



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ
ORDENACIÓ DE LA MASÍA CATALOGADA DE CAN CODINA DE SANT
JOAN DESPÍ**

SANT JOAN DESPÍ MAIG 2016

SITUACION: DISEMINADO, 26 SANT JOAN DESPI 08970 (BARCELONA)
INICIATIVA: SÁNCHEZ SÁNCHEZ VIDAL, HONORIO
ARQUITECTO: JUAN IGNACIO DEL RIO COLL

INDICE DOCUMENTO

1. MEMORIA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLA GENERAL METROPOLITÀ DE ORDENACIÓN DE LA MASIA CATALOGADA DE CAN CODINA DE SANT JOAN DESPÍ

1. PLANEAMIENTO VIGENTE Y RÉGIMEN URBANÍSTICO
2. MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO
 - a) MARCO NORMATIVO
 - b) FORMULACIÓN E INICIATIVA
3. MEMÓRIA INFORMATIVA
 - a) EMPLAZAMIENTO
 - b) ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - c) ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
 - d) DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO, EMPLAZAMIENTO Y TERRITORIO
 - e) ESTADO DE EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - f) FOTOGRAFÍAS
4. MEMÓRIA JUSTIFICATIVA
 - a) OBJETIVOS GENERALES DE LA PRESENTE MPMG, ESTADO ACTUAL Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
 - b) PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 - c) CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
 - d) INICIATIVA, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO (ART. 97 TRLLU)
 - e) INTERÉS GENERAL Y CONCURRENCIA DE INTERÉS PÚBLICO/PRIVADO DE LA ACTUACIÓN
 - f) DETERMINACIONES JURÍDICAS
 - g) JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y CRITERIOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS, INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA
 - h) HISTÒRIC SANT FRANCESC D'ASÍS, PAS DEL SANT PER CAN CODINA, CELEBRACIONS D'EUCARISTIES EN CAN CODINA
5. INCREMENTO DE RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES, CESIÓN DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y VALORACIÓN DEL MISMO
 - a) INCREMENTO DE RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES (ART. 99 TRLLU)
 - b) CESIÓN SUELO CON APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO (ART. 43 TRLLU)
 - c) VALORACIÓN ECONÓMICA INCREMENTO DE AUMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
6. NORMATIVA URBANÍSTICA
7. ESTUDIO DE EVALUACIÓN, SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA
8. EVALUACIÓN AMBIENTAL
9. ESTUDIO MOBILIDAD GENERADA
10. OBRAS DE URBANIZACIÓN
11. CONCRECIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES
12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

2. ANEXOS

ANEXO 1

FICHA ACTUAL P-32 DEL CATÁLOGO Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE SANT JOAN DESPÍ

ANEXO 2

CERTIFICACIONES REGISTRALES

ANEXO 3

ORDENACIÓN EDIFICACIÓN

ANEXO 4

HISTÒRIC SANT FRANCESC D'ASÍS, PAS DEL SANT PER CAN CODINA, CELEBRACIONS D'EUCARISTIES EN CAN CODINA

3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I.PLÀNOS INFORMACIÓ

- I.1. SITUACIÓN/EMPLAZAMIENTO
- I.2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN (MASIA DE CAN CODINA)
- I.3. ORDENACIÓN ACTUAL DE LA PROPIEDAD, TOPOGRAFIA
- I.4. SERVICIOS PÚBLICOS AFECTADOS

O.PLÀNOLS ORDENACIÓ

- O.1. ORDENACIÓN PROPUESTA ÁMBITO GENERAL
- O.2. ORDENACIÓN GENERAL NUEVA EDIFICACIÓN
- O.3. PLANTAS EDIFICIO NUEVA PLANTA
- O.4. RENDERS DE LA ORDENACIÓN E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- O.5. OBRAS DE URBANIZACIÓN

MEMORIA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLA GENERAL METROPOLITÀ ORDENACIÓN DE LA MASIA CATALOGADA DE CAN CODINA DE SANT JOAN DESPÍ

1. PLANEAMIENTO VIGENTE Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

- a) El Plan General Metropolitano de 1976 (“PGM”) califica los terrenos objeto de la presente modificación de planeamiento como equipamiento comunitario de interés supra-local o metropolitano (clau 7c). La administración, no ejerció la posibilidad de adquisición y promoción de este suelo dentro del término de dos años establecido en el artículo 216 de las normas urbanísticas del PGM.
- b) Posteriormente, la Corporació Metropolitana de Barcelona aprobó, en fecha 1 de octubre de 1987, el *“Pla Especial de concreció d'usos com equipaments esportius i recreatius dels sòls qualificats de 7c pel Pla General Metropolità, situats entre l'autopista A-2, el Canal de la Infanta, la via d'accés i la línia del Ferrocarril Barcelona – Tarragona”*. Este documento tenía por objetivo, principalmente concretar el uso específico de los equipamientos deportivos y recreativos en parte del ámbito de la presente Modificación, por tal de destinarlos al desarrollo de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona. El Plan Especial, así, concretaba este destino de equipamiento deportivo, pero no contenía previsión alguna referida a la ordenación urbanística del ámbito.
- c) **En fecha 1994, se aprobó el Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, del cual forma parte integrante del mismo la ficha P-32, correspondiente a la Masía de Can Codina, asignándole la normativa específica de usos y ordenación para esta propiedad catalogada.**
- d) En fecha 12 de setiembre de 2001 se aprobó definitivamente la *“Modificació del Pla General Metropolità per a la creació d'un àmbit de nova centralitat confrontant amb l'autopista A-2, de Sant Joan Despí”* (d'ara endavant, “MPGM 2001”), en virtud de la cual se formula una ordenación urbanística global del ámbito tanto de la ciutat esportiva del Futbol Club Barcelona como de su entorno. Este instrumento de planeamiento, fue posteriormente anulado en virtud de la Sentencia de la Sala Contenciosa-Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya núm. 693, de fecha 14 de octubre de 2004.
- e) En fecha 31/7/2003, la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, aprobó definitivamente el Text Refós del Projecte de Reparcel·lació de la “Ciutat esportiva del Futbol Club Barcelona i àrea de nova centralitat”, que contenía las prescripciones de la resolución de l'Alcalde-President de 3/5/2002. En data 24/4/2004, l'Alcalde de Sant Joan Despí decretó que l'acord d'aprovació definitiva había ganado firmeza administrativa y la reparcelación se inscribió en el Registro de la Propiedad núm. 1 de Sant Feliu de Llobregat en data 26/4/2004. **En este proyecto de reparcelación queda excluida la Masía de Can Codina, al no formar parte del ámbito de gestión.**
- f) Posteriormente, en fecha 24 de marzo de 2009, se aprobó definitivamente, por parte del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, el text refós de la *“Modificació del Pla General Metropolità en l'entorn de la ciutat esportiva del Futbol Club Barcelona al terme municipal de Sant Joan Despí”* (en adelante “MPGM 2009”), el cual constituye de forma conjunta con el último documento “text refós de la Modificació del P:G:M en l'entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona al Terme Municipal de Sant Joan Despí” (en tramitación), el instrumento de planeamiento aplicable en el ámbito que nos ocupa, el cual ordena urbanísticamente, los terrenos de todo este extenso ámbito, incluyendo las Masías protegidas,

pero que en los respectivos ámbitos de gestión del planeamiento quedaron excluidas, sin justificaciones urbanísticas coherentes. **Este planeamiento finaliza los objetivos iniciales de calificación de los terrenos de 7c), equipamientos de ámbito e interés metropolitano de este gran sector, por lo que coherentemente tiene que prevalecer sobre las propiedades calificadas como elementos incluidos en el Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, la normativa y regulación urbanística de las correspondientes fichas de cada uno de sus elementos catalogados.**

- g) La ejecución urbanística de los Polígonos 1 i 2 de la MPGM 2009 se llevó a cabo mediante los correspondientes proyectos de reparcelación, aprobados el Polígono de Actuación1, por Decret d'Alcaldia de l'Ajuntament de Sant Joan Despí en data 23 de novembre de 2010, y el correspondiente al Polígono de Actuación 2, per la Junta de Govern Local del mateix Ajuntament en data 3 de juny de 2011.
- h) Actual tramitación del “text refós de la Modificació del PGM en l'entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona al Terme Municipal de Sant Joan Despí”, reasignando usos residenciales de vivienda, como en los precedentes, ya aprobados.
- i) Estos diferentes planeamientos no han fijado las condiciones urbanísticas de la propiedad correspondiente a la Masía de Can Codina, ya que la misma ha estado incluida dentro del sector de planeamiento, pero excluida como pieza aislada de la gestión urbanística del mismo, asignándole una calificación de **(7c.p)**, **masía catalogada de titularidad privada en suelo urbano, afectada a las condiciones de uso y ordenación derivadas de la ficha P-32, correspondiente a la masía de Can Codina del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.**

La tramitación de estas figuras de planeamiento en este sector así realizada, determina que esta Masía queda excluida en primer lugar por el interés público de su correcta conservación, y en segundo lugar por la no relevancia de incluirla en la gestión del planeamiento, al haberse alcanzado los objetivos de interés supramunicipal de ámbito metropolitano en el desarrollo del sector inicial 7c).

2. MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO

a) Marco normativo

a.1) Marco normativo General:

La normativa urbanística de aplicación al presente instrumento de planeamiento urbanístico, está constituida, esencialmente, por las siguientes disposiciones:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (d'ara endavant, "Llei d'Urbanisme"), modificat en virtut de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (d'ara endavant, "Reglament de la Llei d'Urbanisme").
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

En relación al planeamiento urbanístico, resultan aplicables las previsiones generales del propio PGM.

Adicionalmente, y a nivel de planeamiento territorial rige en el ámbito de planeamiento las determinaciones del Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprobado definitivamente por el "Govern de la Generalitat de Catalunya" en fecha 20 de abril de 2010.

a.2) Marco normativo sectorial:

Específicamente a esta propiedad le son de aplicación las determinaciones contenidas en el Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, del cual forma parte integrante del mismo la ficha P-32, correspondiente a la Masía de Can Codina.

El Catálogo y Plan especial de protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, Ayuntamiento de Sant Joan Despí califica esta parcela como masía catalogada según la ficha P-32, **PROTECCIÓN PARCIAL**, con las características informativas derivadas de las fichas que determinan su protección y usos admitidos:

- **FICHA DE INFORMACIÓN**, en la que se refleja la calificación de 7c), y la información general catastral i de características de la finca.
- **FICHA DE PROTECCIÓN**, en la que se describen los parámetros de actuación en cuanto a la protección y los **usos admitidos** para esta propiedad de la Masía de Can Codina.

Así mismo y dentro de las formas de actuación del nivel de protección parcial (capítulo III, Nivel de protección parcial, artículo 42, Formas de actuación, se encuentran recogidas las siguientes formas de actuación:

- a) Consolidación
- b) Conservación
- c) Restauración

- d) Reestructuración
- e) Reutilización
- f) Restitución
- g) Adición

El régimen urbanístico propuesto a esta propiedad será de Masía Catalogada 7c) "**MC**" **Masía Catalogada**, de acuerdo con las determinaciones y parámetros urbanísticos fijados en el presente documento.

b) Formulación e iniciativa

De conformidad al artículo 101.3 de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament de Sant Joan Despí asume expresamente, a propuesta del Sr. Honorio Sanchez Sanchez, propietario de la entidad catalogada de la Masía de Can Codina, terrenos afectados por el ámbito del presente expediente, la iniciativa pública para la formulación de la presente modificación de planeamiento general, dado que, como se expondrá, la misma permite **satisfacer los intereses públicos y privados concurrentes en este ámbito delimitado a la Masía de Can Codina**, garantizando el mantenimiento de este bien patrimonial-arquitectónico, como determinar una calificación urbanística definitiva de acuerdo a las condiciones determinadas en la ficha del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

3. MEMÓRIA INFORMATIVA

a) Emplazamiento

Propiedad situada en el núm. 26 de la antigua zona denominada del DISEMINADO, masía catalogada de Can Codina, según determinaciones del contenido de la ficha P-32, correspondiente a la masía de Can Codina, del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

Actualmente en situación de suelo urbano consolidado según "Modificació del Pla General Metropolità para la creación de un ámbito de nueva centralidad enfrentada a la autopista A-2, de Sant Joan Despí".

b) Estructura de la propiedad

De acuerdo a lo establecido en el artículo 99.1 de la Llei d'Urbanisme, a continuación se detalla la relación de la propiedad de la finca que integra el ámbito, tanto en la actualidad como en los cinco años anteriores a la formulación del presente documento, así como los correspondientes títulos de adquisición:

Los datos registrales de la finca son los siguientes,

- Número finca: 20509
- Tomo: 2262
- Libro: 217
- Folio: 127
- Referencia catastral: 0609302DF2800H0001TE

La parcela tiene una superficie de 2.298 m2.

Propiedad hasta 2014: Codina Campubí

Propiedad de Honorio Sánchez Sánchez

De conformidad con lo establecido en el precitado artículo 99.1 de la Llei d'Urbanisme, se acompañan a la presente modificación del PGM, en anexo 3 del presente documento, las certificaciones registrales emitidas por el Registre de la Propietat núm. 1 de Sant Joan Despí acreditativas de los extremos indicados.

Así mismo y también de conformidad con el precitado artículo 99.1 de la Llei d'Urbanisme, se justifican a la presente modificación del PGM, en el mismo anexo 4 del presente certificación de relación de titulares de otros derechos reales, en su caso, (diferentes del derecho de propiedad) sobre la finca incluida en el ámbito del presente instrumento de planeamiento, así como otros posibles interesados, de acuerdo con la información obrante en el Registre de la Propietat núm. 1 de Sant Joan Despí, que se pone de manifiesto en las precitadas certificaciones registrales.

c) Ordenación urbanística vigente

Modificació del Pla General Metropolità per a la creació d'un àmbit de nova centralitat confrontant amb l'autopista A-2 (B-23), de Sant Joan Despí, aprobado en fecha 12 de setiembre de 2001, este planeamiento abarca el sector amplio de 7c) previsto en el PGM, **incluyendo todas las Masías**

de catálogo, según el Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

Text refós de la modificació del PGM de 2009, que de acuerdo con lo expuesto en el apartado 1f) de la presente memoria, la ordenación urbanística de la Masía catalogada de Can Codina, se encuentra dentro de los ámbitos de planeamiento general efectuado para este gran sector de 7c, según pgm, pero excluida de su ámbito de gestión, manteniendo dicha exclusión ya contemplada en los anteriores planeamientos del sector, **y que dicha exclusión solo puede entenderse desde el punto de vista del planeamiento a la afectación y determinaciones de estas propiedades por su interés de protección del Patrimonio arquitectónico y histórico contenidas y determinadas en el Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.**

Estos instrumentos de planeamiento urbanísticos se formularon con carácter principal, con la finalidad de proponer una ordenación urbanística que diera satisfacción a las necesidades advertidas respecto a la MPGM 2001 en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya de fecha 14 de octubre de 2004, y al mismo tiempo a las necesidades concurrentes tanto desde el punto de vista de los intereses generales como de aquellos de los propietarios afectados.

La MPGM 2009 pretendía dar respuesta a algunos de los siguientes objetivos principales:

- previsión de una mayor densidad residencial al ámbito;
- incorporar las correspondientes reservas de zona verde necesarias en atención a las nuevas viviendas;
- permitir la edificación de un conjunto terciario singular;
- facilitar la implantación de determinados usos complementarios requeridos a la ciutat esportiva del Futbol Club Barcelona; i
- garantizar la satisfacción del principio de desarrollo urbanístico sostenible mediante la adopción de las correspondientes medidas correctoras.

La Masía de Can Codina, ha sido excluida de la gestión del ámbito de planeamiento, restando como una pieza marginal, con uso obsoleto de vivienda al servicio de la explotación agrícola original y ahora desaparecida, determinada en relación a la nueva ordenación de su entorno, que se ha transformado de suelo rural con usos agrícolas a suelo urbano consolidado con usos urbanos residenciales, comerciales y de equipamiento deportivo principalmente, rodeada de edificios de 10 plantas de altura.

Estos hechos ponen en peligro la conservación de este importante edificio catalogado, y hacen necesaria la redacción del presente documento, **para dar así mismo la satisfacción del principio de desarrollo urbanístico sostenible mediante la adopción de las correspondientes medidas correctoras, y que no han sido tenidas en cuenta en los sucesivos planeamientos del sector.**

De acuerdo a estos planeamientos la calificación asignada a esta Masía es de "7CP", Masía catalogada y afectada al Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, sin haber tenido en cuenta que la clave 7c) de esta Masía no puede suponer un impedimento para un correcto desarrollo y gestión de la misma de acuerdo a las determinaciones de la ficha p-32 del catálogo y plan especial de protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, y principalmente por:

- La Masía de Can Codina, elemento protegido por el Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, **NO SE PUEDE CONSIDERAR COMO EQUIPAMIENTO DE NUEVA CREACIÓN (7c) de interés metropolitano, YA QUE ES UN EDIFICIO CATALOGADO Y EXISTENTE, con planeamiento aprobado, y porque el interés metropolitano del sector ya ha sido desarrollado, excluyendo esta Masía catalogada.**
- La protección determinada por el Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí **NO ES COMPATIBLE CON LA CONSIDERACIÓN DE EQUIPAMIENTO DE NUEVA CREACIÓN DE INTERÉS METROPOLITANO 7C), YA QUE IMPIDE LA APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE USOS ADMITIDOS, PARA UNA POSIBILISTA REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN DE ESTE BIEN, y no tiene sentido esta calificación para esta propiedad protegida por incoherente.**
- El sector de 7c), ha sido desarrollado en su totalidad, gestionando urbanísticamente su última fase con la reciente modificación del Plan General para este sector, **por lo que esta masía catalogada estará sujeta a las determinaciones y contenidos del catálogo y plan especial de protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.**

d) Descripción del ámbito, emplazamiento y territorio

En la actualidad la ordenación urbanística establecida en la MPGM 2009 se encuentra en fase de desarrollo y ejecución.

Por su parte, la ciutat esportiva del Futbol Club Barcelona se encuentra en funcionamiento desde hace años, quedando pendientes importantes piezas, como será el nuevo mini estadio, para las competiciones del segundo equipo, el cual se ordena según las determinaciones del del "text refòs de la Modificació del PGM en l'entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona al Terme Municipal de Sant Joan Despí".

En las dos imágenes siguientes de la ordenación propuesta del citado planeamiento, se puede comprobar la situación encorsetada de la Masía de Can Codina.

EMPLAZAMIENTO



FOTO AEREA EMPLAZAMIENTO



Quedan pendientes las obras de urbanización complementarias derivadas del documento text refòs de la Modificació del PGM.

f) Fotografías

e) Estado de ejecución obras de urbanización

La MPMG 2009, mantuvo la estructura viaria y los espacios libres existentes en el entorno de la ciutat esportiva, con la previsión de una serie de obras de urbanización (entre las cuales dos viales interiores), derivadas de la nueva ordenación. Estas obras tienen la consideración de obras complementarias, y fueron concretadas en dos proyectos de urbanización, una para cada uno de los dos polígonos de actuación, contemplando:

- Urbanización de nuevos suelos calificados como espacios verdes, con una superficie total de 6.645,60 m².
- 2 viales interiores determinados por la nueva ordenación.
- Incorporación de contenedores para la recogida selectiva especificada en el informe de sostenibilidad ambiental.
- Desvío del ramal del Canal de la Infanta que discurre por la parcela 6.
- Acometidas a las nuevas parcelas y reforma en la red de pluviales para garantizarla red separativa de todas las parcelas.
- Parada de autobús en l'avinguda de l'Onze de Setembre derivada de las determinaciones del "Estudi d'avaluació de la mobilitat generada".

f) Fotografías



Fachada edificio principal



Fachada almacén de dos plantas



Ambito de la piscina y jardín principal



Cubierto en zona de acceso "era"



Patio de acceso entre edificación principal y el almacén



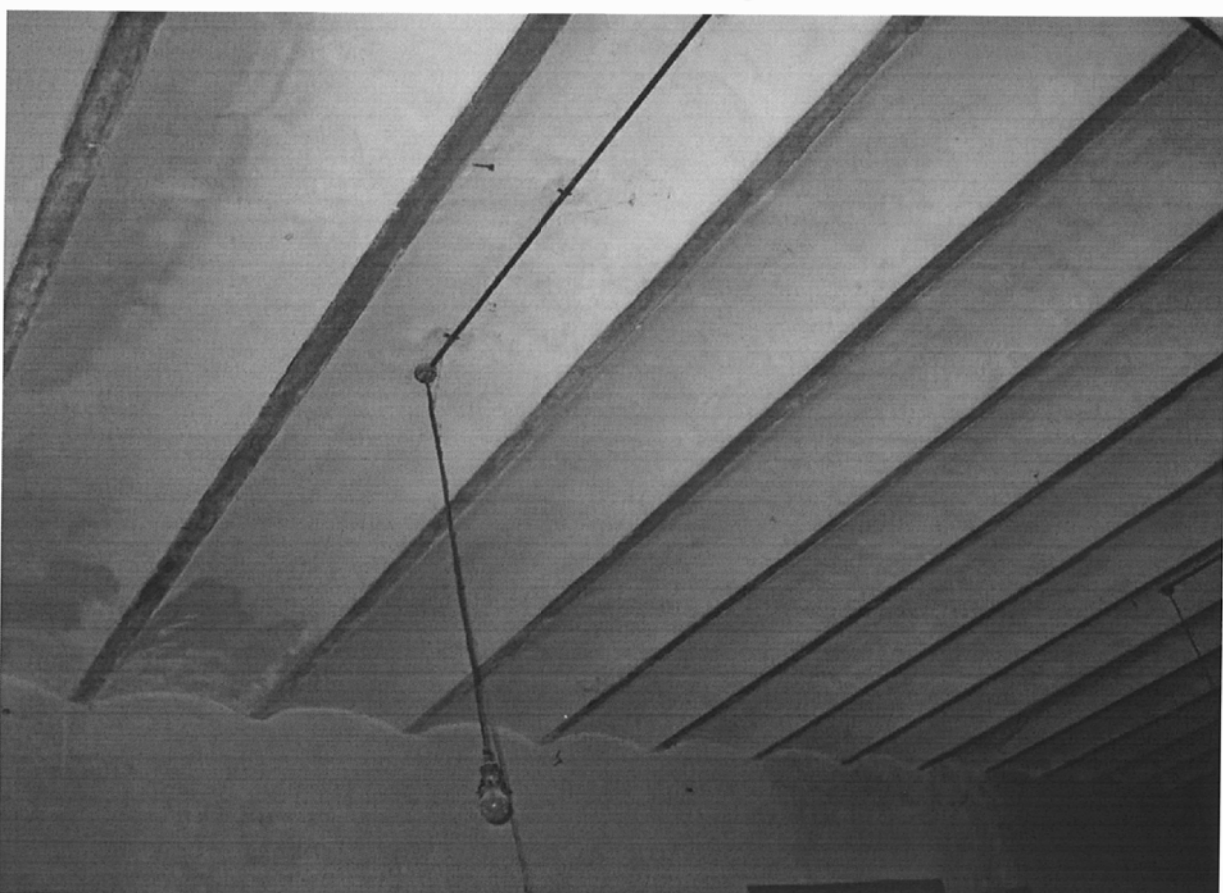
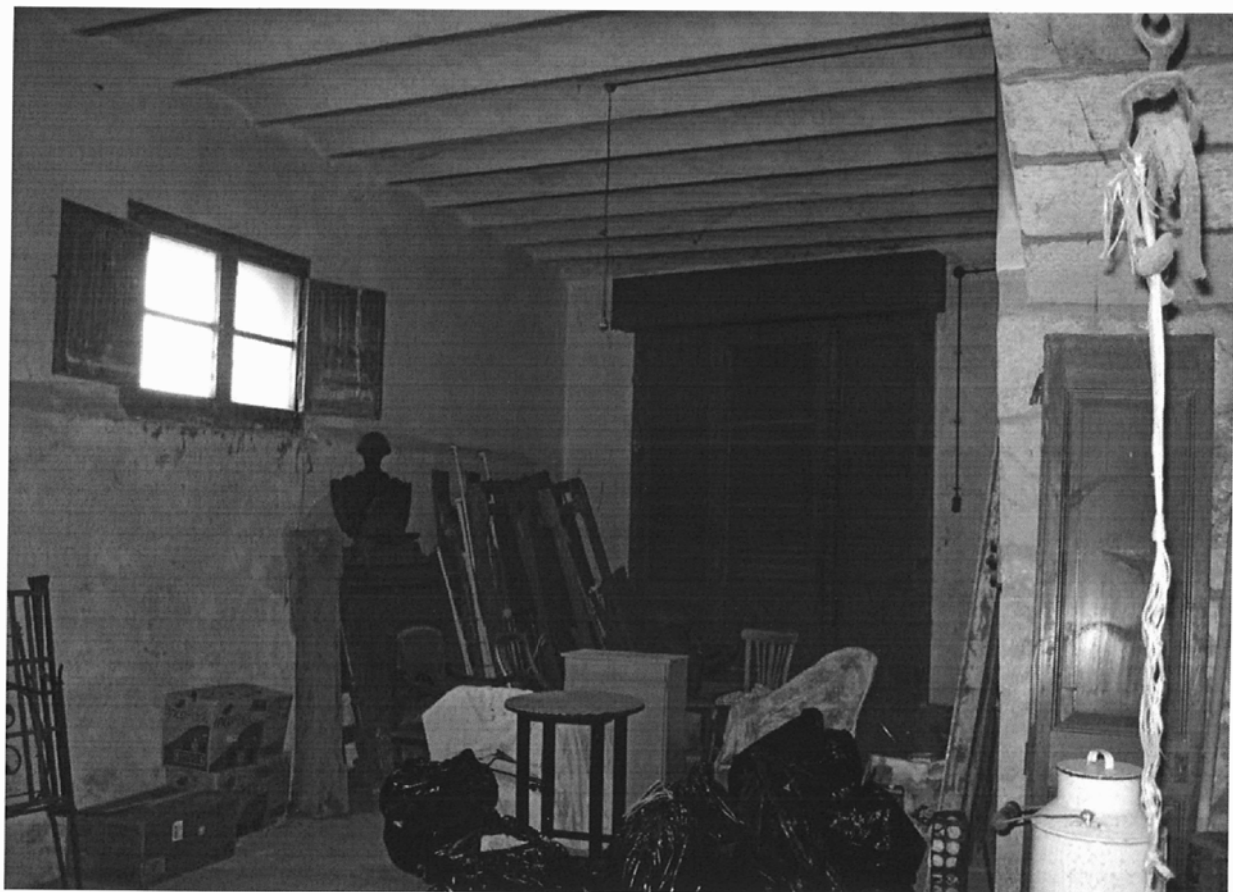
Caseta y construcciones anexas recientes sin interés

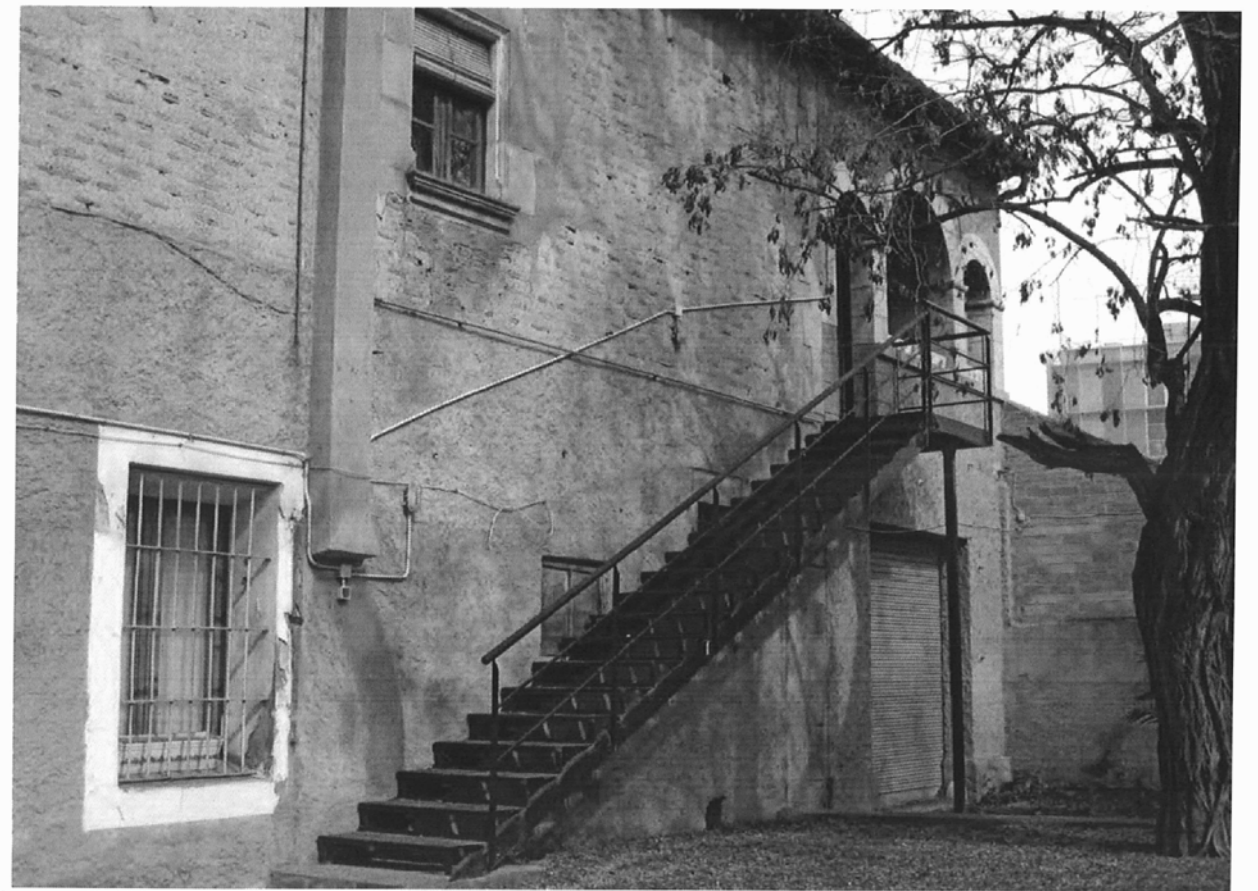


Fachada Este y zona no ajardinada

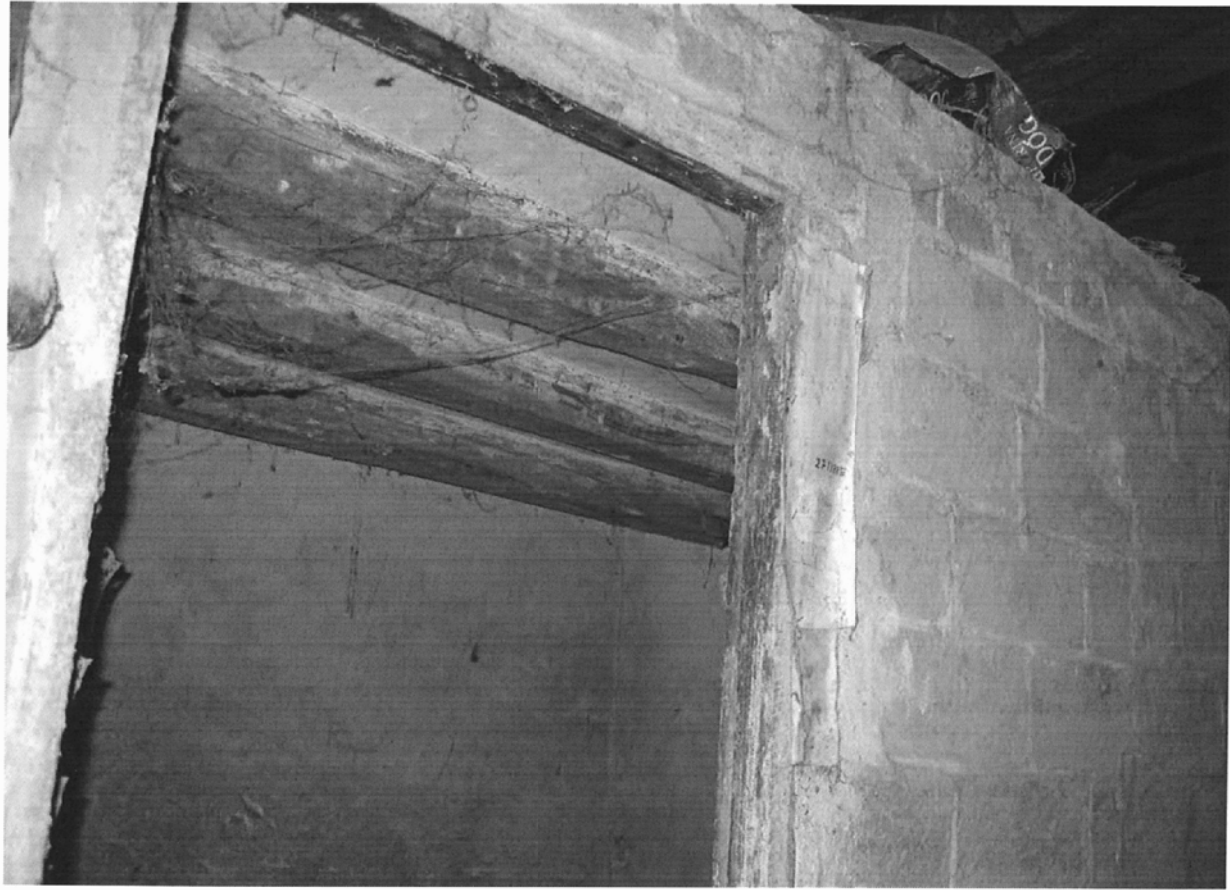


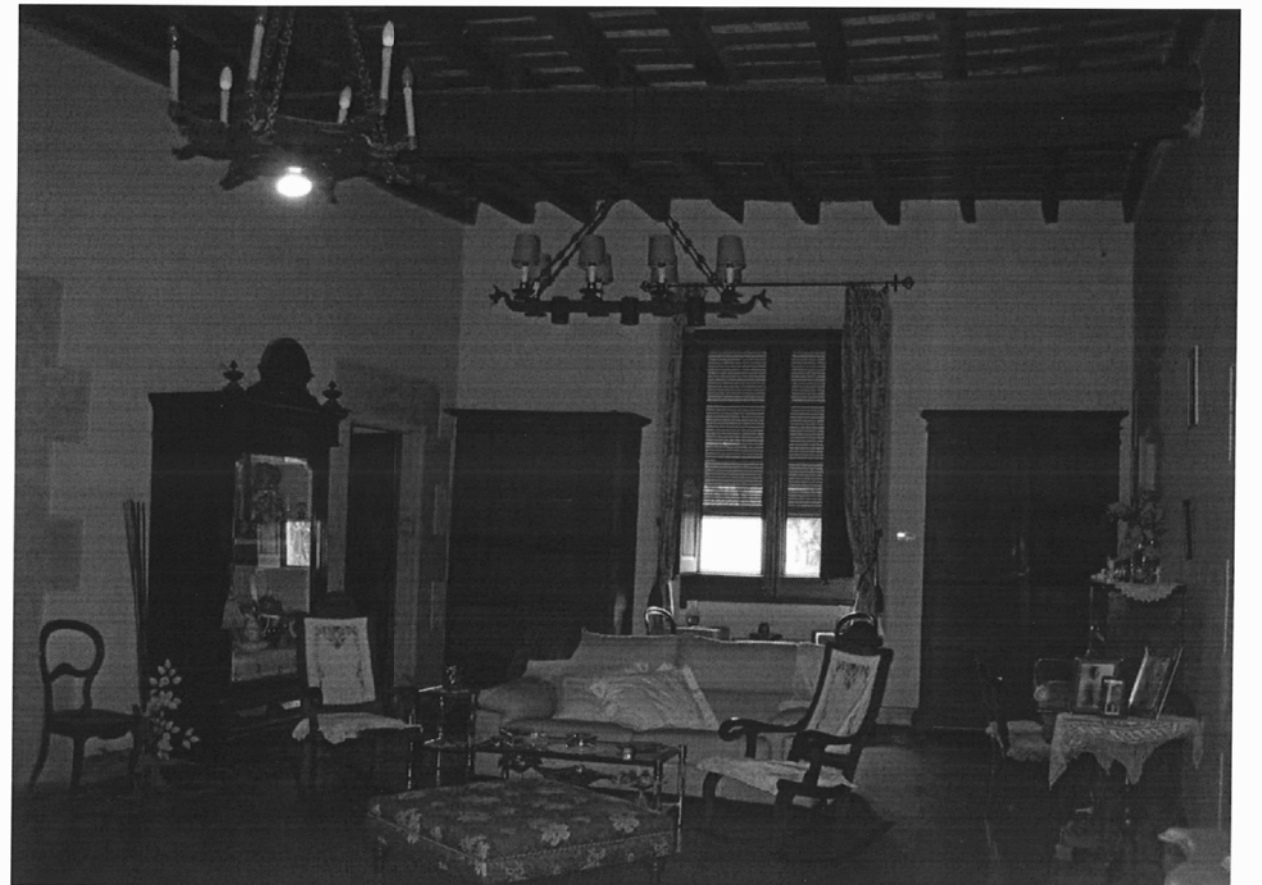
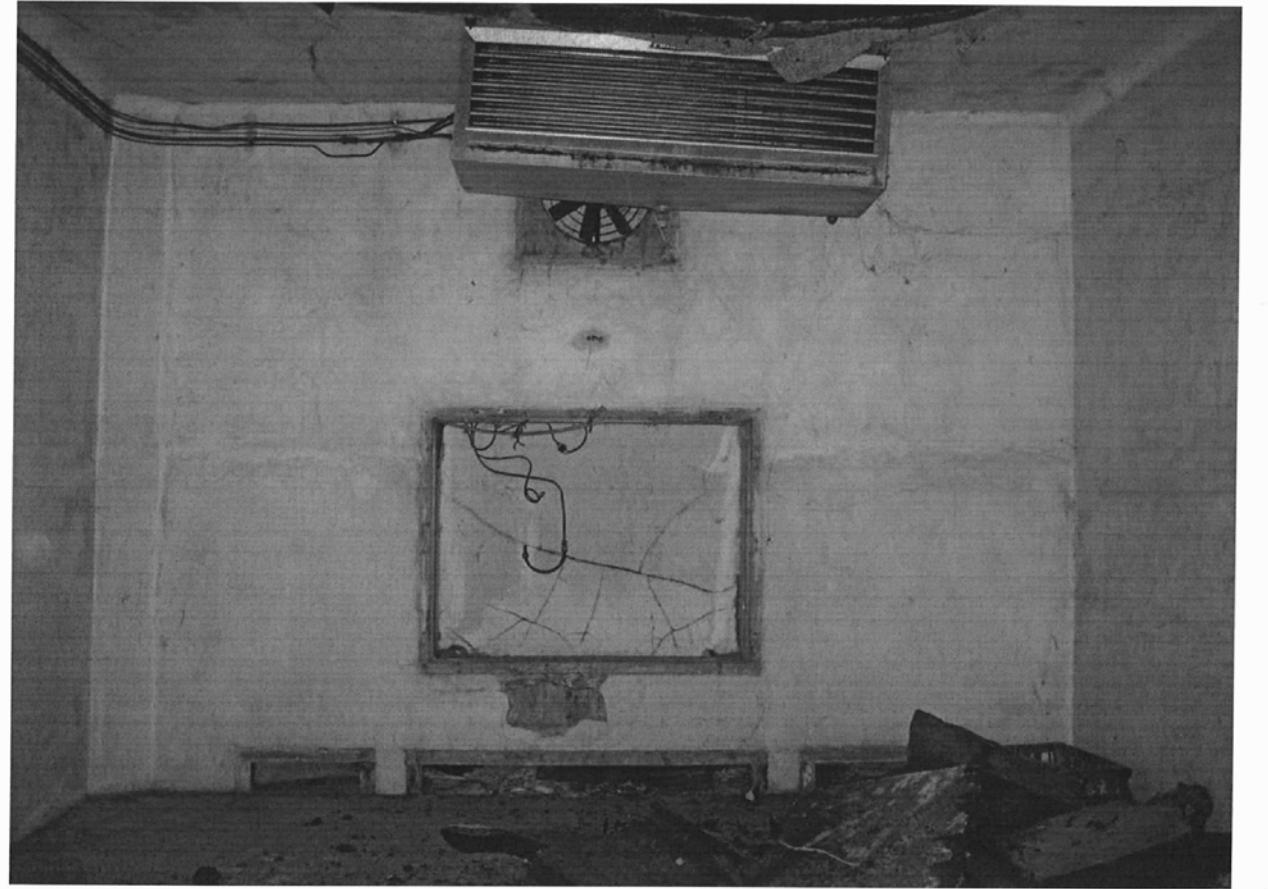
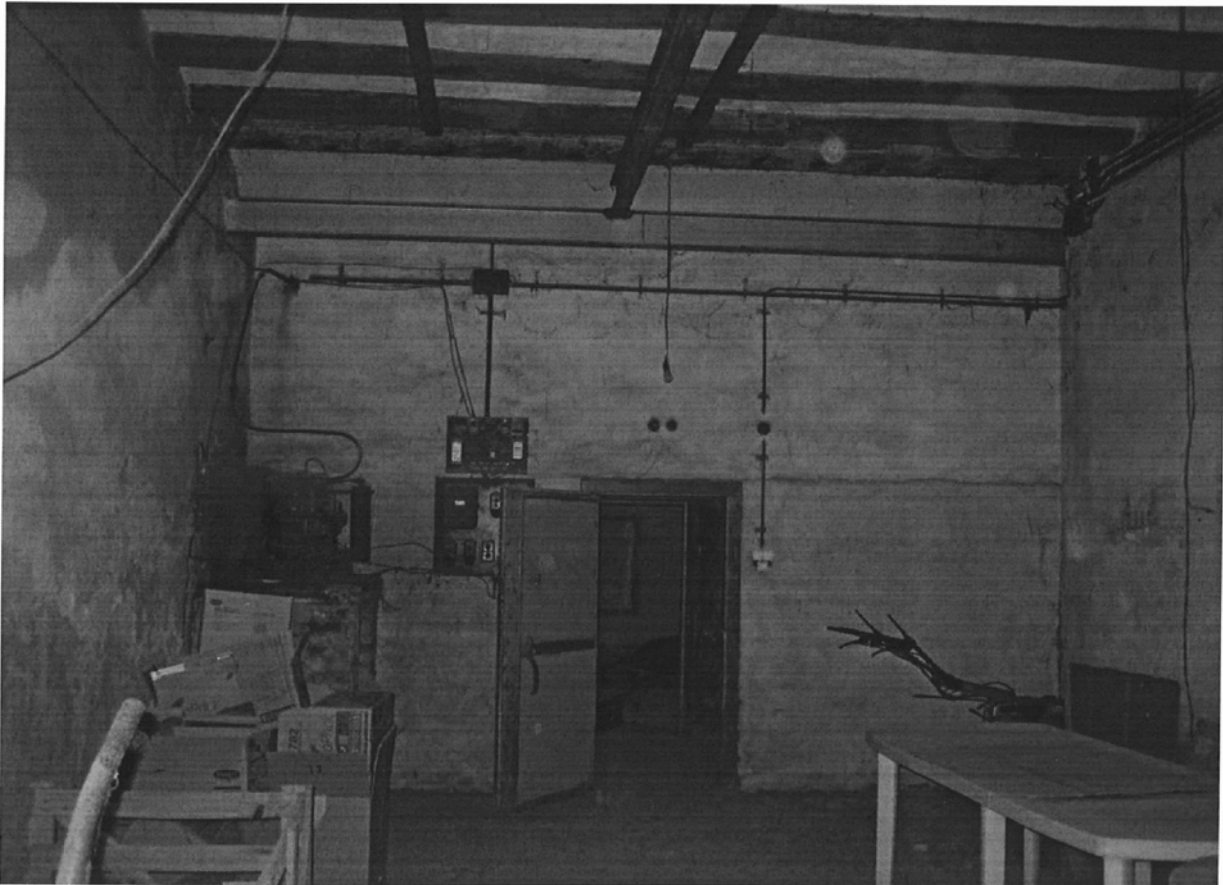
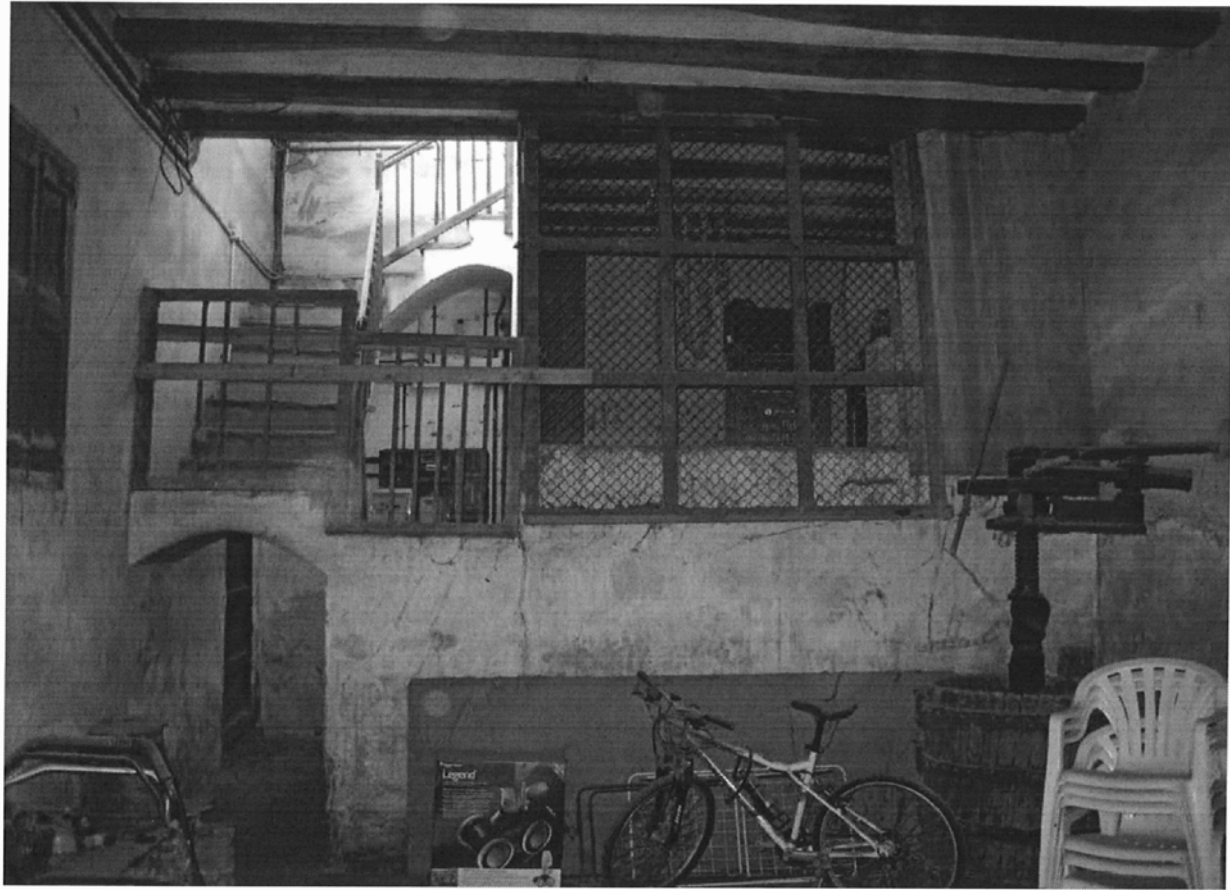
FACHADAS POSTERIORES



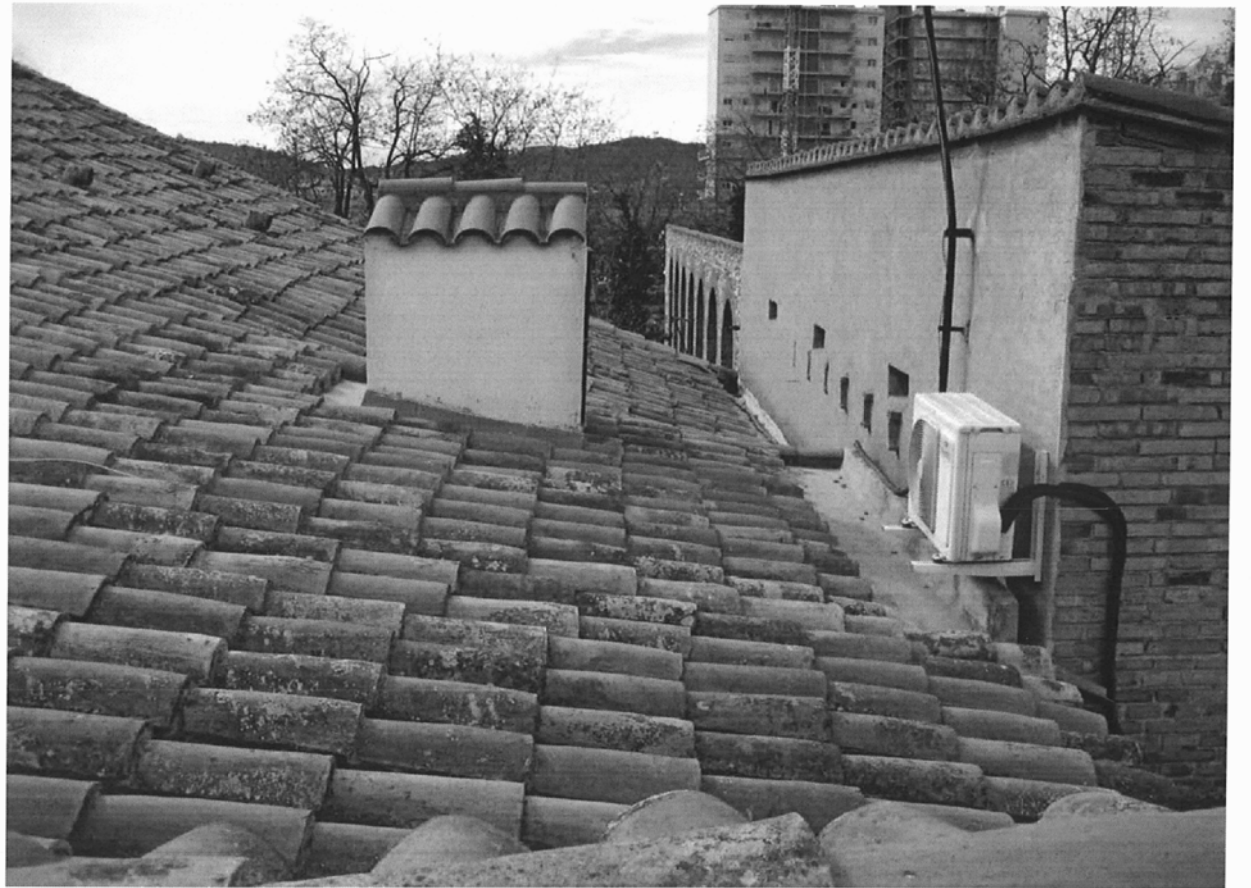
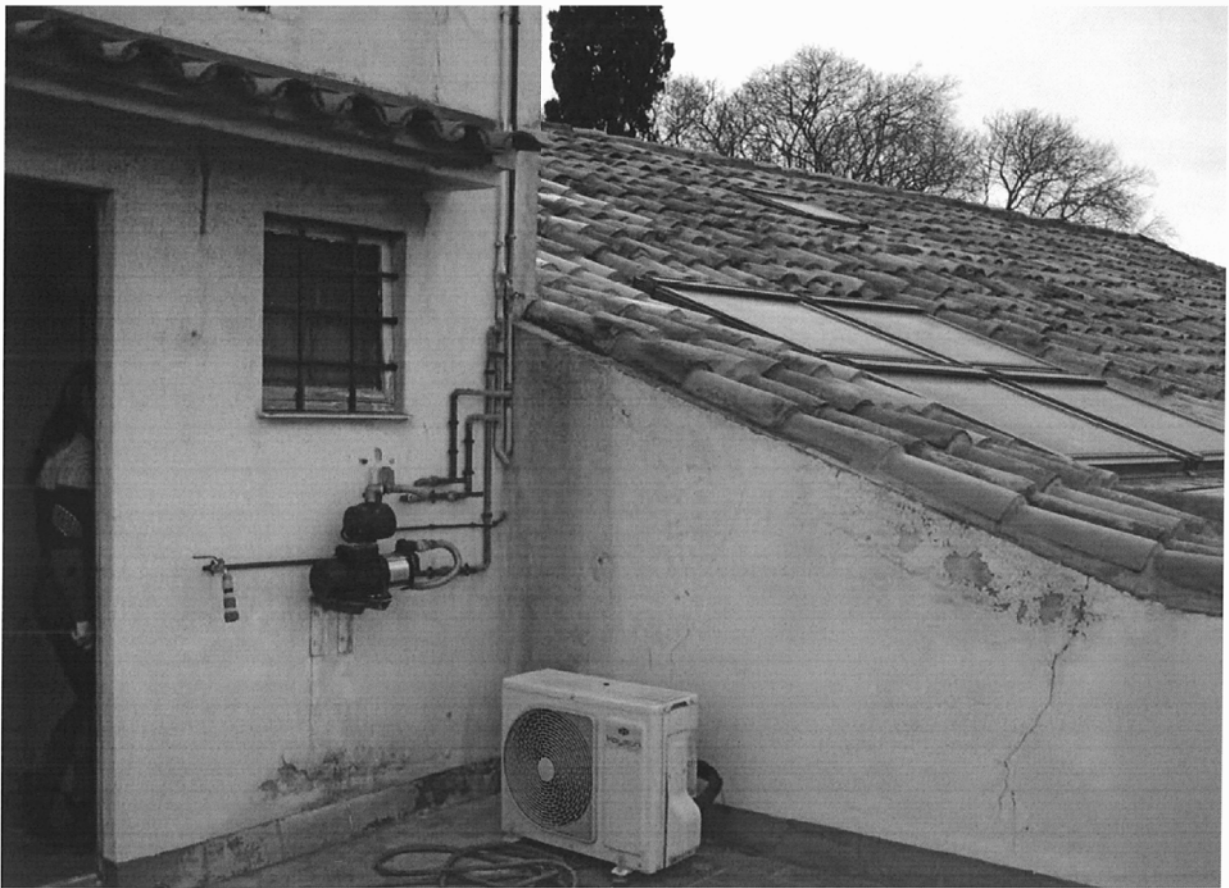














4. MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

a) Objetivos generales de la presente MPM, estado actual y descripción de la propuesta

a.1) Objetivos generales:

En primer lugar se exponen los objetivos generales del “text refòs de la Modificació del PGM en l’entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona al Terme Municipal de Sant Joan Despí”, y que expresan los objetivos y finalidades de consolidación urbanística de este gran sector de centralidad de Sant Joan Despí, y que a grandes rasgos se concretan en:

Poner en valor este espacio como verdadera parte integrante y vertebradora de la Ciudad.

Potenciación de mayor diversidad de usos, a través de la transformación de parte de las actividades terciarias previstas en la MPM 2009, en usos residenciales de vivienda, que permitan satisfacer la demanda de vivienda existente y que doten de vida, dinamismo y cohesión social esta parte del municipio, generando en el mismo un perfil y personalidad propia, pero al mismo tiempo de continuidad con el núcleo urbano consolidado.

Puesta en valor de los espacios abiertos de uso público del ámbito, generando grandes zonas verdes de calidad en el entorno inmediato de los Nuevos usos residenciales y de la Ciudad Deportiva del FCB.

Desde el punto de vista de propietarios privados, el objetivo es la transformación parcial de usos privativos, que en su ordenación actual no presentan la necesaria potencialidad para justificar las inversiones necesarias para materializarlo ni la oportuna necesidad. Esta transformación es de uso terciario de oficinas a residencial vivienda, dando lugar a una mejor ordenación de equipamientos y otros usos del ámbito, evitando el riesgo de una situación de indefinición y marginalidad, sin satisfacer los intereses y necesidades existentes.

En consonancia con los anteriores objetivos generales del “text refòs de la Modificació del PGM en l’entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona al Terme Municipal de Sant Joan Despí”, y debido a que **se excluye la propiedad de la Masía de Can Codina, dejándola en una situación de marginalidad** en relación a los objetivos planteados en el text refòs referido, se redacta la presente **MODIFICACIÓN PUNTUAL PLA GENERAL METROPOLITÀ DE ORDENACIÓN DE LA MASIA CATALOGADA DE CAN CODINA DE SANT JOAN DESPÍ**, suscribiendo el mismo todas y cada una de las argumentaciones y objetivos, para las que se tramita el actual “text refòs de la Modificació del PGM en l’entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona al Terme Municipal de Sant Joan Despí”, en relación a dar satisfacción mediante la propuesta determinada en el presente documento al fundamental principio de sostenibilidad urbanística expresamente previsto en la propia Llei d’Urbanisme, en su caracterización como principio transversal de la actuación urbanística.

Así, los objetivos generales del presente estudio de **MODIFICACIÓN PUNTUAL PLA GENERAL METROPOLITÀ DE ORDENACIÓN DE LA MASIA CATALOGADA DE CAN CODINA DE SANT JOAN DESPÍ**, son coincidentes con los anteriormente expuestos, en relación a determinar los parámetros urbanísticos, asignación de usos y ordenación de la edificación de esta propiedad catalogada, concretando los objetivos generales de la presente MPM y descripción de la propuesta:

- Asignación del uso residencial, compatible y complementario con la ordenación del nuevo planeamiento derivado del “text refòs de la Modificació del PGM en l’entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona al Terme Municipal de Sant Joan Despí”, y los usos contemplados en la ficha P-32 del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

- Asignación del programa funcional mínimo del uso propuesto, en relación al equilibrio económico y sostenible mínimo del mismo.

- Ordenación de la edificación actual y de nueva planta en la parcela, en relación al uso y programa funcional propuesto, respetando y compatibilizando las determinaciones contenidas en el Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

a.2) Estado actual:

El conjunto ocupa parte de la parcela y está compuesto por, una edificación principal de planta baja, planta piso y bajo cubierta, con la tipología formal de la masía catalana típica, crujía central importante donde se ubican hall de entrada y salón en planta superior, y crujías laterales más pequeñas que alojan el resto de dependencias.

Dispone de una construcción lineal anexa por el noroeste compuesta por dos plantas destinadas a almacén, y junto al acceso un cobertizo compuesto por pilares de fábrica y tejado de teja, el conjunto de las tres construcciones delimitan un patio de acceso “era” que por su lado sureste se comunica con un amplio jardín donde se ubica una piscina e importantes elementos de arbolado.

Sin embargo por su lado este existen dos construcciones de los años 70, un cubierto y unos vestuarios-aseos de la piscina, sin ningún interés catalogable en relación al patrimonio arquitectónico.

El estado de conservación del conjunto es precario por la falta de un mantenimiento adecuado, ya que el uso actual de vivienda, sin estar vinculada a la explotación agrícola original, la hacen inviable e insostenible.

Esta finca se incluye en el Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico de Sant Joan Despí, según ficha P-32, correspondiente a la masía de Can Codina.

Hasta fecha de hoy, la “Masía” ha tenido un uso de vivienda unifamiliar, ligada a una explotación agraria; su construcción data del año 1090, según consta en el Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio Arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

Este uso de vivienda unifamiliar ha desaparecido, ya que los usos agrarios que le daban sentido, asimismo han desaparecido, convirtiéndose este sector en suelo urbano consolidado con usos predominantes de vivienda y centro comercial.

Por esta razón y para evitar el progresivo deterioro de este bien patrimonio arquitectónico, se justifica la necesaria redacción del presente documento.

En esta masía además del valor como patrimonio arquitectónico, se tiene que poner en valor histórico, la estancia de Sant Francesc d'Assís, de la cual se conserva una capilla, de indudable valor histórico, por lo que ello representa, y de la cual ya se hace mención en la ficha P.32 del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio Arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

a.3) Descripción de la propuesta

La propuesta determinada en el presente documento define los parámetros urbanísticos y de ordenación de la edificabilidad de nueva planta en relación al edificio de la Masía protegido, y sus espacios exteriores con valor paisajístico, con la finalidad de crear el marco urbanístico legal que posibilite una intervención en relación a la conservación de este edificio, patrimonio arquitectónico y artístico de Sant Joan Despí.

La descripción de la propuesta, desarrollada en siguientes apartados, tiene como objetivos principales los ya expuestos en el punto anterior:

- Asignación del uso residencial, compatible y complementario con la ordenación del nuevo planeamiento derivado del "text refòs de la Modificació del PGM en l'entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona al Terme Municipal de Sant Joan Despí", y **los usos contemplados en la ficha P-32** del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.
- Asignación del programa funcional mínimo del uso propuesto, en relación al equilibrio económico y sostenible mínimo del mismo.
- Ordenación de la edificación en la parcela, en relación al uso y programa funcional propuesto, respetando y compatibilizando las determinaciones contenidas en el Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

b) Parámetros urbanísticos

La edificabilidad máxima para la Masía de Can Codina fijada en 1,28 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela, (1,28 m²/m²s), se determina en relación al estudio de ordenación de volúmenes propuesto en el presente documento (art. 45 Decret 64/2014), y el estudio de viabilidad económica de la determinación del uso Residencial, admitido normativamente para esta propiedad y contemplado en el Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, y así mismo compatible en el nuevo entorno urbano consolidado.

Esta edificabilidad asignada de 1,28 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela, (1,28 m²/m²s), determina una edificabilidad de 2.941,44 metros cuadrados de techo, entendiendo la misma como máxima, contemplando la edificación actual de 1.778,00 m² techo, y la de nueva planta de 1.163,44 m² techo, siendo esta edificabilidad similar a las fijadas para los demás elementos protegidos de este sector (Can Felip, Torre Pardals, Fabrica cartró).

Edificabilidad resultante asignada específicamente a la Masía de Can Codina, objeto del presente estudio:

Edificabilidad actual: 1.632.24 m2 techo
Edificabilidad nueva planta: 1.163,44 m2 techo

Esta edificabilidad tal y como se justifica, deriva del estudio de un programa funcional y de necesidades básicas en relación a una viabilidad de promoción del uso principal Residencial, contemplados en la ficha P-32 del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí,

En relación a la asignación de usos específicos para esta masía:

No se modifican los usos actuales determinados en la ficha P-32 del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, asignando el **uso principal Residencial**, adaptando las necesidades de un programa funcional mínimo, y determinando la edificabilidad de nueva planta, que junto a la edificabilidad existente de la Masía, es necesaria para la viabilidad y sostenibilidad de la aplicación de este uso residencial, dado que la configuración interior de la edificación existente de la Masía, con una estructura muy rígida y un programa funcional insuficiente la hacen inviable por sí sola, funcional y económicamente.

Así mismo se ordena el volumen de la adición de nueva planta, justificando la protección del edificio de Masía existente y la composición general de conjunto, tanto por su propia composición, como su protección enfrente de los edificios en altura previstos, creando un conjunto con la suficiente potencia y criterio urbanístico que preserve el mismo dentro del nuevo ordenamiento del sector.

El sistema de intervención como forma de actuación de ADICIÓN propuesta en el presente documento, se determina en los niveles de protección parcial, de acuerdo con el artículo 42, capítulo III, de la normativa determinada por el Catálogo y Plan especial de protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, Ayuntamiento de Sant Joan Despí, así como la adecuación de los usos admitidos por la ficha de protección P-32 de este plan especial.

La ordenación propuesta, se ajusta a la interpretación y contenido de la resolución de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, que en sesión de 18 de noviembre de 1998, acuerda la incorporación al Catálogo y Plan Especial de Protección y rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico de Sant Joan Despí, de la ficha de nueva creación A-11, destacando de la misma, que mantiene la calificación vigente, clave 7c), asignándole una ampliación de superficie y los usos **residencial y de restauración**, compatibles con la protección ambiental y la calificación de esta propiedad de futuro equipamiento metropolitano 7c), actualmente Área Residencial Estratégica de Sant Joan Despí, sin que se haya llevado a cabo su gestión, y en la que le asigna dentro del ámbito de gestión la calificación de **MC (masía catalogada)**.

Por tanto, el marco normativo determinado en el presente documento, de aplicación específica a la ficha P-32 del Catálogo y Plan Especial de Protección y rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico de Sant Joan Despí, permitirá la consolidación de un uso compatible con la protección ambiental y el futuro desarrollo de la masía de Can Codina, y con el desarrollo del sector de l'Entorn de la ciutat esportiva del Futbol Club Barcelona.

Así la calificación propuesta para esta propiedad afectada y determinada en la ficha P-32 del Catálogo y Plan Especial de Protección y rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico de Sant Joan Despí, será de 7c) “**MC**” Masía Catalogada, con los parámetros urbanísticos fijados en el presente documento.

Por las finalidades del presente planeamiento, le afecta el marco legal aplicable en materia de comercio “Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, d’ordenació dels equipaments comercials”.

Así mismo destacar que el ámbito objeto de esta modificación puntual de plan especial, se sitúa dentro de zona urbana residencial y por lo tanto objetivamente dentro de trama urbana consolidada a efectos de regularización de usos comerciales.

c) Clasificación y calificación del suelo

La calificación actual de la Masía de Can Codina es de **7CP**, fijada por la “*Modificació del Pla General Metropolità per a la creació d’un àmbit de nova centralitat confrontant amb l’autopista A-2, de Sant Joan Despí*”, que sin embargo la excluye del ámbito de gestión, y determinando que le serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, en las cuales se fijan como usos admitidos entre otros el residencial, y como forma de actuación la de adición, sin definir los parámetros de la misma, objeto del presente expediente.

La calificación propuesta es de 7c) “**MC**”, Masía Catalogada, con los parámetros urbanísticos fijados en el presente documento, Masía-Patrimonio Arquitectónico catalogado por la ficha P-32, correspondiente a la Masía de Can Codina del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

d) Iniciativa, oportunidad y conveniencia del instrumento de planeamiento (art. 97, 101 TRLLU)

d.1.) Iniciativa

De conformidad al artículo 101.3 de la Llei d’Urbanisme, l’Ajuntament de Sant Joan Despí asume expresamente, a propuesta de la propiedad Honorio Sanchez Sanchez, propietario de la entidad catalogada de la Masía de Can Codina, terrenos afectados por el ámbito del presente expediente, la iniciativa pública para la formulación de la presente modificación de planeamiento general, dado que, como se expondrá, la misma permite satisfacer los intereses públicos concurrentes en este ámbito delimitado a la Masía de Can Codina, garantizando el mantenimiento de este bien patrimonial-arquitectónico y histórico.

d.2.) Oportunidad y conveniencia del instrumento de planeamiento

De acuerdo con lo establecido en el artículo 97 de la Llei d’Urbanisme, las propuestas de modificación de una figura de planeamiento, tienen que razonar y justificar la necesidad de la iniciativa, y la oportunidad y conveniencia en relación a los intereses públicos y privados concurrentes.

Las razones y finalidades que inspiran la presente modificación de planeamiento, justificando el interés público de la actuación, se encuentran suficientemente expuestas en el presente documento:

- Garantía de mantenimiento y conservación del bien catalogado como patrimonio arquitectónico y histórico de la Masía de Can Codina.

e) Interés general y concurrencia de interés público/privado de la actuación

El presente instrumento de planeamiento urbanístico, se formula con carácter principal con la finalidad de proponer una ordenación urbanística con determinación de los correspondientes usos y parámetros urbanísticos y edificatorios de la Masía catalogada, dando cumplimiento a los intereses concurrentes desde el punto de vista de los intereses públicos y generales, como los de la particulares de la Masía catalogada según el Catálogo y Plan especial de protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, Ayuntamiento de Sant Joan Despí, ficha P-32.

CONCURRENCIA INTERÉS PÚBLICO-PARTICULAR de conservación y mantenimiento de la Masía de can Codina como bien catalogado dentro del Património Arquitectónico de Sant Joan Despí, en relación a la fijación de los mínimos parámetros urbanísticos (edificabilidades y usos), que hagan posible la implantación de una actividad urbana compatible con el nuevo entorno urbano creado en la MPGM de la Ciutat Esportiva del FCB, en substitución del anterior uso agrario, en un entorno agrícola, no urbanizable, y siendo así mismo respetuosos los usos fijados en el presente documento, con los usos determinados y fijados por la ficha de catálogo P-32.

Es importante remarcar que la nueva ordenación de edificios en altura previstos de **10 plantas de altura**, y que rodean a la Masía, determinan la necesidad del presente documento, para así garantizar una sostenibilidad desde el punto de vista urbanístico que preserve las mínimas condiciones urbanísticas del bien catalogado dada la agresión urbana del nuevo entorno proyectado en este sector.

La justificación y propuesta de modificación de la figura de planeamiento se redacta en relación a las determinaciones del artículo 97 del TRLLS, razonando y justificando la necesidad de la iniciativa, oportunidad y conveniencia con relación a los INTERESES GENERALES Y PÚBLICOS Y PRIVADOS CONCURRENTES.

- El uso residencial está contemplado en el apartado de “Usos admitidos: Cultural, recreativo, vivienda y residencial”, de la ficha P-32 del Catálogo y Plan especial de protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, Ayuntamiento de Sant Joan Despí, entendiéndose que este uso es uno de los propuestos como adecuado con la finalidad de garantizar una conservación de este edificio catalogado como patrimonio arquitectónico.
- El desarrollo del sector correspondiente a la “Modificació del Pla General Metropolità para la creación de un ámbito de nueva centralidad confrontada con la autopista A-2, de Sant Joan Despí”, ha excluido esta masía catalogada del ámbito de gestión del plan, asignándole la clave de “7cp”, es decir Masía Catalogada”, determinando que sus condiciones urbanísticas serán las determinadas por su ficha de catálogo.

La “Modificació del Pla General Metropolità para la creación de un ámbito de nueva centralidad confrontada con la autopista A-2, de Sant Joan Despí”, ordena todo el sector de 7c) según calificación del PGM, creando las reservas de espacios libres y equipamientos necesarios en relación a la ordenación definitiva del sector, contemplando así mismo las diferentes modificaciones que se han realizado del mismo a iniciativa del FCB y Ajuntament de Sant Joan Despí, quedando la Masía de Can Codina excluida dentro de estas reservas de espacios libres y equipamientos dentro del ámbito del sector, derivando sus condiciones urbanísticas a las determinadas por su ficha P-32 de Catálogo, entendiéndose por tanto que el uso residencial es del todo compatible con las determinaciones del planeamiento aprobado para el sector general, no generando nuevas reservas de sistemas, y que en todo caso y en referencia al “text refòs de la Modificació del PGM en l’entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona al Terme Municipal de Sant Joan Despí”, con una edificabilidad prevista de 128.234,40 m2 techo,

representa la presente actuación un desarrollo de nuevo techo de 1.163,44 m² techo, es decir un 0,90 % del total del sector, y por lo tanto no desvirtuando las necesidades sobre sistemas, ya previstas en el “text refós de la Modificació del PGM en l’entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona al Terme Municipal de Sant Joan Despí”.

En consonancia con los anteriores objetivos generales, la presente Modificación Puntual de PGM, pretende dar cumplimiento al **principio fundamental de sostenibilidad urbanística previsto en la Llei d’Urbanisme**, teniendo en cuenta la especificidad del bien catalogado, las fuertes restricciones urbanísticas del mismo, y las determinaciones en referencia a una correcta conservación del patrimonio, y que sin una ordenación que fije los criterios urbanísticos adecuados, permitiendo una actividad económica viable y sostenible, será del todo insostenible.

Actualmente la masía ha perdido el uso como vivienda, debido a la transformación del sector, de agrícola a urbano, requiriendo obras y trabajos de rehabilitación urgentes, y de forma continuada.

La actual “Modificació de Pla General Metropolità en l’entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona”, impulsada por el FCB, y asumida y tramitada per l’Ajuntament de Sant Joan Despí, contempla un marco normativo para los elementos catalogados incluidos en el sector, asignando usos según los intereses del principal actor de la MPM, FCB, i parámetros urbanísticos similares a los propuestos en el presente documento, pero sin llegar al nivel de definición del presente documento.

Para la Masía de Can Codina, objeto de ordenación a través del presente documento, y a la que le corresponde la ficha del catálogo P-32, con nivel de protección parcial, se propone un índice de edificabilidad de 1,15 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (1,15 m²/m²s), y un uso principal Residencial.

Esta propiedad ha pasado de ser Masía en suelo rural, en un entorno agrícola y, por lo tanto con una explotación agrícola que justificaba su uso como vivienda y anexos ligados a su explotación, a Masía sin posibilidad de explotación rural, ya que la categoría de suelo ha pasado de ser rural a urbana consolidada, desapareciendo todo rastro agrícola con el desarrollo del sector, y por tanto con necesidad de adecuación de sus condiciones normativas y urbanísticas para su viabilidad, y asignación de los usos admitidos para esta Masía según el Catálogo y Plan especial de protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, Ayuntamiento de Sant Joan Despí, que califica esta propiedad como masía catalogada según la ficha P-32.

El presente documento pretende establecer el marco de ordenación que posibilite y haga viable y sostenible por parte de la iniciativa privada la conservación y reutilización de este bien patrimonial de interés local.

Este edificio no ha sido rehabilitado en los últimos años, produciéndose un fuerte y rápido deterioro por falta de un correcto mantenimiento, necesitado de fuertes i continuadas inversiones, de esta Masía catalogada de interés local del patrimonio histórico artístico de Sant Joan Despí.

f) Determinaciones jurídicas

El presente plan especial se formula de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente en Catalunya en materia urbanística, y más concretamente el “Text refós de la Llei d’urbanisme aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, del 3 de agosto y modificado por la Llei 3/2012 de 22 de febrero; Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Llei d’urbanisme, Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la

Ley del Suelo en la redacción determinada por las modificaciones introducidas por la Ley 2/2008, de 23 de diciembre, el Real Decreto Ley 6/2010, de 9 de abril, el Real Decreto Ley 8/2010, de 1 de julio, i el Real Decreto Ley 20/2011, de 30 de diciembre y, Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE 153).

La presente propuesta de modificación de planeamiento, no afecta a suelo calificado como espacio libre, zona verde o equipamiento deportivo, y por lo tanto no siendo de aplicación la tramitación especial contenida en el artículo 98 del TRLU, ni siendo procedente, atendidos los objetivos urbanísticos planteados en la presente memoria, la incorporación, a este expediente administrativo, la documentación determinada en los artículos 96 y 97 del TRLU, por remisión al artículo 59, como es el plan de etapas, evaluación económica, presupuesto de las obras de urbanización y servicios, informe medioambiental, y programa de participación ciudadana, que de todas formas se contemplan en el presente documento en sus aspectos relevantes de acuerdo con el contenido del mismo.

En consonancia con los anteriores objetivos generales, la presente Modificación Puntual de PGM, pretende dar cumplimiento al principio fundamental de sostenibilidad urbanística previsto en la Llei d’Urbanisme, teniendo en cuenta la especificidad del bien catalogado, las fuertes restricciones urbanísticas del mismo, y las determinaciones en referencia a una correcta conservación del patrimonio, y que sin una ordenación que fije los criterios urbanísticos adecuados, permitiendo una actividad económica viable y sostenible, será del todo insostenible.

La presente propuesta planteada en el presente documento tiene la consideración de actuación aislada de dotación, de acuerdo con lo establecido en la disposició adicional segunda, apartado tercero de la Llei d’Urbanisme, en relación a las previsiones del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s’aprova el Text Refós de la Llei del Sòl.

En este sentido, conviene observar que la presente propuesta constituye una modificación de planeamiento general, en la que se lleva a término una actuación aislada sobre la propiedad afectada por la ficha P-32 del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, correspondiente a la Masía de Can Codina, estableciendo un uso residencial (ya reconocido y admitido por la ficha de catálogo), y asignando una edificabilidad adicional para su sostenibilidad dentro de la determinación del uso residencial como uso principal.

Con la asignación de uso y edificabilidad mínima necesaria para la viabilidad y sostenibilidad del mismo, se dará cumplimiento al art. 99 TRLLU, y al art. 43 TRLLU: cesión suelo con aprovechamiento en suelo urbano, procediendo a la valoración de estas cesiones, de acuerdo al punto 3, determinando, que la cesión de aprovechamiento puede ser substituida por el equivalente de su valor económico

g) Justificación de la ordenación y criterios urbanísticos propuestos, integración de la propuesta

El suelo objeto de la presente modificación puntual de plan general tiene la consideración de suelo urbano consolidado, en un entorno residencial y comercial denso y de tipología de edificación en altura (10 plantas), tal y como ha determinado el desarrollo urbanístico determinado por las diferentes tramitaciones de planeamiento en el sector: “Modificació del Pla General Metropolità para la creación de un ámbito de nueva centralidad enfrentada a la autopista A-2, de Sant Joan Despí”, y posteriores modificaciones, la última en fase de tramitación: “Text Refós de la Modificació del P.G.M. en l’entorn de la ciutat esportiva del Futbol Club Barcelona al terme municipal de Sant Joan Despí”.

Este suelo se haya calificado como masía catalogada 7ca), según la Modificació del Pla General Metropolità para la creación de un ámbito de nueva centralidad enfrentada a la autopista A-2, de Sant Joan Despí, remitiéndose a las determinaciones contenidas en el Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, sin que de la interpretación de este planeamiento queden suficientemente definidas las condiciones urbanísticas que afectan a la parcela, tanto por la asignación de usos permitidos, como de la ordenación de las posibles adiciones de edificabilidad.

Accediendo a la parcela desde la comunicación lateral, forzada, propuesta en la modificación del PGM del sector de l'Entorn de la ciutat esportiva del Futbol Club Barcelona, por calle adyacente, de nueva creación, se da entrada al patio central o "Era" franqueado por la edificación del dos plantas destinadas anteriormente a almacén (donde se ubicaría la zona de restauración), y la edificación principal "Masía", que contendría los servicios generales de la actividad o uso principal residencial.

La ampliación propuesta se realizaría en forma de rotula con el edificio principal de la Masía, en el lateral derecho de la misma, más degradado, zona de patio anexo lado sureste, sin un interés principal a nivel arquitectónico, consiguiendo una rehabilitación adecuada a este lateral y un nexo de unión con la edificabilidad de nueva planta, respetando el cuerpo principal de la Masía, como elemento principal de la actuación y de un interés arquitectónico contemplado en la ficha de catálogo.

Esta ampliación consistirá en un cuerpo de planta baja y tres plantas, no superando una altura de coronación máxima de 12,00 m.

Esta ampliación se plantea con una estética diferente a la edificación principal, como rotula o adición de la masía principal, pero sin distorsionar su configuración, tratándose más como un cuerpo propio integrado en los espacios ajardinados, con unos acabados más ligeros, y como contrapunto a la contundencia de la edificación principal que definen el edificio protegido y catalogado de la Masía de Can Codina.

La vegetación también objeto de protección, se podrá mantener en la medida de su interés, integrándose en la ordenación de este espacio central de zona verde del sector de nueva creación.

El cubierto existente junto al acceso, se restaurará para situar los usos complementarios a los principales de la actividad.

El interés público de esta actuación queda justificado con los objetivos determinados en el presente documento en el que se determinan las condiciones urbanísticas que garantizan una conservación y mantenimiento de la Masía de Can Codina.

Esta nueva ordenación queda determinada por el presente documento y la tramitación de la modificación de la ficha P.32 de la Masía de Can Codina, adaptandola a la nueva ordenación propuesta.

h) Capella Sant Francesc d'Asís, pas del Sant per Can Codina, celebracions d'Eucaristies en Can Codina

En el **ANEXO 5: CAPELLA I PAS DE SANT FRANCESC D'ASÍS PER CAN CODINA**, se adjuntan los documentos de las reseñas más destacadas históricas, que atestiguan el paso del Santo Sant Francesc d'Assís por la Masía de Can Codina.

ANTECEDENTS HISTÒRICS CAN CODINA

Documentada des del segle XI, degué ser reconstruïda l'any 1585, data que figura al portal del pati i reformada el 1736 ja que aquesta data figura gravada en un dels finestrals.

Es tracta d'una gran masia a la qual s'entra per un ample portal que dona accés a un pati espaiós dotat de porxos i cobert per a menesters agrícoles. L'arquitectura és la clàssica del tipus de taulada que vessa aigües lateralment. Consta de diversos cossos.

La casa pròpiament dita té planta basilical, coberta a dos vessants, porta adovellada i finestres amb llinda i brancals de pedra. El graner, de construcció posterior, té dos pisos, el superior obert amb arcades de punt rodó i cobert a una sola aigua.

Si busquem els antecedents dels seus habitants, trobarem que en la relació de familiars de la Inquisició de l'any 1567 es vincula al culte de Sant Francesc a en Pere Codina, del mas Codina de Sant Joan Despí.

o *El familiar era la figura que tenia el Tribunal de la Inquisició per tal d'estendre la seva acció en el territori. Era un servidor laic del Sant Ofici que protegia a l'inquisidor i gaudia d'un cert nombre de privilegis comuns a altres funcionaris, com era estar exempt d'impostos reials i, quan es podia, locals; portar armes de foc, malgrat les prohibicions catalanes; no haver d'allotjar tropes i no haver de ser jutjat més que per aquest tribunal, que era molt més benèvol amb els familiars que el que haguessin estat els ordinaris. De fet, el familiar era l'intermediari orgànic entre el tribunal i el reu: a ell li corresponia fer la investigació, provocar la delació i rebre les testimoniacions davant notari.*

Històricament l'any 1211 Sant Francesc d'Assís es va hostatjar al mas Codina quan travessant Catalunya anava de pelegrí a la tomba de Sant Jaume a Galícia.

El Sant, agraït del bon acolliment, va augurar al propietari que aquesta sortiria bé de qualsevol dissort. La predicció s'hauria acomplert des del Pere Codina de 1585 a l'actual.

El darrer propietari Codina ha venut recentment la propietat, ja que les terres de conreu de la propietat i pel desenvolupament del planejament urbanístic, han estat transformades en usos urbans residencials, i la Masia ha caigut en desús del principal històricament de conreu.

Aquesta propietat ha estat adquirida per un veí de Sant Joan Despí, propietari d'una altra Masia Protegida, amb la qual cosa la propietat si bé deixa de ser de la família Codina, no passa ben bé a mans estranyes, continuant sent patrimoni de residents de Sant Joan Despí.

L'interès de l'actual propietari es donar-li l'ús residencial-hoteler, determinant l'ús d'acolliment de viatgers com a ús principal; el mateix que què va tenir Sant Francesc d'Assís l'any 1211, ja que l'ús principal d'habitatge de la propietat al servei de les terres de conreu ha estat extingit pel desenvolupament urbà d'aquest sector.

Joan Amades (1985) explica que, segons la llegenda, Sant Francesc d'Assís hauria passat per Sant Joan Despí, demanant acolliment a Can Codina. Menjat i alimentat, **el Sant beneeix la casa** i pronostica que als seus estadants no els mancarà mai el pa: a Can Codina sempre han fet caritat generosa a tothom qui hi ha demanat almoïna i, com més caritats han fet, més han tingut. **Sant Francesc era el patró dels captaires, caminants, rodamons i vianants**; el 4 d'octubre, diada de sant Francesc, els captaires feien festa i donaven caritat als qui la resta de l'any eren els seus donants. Segons Amades (1985) els captaires demanaven cantant cançons referents a sant Magí i al Mal Ric. Si no els donaven res, maleïen els estadants de les cases i tractaven de donar-

los mal de ventre tot recitant certes fórmules màgiques: “Catric, catroc, el ventre ple de foc”. Aquesta llegenda es trobava pertot el domini lingüístic del català (Amades, 1982). En vista de tot això, a pagès, especialment a les masies, es feia almoina a tants pobres com passaven, tant per la caritat com per por, perquè es creia que els pidolaires dominaven les rates i les duïen als horts i camps dels qui no els donaven res o els rebien malament (Amades, 1985).

Amb certesa tothom pot fer-hi la seva lectura, però entre els fets miraculosos que es conten de la casa de Can Codina, ens ho explica el p. Jaume Coll en una crònica de l'any 1738, a més d'una protecció especial que sempre ha tingut la família propietària de la masia, es conta que quan les tropes de Felip V i el duc de Berwick assetjaven Barcelona abans de la capitulació de la ciutat l'onze de setembre de l'any 1714, el general donà ordre de saquejar el poble de Sant Joan Despí i les seves masies cosa que realitzaren sense pietat, però en arribar a la casa de Can Codina i rodejar-la, varen veure com totes les finestres estaven guardades per frares, i els soldats recularen del seu intent.

Es desconeixen quins eren els propietaris del domini útil del mas l'any 1211, tenint constància que al 1347 la finca i el seu domini útil pertanyia a la família Girona, mentre que l'eminent era de la casa Soler o de Fonollar –posteriorment l'heretat de Torre Blanca. Després, com a mínim des de l'any 1368, la casa passà a la família Mestres que van ser els que s'emparentaren amb els Codina.

o *El 1347 Guillem Girona del mas Girona va confessar que prestava certs drets a la Pia Almoina de Barcelona. El mas era de l'heretat que posteriorment seria la Torre Blanca. ACA. Capbreu de la Pia Almoina de 1347. El 1368 Guillem Mestre va confessar a Bernat Trília, senyor de la casa de Soler –posteriorment Torre Blanca- el mas Girona que tenia al segle XVI Pere Codina. ACA. Fons Falguera. Llibre comprehensiu de varias escripturas que se diuhen pertanyents als drets de Dn Joseph de Tormo, y Vilademont tenia quant vengué los censos y directas senyorias que posehia com a hereu de Dn Miquel de Recasens, y de Cruillas en la Parroquia de Sant Just Desvern , Sant Joan Despí, Sant Feliu de Llobregat, Santa Creu del Ordre, Sant Andreu de Palomar, Santa Maria Magdalena de Esplugas y en altres parts de la Diocesis de Barcelona.*

Els Codina es van instal·lar a Sant Joan a principis del segle XVI per mitjà del matrimoni entre Guillem Codina, fill de Sant Boi i Margarida Mestres, pubilla Santjoanenca. Pere Codina, el familiar del Sant Ofici, era nét d'aquest matrimoni.

o *Pere Codina va heretar del seu pare, Jaume la casa i terres de Sant Joan i una casa del carrer del Carme de Barcelona, va signar capítols matrimonials el 4 de juny de 1537, a l'edat de 16 anys. Per tant, era el Pere Codina que apareix en el fogatge de 1553 i el de la relació de familiars de la Inquisició de 1567, llavors podia tenir 46 anys. A finals del segle XVI es van fer reformes importants a Can Codina, tal i com mostra la llinda del portal, on es troba gravada la inscripció Pere Codina 1585. Aquest Codina podia ser el mateix familiar de la Inquisició o bé el seu fill anomenat també Pere Codina. J. ROMERO, “Sant Francesc d'Assís i la tradició de que va posar a Can Codina de Sant Joan Despí”, La Font del Bé, núm. 57 (1984).*

La coincidència de familiars de la Inquisició propietaris de masos en els quals la llegenda els hi atribueix l'estada de Sant Francesc, podria fer pensar que l'origen d'aquesta tradició es remunta al segle XVI.

Aquella època coincidí amb una renovació de l'orde dels franciscans, a partir de l'escissió dels observants, branca caracteritzada per una observança més estricta de la regla quant a la pobresa, en oposició als conventuals.

Per celebrar aquest fet cada 4 d'octubre la masia obre les seves portes a tothom, se celebra una missa en honor de Sant Francesc i es pot visitar l'habitació on es va allotjar el Sant. En el transcurs de l'eucaristia es llegeix una poesia que recorda la tradició i, en finalitzar, es reparteixen als assistents panets beneïts.

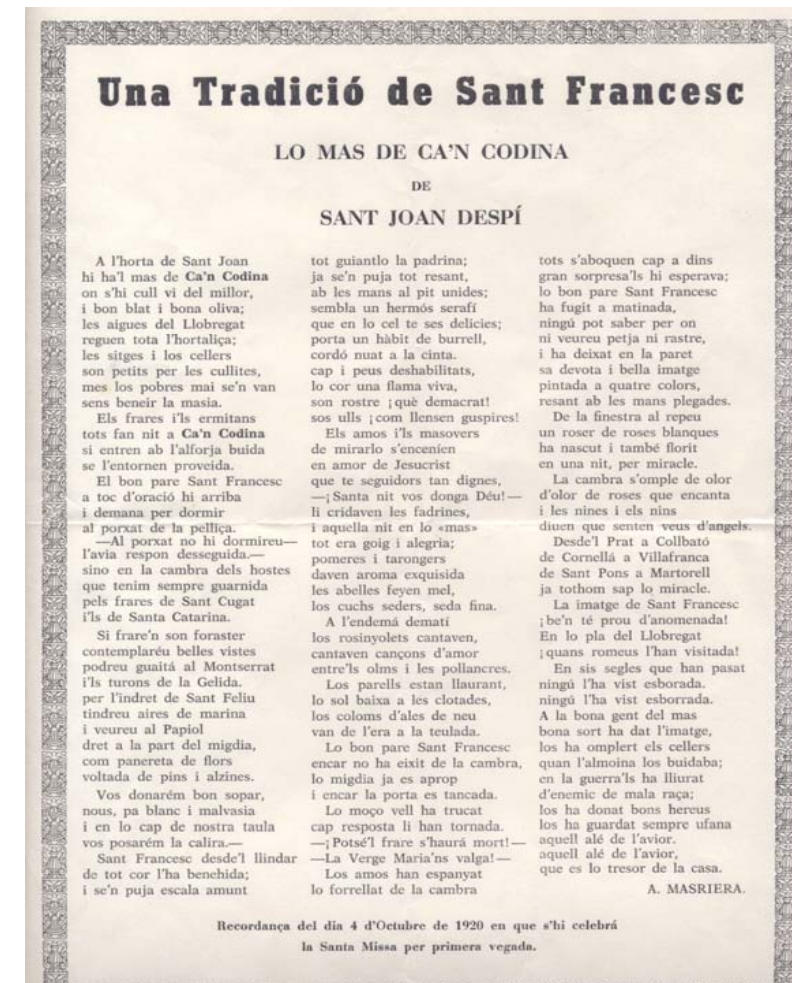


Dins dels elements principals a protegir i mantenir en l'ús proposat residencial es la capella objecte d'aquesta tradició de l'estada de sant Francesc d'Assís, de forma que pugui seguir sent objecte de peregrinació i devoció de culte.



Aquella època coincidí amb una renovació de l'orde dels franciscans, a partir de l'escissió dels observants, branca caracteritzada per una observança més estricta de la regla quant a la pobresa, en oposició als conventuals.

Per celebrar aquest fet cada 4 d'octubre la masia obre les seves portes a tothom, se celebra una missa en honor de Sant Francesc i es pot visitar l'habitació on es va allotjar el Sant. En el transcurs de l'eucaristia es llegeix una **poesia** que recorda la tradició i, en finalitzar, es reparteixen als assistents panets beneïts.



[Gozo del 4/10/1.920 en el que se celebró por primera vez la Santa Misa en Can Codina.](#)

Toda la información sobre estos hechos se desarrollan con más información en el anexo 5: CAPELLA I PAS DE SANT FRANCESC D'ASÍS PER CAN CODINA

5. INCREMENTO DE RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES, CESIÓN DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y VALORACIÓN DEL MISMO

a) Incremento de reservas para espacios libres (art. 100 TRLLU)

Será de aplicación el artículo 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, del 3 de agosto y modificado por la Llei 3/2012 de 22 de febrero:

“Article 100. Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos:

Apartado 3): En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics.

En el presente expediente, el aumento de edificabilidad residencial es de 1.163,44 m² techo, generaría en caso de agotar este aumento de techo, una nueva reserva de zonas verdes y espacios libres de 261,77 m².

La edificabilidad existente, dado que su uso actual y de siempre, ha sido el de vivienda, ya determinado en el Catálogo y Plan especial de protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, Ayuntamiento de Sant Joan Despí, que califica esta propiedad como masía catalogada según la ficha P-32, con el nivel de protección parcial, con el uso actual de vivienda, no genera nuevas reservas para zonas verdes, espacios libres públicos y equipamientos públicos.

Este artículo en su punto 4.c), determina que la cesión de las reservas exigidas de espacios libres determinada, si resulta materialmente imposible por razones de imposibilidad material, puede ser substituida por el equivalente de su valor económico.

De acuerdo con la disposición adicional segunda, apartado 4 de la presente ley, el deber de cesión del porcentaje correspondiente del deber de cesión de reservas de suelo para espacios libres, se pueden substituir por su equivalente dinerario, pudiendo cumplir los propietarios el deber de pago substitutorio de las cesiones, sin necesidad de aplicar ningún sistema ni modalidad de actuación, en el momento de otorgamiento de la licencia de obra nueva o de rehabilitación que habilite una edificabilidad o densidad superior, como condición previa a la concesión de la licencia.

b) Cesión suelo con aprovechamiento en suelo urbano (art. 43 TRLLU)

Será de aplicación el artículo 43 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, del 3 de agosto y modificado por la Llei 3/2012 de 22 de febrero.

Dicho artículo 43 “Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat”, determina en su punto 1.b), que en caso de que por medio de una modificación de plan general se establezca un polígono o unidad de actuación, que en el presente caso será la propiedad de la Masía de Can Codina, con el objeto de actuación aislada de dotación, a la que se hace referencia

en la disposición adicional segunda de esta ley, y teniendo en cuenta que la presente modificación de planeamiento fija un techo edificable no definido en la parcela, y por tanto entendiéndose como incremento del mismo, el deber de cesión de suelo con aprovechamiento se establecerá en el 15% de dicho aumento de edificabilidad.

En el presente caso y dado que el aumento de edificabilidad se establece en 1.163,44 m² techo, la cesión de suelo con aprovechamiento generaría en caso de agotar este aumento de techo 174,52 m² techo (15%).

Este artículo en su punto 3, determina que la cesión de aprovechamiento determinada, se podrá substituir por su equivalente en otros terrenos fuera del sector o polígono (ámbito de planeamiento afectado), i si resulta materialmente imposible individualizar la cesión en una parcela urbanística, puede ser substituida por el equivalente de su valor económico.

De acuerdo con la disposición adicional segunda, apartado 4 de la presente ley, el deber de cesión del porcentaje correspondiente del incremento del aprovechamiento urbanístico que comporte la actuación de dotación y el cumplimiento del deber de cesión de reservas de suelo para espacios libres, se pueden substituir por su equivalente dinerario, pudiendo cumplir los propietarios el deber de pago substitutorio de las cesiones, sin necesidad de aplicar ningún sistema ni modalidad de actuación, en el momento de otorgamiento de la licencia de obra nueva o de rehabilitación que habilite una edificabilidad o densidad superior, como condición previa a la concesión de la licencia.

c) Valoración económica incremento de aumento de aprovechamiento urbanístico y cesión de sistemas

La correspondiente cesión del 15 % de incremento de aprovechamiento urbanístico y proporcional de sistemas, será determinada según determinaciones y aplicación del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo

Artículo 22: Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado:

Apartado 2, “los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, se determinarán por el método residual estático, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VRS=(Vv/K)-Vc$$

Se aplicaran los siguientes valores:

K: 1,50 por razón de factores objetivos como la localización, alta calidad de tipología edificatoria, incluidos los elevados costes de la rehabilitación de la masía y riesgo previsible de la promoción.

Vv: valor en venta del uso, que se fijara en el momento de otorgamiento de la licencia de obra nueva o de rehabilitación que habilite una edificabilidad o densidad superior, como condición previa a la concesión de la licencia.

Vc: precio medio de la construcción fijado en el momento de otorgamiento de la licencia de obra nueva o de rehabilitación que habilite una edificabilidad o densidad superior, como condición previa a la concesión de la licencia..

Del valor de repercusión resultante el deber de cesión del 15% del mismo y proporcional de sistemas, generará un valor económico que será aplicado al techo de nueva planta en el momento de otorgamiento de la licencia de obra nueva o de rehabilitación que habilite una edificabilidad o densidad superior, como condición previa a la concesión de la licencia, con el límite de edificabilidad de nueva planta fijado en 1.163,44 m2 techo.

Este valor será el valor unitario de aplicación para el cálculo de la valoración económica resultado del incremento del aprovechamiento urbanístico y proporcional de sistemas afectado al presente instrumento de planeamiento, que vendrá determinado por el incremento efectivo de la edificabilidad resultante de la propuesta final, con un máximo de techo de nueva planta establecido en 1.163,44 m2 techo, y procediendo a su liquidación en el momento de otorgamiento de la licencia de obra nueva o de rehabilitación que habilite la edificabilidad efectiva, como condición previa a la concesión de la licencia.

6. **NORMATIVA URBANÍSTICA**

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la modificación

La presente modificación puntual de Plan General Metropolitano, tiene por objeto establecer y asignar la ordenación y usos de la parcela en la que se emplaza la Masía protegida de Can Codina, según la ficha P-32, del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

Se establece una regulación de edificabilidad actual y de nueva planta, en relación a los usos específicos, estableciendo como uso principal el residencial, ya contemplados en la correspondiente ficha del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, en relación a la protección necesaria para la Masía i su entorno ajardinado de interés.

Artículo 2. Ámbito de la modificación

El ámbito objeto del planeamiento se corresponde con la parcela, con los siguientes datos registrales de finca:

- Número finca: 20509
 - Tomo: 2262
 - Libro: 217
 - Folio: 127
- Referencia catastral: 0609302DF2800H0001TE
La parcela tiene una superficie de 2.298 m2.

Artículo 3. Contenido de la modificación

MEMORIA MODIFICACIÓN PUNTUAL PLA GENERAL METROPOLITÀ ORDENACIÓN DE LA MASIA CATALOGADA DE CAN CODINA DE SANT JOAN DESPÍ

1. PLANEAMIENTO VIGENTE Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

2. MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO

- a) MARCO NORMATIVO

- b) FORMULACIÓN E INICIATIVA

3. MEMÓRIA INFORMATIVA

- a) EMPLAZAMIENTO
- b) ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- c) ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
- d) DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO, EMPLAZAMIENTO Y TERRITORIO
- e) ESTADO DE EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN
- f) FOTOGRAFÍAS

4. MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

- a) OBJETIVOS GENERALES DE LA PRESENTE MPGM, ESTADO ACTUAL Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
- b) PARÁMETROS URBANÍSTICOS
- c) CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
- d) INICIATIVA, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO (ART. 97 TRLLU)
- e) INTERÉS GENERAL Y CONCURRENCIA DE INTERÉS PÚBLICO/PRIVADO DE LA ACTUACIÓN
- f) DETERMINACIONES JURÍDICAS
- g) JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y CRITERIOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS, INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA
- h) HISTÒRIC SANT FRANCESC D'ASÍS, PAS DEL SANT PER CAN CODINA, CELEBRACIONS D'EUCARISTIES EN CAN CODINA

5. INCREMENTO DE RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES, CESIÓN DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y VALORACIÓN DEL MISMO

- a) INCREMENTO DE RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES (ART. 100 TRLLU)
- b) CESIÓN SUELO CON APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO (ART. 43 TRLLU)
- c) VALORACIÓN ECONÓMICA INCREMENTO DE AUMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

6. NORMATIVA URBANÍSTICA

7. ESTUDIO DE EVALUACIÓN, SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

8. EVALUACIÓN AMBIENTAL

9. ESTUDIO MOBILIDAD GENERADA

10. OBRAS DE URBANIZACIÓN

11. CONCRECIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES

12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

2. ANEXOS

ANEXO 1

FICHA P-32 DEL CATÁLOGO Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE SANT JOAN DESPÍ

ANEXO 2

INFORME DEPARTAMENT CULTURA GENERALITAT CATALUNYA

ANEXO 3

CERTIFICACIONES REGISTRALES

ANEXO 4

ORDENACIÓN EDIFICACIÓN

ANEXO 5

HISTÒRIC SANT FRANCESC D'ASÍS, PAS DEL SANT PER CAN CODINA, CELEBRACIONS D'EUCARISTIES EN CAN CODINA

3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I. PLÀNOS INFORMACIÓN

- I.1. SITUACIÓN/EMPLAZAMIENTO
- I.2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN (MASIA DE CAN CODINA)
- I.3. ORDENACIÓN ACTUAL DE LA PROPIEDAD

I.4. SERVICIOS PÚBLICOS AFECTADOS

O.PLÀNOLS ORDENACIÓ

- O.1. ORDENACIÓN PROPUESTA ÁMBITO GENERAL
- O.2 ORDENACIÓN GENERAL NUEVA EDIFICACIÓN
- O.3. PLANTAS EDIFICIO NUEVA PLANTA
- O.4. RENDERS DE LA ORDENACIÓN E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- O.5 OBRES D'URBANITZACIÓ

Artículo 4. Vigencia

El presente instrumento de planeamiento, en tanto que es una disposición administrativa de carácter general, y de acuerdo al contenido del artículo 99 de la Llei d'Urbanisme, tendrá vigencia indefinida, siendo ejecutivo a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

Las determinaciones del presente documento obligaran a su cumplimiento tanto a los particulares como a la administración pública, de conformidad a la legislación urbanística vigente.

Artículo 5. Ejecución del planeamiento

Las determinaciones contenidas en el presente documento referente a la ordenación prevista, serán de ejecución directa a través de la correspondiente licencia de obras y actividades, de acuerdo a la ordenación única propuesta, como posible atendiendo a las limitaciones de protección del edificio existente y de la ordenación de sus espacios libres, (Article 45, DECRET 64/2014, Concreció de l'ordenació de volums), ya que la ordenación de volúmenes propuesta afecta a un único propietario, y dicha ordenación de volúmenes viene condicionada por las determinaciones derivadas de la protección de la Masía de Can Codina.

Artículo 6. Interpretación

Las determinaciones contenidas en el presente documento se interpretarán teniendo en cuenta principalmente a las determinaciones contenidas en la memoria y normativa urbanística del mismo y el interés de esta finca como bien a conservar, proteger y mantener, dentro de los bienes incluidos en el catálogo y plan especial de protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico de Sant Joan Despí, así como de la cesión de parte del espacio libre privado de la parcela para su anexión a la zona verde central del sector de nueva centralidad del FCB.

REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN

Artículo 7. Disposiciones generales

El tipo de ordenación para la nueva edificación será la fijada por la propuesta del presente documento, asimilada a la de volumetría específica, de acuerdo a los parámetros urbanísticos y edificatorios fijados en el siguiente artículo.

Artículo 8. Calificación urbanística, ocupación, edificabilidad, volumetría, usos y elementos auxiliares

- a) Calificación urbanística:7C) "MC" Masía Catalogada, ficha P-32 del catálogo y plan especial de protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico de Sant Joan Despí
- b) Índice edificabilidad: 1,15 m2t/m2s
- c) Edificabilidad máxima total: 2.941,44 m2 techo

- d) Edificabilidad existente: 1.632.24 m2 techo
- e) Edificabilidad máxima de nueva planta: 1.163,44 m2 techo
- f) Ocupación máxima planta baja: 70%
- g) Ocupación máxima planta sótano: 100% proyección edificabilidad nueva planta
- h) Cota de referencia de planta baja: +/-1,00 m. rasante terreno
- i) Altura máxima edificación y número de plantas: 12,00 m, Pl. baja+3pl.piso
- j) Separación a lindes: las edificaciones existentes y de nueva planta se ajustan a los límites de la parcela, realizándose una ordenación dentro del presente documento de todo el conjunto, respetando los elementos de protección incluidos dentro de la ficha P-32, protección parcial, del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio Arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.
- k) Usos admitidos: Admitidos por la normativa vigente de aplicación, determinada en la ficha P.32 del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio Arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

Artículo 9. Obras de urbanización, aparcamientos y elementos del jardín de la parte este de la parcela

En la nueva ordenación de la modificación de plan general, se crea un vial en la zona Este de la parcela, en la que según la propuesta de esta modificación existe una franja estrecha de espacio entre parcela y vial que sería aprovechada para implantar los accesos y aparcamientos de la futura actividad de esta propiedad catalogada, y que tendrá una consideración importante dentro de la nueva ordenación del sector, atendiendo a la importancia patrimonial y arquitectónica del bien catalogado.

Las obras de urbanización exteriores a la propiedad correspondientes y afectadas al presente planeamiento, se limitan a la definición del acceso de esta propiedad en consonancia al grado de protección derivado de la ficha P-32, correspondiente a la masía de Can Codina del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, y la adecuación de usos y ordenación propuesta a la misma.

Estas obras de urbanización exteriores a la propiedad, no afectan a elementos de servicios públicos, y que por si misma constituye una unidad funcional directamente utilizable en relación a las finalidades del planeamiento propuesto, disponiendo la propiedad de todos los servicios urbanísticos mínimos.

En la correspondiente documentación gráfica se determina y define el acceso a la propiedad, desde el vial (zona Este de la propiedad) de nueva creación del sector correspondiente a la "Modificació del Pla General Metropolità para la creació de un àmbit de nova centralitat enfrentada a la autopista A-2, de Sant Joan Despí", y a sus posteriores modificaciones y adaptaciones.

GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 10. Agenda, programa de actuación y Gestión Urbanística

a) Agenda, programa de actuación

En cumplimiento del art. 99.1.b) Llei 3/2012, 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, amb Decret Legislatiu 1/2010, 3 d'agost, TEXT REFÒS DE LA LLEI D'URBANISME, y con relación a la agenda y programa de actuación de la ejecución inmediata del planeamiento,

en relación a la complejidad de los estudios previos correspondientes de gestión y puesta en marcha de la actividad hotelera, se establece un plazo de 4 años para la solicitud de licencia de obras de construcción y rehabilitación del uso propuesto, objeto del presente expediente y de la ejecución de las obras en los plazos legalmente establecidos en los acuerdos de concesión de la correspondiente licencia.

En caso de incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución del planeamiento objeto del presente expediente, la situación urbanística del ámbito afectado mantendrá los usos asignados en el presente planeamiento (ya admitidos actualmente en la ficha P-32 del Catálogo), fijando se la edificabilidad actual de la propiedad.

b) Gestión Urbanística

La presente modificación de Plan general Metropolitano delimita un único polígono de actuación urbanística, en coincidencia con el ámbito de la parcela afectada, y que determinada que por su finalidad, se desarrollará sin ningún tipo de instrumento de gestión urbanística, conformando la ordenación determinada en el presente documento, la aplicación directa de la licencia urbanística que autorice la edificación y actividad correspondiente, de acuerdo con el artículo 45 de concreción de ordenación de volúmenes del DECRET 64/2014, por el que se aprueba el Reglament sobre protecció de la Legalitat Urbanística:

“45.2 Si les alternatives d’ordenació volumètrica de l’edificació que estableix el planejament urbanístic per a una zona o illa són incompatibles entre si i, en conseqüència, només una d’elles ha d’ordenar el conjunt de parcel·les compreses en la zona o illa, la seva concreció s’ha d’efectuar mitjançant la formulació i l’aprovació d’un pla de millora urbana.

Això no obstant, si el conjunt de parcel·les afectades són d’una única persona propietària, la concreció d’ordenació volumètrica es pot efectuar mitjançant la llicència urbanística que autoritzi l’edificació de totes les parcel·les, sense necessitat de formular i aprovar prèviament un pla de millora urbana, sempre que no comporti una distribució irregular dels aprofitaments urbanístics entre les parcel·les afectades”.

En el presente caso, se establece una única ordenación posible compatible con la protección de los elementos contenidos en la ficha P-32 correspondiente a la masía de Can Codina del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, y que afecta a una única propiedad y parcela.

La gestión urbanística será realizada con los trámites correspondientes en relación a las autorizaciones y licencias urbanísticas de obras y actividades.

7. ESTUDIO DE EVALUACIÓN, SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

a) EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

La evaluación económica y financiera, tendrá por objeto el estudio y justificación de la viabilidad de la actuación, en relación al impacto posible de la actuación propuesta en las finanzas públicas del Ayuntamiento en relación a implantación y mantenimiento de infraestructuras, así como posibles implantaciones y prestaciones de servicios públicos que se pudieran generar.

El presente documento se tipifica como modificación puntual de planeamiento, y su documentación en referencia a la justificación del presente apartado se remite al “TEXT REFÒS DE LA LLEI D’URBANISME”.

En relación a los objetivos fijados en el presente documento en referencia a la parcela afectada por la ficha P-32 correspondiente a la masía de Can Codina del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, de ordenación del uso residencial propuesto, no generan nuevas infraestructuras en relación a creación de nuevos servicios públicos de transporte, que puedan incidir en las finanzas públicas del Ayuntamiento, y por lo tanto no representan mayor gasto público derivado de esta implantación.

Por contra, la actividad generada, sí que tendrá efectos positivos en las finanzas públicas, ya que generaran nuevas tasas e impuestos favorables a las mismas:

INGRESOS MUNICIPALES

- Ingresos por la cesión del 15% de aprovechamiento urbanístico del aumento de edificabilidad.
- Ingresos corrientes de la administración municipal derivados de la presente actuación, como son:
 - Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), establecido en función del valor catastral del bien.
 - Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), regulando la realización de cualquier construcción, instalación u obra, para la que es previa, por aplicación de la normativa urbanística, la correspondiente licencia de obras o urbanística,
 - Impuesto sobre actividades económicas (IAE), que afecta al ejercicio de actividades económicas, como sería el caso del presente expediente para el uso fijado residencial.

Además de los citados impuestos, la nueva actuación incrementará los ingresos en todos aquellos servicios regulados por las tasas de prestación por servicios de intervención integral en actividades y instalaciones, licencias urbanísticas, recogida de residuos sólidos urbanos, alcantarillado, etc.

No se prevén gastos directos de la administración en el desarrollo de la presente actuación.

b) VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

En el presente apartado, se analizan las características de la propuesta planteada y la viabilidad de la misma desde el punto de vista económico.

Este estudio evalúa la viabilidad económica de explotación del uso residencial propuesto, establecido en el momento de la aplicación del presente documento y en función del programa funcional mínimo para la sostenibilidad económica de su explotación.

El planteamiento se concreta pues en la reconversión de la “Masía” con uso de vivienda, para uso residencial, y por este motivo tomaremos para los cálculos la superficie de esta parte de edificio que sería de 1.142 m2 incluyendo, la superficie del cubierto existente en el patio de 103 m2, que se destinaría a restauración o cafetería-bar.

El costo de la reconversión y adaptación de la edificación, manteniendo fachadas y volumetrías, implicara una importante consolidación estructural de forjados, cubiertas, compartimentaciones

interiores, instalaciones completas, y espacios exteriores, por lo que se estima a un costo aproximado de 1.500 €/m2 de construcción con gastos, más 400 €/m2 de amueblamiento.

Por tanto este costo aplicado a los 1.142m2 resultaría un presupuesto de 2.169.800 €, en el que de momento se despreja la inversión realizada en la adquisición del suelo y construcciones existentes, ya que tras la vida útil de la edificación tendrá su valor de reversión.

Si este precio lo dividimos por el número de habitaciones resultantes 10 unidades, nos da un costo por habitación de 216.980 €/habitación.

Para calcular la posible rentabilidad de la operación se han considerado los siguientes ratios:

Ocupación media en esta zona de alrededor de Barcelona se calcula en un 65%, lo que representan 237 días/año.

El costo medio para una residencia o uso residencial de transeúntes, se puede estimar en la zona por día sería **de 65 €/noche**.

En base a estos datos, se realiza un estudio de viabilidad económico para un supuesto residencial de pernoctación diario, ya que es del que se dispone mayor información de mercado en el sector.

En un uso residencial de pocas habitaciones los gastos fijos de explotación estarían en torno a un 55%

Estos ratios, nos dan un rendimiento neto por habitación y año de 6.932 € que si lo aplicamos al costo de la habitación de 216.980 €, resulta un beneficio del 3,19%.

Esta escasa rentabilidad, en relación al desembolso y al riesgo necesario para plantear esta operación, solo se puede mejorar, o bien aumentando precio de la pernoctación, lo cual resulta inviable en este sector, o bien reduciendo los costos, por un lado optimizando el personal y servicios con un mayor número de habitaciones y reduciendo el costo de las obras a ejecutar.

Dado que en el edificio actual no es posible incrementar el número de habitaciones, ni otra forma de intervención por las limitaciones derivadas de la protección de sus elementos interiores principales, se plantea la construcción de una edificación auxiliar, de construcción más racional, y económica, con un mayor aprovechamiento del volumen construido, de lo que representa la reforma y conservación del edificio catalogado.

El precio medio de este aumento de edificabilidad podría aproximarse a 1.000 €/m2 más 400 €/m2 de amueblamiento, resultando **20** habitaciones más, para llegar a 30 unidades en total.

El costo de esta edificación nueva de 1.191 m2 sería de 1.191.000€, que sumados al costo anteriormente justificado de la reforma de la Masía, daría un costo total de 3.360.800€, con una repercusión total por habitación de 112.026 €/hab.

Con este número de habitaciones, se podría reducir el costo de los gastos estructurales de personal y equipos, que pasarían del 53% al 48%, dando un beneficio por habitación de 12.324 €/año y una rentabilidad a la inversión del 11%.

Este planteamiento, demuestra que para que la operación sea viable, es vital reducir el costo medio de la construcción y aumentar el número de habitaciones.

La presente propuesta contempla, el mantenimiento de la edificación principal de uso actual de vivienda y determinados servicios anexos al edificio, para uso residencial (cocina, salas, lavandería, etc).

El edificio de nueva planta, que a la vista de la estructura y espacio disponible, podría resultar de 19 o 20 habitaciones dobles, con una superficie media de 40,00 m2/habitación, incluido baño. Habitaciones que se añadirían a las 10 ubicadas en la edificación existente, y que por su configuración estructural (actual masía) no pueden obtenerse más piezas.

Las zonas ajardinadas se mantendrían íntegramente, excepto la zona de cesión para incrementar y mejorar la zona verde central del sector, dado el interés de los elementos de vegetación existentes, en la zona de accesos y entorno del edificio. No así en la zona sureste de la parcela donde actualmente se ubican un cobertizo y un patio sin elementos de jardinería apreciables y que es la zona donde se propone la ampliación.

Como anexo al presente documento y formando parte del mismo, se presenta anteproyecto edificatorio del conjunto.

Con el fin de no alterar la configuración de la construcción principal "Masía" se ha propuesto, un volumen de edificación de cuatro plantas, como adición de la edificación principal, junto al linde de parcela lado sur, creando una rotula con el edificio principal de masía.

Este volumen tendría una tipología neutra, a base de fachadas revestidas en madera y elementos de jardinería apoyada en livianas pérgolas tubulares, altura menor que la de la Masía, de modo que se integrase con la vegetación existente y fuera un contrapunto con la masiva construcción principal.

8. ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Al presente plan especial le será de aplicación la **Llei 6/2009, d'avaluació ambiental** de plans i programes.

De acuerdo con el artículo 6 y siguientes de esta ley, no está sujeto este instrumento de planeamiento a la realización de dicho estudio de evaluación ambiental, ya que el presente documento determina la adición de un uso totalmente restringido residencial en la propiedad existente, con una extensión mínima de edificabilidad, y que de acuerdo con las determinaciones del artículo 7 de esta ley 6/2009 de evaluación ambiental:

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:
 - a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el mediambient.
 - b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
 - c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.
 - d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del

pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el mediambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.

e)Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el mediambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

2.Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el mediambient.

A aquestes tsefectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, de clarila no subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

El presente documento, no se halla sujeto al estudio previo de evaluación ambiental, ya que el "text refòs de la Modificació del PGM en l'entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona al Terme Municipal de Sant Joan Despí", incluye el correspondiente estudio de evaluación ambiental para todo el sector, con una edificabilidad prevista de 128.234,40 m2 techo, representando la presente actuación un desarrollo de nuevo techo de 1.163,44 m2 techo, es decir un 0,90 % del total del sector, y por lo tanto no desvirtuando las necesidades y medidas correctoras ya previstas en el "text refòs de la Modificació del PGM en l'entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona al Terme Municipal de Sant Joan Despí".

NO SE ENCUENTRA SUJETO EL PRESENTE DOCUMENTO A PRÉVIA EVALUACIÓN AMBIENTAL

9. ESTUDIO MOBILIDAD GENERADA

Los estudios de movilidad generada, están regulados por la **Llei 9/2003, de 13 de juny de la mobilitat, art. 18) "estudio de evaluación de la mobilitat generada y, el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, art. 3.c.**

- l) En el presente plan especial se propone un uso residencial hotelero, admitido en la parcela, con una edificabilidad máxima total de 2.941,44 m2 techo, generando en el caso mas desfavorable para el uso hotelero, y de acuerdo con las normas urbanísticas del plan general metropolitano, reservando una plaza por habitación, por lo tanto superior a la establecida en estas normas, un máximo de 30 plazas de aparcamiento, no teniendo incidencia en la movilidad del municipio, y por tanto no incidiendo en la movilidad generada objeto de estudio de evaluación.

Por lo tanto, no es necesario ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE MOBILIDAD GENERADA, como documento integrante del presente plan especial, por no incidir el objeto del presente plan especial, ni modificar la movilidad generada del municipio.

Así mismo la movilidad generada en relación a circulación peatonal y medios de transporte público, no queda afectada, por la poca incidencia de ocupación de personas, y la no afectación a los sistemas de transporte público existente (líneas de autobuses, tranvía, tren de cercanías).

De cualquier forma, el "text refòs de la Modificació del PGM en l'entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona al Terme Municipal de Sant Joan Despí", incluye el correspondiente estudio de evaluación de la movilidad generada (EAMG), adoptando las medidas necesarias para

facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el ámbito y en cumplimiento de la obligación de prestación del servicio de transporte colectivo urbano de viajeros.

10. OBRAS DE URBANIZACIÓN

OBRAS EXTERIORES (ACCESO PROPIEDAD)

El acceso a esta propiedad protegida, ha sido fijado y modificado, según intereses del planeamiento correspondiente al "text refòs de la Modificació del PGM en l'entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona al Terme Municipal de Sant Joan Despí", a través de un vial lateral de nueva creación, sin afectar el espacio central libre del sector.

Las obras de urbanización exteriores a la propiedad, y afectadas al presente planeamiento, se limitan a la definición del acceso de esta propiedad, adecuando estos espacios exteriores a la compatibilidad del uso residencial de la misma, de acuerdo a la propuesta presentada.

Estas obras de urbanización exteriores a la propiedad, no afectan a elementos de servicios públicos, y por si mismos constituyen una unidad funcional directamente utilizable en relación a las finalidades del planeamiento propuesto, disponiendo la propiedad de todos los servicios urbanísticos mínimos.

La propiedad afectada por el presente planeamiento especial de asignación de usos y ordenación de los mismos, se encuentra excluida de la unidad de gestión de la "Modificació del Pla General Metropolità para la creación de un ámbito de nueva centralidad enfrentada a la autopista A-2, de Sant Joan Despí", afectando únicamente las obras de urbanización vinculadas a la tramitación del presente plan especial, a la adaptación del acceso de la propiedad a las obras de urbanización proyectadas en el sector.

En la correspondiente documentación gráfica se determina y define el acceso desde el vial de nueva creación del sector correspondiente a la "Modificació del Pla General Metropolità para la creación de un ámbito de nueva centralidad enfrentada a la autopista A-2, de Sant Joan Despí", y a sus posteriores modificaciones y adaptaciones.

11. CONCRECIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES

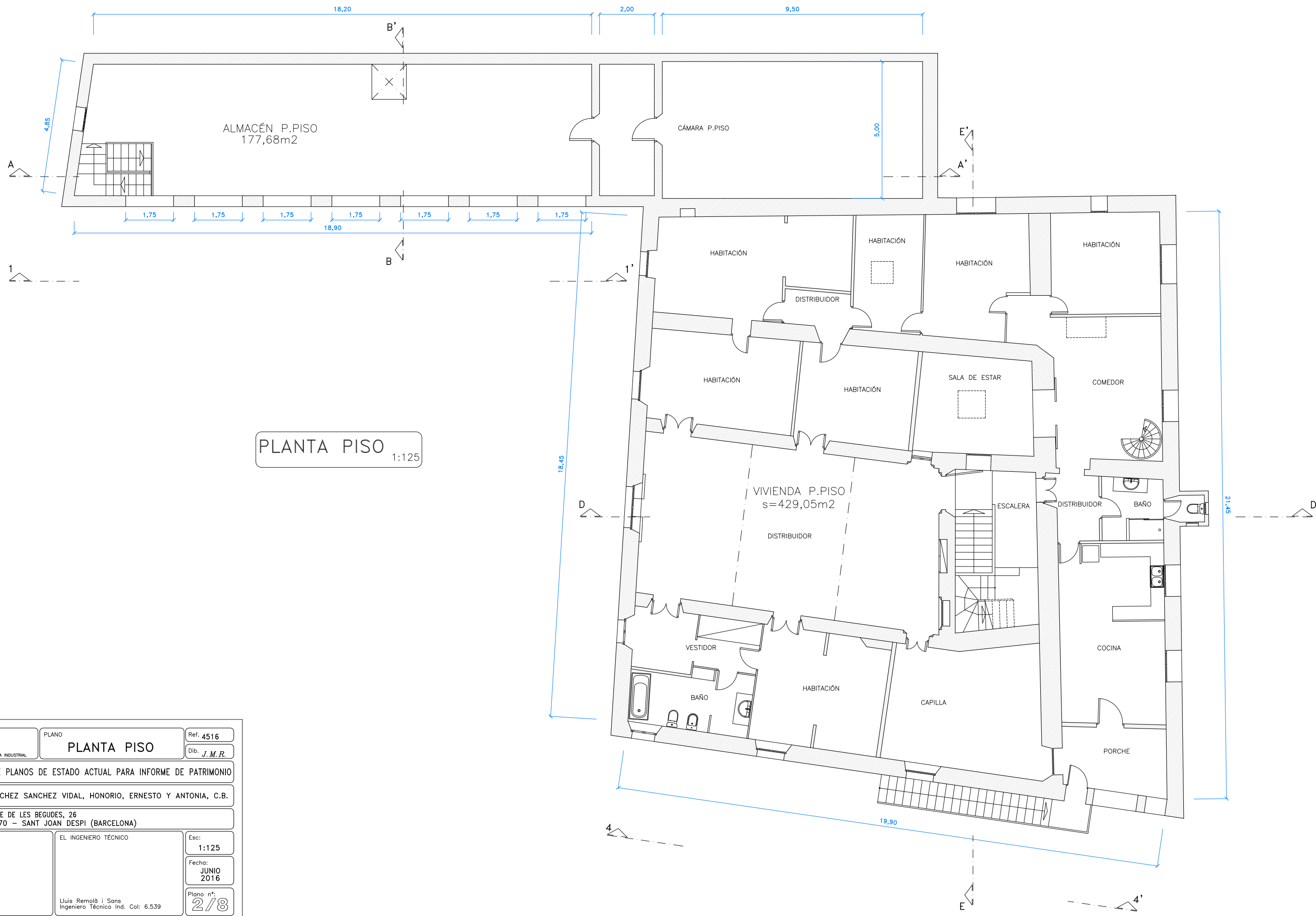


PLANTA BAJA 1:200


CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS

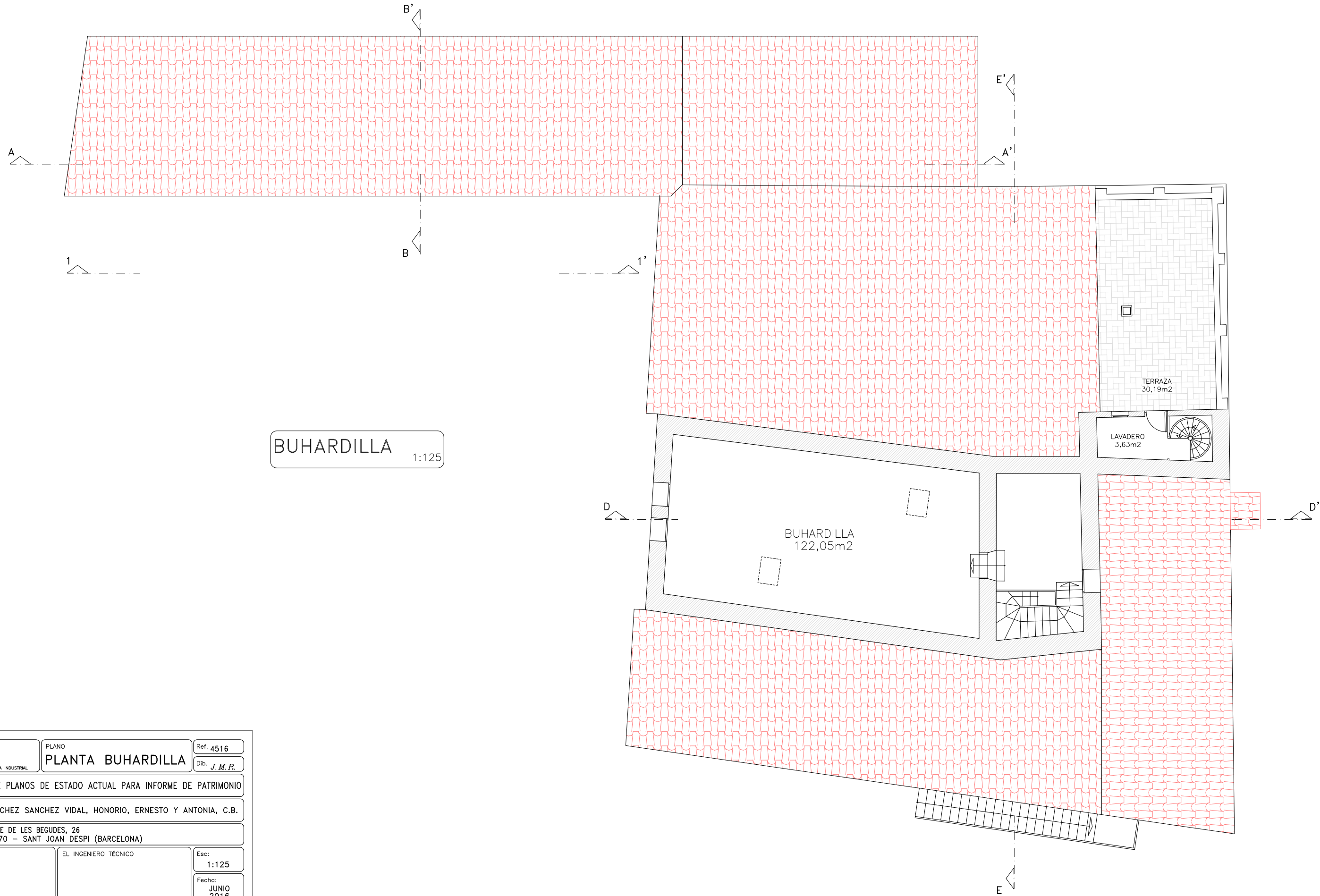
PLANTA BAJA	
VIVIENDA	425,05m2
ALMACÉN	166,49m2
COBERTIZO COCHERA	104,98m2
COBERTIZO	113,74m2
PISCINA	53,47m2
CASETA PISCINA	39,52m2
PLANTA PISO	
VIVIENDA	429,05m2
ALMACÉN	177,68m2
BUHARDILLA	
BUHARDILLA	122,15m2
TOTAL	1.632,13m2

	PLANO	Ref. 4516
	PLANTA BAJA	Dib. J.M.R.
LEVANTAMIENTO DE PLANOS DE ESTADO ACTUAL PARA INFORME DE PATRIMONIO		
SOLICITANTE	SANCHEZ SANCHEZ VIDAL, HONORIO, ERNESTO Y ANTONIA, C.B.	
EMPLAZAMIENTO	CALLE DE LES BEGUDES, 26 08970 - SANT JOAN DESPI (BARCELONA)	
EL PROPIETARIO	EL INGENIERO TÉCNICO	Esc: 1:200
		Fecha: JUNIO 2016
		Plano n°: 1/8
Lluís Remolà i Sans Ingeniero Técnico Ind. Col: 6.539		




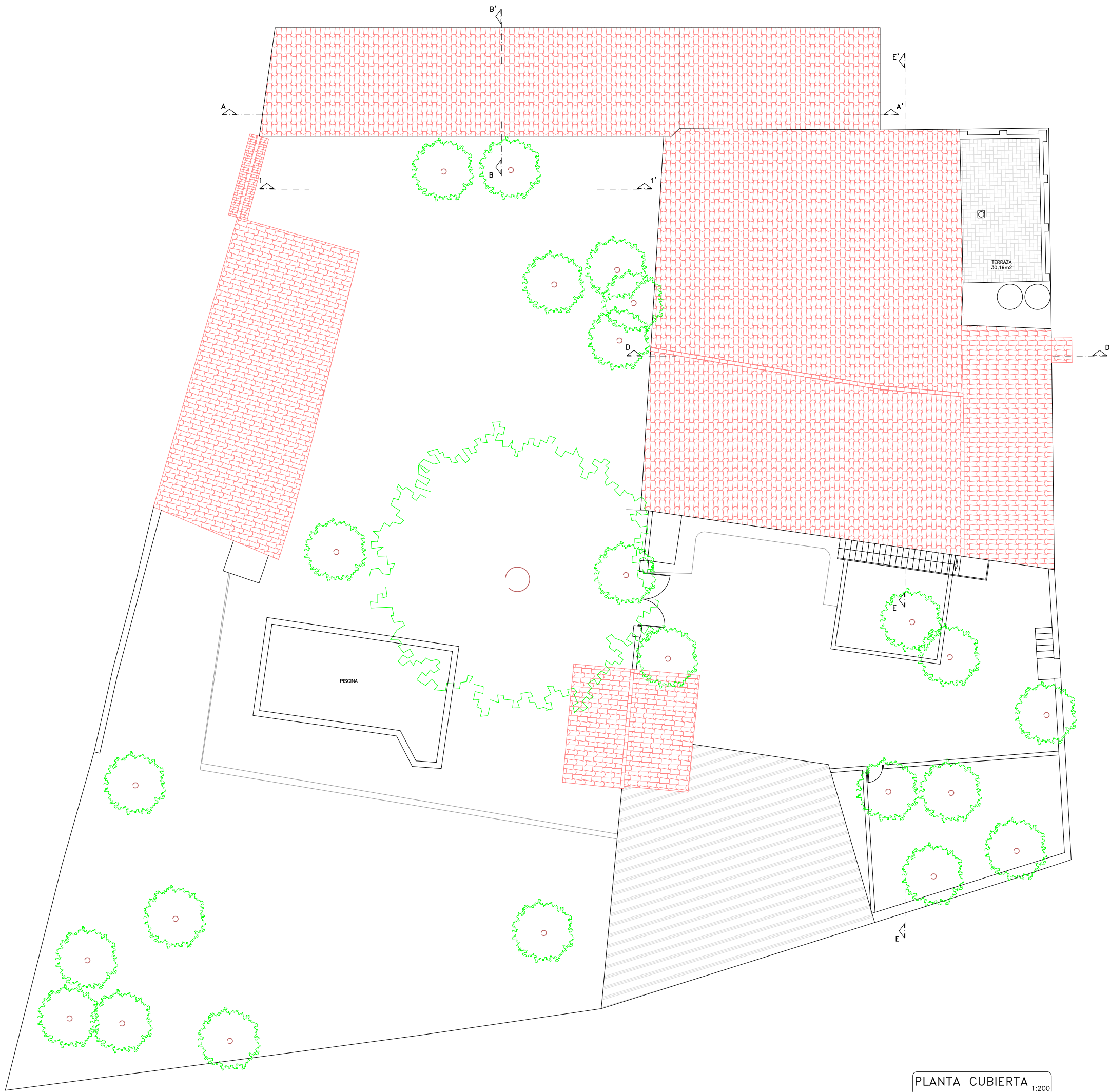
PLANTA PISO 1:125

	PLANO	Ref. 4516
	PLANTA PISO	Dib. J.M.R.
LEVANTAMIENTO DE PLANOS DE ESTADO ACTUAL PARA INFORME DE PATRIMONIO		
SOLICITANTE SANCHEZ SANCHEZ VIDAL, HONORIO, ERNESTO Y ANTONIA, C.B.		
EMPLAZAMIENTO CALLE DE LES BEGUDES, 26 08970 - SANT JOAN DESPI (BARCELONA)		
EL PROPIETARIO	EL INGENIERO TÉCNICO	Esc: 1:125
		Fecha: JUNIO 2016
	Lluís Remolà i Sans Ingeniero Técnico Ind. Col: 6.539	Plano n°: 2/8




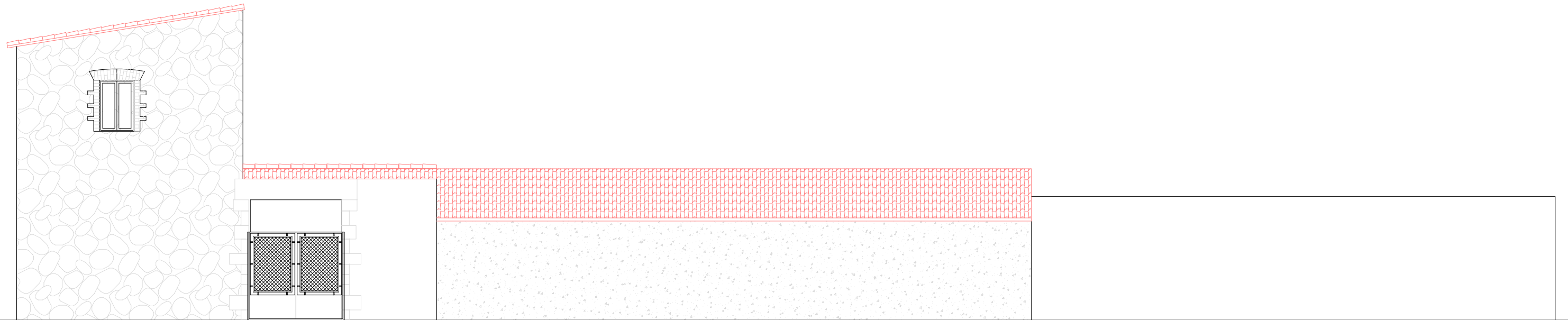
BUHARDILLA 1:125

	PLANO	Ref. 4516
	PLANTA BUHARDILLA	Dib. J.M.R.
LEVANTAMIENTO DE PLANOS DE ESTADO ACTUAL PARA INFORME DE PATRIMONIO		
SOLICITANTE SANCHEZ SANCHEZ VIDAL, HONORIO, ERNESTO Y ANTONIA, C.B.		
EMPLAZAMIENTO CALLE DE LES BEGUDES, 26 08970 - SANT JOAN DESPI (BARCELONA)		
EL PROPIETARIO	EL INGENIERO TÉCNICO	Esc: 1:125
		Fecha: JUNIO 2016
	Lluís Remolà i Sans Ingeniero Técnico Ind. Col: 6.539	Plano n°: 3/8

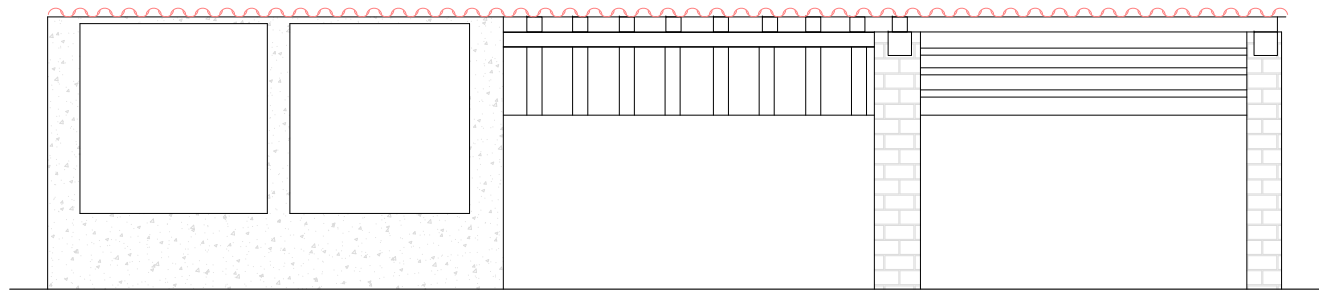


PLANTA CUBIERTA 1:200

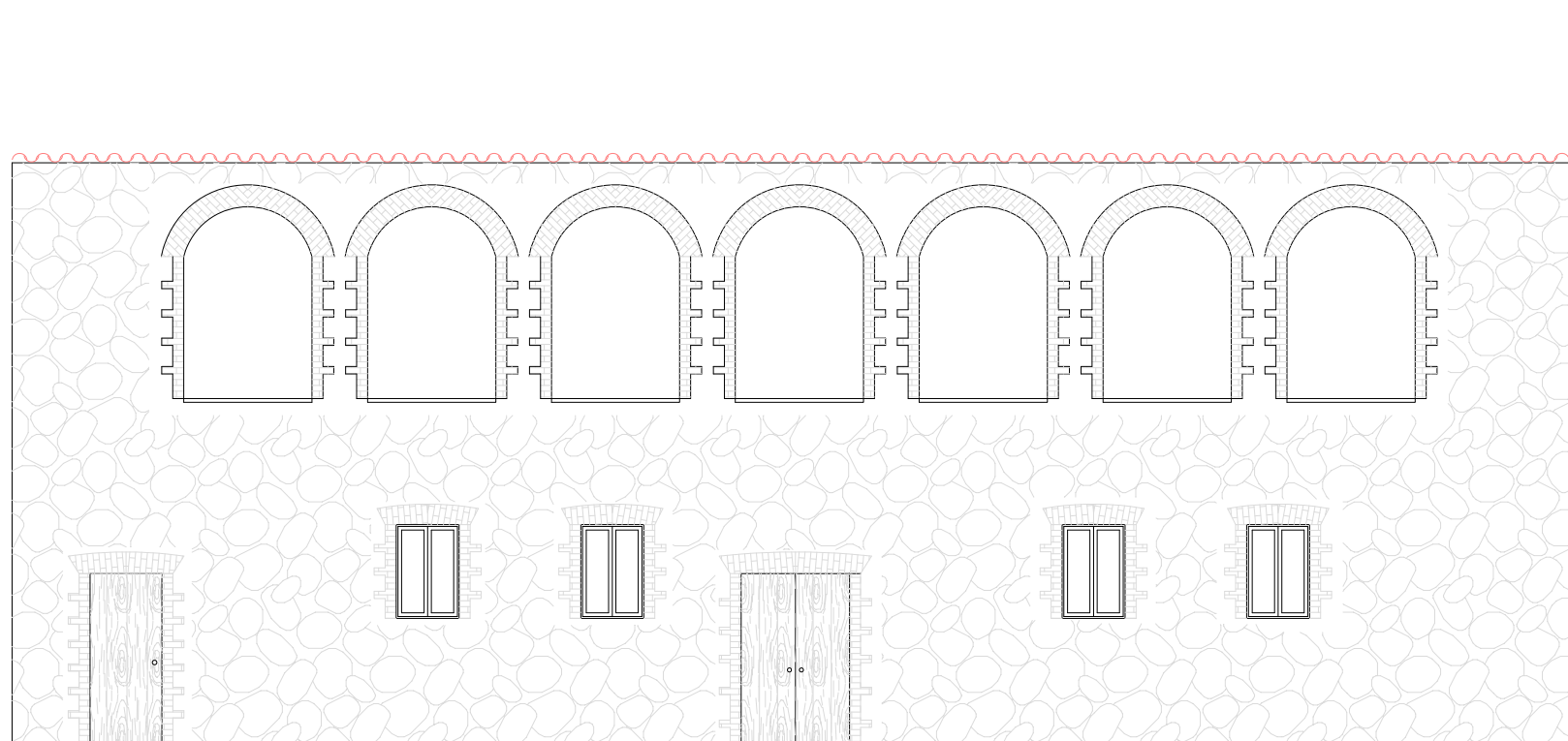
 <small>OFICINA TÉCNICA INDUSTRIAL</small>	PLANO	Ref. 4516
	PLANTA CUBIERTA	Dib. J.M.R.
LEVANTAMIENTO DE PLANOS DE ESTADO ACTUAL PARA INFORME DE PATRIMONIO		
SOLICITANTE SANCHEZ SANCHEZ VIDAL, HONORIO, ERNESTO Y ANTONIA, C.B.		
EMPLAZAMIENTO CALLE DE LES BEGUDES, 26 08970 - SANT JOAN DESPI (BARCELONA)		
EL PROPIETARIO	EL INGENIERO TÉCNICO	Esc: 1:200
		Fecha: JUNIO 2016
		Plano n°: 4/8
<small>Lluís Remolà i Sans Ingeniero Técnico Ind. Col: 6.539</small>		




ALZADO 5-5' 1:100

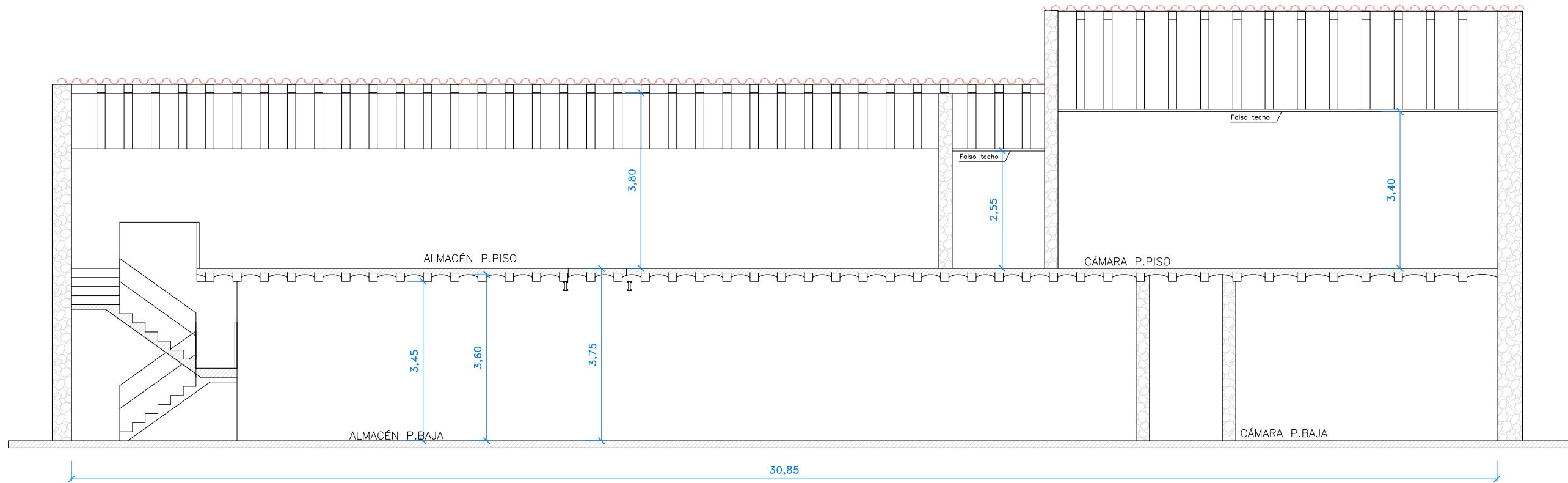


ALZADO 2-2' 1:100

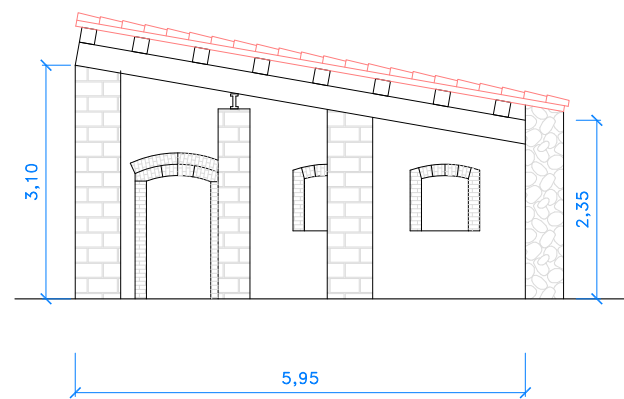


ALZADO 1-1' 1:100

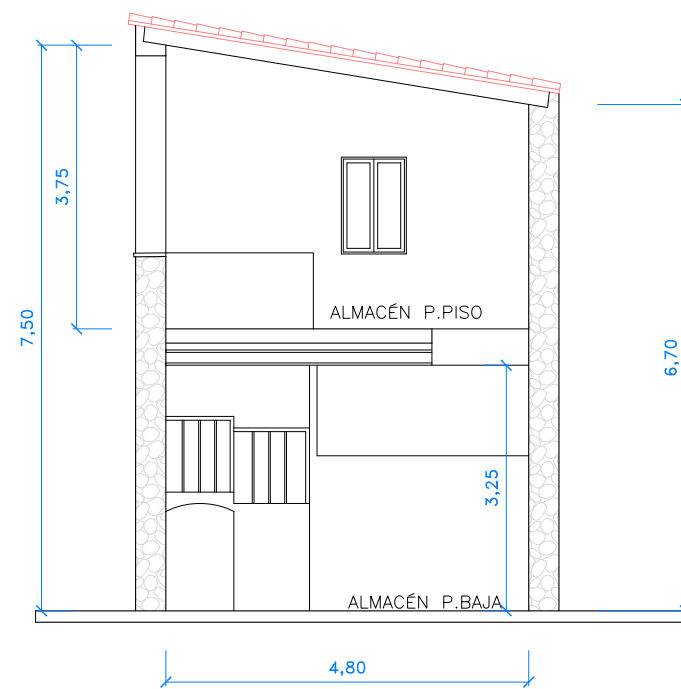
	PLANO	Ref. 4516
	ALZADOS 1-2-5	
LEVANTAMIENTO DE PLANOS DE ESTADO ACTUAL PARA INFORME DE PATRIMONIO		
SOLICITANTE SANCHEZ SANCHEZ VIDAL, HONORIO, ERNESTO Y ANTONIA, C.B.		
EMPLAZAMIENTO CALLE DE LES BEGUDES, 26 08970 - SANT JOAN DESPI (BARCELONA)		
EL PROPIETARIO	EL INGENIERO TÉCNICO	Esc: 1:100
		Fecha: JUNIO 2016
	Lluís Remolà i Sans Ingeniero Técnico Ind. Col: 6.539	Plano n°: 7/8




SECCIÓN A-A' 1:100

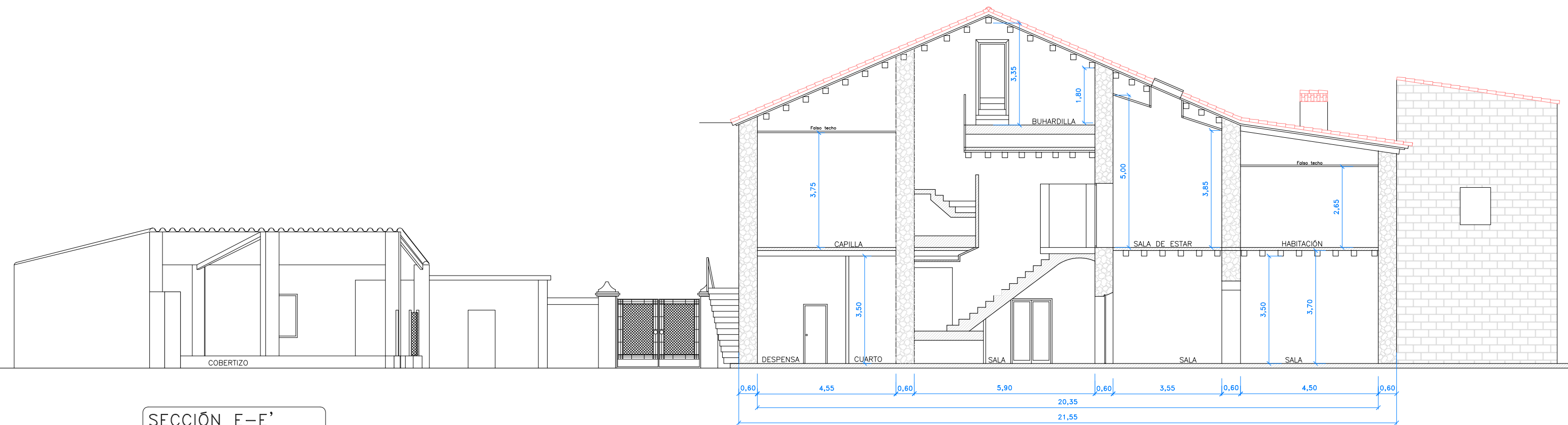


SECCIÓN C-C' 1:100

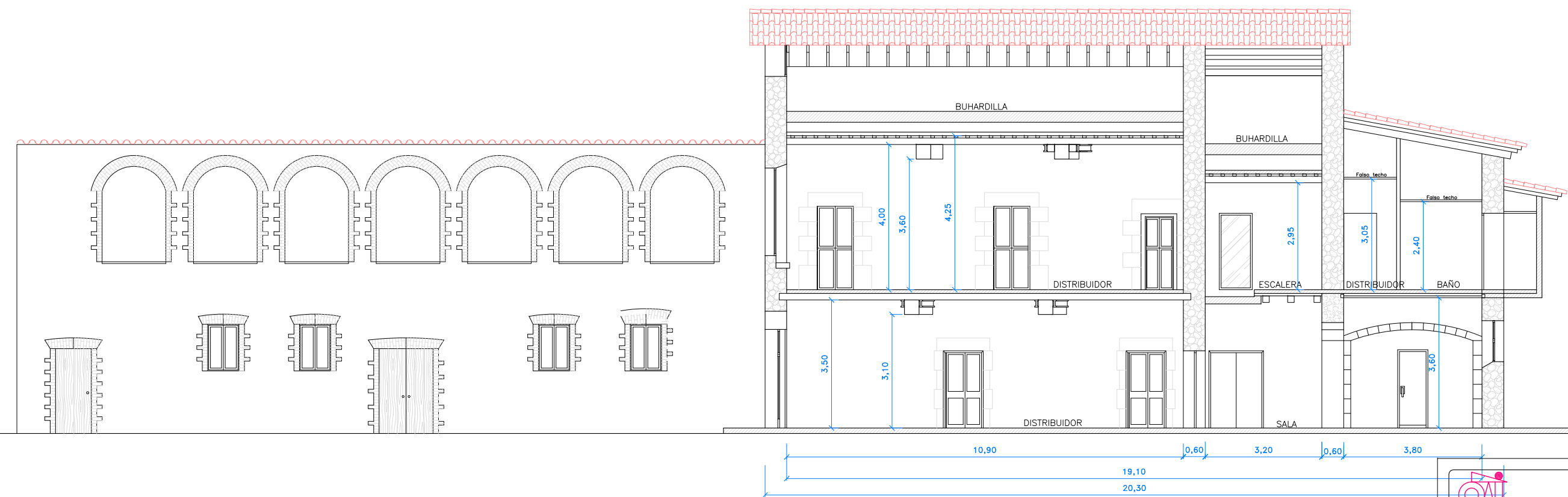


SECCIÓN B-B' 1:100

	PLANO	Ref. 4516
	SECCIÓN A-B-C	
Dib. J.M.R.		
LEVANTAMIENTO DE PLANOS DE ESTADO ACTUAL PARA INFORME DE PATRIMONIO		
SOLICITANTE SANCHEZ SANCHEZ VIDAL, HONORIO, ERNESTO Y ANTONIA, C.B.		
EMPLAZAMIENTO CALLE DE LES BEGUDES, 26 08970 - SANT JOAN DESPI (BARCELONA)		
EL PROPIETARIO	EL INGENIERO TÉCNICO	Esc: 1:100
		Fecha: JUNIO 2016
		Plano n°: 5/8
Lluís Remolà i Sans Ingeniero Técnico Ind. Col: 6.539		

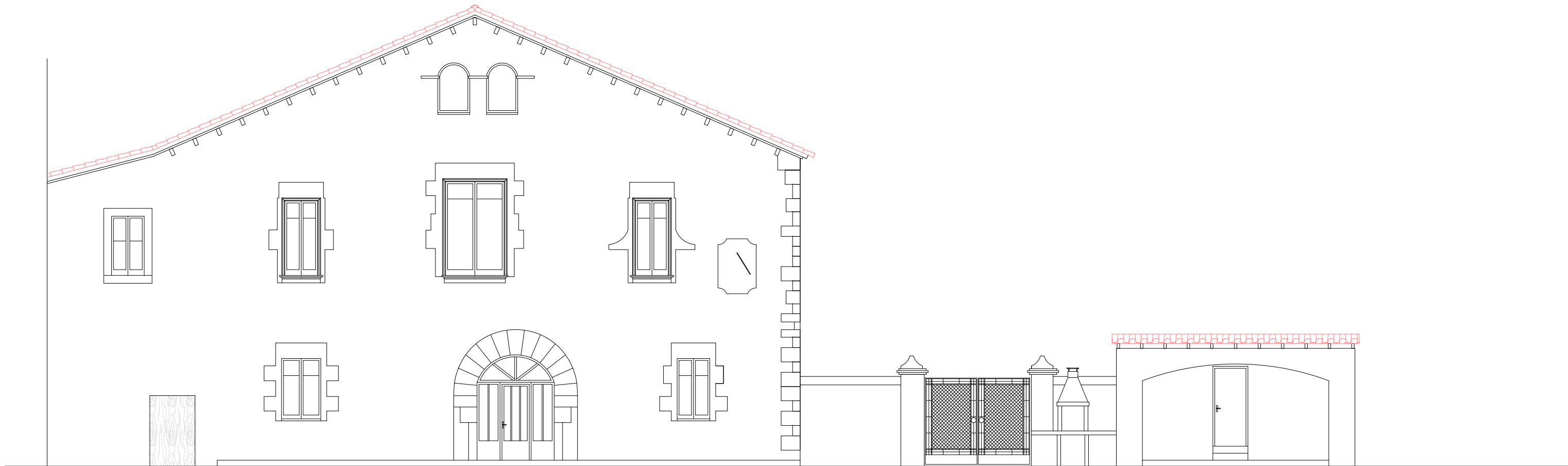


SECCIÓN E-E' 1:125

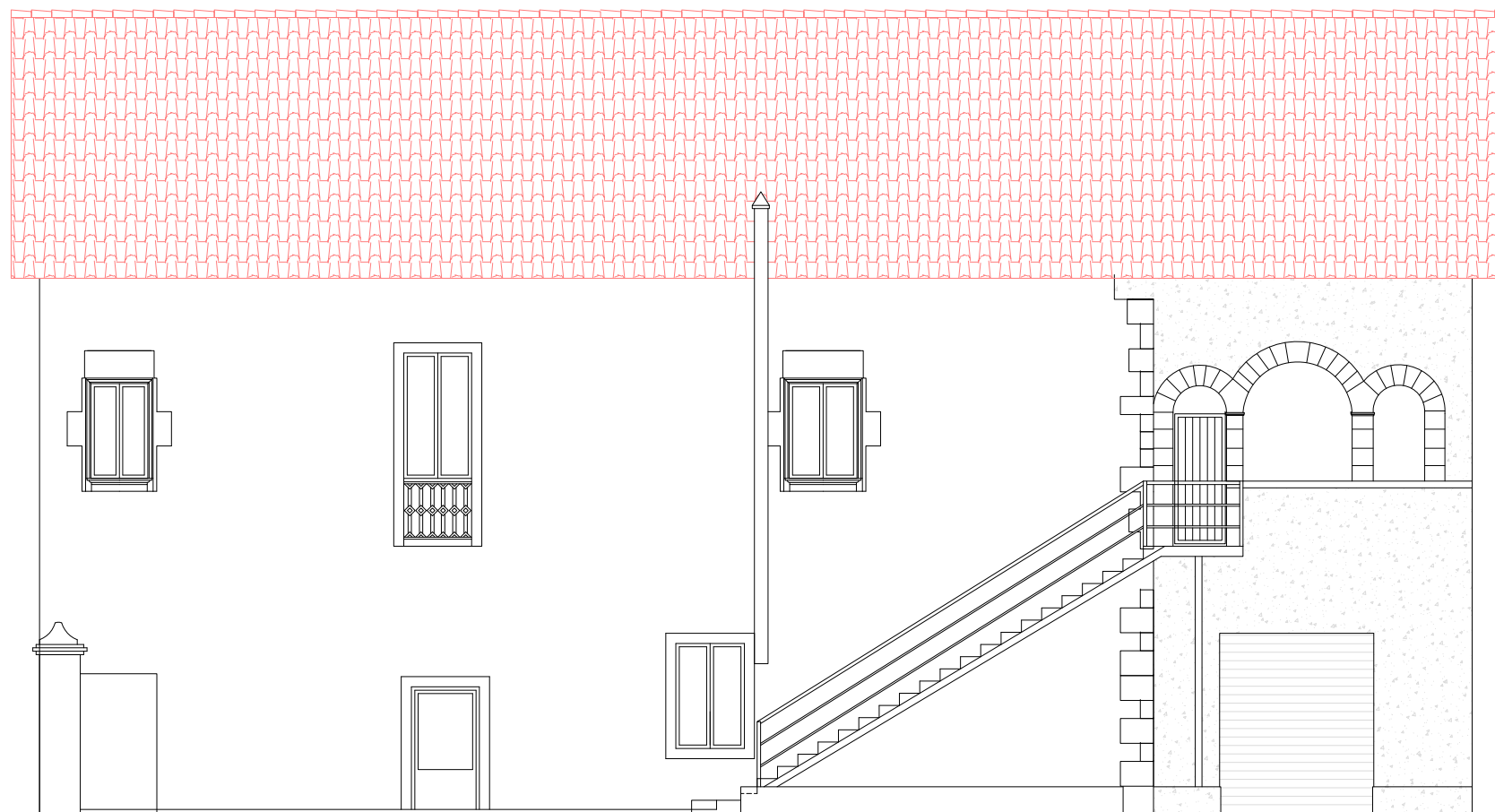


SECCIÓN D-D' 1:125


 OFICINA TÉCNICA INDUSTRIAL	PLANO	SECCIÓN E-D	Ref. 4516
			Dib. J.M.R.
LEVANTAMIENTO DE PLANOS DE ESTADO ACTUAL PARA INFORME DE PATRIMONIO			
SOLICITANTE SANCHEZ SANCHEZ VIDAL, HONORIO, ERNESTO Y ANTONIA, C.B.			
EMPLAZAMIENTO CALLE DE LES BEGUDES, 26 08970 - SANT JOAN DESPI (BARCELONA)			
EL PROPIETARIO	EL INGENIERO TÉCNICO	Esc:	1:125
		Fecha:	JUNIO 2016
		Plano n°:	6/8
Lluís Remolà i Sans Ingeniero Técnico Ind. Col: 6.539			



ALZADO 3-3' 1:100



ALZADO 4-4' 1:100

	PLANO	Ref. 4516
	ALZADOS 3-4	
LEVANTAMIENTO DE PLANOS DE ESTADO ACTUAL PARA INFORME DE PATRIMONIO		
SOLICITANTE SANCHEZ SANCHEZ VIDAL, HONORIO, ERNESTO Y ANTONIA, C.B.		
EMPLAZAMIENTO CALLE DE LES BEGUDES, 26 08970 - SANT JOAN DESPI (BARCELONA)		
EL PROPIETARIO	EL INGENIERO TÉCNICO	Esc: 1:100
		Fecha: JUNIO 2016
		Plano n°: 8/8
Lluís Remolà i Sans Ingeniero Técnico Ind. Col: 6.539		

12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El artículo 8 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme determina que en los procesos de planeamiento y de gestión urbanística se tienen que garantizar y fomentar los derechos de iniciativa de información y de participación ciudadana.

Así mismo el artículo 43.3 dispone que la memoria de los planes de ordenación urbanística municipal tienen que integrar el programa de participación ciudadana que el Ayuntamiento haya aplicado a lo largo del proceso de formulación y tramitación del planeamiento para garantizar la efectividad de los derechos reconocidos por el artículo 8.

El artículo 96 establece que la modificación de una figura de planeamiento urbanístico está sujeta a las mismas disposiciones que rigen para su formación.

Una vez acordada la aprobación inicial del planeamiento, por el órgano competente, que en el caso de MPGM será el Pleno del Ayuntamiento, será puesto el expediente con toda la documentación que la conforma a exposición pública al BOP, DOGC, y diario de mayor tirada, por un periodo de un mes, con el objetivo de formular las alegaciones que se estimen convenientes, así como las sugerencias y/o propuestas alternativas al documento propuesto.

Una copia de la documentación tramitada, estará a disposición del público en las oficinas municipales de atención al público, así como en las webs municipales en formato PDF, con el objeto de facilitar su consulta sin cita previa.

La documentación, de acuerdo con el artículo 8.5.a) del TRLUC, contendrá:

- Plano de delimitación del ámbito afectado a suspensión de licencias de obras y actividades.
- Resumen del alcance de las determinaciones del documento y plano del ámbito afectado por la modificación de planeamiento.
- Dicha información deberá ser actualizada a medida que se realicen modificaciones del documento.
- Simultáneamente al trámite de información pública se solicitará el correspondiente informe a organismos públicos afectados por sus competencias sectoriales, así como compañías de servicios públicos afectadas, el cual deberá ser emitido en el plazo de un mes.
- Una vez finalizado el periodo de exposición pública, recabado todos los informes, y analizadas las propuestas e iniciativas que se hayan podido realizar, justificando su aceptación o rechazo, de forma motivada, se dará publicidad a esta valoración, realizada por el equipo técnico redactor del documento, e informe técnico municipal, con su acuerdo correspondiente.
- Estos informes formaran parte de la documentación del expediente, siendo públicos para su consulta, en la fase posterior a la aprobación provisional.
- Si las modificaciones introducidas no suponen modificaciones substanciales de documento, será tramitado para su aprobación definitiva sin necesidad de segunda información pública.

2. ANEXOS

ANEXO 1

FICHA P-32 DEL CATÁLOGO Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE SANT JOAN DESPÍ

ANEXO 2

CERTIFICACIONES REGISTRALES

ANEXO 3

ORDENACIÓN EDIFICACIÓN

ANEXO 4

HISTÒRIC SANT FRANCESC D'ASÍS, PAS DEL SANT PER CAN CODINA, CELEBRACIONS D'EUCARISTIES EN CAN CODINA

ANEXO 1
FICHA P-32 DEL CATÁLOGO Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE SANT JOAN DESPÍ

CATÁLOGO Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
 AYUNTAMIENTO DE SANT JOAN DESPÍ

Denominación: Can Codina	PLANO DE SITUACION
Localización: Diseminado, 26	
Situación en el plano nº: P.32.	
Referencia Catastro: 00.03.010.	
Propietario: Nombre - Apellidos: Francisco Codina Campubert.	
Dirección: Diseminado, 26.	
Usuario: Nombre - Apellidos: Familia Codina.	
Dirección: Diseminado, 26.	
Calificación Urbanística: 7 c.	RÉGIMEN JURÍDICO
Afectación: Edificio	
Entorno:	
Protección actual:	
Uso existente: Vivienda unifamiliar con explotación agraria.	
Fecha de construcción: 1930	Valoración: Import. histórica y tipológica.
Autor: Desconocido.	Bibliografía: 1º, 2º, 3º, 11.
Intervenciones: 1985, hubo una reconstrucción. 1996, hubo una reconstrucción. Constantes intervenciones de mejora.	Observaciones: Se cuenta que sobre el año 1900 fue el en casa San Francisco de Asís.
DESCRIPCIÓN	
Tipología: Masía. Conjunto de tres piezas: granero en PB y 1º, y desván; alacena en PB edificio pral. como vivienda en PB, 1º y desván. Edif. pral. de planta rectangular con cubiertas central y dos laterales.	Bien
Estructura Vertical: Muros de carga de mampostería.	Bien
Estructura Horizontal: Vigas de madera y revoltosa.	Bien
Fachada: Edif. pral.: revoco de cemento y tierra con entrada de arco de medio punto y ventanos de alacena. Granero: de ladrillo visto. Dintel en PB y arcadas en 1º.	Bien
Cubierta: Edif. pral.: cubierta inclinada a dos aguas de teja árabe y vigas de madera. Granero: inclinada a un agua, de teja árabe y vigas de madera.	Bien
Interior: No se ha podido visitar por negativa de sus ocupantes.	
Entorno: Gran jardín a la entrada con gran variedad de especies. Todo el conjunto se halla rodeado por campos de cultivo.	Bien
FOTOGRAFÍAS	

CATÁLOGO Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
 AYUNTAMIENTO DE SANT JOAN DESPÍ

Denominación: Can Codina.
Localización: Diseminado, 26.
Situación en el plano nº: P.32.
Referencia catastro: 00.03.010.
Calificación urbanística: 7 c.
Afectación: Edificio
Entorno:
Nivel de protección actual:
PROTECCIÓN
Tipo de bien a proteger: Edif. de interés específico aislado y jardín anexo.
Nivel de protección: Parcial.
Ámbitos de protección y aspectos: EXTERIOR: Volumen, fachadas, cubierta, formalización arquitectónica, materiales, textura y cromatismo. INTERIOR: estructura funcional general, estructura portante,
Entorno de protección: El definido por los límites de la propiedad. En ningún caso se admitirán nuevas edificaciones a menos de 15 m. de distancia del edificio.
Intervenciones necesarias:
Intervenciones propuestas:
Formas de actuación permitidas: Consolidación. Conservación. Restauración. Reutilización.
Usos permitidos: Vivienda, residencial, cultural, recreativo.
Observaciones:

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Urbanisme

- b) la parcelación existente a la entrada en vigor del presente Plan.
- c) las visuales predominantes del bien protegido.
- d) la unidad visual del conjunto (su valor ambiental).
- e) la protección del arbolado.
- f) la compatibilidad de usos.

43.2. En cada ficha se especificará el entorno considerado para cada bien protegido y su normativa específica.

43.3. Las fachadas que formen parte de un entorno se verán afectadas por la normativa correspondiente a los bienes afectados por el nivel de protección ambiental, siempre y cuando este no contradiga lo establecido por la indicada ficha de protección.

Artículo 44. Regimen de usos:

A efectos de este Plan se aplicarán los conceptos expresados en el Capítulo III de las Normativas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, estableciéndose:

- 44.1. Usos prohibidos: industrial, siempre que no sea un edificio destinado originalmente a ese fin.
- 44.2. Usos permitidos: se dará preferencia a los públicos y colectivos sobre los privados. Los usos podrán ser en orden preferente:
 - a) Cultural.
 - b) Oficinas.
 - c) Viviendas.
 - d) Residencial.
 - e) Comercial.
 - f) Recreativo.
 - g) Sanitario.
 - h) Deportivo.
 - i) Religioso.

- i) Religioso.

CAPITULO III. NIVEL DE PROTECCION PARCIAL

Artículo 41. Contenido:

El nivel de protección parcial comprende las disposiciones referidas a edificios o elementos de interés específico aislado, conjuntos o ambientes arquitectónico-urbanísticos o jardines o ambientes pertenecientes al paisaje agrícola o natural incluidos en el Catálogo Parte II: Nivel de Protección Parcial.

Incluye asimismo las disposiciones específicas para cada bien protegido expresadas en la correspondiente ficha de protección.

Artículo 42. Formas de actuación:

Los bienes incluidos en el nivel de protección parcial admiten las siguientes formas de actuación, ya explicadas en el artículo 19 de esta Normativa, y de acuerdo a su correspondiente ficha.

- a) Consolidación.
- b) Conservación.
- c) Restauración.
- d) Reestructuración: en el interior siempre que no esté protegido.
- e) Reutilización.
- f) Restitución
- g) Adición

Artículo 43. Formas de actuación sobre el entorno:

43.1. En todos los casos el criterio de actuación sobre el entorno estará guiado por:

- a) las Ordenanzas del Plan General

ANEXO 2
CERTIFICACIONES REGISTRALES



M^a Del Sagrario Álvarez Jiménez
Notario
Torrent d'en Negre, nº 5-7, 1º 3ª
Tel. 93 373 52 62
SANT JOAN DESPÍ (Barcelona)

NÚMERO TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES. -----

COMPRAVENTA. -----

En Sant Joan Despí, mi residencia, a diecisiete de marzo del año dos mil quince. -----

Ante mí, **MARÍA DEL SAGRARIO ÁLVAREZ JIMÉNEZ**, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña. -----

===== **COMPARECEN** =====

De una parte: -----

DON FRANCISCO CODINA VIÑALS y DOÑA MARÍA GLORIA BATALLÉ RIBALTA, mayores de edad, fruticultor y farmacéutica, casados en régimen legal supletorio de separación de bienes, vecinos de Sant Joan Despí (Barcelona), con domicilio en calle Diseminados, número 26, casa, provistos de DD.NN.II. expedidos con los números 38.368.652-Y y 46.325.358-T, respectivamente. -----

Y de otra parte: -----

DON VIDAL SÁNCHEZ SANCHEZ, mayor de edad, empresario, viudo, vecino de Esplugues de Llobregat (Barcelona), con domicilio en calle Doctor Pou plana, nú-

mero 5; provisto de D.N.I. expedido con el número 06.479.267-Y. -----

Intervienen DON FRANCISCO CODINA VIÑALS y DOÑA MARÍA GLORIA BATALLÉ RIBALTA, en nombre e interés propio. -----

DON VIDAL SANCHEZ SÁNCHEZ, en nombre e interés propio y además en nombre y representación de DON ERNESTO SANCHEZ SANCHEZ, mayor de edad, empresario casado en régimen legal supletorio de separación de bienes, vecino de Sant Just Desvern (Barcelona), con domicilio en calle Tudona, número 8; provisto de D.N.I. expedido con el número 38.472.479-B; DON HONORIO SANCHEZ SANCHEZ, mayor de edad, empresario casado en régimen legal supletorio de separación de bienes, vecino de Sant Joan Despí (Barcelona), con domicilio en calle Mayor, número 3, casa; provisto de D.N.I. expedido con el número 06.496.335- P; DOÑA ANTONIA SANCHEZ SANCHEZ, mayor de edad, empresaria, soltera, vecina de Sant Just Desvern (Barcelona), con domicilio en calle Mayor, número 1, casa; provista de D.N.I. expedido con el número 06.511.199-Z; hace uso del poder a su favor conferido, mediante escrituras autorizadas por el Notario de Cornellà de Llobregat, don Rafael Herrero de las Heras, el día 24 de diciem-



bre de 1980, números 2.457, 2.460 y 2.461, copia auténtica de las cuales me exhibe y en la que, entre otras, se le confieren las facultades de comprar bienes inmuebles, y con relación a todas las facultades concedidas, suscribir y firmar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios, manifestando el señor compareciente que dichas facultades no le han sido suspendidas, revocadas ni limitadas. Los cuatro además intervienen como únicos participes de la Comunidad de Bienes dedicada a la explotación en arriendo de locales de su propiedad denominada "Sánchez Sánchez, Vidal y otros C.B.", constituida el 10 de abril de 1991, con domicilio en Sant Feliu de Llobregat, calle Primer de Maig, número 24, dedicada a la actividad de explotación y arrendamiento de locales de su propiedad, con C.I.F. número E-58259631. -----

Y, yo, la Notario, identifico a los comparecientes por sus reseñados D.N.I., y les juzgo con facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura porque de los documentos auténticos ante-

riormente reseñados, así resulta; por lo que en el concepto en que intervienen, les juzgo con legitimación suficiente y legalmente capaces para formalizar la presente escritura de compraventa con todos los pactos complementarios incluidos en la misma y, -----

===== E X P O N E N =====

I.- Que DON FRANCISCO CODINA VIÑALS, es propietario, y por el título que se dirá, de la siguiente finca: -----

RUSTICA.- CASA-MASÍA con sus dependencias y patio, señalada con el número 23, hoy 26 en calle Diseminados, del término de Sant Joan Despí. Tiene unas dimensiones de cincuenta metros de ancho por cien metros de largo, cuales dimensiones componen una superficie de dos mil quinientos metros cuadrados, de los cuales unos seiscientos metros cuadrados corresponden a la planta de la edificación, debidamente distribuidos, y el resto a patio. Linda: Norte, en línea de 50 metros, resto de la mayor finca; Sur, en línea de 50 metros, resto de finca de que se segrega; Este, en línea de 50 metros, resto de la mayor finca; y Oeste, en línea de 50 metros, con resto de la mayor finca.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sant Joan Despí, al tomo 2.262, libro 217 de Sant Joan



Despí, folio 127, finca nº 20.509. -----

Título.- Le pertenece la nuda propiedad por herencia de su padre don Jaime Codina Camprubi, el día 13 de abril de 1991, en virtud de declaración de herederos seguido en el Juzgado número 4 de Sant Feliu de Llobregat, de fecha 29 de julio de 1991, y escritura de manifestación y aceptación de herencia autorizada por el Notario que fue de Sant Feliu de Llobregat don José Alberto Marín Sánchez, el día 9 de octubre de 1991, número 661 de protocolo. Y el usufructo al fallecimiento de la usufructuaria doña Joaquina Viñals Verges, en documento privado de fecha 16 de octubre de 1994. -----

Cargas y limitaciones. -----

1.- La finca descrita se halla afecta a una hipoteca a favor de Banco Central Hispanoamericano, S.A., hoy Banco de Santander, S.A., en garantía de la devolución de un préstamo de **CIENTO CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON TRES CÉNTIMOS (150.253,03 €)**, de principal, más accesorias, según

resulta de la escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Vicente Pons Llacer, el día 11 de febrero de 1997, manifestando la parte vendedora que dicho préstamo se halla totalmente satisfecho, habiéndose otorgado escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, mediante escritura por mi autorizada el día 11 de marzo de 2015, número 369 de protocolo, siendo de su cuenta y cargo todos los gastos que se originen por el otorgamiento de la correspondiente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca. -----

2.- Por lo demás, libre de otras cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y gastos de comunidad, según asegura la parte vendedora, remitiéndose a la nota informativa que se dice seguidamente. -----

3.- Doña María Gloria Batallé Ribalta, de conformidad con lo establecido en el Artículo 231-9, del libro segundo, del Código civil de Catalunya, consiente lo actuado por su esposo don Francisco Codina Viñals, por ser la finca objeto de venta su vivienda habitual necesaria para la vida familiar y sus muebles de uso ordinario. -----

Se hace constar que existe presentado en el Re-



gistro y pendiente de inscripción o anotación, la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca dicha en el apartado 1 de cargas y limitaciones de la presente, y que no ha habido ninguna solicitud de información al Registro en los diez días naturales precedentes. -----

Informe registral. -----

La descripción del inmueble, su titularidad y situación de cargas en la forma indicada en los párrafos anteriores resulta de las manifestaciones de los comparecientes, del título de propiedad que se me exhibe y de la nota simple del Registro de la Propiedad competente, que incorporo a esta matriz; nota que ha sido obtenida por telefax, según el procedimiento regulado en el R. D. 2537/1994, de 29 de diciembre para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y el artículo 175 del Reglamento Notarial en su redacción dada por RD 45/2007 de 19 de Enero, dada la imposibilidad técnica de su obtención por medios telemáticos.- -----

A los efectos de lo dispuesto en el citado artículo del Reglamento Notarial advierto expresamente a los comparecientes que sobre dicha información obtenida prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad competente de la copia autorizada de esta escritura, así como de la posible existencia de discordancias entre dicha información registral incorporada y los Libros del Registro, al no haber sido posible técnicamente el acceso telemático a éstos en el momento de la autorización. -----

Situación arrendaticia.- Manifiesta la parte vendedora que la finca descrita se encuentra ocupada por la parte vendedora, libre de arrendatarios. -----

Referencia Catastral.- -----

Yo, la notario, en aplicación del artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en la redacción dada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía sostenible), he obtenido de la sede electrónica del catastro certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, que, a requerimiento de los comparecientes, incorporo a la presente escritura. -----

ES COPIA SIMPLE - SIN RESPONSABILIDAD
POR LA TRANSCRIPCIÓN



II.- Que llevando a efecto lo que tienen conveni-
do, por la presente escritura -----

===== **O T O R G A N** =====

PRIMERO.- DON FRANCISCO CODINA VIÑALS, VENDE Y
TRANSMITE a favor de DON VIDAL SANCHEZ SÁNCHEZ, DON
ERNESTO SANCHEZ SANCHEZ, DON HONORIO SANCHEZ SÁNCHEZ
y DOÑA ANTONIA SANCHEZ SÁNCHEZ, que COMPRAN Y
ADQUIEREN, por cuartas e iguales partes indivisas y
para la comunidad de bienes "Sanchez Sanchez Vidal y
Otros, C.B.", la finca descrita en el expositivo I de
esta escritura, con cuantos derechos le sean anejos,
en el estado de cargas descrito, libre de arrendata-
rios, ocupada por la parte vendedora, así como al co-
rriente en el pago de contribuciones, impuestos y
gastos de comunidad. -----

SEGUNDO.- El precio de esta compraventa es la
cantidad de **QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL
QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS (549.584 €)**, que
son satisfechos por la parte compradora a la vendedo-
ra, mediante entrega de un cheque por importe de

**QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y
CUATRO EUROS (548.584 €)**, del que deduzco fotocopia
que dejo protocolizada con la presente y los restan-
tes **MIL EUROS (1.000 €)**, los retiene la parte compra-
dora a la vendedora, para satisfacer con ellos cuan-
tos gastos sean necesarios para la cancelación regis-
tral de la hipoteca dicha en el apartado de cargas de
la presente. Manifiesta la compradora, que el código
de la cuenta con cargo a la cual se han aportado los
fondos para el libramiento de dichos cheques es
2100.8257.66.2200034748. -----

TERCERO.- Las partes convienen expresamente que
los vendedores seguirán ocupando la vivienda objeto
de transmisión comprometiéndose a entregar las llaves
y dejarla desocupada, libre, vacua y expedita en el
plazo de dos años desde la fecha del presente otorga-
miento, es decir hasta el día 17 de marzo de 2017. --

La finca se transmite como cuerpo cierto, con la
mayor o menor cabida que pudiere contener dentro de
sus linderos respecto de la señalada en el título de
la parte vendedora y en el Registro de la Propiedad.

CUARTO.- Queda obligada la parte vendedora a
evicción y saneamiento, con arreglo a derecho, y la
parte compradora se obliga al pago de todos los gas-



tos e impuestos que de la presente escritura se deriven. -----

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si procede su liquidación, será de cuenta y cargo de la parte vendedora, quien asume personalmente su gestión y pago, ante el Ayuntamiento correspondiente. -----

En cuanto al Impuesto de Bienes Inmuebles, la parte vendedora declara expresamente que se halla al corriente de pago; y en cuanto al correspondiente al del año en curso, cuyo recibo figura a nombre de la parte vendedora, y a cuyo pago se halla afecta la finca transmitida, se pacta expresamente que será pagado por la parte vendedora, mientras siga ocupando la finca, es decir los años 2015, 2016 y 2017. -----

QUINTO.- LEY DE DERECHO A LA VIVIENDA.- A los efectos de lo dispuesto en la Ley 18/2007, de 28 de Diciembre, de Derecho a la Vivienda, de Cataluña: ---

-La parte transmitente entrega en este acto a la parte adquirente, que recibe, la cédula de habitabi-

lidad vigente del inmueble objeto de transmisión en la presente escritura; cédula que tengo a la vista y cuya copia exacta extendida en un folio de papel timbrado notarial incorporo a esta matriz con valor de testimonio. -----

-La parte transmitente manifiesta haber cumplido y haber puesto a disposición de la parte adquirente, que así lo ratifica, con anterioridad a este acto, la información y documentación exigida en el capítulo VI del título IV de la mencionada Ley, habiendo asumido la primera los gastos de su obtención. -----

En relación a lo dispuesto en el artículo 14.2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de edificios, las partes manifiestan que ha sido puesto a disposición de la parte adquirente, y a su plena satisfacción, el correspondiente **Certificado de Eficiencia Energética**. Me entregan los comparecientes fotocopia del expresado certificado que yo, la Notario, incorporo a la matriz de la presente escritura. -----

Los comparecientes aceptan el contenido de esta escritura y sus efectos jurídicos. -----

La parte vendedora me autoriza a mi la Notario



para que **comunique al Organismo de Gestión Tributaria competente**, la presente transmisión, con la finalidad de dar cumplimiento a la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 que modifica el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. -----

La parte compradora ME REQUIERE para que protocolice con la presente, informe de la vivienda que por la presente se transmite, emitido por el Ingeniero técnico industrial don Lluís Remolà i Sans, Colegiado 6.539. -----

Asiento de presentación: -----

De conformidad con lo que dispone el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005, la parte compareciente me requiere para que remita copia autorizada electrónica de la presente a los efectos de obtener el asiento de presentación de este instrumento público en el registro de la Propiedad correspondiente. -----

A estos efectos, se considera como presentante de dicho título por designación de la parte comparecien-

te, a **la propia notaría autorizante**, con domicilio en calle Torrent d'en Negre, nº 5-7, 1º 3ª, de Sant Joan Despí, con C.I.F. nº 06970775-G, fijando para notificaciones el domicilio de la mencionada Notaría. -----

Y si esta por problemas técnicos no pudiese llevarse a buen fin, me requieren para que proceda a remitir al registro de la Propiedad la comunicación prevista en el artículo 249 del reglamento Notarial.

PROTECCIÓN DE DATOS: -----

De conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 15/1.999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y su normativa de desarrollo, en especial el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre y la Orden del Ministerio de Justicia JUS/484/2.003, de 19 de febrero, yo, la Notario MARÍA DEL SAGRARIO ÁLVAREZ JIMÉNEZ, informo a los compareciente/s de que sus datos personales recogidos en este instrumento público van a ser tratados informáticamente e incorporados a los ficheros de protocolo y documentación notarial y de administración y organización de la Notaría, con arreglo a lo previsto en la Legislación Notarial y, en su caso, cedidos a aquellas Administraciones Públicas que legalmente tengan derecho a ello, para lo cual el/los comparecientes



prestan su consentimiento. -----

El/Los interesado/s podrá/n ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos previstos en la normativa citada, ante la notario autorizante, su sucesor en el protocolo o, en su caso, ante la Dirección General de Registros y del Notariado. -----

===== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN =====

Así lo dicen y otorgan los señores comparecientes, a quienes hago de palabra, las reservas y advertencias legales, en particular y a efectos fiscales, les advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que les incumben en su aspecto material, formal y sancionador y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones y expresamente en el orden fiscal, la de realizar la autoliquidación del impuesto en el plazo de un mes, bajo pena de sanción, quedando afecta la finca al cumplimiento de esta obligación. -----

Previa renuncia al derecho que les advierto tie-

nen a leerla por si mismos, del que no usan, leo la presente escritura a los comparecientes, quienes la encuentran conforme, prestan su consentimiento, se ratifican y firman conmigo. -----

De que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad de los otorgantes e intervinientes; que ha sido redactada en idioma castellano, convenido por los otorgantes que solicitan la expedición de copias en el mismo idioma, así como del contenido de este documento publico, extendido en ocho folios de papel del Timbre del Estado, de uso exclusivo para documentos notariales, serie y números CE4841024 y sus siete anteriores en orden correlativo, y un folio más para la Ley de Tasas, número CE4846008, yo, la Notario, DOY FE. Siguen las firmas de los comparecientes. Signado y firmado la Notario autorizante. Rubricado y sellado -----

ES COPIA SIMPLE - SIN RESPONSABILIDAD
POR LA TRANSCRIPCIÓN



NOTA SIMPLE INFORMATIVA L 8343355

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT JOAN DESPI

Solicitante : EGARA OPTIMINN
Fecha : 9/1/2015
Nº Solicitud: 9234802VR
ANTES DE LA APERTURA DEL LIBRO DIARIO.



DATOS REGISTRALES

Tomo 2262 Libro 217 Folio 127 Finca 20509 de Sant Joan Despi.
Clave IDUFIR: 08159000017296.

DESCRIPCION

RUSTICA: CASA-MASIA con sus dependencias y patio, señalada con el número 23 en Diseminados del término de Sant Joan Despi. Tiene unas dimensiones de cincuenta metros de ancho por cien metros de largo, cuales dimensiones componen una superficie de dos mil quinientos metros cuadrados, de los cuales unos seiscientos metros cuadrados corresponden a la planta de la edificación, debidamente distribuidos, y el resto al patio. Linda: Norte, en línea de 50 metros, resto de la mayor finca; Sur, en línea de 50 metros, resto de finca de que se segrega; Este, en línea de 50 metros, resto de la mayor finca; y Oeste, en línea de 50 metros, con resto de la mayor finca.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : don FRANCISCO CODINA VIÑALS
N.I.F. 38368652Y
Título..... : ADJUDICACION
Naturaleza Derecho : Nuda propiedad
Régimen..... : Separación de Bienes
Carácter..... : Privativo
Participación..... : La nuda propiedad de la finca.
Fecha del Título .. : 09-10-1991
Autoridad..... : José Alberto Marin Sanchez
Sede Autoridad.... : Sant Feliu de Llobregat
Inscripción..... : 1ª de fecha 12-03-1993
Datos Inscripción.. : Tomo 2262 Libro 217 Folio 127

Título..... : Cancelación de usufructo
Naturaleza Derecho : Usufructo
Carácter..... : Privativo
Participación..... : El Usufructo de la finca
Fecha del Título .. : 26-10-1994

Inscripción..... : 2ª de fecha 25-07-1995
Datos Inscripción.. : Tomo 2262 Libro 217 Folio 127



Cargas

POSTERIORES A LA QUE ORIGINÓ LA FINCA DE PROCEDENCIA
COMO PROCEDENTE DE LA REGISTRAL 714 de Sant Joan Despi:

Otras Cargas

En la inscripción 9 de la finca 714 de Sant Joan Despi, al folio 139 del Tomo 379, libro 21, de dicha población, consta inscrita una escritura autorizada por el Notario de Sant Feliu de Llob. Don José Alberto Marin Sanchez, el 09-10-91, en la que se constituyo SERVIDUMBRE de paso para personas y vehículos en beneficio de la finca 20509.

PROPIAS DE ESTA FINCA

Afección

AFECCIÓN por el plazo de CINCO años, contados a partir del día veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y siete, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por razón del Impuesto; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 3ª de la finca nº 20509 de Sant Joan Despi obrante al folio 127 del tomo 2262 del Archivo, libro 217 de dicha población.
Afección Caducada, que se cancelara al practicarse un asiento o al expedir certificación de cargas.

Hipoteca

HIPOTECA en la inscripción 3ª, de la finca 20509 de Sant Joan Despi, folio 127 del Tomo 2262, libro 217, a favor de BANCO CENTRAL HISPANOAMERICANO SA en garantía de la devolución de un préstamo, de CIENTO CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS Y TRES CÉNTIMOS DE EURO de principal; de de intereses ordinarios hasta la cantidad de DIECIOCHO MIL TREINTA EUROS Y TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO; de intereses de demora hasta la cantidad de SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE EUROS Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO; y de la cantidad de VEINTISIETE MIL CUARENTA Y CINCO EUROS Y CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO para costas y TRES MIL CINCO EUROS Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO para gastos. Se fija un PLAZO de doce años a contar desde once de febrero de mil novecientos noventa y siete. Constituida por FRANCISCO CODINA VIÑALS en escritura otorgada ante el Notario de Barcelona Vicente Pons Llácer el día once de febrero de mil novecientos noventa y siete, que causó dicha inscripción 3ª, de fecha veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y siete.

ANEXO 3
ORDENACIÓN EDIFICACIÓN

Una vez derribados el cobertizo, piscina y caseta barbacoa, elementos sin interés catalogable, la parcela se concreta en el perímetro del solar y las construcciones con un aprovechamiento como son la masía propiamente dicha, el cobertizo existente junto a la entrada, el almacén anejo y la nueva construcción propuesta.

Tal configuración responde al deseo de volcar las vistas de todas las edificaciones, sobre el espacio libre central, dando la espalda a las nuevas construcciones que propone el planeamiento del sector, que constriñen y limitan las vistas hacia el exterior de la masía protegida.

Los edificios existentes mantienen su aspecto formal y material, como propuesta de conservación del bien catalogado, y la nueva construcción adicionada a la masía principal se realiza en materiales ligeros integrados con la jardinería, como contrapunto para no distorsionar el formalismo de las construcciones existentes.

ANEXO 4

HISTÒRIC SANT FRANCESC D'ASÍS, PAS DEL SANT PER CAN CODINA, CELEBRACIONS D'EUCARISTIES EN CAN CODINA

Imagen exterior de la masía "Can Codina".



"Can Codina", edificación supuestamente construida el año 1.090. Según la tradición, un atardecer del año 1.210 pidió acogimiento un fraile limosnero, de aspecto humilde y vestido pobremente. Los Codina, como siempre hacían, le dieron de cenar y una habitación para pasar la noche. El fraile resultó ser San Francisco de Asís, el cual, en agradecimiento, obró un milagro: mientras la familia habitase la casa, siempre tendrían descendencia varonil a fin de asegurar el linaje, y ninguno de ellos moriría de muerte violenta. Cabe decir, que hasta ahora, así ha sucedido. Tradiciones al margen, la casa solariega tuvo que ser reformada el año 1.736, fecha que figura en uno de los ventanales. Consta de diversos cuerpos. La casa propiamente dicha tiene la cubierta en dos vertientes y puerta adintelada. El granero tiene dos pisos; el superior abierto con arcadas de punto redondo y cubierto en una sola agua.

(Referencia bibliográfica: - Sant Joan Despí, "Guía del patrimoni històric i artístic"; primera edició marzo de 1.999 – Texto: Albert Esteves. Fotografia: Josep M. Ardèvol. Centre d'estudis i Divulgació del Patrimoni (CEDIP). Con la col·laboració de Montserrat Duran y con el patrocinio del Ayuntamiento de Sant Joan Despí y la Oficina del Patrimonio Cultural de la Diputació de Barcelona. Pág. 21).

INFORMACIÓN HISTÒRICA (INFORMACIÓN PARCIAL ARCHIVO MUNICIPAL AJUNTAMENT SANT JOAN DESPÍ)

"Can Codina", edificación supuestamente construida el año 1.090. Según la tradición, un atardecer del año 1.210 pidió acogimiento un fraile limosnero, de aspecto humilde y vestido pobremente. Los Codina, como siempre hacían, le dieron de cenar y una habitación para pasar la noche. El fraile resultó ser San Francisco de Asís, el cual, en agradecimiento, obró un milagro: mientras la familia habitase la casa, siempre tendrían

descendencia varonil a fin de asegurar el linaje, y ninguno de ellos moriría de muerte violenta. Cabe decir, que hasta ahora, así ha sucedido. Tradiciones al margen, la casa solariega tuvo que ser reformada el año 1.736, fecha que figura en uno de los ventanales. Consta de diversos cuerpos. La casa propiamente dicha tiene la cubierta en dos vertientes y puerta adintelada. El granero tiene dos pisos; el superior abierto con arcadas de punto redondo y cubierto en una sola agua.

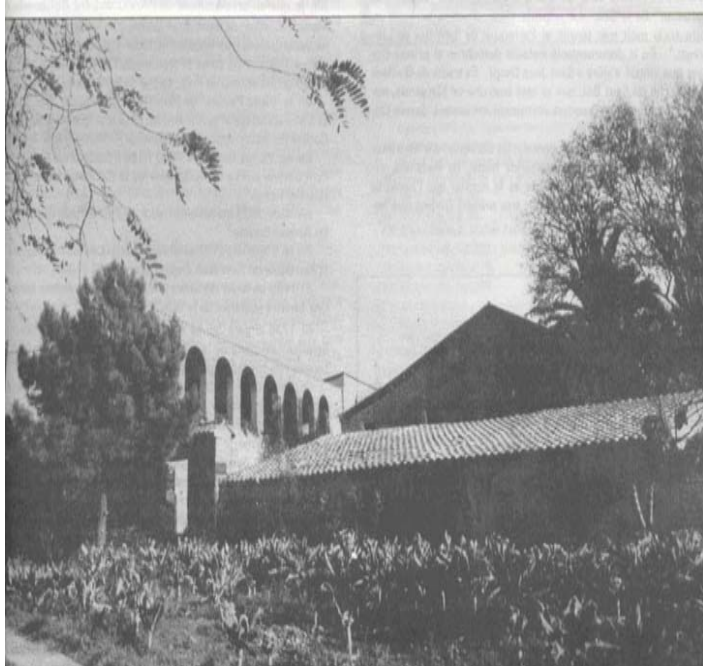
(Referencia bibliográfica: - Sant Joan Despí, "Guía del patrimoni històric i artístic"; primera edició marzo de 1.999 – Texto: Albert Esteves. Fotografia: Josep M. Ardèvol. Centre d'estudis i Divulgació del Patrimoni (CEDIP). Con la col·laboració de Montserrat Duran y con el patrocinio del Ayuntamiento de Sant Joan Despí y la Oficina del Patrimonio Cultural de la Diputació de Barcelona. Pág. 21).

Imagen de acceso a la masía de "Can Codina"



La masía "Can Codina" se conserva todavía aislada y en buena compañía de los cultivos que la rodean. Se accede por un amplio portal que da acceso a un patio de recreo dotado de porches y cubierto para menesteres agrícolas. (Referencia bibliográfica: "Les Cases Pairals Catalanes"; Tercera edició, febrero de 1.969. Texto de Joaquim de Camps i Arboix. Fotografia de Francesc Català Roca. Ediciones Destino Barcelona. Pág. 210)

Imagen de la parte posterior de la masía de "Can Codina".



Una de las tradiciones más dulces que conserva Sant Joan Despí, es sin duda la de que San Francisco de Asís se alojó en "Can Codina". Cada 4 de octubre, las puertas de esta masía se abren al público para celebrar una misa en la habitación donde se cree que el santo hizo estancia. (Referencia bibliográfica: "La font del be"; publicación independiente de Sant Joan Despí; julio-diciembre 1.984 núm. 57; Fotografía de Jordi Caldés i Emili Guerrero; Pág. 19).

ANTECEDENTS HISTÒRICS CAN CODINA

Documentada des del segle XI, degué ser reconstruïda l'any 1585, data que figura al portal del pati i reformada el 1736 ja que aquesta data figura gravada en un dels finestrals.

Es tracta d'una gran masia a la qual s'entra per un ample portal que dona accés a un **pati espaiós dotat de porxos i cobert per a menesters agrícoles**. L'arquitectura és la clàssica del tipus de taulada que vessa aigües lateralment. Consta de diversos cossos.

La casa pròpiament dita té **planta basilical**, coberta a dos vessants, porta adovellada i finestres amb llinda i brancals de pedra. El graner, de construcció posterior, té dos pisos, el superior obert amb arcades de punt rodó i cobert a una sola aigua.

Si busquem els antecedents dels seus habitants, trobarem que en la relació de familiars de la Inquisició de l'any 1567 es vincula al culte de Sant Francesc a en Pere Codina, del mas Codina de Sant Joan Despí.

o El familiar era la figura que tenia el Tribunal de la Inquisició per tal d'estendre la seva acció en el territori. Era un servidor laic del Sant Ofici que protegia a l'inquisidor i gaudia d'un cert nombre de privilegis comuns a altres funcionaris, com era estar exempt d'impostos reials i, quan es podia,

locals; portar armes de foc, malgrat les prohibicions catalanes; no haver d'allotjar tropes i no haver de ser jutjat més que per aquest tribunal, que era molt més benèvol amb els familiars que el que haguessin estat els ordinaris. De fet, el familiar era l'intermediari orgànic entre el tribunal i el reu: a ell li corresponia fer la investigació, provocar la delació i rebre les testificacions davant notari.

HISTÒRICAMENT L'ANY 1211 SANT FRANCESC D'ASSÍS ES VA HOSTATJAR AL MAS CODINA QUAN TRAVESSANT CATALUNYA ANAVA DE PELEGRÍ A LA TOMBA DE SANT JAUME A GALÍCIA.

El Sant, agraït del bon acolliment, va augurar al propietari que aquesta sortiria bé de qualsevol dissort. La predicció s'hauria acomplert des del Pere Codina de 1585 a l'actual.

El darrer propietari Codina ha venut recentment la propietat, ja que les terres de conreu de la propietat i pel desenvolupament del planejament urbanístic, han estat transformades en usos urbans residencials, i la Masia ha caigut en desús del principal històricament de conreu.

Aquesta propietat ha estat adquirida per un veí de Sant Joan Despí, propietari d'una altra Masia Protegida, amb la qual cosa la propietat si bé deixa de ser de la família Codina, no passa ben bé a mans estranyes, continuant sent patrimoni de residents de Sant Joan Despí.

L'interès de l'actual propietari es donar-li l'ús residencial-hoteler, determinant l'ús d'acolliment de viatgers com a ús principal; el mateix que què va tenir Sant Francesc d'Assís l'any 1211, ja que l'ús principal d'habitatge de la propietat al servei de les terres de conreu ha estat extingit pel desenvolupament urbà d'aquest sector.

Joan Amades (1985) explica que, segons la llegenda, Sant Francesc d'Assís hauria passat per Sant Joan Despí, demanant acolliment a Can Codina. Menjat i alimentat, **el Sant beneeix la casa** i pronostica que als seus estadants no els mancarà mai el pa: a Can Codina sempre han fet caritat generosa a tothom qui hi ha demanat almoïna i, com més caritats han fet, més han tingut. **Sant Francesc era el patró dels captaires, caminants, rodamons i vianants**; el 4 d'octubre, diada de sant Francesc, els captaires feien festa i donaven caritat als qui la resta de l'any eren els seus donants. Segons Amades (1985) els captaires demanaven cantant cançons referents a sant Magí i al Mal Ric. Si no els donaven res, maleïen els estadants de les cases i tractaven de donar-los mal de ventre tot recitant certes fórmules màgiques: "Catric, catroc, el ventre ple de foc". Aquesta llegenda es trobava pertot el domini lingüístic del català (Amades, 1982). En vista de tot això, a pagès, especialment a les masies, es feia almoïna a tants pobres com passaven, tant per la caritat com per por, perquè es creia que els pidolaires dominaven les rates i les duien als horts i camps dels qui no els donaven res o els rebien malament (Amades, 1985).

Amb certesa tothom pot fer-hi la seva lectura, però entre els fets miraculosos que es contenen de la casa de Can Codina, ens ho explica el p. Jaume Coll en una crònica de l'any 1738, a més d'una protecció especial que sempre ha tingut la família propietària de la masia, es conta que

quan les tropes de Felip V i el duc de Berwick assetjaven Barcelona abans de la capitulació de la ciutat l'onze de setembre de l'any 1714, el general donà ordre de saquejar el poble de Sant Joan Despí i les seves masies cosa que realitzaren sense pietat, però en arribar a la casa de Can Codina i rodejar-la, varen veure com totes les finestres estaven guardades per frares, i els soldats recularen del seu intent.

Es desconeixen quins eren els propietaris del domini útil del mas l'any 1211, tenint constància que al 1347 la finca i el seu domini útil pertanyia a la família Girona, mentre que l'eminent era de la casa Soler o de Fonollar -posteriorment l'heretat de Torre Blanca. Després, com a mínim des de l'any 1368, la casa passà a la família Mestres que van ser els que s'emparentaren amb els Codina.

o El 1347 Guillem Girona del mas Girona va confessar que prestava certs drets a la Pia Almoïna de Barcelona. El mas era de l'heretat que posteriorment seria la Torre Blanca. ACA. Capbreu de la Pia Almoïna de 1347. El 1368 Guillem Mestre va confessar a Bernat Trilia, senyor de la casa de Soler -posteriorment Torre Blanca- el mas Girona que tenia al segle XVI Pere Codina. ACA. Fons Falguera. Llibre comprehensiu de varias escripturas que se diuhen pertanyents als drets de Dn Joseph de Tormo, y Vilademont tenia quant vengué los censos y directas senyorias que posehia com a hereu de Dn Miquel de Recasens, y de Cruillas en la Parroquia de Sant Just Desvern, Sant Joan Despí, Sant Feliu de Llobregat, Santa Creu del Ordre, Sant Andreu de Palomar, Santa Maria Magdalena de Esplugas y en altres parts de la Diocesis de Barcelona.

Els Codina es van instal·lar a Sant Joan a principis del segle XVI per mitjà del matrimoni entre Guillem Codina, fill de Sant Boi i Margarida Mestres, pubilla Santjoanenca. Pere Codina, el familiar del Sant Ofici, era nét d'aquest matrimoni.

o Pere Codina va heretar del seu pare, Jaume la casa i terres de Sant Joan i una casa del carrer del Carme de Barcelona, va signar capítols matrimonials el 4 de juny de 1537, a l'edat de 16 anys. Per tant, era el Pere Codina que apareix en el fogatge de 1553 i el de la relació de familiars de la Inquisició de 1567, llavors podia tenir 46 anys. A finals del segle XVI es van fer reformes importants a Can Codina, tal i com mostra la llinda del portal, on es troba gravada la inscripció Pere Codina 1585. Aquest Codina podia ser el mateix familiar de la Inquisició o bé el seu fill anomenat també Pere Codina. J. ROMERO, "Sant Francesc d'Assís i la tradició de que va posar a Can Codina de Sant Joan Despí", La Font del Bé, núm. 57 (1984).

La coincidència de familiars de la Inquisició propietaris de masos en els quals la llegenda els hi atribueix l'estada de Sant Francesc, podria fer pensar que l'origen d'aquesta tradició es remunta al segle XVI.

Aquella època coincidí amb una renovació de l'orde dels franciscans, a partir de l'escissió dels observants, branca caracteritzada per una observança més estricta de la regla quant a la pobresa, en oposició als conventuals.

Per celebrar aquest fet cada 4 d'octubre la masia obre les seves portes a tothom, se celebra una missa en honor de Sant Francesc i es pot visitar l'habitació on es va allotjar el Sant. En el transcurs de

l'eucaristia es llegeix una poesia que recorda la tradició i, en finalitzar, es reparteixen als assistents panets beneïts.



Dins dels elements principals a protegir i mantenir en l'ús proposat residencial es la capella objecte d'aquesta tradició de l'estada de sant Francesc d'Assís, de forma que pugui seguir sent objecte de peregrinació i devoció de culte.



Aquella època coincidí amb una renovació de l'orde dels franciscans, a partir de l'escissió dels observants, branca caracteritzada per una observança més estricta de la regla quant a la pobresa, en oposició als conventuals.

Per celebrar aquest fet cada 4 d'octubre la masia obre les seves portes a tothom, se celebra una missa en honor de Sant Francesc i es pot visitar l'habitació on es va allotjar el Sant. En el transcurs de l'eucaristia es llegeix una poesia que recorda la tradició i, en finalitzar, es reparteixen als assistents panets beneïts.

Gozo del 4/10/1.920 en el que se celebró por primera vez la Santa Misa en Can Codina.

Una Tradició de Sant Francesc

LO MAS DE CA'N CODINA

DE
SANT JOAN DESPÍ

<p>A l'horta de Sant Joan hi ha'l mas de Ca'n Codina on s'hi cull vi del millor, i bon blat i bona oliva; les aigües del Llobregat reguen tota l'hortalíça; les sitges i los cellers son petits per les cullites, mes los pobres mai se'n van sens beneir la masia.</p> <p>Els freres i'ls ermitans tots fan nit a Ca'n Codina si entren ab l'alforja buida se l'entornen proveïda.</p> <p>El bon pare Sant Francesc a toc d'oració hi arriba i demana per dormir al porxat de la pel·lica.</p> <p>—Al porxat no hi dormireu— l'avia respon desseguida.— sino en la cambra dels hostes que tenim sempre guarnida pels freres de Sant Cugat i'ls de Santa Catarina.</p> <p>Si frere'n son foraster contemplaréu belles vistes podreu guaitá al Montserrat i'ls turons de la Gelida, per l'indret de Sant Feliu tindreu aires de marina i veureu al Papiol dret a la part del migdia, com panereta de flors voltada de pins i alzines.</p> <p>Vos donarém bon sopar, nous, pa blanc i malvasia i en lo cap de nostra taula vos posarém la calira.—</p> <p>Sant Francesc desde'l llindar de tot cor l'ha benehida; i se'n puja escala amunt</p>	<p>tot guiantlo la padrina; ja se'n puja tot resant, ab les mans al pit unides; sembla un hermós serafí que en lo cel te ses delícies; porta un hàbit de burrell, cordó nuat a la cinta, cap i peus deshabilitats, lo cor una flama viva, son rostre ;què demacrat! sos ulls ;com llensen guspíres!</p> <p>Els amos i'ls masovers de mirarlo s'encenien en amor de Jesucrist que te seguidors tan dignes, —¡Santa nit vos donga Déu!— li cridaven les fadrines, i aquella nit en lo «mas» tot era goig i alegría; pomeres i tarongers daven aroma exquisida les abelles feyen mel, los cuchs seders, seda fina.</p> <p>A l'endemá dematí los rosinyolets cantaven, cantaven cançons d'amor entre'ls olms i les pollanques.</p> <p>Los parells estan llaurant, lo sol baixa a les clotades, los coloms d'ales de neu van de l'era a la teulada.</p> <p>Lo bon pare Sant Francesc encar no ha eixit de la cambra, lo migdia ja es aprop i encar la porta es tancada.</p> <p>Lo moço vell ha trucat cap resposta li han tornada. —¡Potsé'l frere s'haurá mort!— —La Verge Maria'ns valga!—</p> <p>Los amos han espanyat lo forrellat de la cambra</p>	<p>tots s'aboquen cap a dins gran sorpresa'ls hi esperava; lo bon pare Sant Francesc ha fugit a matinada, ningú pot saber per on ni veureu petja ni rastre, i ha deixat en la paret sa devota i bella imatge pintada a quatre colors, resant ab les mans plegades.</p> <p>De la finestra al repeu un roser de roses blanques ha nascut i també florit en una nit, per miracle.</p> <p>La cambra s'omple de olor d'olor de roses que encanta i les nines i els nins diuen que senten veus d'àngels.</p> <p>Desde'l Prat a Collbató de Cornellá a Villafranca de Sant Pons a Martorell ja tothom sap lo miracle.</p> <p>La imatge de Sant Francesc ;be'n té prou d'anomenada! En lo pla del Llobregat ;quans romeus l'han visitada!</p> <p>En sis segles que han pasat ningú l'ha vist esborrada, ningú l'ha vist esborrada. A la bona gent del mas bona sort ha dat l'imatge, los ha omplert els cellers quan l'almoïna los buidaba; en la guerra'ls ha lliurat d'enemic de mala raça; los ha donat bons hereus los ha guardat sempre ufana aquell alé de l'avior, aquell alé de l'avior, que es lo tresor de la casa.</p> <p style="text-align: right;">A. MASRIERA.</p>
--	--	--

Recordança del dia 4 d'Octubre de 1920 en que s'hi celebrá la Santa Misa per primera vegada.

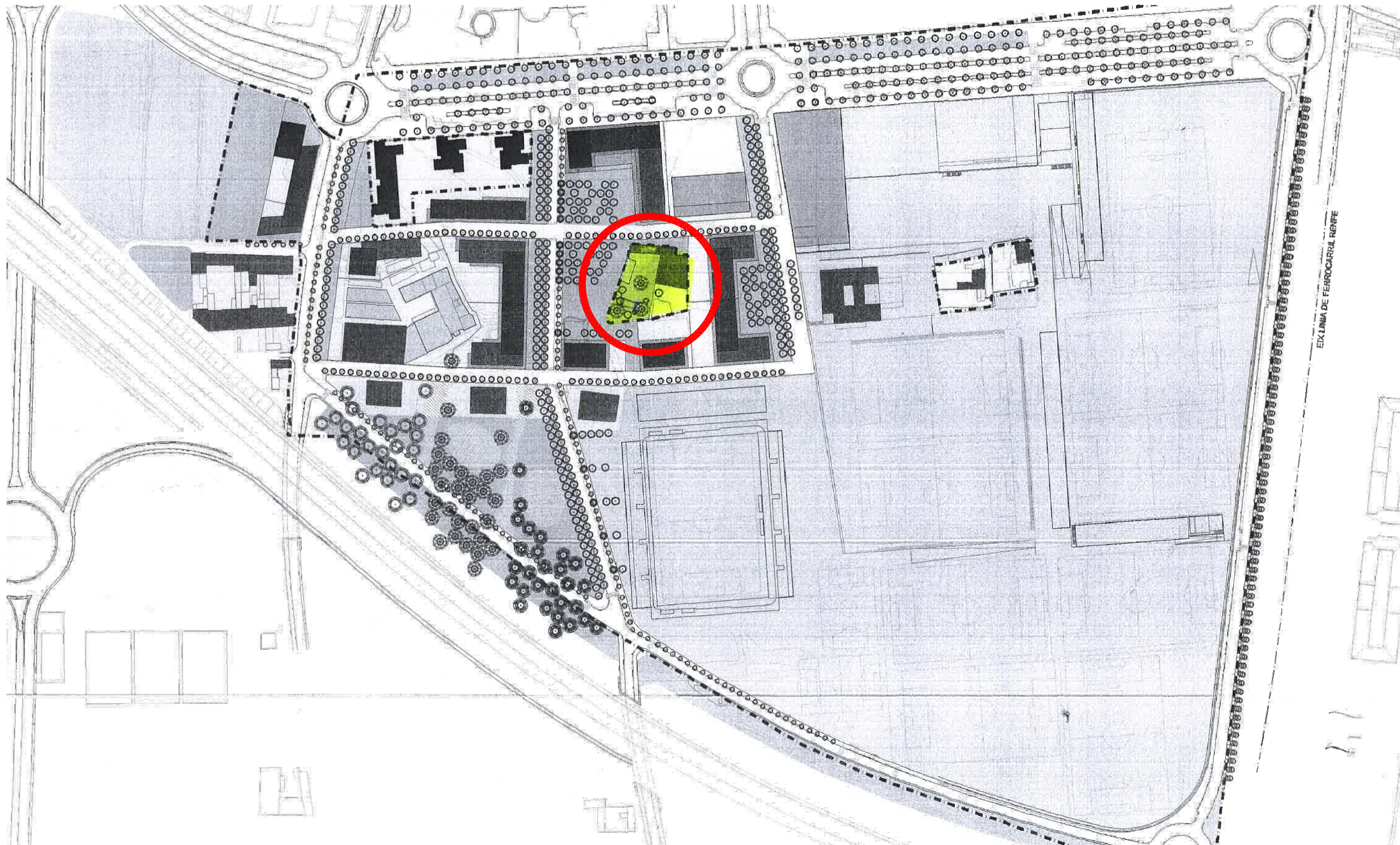
3. DOCUMENTACIÓN GRÀFICA

I.PLÀNOS INFORMACIÓN

- I.1. SITUACIÓN/EMPLAZAMIENTO
- I.2. ÀMBITO DE LA ACTUACIÓN (MASIA DE CAN CODINA)
- I.3. ORDENACIÓN ACTUAL DE LA PROPIEDAD, TOPOGRAFIA
- I.4. SERVICIOS PÚBLICOS AFECTADOS

O.PLÀNOLS ORDENACIÓ

- O.1. ORDENACIÓN PROPUESTA ÀMBITO GENERAL
- O.2 ORDENACIÓN GENERAL NUEVA EDIFICACIÓN
- O.3. PLANTAS EDIFICIO NUEVA PLANTA
- O.4. RENDERS DE LA ORDENACIÓN E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- O.5 OBRAS DE URBANIZACIÓN



 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Carrer Disseminat nº 26
08970 Sant Joan Despí


ÀMBIT D'ACTUACIÓ

DESEMBRE 2015

ARQUITECTE

PROMOTOR

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ D'ASSIGNACIÓ D'USOS
EDIFICABILITAT I ORDENACIÓ DE LA MASIA DE CAN CODINA. DE ST. JOAN DESPÍ

E. 1:2500 

Juan Ignacio del Rio Coll

Sánchez Sánchez C.B.





SUPERFÍCIES ÚTILS	
① ZONA DE RAMPA	95,58m ²
② SERVEIS HOTEL	48,17m ²
③ APARCAMENT	567,02m ²
④ ESCALA-ASCENSOR	17,35m ²
⑤ ESCALA	16,22m ²

SUPERFÍCIES CONSTRUIDES	
SOTA MASIA	192,92m ²
SOTA AMPLIACIÓ	308,79m ²
SOTA JARDÍ	330,15m ²
TOTAL SUP. CONSTRUÏDA	833,86m²

Carrer Disseminat nº 26
08970 Sant Joan Despí

PLANTA SOTERRANI

JUNY 2016

ARQUITECTE

PROMOTOR

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ D'ASSIGNACIÓ D'USOS
EDIFICABILITAT I ORDENACIÓ DE LA MASIA DE CAN CODINA. DE ST. JOAN DESPÍ

E. 1:250



Juan Ignacio del Rio Coll

Sánchez Sánchez C.B.



SUPERFÍCIES ÚTILS

①	VESTÍBUL - RECEPCIÓ	69,79m ²
②	ZONA ESCALA - ACCÉS	56,85m ²
③	HABITACIÓ n° 1	46,15m ²
④	HABITACIÓ n° 2	29,46m ²
⑤	RAMPA	43,09m ²
⑥	OFFICE	11,60m ²
⑦	CONSIGNA	6,81m ²
⑧	LAVABOS	12,90m ²
⑨	VESTIDORS	35,02m ²
⑩	CUINA	77,48m ²
⑪	RESTAURANT	79,21m ²
⑫	LAVABOS RESTAURANT	8,71m ²
⑬	BAR	104,71m ²

SUPERFÍCIES CONSTRUIDES

MASIA	420,52m ²
RESTAURANT	176,38m ²
BAR	104,71m ²
AMPLIACIÓ	290,86m ²
TOTAL SUP. CONSTRUÏDA	992,47m²





SUPERFÍCIES ÚTILS

① ACCÉS	9,32m ²
② CAPELLA ST. FRANCESC	24,67m ²
③ ZONA ESCALA - ACCÉS	50,28m ²
④ SALA 1	67,22m ²
⑤ SALA 2	33,36m ²
⑥ HABITACIÓ n° 3	38,09m ²
⑦ HABITACIÓ n° 4	35,54m ²
⑧ HABITACIÓ n° 5	36,20m ²
⑨ HABITACIÓ n° 6	44,52m ²
⑩ HABITACIÓ n° 7	35,22m ²
⑪ MAGATZEM	10,75m ²
⑫ RESTAURANT	96,88m ²

SUPERFÍCIES CONSTRUIDES

MASIA	420,52m ²
RESTAURANT	176,38m ²
AMPLIACIÓ	290,86m ²
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	887,76m²

Carrer Disseminat n° 26
08970 Sant Joan Despí

PLANTA PRIMERA

JUNY 2016

ARQUITECTE

PROMOTOR

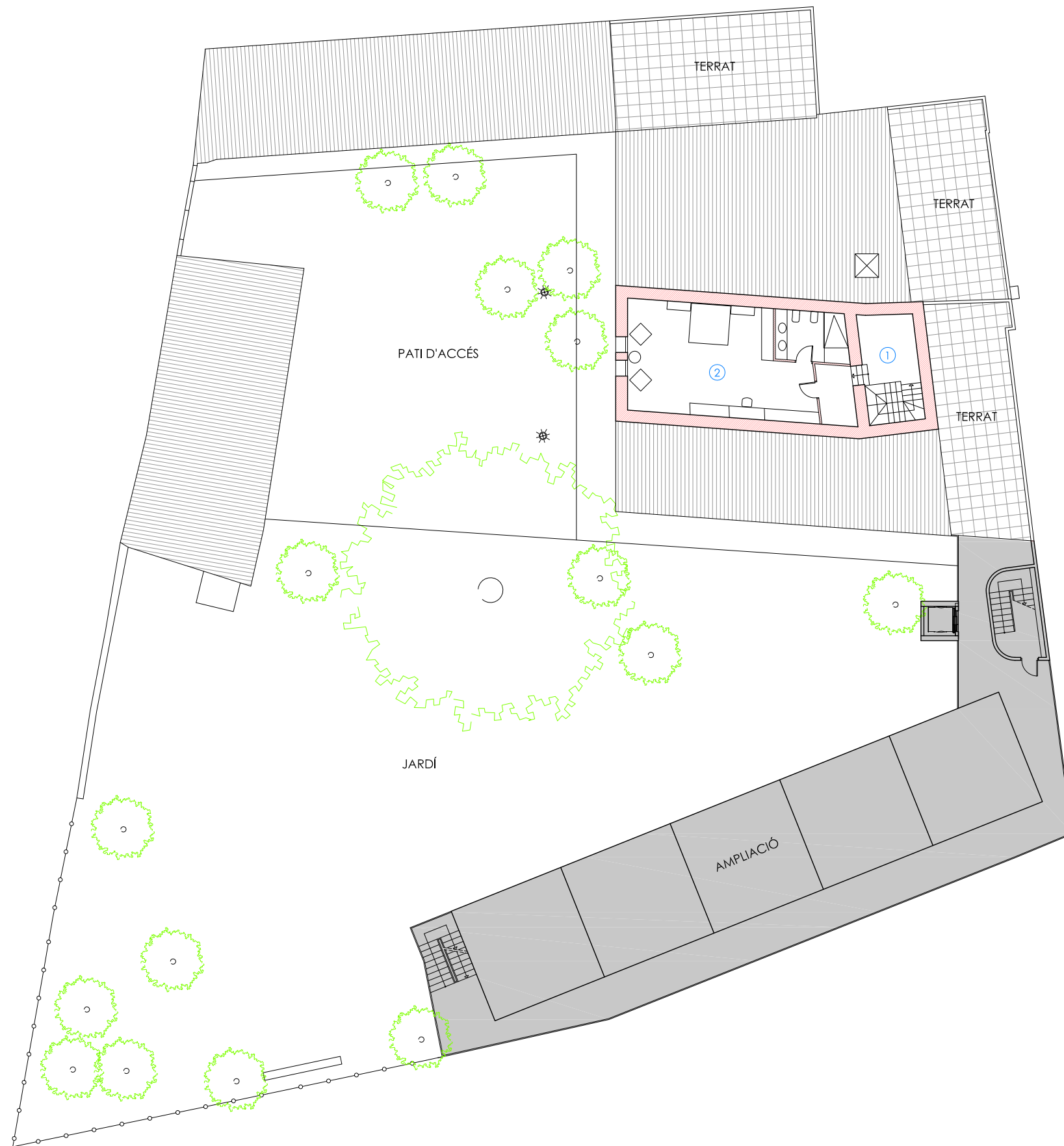
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ D'ASSIGNACIÓ D'USOS
EDIFICABILITAT I ORDENACIÓ DE LA MASIA DE CAN CODINA. DE ST. JOAN DESPÍ

E. 1:250



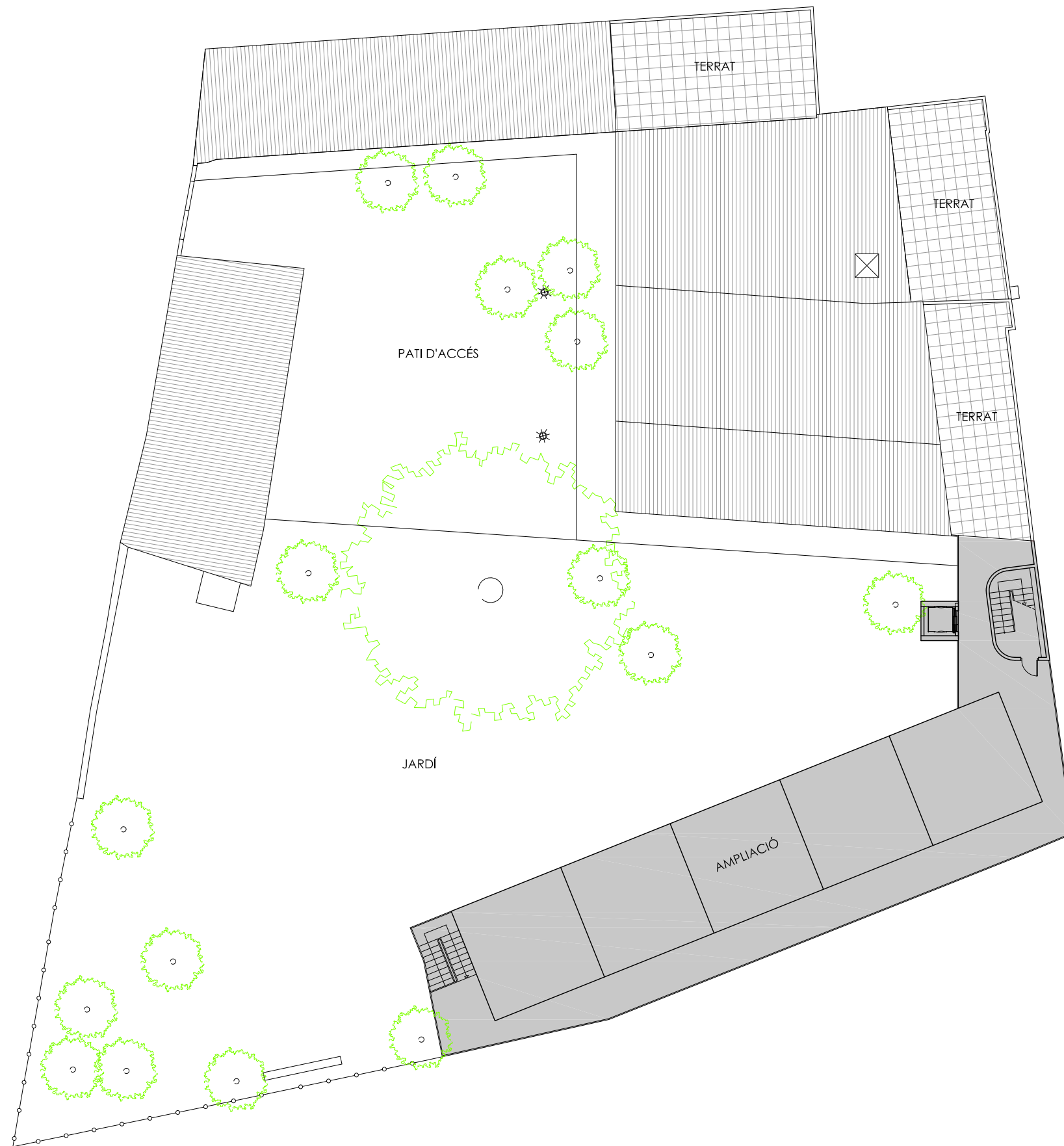
Juan Ignacio del Rio Coll

Sánchez Sánchez C.B.



SUPERFÍCIES ÚTILS	
① ZONA ESCALA	21,89m ²
② HABITACIÓ n° 8	58,74m ²
SUPERFÍCIES CONSTRUIDES	
MASIA	109,57m ²
AMPLIACIÓ	290,86m ²
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	400,43m ²





SUPERFÍCIES CONSTRUIDES

AMPLIACIÓ	290,86m ²
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	290,86m ²

Carrer Disseminat nº 26
08970 Sant Joan Despí

PLANTA TERCERA

JUNY 2016

ARQUITECTE

PROMOTOR

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ D'ASSIGNACIÓ D'USOS
EDIFICABILITAT I ORDENACIÓ DE LA MASIA DE CAN CODINA. DE ST. JOAN DESPÍ

E. 1:250



Juan Ignacio del Rio Coll

Sánchez Sánchez C.B.



Carrer Disseminat nº 26
08970 Sant Joan Despí

VISTA VIRTUAL (RENDER)

JUNY 2016

ARQUITECTE

PROMOTOR

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ D'ASSIGNACIÓ D'USOS
EDIFICABILITAT I ORDENACIÓ DE LA MASIA DE CAN CODINA. DE ST. JOAN DESPÍ

E. ----



Juan Ignacio del Rio Coll

Sánchez Sánchez C.B.