MODIFICACIÓN DE LA FICHA P-32 (MASÍA CATALOGADA DE CAN CODINA) DEL CATÁLOGO Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN I REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE SANT JOAN DESPÍ

SANT JOAN DESPI MAYO 2016

SITUACIÓN: DISEMINAT, 26 SANT JOAN DESPI 08970 (BARCELONA)
INICIATIVA: SÁNCHEZ SÁNCHEZ C.B.
ARQUITECTO: JUAN IGNACIO DEL RIO COLL

MODIFICACIÓN FICHA P-32 (MASÍA CATALOGADA CAN CODINA) DEL CATÁLOGO Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE SANT JOAN DESPÍ

INDICE DOCUMENTO

1.PLANEAMIENTO VIGENTE Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

2.MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO
a)MARCO NORMATIVO
b)FORMULACIÓN E INICIATIVA

3.MEMÓRIA INFORMATIVA Y ANTECEDENTES
a)EMPLAZAMIENTO
b)ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
c)ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
d)DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO, EMPLAZAMIENTO Y TERRITORIO
e)FOTOGRAFIAS

4.MEMÓRIA JUSTIFICATIVA
a)OBJETIVOS GENERALES DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LA FICHA P-32, ESTADO ACTUAL Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
b)CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA
c)INICIATIVA, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LA FICHA P-32 (ART. 97 TRLLU)
d)INTERÉS GENERAL Y CONCURRENCIA DE INTERÉS PÚBLICO/PRIVADO DE LA MODIFICACIÓN
e)DETERMINACIONES JURÍDICAS
f) JUSTIFICACIÓN E INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y AMPLIACIÓN EDIFICACIÓN PROPUESTA
g)RESÚM HISTÒRIC SANT FRANCESC D'ASÍS (PAS DEL SANT PER CAN CODINA, CELEBRACIONS D'EUCARISTIES EN CAN CODINA)

5.PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS FICHA P-32

6.ORDENACIÓN DE VOLUMENES

ANEXOS

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

ANEXO 2

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

ANEXO 3
ORDENACIÓN EDIFICACIÓN

ANEXO 5
HISTÒRIC SANT FRANCESC D'ASÍS, PAS DEL SANT PER CAN CODINA, CELEBRACIONS D'EUCARISTIES EN CAN CODINA

MODIFICACIÓN FICHA P-32 (MASÍA CATALOGADA CAN CODINA) DEL CATÁLOGO Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO 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 les normes urbanístiques 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 tenia 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 habia ganado firmeza administrativa y la reparcelación se inscribió en el Registre 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 refòs de la Modificació del P:G:M en l'entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Cluc Barcelona al Terme Municpal 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 del P.G.M. 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)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.

De acuerdo con la finalización del planeamiento del gran sector 7c), y los cambios urbanísticos de usos del sector, en los que desaparecen los usos agrícolas vinculados a esta Masía de Can Codina, obligan a replantear las determinaciones de la ficha P-32 que afecta a la Masía, asignando el uso residencial como uso principal, y ajustando los parámetros urbanísticos y edificatorios mínimos de la parcela, para que este uso sea sostenible y posible.

Como antecedente más reciente en relación a elementos a proteger dentro del Patrimonio hitòrico y artístico de Sant Joan despí, cabe destacar la incorporación de la ficha A.11, tratandose de una Masía emplazada en la zona 7c) (ARE Sant Joan Despí), la cual manteniendo la calificación de 7c), permite la consolidación de usos compatibles con la protección ambiental y futuro equipamiento metropolitano, siendo estos usos permitidos compatibles con la calificación de 7c) los de vivienda, residencial, recreativo y restaurante, según acuerdo de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 de novembre de 1998.

En el presente caso que nos ocupa, la situación es más clara si cabe, ya que:

- La ficha ya está creada, pero ha perdido su finalidad del uso que se desarrollaba de Masía ligada al entorno y explotación agrícola que se desarrollaba en la finca.

- La masía ya permite el uso residencial, y unicamente se amplia la mínima edificabilidad necesaria para desarrollar el uso residencial con la masa crítica mínima que permita que la actividad sea sostenible y viable.

- El sector 7c), ya ha sido dearrollado, cumpliendo todos sus objetivos, respetando esta ordenación la protección de la Masía de Can Codina.

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 general, resultan aplicables les 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 **"7cp) Masía Catalogada"**, de acuerdo con las determinaciones y parámetros urbanísticos fijados en el presente documento y la modificación de PGM correspondiente.

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 la ficha P-32 del Catálogo y Plan especial de protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, Ayuntamiento de Sant Joan Despí, 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,** con la finalidad del mantenimiento de este bien patrimonial-arquitectónico y histórico, determinando unas condiciones urbanísticas que permitan garantizar la conservación del mismo, adecuadas y derivadas de la ejecución del planeamiento del sector en que se encuentra, y que ha significado un cambio radical en los usos del mismo.

3.MEMÓRIA INFORMATIVA Y ANTECEDENTES

a)Emplazamiento

Propiedad situada en el núm. 26 de la antigua zona denominada del DISEMINADO (masía catalogada de Can Codina, 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", teniendo en cuenta el 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.

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: Familia Codina Camprubí .

Propiedad actual del Sr. Honorio Sánchez Sánchez.

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 las Masías de catálogo, según el Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, pero excluyendo estas de la gestión del planeamiento, admitiendo por tanto que son piezas singulares de valor patrimonial arquitectónico y histórico protegidas.**

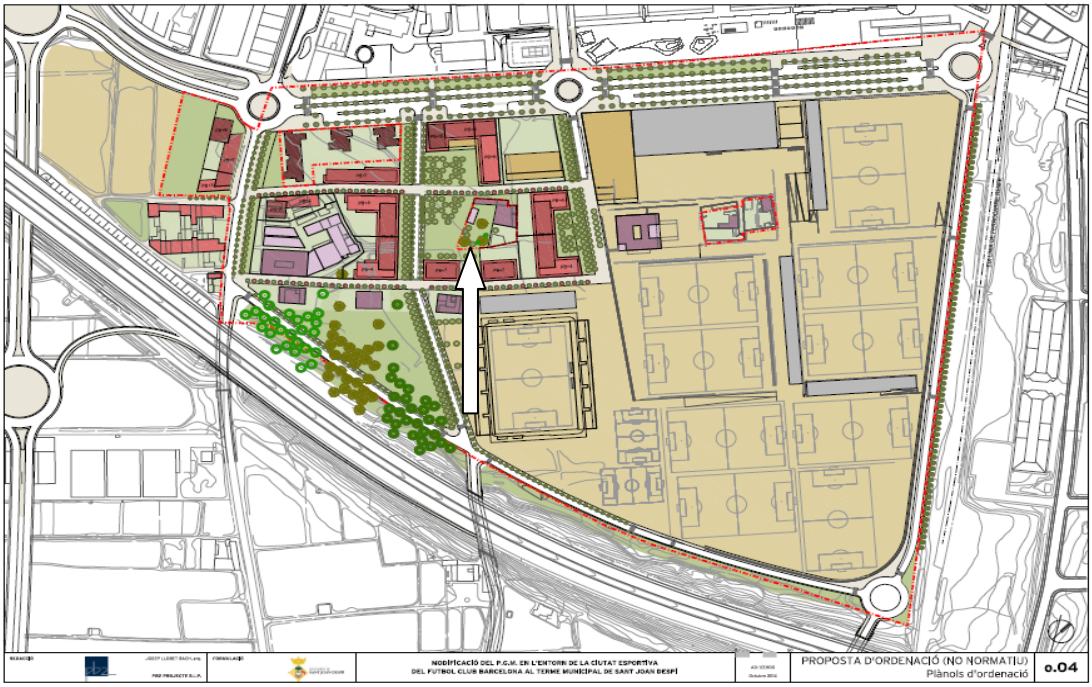
d)Descripción del ámbito, emplazamiento y territorio

En la actualidad la ordenación urbanística establecida en la MPGM 2009 se encuentra parcialmente implementada. Así si por una parte la vialidad se completó y se encuentra en funcionamiento desde hace tiempo, buena parte de las parcelas edificables del ámbito no se han llegado a ejecutar, pendientes de la urbanización de la última modificación de PGM, de acuerdo a los interéses del promotor del sector. 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 miniestadi, 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 de la Masía de Can Codina rodeada de edificios de viviendas implementados en la zona 7c), de planta baja y 10 plantas.

FOTOGRAFIA AÉREA

EMPLAZAMIENTO



e)Fotografías

f) Fotografías

Fachada edificio principal

Fachada almacén de dos plantas

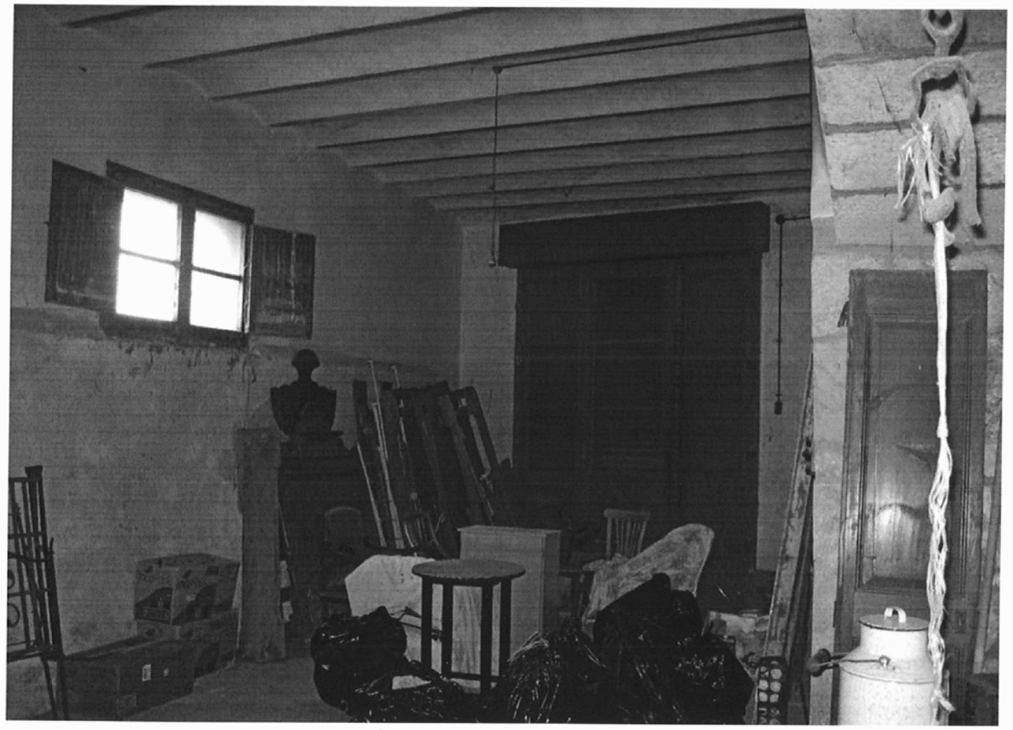
Ambito de la piscina y jardin principal

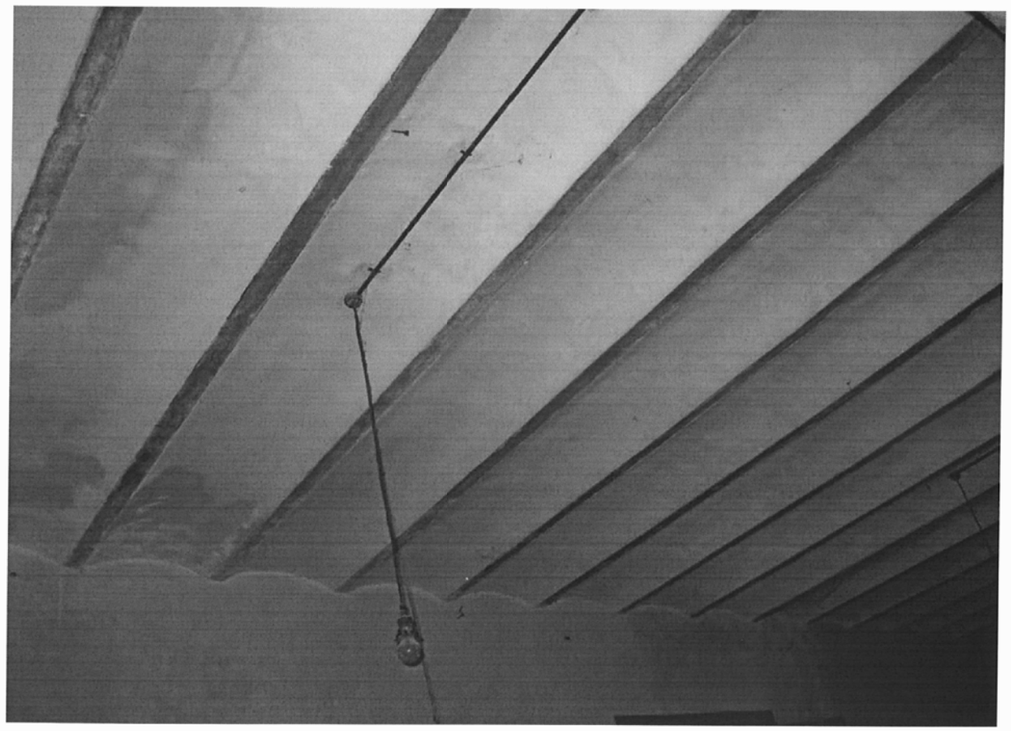
Cubierto en zona de acceso "era"

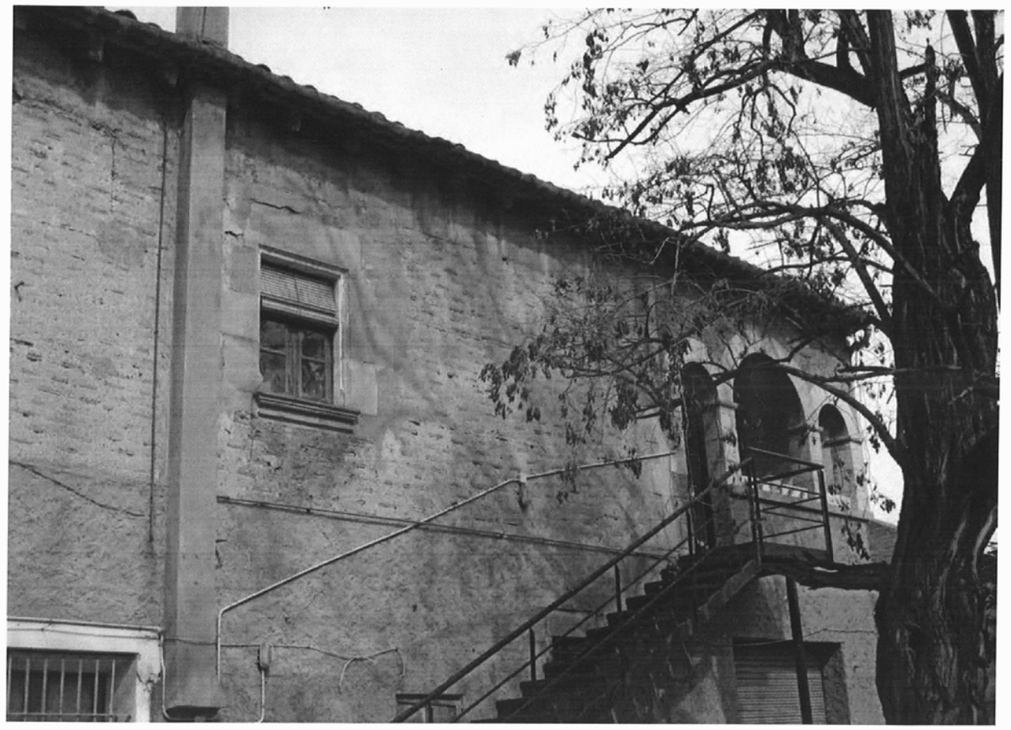
Patio de acceso entre edificación principal y el almacén

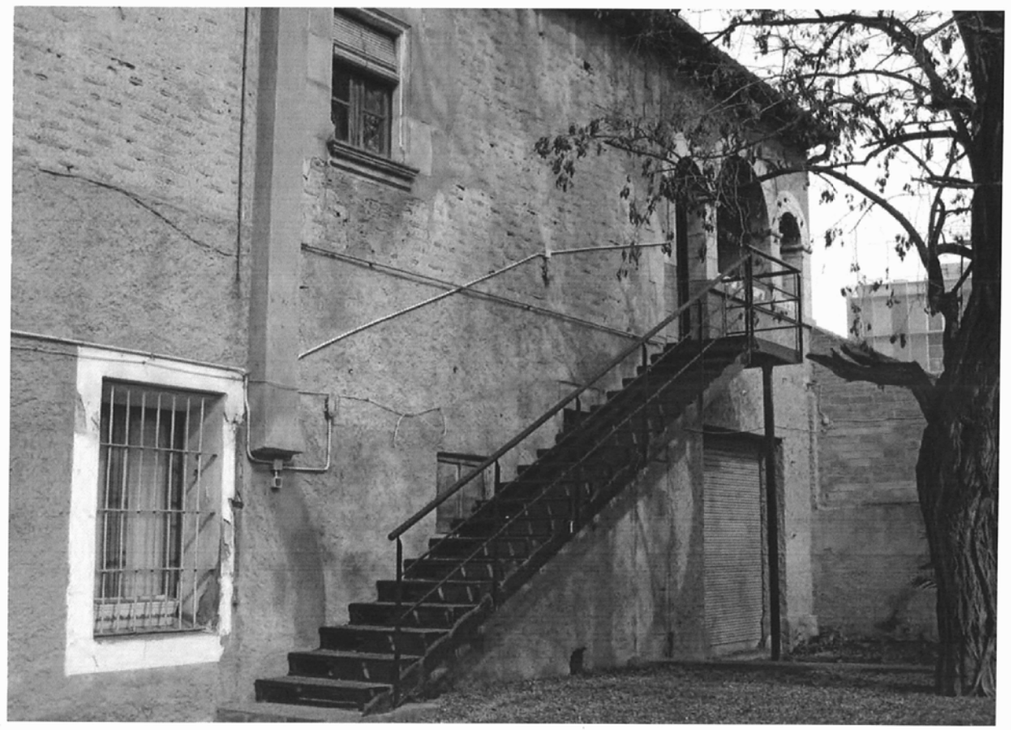
Caseta y construcciones anexas recientes sin interés

Fachada Este y zona no ajardinada

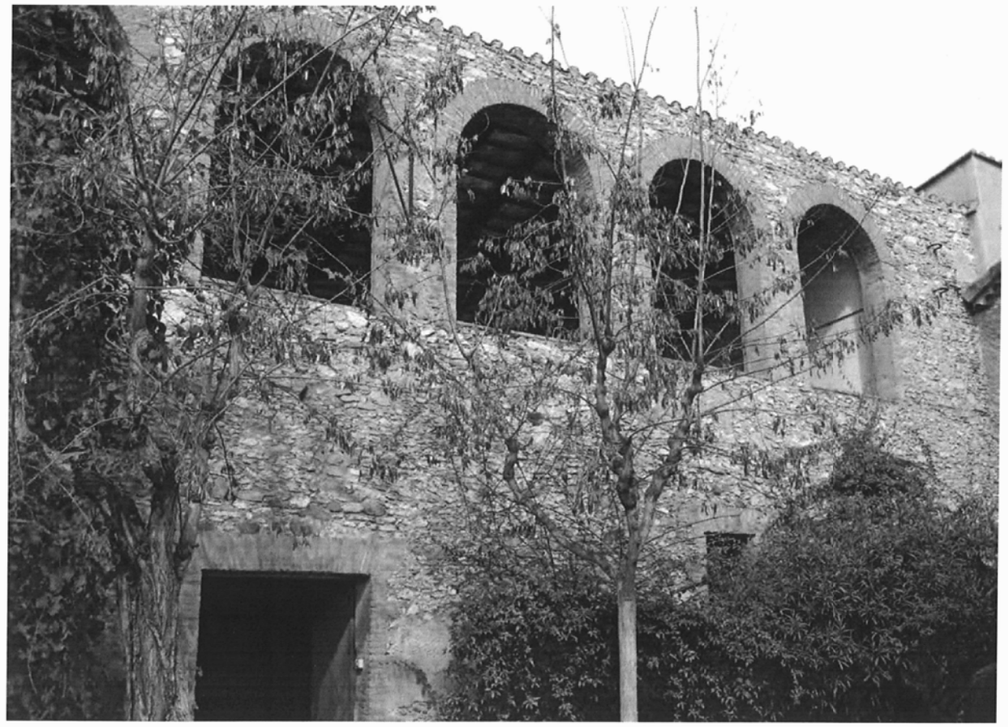


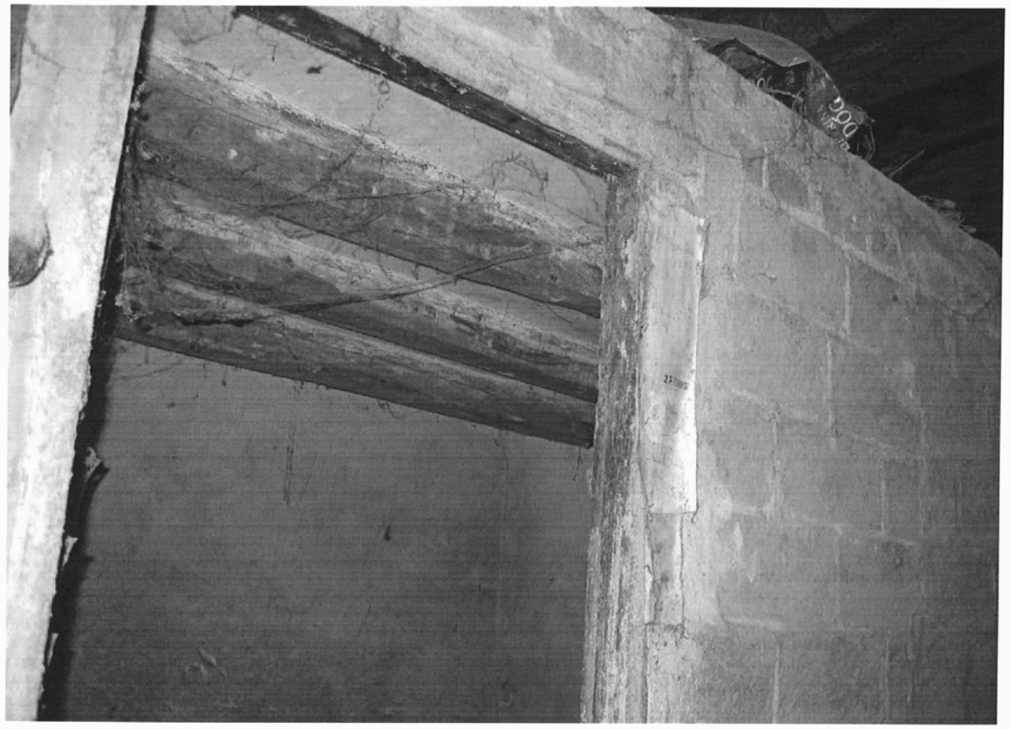


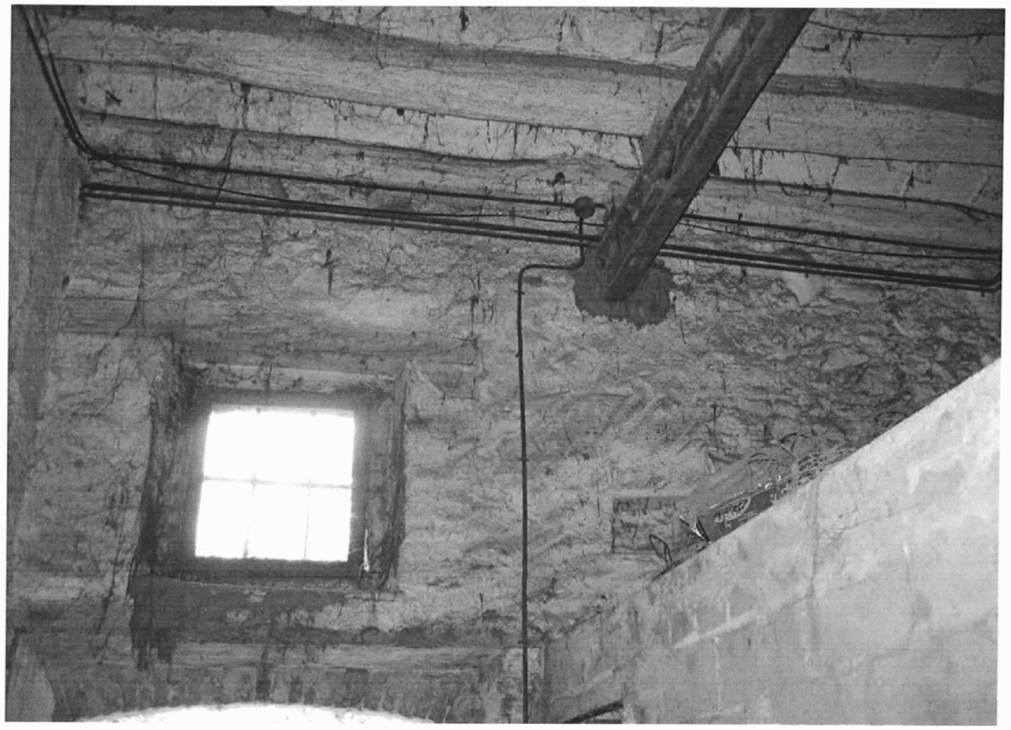


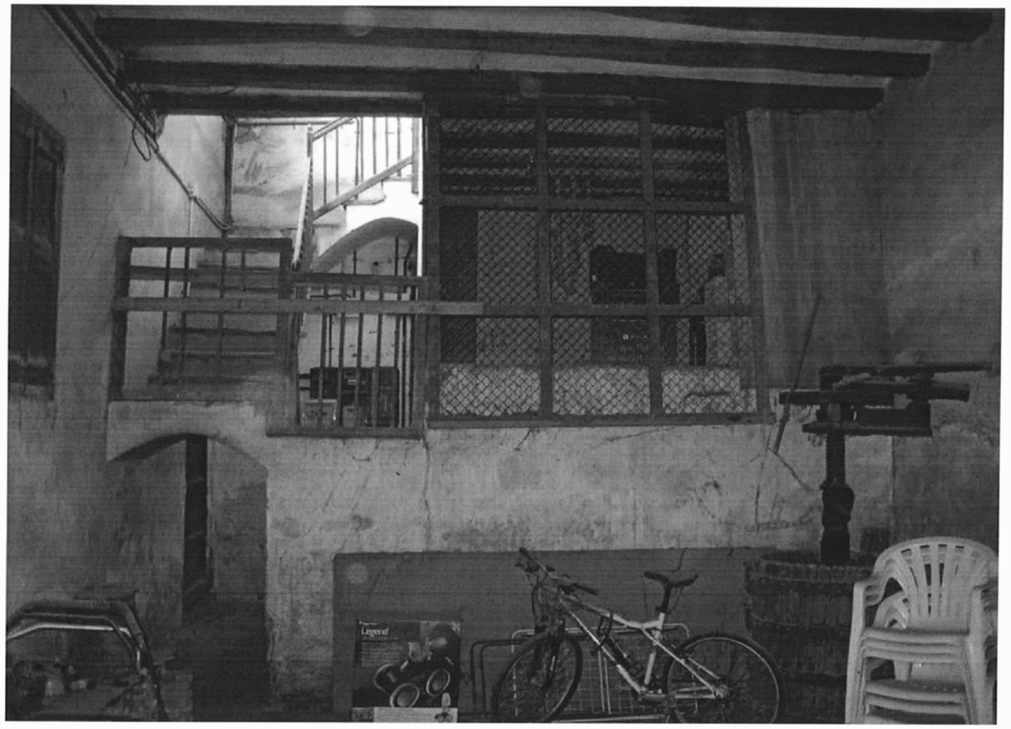


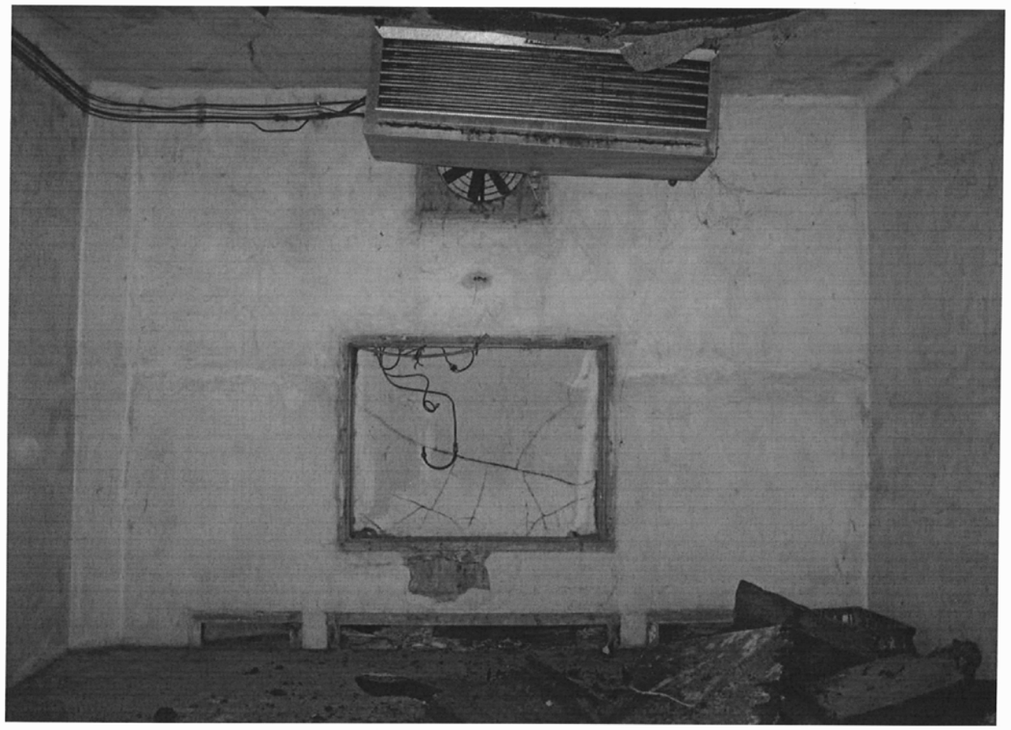
3348 BKS

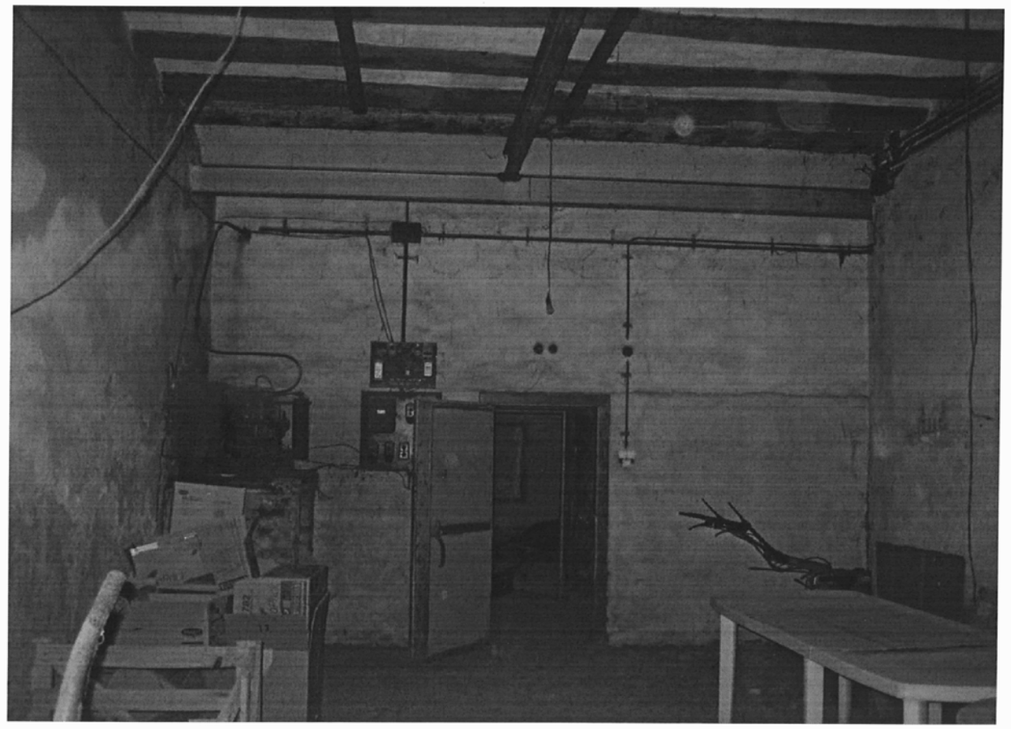


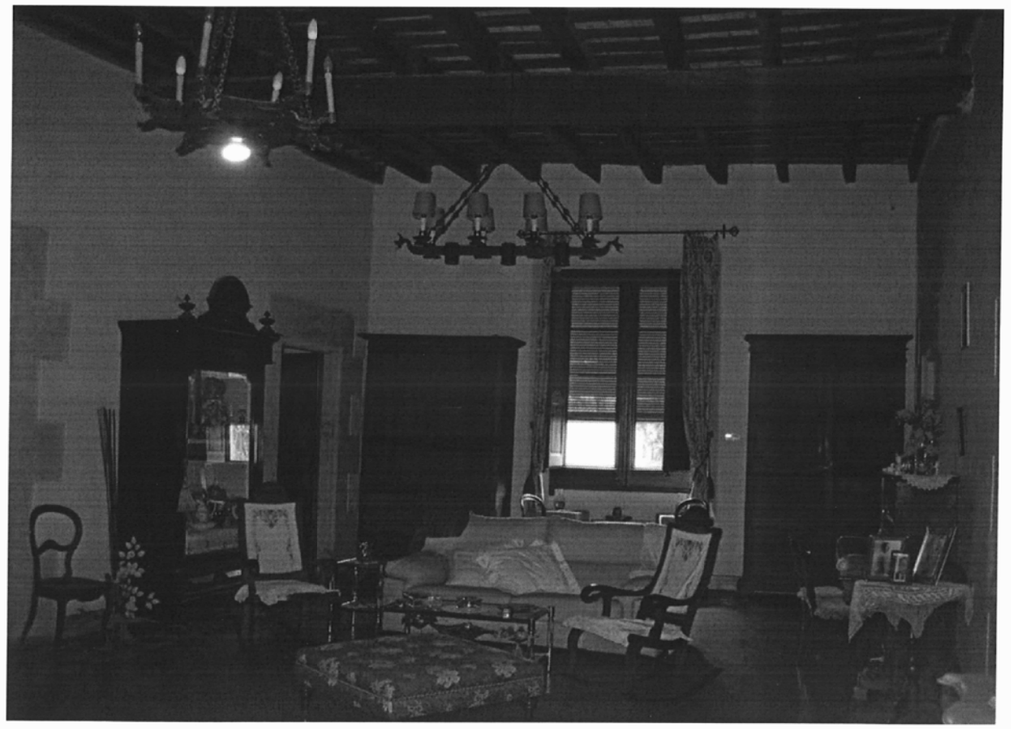




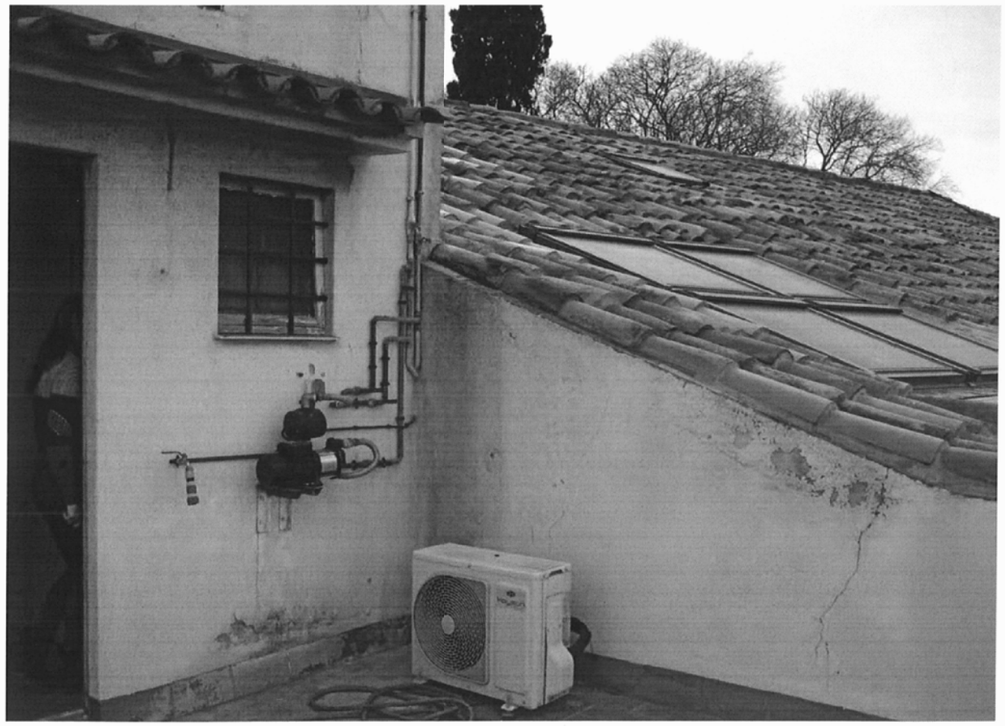


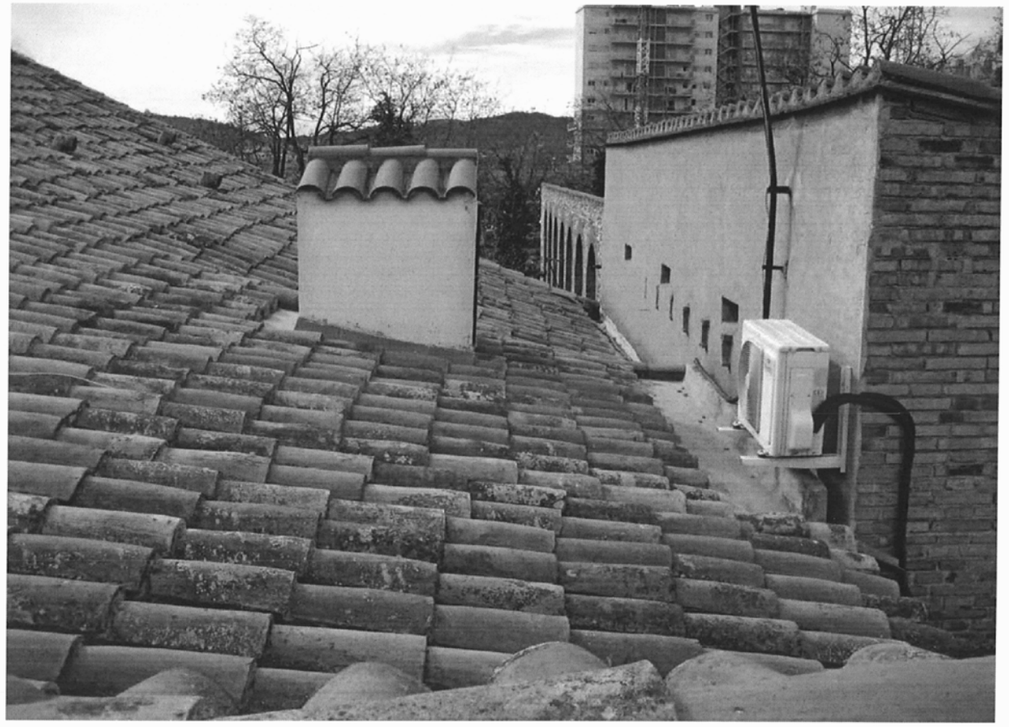






LIMOSNAS





4.MEMÓRIA JUSTIFICATIVA

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

a.1) Objetivos generales:

Los objetivos generales del presente estudio de **MODIFICACIÓN DE LA FICHA P-32 (MASÍA CATALOGADA CAN CODINA) DEL CATÁLOGO Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE SANT JOAN DESPÍ,** son los siguientes:

- Asignación del uso principal 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 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 principal residencial 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, aunque 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 a los que estaba destinado el uso de vivienda de la Masía han desaparecido, convirtiendose 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 MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN de la ficha P-32 del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí .**

En esta masía además del valor como patrimonio arquitectónico, se tiene que poner en valor histórico, la estancia de Sant Francesc d’Asís, de la cual se conserva una capilla, de indudable valor histórico-cultural, por lo que ello representa.

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 necesaria 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” (desaparición de los usos agrícolas básicos para el uso anterior de vivienda de la masía), y los usos admitidos y 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.

- 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.

b)Parámetros urbanísticos

La edificabilidad máxima para la Masía de Can Codina fijada en 1,15 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela, (1,15 m2t/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 1.15 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela, (1,15 m2t/m2s), determina una edificabilidad de 2.941,44 metros cuadrados de techo, entendiendo la misma como máxima, contemplando la edificación actual de 1.632,26 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: 1.632,26 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 básicos en relación a una viabilidad de promoción del uso principal Residencial, uso este ya contemplado 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 y admitidos 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 la edificación 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 de uso de vivienda en altura de planta baja y 9 plantas previstos, creando un conjunto con la suficiente potencia y criterio urbanístico que preserve el mismo dentro del nuevo ordenamiento residencial 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 determinación de uso principal residencial, dentro de los usos admitidos por la ficha de protección P-32 de este plan especial.

La ordenación propuesta, se ajusta a interpretación y resolución anterior de la Comissió d'Urbanísme de Barcelona, que en sesión de 18 de noviembre de 1998, que 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 los usos **residencial y de restauración**, compatibles con la protección ambiental y el futuro equipamiento metropolitano, 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 7c)"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, teniendo en cuenta además que el sector 7c) ya ha sido desarrollado y que por lo tanto que la propuesta del presente documento de modificació de la ficha P.32, no solo se encuentra en un sector ya desarrollado, sino que se trata de adaptar sus condiciones a este nuevo sector, permitiendo así su viabilidad y garantizando la conservació de este bien catalogado.

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 de modificación de la ficha P-32 (Can Codina).

c)Iniciativa, oportunidad y conveniencia de la modificación de la ficha P.32 (art. 97, 101 TRLLU)

c.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 la ficha P-32 del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí,** dado que la misma permite satisfacer los intereses públicos concurrentes en este ámbito delimitado a la ficha P-32, Masía de Can Codina, garantizando el mantenimiento de este bien patrimonial-arquitectónico y de memoria histórica del mismo.

c.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, pudiéndose resumir en:

- Garantía de mantenimiento y conservación del bien catalogado como patrimonio cultural-arquitectónico de la Masía de Can Codina, asignando las condiciones de uso y programa funcional para un desarrollo sostenible del mismo.
- Adaptación de las condiciones de la ficha de catalogo P.32 a la consolidación del sector 7c), convertido en zona residencial de viviendas, habiendo desaparecido los usos agrícolas anteriores.
- Mantenimiento de la memoria histórica en relación a los hechos relatados del paso por la Masía de Sant Francesc d'Asís.

d)Interés general y concurrencia de interés público/privado de la modificación de la ficha P.32

El presente instrumento de planeamiento urbanístico, se formula con carácter principal con la finalidad de proponer una ordenación urbanística con fijación de los correspondientes parámetros urbanísticos, 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 Patrimonio 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 (residencial) urbana compatible con el nuevo entorno urbano** de uso de vivienda, 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.

Dado que se encuentra en fase de tramitación la MPGM de este sector, que excluye del mismo, la Masía objeto del presente expediente, es justificada y necesaria la tramitación del presente expediente de forma paralela a la misma, ya que de no hacerlo, **se crearían unos graves perjuicios para la masía de Can Codina**, en relación a garantizar su conservación y viabilidad en este nuevo entorno urbano, radicalmente diferente al agrícola anterior, y por tanto su correcta conservación como bien catalogado del patrimonio arquitectónico de Sant Joan Despí.

Así mismo la finalidad y determinaciones contenidas en el presente documento de asignación del uso principal residencial, incluido en la ficha P-32 del Catálogo y Plan

especial de protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, Ayuntamiento de Sant Joan Despí, pero en principio no incluido dentro de los usos de la clave de equipamiento, art.212 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, se sustenta en las siguientes determinaciones:

•**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, entendiendo 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, y por tanto y de manera singular, interpretando que sus condiciones urbanísticas serán las determinadas por su ficha de catálogo.

•Creación y transformación del sector de 7c), en un sector urbano de uso principal de vivienda de edificios de planta baja y 9 o más plantas piso, dejando este bien catalogado de la Masía de can Codina encerrada entre estos edificios de este nuevo sector residencial de uso de vivienda, y por lo tanto tratandose el presente expediente de la adaptación de este bien catalogado a la nueva situación urbanística creada, radicalmente diferente a la situación anterior agrícola.

•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, por lo que la Masía de Can Codina ha quedado 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, entendiendo 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 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 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, no solo arquitectónico, si no histórico, y que sin una ordenación que fije los criterios urbanísticos

adecuados, permitiendo una actividad económica viable y sostenible, no garantizaría la conservación de este elemento.

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.

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 m2t/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.

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.

e)Determinaciones jurídicas

La modificación y adecuación propuesta de la ficha P-32 del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, 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 305/20006, 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).

En consonancia con los anteriores objetivos generales, la presente actuación, 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.

f)Justificación e integración de la ordenación y ampliación edificación propuesta

El suelo objeto de la presente modificación de la ficha P-32 del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí, tiene la consideración de suelo urbano consolidado, en un entorno residencial y comercial denso y de tipología de edificación en altura (10 plantes), 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".

Accediendo a la parcela (FICHA P-32) 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 de fachada 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 mantendrá en la medida de su interés, integrándose en la ordenación de la nueva ordenación de los cuerpos de edificación resultantes, complementando estos espacios los usos residenciales propuestos.

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

g) Resúm històric 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 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, ja que com habitatge unifamiliar no es adequat sense l'ús agrícola vinculat.

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'Asís 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'Asís 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 almoina 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 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 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 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'Assis 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.

5.PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS FICHA P-32

La ordenación fijada para la FICHA P-32 asimilada a la ordenación de volumetría específica, estará determinada por los siguientes parámetros:

a)Calificación urbanística: Masía Catalogada **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: 2.642.70 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 edificación de nueva planta baja:+/-1,00 m. rasante terreno
i)Altura máxima edificación de nueva planta 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 ficha P-32 del Catálogo y Plan Especial de Protección y Rehabilitación del patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Sant Joan Despí.

6.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

OFICINA TÉCNICA INDUSTRIAL

PLANO: PLANTA BAJA

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

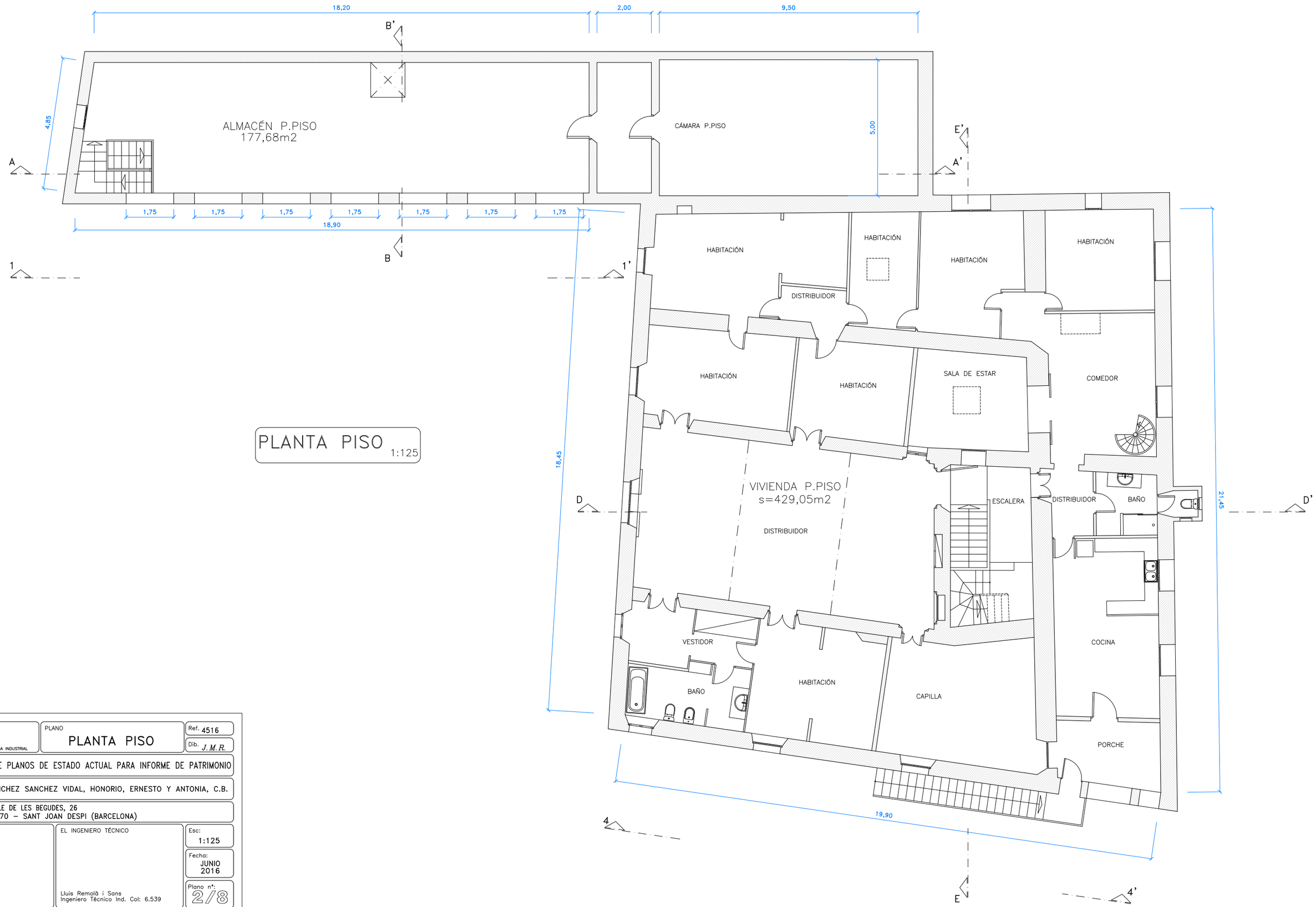
EL INGENIERO TÉCNICO

Lluis Remolà i Sans
Ingeniero Técnico Ind. Col: 6.539

Esc: 1:200

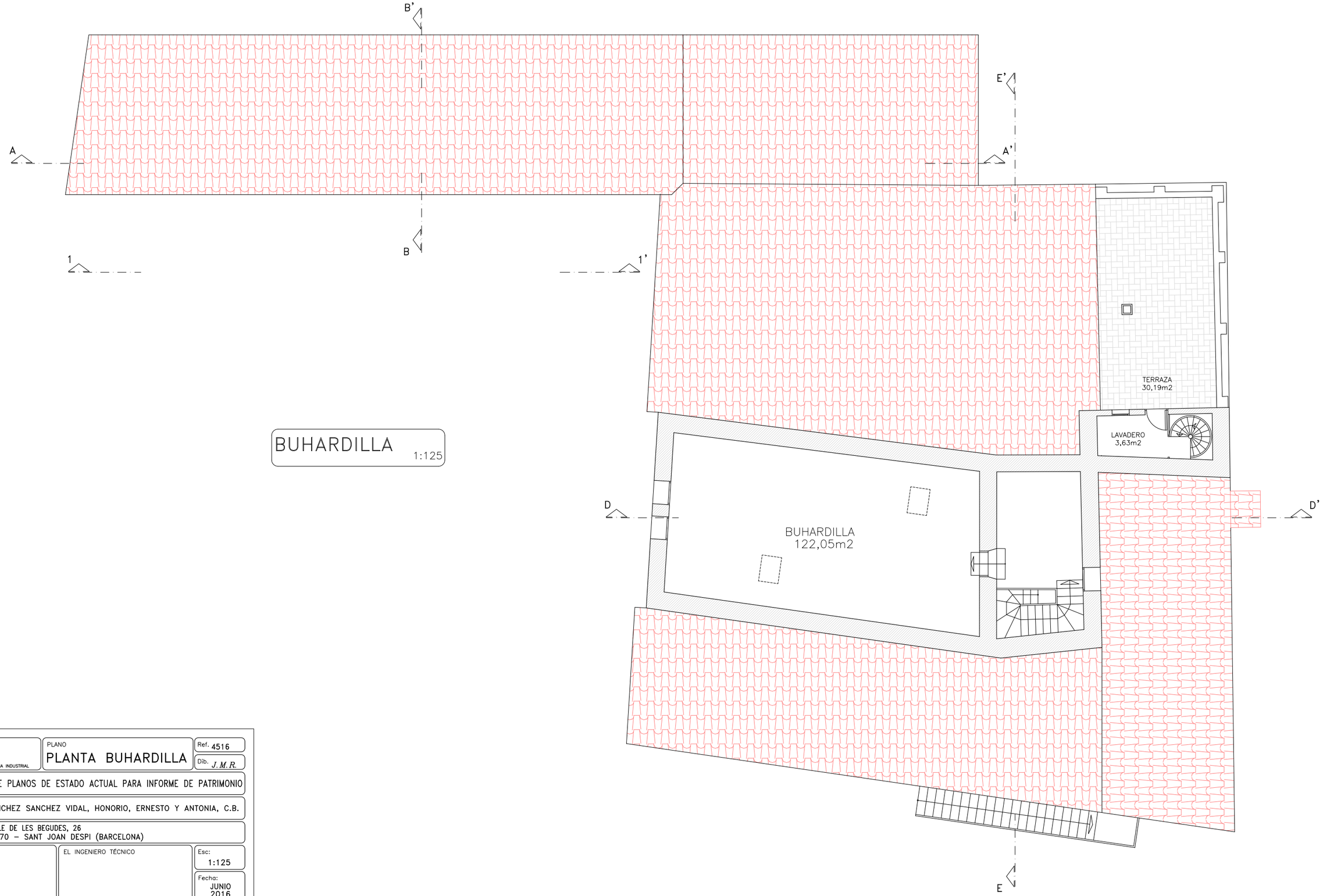
Fecha: JUNIO 2016

Plano nº: 1/8



PLANTA PISO
1:125

OFICINA TÉCNICA INDUSTRIAL	PLANO: PLANTA PISO	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 Lluis Remolà i Sans Ingeniero Técnico Ind. Col: 6.539	Esc: 1:125 Fecha: JUNIO 2016 Plano nº: 2/8



BUHARDILLA 1:125

OFICINA TÉCNICA INDUSTRIAL

PLANO
PLANTA BUHARDILLA

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)

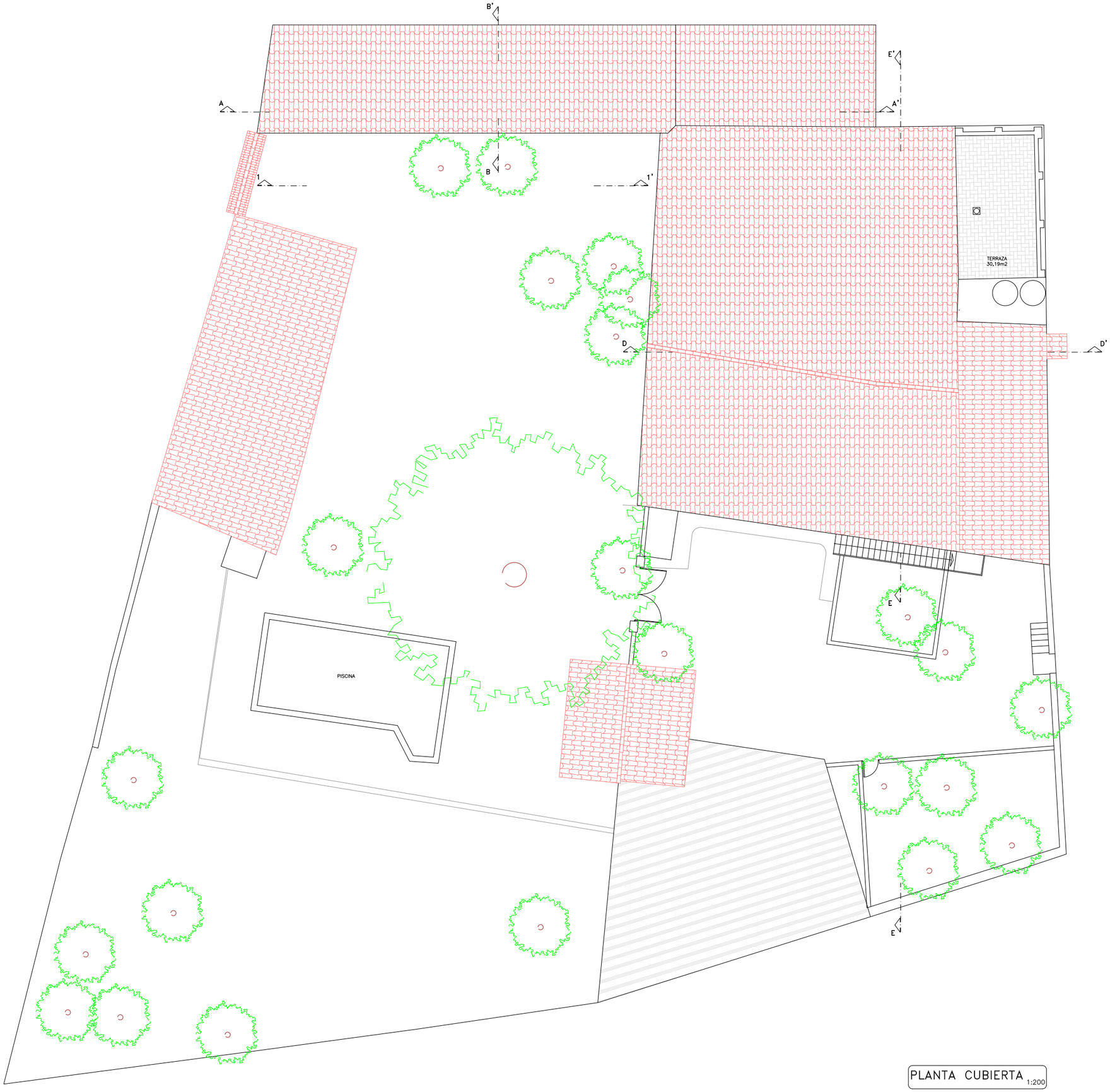
EL PROPIETARIO

EL INGENIERO TÉCNICO
Lluis Remolà i Sans
Ingeniero Técnico Ind. Col: 6.539

Esc: 1:125

Fecha: JUNIO 2016

Plano nº: 3/8



PLANTA CUBIERTA 1:200

OFICINA TÉCNICA INDUSTRIAL

PLANO
PLANTA CUBIERTA

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

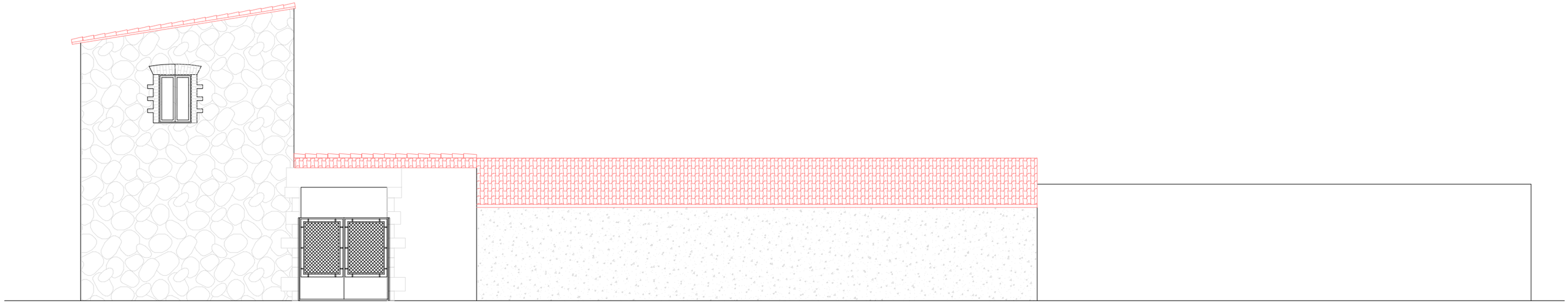
EL INGENIERO TÉCNICO

Lluis Remolà i Sans
Ingeniero Técnico Ind. Col: 6.539

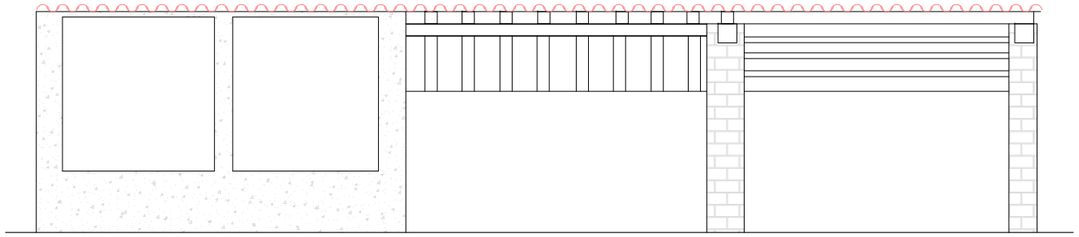
Esc: 1:200

Fecha: JUNIO 2016

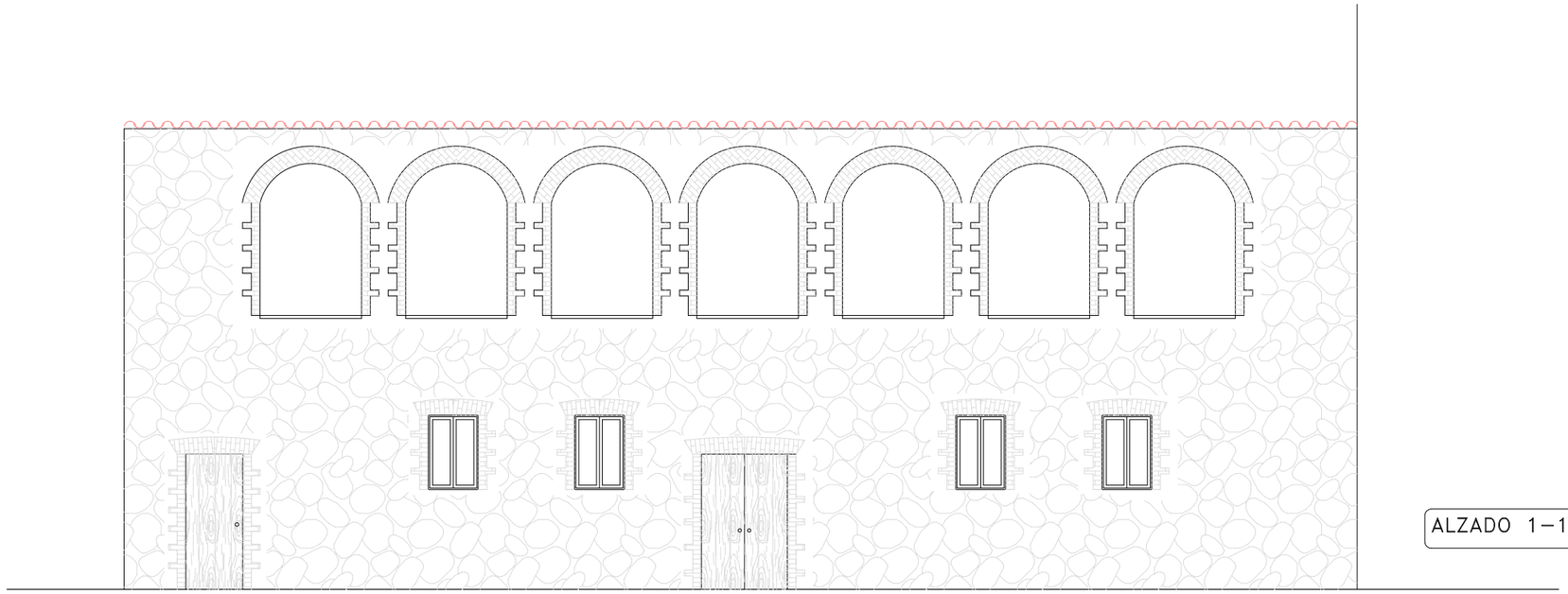
Plano nº: 4/8



ALZADO 5–5'
1:100



ALZADO 2–2'
1:100



ALZADO 1–1'
1:100

OFICINA TÉCNICA INDUSTRIAL

PLANO
ALZADOS 1–2–5

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)

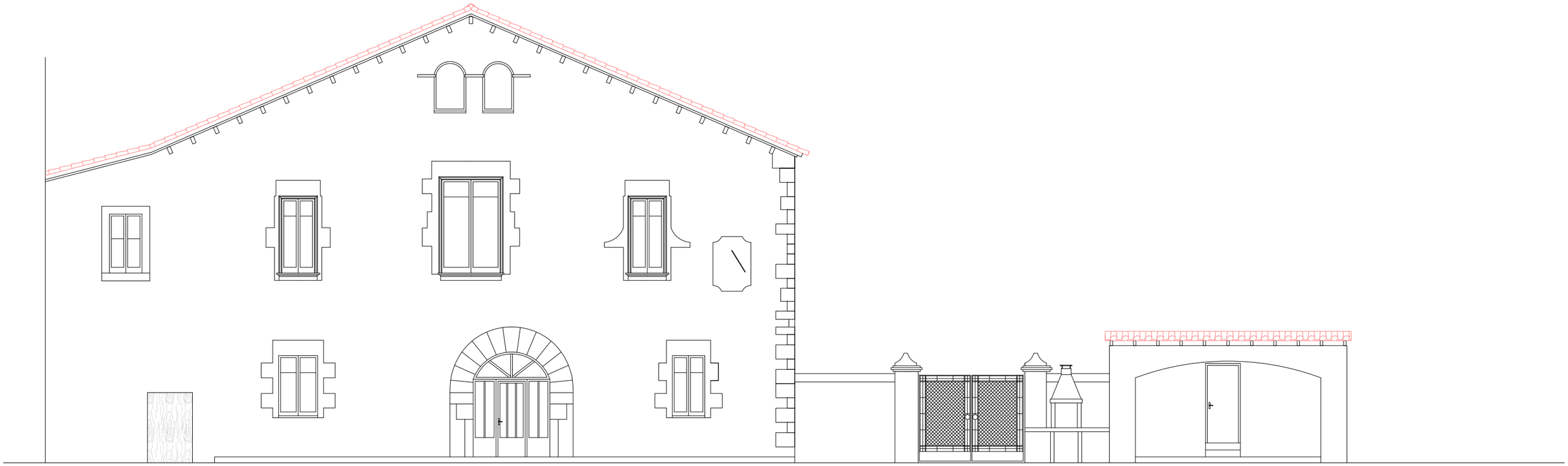
EL PROPIETARIO

EL INGENIERO TÉCNICO
Lluis Remolà i Sans
Ingeniero Técnico Ind. Col: 6.539

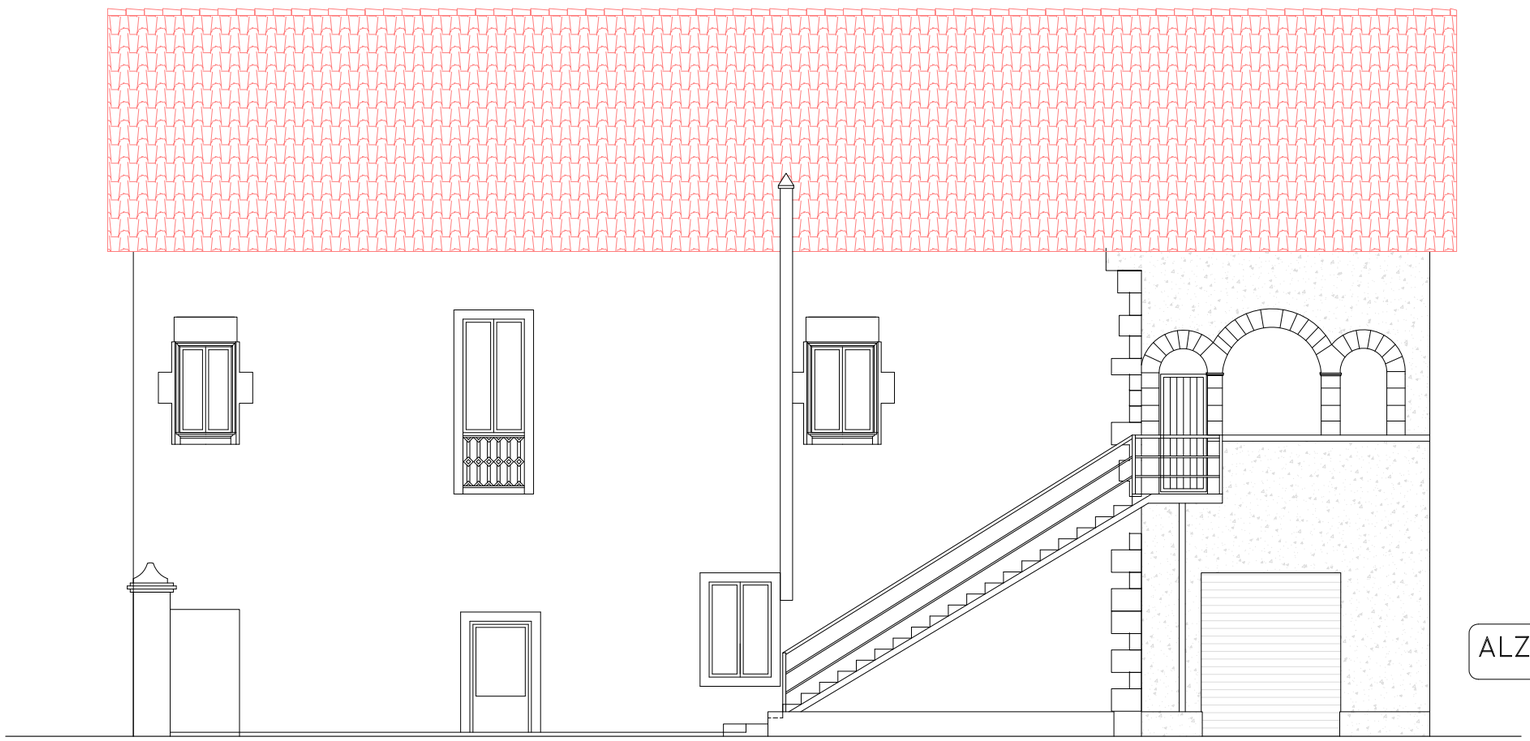
Esc: 1:100

Fecha: JUNIO 2016

Plano nº: 7/8



ALZADO 3–3'
1:100



ALZADO 4–4'
1:100

OFICINA TÉCNICA INDUSTRIAL

PLANO
ALZADOS 3–4

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
Lluis Remolà i Sans
Ingeniero Técnico Ind. Col: 6.539

Esc: 1:100

Fecha: JUNIO 2016

Plano nº: 8/8

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

ANEXO 3
ORDENACIÓN EDIFICACIÓN

ANEXO 4
HISTÒRIC SANT FRANCESC D'ASÍS, PAS DEL SANT PER CAN CODINA, CELEBRACIONS D'EUCARISTIES EN CAN CODINA

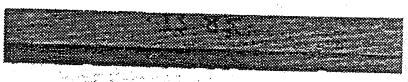
ANEXO 1

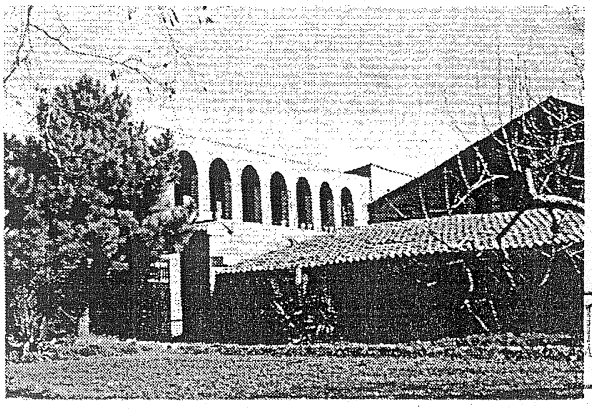
FICHA ACTUAL P-32 DEL CATÁLOGO Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE SANT JOAN DESPÍ

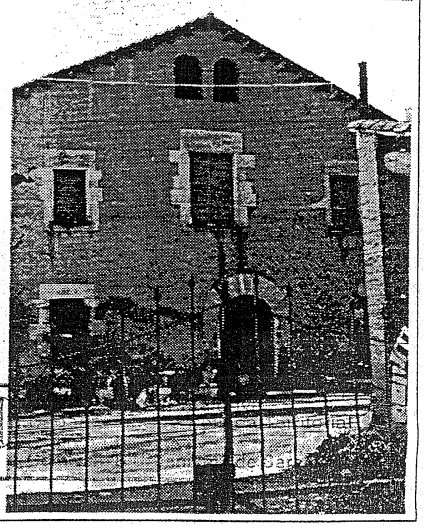
CATÁLOGO Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
AYUNTAMIENTO DE SANT JOAN DESPÍ

Denominación: Can Codina	PLANO DE SITUACIÓN
Localización: Diseminado, 26	
Situación en el plano nº: P.32.	
Referencia Catastro: 00.03.010.	
Propietario. Nombre - Apellidos: Francesc Codina Camprubí. Dirección: Diseminado, 26.	
Usuario. Nombre - Apellidos: Familia Codina. Dirección: Diseminado, 26.	
RÉGIMEN JURÍDICO	
Calificación Urbanística: 7 c.	
Afectación. Edificio: Entorno:	
Protección actual:	
Uso existente: Vivienda unifamiliar con explotación agraria.	
Fecha de construcción: 1090	Valoración: Import. histórica y tipológica.
Autor: Desconocido.	Bibliografía: 1, 2, 3, 5, 11.
Intervenciones: 1585, hubo una reconstrucción. 1736, hubo una reconstrucción. Constantes intervenciones de mejora.	Observaciones: Se cuenta que sobre el año 1200 durmió en ella San Francisco de Asís.
DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Tipología: Masía. Conjunto de tres piezas: granero en PB y 1º, y desván; almacén en PB; edificio pral. como vivienda en PB, 1º y desván. Edf. pral. de planta rectangular con crujía central y dos laterales.	Bien
Estructura Vertical: Muros de carga de mampostería. Estructura Horizontal: Vigas de madera y revoltones.	Bien Bien
Fachada: Edf. pral.: revoco de cemento y tierra con entrada de arco de medio punto y ventanas de sillería. Granero: de ladrillo visto. Dinteles en PB y arcadas en 1º.	Bien
Cubierta: Edf. 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 n.º:	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.

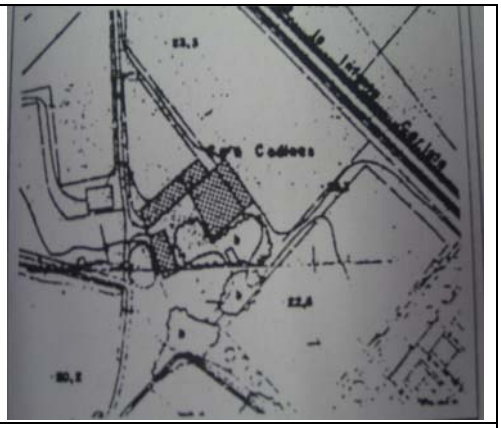
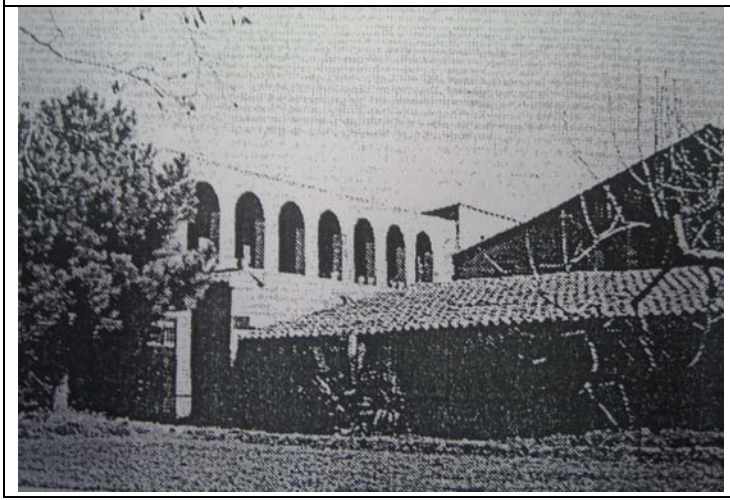
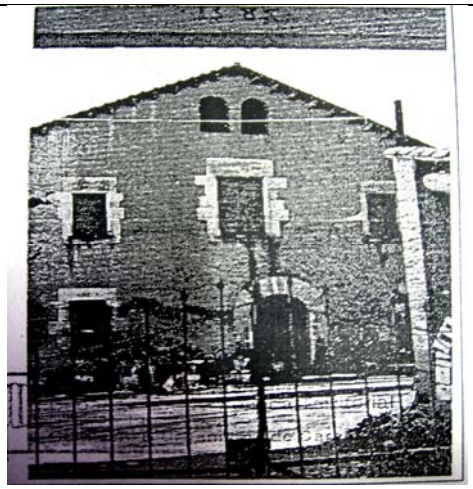
Observaciones:

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

ANEXO 2

FICHA PROPUESTA 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

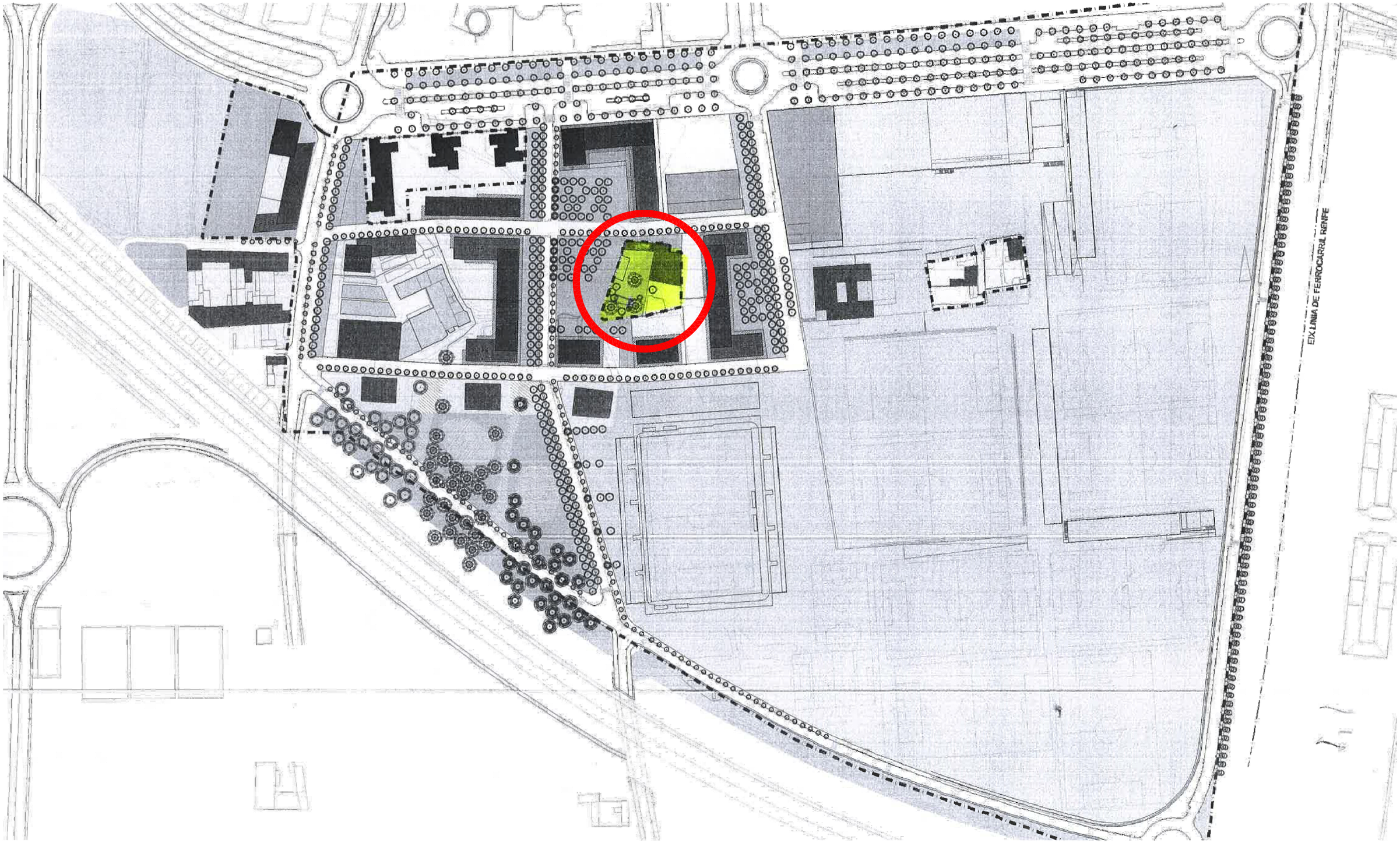
Denominación: Can Codina. **Localización**: Diseminado, 26. Situación en el plano nº: **P.32.** Referencia catastro: **00.03.010.** **Propietario:** Honorio Sanchez Sanchez. **Usuario**: Sin ocupación ni uso. **RÉGIMEN JURÍDICO** **Calificación urbanística**: Masía protegida. **Afectación**: Edificio actual y elementos principales. **Ampliación nueva edificación**: En rotula con edificio actual, lado sur-este (anexo a ficha). **Uso existente**: Sin uso actual (uso anterior de vivienda ligada a explotación agraria).	
Fecha de construcción: .090	Valoración: Import. histórica y tipológica
Autor: Desconocido	Bibliografia: 1, 2, 3, 5, 11.
Intervenciones: 1585, Reconstrucción 1736, Reconstrucción	Observaciones: Historiografía, la estada de San Francisco de Asís en el año 1200.
DESCRIPCIÓN	**ESTADO DE CONSERVACIÓN**
Tipología: Masía. Conjunto de tres piezas: granero en pl. baja, pl. 1ª y desván. Almacén en planta baja. Edificio pral. como vivienda en pl. baja, pl 1ª y desván. Edificio pral. De pl. rectangular con crujía central y dos laterales.	Medio, en proceso de degradación por falta de mantenimiento y uso adecuado.
Estructura vertical: Muros de carga de mampostería. **Estructura horizontal**: Vigas de madera y revoltones	Medio, en proceso de degradación por falta de mantenimiento y uso adecuado.
Fachada: Edif. Pral.: Revoco de cemento y tierra con entrada de arco de medio punto y ventanas de sillería. Granero: Ladrillo visto. Dinteles en pl. baja y arcadas en pl. 1ª.	Medio, en proceso de degradación por falta de mantenimiento y uso adecuado.
Cubierta: Edif. Pral.: Cubierta inclinada a dos aguas de teja árabe y vigas de madera. Granero: Cubierta inclinada a un agua, de teja árabe y vigas de madera.	Medio, en proceso de degradación por falta de mantenimiento y uso adecuado.
Interior: Distribución funcional de uso antiguo de vivienda,	Medio, en proceso de degradación por falta de mantenimiento y uso adecuado.
Entorno: Gran con gran variedad de especies. Todo el entorno ha sido transformado en zona urbana residencial de vivienda.	En transformación.
	

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: Masía protegida.
PROTECCIÓN
Tipo de bien a proteger: Edificio de interés específico aislado y entorno de interés.
Nivel de protección: Parcial.
Ámbitos de protección y aspectos: EXTERIOR: Volumen, fachadas, cubierta, formalización arquitectónica, materiales, texturas y cromatismos de edificio principal y edificio anexo (granero). INTERIOR: Estructura portante principal, admitiendo modificaciones puntuales para garantizar el uso previsto residencial, sin desvirtuar los elementos principales estructurales.
Entorno de protección: El definido por los límites de la propiedad. Edificación de nueva planta admitida en forma de rotula de edificio principal lateralmente lado sur-este, de acuerdo a la ordenación adjunta, manteniendo despejadas las vistas frontales del edificio principal.
Intervenciones necesarias: Rehabilitación integral del bien protegido.
Intervenciones propuestas: Uso residencial, con adición de edificio complementario y rehabilitación integral y adecuación al uso residencial de los edificios principal y anexo.
Formas de actuación permitidas: Ampliación. Consolidación. Conservación. Restauración. Reestructuración. Reutilización. Restitución.
Usos permitidos: Residencial como uso principal y admitidos de vivienda, recreativo y restauración.
Observaciones: La masía respetará su estado original en relación a la volumetría principal y sus ampliaciones, respetando este principio. Las ampliaciones se trataran con diseño y materiales diferentes a los de los edificios protegidos, manteniendo en conjunto final una clara definición y diferenciación de los edificios protegidos y los que conformen la ampliación.

ANEXO 3

ORDENACIÓN EDIFICACIÓN



ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Carrer Disseminat nº 26
08970 Sant Joan Despí

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

DESEMBRE 2015

E. 1:2500

ARQUITECTE

Juan Ignacio del Rio Coll

PROMOTOR

Sánchez Sánchez C.B.

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

Carrer Amadeu Torner 105 (BLOC2)
08970 Sant Joan Despí

TOPOGRÀFIC I ORDENACIÓ ACTUAL DE LA PROPIETAT

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 1:250

Juan Ignacio del Rio Coll

Sánchez Sánchez C.B.

SUPERFÍCIES ÚTILS

1	ZONA DE RAMPA	95,58m²
2	SERVEIS HOTEL	48,17m²
3	APARCAMENT	567,02m²
4	ESCALA-ASCENSOR	17,35m²
5	ESCALA	16,22m²

SUPERFÍCIES CONSTRUIDES

SOTA MASIA	192,92m²
SOTA AMPLIACIÓ	308,79m²
SOTA JARDÍ	330,15m²
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	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	69,79m²
2	ZONA ESCALA - ACCÉS	56,85m²
3	HABITACIÓ nº 1	46,15m²
4	HABITACIÓ nº 2	29,46m²
5	RAMPA	43,09m²
6	OFFICE	11,60m²
7	CONSIGNA	6,81m²
8	LAVABOS	12,90m²
9	VESTIDORS	35,02m²
10	CUINA	77,48m²
11	RESTAURANT	79,21m²
12	LAVABOS RESTAURANT	8,71m²
13	BAR	104,71m²

SUPERFÍCIES CONSTRUIDES

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

Carrer Disseminat nº 26
08970 Sant Joan Despí

PLANTA BAIXA

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	ACCÉS	9,32m²
2	CAPELLA ST. FRANCESC	24,67m²
3	ZONA ESCALA - ACCÉS	50,28m²
4	SALA 1	67,22m²
5	SALA 2	33,36m²
6	HABITACIÓ nº 3	38,09m²
7	HABITACIÓ nº 4	35,54m²
8	HABITACIÓ nº 5	36,20m²
9	HABITACIÓ nº 6	44,52m²
10	HABITACIÓ nº 7	35,22m²
11	MAGATZEM	10,75m²
12	RESTAURANT	96,88m²

SUPERFÍCIES CONSTRUIDES

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

Carrer Disseminat nº 26
08970 Sant Joan Despí

PLANTA PRIMERA

JUNY 2016

ARQUITECTE

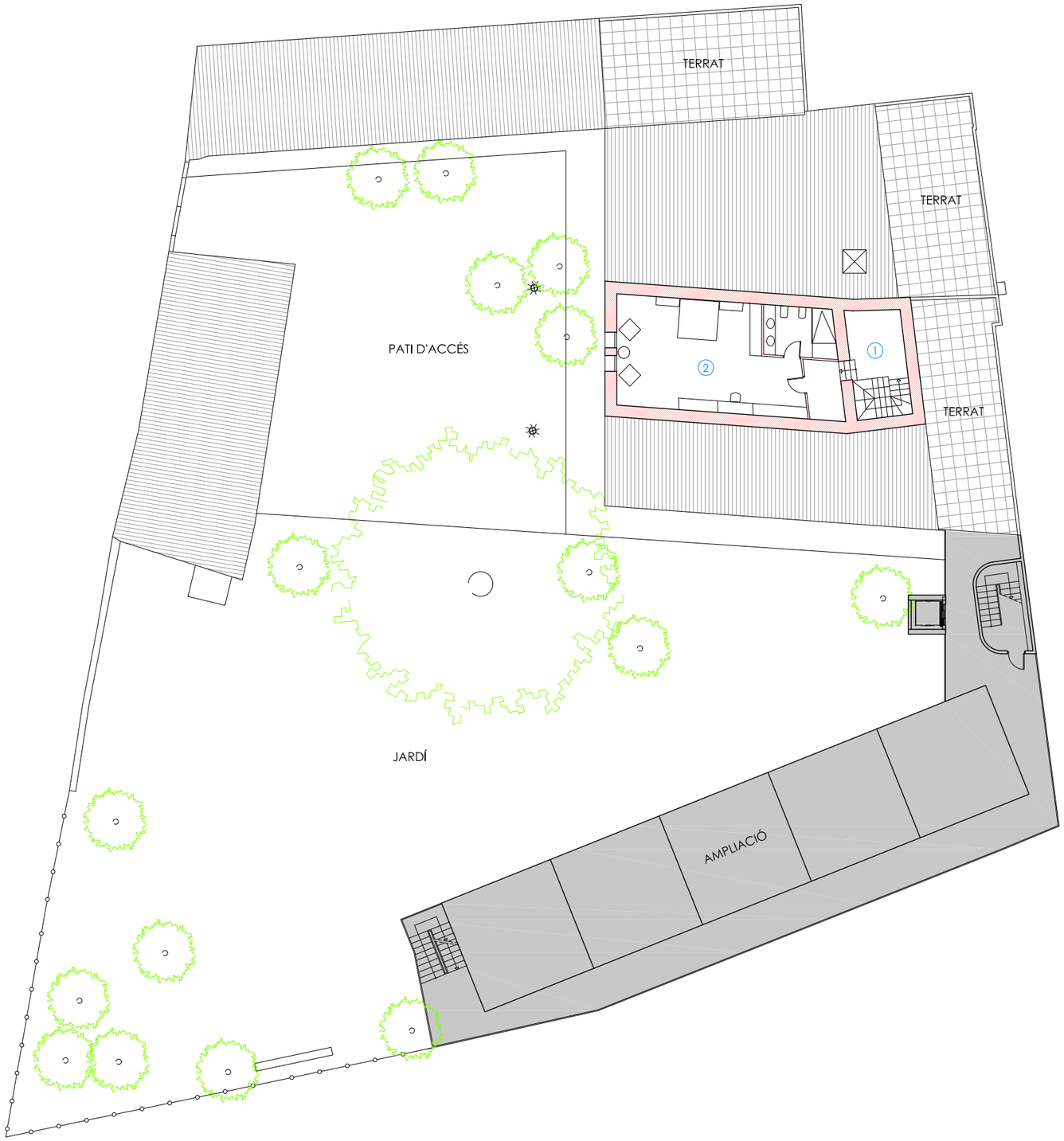
Juan Ignacio del Rio Coll

PROMOTOR

Sánchez Sánchez C.B.

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



SUPERFÍCIES ÚTILS

1	ZONA ESCALA	21,89m²
2	HABITACIÓ nº 8	58.74m²

SUPERFÍCIES CONSTRUIDES

MASIA	109,57m²
AMPLIACIÓ	290,86m²
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	400,43m²

Carrer Disseminat nº 26
08970 Sant Joan Despí

PLANTA SEGONA

JUNY 2016

ARQUITECTE

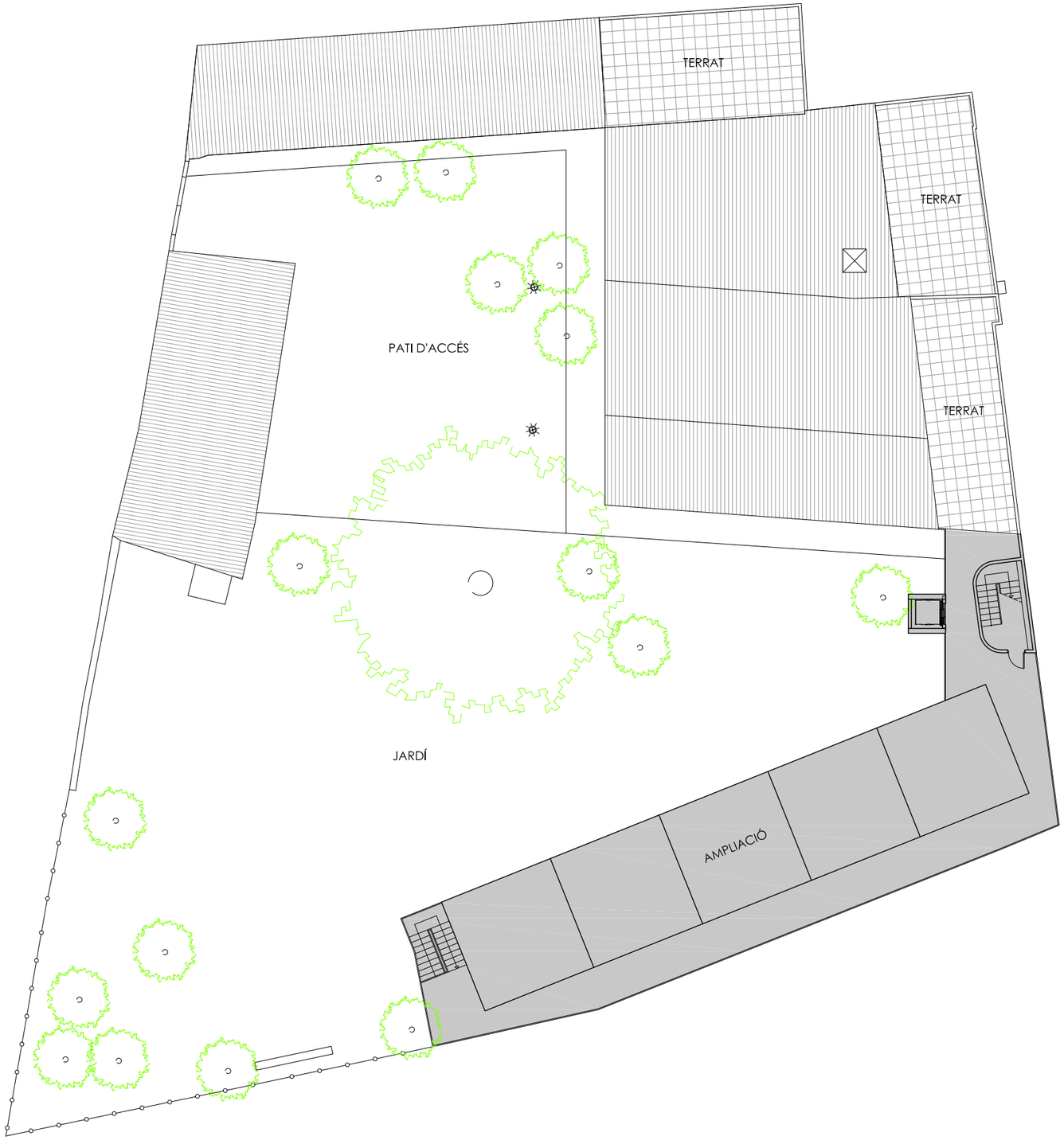
PROMOTOR

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 CONSTRUIDES

AMPLIACIÓ	290,86m²
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	290,86m²

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.

ANEXO 4

HISTÒRIC SANT FRANCESC D’ASÍS, PAS DEL SANT PER CAN CODINA, CELEBRACIONS D’EUCARISTIES EN 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 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 almoina 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 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 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 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.

oPere 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'Assis 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

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 aigues del Llobregat
reguen tota l'hortaliça;
les sitges i los cellers
son petits per les cullites,
mes los pobres mai se'n van
sens beneir la masia.

Els frares i'ls ermitans
tots fan nit a **Ca'n Codina**
si entren ab l'alforja buida
se l'entornen proveida.

El bon pare Sant Francesc
a toc d'oració hi arriba
i demana per dormir
al porxat de la pelliça.

—Al porxat no hi dormireu—
l'avia respon desseguida.—
sino en la cambra dels hostes
que tenim sempre guarnida
pels frares de Sant Cugat
i'ls de Santa Catarina.

Si frare'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.

Vos donarém bon sopar,
nous, pa blanc i malvasia
i en lo cap de nostra taula
vos posarém la calira.—

Sant Francesc desde'l llindar
de tot cor l'ha benehida;
i se'n puja escala amunt
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 delicies;
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 guspires!

Els amos i'ls masovers
de mirarlo s'enceníen
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 alegria;
pomeres i tarongers
daven aroma exquisida
les abelles feyen mel,
los cuchs seders, seda fina.

A l'endemá dematí
los rosinyolets cantaven,
cantaven cançons d'amor
entre'ls olms i les pollancres.

Los parells estan llaurant,
lo sol baixa a les clotades,
los coloms d'ales de neu
van de l'era a la teulada.

Lo bon pare Sant Francesc
encar no ha eixit de la cambra,
lo migdia ja es aprop
i encar la porta es tancada.

Lo moço vell ha trucat
cap resposta li han tornada.
—¡Potsé'l frare s'haurá mort!—
—La Verge Maria'ns valga!—

Los amos han espanyat
lo forrellat de la cambra
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.

De la finestra al repeu
un roser de roses blanques
ha nascut i també florit
en una nit, per miracle.

La cambra s'omple de olor
d'olor de roses que encanta
i les nines i els nins
diuen que senten veus d'angels.

Desde'l Prat a Collbató
de Cornellá a Villafranca
de Sant Pons a Martorell
ja tothom sap lo miracle.

La imatge de Sant Francesc
¡be'n té prou d'anomenada!
En lo pla del Llobregat
¡quans romeus l'han visitada!

En sis segles que han pasat
ningú l'ha vist esborada.
ningú l'ha vist esborrada.
A la bona gent del mas
bona sort ha dat l'imatge,
los ha omplert els cellers
quan l'almoina 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.

A. MASRIERA.

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