-vuit de setembre de dos mil dotze.

La relacionada inscripció és la de domini vigent a l'actualitat de la finca de que es certifica.

**TERCER.-** La finca de què es tracta procedeix per divisió en règim de propietat horitzontal del total immoble del que forma part, que amb una superfície el solar de dos-cents cinc metres cinquanta-nou decímetres quadrats; constitueix la descrita a la inscripció 2a de la finca 2.312, al foli 78 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan Despí; llur total immoble està subjecte a les NORMES dimanants del règim de propietat horitzontal constituït mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Sant Feliu de Llobregat, senyor Marcial Meleiro, el divuit de febrer de mil nou-cents seixanta-quatre, segons la inscripció 2a, de la finca número 2.312, al foli 78 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan Despí, en la qual es va fer constar que "se sometía la comunidad a las normas establecidas en el articulo 396 del Código Civil y Ley de Propiedad Horizontal de fecha 21 de julio de 1.960; serán elementos comunes, además de los que establece el artículo 396 del Código Civil, los siguientes: a).- Los tres patios sitos a la



C.S.V. : 20815912CC0D772E

# CERTIFICACIÓN

C21A17662053

derecha entrando del edificio, de uso exclusivo de los bajos 1ª, 2ª y 3ª, sin perjuicio del derecho recíproco de paso necesario para el uso de dichos bajos y que deberá ser respetado en todo tiempo. b).- El pasillo sito a la izquierda del edificio y su continuación destinado a patio, de uso exclusivo de los pisos 1º 1ª y 1º 2ª y bajos 4ª. c).- El terrado sito sobre el piso 1º 2ª, de uso exclusivo de los pisos. d).- Instalaciones generales.".

Que de les càrregues de qualsevol classe imposades sobre la finca de que es certifica o sobre la indicada de la seva procedència, des de primer de gener de mil vuit-cents seixanta-tres fins avui, no n'apareix cap subsistent, pel que la finca de que es certifica es troba a l'actualitat LLIURE DE CÀRREGUES, segons els llibres del Registre.

No existeix en el Llibre Diari d'Operacions cap assentament pendent de despatx que alteri o modifiqui el certificat.

**FINCA NUMERO 2.315.**

**PRIMER.-** Que aquesta finca, es descriu en els llibres del Registre en els termes següents:

**DEPARTAMENTO DOS** de la casa número nueve de la calle Antonio Maura, de Sant Joan Despí, que comprende la VIVIENDA BAJOS, SEGUNDA PUERTA, integrada por vestíbulo, cocina, comedor, dos dormitorios, patio interior y cuarto de aseo, de superficie cuarenta y nueve metros cuadrados, con patio al frente y lateral derecha y acceso a la calle a través de patio de los bajos primera. LINDANTE: frente, bajos-primera y patio de dichos bajo; derecha, resto de Manuel Galcerán y otros; izquierda, pasillo de acceso a los pisos; y fondo, bajos cuarta y tercera. Coeficiente: quince por ciento.

Referència cadastral: 1798803DF2719H0002TK.

Codi registral únic: 08159000193853.

**SEGON.-** La descrita finca consta actualment inscrita a favor de la senyora **ISIDORA ROMERO TARODO**, en quant a UNA MEITAT INDIVISA a títol d'adjudicació en pagament de la seva dissolta societat conjugal de guanys amb el senyor Francisco Zamorano de Manuel, i la restant MEITAT INDIVISA a títol d'herència de dit senyor Francisco Zamorano de Manuel, mort el tres d'abril de dos mil sis, en virtut del que es disposa en el seu testament atorgat davant el notari de Sant Joan Despí, senyora María Sagrario Álvarez Jiménez, el trenta de març de mil nou-cents noranta-nou, i en mèrits de l'escriptura d'inventari autoritzada pel notari de Barcelona, senyor Francisco Miras Ortiz, el vint-i-nou de setembre de dos mil sis, segons la inscripció 3a, de la finca 2.315, al foli 151 del tom 2.776 de l'arxiu, llibre 388 de Sant Joan Despí, practicada amb data set de novembre de dos mil sis.

La relacionada inscripció és la de domini vigent a l'actualitat de la finca de que es certifica.

**TERCER.-** La finca de què es tracta procedeix per divisió en règim de propietat horitzontal del total immoble del que forma part, que amb una superficie el solar de dos-cents cinc metres cinquanta-nou decímetres quadrats, constitueix la descrita a la inscripció 2a de la finca 2.312, al foli 78 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan Despí; llur total immoble està subjecte a les NORMES dimanants del règim de propietat horitzontal constituït mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Sant Feliu de Llobregat, senyor Marcial Meleiro, el divuit de febrer de mil nou-cents seixanta-quatre, segons la inscripció 2a, de la finca número 2.312, al foli 78 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan Despí, en la qual es va fer constar que "se sometía la comunidad a las normas



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

establecidas en el artículo 396 del Código Civil y Ley de Propiedad Horizontal de fecha 21 de julio de 1.960; serán elementos comunes, además de los que establece el artículo 396 del Código Civil, los siguientes: a).- Los tres patios sitos a la derecha entrando del edificio, de uso exclusivo de los bajos 1ª, 2ª y 3ª, sin perjuicio del derecho recíproco de paso necesario para el uso de dichos bajos y que deberá ser respetado en todo tiempo. b).- El pasillo sito a la izquierda del edificio y su continuación destinado a patio, de uso exclusivo de los pisos 1º 1ª y 1º 2ª y bajos 4ª. c).- El terrado sito sobre el piso 1º 2ª, de uso exclusivo de los pisos. d).- Instalaciones generales.".

Que de les càrregues de qualsevol classe imposades sobre la finca de que es certifica o sobre la indicada de la seva procedència, des de primer de gener de mil vuit-cents seixanta-tres fins avui, no n'apareix cap subsistent, pel que la finca de que es certifica es troba a l'actualitat LLIURE DE CÀRREGUES, segons els llibres del Registre.

No existeix en el Llibre Diari d'Operacions cap assentament pendent de despatx que alteri o modifiqui el certificat.

**FINCA NUMERO 2.316.**

**PRIMER.-** Que aquesta finca, es descriu en els llibres del Registre en els termes següents:

**DEPARTAMENTO NÚMERO TRES.** BAJOS TERCERA de la casa número nueve de la calle de Antonio Maura, actualmente Diseminado, 1 puerta 3, de Sant Joan Despí. Vivienda integrada por comedor-cocina y dos dormitorios, de superficie edificada veintiún metros noventa decímetros cuadrados, con patio posterior y lateral derecho con acceso, a la calle a través de los patios de los bajos 1º y bajos 2ª. Linda: frente, bajos 2ª y patio de dichos bajos; derecha y fondo, resto de finca de D. Manuel Galcerán y otros e izquierda, bajos 4ª. Se le asigna una cuota en los elementos comunes de diez enteros por ciento.

Al marge de la inscripció 4a de la finca, obra estesa amb data dotze de novembre de dos mil tretze una nota acreditativa que la base gràfica registral de la finca d'aquest número, divergent amb el cadastre per superfície del solar, ha estat VALIDADA i INCORPORADA a l'arxiu de bases gràfiques registrals del Registre de la Propietat de Sant Joan Despí.

Referència cadastral: 1798803DF2719H0003YL.

Codi registral únic: 08159000220498.

**SEGON.-** La descrita finca consta actualment inscrita en quant a la NUA PROPIETAT a favor de la senyora **JULIA URBANO MOLINA**, i quant a l'USDEFRUIT a favor del senyor **JUAN URBANO MARMOL**, per herència de la senyora María Molina Irigaray, morta sense testar el set de juny de dos mil tretze, en virtut d'acta de notorietat de declaració d'hereus abintestat autoritzada a Sant Joan Despí, el dos de setembre de dos mil tretze, pel notari senyora Silvia Toquero Cariello, número 620 del seu protocol, previ requeriment realitzat mitjançant acta de declaració d'hereus abintestat autoritzada a Sant Joan Despí, el vint-i-cinc de juliol de dos mil tretze, pel notari senyora Silvia Toquero Cariello, número 556 del seu protocol, i en mèrits de l'escriptura d'inventari autoritzada pel notari de Sant Joan Despí, senyora Silvia Toquero Cariello, el sis de setembre de dos mil tretze, número 633 del seu protocol, segons la inscripció 4a, de la finca 2.316, al foli 124 del tom 2.917 de l'arxiu, llibre 495 de Sant Joan Despí, practicada amb data dotze de novembre de dos mil tretze.

La relacionada inscripció és la de domini vigent a l'actualitat de la finca de que es certifica.

**TERCER.-** La finca de què es tracta procedeix per divisió en règim de propietat horitzontal del total immoble del que forma part, que amb una superficie el solar de dos-cents cinc metres cinquanta-nou decímetres quadrats, constitueix la descrita a la inscripció 2a de la finca 2.312, al foli 78 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan Despí; llur total immoble està subjecte a les NORMES dimanants del règim de propietat horitzontal constituït mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Sant Feliu de Llobregat, senyor Marcial Meleiro, el divuit de febrer de mil nou-cents seixanta-quatre, segons la inscripció 2a, de la finca número 2.312, al foli 78 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan

# CERTIFICACIÓN

C21A17662054

Despí, en la qual es va fer constar que "se sometía la comunidad a las normas establecidas en el artículo 396 del Código Civil y Ley de Propiedad Horizontal de fecha 21 de julio de 1.960; serán elementos comunes, además de los que establece el artículo 396 del Código Civil, los siguientes: a).- Los tres patios sitos a la derecha entrando del edificio, de uso exclusivo de los bajos 1ª, 2ª y 3ª, sin perjuicio del derecho recíproco de paso necesario para el uso de dichos bajos y que deberá ser respetado en todo tiempo. b).- El pasillo sito a la izquierda del edificio y su continuación destinado a patio, de uso exclusivo de los pisos 1° 1ª y 1° 2ª y bajos 4ª. c).- El terrado sito sobre el piso 1° 2ª, de uso exclusivo de los pisos. d).- Instalaciones generales.".

Que de les càrregues de qualsevol classe imposades sobre la finca de que es certifica o sobre la indicada de la seva procedència, des de primer de gener de mil vuit-cents seixanta-tres fins avui, no n'apareix cap subsistent, pel que la finca de que es certifica es troba a l'actualitat LLIURE DE CÀRREGUES, segons els llibres del Registre.

No existeix en el Llibre Diari d'Operacions cap assentament pendent de despatx que alteri o modifiqui el certificat.

**FINCA NUMERO 2.317.**

**PRIMER.-** Que aquesta finca, es descriu en els llibres del Registre en els termes següents:

**DEPARTAMENTO NÚMERO CUATRO**. Bajos cuarta de la casa número nueve de la calle Antonio Maura, de Sant Joan Despí, o local de siete metros setenta y un decímetros cuadrados, con acceso a la calle mediante el pasillo sito a la izquierda del edificio. LINDA: frente, bajos 2ª; izquierda entrando, pasillo de acceso; derecha, bajos 3ª y fondo, la continuación del dicho pasillo, destinado a patio. Se le asigna una cuota del cinco por ciento.

Codi registral únic: 08159000011256.

**SEGON.-** La descrita finca consta actualment inscrita en quant a UNA MEITAT INDIVISA a favor de la senyora **MANUELA LÓPEZ TORREGROSA**, a títol d'adjudicació en pagament del seu haver en la dissolta societat conjugal de guanys amb el senyor Fermín Sánchez Martínez, i en quant a la restant MEITAT INDIVISA, pel que respecta a l'USDEFRUIT a favor de dita senyora **MANUELA LÓPEZ TORREGROSA**, i en quant a la NUA PROPIETAT a favor dels germans senyora **PREDESTINACIÓN**, senyor **OCTAVIO**, senyora **CLEMENCIA** i senyor **MANUEL SÁNCHEZ LÓPEZ**, per quartes parts indivises, per herència del senyor Fermín Sánchez Martínez, mort sense testar, el cinc de juliol de mil nou-cents vuitanta-vuit, en virtut del que es va disposar en acte ferm de declaració d'hereus abintestat, donat pel Jutjat de Primera Instància número u de Sant Feliu de Llobregat, el cinc d'abril de mil nou-cents vuitanta-nou, i en mèrits de l'escriptura d'inventari autoritzada pel notari de Barcelona, senyor Miguel Ángel García Ramos Iturralde, el setze de maig de mil nou-cents vuitanta-nou, segons la inscripció 2a, de la finca número 2.317, al foli 93 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan Despí, practicada amb data tretze de novembre de mil nou-cents noranta-u.

La relacionada inscripció és la de domini vigent a l'actualitat de la finca de que es certifica.

**TERCER.-** La finca de què es tracta procedeix per divisió en règim de propietat horitzontal del total immoble del que forma part, que amb una superfície el solar de sis-cents cinc metres cinquanta-nou decímetres quadrats, constitueix la descrita a la inscripció 2a de la finca 2.312, al foli 78 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan Despí; llur total immoble està subjecte a les NORMES



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

dimanants del règim de propietat horitzontal constituït mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Sant Feliu de Llobregat, senyor Marcial Meleiro, el divuit de febrer de mil nou-cents seixanta-quatre, segons la inscripció 2a, de la finca número 2.312, al foli 78 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan Despí, en la qual es va fer constar que "se sometía la comunidad a las normas establecidas en el artículo 396 del Código Civil y Ley de Propiedad Horizontal de fecha 21 de julio de 1.960; serán elementos comunes, además de los que establece el artículo 396 del Código Civil, los siguientes: a).- Los tres patios sitos a la derecha entrando del edificio, de uso exclusivo de los bajos 1ª, 2ª y 3ª, sin perjuicio del derecho recíproco de paso necesario para el uso de dichos bajos y que deberá ser respetado en todo tiempo. b).- El pasillo sito a la izquierda del edificio y su continuación destinado a patio, de uso exclusivo de los pisos 1° 1ª y 1° 2ª y bajos 4ª. c).- El terrado sito sobre el piso 1° 2ª, de uso exclusivo de los pisos. d).- Instalaciones generales.".

Que de les càrregues de qualsevol classe imposades sobre la finca de que es certifica o sobre la indicada de la seva procedència, des de primer de gener de mil vuit-cents seixanta-tres fins avui, no n'apareix cap subsistent, pel que la finca de que es certifica es troba a l'actualitat LLIURE DE CÀRREGUES, segons els llibres del Registre.

No existeix en el Llibre Diari d'Operacions cap assentament pendent de despatx que alteri o modifiqui el certificat.

**FINCA NUMERO 2.318.**

**PRIMER.-** Que aquesta finca, es descriu en els llibres del Registre en els termes següents:

**DEPARTAMENTO NÚMERO CINCO.-** PISO PRIMERO, PRIMERA de la casa número nueve de la calle Antonio Maura, hoy Diseminado n° 1, de Sant Joan Despí. Compuesta de recibidor; cocina, comedor, tres dormitorios, despensa y aseo. De superficie edificada cincuenta y cuatro metros sesenta y siete decímetros cuadrados, con acceso a la calle a través de pasillo y escalera, sitos a la izquierda del edificio. LINDA: frente, calle de Antonio Maura, hoy Diseminado; derecha entrando, en una pequeña parte, piso primero, segunda y patio de los bajos; fondo, piso primero, segunda, y por la izquierda, pasillo de acceso. Se le asigna una cuota del veintidós, cincuenta por ciento.

Referència cadastral: 1798803DF2719H0004UB.

Codi registral únic: 08159000010792.

**SEGON.-** La descrita finca consta actualment inscrita a favor dels germans senyora **PREDESTINACIÓN**, senyor **OCTAVIO**, senyora **CLEMENCIA** i senyor **MANUEL SÁNCHEZ LÓPEZ**, per quartes parts indivises, en quant a UNA MEITAT INDIVISA pel que respecta a la NUA PROPIETAT, per herència del senyor Fermín Sánchez Martínez, mort sense testar, el cinc de juliol de mil nou-cents vuitanta-vuit, en virtut del que es disposa en acte ferm de declaració d'hereus abintestat, donat pel Jutjat de Primera Instància número u de Sant Feliu de Llobregat, el cinc d'abril de mil nou-cents vuitanta-nou, i en mèrits de l'escriptura d'inventari autoritzada pel notari de Barcelona, Don Miguel Ángel García Ramos Iturralde, el setze de maig de mil nou-cents vuitanta-nou, segons la inscripció 2a, de la finca número 2.318, al foli 96 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan Despí, practicada amb data tretze de novembre de mil nou-cents noranta-u, i pel que respecta a l'USDEFRUIT, en haver mort la usufructuària senyora Manuela López Torregrosa, segons es dirà, i en quant a la RESTANT MEITAT INDIVISA, per herència de dita senyora Manuela López Torregrosa, morta el tretze de gener de dos mil dotze, en virtut del que es disposa en el seu testament atorgat a Sant Joan Despí, el sis de juliol de mil nou-cents noranta-quatre, davant el notari senyor Jorge Farrés Reig, número 1191 del seu protocol, i en mèrits de l'escriptura d'inventari autoritzada pel notari de Sant Joan Despí, senyora María del Sagrario Álvarez Jiménez, el vuit de febrer de dos mil dotze, número 228 del seu protocol, segons la inscripció 3a, de la finca 2.318, al foli 218 del tom 2.381 de l'arxiu, llibre 255 de Sant Joan Despí, practicada amb data cinc de març de dos mil dotze.

Les relacionades inscripcions són les de domini vigent a l'actualitat de la finca de que es certifica.

# CERTIFICACIÓN

C21A17662055

TERCER.- La finca de què es tracta procedeix per divisió en règim de propietat horitzontal del total immoble del que forma part, que amb una superfície el solar de dos-cents cinc metres cinquanta-nou decímetres quadrats, constitueix la descrita a la inscripció 2a de la finca 2.312, al foli 78 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan Despí; llur total immoble està subjecte a les NORMES dimanants del règim de propietat horitzontal constituït mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Sant Feliu de Llobregat, senyor Marcial Meleiro, el divuit de febrer de mil nou-cents seixanta-quatre, segons la inscripció 2a, de la finca número 2.312, al foli 78 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan Despí, en la qual es va fer constar que "se sometía la comunidad a las normas establecidas en el artículo 396 del Código Civil y Ley de Propiedad Horizontal de fecha 21 de julio de 1.960; serán elementos comunes, además de los que establece el artículo 396 del Código Civil, los siguientes: a).- Los tres patios sitos a la derecha entrando del edificio, de uso exclusivo de los bajos 1ª, 2ª y 3ª, sin perjuicio del derecho recíproco de paso necesario para el uso de dichos bajos y que deberá ser respetado en todo tiempo. b).- El pasillo sito a la izquierda del edificio y su continuación destinado a patio, de uso exclusivo de los pisos 1º 1ª y 1º 2ª y bajos 4ª. c).- El terrado sito sobre el piso 1º 2ª, de uso exclusivo de los pisos. d).- Instalaciones generales.".

Que de les càrregues de qualsevol classe imposades sobre la finca de que es certifica o sobre la indicada de la seva procedència, des de primer de gener de mil vuit-cents seixanta-tres fins avui, no n'apareix cap subsistent, pel que la finca de que es certifica es troba a l'actualitat LLIURE DE CÀRREGUES, segons els llibres del Registre.

No existeix en el Llibre Diari d'Operacions cap assentament pendent de despatx que alteri o modifiqui el certificat.

**FINCA NUMERO 2.319.**

**PRIMER.**- Que aquesta finca, es descriu en els llibres del Registre en els termes següents:

**DEPARTAMENTO NÚMERO SEIS.**- Piso primero segunda, de la casa número nueve de la calle Antonio Maura hoy calle Diseminado, número 1, de Sant Joan Despí, integrado por una vivienda compuesta de recibidor, comedor, cocina, tres dormitorios y aseo, de superficie cincuenta y cinco metros sesenta y cinco decímetros cuadrados, con acceso a la calle mediante pasillo y escalera sitos a la izquierda del edificio, LINDA: frente, parte piso 1º, 1ª y parte patios de los bajos; derecha patios de los bajos, izquierda pasillo de acceso y fondo pasillo y parte patio de los bajos. Se le asigna una cuota del veintidós cincuenta por ciento.

Segons nota estesa al marge de la inscripció 4a de la finca, conforme als Articles 15 i 136.5 c) de la Llei 18/2007 del 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, es va fer constar que el municipi on radica aquesta finca, es troba definit com a àrea de demanda residencial forta i acreditada.

En la indicada inscripció 4a d'hipoteca, resulta que aquesta finca és d'habitatge habitual de la part hipotecant.

Referència cadastral: 1798803DF2719H0005IZ.

Codi registral únic: 08159000117231.

**SEGON.**- La descrita finca consta actualment inscrita en quant a la NUA PROPIETAT d'UNA VUITENA PART INDIVISA de la finca a favor del senyor **OCTAVIO SÁNCHEZ LÓPEZ**, per herència del senyor Fermín Sánchez Martínez, mort sense testar, el cinc de juliol de mil nou-cents vuitanta-vuit, en virtut del que es disposa en acte ferm de declaració d'hereus abintestat, donat pel Jutjat de



C.S.V. : 20815912CC0D772E

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Primera Instància número u de Sant Feliu de Llobregat, el cinc d'abril de mil nou-cents vuitanta-nou, i en mèrits de l'escriptura d'inventari autoritzada pel notari de Barcelona, senyor Miguel Ángel García Ramos Iturralde, el setze de maig de mil nou-cents vuitanta-nou, segons la inscripció 2a, de la finca número 2.319, al foli 99 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan Despí, practicada amb data tretze de novembre de mil nou-cents noranta-u, i en quant al PLE DOMINI DE SET VUITENES PARTS INDIVISES i l'USDEFRUIT D'UNA VUITENA PART INDIVISA de la finca, a favor del senyor **OCTAVIO SÁNCHEZ LÓPEZ** i la senyora **JOAQUINA CHACÓN MORENO**, per meitat i proindivís, per compra a la senyora Manuela López Torregrosa, senyora Presentación, la senyora Clemencia i el senyor Manuel Sánchez López, mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, senyor Miguel Ángel García Ramos, el setze de maig de mil nou-cents vuitanta-nou, segons la inscripció 3a, de la finca 2.319, al foli 99 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan Despí, practicada amb data tretze de març de mil nou-cents noranta-dos.

Les relacionades inscripcions són les de domini vigent a l'actualitat de la finca de que es certifica.

**TERCER.**- La finca de què es tracta procedeix per divisió en règim de propietat horitzontal del total immoble del que forma part, que amb una superfície el solar de dos-cents cinc metres cinquanta-nou decímetres quadrats, constitueix la descrita a la inscripció 2a de la finca 2.312, al foli 78 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan Despí; llur total immoble està subjecte a les NORMES dimanants del règim de propietat horitzontal constituït mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Sant Feliu de Llobregat, senyor Marcial Meleiro, el divuit de febrer de mil nou-cents seixanta-quatre, segons la inscripció 2a, de la finca número 2.312, al foli 78 del tom 808 de l'arxiu, llibre 48 de Sant Joan Despí, en la qual es va fer constar que "se sometía la comunidad a las normas establecidas en el artículo 396 del Código Civil y Ley de Propiedad Horizontal de fecha 21 de julio de 1.960; serán elementos comunes, además de los que establece el artículo 396 del Código Civil, los siguientes: a).- Los tres patios sitos a la derecha entrando del edificio, de uso exclusivo de los bajos 1ª, 2ª y 3ª, sin perjuicio del derecho recíproco de paso necesario para el uso de dichos bajos y que deberá ser respetado en todo tiempo. b).- El pasillo sito a la izquierda del edificio y su continuación destinado a patio, de uso exclusivo de los pisos 1º 1ª y 1º 2ª y bajos 4ª. c).- El terrado sito sobre el piso 1º 2ª, de uso exclusivo de los pisos. d).- Instalaciones generales.".

Que de les càrregues de qualsevol classe imposades sobre la finca de que es certifica o sobre la indicada de la seva procedència, des de primer de gener de mil vuit-cents seixanta-tres fins avui, únicamente apareixen subsistents les que es relacionen a continuació:

1).- **HIPOTECA** sobre la finca de que es certifica, constituïda pel senyor Octavio Sánchez López i la senyora Joaquina Chacón Moreno, a favor de l'entitat **"BANCO DE SABADELL, SOCIEDAD ANÓNIMA"**, en garantia d'un préstec de SETANTA MIL NOU-CENTS CINQUANTA-SET EUROS VUITANTA-CINC CÈNTIMS D'EURO de principal, rebuts en l'acte de l'atorgament de l'escriptura mitjançant ingrés en compte, del pagament dels imports que el Banc acrediti pel concepte d'interessos ordinaris d'UN ANY I MIG reportats al tipus màxim pactat i que en cap cas superarà l'import de DOS MIL SIS-CENTS SEIXANTA EUROS NORANTA-DOS CÈNTIMS D'EURO, establert com tant alçat, i d'interessos de demora de DOS ANYS reportats al tipus màxim pactat però que en cap cas superarà l'import de TRES MIL CINC-CENTS QUARANTA-SET EUROS VUITANTA-NOU CÈNTIMS D'EURO establert com tant alçat, sense garantir-se cap import per interessos de demora o despeses de reclamació judicial o extrajudicial, pactant-se un interès inicial de l'U COMA CINQUANTA per cent anual, i un termini que acabarà el dia TRENTA-U DE MARÇ DE DOS MIL TRENTA-SIS, amb els altres pactes i condicions que consten en la inscripció dels resultants de l'escriptura de constitució de tal hipoteca autoritzada pel Notari de Cornellà de Llobregat, senyor Manuel Ángel Benedito Roig, actuant com a substitut i per al protocol de la seva companya de residència senyora María Blanca Rodríguez Coladas, l'onze de març de dos mil vint-i-u, número 213 del seu protocol, segons la inscripció 4a, de la finca número 2.319, al foli 145 del tom 2.999 de l'arxiu,



C.S.V. : 20815912CC0D772E

# CERTIFICACIÓN

C21A17662056

llibre 577 de Sant Joan Despí, practicada amb data tres de maig de dos mil vint i-u.

2).- **AFECCIÓ** sobre la finca de que es certifica durant el termini de CINC anys, comptats a partir del tres de maig de dos mil vint-i-u al pagament de les liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost per raó de l'escriptura de constitució d'hipoteca, relacionada extensament a l'anterior número 1)., a que em remeto, que va motivar la inscripció 4a, de la finca número 2.319, al foli 145 del tom 2.999 de l'arxiu, llibre 577 de Sant Joan Despí; de llur afecció la finca de què es tracta es troba alliberada per la quantitat de mil cinc-cents quaranta-tres euros trenta-tres cèntims d'euro, satisfets per autoliquidació segons consta de la nota posada al marge de la pròpia inscripció 4a.

No existeix en el Llibre Diari d'Operacions cap assentament pendent de despatx que alteri o modifiqui el certificat.

**FINCA NUMERO 28.778.**

**PRIMER.**- Que aquesta finca, es descriu en els llibres del Registre en els termes següents:

**SOLAR** sito en el término municipal de Sant Joan Despí, calle Rius i Taulet, números veintitrés. De forma irregular y superficie mil trescientos sesenta y nueve metros cuadrados, y que LINDA: al frente, oeste, en parte con la calle Rius i Taulet donde está señalado con el número diecinueve al veintitrés y en parte con la calle Poniente, y a través de esta con el término municipal de Cornella de Llobregat; por la derecha, sur, con la calle Antoni Maura, y a través de ésta con el término municipal de Cornella de Llobregat; por la izquierda, norte, con finca que tiene frente a la calle Rius i Taulet, número diecisiete; y por el fondo, este, con Passeig Canal.

Referència cadastral: 1599408DF2719H0001IJ.

Codi registral únic: 08159000243886.

**SEGON.**- La descrita finca consta actualment inscrita a favor del senyor **TOMÁS DAGA GELABERT** i el senyor **TOMÁS DAGA CARRILLO**, en la proporció d'una participació de SEIXANTA-SIS ENTERS SEIXANTA-SIS CENTÈSIMES per cent el primer i la restant participació del TRENTA-TRES ENTERS TRENTA-QUATRE CENTÈSIMES per cent el segon, per haver-la immatriculat al seu favor en virtut de l'expedient de domini que amb el número 288/2014 secció B, es va seguir en el Jutjat de Primera Instància número tres de Sant Feliu de Llobregat, en virtut d'un manament de data quatre de febrer de dos mil quinze, i manament donat per la Lletrada de l'Administració de Justicia de dit Jutjat el divuit de desembre de dos mil quinze, subsanat mitjançant un altre manament donat pel mateix Jutjat el vint de maig de dos mil setze, segons l'anotació lletra A., i la seva conversió inscripció 1a, de la finca 28.778, al foli 49 del tom 2.927 de l'arxiu, llibre 505 de Sant Joan Despí, practicada amb data nou de juny de dos mil setze..

La relacionada inscripció és la de domini vigent a l'actualitat de la finca de que es certifica.

**TERCER.**- Que de les càrregues de qualsevol classe imposades sobre la finca de que es certifica, des de primer de gener de mil vuit-cents seixanta-tres fins avui, no n'apareix cap subsistent, pel que la finca de que es certifica es troba a l'actualitat LLIURE DE CÀRREGUES, segons els llibres del Registre.

No existeix en el Llibre Diari d'Operacions cap assentament pendent de despatx que alteri o modifiqui el certificat.



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

**I PER A QUE CONSTI**, expedeixo la present en sis folis de paper del Col·legi de Registradors de la Propietat, números C21A17662052 i cinc següents en ordre correlatiu, que signo a Sant Joan Despí, el nou de febrer de dos mil vint-i-dos.

Sense base. Aranzel fix. N°Aranzel: 1.4.3.3
HONORARIS (incl. I.V.A.) EUROS: 296,24 €
N° Minuta: 251

**ADVERTENCIA RELATIVA A LA LLEI DE PROTECCIÓ DE DADES.**

Als efectes del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques per que respecta al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades -en endavant, "RGPD"-, queda informat:

- De conformitat amb el disposat a la sol·licitut de publicitat registral, les dades personals expressades en la mateixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, llur responsable és el Registrador, essent l'us i finalitat del tractament els recollits i previstos expressament a la normativa registral, la qual serveix de base llegitimadora d'aquest tractament.

- Conforme a l'art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els mateixos seran cedits amb l'objecte de satisfer el dret del titular de la/es finca/ques o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones físiques o jurídiques que han recabat informació respecte a la seva persona o béns.

- El periode de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts a la legislació registral, resol·lucions de la Dirección General de los Registros y del Notariado i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, dits períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable en cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme a dits criteris normatius en aquells supòsits en que sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació del servei.

- La informació posada a la seva disposició és per al seu us exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la que es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cecsió de la informació per l'ussuari a qualsevol altra persona, inclús de manera gratuïta.

- De conformitat amb la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten a la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, inclús expressant la font de procedència.-

Quant resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, puguent exercitar-los dirigint un escrit a la direcció del Registre. De la mateixa manera, l'ussuari podrà reclamar davant l'Agencia Española de Protección de Datos - AEPD -: www.agpd.es. Sense perjudici d'això, l'interessat podrà posar-se en contacte amb

# CERTIFICACIÓN

C21A17662057

el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a la direcció dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARIA EUGENIA HERRERO OLIVER registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SANT FELIU DE LLOBREGAT 1 a día nueve de febrero de dos mil veintidós.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT JOAN DESPÍ (BARCELONA) - M.ª EUGENIA HERRERO OLIVER

(*) C.S.V. : 20815912CC0D772E

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

ES COPIA



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

# CERTIFICACIÓN

C21A17662111

**PIETAT DE SANT JOAN DESPÍ. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.**

**CERTIFICO:** Que en vista de la precedent instància, subscrita per Na María Belén García Criado, actuant com a Alcaldessa-Presidenta de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, sol·licitant s'expedeixi certificació, en relació, acreditativa dels extrems a què dita instància es refereix, i d'acord amb el que es preveu a l'article 99.1.a del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, respecte a les finques que s'indiquen a la mateixa, **HE EXAMINAT** els llibres corresponents d'aquest Registre i d'ells resulta:

**FINCA NUMERO 893.**

**PRIMER.-** Que aquesta finca es descriu en els llibres del Registre en els termes següents:

**RUSTICA:** Porció de terreny radicat al terme municipal de Sant Joan Despi, que te una superficie de trenta-quatre mil sis-cents vuit pams nou-cents decimetres, equivalents a mil tres-cents set metres quaranta-tres decimetres seixanta centímetres quadrats. LIMITA: per l'Est, terrenys de Jaime Cros Barcons; pel Sud, amb Salvador Romeu de Gisbert; a l'Oest, amb l'antic camí conegut pel de Casa Camprecios, que separa dit terme municipal del de Cornellà de Llobregat; i pel Nord, amb restant finca de José i Pedro Gelabert.

Codi registral únic: 08159000172919.

**SEGON.-** Que la descrita finca consta actualment inscrita a favor de l'**AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ**, a títol d'expropiació que es va efectuar al senyor Juan Piñol Ferrus i la senyora Josefa Piñol Arrufi, mitjançant acta de pagament de just preu i d'ocupació i transmissió de domini atorgada a Sant Joan Despí, el dia vint de novembre de dos mil quinze, subsanada per una addenda de data vint-i-u de novembre de dos mil quinze, complementada per un escrit lliurat per la Primera tinent d'alcalde de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, Na Belén García Criado en data onze de gener de dos mil disset, segons la inscripció 8a, de la finca 893, al foli 4 del tom 2.783 de l'arxiu, llibre 391 de Sant Joan Despí, practicada amb data dos de febrer de dos mil disset; MODIFICADA mitjançant escriptura autoritzada per la Notari de Sant Joan Despí, Na María del Sagrario Álvarez Jiménez, el nou de juny de dos mil vint, número 836 del seu protocol, segons la inscripció 9a, de la finca 893, al foli 4 del tom 2.783 de l'arxiu, llibre 391 de Sant Joan Despí, practicada amb data disset de juliol de dos mil vint.

Les relacionades inscripcions són les de domini vigent a l'actualitat de la finca de que es certifica.

**TERCER.-** Que de les càrregues de qualsevol classe imposades sobre la finca de que es certifica, des de primer de gener de mil vuit-cents seixanta-tres fins avui, únicament apareix subsistent la que es relaciona a continuació:

1).- **AFECCIÓ** sobre la finca de que es certifica durant el termini de CINC anys, comptats a partir del disset de juliol de dos mil vint al pagament de les liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost per raó de l'escriptura de modificació d'expropiació, relacionada extensament a l'anterior apartat segon, a que em remeto, que va motivar la inscripció 9a, de la finca número 893, al foli 4 del tom 2.783 de l'arxiu, llibre 391 de Sant Joan Despí.

No existeix en el llibre Diari d'Operacions cap asentament pendent de despatx que alteri o modifiqui el certificat.

**FINCA NUMERO 894.**

**PRIMER.-** Que aquesta finca es descriu en els llibres del Registre en els termes següents:



C.S.V.: 208159126E6E9FF9

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

**CASA TORRE** amb jardí, que consta de soterrani, planta baixa i principal, un pis superior i garatge, situat al terme municipal de Sant Joan Despi; edificada en part de terreny de superfície tres mil set-cents dinou metres noranta-vuit decimetres i vint-i-cinc centímetres quadrats, de la superfície de la qual ocupa la casa torre amb el seu jardí cent vint metres quadrats, el garatge i pis, seixanta metres quadrats i la resta del terreny resta del terreny monte pinar. LIMITS: Est, Ferrocarrils de Madrid a Saragossa i Alacant; pel Sud, amb propietat d'Asunción Romero de Gisbert; per l'Oest, amb terreny propietat de D. Luis Pau Boix; i pel Nord, amb terrenys de Don José Baluquer.

Código registral único: 08159000121160.

**SEGON.-** Que la descrita finca consta actualment inscrita a favor de l'**AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ**, a títol d'expropiació que es va efectuar al senyor Juan Piñol Ferrus i la senyora Josefa Piñol Arrufi, mitjançant acta de pagament de just preu i d'ocupació i transmissió de domini atorgada a Sant Joan Despí, el dia vint de novembre de dos mil quinze, subsanada per una addenda de data vint-i-u de novembre de dos mil quinze, complementada per un escrit lliurat per la Primera tinent d'alcalde de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, Na Belén García Criado en data onze de gener de dos mil disset, segons la inscripció 14a, de la finca 894, al foli 1 del tom 2.783 de l'arxiu, llibre 391 de Sant Joan Despí, practicada amb data dos de febrer de dos mil disset; MODIFICADA mitjançant escriptura autoritzada per la Notari de Sant Joan Despí, Na María del Sagrario Álvarez Jiménez, el nou de juny de dos mil vint, número 836 del seu protocol, segons la inscripció 15a, de la finca 894, al foli 2 del tom 2.783 de l'arxiu, llibre 391 de Sant Joan Despí, practicada amb data disset de juliol de dos mil vint.

Les relacionades inscripcions són les de domini vigent a l'actualitat de la finca de que es certifica.

**TERCER.-** Que de les càrregues de qualsevol classe imposades sobre la finca de que es certifica, des de primer de gener de mil vuit-cents seixanta-tres fins avui, únicament apareix subsistent la que es relaciona a continuació:

1).- **AFECCIÓ** sobre la finca de que es certifica durant el termini de CINC anys, comptats a partir del disset de juliol de dos mil vint al pagament de les liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost per raó de l'escriptura de modificació d'expropiació, relacionada extensament a l'anterior apartat segon, a que em remeto, que va motivar la inscripció 15a, de la finca número 894, al foli 2 del tom 2.783 de l'arxiu, llibre 391 de Sant Joan Despí.

No existeix en el llibre Diari d'Operacions cap asentament pendent de despatx que alteri o modifiqui el certificat.

**FINCA NUMERO 198.**

**PRIMER.-** Que aquesta finca es descriu en els llibres del Registre en els termes següents:

**TERRENO** en Sant Joan Despí, de superficie mil doscientos treinta y cinco metros cuadrados. LINDA: Sur, calle Antonio Maura; Este, Francisco Creixells; Oeste, Canal de la Infanta; y Norte, sucesores de José Casas.

Codi registral únic: 08159000163214.

**SEGON.-** Que la descrita finca consta actualment inscrita, en quant a UNA TERCERA PART INDIVISA a favor del senyor **PEDRO DAGÁ GELABERT**, en quant a UNA TERCERA PART INDIVISA a favor del senyor **TOMÁS DAGÁ GELABERT**, tots dos a títol d'herència causada per la senyora María Rosa Gelabert Casas, morta el tretze de març de mil nou-cents noranta-tres, en virtut del que es disposa en el seu testament atorgat el setze de gener de mil nou-cents seixanta-set, davant el notari de Barcelona, en Francisco Virgili, i en mèrits de l'escriptura d'inventari autoritzada pel notari de Barcelona, en José Luis Perales Sans, el set de setembre de mil nou-cents noranta-tres, segons la inscripció 11a, de la finca 198, al foli 109 del tom 405 de l'arxiu, llibre 22 de Sant Joan Despí, practicada amb data vuit de maig de mil nou-cents noranta-cinc; i en quant a la restant TERCERA PART INDIVISA, a favor de la societat **"PARAJES VERDES DG, S.L."**, per compra a la senyora Josefina Gómez Torres, la senyora Montserrat, la senyora Gemma i la senyora María Rosa Daga Gómez, mitjançant escriptura autoritzada pel



C.S.V.: 208159126E6E9FF9

# CERTIFICACIÓN

C21A17662112

notari de Barcelona, en Marc Sansalvado, el trenta d'abril de dos mil tres, segons la inscripció 13a, de la finca 198 al foli 40 del tom 2.700 de l'arxiu, llibre 356 de Sant Joan Despí, practicada amb data vint-i-dos de gener de dos mil quatre.

Les relacionades inscripcions són les de domini vigent a l'actualitat de la finca de que es certifica.

**TERCER.-** Que de les càrregues de qualsevol classe imposades sobre la finca de que es certifica, des de primer de gener de mil vuit-cents seixanta-tres fins avui, no n'apareix cap subsistent, pel que la finca de que es certifica es troba a l'actualitat LLIURE DE CÀRREGUES, segons els llibres del Registre.

No existeix en el llibre Diari d'Operacions cap asentament pendent de despatx que alteri o modifiqui el certificat.

**I PER A QUE CONSTI**, expedeixo la present en dos folis de paper del Col·legi de Registradors, números C21A17662111 i el següen en ordre correlatiu, que signo a Sant Joan Despí, a vint-i-vuit de febrer de dos mil vint-i-dos.

Sense base. Aranzel fix. Nº Aranzel: 1.4.3.
HONORARIS (incl. I.V.A.) EUROS: 89,19€
Nº Minuta: 361.

**ADVERTENCIA RELATIVA A LA LLEI DE PROTECCIÓ DE DADES.**

Als efectes del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques per que respecta al tractament de dades personals i a la llire circulació d'aquestes dades -en endavant, "RGPD"-, queda informat:

- De conformitat amb el disposat a la sol·licitut de publicitat registral, les dades personals expressades en la mateixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, llur responsable és el Registrador, essent l'us i finalitat del tractament els recollits i previstos expressament a la normativa registral, la qual serveix de base llegitimadora d'aquest tractament.

- Conforme a l'art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els mateixos seran cedits amb l'objecte de satisfer el dret del titular de la/es finca/ques o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones físiques o jurídiques que han recabat informació respecte a la seva persona o béns.

- El periode de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts a la legislació registral, resolucions de la Dirección General de los Registros y del Notariado i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, dits períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable en cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme a dits



Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

criteris normatius en aquells supòsits en que sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació del servei.

- La informació posada a la seva disposició és per al seu us exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la que es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cecsió de la informació per l'ussuari a qualsevol altra persona, inclús de manera gratuita.

- De conformitat amb la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten a la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, inclús expressant la font de procedència.-

Quant resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, puguent exercitar-los dirigint un escrit a la direcció del Registre. De la mateixa manera, l'usuari podrà reclamar davant l'Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sense perjudici d'això, l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a la direcció dpo@corpme.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT JOAN DESPÍ (BARCELONA) - MARIA EUGENIA HERRERO OLIVER

**Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARIA EUGENIA HERRERO OLIVER registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SANT FELIU DE LLOBREGAT 1 a día veintiocho de febrero del dos mil veintidós.**

**(*) C.S.V. : 208159126E6E9FF9**

**Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv**

**(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).**

# II NORMES URBANÍSTIQUES

## ÍNDEX


TÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS
ARTICLE 1. OBJECTE
ARTICLE 2. ÀMBIT
ARTICLE 3. DOCUMENTACIÓ
ARTICLE 4. SERVITUDS FERROVIÀRIES
TÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL
ARTICLE 5. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
ARTICLE 6. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
ARTICLE 7. SISTEMA VIARI (CLAU 5)
ARTICLE 8. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS (CLAUS 6a i 6b)
ARTICLE 9. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (CLAU 7a i 7b)
ARTICLE 10. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA SANT PANCRAÇ (CLAU 18sp1 18sp2)
ARTICLE 11. ZONA INDUSTRIAL (CLAU 22a)
TÍTOL 3. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ
ARTICLE 12. Polígon d'actuació urbanística
ARTICLE 13. Sistema d'actuació
ARTICLE 14. Cessions de sistemes
ARTICLE 15. Cessió d'aprofitament urbanístic
ARTICLE 16. Càrregues d'urbanització
ARTICLE 17. Agenda. Programació temporal

# TÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

## ARTICLE 1. OBJECTE

L'objecte d'aquest document és actualitzar el planejament a través d'una modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit del parc de Sant Pancraç (en endavant MPPGM) amb els objectius d' integrar i completar el conjunt cívic del parc de Sant Pancraç, garantir la continuïtat del Canal de la Infanta i incrementar el parc d'habitatges.

## ARTICLE 2. ÀMBIT

L'àmbit de la MPPGM es troba situat al voltant del parc de Sant Pancraç de Sant Joan Despí. Té una superfície de 6,6 hectàrees de sòl urbà i va des de l'avinguda de Barcelona a l'Escola Pau Casals, i des del passeig del Canal fins al carrer del Tambor del Bruc.

Es tracta d'un àmbit amb dos elements estructurants paral·lels entre ells molt forts com són el canal de la Infanta i la línia de tren R1 que creua l'àmbit pel mig. També és un àmbit límit en varis aspectes: és límit de terme municipal amb Cornellà de Llobregat i és límit entre el nucli residencial i el polígon industrial de la Fontsanta.

## ARTICLE 3. DOCUMENTACIÓ

Aquesta MPPGM s'ajusta a la documentació establerta a l'article 59 del TRLU, amb les determinacions i la documentació pròpies d'una modificació de planejament urbanístic general, que ha de ser adequada a la finalitat, contingut i abast de la mateixa, segons els articles 117 i 118 del RLU. En aquest sentit, la MPPGM consta de la documentació següent:

- 0 DOCUMENT COMPRENSIU
- I MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA
- II NORMES URBANÍSTIQUES
- III DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
- IV MEMÒRIA SOCIAL
- V ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA
- VI DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL
- VII AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Cal tenir en compte que no és necessària la incorporació del programa de participació ciutadana, d'acord amb l'article 105.2 del RLU. Així mateix, la ciutadania podrà participar en el procés de planejament durant el període d'informació al públic que s'obrirà un cop s'aprovi inicialment la MPPGM.

Tenint en compte que tot l'àmbit de la modificació és sòl urbà, es considera que el sector dona compliment a les premisses que conté el punt 6.c) de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació administrativa, per la qual s'estableix que:

- c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:
- Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereix només a sòl urbà.

## ARTICLE 4. SERVITUDS FERROVIÀRIES

S'hauran de tenir en compte les limitacions a la propietat de la zona de domini públic ferroviari, la zona de protecció i la línia de límit d'edificació d'acord amb la legislació sectorial ferroviària vigent.

# TÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

## ARTICLE 5. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

La totalitat dels sòls inclosos en l'àmbit de la MPPGM estan classificats com a sòl urbà.

## ARTICLE 6. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Els sòls inclosos en l'àmbit de la MPPGM es qualifiquen segons els sistemes i les zones que s'enumeren a continuació:

**Sistemes**

- Sistema viari (clau 5) i vies cíviques (clau 5b)
- Sistema de parcs urbans (claus 6a i 6b)
- Sistema d'equipaments comunitaris (clau 7a i 7b)

**Zones**

- Zona de volumetria específica (clau 18sp1 i 18sp2)
- Zona industrial (clau 22a)

En el plànol d'ordenació P1.2 Qualificació del sòl proposada s'expressen els àmbits de cadascuna de les qualificacions del sòl.

## ARTICLE 7. SISTEMA VIARI (CLAU 5)

Aquests sòls es regulen d'acord amb les determinacions establertes a les Normes urbanístiques del Pla general metropolità (en endavant PGM) concretament a la secció cinquena del capítol segon del títol III.

El carrer Pau Casals i Antoni de Maura es qualifiquen de via cívica 5b amb la intenció que la urbanització d'aquests carrers s'integri al parc de Sant Pancraç. En aquest sentit la urbanització tendirà a plataforma única amb prioritització de vianants i mobilitat activa.

## ARTICLE 8. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS (CLAUS 6a i 6b)

Aquests sòls es regulen d'acord amb les determinacions establertes a les Normes urbanístiques del PGM, concretament a les seccions primera i segona del capítol tercer del títol III.

## ARTICLE 9. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (CLAU 7a i 7b)

Aquests sòls es regulen d'acord amb les determinacions establertes a les Normes urbanístiques del PGM, concretament a les seccions primera i segona del capítol quart del títol III.

## ARTICLE 10. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA SANT PANCRAÇ (CLAU 18sp1 18sp2)

Aquests sòls es regulen d'acord amb el que estableix el present article i supletòriament d'acord amb el que estableixen les Normes urbanístiques del PGM pel tipus d'ordenació d'edificació volumètrica específica amb configuració flexible (clau 18).

**1 Paràmetres bàsics**

Edificabilitat:

Índex d'edificabilitat màxima: 2.7m2st/m2sl

Usos:

Usos admesos: segons article 306 del PGM. No s'admet l'ús d'habitatge en la planta baixa. La clau 18sp2 hi haurà un mínim de 2578m2 d'habitatge de protecció pública. Aquest haurà de tenir un mínim de 50% de caràcter específic.

Densitat:

Densitat: serà el resultant de la divisió en excés de la superfície construïda de l'edifici dedicada a habitatge pel mòdul de 80m2. El conjunt d'habitatges de protecció mai podrà ser superior al nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70m2 al sostre amb aquesta destinació.

**2 Condicions de parcel·lació**

Parcel·la mínima: cada zona 18sp és una parcel·la única indivisible

**3 Condicions d'edificació**

Tipus d'ordenació:

Edificació volumètrica específica amb configuració flexible

Cota de referència de planta baixa:

Establert a fitxa d'aquesta normativa. Aquesta cota podrà variar 0.6m sense necessitat de realitzar cap tramitació urbanística per a adaptar-la a la rasant del passeig del canal que surtin del projecte d'urbanització.

Paràmetres de configuració flexible establert al plànol d'ordenació:

Les claus 18sp1 i 18sp2 es regularan segons l'establert a la fitxa d'aquesta normativa segons els conceptes comuns següents:

- Perímetre regulador: Totes les plantes i vols hauran d'estar inclosos dins el perímetre regulador.
- Perfil regulador: Determina la màxima envolupant de volum dins del qual pugui inscriure's el volum de l'edificació. Només podrà depassar el perfil regulador l'establert a l'article 251.3 del PGM
- Àmbit perfil regulador limitat: Àmbit de 10m d'amplada mínim on l'alçada del perfil regulador i el número de plantes queda limitat segons plànol. La localització d'aquests àmbits és flexible segons la fitxa normativa.
- Àmbits no edificable en planta baixa: No es permet edificar en planta baixa ni plantes soterranis. En la planta baixa i plantes soterrani d'aquest àmbit no s'hi podrà construir cap element arquitectònic del propi edifici ja sigui estructural, d'instal·lacions pròpies de l'edifici tret d'escomeses, tanques, com cap altre element privatiu. La urbanització haurà de ser idèntica a l'espai públic. El seu manteniment estarà a càrrec de l'administració pública com la resta de l'espai públic.
- Àmbit no edificable en plantes pis: No es permet edificar en plantes pis. Es permet la construcció de tanques o similars que delimitin l'espai públic o privat. També es permet la col·locació de mobiliari.
- Alineació d'edificació: Determina l'alineació obligatòria d'edificació en planta baixa. La façana resultant en planta baixa haurà de tenir un mínim d'un 60% de la superfície transparent per a assegurar la façana activa.
- Nombre de plantes: Es determina el número màxim de plantes des de la cota de referència de planta baixa. Es permet la construcció d'una planta altell a la planta baixa que computarà en termes d'edificabilitat. La planta altell haurà d'estar enretirada com a mínim 3m de la façana i haurà de deixar una alçada lliure mínima en la PB de 3.5m.

Reserva de places d'aparcament:

Bicicleta: S'hauran de reservar un mínim del resultat en escreix de multiplicar dues places d'aparcament per habitatge. L'espai que s'haurà de reservar dintre dels edificis per a l'aparcament de bicicletes, haurà de seguir unes condicions adequades d'accessibilitat (sense graons), il·luminació i seguretat seguint la línia que es proposa a la mesura de govern "Urbanisme amb perspectiva de gènere. L'urbanisme de la vida quotidiana" elaborada des de l'Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat el març de 2017 tal i com es descriu a l'estudi de mobilitat generada d'aquesta MPPGM.

Cotxe: S'hauran de reservar un mínim del resultat en escreix de multiplicar una plaça i mitja d'aparcament per habitatge més una plaça per cada 100m2 de terciari. Cal preveure una reserva de places d'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda tal com dicta el Codi d'Accessibilitat, i una reserva de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics tal com dicta el Reial Decret 1053/2014.

Es limitarà el nombre de plantes d'aparcament a l'estrictament necessari per donar compliment a les reserves d'aparcament i per a la ubicació de les instal·lacions tècniques necessàries de les edificacions. A efectes de minimitzar l'excavació i no limitar les façanes actives, es prioritzarà la localització de l'aparcament en la meitat de planta PB amb altell del cantó parc, deixant l'altra meitat que dona al canal pel terciari. Els accessos als aparcaments es faran des del carrer d'Antoni Maura. Aquests aspectes hauran de justificar-se en els posteriors projectes d'edificació.

Reserva per a estacions transformadores:

Les zones i equipaments hauran de reservar un local, en l'interior dels edificis, i amb accés directe des de l'espai públic, per a l'emplaçament de les estacions transformadores d'electricitat que fossin necessàries. Aquests locals hauran de complir amb les especificacions de la companyia subministradora, a la qual es cedirà l'ús del local.

## ARTICLE 11. ZONA INDUSTRIAL (CLAU 22a)

Aquests sòls es regulen d'acord amb la regulació urbanística dels sòls de 22a* adjacents.

# TÍTOL 3. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ

## ARTICLE 12. Polígon d'actuació urbanística

A efectes de la gestió de la MPPGM, es delimita un únic polígon d'actuació urbanística anomenat PAU 1 Sant Pancraç.

## ARTICLE 13. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació del PAU 1 Sant Pancraç és el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, encara que podrà establir-se la modalitat de cooperació si en el termini de dotze (12) mesos des de l'aprovació definitiva de la present MPPGM els propietaris no presenten, davant l'Ajuntament, el projecte de reparcel·lació per a llur tramitació.

## ARTICLE 14. Cessions de sistemes

Els sòls qualificats com a sistemes urbanístics seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament de Sant Joan Despí.

## ARTICLE 15. Cessió d'aprofitament urbanístic

S'estableix que el percentatge de cessió gratuïta a l'administració actuant és del 15% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació.

## ARTICLE 16. Càrregues d'urbanització

Seran càrregues d'aquest polígon

- Les obres d'urbanització interna
- La urbanització de plaça entre el 18sp2 i el canal dins del municipi de Cornellà de Llobregat.

## ARTICLE 17. Agenda. Programació temporal

El present pla tindrà una execució immediata un cop s'aprovi definitivament la present modificació, tal com estableix l'article 99 TRLU amb la següent programació temporal màxima:

- 3 anys per l'aprovació de la reparcel·lació i projecte d'urbanització
- 6 anys per completar la urbanització i l'edificació

Cota referència de Planta Baixa (nmm)

Perímetre regulador

Perfil regulador

Alineació d'edificació obligatòria en Planta Baixa

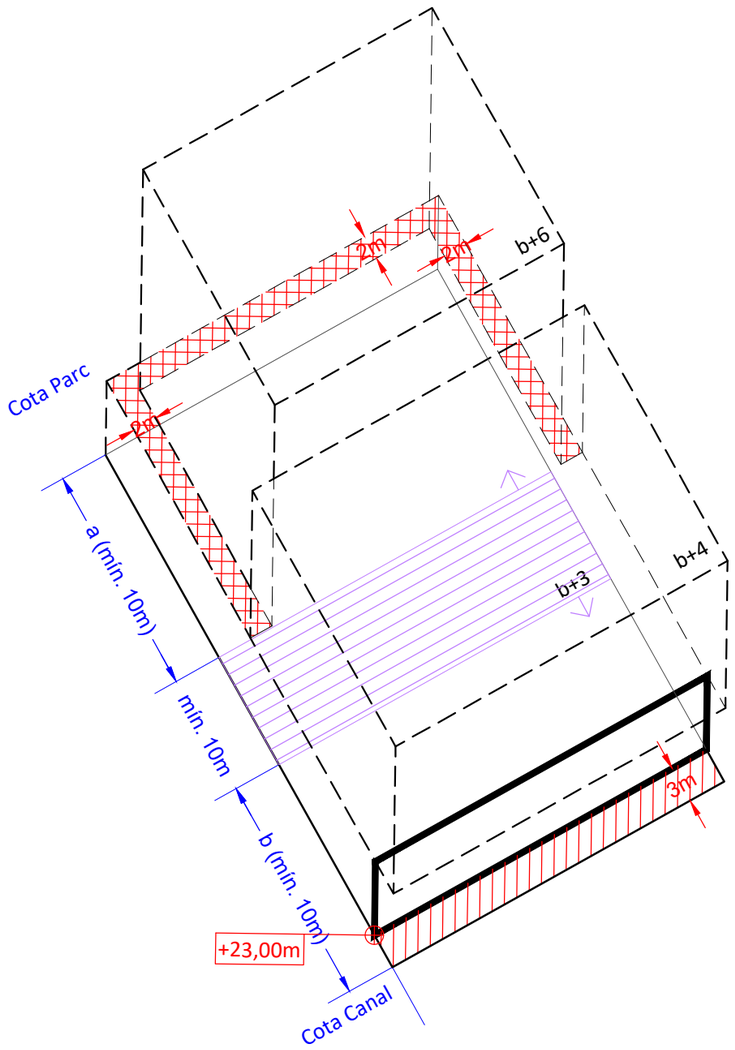
Àmbit perfil regulador limitat a 16,50m des de cota ref. PB fins b+3

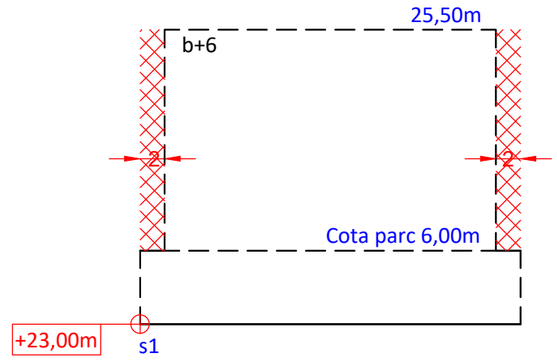
Àmbit no edificable en planta pis

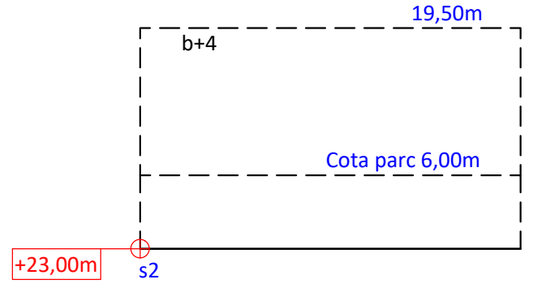
Àmbit no edificable en planta baixa

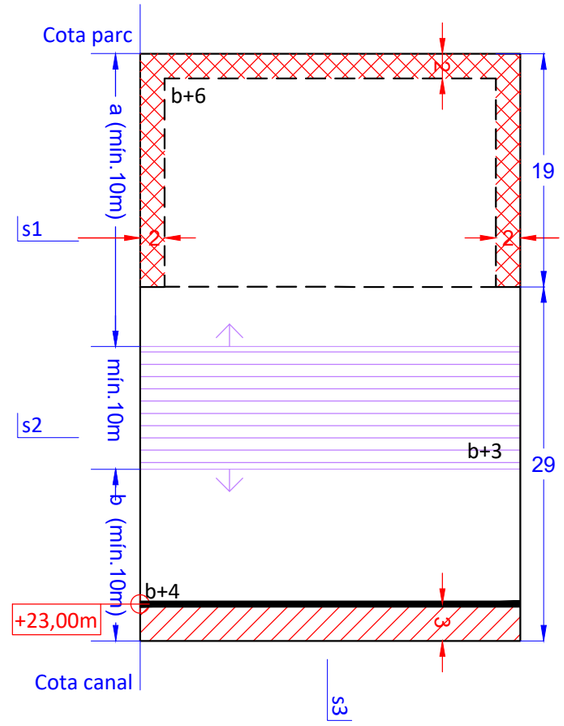
b + x Nombre màxim de plantes

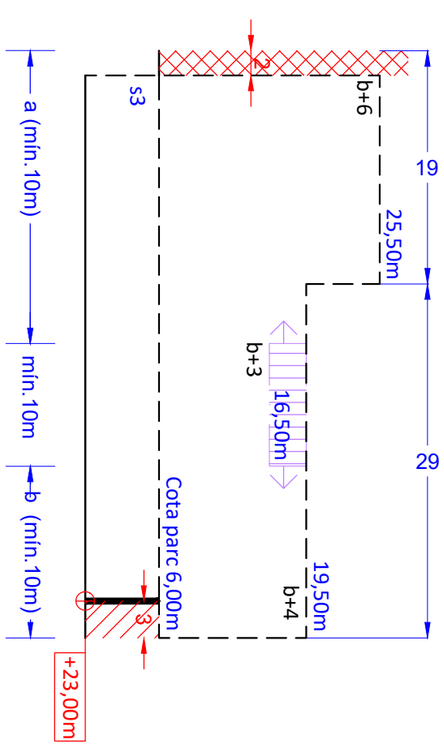
a i b > 10m

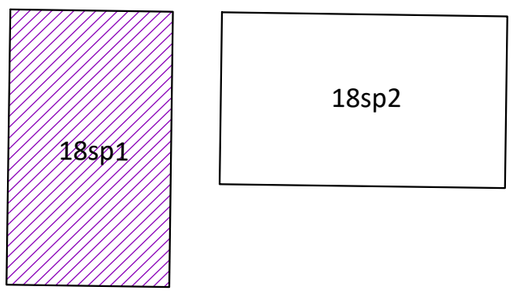



## Sostre proposta

| Qualificacions | | Sostre | No hab | No PK bici | No PK cotxe |
|---|---|---|---|---|---|
| **18sp1** | 1.488m² | **4.018m²** | **41** | **82** | **69** |
| *PB Terciari* | | ***744m²*** | | | *7,44* |
| *PP Residencial* | | ***3.274m²*** | | *82* | *61,50* |
| | *Protecció* | *0m²* | *0* | | |
| | *Lliure* | *3.274m²* | *41* | | |
| **18sp2** | 1.441m² | **3.891m²** | **40** | **80** | **68** |
| *PB Terciari* | | ***721m²*** | | | *7,21* |
| *PP Residencial* | | ***3.170m²*** | | *80* | *60* |
| | *Protecció* | *2.578m²* | *33* | | |
| | *Lliure* | *592m²* | *7* | | |
| **TOTAL** | 2.929m² | **7.908m²** | **81** | **162** | **137** |
| *Terciari* | | ***1.465m²*** | | | |
| *Residencial* | | ***6.444m²*** | | | |

Cota referència de Planta Baixa (nmm)

Perímetre regulador

Perfil regulador

Alineació d'edificació obligatòria en Planta Baixa

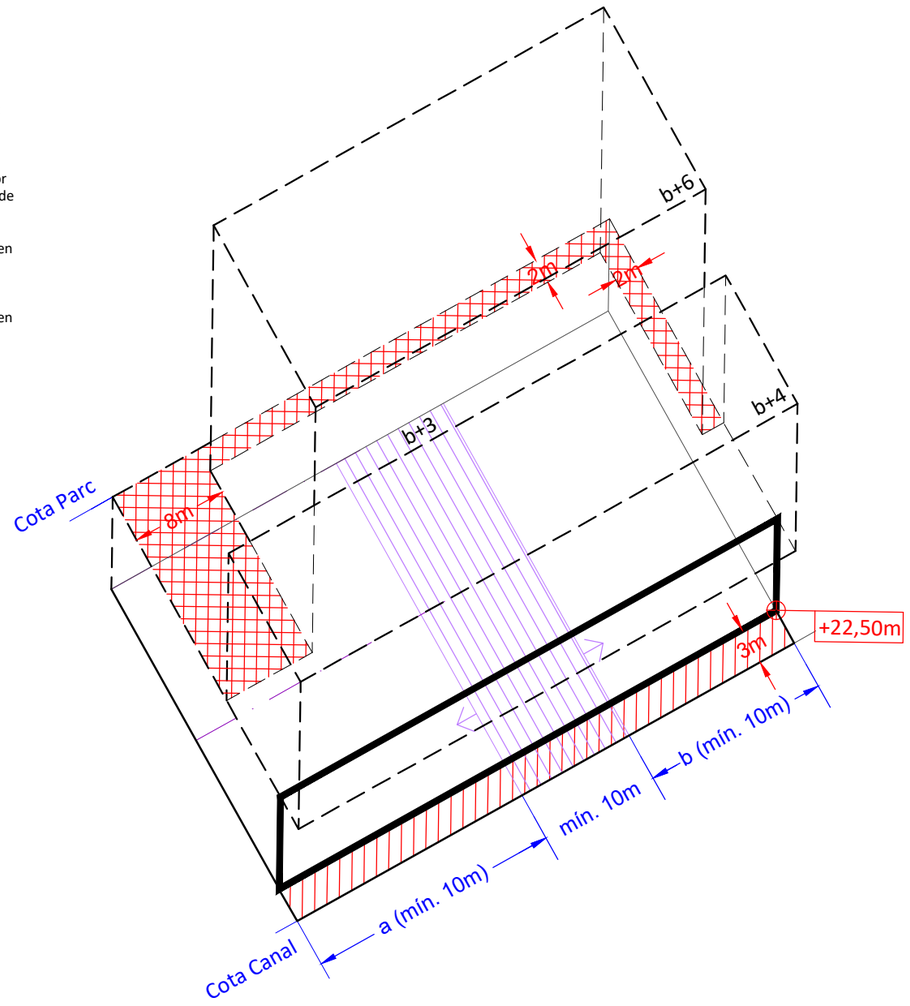
Àmbit perfil regulador limitat a 16,50m des de cota ref. PB fins b+3

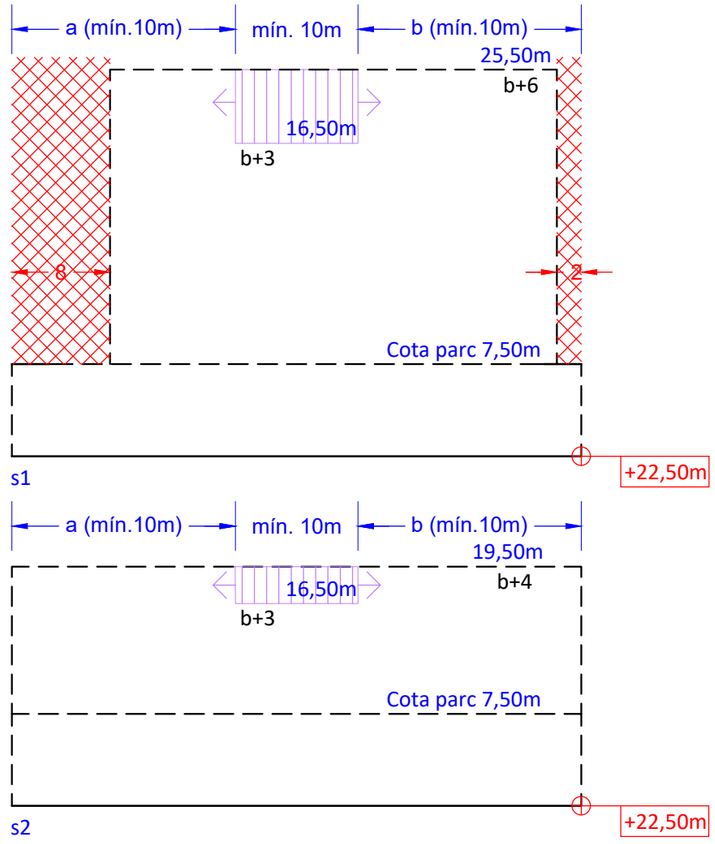
Àmbit no edificable en planta pis

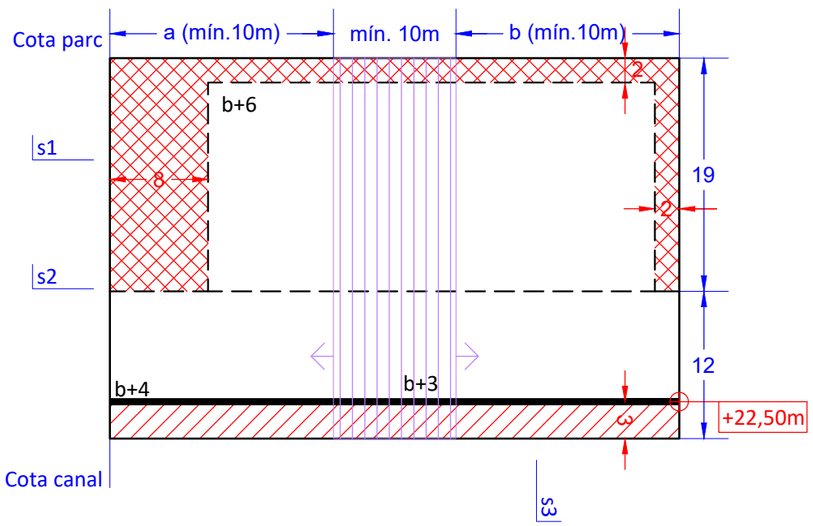
Àmbit no edificable en planta baixa

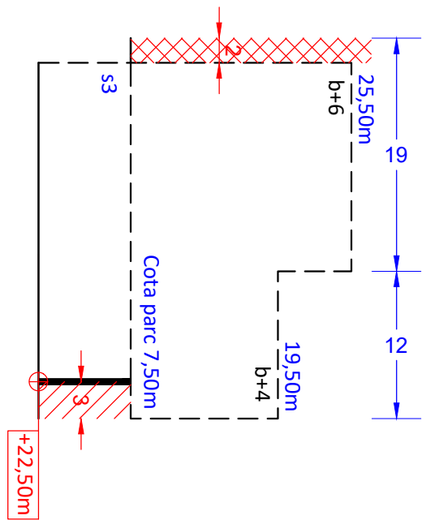
b + x Nombre màxim de plantes

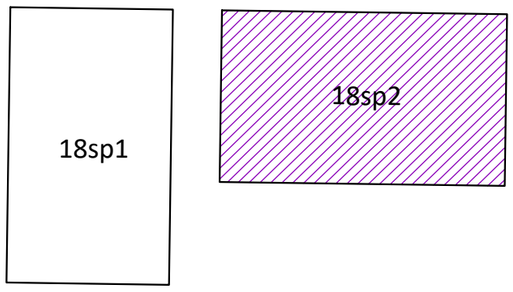
a i b > 10m




## Sostre proposta

| Qualificacions | | Sostre | No hab | No PK bici | No PK cotxe |
|---|---|---|---|---|---|
| **18sp1** | 1.488m² | **4.018m²** | **41** | **82** | **69** |
| *PB Terciari* | | ***744m²*** | | | *7,44* |
| *PP Residencial* | | ***3.274m²*** | | *82* | *61,50* |
| *Protecció* | | *0m²* | *0* | | |
| *Lliure* | | *3.274m²* | *41* | | |
| **18sp2** | 1.441m² | **3.891m²** | **40** | **80** | **68** |
| *PB Terciari* | | ***721m²*** | | | *7,21* |
| *PP Residencial* | | ***3.170m²*** | | *80* | *60* |
| *Protecció* | | *2.578m²* | *33* | | |
| *Lliure* | | *592m²* | *7* | | |
| **TOTAL** | 2.929m² | **7.908m²** | **81** | **162** | **137** |
| *Terciari* | | ***1.465m²*** | | | |
| *Residencial* | | ***6.444m²*** | | | |

# III DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

## ÍNDEX


**INFORMACIÓ**

**1. SITUACIÓ 50M**

**I.1.1 Unitats de Paisatge**

**I.1.2 Planejament territorial**

I.1.2a espais oberts
I.1.2b estratègies urbanes
I.1.2c infraestructures viàries
I.1.2d infraestructures transport públic

**I.1.3 PDU**

I.1.3a estructura urbana i social

**2. ANÀLISI TERRITORIAL 15M**

**I.2.1 Ortofoto**

**I.2.2 Hidrografia i orografia**

**I.2.3 Evolució històrica dels teixits urbans**

I.2.3.a 1910
I.2.3.b 1967
I.2.3.c 2020

**I.2.4 Teixits urbans**

**I2.5 Eixos cívics**

**I.2.6 Xarxa de transport públic**

**I.2.7 Xarxa viària**

**I.2.8 Xarxa d'espais lliures**

**I.2.9 Equipaments**

**3. ANÀLISI DE L'ÀMBIT 1.500**

**I.3.1 Morfologia de l'àmbit**

I.3.1a ortofoto

I.3.1b topogràfic estat actual

I.3.1c seccions longitudinals

I.3.2d seccions transversals

**I.3.2 Planejament vigent**

I.3.2a classificació del sòl

I.3.2b qualificació del sòl

**I.3.3 Estructura de la propietat**

**I.3.4 Elements catalogats**

**I.3.5 Serveis existents**

I.3.5a aigua i sanejament

I.3.5b gas

I.3.5c electricitat i telèfon

**PROPOSTA**

**P.1.1 Axonometria objectius (proposta indicativa)**

**P.1.2 Planejament**

1.2a Classificació del sòl

1.2b Qualificació del sòl

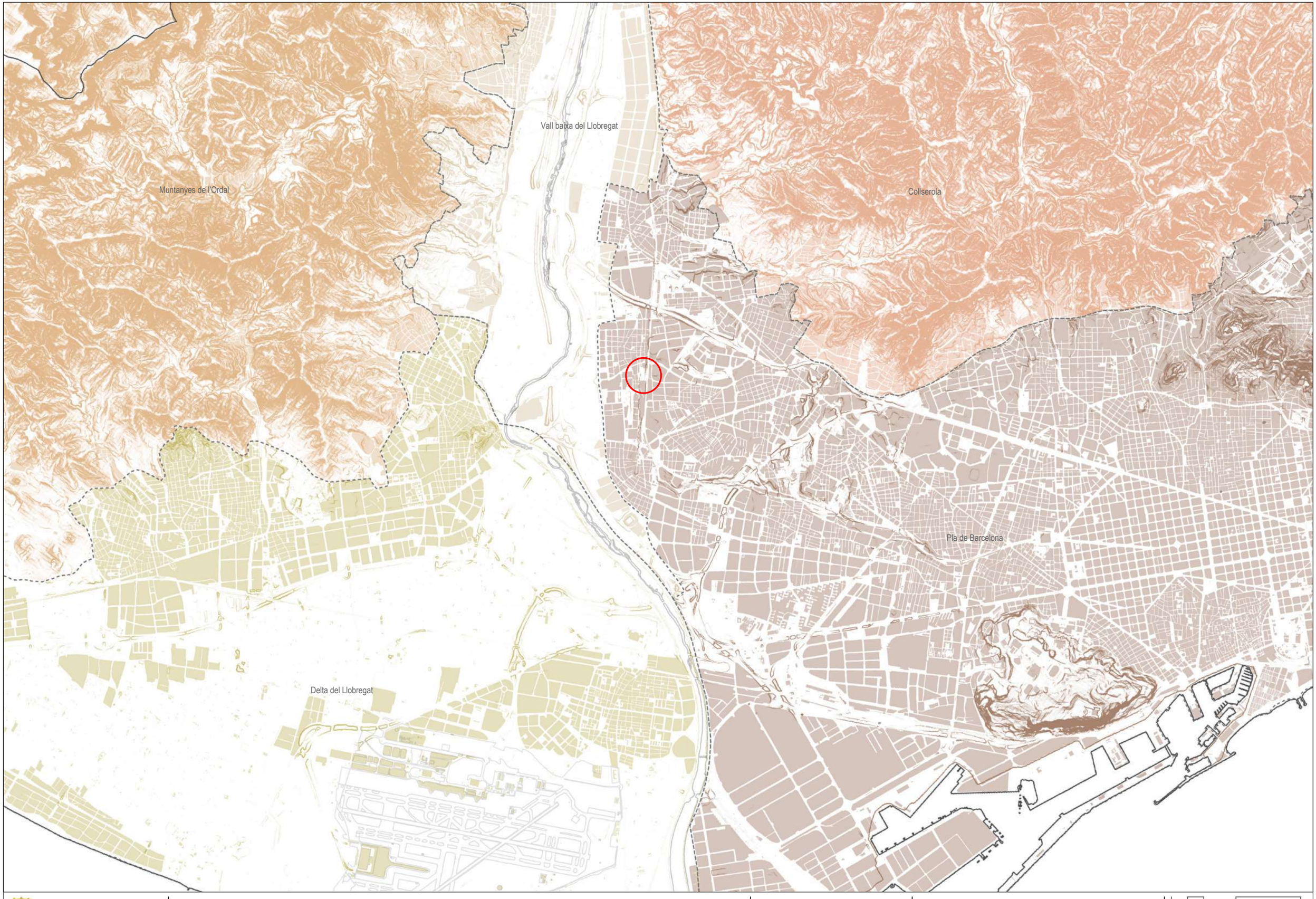
**P.1.3 Planta general (proposta indicativa)**

**P.1.4 Secció general (proposta indicativa)**

**P.1.5 Imatges (proposta indicativa)**

1.5a Imatge 1

1.5b Imatge 2




AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPI

AMB

Localització de la MPPGM

Límits Unitats de Paisatge

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Unitats de paisatge

Situació

0 500

ESCALA 1/50.000

N

I.1.1

PLANEJAMENT

Zones verdes

Equipaments

ESPAIS OBERTS · PROPOSTA

Espais amb protecció jurídica supramunicipal: Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorcis) en zones urbanes

Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari

Espais de protecció especial de la vinya

Espais de protecció preventiva

Connectors

Connectors amenaçats per continus urbans

Corredors fluvials

Límits municipals

Localització de la MPPGM

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Pla territorial metropolità de Barcelona

Espais Oberts

0 500

ESCALA 1/50.000

N

I.1.2a

## INFORMACIÓ DE BASE

Tipologies de teixits

- Nuclis urbans i les seves extensions
  Amb capacitat de desenvolupament
- Àrees especialitzades residencials
  Amb capacitat de desenvolupament
- Àrees especialitzades industrials
  Amb capacitat de desenvolupament
- Àrees especialitzades terciaries
  Amb capacitat de desenvolupament
- Àrees especialitzades d'infraestructures
  Amb capacitat de desenvolupament
- Àrees especialitzades d'equipaments, parcs i altres sistemes
  Amb capacitat de desenvolupament
- Àrees especialitzades d'equipaments extensius
  Amb capacitat de desenvolupament
- Àrees especialitzades d'ús mixt
  Amb capacitat de desenvolupament

Sectors en sol urbà (AMB)

- Residencial en desenvolupament
- de caracter mixt en desenvolupament
- sectors d'activitat en desenvolupament
- planejats sense desenvolupar
- altres propostes de sectors

## ESTRATÈGIES URBANES

Continus urbans intermunicipals

- Centres urbans
- Àrees de transformació urbana d'interès metropolità
- Àrees d'extensió urbana d'interès metropolità
- Noves centralitats urbanes
- Àrees especialitzades residencials a reestructurar
- Àrees especialitzades industrials a transformar
- Àrees especialitzades industrials a consolidar i equipar

Àmbits de reforçament nodal metropolità

- D — Àrees urbanes de desenvolupament nodal
- E — Eixos urbans de desenvolupament nodal
- P — Àrees urbanes de polarització

Estratègies per nuclis urbans

- Creixement mitjà
- Creixement moderat
- Millora urbana i compleció
- Manteniment del caràcter rural

Estratègies per àrees especialitzades

- Reducció/extinció
- E — Localització equipaments

## INFRAESTRUCTURES

- Infraestructura viària
- Infraestructura ferroviària
  ( Traçats i enllaços indicatius)

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

Localització de la MPPGM

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Pla territorial metropolità de Barcelona

Estratègies urbanes

0 500

ESCALA 1/50.000

N

I.1.2b

CATEGORIES VIÀRIES

- Autopistes i Autovies existents
- Vies Estructurants Primàries
- Vies Estructurants Suburbanes Primàries
- Vies Estructurants Secundàries
- Vies Estructurants Suburbanes Secundàries
- Vies Integrades
- Vies Integrades amb traçat per definir
- Vies per a vehicles pesants

Localització de la MPPGM

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Pla territorial metropolità de Barcelona

Infraestructures viàries

0 500

ESCALA 1/50.000

I.1.2c

TIPUS D'INFRAESTRUCTURA

- Xarxa d'Altes Prestacions
- Xarxa Exclusiva per a Mercaderies
- Xarxa de Rodalies
- Xarxa de Rodalies - Connexions a estudiar
- Xarxa d'FGC
- Xarxa d'FGC - Connexions a estudiar
- Xarxa de Metro
- Xarxa de Tren-tramvia
- Xarxa de Tramvia existent
- Connexions de tramvia o d'Autobús en plataforma reservada
- Plataformes BUS-VAO

Localització de la MPPGM

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

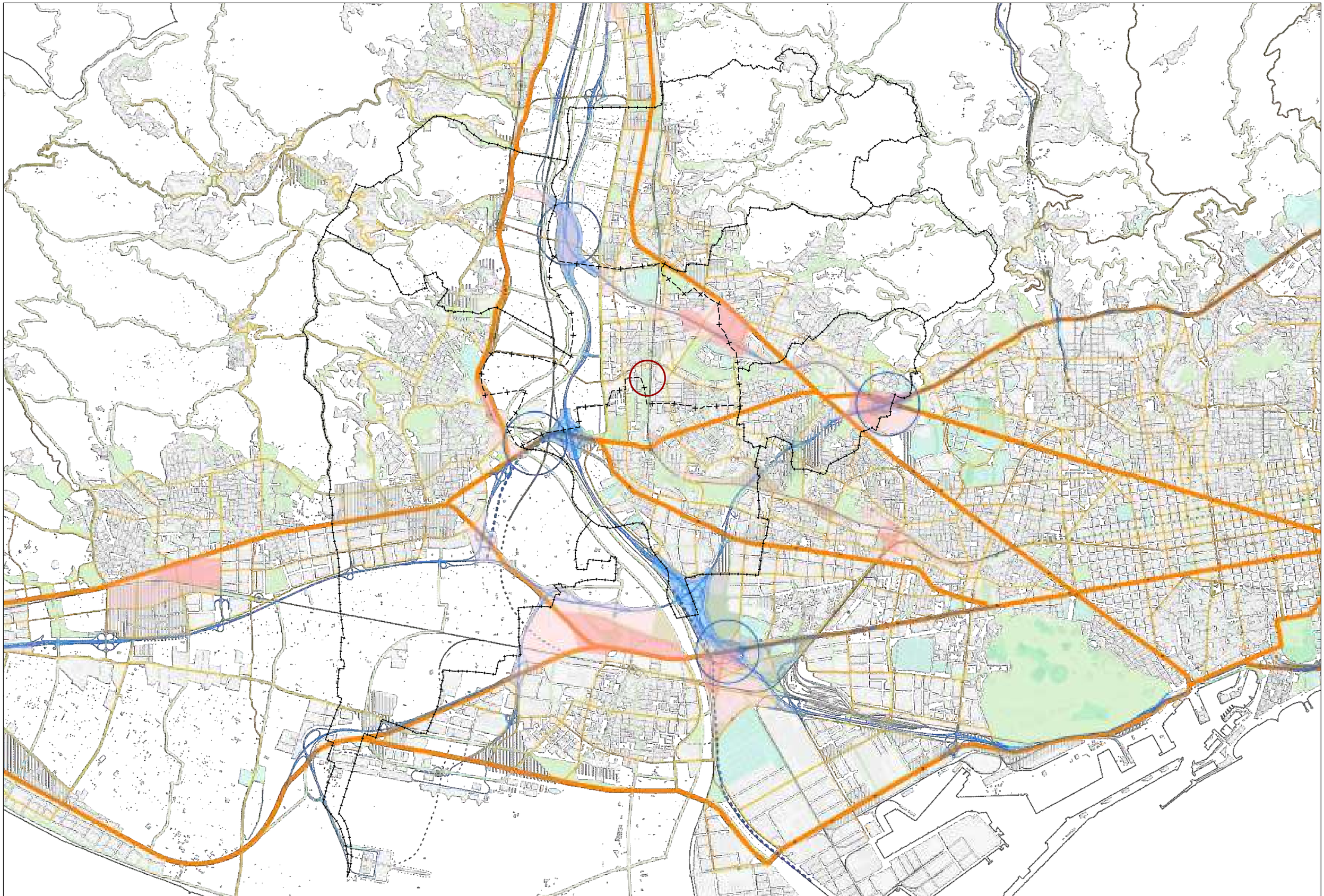
Sant Joan Despí

Pla territorial metropolità de Barcelona

Infraestructures transport públic

ESCALA 1/50.000 | 0 500 | N

I.1.2d



AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

Terme municipal de Sant Joan Despí

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Pla director urbanístic metropolità

Estructura urbana i social

0 500

ESCALA 1/50.000

N

I.1.3a

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

Localització de la MPPGM

Límit municipal

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Ortofotoplànol

0 150

ESCALA 1/15.000

N

I.2.1

Riera de Sant Just
Riera de la Salut
Carretera Reial
Torrent de la Pedrera
Torrent de la Fontsanta
Torrent de Negre
Canal de la Infanta
El Llobregat
El Llobregat

Localització de la MPPGM
Límit municipal

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Hidrografia i orografia

0 150

ESCALA 1/15.000

N

I.2.2

Sant Just Desvern

Antiga Fàbrica Sanson

Riera de Sant Just

Riera de la Salut

Torrent de la Pedrera

Ferrocarril de la fàbrica Sanson

Torrent de la Fontsanta

Torrent del Negre

Canilet

Ferrocarril de Barcelona a Tarragona

Canal de la Infanta

Via Romana

Sant Feliu de Llobregat

Sant Joan Despí

Cornellà de Llobregat

El Llobregat

El Llobregat

Localització de la MPPGM

Límit municipal

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Evolució dels teixits urbans 1910

ESCALA 1/15.000

0 150

N

I.2.3a

Sant Just Desvern

Antiga Fàbrica Sanson

Riera de Sant Just

Riera de la Salut

Carretera Reial

Torrent de la Pedrera

Torrent de la Fontsanta

Torrent del Negre

Carrilet

Ferrocarril de Barcelona a Tarragona

Canal de la Infanta

Via Romana

Sant Feliu de Llobregat

Sant Joan Despí

Cornellà de Llobregat

El Llobregat

El Llobregat

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

Localització de la MPPGM

Límit municipal

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Evolució dels teixits urbans 1967

0 150

ESCALA 1/15.000

N

I.2.3b

Sant Just Desvern

Antiga Fàbrica Sanson

Riera de Sant Just

Riera de la Salut

Carretera Reial N-340

B-23

Av. de Barcelona

Av. del Carrilet

Canal de la Infanta

Via Romana

Sant Feliu de Llobregat

Sant Joan Despí

Cornellà de Llobregat

A-2

El Llobregat

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPI

AMB

Localització de la MPPGM

Límit municipal

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Evolució dels teixits urbans 2020

0 150

ESCALA 1/15.000

N

I.2.3c

TEIXITS URBANS

Residencial

- Originari
- Eixample
- Bloc
- Unifamiliar

Activitat econòmica

- Entre mitgeres
- Aïllat
- Altres edificacions

Esplugues de Llobregat
La Montesa
Sanfeliu
l'Hospitalet de Llobregat
El Gall
Sant Just Desvern
Sant Ildefons
Barri residencial Sant Joan
Bellavista
Mas Lluí
El Pla del Vent
Les Planes
El Pedró
La Gavarra
Millars
Almeda
Bonavista
La Colonia Rosers
Sant Feliu de Llobregat
Muntaner
Sant Pancraç
Cornellà de Llobregat
Ciutat Esportiva Joan Gamper / les Begudes
Can Nadal
Sant Joan Despí
ARE Can Crexells
Can Falguera

Localització de la MPPGM

Límit municipal

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

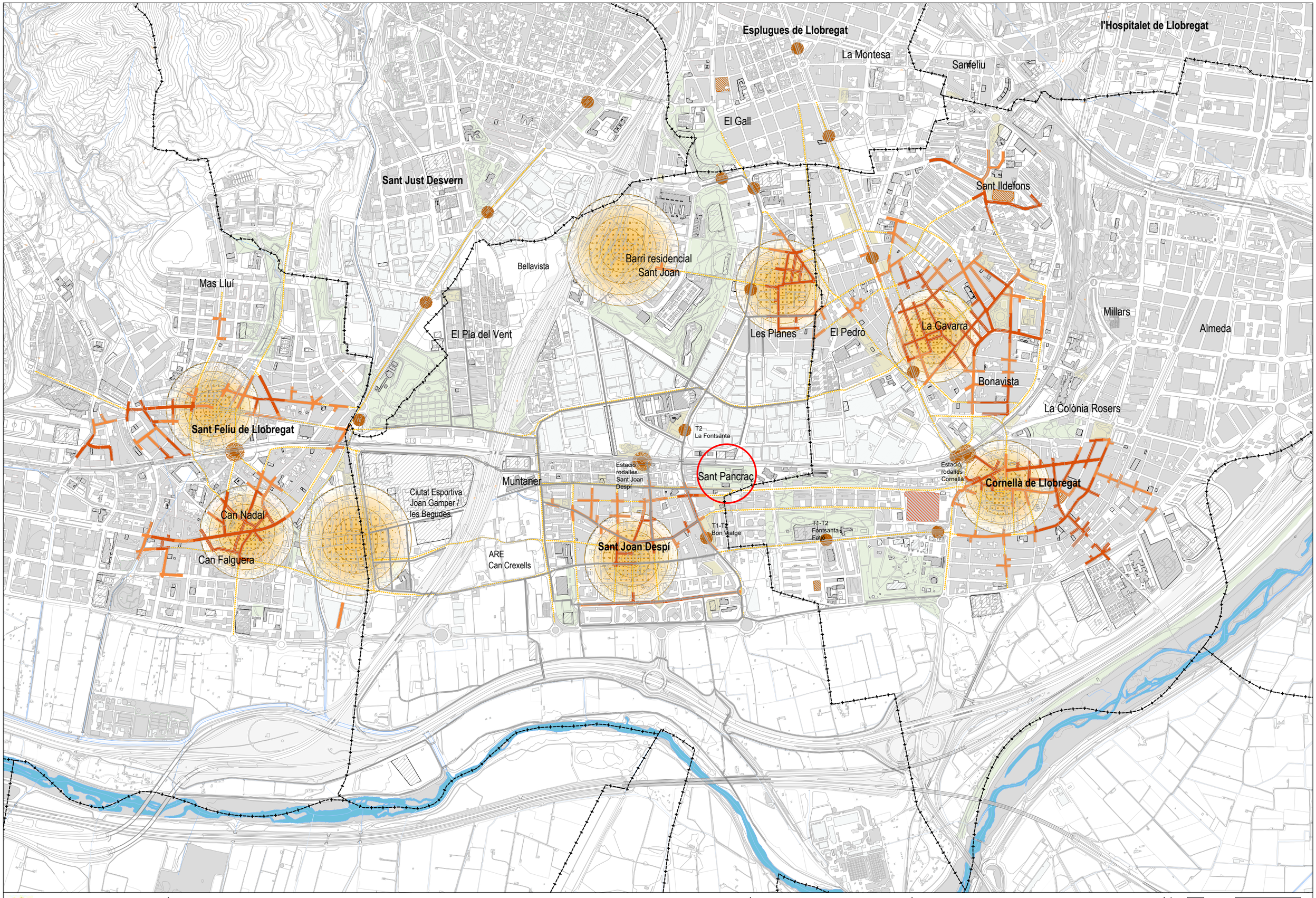
Teixits urbans

0 150

ESCALA 1/15.000

N

I.2.4




Localització de la MPPGM
Límit municipal

Estructura comercial cívica
Estructura comercial primària
Estructura comercial secundària

Equipament
Mercat municipal
Centre comercial

Centralitat
Parada tranvia i rodalies
Carril bicicleta

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Eixos cívics

0 150

ESCALA 1/15.000

I.2.5

LÍNIES DE TRANSPORT

- Tram
- Rodalies
- Línia Autobus 63
- Línia Autobus 63 retorn
- Línia Autobus 78
- Línia Autobus 78 retorn
- Línia Autobus 157
- Línia Autobus 157 retorn
- Línia Autobus JT
- Línia Autobus L46
- Línia Autobus L46 retorn
- Línia Autobus L79
- Línia Autobus L79 retorn
- Línia Autobus L10
- Línia Autobus L52
- Línia Autobus L52 retorn
- Línia Autobus L77
- Línia Autobus L77 retorn
- Línia Carretera Reial
- Línia Nitbus N12
- Línia Nitbus N12 retorn
- Línia Nitbus N15
- Línia Nitbus N15 retorn

T1-T2-T3 Montesa

T2 Llevant/ Les Planes

T3 Hospital Sant Joan Despí/ TV3

T1-T2 El Pedró

T2 Centre Miquel Martí i Pol

T1-T2 Ignasi Iglesias

T2 La Fontsanta

Estació rodalies Cornellà

T1-T2 Cornellà Centre

Estació rodalies St. Feliu de Llobregat

Estació rodalies Sant Joan Despí

T1-T2 Bon Viatge

T1-T2 Les Aigües

T1-T2 Fontsanta i Fatjó

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

- Localització de la MPPGM
- Límit municipal
- Límit Parc Agrari i Collserola

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Xarxa de tranport públic

0 150

ESCALA 1/15.000

N

I.2.6

TIPOLOGIA VIÀRIA

- Rondes i autovies
- Viari supramunicipal
- Viari municipal, arteries
- Viari municipal, estructurant
- Viari municipal

SIMBOLOGIA

- Viari doble sentit
- Viari sentit únic

Carretera Nacional N-340
Av. Baix Llobregat
Ronda de Dalt
Av. del Carrilet
Av. de Barcelona
Carretera d'Esplugues
B-23
Av. de les Flors
Av. de la Generalitat
Av. Mare de Déu de Montserrat
C. Tambor del Bruc
C. de Sevilla
Carretera de Francesc Macià
Av. Can Corts
C. de Rius i Taulet
Av. de Barcelona
C. Major
C. Maria Tarrida
B-23
C. Maria Tarrida
A-2
A-2

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

Localització de la MPPGM
Límit municipal

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Xarxa viària

0 150

ESCALA 1/15.000

N

I.2.7

PARCS URBANS

1. Parc de la Fontsanta
2. Parc Mercè Rodoreda
3. Parc de Torreblanca
4. Parc de Sant Pancraç
5. Parc de Can Corts
6. Parc del Canal de la Infanta
7. Parc de les Aigües
8. Parc del Mil·lenari

PLACES

9. Plaça Montserrat Roig
10. Plaça del Mercat
11. Plaça de Catalunya (Cornellà)
12. Plaça de l'Estatut
13. Plaça Can Tusquets
14. Plaça de l'Estació (Sant Joan)
15. Plaça de l'Estació (Cornellà)
16. Plaça de Catalunya (Sant Joan)
17. Plaça de l'Ermita
18. Plaça de Lluís Companys

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

- Localització de la MPPGM
- Límit municipal
- Límit Parc Agrari i Collserola

- Parcs urbans
- Places

- Agrícola
- Zones verdes no transitables

- Segons planejament vigent

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Xarxa d'espais lliures

0 150

ESCALA 1/15.000

N

I.2.8

ADMINISTRATIUS I SEREVEIS

- Administratius i centres oficials
- Justícia
- Mitjans de comunicació
- Proveïment
- Seguretat
- Sostenibilitat
- Transport

CULTURAL

- Cultural
- Lleure cultural
- Lleure social
- Religiós

EDUCATIU

- Formació especial
- Formació no obligatòria
- Formació obligatòria
- Formació superior
- Orientació educativa

ESPORTIU

- A l'aire lluire
- Coberts
- Mixtes

FUNERARI

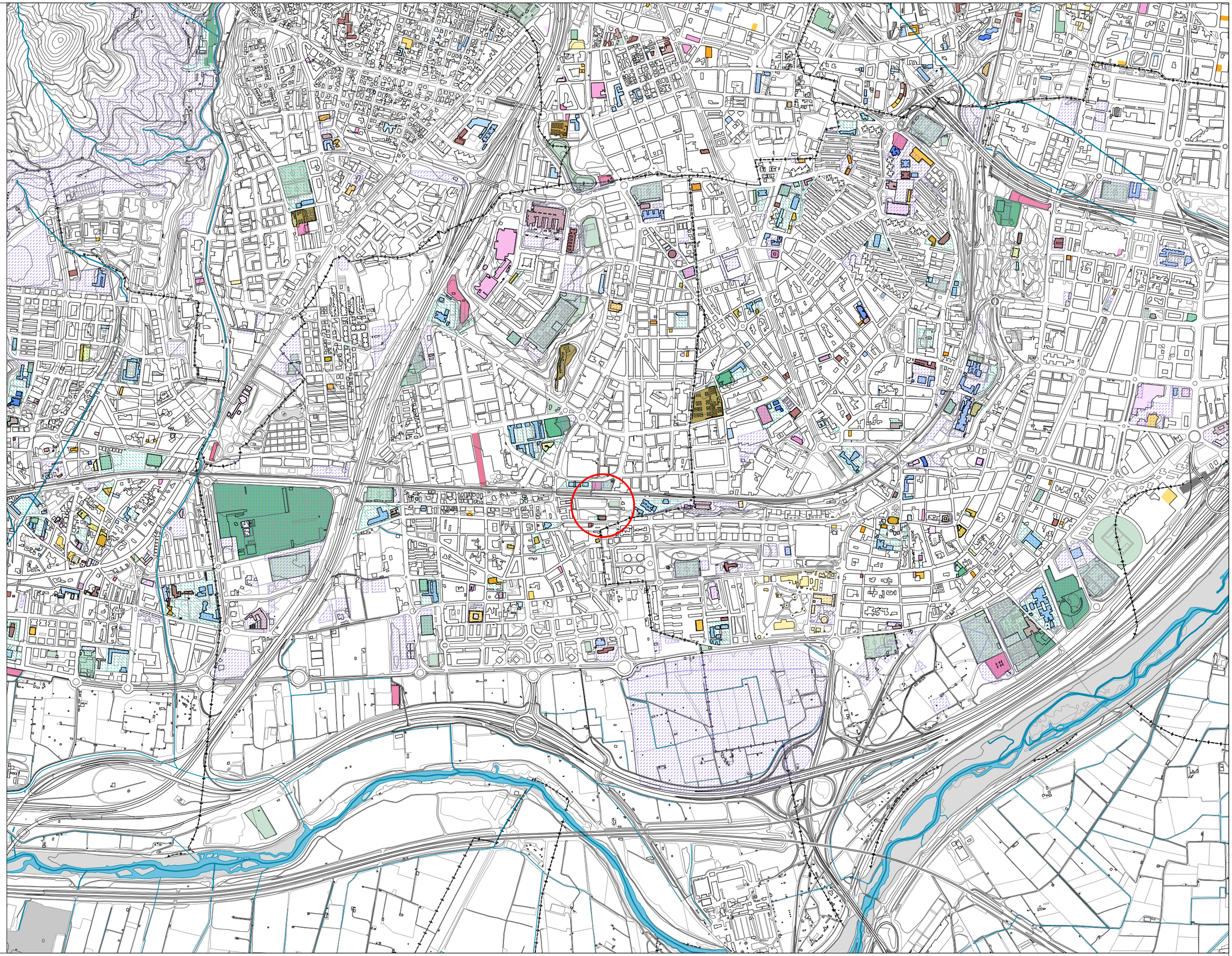
- Serveis funeraris
- Cementiri

SERVEI A LES PERSONES

- Ocupació social
- Sanitat
- Serveis socials

SEGONS PLANEJAMENT

- Equipaments actuals
- De nova creació



AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

- Localització de la MPPGM
- Límit municipal

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Equipaments

0 150

ESCALA 1/15.000

N

I.2.9

Localització de la MPPGM

Límit municipal

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Morfologia del l'àmbit

Ortofotoplànol

0 20

ESCALA 1/2.000

N

I.3.1a

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPI

AMB

Localització de la MPPGM

Límit municipal

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Morfologia del l'àmbit

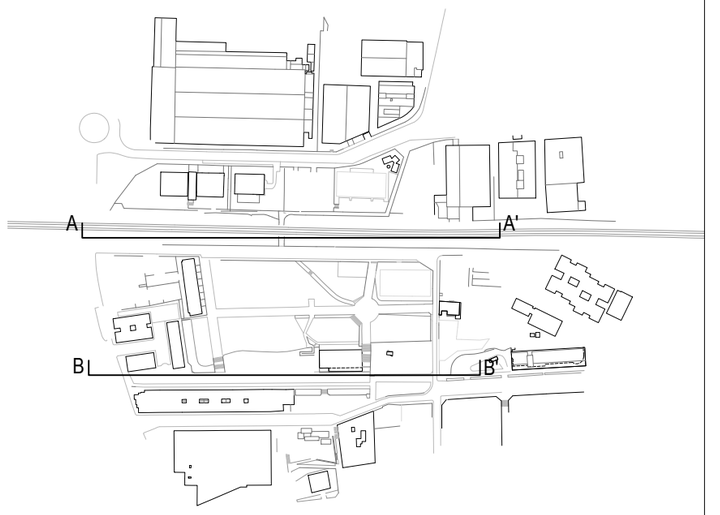
Topogràfic

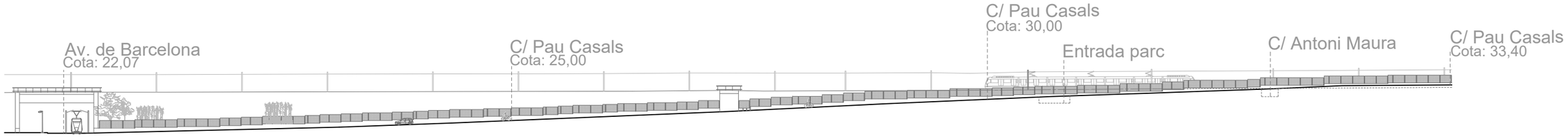
0 20

ESCALA 1/2.000

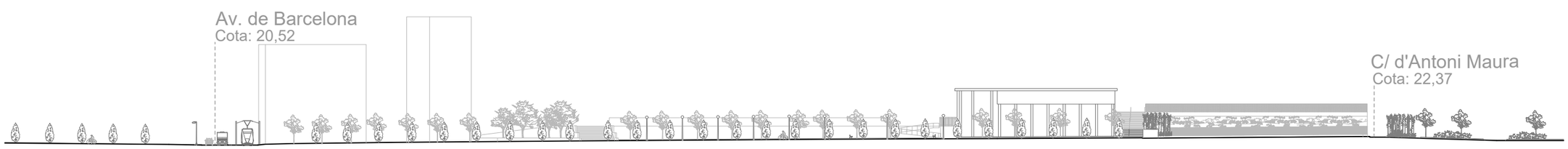
N

I.3.1b

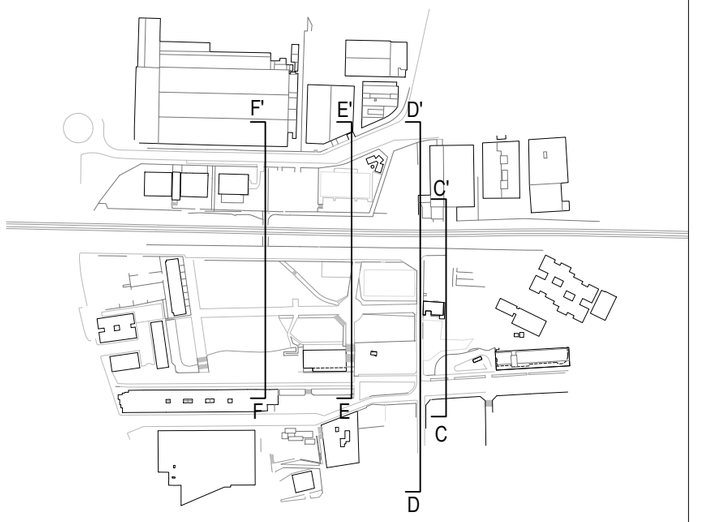


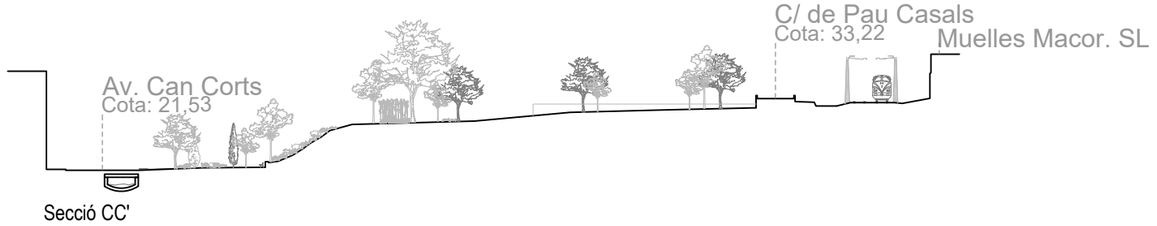




Secció AA'

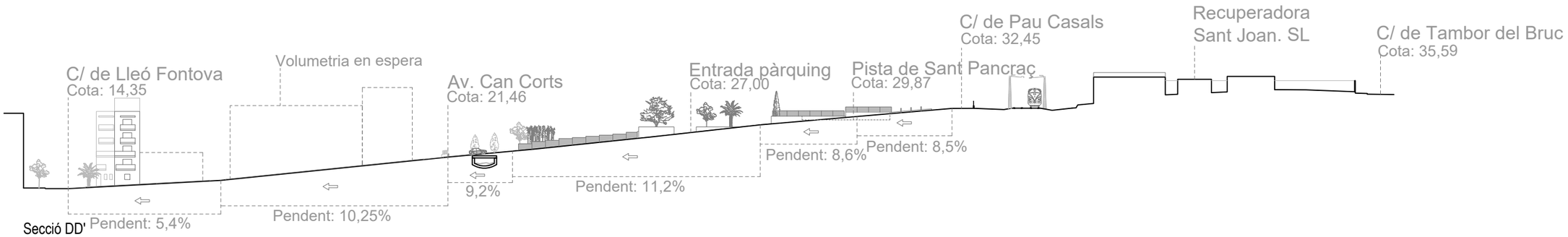



Secció BB'

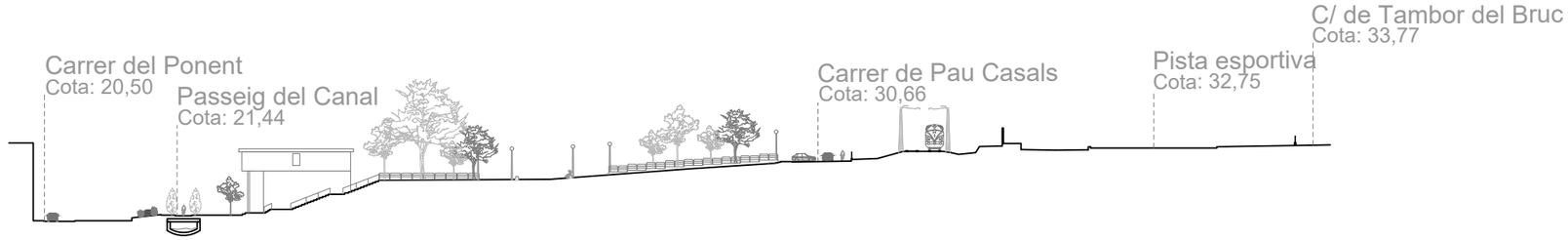



Secció CC'

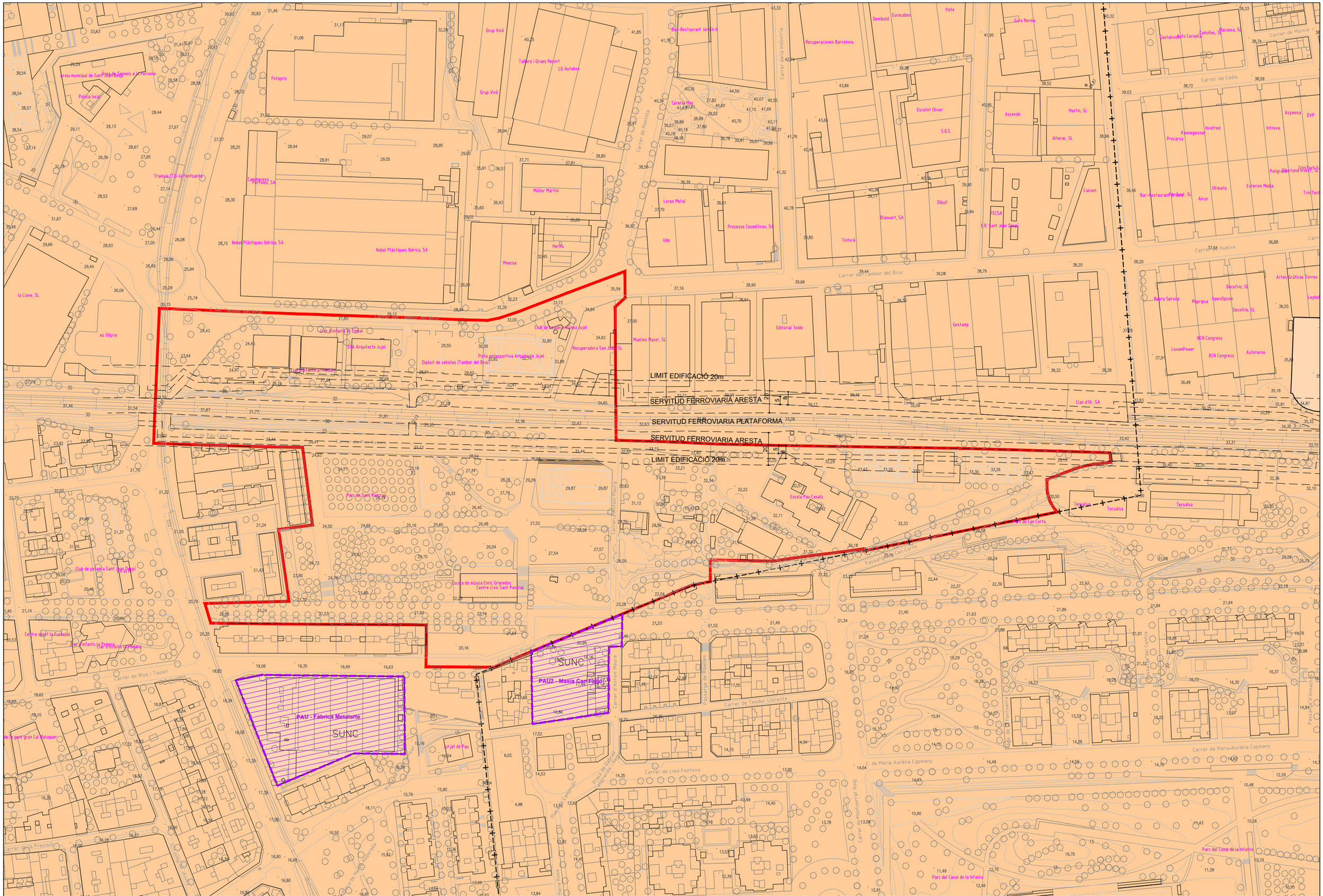



Secció DD'




Secció EE'

Secció FF'




Localització de la MPPGM
Límit municipal
PAU
Sòl Urbà
Sòl Urbà no consolidat

# MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç

Sant Joan Despí

Planejament vigent

## Classificació del sòl

ESCALA 1/2.000

I.3.2a

LIMIT EDIFICACIÓ 20m
SERVITUD FERROVIARIA ARESTA
SERVITUD FERROVIARIA PLATAFORMA
SERVITUD FERROVIARIA ARESTA
LIMIT EDIFICACIÓ 20m

PAU2 - Masia Can Pancaç
PAU - Fàbrica Metalarte

5 5190 m²
7a 4847 m²
7b 1507 m²
22a 385 m²
3 12764 m²
6a 14334 m²
7a 879 m²
6a 1572 m²
6b 7550 m²
5 6641 m²
6b 85 m²
7a 9167 m²
5 913 m²
7b 395 m²
6b 31 m²

Carrer de Pau Casals
Carrer de Rius i Taulet
Carrer de la Previsió
Carrer de Montilla
Carrer de la Indústria
Carrer del Tambor del Bruc
Carrer de Cadis
Carrer de Múrcia
Carrer de Huelva
Carrer de Teodor Llorente
Carrer de Lluís Fontova
Carrer de Maria Aurèlia Capmany
Carrer de Montserrat Roig
Passatge de Can Corts
Passatge del Centre
Passatge d'Almacelles
Passatge de Montsant
Passatge de Sabadell
Passatge de Manresa
Passatge de Tarragona
Passatge de Lleida
Passatge de Tortosa
Passatge de Reus

ESTRUCTURA PROPIETAT

**PÚBLIC**

**PU_01**
Ref.1600202DF2719H0001GJ

**PU_02**
Ref. 1798801DF2719H0001OJ
Registre 893

**PU_03**
Ref. 1700201DF2810B0001ZX

**PU_04**
Ref. 1700202DF2719H0001UJ

**PU_05**
Ref. 1798802DF2719F0001KX

**PRIVAT**

**PR_01**
Ref.1600208DF2719H0001MJ
Registre 198
3 propietaris

**PR_02**
Ref. 1700203DF2719H0001HJ
Registre 17.019
1 propietari

**PR_03**
Ref. 1798803DF2719H0001RJ
Registre 2.314
2 propietaris

Ref. 1798803DF2719H0002TK
Registre 2.315
1 propietari

Ref. 1798803DF2719H0003YL
Registre 2.316
2 propietaris

Registre 2.317
5 propietaris

Ref. 1798803DF2719H0004UB
Registre 2.318
4 propietaris

Ref. 1798803DF2719H0005IZ
Registre 2.319
2 propietaris

**PR_04**
Ref. 1599408DF2719H0001IJ
Registre 28.778
Finca en litigi

Localització de la MPPGM
Límit municipal
PU_Parcel·la Pública_Nº propietaris
PR_Parcel·la Privada_Nº propietaris

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**
Sant Joan Despí

Planejament proposat
Estructura de la propietat

ESCALA 1/2.000

I.3.3

ELEMENTS CATALOGATS

**CAT_01**
Villa Cristina
Paseo de Maluquer,10
1990/000533
P-8
Nivell protecció parcial

**CAT_02**
Habitatge Unifamiliar
c. P. Maluquer, 4
1990/000533
P-9
Nivell protecció parcial

**CAT_03**
Can Maluquer
c. Rius y Taulet, 4
1990/000533
P-10
Nivell protecció parcial

**CAT_04**
Habitatge unifamiliar
c. Montjuic, 46-48
1990/000533
A-1
Nivell protecció ambiental

**CAT_05**
Reixa
c. Montjuic, 44
1990/000533
P-11
Nivell protecció parcial

**CAT_06**
Can Fatjó
c. León Fontova s/n
1998/000749
26
Nivell protecció Total B1

**CAT_07**
Habitatge unifamiliar
c. Montjuic, 38
1990/000533
A-2
Nivell protecció ambiental

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPI

AMB

Localització de la MPPGM
Límit municipal
PAU
Parcel·la
Edificació

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**
Sant Joan Despí

Planejament proposat
Elements catalogats

0 20
ESCALA 1/2.000
N

I.3.4

Àmbit de la MPGM
Límit municipal
Xarxa d'aigua
Xarxa de sanejament
ATLL

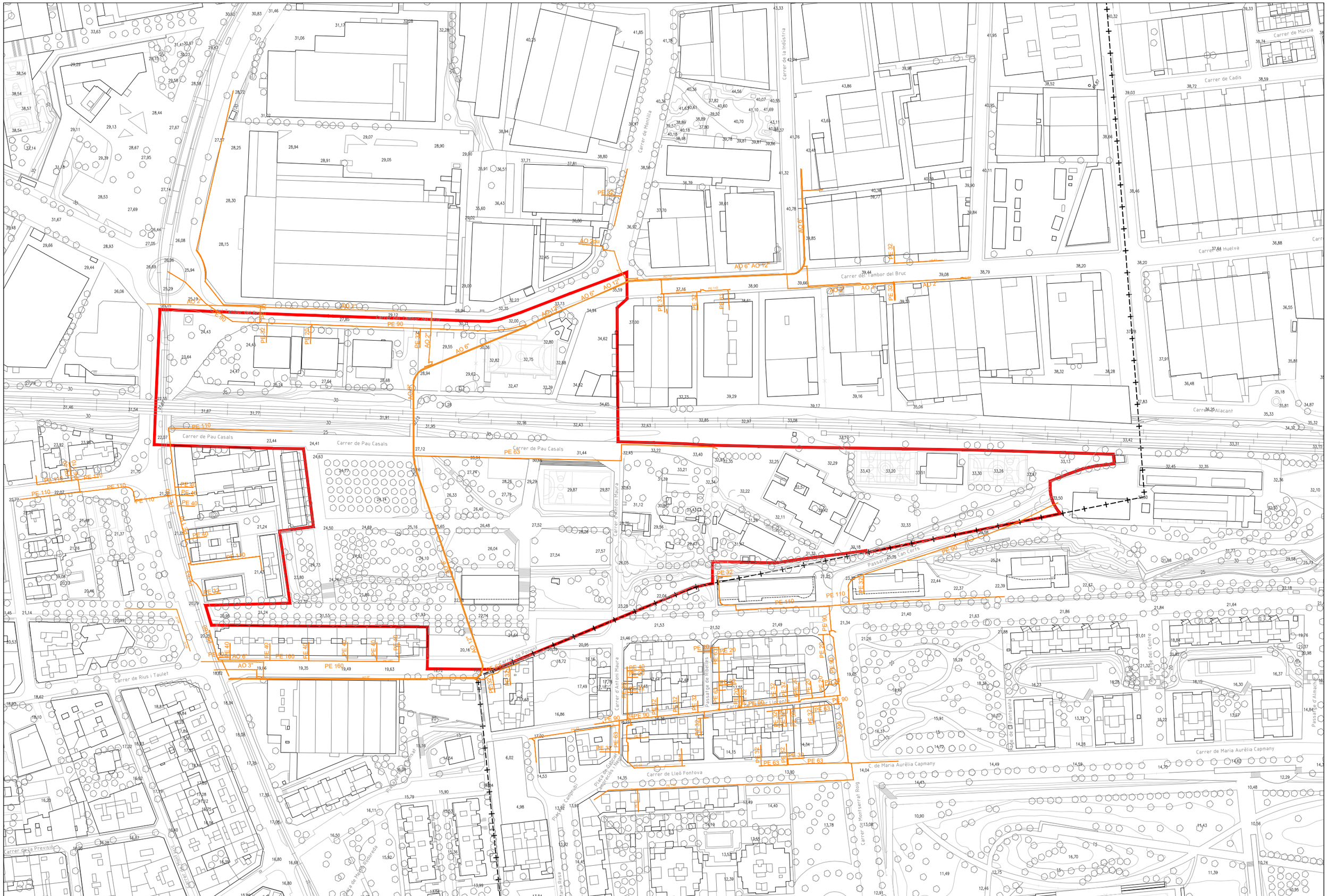
**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Serveis existents aigua i sanejament

ESCALA 1/2.000

I.3.5a




AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

Àmbit de la MPGM

Límit municipal

Xarxa de gas

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

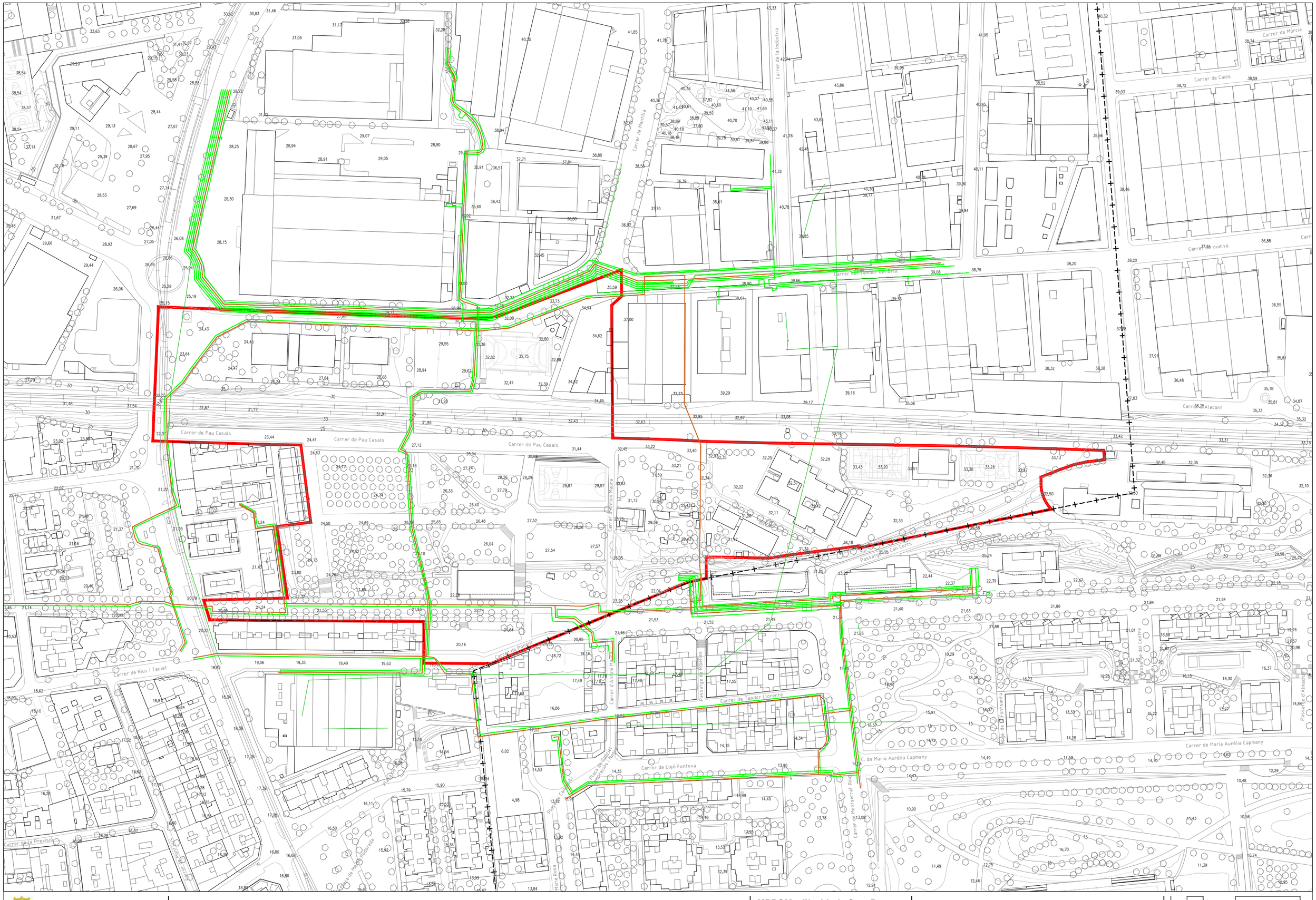
Serveis existents gas

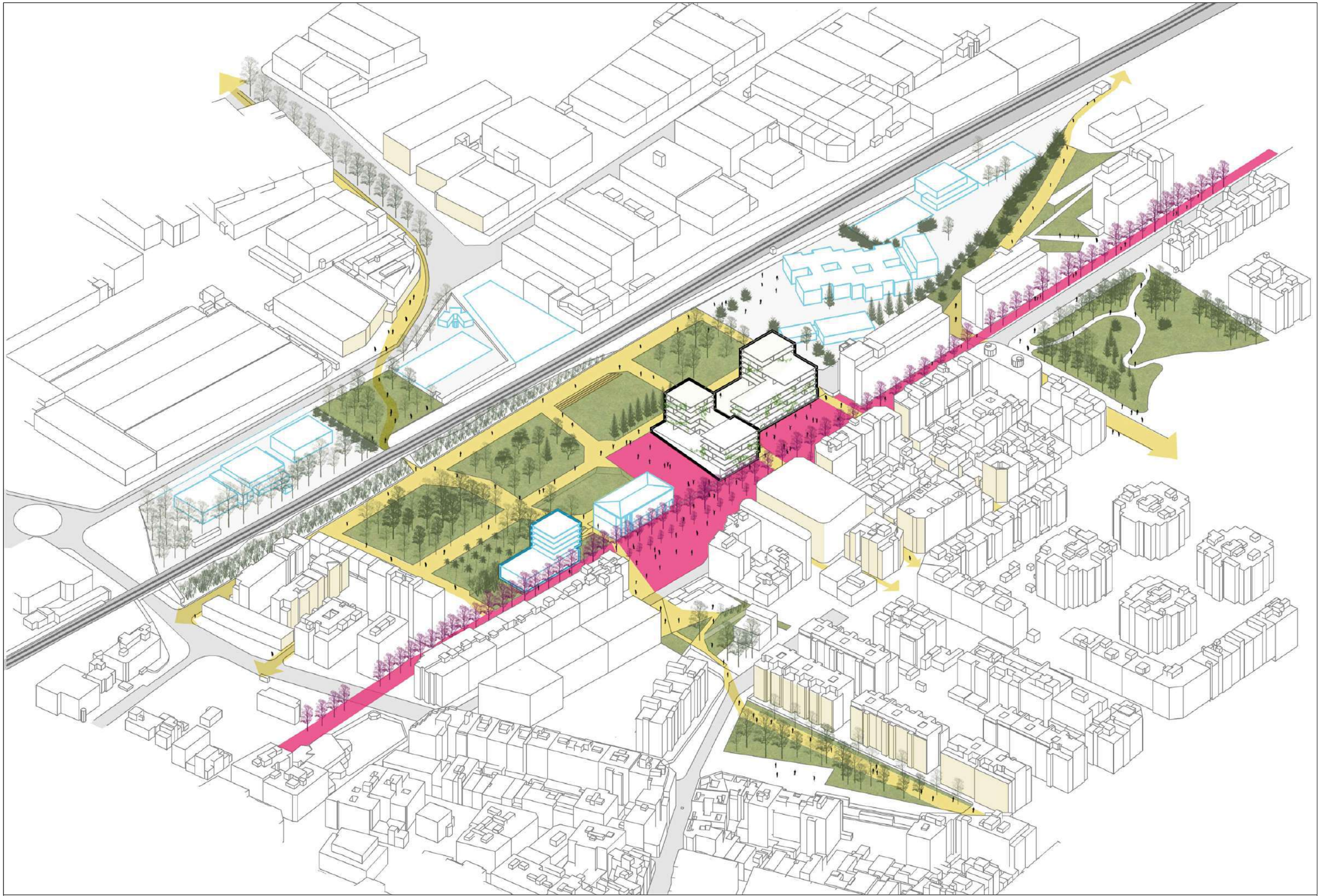
0 20

ESCALA 1/2.000

N

I.3.5b


Carrer de Pau Casals
Carrer de Pau Casals
Carrer de Pau Casals
Carrer de la Indústria
Carrer de Montilla
Carrer de Cadis
Carrer de Múrcia
Carrer de Huelva
Carrer de Alacant
Carrer del Pantà del Brull
Passatge de Can Corts
Carrer de Rius i Taulet
Carrer de Lleó Fontova
Carrer de Teodor Llorente
Carrer de Maria Aurèlia Capmany
Carrer de Maria Aurèlia Capmany
Carrer de la Previsió
Carrer de Montserrat Roig
Passatge del Centre
Passatge d'Almacelles
Carrer de Fontsanta
Carrer de Pompeu Fabra
Carrer de Sant Antoni Maria Claret
Carrer de Sant Antoni Maria Claret
Carrer de Maria Rodoreda
Plaça de Gabriel Ferrater i Soler
Plaça de Gabriel Ferrater i Soler
Carrer de Maria Rosa
Carrer de Maria Rosa
Carrer de Maria Rosa



AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

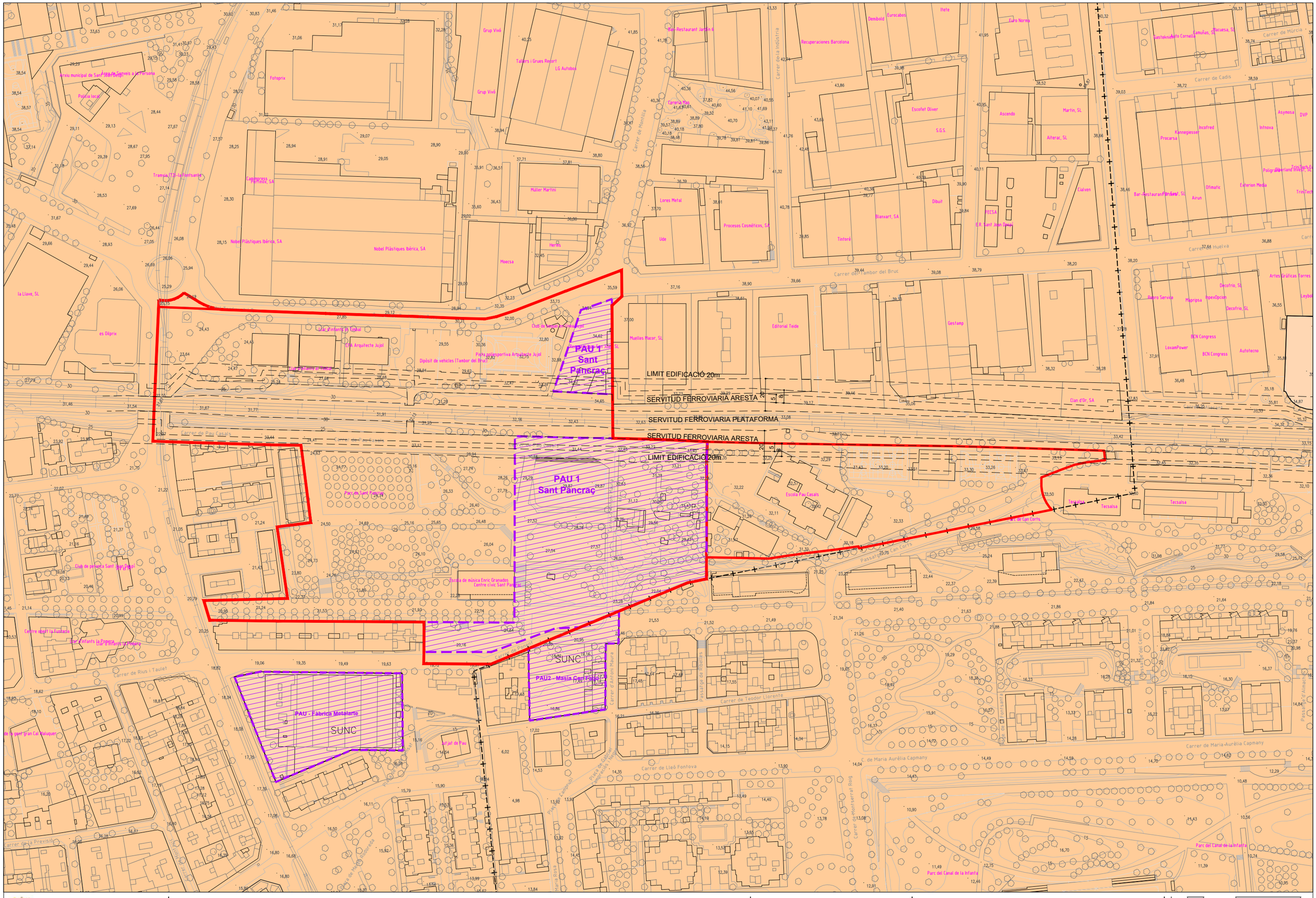
Proposta

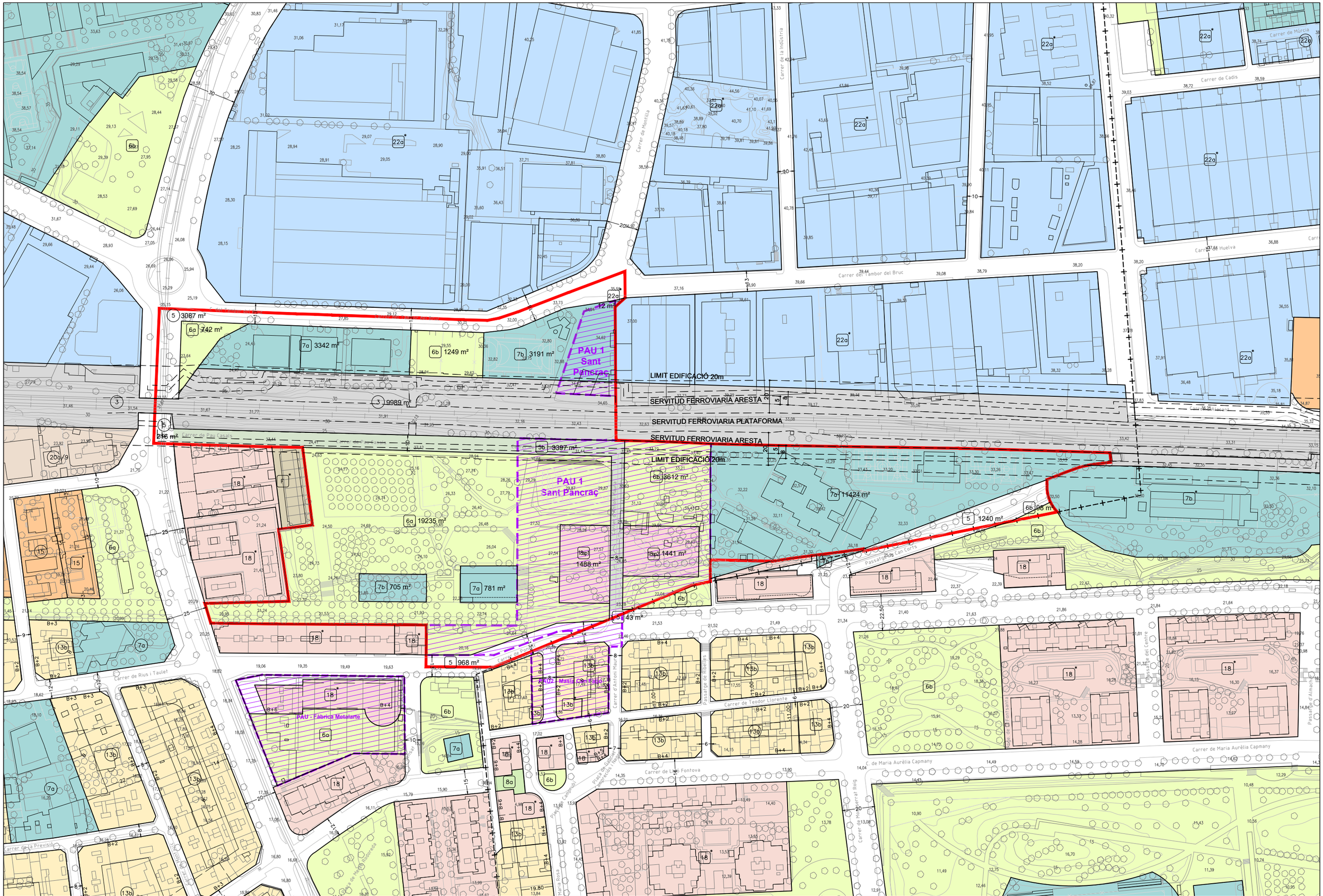
Axonometria objectius proposta indicativa

ESCALA s/e

N

P.1.1


PAU 1
Sant Pancraç
PAU2 - Masia Can Fatjó
PAU - Fàbrica Metalarte
SUNC
SUNC
LIMIT EDIFICACIÓ 20m
SERVITUD FERROVIARIA ARESTA
SERVITUD FERROVIARIA PLATAFORMA
SERVITUD FERROVIARIA ARESTA
LIMIT EDIFICACIÓ 20m
20
5
8
5
20
Carrer de Pau Casals
Carrer de Sant Pancraç
Carrer de Rius i Taulet
Carrer de Lleó Fontova
Carrer de Teodor Llorente
Carrer de Maria Aurèlia Capmany
Carrer de la Previsió
Carrer de Cadis
Carrer de Múrcia
Carrer del Tambor del Bruc
Carrer de Montilla
Carrer de la Indústria
Carrer de Huelva
Passeig de Potosí
Passeig de Rosa
Passeig de Maria Rosa
Passeig de Fontsanta
Passeig del Centre
Passeig d'Almacelles
Passeig de Can Corts
Passatge de Can Corts
Plaça de Manuel Marcos Rodríguez
Plaça de Gabriel Pedrolo i Manuel Ros
Plaça de Campoamor
Plaça de Maria Rosa
Carrer de Mercè Rodoreda
Carrer de Montserrat Roig
Carrer de Pau Casals
Carrer de Sant Pancraç
Carrer de Rius i Taulet
Carrer de Lleó Fontova
Carrer de Teodor Llorente
Carrer de Maria Aurèlia Capmany
Carrer de la Previsió
Carrer de Cadis
Carrer de Múrcia
Carrer del Tambor del Bruc
Carrer de Montilla
Carrer de la Indústria
Carrer de Huelva
Passeig de Potosí
Passeig de Rosa
Passeig de Maria Rosa
Passeig de Fontsanta
Passeig del Centre
Passeig d'Almacelles
Passeig de Can Corts
Passatge de Can Corts
Plaça de Manuel Marcos Rodríguez
Plaça de Gabriel Pedrolo i Manuel Ros
Plaça de Campoamor
Plaça de Maria Rosa
Carrer de Mercè Rodoreda
Carrer de Montserrat Roig
Fotoprix
Grup Vivó
Grup Vivó
Talleres i Grues Rebort
LG Autobox
Bar-Restaurant Jardín 6
Recuperaciones Barcelona
Demibold
Eurocabos
Ifefe
Euro Norma
Escofet Diver
S.G.S.
Ascendo
Martin, SL
Alterac, SL
Cialven
Dibuit
Blanxart, SA
Tintoré
Lores Metal
Ude
Procesos Cosméticos, SA
Muller Martini
Nobel Plàstiques Ibérica, SA
Nobel Plàstiques Ibérica, SA
Herlitz
Moecsa
Cagiperso Partners, SA
Tramsa (TB) la Pontsana
Policia local
Arxiu municipal de Sant Joan Despí
Àrea de Serveis a la Persona
la Llave, SL
es Diprix
Club de petanca Sant Joan Despí
Centre cívic la Fontsana
Escola Enric Granados
Centre cívic Sant Pancraç
Escola Pau Casals
Tecsalsa
Tecsalsa
Tecsalsa
Parc del Canal de la Infanta
Parc del Canal de la Infanta
Clan d'Or, SA
Editorial Teide
Gestamp
Muelles Macor, SL
Club de petanca Sant Joan Despí
Dipòsit de vehicles l'Tambor del Bruc
Pista poliesportiva Arquitecte Jujol
Llar d'infants la Tupina
CEIP Arquitecte Jujol
Llar d'infants la Tupina
Bar-Restaurant Jardín 6
Carrera Mas
Lores Metal
Ude
Procesos Cosméticos, SA
Tintoré
Blanxart, SA
Dibuit
Escofet Diver
S.G.S.
Ascendo
Martin, SL
Alterac, SL
Cialven
FECSA
E.R. Sant Joan Despí
Bar-Restaurant Jardín 6
Airun
Ofimatic
Exterion Media
Procarsa
Kronegiesser
Incofred
Infnova
Asymosa
DVP
Polígon Industrial Almeda, SL
Tecnitech
Bar-Restaurant Jardín 6
Retro Servide
Majoripsa
NpexOpcion
Decofrio, SL
Decofrio, SA
Artes Gráficas Torres
Keybo
BCN Congress
BCN Congress
LoxamPower
Autotecno
Gastekuve
Auto Cornella
Camuñas, SL
Macuesa, SL
Tecnitech
Tecnitech
Tecnitech




ajuntament de SANT JOAN DESPI

AMB

- Localització de la MPPGM
- Límit municipal
- PAU

SISTEMES
- 3 Sistema ferroviari
- 6 Parcs i Jardins Urbans
- 7 Equipaments comunitaris i dotacions

SÒL URBÀ
- 13 En densificació urbana
- 15 Conservació de l'estructura urbana i edificatòria
- 18 Subjecte a anterior ordenació vol. específica
- 8a Verd privat protegit
- 20a/9 Subzones plurifamiliars
- 22a industrial

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Planejament proposat

Qualificació del sòl

0 20

ESCALA 1/2.000

P.1.2b

B+6
B+3
B+4
B+6
B+3
B+4

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

Àmbit de la MPGM

Límit municipal

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Proposta

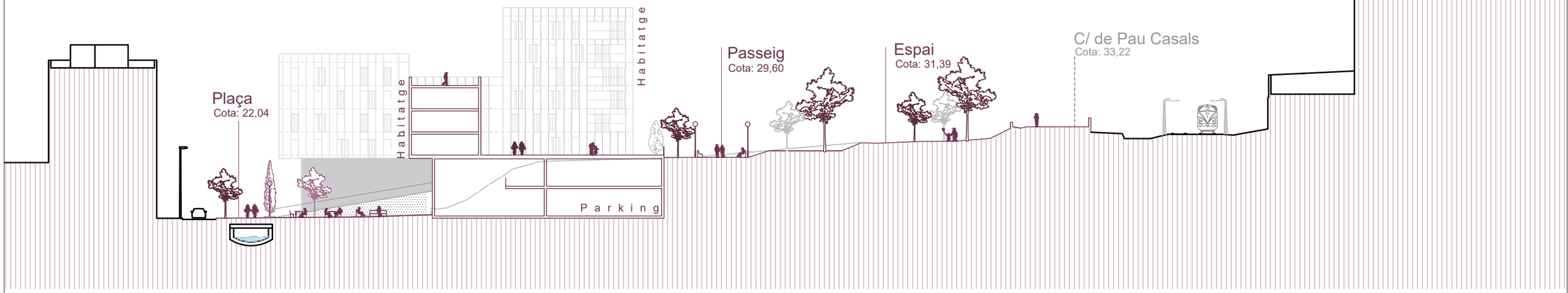
Planta bloc torre (indicatiu)

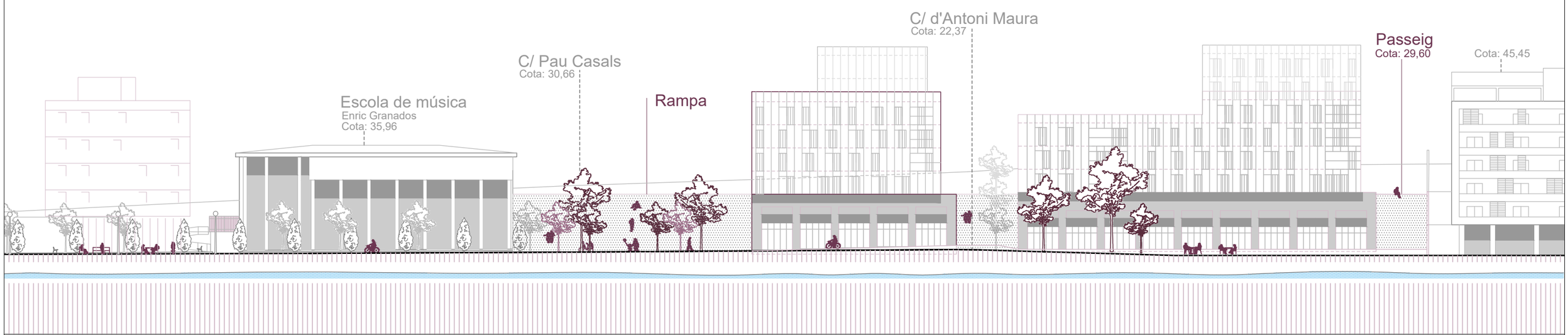
0 20

ESCALA 1/2.000

N

P.1.3




AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Proposta

Seccions habitatge tipus bloc torre (indicatiu)

0 5

ESCALA 1/500

P.1.4

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Proposta

Imatge indicativa

ESCALA s/e

P.1.5a

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

**MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç**

Sant Joan Despí

Proposta

Imatge indicativa

ESCALA s/e

P.1.5b

BR

BARCELONA
REGIONAL

AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ

# MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'AMBIT SAN PANCRAÇ, A SANT JOAN DESPÍ

## MEMÒRIA SOCIAL I AVALUACIÓ D'IMPACTE DE GÈNERE

Maig 2022

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

REDACCIÓ

BR BARCELONA REGIONAL AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

CARRER 60, 25-27.
EDIFICI Z, PLANTA 2
SECTOR A, ZONA FRANCA
08040 BARCELONA
T 932 237 400
F 932 237 414

*www.bcnregional.com*
*br@bcnregional.com*

COORDINACIÓ

Miquel Pybus, *Cap del Departament d'Estratègia*

ELABORACIÓ

Conchi Berenguer Urrutia, *Arquitecta*

Ana Paricio Cárceles, *Psicòloga Urbana*

Ana Belén Sánchez García, *Sociòloga*

i l'equip tècnic i administratiu de Barcelona Regional

SERVEI DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC DE L'AMB

Jordi Vila, *Cap de la oficina de Planejament i T*

**© 2022, BARCELONA REGIONAL**

Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, distribuïda, transformada, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars de la seva propietat intel·lectual.

BARCELONA +SOSTENIBLE · 100% · FSC · Ecolabel

0. INTRODUCCIÓ GENERAL ..... 5
1. IDENTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA NORMA ..... 6
2. MEMÒRIA SOCIAL ..... 7
2.1. Introducció ..... 7
2.2. Àmbit ..... 7
2.3. Població i habitatge: evolució i situació actual ..... 8
2.3.1. Evolució de la població ..... 8
2.3.2. Evolució del mercat de l'habitatge ..... 10
2.3.3. El parc d'habitatge social i assequible ..... 13
2.3.4. La demanda d'habitatge social i assequible ..... 14
2.3.5. Síntesi de la situació de l'habitatge ..... 18
2.4. Equipaments ..... 18
2.4.1. Síntesi de la situació en matèria d'equipaments ..... 18
2.5. Objectius socials de la MPGM ..... 19
2.5.1. Cohesió social i integració ..... 19
2.5.2. Objectius de producció d'habitatge protegit ..... 19
2.6. Continguts justificatius de la memòria social ..... 20
2.6.1. Quantitat i localització de sòl residencial i habitatges ..... 20
2.6.2. Localització de les reserves per a la construcció d'HPO ..... 20
2.6.3. Allotjaments dotacionals previstos ..... 21
2.6.4. Previsions temporals de la construcció dels HPO i necessitats de reallotjament ..... 21
3. AVALUACIÓ D'IMPACTE DE GÈNERE ..... 22
3.1. Vinculació amb objectius programàtics i disposicions normatives en matèria d'igualtat de gènere ..... 22
3.2. Aspectes formals i metodològics ..... 23
3.2.1. Llenguatge no sexista ..... 23
3.2.2. Participació ..... 23
3.3. Anàlisi d'impacte de gènere sobre l'àmbit d'actuació ..... 24
3.3.1. Introducció ..... 24
3.3.2. Anàlisi de l'espai en l'actualitat ..... 24
3.4. Anàlisi actuacions al territori objecte de modificació ..... 26

# 0. INTRODUCCIÓ GENERAL

El present document consta de dues parts. La primera és la Memòria Social, un document d'avaluació i justificació de la proposta d'ordenació urbanística desenvolupada. La figura de la memòria social apareix per primer cop a la Llei d'urbanisme 10/2004 de 24 de desembre de modificació de la Llei 2/2002 del 14 de març per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

En base a les necessitats detectades a diferents escales, la memòria social exposa els criteris que fonamenten les decisions del planejament relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge i apunta, en els casos en què el planejament general hi incideix, una avaluació dels equipaments comunitaris i l'activitat econòmica prèvia i en relació ambla proposta. Així doncs, si bé els continguts justificatius en matèria d'habitatge responen, en major o menor detall als mateixos aspectes, pel que fa a l'avaluació en relació amb l'activitat i els equipaments el continguts de la Memòria social varia per tal d'adaptar-se a l'abast de l'ordenació urbanística.

La segona part és l'Avaluació d'Impacte de Gènere. Aquests documents analitzen les necessitats pràctiques de les persones contemplant la desigualtat de gènere, les obligacions relacionades amb la vida quotidiana, les diferents situacions de partida i els potencials efectes diferencials que es poden derivar de l'aplicació de les propostes polítiques. Així, és un document que acompanya els projectes normatius i de polítiques públiques, i en el qual es fa una avaluació prospectiva (és a dir, prèvia i estimada) del seu impacte en funció del gènere, amb objecte d'identificar i prevenir la producció, manteniment o increment de les desigualtats de gènere, tot realitzant propostes de modificació del projecte.

# 1. IDENTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA NORMA

Nom: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITA EN L'ÀMBIT SAN PANCRAÇ, A SANT JOAN DESPÍ

Òrgan responsable: Servei de Planejament Urbanístic de l'AMB

Finalitat: Actualitzar el planejament per a integrar el conjunt cívic de Sant Pancraç, garantir la continuïtat del Canal de la Infanta i incrementar el parc d'habitatges.

# 2. MEMÒRIA SOCIAL

## 2.1. Introducció

L'objecte de la present Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit del parc de Sant Pancraç de Sant Joan Despí és actualitzar el planejament per a integrar el conjunt cívic de Sant Pancraç, garantir la continuïtat del Canal de la Infanta i incrementar el parc d'habitatges.

Els objectius de l'MPGM, en relació amb el seu entorn són adequar el planejament vigent per a poder acabar el parc de Sant Pancraç i integrar-lo millor a la ciutat i reordenar els espais de contacte amb la ciutat per augmentar la seva accessibilitat, amb especial importància amb la continuïtat del canal de la Infanta i generar nou habitatge.

El parc de Sant Pancraç un dels parcs de referència del municipi, però la topografia, la poca urbanitat dels espais de contacte amb la ciutat i l'ús d'aquests com a aparcaments, amb un planejament desactualitzat fa que el parc quedi poc connectat i generi problemes de percepció de seguretat

En matèria d'habitatge, l'MPGM proposa localitzar nous habitatges que garanteixin un control social i augmentin el parc d'habitatges de protecció oficial del municipi.

La present memòria social se centra en l'evolució de la població i la situació de l'habitatge. Així mateix, es justifica la reserva adequada per a nous equipaments d'acord amb la normativa vigent.

El document s'estructura en dues parts, una primera de context sociodemogràfic i diagnosi de les necessitats d'habitatge i una segona de justificació de la proposta. La diagnosi de les necessitats en matèria d'habitatge s'ha elaborat a partir de la informació municipal disponible i el document marc de planificació territorial d'habitatge el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge aprovat inicialment el 21 d'octubre de 2022.

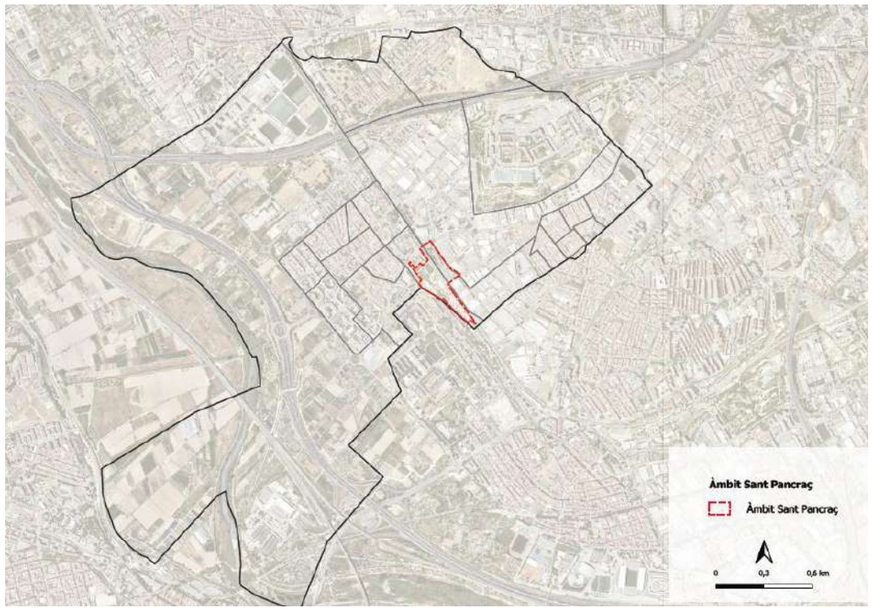
En la segona part de la Memòria, a la part justificativa, es fa una avaluació de la proposta en relació amb els objectius de l'MPGM i, especialment, respecte als requeriments de la normativa urbanística.

## 2.2. Àmbit

L'àmbit té una superfície de 6,6 hectàrees de sòl urbà i va des de l'avinguda de Barcelona a l'Escola Pau Casals, i des del passeig del Canal fins al carrer del Tambor del Bruc. Destaca la presència de dos elements estructurants: el canal de la Infanta i la línia de tren R1 que creua l'àmbit pel mig.

Un altre aspecte rellevant en el caràcter de l'àmbit és que es tracta d'una zona de límit: és límit de terme municipal amb Cornellà de Llobregat i és límit entre el nucli residencial i el polígon industrial de la Fontsanta.

Mapa 1. Emplaçament de l'àmbit de Sant Pancraç al municipi de Sant Joan Despí.



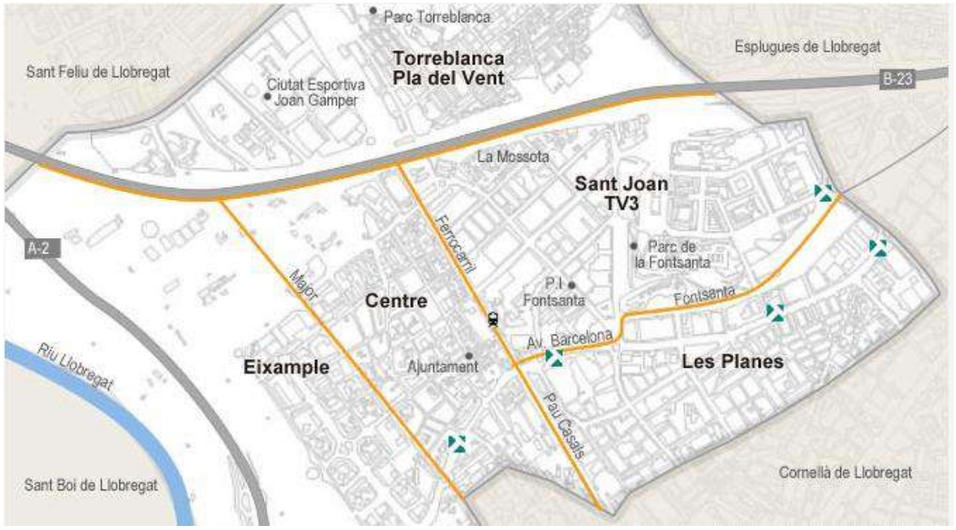

Font: Elaboració pròpia a partir de la Memòria de la MPGM

L'àmbit del parc de Sant Pancraç es troba al barri centre, el més poblat de Sant Joan Despí amb 16.666 habitants. En el municipi es situen 3 barris més: el de les Planes (11.375 habitants), el barri de Pla del Vent - Torreblanca (3.633 habitants) i barri Residencial Sant Joan (2.818 habitants). Actualment, hi ha una zona en expansió al voltant de la Ciutat Esportiva Joan Gamper/ les Begudes.

Aquests barris han estat i, encara segueixen, força desconnectats entre ells per infraestructures, orografia, per usos industrials i no hi ha cap eix comercial que els enllaci. L'ajuntament fa anys que fomenta aquesta connexió apostant per generar eixos cívics i de transport públic.

L'àmbit està ben servit per transport públic. Amb vocació de millorar la connexió entre els barris estan organitzades moltes de les línies d'autobusos i futura estructura de carrils bici del municipi. Aquests discorren pel carrer Major, la rambla Josep Maria Jujol la BV 2001 i es distribueixen internament per a arribar als altres barris a través de l'Avinguda de Barcelona i el carrer de la Creu de Muntaner, principalment. El tramvia també discórrer per l'avinguda Barcelona. A distància a peu també es pot arribar a l'estació de rodalies.

Mapa 2. Barris de Sant Joan Despí




Font: Elaboració pròpia a partir d'Idealista

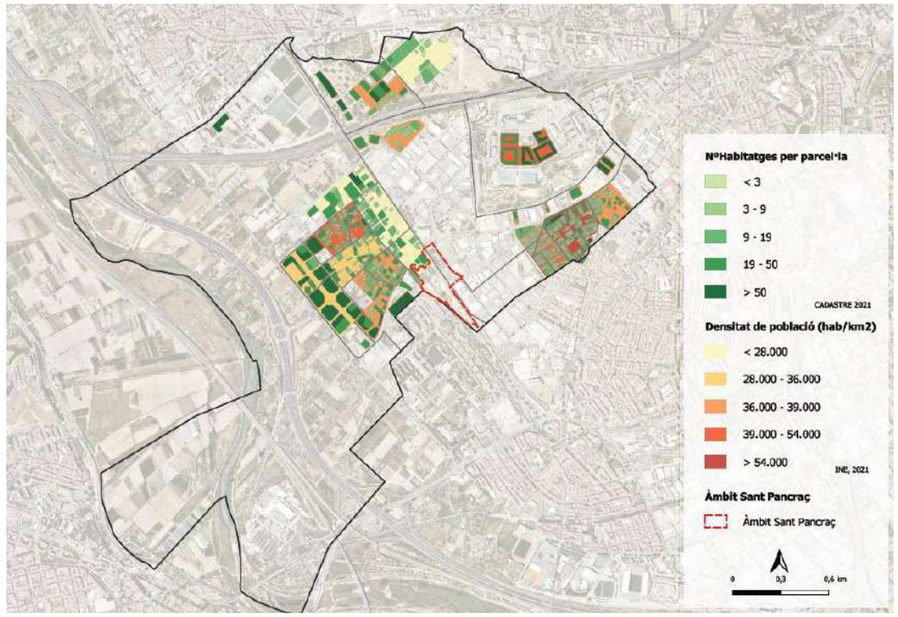
L'àmbit està ben servit per transport públic . També amb vocació de millorar la connexió entre els barris estan organitzades moltes de les línies d'autobusos i futura estructura de carrils bici del municipi. Aquests discorren pel carrer Major, la rambla Josep Maria Jujol la BV 2001 i es distribueixen internament per a arribar als altres barris a través de l'avinguda de Barcelona i el carrer de la Creu de Muntaner, principalment. El tramvia també discorre per l'avinguda Barcelona i, a peu també es pot arribar a l'estació de rodalies.

Per la seva ubicació estratègica del parc de Sant Pancraç hauria d'aspirar a ser el parc de referència del barri centre de Sant Joan Despí, però resulta poc accessible i la disposició de parcel·les i usos de l'espai públic que dificulten la seva integració.

## 2.3. Població i habitatge: evolució i situació actual

L'evolució recent de la població així com la dinàmica del mercat de l'habitatge i els indicadors de les condicions d'accés a l'habitatge són els elements que es plantegen, de manera sintètica, per tal de fer una aproximació a les necessitats en matèria d'habitatge en relació ambla proposta de la present Modificació puntual del Pla General Metropolità (en endavant MPGM). En aquest document es recullen els indicadors més rellevants en matèria de població i habitatge a Sant Joan Despí

Mapa 2. Densitat de població i habitatges cadastrals



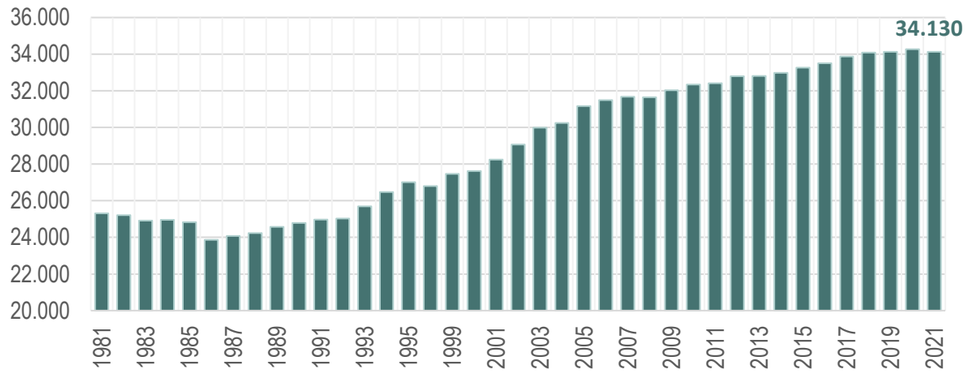

Font: Elaboració pròpia a partir de Cadastre i INE

### 2.3.1. Evolució de la població

Els factors demogràfics incideixen directament en la demanada residencial. Una anàlisi de l'estructura de la població per edats ajuda a interpretar la incidència de les dinàmiques demogràfiques sobre el sistema residencial. A Sant Joan Despí, la població se situa l'any 2021 en 34.130 habitants dels quals, el 51,3% són dones i el 48,7% homes.

Tot i que es poden distingir comportaments diferents en l'evolució de la població des de 1981 fins al 2021, en conjunt la dinàmica ha estat positiva, especialment entre l'any 1987 i el 2007 quan la població va passar de 24.072 a 31.671 habitants (+32%). Des de llavors el creixement ha estat constant però moderat. Durant aquest període de 14 anys, la població s'ha incrementat en 11.508 habitants (un 8%).

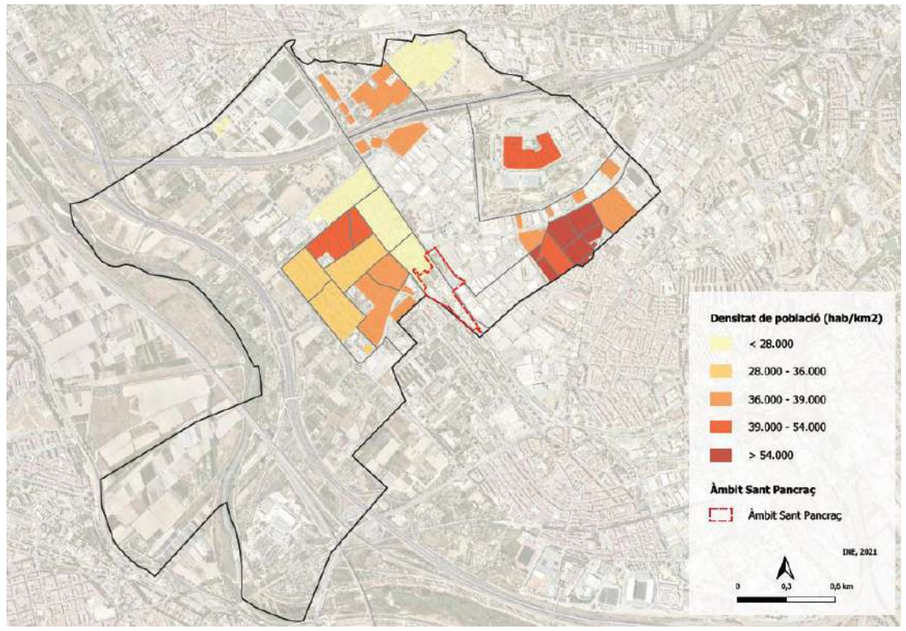
Gràfic 1. Evolució de la població de Sant Joan Despí 1981 - 2021




Font: elaboració pròpia a partir del es dades de l'IDESCAT

A partir de 2007 l'evolució de la població ve marcada per la recessió econòmica que es reflecteix en una estabilització i una tendència de creixement lleu. Els darrers cinc anys, en el període 2017-2021 la població de Sant Joan Despí ha crescut un 0,8%, passant del 33.873 als 34.130 habitants, mantenint així una dinàmica de creixement demogràfic positiu tot i que el darrer any ha patit un lleu retrocés.

Mapa 3. Distribució de la població

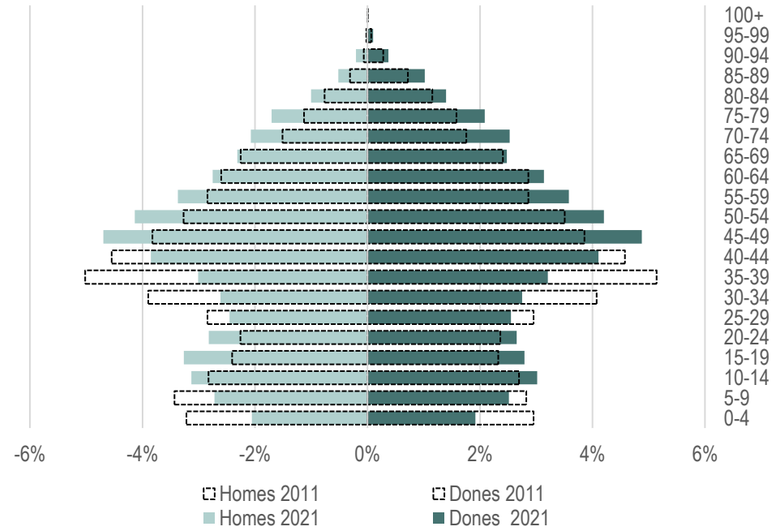



Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

Pel que fa a l'estructura de la població, la comparació de les piràmides demogràfiques del 2011 i 2021 posa de manifest un procés d'envelliment significatiu, especialment per la reducció del pes de la població de 0 a 14 anys que han passat de representar el 17.9% al 15,4%. I l'augment de la població de mes de 65 anys, que ha passat de presentar el 14% el 2011 al 17,8% el 2021. També s'ha reduït la població adulta jove (d'entre 25 i 44 anys) passant del 33,1% al 24,5%. I ha augmentat el pes de la població adulta de més edat ( d'entre 45 i 64 anys) que el 2011 representaven el 25,6% i el 2021 són el 30,7% dels habitants.

L'índex d'envelliment (la proporció de majors de 65 anys respecte a la població entre 0 i 15 anys) se situa a Sant Joan Despí en el 116%, gairebé 30 punts per sobre del que es registrava l'any 2011 (78%). Al conjunt de Catalunya aquest índex es situa actualment en el 127,1% i la província de Barcelona en el 128,7%. Finalment, en aquest procés també ha augmentat la població més envellida (de més de 85 anys) que ha passat de representar només l'1,5% al 2,3% el 2021.

Gràfic 2. Piràmide d'edats i per sexe de la població de Sant Joan Despí, 2011- 2021

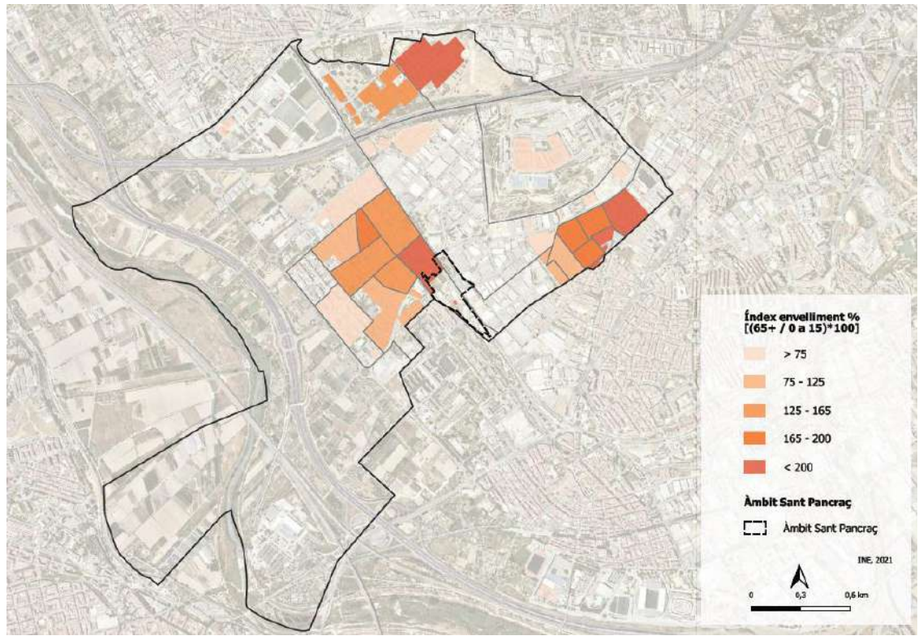



Font: Elaboració pròpia a partir d'IDESCAT

L'estructura del 2021 mostra així mateix un augment del volum i el pes relatiu de la població en edats d'emancipació futura (entre 15 i 24 anys). Aquets col·lectiu, que el 2011, amb 3.031 efectius representava el 9,4% de la població, el 2021, amb 3.933 efectius representa el 11,5 % de la població total del municipi.

Aquest increment no es distribueix de manera homogènia a tot el municipi, en els barris Centre i de les Planes és més acusat, tal com mostra el mapa següent. L'aparició de nou habitatge podria ser un instrument de rejoveniment de l'estructura d'edats d'aquesta zona de la ciutat.

Mapa 4. Índex d'envelliment per seccions censals, 2021




Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

L'increment de la població de més edat és sens dubte un dels principals reptes a què s'enfrontaran les polítiques socials en general i les polítiques locals d'habitatge i d'atenció social a mig i llarg termini però també serà molt rellevant el procés emancipatori de més del 10% de la població els propers anys

### 2.3.2. Evolució del mercat de l'habitatge

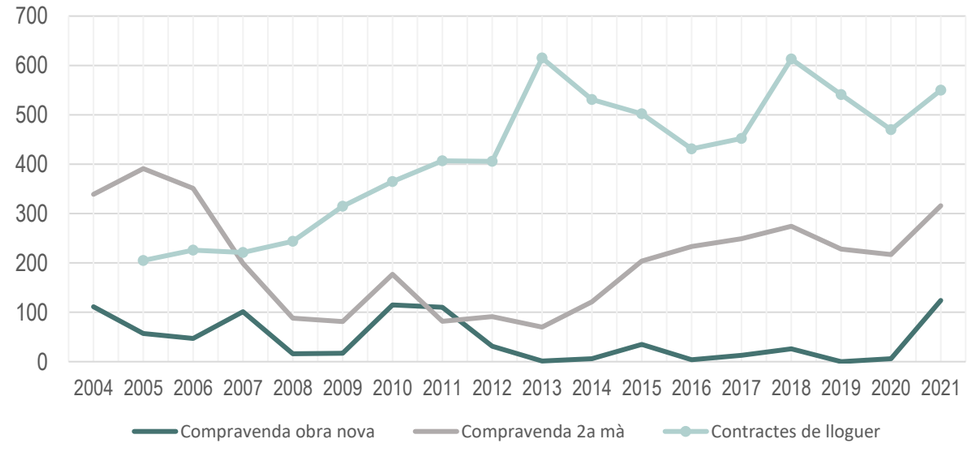
L'Àrea Metropolitana de Barcelona va declarar el municipi de Sant Joan Despí (a petició del seu Ajuntament) "*àrea amb mercat d'habitatges tens*" emparant-se amb la llei 11/2020, referent a la contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i a la protecció del dret a l'habitatge. Són àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis o les parts de municipi que estan especialment en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població.

Aquesta situació de risc pot venir determinada pel compliment de qualsevol de les condicions següents: que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya; que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys; que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya."

L'evolució del mercat de l'habitatge a Sant Joan Despí avala aquesta decisió. Després del punt d'inflexió marcat per la crisi financera iniciada l'estiu de 2007 en el mercat de l'habitatge i que es va traduir, en relació amb les operacions immobiliàries, amb un marcat descens de les compravendes, especialment d'habitatges de segona mà, i un fort creixement dels contractes de lloguer, a partir de l'any 2013 el nombre de contractes de lloguer signats anualment va començar a reduir-se fins al 2016, al mateix temps que el nombre de compravendes es recuperava .

Tal com es pot apreciar al gràfic següent, les transaccions de compravenda d'habitatges a Sant Joan Despí han passat d'un total de 450 l'any 2004 (339 de segona mà i 111 d'obra nova), en el punt àlgid del boom immobiliari, a 440 al 2021 (316 de segona mà i 124 d'obra nova), pràcticament les mateixes, tot i que probablement el 2021 acumula operacions no realitzades durant el 2020, pels efectes de la pandèmia de la Covid-19.

Gràfic 3. Transaccions de compra venda i contractes de lloguer. Sant Joan Despí, 2004- 2021




Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL i Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado.

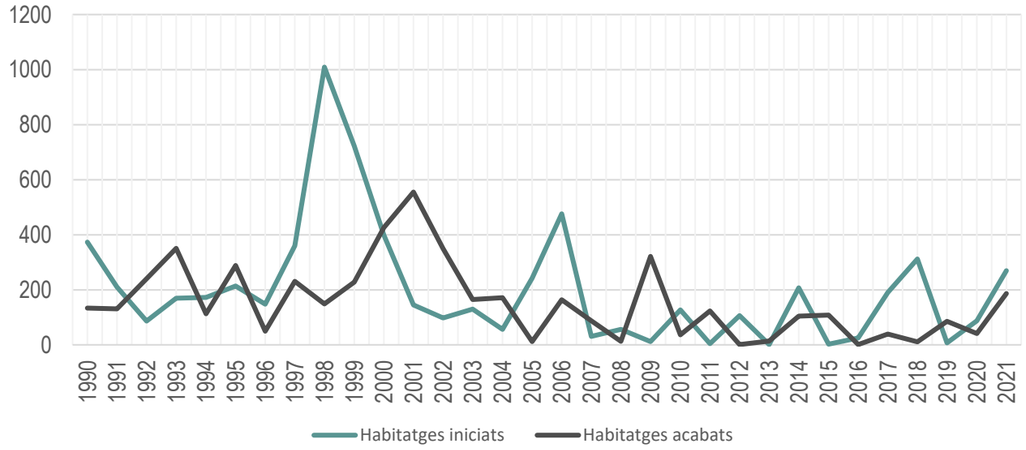
El valor mínim d'aquestes operacions es va registrar l'any 2013 amb 71 transaccions (70 de segona mà i 1 d'obra nova).

Si comparem **l'evolució del volum de les transaccions i dels contractes** de lloguer Sant Joan Despí, es posa de manifest com el nombre de contractes de lloguer ha estat durant tot el període superior al de les compravendes. Aquesta dinàmica de fort creixement del nombre de lloguers anuals entre el 2007 i el 2013 ha estat general. El 2014 aquesta dinàmica va començar a frenar-se i el nombre de contractes de lloguer signats anualment va començar a estabilitzar-se, amb un repunt important l'any 2018 arribant al màxim de lloguers anuals (618). Amb tot, el nombre total de contractes anuals de lloguer des del 2008 supera àmpliament el de compravendes. L'any 2021 a sant Joan Despí es van fer 550 contractes de lloguer i 440 transaccions de compravenda (124 d'obra nova i 316 de segona mà). D'altra banda, també s'ha donat un increment significatiu de les compravendes d'habitatges d'obra nova i el 2021 ha estat el primer any des de 2011 en què aquestes han superat les registrades el 2010 (115).

Aquest increment de les compravendes d'habitatges nous es relaciona amb una recuperació de la construcció d'habitatges, en dinàmica lleugerament positiva des de l'any 2013 i, especialment, des del 2020.

Pel que fa a l'**evolució de la construcció d'habitatges**, amb dades disponibles des de l'any 1990 permet veure amb més perspectiva temporal la generació de nou habitatge al municipi..

Gràfic 4. Habitatges iniciats i acabats a Sant Joan Despí, 1990 - 2021



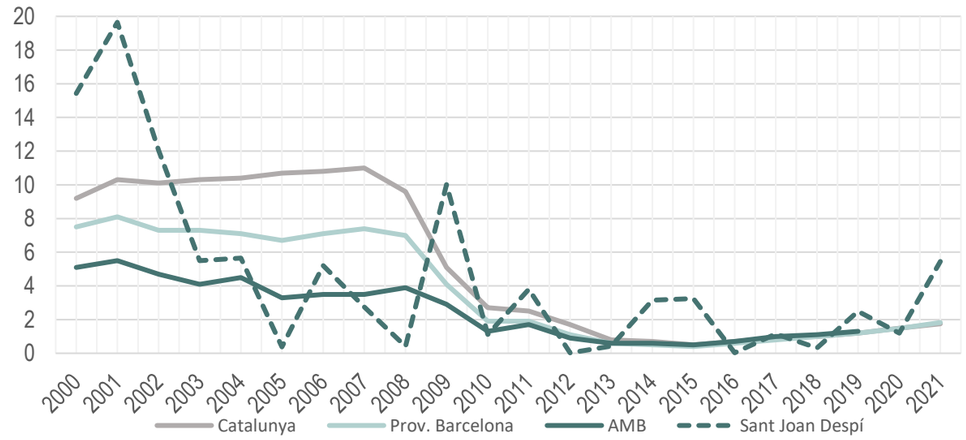

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

El gràfic anterior recull el nombre d'habitatges iniciats i acabats anualment a Sant Joan Despí entre 1990 i 2021 i mostra com les xifres més altes de construcció residencial es van donar entre els anys 1996 i 2000 (amb 1.009 habitatges iniciats el 1998 i 555 habitatges acabats el 2001), avançant-se a l'escalada de la construcció i els preus del boom immobiliari que començava en aquells anys.

Posteriorment, quan es van donar els creixements més intensos a l'entorn metropolità i al conjunt de Catalunya, a Sant Joan Despí la construcció d'obra nova es va frenar i l'any 2002 només es van iniciar 98 habitatges. Entre el 2004 i el 2009 va haver-hi un repunt d'habitatges iniciats però no comparable als màxims de 1998. Des de 2013, tot i la davallada de 2015, el nombre d'habitatges iniciats s'ha recuperat i el 2021 ha arribat fins als 269.

Aquesta dinàmica pròpia de Sant Joan Despí, desmarcada de la resta de Catalunya es posa de manifest si comparem la intensitat de la construcció, que relaciona el volum de producció d'habitatge amb la població. Tal com mostra la figura següent, l'any 2001 Joan Despí estava en un màxim de 19,6 habitatges acabats per cada mil habitants, cinc anys després aquesta taxa se situava en 0,4, un decreixement d'un 97%, mentre al conjunt del país, els anys de més intensitat constructiva, amb més d'11 habitatges acabats per mil habitants es situen l'any 2006. L'impacte de la crisi va acabar homogeneïtzant el comportament d'aquest indicador en tot el territori encara que Sant Joan Despí es desmarca lleugerament de la resta amb una certa recuperació de la construcció els anys 2009, 2011 i 2014 situant-se entre els 10 i els 3,2 habitatges acabats/mil per sobre de la resta de Catalunya, la província de Barcelona i l'Àrea Metropolitana que registren mínims històrics. El 2021 els resultats tornen a situar-se per sobre dels àmbits territorials superiors amb 5,4 habitatges per cada mil habitants.

Gràfic 5. Habitatges acabats/mil habitants a Sant Joan Despí i àmbits superiors, 2000 - 2021



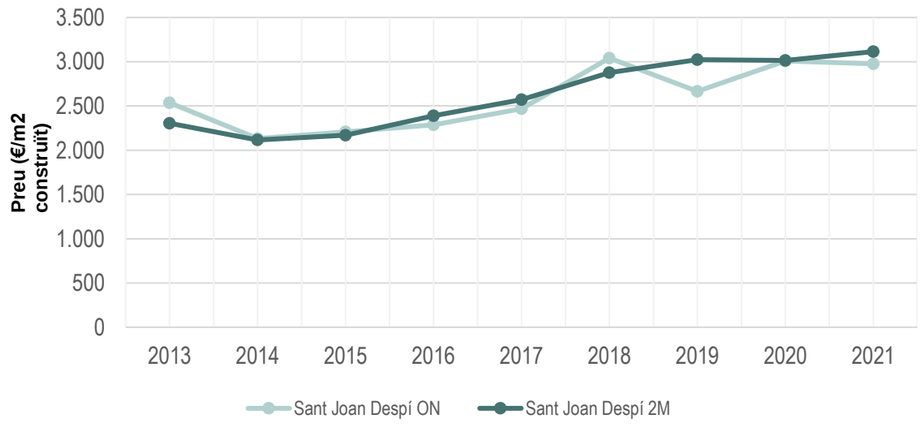

Font: IERMB a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i INE. *No hi ha dades per AMB els anys 2020 i 2021.

El **preu de l'habitatge** és un dels factors determinants de les condicions d'accés a l'habitatge. El gràfic següent mostra l'evolució paral·lela i pràcticament idèntica dels preus de l'habitatge 'obra nova i dels de segona mà entre el 2014 i el 2018. En aquest període el preu mitja de l'habitatge d'obra nova va créixer un 42,6% fins a situar-se en els 3.041€/m2. Per la seva banda, el preu de l'habitatge de segona mà va

augmentar un 36% i es va situar en 2.877 €/m2. Des de llavors, el preu de l'habitatge de segona mà ha continuat augmentant fins a situar-se a final de l'any 2021 en els 3.114€/m2, per sobre de l'habitatge d'obra nova (2.975€/m2).

Aquesta anomalia probablement respon al fet de la major superfície dels habitatges d'obra nova d'aquest darrer any (105,7 m2 construïts) i un valor mitjà unitari de 312.800€; enfront dels habitatges de segona mà, de 74,2 m2 de superfície mitjana i 230.000€ de valor mitjà unitari.

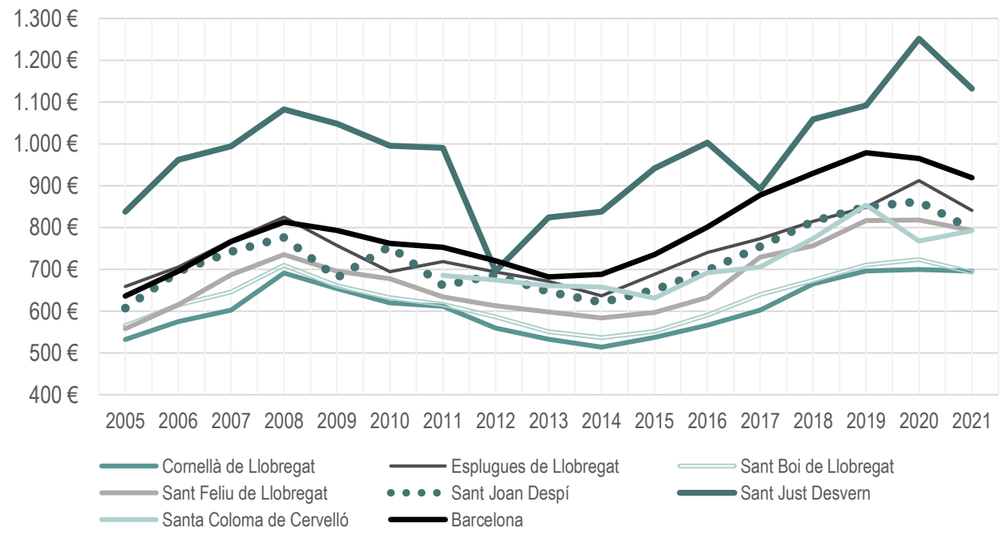
Gràfic 6. Preu mitjà dels habitatges d'obra nova i de segona mà. Sant Joan Despí, 2013- 2021




Font: Generalitat de Catalunya, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Els **preus de l'habitatge de lloguer** han mantingut, tal com s'observa l gràfic següent, una dinàmica clarament a l'alça des de l'any 2014. Aquesta dinàmica s'ha donat també als municipis metropolitans de l'entorn de Sant Joan Despí. Tot i que en termes generals, l'evolució d'aquest conjunt de municipis ha estat força paral·lela, des de 2016 el preu de l'habitatge de lloguer a Sant Joan Despí s'ha situat clarament per sobre dels municipis veïns de Cornellà, Sant Boi, Santa Coloma de Cervelló i Sant Feliu. Entre el 2017 i el 2020 el preu mitjà de l'habitatge de lloguer va augmentar un 14.3% però el 2021 s'ha reduït un 7,7% i es situa en els 795,62 € mensuals.

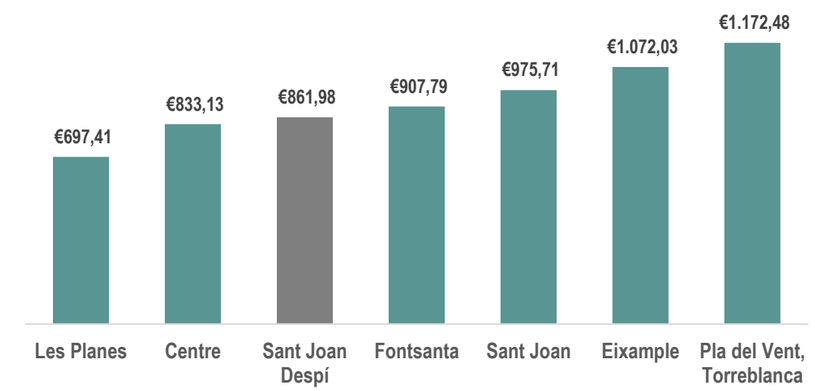
Gràfic 7. Preus mitjans mensuals de lloguer entorn metropolità de Sant Joan Despí 2005 - 2021




Font: Generalitat de Catalunya, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Tot i que no hi ha dades disponibles per 2021, les dades de **preus mitjans del lloguer per barris de l'any 2020** mostren que darrera el preu mitjà municipal hi ha diferències significatives en els preus de les diferents zones del municipi. Així, mentre al barri de les Planes el lloguer mensual es situava en 697€, un 19% per sota del preu mitjà del municipi, al barri Centre el preu era pràcticament el mateix que el mitjà municipal. En canvi, a les zones de Sant Joan, Eixample i el Pla del Vent – Torreblanca els preus mitjans es situen un 13%, 24% i 36% per sobre del preu mitjà municipal respectivament

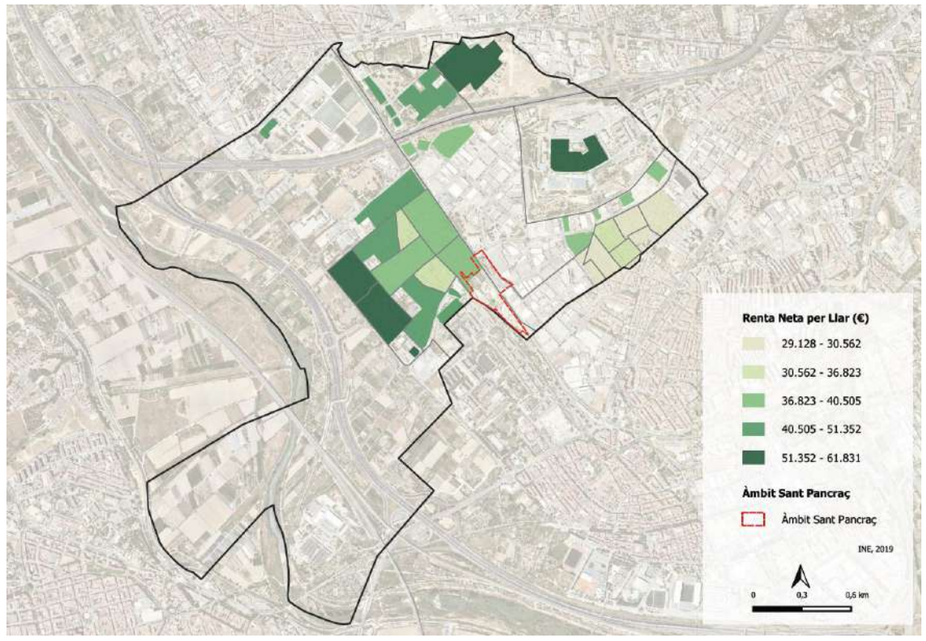
Gràfic 8. Diversitat del lloguer per barris a Sant Joan Despí. Preu mitjà mensual 2020




Font: elaboració pròpia a partir del es dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

En aquest sentit, la distribució de la renda neta per llar mostra com els barris amb preus mitjans del lloguer més alt es corresponen amb les zones on es situen les rendes més altes, per sobre els 51.300€ anuals , especialment a Eixample, Torreblanca Pla del Vent i Sant Joan.

Mapa 5. Renda neta per llar, 2019

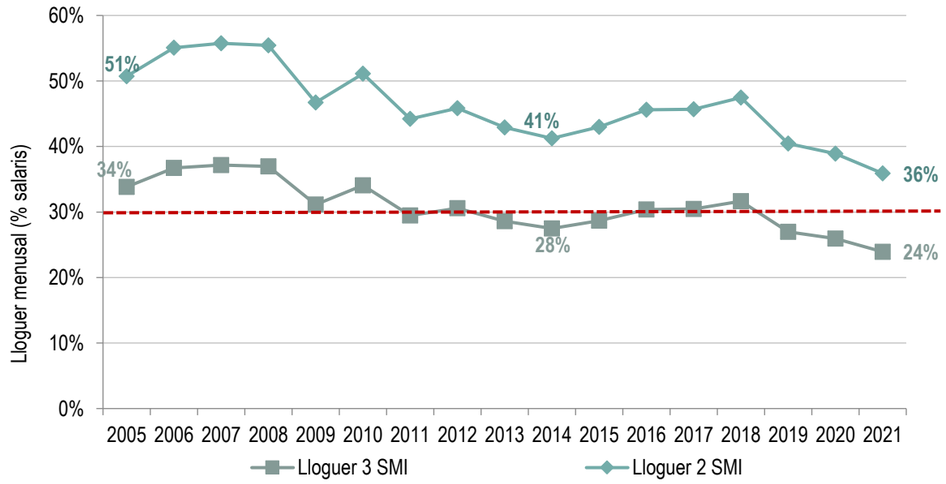



Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

Pel que fa a **l'esforç, econòmic** que suposa el cost del lloguer és interessant avaluar-lo en relació al Salari Mínim Interprofessional (SMI). El gràfic mostra com l'increment del salari mínim fins als 950 € mensuals, que suposaria el 2021 per una llar 2 SMI uns ingressos mensuals de 2.216€ € mensuals, l'esforç se situa en el 36%, clarament per sobre del 30% màxim recomanable. Tot i això, respecte a les dades de 2008, quan aquesta proporció era del 55%, l'esforç del lloguer s'ha reduït notablement.

Per les llars amb una renda anual de 3 SMI, que el 2021 tindrien uns ingressos de 3.325 € mensuals, la despesa del lloguer mitjà representa el 24%. En aquest cas, clarament per sota del 30% màxim recomanat[1].

Gràfic 9. Percentatge de despesa que suposa el lloguer per una llar amb ingressos equivalents a 2 i 3 SMI. Sant Joan Despí. 2005-2021




Font: Elaboració pròpia a partir de: SMI (BOE) i Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

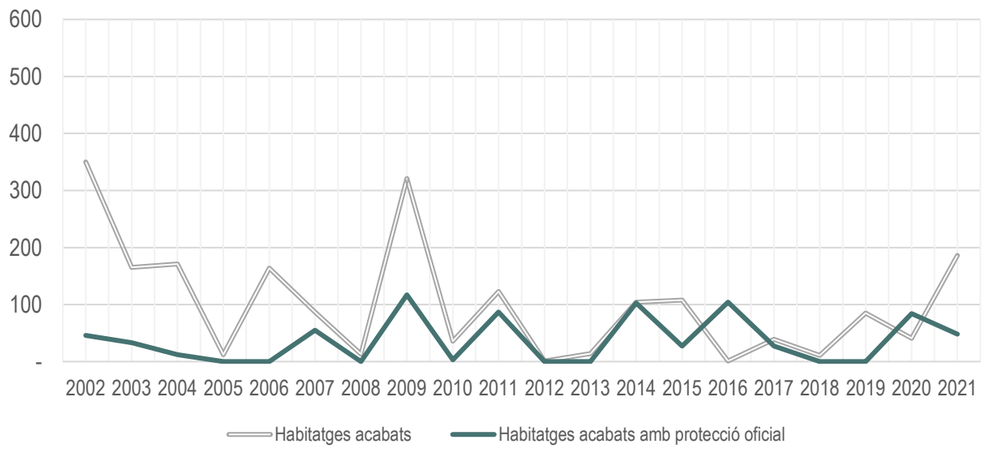
Cal tenir en compte però, per contextualitzar aquests esforços, que la renda neta mitjana anual de les llars de Sant Joan Despí se situava el 2019 (darrer any disponible) en els 43.071 € anuals (3.589 € mensuals), per tant, per sobre dels ingressos 3 SMI. Així mateix., cal tenir present que la distribució de les rendes no és, com es veia prèviament, uniforme a tot el municipi i en algunes zones del barri Centre i, sobretot a les Planes, moltes seccions censals, que coincideixen amb les més densament poblades, presenten unes rendes mitjanes netes per llar inferiors als 31.000€.

### 2.3.3. El parc d'habitatge social i assequible

Pel que fa a les dades referides a l'habitatge protegit, en els darrers dinou anys (del 2002 al 2021), s'han acabat un total de 746 habitatges protegits. El gruix de producció va tenir lloc durant els anys 2007, 2009, 211, 2016 i 2020, en el que es van produir el 74% d'aquest període. Amb relació als habitatges acabats totals en aquests anys analitzats (2.778, dels quals 2.032 lliures i 746 protegits), l'habitatge protegit representa el 26%.

[1] Almenys durant les dues darreres dècades s'està assistint a una separació entre els ingressos mitjans de la població i els preus mitjans de l'habitatge. Aquesta separació, de caràcter estructural, s'ha anat eixamplant durant els darrers anys, la qual cosa incrementa les dificultats d'accés i permanència a l'habitatge de la població. Així mateix, aquesta tendència s'ha reproduït en un context de creixement de les llars que viuen en règim de lloguer, en detriment de les propietàries, que havien estat molt majoritàries a tots els territoris de la metròpoli (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2018a, 2019, 2020c).

Gràfic 10. Habitatges acabats lliures i HPO a Sant Joan Despí, 2002 - 2020




Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Així doncs, més d'una quarta part del parc d'habitatge construït des del 2002 ha estat de protecció. Les dades publicades sobre habitatges protecció amb qualificació vigent permeten aprofundir en el règim de tinença d'aquests habitatges.

Dels 1.098 habitatges protegits a partir de 1993, el 50% (605) van ser de compra, el 24,4% (292) de Venda o Lloguer i només el 8,4% (101).

Taula 1. Habitatges protegits amb qualificació vigent

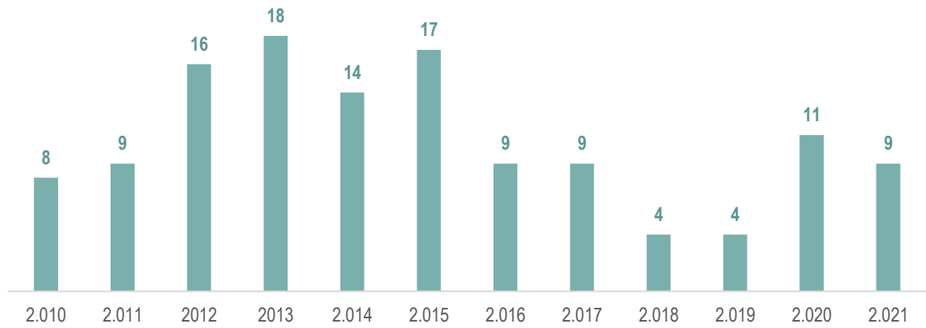
| Àmbit | HPO QD 1991-92 | Total HPO(+1993) | Compra venda | Lloguer | Venda /Lloguer | Allotjaments | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sant Joan Despí | 100 | 1.098 | 605 | 101 | 292 | - | **1.198** |
| **Total AMB** | **774** | **41.242** | **24.639** | **11.721** | **3.923** | **185** | **42.016** |

| Àmbit | HPO QD 1991-92 | Total HPO(+1993) | Compra venda | Lloguer | Venda /Lloguer | Allotjaments | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sant Joan Despí | 8,3% | 91,7% | 50,5% | 8,4% | 24,4% | 0,0% | 100,0% |
| **Total AMB** | **1,8%** | **98,2%** | **58,6%** | **27,9%** | **9,3%** | **0,4%** | **100,0%** |

Font: Elaboració pròpia a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Pel que fa a la resta de tipologies i fórmules que composen el parc d'habitatge social , Sant Joan Despí compta amb 9 habitatges llogats per les borses d'habitatge de lloguer social.

Gràfic 11. Habitatges llogats per les borses d'habitatge de lloguer social




Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya.

### 2.3.4. La demanda d'habitatge social i assequible

Per tal d'avaluar la demanda en matèria d'habitatge assequible s'han valorat tres referències:

- La població en edats d'emancipació futura
- Els sol·licitants d'habitatge amb protecció inscrits al registre (RSHPO)
- El dèficit d'habitatge per a polítiques socials estimat en el document del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge 2021 (PTSH) actualment aprovat inicialment, per arribar a l'Objectiu de Solidaritat Urbana, i segons el qual en 15 anys, el 15% dels habitatges principals haurien d'estar destinats a polítiques socials.

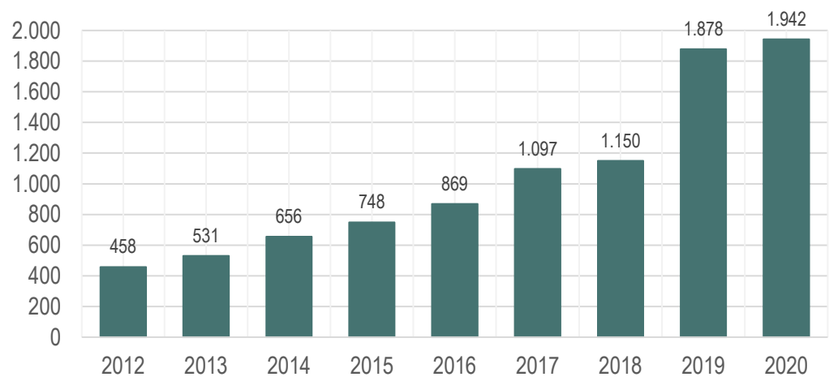
**Població en edats d'emancipació futura**

Tot i que l'estructura per edats de la població de Sant Joan Despí presenta signes d'envelliment, la població que actualment es troba en **edat d'emancipació futura** té un volum i un pes considerables: 3.933 habitants que representen el 11,5% de la població total del municipi. Si ve no tots accediran optaran per accedir al primer habitatge a Sant Joan Despí ni seran demandants d'habitatge social, suposen un potencial de demanda d'habitatge lliure i assequible important.

**Sol·licitants d'habitatge protegit**

El Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial permet fer un seguiment de la demanda activa d'habitatge social . En el cas de Sant Joan Despí, l'evolució des de l'any 2012, quan comença el Registre, mostra un clar creixement (les inscripcions s'han multiplicat per 3) i el 31/12/2020 se situa en **1.942. persones amb inscripció vigent**.

Gràfic 12. Registre de sol·licitants d'HPO. Sant Joan Despí, 2012 - 2020




Font: Persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial segons el municipi on se sol·licita habitatge a 31 de desembre. Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Per tal de conèixer el perfil sociodemogràfic de les persones sol·licitants d'habitatge protegit s'ha fet una anàlisi de la informació disponible a l'Ajuntament de Sant Joan Despí pel que fa a les **unitats de convivència amb sol·licitud vigents el 27/04/2022** en relació a sexe, edat, membres de la unitat de convivència, ingressos i modalitat d'accés demandada.

Pel que fa a **grandària de les unitats de convivència**, són de més membres les que sol·liciten habitatge de lloguer o compra (2,20 membres de mitjana) que les que sol·liciten compra ( 2,04 membres) per sexes, la mitjana de membres en els unitats de convivència encapçalades per dones és aquest cas del lloguer o compra més reduïda (2,03) que la de les encapçalades per homes (2,36).

Taula 2 Valors mitjans de membres per UC, ingressos i edat de la persona sol·licitant

| | Mitjana de nombre de membres | | Mitjana d'ingressos totals de la UC | | Mitjana d'edat | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Compra | Lloguer o compra | Compra | Lloguer o compra | Compra | Lloguer o compra |
| **Dona** | 2,00 | 2,03 | 27.038,69 € | 29.793,58 € | 38 | 41 |
| **Home** | 2,08 | 2,36 | 25.938,13 € | 28.329,00 € | 42 | 44 |
| **Total** | 2,04 | 2,20 | 26.456,59 € | 29.036,36 € | 40 | 42 |

Font: Ajuntament de Sant Joan Despí

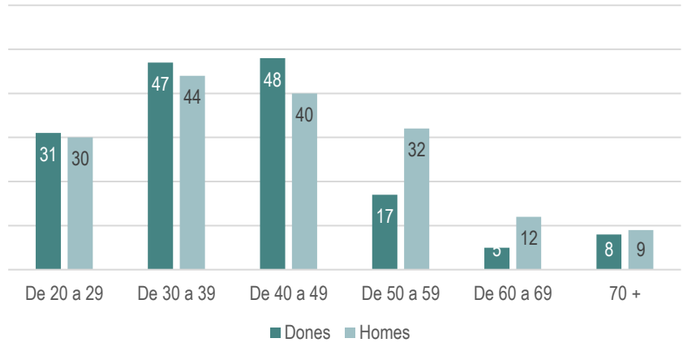
En les **edats** de les persones que encapçalen les unitats de convivència, hi ha també diferències significatives entre homes i dones i segons modalitats. Així, les dones que sol·liciten un habitatge protegit de lloguer o compra tenen una mitjana d'edat de 41 anys, 3 anys més que les que sol·liciten compra. Entre els homes, que presenten una mitjana d'edat global més alta que les dones, també es dona aquesta diferència si bé lleugerament menor: els sol·licitants de lloguer o compra tenen 44 anys de mitjana, 2 anys més que els sol·licitants de compra.

La **mitjana d'ingressos**, tant en homes com en dones, es situa entre les unitats de convivència sol·licitants de lloguer o compra, per sobre de les dels sol·licitants de compra. En el cas de les dones, la mitjana d'ingressos de les unitats de convivència que volen accedir a un habitatge protegit de lloguer o compra és de 29.793,58 €, front als 27.038,69 € de les que sol·liciten compra . Entre els homes, la distància és menor però també notable: 28.329,00 € entre els que volen accedir a lloguer o compra enfront els 25.938,13 € dels que volen accedir a compra.

**Modalitat lloguer o compra**

Es registren un total de **323 sol·licituds**, de les quals 156 estan encapçalades per dones (48%) i 167 per homes (52%).

Gràfic 13. Sol·licitants d'HPO de lloguer o compra a Sant Joan Despí, 27/04/2022

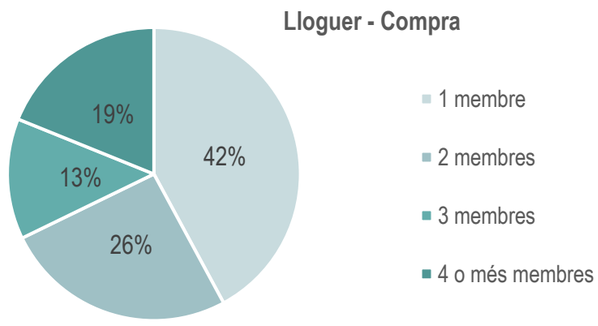



Font: Ajuntament de Sant Joan Despí.

Pel que fa la distribució per edats, la majoria de sol·licitants, es situen a la franja d'edat entre els 30 i 39 anys (91), si bé, el nombre de sol·licitants és pràcticament el mateix a la franja dels 40 als 49 anys. Per sexes, en la majoria de franges d'edat el pes d'homes i dones és similar excepte en la franja del 50 als 59 i dels 60 als 69, en les que el nombre e sol·licitants homes doble al de dones.

En relació als **ingressos**, del total de sol·licitants d'habitatge protegit en la modalitats de lloguer o compra (323) la majoria representen unitat de convivència d'1 (136 sol·licitants) o 2 membres (83 sol·licitants).

Gràfic 14. Distribució dels sol·licitants d'HPO en modalitat de lloguer o compra segons membres de la unitat de convivència




Font: Ajuntament de Sant Joan Despí

Per fer una estimació de les modalitats i règims d'habitatge protegit per a la demanda registrada s'han comparat dels ingressos de les unitats de convivència (UC) dels sol·licitants amb els ingressos màxims per a cadascuna de les modalitats d'habitatge protegit[2] pel municipi de Sant Joan Despí, inclòs a la Zona A i declarat municipi àrea de demanda residencial forta i acreditada (ADFA) segons el nombre de membres de la UC.

Taula 3 Ingressos màxims accés HPO segons modalitats i grandària UC

| ZONA A | | | 1 membre | 2 membres | 3 membres | 4 membres o + |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Lloguer** | 2,50 IRSC | Règim especial | 26.559,10 | 27.380,52 | 28.558,17 | 29.510,11 |
| | 3,50 IRSC | Règim general (ajuts a la promo - promo privada) | 37.182,74 | 38.332,72 | 39.981,44 | 41.314,16 |
| | 5,00 IRSC | Règim general ADFA | 53.118,20 | 54.761,03 | 57.116,34 | 59.020,22 |
| | 6,50 IRSC | Preu concertat | 69.053,66 | 71.189,34 | 74.251,25 | 76.726,29 |
| ZONA A | | | 1 membre | 2 membres | 3 membres | 4 membres o + |
| **Venda** | 2,50 IRSC | Règim especial | 26.559,10 | 27.380,52 | 28.558,17 | 29.510,11 |
| | 3,50 IRSC | Règim general (ajuts a la promo - promo privada) | 37.182,74 | 38.332,72 | 39.981,44 | 41.314,16 |
| | 5,00 IRSC | Règim general ADFA | 53.118,20 | 54.761,03 | 57.116,34 | 59.020,22 |
| | 6,50 IRSC | Preu concertat | 69.053,66 | 71.189,34 | 74.251,25 | 76.726,29 |

Font: Secretaria d'Habitatge i Inclusió social. Generalitat de Catalunya . https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/taules-dingressos-de-referencia-en-materia-dhabitatge-/taules-dingressos-per-accedir-a-un-habitatge-protegit/

[2] https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/taules-dingressos-de-referencia-en-materia-dhabitatge-/taules-dingressos-per-accedir-a-un-habitatge-protegit/

D'acord amb la informació disponible, a banda del règim de preu concertat, el règim que podria acollir àmpliament la demanada existent **en la modalitat de lloguer o compra és el Règim general en zones ADFA, al que podrien accedir més del 90% de les UC.**

Taula 4. Sol·licitants d'HPO de compra a Sant Joan Despí, 27/04/2022

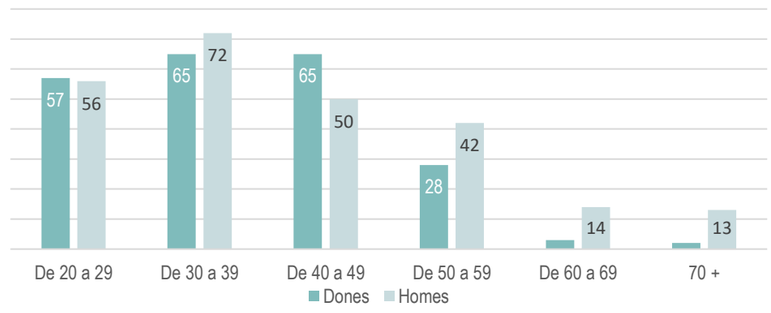
| Lloguer - Compra | Sol·licitants segons membres UC | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | | 2 | | 3 | | 4+ | | Total |
| **Sol·licitants** | 136 | | 83 | | 43 | | 61 | | 323 |
| **Règim Especial** | 91 | 67% | 45 | 54% | 18 | 42% | 36 | 59% | 190 |
| **Règim General (ajuts a la promo - promo privada)** | 122 | 90% | 59 | 71% | 31 | 72% | 48 | 79% | 260 |
| **Règim general ADFA** | 133 | 98% | 81 | 98% | 39 | 91% | 59 | 97% | 312 |
| **Preu concertat** | 136 | 100% | 83 | 100% | 43 | 100% | 61 | 100% | 323 |

### Modalitat de compra

Es registren un total de **467 sol·licituds**, de les quals 220 estan encapçalades per dones (47%) i 247 per homes (53%).

Pel que fa la **distribució per edats,** la majoria de sol·licitants, es situen a la franja d'edat entre els 30 i 39 anys (137), seguida de les franges entre 29 i 20 i entre 40 i 49 amb 113 i 115 respectivament el nombre de sol·licitants és pràcticament el mateix a la franja dels 40 als 49 anys. Per sexes, en la majoria de franges d'edat el pes d'homes i dones és similar excepte en la franja del 50 als 59 i dels 60 als 69, en les que el nombre e sol·licitants homes doble al de dones.

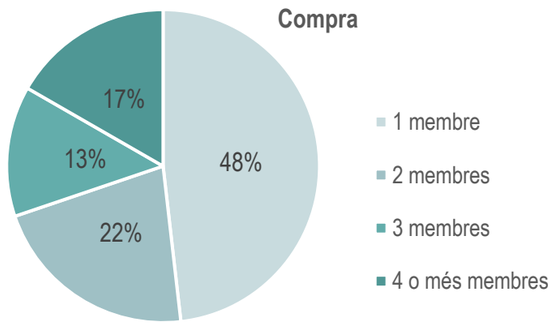
Gràfic 15. Sol·licitants d'HPO de compra a Sant Joan Despí, 27/04/2022




Font: Ajuntament de Sant Joan Despí

En relació als **ingressos**, del total de sol·licitants d'habitatge protegit en la modalitats de compra (467) la majoria representen unitat de convivència d'1 (136 sol·licitants) o 2 membres (83 sol·licitants).

Gràfic 16. Distribució dels sol·licitants d'HPO en modalitat de compra segons membres de la unitat de convivència




Font: Ajuntament de Sant Joan Despí

Taula 4 Accessibilitat dels Sol·licitants a les modalitats d'HPO

| Compra | Sol·licitants segons membres UC | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | | 2 | | 3 | | 4+ | | Total |
| **Sol·licitants** | 225 | | 101 | | 63 | | 78 | | 467 |
| **Règim Especial** | 164 | 73% | 53 | 52% | 27 | 43% | 38 | 49% | 282 |
| **Règim General (ajuts a la promoció - promoció privada)** | 203 | 90% | 75 | 74% | 46 | 73% | 56 | 72% | 380 |
| **Règim general ADFA** | 221 | 98% | 99 | 98% | 59 | 94% | 75 | 96% | 454 |
| **Preu concertat** | 225 | 100% | 101 | 100% | 63 | 100% | 78 | 100% | 467 |

Font: Ajuntament de Sant Joan Despí

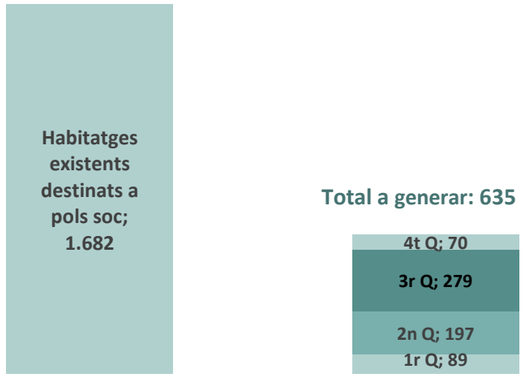
D'acord amb la informació disponible, a banda del règim de preu concertat, **el règim que podria acollir àmpliament la demanada existent en la modalitat de compra és el Règim general en zones ADFA, al que podrien accedir més del 94% de les UC**.

**Objectiu de Solidaritat Urbana segons el PTSH**

El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge aprovat inicial l'octubre de 2021 estima en 13.207 els habitatges principals. D'aquests, 1.682, el 12,7%, són habitatges existents destinats a polítiques socials. Aquest tipus d'habitatge inclouen , d'acord amb el que estableix la Llei d'Habitatge 18/2007 tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Per tal d'arribar al 15% fixat per l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU), en 20 anys Sant Joan Despí hauria de disposar de 2.180 habitatges destinats a polítiques socials. El Pla Territorial fa una estimació dels habitatges que, per diferents motius (desqualificació, extinció de contractes de lloguer de renda antiga, etc.) desapareixeran i també fa una projecció del parc d'habitatges principals al final del període. Amb tot, el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials a generar en els 4 quinquennis és major que la diferència entre els habitatges destinats actuals i els previstos el 2042. A sant Joan Despí el Pla Territorial calcula que **s'hauran de generar un total de 635 nous habitatges destinats a polítiques socials**. D'aquests, **89 es preveu que es produeixin en el primer quinquenni** (2022 – 2027). En els següents quinquennis es preveu que es generin 197, 279 i 70 habitatges.

Gràfic 17. Habitatges destinats a polítiques socials existents i a generar a Sant Joan Despí




Font: Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, octubre 2021

### 2.3.5. Síntesi de la situació de l'habitatge

Els efectes de la recessió econòmica i de la fallida de la bombolla immobiliària sobre la població, continuen sent determinants en les condicions d'accés i manteniment de l'habitatge per les llars de Sant Joan Despí  i la resta de llars metropolitanes. Tot i que els darrers anys s'han donat alguns signes de millora, com mostra la reducció de l'esforç que suposa el lloguer, les condicions del mercat residencial actual no apunten una millora de l'accessibilitat econòmica a l'habitatge per les llars amb rendes més baixes. Els preus de l'habitatge mantenen una dinàmica a l'alça, tot i l'impacte en la reducció de les operacions dels efectes de la crisi de la pandèmia de la Covid-19.

La demanda d'habitatge assequible i social, continua creixent de forma sostinguda i les dificultats per augmentar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials, es mantenen. Tot i els esforços, el parc d'habitatge públic i la borsa de lloguer social són encara insuficients per atendre la demanda. A més, s'afegeixen, nous reptes com atendre les necessitats residencials d'una població cada cop més envellida.

Per aconseguir l'increment de 635 habitatges per assolir l'objectiu del 15% definit al PTSH calen actuacions que facin aportacions d'aquest tipus d'habitatge. En aquest sentit, la present MPGM pot suposar una contribució significativa a l'increment del parc destinat a polítiques socials, en una zona central del municipi, ja que un dels seus objectius és el de dotar de nous habitatges, dels quals el 40% dels quals seran de protecció oficial.

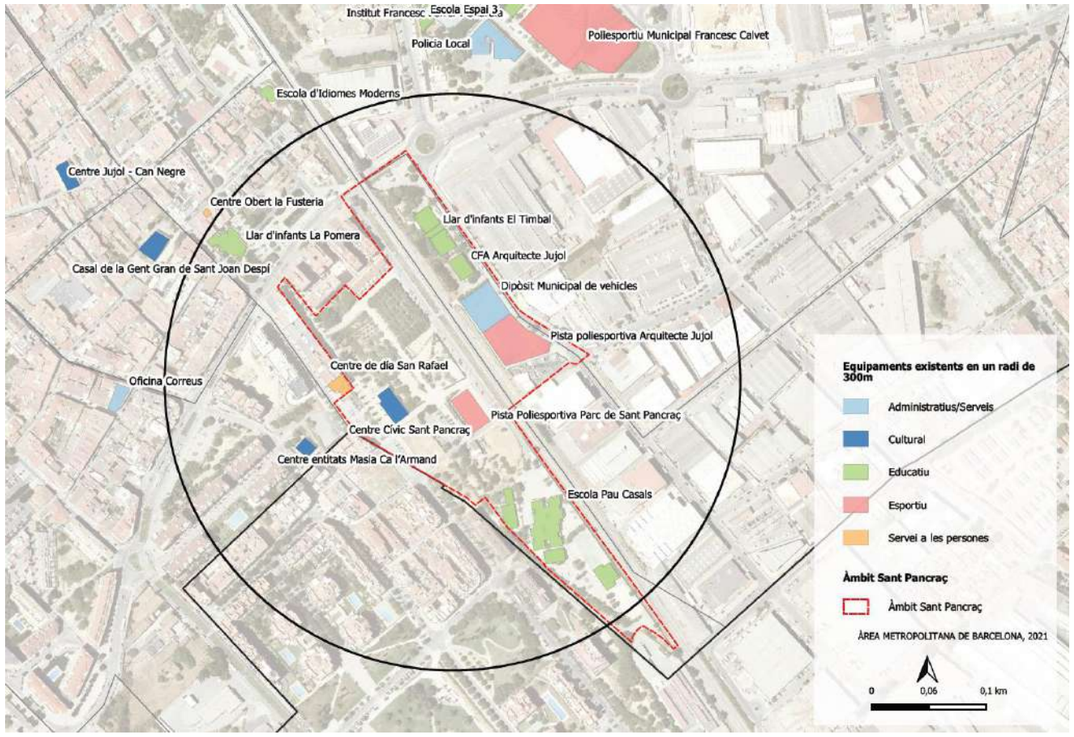
## 2.4. Equipaments

Històricament a Sant Joan Despí, com a la majoria de municipis,  els equipaments d'origen més antic i de petita dimensió s'han col·locat en posicions centrals del barri centre, especialment associats a carrers/camins importants pel municipi. En canvi, els més grans i de nova creació han ocupat situacions més perifèriques. Així, al voltant del carrer Bonviatge, s'acumulen equipaments com la biblioteca, el poliesportiu, l'institut, l'ermita i l'església. D'altra banda, a la franja històricament perifèrica entre el canal de la Infanta i el tren, es localitzen grans equipaments esportius i educatius.

L'escola Pau Casals, té el seu accés és a través del parc. S'ha de mencionar també la residència per a la gent gran San Rafael Arcàngel situada carrer Rius i Taulet 17  confrontant al parc.

A l'àmbit del parc de Sant Pancraç es situen un conjunt d'equipaments que el converteix en un centre cívic important pel municipi: el centre cívic de Sant Pancraç, l'Escola Pau Casals, centre de formació d'adults Arquitecte Jujol, l'escola bressol municipal el Timbal, la pista poliesportiva Arquitecte Jujol i el Club d'hoquei en línia Jujol

Mapa 6. Equipaments existent a l'àmbt de Sant Pancraç i entorns




Font: elaboració pròpia a partir d'AMB.

.

### 2.4.1. Síntesi de la situació en matèria d'equipaments

Al mateix àmbit de la Modificació així com en el seu entorn immediat, es situen els equipaments bàsics vinculats en el planejament urbanístic a les necessitats derivades de l'increment d'habitatge: equipaments públics educatius de bressol (Llar d'Infants el Timbal), d' infantil i primària (Escola Pau casals) i el Centre de Formació d'Adults Arquitecte Jujol. També es troba un equipament cultural (Centre cívic Sant Pancraç) i el centre d'entitats Masia Ca l'Armand. L'àmbit també compta amb equipaments esportius de la xarxa bàsica: la pista poliesportiva Sant Pancraç i la pista Arquitecte Jujol. D'aquesta manera, si els equipaments actuals es mantenen i no presenten problemes que comprometin la seva cobertura, les necessitats derivades un increment reduït d'habitatge en aquesta zona es podrien cobrir adequadament.

## 2.5. Objectius socials de la MPGM

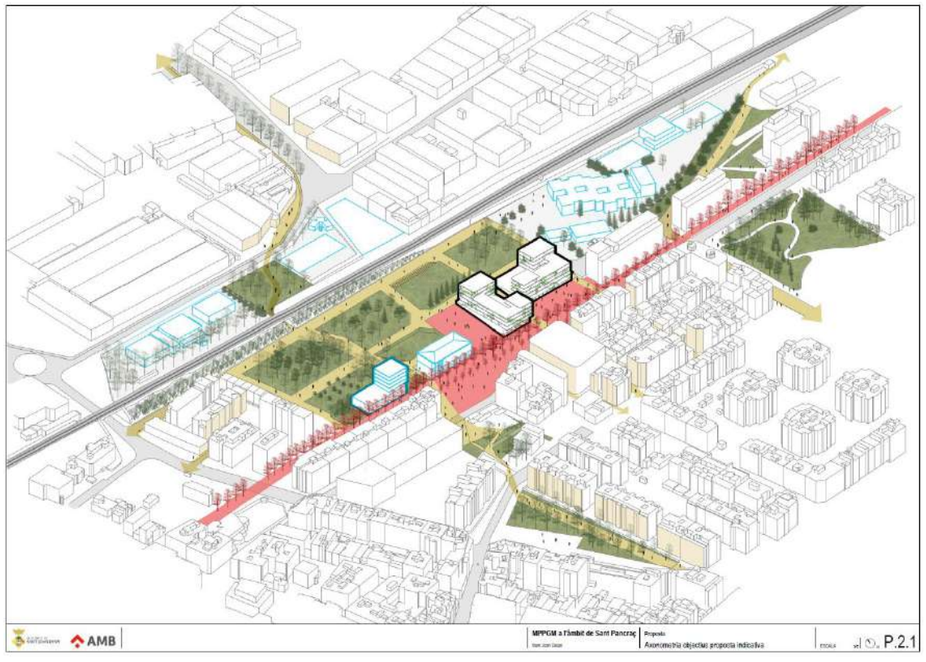
Els objectius socials de la MPPGM són els següents:

**Millorar la relació del Parc de Sant Pancraç amb el seu entorn** i fer possible la continuïtat del passeig del Canal i la seva relació amb al parc i la ciutat, proposant nous edificis que ajudin a configurar aquests nous espais, acompanyin les noves entrades al parc, augmentin el control social i la seguretat de l'espai públic i ajudin a complementar els serveis del barri.

**Integrar el conjunt cívic de Sant Pancraç**, fent que el parc sigui l'eix estructurador dels equipaments que té al seu voltant. Per fer-ho, es proposen noves reserves d'equipaments que puguin cobrir les necessitats futures de la ciutat i ajudar a configurar el parc en dues localitzacions: una al cantó del centre cívic Sant Pancraç i una altra al costat de la pista esportiva del carrer del Tambor del Bruc. D'altra banda, s'habilitarà l'ampliació del parc perquè sigui més accessible i quedi més integrat a l'entorn, amb especial atenció a la relació amb la franja d'equipaments del carrer Tambor del Bruc i el barri de les Planes.

**Incrementar la reserva d'habitatges** per donar resposta a les necessitats d'habitatge del municipi i contribuir a l'assoliment dels objectius marcats per la legislació d'habitatge.

Mapa 7. Objectius de la proposta




Font: Memòria de la MPGM

### 2.5.1. Cohesió social i integració

Els principals objectius socials de l'MPGM són generar un àmbit ben integrat en l'entorn urbà, amb aquells factors que fan possible aquesta integració: habitatge, activitat comercial, equipaments i espais lliures.

Pel que fa a l'habitatge, l'MPGM genera nou habitatge que contribuirà a millorar la integració urbana i l'habitabilitat d'aquesta part de la ciutat. Un 40% d'aquests habitatges seran protegits i contribuiran a assolir els objectius de generació de nou habitatge per a polítiques socials dels propers anys.

Segons les condicions d'ordenació de l'MPGM, es generarà un sostre total de 7.909 m²st. Aquest sostre es distribuirà de la manera següent: El 81,5% (6.444m²st) serà residencial. D'aquest, com màxim serà d'habitatge lliure el 60% (3.867 m²st) i com a mínim serà habitatge protegit el 40% (2.578 m²st). Finalment, el 18,5% del nou sostre es destinarà a terciari

Taula 5. Distribució del sostre

| **Distribució del sostre** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **7.909** | **100,0%** | 0 |
| **Terciari** | | **1.465** | **18,5%** | |
| **Residencial** | | **6.444** | **81,5%** | **81** |
| Protecció | 40,0% | 2.578 | | 33 |
| Lliure | 60,0% | 3.867 | | 48 |

Font: memòria de la MPGM

Pel que fa a equipaments i espais lliures, la proposta planteja que com a mínim el 95,6 % de la superfície de l'àmbit es destini a sistemes i fixa com a mínim per espai lliure (Parc jardí i urbà) 24.936 m² de sòl, el que suposa un increment de 1.364 m² de sòl respecte el planejament vigent. Pel que fa al sòl d'equipament assolirà una superfície total a l'àmbit de 19.443m² de sòl (29,3%), un increment de 2.648 m² respecte el planejament vigent.

### 2.5.2. Objectius de producció d'habitatge protegit

Els objectius de producció d'habitatge protegit d'aquesta MPGM responen a un dels grans objectius de la política local d'habitatge d'ampliar el parc d'habitatge protegit.

L'aportació d'habitatge protegit de l'MPGM al parc públic d'habitatge i el parc d'habitatge assequible ha de contribuir a millorar les condicions d'accés a l'habitatge dels habitants de Sant Joan Despí, especialment a aquells que no poden accedir al mercat lliure.

## 2.6. Continguts justificatius de la memòria social

### 2.6.1. Quantitat i localització de sòl residencial i habitatges

La transformació es planteja a través d'un Pla d'actuació urbanística que té per a objecte integrar el parc de Sant Pancraç i els seus equipaments, urbanitzar la nova ampliació del parc i les places del canal i construir les noves edificacions. El sistema de gestió previst, en primera instància, és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En el cas de que després d'un any des de l'aprovació definitiva de la present modificació, els propietaris no presentin davant l'Ajuntament el projecte de reparcel·lació, l'administració actuant podrà establir la modalitat de cooperació.

La superfície total de la Modificació és de 66.260 m² sòl, destinat a integrar el parc de Sant Pancraç i els seus equipaments, urbanitzar la nova ampliació del parc i les places del canal i construir les noves edificacions.

La superfície màxima de zona d'aprofitament serà d'un 4,4% de l'àmbit (2.941m²). D'aquests, 2.929 m2 són els que seran de zona (clau 18) on es generarà el nou sostre d'habitatge, tant protegit, com de renda lliure. La seva distribució s'estableix d'acord amb la Disposició addicional sisena, pel que fa al Règim especial aplicable als municipis compresos a l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria de reserves d'habitatge de protecció pública del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge,

D'acord amb aquesta, quan el planejament urbanístic dels municipis compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, com és el cas de Sant Joan Despí, hagin d'establir reserves d'habitatge de protecció pública d'acord amb l'article 57.3 i la disposició transitòria tercera del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, és exigible el 40% com a mínim del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova, en sectors de sòl urbà no consolidat que tinguin per objecte la transformació global dels usos principals cap a l'ús residencial. **La meitat, com a mínim, d'aquestes reserves s'han de destinar al règim de lloguer.**

Segons les condicions d'ordenació previstes pel que fa al nou sostre d'habitatge, es destinarà com a màxim a habitatge lliure el 60% (3.867 m²st). **El 40% restant de nou sostre d'habitatge es destinarà a habitatge protegit (2.578 m²st). El 50% del nou sostre destinat a habitatge protegit serà de lloguer.**

Taula 6. Reserves mínimes

**Àmbits proposta**

| | Qualificació | Superfície | Núm. Hab |
|---|---|---|---|
| **18sp1** | **1.488** | **4.018** | |
| PB Terciari | | 744 | |
| PP Residencial | | 3.274 | 41 |
| Protecció | | 0 | |
| Lliure | | 3.274 | 41 |
| **18sp2** | **1.441** | **3.891** | |
| PB Terciari | | 721 | |
| PP Residencial | | 3.170 | 40 |
| Protecció | | 2.578 | 33 |
| Lliure | | 593 | 7 |
| **TOTAL** | **2.929** | **7.909** | |
| Terciari | | 1.465 | |
| Residencial | | 6.444 | 81 |
| Protecció | 40,0% | 2.578 | 33 |
| Lliure | 60,0% | 3.867 | 48 |

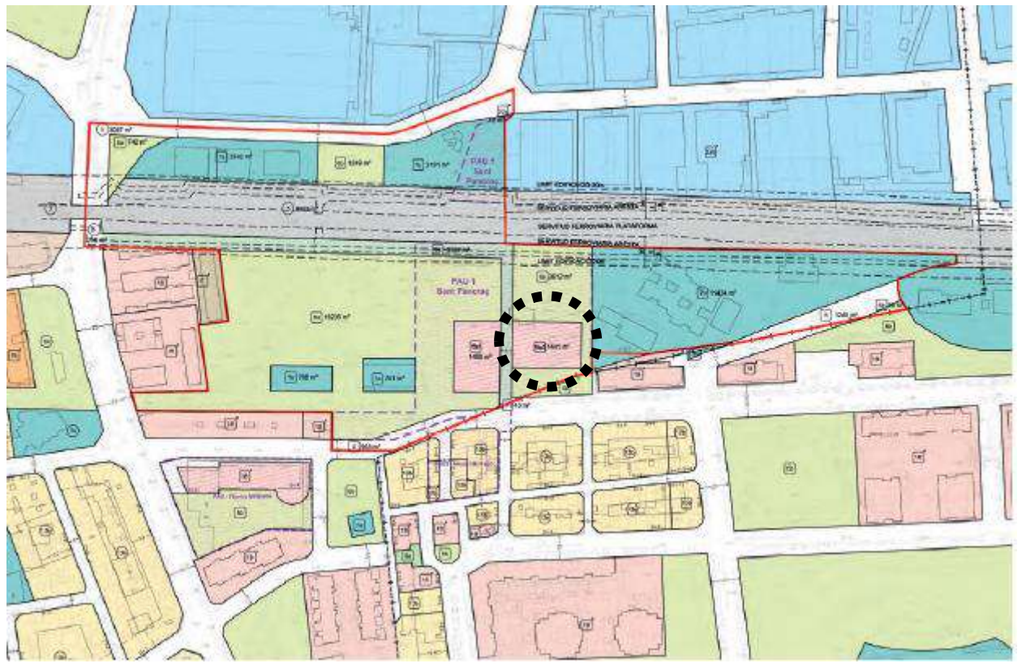
Font: Proposta MPGM

Per tal de fer una aproximació al nombre d'habitatges resultant, s'ha aplicat una ràtio de 80 m2st/habitatge als habitatges lliures, de manera que es podrien generar un màxim de 48. Pel que fa als habitatges protegits s'ha aplicat una ràtio de 79m2st/habitatge, de manera que resultarien un total de 33 habitatges.

### 2.6.2. Localització de les reserves per a la construcció d'HPO

Les reserves per a la construcció de l'habitatge en protecció, com la resta del nou habitatge, se situen en la zona central de l'àmbit de la Modificació.

Mapa 8. Localització de les reserves  proposta



Font: elaboració pròpia

### 2.6.3. Allotjaments dotacionals previstos

En aquesta Modificació no es preveuen allotjaments dotacionals.

### 2.6.4. Previsions temporals de la construcció dels HPO i necessitats de reallotjament

D'acord amb  les dades les dades facilitades per AMB, hi ha 5 habitatges  en els que hi costen persones empadronades (residents) i tots 5 estan en règim de lloguer. Les necessitats de reallotjament estan valorades en l' Avaluació econòmica-financera del PAU-1.

# 3. AVALUACIÓ D'IMPACTE DE GÈNERE

## 3.1. Vinculació amb objectius programàtics i disposicions normatives en matèria d'igualtat de gènere

En l'àmbit català, la Llei 17 /2015 d'igualtat efectiva de dones i homes, estableix que la transversalitat de la perspectiva de gènere ha de ser un dels principis de funcionament dels poders públics: "els poders públics han d'aplicar la perspectiva de gènere i la perspectiva de les dones en les actuacions, a tots els nivells i a totes les etapes" (Article 3).

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme en la seva disposició addicional divuitena, insta a la incorporació de la perspectiva de gènere en el desplegament de la Llei per tal de garantir la representació paritària en la composició dels òrgans urbanístics col·legiats i de l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere.

L'Article 69 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que en el contingut de la memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal també ha de formar part una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tal com les persones migrants i la gent gran. L'objectiu és que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció. La memòria social, també diu el decret, haurà de tenir en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

El mencionat article estableix que la valoració de l'impacte social i de gènere del pla ha de contenir:

> *1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.*
>
> *2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.*
>
> *3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius.*

La Llei 17/2015 d'igualtat efectiva de dones i homes, estableix que la transversalitat de la perspectiva de gènere ha de ser un dels principis de funcionament dels poders públics: *"els poders públics han d'aplicar la perspectiva de gènere i la perspectiva de les dones en les actuacions, a tots els nivells i a totes les etapes"* (Article 3).

Aquesta mateixa Llei a la seva secció cinquena recull les mesures específiques en matèria de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat, i estableix a l'Article 53 que la planificació d'aquest tipus de polítiques ha de:

> *a) Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.*
>
> *b) Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.*
>
> *2 . Les administracions públiques de Catalunya, per a complir les mesures que fa referència l'apartat 1, han de garantir:*
>
> *[ ... ]*
>
> *b) La planificació en els àmbits de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin de detectar les desigualtats mesurables.*
>
> *c) Els estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en tota actuació urbanística, d'habitatge, de mobilitat o de medi ambient.*
>
> *d) L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i pròximes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials .[ ... ]"*

## 3.2. Aspectes formals i metodològics

### 3.2.1. Llenguatge no sexista

L'ús que fem del llenguatge és un reflex de les construccions socials en què vivim i la projecció de futur que tenim d'elles. És fonamental, sobretot en textos de l'administració pública, no perpetuar l'exclusió i invisibilització per motius de condició sexual, identitat de gènere, religió, origen, qualitats físiques...

Per arribar a una societat igualitària hem de desfer aquestes jerarquies que situen unes condicions per sobre d'altres, i la forma que tenim de comunicar-nos és una peça fonamental en aquesta deconstrucció, sobretot si aquest llenguatge construeix les normes per les quals ens regim.

Hi ha directrius que són comuns en diferents guies i decàlegs sobre un ús no sexista i inclusiu del llenguatge: evitar el masculí genèric, modificar la fórmula "estar + adjectiu" per un substantiu no sexuat, utilitzar formes no personals o fer ús de perífrasis per no concretar el subjecte són alguns exemples.

En el cas que ens ocupa, es recomana que durant tota la construcció tant de la norma com dels diferents informes, es tingui cura de les expressions per no reproduir estereotips ni perpetuar desigualtats.

### 3.2.2. Participació

En data 28 de febrer de 2022 i per un període d'un mes, l'Ajuntament va realitzar les consultes prèvies de la MPPGM. L'objecte de la consulta prèvia era donar a conèixer la voluntat de l'Ajuntament de Sant Joan Despí d'iniciar un procés de modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit del parc de Sant Pancraç amb els objectius d'actualitzar el planejament per a integrar el conjunt cívic de Sant Pancraç, garantir la continuïtat del Canal de la Infanta i incrementar el parc d'habitatges. Al mateix temps, aquesta consulta prèvia tenia l'objectiu d'incloure des de l'inici a la ciutadania, entitats, associacions i altres agents en el procés de repensar com ha de ser urbanísticament el parc de Sant Pancraç a través de presentacions, preguntes, suggeriments i altres vies que es creguin oportunes.

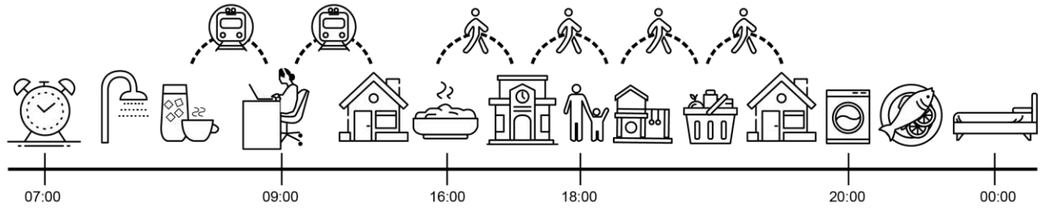
El document, que constava d'una primera diagnosi de l'àmbit i una descripció de la proposta amb uns objectius i unes estratègies preliminars, es va penjar a la web de l'ajuntament i es va habilitar un correu electrònic per a realitzar les consultes i suggeriments. Per a part de la població, els documents gràfics tècnics utilitzats, com els plànols urbanístics o els esquemes figuratius no són fàcils d'entendre degut a la complexitat que suposen. També cal tenir present la bretxa digital i per tant la dificultat de molts col·lectius alhora de participar per aquest mitjà de comunicació.

Una vegada aprovada inicialment, la MPGM s'exposarà de nou al públic per presentar al·legacions que es respondran individualment. Es recomana ampliar la participació al disseny dels nous habitatges. Seria recomanable la recerca activa de col·lectius, agrupacions o associacions de dones i/o feministes. També es proposa assegurar varietat d'horaris per facilitar la conciliació de les cures i la vida quotidiana, la diversitat en els mitjans de participació per permetre que totes les persones puguin participar independentment de les seves capacitats i l'estudi en deteniment dels materials utilitzats per les activitats participatives, amb l'objectiu de que siguin fàcilment comprensibles per totes les persones, independentment de la seva formació. Aquesta segona ronda de participació pot ser una bona oportunitat per incorporar opinions i que la ciutadania es senti part del projecte.

## 3.3. Anàlisi d'impacte de gènere sobre l'àmbit d'actuació

### 3.3.1. Introducció

L'urbanisme amb perspectiva de gènere incorpora l'urbanisme de la quotidianitat i de l'escala petita (d'anar a l'escola, xerrar amb el veïnat o anar a comprar). Aquesta perspectiva estudia el territori en relació amb com l'espai facilita i acompanya la realització de les tasques quotidianes i de sosteniment de la vida, amb equitat per a totes les persones i col·lectius. És per això que fem una mirada a l'espai a transformar posant especial atenció a com s'adapta a les necessitats quotidianes i de cura de la seva població.




La cadena de tasques quotidianes que fan les persones en el dia a dia —quan s'uneixen tasques productives (com anar a l'oficina) i reproductives (com acompanyar a l'escola, fer la compra de les primeres necessitats, etc.)— requereix territoris multifuncionals, connectats i compactes. És objecte de la planificació urbana trobar un equilibri que continuï oferint espais flexibles per a l'activitat econòmica, incorporant les lògiques de moviment de vehicles de logística o de distribució urbana de mercaderies i, al mateix temps, dotar aquests espais d'una millor qualitat urbana, tant des de la perspectiva les persones treballadores, com de l'urbanisme de la vida quotidiana i de les cures, sense oblidar la necessitat d'integrar-los en la realitat urbana i natural que els envolta.

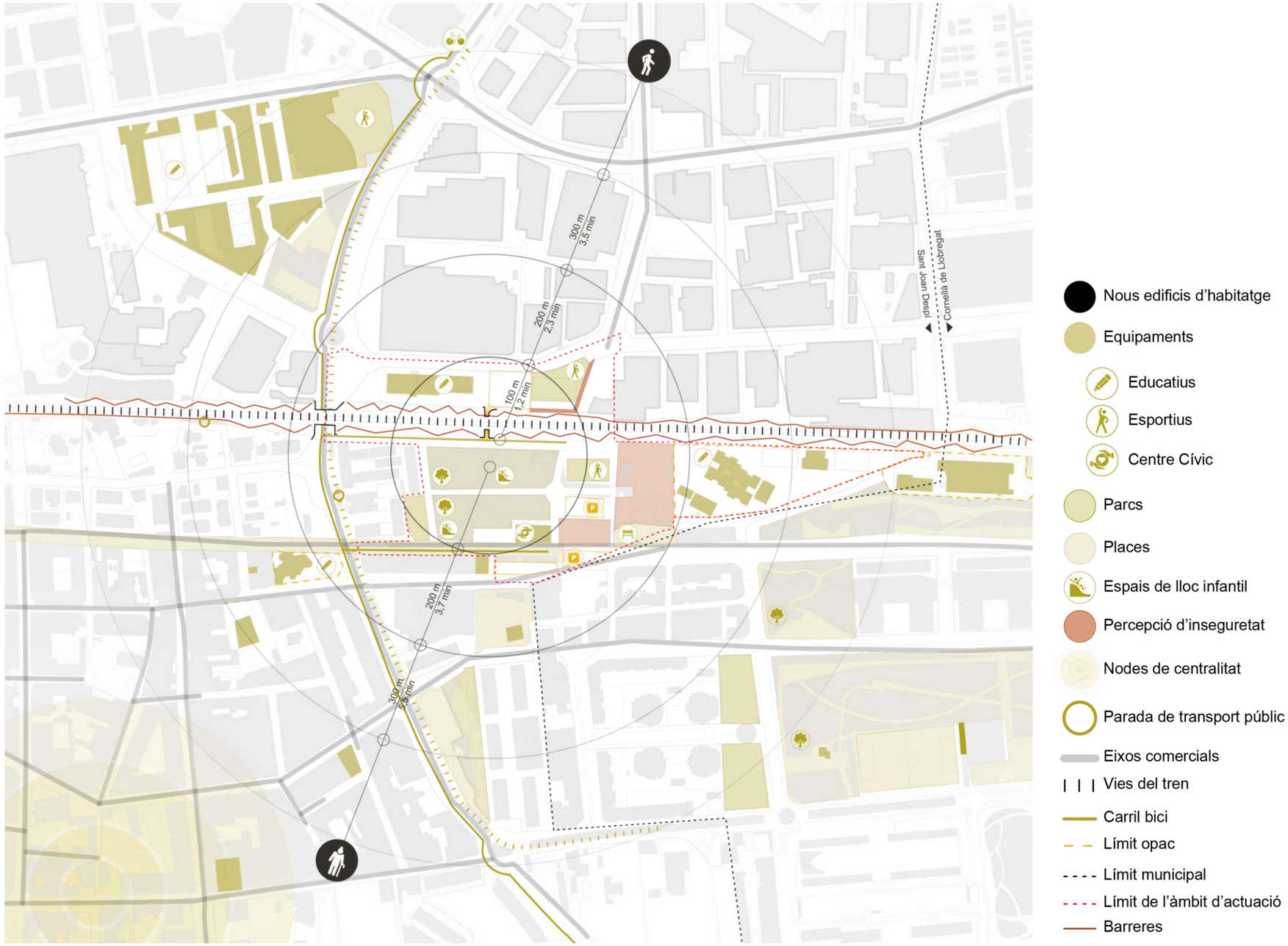
### 3.3.2. Anàlisi de l'espai en l'actualitat

L'àmbit de la MPPGM es troba situat al voltant del parc de Sant Pancraç de Sant Joan Despí. Té una superfície de 5,4 hectàrees de sòl urbà i va des de l'avinguda de Barcelona a l'Escola Pau Casals, i des del passeig del Canal fins al carrer del Tambor del Bruc.

Es tracta d'un àmbit amb dos elements estructurants molt forts com són el canal de la Infanta i la línia de tren R1 que creua l'àmbit pel mig. També és un àmbit límit en varis aspectes: és límit de terme municipal amb Cornellà de Llobregat i és límit entre el nucli residencial i el polígon industrial de la Fontsanta.

Com es comprova tant al mapa 1 com a la memòria social, ens trobem amb un entorn equipat, amb espais verds, eixos de comerç, connectat amb el tramvia i amb el carril bici... però les vies suposen una barreres, un mur que divideix les parts nord i sud de l'àmbit i que està travessada només per un passatge amb molt poca visibilitat, que a la part nord desemboca en un carrer estret i cec. Tot i que també hi ha equipaments, aquesta part nord és de caire industrial, el que implica que la activitat es concentra a certes hores del dia, convertint-se en un lloc poc segur, amb escàs control informal, també és un territori sense visibilitat i amb poca mixtura de usos. En la part sud trobem diversos nodes de pàrquing i dos solars infrautilitzats. A la part dreta trobem diversos equipaments amb tanques perimetrals que o bé són opaques o no permeten la visibilitat per diversos motius.

Mapa 9. Estat actual del territori objecte de modificació




Font:Barcelona Regional amb dades de l'AMB, 2022

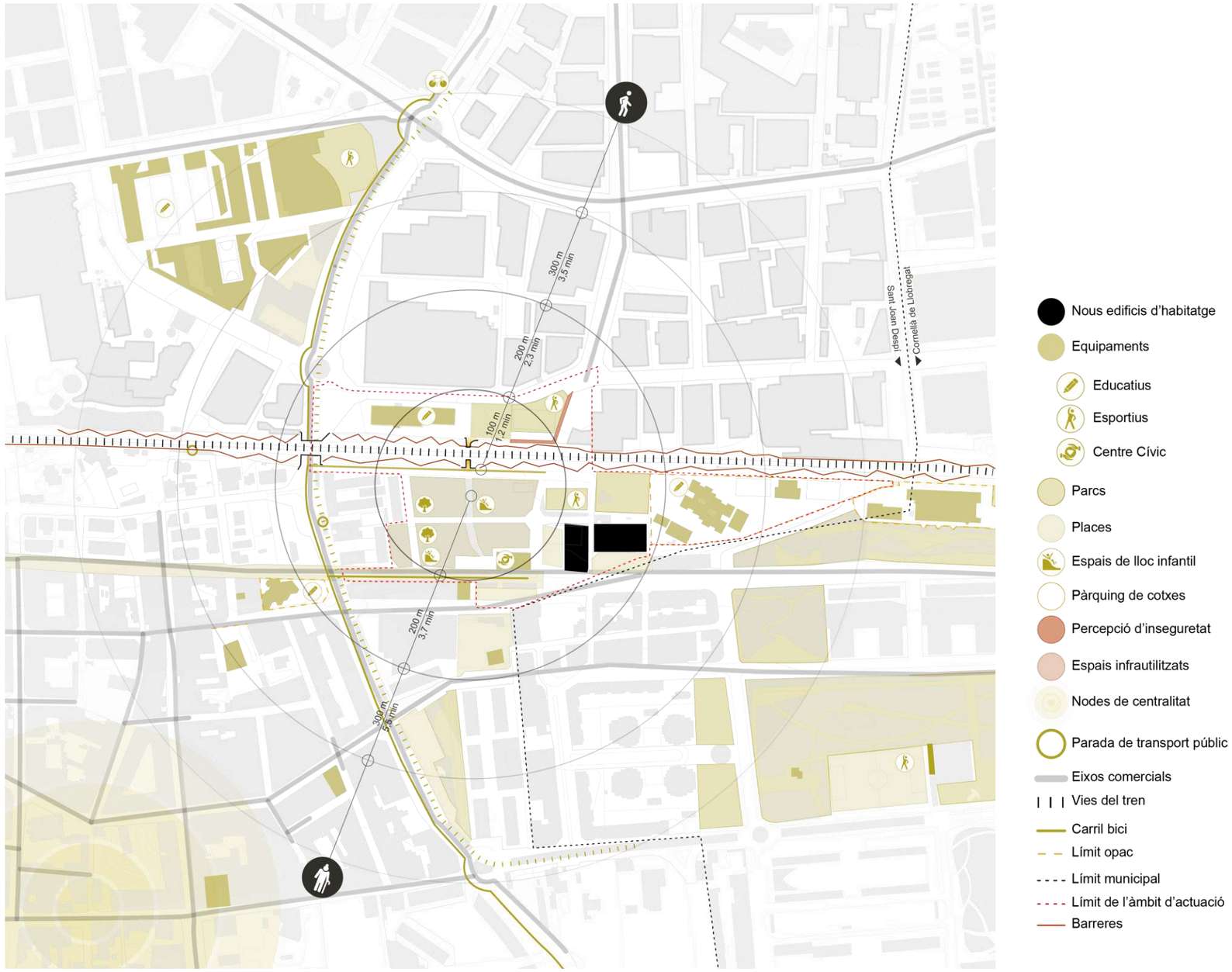
## 3.4. Anàlisi actuacions al territori objecte de modificació

En general, es valora positivament el conjunt de la proposta. Com es detalla al mapa 2, es potencia la multiplicitat de recorreguts a l'àmbit, sobretot a la part més naturalitzada, facilitant l'accés al passatge que creua les vies i donant-li visibilitat. A la part del polígon es canvia el pàrquing per una plaça, potenciant diversos usos com la cura d'infants o la trobada amb el veïnat, fent el pas més segur gràcies a la vigilància informal. La proposta contempla la peatonalització d'espais, donant per tant prioritat a tos els col·lectius de vianants (infants, gent gran, persones amb diversitat funcional, etc). Tot i aquesta millora, es manté el carreró entre la pista de suport i les vies del tren, un espai que es percebeix com insegur que s'hauria de repensar.

La construcció d'habitatges amb baixos actius i comercials als solars buits donarà mixtura d'usos a l'àmbit, farà que tingui activitat durant tot el dia, donarà peu a la vigilància informal. La col·locació en planta baixa d'activitat comercial dóna vida al carrer (es proposa que en el futur desenvolupament d'aquests edificis les plantes baixes siguin el més transparents i permeables possible

Com ja es mostra a la memòria social, Sant Joan Despí té un alt percentatge d'habitatge dedicat a HPO, si comparem amb altres municipis de l'àrea metropolitana. Això és especialment beneficiós per col·lectius vulnerables com les famílies monoparentals (a Catalunya representen el 80%) o les dones grans. Per tant l'augment d'habitatge amb preus controlats i assequibles és un factor que redueix les desigualtats de gènere en matèria d'accés a l'habitatge.

Mapa 10. Actuacions al territori objecte de modificació.




- Nous edificis d'habitatge
- Equipaments
  - Educatius
  - Esportius
  - Centre Cívic
- Parcs
- Places
- Espais de lloc infantil
- Pàrquing de cotxes
- Percepció d'inseguretat
- Espais infrautilitzats
- Nodes de centralitat
- Parada de transport públic
- Eixos comercials
- Vies del tren
- Carril bici
- Límit opac
- Límit municipal
- Límit de l'àmbit d'actuació
- Barreres

Font:Barcelona Regional amb dades de l'AMB, 2022

BR

BARCELONA
REGIONAL

AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ

# ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ. SANT JOAN DESPÍ

MAIG 2022

AMB

AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

CLIENT

REDACCIÓ

CARRER 60, 25-27.
EDIFICI Z, PLANTA 2
SECTOR A, ZONA FRANCA
08040 BARCELONA
T 932 237 400
F 932 237 414

*www.bcnregional.com*
*br@bcnregional.com*

COORDINACIÓ

Jordi Fuster, Director àrea de Mobilitat i d'Infraestructures del Transport

COL·LABORACIÓ

Josep Prats, Enginyer de Camins Canals i Ports

Pau Valerio, Ambientòleg

Victoria Sol, Ambientòleg

i l'equip tècnic i administratiu de Barcelona Regional

**© 2022, BARCELONA REGIONAL**

Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, distribuïda, transformada, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars de la seva propietat intel·lectual.

# ÍNDEX

**1. INTRODUCCIÓ ..... 5**

1.1. Justificació de l'estudi ..... 5
1.2. Objecte de l'estudi ..... 5
1.3. Àmbit de l'estudi ..... 5

1.3.1. Equipaments existents ..... 6
1.3.2. Espais lliures: ..... 7

**2. EL PMU A SANT JOAN DESPÍ ..... 8**

**3. PROPOSTA D'ORDENACIÓ DE LA MPPGM ..... 8**

3.1. Antecedents i planejament vigent ..... 8

3.1.1. Planejament vigent ..... 8

3.2. Descripció de la MPPGM ..... 9

3.2.1. Objectius de la MPPGM ..... 9
3.2.2. Descripció de la proposta ..... 9

**4. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA PER LA NOVA ORDENACIÓ . 11**

4.1. Generació de nous desplaçaments ..... 11

4.1.1. Habitatges ..... 11
4.1.2. Establiments comercial ..... 11
4.1.3. Equipaments comunitari ..... 11
4.1.4. Parc i jardí urbà ..... 11
4.1.5. Resum de la mobilitat generada ..... 11
4.1.6. El repartiment modal ..... 12

**5. ANÀLISI DEL SISTEMA DE MOBILITAT ACTUAL ..... 13**

5.1. Caracterització de la mobilitat general ..... 13
5.2. La mobilitat activa ..... 14

5.2.1. Xarxa de vianants ..... 14
5.2.2. Impacte de la nova ordenació de la xarxa de vianants ..... 16
5.2.3. Xarxa de bicicleta i VMP ..... 16
5.2.4. Impacte de la nova ordenació en la xarxa de bicicleta i VMP ..... 17

5.3. Mobilitat en transport públic ..... 19

5.3.1. Xarxa de transport públic col·lectiu ..... 19

*5.3.1.1. La xarxa ferroviària ..... 19*

*5.3.1.2. Xarxa d'autobusos ..... 20*

5.3.2. Impacte de la nova ordenació en la xarxa de transport públic col·lectiu ..... 21

5.4. La mobilitat en vehicle privat ..... 21

5.4.1. Xarxa viària ..... 21

*5.4.1.1. Sentit de la circulació i pendents ..... 21*

*5.4.1.2. Ampliar la calçada del carrer de Ponent i mantenir el doble sentit ..... 22*

*5.4.1.3. Aparcament ..... 22*

*5.4.1.4. DUM ..... 23*

5.4.2. Impacte de la nova ordenació en la xarxa viària ..... 24
5.4.3. Impacte de la nova ordenació en els aparcaments ..... 24

*5.4.3.1. Aparcaments en els edificis destinats a habitatges ..... 24*

*5.4.3.2. Supressió de bosses d'aparcaments ..... 24*

*5.4.3.3. Balanç del dèficit de places produït per la MPPGM ..... 25*

5.4.4. Impacte de la nova ordenació en la DUM ..... 27
5.4.5. Resum ..... 27

**6. MOBILITAT I GÈNERE ..... 28**

**7. RECOMANACIONS ..... 29**

7.1. Garantir que la mobilitat a l'àmbit respongui a criteris de qualitat i accessibilitat i sigui totalment inclusiva ..... 29
7.2. Garantir que queda coberta la demanda d'aparcaments de bicicleta. ..... 29
7.3. Millora de la permeabilitat entre els carrers Pau Casals i Tambor del Bruc ..... 29
7.4. Proposta de perllongament del carril bici del Passeig del Canal ..... 29
7.5. Garantir la disponibilitat de places DUM a prop dels comerços ..... 30
7.6. Mesures per reduir el dèficit d'aparcaments ..... 30

7.6.1. Garantir un mínim de places d'aparcament en superfície ..... 30
7.6.2. Garantir un mínim de places d'estacionament escolars ..... 30

7.7. Regulació de l'aparcament ..... 31

**8. CÀLCUL D'EMISSIONS ..... 31**

**9. FINANÇAMENT DE LES CÀRREGUES DERIVADES DE LA MOBILITAT GENERADA ..... 33**

**10. CONCLUSIONS ..... 34**

# 1. INTRODUCCIÓ

## 1.1. Justificació de l'estudi

La Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat té com a objectius bàsics integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic amb les de mobilitat per a aprofitar al màxim els transports col·lectius, prioritzar el transport públic i la mobilitat sostenible, fomentar la intermodalitat, ajustar els sistemes de transport a la demanda en zones de baixa densitat de població, disminuir la congestió de les zones urbanes, augmentar la seguretat viària, reduir la congestió i la contaminació i afavorir els sistemes de transport a la demanda dels polígons industrials.

Per assolir aquests objectius la Llei determina un conjunt d'instruments de planificació de la mobilitat aplicables a diferents escales geogràfiques. Tal i com especifica la llei, per tal d'aprovar els nous plans d'ordenació municipal, plans directors, els plans territorials d'equipaments o serveis, etc. han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) és un instrument d'avaluació de la mobilitat per calcular l'increment potencial de desplaçaments derivats d'una nova planificació o la implantació d'un nou ús, analitzar el seu impacte en les xarxes de transport i valorar les mesures proposades per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat (art. 2 Decret 344/2006) segons estableix de forma més concreta el Decret 344/2006, de 19 de setembre de 2006, per a l'elaboració dels estudis d'avaluació de mobilitat generada.

Aquest decret pretén donar resposta a una realitat canviant en la gestió de la mobilitat, en la qual les xarxes per a vianants, bicicletes i transport col·lectiu incrementen el seu protagonisme en la satisfacció de les necessitats de mobilitat dels ciutadans, i en la que també els valors de qualitat de vida, seguretat en els desplaçaments i sostenibilitat han d'estar cada dia més presents en el disseny i la gestió de la xarxa viària.

## 1.2. Objecte de l'estudi

El present document té com a objecte realitzar un *Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada* associat a la *Modificació Puntual del PGM a l'àmbit de Sant Pancraç,* segons s'estableix en la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. La MPGM és d'iniciativa pública i correspon a l'Ajuntament de Sant Joan Despí, desenvolupant-se a través de l'AMB.

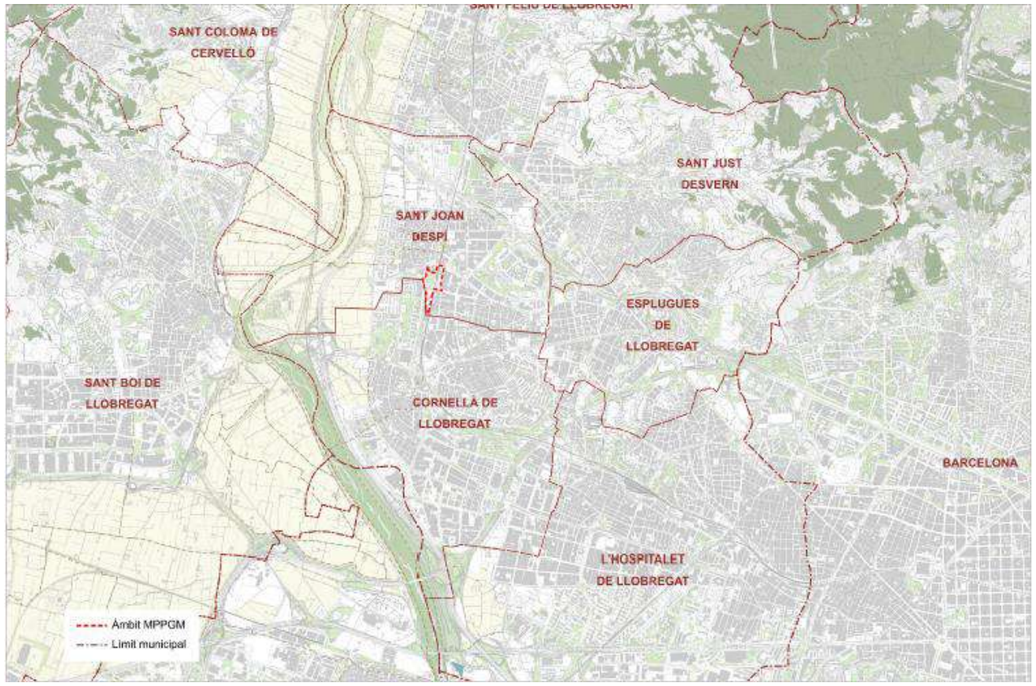
La voluntat de l'Ajuntament de Sant Joan Despí en aquesta modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit del parc de Sant Pancraç (en endavant MPPGM) és actualitzar el planejament per a integrar el conjunt cívic de Sant Pancraç, garantir la continuïtat del Canal de la Infanta i incrementar el parc d'habitatges.

En aquest sentit, l'objectiu principal del present EAMG és avaluar l'increment potencial de desplaçaments derivats del nou planejament proposat per la MPPGM i la capacitat d'absorció tant dels serveis viaris i dels sistemes de transport públic col·lectiu com dels de baix o nul impacte (desplaçaments amb bicicleta o a peu); també ha d'establir, si calen, propostes de millora i mesures complementàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada a l'àmbit d'estudi segueixi les pautes caracteritzades per l'hegemonia dels mitjans de transport més sostenibles.

## 1.3. Àmbit de l'estudi

L'àmbit d'aquesta MPPGM es troba situat al voltant del parc de Sant Pancraç de Sant Joan Despí. Té una superfície de 5,4 hectàrees de sòl urbà i va des de l'avinguda de Barcelona a l'Escola Pau Casals, i des del passeig del Canal fins al carrer del Tambor del Bruc. Una part de l'àmbit queda separat perles vies d'Adif, distingint-se clarament dues peces.

**Imatge 1: Ubicació de l'àmbit**




Font: MPPGM

**Imatge 2: Entorn**

Font: MPPGM

De l'anàlisi realitzada se'n desprèn sintèticament la següent diagnosi:

1. **Planejament desactualitzat:** El Pla General Metropolità de 1976 va establir una reserva viària que unia Esplugues de Llobregat amb l'altre marge del riu Llobregat en línia recta. Aquesta reserva viària, on encara hi ha parcel·les privades, ha perdut gran part del seu sentit per tres motius: el primer és que el rol d'aquest vial dins de Sant Joan Despí l'ha assumit l'av. de Barcelona. El segon motiu és que l'any 2007 l'ajuntament de Cornellà de Llobregat va tramitar una modificació de planejament que, entre d'altres coses, desactivava la reserva al seu àmbit. I, finalment, la dificultat de travessar la infraestructura ferroviària en aquest punt sent tant propera a l'av. de Barcelona i ja existint un pas per sota de les vies per a vianants al parc, desaconsella la construcció d'aquest vial.

2. **El passeig del Canal no té continuïtat:** Actualment el Canal de la Infanta a Sant Joan Despí és un passeig per a vianants i bicicletes, amb una urbanització contínua que li dona entitat. Malgrat això, a l'alçada del centre cívic Sant Pancraç el passeig queda interromput de sobte i es converteix en una vorera que passa entre un aparcament de cotxes i una tanca, i també es perden les façanes contínues a banda i banda i s'entra en un punt d'indefinició urbana. Això és degut per a la confluència tangencial del canal de la Infanta amb el c. de Rius i Taulet i el c. del Ponent, que acaben esdevenint en l'Av de Can Corts, així com també la seva posició de límit de terme i al fet de que històricament hi creuava l'antic ramal ferroviari que connectava l'antiga fàbrica Sanson (avui el Walden 7 a Sant Just Desvern) amb el carrilet. Per tant, per donar urbanitat i continuïtat a aquest tram del passeig del Canal, és important acabar de construir aquest indret amb un espai públic ben definit, controlat visualment i amb fronts d'edificació clars.

3. **La franja entre el canal i el tren, un espai a integrar:** La construcció del canal de la Infanta realitzada a finals del segle XIX va esdevenir un límit per la part alta dels municipis de Sant Joan Despí i de Cornellà de Llobregat. La implantació pocs anys després del tren, paral·lel al canal i situat uns metres més amunt, va suposar per a aquests dos municipis una nova porta al món i al progrés. L'espai que va quedar entremig, amb desnivells importants, s'ha anat planificant en diferents períodes històrics i s'hi ha localitzat grans peces urbanes, algunes vegades no del tot integrades a la ciutat. En el cas concret de l'àmbit de proposta de MPPGM, el repensar aquest àmbit com un conjunt cívic on el parc estructuri i integri a la ciutat els diferents equipaments existents i futurs localitzats a ambdues bandes del tren.

4. **Necessitat d'incrementar i distribuir la reserva d'habitatge de protecció:** L'Àrea Metropolitana de Barcelona va declarar el municipi de Sant Joan Despí (a petició del seu Ajuntament) "àrea amb mercat d'habitatges tens" emparant-se amb la llei 11/2020, referent a la contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i a la protecció del dret a l'habitatge. El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, que es troba en redacció, recolzat en la llei de l'habitatge, fixa que en 15 anys Sant Joan Despí ha de tenir un 15% del seu parc d'habitatges destinat a polítiques socials. Actualment, segons aquest pla, en té 13,7%. Per tant, l'entorn del passeig del Canal és una ubicació idònia per a construir part dels habitatges que demana la llei.

### 1.3.1. Equipaments existents

El parc de Sant Pancraç i els seus voltants són un important pol d'equipaments per al municipi de Sant Joan Despí. La disponibilitat d'espai en aquest territori històricament menys habitat que el centre del municipi ha permès la construcció de grans equipaments de nova planta, relacionats principalment amb l'educació, l'esport i la cultura.

**Imatge 3: Equipaments de l'àmbit de la MPPGM i voltants.**

Font: Barcelona Regional

Destaquen els següents equipaments:

- **Equipaments educatius**: Dins l'àmbit, a la part que queda separada del parc per les vies del tren (hi ha un pas inferior per vianants que permet connectar) hi trobem dos equipaments que comparteixen un mateix recinte, la Llar d'Infants El Timbal i el Centre Formatiu d'Adults Arquitecte Jujol. Al final del carrer Pau Casals s'hi troba l'escola Pau Casals, un important centre públic d'educació infantil i primària amb nens de 3 a 12 anys. Donada la important oferta educativa de l'àmbit, existeixen dos pàrquings a l'aire lliure reservats per a vehicles que realitzin estacionaments escolars.
- **Equipaments esportius**: Dins de l'àmbit s'hi ubiquen dues pistes poliesportives, una situada dins del Parc de Sant Pancraç i molt propera a l'Escola Pau Casals, i l'altra situada en la part de l'àmbit que queda separat del parc per les vies del tren. És de suposar que aquestes pistes esportives siguin utilitzades per els infants i joves dels centres educatius propers.
- **Equipaments culturals**: El Centre Cívic Sant Pancraç està ubicat en un edifici de tres plantes en Passeig del Canal, i acull serveis d'atenció i informació ciutadana, equips bàsics d'atenció primària, així com diversos tallers i entitats del municipi, com un esplai, una escola de música o una colla sardanista, entre d'altres.
- **Altres equipaments**: també cal mencionar el dipòsit municipal de vehicles, situat entre el Centre de Formació d'Adults Arquitecte Jujol i la pista poliesportiva, així com un centre de dia per a la residència d'avis Sant Rafael, ubicada en la frontera de l'àmbit entre el Passeig del Canal i el carrer Rius i Taulet. Finalment, també és rellevant mencionar la llar d'infants La Pomera, una mica més allunyada de l'àmbit que la resta d'equipaments però de necessària menció per reforçar la visió de l'àmbit com un important pols educatiu i cívic del municipi.

En definitiva, en l'àmbit de la MPPGM i en els seus voltants més pròxims s'hi ubiquen importants equipaments que estructuren el Parc de Sant Pancraç i dinamitzen el territori del voltant a partir d'espais de qualitat urbana. La proximitat entre uns equipaments i uns altres permet que les activitats que aquests produeixen s'interrelacionin i vinculin entre elles, fet que promou dinàmiques saludables i beneficioses per als usuaris per a la ciutadania.

**Imatge 4: Vista aèria del Parc de Sant Pan**

Font: GoogleMaps.

### 1.3.2. Espais lliures:

La singularitat orogràfica del terreny on es situa el Parc de Sant Pancraç ha condicionat significativament el seu disseny i planificació. El parc es troba situat entre les vies del tren i el Canal de la Infanta, dos elements que es configuren com a eixos indispensables per vertebrar el territori. Entre ambdós vies connectores existeix un desnivell d'uns 10 metres, motiu pel qual el parc s'ha dissenyat a partir d'una estructura de terrasses, escales i rampes. El parc es configura a partir de diversos recintes d'espais oberts especialitzats funcionalment i una ampla avinguda al mig que els uneix. En el parc hi trobem dos esplanades arbrades, una zona d'esbarjo i recreativa per a infants, una tancat per a gossos, una pista poliesportiva de ciment, una esplanada de sorra que dona al centre cívic, i un aparcament per a cotxes amb places de reserva d'estacionament escolar.

# 2. EL PMU A SANT JOAN DESPÍ

Per donar resposta a l'actual context d'emergència climàtica, administracions públiques a diferents escales treballen per complir objectius en matèria de sostenibilitat i medi ambient que han de garantir un futur més amable amb el territori i amb la salut ciutadana. És per aquest motiu que, a escala municipal, es va publicar el *Pla de Mobilitat Urbana de Sant Joan Despí 2013-2018*, un document que recull una diagnosi de la mobilitat del municipi i llança un seguit de propostes a impulsar des de les esferes públiques per millorar la mobilitat urbana.

Les propostes s'estructuren en 6 blocs:

- **Vianants**: diverses accions enfocades a millorar les condicions de mobilitat dels vianants, garantir la protecció de determinats espais, i incrementar la seva sensació de seguretat.
- **Bicicletes:** millorar l'actual xarxa ciclable en termes de connectivitat, accessibilitat, seguretat i disseny, així com accions enfocades a integrar la xarxa ciclable en projectes de ciutat (aparcaments, projectes d'anella verda, xarxes amb municipis veïns,...)
- **Transport públic:** recull de millores i directrius encarades a reforçar determinades xarxes de transport públic, millorar-ne l'accessibilitat en estacions i parades, millorar els sistemes d'informació, i modificar determinats aspectes de l'operativa per a un transport més eficient, entre d'altres.
- **Vehicle privat**: les accions es fonamenten en diferents aspectes tals com: la promoció de vehicles d'energies netes, campanyes de sensibilització, millores urbanístiques puntuals en la xarxa viària, millora dels elements de seguretat,...
- **Aparcament:** es centra en dues accions, que pretenen adaptar l'aparcament de Rodalies per a l'ús exclusiu dels usuaris, i regular l'aparcament del barri de Les Planes.
- **Mercaderies:** principalment millores en el control del temps d'estada dels vehicles comercials a les zones de CiD i de l'aparcament il·legal.

El PMU també proposa un repartiment modal a assolir de cara a l'any 2024, que és el següent:

**Taula 1: Objectius de mobilitat marcats en el PMU per a l'horitzó 2024.**

| Tipologia de mobilitat | Interna | Connexió i externs |
|---|---|---|
| Mobilitat activa | 85% | 17% |
| Transport públic | 9% | 40% |
| Vehicle privat | 6% | 43% |

Font: Barcelona Regional a partir del PMU de Sant Joan Despí.



# 3. PROPOSTA D'ORDENACIÓ DE LA MPPGM

## 3.1. Antecedents i planejament vigent

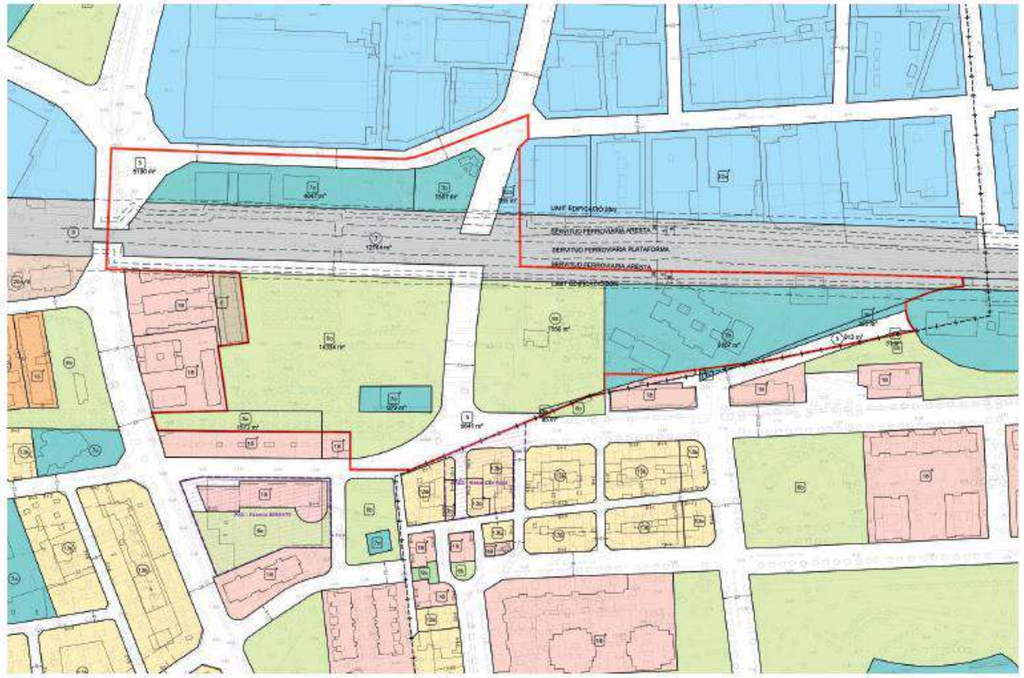
El Pla General Metropolità del 1976 va establir una reserva viària que unia Esplugues de Llobregat amb l'altre marge del riu Llobregat en línia recta. Aquest reserva viària, on encara hi ha parcel·les privades, ha perdut gran part de seu sentit per tres motius: el primer és que el rol d'aquest vial dins de Sant Joan Despí l'ha assumit l'av. de Barcelona. El segon motiu és que l'any 2007 l'ajuntament de Cornellà de Llobregat va tramitar una modificació de planejament que, entre d'altres coses, desactivava la reserva al seu àmbit. Per últim, la dificultat de travessar la infraestructura ferroviària en aquest punt sent tant propera a l'av. de Barcelona i ja existint un pas per sota de les vies per a vianants al parc, desaconsella la construcció d'aquest vial.

### 3.1.1. Planejament vigent

El planejament actual de la MPPGM s'estructura a partir de 6 sistemes integrats dins de l'àmbit de la MPPGM. Aquests 6 sistemes estan força intrarrelacionats entre ells, i per la seva naturalesa recreativa i assistencial promouen sinèrgies en l'àmbit que es tradueixen en mobilitat, d'usuaris de les àrees verdes i dels equipaments.

- En clau 6a i 6b la totalitat del parc de Sant Pancraç, així com unes parcel·les privades situades a l'altra banda del carrer Antoni Maura, i el Passeig del Canal.
- En clau 7a i 7b un conjunt d'equipaments comunitaris de caràcter local. En clau 7a hi trobem el centre cívic ubicat en el Passeig del Canal, i a l'altra banda de les vies del tren, una llar d'infants, un centre de formació d'adults, i un aparcament públic amb reserves horàries per a estacionaments escolars. A continuació de l'aparcament s'hi ubica, en clau 7b, una pista poliesportiva de ciment i una deixalleria.
- En clau 3 es defineix la infraestructura ferroviària que creua l'àmbit de sud-est a nord-oest.
- En clau 5 es defineix la xarxa ferroviària de l'àmbit, consistent en les respectives meitats dels carrers Tambor del Bruc i Avinguda Barcelona, així com un tros de l'Avinguda Rius i Taulet i del Carrer Ponent.

**Imatge 5: Planejament vigent**



Font: MPPGM

## 3.2. Descripció de la MPPGM

### 3.2.1. Objectius de la MPPGM

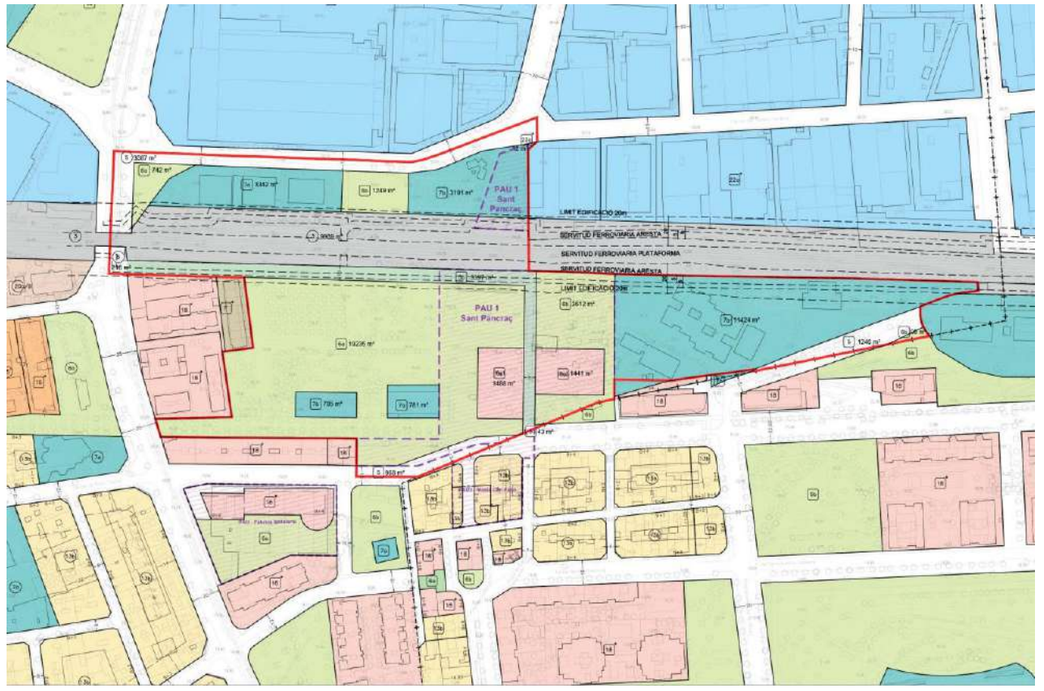
L'objectiu principal de la MPPGM és el d' integrar i completar el conjunt cívic del parc de Sant Pancraç, garantir la continuïtat del Canal de la Infanta i incrementar el parc d'habitatges com objectius d' integrar i completar el conjunt cívic del parc de Sant Pancraç, garantir la continuïtat del Canal de la Infanta i incrementar el parc d'habitatges. A continuació es mostra una breu llista dels objectius que es pretenen acomplir:

- Construcció d'habitatges
- Actualitzar el planejament
- Establir el tipus d'equipament residencial i espais verds
- Establir l'ordenació de l'edificació i determinar la volumetria i distribució dels usos dels diferents equipaments.
- Establir el sistema de gestió urbanística per al desenvolupament posterior de l'àmbit
- Adquirir les propietats privades
- Desafectar l'escola Pau Casals de la xarxa ferroviària

### 3.2.2. Descripció de la proposta

La MPPGM reordena les qualificacions del sòl en l'àmbit concretant sòl per a dos edificis residencials i ajustant els usos del sòl per garantir la permeabilitat i integració dels nous edificis en el continu urbà del parc i del barri de Sant Pancraç. També atribueix noves funcionalitats en determinats espais de l'àmbit, ampliant els serveis dels equipaments del centre cívic i dotant l'àmbit d'espais enjardinats i vies cíviques.

**Imatge 6: Planejament proposat per la MPPGM**



Font: Proposta MPGM parc Sant Pancraç

Les modificacions proposades en l'àmbit són les següents:

La zona industrial situada al marge superior dret de l'àmbit, ocupada actualment per una empresa gestora de residus amb una ocupació de 385 $m^2$, desapareix per donar pas a la parcel·la PAU-1, que alliberarà aquest espai. Resten només 12$m^2$ de sòl industrial al carrer Tambor del Bruc

La xarxa viària es redueix de 12.744 $m^2$ a 5.554 $m^2$ (principalment es desafecta al vial previst), i es passa a qualificar amb clau 6a, parc i jardí urbà.

Augmenta en 2.648 $m^2$ el sòl reservat per a equipaments comunitari de caràcter local. Es preveu construir un centre cívic al costat del centre cívic ja existent, es redistribueix el sòl per a equipament comunitaris de la zona nord de l'àmbit així com per a l'escola Pau Casals.

Es qualifiquen 3.397 $m^2$ nous de via cívica (5b) entre els carrers Pau Casals, disposat entre les vies del tren i el parc de Sant Pancraç, i el carrer d'Antoni Maura, que pacificaran l'àmbit per aquesta banda.

La MPPGM augmenta la superfície d'espais verds, qualificada com a parc i jardí urbà (6a i 6b), i incrementa de 23.572 m2 a 24.936 m$^2$, efectuant-se un guany de 1.364 m$^2$, per tal de donar continuïtat al parc de Sant Pancraç.

Per donar resposta a les necessitats d'habitatge del municipi i assolir els objectius marcats per la legislació d'habitatge, s'incrementa la reserva d'habitatge i es concreta al sòl qualificat amb clau 18, volumetria específica, amb una superfície de 2.929 m$^2$, amb un sostre màxim residencial de de 6.444 m$^2$.

**Taula 2: Quadre de superfícies de la MPPGM**

**Qualificacions modificació**

| Clau | Planejament vigent Sup (m²) | % | MPPGM Sup (m²) | % | Diferencial Sup (m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sistemes** | **65.875m²** | 99,4% | **63.319m²** | 95,6% | **-2.556m²** |
| **3** Ferroviari | 12.764m² | 19,3% | 9.989m² | 15,1% | -2.775m² |
| **5** Xarxa viària | 12.744m² | 22,5% | 5.554m² | 8,4% | -7190m² |
| **5b** Via cívica | 0m² | 0,0% | 3.397m² | 5,1% | 3.397m² |
| **6a i 6b** Parc i jardí urbà. Actual de caràcter local | 23.572m² | 35,6% | 24.936m² | 37,6% | 1.364m² |
| **7a7b** Equipament comunitari de caràcter local | 16.795m² | 23,3% | 19.443m² | 29,3% | 2.648m² |
| **Zones** | **385m²** | 0,6% | **2.941m²** | 4,40% | **2.556m²** |
| **22a** Industrial | 385m² | 0,6% | 12m² | 0,0% | -373m² |
| **18** Volumetria específica | 0m² | 0,0% | 2.929m² | 4,4% | 2.929m² |
| **TOTAL** | **66.260m²** | 100,0% | **66.260m²** | 100,0% | **0m²** |

Font: Proposta MPGM parc Sant Pancraç

Pel que fa als edificis, la proposta projecta la construcció de dos edificis amb comerços en planta baixa. El primer edifici estaria situat a la banda del parc de Sant Pancraç, a sobre de l'actual aparcament de vehicles i una parcel·la en desús, i disposaria d'una superfície total de 4.018 m$^2$, repartida en 3.274 m$^2$ (41 habitatges) per a usos residencials i 744 m$^2$ per a usos comercials. L'altre edifici estaria situat just davant, al costat contrari del Parc, i la façana estaria en el carrer Antoni Maura. Aquest segon edifici contempla 3.891 m$^2$ repartits entre 3.170 m$^2$ per a usos residencials (33 habitatges de protecció i 7 de torn lliure).

**Taula 3: Quadre de superfícies de la MPPGM**

| | *Qualificació* | *Superfície* | *Num hab* |
|---|---|---|---|
| **Sostre proposta** | | | |
| **18sp1** | **1.488m²** | **4.018m²** | |
| *PB Terciari* | | **744m²** | |
| *PP Residencial* | | **3.274m²** | **41** |
| *Protecció* | | 0m² | 0 |
| *Lliure* | | 3.274m² | 41 |
| **18sp2** | **1.441m²** | **3.891m²** | |
| *PB Terciari* | | **721m²** | |
| *PP Residencial* | | **3.170m²** | **40** |
| *Protecció* | | 2.578m² | 33 |
| *Lliure* | | 593m² | 7 |
| **TOTAL** | **2.929m²** | **7.908m²** | |
| Terciari | | **1.465m²** | |
| Residencial | | **6.444m²** | **81** |

Font: Proposta MPGM parc Sant Pancraç

La proposta també s'estructura a partir d'uns Polígons d'Actuació Urbanística (PAU en endavant) situats al costat dret de l'àmbit a banda i banda de les vies del tren. Està previst que un 60% de la superfície de les PAU quedi enjardinada, integrant els dos edificis en el conjunt del Parc de Sant Pancraç i del barri. També s'hi preveuen altres accions, com el desplegament d'una via cívica o de superfície destinada a equipaments comunitaris.

**Taula 4: Quadre de superfícies de la MPPGM**

**Qualificacions PAU**

| Clau | Planejament Vigent Sup | % | PAU 1 Sup | % |
|---|---|---|---|---|
| **Sistemes** | **14.923m²** | *97,5%* | **12.385m²** | *80,9%* |
| **3** Ferroviari | 972m² | *6,3%* | 295m² | *1,9%* |
| **5** Xarxa viària | 4.833m² | *31,6%* | 217m² | *1,4%* |
| **5b** Via cívica | 0m² | *0,0%* | 1.364m² | *8,9%* |
| **6a i 6b** Parc i jardí urbà. Actual de caràcter local | 9.119m² | *59,6%* | 9.232m² | *60,3%* |
| **7a7b** Equipament comunitari de caràcter local | 0m² | *0,0%* | 1.278m² | *8,3%* |
| **Zones** | **385m²** | *2,5%* | **2.924m²** | *19,1%* |
| **22a** Industrial | 385m² | *2,5%* | 0m² | *0,0%* |
| **18** Volumetria Específica | 0m² | *0,0%* | 2.924m² | *19,1%* |
| **TOTAL** | **15.308m²** | *100%* | **15.310m²** | *100%* |

Font: Proposta MPGM parc Sant Pancraç

# 4. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA PER LA NOVA ORDENACIÓ

## 4.1. Generació de nous desplaçaments

En el present apartat s'analitza la mobilitat generada que s'estima per a la MPPGM i el seu impacte en la mobilitat de la zona. Es prenen en consideració aquelles claus del nou planejament per a les que el Decret 344/2006 en preveu una generació de viatges. Per al present cas concret es prenen en consideració els **dos blocs d'habitatge**, **l'equipament comunitari**, els **espais destinats a comerç** integrats dintre de la planta baixa dels blocs d'habitatge i les **zones verdes**.

A continuació és mostra la taula dels viatges generats segons el decret.

**Taula 5: Viatges generats/dia segons decret.**

| | |
|---|---|
| Ús d'habitatge | El valor més gran dels dos següents:<br>7 viatges/habitatge o 3 viatges/persona |
| Ús residencial | 10 viatges/100 $m^2$ de sostre |
| Ús comercial | 50 viatges/100 $m^2$ de sostre |
| Ús d'oficines | 15 viatges/100 $m^2$ de sostre |
| Ús industrial | 5 viatges/100 $m^2$ de sostre |
| Equipaments | 20 viatges/100 $m^2$ de sostre |
| Zones verdes | 5 viatges/100 $m^2$ de sòl |
| Franja costanera | 5 viatges/m de platja |

Font: Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

### 4.1.1. Habitatges

Pel que fa als dos blocs d'habitatges que es construiran dintre de l'àmbit està previst que incloguin un total de 81 habitatges. Segons el *Decret 344/2006*, es pot atribuir un total de fins a 7 viatges / habitatge i que comportarà un total de **567 viatges al dia.**

### 4.1.2. Establiments comercial

Per als establiments comercials que es col·locaran a la planta baixa dels blocs d'habitatges i dels quals no se'n sap la tipologia, segons la MPPGM se'n reserva un sòl de 1.465 $m^2$. Segons decret per a un ús comercial es calcula que es generen 50 viatges / 100 $m^2$ de sostre, per tant tenint en compte totes les consideracions es generaran per als establiments comercials es generaran al voltant de **733 viatges al dia.**

### 4.1.3. Equipaments comunitari

Degut a la MPPGM, per als equipaments comunitaris es preveu un augment del sòl reservat per aquesta finalitat de 2.648 $m^2$. Repartida de la següent manera: construcció d'un nou equipament cívic (706 $m^2$) augment de la qualificació per a l'escola Pau Casals, i redistribució de la qualificació del sòl de la zona Nord del carrer Tambor del Bruc. Segons el que marca el *Decret 344/2006* s'especifiquen per a la categoria d'Equipaments 20 viatges / 100 $m^2$ de sostre. Per al present cas per tant es calculen que es generaran addicionalment **530 viatges al dia.**

Cal afegir però que el pas de ferroviari a la qualificació d'equipament del tram de l'escola Pau Casals representa només una "regularització" de la situació actual. La tanca de l'escola ja ocupa aquest espai. Tot i aquest augment de superfície podrà representar en el futur un increment de l'edificabilitat i per tant de la mobilitat, això es veu poc probable (veure i comparar imatges: Imatge 5, Imatge 6 i Imatge 7).

**Imatge 7: Delimitació del sector de la MPPGM a l'àmbit de l'escola Pau Casals.**

Font: Proposta MPPGM, Ortofoto AMB

### 4.1.4. Parc i jardí urbà

La MPPGM contempla un augment de les zones verdes de l'àmbit com ara qualificant més espai verd per al Parc de Sant Pancraç o creant-ne de nou on ara hi ha l'aparcament de vehicles al carrer Tambor del Bruc. D'aquesta manera es passarà dels 23.541 $m^2$ actuals a 24.918 $m^2$, el que comportarà un increment de 1.365 $m^2$**.** Segons el Decret 344/2006 per a ús de zones verdes es contempla que es generen 5 viatges / 100 $m^2$ de sòl. Per tant per al present cas es generaran **68 viatges diaris.**

### 4.1.5. Resum de la mobilitat generada

A continuació es presenta la taula resum on es mostra de manera clara els viatges que es generaran amb la implementació de la MPPGM.

**Taula 6: Viatges generats pel nou planejament**

| Àmbit | Unitats | Rati considerat | Viatges |
|---|---|---|---|
| Ús habitatge | 81 | 7 viatges / habitatge | 567 |
| Parc i jardí urbà | 1.364 m² | 5 viatges / 100 m² | 68 |
| Establiments comercials | 1.465 m² | 50 viatges / 100 m² | 733 |
| Equipament comunitari | 2.648 m² | 20 viatges / 100 m² | 530 |
| Ús industrial | 385 m² | 5 viatges / 100 m² | -19 |
| **TOTAL** | | | **1.879** |

Font: Barcelona Regional a partir del Decret 344/2006

### 4.1.6. El repartiment modal

Una cop calculats els viatges que es generaran cal analitzar el repartiment modal d'aquesta mobilitat estimada per tal de veure l'impacte que tindrà sobre les diferents xarxes de transport.

El repartiment modal s'ha calculat a partir dels objectius de transport modal contemplats en el PMU de Sant Joan Despí. Tenint en compte que el PMU es va elaborar el 2016, s'ha aplicat una lleugera millora en determinats valors modals. Finalment, s'han elaborat unes hipòtesis de mobilitat en funció de la tipologia d'espai generador de mobilitat, que ponderen els viatges obtinguts.

- **Valors del PMU millorats:**

Del PMU 2016 s'han considerat el valors per a l'escenari objectiu que seria desitjable assolir a l'any 2024 i, com s'ha explicat anteriorment, s'han millorat lleugerament els seus valors, exceptuant els desplaçaments interns per a la mobilitat activa.

**Taula 7: Objectiu PMU 2024 millorat**

| | Interns (PMU) | Interns (Millorat) | Connexió i externs (PMU) | Connexió i externs (Millorat) |
|---|---|---|---|---|
| Mobilitat activa | 85% | 85% | 17% | 18% |
| Transport públic | 9% | 10% | 40% | 40% |
| Vehicle privat | 6% | 5% | 43% | 42% |

Font: Barcelona Regional a partir del PMU 2016

Es distingeixen entre desplaçaments interns i desplaçaments de connexió i externs, és a dir, amb altres municipis. En els desplaçaments interns, dintre del propi municipi de Sant Joan Despí, la mobilitat activa té un pes molt elevat 85%, i és d'esperar que en un futur es mantingui estable. Les millores s'apliquen en la mobilitat en transport públic i en vehicle privat: es preveu que la mobilitat en transport públic incrementi d'un 9% a un 10%, mentre que la mobilitat en vehicle privat es redueixi d'un 6% a un 5%.

Per altra banda, pel que fa als desplaçaments de connexió i externs, es millora en un punt percentual la mobilitat activa, passant d'un 17% a un 18%. Aquesta millora es justifica a partir d'una major mobilitat en bicicleta gràcies a la xarxa ciclable que uneix els municipis més propers amb Sant Joan Despí. També es millora en un punt percentual la mobilitat en vehicle privat, passant del 43% al 42%, mentre que la mobilitat en transport públic resta estable.

Les millores aplicades en la mobilitat prevista per al PMU són considerablement baixes (±1%). Això es deu a que les dades recollides en el PMU 2016 constaten que per a aquest any, els valors de mobilitat recollits estaven lluny de ser els esperats en l'escenari del PMU.

- **Ponderació segons hipòtesis de mobilitat:**

S'entén que la mobilitat generada pels nous usos del sòl contemplats en la MPPGM es veuran condicionats segons cada tipologia d'espai. És per aquest motiu que es llancen les següents hipòtesis de mobilitat, amb la finalitat de ponderar els valors dels viatges obtinguts.

- Segons dades de l'Enquesta de Mobilitat realitzada el 2011 quadern de Mobilitat de l'AMB pel municipi, els habitants de Sant Joan Despí realitzen un 51,8% de desplaçaments interns i un 48,2% de desplaçaments de connexió. En aquestes xifres s'ha aplicat una millora percentual donat que:
  - També s'han de comptar els desplaçaments interns secundaris (comprar quelcom en els establiments del barri, desplaçaments d'oci en zones verdes o establiments de restauració, etc)
  - Cal tenir en compte que els habitatges es situen en una zona amb una elevada oferta d'equipaments i zones verdes, motiu pel qual és d'esperar que hi hagi més desplaçaments locals interns que en altres zones del municipi.
- Tots els desplaçaments a les zones de jardins seran per part de població local i per tant amb modes sostenibles.
- Per als locals comercials un 90% dels viatges correspondran a clients del mateix municipi, i fins hi tot es pot dir d'un entorn proper, i un 10% correspondrà a transportistes i visitants provinents d'altres zones.
- Les activitats que es realitzen en el centre cívic no atrauran població d'altres municipis, i per tant els desplaçaments seran interns.

**Taula 8: Ponderacions en els desplaçaments**

| | Interns | Connexió i externs |
|---|---|---|
| Habitatge | 60% | 40% |
| Zones de jardins | 100% | 0% |
| Ús comercial | 90% | 10% |

Font: Barcelona Regional.

El repartiment modal de cada àmbit correspondrà a:

$$Viatges\ ponderats = \frac{Viatges\ obtinguts * \%\ Objectiu\ PMU\ millorat}{\%\ Ponderació\ segons\ hipòtesis\ de\ mobilitat}$$

Els resultats d'aplicar aquesta metodologia sobre els viatges obtinguts es plasmen en la següent taula:

**Taula 9: Repartiment modal dels viatges estimats en l'àmbit de la MPPGM.**

| Àmbit | Mobilitat activa | | Transport públic | | Vehicle privat | | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Interna* | *Connexió i externs* | *Interna* | *Connexió i externs* | *Interna* | *Connexió i externs* | |
| Ús habitatge | 289 | 41 | 34 | 91 | 17 | 95 | 567 |
| Parc i jardí urbà | 58 | 0 | 7 | 0 | 3 | 0 | 68 |
| Establiments comercials | 560 | 13 | 66 | 29 | 33 | 31 | 733 |
| Equipament comunitari | 450 | 0 | 53 | 0 | 26 | 0 | 530 |
| Total viatges | 1358 | 54 | 160 | 120 | 80 | 126 | 1.897 |

Font: Barcelona Regional a partir del Decret 344/2006

Els desplaçaments interns amb modes actius, majoritàriament a peu, són els que tindran un major pes, ja que engloben un 68% del total dels viatges estimats. La resta de desplaçaments quedarien en un segon pla, amb un percentatge del 8% en les categories de desplaçaments interns i de connexió i externs en transport públic, i desplaçaments de connexió i externs amb vehicle privat. Les categories en les que recau un menor repartiment modal són els desplaçaments de mobilitat activa de connexió i externs i els interns en vehicle privat, amb uns percentatges inferiors al 5%.

# 5. ANÀLISI DEL SISTEMA DE MOBILITAT ACTUAL

## 5.1. Caracterització de la mobilitat general

Sant Joan Despí és un municipi de la comarca del Baix Llobregat que compta amb 34.123 habitants i una extensió de 6,39 km$^2$, es troba a la part baixa del riu Llobregat i forma part de l'àrea metropolitana de Barcelona. El terme municipal de Sant Joan Despí confronta amb Sant Just Desvern al nord i Esplugues de Llobregat a l'est. Al sud-est el barri de les Planes forma un continu urbà amb Cornellà de Llobregat i la divisòria entre ambdós termes passa pel carrer de les Flors i dels Cirerers. Al sud-oest limita amb Sant Boi de Llobregat, a l'oest amb Santa Coloma de Cervelló pel curs del riu i al nord-oest amb Sant Feliu de Llobregat.

Pel que fa a les xarxes de comunicació són d'abast supramunicipal i es poden distingir de dos tipus: la infraestructura viària i la xarxa ferroviària.

La **xarxa viària** presenta dos eixos principals: l'A-2 (autovia del Nord-est) i l'autovia B-23 o E-90 (connexió amb l'autopista del Mediterrani AP-7 o E-15 i principal eix d'accés a Barcelona pel sud-oest) Tot i que aquestes infraestructures permeten una bona connexió amb la resta de municipis del seu entorn, la B-23 suposa una barrera urbanística de primer ordre que fractura el barri del Pla del Vent – Torreblanca amb la resta del municipi, creant discontinuïtats i pèrdua de connexió entre els diferents àmbits. Val a dir però, que ha estat el creixement del municipi cap aquest sector que ha portat a aquesta situació, quan es va construir la B-23 el nucli es trobava a un sòl costat i allunyat de la B-23.

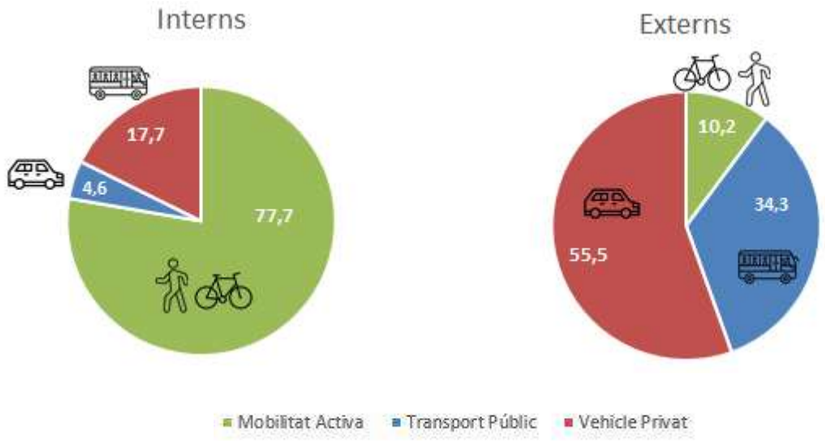
L'estructura viària està molt lligada als principals carrers del municipi que donen continuïtat a la seva xarxa connectant amb els municipis veïns.

Pel que fa al **mode ferroviari**, Sant Joan Despí compta amb una estació de Renfe Rodalies, on paren les línies R1 (Maçanet –Molins de Rei per Mataró) i R4 (Sant Vicenç de Calders-Manresa per Vilafranca del Penedès). També hi arriba el tramvia amb les línies del Trambaix (T1, T2 i T3), la T1 té una única parada a l'estació de Bon Viatge, la T2 fa 3 parades: a la Fontsanta, Centre Miquel Martí i Pol i Llevant-Les planes, per última la T3 té una parada a Hospital Sant Joan Despí/TV3.

Pel que fa a la mobilitat de Sant Joan Despí en termes generals, segons dades del PMU 2016 el 43,6 % dels desplaçaments es fan amb modes actius, principalment caminant, sent el percentatge en bicicleta encara molt petit. El transport privat té una quota modal del 37,7%, mentre que el transport públic representa el 18,7%.

Per als moviments interns segueixen sent majoritaris els desplaçaments a peu/bicicleta amb una quota modal del 77,7%. El vehicle privat representa el 17,7% en front al transport públic amb només el 4,6%. Per als moviments amb origen o destí a altres municipis el mitjà de transport predominant és el cotxe amb una representació del 55,5% dels desplaçaments, seguit pel transport públic amb un 34,3% i els modes actius amb un 10,2%.

**Gràfic 1: Repartiment modal Sant Joan Despí**




Font: PMU 2016

## 5.2. La mobilitat activa

S'entén la mobilitat activa com aquells desplaçaments que tradicionalment es realitzaven a partir de l'esforç físic de cada individu, principalment caminar i anar en bicicleta. No obstant, en els últims anys s'ha vist incrementat l'ús de VMPs (vehicles de mobilitat personal), principalment patinets elèctrics. Aquests desplaçaments, tot i que no es realitzen a partir de l'esforç físic de l'individu, també queden recollits sota el paraigües dels desplaçaments per mobilitat activa.

### 5.2.1. Xarxa de vianants

Els **itineraris de vianants** a l'entorn de l'àmbit de Sant Pancraç es caracteritzen per presentar un **baix volum de desplaçaments,** en comparació amb els principals carrers del municipi, **i un cert grau de desnivell** principalment al carrer d'Antoni Maura i al llarg de l'extensió del parc. Els carrers que presenten una orografia més suau en aquest àmbit són el Passeig del Canal, que correspon a l'històric Canal de la Infanta i es troba a la part inferior de l'àmbit, i l'Av. De Barcelona, la qual conforma un dels principals eixos vertebradors de la zona. Amb major grau de desnivell i de manera transversal, els carrers que es troben a banda i banda de les vies de tren, el carrer Tambor del Bruc i el carrer Pau Casals, presenten un petit desnivell. Per últim, el carrer d'Antoni Maura que transcorre de manera vertical i connecta el carrer de Ponent amb el carrer Pau Casals és el carrer que presenta un major desnivell.

Dins de l'àmbit de Sant Pancraç i també al voltant hi trobem equipaments com un centre cívic, una escola bressol, parcs infantils, una pista esportiva o una escola de primària, per tant, donat el caràcter local dels equipaments, molts dels desplaçaments realitzats a l'àmbit es faran amb mobilitat activa. I és d'esperar que els infants i joves tinguin una important presència en aquests.

Si parlem de **connectivitat** en termes generals de la xarxa de vianants, l'àmbit afectat per la present MPPGM presenta dificultats en zones puntuals. En aquest sentit el punt més destacable és la barrera que provoquen les vies de tren de Rodalies, que travessen de manera transversal la parcel·la de l'àmbit, i dificulten la permeabilitat entre el carrer Pau Casals i el carrer Tambor del Bruc. Aquesta desconnexió es salva gràcies a un pas inferior situat al carrer Pau Casals, que travessa les vies del tren, es perllonga rodejant una parcel·la de pàrquing i una pista esportiva fins arribar al carrer Tambor del Bruc. El carrer Pau Casals per la seva banda és un carrer que enllaça amb el carrer d'Antoni Maura i l'Avinguda de Barcelona. Al la meitat d'aquest s'hi troba l'entrada del pas inferior que creua les vies del tren i connecta amb el carrer Tambor del Bruc. El carrer presenta una única vorera d'aproximadament 2 metres d'amplada

Pel que fa a la part sud-oest de l'àmbit, s'hi troba el Canal de la Infanta, que és l'eix més pla i més amable per passejar. Està conformada com una via pacificada, on el pas de vehicles motoritzats està prohibit. La via està dividida per un carril bici d'aproximadament 2,5 metres de sentit bidireccional i un ampli passeig per a vianants amb vegetació a banda i banda del passeig.

La zona central de l'àmbit està ocupada pel parc de Sant Pancraç que es troba sobre un terreny amb un cert grau de desnivell. L'accés al parc es pot fer per diferents punts: per una banda pel Carrer Pau Casals el qual es troba al mateix nivell i per tant l'accés és directe. Pel lateral, pel carrer d'Antoni Maura l'accés també es troba a peu de carrer amb la dificultat que pot presentar el desnivell del propi carrer. Per últim per la banda del Passeig del Canal l'accés al torbar-se a la part baixa l'accés a la part central del parc no es directe i s'hi accedeix per dos punts amb escales o bé per una rampa.

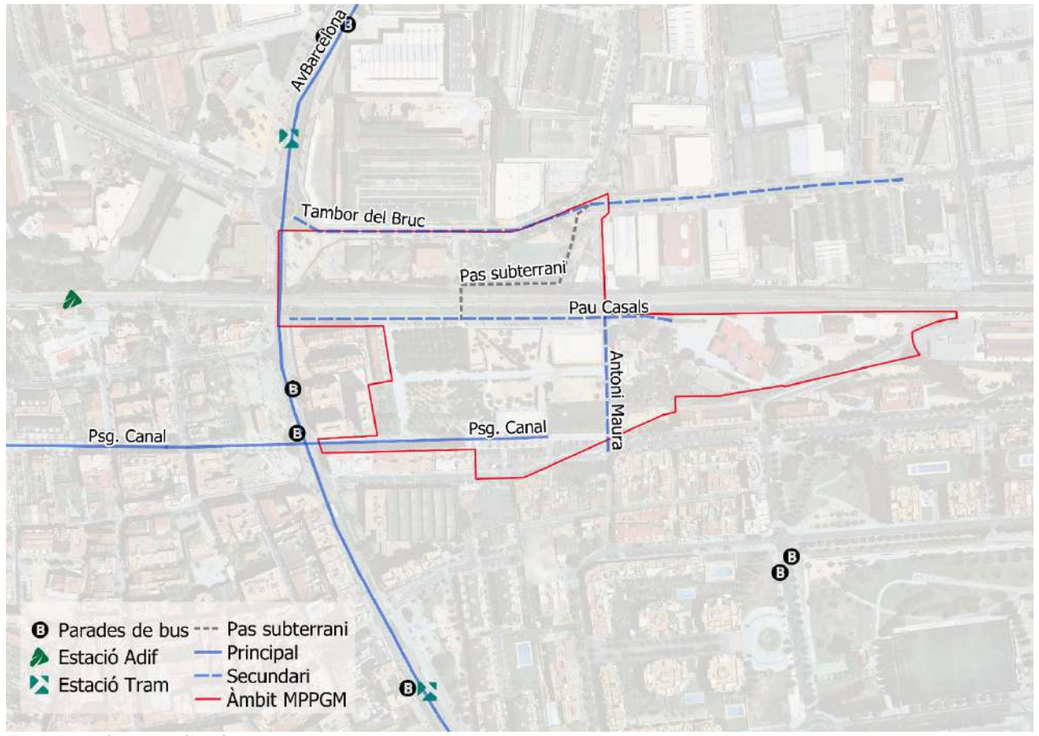
**Imatge 8: Itineraris de l'àmbit**

Font: Barcelona Regional

Dins de l'àmbit, els **principals itineraris** de vianants es donen pels eixos estructurants com són l'Avinguda de Barcelona i en menor mesura el Passeig del Canal. El volum de vianants es veu més reduït pel carrer Tambor del Bruc ja que aquest carrer forma part d'una zona industrial amb pocs serveis i per tant poc atractiva pel vianant, comptant només a l'inici del carrer amb una escola bressol, un centre per adults i una pista esportiva.

Un altre eix per a vianants, és el carrer de Montserrat Roig, el qual és un carrer sense sortida que arriba a la part posterior de l'escola Pau Casals i a l'entrada principal d'un altre equipament educatiu que queda fora de l'àmbit d'estudi.

**Imatge 9 : Principals itineraris de vianants a l'entorn de l'àmbit del MPPGM**

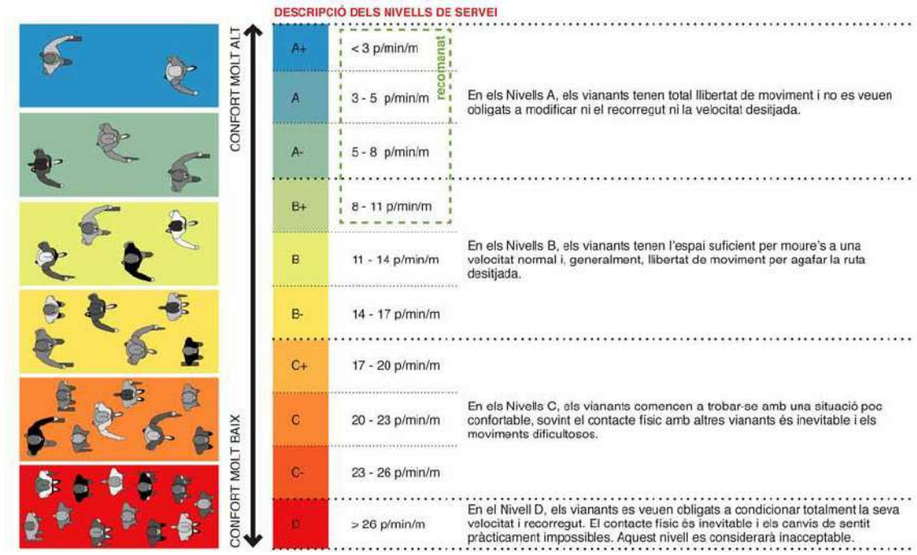



Font: Barcelona Regional

Pel que fa a **l'amplada de les voreres** de l'entorn de Sant Pancraç s'observa que en general són adequades pels fluxos de vianants actuals i es troben en bon estat. La majoria presenten amplades òptimes i accessibles que garanteixen un nivell de servei adequat, destacant les voreres del Passeig del Canal i de l'Avinguda de Barcelona, amb aproximadament 5 metres d'ampli.

Els dos carrers amb les voreres més estretes i per tant menys adequades són les voreres dels carrers Pau Casals, Antoni Maura i carrer Ponent, essent voreres força estretes d'aproximadament d'un a dos metres. En aquest cas però amb la MPPGM de l'àmbit de Sant Pancraç es durà a terme una millora integral del carrer Antoni Maura i del carrer Ponent la qual cosa afavorirà a les amplades de les voreres.

**Imatge 10: Nivell de servei vianants**




Font: Urbaning

Pel que fa als **espais d'estada** amb presencia de verd i lliures de vehicles, són nombrosos les places i parcs que es poden trobar en l'àmbit i al seu voltant. Principalment l'àmbit està format per un gran espai verd, el parc de Sant Pancraç, amb vegetació de diferent tipus, abundant ombra i bancs pel descans. Aquest parc es troba lliure de vehicles pel que esdevé un lloc d'esbarjo i tranquil·litat. Tant mateix al voltant de l'àmbit també s'hi troben altres espais d'estada amb presencia de verd i mobiliari urbà que fa l'estada més agradable.

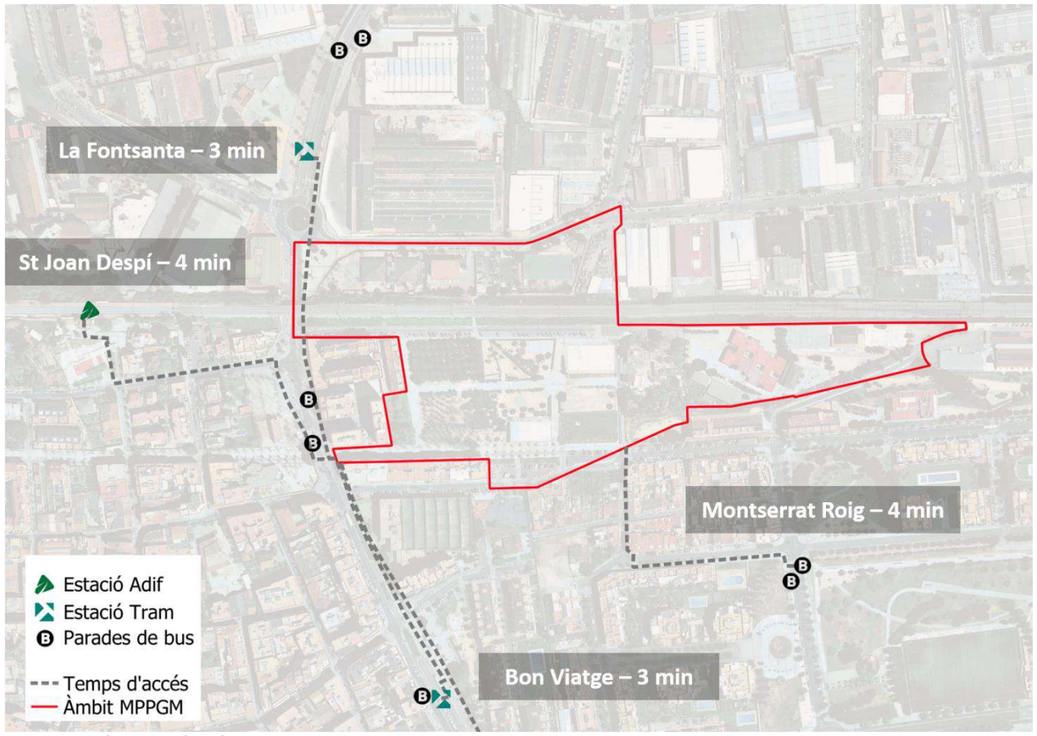
**Imatge 11: Espais d'estada**

Font: Barcelona Regional

L'accessibilitat a l'àmbit amb transport públic és bona, aquest es troba ben connectat tant amb els municipis més pròxims com amb Barcelona pels diferents mitjans de transport públic.

Agafant com a punt de referència el creuament entre Av. Barcelona i el Passeig del Canal, existeixen dues parades d'autobusos on hi donen servei les línies 78, L46, L77, i N15. Per altra banda, les línies de tram que donen servei a l'àmbit són la T2 amb parada a l'estació La Fontsanta i la T1 amb parada a l'estació Bon Viatge, ambdues estacions es troben a 3 minuts i 100 metres i 4 minuts i 450 metres de l'àmbit respectivament. La parada de Sant Joan Despí on hi paren serveis de Rodalies de la R4 i R1 es troba a 400 metres i uns 4 minuts caminant. L'estació de metro més pròxima és la de Cornellà Centre de la L5 la qual queda a 1,2 km i 15 minuts caminant i per tant es troba massa lluny per considerar-la. Cal però tenir en compte que s'hi pot fer transbordament agafant les Rodalies.

**Imatge 12: Temps d'accés des de les parades de transport públic**




Font: Barcelona Regional

### 5.2.2. Impacte de la nova ordenació de la xarxa de vianants

Amb la proposta de la nova ordenació a l'àmbit de Sant Pancraç es preveu que augmentin considerablement el viatges fets amb mobilitat activa.

Seguint els ratis de generació de viatges definits pel *Decret 344/2006* es preveu que el nou àmbit generi un total de **1.897 viatges** entre els nous habitatges, els comerços, els usuaris dels equipaments comunitaris i de l'espai verd.

D'aquests 1.897 viatges, segons l'escenari objectiu millorat pel 2024, el 72% dels desplaçaments es faran amb mobilitat activa, dels quals un gran percentatge serà a peu mentre que una petita part es farà en bicicleta. L'activitat que generarà més viatges amb mobilitat activa seran els equipaments d'ús comercial i el centre escolar Pau Casals amb 456 alumnes (mitjana dels darrers 6 anys) i 66 professors més monitors i personal auxiliar.

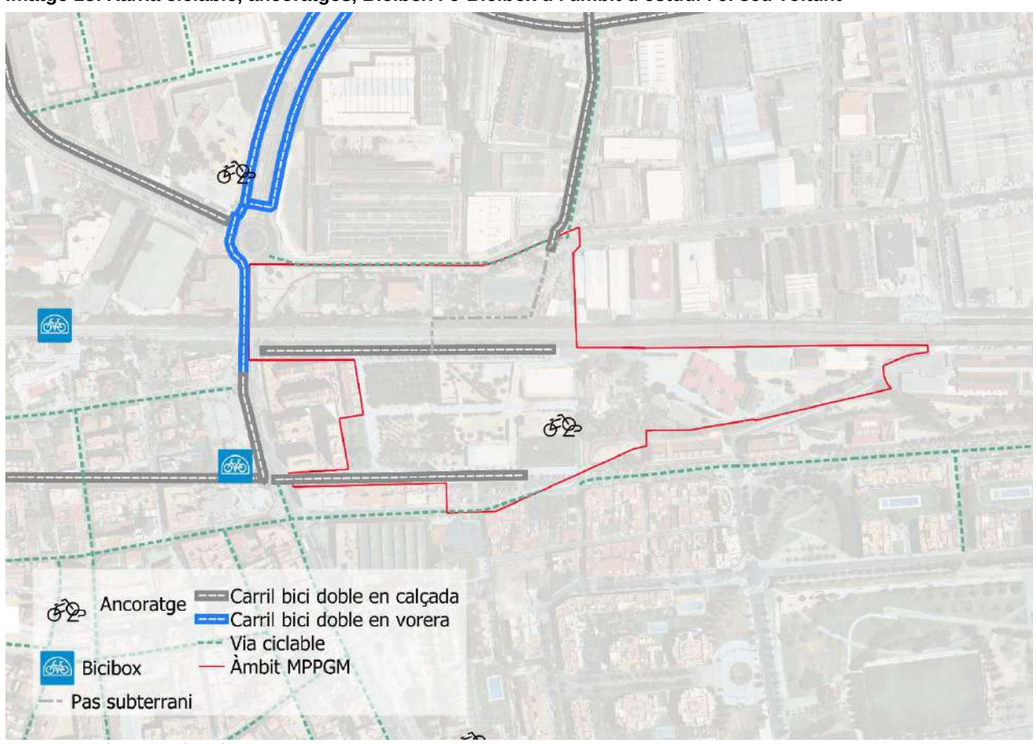
Pel que fa a la distribució dels viatges generats, es pot considerar per l'equipament comunitari i els espais verds una concentració de viatges durant la tarda, coincidint amb l'hora de finalització de l'escola i incrementant-se de manera puntual els caps de setmana. Pels equipaments d'usos comercials i els habitatges es considera que la demanda de viatges es repartirà de manera homogènia durant tot el dia sense generar per tant problemes d'aglomeració.

La nova proposta d'ordenació millorarà principalment l'accessibilitat i permeabilitat entre el carrer Rius i Taulet i el Passeig Canal de la Infanta, creant un espai pacificat ampli i amb mobiliari urbà en front dels nous edificis d'habitatges. A més a més aquest nou espai donarà continuïtat a l'Avinguda Can Ros.

### 5.2.3. Xarxa de bicicleta i VMP

Partint de l'àmbit de la MPPGM i els seus voltants presenten una orografia complicada pels ciclistes, existeix una potent oferta de xarxa ciclable que permet una connectivitat ràpid i eficient entre els principals eixos i nodes del territori. S'hi troben 4 carrils bici que transcorren per llocs estratègics de l'àmbit.

**Imatge 13: Xarxa ciclable, ancoratges, Bicibox i e-Bicibox a l'àmbit d'estudi i el seu voltant**




Font: Barcelona Regional

El principal carril bici de l'àmbit, és el que transcorre pel passeig del Canal. Aquest té una amplada de 2,5 metres, és bidireccional i es troba segregat de la zona de vianants. El carril té una llargada

de 875 metres i connecta amb el carrer Creu d'en Muntaner on s'hi troba un altre carril bici de la xarxa de carrils bici de la AMB. El carril bici finalitza al Passeig del Canal, davant del centre cívic sense tenir haver-hi una continuació amb la via verda que discorre un metres més endavant, per l'Avinguda Can Corts. Cal que aquest carril es perllongui fins l'Av. de Can Corts que hi ha una via ciclable.

El segon carril bici de l'àmbit es troba al carrer Pau Casals, discorre pel lateral pròxim a les vies del tren, té una amplada de 2 metres, és de doble sentit en calçada i té un lleuger pendent. Aquest carril bici connecta l'Avinguda Barcelona i el carrer Tambor del Bruc amb l'escola Pau Casals, pel que és d'esperar que tingui significativa demanda per part d'alumnes i treballadors de l'escola.

El tercer carril bici de l'àmbit el trobem al pas inferior de les vies de tren, connectant el carrer Pau Casals i el carrer Tambor del Bruc. Aquest carril bici es troba senyalitzat amb pintura al terra, cal destacar que té força pendent i dos angles de visió morts.

Per últim s'hi troba el carril bici de l'Avinguda de Barcelona, el qual forma part de la xarxa estructurant de carrils bici de la AMB. Aquest carril bici a prop de l'àmbit es troba en dues modalitats, segregat en calçada en doble direcció i continua senyalitzat a la vorera per pintura groga. El carril fa gairebé tota l'Avinguda de Barcelona, iniciant-se a prop del Passeig del Canal i finalitzant a l'Avinguda del Baix Llobregat, que forma part del terme municipal d'Esplugues de Llobregat i on s'ajunta amb una via verda. El carril fa una llargada aproximada de 1,7 quilòmetres.

**Imatge 14: Carril bici en el Passeig del Canal**

Font: Barcelona Regional

Pel que fa a un **servei de *bikesharing***, Sant Joan Despí disposa del servei e-Bicibox, aquest servei pertanyent a la AMB, és desenvolupa a partir del funcionament regular d'un servei de *bikesharing,* el qual permet utilitzar una bicicleta d'ús compartit per un temps determinat i estacionar-la en qualsevol aparcament de e-Bicibox que estigui desocupada. En concret aquest bicicletes són elèctriques i a Sant Joan Despí hi ha un total de 8 estacions de e-Bicibox fent un total de 112 bicicletes elèctriques. Les estacions es troben a prop de les estacions de transport públic, ja siguin parades de metro tramvia o tren, en aquest cas, el servei de e-Bicibox més proper a l'àmbit es troba al carrer Francesc Macià, que es troba molt a prop de l'estació de Rodalies de Sant Joan Despí.

Respecte **l'aparcament de bicicletes** al voltant de l'àmbit existeixen dos tipologies diferents: per una banda hi trobem ancoratges a peu de carrer i per altra banda hi trobem estacions de Bicibox. Els ancoratges a peu de carrer són d'us lliure i dintre de l'àmbit només hi trobem dos punts situats concretament a l'aparcament del parc de Sant Pancraç, amb capacitat per a vuit bicicletes aproximadament. El projecte contemplat en la MPPGM eliminaria aquests dos aparcaments. Fora de l'àmbit però pròxim a aquest, hi trobem 3 punts més d'ancoratges, situats estratègicament a prop de les parada del tram o els espais de jocs infantils.

Per la seva banda, l'escola Pau Casals disposa de 3 mòduls d'ancoratges per a bicicletes amb capacitat per a 6 bicicletes cada un, tenint per tant una capacitat total per a 18 bicicletes. Addicionalment l'escola també disposa de mòduls d'ancoratges per a patinets, amb una capacitat de 8 patinets per a cada mòdul, fent un total de 24 patinets. En total són doncs 42 places per a vehicles de mobilitat personal.

Pel que fa a l'aparcament de Bicibox és una xarxa pública d'aparcaments gratuïts i segurs per a bicicletes privades impulsada per la AMB. Totes les estacions tenen capacitat per a 14 bicicletes, a Sant Joan Despí es troben un total de 20 estacions de Bicibox i per tant amb una capacitat total de 280 bicicletes. Els estacionaments de Bicibox més propers a l'àmbit es troben tant a la parada de tram Bon Viatge com a la parada de Rodalies de Sant Joan Despí (ambdós estacionaments a una distància de 300 metres de l'àmbit).

**Imatge 15: e-Bicibox i Bicibox**

Font: Barcelona Regional

### 5.2.4. Impacte de la nova ordenació en la xarxa de bicicleta i VMP

En la situació actual i pel que s'ha explicat al capítol anterior, els desplaçaments en bicicleta a l'entorn de l'àmbit no son gaire elevats. Degut al nou planejament, que projecta un augment de les zones verdes, d'equipament comunitari i nou sòl per habitatges, es preveu que augmentin els desplaçaments fets en bicicleta, tal com s'ha analitzat a l'apartat del repartiment modal. Segons els càlculs de la mobilitat generada per a la present MPPGM es desprèn que 1.897 viatges es faran amb modes actius, els quals inclouen anar a peu i en bicicleta. Malauradament la quota modal per a la bicicleta no està desagregada de la mobilitat activa, i per tant no es possible establir una xifra concreta. Tot i així gràcies al PMU 2016 de Sant Joan Despí on s'estableix un registre de

desplaçaments en bicicleta en diferents punts al llarg del dia així com una visita recent a l'àmbit es pot afirmar que la mobilitat en bicicleta a Sant Joan Despí i concretament a l'entorn de l'àmbit és baixa. Per tant dels 1.412 desplaçaments fets amb mobilitat activa es d'esperar que només una petita part es faran en bicicleta.

Cal apuntar que els desplaçaments fets per VMP, els quals també poden utilitzar la infraestructura ciclable, segurament segueixin la mateixa tònica que els desplaçaments realitzats amb bicicleta.

Tot i no disposar de dades específiques d'afluència de ciclistes i altres usuaris de la xarxa ciclable, és de suposar que l'increment que es preveu en el repartiment modal de la mobilitat activa pugui ser fàcilment absorbit per l'actual infraestructura ciclable de l'àmbit i dels seus voltants.

L'Annex 2 del Decret 344/2006 determina que les reserves mínimes **d'aparcament per a bicicletes** s'estableixen a partir d'aquells nous usos del sòl descrits en la MPPGM que poden generar fluxos de mobilitat en bicicleta. Aquests usos es corresponen als habitatges, els usos comercials (botigues a peu de carrer contemplades com a baixos dels habitatges), l'ampliació de l'equipament del centre cívic ubicat dins el Parc de Sant Pancraç, i la reconversió de determinades zones en noves zones verdes. A continuació es mostra la taula a partir de la que s'obtenen el nombre d'aparcaments de bicicleta necessaris per a l'àmbit de la MPPGM segons el diferencial:

**Taula 10: Demanda d'aparcaments de bicicleta considerats pels increments de superfície.**

| Àmbit | Unitats | Rati considerat | Aparcaments teòrics |
|---|---|---|---|
| Ús habitatge | 81 habitatges | màx. 2 places/habitatge | 162 |
| Parc i jardí urbà | 1.365 $m^2$ | 1 plaça/ 100 $m^2$ | 14 |
| Establiments comercials | 1.465 $m^2$ | 1 plaça/ 100 $m^2$ | 15 |
| Equipament comunitari (nou centre cívic) | 786 $m^2$ | *1 plaça / 100 $m^2$ de sostre | 8 |
| Equipament docent (Escola Pau Casals) | 1.862 $m^2$ | 5 places/ 100$m^2$ sostre o fracció | 93 |
| **TOTAL** | | | **292** |

Font: Barcelona Regional a partir del Decret 344/2006

(*) Segons el Decret 344/2006 en els equipaments han de disposar de 5 places d'aparcament de bicicletes per cada 100 places d'aforament totals. No obstant, donat que no es disposa de l'aforament del centre cívic que s'ampliarà en l'àmbit de la MPPGM, es considera que es pot utilitzar el rati donat per la categoria "Altres equipaments públics", de 1 plaça per cada 100 $m^2$ de sostre.

Els plànols de la MPPGM estan a un nivell que no poden aportar dades sobre els $m^2$ de sostre de l'equipament. S'ha realitzat una hipòtesis a partir de la qual, tenint en compte que l'ampliació del centre cívic es realitzarà sobre un talús, la nova construcció quedarà anivellada a l'alçada de l'antic edifici, i per tant disposarà d'una sola planta. En conseqüència, es pot assumir que els metres quadrats de sòl i de sostre seran els mateixos.

Pel que fa a la reserva d'aparcament de bicicletes, en el Annex 2 del Decret 344/2006, per a l'ús d'habitatge s'estableix una reserva màxima de 2 places d'aparcament per a cada habitatge o bé 2 places/100 $m^2$ sostre o fracció, fora de la via pública. Per al present EAMG es considera adient prendre el rati màxim de 2 places per habitatge. Tenint en compte que entre els dos edificis es construiran 81 habitatges, es calcula que hi haurà d'haver un mínim de 162 places d'aparcament per a bicicletes. A cada edifici s'haurà de reservar espai per a 81 bicicletes.

**Taula 11: Demanda d'aparcaments de bicicleta considerats.**

| Àmbit | Unitats | Rati considerat | Aparcaments teòrics | Nº d'ancoratges |
|---|---|---|---|---|
| Ús habitatge | 81 habitatges | màx. 2 places/habitatge | 162 | 81 anocratges |

Font: Barcelona Regional a partir del Decret 344/2006

L'espai que s'haurà de reservar dintre dels edificis per a l'aparcament de bicicletes, haurà de seguir unes condicions adequades d'accessibilitat (sense graons), il·luminació i seguretat seguint la línia que es proposa a la mesura de govern "Urbanisme amb perspectiva de gènere. L'urbanisme de la vida quotidiana" elaborada des de l'Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat el març de 2017, que es veurà amb més detall al capítol de mobilitat i gènere.

En relació als aparcaments per a bicicletes actuals a la zona verda hi ha 20 places repartides en dos punts. Cal dir que és una xifra molt baixa en relació a les que correspondrien pel decret, 236 per la Zona Verda. A més a més s'han de tenir en compte els dos punts d'ancoratges amb capacitat per aproximadament 20 bicicletes que amb l'execució de la MPPGM s'eliminen i caldrà reposar-los. A aquestes places caldria afegir-hi les 14 calculades a la Taula 10, el que dona un total de 250 places.

Donades les característiques de proximitat del parc, a més dels pendents en direcció perpendicular a les vies del tren (fins a 10 m de desnivell), i les observacions de camp realitzades (majoritàriament estaven buits), es considera que aquest nombre és clarament molt elevat. Es proposa la col·locació de 60 places addicionals més les 20 que caldrà reposar. Aquests d'ancoratges s'hauran d'instal·lar estratègicament per a que siguin accessibles, estiguin en llocs il·luminats i transitats per tal de conferir sensació de seguretat en front a possible robatoris però sense que interfereixin en els trànsit de vianants. Caldrà vetllar per l'ocupació d'aquestes places i en cas de necessitat ampliar-les convenientment. Per tan caldrà preveure la disposició addicional per més punts d'ancoratge.

En ser un parc que queda una mica aïllat de les principals vies transitades, seria recomanable la instal·lació d'un Bicibox, ja que aquest sistema confereix una alta protecció al ser un sistema tancat. D'aquesta manera, tenint en compte que en un Bicibox hi caben 14 bicicletes i que per cada ancoratge s'hi poden aparcar dues bicicletes restarien un total de (60-14+20) / 2 = 33 ancoratges per instal·lar. Aquests ancoratges estaran repartits pels diferents espais verds. A un costat i l'altra de la via del tren.

En quan als equipaments actuals no consta que hi hagi places per bicicletes. Amb la nova proposta serien necessàries 87 places. Com en el cas anterior es proposa partir d'un nombre inferior de places. Es proposen 30 places que hauran d'estar en l'interior dels diferents recintes i estar disposades de manera que estiguin disposades en llocs accessibles, segurs i ben il·luminats. A més, caldrà que hi hagi la possibilitat d'ampliació d'aquest nombre.

Pel que fa a l'escola Pau Casals, amb la MPPGM l'escola guanya 2.257 $m^2$ teòrics, és a dir, no guanya metres quadrats físics ja que ja estan construïts sinó que es reajusta el planejament a la situació real del terreny construït de l'escola de la xarxa ferroviària. Segons el decret 344/2006, pels 11.424 $m^2$ que té l'escola, aquesta hauria de tenir 572 places de bicicleta, però com ja s'ha comentat anteriorment la quota modal en bicicleta encara es prou baixa. L'escola Pau Casals disposa de 3 mòduls d'ancoratges per a bicicletes amb capacitat per a 6 bicicletes cada un, tenint per tant una capacitat total per a 18 bicicletes. Addicionalment l'escola també disposa de mòduls d'ancoratges per a patinets, amb una capacitat de 8 patinets per a cada mòdul, fent un total de 24

patinets. En total són doncs 42 places per a vehicles de mobilitat personal. Per tal de millorar la quota en bicicleta es proposa augmentar en 18 places per bicicleta a l'escola, amb un total de 60 places. Caldrà a més fer un seguiment de la seva ocupació per valorar si cal ampliar més en el futur. En cas que s'ampliés l'escola, caldria dotar-la del corresponent augment de places d'aparcament de bicicleta.

**Taula 12: Demanda d'aparcaments de bicicleta considerats pels increments de superfície.**

| Àmbit | Places existents | Places actuals segons decret | Increment de places segons Decret | Increment Places proposades |
|---|---|---|---|---|
| Ús habitatge | - | - | 162 | 162 |
| Parc i jardí urbà | 20 | 236 | +14 | +60 |
| Establiments comercials | - | - | 15 | 15 |
| Equipament comunitari (centres cívics) | - | 80 | +7 | 30 |
| Equipament docent (Escola Pau Casals) | 18b+24p | 479 | +93 | +30 |
| **TOTAL** | | | | |

Font: Barcelona Regional a partir del Decret 344/2006

Per als establiments comercials es requereixen 8 ancoratges que s'hauran d'instal·lar a prop dels comerços, idealment dins un espai que permeti l'accés al tots els comerços.

## 5.3. Mobilitat en transport públic

### 5.3.1. Xarxa de transport públic col·lectiu

L'àmbit de la MPPGM disposa de bona cobertura amb la xarxa de transport públic, la qual permet una bona connexió tant amb els barris de la pròpia ciutat com amb el conjunt metropolità. A continuació s'analitza l'oferta, desagregada en xarxa ferroviària (Adif i Tram) i la xarxa d'autobusos.

#### 5.3.1.1. La xarxa ferroviària

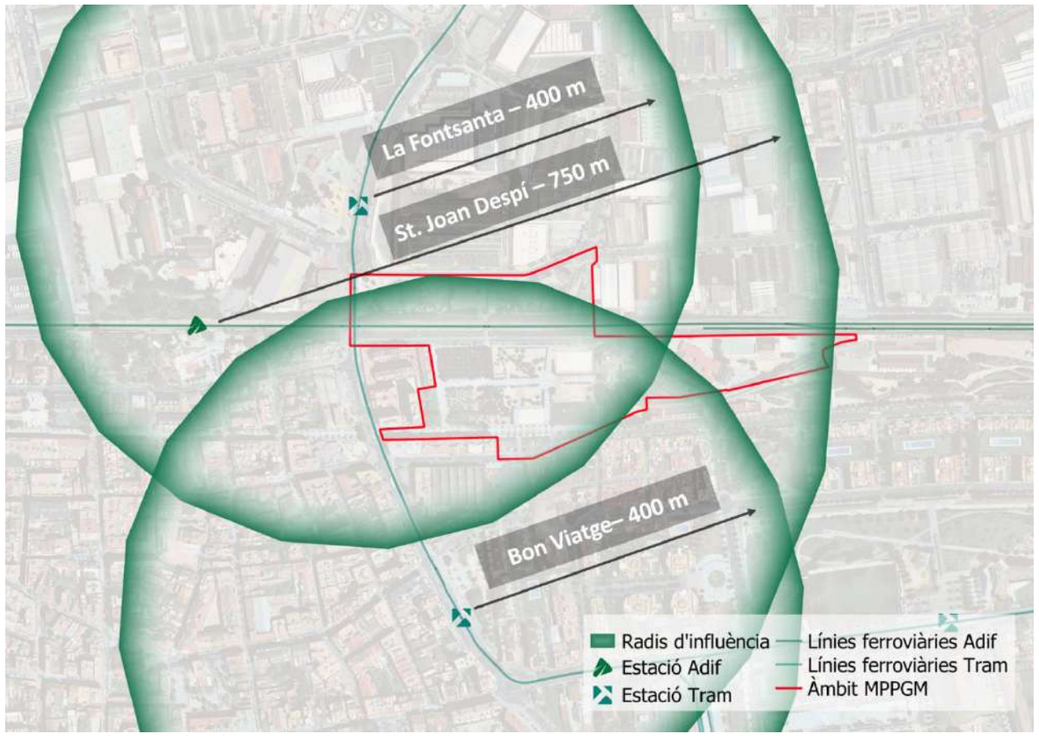
Actualment, dos operadors ferroviaris donen servei als voltants més propers de l'àmbit objecte de la MPPGM, el Tram i Adif. La infraestructura desplegada per aquests operadors permet una bona connectivitat amb la capital, així com amb importants ciutats metropolitanes.

Tot i això, és d'esperar que la mobilitat en transport ferroviari incrementi substancialment a mitjà-llarg termini degut al desplegament de noves estacions ferroviàries properes a l'àmbit d'estudi i a la connexió del Trambaix i el Trambesòs. En aquest sentit, el projecte de perllongament de la L3 cap a Sant Joan Despí significarà la construcció de l'estació Avinguda Barcelona, i la construcció d'un intercanviador metro-adif a l'estació de Sant Joan Despí, a uns 480 i 380 metres del centre de l'àmbit d'estudi respectivament. Per altra banda, la connexió del Trambaix i el Trambesòs multiplicarà les possibilitats de mobilitat en el barri de Sant Pancraç i generarà unes dinàmiques territorials que de ben segur que tindran impacte en els fluxos de mobilitat de l'àmbit d'estudi.

- **La xarxa de Tram**

Dues de les tres línies del Trambesòs (T1, T2, T3) disposen d'estacions a menys de 150 metres del perímetre de l'àmbit d'estudi, permetent així una bona comunicació amb Barcelona, així com amb importants ciutats metropolitanes com l'Hospitalet de Llobregat, Cornellà o Esplugues de Llobregat.

**Imatge 16: Oferta de transport públic en l'àmbit de la MPPGM. Xarxa ferroviària.**




Font: Barcelona Regional

Les tres línies del Trambesòs parteixen de l'estació de Francesc Macià, a Barcelona, i circulen pel mateix tronc comú fins l'estació de Montesa, on la T3 es desvia per el ramal que condueix a Sant Just Desvern i Sant Feliu de Llobregat. La T1 i la T2 segueixen el seu recorregut passant per la zona nord de l'Hospitalet de Llobregat, i seguint el traçat al llarg de l'Avinguda de Cornellà i la Carretera d'Esplugues per acabar endinsant-se en la població de Sant Joan Despí, on es separen a l'estació de Bon Viatge.

És en aquesta estació que, després de 33 minuts, la T1 finalitza el seu recorregut, mentre que la T2 continua al llarg de 1,8 kilòmetres seguint l'Avinguda de Barcelona, estacionant en tres estacions de Sant Joan Despí, sent La Fontsanta la més propera a l'àmbit objecte de la MPPGM. La Fontsanta es situa en un tram de via única, no obstant la parada té dues vies amb una única andana central.

Aquestes línies funcionen en horaris de dilluns a dijous i diumenges de 5 del matí a 24 de la nit, i divendres i dissabtes i vigílies de festiu s'allarguen fins les 2 de la nit. El temps estàndard d'espera és de 15', tot i que en hora punta (de 7 a 10 hores) els combois passen cada 12 minuts.

Com en la majoria d'estacions de Tram, l'accés a l'andana es realitza a peu pla i les estacions estan completament adaptades a persones amb mobilitat reduïda.

Una consideració important respecte la connectivitat amb les línies del Tram és que a mitjà termini es realitzarà la connexió entre les línies del Trambaix Trambesós, que comportarà importants canvis en la mobilitat de passatgers, i esdevindrà per tant, un dels principals nexes d'unió del barri de Sant Pancraç amb el conjunt metropolità. A efectes pràctics, és d'esperar que la mobilitat en Tram incrementi significativament, tant per extensió de la xarxa com per increment de la capacitat dels vagons.

- **La xarxa d'Adif**

Pel que fa a la xarxa ferroviària d'Adif, resulta imprescindible constatar que l'àmbit d'estudi és creuat de nord a sud per les vies de tren d'Adif corresponents a les línies R1 i R4 de Rodalies Renfe. Aquestes línies disposen d'una estació, Sant Joan Despí, situada molt a prop de l'àmbit d'estudi en qüestió. D'aquesta forma, l'àmbit d'estudi esdevé una important zona de pas de dues línies que uneixen importants ciutats metropolitanes amb el territori litoral i interior de Catalunya.

Aquestes dues línies comparteixen el mateix traçat entre Molins de Rei i Barcelona - El Clot – Aragó, connectant la capital amb importants pols metropolitans com l'Hospitalet de Llobregat, Cornellà o Sant Feliu de Llobregat. La R1 surt per l'oest de Barcelona i segueix la franja litoral, estacionant en poblacions com Mataró o Malgrat de Mar, fins a arribar a Maçanet-Massanes. La R4, en canvi, es desvia cap al nord a Barcelona – El Clot – Aragó per dirigir-se a Manresa, on finalitza el seu trajecte, estacionant en importants pols industrials del Vallès com Terrassa i Sabadell. També continua el seu trajecte des de Molins de Rei cap al nord, seguint el recorregut del Llobregat fins a Martorell, per desviar-se cap a les comarques del Penedès i Garraf i finalitzar el seu recorregut a Sant Vicenç de Calders.

L'estació ja mencionada de Sant Joan Despí es situa a uns 340 metres del centre de l'àmbit d'estudi, i està situada en una elevació del terreny davant de la Plaça de l'Estació, des de la qual es pot accedir a l'edifici de viatgers a través d'un conjunt d'escales estàtiques o alternativament, mitjançant unes rampes d'accés. També es situa a uns 300 metres de l'estació de La Fontsanta del Trambaix.

L'estació està adaptada a persones de mobilitat reduïda, i disposa d'un Park&Ride, un aparcament amb places reservades per a usuaris del transport públic. Aquest aparcament disposa de 41 places reservades als usuaris de la xarxa ferroviària, 2 places reservades per a PMRs, i altres places d'ús lliure, i està obert de dilluns a divendres en horari de 5 a 23 hores.

### 5.3.1.2. Xarxa d'autobusos

En els entorns més immediats de l'àmbit d'estudi hi ha tres eixos a llarg dels quals hi ha diverses parades de diferents línies de bus, corresponents als carrers d'Avinguda Barcelona, el Carrer Major i la Rambla Josep Maria Jujol. És en aquests tres carrers en els que hi trobarem la major part d'oferta de busos disponible al voltant de l'àmbit d'estudi, tot i que també cal tenir en compte dues parades per les que hi circula una sola línia al carrer d'Ernest Lluch.

Les parades de bus més properes a l'àmbit d'estudi són les que es situen a banda i banda de l'Avinguda Barcelona, entre Rius i Taulet i Pau Casals. En aquesta parada, ubicada a uns 3 minuts caminant del centre de l'àmbit d'estudi, hi circulen les següents línies:

- **78: Estació de Sants – Sant Joan Despí**: aquesta línia de la xarxa convencional connecta la part més cèntrica de Sant Joan Despí amb l'Estació de Sants de Barcelona, seguint un recorregut que el porta a desviar-se una mica el trajecte principal per passar per l'Hospital Comarcal. També circula pel centre d'Esplugues de Llobregat, per Finestrelles i Pedralbes.

- **L46: Cornellà – Sant Just Desvern**: la línia interurbana del Baixbus s'inicia al centre de Cornellà, molt a prop de les estacions de metro, Tram i Rodalies, es dirigeix cap a Sant Just Desvern passant per l'Hospital Comarcal i estacionant en diferents parades al llarg de l'Avinguda Barcelona de Sant Joan Despí.

- **L77: Aeroport del Prat – Gavà Mar**: aquesta línia interurbana del Baixbus s'inicia a Gavà i circula per les dues terminals de l'aeroport i diferents municipis metropolitans unint les seves respectives estacions ferroviàries, per acabar el seu recorregut a l'Hospital Comarcal. D'entre les estacions per les que circula cal mencionar la del Prat, la de Sant Boi, la de Cornellà, diferents estacions del Tram, i una parada molt propera a l'estació de Sant Joan Despí.

- **N15 (Plaça Catalunya) – Sant Joan Despí**: aquesta línia nocturna de bus interurbà connecta el centre de Barcelona amb diferents municipis metropolitans com l'Hospitalet, Cornellà, Esplugues i Sant Joan Despí.

La resta de parades de bus properes a l'àmbit d'estudi estan situades a uns 5 minuts caminant del centre de l'àmbit d'estudi, i per elles hi circulen, a part de les línies anteriorment mencionades, les següents línies:

- **N13: (Plaça Catalunya) – Sant Boi de Llobregat**: aquesta línia nocturna de bus interurbà connecta el centre de Barcelona amb diferents ciutats metropolitanes situades al nord oest de la capital, realitzant parades molt a prop de les principals estacions ferroviàries d'aquestes ciutats, tals com l'Hospitalet, Cornellà, Sant Joan Despí i Sant Boi de Llobregat.

- **95 Barri Almeda – Pl. Fontsanta**: aquesta línia de bus realitza un curt recorregut circular enllaçant Cornellà de Llobregat amb Sant Joan Despí, realitzant tres parades molt properes en tres estacions de la L5 del metro.

- **L52: Hospitalet de Llobregat – Sant Feliu de Llobregat**: aquesta línia interurbana del Baixbus enllaça quatre municipis metropolitans, iniciant el seu recorregut a l'Hospitalet (al límit amb Barcelona), i circulant a través de Cornellà per seguir l'eix del Llobregat a través de Sant Joan Despí per finalitzar el trajecte a Sant Feliu de Llobregat.

- **E43: (Av. Diagonal – L'Illa) – Sant Joan Despí**. Aquesta línia interurbana del Baixbus segueix un força rectilini partint de prop de l'estació de Tram de Numància per seguir la Diagonal i després la B-23, passar per Esplugues i arribant a Sant Joan Despí.

**Taula 13: Oferta de transport públic en l'àmbit de la MPPGM. Xarxa de bus.**

| | Trajecte | Horari de servei | FREQÜÈNCIA | | | Expedicions (per sentit) | Demanda (pax/dia) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Feiners | Dissabte | Festius | | |
| E43 | BCN (Flos i Calcat) - Sant Joan Despí | 7:00 - 22:00 | 15 min | 30 min | No circula | 58 exp | ND |
| L77 | Sant Joan Despí - Gavà Mar | 5:15 - 00:00 | 30 min | 30 min | 30 min | 35 exp | ND |
| L46 | Cornellà - Sant Just Desvern | 4:50 - 22:30 | 15 min | 20 min | 30 min | 66 exp | ND |
| L52 | Ciutat de la Justícia - Sant Feliu (Mas Lluí) | 4:55 - 23:30 | 20 min | 30 min | 30 min | 51 exp | ND |
| 78 | Estació de Sants - Sant Joan Despí | 5:30 - 22:00 | 18 min | 30 min | 60 min | 51 | 4.272 |
| 95 | Barri Almeda - Pl. Fontsanta | 4:40 - 23:00 | 17 min | 35 min | 35 min | 57 | 2.150 |
| N13 | BCN (Pl. Catalunya) - St. Boi Ll. | 22:30 - 4:50 | 20 min | 20 min | 20 min | 20 exp | 800 |
| N15 | BCN (Pl. Portal Pau) - St. Joan Despí | 22:35 - 4:45 | 20 min | 20 min | 20 min | 19 exp | 662 |

Font: Barcelona Regional a partir de dades de TMB i AMB Mobilitat.

**Imatge 17: Oferta de transport públic en l'àmbit de la MPPGM. Xarxa de busos.**

Font: Barcelona Regional

### 5.3.2. Impacte de la nova ordenació en la xarxa de transport públic col·lectiu

Segons el repartiment modal dels viatges estimats per a l'àmbit de la MPPGM, en el transport públic recauen un total de 280 nous desplaçaments, dels quals un 51% corresponen a nous desplaçaments interns i 49% a nous desplaçaments de connexió i externs.

La següent taula mostra els viatges en transport públic que generarà cada un dels sistemes que la MPPGM:

**Taula 14: Repartiment modal dels viatges estimats per a l'àmbit de la MPPGM. Transport públic.**

| Àmbit | Transport públic | | TOTAL |
|---|---|---|---|
| | *Interna* | *Connexió i externs* | |
| Ús habitatge | 34 | 91 | 125 |
| Parc i jardí urbà | 7 | 0 | 7 |
| Establiments comercials | 66 | 29 | 95 |
| Equipament comunitari | 53 | 0 | 53 |
| Total viatges | 160 | 120 | **280** |

Font: Barcelona Regional a partir de dades de TMB i AMB Mobilitat.

L'actual xarxa de transport públic col·lectiu disposa de capacitat per absorbir aquests nous desplaçaments. Aquesta afirmació es justifica a partir d'una oferta desagregada en diferents mitjans (autobusos, tram i rodalies), uns horaris d'ús de la xarxa diferenciats i dispersats al llarg del dia, i un futur reforç de la xarxa de transport ferroviari, amb un increment del nombre de passatgers per convoi en el Tram a mitjà termini, i l'arribada de la L3 al municipi a llarg termini.

Donades aquestes consideracions i el baix nombre de desplaçaments a absorbir, no s'ha considerat necessari realitzat treball de camp de comptatge de passatgers en les estacions de transport públic.

Prenent dades de l'EMEF, aquests 280 nous viatges al dia representen en hora punta 24 viatges més (el 8,6%). Xifra plenament assumible.

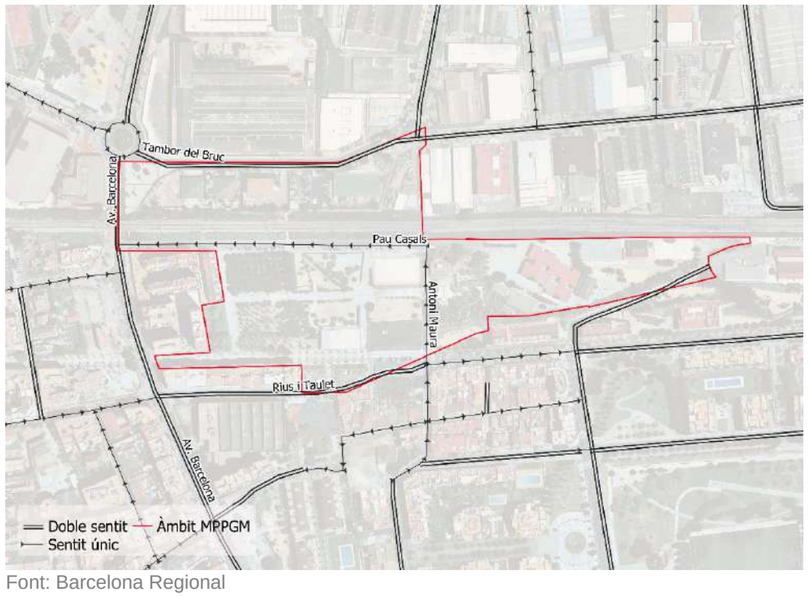
## 5.4. La mobilitat en vehicle privat

### 5.4.1. Xarxa viària

#### 5.4.1.1. Sentit de la circulació i pendents

El carrer que vertebra l'eix viari dels voltants de l'àmbit de la MPPGM és Avinguda Barcelona, per la qual hi transiten vehicles en les dues direccions, i el Tram, a part de disposar de carrils per a bicicletes. La resta de carrers que dinamitzen la mobilitat en l'àmbit de la MPPGM (principalment el carrer Tambor del Bruc i Rius i Taulet) són de doble fila.

**Imatge 18: Sentits de la circulació en l'àmbit de la MPPGM.**




Font: Barcelona Regional

Els carrers Antoni Maura i Pau Casals fan perímetre amb el parc i recorren dos dels seus laterals, són d'una sola direcció i poc transitats. El carrer Antoni Maura té un important desnivell, i és la via d'accés per arribar a l'escola Pau Casals. Des de l'escola la única sortida és el carrer Pau Casals, que és d'una única direcció i finalitza al creuament amb l'Avinguda Barcelona. Tot i que en el treball de camp s'hagi observat una afluència de vehicles més aviat baixa en aquests dos carrers, al ser la única ruta d'accés a l'escola i en un dels aparcaments amb reserves per estacionament escolar, és d'esperar que en hores punta d'entrada i recollida d'infants a l'escola la mobilitat incrementi significativament.

En relació al pendent, es pot considerar que el desnivell de tots els carrers, exceptuant el carrer Antoni Maura, és menyspreable.

#### 5.4.1.2. Ampliar la calçada del carrer de Ponent i mantenir el doble sentit

El carrer Ponent, que es troba entre el carrer Rius i Taulet i l'Avinguda Can Ros és un carrer comparativament més estret, en quant a voreres i calçada, que els carrers que el succeeixen, i a més també és de doble direcció. Actualment, entre el carrer Ponent i el carrer Rius i Taulet s'hi troben dues bosses d'aparcament que amb l'execució de la MPPGM s'eliminaran, creant-se un ampli espai pacificat per a vianants.

El carrer actual és de doble sentit però molt estret, amb voreres d' 1,7 m que en algun punt no arriben al metre i una calçada de 4,5 m, molt estreta si tenim en compte que és de doble sentit. La present MPPGM, deixa una reserva de 13 m pel nou vial el que permetrà una millora important de la secció. Es proposa deixar dues voreres de 2,5 m i una calçada de 3,0 m per sentit (per seguretat en ser de doble sentit no és baixa a 2,8 m que seria el recomanat) més 2,0 m d'aparcament al costat de les vies del tren. La configuració final dependrà però del desenvolupament del projecte, si es mantenen els dos sentits de circulació i altres.

De moment es creu oportú deixar aquesta bossa d'aparcament per compensar una mica les places que es perden en la MPPGM. En aquesta bossa hi cabrien 18 places per a cotxes i 2 places per DUM.

#### 5.4.1.3. Aparcament

S'identifiquen dues categories d'espais d'aparcament:

- **Bosses d'aparcament:**

S'han detectat 3 bosses d'aparcaments afectades per la MPPGM:

**Taula 15: Oferta de places en bosses d'aparcament.**

| Ubicació de l'aparcament | Tipologia | Places | | |
|---|---|---|---|---|
| | | *Cotxes* | *Motocicletes* | *PMRs* |
| Tambor del Bruc | Lliure / Horari reserva escolar | 40 | 13 | 1 |
| Parc de Sant Pancraç | Lliure / Horari reserva escolar | 29 | 0 | 2 |
| Rius i Taulet i Ponent | Exclusiu veïns | 43 | 7 | 0 |
| **Total viatges** | | **112** | **20** | **3** |

Font: Barcelona Regional.

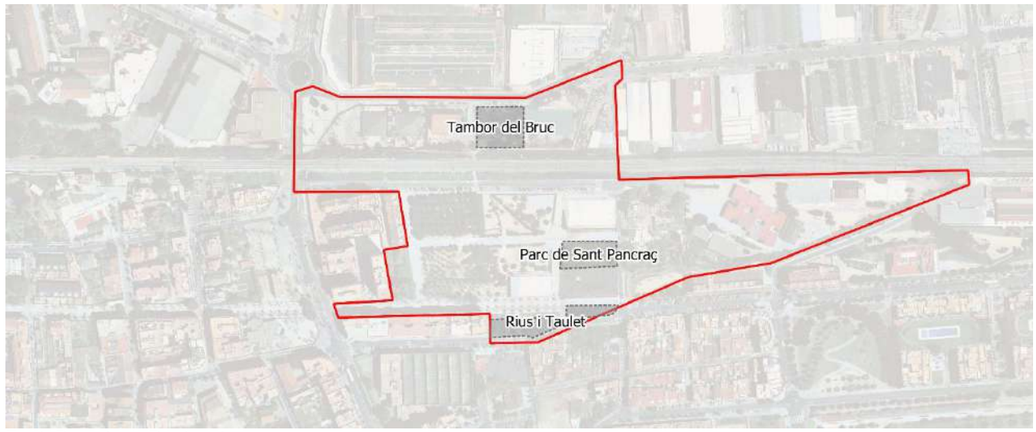
- **Pàrquing en el carrer Tambor del Bruc**: extens aparcament d'estacionament lliure. El pàrquing està reservat en horari de dilluns a divendres de 6:30 a 9:30 i de 16:15 a 17:15 per a vehicles que realitzin estacionaments escolars. Els estacionaments escolars s'han de realitzar en un màxim de 15 minuts. Aquesta bossa d'aparcament té 40 places per cotxes, 13 per motocicletes i 1 per PMR's

- **Pàrquing en el Parc de Sant Pancraç**: extens aparcament d'estacionament lliure. El pàrquing està reservat en horari de dilluns a divendres 8 a 9:30 per a vehicles que realitzin estacionaments escolars. Els estacionaments escolars s'han de realitzar en un màxim de 15 minuts. Aquesta bossa d'aparcament té 29 places per cotxes, 0 per motocicletes i 2 per PMR's.

**Pàrquing en el carrer Ponent i Rius i Taulet**: aparcament obert de 8:00 a 20:00 exclusivament per a veïns i veïnes de Sant Joan Despí. Aquesta bossa d'aparcament té 43 places per cotxes, 7 per motocicletes i 0 per PMR's.

En total, la supressió d'aquestes bosses d'aparcament suposaria la pèrdua de 112 places de vehicles particulars, 20 places de motocicletes i 3 reserves per a PMRs.

**Imatge 19: Bosses d'aparcament en l'àmbit de la MPPGM.**

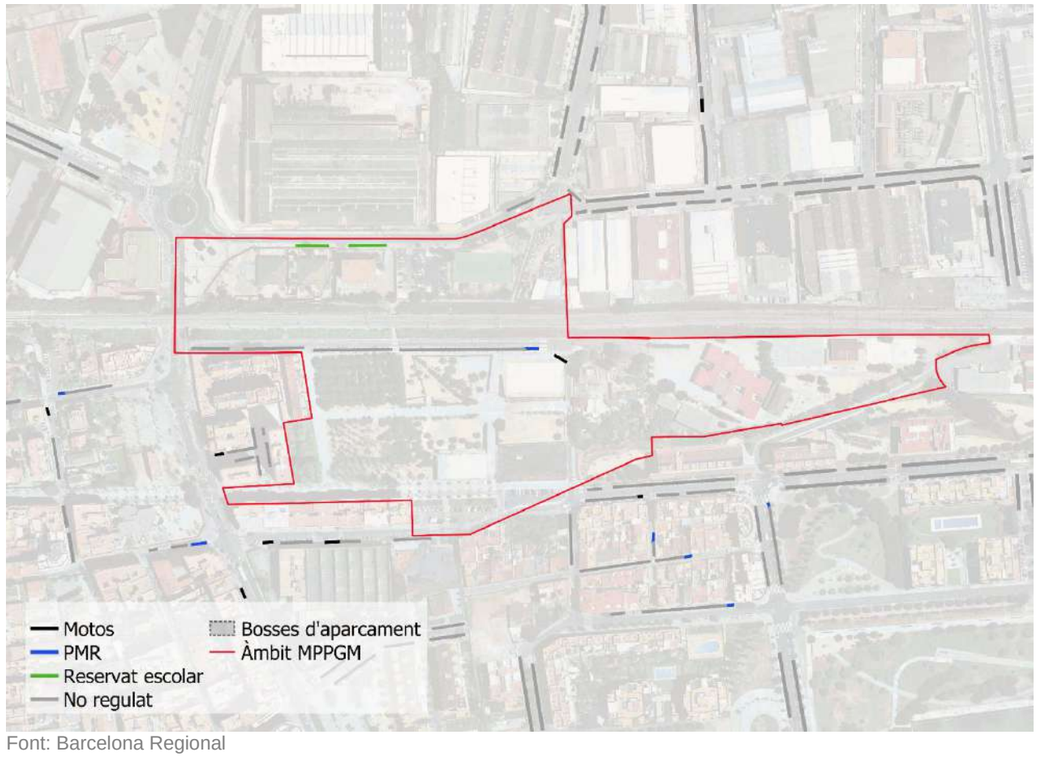



Font: Barcelona Regional

- **Aparcament en superfície:**

Tant a dins de l'àmbit de la MPPGM com en els seus voltants més pròxims existeixen diverses places d'estacionament de vehicles, principalment no regulades, tot i que també s'hi ha detectat places per a motocicletes, PMRs, i places amb un horari reservat per a estacionaments escolars.

**Imatge 20: Oferta de d'aparcament en superfície.**




Font: Barcelona Regional

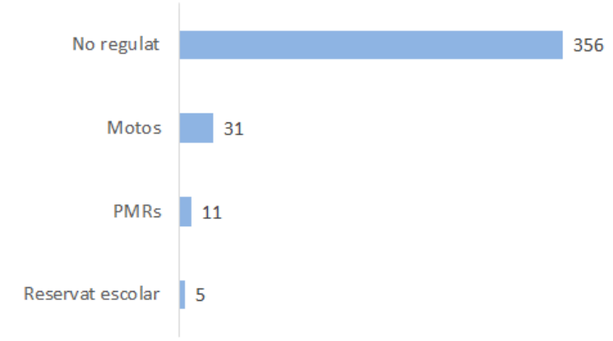
Existeix una important quantitat d'aparcaments en la zona de polígons industrials situats a la banda nord oest de les vies del tren, principalment entre els encreuaments del carrer Tambor del Bruc, carrer Montilla i carrer Indústria. Aquesta zona de polígons industrials disposa d'un nombre elevat de places d'estacionament no regulades, i està ben comunicada amb l'àmbit de la MPPGM mitjançant el pas subterrani per a vianants situat a sota les vies del tren.

Una altra zona amb una considerable quantitat d'aparcaments és al llarg d'uns carrers residencials situats prop del lloc on es pretén construir els habitatges projectats en la MPPGM. L'amplada de l'Avinguda Can Corts i del Carrer Montserrat Roig permeten l'estacionament de vehicles a ambdós costats del carrer. Aquesta important oferta d'estacionament es complementa amb diversos estacionaments en fila al llarg dels carrers més pròxims, com Teodor Llorente i Lleó i Fontova.

El carrer Pau Casals disposa de 56 aparcaments en superfície dins de l'àmbit de la MPPGM i 2 aparcaments per a PMRs, a part d'un espai de 6 places situat prop de l'entrada a l'escola Pau Casals disponible per a motocicletes.

El total de places d'estacionament en superfície dins de l'àmbit queda limitat a les places del carrer Pau Casals i a 7 places ubicades en el carrer Tambor del Bruc. La resta d'aparcaments en superfície es situen fora de l'àmbit de la MPPGM però molt propers a aquest.

**Gràfic 2: Oferta de places d'aparcament en superfície per tipologia.**




Font: Barcelona Regional

#### 5.4.1.4. DUM

Totes les àrees de Distribució Urbana de Mercaderies identificades es situen fora de l'àmbit, en els seus entorns més propers, i contemplen un total de **13 places**. Aquest fet no comporta cap problemàtica, ja que dins de l'àmbit i en els seus entorns propers la concentració d'establiments és molt baixa, i la majoria d'activitats comercials que s'hi realitzen disposen d'infraestructura d'aparcament pròpia, com els recintes situats en la zona industrial de l'altra banda de les vies del tren.

**Imatge 21: Oferta de d'aparcament en superfície per a DUM.**

Font: Barcelona Regional

Tanmateix, la nova ordenació proposada per la MPPGM determina un sostre de 1.465 m$^2$ de superfície comercial dins de l'àmbit en qüestió, de manera que és necessari dimensionar el nombre de places de càrrega i descàrrega necessàries per cobrir la demanda d'espai d'estacionament de vehicles de mercaderies per als futurs establiments.

El dimensionament de les places de CiD es tracta a l'apartat 5.4.4. Impacte de la nova ordenació en la DUM.

### 5.4.2. Impacte de la nova ordenació en la xarxa viària

Segons el repartiment modal dels viatges estimats per a l'àmbit de la MPPGM, en els vehicles privats recau un total de **206** viatges, dels quals un 67% són de connexió i externs mentre que un 33% són interns.

**Taula 16: Repartiment dels viatges estimats per a l'àmbit de la MPPGM. Vehicle privat.**

| Àmbit | Vehicle privat | | TOTAL |
|---|---|---|---|
| | *Interna* | *Connexió i externs* | |
| Habitatge dotacional | 17 | 95 | 112 |
| 6a i 6b Parc i jardí urbà. Actual de caràcter local | 3 | 0 | 3 |
| Ús comercial | 33 | 31 | 64 |
| 7a i 7b Equipament comunitari de caràcter local | 26 | 0 | 26 |
| TOTAL viatges | 80 | 126 | 206 |

Font: Barcelona Regional.

Aquests nous desplaçaments requeriran d'un cert nombre d'espais d'estacionament per poder-se produir. A continuació es procedeix a mostrar la metodologia utilitzada per traduir aquests nous desplaçaments calculats a places d'aparcament necessàries.

Primerament es dona per fet que els vehicles que es desplacin arrel de la construcció de nous habitatges i dels locals comercials disposaran d'un espai on estacionar en el propi edifici. D'aquesta manera es podrà cobrir la demanda que generin els propis habitatges i locals comercials, de manera que els desplaçaments produïts per aquests, no requeriran d'espai on aparcar en la via pública.

Seguint aquesta línia de raonament, els desplaçaments que sí que requeriran espais on estacionar en via pública seran aquells que estan vinculats al Parc i jardí urbà i als Equipaments comunitaris. Per tant, per conèixer aquests desplaçaments fem la següent operació:

Parc i jardí urbà (3) + Equipament comunitari (26) = 29 desplaçaments/dia.

Es pot suposar que el municipi de Sant Joan Despí té una quota d'ocupació de vehicles similar a la de Barcelona, que és de 1,7 persones per vehicle. Si dividim els desplaçaments entre la mencionada quota i ho dividim per dos al considerar l'anada i tornada, obtenim que:

$$\frac{29\ desplaçaments\ per\ dia}{1{,}7\ persones\ per\ desplaçament * 2\ (anada\ i\ tornada)} = 9\ \ cotxes\ per\ dia$$

Així doncs, la modificació en els usos del sòl proposada per la MPPGM suposarà l'atracció de **9 cotxes / dia** (a banda dels de l'habitatge) que hauran d'estacionar en via pública dins de l'àmbit o al seu voltant. Si es considera una rotació baixa de 3 vehicles per plaça això equival a 3 places. Per tal de tenir en compte la coincidència i la DUM s'eleva a 5 places en total.

### 5.4.3. Impacte de la nova ordenació en els aparcaments

#### 5.4.3.1. Aparcaments en els edificis destinats a habitatges

Els Annexos 2 i 3 del Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada estableixen unes reserves mínimes d'aparcament situades fora de la via pública, per a bicicletes i per a turismes i motocicletes, respectivament.

L'Annex 3 del Decret 344/2006 determina les condicions a partir de les que es defineixen els aparcaments necessaris per a turismes i motocicletes. Aquestes condicions venen definides a partir de dos únics usos del sòl: usos d'habitatge i estacions de ferrocarril i autobusos urbans.

Tot i això, a Sant Joan Despí és d'aplicació la **Modificació de les Normes del Pla General Metropolità per a la regulació de l'ús d'aparcaments als edificis d'habitatges de nova construcció a Sant Joan Despí**, aprovada el 5 de novembre de 2012. Tenint en compte els usos del sòl que es projecten en la MPPGM, les reserves d'aparcament per a turismes i motocicletes vindran definides únicament a partir dels nous usos d'habitatges. A continuació se mostren les taules que descriuen els aparcaments necessaris:

**Taula 17: Reserva d'aparcaments destinades a vehicles privats per a la demanda dels habitatges.**

| | Àmbit | Unitats | Rati considerat | Aparcaments |
|---|---|---|---|---|
| **TURISMES** | Ús d'habitatge | 81 | 1,5 plaça/ habitatge | 122 |
| | Ús comercial | 1.465 m² | 1 plaça/ 100m² | 15 |

| | Àmbit | Unitats | Rati considerat | Aparcaments |
|---|---|---|---|---|
| **MOTOCICLETES** | Ús habitatge | 81 | Màx. 0,5 places/ habitatge | 40 |

Font: Barcelona Regional a partir de dades de TMB i AMB Mobilitat.

Els 137 aparcaments per a turismes, les 40 reserves per a motocicletes i les 15 places per a ús comercial hauran de ser ubicades dins dels usos del sòl destinats als habitatges, fora de la via pública. Els edificis d'habitatges que es construeixin en l'àmbit de la MPPGM han de ser capaços de donar resposta a aquesta demanda de reserves d'aparcament dins de les seves respectives parcel·les de sòl.

#### 5.4.3.2. Supressió de bosses d'aparcaments

Tres bosses d'aparcament contingudes dins l'àmbit de la MPPGM desapareixerien, fet que reduiria significativament el nombre de reserves per a vehicles particulars. En aquest sentit, cal remarcar que dues de les tres bosses d'aparcament s'utilitzen com a àrees on els veïns realitzen estacionaments ràpids per portar o recollir els infants i joves de l'escola Pau Casals o la llar d'infants El Timbal.

**Taula 18: Oferta de places en bosses d'aparcament.**

| Ubicació de l'aparcament | Tipologia | Places | | |
|---|---|---|---|---|
| | | *Cotxes* | *Motocicletes* | *PMRs* |
| Tambor del Bruc | Lliure / Horari reserva escolar | 40 | 13 | 1 |
| Parc de Sant Pancraç | Lliure / Horari reserva escolar | 29 | 0 | 2 |
| Rius i Taulet i Ponent | Exclusiu veïns | 43 | 7 | 0 |
| **Total places** | | **112** | **20** | **3** |

Font: Barcelona Regional.

En el treball de camp realitzat s'ha constatat que, així com l'aparcament per a veïns de Rius i Taulet va tenir una ocupació molt alta tot el matí, els aparcaments amb horari reservat per a reserves escolars tenien una ocupació més aviat baixa.

Arran d'aquestes consideracions, cal entendre dues possibles problemàtiques associades:

Per una banda, la supressió de la bossa d'estacionament de Rius i Taulet comporta una important reducció de l'oferta d'estacionament en superfície. Són 43 places d'aparcament per a vehicle particulars que s'eliminen, i cal veure com això pot afectar la mobilitat de l'àmbit.

Per altra banda, amb l'eliminació dels aparcaments del Parc de Sant Pancraç i Tambor del Bruc, es perden els dos principals punts de reserves d'estacionament escolar de l'escola i la llar d'infants, fet que pot provocar determinats problemes de mobilitat en hores punta d'entrada i sortida d'infants als respectius recintes.

### 5.4.3.3. Balanç del dèficit de places produït per la MPPGM

El dèficit de places d'aparcament en la MPPGM serà, doncs, el producte de sumar les places de les bosses d'aparcament que quedarien eliminades, i els vehicles que s'estima que els nous usos del sòl atraurien (calculat a partir del repartiment modal dels viatges generats per espais sense aparcament propi: zones verdes, equipaments i usos comercials).

No obstant, cal tenir en compte que el nombre de places suprimides en les bosses d'estacionament no han d'estar substituïdes al 100%, ja que oferta i demanda són conceptes diferents. Donat que no es disposa de dades de demanda de les bosses d'estacionament, es procedeix a proposar una metodologia per estimar-la, que té en compte el següents factors:

- Durant el treball de camp es va observar una ocupació de la bossa d'aparcament del carrer Rius i Taulet / Ponent molt alta. La demanda estimada d'aquesta bossa d'aparcament serà del 100% de les places que ofereix: 43 places per a cotxes i 7 places per a motocicletes.
- Durant el treball de camp es va observar una ocupació de la bossa d'aparcament del Tambor del Bruc i del Parc de Sant Pancraç mitjana/ baixa. Les ortofotos consultades també mostren una ocupació similar. És per aquest motiu que la demanda estimada d'aquesta bossa d'aparcament es considerarà del 50% de les places que ofereix.
- Al voltant de l'àmbit existeix un nombre important de places d'estacionament en superfície amb capacitat d'absorció de la demanda suprimida de les bosses d'estacionament.
- La supressió de les dues bosses d'aparcament amb reserves per a estacionaments escolars pot esdevenir un catalitzador de la mobilitat activa del municipi. S'entén que la majoria d'infants i adolescents que acudeixen a la llar d'infants i a l'escola municipal són del mateix municipi o d'àrees molt properes a aquest. La necessitat de portar i recollir els infants i joves al centre educacional doncs, no hauria d'estar intrínsecament vinculada a la mobilitat en vehicle privat. No obstant, la existència de dos aparcaments amb reserves escolars probablement condiciona els trajectes, i permet que un nombre determinat dels desplaçaments es realitzin, per comoditat, en vehicle particular enlloc de mobilitat activa. La supressió d'aquestes bosses d'estacionament pot comportar, a curt termini, puntuals problemes de mobilitat en els voltants dels centres educatius, però que es resoldrien a llarg termini i afavoririen els desplaçaments sostenibles a peu o en bicicleta.

És per els factors considerats que s'estima que la demanda a cobrir de les bosses d'aparcament que s'eliminaran és la següent:

**Taula 19: Demanda de places en bosses d'aparcament.**

| Ubicació de l'aparcament | Places | | | Ponderació | Places | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Cotxes* | *Motocicletes* | *PMRs* | | *Cotxes* | *Motocicletes* | *PMRs* |
| Tambor del Bruc | 40 | 13 | 1 | *0,5 | 20 | 6 | 1 |
| Parc de Sant Pancraç | 29 | 0 | 2 | *0,5 | 15 | 0 | 1 |
| Rius i Taulet i Ponent | 43 | 7 | 0 | *1 | 43 | 7 | 0 |
| **Total aparcaments** | **112** | **20** | **3** | | **78** | **13** | **2** |

Font: Barcelona Regional.

Així doncs, el dèficit total de places d'aparcament serà la suma de la demanda de les bosses d'aparcament amb els desplaçaments comptabilitzat anteriorment que requereixen d'espai d'estacionament en via pública. El resultat d'aquesta suma, com es pot veure en la Taula 20, és de 85 cotxes i 13 motocicletes.

**Taula 20: Balanç del dèficit de places.**

| Ubicació de l'aparcament | Places | | |
|---|---|---|---|
| | *Cotxes* | *Motocicletes* | *PMRs* |
| Bosses d'aparcament eliminades | 78 | 13 | 2 |
| Places d'aparcament dels desplaçaments generats | 5 | - | - |
| **Dèficit de places** | **83** | **13** | **2** |

Font: Barcelona Regional.

En aquest dèficit se li ha de restar la diferència de desplaçaments que es donaran pel nou repartiment modal.

**Taula 21: Diferencial de mobilitat.**

| | *Enquesta PMU* | *Resultats repartiment modal* | *Diferencial* |
|---|---|---|---|
| Mobilitat activa | 43,6% | 72% | 28,2% |
| Transport públic | 18,7% | 16% | -2,8% |
| Vehicle privat | 37,7% | 12% | -25,4% |

Font: Barcelona Regional.

Per tant, en un futur la demanda de places d'aparcament es reduirà en un 25,4%. Si apliquem aquest factor a la demanda de places que s'ha calculat anteriorment:

Demanda de places per cotxes = 78 – (25,4%) = 58
Demanda de places per a motocicletes = 13 – (25,4%) = 10
Demanda de PMRs = en principi no hauria de canviar

**Taula 22: Balanç del dèficit de places.**

| | *Cotxes* | *Motocicletes* | *PMRs* |
|---|---|---|---|
| Supressió de les bosses d'aparcament | **58** | **10** | **2** |
| Desplaçaments Generals | **5** | - | - |
| **Total** | **63** | **10** | **2** |

Font: Barcelona Regional.

Així doncs, en l'àmbit de la MPPGM s'hauria de proveir de 63 places d'estacionament per a cotxes, 10 per a motocicletes i 2 per a PMRs.

- **Distribució del dèficit de places en l'àmbit de la MPPGM**

Les places d'aparcament es distribuiran en dues bosses d'aparcament diferenciades: un conjunt de nous aparcaments en superfície en els carrers Rius i Taulet, Ponent i Pau Casals, i un conjunt d'aparcaments de pagament d'accés al públic disponibles en els habitatges.

La distribució dels 65 aparcaments entre aquests dos àmbits quedarà de la següent manera:

**Taula 23: Generació de nous aparcaments en superfície.**

| | **Places** | | |
|---|---|---|---|
| **Bosses d'aparcament** | *Cotxes* | *Motocicletes* | *PMRs* |
| Aparcaments en superfície | 17 | 10 | 1 |
| Aparcaments públics dins els habitatges | 46 | 0 | 1 |
| **Total de places** | **63** | **10** | **2** |

Font: Barcelona Regional.

En relació als nous aparcaments en superfície, es dotarà de tres àrees d'estacionament en superfície en els carrers Rius i Taulet, Ponent, i Pau Casals. Totes aquestes places en superfici haurien d'estar en aparcament regulat. Una part de l'estacionament de carrer Ponent estarà dedicat a la DUM (amb places de 3 x 8 m).

**Taula 24: Generació de nous aparcaments en superfície.**

| | *Tipus* | *Places cotxe* | *Places motocicleta* | *Metres* |
|---|---|---|---|---|
| Carrer Rius i Taulet | Regulat | 4 | 4 | 24 |
| Carrer Ponent | Regulat | 12 | 2 | 62 |
| Carrer Ponent (DUM) | DUM | (2) | | 16 |
| Carrer Pau Casals | Reserva escolars | En certs horaris | 2 | 80 |
| **Oferta places vehicles** | | **18** (1 és PMR) | **10** | |

Font: Barcelona Regional.

Cal garantir que aquests estacionaments compleixen els ratis de reserves de PMRs i punts de recàrrega elèctrica:

Pel que fa a la dotació de reserves de PMRs, segons l'article del *Codi d'Accessibilitat 135/1995*, la reserva de PMRs fora de la via pública en funció de les places d'aparcament és la que es mostra a la Taula 25.

Segons aquestes consideracions, per a les 122 (dels habitatges) + 15 (ús comercial) + 47 (per assolir el dèficit) = 184 places d'aparcament ofertades en els habitatges, s'haurà de reservar 4 places per a PMRs. Aquestes quatre places ja estaven contemplades en el càlcul ponderat de la demanda.

Aquestes places d'aparcament hauran de disposar d'un itinerari de vianants adaptat que comuniqui adequadament les places reservades amb la via pública. Els aparcaments es consideren adaptats quan reuneixen les condicions previstes a l'apartat 1.2.7. de l'annex del citat Decret.

**Taula 25: Reserva mínima de places d'aparcament per a persones de mobilitat reduïda segons el Codi d'accessibilitat (Decret 135/1995).**

| Places d'aparcament | *Places adaptades a PMRs* |
|---|---|
| 10 a 70 | 1 |
| 71 a 100 | 2 |
| 101 a 150 | 3 |
| 151 a 200 | 4 |
| Per cada 200 més | 1 |
| >1000 places | 10 |

Font: Codi d'accessibilitat (Decret 135/1995).

Pel que fa a la dotació de reserves de places d'aparcament amb punts de recàrrega elèctrica, el Real Decreto 1053/2014, de 12 de desembre, de "Instalaciones con fines especiales, Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", aprova els requisits mínims per a la instal·lació de punts de recàrrega de vehicles elèctrics en edificis d'habitatges, en aparcaments públics i privats i a la via pública (BOE 316, 31/12/2014). Aquesta normativa pretén afavorir la implantació progressiva dels vehicles elèctrics establint uns requisits mínims en relació amb la

instal·lació dels punts de recàrrega en la construcció de nous edificis i aparcaments, així com en la via pública. L'estructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics en edificis o aparcaments de nova construcció haurà d'incloure la instal·lació elèctrica específica per a la recàrrega de vehicles elèctrics amb les següents condicions mínimes:

- En aparcaments de flotes privades, cooperatives o d'empresa, o als d'oficines, per al seu propi personal o associats, o dipòsits municipals de vehicles, les instal·lacions necessàries per a subministrar a una estació de recàrrega per cada 40 places
- En aparcaments públics permanents, les instal·lacions necessàries per a subministrar a una estació de recàrrega per cada 40 places.

Per tant per anar bé, hi hauria d'haver cinc places de recàrrega elèctrica en la bossa de l'aparcament.

### 5.4.4. Impacte de la nova ordenació en la DUM

La nova ordenació no afecta l'actual oferta de places DUM en superfície dels voltants de l'àmbit de la MPPGM.

Ara bé, la proposta de creació de sòl comercial en el carrer Rius i Taulet i carrer Ponent significa que és necessari dimensionar places de càrrega i descàrrega properes als establiments. Com estipula el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, cal contemplar reserves de places de 3 x 8 metres a la xarxa viària per càrrega i descàrrega de mercaderies en els sectors amb usos comercials. La ràtio que determina el nombre de places és de 1 plaça per cada 100 m$^2$ de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.

Com que no es disposa de dades del nombre d'establiments previstos en la MPPGM, es procedeix a dimensionar el nombre de places de càrrega i descàrrega en funció de la superfície total.

$$\frac{1.465\ m^2\ de\ superfície\ comercial}{1.000\ m^2} = 1{,}46\ places\ de\ càrrega\ i\ descàrrega$$

Donada la concentració dels futurs establiments i l'actual falta de places de càrrega i descàrrega en la zona, es considera necessari arrodonir a l'alça les places, de manera que en el carrer Rius i Taulet i Ponent s'hi hagin de disposar **2 places de càrrega i descàrrega** de 3 x 8 metres cadascuna.

### 5.4.5. Resum

Com s'ha vist en els apartats anteriors, l'increment de mobilitat generada per la MPPGM no generarà cap impacte significatiu ni en l'espai públic, ni els carrils bici, ni el transport públic ni la xarxa viaria de l'entorn.

- 1.412 nous desplaçament en mobilitat activa 139 (9,8%) en hora punta
- 280 nous desplaçament en transport públic 24 (8,6%) en hora punta
- 206 nous desplaçament en cotxe 17 (8,4%) en hora punta

En quant al increment de places necessàries per bicicleta, en el següent quadre hi ha els requeriments del decret i la proposta de places:

**Taula 26: Demanda d'aparcaments de bicicleta considerats pels increments de superfície.**

| Àmbit | Places existents | Places actuals segons decret | Increment de places segons Decret | Increment Places proposades |
|---|---|---|---|---|
| Ús habitatge | - | - | 162 | 162 |
| Parc i jardí urbà | 20 | 236 | +14 | +60 |
| Establiments comercials | - | - | 15 | 15 |
| Equipament comunitari (centres cívics) | - | 80 | +7 | 30 |
| Equipament docent (Escola Pau Casals) | 18b+24p | 479 | +93 | +30 |
| **TOTAL** | | | | |

Font: Barcelona Regional a partir del Decret 344/2006

A la següent taula es resumeixen les places d'aparcament per vehicle privat.

**Taula 27: Aparcament del vehicle privat.**

| | Cotxe | Moto | DUM | PMR |
|---|---|---|---|---|
| Calçada | 17 | 10 | 2 | 1 |
| Habitatge (*) | 118+15(comercial) | 40 | - | 4 |
| **TOTAL** | **150** | **50** | **2** | **5** |

(*) 5 de les Places han de tenir endoll per càrrega elèctrica.

Font: Barcelona Regional.

# 6. MOBILITAT I GÈNERE

Tradicionalment la mobilitat ha estat enfocada principalment sobre les infraestructures i els serveis de transport. En les darreres dècades però, un canvi en el paradigma de la mobilitat ha permès concebre la mobilitat de manera més integral i centrada en les necessitats de les persones, a més a més d'evolucionar cap a una mobilitat més sostenible. Així, la mobilitat juga un paper important en el lleure, les relacions socials, l'educació o l'accés al lloc de treball, per tant és un servei que ha de ser el més accessible i equitatiu possible per tal de crear unes condicions d'oportunitat igualitàries per tothom.

En aquest sentit, les **diferències** en el repartiment modal **segons el gènere** és un fet que s'ha de tenir en compte per tal d'evolucionar cap a un objectiu final més equitatiu. Aquestes diferències poden ser degudes a diferents motius. Per exemple, un ús més elevat del cotxe va lligat típicament a un major poder adquisitiu, que a dia d'avui continua sent més elevat pels homes. Per altra banda, la sensació de seguretat també pot ser un altre factor que influeixi en la decisió del mode de transport, pels riscos més elevats que pateixen les dones.

Per al cas concret del barri de Sant Pancraç, a Sant Joan Despí, no es disposen de les dades segregades per al repartiment modal per gènere, tot i així per la proximitat i les similituds socials i culturals es poden fer servir de referència les dades per a la ciutat de Barcelona.

Les diferències en el repartiment modal segons el gènere s'evidencien a la taula adjunta que recull dades de l'Estudi de Mobilitat en Dia Feiner (EMEF) del 2019 dut a terme per l'Autoritat del Transport Metropolità (ATM). Segons els resultats, s'aprecia com la **dona presenta una dependència i grau d'utilització del transport públic considerablement més elevada que els homes**, situant-se més d'11 punts per sobre. Es repeteix aquesta tendència en el cas dels desplaçaments a peu, on les dones es troben també uns 9 punts per sobre. Aquestes tendències s'inverteixen en el cas dels **desplaçaments en bicicleta** (1,5% per les dones i 3,4% pels homes) i en l'ús del vehicle privat, on les **diferències són més importants** (11,4% per les dones i 29,7% pels homes).

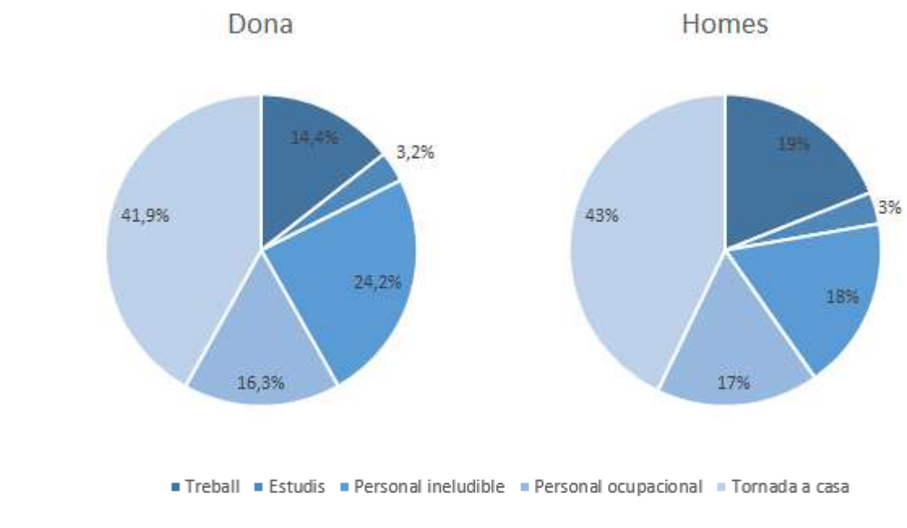
**Taula 28: Dades de mobilitat 2019 (homes-dones) a Barcelona**

| Barcelona | Dona | Home | Total |
|---|---|---|---|
| Caminant | 50,6% | 41,7% | 46,4% |
| Bicicleta | 1,5% | 3,4% | 2,4% |
| Altres mitjans actius | 0,5% | 0,7% | 0,6% |
| **Mobilitat activa** | **52,5%** | **45,9%** | **49,4%** |
| Autobús | 14,6% | 7,2% | 11,1% |
| Metro | 14,5% | 11,9% | 13,3% |
| Altres ferroviaris (FGC, Rodalies, tramvia) | 5,5% | 4,1% | 4,8% |
| Resta transport públic | 1,5% | 1,3% | 1,4% |
| **Transport públic** | **36,1%** | **24,4%** | **30,6%** |
| Cotxe conductor | 5,1% | 16,5% | 10,5% |
| Cotxe acompanyant | 3,1% | 1,5% | 2,3% |
| Moto | 3,1% | 10,3% | 6,5% |
| Furgoneta i resta privat | 0,1% | 1,4% | 0,7% |
| **Transport privat** | **11,4%** | **29,7%** | **20,0%** |
| **Total Barcelona** | **100,0%** | **100,0%** | **100,0%** |

Font: EMEF 2019 – Informe Barcelona

Pel que fa als **motius de desplaçament**, reflecteixen clarament els usos socials del temps així com patrons o desigualtats. Per a Barcelona les dones fan menys desplaçaments per motius de feina (14,4%) i més desplaçaments per motius personals. Dins dels desplaçaments per motius personals, les dones tendeixen a fer més viatges de caràcter personal ineludible (24,2%), vinculades a activitats com anar al metge o acompanyar a altres persones. Mentre que pels homes el percentatge vinculat al treball és més elevat (19%) i els viatges lligats a activitats personals ineludibles és del 18%.

**Gràfic 3: Motius de desplaçament Barcelona Ciutat**




Font: EMEF 2019

Per altra banda, la mesura de govern "Urbanisme amb perspectiva de gènere. L'urbanisme de la vida quotidiana" elaborada des de l'Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat el març de 2017, fa una revisió de l'urbanisme recent i proposa un canvi de valors que prioritzin les necessitats de les persones en comptes d'afavorir les del mercat. Es pretén, doncs, fer un urbanisme inclusiu que situï la vida quotidiana al centre de les seves polítiques i treballa per donar resposta a les necessitats i els desitjos del conjunt de la societat, tenint en compte la seva diversitat de gènere, d'edat, d'origen o funcional, entre d'altres, per tal d'aconseguir una ciutat més justa, equitativa, segura i sense barreres.

En aquest sentit, totes les actuacions que inclou la MPPGM i el present estudi de mobilitat estan enfocades a una **millora global del sistema de mobilitat**, en un àmbit que disposa d'una **bona accessibilitat en transport públic** i en el que es preveu una millora de la xarxa d'itineraris per a **vianants i bici**. D'aquesta manera, es busca conformar un espai públic **accessible** per a tothom i **segur**, per exemple buscant una il·luminació uniforme que eviti les zones massa fosques o massa il·luminades, així com evitant els racons i culs de sac. Aquest conjunt de mesures permetrà avançar en la consecució d'unes condicions més equitatives, tant entre els dos gèneres com amb la resta de col·lectius que presenten més dificultats i limitacions de mobilitat.

# 7. RECOMANACIONS

A continuació, a través de l'estudi que s'ha fet sobre el futur de Sant Pancraç, es presenten un seguit de propostes i recomanacions per tal d'assolir una mobilitat sostenible i eficient.

## 7.1. Garantir que la mobilitat a l'àmbit respongui a criteris de qualitat i accessibilitat i sigui totalment inclusiva

Totes les actuacions que es proposen en relació a la mobilitat i accessibilitat en qualsevol àmbit s'han d'implementar des d'una visió inclusiva: millora dels espais per a vianants, millora de l'accés al transport públic, etc. Seguint en aquesta línia, i tal com s'ha comenta en capítols anteriors, caldrà que l'urbanisme atengui totes les necessitats de dones i homes i sense discriminacions de cap tipus per raons de gènere, econòmiques, d'origen, d'edat, funcionals, etc., tal com recull la Mesura de Govern de Barcelona "*Urbanisme amb perspectiva de gènere*" de març de 2017.

Amb l'execució de la MPPGM la configuració actual de l'espai públic al voltant de l'àmbit patirà transformacions que en milloraran la qualitat fent-lo més accessible i més amable pel vianant.

## 7.2. Garantir que queda coberta la demanda d'aparcaments de bicicleta.

Com s'ha comentat anteriorment en l'apartat "5.2.5. Impacte de la nova ordenació en la xarxa de bicicleta i VMP" es proposa la instal·lació de 33 ancoratges i un Bicibox a banda de les 30 places dins els equipaments, 30 més a l'escola Pau Casals, 15 en els espais comercials i les 162 en els habitatges.

S'espera que la mobilitat sigui cada vegada més sostenible i que per tant augmenti la demanda d'aparcaments de bicicleta. Si s'arribés a detectar una manca d'aparcament de bicicletes s'hauria d'estudiar la possibilitat d'incrementar el nombre d'ancoratges en l'àmbit.

## 7.3. Millora de la permeabilitat entre els carrers Pau Casals i Tambor del Bruc

Les vies de Rodalies que passen per l'àmbit creen una barrera important entre un costat i l'altre, disminuint així la permeabilitat al barri de Sant Pancraç. Per salvar aquesta infraestructura, existeix un pas inferior que uneix el carrer Pau Casals amb el carrer Tambor del Bruc. Caldria millorar la situació d'aquest pas en quant a paviment, il·luminació i visibilitat. Per aquest motiu es recomana fer una millora integral del pas amb mesures com l'allisament del paviment, millora de la il·luminació o la suavització del pendent, sempre que sigui possible. A més a més el pas inferior té dues corbes de poca visibilitat, i degut a que és compartit entre vianants i ciclistes, poden haver-hi conflictes de convivència entre els dos tipus d'usuaris. Per això es recomanable la instal·lació d'un mirall a les corbes més pronunciades per tal d'evitar possibles accidents.

Totes aquestes actuacions van encaminades a millorar l'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda, millorar la sensació de seguretat, i millorar la seguretat viaria tant pels vianants com pels ciclistes.

**Imatge 22: Pas inferior al costat de les vies del tren**

Font: Barcelona Regional

## 7.4. Proposta de perllongament del carril bici del Passeig del Canal

Tal i com s'ha esmentat al capítol de la xarxa de bicicletes, el carril bici del Passeig de Canal finalitza davant del centre cívic de Sant Pancraç. Es proposa perllongar aquesta via per unir-la amb la via verda que transcorre per l'Avinguda Can Corts. La distancia a cobrir pel nou carril bici seria de 60 metres, mitjançant una senzilla intervenció ja que es preveu que aquesta zona estigui pacificada. D'aquesta manera augmentaria la seguretat dels ciclistes, que és un factor que sempre és favorable alhora d'escollir aquest mitjà de transport.

**Imatge 23: Proposta de xarxa ciclable per unir el Passeig del Canal amb l'Avinguda Can Corts**

Font: Barcelona Regional

## 7.5. Garantir la disponibilitat de places DUM a prop dels comerços

Es recomana que es condicionin determinats espais molt propers als establiments com a àrees on els transportistes puguin realitzar les operacions de càrrega i descàrrega.

## 7.6. Mesures per reduir el dèficit d'aparcaments

La MPPGM té en compte les places d'aparcament fora de calçada que cal aplicar segons el decret. A banda però hi ha un nombre considerable de places actual que no es reposaran. És per això que es recomana la creació d'un parking públic en algun dels edificis o equipaments previstos per absorbir una part d'aquest dèficit. Caldrà però fer un estudi previ de mercat per valorar la seva viabilitat.

Es recomana però disposar d'unes places en superfície tal com s'ha comentat en el punt "5.4.3. Impacte de la nova ordenació en els aparcaments".

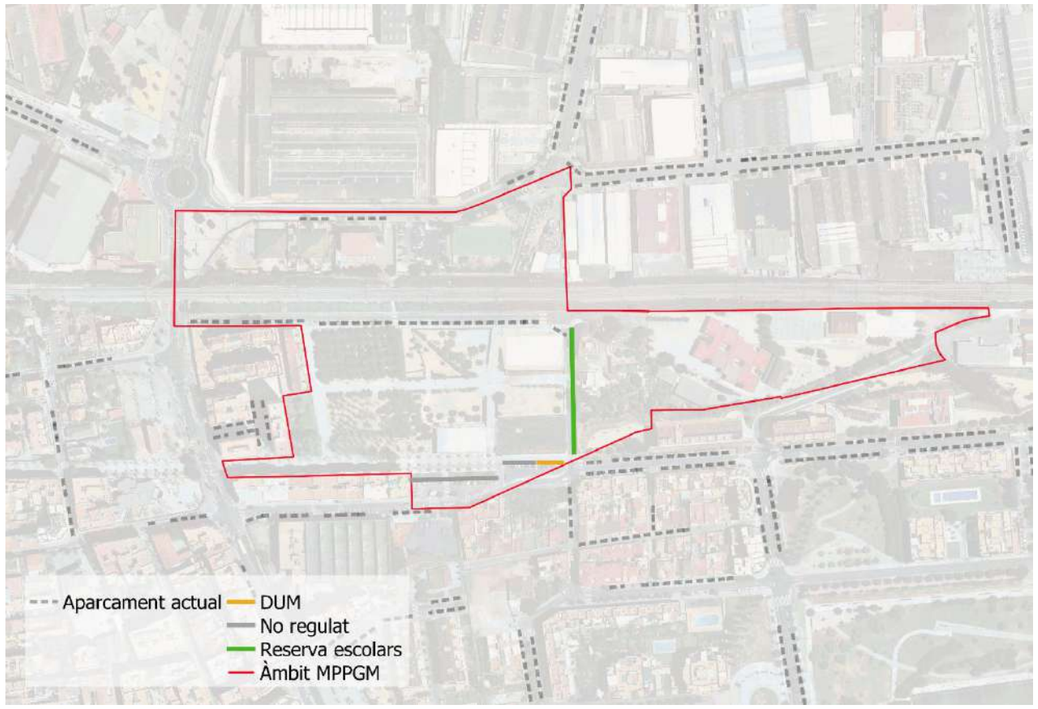
Es considera però que no cal recuperar totes les places. Les noves pautes de mobilitat faran que s'augmentin els desplaçaments en transport públic i modes sostenibles.

### 7.6.1. Garantir un mínim de places d'aparcament en superfície

Amb l'execució de la MPPGM s'eliminen les bosses actuals d'aparcament que es troben al carrer carrer Rius i Taulet i al carrer Ponent i passaran a ser un aparcament en línia amb una amplada de 2 metres. En aquest sentit si aquest espai avarca una llargada d'uns 80 metres s'ha calculat que hi cabran **17 places per a cotxes i dos places reservades per àrea DUM**. Es recomana posar les àrees DUM el més a prop possible dels establiment comercials, per facilitar la càrrega i descàrrega de les mercaderies.

D'aquesta manera la supressió de les dues bosses d'aparcament tindrà una impacte menor sobre l'oferta de places d'aparcament.

**Imatge 24: Proposta d'aparcament en superfície**




Font: Barcelona Regional

### 7.6.2. Garantir un mínim de places d'estacionament escolars

L'execució de la MPPGM suposarà la supressió d'un nombre important de places d'aparcament de les quals un gran nombre estan destinades actualment a l'estacionament escolar, és a dir, els vehicles estan autoritzats a encotxar i desencotxar per accedir a centres escolars en l'horari senyalat (de 08:00 h a 09:30 h, en dies laborables) amb un temps màxim de 15 minuts. Aquesta reducció de les places d'aparcament, en especial, del pàrquing que es troba dins del parc i que dona servei principalment a l'escola Pau Casals, pot produir una saturació de vehicles en hora punta.

Es proposa que el carrer Antoni Maura sigui de plataforma única i que es permeti l'estacionament en certes hores per la mobilitat escolar. Aquest sistema permetria una major llibertat per estacionar, alhora que es mantindria una amplada suficient per als vianants i la circulació de vehicles. Actualment aquest carrer és d'un sol sentit, i va des del creuament de l'Avinguda Can Corts amb Carrer Ponent fins a l'Avinguda Pau Casals, just davant de l'escola. Les seves dimensions actuals són d'aproximadament 5,2 m i amb la modificació passarà a ser de 8,0 m.

**Imatge 25: Imatge aèria i d'StreetView del Carrer Antoni Maura**

Font: GoogleMaps.

## 7.7. Regulació de l'aparcament

Les noves tendències de cara a reduir la mobilitat en vehicle privat són la reducció de les places d'aparcament en calçada i la regulació d'aquestes. De tal manera que es converteixin en Àrees verdes per residents, Zones Blaves relacionades amb l'ús comercial i Taronges i Grogues per DUM i PMRs. La regulació d'aquestes places evita desplaçaments en vehicle privat. Es recomana doncs la implantació de la regulació en el sector i els àmbits adjacents.

# 8. CÀLCUL D'EMISSIONS

En aquest apartat s'analitza l'impacte de la MPPGM a l'àmbit de Sant Pancraç (Sant Joan Despí) en relació a la contaminació atmosfèrica a una situació futura (any de referència 2025). En la taula següent es resumeix la mobilitat prevista.

**Taula 29: Dades de mobilitat prevista (veh·km/any)**

| TIPOLOGIA DE VEHICLE | FUTUR |
|---|---|
| Cotxes | 386.925 |
| Veh. Lleugers | 5.025 |
| Veh. Pesants | - |
| Motos | 20.100 |
| Busos | - |
| **Total** | **412.050** |

Font: EMEF 2019 – Informe Barcelona

Per al càlcul de les emissions de contaminants s'ha utilitzat el programari COPERT5.0, que permet el càlcul del consum energètic, emissions de diòxid de carboni ($CO_2$), òxids de nitrogen ($NO_X$) i partícules en suspensió menors de 10 micres ($PM_{10}$). Els inputs necessaris per al càlcul d'emissions són les dades de mobilitat i el parc de vehicles de l'escenari futur, així com el mix elèctric[1].

El parc de vehicles emprat a l'escenari futur, correspon al parc de vehicles considerat a l'escenari tendencial 2024 del Pla Metropolità per a la Mobilitat Neta (2019-2024) de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. No es considera la implantació de noves rutes de busos.

A l'àmbit urbà s'ha considerat una velocitat mitjana de 30 km/h. Pel que fa a l'àmbit interurbà, la velocitat considerada és de 60 km/h. D'altra banda, segons aquest estudi el 60% de la mobilitat es produeix a l'àmbit urbà, mentre que el 40% en àmbit interurbà.

Amb aquestes dades la mobilitat es distribueix com es mostra a la taula següent.

[1] Respecte al vehicle elèctric a l'escenari futur s'ha considerat que a l'any 2025 el mix elèctric, tindrà un rati d'emissions de $CO_2$ de 179 $tCO_{2\,eq}$/GWh.

**Taula 30: Escenari futur (veh·km/any)**

| ESCENARI FUTUR | URBÀ | INTERURBÀ |
|---|---|---|
| Cotxes | 232.155 | 154.770 |
| Veh. Lleugers | 3.015 | 2.010 |
| Veh. Pesants | - | - |
| Motos | 12.060 | 8.040 |
| Busos | - | - |
| **Total** | **247.230** | **164.820** |

Font: EMEF 2019 – Informe Barcelona

Amb aquestes dades s'estima que a l'escenari futur el consum energètic i les emissions de $CO_2$, $NO_x$ i $PM_{10}$, es distribuiran segons es mostra a la taula següent:

**Taula 31: Resum del consum energètic i de les emissions previstes a l'escenari futur**

| TIPOLOGIA DE VEHICLE | CONSUM ENERGÈTIC | EMISSIONS $CO_2$ | EMISSIONS $NO_X$ | EMISSIONS $PM_{10}$ |
|---|---|---|---|---|
| | tep/any | t/any | kg/any | kg/any |
| Cotxes | 21,5 | 68,0 | 118,6 | 10,5 |
| Veh. Lleugers | 0,43 | 1,34 | 3,04 | 0,24 |
| Veh. Pesants | - | - | - | - |
| Motos | 0,50 | 1,60 | 3,76 | 1,35 |
| Busos | - | - | - | - |
| **Total** | **22,4** | **71,0** | **125,4** | **12,1** |

Font: EMEF 2019 – Informe Barcelona

**Conclusions**

La MPPGM repercuteix un l'augment de la mobilitat de 412.050 veh-km/any i suposarà un increment del consum energètic del transport rodat de 22,4 tep/any, així com unes emissions de 71 t de $CO_2$/any, 125 kg/any de $NO_X$ i 12,1 kg/any de $PM_{10}$.

En qualsevol cas, cal afavorir polítiques, factors i mecanismes per potenciar la millora de la qualitat de l'aire, com:

- Apostar pel transport públic. La potenciació dels desplaçaments amb transport col·lectiu produeix una reducció la mobilitat en vehicle privat i disminueix les emissions de contaminants per passatger.
- **Impuls cap a modes no motoritzats de transport**. La proposta de reestructuració dels carrers afavoreix els desplaçaments en modes de transport més respectuosos amb el medi ambient, com pot ser a peu o en bicicleta.
- **Accelerar la implementació de la millora tecnològica a nivell d'emissions contaminants present** en les noves generacions de vehicles (tant d'ús privat com comercial), d'acord amb les normes d'emissió EURO.
- **Apostar per noves tecnologies de propulsió**, més eficients i respectuoses amb el medi ambient (vehicles elèctrics, híbrids, altres), de manera que es redueixin les emissions contaminants a nivell local.

# 9. FINANÇAMENT DE LES CÀRREGUES DERIVADES DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons fixa el Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada als articles 19.1, 19.2:

*"19.1 L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada ha d'incorporar una proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova actuació i establir la obligació de les persones propietàries, en els termes fixats per la legislació urbanística, de costejar i, si escau, executar la urbanització, així com les infraestructures de connexió amb les principals xarxes de vianants, de bicicletes, de circulació de vehicles i de transport públic o el reforçament d'aquestes, quan sigui necessari com a conseqüència de la magnitud de l'actuació.*

*19.2 L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada també ha d'incorporar l'obligació de les persones propietàries de participar en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'explotació del servei de transport públic de superfície en proporció a l'increment del nombre de línies o perllongament de les existents, amb els paràmetres de càlcul indicats a l'annex 4 d'aquest Decret. Les administracions han de vetllar perquè aquest finançament es destini a les administracions competents en matèria de transport segons l'àmbit territorial.*

Segons els càlculs efectuats s'espera que el conjunt d'equipaments generin al voltant de 1.491 desplaçaments, dels quals 673 es poden atribuir a l'ús comercial i 574 als habitatges.

La iniciativa del MPPGM és pública, de l'Ajuntament de Sant Joan Despí juntament amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona, i per tant seria el principal òrgan encarregat de contribuir en el finançament de les actuacions necessàries per complir amb el Decret 344/2006 de mobilitat. No obstant això, s'ha de tenir en compte que poden entrar promotors diferents pel habitatges, i pels equipaments comercials i per tant s'haurà de tenir en compte aquest fet.

En aquest cas no s'estima un increment del nombre de línies de transport públic (o de freqüència) o el perllongament de les existents, i per tant no s'aplica l'article 19.2.

El desenvolupament de l'àmbit de Sant Pancraç suposarà un impacte en la mobilitat més local i per tant es proposa que els diferents promotors contribueixin proporcionalment en el finançament de l'execució de les següents actuacions. Tot i que el cost final es determinarà en els projectes d'urbanització es fa una primera estimació del cost per a aquestes actuacions:

**Nous sistemes Bicibox per a bicicletes.** Durant el treball de camp es va observar una ocupació molt baixa pels ancoratges, del que es dedueix que la seguretat és un factor important alhora d'aparcar la bicicleta. Per tant, seguint els càlculs del capítol d'aparcament es recomana que pels equipaments i les zones verdes es disposin un total de 1 Bicibox. Es calcula que cada sistema de Bicibox té un cost d'implantació d'aproximadament **35.000€ sense IVA.** Es proposa que aquest cost l'assumeixin els establiments comercials ja que són els que causaran un major nombre de desplaçaments.

**Nous ancoratges per a bicicletes.** Seguint els càlculs del capítol Impacte de la nova ordenació sobre la xarxa de bicicletes es recomana que pels equipaments comunitaris, les zones verdes i els establiments comercials es disposin un total de 33 ancoratges. Així, amb un cost per ancoratge de tipus "U" invertida (inclosa cimentació i mà d'obra) de 120 € per unitat, es considera que caldrà assumir **3.960 €, IVA exclòs** per part de l'Ajuntament de Sant Pancraç. No s'ha tingut en compte el cost d'habilitar els espais que cal reservar dins els equipaments i edificis d'habitatge i els espais comercials. S'entén que el cost estarà inclòs en el seu desenvolupament i la diferent tipologia possible pot fer varar el cost. En aquests cassos caldrà analitzar la possibilitat d'utilitzar un doble pis per les bicicletes de cara a estalviar espai. En aquest cas l'alçada mínima del sostre hauria de ser de 2,50 metres, amb una alçada recomanable de 2,80 metres

**Millora del pas inferior.** Pel càlcul del cost de la millora del pas inferior s'ha inclòs la col·locació de miralls, l'adequació del ferm, pintura per a la senyalització horitzontal, elements de senyalització vertical i enllumenat. En total es calcula un cost aproximat de **80.000€, sense IVA** pels 175 metres de pas inferior.

**Taula 32: Resum de Costes associats a la Mobilitat.**

**Resum de Costos sense IVA**

| | | |
|---|---|---|
| Nous sistemes de Bicibox per a bicicletes | 35.000 € | |
| Nous ancoratges per a bicicletes | 3.960 € | |
| Millora del pas Inferior | 80.000 € | |
| **TOTAL** | **118.960 €** | **més IVA** |

Font: Barcelona Regional

En aquest apartat no s'han comptabilitzat els costos d'urbanització, senyalització de places, carril bici i altres que afecten a la mobilitat, ja que estaran incloseos en les partides corresponents de la urbanització.

# 10. CONCLUSIONS

El present EAMG s'ha efectuat centrant-se en la mobilitat que es generarà amb els nous habitatges i equipaments que es concreten a la MPPGM de Sant Pancraç al terme municipal de Sant Joan Despí. Aquest equipaments inclouen dos nous edificis d'habitatges, amb locals a la planta baixa per establiments comercials, un equipament comunitari local de caràcter cívic així com l'ampliació dels espais verds existents i la creació de nous. Havent estudiat els diferents usos dels espais es calcula que amb l'execució de la MPPGM es generaran uns **1.898 viatges al dia**, destacant els establiments comercials com a principal generador de viatges amb aproximadament **773 viatges al dia** de mobilitat local, principalment a peu.

La **mobilitat a peu** es dona principalment en el Passeig del Canal i en l'Avinguda de Barcelona, que serveixen d'eixos estructurals de la zona. Aquests dos eixos comporten una orografia suau i una amplada adequada de les voreres. Altres itineraris secundaris, són els que discorren pel carrer Pau Casals i el carrer d'Antoni Maura, destacant que el carrer Pau Casals és un carrer sense sortida amb una escola al seu final i la forta pendent del carrer Antoni Maura.

Cal destacar també que l'àmbit queda dividit per les vies del tren que dificulten la permeabilitat entre un costat i l'altre. Aquesta barrera estructural es salva gràcies a un pas inferior que connecta el carrer Pau Casals amb el carrer Tambor del Bruc. L'execució de la MPPGM preveu millores en el carrer d'Antoni Maura i el present EAMG recomana intervenir també en el pas inferior, pel que totes aquestes actuacions faran més amable el passeig pel vianant.

Tot i que la **mobilitat en bicicleta** no és gaire elevada al voltant de l'àmbit es troben fins a 4 carrils bici. El principal carril bici és el que discorre per l'Avinguda de Barcelona i connecta amb la xarxa estructurant de bicicletes de la AMB. Un segon carril bici el trobem al Passeig del Canal, el qual discorre segregat d'una zona peatonal. El tercer carril bici es troba al carrer Pau Casals, es troba en calçada i està pensat per promoure la bicicleta per anar a l'escola. Per últim trobem un carril bici pel pas inferior que travessa les vies del tren i és compartit amb el vianants. Mitjançant el present estudi es recomana millorar el carril bici del pas inferior.

En quant al **transport públic**, l'àmbit de Sant Pancraç està ben cobert per les diferents xarxes de transport públic. Pel que fa a xarxa ferroviària de Rodalies Renfe, l'estació més propera a l'àmbit, és la de Sant Joan Despí per on discorren les línies R1 (Maçanet –Molins de Rei per Mataró) i R4 (Sant Vicenç de Calders-Manresa per Vilafranca del Penedès), la qual es troba a uns 400 metres de distància. Aquestes línies donen una amplia connectivitat a tota la RMB sense haver de fer transbordament. En tot cas a Sants hi ha connexió amb la resta de línies i la xarxa de Metro. Per altra banda l'àmbit també està connectat per les línies T1 i T2 de tram i per diferents línies d'autobusos. Totes aquestes línies connecten tant amb els municipis més propers com amb Barcelona ciutat i els municipis del Baix Llobregat. S'observa una mancança de connexió amb la xarxa de metro ja que l'estació més propera queda a 1,2 km de distància, però es pot fer a traves del tram o rodalies.

Pel que fa a **l'aparcament**, amb la construcció dels nous equipaments i la nova ordenació s'eliminarà un gran nombre d'aparcaments en superfície que es troben actualment dins de l'àmbit d'estudi. En aquest sentit, al carrer Ponent tot i que s'eliminaran les dues bosses d'aparcament, amb la modificació d'aquest carrer s'incorporarà al llarg del carrer un espai amb una amplada de 2 metres per aparcar, d'aquesta manera l'impacte de la eliminació de les dues bosses d'aparcament serà menor. Cal tenir present però que en el futur no seran necessàries tantes places com ara degut a la millora en el repartiment modal cap a mobilitats més sostenibles. Per altra banda, els aparcaments escolars que s'eliminaran, es veuran suplerts per la plataforma única que es farà al carrer d'Antoni Maura que permetrà als vehicles que portin als nens i nenes a l'escola un estacionament més lliure, en horari d'entrada i sortida escolar.

Finalment, en relació al **repartiment modal**, s'espera que amb la implantació de les mesures s'afavoreixi la mobilitat activa a nivell local i s'assoleixin els objectius proposats al PMU per a l'horitzó 2024.

# PLÀNOLS

1. Situació
2. Ortofoto
3. Equipaments
4.1. Xarxa Ciclable. Actual
4.2. Xarxa Ciclable. Proposta
5. Xarxa Ferroviària
6.1 Aparcament en superfície. Actual
6.2 Aparcament en superfície. Proposta
7. Xarxa Vianants
8. Xarxa Bus
9.1 Planejament Vigent
9.2 Planejament. Proposta MPPGM
10. Mobilitat Generada
11. Sentis de circulació

SANT COLOMA DE CERVELLÓ

SANT FELIU DE LLOBREGAT

SANT JUST DESVERN

SANT JOAN DESPÍ

ESPLUGUES DE LLOBREGAT

SANT BOI DE LLOBREGAT

CORNELLÀ DE LLOBREGAT

BARCELONA

L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

Àmbit MPPGM

Límit municipal

01_SITUACIO.dgn 02/05/2022 Codi: D001433

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ. SANT JOAN DESPÍ
Maig 2022

150 0 300 600m 1:30.000

Situació 01

BR BARCELONA REGIONAL AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Àmbit MPPGM

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ. SANT JOAN DESPÍ
Maig 2022

Ortofoto

02

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

20 0 40 80 m 1:4.000

BR BARCELONA REGIONAL AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Codi: D001433 02/05/2022 02_ORTO.dgn

Institut Jaume Salvador i Pedrol
Policia Local
Llar d'Infants El Timbal
Escola Espai 3
CFA Arquitecte Jujol
Dipòsit Municipal de Vehicles
Pista Poliesportiva
Escola d'idiomes Moderns
Pista Poliesportiva
Escola Pau Casals
Llar d'Infants la Pomera
Centre Civic Sant Pancraç
CdD de la Residencia de Gent Gran San Rafael
Centre Obert La Fusteria
Casal de la Gent Gran
Centre entitats Masia Ca l'Armand
Centre Jujol - Can Negre

Administratius / Serveis
Cultural
Educatiu
Esportiu
Servei a les persones
Àmbit MPPGM

03_EQUIPAMENTS.dgn 02/05/2022
Codi: D001433

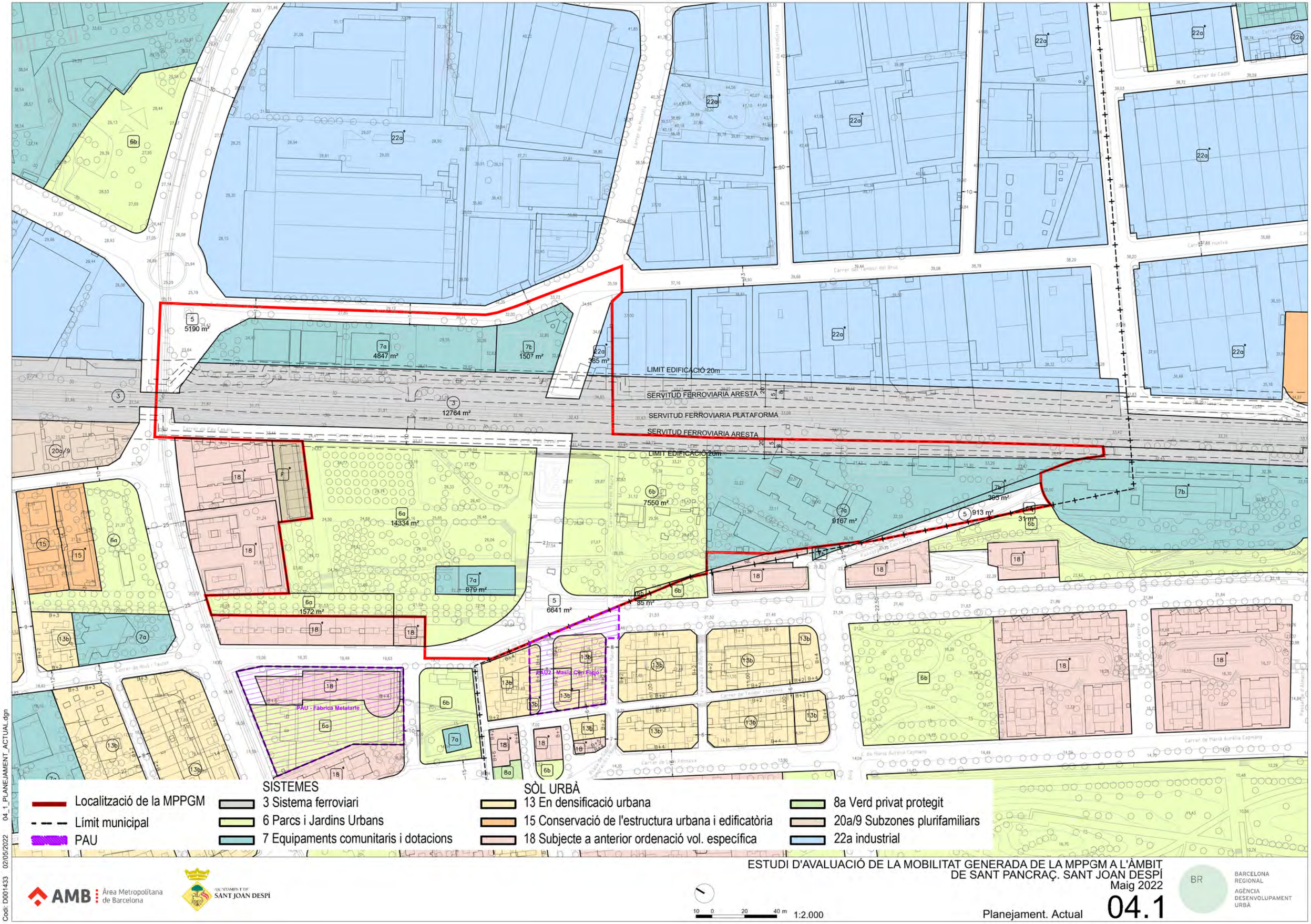
AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ. SANT JOAN DESPÍ
Maig 2022

10 0 20 40 m 1:2.000

Equipaments 03

BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ




04_1_PLANEJAMENT_ACTUAL.dgn 02/05/2022

Codi: D001433

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

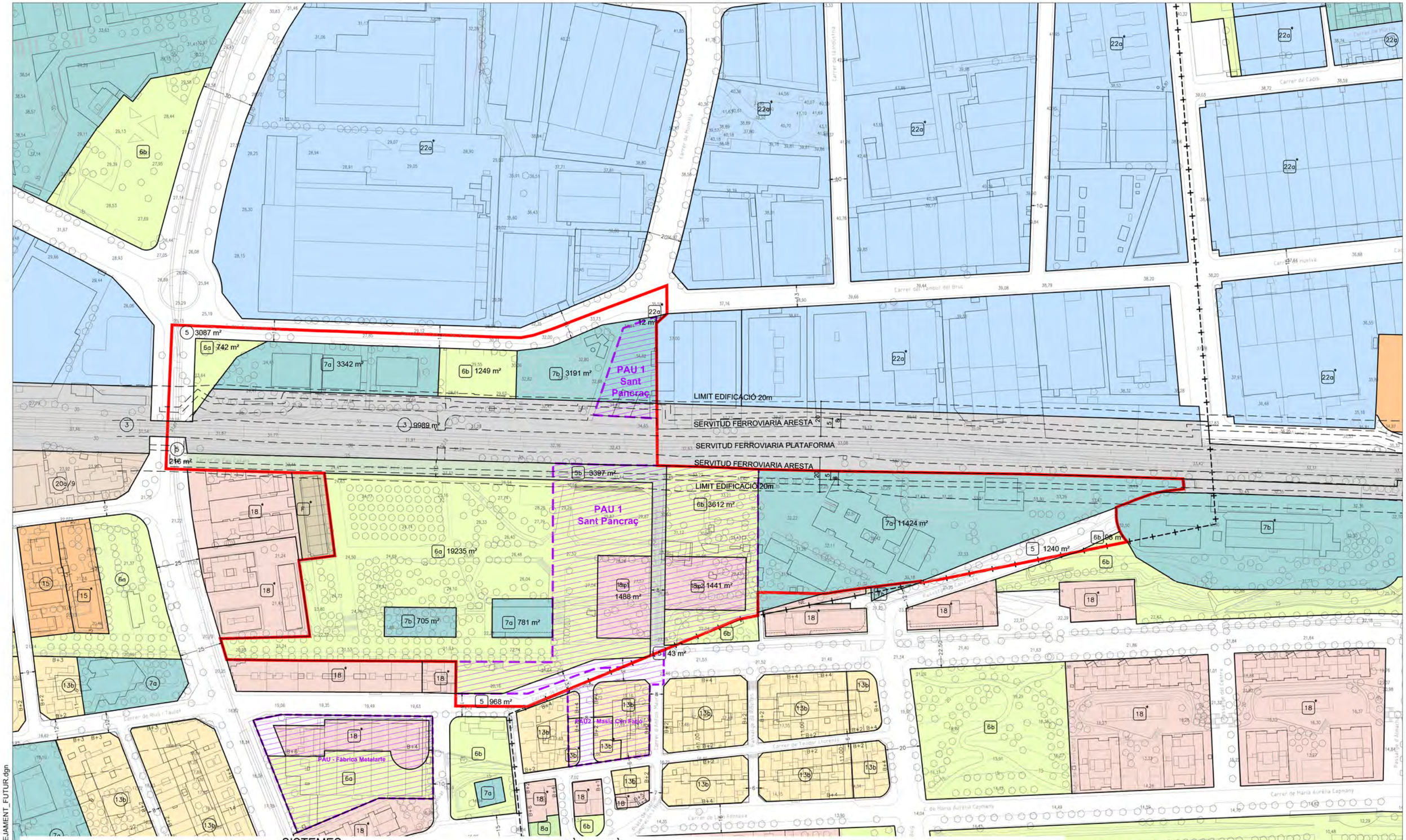
10 0 20 40 m 1:2.000

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ. SANT JOAN DESPÍ
Maig 2022

Planejament. Actual

04.1

BR BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ


5 3087 m²
6a 742 m²
7a 3342 m²
6b 1249 m²
7b 3191 m²
22a 12 m²
PAU 1 Sant Pancraç
LIMIT EDIFICACIÓ 20m
SERVITUD FERROVIARIA ARESTA
SERVITUD FERROVIARIA PLATAFORMA
SERVITUD FERROVIARIA ARESTA
LIMIT EDIFICACIÓ 20m
3 9989 m²
5b 3397 m²
6b 3612 m²
7a 11424 m²
6b 66 m²
5 1240 m²
5 216 m²
6a 19235 m²
18sp1 1488 m²
18sp2 1441 m²
7b 705 m²
7a 781 m²
5 43 m²
5 968 m²
PAU2 - Masia Can Fatjó
PAU - Fabrica Metalarte
Carrer de Rubí i Tauler
Carrer de Tadeu Horent
Carrer de Maria Aurèlia Capmany
Carrer de Cadis
Carrer de Huelva
Carrer del Rambla del Bruc
Carrer de Ramón Turró
Carrer de Ramón Turró
Carrer de Fontsavà
Carrer de Mallorca
Carrer de Mallorca
Carrer de Mallorca

Av. Barcelona

Tambor del Bruc

Pas subterrani

Pau Casals

Antoni Maura

Psg. Canal

Psg. Canal

Pas subterrani
Principal
Secundari
Adif
Tram
Bus
Àmbit MPPGM

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ. SANT JOAN DESPÍ
Maig 2022

10 0 20 40 m 1:2.000

Xarxa Vianants

05

BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Codi: D001433 02/05/2022 05_XARXA_VIANANTS.dgn

Ancoratge
Bicibox
Carril bici doble en calçada
Carril bici doble en vorera
Via ciclable
Àmbit del MPPGM

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

10 0 20 40 m 1:2.000

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ. SANT JOAN DESPÍ
Maig 2022

Xarxa Ciclable. Actual

06.1

BR BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Codi: D001433 02/05/2022 06_1_XARXA_CICLABLE_Actual.dgn

Ancoratge
Bicibox
Proposta
Carril bici doble en calçada
Carril bici doble en vorera
Via ciclable
Àmbit del MPPGM

Codi: D001433 02/05/2022 06_2_XARXA_CICLABLE_Proposta.dgn

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

10 0 20 40 m 1:2.000

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ. SANT JOAN DESPÍ
Maig 2022

Xarxa Ciclable. Proposta

06.2

BR BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

La Fontsanta

Sant Joan Despí

Bon Viatge

Estacions Tram
Estacions Adif
Línies ferroviaria d'Adif
Línies ferroviaria de Tram
Radi d'influencia
Àmbit del MPPGM

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

15 0 30 60 m 1:3.000

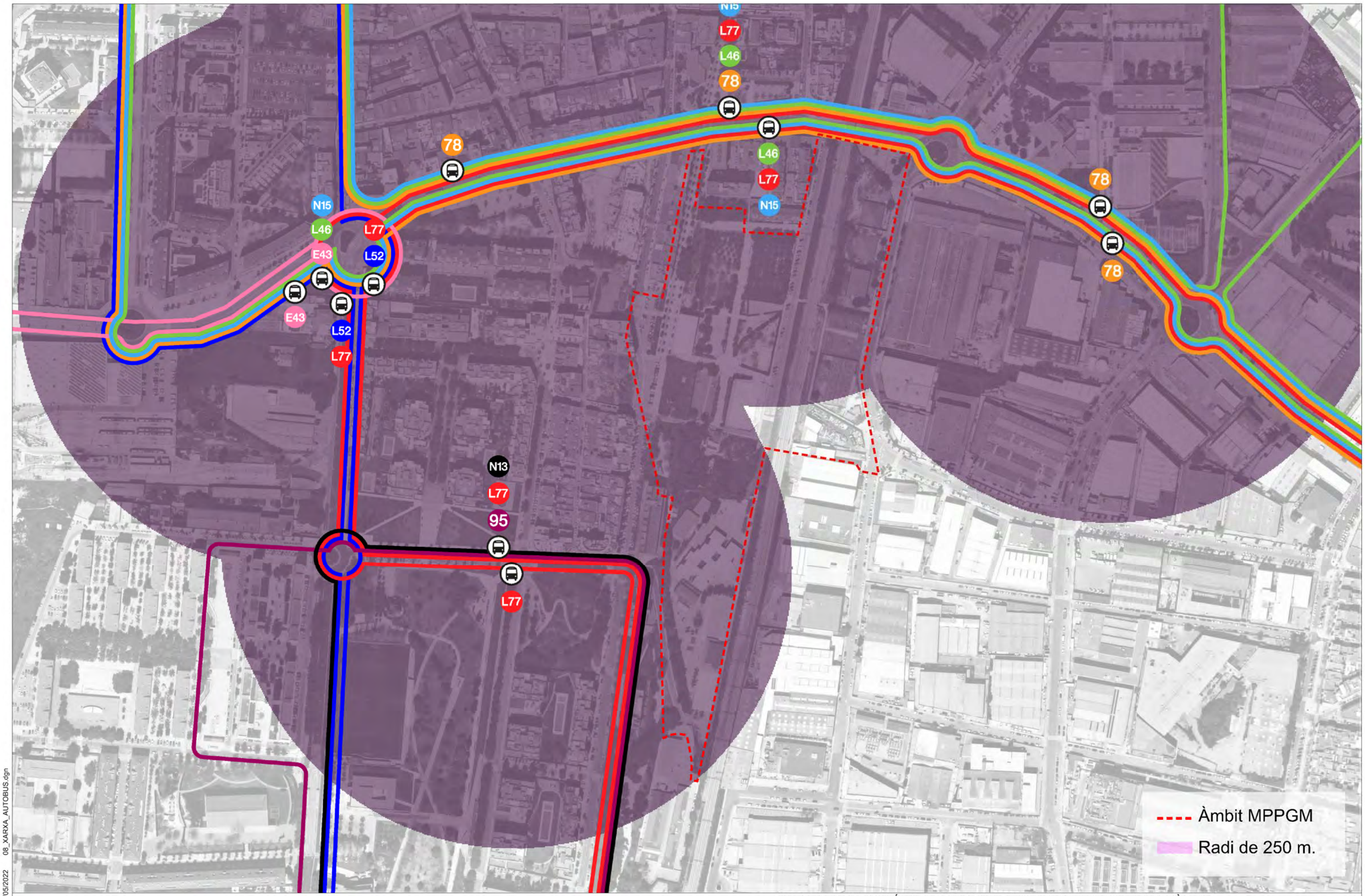
ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ. SANT JOAN DESPÍ
Maig 2022

Xarxa Ferroviaria

07

BR BARCELONA REGIONAL AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Codi: D0001433 02/05/2022 07_XARXA_FERROVIARIA.dgn




Codi: D001433 02/05/2022 08_XARXA_AUTOBUS.dgn

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ. SANT JOAN DESPÍ
Maig 2022

15 0 30 60 m 1:3.000

Xarxa d'Autobus

08

BR BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Doble sentit
Sentit únic
Àmbit del MPPGM

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

15 0 30 60 m 1:3.000

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ. SANT JOAN DESPÍ
Maig 2022

Xarxa Viària. Sentits de circulació

09

BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Codi: D001433 05/05/2022 09_SENTITS_CIRCULACIO.dgn

Tambor del Bruc

Parc de Sant Pancraç

Rius i Taulet

DUM
Motos
PMR
Reservat escolar
No regulat
Bosses d'aparcament
Àmbit del MPPGM

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

10 0 20 40 m 1:2.000

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ. SANT JOAN DESPÍ
Maig 2022

Aparcament en superfície. Actual

10.1

BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Codi: D001433 05/05/2022 10_1_APARCAMENT_SUP.dgn

Motos
DUM
Reservat escolar
No regulat
Aparcament actual
Àmbit del MPPGM

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ. SANT JOAN DESPÍ
Maig 2022

10 0 20 40 m 1:2.000

Aparcament en superfície. Proposta

10.2

BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Codi: D001433 05/05/2022 10_2_APARCAMENT_SUP_Proposta.dgn

Equipaments 1271 Viatges

Zona Industrial 20 Viatges

Zona Verda 382 Viatges

Equipaments 1913 Viatges

Zona Verda 1 Viatges

Zona Verda 796 Viatges

Equipaments 176 Viatges

PAU - Fàbrica Metalarte

PAU2 - Masia Can Fatjó

LIMIT EDIFICACIÓ 20m

SERVITUD FERROVIARIA ARESTA

SERVITUD FERROVIARIA PLATAFORMA

SERVITUD FERROVIARIA ARESTA

LIMIT EDIFICACIÓ 20m

Carrer de Pau Casals

Carrer de Rius i Taulet

Carrer de Mossèn Jacint Verdaguer

Carrer de Maria Aurèlia Capmany

Carrer de Cadis

Carrer de Huelva

Carrer del Tambor del Bruc

Carrer de Teodor Llorente

Carrer de la Fontave

Carrer de Ramon Reig

Passeig del Centre

Passeig d'Almeria

Codi: D001433 02/05/2022 11_1_MOBILITAT_GENERADA_Actual.dgn

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

5 0 10 20 m 1:1.000

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ. SANT JOAN DESPÍ
Maig 2022

Mobilitat generada. Actual

11.1

BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

| Balanç Viatges | Actual | Proposta | Diferència |
|---|---|---|---|
| Balanç Zona Nord | 1.291 | 1.410 | 119 |
| Balanç Zona Sud (Est) | 2.297 | 3.112 | 815 |
| Balanç Zona Sud (Oest) | 972 | 1.919 | 947 |
| **Total** | **4.560** | **6.441** | **1.881** |

| Per Ús | Actual | Proposta | Diferència |
|---|---|---|---|
| Habitatge | - | 567 | 567 |
| Establiments Comercials | - | 733 | 733 |
| Parc i jardí Urbà | 1.180 | 1.249 | 69 |
| Equipament Comunitari | 3.360 | 3.891 | 531 |
| Industrial | 20 | 1 | -19 |
| **Total** | **4.560** | **6.441** | **1.881** |

Nota: hi ha alguna petita variació amb les xifres degut a que si es compta peça a peça i s'arrodoneix per sobre els valors per sobre dona diferent que còmputs agregats.

Equipament 668 Viatges
Zona Verda 62 Viatges
Industrial 1 Viatge
Zona Verda 37 Viatges
Equipament 639 Viatges
PAU 1 Sant Pancraç
LIMIT EDIFICACIÓ 20m
SERVITUD FERROVIARIA ARESTA
SERVITUD FERROVIARIA PLATAFORMA
SERVITUD FERROVIARIA ARESTA
Zona Verda 181 Viatges
Equipaments 2285 Viatges
Zona Verda 5 Viatges
Zona Verda 962 Viatges
Habitatge 287 Viatges
Comercial 372 Viatges
Habitatge 280 Viatges
Comercial 361 Viatges
Equipaments 156 Viatges
Equipaments 141 Viatges
PAU - Fàbrica Metalarte
PAU2 - Masia Can Feliu

11_2_MOBILITAT_GENERADA_MPPGM.dgn
02/05/2022
Codi: D001433

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona
Ajuntament de Sant Joan Despí

7.5 0 15 30 m 1:1.500

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ. SANT JOAN DESPÍ
Maig 2022

Mobilitat generada. Proposta MPPGM

11.2

BR Barcelona Regional
Agència Desenvolupament Urbà

BR

BARCELONA
REGIONAL

AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ

# INFORME AMBIENTAL DE LA MPPGM A L'ÀMBIT DE SANT PANCRAÇ, A SANT JOAN DESPÍ

**ABRIL 2022**

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

CLIENT

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

REDACCIÓ

BR BARCELONA REGIONAL AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

CARRER 60, 25-27.
EDIFICI Z, PLANTA 2
SECTOR A, ZONA FRANCA
08040 BARCELONA
T 932 237 400
F 932 237 414

www.bcnregional.com
br@bcnregional.com

COORDINACIÓ

Marc Montlleó, *Director de Medi Ambient i Eficiència Energètica*

COL·LABORACIÓ

Pablo Hernández, *Tècnic Medi Ambient i SIG*

i l'equip tècnic i administratiu de Barcelona Regional

**© 2022, BARCELONA REGIONAL**

Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, distribuïda, transformada, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars de la seva propietat intel·lectual.

BARCELONA +SOSTENIBLE · 100% · FSC

# ÍNDEX

**1. INTRODUCCIÓ ..... 5**
1.1. Objecte de l'Informe Ambiental ..... 5
1.2. Motivació de la MPPGM ..... 5

**2. DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ ACTUAL ..... 6**
2.1. Principals valors físics ..... 6
2.2. Principals valors ecològics ..... 6
2.3. Principals valors socioambientals ..... 7
2.3.1. CONTEXT SOCIAL ..... 7
2.3.2. QUALITAT AMBIENTAL ..... 8

**3. AVALUACIÓ AMBIENTAL GLOBAL ..... 10**

# 1. INTRODUCCIÓ

## 1.1. Objecte de l'Informe Ambiental

El present informe té per objecte fer una anàlisi de tots aquells aspectes ambientals que incideixen en la present Modificació Puntual del Pla General Metropolità (en endavant, MPPGM) en l'àmbit de Sant Pancraç al municipi de Sant Joan Despí per així avaluar els possibles canvis que comportarà aquesta MPPGM.

En els darrers anys, el planejament urbanístic ha anat incorporant paulatinament criteris de sostenibilitat en el seu disseny i execució. En aquest sentit, la present modificació de planejament es regeix per las bases normatives del propi PGM, pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Així doncs, aquest document es formula d'acord amb l'article 100 del Reglament, que és on es determina el seu contingut i abast.

*100.1 L'informe ambiental [...] té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:*

a) *La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.*

b) *La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.*

c) *La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.*

d) *L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.*

e) *Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.*

D'altra banda, la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, en la disposició addicional Vuitena estableix que les modificacions de planejament urbanístic que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica.

## 1.2. Motivació de la MPPGM

L'àmbit de la present modificació de planejament es troba situat al voltant del parc de Sant Pancraç de Sant Joan Despí.  Té una superfície de 6,6 hectàrees de sòl urbà i va des de l'avinguda de Barcelona a l'Escola Pau Casals, i des del passeig del Canal fins al carrer del Tambor del Bruc. La MPPGM té per finalitat integrar i completar el conjunt cívic del parc de Sant Pancraç, garantir la continuïtat del Canal de la Infanta i incrementar el parc d'habitatges i equipaments.

**Imatge 1. Àmbit de la MPPGM**

Font: Barcelona Regional

# 2. DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ ACTUAL

## 2.1. Principals valors físics

Al marge esquerre del Llobregat la hidrologia superficial està condicionada a la presència del riu, que determina l'orografia de la zona i en conseqüència, el seu paisatge. Als voltants d'aquest curs fluvial existeixen multitud de rieres i torrents que desguassen al riu, però en l'actualitat, la majoria estan canalitzades i incorporades a la trama urbana.

També cal destacar la presència de nombrosos canals a l'espai agrícola del Parc Agrari. Antigament aquest territori era de caràcter predominantment agrícola i la inauguració del canal de la Infanta l'any 1819 va significar la substitució dels conreus de secà pels de regadiu i va ser molt important en el desenvolupament industrial de la zona. L'any 1975 va començar a fer-se el cobriment que va finalitzar totalment el 2006.

**Imatge 2. Cursos fluvials i aqüífers**

Font: Barcelona Regional a partir de l'ACA

D'altra banda, l'àmbit d'estudi es troba en contacte amb l'aqüífer del Delta del Llobregat, una reserva estratègica d'aigua per l'àrea metropolitana de Barcelona. L'aqüífer està format per dues unitats: un aqüífer superficial (lliure) i un altre aqüífer profund (confinat). L'aqüífer superficial, amb un nivell freàtic molt elevat, té algunes zones amb nivells de contaminació destacats causa de les activitats industrials i agrícoles que històricament hi ha hagut a la zona. L'aqüífer profund té una bona capacitat d'emmagatzematge i té una millor qualitat d'aigua que la de l'aqüífer superficial. Aquests espais de contacte amb l'aqüífer són estratègics ja que permeten recarregar tant l'aqüífer superficial com el profund, per tant, cal evitar la seva urbanització.

**Imatge 3. Principals zones de recàrrega de l'aqüífer del Llobregat**

Font: Barcelona Regional

## 2.2. Principals valors ecològics

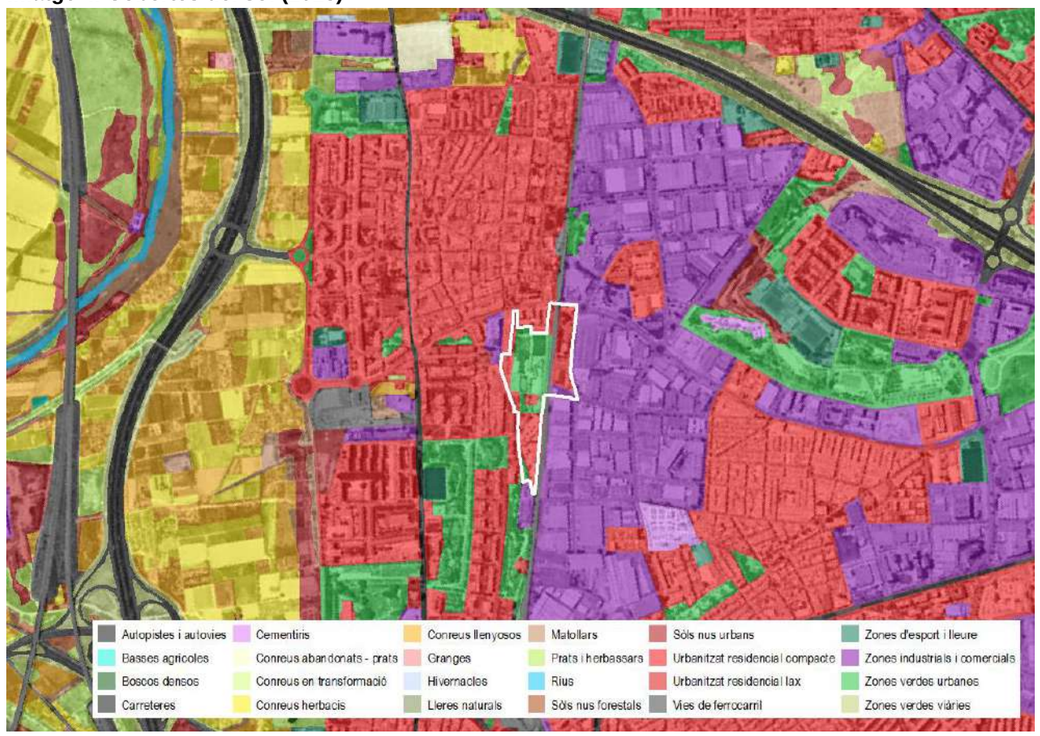
L'àmbit d'estudi es troba emmarcat, biogeogràficament, a la regió mediterrània. La seva vegetació ofereix, per tant, uns trets característics que permeten adaptar-la a la climatologia pròpia de la regió i especialment sobreviure els seus eixuts i calorosos estius: fullatge perennifoli, arbres relativament petits, diversitat i abundància arbustiva, inflamabilitat de la vegetació i diverses adaptacions a l'escassetat de l'aigua.

Al ser una zona urbana consolidada, els principals valors ecològics es troben en el verd de proximitat, el qual es parlarà amb més detalla a continuació. En aquest sentit, cal destacar el propi parc de Sant Pancraç i els grans parcs metropolitans propers de Fontsanta (Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Esplugues de Llobregat) i del Canal de la Infanta i de Can Corts (Cornellà de Llobregat).

També cal destacar la presència propera del Parc Agrari del Baix Llobregat, que conforma un sistema de conreus existent d'herbacis (carxofes, enciams, tomàquets i cebes) i llenyosos (préssecs, prunes, olives i pomes) del Parc Agrari del Baix Llobregat. Els conreus compleixen una

funció insubstituïble de protecció de l'espai natural immediat en proporcionar aliment a la fauna hivernant i com espai d'esmorteïment de les pressions de la ciutat.

**Imatge 4. Cobertes del sòl (2018)**




Font: Barcelona Regional a partir de l'ICGC

Pel que fa a la fauna, les dades existents són molt desiguals pel que fa als diferents grups i provenen del Visor de Fauna de la xarxa de parcs metropolitans. Així doncs, en el Parc de la Fontsanta (molt proper a l'àmbit d'estudi) s'han observat fins a 36 espècies d'ocells com la garsa (*Pica pica*), el gaig (*Garrulus glandarius*), la merla (*Turdus merula*)... dels quals 22 estan protegits inclosos en la Llei de protecció dels animals (Decret Legislatiu 2/2008, de 15 d'abril) com el pit-roig (*Erithacus rubecula*), la cotxa fumada (*Phoenicurus ochruros*), el garrafó (*Serinus serinus*), entre altres. També s'ha observat espècies de papallona com la blanqueta de la col o d'amfibis com el tòtil cmomú. Existeix, però, una manca de coneixement de les poblacions de ratpenats, rèptils i quiròpters de l'àmbit.

## 2.3. Principals valors socioambientals

### 2.3.1. Context social

El barri Centre té en general una bona dotació en equipaments de proximitat com escoles, centres esportius, culturals i sanitaris per exemple. En concret, l'àmbit té una llar d'infants, un centre d'educació infantil, un centre de formació per adults, dues pistes poliesportives i un centre cívic amb EBASP, tallers, escola de música, entre altres. Els equipaments són fonamentals pels habitants d'un territori ja que satisfan necessitats bàsiques, els quals s'han de localitzar en un àmbit de proximitat per optimitzar la seva eficiència i afavorir una mobilitat en modes sostenibles.

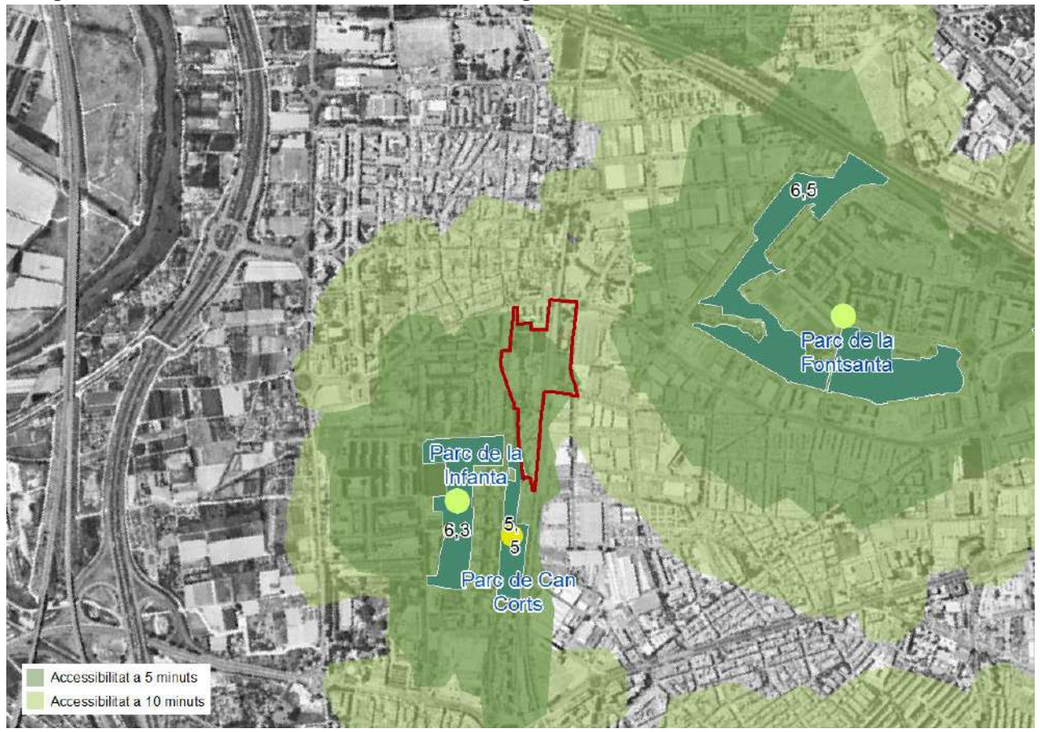
Qualsevol equipament i habitatge previst en l'àmbit d'estudi haurà de garantir l'eficiència energètica complint amb la Directiva 2010/31/UE, del 19 de maig, relativa a l'eficiència energètica d'edificis, que determina que l'any 2021 tots els edificis de nova construcció hauran de tenir un consum gairebé nul d'energia i unes emissions de $CO_2$ baixes; haurà d'incorporar sistemes d'estalvi d'aigua com són reducció de cabals, airejadors, descàrregues reduïdes, sistema de reg per degoteig, etc. per reduir al màxim el consum d'aigua potable així com el seu reaprofitament per a usos locals; haurà de potenciar l'accessibilitat dels vianants i de les bicicletes a fi d'evitar un ús no sostenible del vehicle privat.

**Imatge 5. Equipaments propers**

Font: Barcelona Regional a partir de l'IERMB

D'altra banda, cal destacar que el parc de Sant Pancraç, amb una superfície de 14.862 $m^2$, es troba entre tres grans parcs de la Xarxa de Parcs Metropolitans (XPM) de l'AMB. Des de l'àmbit es pot accedir a qualsevol d'aquests parcs en menys de 10 minuts, és a dir, té una bona accessibilitat a espais verds urbans. Segons l'estudi "Els serveis socioambientals dels parcs urbans de l'àrea metropolitana de Barcelona" realitzat per Barcelona Regional, el parc de la Fontsanta i el del Canal de la Infanta tenen una valoració global de serveis socioambientals elevada. En canvi, el parc de Can Corts té una valoració global mitjana.

**Imatge 6. Accessibilitat a 5 i 10 minuts i valoració global dels serveis socioambientals**




Font: Barcelona Regional

### 2.3.2. Qualitat ambiental

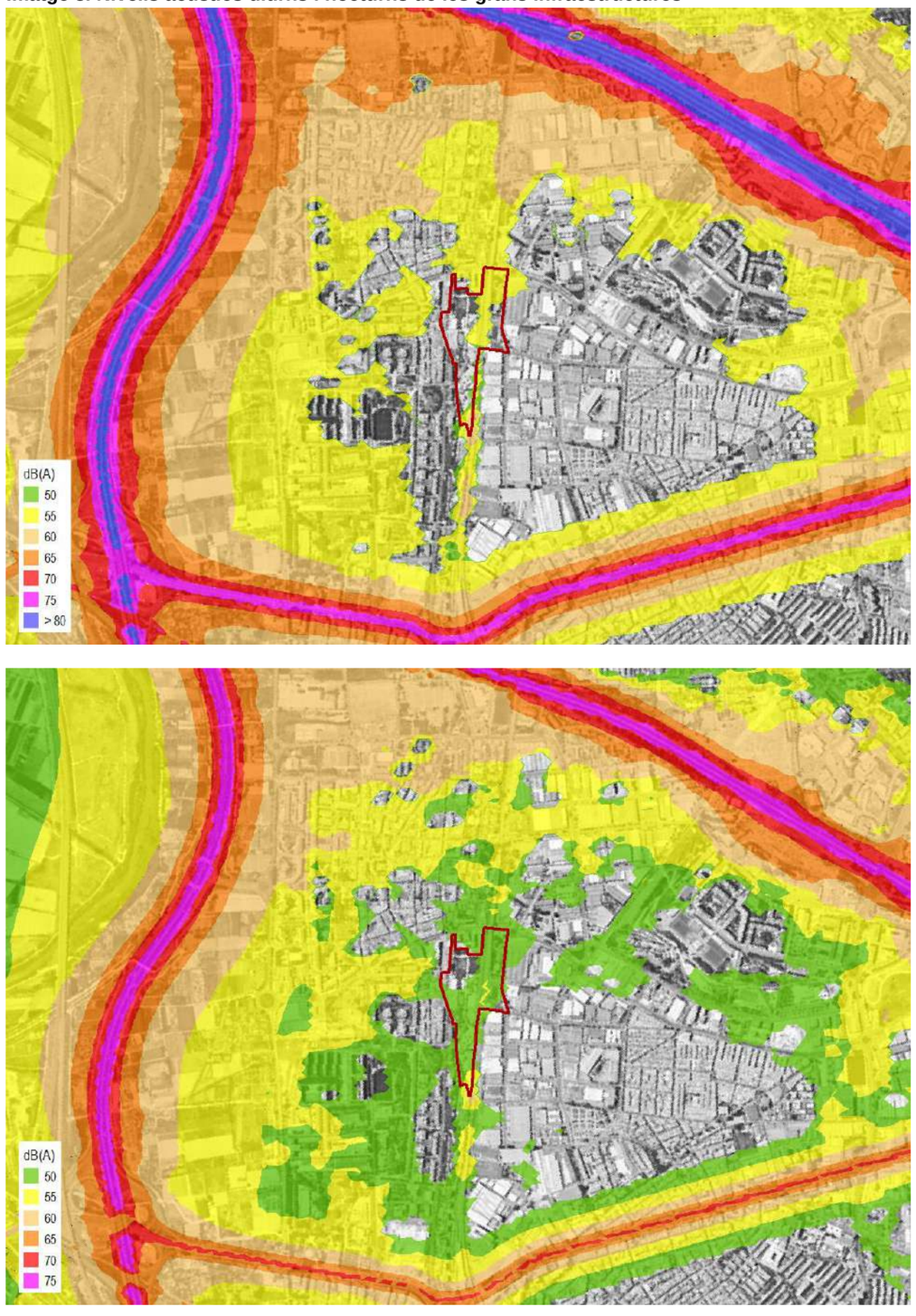
El soroll és un vector ambiental que ha anat adquirint rellevància a mesura que les ciutats han anat creixent, al fet que ha augmentat la consciència ciutadana respecte a aquest tipus de contaminació i a l'estreta relació que hi ha entre qualitat acústica, qualitat de l'espai públic i qualitat de vida dels ciutadans. L'estudi i control del soroll té l'objectiu final de garantir uns nivells acústics adequats en funció de l'ús del territori, i sobretot intentar que no sobrepassin certs nivells admissibles sobre la població. Aquests nivells admissibles varien segons la font de soroll, la naturalesa del receptor i l'activitat que aquest desenvolupa, i del temps d'exposició al soroll.

La principal font de soroll al barri és el trànsit motoritzat. Segons dades del Mapa Estratègic de Soroll (Departament de Territori i Sostenibilitat, 2012), l'àmbit té uns nivells de soroll que compleixen els límits establerts per a l'ús predominant de residencial, que són 65 dB(A) en el període diürn i 55 dB(A) en el nocturn. Els eixos viaris principals amb vocació de connectivitat de mitjà i llarg recorregut que presenten un elevat volum de trànsit, com l'Av. de Barcelona, tenen nivells de soroll rellevants així com en les zones industrials. També cal destacar la incidència de les vies de rodalies que travessen l'àmbit però que en cap cas superen els límits establerts.

**Imatge 7. Nivells acústics diürns i nocturns**

Font: Barcelona Regional a partir de les dades del Mapa Estratègic de Soroll

**Imatge 8. Nivells acústics diürns i nocturns de les grans infraestructures**



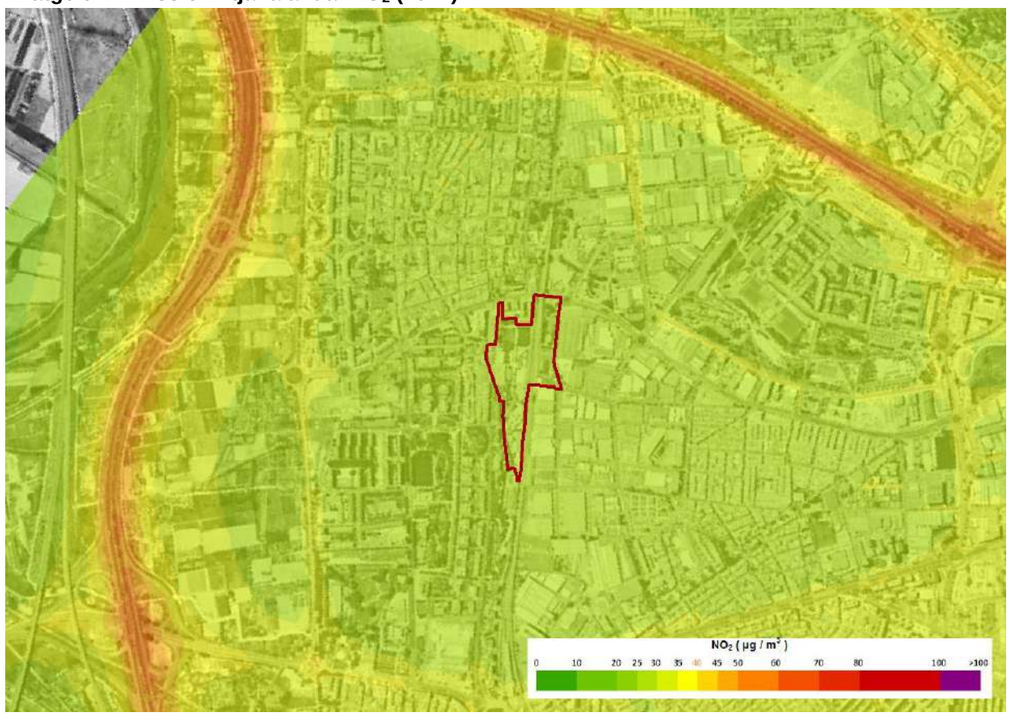

Font: Barcelona Regional a partir de les dades del Ministeri de Foment

D'altra banda, Sant Joan Despí està declarada com a Zona de Protecció Especial de l'ambient atmosfèric (ZPE), tant per al contaminant diòxid de nitrogen com per les partícules en suspensió de diàmetre inferior a 10 micres. Això significa que aquests paràmetres presenten nivells superiors als admissibles per la legislació vigent, amb el conseqüent risc d'afectació a la salut humana i el medi ambient.

Una de les eines per a l'avaluació de la qualitat de l'aire és la informació proporcionada pels punts de mesurament que conformen la XVPCA (Xarxa de Vigilància i Previsió de la Contaminació Atmosfèrica) de la Generalitat de Catalunya. El problema és que no hi cap estació que sigui representativa del que està succeint actualment en l'àmbit ja que les 4 més properes es van donar de baixa entre 2017 i 2019.

En tot cas, fent una extrapolació es pot estimar que els valors d'immissió de $NO_2$ i $PM_{10}$ compleixen els nivells establerts per la UE establerts en 40 µg/m$^3$ en mitjana anual. Les tendències mostren com hi ha una millora general en els nivells de $NO_2$ i de $PM_{10}$ a partir del 2017, gràcies principalment a la millora tecnològica dels vehicles, amb l'aparició del EURO 6, a més dels impactes de mesures supramunicipals com la ZBE que ha fet accelerar la renovació del parc mòbil en els últims anys.

**Imatge 9. Immissió mitjana anual $NO_2$ (2017)**




Font: Barcelona Regional a partir de dades de la XVPCA

# 3. AVALUACIÓ AMBIENTAL GLOBAL

Per tal de realitzar una avaluació ambiental global dels valors naturals i socials a l'àmbit de Sant Pancraç, en aquest apartat es sintetitzen les conclusions expressant les fortaleses de l'espai (principals valors), els condicionants ambientals (aquells aspectes que poden ser positius o negatius depenent de l'estratègia de conservació que es vulgui seguir), les deficiències (aquells aspectes negatius o que cal millorar), les amenaces (possibles impactes o afectacions futures) i, finalment, la traducció de tots aquests aspectes en les oportunitats que pot tenir l'espai per millorar la seva qualitat ambiental i dels seus entorns en un futur proper.

FORTALESES

- Espai molt permeable i proper a una de les principals zones de recàrrega de l'aqüífer del Delta del Llobregat.
- Espai ocupat per un gran parc de més d'1,4 ha en el centre de la trama urbana de Sant Joan Despí.
- Espai interessant per contribuir des del punt de vista de la biodiversitat i de l'ús social per part de la ciutadania dins una infraestructura verda metropolitana.
- Espai proper a la Xarxa de Parcs Metropolitans (XPM).
- Presència d'elements històrics amb interès pedagògic com l'antic traçat del canal de la Infanta.
- Elevat nombre de receptors dels serveis que pot oferir aquest espai (elevada densitat de població, unes 25.000 persones a menys de 10 minuts).
- Bona qualitat acústica i atmosfèrica general.

CONDICIONANTS AMBIENTALS

- Espai fragmentat per les vies de rodalies.
- Espai amb desnivells importants que s'ha anat planificant en diferents períodes històrics i on s'hi ha localitzat grans peces urbanes.
- Situacions ambientals diferencials dins l'espai (accessibilitat, pendents, mobiliari) que generen potencials de prestació de serveis ambientals també diferenciats: més regulació tèrmica, vinculació amb la natura, funcionalitat dels ecosistemes i menys activitats lúdiques, esportives i de relació social.
- Possible presència de sòls contaminants a causa de l'existència d'un gestor residus.

DEFICIÈNCIES

- El passeig del Canal queda interromput i es converteix en una vorera que passa entre un aparcament de cotxes i una tanca.
- Presència d'espais no arranjats i no del tot integrats a la ciutat.
- Manca de coneixement de les poblacions de fauna de l'àmbit.
- Manca de coneixement de la qualitat atmosfèrica de l'àmbit.

AMENACES

- Afectació d'una part de l'espai a causa del planejament urbanístic vigent de 1976 que va establir una reserva viària que unia Esplugues de Llobregat amb l'altre marge del riu Llobregat en línia recta.
- Impermeabilització d'un espai proper a una zona estratègica per la recàrrega de l'aqüífer del Delta del Llobregat.
- Degradació de l'espai a causa del poc ús i manca d'un projecte de parc unitari.

OPORTUNITATS

- Espai amb gran potencial per integrar solucions basades en la natura (*nature-based solutions*) com la infiltració d'aigua de pluja o la retenció per al reg de zones verdes.
- Espai amb gran potencial per a realitzar un projecte de gran parc urbà, conservant les zones lliures d'edificació, fet que augmentaria i maximitzaria els serveis socioambientals de l'àmbit.
- Espai amb gran potencial per a desenvolupar projectes pedagògics entorn a l'educació ambiental de forma vivencial i a l'aire lliure, per la gran quantitat de població i centres educatius que té als seus entorns així com d'elements patrimonials que si poden observar.

CRITERIS AMBIENTALS

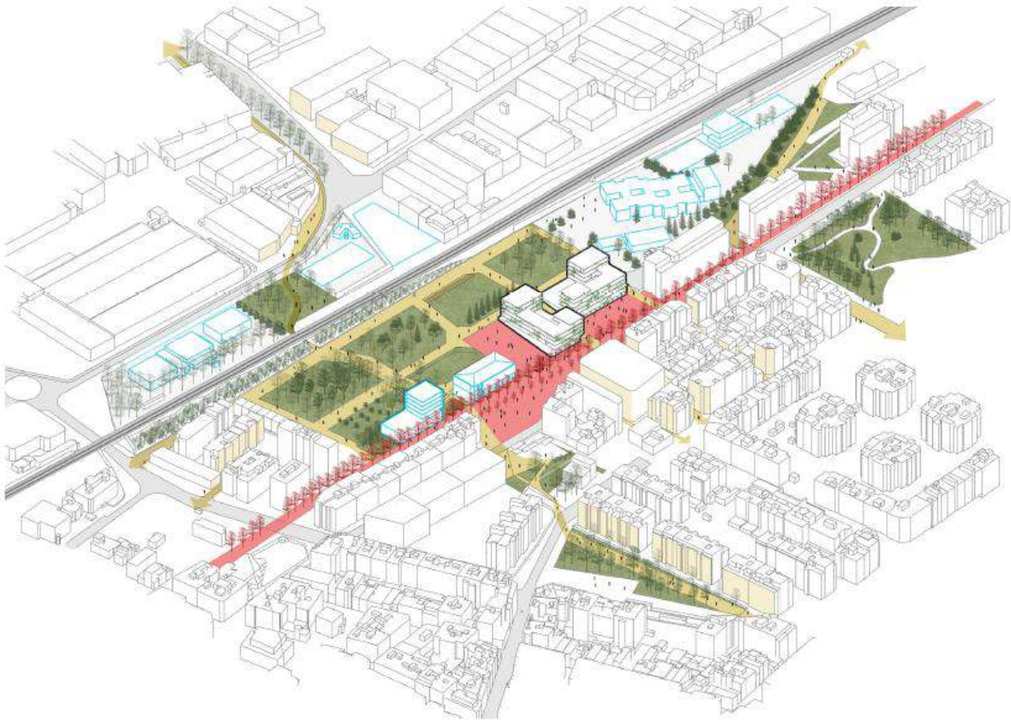
- Valorar la possible presència de sòls contaminats una vegada hagi cessat l'activitat relacionada amb la gestió de residus.
- Maximitzar la infiltració d'aigua de pluja en el terreny mitjançant SUDS (Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible) ja que permeten recarregar tant l'aqüífer superficial com el profund del Delta del Llobregat.

- Diversificar els tipus d'aigua en funció de la seva utilització i reduir el consum d'aigua potable de xarxa (cisternes del WC, reg de zones verdes, neteja de vials, etc.).

- Implementar cobertes productives combinant verda amb renovables ja que regulen la temperatura de l´edifici, redueixen la contaminació atmosfèrica, acullen una flora i una fauna valuoses, milloren el paisatge, retenen aigua i esdevenen espais eficaços de socialització a l'aire lliure on es poden dur a terme activitats de lleure.

- Fomentar l'accessibilitat a peu i en bicicleta a fi d'evitar un ús no sostenible del vehicle privat i revisar a la baixa el número de places d'aparcament (sota l'edificació per evitar la impermeabilització del sòl), sempre atenent a les necessitats reals funcionals.

**Imatge 10. Axonometria proposta de l'àmbit**



Font: AMB

CONCLUSIONS

Aquesta MPPGM es desenvolupa en sòl urbà consolidat i no preveu afectar l'abundància, la qualitat i la capacitat regenerativa dels recursos naturals de l'àrea. Així mateix, i tenint en compte les característiques del medi, aquest disposa d'una capacitat de càrrega alta per una proposta d'aquestes característiques. En resum, una ordenació que és coherent amb l'entorn i identitat del barri i adaptada a les demandes socials actuals. La disposició dels espais lliures i equipaments amb vocació d'ús públic podran esdevenir punts d'atracció, conjuntament amb la introducció d'un cert grau de complexitat per la barreja d'usos, segurament ha estat l'aspecte ambiental més potent de tota la modificació urbanística.

**Imatge 11. Règim del sòl**

Font: Barcelona Regional a partir del planejament urbanístic refós (AMB)

VIA VIABILITAT ECONÒMICA APLICADA A L'URBANISME
+34 934 871 115
Rambla de Prat 2, 1r 2a A
08012 Barcelona
via@via-urbanisme.com
www.via-urbanisme.com

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

# Avaluació econòmica-financera de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità de Barcelona (MPGM) en l'àmbit de Sant Pancraç, de Sant Joan Despí.

## Aprovació Inicial

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Barcelona Regional

Data: abril 2022
*Referència interna VIA: Ref.V-20538.EVE. Ap. In.*

# Índex


**1. INTRODUCCIÓ ..... 2**

**2. MARC LEGAL ..... 3**

**3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT ..... 4**

**4. DESCRIPCIÓ DE LA MPGM ..... 5**

4.1 Objecte i àmbit ..... 5

4.2 Descripció de la proposta. Objectius i estratègies ..... 5

**5. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLANEJAMENT VIGENT I DE LA MPGM ..... 6**

**6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER ..... 7**

**7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS) ..... 8**

7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda ..... 8

7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari ..... 12

7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic ..... 12

**8. DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC ..... 14**

8.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent ..... 14

8.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament segons la MP ..... 15

**9. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ ..... 16**

9.1 Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat al PAU-1 de la MPGM ..... 16

9.2 Determinació del sostre associat a la cessió d'aprofitament urbanístic ..... 16

**10. ESTABLIMENT DELS INGRESSOS ..... 17**

**11. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL ..... 18**

**12. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC ..... 19**

12.1 Taxa d'actualització ..... 19

12.2 Establiment de ritme d'absorció de l'habitatge lliure ..... 19

12.3 Establiment de l'escenari temporal ..... 19

12.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual ..... 19

**13. CONCLUSIONS ..... 21**

**SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC ..... 22**

Càlcul dels ingressos ..... 22

Càlcul de les despeses ..... 22

Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual. Planejament vigent ..... 22

Comparació rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. ..... 23


**DOCUMENTS ANNEXOS:**

Document 1. Recull de les mostres de mercat

Document 2. Reproducció de la recerca de l'índex de preus de lloguer de l'AHC

Document 3. Reproducció parcial de la revista BEC del primer trimestre de 2022

Document 4. Reproducció parcial dels Pressupostos Tipus ITEC. Urbanització (2016)

Document 5. Informe complementari en el que s'estimen els costos associats a indemnitzacions

# 1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Estudi Econòmic-Financer està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec de Barcelona Regional.

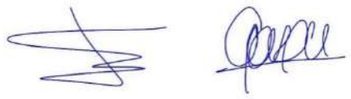
El present document analitza la viabilitat econòmica del Polígon d'Actuació Urbanística 1 (PAU-1) de la MP del Pla General Metropolità (MPGM) a l'àmbit de Sant Pancraç de Sant Joan Despí.

El present Estudi Econòmic i Financer té com a objectiu determinar si, a data actual i dins de l'abast i precisió pròpies d'un document de MPGM, és viable econòmicament atenent als seus ingressos i despeses esperats.

Així mateix, i tal i com es recull a l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), al tractar-se d'un document de modificació de planejament general que comporta un increment de sostre edificable, també es durà a terme la comparació, des de la vessant econòmica, del planejament vigent amb el planejament proposat a la MPGM.

Aquesta comparació es realitzarà en una separata.

Barcelona, abril de 2022



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

## 2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 59.1.e que en la redacció de Plans d'ordenació municipals i la seva modificació cal incorporar l'Agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar:

> *Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.*
>
> *Art. 59 3.d) l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

El Reglament de la Llei d'Urbanisme determina quina és la documentació associada a una figura de planejament general i en el seu article 76.3 detalla com ha de ser el document d'avaluació econòmica i financera:

> *art. 76 3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.*

D'altra banda, el TRLUC determina, en el seu article 99.1.c, el contingut addicional de l'avaluació econòmica i financera, en format de separata, per a modificacions de figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

> *art. 99 1.C) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

Finalment, el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana determina, en el seu article 22.5, que l'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà, siguin o no de transformació urbanística, requerirà l'elaboració d'una memòria que asseguri la seva viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de la mateixa, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

## 3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT

El present document té com a finalitat avaluar la viabilitat econòmica del Polígon d'Actuació Urbanística 1 (PAU-1) de la MPGM en l'àmbit de Sant Pancraç, de Sant Joan Despí. Per tant, i entre d'altres qüestions, ha de calcular la viabilitat econòmica segons els paràmetres urbanístics del planejament vigent i segons els paràmetres de la pròpia modificació puntual.

Atenent a aquesta casuística, el present document s'estructurarà de la següent manera:

- Determinació dels paràmetres urbanístics tant del planejament vigent com de la proposta de MPGM, ambdós dins de l'àmbit del PAU-1.
- Càlcul dels diferents valors de repercussió (VRS) associats als usos previstos tant pel planejament vigent com per la MPGM, ambdós dins de l'àmbit del PAU-1.
- Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent segons els seus paràmetres urbanístics i els VRS associats.
- Determinació de l'aprofitament urbanístic del PAU-1 de la MPGM segons els seus paràmetres urbanístics i els VRS associats.
- Càlcul de l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.
- Determinació del sostre corresponent a l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant. Aquest sostre serà, preferentment, d'habitatge protegit.
- Determinació de les despeses de transformació del sòl associades al PAU-1 de la MPGM.
- Avaluació econòmica i financera del PAU-1 de la MPGM atenent als seus ingressos i despeses previstos.

En una separata del document, i per tal de donar resposta a l'art. 99.c del TRLUC, es calcularan les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos. Finalment, aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

# 4. DESCRIPCIÓ DE LA MPGM

*Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per AMB. És una reproducció parcial del document comprensiu.*

## 4.1 Objecte i àmbit

L'objecte d'aquest document és actualitzar el planejament a través d'una modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit del parc de Sant Pancraç (en endavant MPPGM) amb els objectius d' integrar i completar el conjunt cívic del parc de Sant Pancraç, garantir la continuïtat del Canal de la Infanta i incrementar el parc d'habitatges i equipaments.

L'àmbit de la MPPGM es troba situat al voltant del parc de Sant Pancraç de Sant Joan Despí. Té una superfície de 6,6 hectàrees de sòl urbà i va des de l'avinguda de Barcelona a l'Escola Pau Casals, i des del passeig del Canal fins al carrer del Tambor del Bruc.

Es tracta d'un àmbit amb dos elements estructurants paral·lels entre ells molt forts com són el canal de la Infanta i la línia de tren R1 que creua l'àmbit pel mig. També és un àmbit límit en varis aspectes: és límit de terme municipal amb Cornellà de Llobregat i és límit entre el nucli residencial i el polígon industrial de la Fontsanta.

## 4.2 Descripció de la proposta. Objectius i estratègies

***Objectius***

La MPPGM pretén posar el dia el planejament i permetre poder acabar el parc de Sant Pancraç. Els objectius preliminars que buscarà la MPPGM són els següents:

**1 Garantir la continuïtat del passeig del Canal** i la seva relació amb al parc i la ciutat, proposant nous edificis que ajudin a configurar aquests nous espais, acompanyin les noves entrades al parc, augmentin el control social i la seguretat de l'espai públic i ajudin a complementar els serveis del barri.

**2 Integrar el conjunt cívic de Sant Pancraç**, fent que el parc sigui l'eix estructurador dels equipaments que té al seu voltant. Per tant, per una banda es proposa localitzar noves reserves d'equipaments que puguin suplir les necessitats futures de la ciutat i ajudar a configurar el parc. I, per una altra banda, s'habilitarà l'ampliació del parc perquè sigui més accessible i integrat a la ciutat, en especial atenció en la seva relació amb la franja d'equipaments del carrer Tambor del Bruc i el barri de Les Planes.

**3 Incrementar la reserva d'habitatges** per donar resposta a les necessitats d'habitatge del municipi explicades anteriorment i assolir els objectius marcats per la legislació d'habitatge.

***Estratègies***

Per aconseguir aquests objectius la MPPGM indagarà en les estratègies preliminars següents:

**Endreçar els sistemes per a adequar-los a les necessitats actuals**

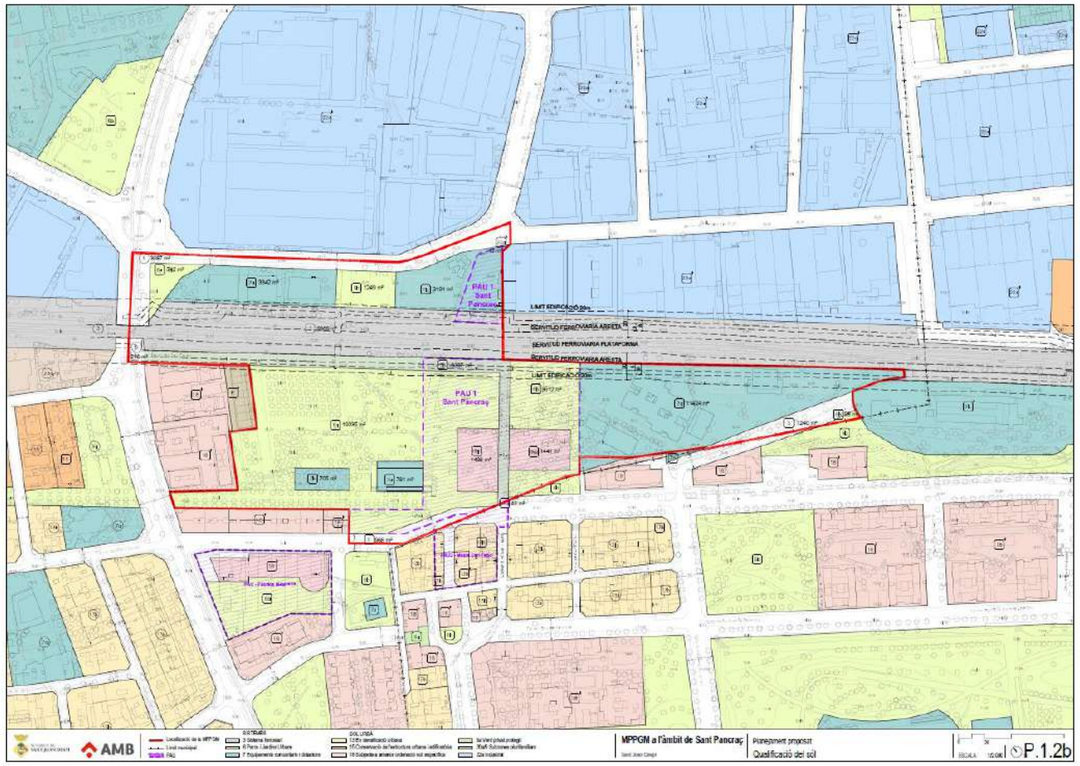
- Eliminar la reserva viària establerta pel Pla General Metropolità al 1976
- Ajustar la delimitació del parc per a establir una bona relació amb el canal i amb el polígon de la Fontsanta.
- Ampliar el sòl reservat per a equipaments
- Adaptar el planejament a la realitat físico-funcional de l'àmbit

**Desenvolupar l'extrem Sud del Parc**

- Ampliar el parc de Sant Pancraç i integrar millor els seus equipaments.
- Urbanitzar la nova ampliació del parc i les places del canal.
- Construir les noves edificacions que augmentin la reserva d'habitatge protegit i millorin la urbanitat del lloc.

**Establir un seguit de recomanacions d'urbanització per al conjunt del parc de Sant Pancraç**

- Millorar l'estructura del parc
- Reduir barreres i augmentar la seva accessibilitat
- Integrar els vials interns




*Reproducció del plànol P.1.2b Planejament proposat. Qualificació del sòl.*

*Reproducció del plànol P.1.1 Proposta. Axonometria objectius proposta indicativa.*

## 5. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLANEJAMENT VIGENT I DE LA MPGM

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present Estudi Econòmic i financer.

**Qualificacions modificació**

| Clau | Planejament Vigent Sup | % | MPPGM Sup | % | Diferencial Sup |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sistemes** | **65.875m²** | *99,4%* | **63.319m²** | *95,6%* | -2.556m² |
| **3** Ferroviari | 12.764m² | *19,3%* | 9.989m² | *15,1%* | -2.775m² |
| **5** Xarxa viària | 12.744m² | *19,2%* | 5.554m² | *8,4%* | -7.190m² |
| **5b** Via cívica | 0m² | *0,0%* | 3.397m² | *5,1%* | 3.397m² |
| **6a i 6b** Parc i jardí urbà. Actual de caràcter local | 23.572m² | *35,6%* | 24.936m² | *37,6%* | 1.364m² |
| **7a7b** Equipament comunitari de caràcter local | 16.795m² | *25,3%* | 19.443m² | *29,3%* | 2.648m² |
| **Zones** | **385m²** | *0,6%* | **2.941m²** | *4,4%* | 2.556m² |
| **22a** Industrial | 385m² | *0,6%* | 12m² | *0,0%* | -373m² |
| **18** Volumetria Específica | 0m² | *0,0%* | 2.929m² | *4,4%* | 2.929m² |
| **TOTAL** | **66.260m²** | *100%* | **66.260m²** | *100%* | **0m²** |

**Qualificacions PAU**

| Clau | Planejament Vigent Sup | % | PAU 1 Sup | % |
|---|---|---|---|---|
| **Sistemes** | **14.853m²** | *97,5%* | **12.309m²** | *80,8%* |
| **3** Ferroviari | 972m² | *6,4%* | 295m² | *1,9%* |
| **5** Xarxa viària | 4.762m² | *31,3%* | 402m² | *2,6%* |
| **5b** Via cívica | 0m² | *0,0%* | 1.394m² | *9,1%* |
| **6a i 6b** Parc i jardí urbà. Actual de caràcter local | 9.119m² | *59,8%* | 9.010m² | *59,1%* |
| **7a7b** Equipament comunitari de caràcter local | 0m² | *0,0%* | 1.208m² | *7,9%* |
| **Zones** | **385m²** | *2,5%* | **2.929m²** | *19,2%* |
| **22a** Industrial | 385m² | *2,5%* | 0m² | *0,0%* |
| **18** Volumetria Específica | 0m² | *0,0%* | 2.929m² | *19,2%* |
| **TOTAL** | **15.238m²** | *100%* | **15.238m²** | *100%* |

| | *Qualificació* | *Superfície* | *Num hab* |
|---|---|---|---|
| **Sostre proposta** | | | |
| **18sp1** | **1.488m²** | **4.018m²** | |
| *PB Terciari* | | **744m²** | |
| *PP Residencial* | | **3.274m²** | **41** |
| *Protecció* | | 0m² | **0** |
| *Lliure* | | 3.274m² | **41** |
| **18sp2** | **1.441m²** | **3.891m²** | |
| *PB Terciari* | | **721m²** | |
| *PP Residencial* | | **3.170m²** | **40** |
| *Protecció* | | 2.578m² | 33 |
| *Lliure* | | 593m² | 7 |
| **TOTAL** | **2.929m²** | **7.908m²** | |
| Terciari | | **1.465m²** | |
| Residencial | | **6.444m²** | **81** |

## 6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

A grans trets, un Estudi Econòmic i financer (o Estudi de Viabilitat Econòmica, EVE) consisteix en tenir en consideració tots els ingressos i despeses previstes en el procés de transformació del sòl per tal de determinar si el resultat econòmic de l'operació de transformació és viable econòmicament.

Per a determinar la viabilitat del procés de transformació, el mètode que s'usarà en el present expedient és el de la obtenció del valor residual del sòl brut.

El càlcul del valor residual del sòl (sòl brut) es calcula a la inversa del procés de transformació del sòl. És a dir, es parteix d'una dada coneguda, el valor de mercat del producte immobiliari acabat i, per tant, del valor total del conjunt del resultat de l'operació immobiliària i d'aquest valor cal anar-hi descomptant totes les despeses associades al procés de transformació. Aquests passos, en ordre invers, són:

1. Venda del producte immobiliari
2. Construcció de l'edificació
3. Obtenció dels solars aptes per a la edificació
4. Construcció de la urbanització, reparcel·lació
5. Tramitació del planejament (derivat, modificació de planejament general...)

Aquest procés rep el nom del mètode residual. Quan es tracta d'una operació a mig/llarg termini com és el cas d'aquest estudi, cal aplicar el mètode residual dinàmic en el que es té en consideració el temps i, per tant, el cost financer.

Així mateix, en tot procés de transformació urbanística hi ha dos etapes clarament diferenciades:

- A. Una etapa inicial de transformació del sòl, en el que s'obtenen solars aptes per a la edificació.
- B. Una segona etapa on es construeixen els edificis sobre els solars per tal d'obtenir el producte immobiliari final.

Atenent al fet que cal seguir l'ordre invers en el procés de càlcul, primerament cal obtenir els valors dels solars (un cop urbanitzats) ja aptes per a la edificació (Etapa B).

Per a l'etapa B s'ha optat per utilitzar el mètode residual estàtic on s'obtenen els valors de repercussió en €/m2 de sostre per a cadascun dels usos previstos. S'ha usat la metodologia i formulació establerta al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i el reglament que el desenvolupa, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Per tant, i a mode resum, el document s'estructurarà en quatre blocs principals:

- Recull i exposició de les dades del planejament necessàries per a la redacció del present Estudi de Viabilitat Econòmica.
- Establiment, per mitjà del mètode residual estàtic previst al RD 1492/2011, dels valors de repercussió del sòl (en €/m2 de sostre) per tal d'obtenir els ingressos deguts a l'etapa B per a cadascun dels usos previstos per al PAU-1 de la MPGM.
- Establiment dels costos de transformació del sòl (urbanització i gestió urbanística).
- Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic atenent a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

# 7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)

Per al càlcul dels valors de repercussió, s'usarà el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m2construït.

Per a poder aplicar el mètode residual, cal determinar el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari acabat per, finalment, poder aplicar la formulació del mètode residual estàtic. A continuació es llisten tots els usos previstos, incloent els que es preveuen al planejament vigent i els que es preveuen a la MP:

- Activitat econòmica. Naus industrials
- Habitatges lliures plurifamiliar. Sense zona comunitària ni piscina
- Edifici d'habitatges plurifamiliar. HPO Règim General de compravenda. Zona A
- Edifici d'habitatges plurifamiliar. HPO Règim General de lloguer. Zona A
- Terciari. Locals comercials en baixos d'edificis residencials.
- Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar

Per a cadascun dels usos, s'han calculat les despeses associades al procés de construcció de les edificacions associades a l'ús.

## 7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda

Primer cal determinar el valor de mercat del producte immobiliari que es preveu; en aquest cas un per a cadascun dels usos que el seu valor depèn del mercat: ús residencial plurifamiliar lliure, ús comercial en planta baixa i ús d'aparcament. Per al cas de les nas industrials, s'ha optat per obtenir el valor a partir d'estadístiques de revistes especialitzades.

***Mètode i passos per obtenir el valor en venda***

L'anàlisi de mercat es fa amb l'objectiu d'obtenir un valor homogeneïtzat per a cadascuna de les tipologies establertes amb aprofitament urbanístic que depenen d'un estudi de mercat. Per mitjà de les mostres obtingudes un cop homogeneïtzades, s'obté un valor d'oferta pel mètode de comparació. Finalment, un cop homogeneïtzades les mostres, cal aplicar una sèrie de coeficients correctors per tal d'obtenir finalment el valor en venda. Aquests coeficients són l'anomenat coeficient de negociació i el coeficient per passar de superfície construïda a superfície construïda amb elements comuns. Els coeficients s'aplicaran en cada cas, segons sigui necessari.

Com a requisits per usar el mètode de comparació cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades. Es considera un mínim de 6 mostres d'ofertes o transaccions.

***Anàlisi de mercat: Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar en bloc***

La tipologia que es considera és la d'un habitatge plurifamiliar en bloc, d'obra nova, d'una superfície construïda aproximada (sense elements comuns) de 70 m2st, sense disposar d'espai comunitari ni piscina comunitària. Aparcament no inclòs en el preu de l'habitatge atès que es comercialitza a banda.

S'han trobat prou mostres d'obra nova.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

| núm. Mostra | IMMOBILIÀRIA | POBLACIÓ | ZONA | SUPERFICIE (m²) | PREU (€) | PREU (€/m²) | ALÇADA | DORMITORIS | TIPUS HAB | JARDÍ | PISCINA | terrassa/jardí privatiu | garatge inclòs en el preu | ràtio m²/hab. | API |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01_01 | Gala Finques | Sant Joan D. | SJD. Centre | 77,66 | 325.000 € | 4.184,91 | 2a | 3 | pis | no | no | no | no | 25,89 | si |
| 01_02 | Gala Finques | Sant Joan D. | SJD. Centre | 77,66 | 385.000 € | 4.957,51 | 1r | 2 | pis | no | no | si | no | 38,83 | si |
| 01_03 | Gala Finques | Sant Joan D. | SJD. Centre | 115 | 538.000 € | 4.678,26 | 4rt | 3 | duplex | no | no | si | no | 38,33 | si |
| 02_01 | Res. Montjuic | Sant Joan D. | SJD. Centre | 89 | 395.000 € | 4.438,20 | 2n | 2 | duplex | si | si | si | no | 44,50 | si |
| 03_01 | Gestió Garant. | Cornellà Ll. | CLL. Fontsanta | 103 | 386.000 € | 3.747,57 | 4rt | 2 | duplex | no | no | si | no | 51,50 | si |
| 03_02 | Gestió Garant. | Cornellà Ll. | CLL. Fontsanta | 103 | 386.000 € | 3.747,57 | 4rt | 2 | duplex | no | no | si | no | 51,50 | si |
| 03_03 | Gestió Garant. | Cornellà Ll. | CLL. Fontsanta | 123 | 435.000 € | 3.536,59 | 4rt | 3 | duplex | no | no | si | no | 41,00 | si |
| 04_01 | Amat | Cornellà Ll. | CLL. Fontsanta | 95 | 412.000 € | 4.336,84 | 5è | 3 | àtic | no | no | si | no | 31,67 | si |
| 04_03 | Amat | Cornellà Ll. | CLL. Fontsanta | 105 | 424.000 € | 4.038,10 | --- | 3 | duplex | no | no | si | no | 35,00 | si |
| 05_01 | Ibeshogar | Cornellà Ll. | CLL. Centre | 74 | 263.000 € | 3.554,05 | 1r | 2 | duplex | no | no | no | no | 37,00 | si |
| 05_03 | Ibeshogar | Cornellà Ll. | CLL. Centre | 88 | 314.000 € | 3.568,18 | 1r | 3 | pis | no | no | no | no | 29,33 | si |
| 05_05 | Ibeshogar | Cornellà Ll. | CLL. Centre | 88 | 336.000 € | 3.818,18 | 3r | 3 | pis | no | no | no | no | 29,33 | si |
| 06_01 | Mantell | Sant Joan D. | SJD. Les Planes | 63 | 249.000 € | 3.952,38 | 1r | 2 | pis | no | no | no | no | 31,50 | si |
| 06_02 | Mantell | Sant Joan D. | SJD. Les Planes | 88 | 309.000 € | 3.511,36 | 3r | 3 | duplex | no | no | si | no | 29,33 | si |
| 06_03 | Mantell | Sant Joan D. | SJD. Les Planes | 82 | 329.000 € | 4.012,20 | 1r | 3 | pis | no | no | si | no | 27,33 | si |

*El document 1 és un recull de les mostres de mercat.*

Atès que les mostres no son comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres son habitatges. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Totes les mostres son d'obra nova. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació, aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Localització - Zona. Cal destacar que l'emplaçament gairebé és fronterer amb el municipi de Cornellà de Llobregat, que constitueix un continu urbà amb Sant Joan Despí. Les mostres s'han trobat en tres àmbits o zones diferenciades i situades dins dels dos municipis contigus: Zona Centre de Sant Joan Despí, i les zones Centre i Fontsanta de Cornellà de Llobregat. Totes tres zones son zones relativament properes a l'àmbit del PAU-1 però prou allunyades per a considerar l'aplicació d'un coeficient per localització. S'ha fet recerca d'habitatges de segona ma per a habitatges de tipologia plurifamiliar en bon estat de conservació per tal d'establir, a partir dels seus preus en venda mitjans, els coeficients d'homogeneïtzació per zones.

| | preu | mostres | coeficient | |
|---|---|---|---|---|
| Sant Joan Despí | 2.951 | 155 | 0,9512 | |
| **Centre** | **2.807** | **43** | **1,0000** | **SJD. Centre** |
| Cornellà de Llobregat | 2.435 | 450 | 1,1528 | |
| Fontsanta | 3.393 | 13 | 0,8273 | CLL. Fontsanta |
| Centre | 2.809 | 57 | 0,9993 | CLL. Centre |

- Superfície: Es preveu que els habitatges de la promoció tinguin una superfície mitjana de 70 m2const. S'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 5 m2 de diferència de superfície, atenent al criteri que el m2 d'un habitatge petit té més valor UNITARI que el m2 d'un habitatge més gran.

- Jardí: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar no disposaran de jardí comunitari. Mostres amb jardí: Coeficient: 0,95. Mostres sense jardí: 1,00.
- Piscina comunitària: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar no disposaran de piscina comunitària. Mostres amb piscina: Coeficient: 0,95. Mostres sense piscina: 1,00.
- Terrassa: Es considera que els habitatges en estudi disposaran d'una bona terrassa. Mostres amb terrassa, coeficient 1,00. Mostres sense terrassa, coeficient 1,05.
- Garatge si/no: Es considera que la promoció a estudiar no incorpora el valor de garatge inclòs en el preu de l'habitatge. Totes les mostres no incorporen el preu de l'aparcament en el preu de l'habitatge. Per tant, totes les mostres disposaran de coeficient 1,00.
- Ràtio superfície/núm. dormitoris. Es considera que la promoció a estudiar disposarà d'una ràtio de superfície/núm. de dormitoris compresa entre 30 i 40 m2/dorm, ràtio que es considera normal (la mitjana de les mostres està en 36,14 m2/habitació). Les mostres amb una ràtio igual disposaran de coeficient 1,00. Les mostres amb una ràtio inferior a aquesta forquilla es considera que disposen de massa dormitoris i, per tant, que aquests seran excessivament petits i/o els espais comuns (menjador, cuina, banys...) estaran molt infradimensionats per al número de dormitoris. D'altra banda, les mostres amb una ràtio superior a aquesta forquilla es considera que la superfície de l'habitatge no està equilibrada atès que els espais comuns (menjador, cuina, etc.) estan sobredimensionats respecte al nombre de dormitoris i/o que aquests son excessivament grans, de tal manera que no s'optimitza la superfície de l'habitatge. En ambdós casos, el coeficient és 1,05.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

| núm. Mostra | SUPERFICIE (m²) | PREU (€) | PREU (€/m²) | c_zona idealista | c_superfície | c_jardí comunitari | c_piscina comunitària | c_terrassa | c_garatge inclòs en el preu | c_ràtio m²/hab. | c_API | TOTAL COEFICIENTS | VALOR HOMOGENEÏTZAT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01_01 | 77,66 | 325.000 € | 4.184,91 | 1,0000 | 1,0153 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0500 | 1,0000 | 1,0500 | 0,9700 | 1,0858 | 4.544,01 |
| 01_02 | 77,66 | 385.000 € | 4.957,51 | 1,0000 | 1,0153 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9700 | 0,9849 | 4.882,45 |
| 01_03 | 115 | 538.000 € | 4.678,26 | 1,0000 | 1,0900 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9700 | 1,0573 | 4.946,33 |
| 02_01 | 89 | 395.000 € | 4.438,20 | 1,0000 | 1,0380 | 0,9500 | 0,9500 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0500 | 0,9700 | 0,9541 | 4.234,60 |
| 03_01 | 103 | 386.000 € | 3.747,57 | 0,8273 | 1,0660 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0500 | 0,9700 | 0,8982 | 3.366,10 |
| 03_02 | 103 | 386.000 € | 3.747,57 | 0,8273 | 1,0660 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0500 | 0,9700 | 0,8982 | 3.366,10 |
| 03_03 | 123 | 435.000 € | 3.536,59 | 0,8273 | 1,1060 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0500 | 0,9700 | 0,9319 | 3.295,78 |
| 04_01 | 95 | 412.000 € | 4.336,84 | 0,8273 | 1,0500 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9700 | 0,8426 | 3.654,21 |
| 04_03 | 105 | 424.000 € | 4.038,10 | 0,8273 | 1,0700 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9700 | 0,8586 | 3.467,29 |
| 05_01 | 74 | 263.000 € | 3.554,05 | 0,9993 | 1,0080 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0500 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9700 | 1,0259 | 3.646,16 |
| 05_03 | 88 | 314.000 € | 3.568,18 | 0,9993 | 1,0360 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0500 | 1,0000 | 1,0500 | 0,9700 | 1,1071 | 3.950,46 |
| 05_05 | 88 | 336.000 € | 3.818,18 | 0,9993 | 1,0360 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0500 | 1,0000 | 1,0500 | 0,9700 | 1,1071 | 4.227,24 |
| 06_01 | 63 | 249.000 € | 3.952,38 | 0,9866 | 0,9860 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0500 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9700 | 0,9908 | 3.916,13 |
| 06_02 | 88 | 309.000 € | 3.511,36 | 0,9866 | 1,0360 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0500 | 0,9700 | 1,0411 | 3.655,58 |
| 06_03 | 82 | 329.000 € | 4.012,20 | 0,9866 | 1,0240 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0500 | 0,9700 | 1,0290 | 4.128,60 |

El valor mig homogeneïtzat és de 3.952,07 €/m2const (sense elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 25% del valor mitjà. Aplicant aquest criteri, finalment s'obté un **valor de 3.881,05 €/m2const (sense elements comuns).**

***Anàlisi de mercat: Ús de local comercial en planta baixa***

La tipologia que es considera és la d'un local comercial en planta baixa en un edifici d'habitatges, d'una superfície construïda aproximada de 90 m2st.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

| NUM_RECERCA | IMMOBILIÀRIA | POBLACIÓ | Superficie | PREU (€) | PREU unitari (€/m2) | façana a carrer (poca/normal/molta) | Local tot en PB | Sortida de fums | API |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Don casa | Sant Joan D. | 200 | 167.260 € | 836,30 | molta | si | si | si |
| 02 | Selkies Inmob. | Sant Joan D. | 255 | 198.000 € | 776,47 | poca | si | no | si |
| 03 | Fincas Picasso | Sant Joan D. | 200 | 360.000 € | 1.800,00 | poca | si | no | si |
| 04 | Serv ihabitat | Sant Joan D. | 208 | 184.000 € | 884,62 | poca | si | no | si |
| 05 | Particular | Sant Joan D. | 250 | 195.000 € | 780,00 | normal | no | no | no |
| 06 | Macrofincas | Cornellà LL. | 260 | 404.470 € | 1.555,65 | molta | si | si | si |
| 07 | Particular | Cornellà LL. | 200 | 190.000 € | 950,00 | poca | si | si | no |
| 08 | Particular | Cornellà LL. | 260 | 300.000 € | 1.153,85 | molta | si | si | no |

*El document 1 és un recull de les mostres de mercat.*

Atès que les mostres no son comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres son locals comercials. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Generalment no té incidència l'antiguitat i conservació del local atès que la pràctica habitual és refer l'interior del local per tal d'adaptar-lo a les condicions de l'activitat que es prevegi dur a terme. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Localització. S'ha fet recerca de mostres en un àmbit molt proper de l'emplaçament del PAU-1. Cal destacar que l'emplaçament gairebé és fronterer amb el municipi de Cornellà de Llobregat, que constitueix un continu urbà amb Sant Joan Despí. Per tant, tot i que les mostres son d'ambdós municipis, s'ha considerat que totes elles son suficientment properes com per no haver de considerar un coeficient de localització.
- Façana: Un dels trets principals d'un local és el perímetre de façana, atenent al criteri que quan més perímetre de façana (aparador) més valor té un local. Es preveu que els locals de la promoció, de mitjana, tinguin un perímetre de façana "normal". Així mateix, les mostres s'han classificat en "normal", "poca" o "molta". Mostres amb façana "normal", coeficient 1,00. Mostres amb "poca" façana, coeficient 1,10. Mostres amb "molta" façana, coeficient 0,90.

- Local tot en planta baixa: Aquest coeficient pondera el fet que la superfície d'un local té més valor quan es troba íntegrament a peu del carrer. Es preveu que els locals de la promoció tinguin tota la seva superfície a peu de carrer. Mostres amb tota la seva superfície a peu de carrer, coeficient 1,00. Mostres en les que no tota la seva superfície està a peu de carrer, coeficient 1,10.
- Sortida de fums: Un dels requeriments principals d'un local comercial és que disposi de sortida de fums atès que permet una versatilitat d'usos més gran al poder incorporar els usos relacionats amb l'hosteleria. Els locals de la promoció disposaran de sortida de fums. Mostres amb sortida de fums, coeficient: 1,00. Mostres sense sortida de fums, coeficient 1,10.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

| NUM_RECERCA | IMMOBILIÀRIA | POBLACIÓ | Superficie | PREU (€) | PREU unitari (€/m2) | façana a carrer (poca/normal/molta) | Local tot en PB | Sortida de fums | API | c. façana a carrer (poca/normal/molta) | c. Local tot en PB | c. Sortida de fums | c_API | TOTAL COEFICIENTS | VALOR HOMOGENEÏTZAT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Don casa | Sant Joan D. | 200 | 167.260 € | 836,30 | molta | si | si | si | 0,9000 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9700 | 0,8730 | 730,09 |
| 02 | Selkies Inmob. | Sant Joan D. | 255 | 198.000 € | 776,47 | poca | si | no | si | 1,1000 | 1,0000 | 1,1000 | 0,9700 | 1,1737 | 911,34 |
| 03 | Fincas Picasso | Sant Joan D. | 200 | 360.000 € | 1.800,00 | poca | si | no | si | 1,1000 | 1,0000 | 1,1000 | 0,9700 | 1,1737 | 2.112,66 |
| 04 | Serv ihabitat | Sant Joan D. | 208 | 184.000 € | 884,62 | poca | si | no | si | 1,1000 | 1,0000 | 1,1000 | 0,9700 | 1,1737 | 1.038,27 |
| 05 | Particular | Sant Joan D. | 250 | 195.000 € | 780,00 | normal | no | no | no | 1,0000 | 1,1000 | 1,1000 | 1,0000 | 1,2100 | 943,80 |
| 06 | Macrofincas | Cornellà LL. | 260 | 404.470 € | 1.555,65 | molta | si | si | si | 0,9000 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9700 | 0,8730 | 1.358,09 |
| 07 | Particular | Cornellà LL. | 200 | 190.000 € | 950,00 | poca | si | si | no | 1,1000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,1000 | 1.045,00 |
| 08 | Particular | Cornellà LL. | 260 | 300.000 € | 1.153,85 | molta | si | si | no | 0,9000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 0,9000 | 1.038,46 |

El valor mig homogeneïtzat és de 1.147,21 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 25% del valor mitjà. Aplicant aquest criteri, finalment s'obté un **valor de 1.055,83 €/m2const (sense elements comuns).**

***Anàlisi de mercat: Places d'aparcament per a edifici d'habitatges plurifamiliar***

La tipologia que es considera és la d'una plaça d'aparcament en un aparcament soterrat per a un cotxe de mesura gran.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

| NUM_RECERCA | IMMOBILIÀRIA | POBLACIÓ | ZONA | PREU (€) | cotxe gran/cotxe i moto | Plaça per 2 cotxes | API |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | serv ihabitat | Sant Joan D. | SJD. Centre | 13.700 € | no | no | si |
| 02 | Sisma pisos | Sant Joan D. | SJD. Centre | 17.900 € | si | no | si |
| 03 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 13.000 € | no | no | no |
| 04 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 16.500 € | si | no | no |
| 05 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 14.000 € | si | no | no |
| 06 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 15.000 € | si | no | no |
| 07 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 18.500 € | si | no | no |
| 08 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 25.000 € | si | si | no |
| 09 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 18.000 € | si | no | no |
| 10 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 19.500 € | si | no | no |
| 11 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 11.500 € | no | no | no |
| 12 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 15.000 € | si | no | no |
| 13 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 14.000 € | si | no | no |
| 14 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 13.500 € | si | no | no |

*El document 1 és un recull de les mostres de mercat.*

En aquest cas, i atesa la simplicitat del producte immobiliari a obtenir el seu valor en venda, s'ha dut a terme un procés d'homogeneïtzació més simplificat:

- Cotxe gran/cotxe i moto: Les places de la promoció en estudi seran adequades per a un cotxe gran. Aquest tipus de plaça s'assimila a la classificació del portal idealista "plaça per a cotxe gran" o "plaça per a cotxe i moto". Mostres d'aquest tipus, coeficient 1,00. Mostres per cotxes petits, coeficient 1,15.
- Plaça per a dos cotxes: Les places de la promoció en estudi seran adequades per a un únic cotxe gran. Mostres d'aquest tipus, coeficient 1,00. Mostres de places per a dos cotxes, coeficient 0,85.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

| NUM_RECERCA | IMMOBILIÀRIA | POBLACIÓ | ZONA | PREU (€) | cotxe gran/cotxe i moto | Plaça per 2 cotxes | API | c. cotxe gran/cotxe i moto | c. Plaça per 2 cotxes | c_API | TOTAL COEFICIENTS | VALOR HOMOGENEÏTZAT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | serv ihabitat | Sant Joan D. | SJD. Centre | 13.700 € | no | no | si | 1,1500 | 1,0000 | 0,9700 | 1,1155 | 15.282,35 |
| 02 | Sisma pisos | Sant Joan D. | SJD. Centre | 17.900 € | si | no | si | 1,0000 | 1,0000 | 0,9700 | 0,9700 | 17.363,00 |
| 03 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 13.000 € | no | no | no | 1,1500 | 1,0000 | 1,0000 | 1,1500 | 14.950,00 |
| 04 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 16.500 € | si | no | no | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 16.500,00 |
| 05 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 14.000 € | si | no | no | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 14.000,00 |
| 06 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 15.000 € | si | no | no | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 15.000,00 |
| 07 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 18.500 € | si | no | no | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 18.500,00 |
| 08 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 25.000 € | si | si | no | 1,0000 | 0,8500 | 1,0000 | 0,8500 | 21.250,00 |
| 09 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 18.000 € | si | no | no | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 18.000,00 |
| 10 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 19.500 € | si | no | no | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 19.500,00 |
| 11 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 11.500 € | no | no | no | 1,1500 | 1,0000 | 1,0000 | 1,1500 | 13.225,00 |
| 12 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 15.000 € | si | no | no | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 15.000,00 |
| 13 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 14.000 € | si | no | no | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 14.000,00 |
| 14 | Particular | Sant Joan D. | SJD. Centre | 13.500 € | si | no | no | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 13.500,00 |

El valor mig obtingut és de **16.147,88 €/plaça**.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 25% del valor mitjà. Aplicant aquest criteri, finalment s'obté un **valor de 15.755,41 €/plaça.**

***Coeficient corrector. Ajust de preu per la negociació comprador-venedor***

Atenent a que els preus de les mostres són preus d'oferta proposats pel venedor, s'estima que, durant el procés de negociació entre comprador i venedor el preu s'acabarà ajustant a la baixa. S'estima que els preus es veuen devaluats per un **coeficient de 0,93** respecte al preu d'oferta. El coeficient s'ha obtingut del portal immobiliari precioviviendas.com, en el que s'estableix el gap mitjà entre els preus d'oferta i els preus de transacció final. El portal calcula el gap per a tots els municipis. En el cas de Sant Joan Despí, aquest gap és de 7,32%.

Aquest coeficient únicament s'aplica en aquelles ofertes de segona ma. Es considera que, per al cas d'obra nova, no es produeix un procés de negociació entre el promotor immobiliari i el comprador particular.

***Coeficient corrector. Ajust de superfícies construïdes i construïdes amb elements comuns per al cas de l'ús d'habitatge lliure***

A efectes de determinar quina és la superfície de les mostres obtingudes d'habitatges, aquestes es refereixen a superfícies construïdes sense elements comuns.

Cal tenir present que quan determinem la superfície edificable d'una finca (edificabilitat) no només ens referim als habitatges amb les seves parets (superfície construïda), si no també als elements comuns necessaris i imprescindibles per poder fer aquests habitatges (vestíbul d'accés, escala, ascensor, vestíbuls de planta, etc). La superfície construïda amb elements comuns és la superfície construïda de cada habitatge sumant la part proporcional de la superfície dels elements comuns.

Un edifici no està format només per habitatges i, per tant la superfície edificable ho ha d'incloure tot, els habitatges i els elements comuns. Per tant, el cost de construcció per m2 inclou necessàriament els elements comuns, de manera que la superfície que s'hauria d'usar per aplicar les mostres al conjunt de l'edificabilitat prevista és superfície construïda amb elements comuns. Aquest coeficient serveix per adequar el preu de les mostres (superfícies construïdes sense elements comuns) a el seu preu un cop incorporada la part proporcional de superfície dels elements comuns, valor, ara sí, aplicable a la edificabilitat permesa. El **coeficient emprat és 0,90.** Al aplicar aquest coeficient, el valor que s'obté és de 3.492,95 €/m2st amb comuns.

***Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda (Vv)***

Dels valors homogeneïtzats calculats anteriorment, i aplicant els coeficients correctors que li siguin d'aplicació, s'obté el valor final en venda Vv:

| Ús | Valor homog. (€/m2st) | coef. Neg. | Valor amb coef. (€/m2st) | Coef. Elem. Comuns | Vv per a VRS (€/m2st) |
|---|---|---|---|---|---|
| Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar | 3.881,05 | --- | 3.881,05 | 0,90 | 3.492,95 |
| Local comercial en PB | 1.055,83 | 0,93 | 981,92 | --- | 981,92 |
| **Ús** | **Valor homog. (€/plaça)** | **coef. Neg.** | **Valor amb coef. (€/plaça)** | **Coef. Elem. Comuns** | **Vv per a VRS (€/plaça)** |
| Places d'aparcament per a edifici d'habitatges plurifamiliar | 15.755,41 | 0,93 | 14.652,53 | --- | 14.652,53 |

***Determinació del valor de mercat de les naus industrials (Vv)***

Tal i com ja s'ha avançat, el valor en venda per a la tipologia de nau industrial s'ha obtingut de publicacions especialitzades. En concret, s'ha usat la publicació del 2n semestre de 2021 de la Immobiliària Forcadell, especialitzada en mercat de naus industrials i logístiques. Els preu mínim i màxim establerts a la publicació son 707 €/m2st i 1.152 €/m2st respectivament. S'ha considerat el preu mig entre ambdós: 929,50 €/m2st.

**ESTUDIO DE PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS**
**SEGÚN ZONAS FORCADELL Y MUNICIPIOS INDUSTRIALES (€/M²)**

| ZONA | MUNICIPIO | PRECIO MÍNIMO | PRECIO MÁXIMO |
|---|---|---|---|
| A | Precios medios zona | 706 | 1.191 |
| A-1 | Gavà | 695 | 1.120 |
| | Prat de Llobregat, El | 699 | 1.130 |
| | Sant Boi de Llobregat | 702 | 1.181 |
| | Viladecans | 695 | 1.155 |
| A-2 | Cornellà de Llobregat | 710 | 1.263 |
| | Esplugues de Llobregat | 703 | 1.146 |
| | Hospitalet de Llobregat, L' | 739 | 1.402 |
| | Sant Joan Despí | 707 | 1.152 |
| | Sant Just Desvern | 705 | 1.148 |
| A-3 | Badalona | 755 | 1.312 |
| | Barcelona | 790 | 1.486 |
| | Montgat | 645 | 1.046 |
| | Sant Adrià de Besòs | 701 | 1.123 |
| | Sta. Coloma de Gramenet | 632 | 1.003 |

| ZONA | MUNICIPIO | PRECIO MÍNIMO | PRECIO MÁXIMO |
|---|---|---|---|
| C | Precios medios zona | 557 | 800 |
| C-1 | Cervelló | 544 | 823 |
| | Sant Vicenç dels Horts | 557 | 902 |
| | Sta. Coloma de Cervelló | 524 | 723 |
| | Vallirana | 481 | 645 |
| C-2 | Abrera | 552 | 781 |
| | Esparreguera | 541 | 709 |
| | Martorell | 569 | 788 |
| | Olesa de Monserrat | 512 | 691 |
| | Sant Esteve Sesrovires | 529 | 737 |
| C-3 | Castellar del Vallès | 537 | 701 |
| | Sabadell | 649 | 1.025 |
| | Sant Quirze del Vallès | 631 | 1.008 |
| | Terrassa | 605 | 913 |
| | Viladecavalls | 517 | 703 |

*Reproducció parcial de l'informe Forcadell del 2n trimestre de 2021 per al mercat Industrial-Logístic*

***Càlcul del valor en venda de l'habitatge protegit, tant de venda com de lloguer***

El valor màxim en venda i en lloguer per a l'habitatge protegit està fixat per llei i es determina en funció de la classificació del municipi en una taula en el que s'agrupen tots els municipis de Catalunya per valors.

Respecte a **l'habitatge protegit en règim de venda**, en el Decret Llei 17/2019 s'elimina la divisió entre les diferents classes d'habitatge protegit que havia previst el Decret 75/2014. Així mateix, el Decret Llei 50/2020 determina quins son els nous valors d'habitatge protegit en funció de la classificació de municipis que preveu el Decret 75/2014. Així mateix, aquests preus han estat actualitzats per l'IPC, obtenint-se uns nous valors màxims publicats a la plana web de la Generalitat de Catalunya.

Sant Joan Despí és zona A, amb un valor en venda màxim de 2.459,43 €/m2 útil. Aquest valor, cal aplicar-li un coeficient de 0,75 per tal de passar el valor a m2 construït amb comuns, obtenint-se un **Vv de 1.844,57 €/m2st amb comuns.**

Aquest valor està suficientment allunyat del valor en venda del mercat lliure plurifamiliar (3.492,95 €/m2stambcomuns) per poder resultar prou atractiva la promoció d'HPO per a l'usuari final.

Respecte a **l'habitatge protegit en règim de lloguer**, en el Decret Llei 17/2019 també s'elimina la divisió entre les diferents classes d'habitatge protegit que havia previst el Decret 75/2014. Així mateix, el Decret Llei 50/2020 determina quins son els nous valors d'habitatge protegit en funció de la classificació de municipis que preveu el Decret 75/2014. Així mateix, aquests preus també han estat actualitzats per l'IPC, obtenint-se uns nous valors màxims publicats a la plana web de la Generalitat de Catalunya.

Sant Joan Despí és zona A, amb un valor en lloguer màxim de 9,23 €/m2útil/mes. Per a obtenir el valor en venda partir del valor de lloguer, cal aplicar una taxa de rendibilitat. Aquesta es fixa en el 4,8%, segons DL 17/2019, de 23 de desembre.

Aquest valor de lloguer està suficientment allunyat del valor de lloguer del mercat lliure i, per tant, es pot considerar com a vàlid el valor màxim de lloguer. S'ha dut a terme una recerca de l'índex de preus de lloguer de l'Agencia de l'Habitatge de Catalunya. El preu de mercat per a un habitatge semblant al que es proposa com a habitatge de lloguer és de 13,67 €/m2útil/mes.

*El document 2 és una reproducció de la recerca de l'índex de preus de lloguer de l'AHC.*

Per tant, valor en venda: 9,23 €/m2/mes * 12 mesos / 4,8% = 2.307,50 €/m2útil.

Aquest valor, cal aplicar-li un coeficient de 0,75 per tal de passar el valor a m2 construït amb comuns, obtenint-se un **Vv de 1.730,63 €/m2st amb comuns**.

## 7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari

***Determinació del valor de construcció (Vc)***

Segons el Real Decreto 1492/2011, Vc és el valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (CEM), les despeses generals (DG) i el benefici industrial (BI) del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció (TR), els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH).

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG). Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció.

Els costos de construcció per contracta i les despeses associades (CH i TR) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades.

***Costos de construcció (CEC)***

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG).

Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Els costos de construcció (CEC) de cadascuna de les tipologies s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret la revista Boletín Económico de la Construcción (BEC) del primer trimestre de 2022.

En funció del tipus de construcció i ús i de les seves característiques i sistemes constructius, de totes les tipologies determinades a la revista BEC, s'han escollit les següents:

- Pàgina 208. Casa de renta normal entre medianeras.
- Pàgina 210. Vivienda plurifamiliar aislada. Renta social B+4 plantas.
- Pàgina 217. Nave industrial

*El document 3 és una reproducció parcial de la revista BEC del primer trimestre de 2022.*

***Determinació d'altres costos necessaris per a dur a terme el producte immobiliari***

Cal determinar quines altres despeses necessàries hi ha en el procés de construcció. Aquestes són:

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció. Aquest percentatge és variable en funció del tipus d'edificació. S'especifica individualment per a cada ús en l'apartat de càlcul del valor de repercussió. També cal tenir en consideració les despeses associades a la Seguretat i Salut de l'obra.

## 7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic

Un cop obtinguts els valors del producte immobiliari acabat i les despeses necessàries per a poder obtenir-lo cal aplicar la formulació del mètode residual estàtic per tal de poder obtenir el Valor de Repercussió del Sòl.

***Metodologia i formulació del mètode residual estàtic***

El valor de repercussió de cadascuna de les tipologies es determinarà segons allò establert al Real Decreto 1492/2011, concretament a l'article 22.2, d'on s'extreu la següent formulació:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

*Essent:*

- *VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.*
- *Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.*
- *K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:*

  *a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.*

  *b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals*
- *Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.*

***Determinació del coeficient K***

S'ha considerat un coeficient K de 1,40 per a totes les tipologies llevat de l'habitatge protegit de venda i lloguer, en els que s'ha usat un coeficient K de 1,25. La norma permet reduir la K fins a 1,20 i dins dels supòsits d'exemple que s'hi reflecteixen s'inclouen els habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial. El valor en venda Vv en sostre amb elements comuns és de 1.844,57 €/m2 (per a l'HPO de venda) i de 1.730,63 € (per a l'HPO de lloguer), ambdós allunyats del preu de l'habitatge lliure obtingut per mitjà de l'estudi de mercat (3.492,95 €/m2st amb elements comuns). Concretament, el preu lliure és un 89,36% més alt respecte a l'HPO de venda i un 101,83% més alt respecte a l'HPO

de lloguer. Per tant, aquest elevat gap entre el valor màxim de l'HPO i el valor de mercat permet aplicar el criteri que preveu la norma com a requisit per a reduir el coeficient K. Finalment, i respecte a les places d'aparcament, s'ha considerat un coeficient K de 1,20 atès que és un producte immobiliari que es vendrà conjuntament amb l'habitatge amb el que està associada la plaça.

***Aplicació de la Metodologia i formulació del mètode residual estàtic***

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m2st de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies, segons la formulació del RD 1492/2011.

| **Clau 22a. Naus industrials** | | **RD 1492/2011** |
|---|---|---|
| | | |
| Vv aplicable | 929,50 | €/m2 sostre |
| | | |
| **Costos Vc** | | |
| Cost de construcció per contracta (CEC) | 462,43 | €/m2 sostre |
| Cost total CEC | 462,43 | €/m2 sostre |
| Cost CH + TR (11,8 % sobre el CEC) | 54,57 | €/m2 sostre |
| Seguretat i Salut (2%) | 9,25 | €/m2 sostre |
| **Total Vc** | **526,25** | €/m2 sostre |
| | | |
| **K** | **1,4** | |
| | | |
| Clau 22a. Naus industrials | **137,68** | **€/m2 sostre** |
| | | |
| Nota: Es considera Nav e insustrial. Rev ista BEC. 1r Tr 2022 | | |

| **Clau 18. Habitatges lliures en edifici plurifamiliar** | | **RD 1492/2011** |
|---|---|---|
| | | |
| Vv aplicable | 3.492,95 | €/m2 sostre |
| | | |
| **Costos Vc** | | |
| Cost de construcció per contracta (CEC) | 1.243,32 | €/m2 sostre |
| Cost total CEC | 1.243,32 | €/m2 sostre |
| Cost CH + TR (11,25 % sobre el CEC) | 139,87 | €/m2 sostre |
| Seguretat i Salut (2%) | 24,87 | €/m2 sostre |
| **Total Vc** | **1.408,06** | €/m2 sostre |
| | | |
| **K** | **1,4** | |
| | | |
| Clau 18. Habitatges lliures en edifici plurifamiliar | **1.086,90** | **€/m2 sostre** |
| | | |
| | | |
| Nota: Es considera Casa de renta normal entre medianeras. Rev ista BEC. 1r Tr 2022 | | |

| **Clau 18. Locals comercials en PB** | | **RD 1492/2011** |
|---|---|---|
| | | |
| Vv aplicable | 981,92 | €/m2 sostre |
| | | |
| **Costos Vc** | | |
| Cost de construcció per contracta (CEC) | 559,49 | €/m2 sostre |
| Cost total CEC | 559,49 | €/m2 sostre |
| Cost CH + TR (11,25 % sobre el CEC) | 62,94 | €/m2 sostre |
| Seguretat i Salut (2%) | 11,19 | €/m2 sostre |
| **Total Vc** | **633,63** | €/m2 sostre |
| | | |
| **K** | **1,4** | |
| | | |
| Clau 18. Locals comercials en PB | **67,74** | **€/m2 sostre** |
| | | |
| | | |
| Nota: Es considera el 45% de Casa de Renta normal entre medianeras. Rev ista BEC. 1r Tr 2022 | | |

| **Clau 18. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A** | | **RD 1492/2011** |
|---|---|---|
| | | |
| Preu de venda HPO règim general (€/m2 sup útil) | 2.459,43 | €/m2 sup util |
| coeficient per passar de sup. Útil a sup const + elem. Comuns | 0,75 | |
| | | |
| Vv aplicable | 1.844,57 | €/m2 sostre |
| | | |
| **Costos Vc** | | |
| Cost de construcció per contracta (CEC) (1) | 950,98 | €/m2 sostre |
| Cost CH + TR (10,65% sobre el CEM) | 101,28 | €/m2 sostre |
| Seguretat i Salut (2%) | 19,02 | €/m2 sostre |
| **Total Vc** | **1.071,28** | €/m2 sostre |
| | | |
| **K** | **1,25** | |
| | | |
| Clau 18. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A | **404,38** | **€/m2 sostre** |
| | | |
| | | |
| Nota: Es considera "Viv ienda Plurif. Aislada. Renta social. PB+4" de la rev ista BEC 1r Tr. 2022 | | |

| Clau 18. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A | | RD 1492/2011 |
|---|---|---|
| | | |
| Preu de venda HPO règim general (€/m2 sup útil) | 2.307,50 | €/m2 sup util |
| coeficient per passar de sup. Útil a sup const + elem. Comuns | 0,75 | |
| | | |
| Vv aplicable | 1.730,63 | €/m2 sostre |
| | | |
| **Costos Vc** | | |
| Cost de construcció per contracta (CEC) (1) | 950,98 | €/m2 sostre |
| Cost CH + TR (10,65% sobre el CEM) | 101,28 | €/m2 sostre |
| Seguretat i Salut (2%) | 19,02 | €/m2 sostre |
| **Total Vc** | **1.071,28** | €/m2 sostre |
| | | |
| **K** | **1,25** | |
| | | |
| Clau 18. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A | **313,22** | **€/m2 sostre** |
| | | |
| | | |
| Nota: Es considera "Vivienda Plurif. Aislada. Renta social. PB+4" de la revista BEC 1r Tr. 2022 | | |

| Clau 18. Aparcament lliure | | RD 1492/2011 |
|---|---|---|
| | | |
| Vv aplicable | 14.652,53 | €/m2 plaça |
| | | |
| **Costos Vc** | | |
| Cost de construcció per contracta (CEC) | 13.987,35 | €/m2 plaça |
| Cost CH + TR (9,5% sobre el CEC) | 1.328,80 | €/m2 plaça |
| Seguretat i Salut (2%) | 279,75 | €/m2 plaça |
| **Total Vc** | **15.595,90** | €/m2 plaça |
| | | |
| **K** | **1,2** | |
| | | |
| Clau 18. Aparcament lliure | **-3.385,45** | **€/m2 plaça** |
| | | |
| Es considera una ràtio de: | 25,00 | m2/plaça |
| Nota: Es considera el 45% de Casa de Renta normal entre medianeras. Revista BEC. 2n Tr | 559,49 | €/m2st (PS) |
| **Cost total de plaça d'aparcament** | **13.987,35 €** | |

Respecte a **l'aparcament de l'habitatge protegit**, en el Decret Llei 17/2019 s'elimina la divisió entre les diferents classes d'habitatge protegit que havia previst el Decret 75/2014, mantenint únicament l'habitatge de règim general i especial. Així mateix, el Decret Llei 50/2020 determina quins son els nous valors d'habitatge protegit en funció de la classificació de municipis que preveu el Decret 75/2014.

Sant Joan Despí és zona A, amb un valor en venda màxim de 1.229,71 €/m2 per a les peces annexes (on s'inclou l'aparcament). Suposant una ràtio de 25 m2 per plaça (ràtio màxima que permet aplicar-se per a la determinació del preu màxim), el valor màxim en venda per a la plaça és de 30.742,75 €/plaça. Aquest valor està molt per sobre del valor d'una plaça d'aparcament en el mercat lliure (14.652,53 €/plaça). Per tant, no té sentit considerar aquest valor màxim. Conseqüentment, com a valor en venda de les places d'aparcament associades a l'habitatge protegit s'adopta el mateix valor que les places de renda lliure, és a dir, 14.624,58 €/plaça.

| Clau 18. Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar HPO | | RD 1492/2011 |
|---|---|---|
| | | |
| Vv aplicable | 14.652,53 | €/m2 plaça |
| | | |
| **Costos Vc** | | |
| Cost de construcció per contracta (CEC) | 13.987,35 | €/m2 plaça |
| Cost CH + TR (9,5% sobre el CEC) | 1.328,80 | €/m2 plaça |
| Seguretat i Salut (2%) | 279,75 | €/m2 plaça |
| **Total Vc** | **15.595,90** | €/m2 plaça |
| | | |
| **K** | **1,2** | |
| | | |
| Clau 18. Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar HPO | **-3.385,45** | **€/m2 plaça** |
| | | |
| Es considera una ràtio de: | 25,00 | m2/plaça |
| Nota: Es considera el 45% de Casa de Renta normal entre medianeras. Revista BEC. 2n Tr | 559,49 | €/m2st (PS) |
| **Cost total de plaça d'aparcament** | **13.987,35 €** | |

# 8. DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

## 8.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) calculats i del sostre previst per a cadascun dels usos pel planejament vigent, es calcularà el valor total de l'aprofitament urbanístic associat als paràmetres del planejament vigent.

Quadre-resum amb els valors de repercussió:

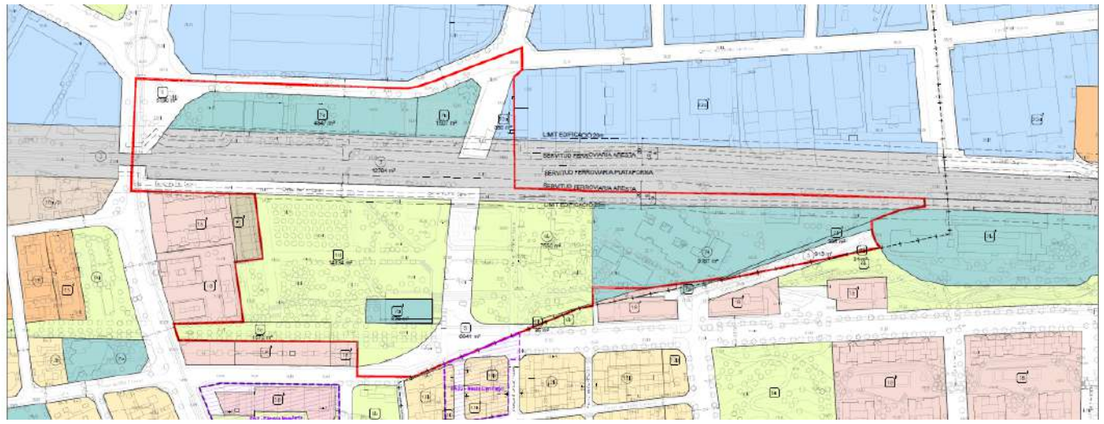
| Nom de clau | Valor en venda (m2 útil) | Valor en venda (m2const) | Cost de construcció, Vc (€/m2const) | Coeficient K | Valor de repercussió, VRS (€/m2const) |
|---|---|---|---|---|---|
| Clau 22a. Naus industrials | | 929,50 | 526,25 | 1,40 | 137,68 |

**Condicionants urbanístics per al càlcul de l'aprofitament**

El planejament vigent classifica el sòl inclòs a dins de l'àmbit del PAU-1 com a sòl urbà i no l'inclou dins de cap àmbit de planejament ni de gestió urbanística que tingui pendents càrregues urbanístiques.

Així mateix, l'únic aprofitament urbanístic previst a l'àmbit és una porció de sòl qualificada de clau 22@. La resta de sòls inclosos dins de l'àmbit del PAU-1 estan qualificats com a sistemes.

S'ha quantificat el sòl que el planejament urbanístic qualifica com a clau 22a. Naus Industrials. La superfície de sòl qualificada com a 22a és de 385 m2.



*Reproducció parcial del plànol I.3.2b. Planejament vigent. Qualificació del sòl*

*Plànol d'elaboració pròpia en el que es calcula la superfície de sòl qualificada de 22a. Fonts: Ortofoto de fons: ICGC. Planejament vigent: MUC*

**Càlcul de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent**

| Nom de clau | sostre (m2st) | VRS unitari (€/m2) | valor total |
|---|---|---|---|
| Clau 22a. Naus industrials | 770,00 | 137,68 | 106.016,09 € |
| **Total** | **770,00** | | **106.016,09 €** |
| **TOTAL INGRESSOS** | | | **106.016,09 €** |
| | | | |
| *NOTA: La clau 22a té un índex d'edificabilitat neta de 2 m2st/m2s* | | | |

## 8.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament segons la MP

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) calculats i del sostre previst per a cadascun dels usos pel planejament segons la MP, es calcularà el valor total de l'aprofitament urbanístic associat als paràmetres del planejament previst a la MP del PGOU.

Quadre-resum amb els valors de repercussió:

| Nom de clau | Valor en venda (m2 útil) | Valor en venda (m2const) | Cost de construcció, Vc (€/m2const) | Coeficient K | Valor de repercussió, VRS (€/m2const) |
|---|---|---|---|---|---|
| Clau 18. Habitatges lliures en edifici plurifamiliar | | 3.492,95 | 1.408,06 | 1,40 | 1.086,90 |
| Clau 18. Locals comercials en PB | | 981,92 | 633,63 | 1,40 | 67,74 |
| Clau 18. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A | 2.459,43 | 1.844,57 | 1.071,28 | 1,25 | 404,38 |
| Clau 18. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A | 2.307,50 | 1.730,63 | 1.071,28 | 1,25 | 313,22 |
| Nom de clau | | Valor en venda (plaça) | Cost de construcció, Vc (€/plaça) | Coeficient K | Valor de repercussió, VRS (€/plaça) |
| Clau 18. Aparcament lliure | | 14.652,53 | 15.595,90 | 1,20 | -3.385,45 |
| Clau 18. Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar HPO | | 14.652,53 | 15.595,90 | 1,20 | -3.385,45 |
| Clau 18. Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar per local comercial | | 14.652,53 | 15.595,90 | 1,20 | -3.385,45 |

**Càlcul de l'aprofitament urbanístic**

| Nom de clau | sostre (m2st) | VRS unitari (€/m2) | núm. Habit. | valor total |
|---|---|---|---|---|
| Clau 18. Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 18sp1 | 3.274 | 1.086,90 | 41 | 3.558.518,34 € |
| Clau 18. Locals comercials en PB. 18sp1 | 744 | 67,74 | | 50.401,58 € |
| Clau 18. Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 18sp2 | 593 | 1.086,90 | 7 | 644.533,10 € |
| Clau 18. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A. 18sp2 | 1.289 | 404,38 | 17 | 521.244,57 € |
| Clau 18. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A. 18sp2 | 1.289 | 313,22 | 16 | 403.741,91 € |
| Clau 18. Locals comercials en PB. 18sp2 | 721 | 67,74 | | 48.843,46 € |
| **Total** | **7.910** | | **81** | **5.227.282,96 €** |
| Nom de clau | | VRS unitari (€/plaça) | núm. Places (*) | valor total |
| Plaça de pàrking. Lliure. 18sp1 (1) | | -3.385,45 | 62 | -209.897,98 € |
| Plaça de pàrking. Lliure. 18sp2 (1) | | -3.385,45 | 11 | -37.239,96 € |
| Plaça de pàrquing associat a comercial. 18sp1 (2) | | -3.385,45 | 7 | -23.698,16 € |
| Plaça de pàrquing associat a comercial. 18sp2 (2) | | -3.385,45 | 7 | -23.698,16 € |
| Plaça de pàrking. HPO venda. 18sp2 (3) | | -3.385,45 | 26 | -88.021,73 € |
| Plaça de pàrking. HPO lloguer. 18sp2 (3) | | -3.385,45 | 24 | -81.250,83 € |
| **Total** | | | **137** | **-463.806,83 €** |
| | | | | |
| **TOTAL INGRESSOS** | | | | **4.763.476,13 €** |
| | | | | |
| (1) 1,5 places/habitatge | | | | |
| (2) 1 plaça/100m2 locals | | | | |
| (3) 1,5 places/habitatge | | | | |

# 9. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ

En aquest apartat es calcularà l'import econòmic de la cessió de l'aprofitament urbanístic i, a partir d'aquest valor econòmic, es determinarà quin és el sostre corresponent per a poder fer efectiva aquesta cessió.

## 9.1 Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat al PAU-1 de la MPGM

Segons l'article 99.3 del TRLUC determina:

> *Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.*

La MPGM que s'està avaluant econòmicament està dins del supòsit que s'estableix a l'art. 99.3 del TRLUC.

| | | % cessió | Import Cessió |
|---|---|---|---|
| Aprofitament urbanístic total. P. Vigent | 106.016,09 € | 0,00% | 0,00 € |
| Aprofitament urbanístic total. PAU-1 MPGM | 4.763.476,13 € | | |
| | | | |
| Increment d'aprofitament | 4.657.460,04 € | 15,00% | 698.619,01 € |
| **TOTAL CESSIÓ D'APROFITAMENT** | | | **698.619,01 €** |

Tal i com s'aprecia al quadre anterior, el planejament vigent és sòl urbà consolidat

## 9.2 Determinació del sostre associat a la cessió d'aprofitament urbanístic

A partir de la quantificació econòmica de la cessió d'aprofitament, dels VRS unitaris i sostre de cada ús previst per al PAU-1 de la MP, es determinarà amb quin tipus d'ús es du a terme la cessió de l'aprofitament urbanístic associat a la MP.

L'article 12 del DL 19/2019 regula com s'ha de dur a terme aquesta cessió. Aquest article diu així:

> *Mesures per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer*
>
> *12.1 Es deroguen els apartats 2 i 3 de l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme.*
>
> *12.2 Es deroguen els apartats 2 i 3 de l'article 45 del text refós de la Llei d'urbanisme.*
>
> *12.3 Es modifica el títol de l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:*
>
> *Article 46*
>
> *Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació*
>
> *12.4 S'afegeixen quatre apartats nous, els 2, 3, 4 i 5, a l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:*
>
> *2. Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb les regles següents:*
>
> *a) Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.*
>
> *b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit l'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.*
>
> *c) En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha ser parcial quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.*
>
> *[...]*

Tot i que l'articulat de la llei fa referència al procés de reparcel·lació, atès que aquest en bona part depèn del planejament urbanístic, s'ha optat per atribuir el sostre associat a la cessió a l'administració segons els preceptes del DL 19/2019.

En aquest sentit, s'adjudicarà a l'administració actuant tot l'aprofitament del sostre destinat a HPO de lloguer (incloent les places d'aparcament associades) i un percentatge de l'HPO en venda (i places associades).

| Nom de clau | sostre (m2st) | VRS unitari (€/m2) | núm. Habit. | valor total | % Cessió a l'administració | import cedit a l'administració |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Clau 18. Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 18sp1 | 3.274 | 1.086,90 | 41 | 3.558.518,34 € | 0,000000% | 0,00 € |
| Clau 18. Locals comercials en PB. 18sp1 | 744 | 67,74 | | 50.401,58 € | 0,000000% | 0,00 € |
| Clau 18. Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 18sp2 | 593 | 1.086,90 | 7 | 644.533,10 € | 0,000000% | 0,00 € |
| Clau 18. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A. 18sp2 | 1.289 | 404,38 | 17 | 521.244,57 € | 86,820891% | 452.549,18 € |
| Clau 18. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A. 18sp2 | 1.289 | 313,22 | 16 | 403.741,91 € | 100,000000% | 403.741,91 € |
| Clau 18. Locals comercials en PB. 18sp2 | 721 | 67,74 | | 48.843,46 € | 0,000000% | 0,00 € |
| **Total** | **7.910** | | **81** | **5.227.282,96 €** | | **856.291,09 €** |

| Nom de clau | | VRS unitari (€/plaça) | núm. Places (*) | valor total | % Cessió a l'administració | import cedit a l'administració |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Plaça de pàrking. Lliure. 18sp1 (1) | | -3.385,45 | 62 | -209.897,98 € | 0,000000% | 0,00 € |
| Plaça de pàrking. Lliure. 18sp2 (1) | | -3.385,45 | 11 | -37.239,96 € | 0,000000% | 0,00 € |
| Plaça de pàrquing associat a comercial. 18sp1 (2) | | -3.385,45 | 7 | -23.698,16 € | 0,000000% | 0,00 € |
| Plaça de pàrking. HPO venda. 18sp2 (3) | | -3.385,45 | 26 | -88.021,73 € | 86,820891% | -76.421,25 € |
| Plaça de pàrking. HPO lloguer. 18sp2 (3) | | -3.385,45 | 24 | -81.250,83 € | 100,000000% | -81.250,83 € |
| **Total** | | | **137** | **-463.806,83 €** | | **-157.672,09 €** |
| | | | | | | |
| **TOTAL INGRESSOS** | | | | **4.763.476,13 €** | | **698.619,00 €** |
| | | | | | | |
| (1) 1,5 places/habitatge | | | | | | |
| (2) 1 plaça/100m2 locals | | | | | | |
| (3) 1,5 places/habitatge | | | | | | |

## 10. ESTABLIMENT DELS INGRESSOS

Els ingressos per a l'àmbit privat son els que es corresponen del total dels ingressos un cop s'han descomptat els corresponents a la cessió de l'administració actuant.

Aquests ingressos es determinen al quadre següent:

| Nom de clau | sostre (m2st) | VRS unitari (€/m2) | núm. Habit. | valor total | % Cessió a l'administració | % d'aprofitament privatiu | **aprofitament restant privatiu** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Clau 18. Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 18sp1 | 3.274 | 1.086,90 | 41 | 3.558.518,34 € | 0,000000% | 100,000000% | **3.558.518,34 €** |
| Clau 18. Locals comercials en PB. 18sp1 | 744 | 67,74 | | 50.401,58 € | 0,000000% | 100,000000% | **50.401,58 €** |
| Clau 18. Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 18sp2 | 593 | 1.086,90 | 7 | 644.533,10 € | 0,000000% | 100,000000% | **644.533,10 €** |
| Clau 18. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A. 18sp2 | 1.289 | 404,38 | 17 | 521.244,57 € | 86,820891% | 13,179109% | **68.695,39 €** |
| Clau 18. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A. 18sp2 | 1.289 | 313,22 | 16 | 403.741,91 € | 100,000000% | 0,000000% | **0,00 €** |
| Clau 18. Locals comercials en PB. 18sp2 | 721 | 67,74 | | 48.843,46 € | 0,000000% | 100,000000% | **48.843,46 €** |
| **Total** | **7.910** | | **81** | **5.227.282,96 €** | | | **4.370.991,87 €** |
| Nom de clau | | VRS unitari (€/plaça) | núm. Places (*) | valor total | % Cessió a l'administració | | **aprofitament restant privatiu** |
| Plaça de pàrking. Lliure. 18sp1 (1) | | -3.385,45 | 62 | -209.897,98 € | 0,000000% | 100,000000% | **-209.897,98 €** |
| Plaça de pàrking. Lliure. 18sp2 (1) | | -3.385,45 | 11 | -37.239,96 € | 0,000000% | 100,000000% | **-37.239,96 €** |
| Plaça de pàrquing associat a comercial. 18sp1 (2) | | -3.385,45 | 7 | -23.698,16 € | 0,000000% | 100,000000% | **-23.698,16 €** |
| Plaça de pàrquing associat a comercial. 18sp2 (2) | | -3.385,45 | 7 | -23.698,16 € | 0,000000% | 100,000000% | **-23.698,16 €** |
| Plaça de pàrking. HPO venda. 18sp2 (3) | | -3.385,45 | 26 | -88.021,73 € | 86,820891% | 13,179109% | **-11.600,48 €** |
| Plaça de pàrking. HPO lloguer. 18sp2 (3) | | -3.385,45 | 24 | -81.250,83 € | 100,000000% | 0,000000% | **0,00 €** |
| **Total** | | | **137** | **-463.806,83 €** | | | **-306.134,74 €** |
| | | | | | | | |
| **TOTAL INGRESSOS** | | | | **4.763.476,13 €** | | | **4.064.857,12 €** |
| | | | | | | | |
| (1) 1,5 places/habitatge | | | | | | | |
| (2) 1 plaça/100m2 locals | | | | | | | |
| (3) 1,5 places/habitatge | | | | | | | |

Tal i com es pot observar al quadre adjunt, **l'import total dels ingressos associats a l'àmbit privat son de 4.064.857,12 €.**

# 11. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

Els costos previstos són els següents:

| **Despeses urbanització** | | | |
|---|---|---|---|
| | cost unitari | amidament | total PEC |
| Clau 5. Vialitat rodada (1) | 155,14 | 402,00 | 62.366,95 € |
| Clau 5b. Via Cívica (2) | 214,83 | 1.394,00 | 299.469,54 € |
| 6a i 6b. Parc i jardí urbà (3) | 80,13 | 9.010,00 | 721.971,30 € |
| Enderrocs | | | 57.026,74 € |
| Despesa associada al subministrament elèctric | | | 75.000,00 € |
| | | | |
| **Total PEC urbanització** | | | **1.215.834,53 €** |
| | | | |
| DESPESES DE GESTIÓ I PROJECTES 15% | | | 182.375,18 € |
| Cànon ACA | | | 112.032,00 € |
| Costos de mobilitat | | | 118.960,00 € |
| Indemnització activitat | | | 283.010,00 € |
| Indemnització edificacions | | | 201.447,92 € |
| Indemnització reallotjaments | | | 44.795,20 € |
| | | | |
| | | **TOTAL DESPESES** | **2.158.454,83 €** |
| | | | |
| *(1) Cost unitari segons pressupostos Tipus ITEC. Secció carrer N2* | | | |
| *(2) Cost unitari segons pressupostos Tipus ITEC. Secció carrer L1* | | | |
| *(3) Cost unitari segons pressupostos Tipus ITEC. Jardí tipus 1* | | | |

| **Càlcul canon ACA** | | | |
|---|---|---|---|
| | sostre lliure total | núm habitatges | núm. Habitants |
| Residencial: 3 habitants per habitatges lliures | 3.867,00 | 48,00 | 144,00 |
| Depuració: 750 € * cada habitant | | | 108.000,00 € |
| Col·lector en alta existents: 28 * habitants * km (1km) | | | 4.032,00 € |
| | | **total CANON** | **112.032,00 €** |

Els costos d'urbanització estimats s'han obtingut de diferents fonts:

- Costos de vialitat i zones verdes: Pressupostos tipus ITEC 2016.
- Cost unitari d'enderroc d'edificacions: El seu càlcul es justifica a banda.
- Antena elèctrica. Trasllat ET: Cost que depèn de la companyia elèctrica (REE i ENDESA). Simplement s'ha fet una estimació.
- Les despeses de gestió i projectes s'han estimat com un 15% del cost total d'urbanització.
- Cànon de l'ACA: Calculat segons la circular de l'ACA "Circular sobre l'aprovació de criteris i metodologia de càlcul aplicables als convenis de sanejament relatius als nous creixements urbanístics.
- Les indemnitzacions s'han obtingut d'un informe complementari al present document en el que s'ha dut a terme un càlcul estimat de les mateixes.

*El document 4 és una reproducció parcial dels Pressupostos Tipus ITEC. Urbanització (2016).*

*El document 5 és l'informe complementari en el que s'estimen els costos associats a indemnitzacions.*

**Estimació del cost de l'enderroc de les edificacions**

| Edificis a enderrocar. Referència cadastral | PB | P1 | P2 | Total | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1700203DF2719H | 261,51 | | | 261,51 | | | | |
| 1798803DF2719H | 178,36 | 129,01 | | 307,37 | | | | |
| | 439,87 | | | 568,88 | | | | |
| | | | | | | | | |
| *Base de Preus ITEC - BEDEC 2019 (Àmbit de preus: Barcelona. Volum d'obra: Urbanització PEM 0,402 M €. PEM: Cost Directe + 6% Despeses indirectes)* | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | unitat | preu unit. | amidament | cost | residu kg (unitari) | residu volum (unitari) | total residu kg | total residu volum (m3) |
| Enderroc d'edificació entre mitgeres, de més de 250 m3 de volum aparent, de 4 a 8 m d'alçària, amb estructura d'obra de fàbrica, sense enderroc de fonaments, solera ni mitgeres, sense separació, transport ni gestió de residus ni residus perillosos, amb mitjans manuals i mecànics i càrrega mecànica de runa sobre camió o contenidor | m3 | 12,53 | 1.706,64 | 21.384,20 € | 366,66 | 0,30 | 625.756,62 | 511,99 |
| Enderroc de fonament corregut de maçoneria, amb martell trencador muntat sobre retroexcavadora i càrrega manual i mecànica de runa sobre camió | m3 | 68,01 | 39,59 | 2.692,40 € | 2.400,00 | 1,00 | 95.011,92 | 39,59 |
| Enderroc de solera de formigó lleugerament armat, de fins a 15 cm de gruix, amb compressor i càrrega manual de runa sobre camió o contenidor | m2 | 13,12 | 439,87 | 5.771,09 € | 360,00 | 0,15 | 158.353,20 | 65,98 |
| Transport de residus a instal·lació autoritzada de gestió de residus, amb camió de 12 t i temps d'espera per a la càrrega a màquina, amb un recorregut de més de 2 i fins a 5 km | m3 | 3,26 | 617,56 | 2.013,25 € | | | | |
| Deposició controlada a dipòsit autoritzat inclòs el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció, segons la LLEI 8/2008, de residus barrejats inerts amb una densitat 1,0 t/m3, procedents de construcció o demolició, amb codi 170107 segons la Llista Europea de Residus (ORDEN MAM/304/2002) | m3 | 25,36 | 617,56 | 15.661,34 € | | | | |
| | | | **Total PEM** | **47.522,28 €** | | | | |
| | | | **Total PEC** | **57.026,74 €** | | | | |

# 12. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Al tractar-se d'un mètode dinàmic, cal disposar d'una taxa d'actualització per aplicar-la a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

## 12.1 Taxa d'actualització

A grans trets i descrit de manera planera, la taxa d'actualització o cost del capital és la taxa que cal aplicar per determinar el valor actual d'un valor futur.

La taxa d'actualització està formada per la taxa lliure de risc més la prima de risc.

S'ha previst una taxa d'actualització a 5 anys.

| Tipus de sostre | HPO | Plurifam lliure | Total Res | Comercial | Total sostre |
|---|---|---|---|---|---|
| m2 sostre per tipus | 2.578,00 | 3.867,00 | 6.445,00 | 1.465,00 | 7.910,00 |
| % del tipus de sostre | | | 81,48% | 18,52% | |
| | | | | | |
| Temps operació | 3 anys | 5 anys | 10 anys | | |
| Taxa lliure de risc (1) | -0,22% | 0,08% | 0,88% | | |
| IPC. Prov. Barcelona (mitjana 2016-20) | 1,44% | 1,44% | 1,44% | | |
| Taxa Lliure de Risc (cte.) | -1,64% | -1,34% | -0,56% | | |
| Prima de risc 1a residència (2) | 8,00% | 8,00% | 8,00% | | |
| Prima de risc comercial (2) | 12,00% | 12,00% | 12,00% | | |
| Mitjana ponderada primes de risc | 8,74% | 8,74% | 8,74% | | |
| Taxa actualització anual | **7,10%** | **7,40%** | **8,18%** | | |
| Taxa actualització semestral | **3,49%** | **3,63%** | **4,01%** | | |
| | | | | | |
| **Taxa d'actualització emprada en dinàmic:** | | **3,63%** | | | |
| | | | | | |
| (1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2016-20) | | | | | |
| (2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011) | | | | | |

La taxa anual s'ha convertit en taxa semestral per tal de poder-la tenir en consideració en l'escenari temporal atès que aquest s'ha determinat en períodes de temps semestrals.

Per tant, **la taxa semestral és del 3,63 %.**

## 12.2 Establiment de ritme d'absorció de l'habitatge lliure

Un dels aspectes més rellevants per al càlcul del valor residual del sòl pel mètode residual dinàmic (càlcul del VAN) és preveure un calendari de despeses i ingressos raonable i justificat.

Per aquest motiu, un dels aspectes principals d'aquest informe és l'avaluació de la capacitat d'absorció del mercat dels nous habitatges previstos, atès que ajuda a definir com es periodifiquen els ingressos deguts a la venda dels diferents solars urbans.

S'han analitzat les dades estadístiques de transaccions (compra-vendes) d'habitatge d'obra nova efectuades els darrers cinc anys. La mitjana d'aquests darrers 5 anys ha estat de 73,40 habitatges/any. Per tant, es pot suposar que el mercat immobiliari d'obra nova de Sant Joan Despí té una capacitat per absorbir uns 73 habitatges anuals de mitjana. Així mateix,

Cal remarcar que quan es construeixin els habitatges previstos a la MP, hi haurà altres promocions immobiliàries que també estaran competint per al mercat de l'habitatge. En aquest sentit, es suposa que el PAU-1 és capaç d'acaparar el 25% de les vendes anuals: 41 habitatges/any.

D'altra banda, i en el cas particular del PAU-1, cal considerar que es preveuen únicament dos solars com a resultat de la transformació urbanística: un d'ells albergarà tot el sostre protegit (18sp2) i l'altre albergarà tot el sostre d'habitatge lliure (18sp1). Cadascun dels solars també disposarà de locals en planta baixa i de les places d'aparcament corresponents.

Per tant, en el calendari de fluxos de caixa es preveu que es vendrà tot el potencial de sostre d'habitatge lliure de cop atès que tot ell està situat en un únic solar. Finalment, i respecte a l'HPO, es considera que aquest darrer no és competència per a l'habitatge lliure i, per tant, es pot simultaniejar la venda del solar d'HPO amb el solar d'habitatge lliure.

## 12.3 Establiment de l'escenari temporal

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

| **INGRESSOS** | | Semestres | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Clau 18. Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 18sp1 | 3.558.518,34 € | | | | | | 100,00% | | | | |
| Clau 18. Locals comercials en PB. 18sp1 | 50.401,58 € | | | | | | 100,00% | | | | |
| Clau 18. Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 18sp2 | 644.533,10 € | | | | | | 100,00% | | | | |
| Clau 18. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de comprav enda. Zona A. 18sp2 | 68.695,39 € | | | | | | 100,00% | | | | |
| Clau 18. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A. 18sp2 | 0,00 € | | | | | | 100,00% | | | | |
| Clau 18. Locals comercials en PB. 18sp2 | 48.843,46 € | | | | | | 100,00% | | | | |
| Plaça de pàrking. Lliure. 18sp1 (1) | -209.897,98 € | | | | | | 100,00% | | | | |
| Plaça de pàrking. Lliure. 18sp2 (1) | -37.239,96 € | | | | | | 100,00% | | | | |
| Plaça de pàrquing associat a comercial. 18sp1 (2) | -23.698,16 € | | | | | | 100,00% | | | | |
| Plaça de pàrquing associat a comercial. 18sp2 (2) | -23.698,16 € | | | | | | 100,00% | | | | |
| Plaça de pàrking. HPO v enda. 18sp2 (3) | -11.600,48 € | | | | | | 100,00% | | | | |
| Plaça de pàrking. HPO lloguer. 18sp2 (3) | 0,00 € | | | | | | 100,00% | | | | |
| | *4.064.857,12 €* | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| **DESPESES** | | Semestres | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Clau 5. Vialitat rodada (1) | 62.366,95 € | | | | | 100% | | | | | |
| Clau 5b. Via Cívica (2) | 299.469,54 € | | | | | 100% | | | | | |
| 6a i 6b. Parc i jardí urbà (3) | 721.971,30 € | | | | | 100% | | | | | |
| Enderrocs | 57.026,74 € | | | | | 100% | | | | | |
| Despesa associada al subministrament elèctric | 75.000,00 € | | | | | 100% | | | | | |
| Cànon ACA | 112.032,00 € | | | | | 100% | | | | | |
| Costos de mobilitat | 118.960,00 € | | | | | 100% | | | | | |
| Indemnització activitat | 283.010,00 € | | | | | 100% | | | | | |
| Indemnització edificacions | 201.447,92 € | | | | | 100% | | | | | |
| Indemnització reallotjaments | 44.795,20 € | | | | | 100% | | | | | |
| DESPESES DE GESTIÓ I PROJECTES 15% | 182.375,18 € | | | 30% | 50% | 20% | | | | | |
| | *2.158.454,83 €* | | | | | | | | | | |

Aquest calendari és el que es farà servir per a establir els fluxos de caixa (ingressos i despeses).

## 12.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl, a partir del següent esquema de fluxos de caixa (ingressos i despeses).

| **INGRESSOS** | | Semestres | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Clau 1B. Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 1Bsp1 | 3.558.518,34 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 3.558.518,34 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *3.558.518,34 €* |
| Clau 1B. Locals comercials en PB. 1Bsp1 | 50.401,58 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 50.401,58 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *50.401,58 €* |
| Clau 1B. Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 1Bsp2 | 644.533,10 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 644.533,10 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *644.533,10 €* |
| Clau 1B. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compra-venda. Zona A. 1Bsp2 | 68.695,39 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 68.695,39 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *68.695,39 €* |
| Clau 1B. Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de lloguer. Zona A. 1Bsp2 | 0,00 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *0,00 €* |
| Clau 1B. Locals comercials en PB. 1Bsp2 | 48.843,46 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 48.843,46 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *48.843,46 €* |
| Plaça de pàrking. Lliure. 1Bsp1 (1) | -209.897,98 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | -209.897,98 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *-209.897,98 €* |
| Plaça de pàrking. Lliure. 1Bsp2 (1) | -37.239,96 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | -37.239,96 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *-37.239,96 €* |
| Plaça de pàrquing associat a comercial. 1Bsp1 (2) | -23.698,16 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | -23.698,16 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *-23.698,16 €* |
| Plaça de pàrquing associat a comercial. 1Bsp2 (2) | -23.698,16 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | -23.698,16 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *-23.698,16 €* |
| Plaça de pàrking. HPO venda. 1Bsp2 (3) | -11.600,48 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | -11.600,48 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *-11.600,48 €* |
| Plaça de pàrking. HPO lloguer. 1Bsp2 (3) | 0,00 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *0,00 €* |
| | 4.064.857,12 € | **TOTAL** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | **4.064.857,12 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | *4.064.857,12 €* |
| | | **TOTAL INGRESSOS actualitzat** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | **3.523.997,46 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | *3.523.997,46 €* |

| **DESPESES** | | Semestres | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Clau 5. Vialitat rodada (1) | 62.366,95 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 62.366,95 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *62.366,95 €* |
| Clau 5b. Via Cívica (2) | 299.469,54 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 299.469,54 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *299.469,54 €* |
| 6a i 6b. Parc i jardí urbà (3) | 721.971,30 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 721.971,30 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *721.971,30 €* |
| Enderocs | 57.026,74 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 57.026,74 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *57.026,74 €* |
| Despesa associada al subministrament elèctric | 75.000,00 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 75.000,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *75.000,00 €* |
| Cànon ACA | 112.032,00 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 112.032,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *112.032,00 €* |
| Costos de mobilitat | 118.960,00 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 118.960,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *118.960,00 €* |
| Indemnització activitat | 283.010,00 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 283.010,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *283.010,00 €* |
| Indemnització edificacions | 201.447,92 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 201.447,92 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *201.447,92 €* |
| Indemnització reallotjaments | 44.795,20 € | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 44.795,20 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *44.795,20 €* |
| DESPESES DE GESTIÓ I PROJECTES 15% | 182.375,18 € | | 0,00 € | 54.712,55 € | 91.187,59 € | 36.475,04 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | *182.375,18 €* |
| | 2.158.454,83 € | **TOTAL** | **0,00 €** | **54.712,55 €** | **91.187,59 €** | **2.012.554,69 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | *2.158.454,83 €* |
| | | **TOTAL DESPESES actualitzat** | **0,00 €** | **52.794,00 €** | **84.904,53 €** | **1.808.174,82 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | *1.945.873,35 €* |
| | | Ingressos-Despeses | 0,00 € | -54.712,55 € | -91.187,59 € | -2.012.554,69 € | 4.064.857,12 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | **1.906.402,29 €** |
| | | Ingressos-Despeses Actualitzat | 0,00 € | -52.794,00 € | -84.904,53 € | -1.808.174,82 € | 3.523.997,46 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | **1.578.124,11 €** |

**Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total estimat és de 1.578.124,11 €, corresponent a 139,62 €/m2 de sòl d'aportació.** (11.303,00 m2 de sòl d'aportació)

**Tal i com es pot comprovar, el valor residual del sòl és raonable atès l'aprofitament urbanístic i càrregues urbanístiques previstes i el seu emplaçament.**

## 13. CONCLUSIONS

El Polígon d'Actuació Urbanística 1 (PAU-1) de la MP del Pla General Metropolità (MPGM) a l'àmbit de Sant Pancraç de Sant Joan Despí preveu, de manera resumida, els següents valors des de la vessant de la viabilitat econòmica:

- Uns ingressos totals de 4.763.476,13 €.
- Una cessió a l'administració actuant de 698.619,01 €.
- **Uns ingressos associats a l'àmbit privat (un cop descomptades les cessions) de 4.064.857,12 €.**
- **Unes despeses d'urbanització de 2.158.454,83 €.**

A partir d'aquests ingressos i despeses, i per mitjà del mètode residual dinàmic, s'ha establert el valor residual del sòl abans d'urbanitzar. Aquest s'ha estimat en **1.578.124,11 €, corresponent a 139,62 €/m2 de sòl d'aportació.** (11.303,00 m2 de sòl d'aportació).

**Es considera que el valor residual del sòl obtingut és raonable atès l'aprofitament urbanístic i càrregues urbanístiques previstes i el seu emplaçament.**

Aquest Estudi econòmic-financer consta de 21 pàgines (inclòs l'índex) i 5 documents annexos.

Barcelona, abril de 2022

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

*Aclariment per al conjunt del document*

*Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.*

## SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC

Segons l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC):

*Article 99*

*Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos*

*1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:*

*a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.*

*b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.]*

*c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata. [...]*

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, en aquesta separata es calcularan els ingressos i les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos.

Finalment, aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

### Càlcul dels ingressos

Usos permesos en el planejament vigent:

| Nom de clau | Valor en venda (m2 útil) | Valor en venda (m2const) | Cost de construcció, Vc (€/m2const) | Coeficient K | Valor de repercussió, VRS (€/m2const) |
|---|---|---|---|---|---|
| Clau 22a. Naus industrials | | 929,50 | 526,25 | 1,40 | 137,68 |

El planejament vigent classifica el sòl inclòs a dins de l'àmbit del PAU-1 com a sòl urbà i no l'inclou dins de cap àmbit de planejament ni de gestió urbanística que tingui pendents càrregues urbanístiques.

Així mateix, l'únic aprofitament urbanístic previst a l'àmbit és una porció de sòl qualificada de clau 22@. La resta de sòls inclosos dins de l'àmbit del PAU-1 estan qualificats com a sistemes.

S'ha quantificat el sòl que el planejament urbanístic qualifica com a clau 22a. Naus Industrials. La superfície de sòl qualificada com a 22a és de 385 m2.

Càlcul dels ingressos deguts a l'aprofitament urbanístic del planejament vigent:

| Nom de clau | sostre (m2st) | VRS unitari (€/m2) | núm. Habit. | valor total | 0% Cessió | 90% Aprof. Pr. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Clau 22a. Naus industrials | 770,00 | 137,68 | 0 | 106.016,09 € | 0,00 € | 106.016,09 € |
| **Total** | **770,00** | | **0** | **106.016,09 €** | **0,00 €** | **106.016,09 €** |
| **TOTAL INGRESSOS** | | | | **106.016,09 €** | **0,00 €** | **106.016,09 €** |
| | | | | | | |
| *NOTA: La clau 22a té un índex d'edificabilitat neta de 2 m2st/m2s* | | | | | | |

*Nota: No es preveu cessió a l'Administració actuant atès que el planejament vigent és sòl urbà i no està inclòs dins de cap àmbit de planejament o gestió urbanística.*

### Càlcul de les despeses

El planejament vigent classifica el sòl inclòs a dins de l'àmbit del PAU-1 com a sòl urbà i no l'inclou dins de cap àmbit de planejament ni gestió urbanística que tinguin pendents d'executar obres d'urbanització.

Conseqüentment, no hi ha despeses de transformació del sòl previstes.

### Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual. Planejament vigent

En aquest apartat es durà a terme el càlcul del valor residual del sòl segons planejament vigent.

L'escenari temporal preveu la disponibilitat immediata de les parcel·les industrials atès que es tracta d'un sòl urbà consolidat sense estar inclòs en cap àmbit de planejament vigent i sense tenir despeses de transformació previstes.

Per tant, és innecessari dur a terme un càlcul pel mètode residual dinàmic, sent suficient emprar el mètode residual estàtic. Així mateix, i atès que no hi ha despeses de transformació previstes, el valor residual del sòl és el conjunt d'ingressos deguts a l'aprofitament urbanístic del planejament vigent.

Per tant, el valor residual del sòl segons el planejament vigent és de 106.016,09 € corresponent a 9,38 €/m2 de sòl d'aportació. (11.303,00 m2 de sòl d'aportació inclòs dins de l'àmbit del PAU-1).

**Comparació rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.**

Finalment, i per tal de donar resposta als requeriments de l'article 99.1.c, cal comparar el valor residual del sòl segons els planejament vigent i segons la proposta de MPGM per a l'àmbit del PAU-1.

El planejament vigent té un valor residual del sòl de 106.016,09 €.

El valor residual del sòl segons la proposta de MPGM per a l'àmbit del PAU-1 s'ha estimat en 1.578.124,11 € que es correspon amb un valor residual unitari de 139,62 €/m2.

Per tant, el rendiment econòmic (valor residual del sòl) de la proposta de MPGM és superior al rendiment del econòmic del planejament vigent.

**Així mateix, el rendiment econòmic de la MP, estimat en 139,62 €/m2, es considera raonable atès l'aprofitament urbanístic i càrregues urbanístiques previstes i el seu emplaçament.**

Aquesta Separata consta de 2 pàgines.

Barcelona, abril de 2022

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

*Aclariment per al conjunt del document*

*Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.*

**Document 1**

**Recull de les mostres de mercat. Habitatge plurifamiliar**

01. Sant Joan Despí. Zona Centre

10 fotos

**Obra nueva Major 88 Sant Joan Despí, Gala Finques**

Centre, Sant Joan Despí · Ver mapa

Desde **325.000 €**

Pisos y dúplex de 2 y 3 habitaciones

Favorito · Descartar · Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Ubicación ideal para tener conexión al transporte público (estación de tren R1, R4, Sant Joan Despí, autobuses, Tram 1 y 2 Bon Viatge) y fácil acceso a autopistas.

Rodeado de todo tipo de servicios, Ayuntamiento, comercios, centros comerciales, parque del Milenari, colegios, equipamientos.. .

El precio no incluye los impuestos, ni los gastos (de notaría, registro y gestoría). Aicat número 4236.

Realizamos las visitas cumpliendo con las recomendaciones sanitarias del Covid-19.

Plaza de párking opcional.

**Características básicas**

- Edificio de nueva planta
- Pisos y dúplex de 2 y 3 habitaciones

**Construcción**

- Fecha de entrega de llaves: abril 2022

**Zonas comunes**

- Ascensor

**Certificado energético**

- no indicado

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

932 821 568

Profesional
Major 88 Sant Joan Despí .

Referencia del anuncio
95288469

Gala Finques
Barcelona

| pisos disponibles en venta | | | | |
|---|---|---|---|---|
| piso **325.000 €** | 2 dorm | 87 m² | 2ª planta ext. | |
| piso **385.000 €** | 2 dorm | 144 m² | 1ª planta ext. | Terraza |
| Dúplex **538.000 €** | 3 dorm | 147 m² | 4ª planta ext. | Terraza |

S. const (plànols, sense terrassa): 1a mostra: 77.66 m2st. 2a. mostra: 77.66 m2st. 3a mostra: 115 m2st.

932 821 568

Profesional
Major 88 Sant Joan Despí .

Referencia del anuncio
95288469

Gala Finques
Barcelona

**Ubicación**

Calle Major, 88
Distrito Centre
Sant Joan Despí
Baix Llobregat Sud, Barcelona

02. Sant Joan Despí. Zona Centre

3 fotos

**Obra nueva Residencial Montjuïc , Residencial Montjuic**

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

Desde **395.000 €**

Pisos y dúplex de 2 habitaciones y locales

Favorito  Descartar  Compartir

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

932 517 918

Promotora

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Residencial Montjuïc, 17 es una nueva promoción de viviendas situada en el centro de Sant Joan Despi, a escasos 15 minutos de Barcelona.

La calle Montjuïc tiene la característica de ser una de las vías más tranquilas de la ciudad, pero a la vez su ideal ubicación le permite contar con excelentes comunicaciones ( Trambaix T1 y T2) y la R1 y R4; numerosos equipamientos como la Biblioteca Merce Rodoreda, el Poliesportiu Municipal Francesc Calvet, la Escola El Brot, la Escola Pau Casals, el INS Jaume Salvador i Pedrol, la Escola Espai; así como la más amplia oferta de comercios que discurren por los adyacentes carrer del Bon Viatge, carrer Baltasar d'Espanya y la Avinguda de Barcelona; así como las principales áreas de recreo del municipio como el Parc del canal de la Infanta y el Parc de la Fonsanta.

Vivir en Residencial Montjuïc, 17 es vivir al "Bell Mig" de la ciudad.

El edificio, con un cuidado diseño y moderna arquitectura, está compuesto de planta baja, 1ª planta y 2ª planta más bajo cubierta, todas ellas residenciales, salvo la fachada a calle de planta baja que incluirá dos pequeños locales comerciales.

Son, en total, tan sólo 17 exclusivas viviendas de 1 y 2 dormitorios más estudio, y de 3 dormitorios, todas ellas con distribuciones muy funcionales y dotadas de una gran luminosidad. Mención especial exigen las viviendas de planta baja con amplísimas terrazas y acceso directo a la zona comunitaria, así como las viviendas dúplex de planta segunda más bajo cubierta que incluyen unas atractivas y privativas terrazas - solariums. Y, por supuesto, contamos también con parking y trasteros en el propio edificio, además de una agradable zona comunitaria con piscina.

En resumen, un exclusivo edificio residencial para dar respuesta a las demandas más exigentes

En el desarrollo del proyecto se ha cuidado cada detalle y se han introducido materiales de alta calidad, así como instalaciones de última generación y los más estrictos criterios de sostenibilidad para también obtener un edificio de alto nivel de eficiencia energética. Estas son algunas de las marcas que encontraras en Residencial Montjuïc, 17:

BOSCH - BTICINO - DURAVIT - FRANKE - GEMINIS - GROHE - HIDROBOX - MARAZZI - MEISTER - SILESTONE.

PK NO INCLUIDO EN EL PRECIO.
TRASTERO NO INCLUIDO EN EL PRECIO.

Contactar

932 517 918

Promotora
Residencial Montjuic .

Referencia del anuncio
92361668

Residencial Montjuic
Cornellà De Llobregat

RESIDENCIAL MONTJUÏC, 17

**Características básicas**

- Edificio de nueva planta
- Pisos y dúplex de 2 habitaciones y locales
- Certificado energético(827 KB)

**Zonas comunes**

- Ascensor
- Piscina

**Certificado energético de proyecto**

- Consumo: B
- Emisiones: B

Ver etiqueta de calificación energética

| pisos disponibles en venta | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dúplex **395.000 €** | 2 dorm | 89 m² | 2ª planta ext. | Terraza |
| **locales o naves disponibles en venta** | | | | |
| Local **125.000 €** | 116 m² | | | |

Sup const plànol: 88,90 m2st.

Referencia del anuncio
92361668

Residencial Montjuic
Cornellà De
Llobregat

**Ubicación**

Calle Montjuïc , 17
Distrito Centre
Sant Joan Despí
Baix Llobregat Sud, Barcelona

03. Sant Joan Despí. Fontsanta

6 fotos

**Obra nueva Residencial María Rosa, Gestió i Garantía**

Fontsanta, Cornellà de Llobregat Ver mapa

Desde **386.000 €**

Pisos y dúplex de 2 y 3 habitaciones

Favorito Descartar Compartir

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

OFICINA DE VENTAS YA DISPONIBLE!

PROMOCIÓN CON ÁTICOS DÚPLEX Y GRANDES TERRAZAS TOCANDO CON SANT JOAN DESPÍ

¡En construcción!

Podrás encontrar diferentes tipologías con exteriores y dúplex grandes terrazas. Además, cuenta con la posibilidad de adquirir parking y trastero en la misma finca.

Tendrá acabados de primera calidad: Las cocinas contarán con armarios altos y bajos, vitrocerámica, horno eléctrico, campana extractora y microondas integrado. Los suelos tendrán parquet laminado de resistencia AC4 y suelos antideslizantes en las terrazas. Contará también con puertas de entrada totalmente blindadas lacadas en color blanco. Cumpliendo con el medio ambiente, se instalarán placas solares en la cubierta para la producción de agua caliente.

Cuenta con una ubicación excepcional, ubicada en Cornellà pero muy cerca de Sant Joan Despí. A tan solo unos minutos andando encontramos paradas de TRAM y la estación de Renfe de Sant Joan Despí. Cuenta también con los principales servicios a unos pasos, como supermercados, ocio, restauración... y centros educativos y deportivos a solo unos minutos.

Financiada con el Banco Santander.

Entrega: Primer trimestre de 2023.

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

932 823 479

Profesional
residencial María Rosa .

Referencia del anuncio
94747291

Gestió i Garantía
Barcelona

GESTIÓ i GARANTIA

932 823 479

Profesional
residencial María Rosa .

Referencia del anuncio
94747291

Gestió i Garantía
Barcelona

GESTIÓ i GARANTIA

**Características básicas**

- Edificio de nueva planta
- Pisos y dúplex de 2 y 3 habitaciones

**Construcción**

- Fecha de entrega de llaves: primer trimestre 2023

**Zonas comunes**

- Ascensor

**Certificado energético**

- no indicado

**pisos disponibles en venta**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dúplex **386.000 €** | 2 dorm | 103 m² | 4ª planta ext. | Terraza |
| Dúplex **386.000 €** | 2 dorm | 103 m² | 4ª planta ext. | Terraza |
| Dúplex **435.000 €** | 3 dorm | 123 m² | 4ª planta ext. | Terraza |

S. const (plànols, sense terrassa): 1a mostra: 103 m2st. 2a. mostra: 103 m2st. 3a mostra: 123 m2st.

932 823 479

Profesional
residencial María Rosa .

Referencia del anuncio
94747291

Gestió i Garantía
Barcelona

GESTIÓ i GARANTIA

**Ubicación**

Calle maria rosa gelabert, 20
Distrito Fontsanta
Cornellà de Llobregat
Baix Llobregat Sud, Barcelona

04. Cornellà de Llobregat. Fontsanta

13 fotos

**Obra nueva Lluerna, Amat Immobiliaris**

Fontsanta, Cornellà de Llobregat Ver mapa

Desde **412.000 €**

Pisos, áticos y dúplex de 3 habitaciones

Favorito Descartar Compartir

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Proyecto residencial de obra nueva situado junto al "Parc de les Aigües de Cornellà de Llobregat", una población en constante crecimiento muy bien comunicada y con todo tipo de servicios a su alcance. Edificio de gran belleza arquitectónica, donde se prima, los amplios espacios, la luminosidad y las terrazas. Viviendas diseñadas y pensadas para disfrutar de todos sus ambientes. Luminosidad, alegría, atractivo, diseño y calidad son conceptos básicos que ofrece LLUERNA HOMES. Si busca comodidad, tranquilidad y servicios a pie de calle, este puede ser su nuevo hogar.

ELIJA SU VIVIENDA:
·Exclusivas viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios.
·Áticos dúplex con amplias terrazas.
·Plazas de parking en el mismo edificio.
·6 viviendas de VPO en Régimen Concertado. MAGNÍFICAS COMUNICACIONES CON EL CENTRO DE BARCELONA.
·Tranvía del Llobregat.
·Líneas de autobuses, con alta frecuencia de paso.
·Amplia red de carreteras, autovías y autopistas A-2, AP-2, B-23 y N340.
·Aeropuerto de Barcelona a 15 minutos.

**Características básicas**
- Edificio de nueva planta
- Pisos, áticos y dúplex de 3 habitaciones

**Construcción**
- Fecha de entrega de llaves: septiembre 2021

**Zonas comunes**
- Ascensor

**Certificado energético**
- no indicado

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

931 338 513

Llerna .

Referencia del anuncio
93709721

Amat Immobiliaris
Barcelona

Amat.

| pisos disponibles en venta | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ático **412.000 €** | 3 dorm | 95 m² | 5ª planta ext. | Terraza |
| Dúplex **424.000 €** | 3 dorm | 105 m² | ext. | Terraza |

Contactar

931 338 513

Profesional
Lluerna .

Referencia del anuncio
93709721

Amat Immobiliaris
Barcelona

Amat.

**Ubicación**

Calle Soler i cortada, 1
Distrito Fontsanta
Cornellà de Llobregat
Baix Llobregat Sud, Barcelona

Referencia del anuncio
93709721

Amat Immobiliaris
Barcelona

Amat.

05. Cornellà de Llobregat. Centre

1 foto

**Obra nueva Iber-Rubió i Ors , iberhogar**

Centre, Cornellà de Llobregat Ver mapa

Desde **263.000 €**

Pisos y dúplex de 2 y 3 habitaciones

Favorito Descartar Compartir

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

**932 821 047**

Promotora
Iber-Rubió .

Referencia del anuncio
94094764

iberhogar
Cornellà De Llobregat

IBERHOGAR

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

NUEVA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN C/ RUBIO I ORS 5 DE CORNELLÁ DE LLOBREGAT

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN en C/Rubio i Ors Nº 5 de Cornellá.

FECHA ESTIMADA DE ENTREGA: 2º TRIMESTRE 2023.

Exclusivas viviendas de 3 habitaciones, todas con balcones y dúplex de 2 habitaciones también con balcón. EXCLUSIVOS ÁTICOS DÚPLEX con toda la vivienda en una planta y arriba espectaculares buhardillas totalmente diáfanas + terraza con orientación Sur.

Cerca de todos los servicios básicos necesarios y con buenas conexiones mediante transporte público (autobuses y líneas de Metro Cornellá Centro y Tranvía).

Completamente exteriores, muy luminosos y con buenas orientaciones.

Parking y trastero opcional con acceso directo a vivienda mediante ascensor.

Acabados y emplazamientos Iberhogar, más de 50 años nos avalan.

PARA MAS INFORMACIÓN

Solicite su cita previa en nuestra oficina de ventas de Cornella de Llobregat. Avinguda Can Corts s/n, frente a la zona de carga del Centro Comercial Llobregat (antiguo Eroski).

Promotora
Iber-Rubió .

Referencia del anuncio
94094764

iberhogar
Cornellà De Llobregat

IBERHOGAR

**Características básicas**

- Edificio de nueva planta
- Pisos y dúplex de 2 y 3 habitaciones
- Certificado energético(827 KB)

**Zonas comunes**

- Ascensor

**Certificado energético de proyecto**

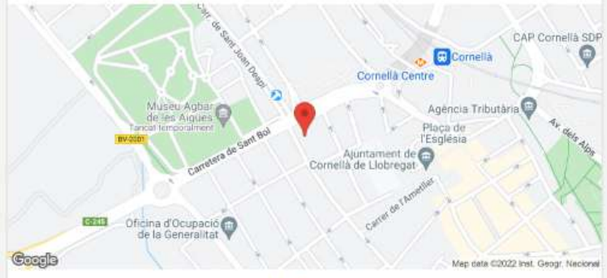
- Consumo: E
- Emisiones: B

Ver etiqueta de calificación energética

| pisos disponibles en venta | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dúplex **263.000 €** | 2 dorm | 74 m² | 1ª planta ext. | |
| piso **273.000 €** | 2 dorm | 61 m² | Bajo ext. | Terraza |
| piso **314.000 €** | 3 dorm | 88 m² | 1ª planta ext. | |
| piso **329.000 €** | 3 dorm | 88 m² | 3ª planta ext. | |
| piso **336.000 €** | 3 dorm | 88 m² | 3ª planta ext. | |

**Ubicación**

Calle de Joaquim Rubió i Ors, 5
Distrito Centre
Cornellà de Llobregat
Baix Llobregat Sud, Barcelona




Llobregat

06. Sant Joan Despí. Les Planes

8 fotos

## Obra nueva Mare de Déu de la Mercè, Marc jimenez

Les Planes, Sant Joan Despí Ver mapa

Desde **249.000 €**

Pisos, áticos y dúplex de 2 y 3 habitaciones

Favorito Descartar Compartir

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Edificio de 3 plantas con 9 viviendas. 3 primeros, 3 segundos y 3 dúplex.

Parkings en la planta baja y dos de ellos tienen trasteros.

**Características básicas**

- Edificio de nueva planta
- Pisos, áticos y dúplex de 2 y 3 habitaciones
- Memoria de calidades(1 MB)

**Construcción**

- Fecha de entrega de llaves: mayo 2022

**Zonas comunes**

- Ascensor

**Certificado energético de proyecto**

- Consumo: C 51 kWh/m² año
- Emisiones: B 9 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

**pisos disponibles en venta**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| piso **249.000 €** | 2 dorm | 63 m² | 1ª planta ext. | |
| Dúplex **309.000 €** | 3 dorm | 88 m² | 3ª planta ext. | Terraza |
| piso **329.000 €** | 3 dorm | 82 m² | 1ª planta ext. | Terraza |

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

932 518 836

Referencia del anuncio
92608778

Marc jimenez
Barcelona

MANTELL

Marc jimenez
Barcelona

MANTELL

**Ubicación**

Calle Mare de Déu de la Mercè, 30
Distrito Les Planes
Sant Joan Despí
Baix Llobregat Sud, Barcelona

01.

13 fotos | Video

## Local en venta en Baltasar d'Espanya

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**167.260 €**

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

200 m² | 836 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

### Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

LOCAL DE 200m2

Magnífico local de 80m2 ampliable a 200m2 totalmente equipado, por el mismo precio. Cuenta con dos escaparates laterales de 10m cada uno, una zona de tienda equipada con mostrador de madera y estanterías en las paredes y otra zona con probadores, dos aseos y acceso al almacén que se puede ampliar si se precisa.

Cuenta con persianas motorizadas, salida de humos y suelos de terrazo. Local impecable listo para empezar su negocio.

Situado en una calle semi peatonal con afluencia de paso, en pleno eje comercial de la zona, a 2 calles del Mercado Municipal y centro médico. A escasos minutos tenemos el Tramvia "Bon Viatge" y Renfe.

¡No dude en venir a verlo, le encantará!

NOTA: Consúltenos los gastos suplidos en caso de adquisición a tener en cuenta.

**Características básicas**

- 200 m² construidos, 80 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 2 escaparates
- Última actividad: Tienda de ropa
- Construido en 1972

**Equipamiento**

- Almacén/archivo
- Salida de humos
- Puerta de seguridad

**Certificado energético**

- en trámite

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

932 756 002

Profesional
oficina cornellà

Referencia del anuncio
CVDC0435

Doncasa
Barcelona

Don Casa

Contactar

932 756 002

Profesional
oficina cornellà

Referencia del anuncio
CVDC0435

Doncasa
Barcelona

Don Casa

Contactar

932 756 002

Profesional
oficina cornellà

Referencia del anuncio
CVDC0435

Doncasa
Barcelona

Don Casa

**Ubicación**

Baltasar d'Espanya
Distrito Centre
Sant Joan Despi
Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.

02.

12 fotos

## Local o nave en venta en Centre

Sant Joan Despí Ver mapa

**198.000 €**

Calcular hipoteca  Estudiar hipoteca

255 m² | 776 €/m²

Guardar favorito  Descartar  Compartir

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local de 198 metros cuadrados con un aseo y oficina. Suelo de cemento pulido.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Selkies Inmobiliaria** por chat.

**Características básicas**

- 255 m² construidos, 198 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Construido en 1977

**Certificado energético**

- en trámite

**Edificio**

- Bajo

Referencia del anuncio
RAMO

Selkies Inmobiliaria
Sant Feliu De
Llobregat

Selkies Inmobiliaria
Sant Feliu De
Llobregat

**Ubicación**

Distrito Centre
Sant Joan Despí
Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.

03.

22 fotos | Video

## Local en venta en Centre

Sant Joan Despí Ver mapa

**360.000** € ~~489.000 €~~ ↓ 26%

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

200 m² | 1.800 €/m²

### Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local en sant joan despi en la zona del centro de 200m, actualmente habilitado como vivienda sin cedula de habitabilidad, el ancho de la fachada es de 6m, altura del local de 2.51m, 2 aseos, 2 vesturarios/baños completos, sala de masajes, habitaciones, despacho, cocina, trastero.
funcion actual centro de estetica: 7 cabinas, cocina, despacho, 2 baños con taquillas, 2 salas para uñas y pies, hilo musical. Acceso por dos puertas acristaladas y acceso por porteria. Muy bien comunicado y cerca de transporte público.

### Características básicas

- 200 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana

### Edificio

- Bajo
- Fachada de 6 m. lineales

### Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Sistema de alarma
- Puerta de seguridad

### Certificado energético

- en trámite

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

932 820 485

Profesional
Fincas Picasso

Referencia del anuncio
087/08

Fincas Picasso
Cornellà De
Llobregat

Profesional
Fincas Picasso

Referencia del anuncio
087/08

Fincas Picasso
Cornellà De
Llobregat

Referencia del anuncio
087/08

Fincas Picasso
Cornellà De
Llobregat

Contactar

932 820 485

Profesional
Fincas Picasso

Referencia del anuncio
087/08

Fincas Picasso
Cornellà De
Llobregat

**Ubicación**

Distrito Centre
Sant Joan Despí
Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.

04.

9 fotos

**Local en venta en Carrer de les Torres s/n**

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**184.000 €**

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

208 m² | 885 €/m²

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

932 931 078

**Local O Nave De Banco**

Referencia del anuncio
60410873

Servihabitat
Cornellà De
Llobregat

Servihabitat

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local comercial distribuido en una planta y con acceso a pie de calle. Es polivalente y diáfano, situado al lado del passeig Lluís Companys y muy cerca del ayuntamiento. Municipio que dispone de todos los servicios básicos como superficies comerciales, Escuela San Francisco de Asís o Ateneu Instructiu, equipamientos deportivos como la Ciudad Deportiva Joan Gamper y muy buena comunicación mediante carreteras y transporte público (estación de tren Sant Joan Despí). Llame e infórmese sin compromiso.

**Características básicas**

- 208 m² construidos, 189 m² útiles
- Segunda mano/para reformar
- 1 aseos o baños
- Construido en 1972

**Equipamiento**

- Calefacción
- Aire acondicionado

**Certificado energético**

- no indicado

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

932 931 078

**Local O Nave De Banco**

Referencia del anuncio
60410873

Servihabitat
Cornellà De
Llobregat

Servihabitat

Un saludo

Contactar

932 931 078

**Local O Nave De Banco**

Referencia del anuncio
60410873

Servihabitat
Cornellà De
Llobregat

Servihabitat

Cornellà De
Llobregat

Servihabitat

**Ubicación**

Carrer de les Torres s/n
Distrito Centre
Sant Joan Despí
Baix Llobregat Sud, Barcelona

05.

13 fotos | Plano

## Local en venta en calle d'En Domènec, 38

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**195.000 €**

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

250 m² | 780 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

**609 389 647**

Particular

Ana

Referencia del anuncio

37429673

### Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Amplio Local de 250 metros recién reformado compuesto de planta baja + altillo + patio trasero. Céntrico y con buenas comunicaciones. Techos altos y patio en la parte trasera. Interesados contactar por teléfono o WhatsApp al 609389647 Ana.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Ana** por chat.

### Características básicas

- 250 m² construidos, 230 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Última actividad: Moda

### Equipamiento

- Puerta de seguridad

### Certificado energético

- en trámite

### Edificio

- Bajo
- Fachada de 5 a 8 m. lineales

Ana

Referencia del anuncio

37429673

**609 389 647**

Particular

Ana

Referencia del anuncio

37429673

### Ubicación

Calle d'En Domènec, 38

Distrito Centre

Sant Joan Despí

Baix Llobregat Sud, Barcelona

06.

24 fotos

## Local en venta en Fontsanta

Cornellà de Llobregat Ver mapa

**404.470 €**

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

260 m² | 1.556 €/m²

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

### Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

REF. MCB2057MP

En venta local comercial, actualmente destinado a restaurante en Cornellà de Llobregat, zona Fontsanta.

DESCRIPCION:
- 10 metros de barra.
- Amplio comedor con capacidad para 23 mesas.
(17 mesas 4 pers. 2 mesas 2 pers. 2 mesas 7 pers. )
- Cocina totalmente equipada.
- 2 aseos (1 para personas con movilidad reducida).
-También cuenta con una vitrina de frio y un enfriador de vinos.

CALIDADES:
- Barra de mármol.
- A/C.
- Calefacción.
- Material de 1ª calidad.

ZONAS Y TRANSPORTES:
Zona de paso muy cerca de la parada del tranvía (T1 T2), autobuses (L52 L77 L46 N15 95) metro (L1). a escasos metros se encuentra unos de los parques más grandes de Cornellà de Llobregat.

### Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

932 998 378

Profesional
Macrofincas Cunit

Referencia del anuncio
MCB2057MP

Macrofincas
Olesa De Montserrat

macrofincas

Olesa De Montserrat

macrofincas

### Características básicas

- 260 m² construidos, 250 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 2 aseos o baños

### Edificio

- Bajo

### Equipamiento

- Aire acondicionado
- Cocina completamente equipada

### Certificado energético

- en trámite

Macrofincas
Olesa De Montserrat

macrofincas

### Ubicación

Distrito Fontsanta
Cornellà de Llobregat
Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.

07.

14 fotos

## Local en venta en calle de Maria Rosa Gelabert i Cases, 15

Fontsanta, Cornellà de Llobregat Ver mapa

**190.000** €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

200 m² | 950 €/m²

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

### Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Abstenerse agencias inmobiliarias. Sólo particulares, inversores y empresas.

DESCRIPCIÓN:
Gran local en Cornellà de Llobregat, zona Fontsanta-Fatjó. Diáfano de 200 M² de superficie construida, con fachada de 6 Metros de longitud, distribuido en 4 despachos acondicionados, un aseo, gran almacén de depósito de materiales con techo de 3,20 M de altura. Pavimento de gres. Dispone de VADO vigente de 5 Metros de longitud. Dispone de 2 persianas metálicas, una de ellas motorizadas. Instalación eléctrica, de red, telefonía y comunicaciones. Junto parada de autobús, y Trambaix. Dispone de alarma conectada a la policía. Ideal para cualquier tipo de negocio. Edificio joven con muy pocos años.

UBICACIÓN: Se encuentra ubicado en la mejor zona de Cornellá de Llobregat, Fatjo.

Atiendo por Whatsapp y por teléfono:

Jorge: 662939448.

### Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

662 939 448

Particular
Jorge

Referencia del anuncio
40400931

### Características básicas

- 200 m² construidos, 198 m² útiles
- 4 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 6 estancias
- 1 aseos o baños, adaptados para minusválidos
- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Última actividad: Empresa
- Construido en 2002

### Edificio

- Bajo
- Fachada de 5 m. lineales

### Equipamiento

- Calefacción
- Almacén/archivo
- Sistema de alarma
- Salida de humos
- Puerta de seguridad

### Certificado energético

- Consumo: B 158 kwh/m³ año
- Emisiones: C 58 kg CO2/m³ año

Ver etiqueta de calificación energética

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

662 939 448

Particular

Jorge

Referencia del anuncio

40400931

**Ubicación**

Calle de Maria Rosa Gelabert i Cases, 15

Distrito Fontsanta

Cornellà de Llobregat

Baix Llobregat Sud, Barcelona

08.

3 fotos

## Local en venta en carretera de Sant Joan Despí, 90

Fontsanta, Cornellà de Llobregat Ver mapa

**300.000 €**

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

260 m² | 1.154 €/m²

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

### Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Se vende local por jubilación. Precio negociable.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Javier** por chat.

### Características básicas

- 260 m² construidos, 250 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Última actividad: Restaurante

### Edificio

- Bajo
- Fachada de 1 m. lineales

### Equipamiento

- Almacén/archivo
- Salida de humos

### Certificado energético

- Consumo: B
- Emisiones: B

Ver etiqueta de calificación energética

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

667 976 539

Particular
Javier

Referencia del anuncio
88943062

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

667 976 539

Particular
Javier

Referencia del anuncio
88943062

### Ubicación

Carretera de Sant Joan Despí, 90
Distrito Fontsanta
Cornellà de Llobregat
Baix Llobregat Sud, Barcelona

01.

1 foto

**Garaje en venta en camino del Mig, 8**

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**13.700** €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

**Certificado energético**

- inmueble exento

Contactar

932 931 078

**Garaje De Banco**

Referencia del anuncio
60462002

Servihabitat
Cornellà De Llobregat

Servihabitat

02.

1 foto

**Garaje en venta en calle bon viatge**

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**17.900** €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

Plaza para coche grande | 12 m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Parking en Bon Viatge, de una sola planta, fácil acceso, puerta automática.

**Características básicas**

- Plaza para coche grande
- 12 m²
- Cubierta

**Certificado energético**

- inmueble exento

**Extras**

- Puerta automática de garaje

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

932 827 353

Profesional
SISMA pisos

Referencia del anuncio
96991693

sisma pisos
Sant Joan Despí

03.

13 fotos

## Garaje en venta en calle d'En Domènec, 36

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**13.000** €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

Plaza para coche pequeño

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Coche mediano.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Silvia** por chat.

**Características básicas**

- Plaza para coche pequeño
- Cubierta

**Certificado energético**

- inmueble exento

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

626 071 236

Particular
Silvia

Referencia del anuncio
85935892

04.

12 fotos

## Garaje en venta en avenida de Barcelona, 15

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**16.500** €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

Plaza para coche y moto

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Garage pequeño y tranquilo solo 12 plazas, plaza para coche con espacio para moto y bicis, el coche de la foto mide 4,05 metros.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Eduardo** por chat.

**Características básicas**

- Plaza para coche y moto

**Certificado energético**

- inmueble exento

**Extras**

- Puerta automática de garaje

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

654 602 217

Particular
Eduardo

Referencia del anuncio
38108673

05.

5 fotos

## Garaje en venta en calle de Jacint Verdaguer, 4

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**14.000 €**

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

Plaza para coche y moto | 12 m²

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

### Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Plaza de aparcamiento, zona Eixample, entrada por la calle Mayor. Muy accesible y pocos vecinos. Puerta automática, iluminación led, salida trasera peatonal a la calle del Mercat. Entra coche mediano.
Rápido acceso a las rondas. Precio negociable.

### Características básicas

- Plaza para coche y moto
- 12 m²

### Certificado energético

- inmueble exento

### Extras

- Puerta automática de garaje
- Alarma

**Pregunta al anunciante**

El anunciante prefiere ser contactado solo por teléfono.

**646 289 922**

Particular
Javier

Referencia del anuncio
82426918

06.

3 fotos

## Garaje en venta en calle de Montjuïc, 19

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**15.000 €**

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

Plaza para coche grande | 12 m²

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

### Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Plaza de parking bien situada y de facil acceso.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Francisco** por chat.

### Características básicas

- Plaza para coche grande
- 12 m²

### Certificado energético

- inmueble exento

### Extras

- Puerta automática de garaje

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

**620 221 296**

Particular
Francisco

Referencia del anuncio
94241455

07.

5 fotos

## Garaje en venta en paseo de Maluquer, 1

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**18.500 €**

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

Plaza para coche grande | 10 m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Venta de plaza de parking bien situada.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Paqui** por chat.

**Características básicas**

- Plaza para coche grande
- 10 m²
- Cubierta
- Con ascensor

**Certificado energético**

- inmueble exento

**Extras**

- Puerta automática de garaje
- Alarma

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

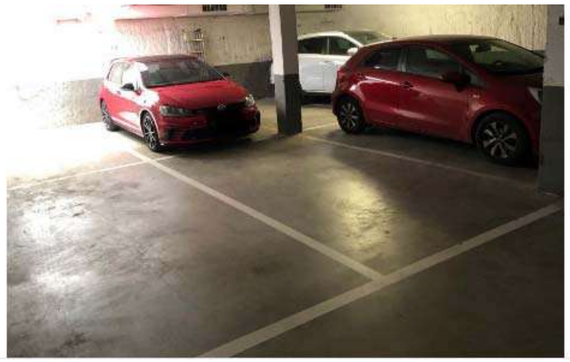
Contactar por chat

675 122 302
670 807 594

Particular
Paqui

Referencia del anuncio
91272967

08.



3 fotos

## Garaje en venta en calle Major, 92

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**25.000 €**

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

Plaza para 2 coches o más | 22 m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Plaza doble, de 22m2, en el centro de Sant Joan Despí. También en alquiler (110€/mes)
Acceso a la calle por ascensor.
Fácil acceso y aparcamiento desde la rampa de entrada y salida.
Garaje en comunidad tranquila de pocos vecinos.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Katia** por chat.

**Características básicas**

- Plaza para 2 coches o más
- 22 m²
- Cubierta
- Con ascensor

**Certificado energético**

- inmueble exento

**Extras**

- Puerta automática de garaje

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

617 447 432

Particular
Katia

Referencia del anuncio
88231960

09.

4 fotos

## Garaje en venta en calle de Francesc Macià, 7

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**18.000 €**

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

Plaza para coche grande

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Plaza de aparcamiento en el centro de Sant Joan Despí. Justo debajo de la plaza de la Estación (Renfe).
Tiene una dimensión de 12m2 con una fácil maniobra para acceder y aparcar.
La comunidad atiende bien el mantenimiento de las instalaciones.
Actualmente está alquilada.
Solo está en disponibilidad de venta por 1800€!

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Jose Maria** por chat.

**Características básicas**

- Plaza para coche grande

**Certificado energético**

- inmueble exento

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

649 432 554

Particular
Jose Maria

Referencia del anuncio
83247369

10.

3 fotos

## Garaje en venta en Torrent d'en Negre, 1

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**19.500 €**

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

Plaza para coche y moto

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Plaza parquing cerca de la puerta de acceso con ascensor, cabe moto y coche. La plaza es la que esta aparcado un coche azul en la foto. Precio negociable.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Inma** por chat.

**Características básicas**

- Plaza para coche y moto
- Cubierta
- Con ascensor

**Certificado energético**

- inmueble exento

**Extras**

- Puerta automática de garaje
- Alarma
- Cámaras de seguridad

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

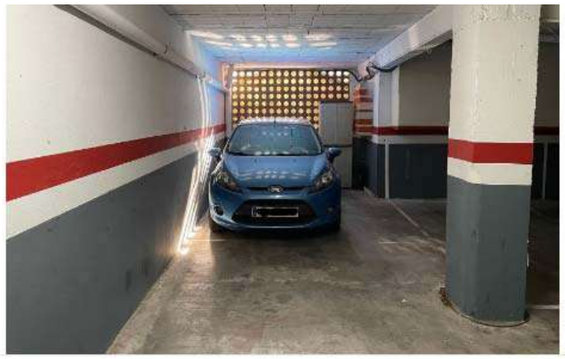
Contactar por chat

646 490 949

Particular
Inma

Referencia del anuncio
38137709

11.



1 foto

## Garaje en venta en calle de Francesc Macià, 51

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**11.500 €**

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

Plaza para coche pequeño

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Se vende plaza de parquing para coche mediano. Garage tranquilo. Si desea más fotos o venir a verlo, llámenos sin compromiso. (particular).

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Maria** por chat.

**Características básicas**

- Plaza para coche pequeño
- Cubierta
- Con ascensor

**Certificado energético**

- inmueble exento

**Extras**

- Puerta automática de garaje

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

656 878 186

Particular

Maria

Referencia del anuncio

95560133

12.

2 fotos

## Garaje en venta en passatge maluquer, 5

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**15.000 €**

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

Plaza para coche y moto

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

**Comentario del anunciante**

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Parking de facil aceso para choche grande
con soporte para bici, parking con dos puertas de entrada y salida centrico y una sola planta.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Jesus Barba** por chat.

**Características básicas**

- Plaza para coche y moto

**Certificado energético**

- inmueble exento

**Extras**

- Puerta automática de garaje

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

646 026 096

Particular

Jesus Barba

Referencia del anuncio

33792317

13.

2 fotos

## Garaje en venta en calle Major, 82

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**14.000 €**

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

Plaza para coche y moto

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

### Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Vendo plaza de parking en centro de sant joan despi, para coche grande, facil acceso y maniobrabilidad, pocos vecinos, finca joven, teléfono contacto 636171686

6 m de largo
3 m de ancho.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Raul** por chat.

### Características básicas

- Plaza para coche y moto
- Cubierta
- Con ascensor

### Certificado energético

- inmueble exento

### Extras

- Puerta automática de garaje
- Alarma

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

**636 171 686**

Particular
Raul

Referencia del anuncio
2350547

14.

1 foto

## Garaje en venta en pasaje Canalies, 2

Centre, Sant Joan Despí Ver mapa

**13.500 €**

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

Plaza para coche y moto

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

### Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

en la plaza también cabe una moto y está pegada a una de las dos salidas posibles que tiene el parquing. (una salida da a pasaje canalies y la otra a pasaje maluquer)

4 m de largo
3 m de ancho.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Mireia** por chat.

### Características básicas

- Plaza para coche y moto
- Cubierta

### Certificado energético

- inmueble exento

### Extras

- Puerta automática de garaje

**Pregunta al anunciante**

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

**679 468 894**

Particular
Mireia

Referencia del anuncio
2360017

**Document 2**

**Reproducció de la recerca de l'índex de preus de lloguer de l'AHC**

## Certificat a títol informatiu de l'índex de referència de preus de lloguer

D'acord amb les dades facilitades pel ciutadà en aquest tràmit de càlcul

La renda màxima és de 929.56 € (índex: 13.67 €/m² x superfície: 68m²) *

* En àrees i municipis declarats com mercat d'habitatge tens

| Àrea inferior | Índex | Àrea superior |
|---|---|---|
| 12.54 €/m² | 13.67 €/m² | 17.37 €/m² |

### Dades incials

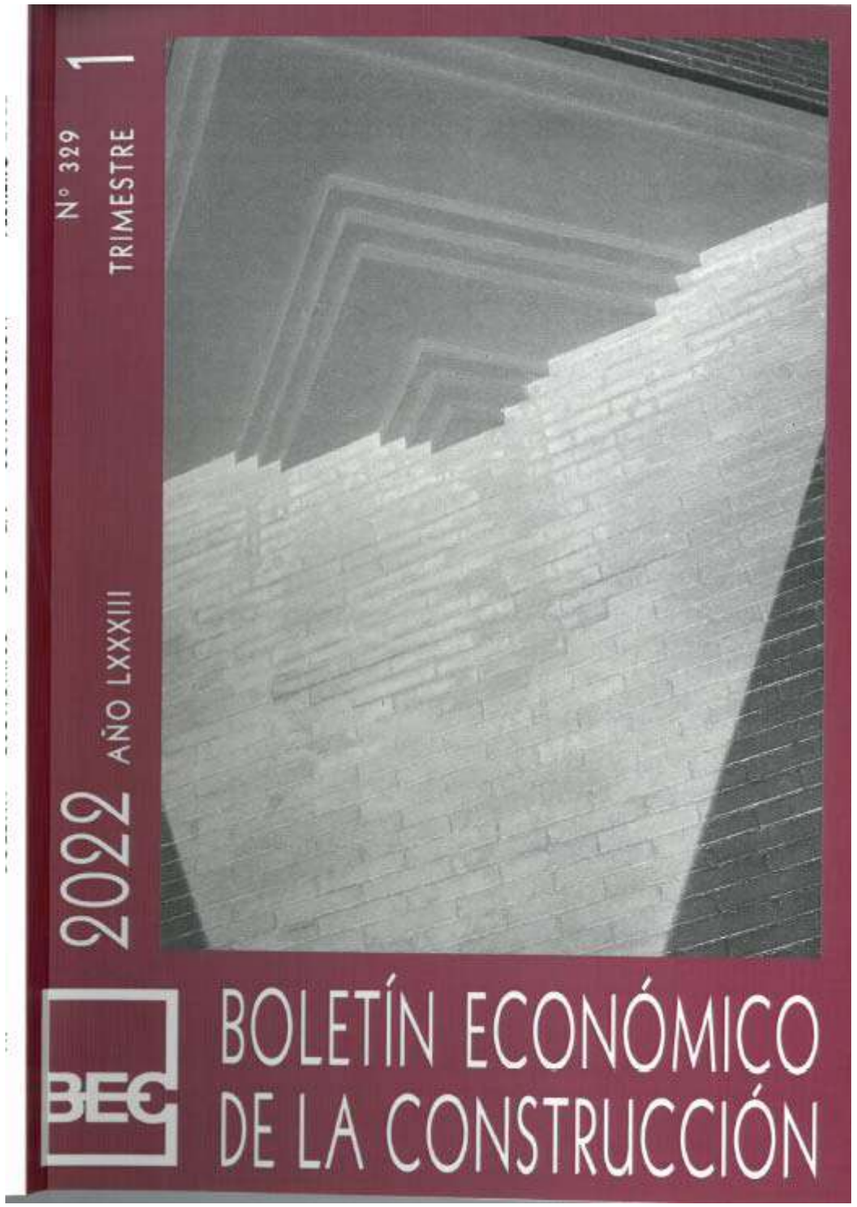
Adreça: Carrer de Rius i Taulet, 15, 08970 Sant Joan Despí, Barcelona, Espanya
Latitud i longitud: 41.36541649999999, 2.0608511
Radi: 250m
Nombre d'habitatges: 53
Superfície útil: 68m²
Nivell de manteniment: En perfecte estat
Planta: Primera o segona
Any de construcció: >2008
Certificat energètic:
Ascensor: Si
Aparcament: No
Moblat: No

Escaneja'm per obtenir la informació

Document generat el 22/04/2022 i vàlid fins propera actualització prevista a partir del 01/01/2023

Agència de l'Habitatge de Catalunya

ESBORRANY




## CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS

**Valor en € por m² edificado sobre rasante,** incluido el 20 % b. industrial y g. generales

| | | | |
|---|---|---|---|
| Movimiento de tierras | 6,39 | *Energía solar (A.C.S.) | 45,30 |
| Cimentación | 11,63 | Material sanitario y grifería | 32,38 |
| Estructura | 169,19 | Electricidad | 63,48 |
| Saneamiento (horizontal y vertical) | 37,00 | Calefacción | 50,55 |
| Albañilería gruesa | 199,61 | Instalaciones especiales | 17,35 |
| » azoteas e impermeab. | 32,01 | Fumistería y muebles de cocina | 56,51 |
| » acabados de fachada | 35,74 | Ascensores | 10,99 |
| » solados | 84,02 | Vidriería | 11,83 |
| » acabados interiores | 49,42 | Pintura y estuco | 47,08 |
| » ayudas a industriales | 34,28 | **Total** | **1.243,32** |
| Yesería y cielorrasos | 52,39 | Seguridad y salud, 2 % | 24,87 |
| Cerrajería | 31,21 | Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 % | 139,87 |
| Carpintería exterior | 48,06 | **Total €/m²** | **1.408,06** |
| » interior | 54,98 | | |
| Persianas | 7,37 | | |
| Fontanería | 41,54 | | |
| Renovación aire | 13,01 | | |

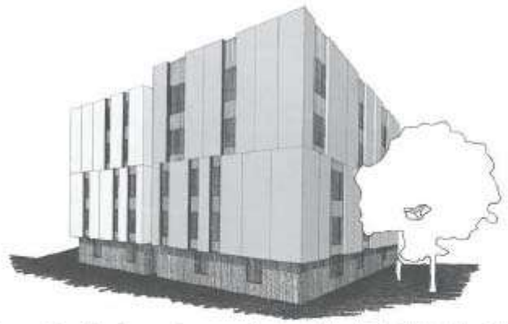
*Agua caliente sanitaria

**DESCRIPCION**

**Movimiento de tierras:** La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón, jácenas planas y forjado semiviguetas (luz 6 m). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albañilería acabados de fachada:** Revoco y estucado combinado con piedra artificial y obra vista de gero. – **Albañilería solados:** recrecido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltdo de 40x40 cm en el resto. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas serigrafiadas color de 30x40 cm. Incluso cenefa. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseo y pasillo. – **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3.– **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.

## VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA. RENTA SOCIAL ALTURA B+4 PLANTAS



**Valor en € por m² edificado sobre rasante,** incluido el 20 % b. industrial y g. generales

| | |
|---|---|
| Movimiento de tierras | 2,34 |
| Cimentación | 7,62 |
| Estructura | 116,18 |
| Saneamiento (horizontal y vertical) | 35,09 |
| Albañilería gruesa | 209,45 |
| » azoteas e impermeab. | 15,10 |
| » acabados de fachada | 33,23 |
| » solados | 45,78 |
| » acabados interiores | 35,17 |
| » ayudas a industriales | 23,03 |
| Yesería y cielorrasos | 55,55 |
| Cerrajería | 22,13 |
| Carpintería exterior | 39,39 |
| » interior | 31,72 |
| Persianas | 7,14 |
| Fontanería | 29,33 |
| Renovación aire | 16,22 |
| *Energía solar (A.C.S.) | 43,98 |
| Material sanitario y grifería | 11,25 |
| Electricidad | 36,41 |
| Calefacción | 37,52 |
| Instalaciones especiales | 12,91 |
| Fumistería y muebles de cocina | 36,68 |
| Ascensores | 8,12 |
| Vidriería | 14,49 |
| Pintura | 25,15 |
| **Total** | **950,98** |
| Seguridad y salud, 2 % | 19,02 |
| Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 % | 101,28 |
| **Total €/m²** | **1.071,28** |

*Agua caliente sanitaria

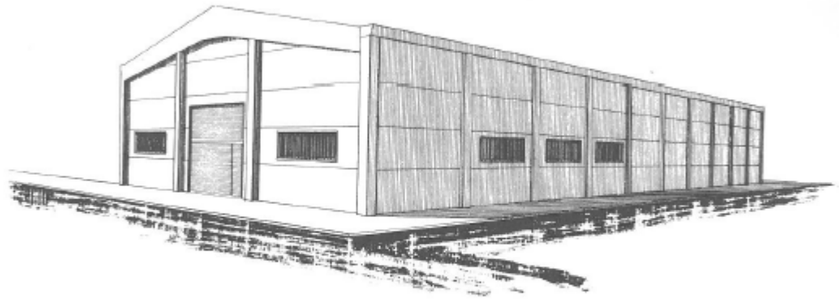
**DESCRIPCION**

**Movimiento de tierras:** La necesaria para desbroce del solar y cimentación. – **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. – **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+6 cm. – **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm), colgada de techo sótano, doble sifón. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 20 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida acabado con rasilla fina. – **Albañilería acabados de fachada:** Placas de hormigón prefabricado de 6x2x0,12 m, acabado visto, aplacado con placas de aluminio en dinteles y aberturas fachada, antepechos de ladrillo hueco 15 cm revocado con mortero de c.p., celosía graduable de lamas de aluminio en escaleras. – **Albañilería solados:** Recrecido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrado transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. – **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. – **Yesería y Cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. – **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RITE, tendaderos terrado transitable, sombrerete chimeneas ventilación y calderas. – **Carpintería exterior:** Oscilobatientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. – **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm) – **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. – **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado, llaves de cierre en todos los locales húmedos. – **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recrecido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. – **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. – **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. – **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. – **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (l=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. – **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras y puerta vestíbulo general. – **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos), elementos de cerrajería al esmalte (dos manos).

Para obtener el coste del m² construido en sótanos (dos plantas), destinadas a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 55% y el 65% del valor construido sobre rasante.



## NAVE INDUSTRIAL



**Valor en € por m² edificado sobre rasante,** incluido el 20 % b. industrial y g. generales

| | |
|---|---|
| Movimiento de tierras | 5,62 |
| Cimentación | 34,02 |
| Estructura, pórticos y correas | 102,71 |
| Saneamiento | 31,59 |
| Albañilería gruesa | 80,89 |
| » cubierta | 56,05 |
| » solados | 61,62 |
| » acabados interiores | 4,45 |
| » ayudas a industriales | 5,51 |
| Yesería y cielorrasos | 27,52 |
| Cerrajería | 4,89 |
| Carpintería exterior | 9,85 |
| » interior | 2,23 |
| Fontanería | 4,26 |
| Material sanitario y grifería | 3,38 |
| Electricidad | 23,72 |
| Vidriería | 1,40 |
| Pintura | 2,72 |
| **Total** | **462,43** |
| Seguridad y salud, 2 % | 9,25 |
| Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,8 % | 54,57 |
| **Total €/m²** | **526,25** |

**DESCRIPCION**

**Movimiento de tierras:** La necesaria para la cimentación y red de albañales. – **Cimentación:** Zapatas rígidas de hormigón (1,20 m profundidad) en pilares y riostra perimetral de unión, cimentación corrida en paredes interiores zona oficinas. – **Estructura:** Pórticos hormigón armado con riostra-canal a ambos lados de la nave y viguetas de hormigón armado autorresistentes. – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Placas prefabricadas de hormigón de 12 cm, sin acabados posteriores por ambas caras. Divisiones interiores: fábrica de ladrillo hueco de 10 cm. – **Albañilería cubierta:** Placa metálica grecada con aislamiento térmico incorporado, lucernarios (12 % superficie de la cubierta) de P.V.C. translúcido, incluyendo aspiradores estáticos. – **Albañilería solados:** Pavimento de hormigón de 15 cm con mallazo de 15.15-5 colocado sobre encachado de grava y acabado con grano de cuarzo de 3 mm de grueso, terrazo zona oficinas y gres en aseos. – **Albañilería acabados interiores:** Revoco y posterior alicatado en aseos, rodapié de mármol prefabricado en zona oficinas. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y placas lisas en cielorraso oficina y aislante térmico en cielorraso de la nave. – **Cerrajería:** Rejas perfiles laminado en frío en ventanas. – **Carpintería exterior:** De hierro en ventanas y puertas basculantes metálicas en acceso nave. – **Carpintería interior:** De madera en interior oficinas. – **Fontanería:** Acometida en hierro y derivaciones en cobre, sólo agua fría. – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, grifería calidad normal. – **Electricidad:** La necesaria para iluminación, no se ha contado la propia de la industria. – **Vidriería:** Luna de 3 mm (vidrio doble). – **Pintura:** Al plástico en interior oficinas y al esmalte sobre los elementos metálicos.

Se ha considerado que las oficinas ocupan un 6 % de la superficie de la nave.
Aparatos iluminación (200 Lux) supone un incremento de 4,27 €/m².
En caso de realizarse los cerramientos exteriores con bloques de hormigón hueco, a cara vista, de 20 cm de espesor, se deberá incrementar el precio en 4,16 €/m².

ITeC

# Pressupostos tipus d'urbanització

# 2016

A tall d'exemple s'adjunten una sèrie de pressupostos d'obres completes i parcials d'obra nova de la tipologia d'urbanització elaborada amb el banc BEDEC de l'ITeC seleccionant l'àmbit de preus Barcelona.

Reservats tots els drets. Per a la reproducció total o parcial d'aquesta obra, en qualsevol modalitat, serà necessària l'autorització prèvia del titular del ©.

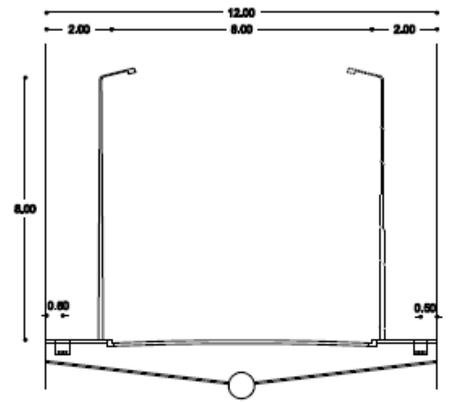
© Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya. ITeC

Gener de 2016

itec.cat



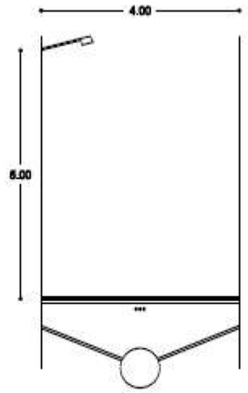
## Secció de carrer tipus N2 d'1 m de llargària i 12 m d'amplària, amb voreres de 2 m i calçada de 8 m per a intensitat de trànsit alta




**Paviment.** Voreres de panot de 20x20x4 cm sobre subbase de formigó de 15 cm de gruix, vorades de peces de formigó de 17x28 cm amb rigola de 20 cm de peces de morter de ciment blanc, i calçada flexible de mescla bituminosa sobre subbase de tot-ú artificial compactat al 95% PM, sobre caixa de paviment compactada al 95% del PM. **Sanejament.** Tub de formigó de diàmetre 0,60 col·locat a l'eix del carrer, amb connexions perpendiculars de diàmetre 0,30 m cada 8 m, pous de registre cada 50 m i embornals per a la recollida de les aigües superficials cada 25 m, a cada banda de carrer. **Electricitat.** Distribució lineal enterrada a tensió baixa, amb una línia a cada costat del carrer amb derivacions cada 8 m amb dos tubs enterrats de polietilè de doble capa de diàmetre 125 mm i una caixa per als mecanismes de protecció i comptadors. **Aigua.** Xarxa de distribució amb tub de polietilè de densitat alta, per a l'alimentació de les parcel·les, un ramal a cada banda de carrer, amb una derivació cada 8 m, amb un pericó i una clau de pas; xarxa paral·lela per a alimentar els hidrants d'incendis, situats en pericó cada 50 m. **Gas.** Xarxa de distribució de tub de polietilè de densitat mitja, enterrat, per a alimentar a pressió mitja les parcel·les cada 8 m a cada costat del carrer, amb un regulador de pressió i una vàlvula de seguretat d'interrupció. **Enllumenat.** Llums asimètrics sobre bàculs d'acer de 8 m d'alçària col·locats a portell cada 15 m, amb xarxa d'alimentació amb tub soterrat, i una caixa de regulació i comptadors cada 1000 m. **Comunicacions.** Canalització amb 4 tubs de PVC de diàmetre 80 amb un pericó de registre cada 100 m. **Mobiliari Urbà.** Una papelera cada 35 m.

| Resum econòmic per capítols | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Paviments | 39,07 | % | 611,29 | €/m |
| Sanejament | 15,21 | % | 237,98 | €/m |
| Instal.lació d'aigua | 10,30 | % | 161,13 | €/m |
| Instal.lació elèctrica | 13,57 | % | 212,23 | €/m |
| Enllumenat | 7,61 | % | 119,07 | €/m |
| Instal.lació de gas | 9,44 | % | 147,75 | €/m |
| Instal.lació de comunicacions | 1,98 | % | 30,94 | €/m |
| Equipament | 0,62 | % | 9,73 | €/m |
| Gestió de residus | 0,69 | % | 10,87 | €/m |
| Seguretat i Salut | 1,50 | % | 23,47 | €/m |
| **Pressupost d'execució material** | **100,00** | % | **1564,46** | **€/m** |
| Despeses generals d'empresa 13% | | | 203,38 | €/m |
| Benefici industrial 6% | | | 93,87 | €/m |
| **Subtotal** | | | **1861,70** | **€/m** |
| IVA 21% | | | 390,96 | €/m |
| **Pressupost d'execució per a contracte** | | | **2252,66** | **€/m** |

## Secció de carrer peatonal tipus L1 d'1 m de llargària i 4 m d'amplària per a intensitat de trànsit baixa



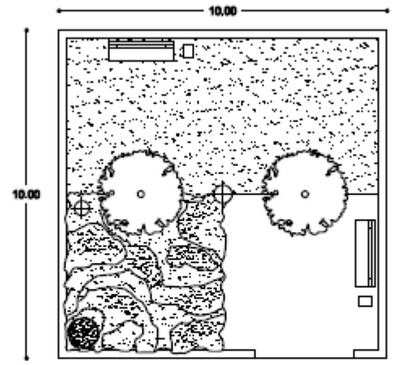

**Paviment.** Formigó de 15 cm de gruix, acabat ratllat manualment, amb vorada de 20 cm d'amplària amb peces de morter de ciment blanc, col·locat sobre subbase de tot-ú artificial compactada al 95% PM i caixa de paviment compactada al 95% del PM. **Sanejament.** Tub de formigó de diàmetre 0,40 col·locat a l'eix del carrer, amb connexions perpendiculars de diàmetre 0,30 m cada 5 m, pous de registre cada 50 m i embornals per a la recollida de les aigües superficials cada 25 m. **Electricitat.** Distribució lineal enterrada a tensió baixa, amb una derivació a cada costat del carrer cada 5 m amb dos tubs enterrats de polietilè de doble capa de diàmetre 125 mm i una caixa per als mecanismes de protecció i comptadors. **Aigua.** Xarxa de distribució amb tub de polietilè de densitat alta, per a l'alimentació de les parcel·les, amb una derivació a cada costat del carrer cada 5 m, amb un pericó i una clau de pas; xarxa paral·lela per a alimentar els hidrants d'incendis, situats en pericó cada 50 m. **Gas.** Xarxa de distribució de tub de polietilè de densitat mitja, enterrat, per a alimentar a pressió mitja les parcel·les cada 5 m a cada costat del carrer, amb un armari amb un regulador de pressió i un conjunt de vàlvules. **Enllumenat.** Enllumenat amb braços murals col·locats a una banda cada 15 m, suportats en els edificis laterals del carrer, amb xarxa d'alimentació amb tub superficial, i una caixa de regulació i comptadors cada 1000 m. **Comunicacions.** Canalització amb 4 tubs de PVC de diàmetre 80 amb un pericó de registre cada 100 m. **Mobiliari Urbà.** Una paperera cada 35 m.

| Resum econòmic per capítols | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Paviments | 16,72 | % | 120,72 | €/m |
| Sanejament | 20,60 | % | 148,78 | €/m |
| Instal.lació d'aigua | 18,07 | % | 130,46 | €/m |
| Instal.lació elèctrica | 26,96 | % | 194,68 | €/m |
| Enllumenat | 7,22 | % | 52,16 | €/m |
| Instal.lació de gas | 5,08 | % | 36,69 | €/m |
| Instal.lació de comunicacions | 2,26 | % | 16,33 | €/m |
| Equipament | 1,35 | % | 9,73 | €/m |
| Gestió de residus | 0,24 | % | 1,73 | €/m |
| Seguretat i Salut | 1,50 | % | 10,83 | €/m |
| **Pressupost d'execució material** | **100,00** | % | **722,11** | **€/m** |
| Despeses generals d'empresa 13% | | | 93,87 | €/m |
| Benefici industrial 6% | | | 43,33 | €/m |
| **Subtotal** | | | **859,31** | **€/m** |
| IVA 21% | | | 180,46 | €/m |
| **Pressupost d'execució per a contracte** | | | **1039,77** | **€/m** |





## Jardí tipus 1 de 100 m2 de superficie, amb tanca perimetral i tres tipus de paviment




**Tanca.** Malla metàl·lica de torsió simple galvanitzada i plastificada de 2 m d'alçària. **Paviment.** 50% de sauló de 5 cm de gruix, 25% paviment de llambordins granítics de 18x9x12 cm, sobre llit de sorra de 5 cm de gruix, i 25 % zona enjardinada amb gespa. **Sanejament.** Tub de formigó porós de diàmetre 0,20. **Aigua.** Xarxa de distribució amb tub de polietilè de densitat alta, per a alimentar el sistema de reg **Enllumenat.** Llums decoratius simètrics amb difusors esfèrics col·locats sobre columnes de 4 m d'alçària **Mobiliari.** Una paperera i un banc cada 75 m2, i un joc infantil cada 1000 m2.

| Resum econòmic per capítols | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tancaments i divisòries | 1,22 | % | 0,82 | €/m2 |
| Paviments | 24,67 | % | 16,61 | €/m2 |
| Sanejament | 4,74 | % | 3,19 | €/m2 |
| Instal.lació d'aigua | 7,75 | % | 5,22 | €/m2 |
| Enllumenat | 20,23 | % | 13,62 | €/m2 |
| Enjardinament | 22,78 | % | 15,34 | €/m2 |
| Equipament | 17,12 | % | 11,53 | €/m2 |
| Seguretat i Salut | 1,50 | % | 1,01 | €/m2 |
| **Pressupost d'execució material** | **100,00** | % | **67,34** | €/m2 |
| Despeses generals d'empresa 13% | | | 8,75 | €/m2 |
| Benefici industrial 6% | | | 4,04 | €/m2 |
| **Subtotal** | | | **80,13** | €/m2 |
| IVA 21% | | | 16,83 | €/m2 |
| **Pressupost d'execució per a contracte** | | | **96,96** | €/m2 |

**Document 5**

**Informe complementari en el que s'estimen els costos associats a indemnitzacions**

VIA VIABILITAT ECONÒMICA APLICADA A L'URBANISME
+34 934 871 115
Rambla de Prat 2, 1r 2a A
08012 Barcelona
via@via-urbanisme.com
www.via-urbanisme.com

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

# Avaluació econòmica-financera de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità de Barcelona (MPGM) en l'àmbit de Sant Pancraç, de Sant Joan Despí.

## INFORMES COMPLEMENTARIS. Estimació del cost de les indemnitzacions

## Aprovació Inicial

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Barcelona Regional

Data: abril 2022
*Referència interna VIA: Ref.V-20538.INF. COMP. Indem. Ap. In.*

# Índex


**1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA ..... 3**

**2. MARC LEGAL ..... 3**

**3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT ..... 3**

**4. CÀLCUL DE LA INDEMNITZACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS ..... 4**

4.1 Identificació de les finques ..... 4
4.2 Mètode de valoració ..... 4
4.3 Determinació dels valors comuns per a fer les valoracions ..... 4
4.4 Criteris de valoració ..... 5
4.5 Descripció de les edificacions a valorar. Determinació de les superfícies ..... 5
4.6 Estimació del cost d'indemnització ..... 6

**5. CÀLCUL DE LA INDEMNITZACIÓ DE LES ACTIVITATS ..... 7**

5.1 Superfícies i usos considerats. Identificació de les finques ..... 7
5.2 Aspectes considerats en la valoració de les activitats ..... 7
5.3 Indemnització per diferència de rendes ..... 7
5.4 Imprevistos ..... 7
5.5 Estimació del cost d'indemnització ..... 7

**6. CÀLCUL DE L'EQUIVALENT ECONÒMIC DEL DRET DE REALLOTJAMENT ..... 9**

6.1 Superfícies i usos considerats. Identificació de les finques ..... 9
6.2 Criteris de valoració ..... 9
6.3 Estimació del cost de la indemnització ..... 9

**7. CONCLUSIONS ..... 11**

**Enric GONZÁLEZ DURAN**, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomat en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

**Georgina VÁZQUEZ UTZET**, arquitecta experta en gestió urbanística, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.828/3, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Ambdós del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP, amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.487.11.15 i mail enric@via-urbanisme.com;

Han estat requerits per Barcelona Regional per tal de que duguin a terme el càlcul estimat d'un seguit de costos associats indemnitzacions degudes a la transformació urbanística del PAU-1 de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità de Barcelona (MPGM) en l'àmbit de Sant Pancraç, de Sant Joan Despí.

Aquests costos es desglossen en:

- Valoració de les construccions incloses dins de l'àmbit del PAU-1 i que han esdevingut incompatibles amb el planejament proposat.
- Valoració de les activitats econòmiques incloses dins de l'àmbit del PAU-1 i que han esdevingut incompatibles amb el planejament proposat.
- Càlcul de l'equivalent econòmic al reallotjament o la indemnització per diferència de rendes dels habitatges amb residents que han esdevingut incompatibles amb el planejament proposat.

Data de referència de la valoració: abril 2022.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Barcelona, abril de 2022

Enric González Duran, arquitecte
Director de l'Equip Redactor

## 1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA

L'objecte de l'informe és estimar diferents supòsits indemnitzatoris que es produeixen en parcel·les o finques que es troben incloses dins de l'àmbit del PAU1 i que son incompatibles amb el planejament urbanístic que preveu la MPGM.

Tal i com ja s'ha avançat, es preveuen indemnitzacions sobre la base de tres supòsits:

- Valoració de les construccions incloses dins de l'àmbit del PAU-1 i que han esdevingut incompatibles amb el planejament proposat.
- Valoració de les activitats econòmiques incloses dins de l'àmbit del PAU-1 i que han esdevingut incompatibles amb el planejament proposat.
- Càlcul de l'equivalent econòmic al reallotjament o la indemnització per diferència de rendes dels habitatges amb residents que han esdevingut incompatibles amb el planejament proposat.

Les valoracions es duen a terme dins del marc d'un planejament urbanístic. Per tant, l'abast i precisió del càlcul del valor es correspon amb l'objecte per al que s'emet l'informe, dins d'una figura de planejament urbanístic. En cap cas es pot considerar un informe vàlid per a determinar el cost d'indemnització en un procés reparcel·latori.

En aquest sentit, les valoracions s'han dut a terme sense accedir a l'interior de les construccions i únicament fent una inspecció visual des de l'exterior. Les dades de superfície i any de construcció considerades s'han obtingut de cadastre.

Finalment, aquest informe de valoració és global per al conjunt de les edificacions i no pot ser considerat com a un informe individualitzat de cadascuna de les edificacions.

**Data de referència de la valoració: abril 2022.**

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

## 2. MARC LEGAL

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- ECO/805/2003 de 27 de marzo, del Ministerio de Economía y Hacienda (modificada por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de octubre).

## 3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT

El present document s'estructura en uns capítols genèrics per al conjunt de l'informe i uns capítols en el que es desenvolupen i justifiquen l'estimació dels valors indemnitzatoris per a cadascun dels tres supòsits contemplats.

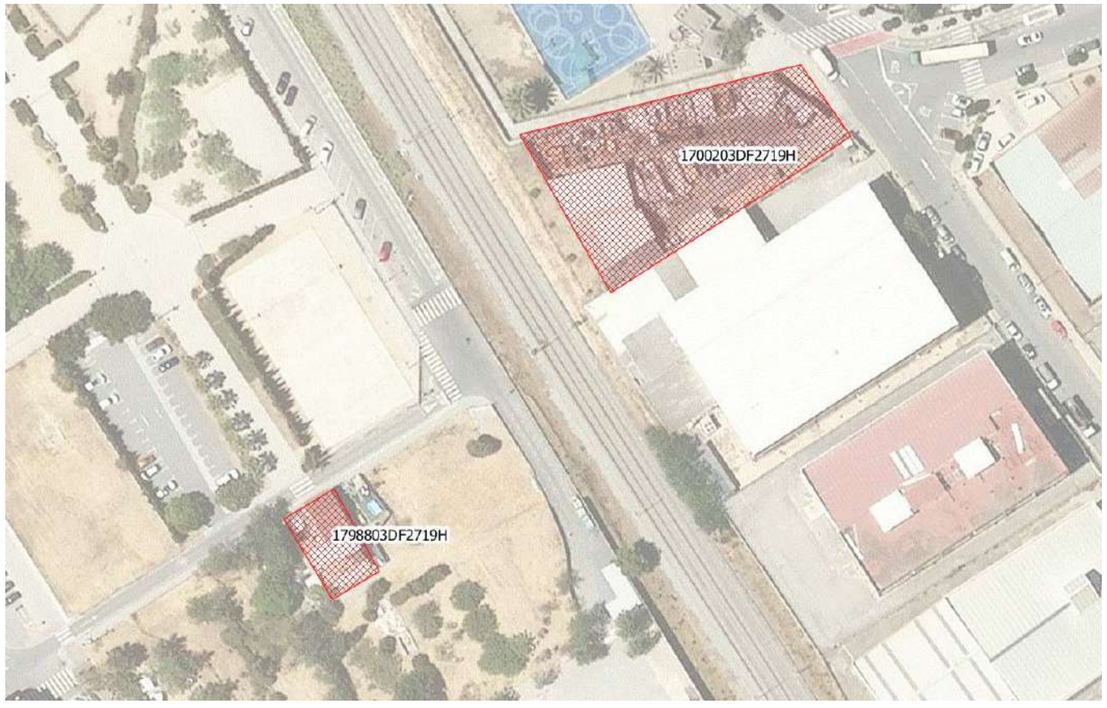
Finalment, el document disposa d'unes conclusions en les que es recullen tots els valors estimats.

## 4. CÀLCUL DE LA INDEMNITZACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

En aquest apartat s'estima l'import d'indemnització de les construccions incloses dins de l'àmbit del PAU-1 i que han esdevingut incompatibles amb el planejament proposat.

### 4.1 Identificació de les finques

En aquest apartat s'identifiquen les finques incloses dins de l'àmbit del PAU-1 i que tenen edificacions incompatibles amb el planejament. La determinació de quines construccions o edificacions son compatibles o incompatibles s'ha dut a terme a partir de les indicacions de l'equip redactor d'AMB.




*Plànol d'elaboració pròpia en el que s'identifiquen les parcel·les amb edificacions a valorar. Font: geometria de les parcel·les: cadastre. Ortofoto de fons: ICGC.*

S'han obviat aquelles edificacions que, tot i constar a la cartografia cadastral, s'ha determinat que en l'actualitat ja han estat enderrocats i, per tant, no son subjectes de rebre indemnització.

### 4.2 Mètode de valoració

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

*Art. 18.*

*[...]*

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

*Siendo:*

*V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.*

*VR = Valor de reposición bruto, en euros.*

*VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.*

*β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.*

*2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.*

*3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.*

*4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]*

### 4.3 Determinació dels valors comuns per a fer les valoracions

Per a l'aplicació de la formulació establerta a l'art. 18 del RD 1492/2011, s'han considerat els següents valors i coeficients:

#### Costos de construcció segons l'ús

Un cop analitzada la casuística d'edificis a valorar, s'ha estimat l'escandall d'usos presents en els edificis a valorar.

Per a cadascun dels usos s'ha establert quin és el cost de reposició brut (cost de construcció a nou). Aquest valor s'ha obtingut de la Revista Boletín Económico de la Construcción, BEC, del 1r. Trimestre de 2022 (edició de la revista més recent en la data de valoració).

El cost de reposició inclou:

- Cost d'execució per contracta (CEC)
- Seguretat i Salut (2% sobre el CEC)
- Honoraris tècnics, llicències d'obra (% variable en funció del tipus d'edifici).

A continuació, en el següent quadre-resum, s'exposen els costos de reposició considerats per a cadascun dels usos:

| | | | PEC (+20%) | Seg i Salut (2%) | honoraris tècnics + taxes | total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Habitatge | BEC 1r Tr 2022, Tipologia: Renta social. PB+4 | | 950,98 | 19,02 | 101,28 | 1.071,28 |
| industrial | BEC 1r Tr 2022, Tipologia: Nave industrial | | 462,43 | 9,25 | 54,57 | 526,25 |

**Determinació de la vida útil de les construccions segon el seu ús**

A partir de la tipologia edificatòria establerta a l'annex III del RD 1492/2011, s'han establert les vides útils de cadascun dels usos considerats. Aquestes son les següents:

- Edificis d'ús residencial: 100 anys
- Edificis Industrials i magatzems: 35 anys.

Finalment, en el quadre següent es recullen els coeficients segons antiguitat i estat de conservació establerts a l'annex II del RD 1492/2011:

| estado de conservación | normal | regular | deficiente | ruinoso |
|---|---|---|---|---|
| antigüedad | | | | |
| 0 | 0,0000 | 0,1500 | 0,5000 | 1,0000 |
| 1 | 0,0051 | 0,1543 | 0,5025 | 1,0000 |
| 2 | 0,0102 | 0,1587 | 0,5051 | 1,0000 |
| 3 | 0,0155 | 0,1631 | 0,5077 | 1,0000 |
| 4 | 0,0208 | 0,1677 | 0,5104 | 1,0000 |
| 5 | 0,0263 | 0,1723 | 0,5131 | 1,0000 |
| 6 | 0,0318 | 0,1770 | 0,5159 | 1,0000 |
| 7 | 0,0375 | 0,1818 | 0,5187 | 1,0000 |
| 8 | 0,0432 | 0,1867 | 0,5216 | 1,0000 |
| 9 | 0,0491 | 0,1917 | 0,5245 | 1,0000 |
| 10 | 0,0550 | 0,1968 | 0,5275 | 1,0000 |
| 11 | 0,0611 | 0,2019 | 0,5305 | 1,0000 |
| 12 | 0,0672 | 0,2071 | 0,5336 | 1,0000 |
| 13 | 0,0735 | 0,2124 | 0,5367 | 1,0000 |
| 14 | 0,0798 | 0,2178 | 0,5399 | 1,0000 |
| 15 | 0,0863 | 0,2233 | 0,5431 | 1,0000 |
| 16 | 0,0928 | 0,2289 | 0,5464 | 1,0000 |
| 17 | 0,0995 | 0,2345 | 0,5497 | 1,0000 |
| 18 | 0,1062 | 0,2403 | 0,5531 | 1,0000 |
| 19 | 0,1131 | 0,2461 | 0,5565 | 1,0000 |
| 20 | 0,1200 | 0,2520 | 0,5600 | 1,0000 |
| 21 | 0,1271 | 0,2580 | 0,5635 | 1,0000 |
| 22 | 0,1342 | 0,2641 | 0,5671 | 1,0000 |
| 23 | 0,1415 | 0,2702 | 0,5707 | 1,0000 |
| 24 | 0,1488 | 0,2765 | 0,5744 | 1,0000 |
| 25 | 0,1563 | 0,2828 | 0,5781 | 1,0000 |
| 26 | 0,1638 | 0,2892 | 0,5819 | 1,0000 |
| 27 | 0,1715 | 0,2957 | 0,5857 | 1,0000 |
| 28 | 0,1792 | 0,3023 | 0,5896 | 1,0000 |
| 29 | 0,1871 | 0,3090 | 0,5935 | 1,0000 |
| 30 | 0,1950 | 0,3158 | 0,5975 | 1,0000 |
| 31 | 0,2031 | 0,3226 | 0,6015 | 1,0000 |
| 32 | 0,2112 | 0,3295 | 0,6056 | 1,0000 |
| 33 | 0,2195 | 0,3365 | 0,6097 | 1,0000 |
| 34 | 0,2278 | 0,3436 | 0,6139 | 1,0000 |
| 35 | 0,2363 | 0,3508 | 0,6181 | 1,0000 |
| 36 | 0,2448 | 0,3581 | 0,6224 | 1,0000 |
| 37 | 0,2535 | 0,3654 | 0,6267 | 1,0000 |
| 38 | 0,2622 | 0,3729 | 0,6311 | 1,0000 |
| 39 | 0,2711 | 0,3804 | 0,6355 | 1,0000 |
| 40 | 0,2800 | 0,3880 | 0,6400 | 1,0000 |
| 41 | 0,2891 | 0,3957 | 0,6445 | 1,0000 |
| 42 | 0,2982 | 0,4035 | 0,6491 | 1,0000 |
| 43 | 0,3075 | 0,4113 | 0,6537 | 1,0000 |
| 44 | 0,3168 | 0,4193 | 0,6584 | 1,0000 |
| 45 | 0,3263 | 0,4273 | 0,6631 | 1,0000 |
| 46 | 0,3358 | 0,4354 | 0,6679 | 1,0000 |
| 47 | 0,3455 | 0,4436 | 0,6727 | 1,0000 |
| 48 | 0,3552 | 0,4519 | 0,6776 | 1,0000 |
| 49 | 0,3651 | 0,4603 | 0,6825 | 1,0000 |
| 50 | 0,3750 | 0,4688 | 0,6875 | 1,0000 |

| estado de conservación | normal | regular | deficiente | ruinoso |
|---|---|---|---|---|
| antigüedad | | | | |
| 51 | 0,3851 | 0,4773 | 0,6925 | 1,0000 |
| 52 | 0,3952 | 0,4859 | 0,6976 | 1,0000 |
| 53 | 0,4055 | 0,4946 | 0,7027 | 1,0000 |
| 54 | 0,4158 | 0,5034 | 0,7079 | 1,0000 |
| 55 | 0,4263 | 0,5123 | 0,7131 | 1,0000 |
| 56 | 0,4368 | 0,5213 | 0,7184 | 1,0000 |
| 57 | 0,4475 | 0,5303 | 0,7237 | 1,0000 |
| 58 | 0,4582 | 0,5395 | 0,7291 | 1,0000 |
| 59 | 0,4691 | 0,5487 | 0,7345 | 1,0000 |
| 60 | 0,4800 | 0,5580 | 0,7400 | 1,0000 |
| 61 | 0,4911 | 0,5674 | 0,7455 | 1,0000 |
| 62 | 0,5022 | 0,5769 | 0,7511 | 1,0000 |
| 63 | 0,5135 | 0,5864 | 0,7567 | 1,0000 |
| 64 | 0,5248 | 0,5961 | 0,7624 | 1,0000 |
| 65 | 0,5363 | 0,6058 | 0,7681 | 1,0000 |
| 66 | 0,5478 | 0,6156 | 0,7739 | 1,0000 |
| 67 | 0,5595 | 0,6255 | 0,7797 | 1,0000 |
| 68 | 0,5712 | 0,6355 | 0,7856 | 1,0000 |
| 69 | 0,5831 | 0,6456 | 0,7915 | 1,0000 |
| 70 | 0,5950 | 0,6558 | 0,7975 | 1,0000 |
| 71 | 0,6071 | 0,6660 | 0,8035 | 1,0000 |
| 72 | 0,6192 | 0,6763 | 0,8096 | 1,0000 |
| 73 | 0,6315 | 0,6867 | 0,8157 | 1,0000 |
| 74 | 0,6438 | 0,6972 | 0,8219 | 1,0000 |
| 75 | 0,6563 | 0,7078 | 0,8281 | 1,0000 |
| 76 | 0,6688 | 0,7185 | 0,8344 | 1,0000 |
| 77 | 0,6815 | 0,7292 | 0,8407 | 1,0000 |
| 78 | 0,6942 | 0,7401 | 0,8471 | 1,0000 |
| 79 | 0,7071 | 0,7510 | 0,8535 | 1,0000 |
| 80 | 0,7200 | 0,7620 | 0,8600 | 1,0000 |
| 81 | 0,7331 | 0,7731 | 0,8665 | 1,0000 |
| 82 | 0,7462 | 0,7843 | 0,8731 | 1,0000 |
| 83 | 0,7595 | 0,7955 | 0,8797 | 1,0000 |
| 84 | 0,7728 | 0,8069 | 0,8864 | 1,0000 |
| 85 | 0,7863 | 0,8183 | 0,8931 | 1,0000 |
| 86 | 0,7998 | 0,8298 | 0,8999 | 1,0000 |
| 87 | 0,8135 | 0,8414 | 0,9067 | 1,0000 |
| 88 | 0,8272 | 0,8531 | 0,9136 | 1,0000 |
| 89 | 0,8411 | 0,8649 | 0,9205 | 1,0000 |
| 90 | 0,8550 | 0,8768 | 0,9275 | 1,0000 |
| 91 | 0,8691 | 0,8887 | 0,9345 | 1,0000 |
| 92 | 0,8832 | 0,9007 | 0,9416 | 1,0000 |
| 93 | 0,8975 | 0,9128 | 0,9487 | 1,0000 |
| 94 | 0,9118 | 0,9250 | 0,9559 | 1,0000 |
| 95 | 0,9263 | 0,9373 | 0,9631 | 1,0000 |
| 96 | 0,9408 | 0,9497 | 0,9704 | 1,0000 |
| 97 | 0,9555 | 0,9621 | 0,9777 | 1,0000 |
| 98 | 0,9702 | 0,9747 | 0,9851 | 1,0000 |
| 99 | 0,9851 | 0,9873 | 0,9925 | 1,0000 |
| 100 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |

## 4.4 Criteris de valoració

En aquest apartat es defineixen els criteris de valoració considerats.

- S'han considerat les superfícies determinades per cadastre per mitjà dels arxius tipus .shp en el que consten els volums construïts cadastrals i el número de plantes construïdes.
- S'han obviat aquelles edificacions que, tot i constar a la cartografia cadastral, s'ha determinat que en l'actualitat ja han estat enderrocats i, per tant, no son subjectes de rebre indemnització.
- Respecte a l'antiguitat, s'ha considerat l'antiguitat de cadastre.
- Els usos considerats son els que s'estableixen a cadastre.

Pel que fa a l'estat de conservació, aquest ha estat estimat pels tècnics sotasignants a partir de la observació de l'exterior de les edificacions i tenint en consideració el criteri i la definició que preveu l'annex II del RD 1492/2011, i que es transcriu a continuació:

*El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.*
*b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.*
*c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.*
*d) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.*

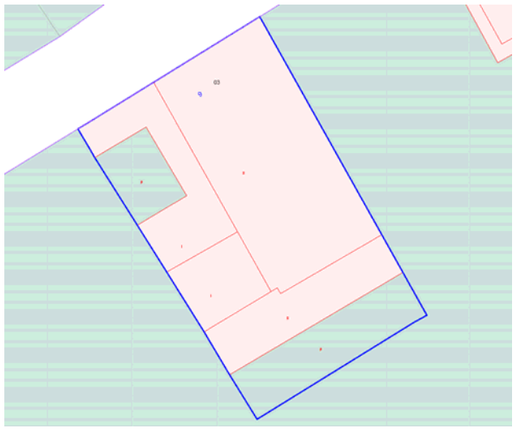
## 4.5 Descripció de les edificacions a valorar. Determinació de les superfícies

S'han considerat les superfícies determinades per cadastre per mitjà dels arxius tipus .shp en el que consten els volums construïts cadastrals i el número de plantes construïdes.

**Descripció de la edificació de la parcel·la cadastral 1798803DF2719H**

Parcel·la cadastral amb Divisió Horitzontal en la que hi consten 5 entitats cadastrals independents.

Segons cadastre, totes les entitats tenen ús d'habitatge. Així mateix, l'any de construcció és el 1936. Estat de conservació normal.



*Reproducció parcial de la cartografia cadastral*

*Ortofoto de l'edifici (Geoportal de Cartografia AMB)*

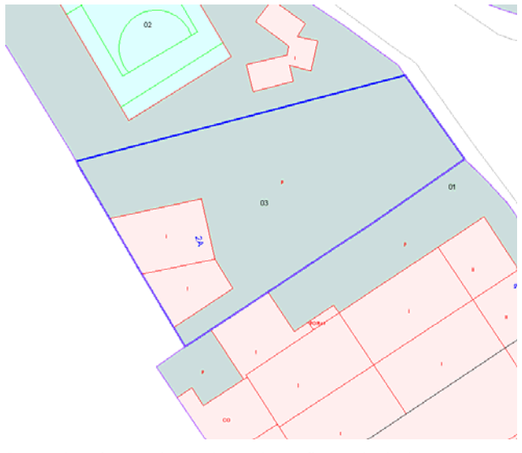
Es tracta d'un edifici residencial format per un volum principal amb coberta a dues aigües que té adossats tot un seguit de construccions menors.

Superfície construïda total segons cadastre: 307,37 m2st.

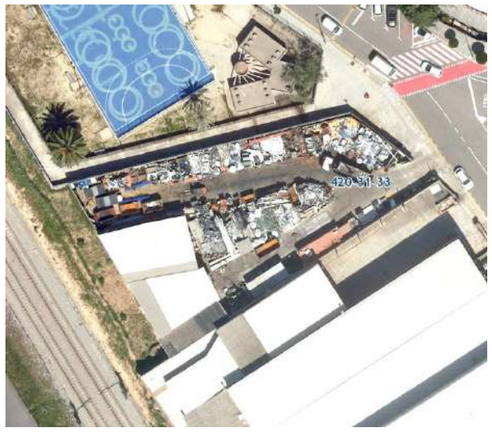
**Descripció de la edificació de la parcel·la cadastral 1700203DF2719H**

Parcel·la cadastral sense Divisió Horitzontal.

Segons cadastre, tot el sostre té ús industrial. Així mateix, l'any de construcció és el 2010. Estat de conservació normal.




*Reproducció parcial de la cartografia cadastral*



*Ortofoto de l'edifici (Geoportal de Cartografia AMB)*

Es tracta d'un edifici industrial de planta baixa i construcció senzilla.

Superfície construïda total segons cadastre: 261,00 m2st.

### 4.6 Estimació del cost d'indemnització

En aquest apartat s'estima el cost d'indemnització de les finques cadastrals que disposen d'edificacions i construccions incompatibles amb el planejament previst.

| Titularitat | Referència cadastral | Ús estimat de l'edifici | SUP const (m2st) | any const cadastre | antiguitat (anys) | vida útil màx (Annex III RD 1492/2011) | % vida útil | estat conservació | coeficient (annex II RD 1492/2011) | cost a nou (€/m2st) (1) | IMPORT UNITARI A INDEMNITZAR (€/m2st) | **IMPORT A INDEMNITZAR** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Privada | 1700203DF2719H | industrial (deixalleria) | 261,00 | 2010 | 12 | 35 | 34 | normal | 0,2278 | 526,25 | 418,35 | **109.190,53 €** |
| Privada | 1798803DF2719H | habitatge (edifici DH habitatges) | 307,37 | 1936 | 86 | 100 | 86 | normal | 0,7998 | 1.071,28 | 300,15 | **92.257,39 €** |
| | | | 568,37 | | | | | | | | TOTAL | **201.447,92 €** |

L'import total estimat com a cost indemnitzatori per aquelles construccions existents dins de l'àmbit del PAU-1 i que son incompatibles amb el planejament urbanístic proposat és de **201.447,92 €** (dos-cents un mil quatre-cents quaranta-set euros amb noranta-dos cèntims d'euro).

# 5. CÀLCUL DE LA INDEMNITZACIÓ DE LES ACTIVITATS

En aquest capítol es fa el càlcul de l'estimació de la indemnització de les activitats econòmiques incloses dins de l'àmbit del PAU-1 i que han esdevingut incompatibles amb el planejament proposat.

Per al càlcul de les indemnitzacions de les activitats s'ha comptat amb la col·laboració de l'enginyer tècnic industrial Ferran GALLEGO MIR del despatx professional SIGMA ENGINYERS, SL, amb exercici de la professió al carrer Joan Güell, 149-153, entresòl D de Barcelona, amb telèfon 93.490.40.66 i mail sigma@sigmaenginyers.es.

Tal i com ja s'ha dit anteriorment, l'abast i precisió d'aquesta valoració és la pròpia d'una figura de planejament urbanístic, en la que es necessita una primera estimació aproximada dels costos de transformació del sòl. En aquest sentit, la valoració s'ha dut a terme sense accedir a l'interior de l'edifici i únicament fent una inspecció visual des de l'exterior. Les dades de superfície considerades s'han obtingut principalment de cadastre. Les activitats considerades s'han obtingut a partir de la inspecció visual de l'exterior. No es disposa d'informació relacionada amb l'activitat ni si aquesta s'està executant a l'empara d'una llicència d'activitats vigents.

## 5.1 Superfícies i usos considerats. Identificació de les finques

A l'igual que en el cas de la valoració de les edificacions, s'han considerat les superfícies determinades per cadastre per mitjà dels arxius tipus .shp en el que consten els volums construïts cadastrals i el número de plantes construïdes.

La finca en la que es desenvolupa l'activitat a estimar la seva indemnització té referència cadastral 1700203DF2719H. La seva descripció consta a l'apartat "4.5. Identificació i descripció de les edificacions a valorar" del present informe.

## 5.2 Aspectes considerats en la valoració de les activitats

Els aspectes considerats a l'hora de fer una valoració del trasllat de les activitats han estat:

### Desmuntatges dels equips del local

Representa tots aquells elements desmuntables que poden ser traslladats a un nou espai i que el seu desmuntatge i trasllat no menyscaba les seves condicions tècniques ni de funcionament. Així mateix es considera que alguns dels equips existents, tot i que son desmuntables i traslladables, el cost de l'operativa recomana no fer-ho (per exemple, és el cas d'equips de climatització amb gasos fora de normativa)

### Trasllat dels equips

És el cost derivat del trasllat dels equips desmuntables a la nova ubicació incloent transport i equips d'elevació auxiliars si aquests darrers fossin necessaris.

### Llicències del nou local

En aquest concepte s'inclou inclou el tràmit de la nova llicència mediambiental tramitada al consistori destí i les revisions de l'EAC corresponent, així com aquelles legalitzacions industrials imprescindibles, com son les de baixa tensió, instal·lacions tèrmiques o equips elevadors.

### Treballs adequació nou local. Elements no traslladables

Son les feines que corresponen a la implantació dels elements inherents a les activitats, maquinàries, instal·lacions elèctriques, tèrmiques i de fluids així com la posta en marxa dels mateixos. S'inclou el muntatge dels equips que hagin estat traslladats de la ubicació inicial.

Alternativament, també és el valor de reposició d'aquelles instal·lacions que no poden ser desmuntades atenent al seu estat de conservació i antiguitat.

### Implantació constructiva. Elements obra civil no traslladables

Son les feines de l'àmbit estructural i d'obra civil que serien precisos en el cas de trasllat de l'activitat a un altre espai. Inclou tancaments, revestiments, estructures, pavimentació i els acabats inherents a l'activitat a desenvolupar.

Alternativament, també és el cost de reposició d'aquells elements construïts existents i inherents a l'activitat que no són traslladables. El seu valor és el corresponent al seu estat de conservació i antiguitat.

## 5.3 Indemnització per diferència de rendes

Els titulars d'activitats que no són propietaris de l'edifici en el que desenvolupen l'activitat sinó que son llogaters del mateix, addicionalment als costos establerts anteriorment també tenen dret a percebre una indemnització en el cas de que les rendes satisfetes segons el seu contracte en vigor siguin inferiors al preu actual de mercat d'un local/nau amb unes característiques i emplaçament semblants.

En el moment de redacció del present informe es desconeix si el titular de l'activitat és el titular del sòl o és un arrendatari. Per a tenir en consideració el possible supòsit que sigui un arrendatari, s'ha considerat que el cost associat a possibles indemnitzacions per diferències de rendes es calcularan com a un percentatge sobre l'import de les indemnitzacions. Aquest percentatge s'ha establert en un 15% de les despeses d'indemnització de les activitats.

## 5.4 Imprevistos

Tal i com ja s'ha avançat, aquest informe no és una valoració individualitzada i suficientment detallada de les activitats de manera individualitzada, sinó que l'objecte de l'informe és disposar d'un import estimat associat a la indemnització per activitats dins del marc d'una figura de planejament urbanístic.

Per a la estimació del cost d'indemnització no s'ha pogut visitar l'activitat a valorar amb prou detall i es desconeixen les dades associades a la pròpia activitat.

Per tant, i per tenir en consideració aquests dos aspectes, s'ha optat per incloure un import associat a imprevistos. Aquest import es calcularà com a un percentatge sobre l'import de les indemnitzacions. Aquest percentatge s'ha establert en un 15% de les despeses d'indemnització de les activitats.

## 5.5 Estimació del cost d'indemnització

A la fitxa següent s'estimen les despeses pròpiament associades al trasllat de l'activitat.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Fitxa nº: 1** | | **FITXA DE VALORACIÓ DE TRASLLAT O EXTINCIÓ D'ACTIVITAT** | | |
| **Nom Activitat** | | RECUPERADORA SAN JUAN S.L. | | |
| **Adreça** | | CARRER TAMBOR DEL BRUC 2A S.JOAN DESPI | | |
| **Ref. Cadastral** | | 1700203DF2719H | | |
| **Activitat declarada** | | GESTOR DE RESIDUOS | | |
| **CCAE** | | 50200 | | |
| **Nº Llicència** | | | | |
| **Sup. Constr. Cadastral aprox.** | | 1.357,00 | m2 | |
| **Característiques de l'activitat** | | Recuperació de residuos de vehicles i altres deixalles | | |
| | | metàl.liques | | |
| | | No s'ha accedit a dins del local. | | |
| **Despesses considerades** | | **Desmuntatge equips** | | |
| | | * | | |
| | | *Desmuntatge equips local | | 15.500,00 € |
| | | (Previsió d'equip de compactar NO verificat) | | |
| | | **Trasllat equips** | | |
| | | * | | |
| | | *Trasllat equips | | 8.000,00 € |
| | | * | | |
| | | **Llicencies nou local** | | |
| | | * | | |
| | | *Llicència mediambiental | | 6.500,00 € |
| | | *Permisos industrials | | 3.200,00 € |
| | | * | | |
| | | **Treballs adecuació nou local. Elements no trasladables** | | |
| | | * | | |
| | | *Estimació | | 75.000,00 € |
| | | * | | |
| | | * | | |
| | | **Nova implantació const. Elements O. civil no trasladables** | | |
| | | * | | |
| | | *Nova implantació | | 125.000,00 € |
| | | * | | |
| | | **TOTAL TAXACIÓ** | | **217.700,00 €** |

L'import d'indemnització estimat és de 217.700 €. A aquest import cal afegir-li un 15% en concepte d'imprevistos i un altre 15% per incloure el supòsit que, addicionalment, també s'hagi de preveure una indemnització per diferència de rendes.

L'import total estimat ascendeix a la quantitat de **283.010,00 €** (dos-cents vuitanta-tres mil deu euros).

## 6. CÀLCUL DE L'EQUIVALENT ECONÒMIC DEL DRET DE REALLOTJAMENT

En aquest capítol es fa el càlcul de l'equivalent econòmic al reallotjament o la indemnització per diferència de rendes dels habitatges amb residents que han esdevingut incompatibles amb el planejament proposat.

Hi ha dos tipus de supòsits principals a l'hora d'estimar el cost econòmic equivalent als drets de reallotjament:

- Cost associat al reallotjament de residents que son propietaris de l'habitatge.
- Cost associat a la indemnització per diferència de rendes per aquells residents que estan de lloguer.

A l'igual que la resta d'estimacions de valor, aquesta es du a terme dins del marc d'un planejament urbanístic. Per tant, l'abast i precisió del càlcul del valor es correspon amb l'objecte per al que s'emet l'informe, dins d'una figura de planejament urbanístic. En cap cas es pot considerar un informe vàlid per a determinar el cost d'indemnització en un procés reparcel·latori.

Els habitatges considerats s'han obtingut a partir de la informació facilitada per AMB.

Finalment, aquest informe de valoració és global per al conjunt dels habitatges i no pot ser considerat com a un informe individualitzat de cadascun.

En aquest sentit, la valoració s'ha dut a terme sense accedir a l'interior dels edificis i únicament fent una inspecció visual des de l'exterior. Les dades de superfície considerades s'han obtingut principalment de cadastre.

### 6.1 Superfícies i usos considerats. Identificació de les finques

A l'igual que en el cas de la valoració de les edificacions, s'han considerat les superfícies determinades per cadastre per mitjà dels arxius tipus .shp en el que consten els volums construïts cadastrals i el número de plantes construïdes.

La finca en la que es desenvolupa l'activitat a estimar la seva indemnització té referència cadastral 1798803DF2719H. La seva descripció consta a l'apartat "4.5. Identificació i descripció de les edificacions a valorar" del present informe.

Es tracta d'un edifici d'habitatges en règim de Divisió Horitzontal en el que consten 5 referències cadastrals, totes elles amb ús d'habitatge segons cadastre:

- 1798803DF2719H0001RJ
- 1798803DF2719H0002TK
- 1798803DF2719H0003YL
- 1798803DF2719H0004UB
- 1798803DF2719H0005IZ

### 6.2 Criteris de valoració

En aquest apartat es defineixen els criteris de valoració considerats.

Tal i com ja s'ha avançat anteriorment, únicament es preveu el cost associat al reallotjament de residents que son propietaris de l'habitatge.

L'article 219 del Decret 305/2006 (modificat per l'article 3 del Decret 80/2009 de 19 de maig), de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, regula el dret a reallotjament:

*Article 219. Requisits per a l'exercici del dret de reallotjament*

*219.1 En l'execució del planejament urbanístic mitjançant un sistema d'actuació o en el cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa, tenen dret a ésser reallotjades les persones que acreditin el compliment dels requisits següents:*

*a) Que siguin ocupants legals d'un habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge.*

*b) Que ocupin l'immoble com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efectes fiscals.*

*c) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació si es tracta de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del pla director urbanístic.*

*d) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema d'expropiació o, en el cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual en el moment de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets si es tracta d'actuacions aïllades o de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat, així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o l'afectació per actuació aïllada s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general, o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del Pla director urbanístic.*

*e) Que en l'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació si les persones ocupants són propietàries, no resultin adjudicatàries, en el projecte de reparcel·lació, d'aprofitament urbanístic, o d'una indemnització substitutòria, equivalent o superior a una edificabilitat residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.*

*219.2 Per tal que sigui executable el dret de reallotjament, la residencia habitual a l'habitatge afectat s'ha de mantenir fins al moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució, llevat de causa justificada i de la possibilitat d'allotjament transitori mentre no es fa efectiu el reallotjament.*

A partir de les dades facilitades per AMB, s'ha considerat que tots els cinc habitatges de l'edifici estan arrendats i hi consten persones empadronades. Per tant, es compleix el supòsit de la lletra a) de l'art. 219 del Decret 305/2006 modificat pel Decret 80/2009.

Així mateix, el supòsit a valorar és la indemnització per la diferència de rendes entre els contractes vigents i les rendes de mercat actuals (d'un habitatge situat en un entorn proper i amb unes característiques semblants) i per al temps pendent fins a la finalització del contracte. En el cas de contractes indefinits, s'utilitza el que està avalat per criteri jurisprudencial molt consolidat consistent en la capitalització al 10% de la diferència entre la renda contractual i la que es correspon en el mercat a un habitatge d'anàlogues característiques al que ha de ser desallotjat.

Finalment, no es disposa de les rendes actuals, dels contractes de lloguer i demés informació necessària per a poder determinar amb precisió l'estimació del cost indemnitzatori. Així mateix, i atès que es tracta d'una estimació per a un document de planejament urbanístic, el càlcul es farà a partir dels següents supòsits:

- La durada mitjana dels contractes (incloent la possibilitat que algun d'ells sigui de caire indefinit) s'estableix en 10 anys.
- L'any mitjà d'inici dels contractes s'estableix en l'any 2015.
- Conseqüentment, la mitjana d'anys pendents de vigència del contracte és de 4 anys a partir de la data de valoració.

Als costos establerts com a indemnització per la diferència de rendes cal afegir-hi el cost associat a les despeses de trasllat i mudança.

### 6.3 Estimació del cost de la indemnització

Tal i com s'ha indicat anteriorment, l'estimació del cost indemnitzatori es du a terme suposant una indemnització per diferència de rendes per als 5 habitatges afectats i amb les condicions següents:

- La durada mitjana dels contractes (incloent la possibilitat que algun d'ells sigui de caire indefinit) s'estableix en 9 anys.
- L'any mitjà d'inici dels contractes s'estableix en l'any 2015.
- Conseqüentment, la mitjana d'anys pendents de vigència del contracte és de 4 anys a partir de la data de valoració.

L'import de lloguer estadístic d'un habitatge situat a Sant Joan Despí l'any 2015 és de 650,64 €/mes segons fonts estadístiques de la Generalitat de Catalunya.

L'import de lloguer estadístic d'un habitatge situat a Sant Joan Despí l'any 2021 (darreres dades estadístiques publicades) és de 795,62 €/mes segons fonts estadístiques de la Generalitat de Catalunya.

La diferència de rendes mensual és de 144,98 €/mes, que suposa una diferència de rendes anual de 1.739,76 €/any.

A partir d'aquestes dades, es procedeix a fer el càlcul estimatiu de la indemnització:

| **Càlcul reallotjaments** | núm. Contr. | anys pendents vigencia contracte | diferència rendes anuals | import indemnització (per contracte) | Import total indemnització |
|---|---|---|---|---|---|
| Referència cadastral: 1798803DF2719H | 5,00 | 4,00 | 1.739,76 € | 6.959,04 € | 34.795,20 € |
| Trasllats - mudances | | | | | 10.000,00 € |
| TOTAL | | | | | 44.795,20 € |

L'import total estimat com a cost indemnitzatori per aquells habitatges amb residents inclosos dins de l'àmbit del PAU-1 i que son incompatibles amb el planejament urbanístic proposat és de **44.795,20 €** (quaranta-quatre mil set-cents noranta-cinc euros amb vint cèntims d'euro).

## 7. CONCLUSIONS

**Enric GONZÁLEZ DURAN**, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomat en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

**Georgina VÁZQUEZ UTZET**, arquitecta experta en gestió urbanística, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.828/3, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Ambdós del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP, amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.487.11.15 i mail enric@via-urbanisme.com;

Han estat requerits per Barcelona Regional per tal de que duguin a terme el càlcul estimat d'un seguit de costos associats indemnitzacions degudes a la transformació urbanística del PAU-1 de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità de Barcelona (MPGM) en l'àmbit de Sant Pancraç, de Sant Joan Despí.

Aquests costos es desglossen en:

- Valoració de les construccions incloses dins de l'àmbit del PAU-1 i que han esdevingut incompatibles amb el planejament proposat. Import estimat: 201.447,92 €.
- Valoració de les activitats econòmiques incloses dins de l'àmbit del PAU-1 i que han esdevingut incompatibles amb el planejament proposat. Import estimat: 283.010 €.
- Càlcul de l'equivalent econòmic al reallotjament o la indemnització per diferència de rendes dels habitatges amb residents que han esdevingut incompatibles amb el planejament proposat. Import estimat: 44.795,20 €.

**L'import total estimat de les indemnitzacions ascendeix a 529.253,12 € (cinc-cents vint-i-nou mil dos-cents cinquanta-tres euros amb dotze cèntims).**

Aquest Informe Complementari consta de 11 pàgines (inclòs l'índex).

Barcelona, abril de 2022

Enric González Duran, arquitecte
Director de l'Equip Redactor

*Aclariment per al conjunt del document*

*Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.*

VIA VIABILITAT ECONÒMICA APLICADA A L'URBANISME
+34 934 871 115
Rambla de Prat 2, 1r 2a A
08012 Barcelona
via@via-urbanisme.com
www.via-urbanisme.com

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ

AMB

# Informe de sostenibilitat econòmica de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità de Barcelona (MPGM) en l'àmbit de Sant Pancraç, de Sant Joan Despí

## Aprovació Inicial

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Barcelona Regional

Data: abril 2022
*Referència interna VIA: Ref.V-20538.ISE. Ap. In.*

# Índex


**1. INTRODUCCIÓ ..... 2**

**2. MARC LEGAL ..... 3**

**3. DESCRIPCIÓ DE LA MPGM ..... 4**

3.1 Objecte i àmbit ..... 4

3.2 Descripció de la proposta. Objectius i estratègies ..... 4

**4. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLANEJAMENT VIGENT I DE LA MPGM ..... 5**

**5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA D'USOS PRODUCTIUS ..... 6**

**6. LA HISENDA MUNICIPAL ..... 7**

6.1 Ingressos municipals ..... 7

6.2 Despeses municipals ..... 7

**7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE SANT JOAN DESPÍ ..... 8**

7.1 Evolució del pressupost municipal ..... 8

7.2 Evolució dels ingressos ..... 8

7.3 Evolució de les despeses ..... 9

**8. INGRESSOS ..... 10**

8.1 Ingressos derivats de l'operació ..... 10

8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació ..... 10

**9. DESPESES ..... 11**

9.1 Despeses derivades de l'operació ..... 11

9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació ..... 11

**10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI ..... 13**

# 1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Estudi Econòmic-Financer està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec de Barcelona Regional.

El present document analitza la sostenibilitat econòmica del Polígon d'Actuació Urbanística 1 (PAU-1) de la MP del Pla General Metropolità (MPGM) a l'àmbit de Sant Pancraç de Sant Joan Despí.

L'objecte del present informe de sostenibilitat econòmica és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

Barcelona, abril de 2022

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

## 2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 59.3.d que en la redacció de Plans d'ordenació i les seves modificacions cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica.

L'informe de sostenibilitat econòmica, ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'objecte del present informe de sostenibilitat econòmica és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

També es justificarà la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

# 3. DESCRIPCIÓ DE LA MPGM

*Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per AMB. És una reproducció parcial del document comprensiu.*

## 3.1 Objecte i àmbit

L'objecte d'aquest document és actualitzar el planejament a través d'una modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit del parc de Sant Pancraç (en endavant MPPGM) amb els objectius d' integrar i completar el conjunt cívic del parc de Sant Pancraç, garantir la continuïtat del Canal de la Infanta i incrementar el parc d'habitatges i equipaments.

L'àmbit de la MPPGM es troba situat al voltant del parc de Sant Pancraç de Sant Joan Despí. Té una superfície de 6,6 hectàrees de sòl urbà i va des de l'avinguda de Barcelona a l'Escola Pau Casals, i des del passeig del Canal fins al carrer del Tambor del Bruc.

Es tracta d'un àmbit amb dos elements estructurants paral·lels entre ells molt forts com són el canal de la Infanta i la línia de tren R1 que creua l'àmbit pel mig. També és un àmbit límit en varis aspectes: és límit de terme municipal amb Cornellà de Llobregat i és límit entre el nucli residencial i el polígon industrial de la Fontsanta.

## 3.2 Descripció de la proposta. Objectius i estratègies

***Objectius***

La MPPGM pretén posar el dia el planejament i permetre poder acabar el parc de Sant Pancraç. Els objectius preliminars que buscarà la MPPGM són els següents:

**1 Garantir la continuïtat del passeig del Canal** i la seva relació amb al parc i la ciutat, proposant nous edificis que ajudin a configurar aquests nous espais, acompanyin les noves entrades al parc, augmentin el control social i la seguretat de l'espai públic i ajudin a complementar els serveis del barri.

**2 Integrar el conjunt cívic de Sant Pancraç**, fent que el parc sigui l'eix estructurador dels equipaments que té al seu voltant. Per tant, per una banda es proposa localitzar noves reserves d'equipaments que puguin suplir les necessitats futures de la ciutat i ajudar a configurar el parc. I, per una altra banda, s'habilitarà l'ampliació del parc perquè sigui més accessible i integrat a la ciutat, en especial atenció en la seva relació amb la franja d'equipaments del carrer Tambor del Bruc i el barri de Les Planes.

**3 Incrementar la reserva d'habitatges** per donar resposta a les necessitats d'habitatge del municipi explicades anteriorment i assolir els objectius marcats per la legislació d'habitatge.

***Estratègies***

Per aconseguir aquests objectius la MPPGM indagarà en les estratègies preliminars següents:

**Endreçar els sistemes per a adequar-los a les necessitats actuals**

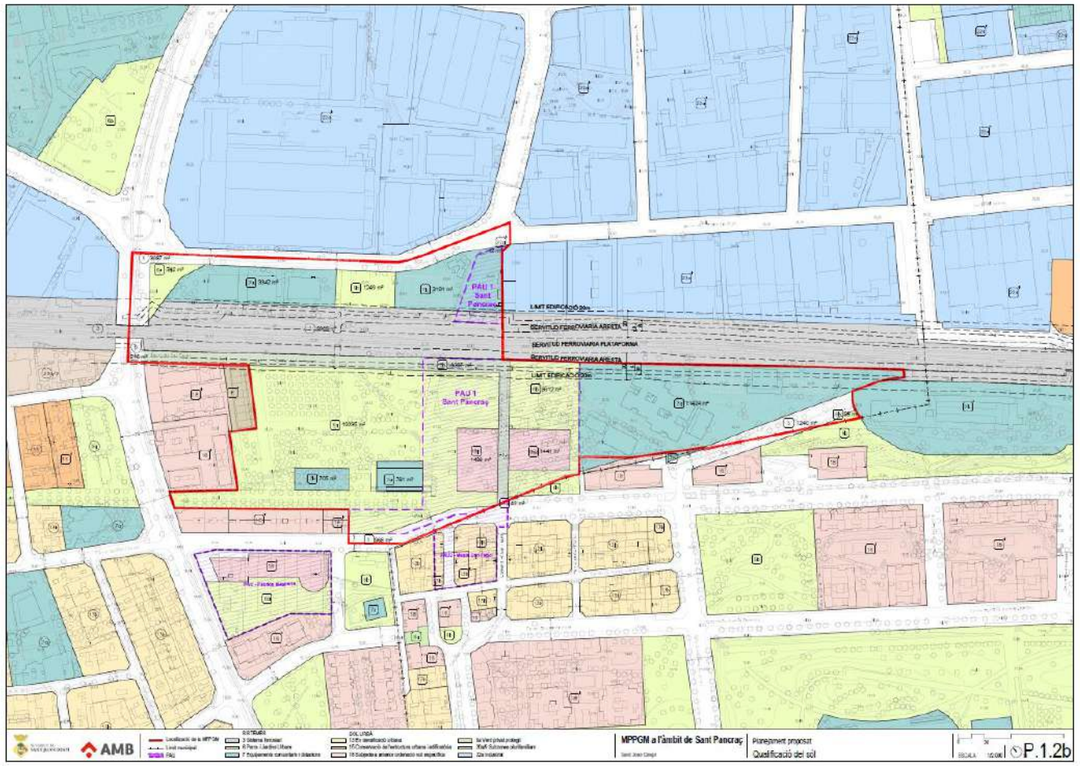
- Eliminar la reserva viària establerta pel Pla General Metropolità al 1976
- Ajustar la delimitació del parc per a establir una bona relació amb el canal i amb el polígon de la Fontsanta.
- Ampliar el sòl reservat per a equipaments
- Adaptar el planejament a la realitat físico-funcional de l'àmbit

**Desenvolupar l'extrem Sud del Parc**

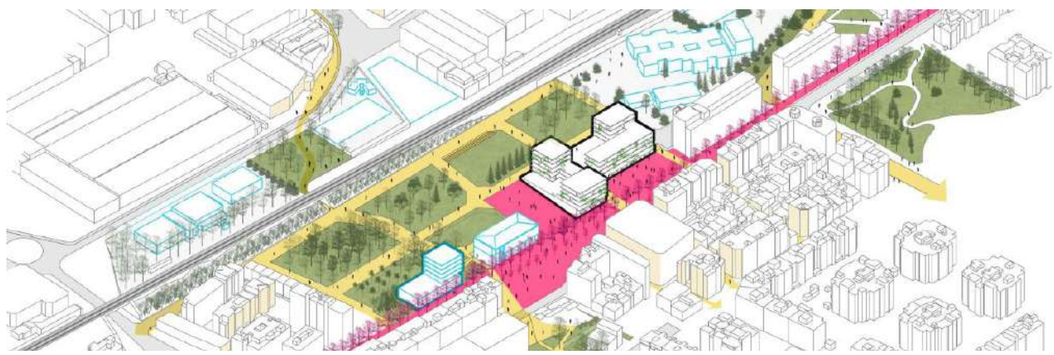
- Ampliar el parc de Sant Pancraç i integrar millor els seus equipaments.
- Urbanitzar la nova ampliació del parc i les places del canal.
- Construir les noves edificacions que augmentin la reserva d'habitatge protegit i millorin la urbanitat del lloc.

**Establir un seguit de recomanacions d'urbanització per al conjunt del parc de Sant Pancraç**

- Millorar l'estructura del parc
- Reduir barreres i augmentar la seva accessibilitat
- Integrar els vials interns




*Reproducció del plànol P.1.2b Planejament proposat. Qualificació del sòl.*



*Reproducció del plànol P.1.1 Proposta. Axonometria objectius proposta indicativa.*

## 4. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLANEJAMENT VIGENT I DE LA MPGM

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present Estudi Econòmic i financer.

**Qualificacions modificació**

| Clau | Planejament Vigent Sup | % | MPPGM Sup | % | Diferencial Sup |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sistemes** | **65.875m²** | *99,4%* | **63.319m²** | *95,6%* | -2.556m² |
| **3** Ferroviari | 12.764m² | *19,3%* | 9.989m² | *15,1%* | -2.775m² |
| **5** Xarxa viària | 12.744m² | *19,2%* | 5.554m² | *8,4%* | -7.190m² |
| **5b** Via cívica | 0m² | *0,0%* | 3.397m² | *5,1%* | 3.397m² |
| **6a i 6b** Parc i jardí urbà. Actual de caràcter local | 23.572m² | *35,6%* | 24.936m² | *37,6%* | 1.364m² |
| **7a7b** Equipament comunitari de caràcter local | 16.795m² | *25,3%* | 19.443m² | *29,3%* | 2.648m² |
| **Zones** | **385m²** | *0,6%* | **2.941m²** | *4,4%* | 2.556m² |
| **22a** Industrial | 385m² | *0,6%* | 12m² | *0,0%* | -373m² |
| **18** Volumetria Específica | 0m² | *0,0%* | 2.929m² | *4,4%* | 2.929m² |
| **TOTAL** | **66.260m²** | *100%* | **66.260m²** | *100%* | **0m²** |

**Qualificacions PAU**

| Clau | Planejament Vigent Sup | % | PAU 1 Sup | % |
|---|---|---|---|---|
| **Sistemes** | **14.853m²** | *97,5%* | **12.309m²** | *80,8%* |
| **3** Ferroviari | 972m² | *6,4%* | 295m² | *1,9%* |
| **5** Xarxa viària | 4.762m² | *31,3%* | 402m² | *2,6%* |
| **5b** Via cívica | 0m² | *0,0%* | 1.394m² | *9,1%* |
| **6a i 6b** Parc i jardí urbà. Actual de caràcter local | 9.119m² | *59,8%* | 9.010m² | *59,1%* |
| **7a7b** Equipament comunitari de caràcter local | 0m² | *0,0%* | 1.208m² | *7,9%* |
| **Zones** | **385m²** | *2,5%* | **2.929m²** | *19,2%* |
| **22a** Industrial | 385m² | *2,5%* | 0m² | *0,0%* |
| **18** Volumetria Específica | 0m² | *0,0%* | 2.929m² | *19,2%* |
| **TOTAL** | **15.238m²** | *100%* | **15.238m²** | *100%* |

| | *Qualificació* | *Superfície* | *Num hab* |
|---|---|---|---|
| **Sostre proposta** | | | |
| **18sp1** | **1.488m²** | **4.018m²** | |
| *PB Terciari* | | **744m²** | |
| *PP Residencial* | | **3.274m²** | **41** |
| *Protecció* | | 0m² | 0 |
| *Lliure* | | 3.274m² | 41 |
| **18sp2** | **1.441m²** | **3.891m²** | |
| *PB Terciari* | | **721m²** | |
| *PP Residencial* | | **3.170m²** | **40** |
| *Protecció* | | 2.578m² | 33 |
| *Lliure* | | 593m² | 7 |
| **TOTAL** | **2.929m²** | **7.908m²** | |
| Terciari | | **1.465m²** | |
| Residencial | | **6.444m²** | **81** |

## 5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA D'USOS PRODUCTIUS

L'àmbit de la modificació es troba emplaçat enmig d'una trama urbana consolidada que inclou usos residencials, terciaris i industrials, així com zones verdes i equipaments. Per tant, es tracta d'una trama urbana que pot donar resposta a les necessitats residencials, de serveis, d'esbarjo i treball de la seva població.

La modificació proposa la creació de nou sostre residencial en blocs plurifamiliars així com sostre d'activitat econòmica que es preveu a les plantes baixes dels edificis per permetre la implantació de comerç de proximitat.

Per tant, es tracta d'una proposta que preveu usos residencials i productius. En concret preveu 6.444 m2 de sostre residencial i 1.465 m2 de sostre d'activitat econòmica que es correspon amb un 18,5% respecte el total del sostre i un 22,7% del sostre residencial. Es considera que aquest sostre d'activitat econòmica és suficient i adequat al sostre residencial de nova creació.

Per tant, atenent als usos productius de l'entorn consolidat i els nous usos productius previstos per al PAU-1 per la MPGM, es pot concloure raonablement que l'àmbit està suficientment dotat d'usos productius.

# 6. LA HISENDA MUNICIPAL

En aquest apartat s'analitzen les principals magnituds econòmiques de la Hisenda municipal que poden veure's afectades per l'operació. En els següents punts s'analitzen els diferents tipus d'ingressos i despeses per tal de poder determinar com poden veure's afectats per l'operació i, per tant, condicionar la sostenibilitat de l'operació.

## 6.1 Ingressos municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de fonts d'ingressos:

- Ingressos corrents: Són els ingressos habituals i repetitius de cada any (impostos i taxes)
- Ingressos de capital: Són aquells que augmenten el passiu del patrimoni municipal.
- Ingressos financers: ingressos en la recaptació de dipòsits immobilitzats.

Si analitzem amb més detall els diferents tipus d'ingressos veiem que aquests estan composats per:

Ingressos corrents:

- Impostos directes: Graven la font de la renda: IBI, impost de circulació, ...
- Impostos indirectes: Impost sobre construccions, ....
- Taxes i altres ingressos: taxes, preus públics i contribucions especials per la realització d'una contraprestació municipal.
- Transferències corrents: transferències de l'Estat i de la Comunitat Autònoma.

Ingressos de capital:

- Alienació d'inversions reals: venda de solars i finques rústiques.
- Transferències de capital: ingressos de naturalesa no tributària destinats a finançar despeses de capital: Fons de la UE, ...

Ingressos financers:

- Actius financers: devolució de fiances o dipòsits immobilitzats.
- Passius financers: crèdits sol·licitats a entitats privades.

Analitzant els pressupostos municipals s'observa que, amb caràcter general, les principals fonts d'ingressos són:

1. Les transferències no condicionades de l'Estat i la Comunitat Autònoma: Es poden destinar a qualsevol despesa de la seva competència.
2. Les subvencions condicionades o finalistes: S'han de destinar a l'objectiu específic al qual s'atorguen.
3. Els impostos obligatoris:
    a. L'Impost de Béns Immobles (IBI) grava la titularitat dels béns immobles de naturalesa urbana i rústica.
    b. L'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) grava l'exercici d'activitat econòmica amb un import net de volum de negoci superior a 1.000.000 €.
    c. L'Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM) grava la titularitat dels vehicles d'aquesta naturalesa aptes per a circular per les vies públiques.
4. Els impostos potestatius:
    a. L'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), grava la realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra que necessiti la corresponent llicència urbanística.
    b. L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (Plusvàlua) que grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana.
5. Les taxes: S'apliquen per la prestació d'un determinat servei o activitat administrativa. Exemple: recollida de residus, clavegueram, tramitació de llicències.
6. Els preus públics: S'apliquen a determinats serveis o beneficis de caràcter voluntari: Exemple: Abonament piscina, poliesportiu, transport, ...
7. Les contribucions especials: S'apliquen per finançar determinades obres públiques o per establir o ampliar un servei públic que comporti un benefici pels particulars o un increment del valor dels seus béns.

La font principal d'ingressos municipals són els impostos i les taxes, sent la quantitat més elevada l'IBI i les transferències de l'Estat.

## 6.2 Despeses municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de despeses principals:

- Despeses corrents: Despeses habituals necessàries per al funcionament dels serveis públics (despeses de personal, despeses de funcionament,..)
- Despeses de capital: Despeses extraordinàries d'inversions reals o el seu finançament (creació d'infraestructures i adquisició de béns de caràcter inventariable)
- Despeses financeres: Despeses en l'adquisició d'actius financers o per l'amortització dels préstecs.

Si analitzem els diferents tipus de despeses s'observa que estan composades per:

Despeses corrents:

- Despeses de personal: retribucions, indemnitzacions, cotitzacions i plans de pensions per a tot el personal contractat.
- Despeses corrents i serveis: subministraments, materials i despeses de serveis o treballs realitzats per empreses alienes contractades.
- Interessos: pagament d'interessos derivats d'operacions financeres.
- Transferències corrents: aportacions a altres entitats o administracions (estatals, autonòmiques o empreses privades) per finançar operacions corrents.

Despeses de capital:

- Inversions reals: creació de nous equipaments o infraestructures i adquisició de béns inventariables.
- Transferències de capital: pagament de crèdits per finançar operacions de capital, que hagin finançat inversions reals.

Despeses financeres:

- Actius financers: adquisició de préstecs, accions, dipòsits bancaris i fiances.
- Passius financers: pagament d'amortització de deute.

Per tant, les despeses principals que es veuran afectades per l'operació seran les despeses corrents. En concret les despeses de personal i serveis.

D'altra banda, les despeses municipals també es poden classificar de manera funcional, on pel que fa a l'objecte del present estudi cal destacar les despeses vinculades als serveis públics bàsics que incorporen:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: Despeses dels serveis relacionats amb la seguretat i mobilitat ciutadana. Inclou la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: Despeses dels serveis relacionats amb l'habitatge i l'urbanisme, així com serveis complementaris. Inclou Urbanisme, habitatge i vies públiques
- Benestar comunitari: Despeses relatives a actuacions i serveis per la millora de la qualitat de vida en general. Inclou Clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus, neteja viària i enllumenat públic.
- Medi ambient: Despeses relatives a la protecció i millora del medi ambient. Inclou medi ambient, parcs i jardins i protecció i millora del medi ambient.

Les principals despeses municipals es corresponen amb els serveis públics bàsics.

## 7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE SANT JOAN DESPÍ

Aquest apartat pretén fer un anàlisi del pressupost municipal en el darrer quinquenni i ha de permetre contextualitzar l'estudi de sostenibilitat econòmica.

### 7.1 Evolució del pressupost municipal

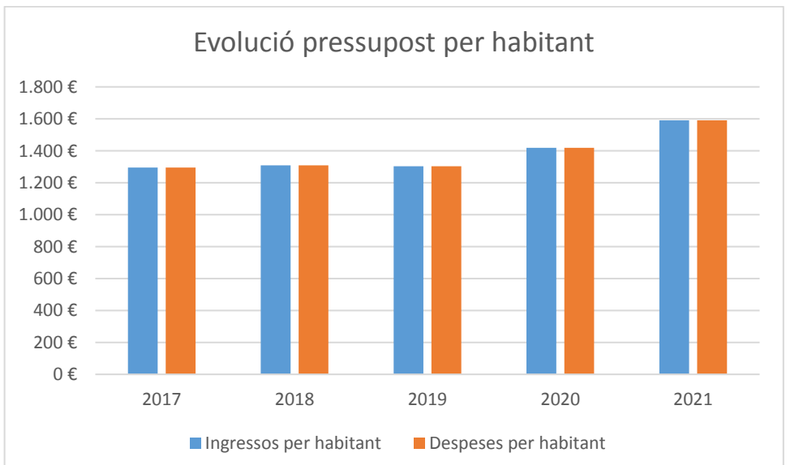
L'anàlisi del pressupost municipal del darrer quinquenni ens ha de permetre veure l'evolució de les finances municipals i per tant, ens permetrà establir patrons.

Si analitzem el pressupost municipal dels darrers 5 anys podem observar que aquesta s'ha mantingut estable amb una tendència a l'alça moderada tant pel que fa als ingressos com a les despeses.




*Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència Catalunya*

Pel que fa als ingressos i despeses per habitant es pot observar que també han augmentat els ingressos i despreses de manera paral·lela.




*Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència Catalunya*

### 7.2 Evolució dels ingressos

Si analitzem els ingressos municipals per subgrups es pot observar que el gruix dels ingressos es corresponen amb els impostos directes, seguit per les transferències corrents.

Ingressos 2017: 43.856.000 €

Ingressos 2018: 44.594.677 €

Ingressos 2019: 44.468.737 €

Ingressos 2020: 97.156.888 €

Ingressos 2021: 54.517.699 €

En el cas del pressupost de Sant Joan Despí de l'any 2021, els impostos directes es corresponen amb el 33,97% del total dels ingressos.

Dins dels impostos directes, la principal font d'ingressos és l'IBI que en el cas del pressupost de Sant Joan Despí de l'any 2021 es correspon amb 365 € per habitant.

### 7.3 Evolució de les despeses

Si analitzem les despeses per subgrups es pot observar que el gruix de les despeses estan vinculades als serveis públics, seguides de les actuacions de caràcter general i la producció de béns públics de caràcter preferent.

Despeses 2017: 43.856.000 €

Despeses 2018: 44.594.677 €

Despeses 2019: 44.468.737 €

Despeses 2020: 48.598.944 €

Despeses 2021: 54.517.699 €

En el cas del pressupost de Sant Joan Despí de l'any 2021, els serveis públics bàsics es corresponen amb 41,72% del total de les despeses, amb una despesa de 664€ per habitant.

# 8. INGRESSOS

## 8.1 Ingressos derivats de l'operació

Per tal de poder determinar l'increment dels ingressos derivats de l'operació s'analitzen els diferents tipus d'ingressos per tal d'avaluar quins poden condicionar la sostenibilitat de l'operació.

1. Transferències no condicionades de l'Estat: És una de les principals fonts d'ingressos i s'estima que es mantindran estables. Tot i que probablement augmentaran com a conseqüència de la transformació del sòl, al augmentar la població resident, no es pot garantir ni quantificar aquest augment i, per tant, no es tenen en consideració.
2. Subvencions condicionades: No tenen incidència en l'operació.
3. Impostos obligatoris:
    a. IBI: Serà la principal font d'ingressos donat que la transformació del sòl implica la creació de nous immobles de naturalesa urbana. Caldrà determinar els ingressos vinculats a les diferents tipologies.
    b. IAE: El sector no preveu activitat econòmica i per tant no es preveuen ingressos en concepte de IAE.
    c. IVTM: El sector preveu la creació de nous habitatges. Per tant, es preveu un increment del parc de vehicles i caldrà determinar els ingressos vinculats a aquest nou parc.
4. Impostos potestatius:
    a. ICIO: Tot i que la construcció de tot el sostre previst implicarà uns ingressos substancials pel concepte de llicència d'obres, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini de l'operació. Per tant, no es tenen en consideració.
    b. Plusvàlua: Tot i que la transformació del sòl a urbà implicarà uns ingressos substancials, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini. Per tant, no es tenen en consideració.
5. Taxes: Les taxes de residus i clavegueram estan destinades a pagar un determinat servei. Per tant, no són ingressos reals.
6. Preus públics: Es considera que no són d'aplicació.
7. Contribucions especials: Es considera que no són d'aplicació.

Per tant, per tal de determinar els ingressos municipals vinculats a l'operació que poden condicionar la sostenibilitat de les finances municipals caldrà analitzar principalment l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana (IBI), així com del parc de vehicles (IVTM)

També s'incrementarà el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge amb la cessió obligatòria i gratuïta del 10-15% de l'aprofitament urbanístic del sector. Es tracta de bens que posteriorment poden ser alienats per destinar-ne el resultat a allò previst a la legislació vigent. Aquests possibles ingressos no es poden destinar a qualsevol ús i, per tant, no es tenen en consideració.

## 8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació

Per tal de determinar l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana, caldrà fer una previsió dels ingressos previstos en concepte d'IBI vinculats al nou sostre previst en funció del seus usos, així com dels ingressos previstos per l'augment del parc de vehicles (IVTM).

Per tal de determinar l'increment d'ingressos s'ha analitzat el pressupost municipal del 2021 el qual determinen que els ingressos en concepte d'IBI i IVTM són:

| PRESSUPOST 2021 SANT JOAN DESPÍ | | |
|---|---|---|
| font: Portal transparència Catalunya | | |
| INGRESSOS | Ingrés total | Ingrés per habitant |
| Impost sobre bens immobles (urbana) | 12.500.000 € | 365 € |
| Impost sobre vehicles de tracció mecànica | 1.750.000 € | 51 € |
| | **14.250.000 €** | 416 € |

*Font: elaboració pròpia en base a les dades del pressupost municipal del 2021*

Tenint en compte que l'augment total d'habitatges previstos pel sector és de 81 habitatges, amb una mitjana segons el Cens del 2011 de 2,67 habitants per habitatge (font: Idescat), s'estima un augment de població de 216 habitants.

En base a aquest augment de població, l'augment d'ingressos en concepte d'IBI i IVTM s'estima:

| INGRESSOS | Increment ingressos |
|---|---|
| Impost sobre bens immobles (urbana) | 78.891 € |
| Impost sobre vehicles de tracció mecànica | 11.045 € |
| | **89.936 €** |

*Font: elaboració pròpia en base a les dades del pressupost municipal del 2021*

**Els ingressos totals en concepte d'IBI i IVTM s'estimen en 89.936 €.**

# 9. DESPESES

## 9.1 Despeses derivades de l'operació

La principal despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viaria, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

No s'inclouen en aquest apartat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries. Aquestes despeses ja es pagaran mitjançant les corresponents taxes municipals.

Per tant, pel càlcul de les despeses vinculades als desenvolupament del Pla s'han tingut en compte les següents partides del pressupost funcional:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: S'han considerat les despeses vinculades a la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: S'han considerat les despeses vinculades al manteniment de les vies públiques.
- Benestar comunitari: S'han considerat les despeses vinculades a la neteja viària i l'enllumenat públic. No s'han considerat el clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus donat que es financen mitjançant taxes.
- Medi ambient: S'han considerat totes les despeses vinculades al medi ambient, parcs i jardins.

Pel que fa als equipaments previstos en el sector, es considera que amb el desenvolupament del sector únicament es realitza la reserva de sòl que permetrà en el futur la construcció d'equipaments. L'ús dels equipament, el seu cost de construcció i el manteniment dependran del tipus d'equipament i del moment de la seva construcció. Els equipament es construiran quan hi hagi la demanda necessària i serà en aquell moment en el qual s'haurà de garantir que es disposa de recursos per a la construcció, posada en funcionament i manteniment de l'equipament.

## 9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació

Caldrà determinar les despeses associades al manteniment de les noves zones verdes i vials que es crearan amb l'operació, així com de l'ampliació del serveis públics d'enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana i jardineria.

Donat que l'Ajuntament no disposa d'un barem que permeti determinar el cost de la prestació d'aquests serveis, per tal de determinar l'augment de despeses que representarà el desenvolupament del sector s'han estudiat els pressupostos municipals del 2021 per tal de determinar la despesa en aquests conceptes. En base a aquesta despesa s'establirà un ràtio que permetrà estimar l'increment de despeses que representarà el sector un cop desenvolupat.

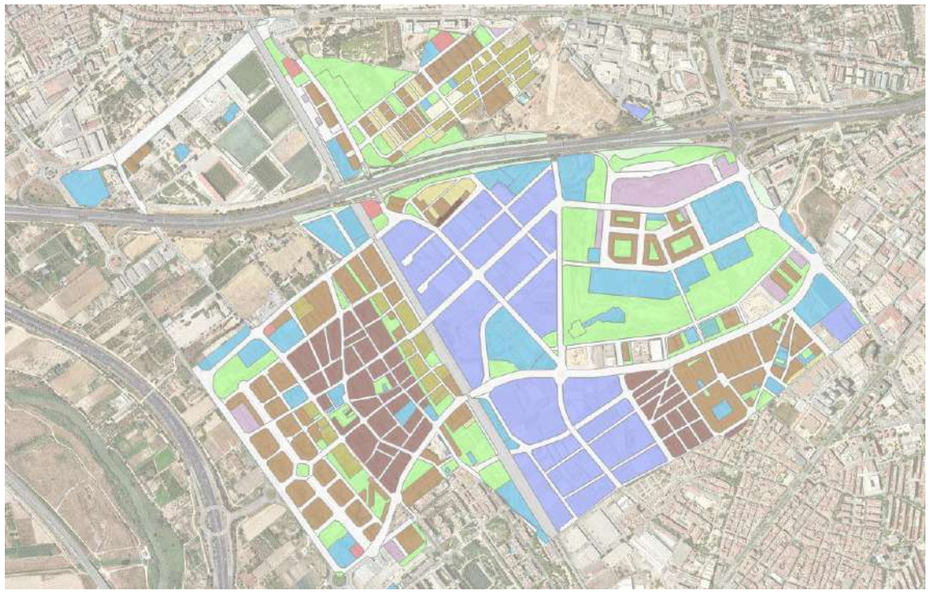
D'acord amb el Pressupost del 2021, les despeses per la prestació dels serveis descrits sumen:

| PRESSUPOST 2021 SANT JOAN DESPÍ | | |
|---|---|---|
| font: Portal transparència Catalunya | | |
| DESPESES: | Import despeses | Despesa per habitant |
| Seguretat i mobilitat ciutadana | 4.242.894 € | 124 € |
| Enllumenat públic | 940.000 € | 27 € |
| Neteja viària | 2.069.000 € | 60 € |
| Jardineria | 2.094.338 € | 61 € |
| Via pública | 4.887.824 € | 143 € |
| | **14.234.056 €** | **415 €** |

Per tal d'extraure'n valors unitaris que permetin calcular les noves despeses derivades del desenvolupament de l'operació, aquestes despeses s'han dividit entre la superfície de sòl urbà afectada pels diferents serveis. La superfície estimada de cada tipus de sòl és:

| | | |
|---|---|---|
| Superfície zones verdes | 42,65 | Ha |
| Superfície vials | 70,21 | Ha |

*Font: Elaboració pròpia en base al Planejament vigent (MUC).*



*Plànol d'elaboració pròpia en el que el classifica el sòl urbà consolidat segons la seva qualificació urbanística.. Font: Ortofoto de base: ICGC. Dades urbanístiques: MUC*

Per al càlcul del valor unitari de cada servei, s'ha considerat que la despesa en seguretat ciutadana està principalment vinculada a la superfície de vials i espais públics, de la mateixa manera que l'enllumenat públic. D'altra banda, la neteja viària i el manteniment de la via pública està relacionat amb la superfície de vialitat, i el servei de jardineria amb la superfície de zones verdes.

| DESPESES: | Import despeses | Tipus superfície afectada | Despesa municipal per Ha | |
|---|---|---|---|---|
| Seguretat i mobilitat ciutadana | 4.242.894 € | vialitat i zones verdes | 37.595,18 | €/Ha |
| Enllumenat públic | 940.000 € | vialitat i zones verdes | 13.389,07 | €/Ha |
| Neteja viària | 2.069.000 € | vialitat | 29.470,21 | €/Ha |
| Jardineria | 2.094.338 € | zones verdes | 49.104,19 | €/Ha |
| Via pública | 4.887.824 € | vialitat | 69.620,68 | €/Ha |

Finalment caldrà aplicar aquests valors unitaris de despesa a la superfície del sector per tal de determinar les despeses públiques estimades vinculades al sector.

| SUPERFICIES SISTEMES SECTOR | Ha |
|---|---|
| Superfície vials | 0,1796 |
| Superfície zones verdes | 0,9010 |

Cal indicar que tot i que aquestes són les superfícies del sector destinades a vialitat i zones verdes, la vialitat prevista és gairebé equivalent en superfície a l'existent a la realitat dins de l'àmbit. Per tant, tot i que caldrà reurbanitzar els vials, no hi haurà un augment de despesa vinculada al manteniment de la via pública, d'enllumenat públic vinculat a la vialitat o neteja viària.

Pel que fa a les zones verdes, part de l'àmbit ja té actualment aquest ús. Per tant, s'ha estimat que únicament caldrà preveure les despeses de manteniment vinculades a l'augment de zones verdes.

Les despeses previstes seran:

| DESPESES: | Tipus superfície afectada | Despesa municipal per Ha | | Superficie afectada sector (Ha) | Despeses serveis sector |
|---|---|---|---|---|---|
| Seguretat i mobilitat ciutadana | zones verdes | 37.595,18 | €/Ha | 0,63 | 23.711,28 € |
| Enllumenat públic | zones verdes | 13.389,07 | €/Ha | 0,63 | 8.444,49 € |
| Jardineria | zones verdes | 49.104,19 | €/Ha | 0,63 | 30.970,01 € |
| | | | | | **63.125,78 €** |

**Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 63.125,78 €**

## 10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI

Un cop analitzades les finances municipals pel que fa a ingressos i despeses s'extreuen les següents conclusions:

**Ingressos:**

1. L'increment d'ingressos municipals vinculats al desenvolupament del sector estaran determinats principalment pels ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana.

2. La previsió d'increment dels ingressos en concepte d'IBI vinculats al sector és de 78.891 € anuals, i de 11.045 € en concepte d'IVTM.

3. Es preveuen altres ingressos derivats de l'operació tals com increment de les Transferències de l'Estat. Tot i això, atès que no es poden quantificar, no s'han tingut en consideració com a ingressos.

4. Tampoc no s'han considerat els ingressos derivats de l'ICIO i la Plusvàlua atès que es consideren ingressos puntuals que no garanteixen la sostenibilitat a llarg termini.

**Els ingressos totals derivada del desenvolupament del sector s'estimen en 89.936 € anuals.**

**Despeses:**

1. La despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viaria, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

2. No s'han considerat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries.

**Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 63.125,78 €**

**Balanç:**

En base a les estimacions d'ingressos per tributs locals generats en l'àmbit i el cost de la prestació dels serveis, l'impacte en el pressupost corrent de l'Ajuntament de l'actuació s'estima en 26.810,53 € anuals positius.

Per tant, **s'estima que l'actuació urbanística generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament.**

Barcelona, abril de 2022

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

*Aclariment per al conjunt del document*

*Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.*