

**DILIGÈNCIA** per fer constar que, en data 5 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

**Aprovar definitivament**, la modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit delimitat pels carrers Salvador Espriu, Indústria, Hereter i Tudona, de Sant Just Desvern, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

La secretària de la Comissió  
d'Urbanisme de Catalunya

*[Signatura]*  
M. Dolores Vergés i Fernández



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

Àrea d'Urbanisme,  
Habitatge i Medi ambient

**planejament i promoció urbana**

PROJECTE

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL  
PLA GENERAL METROPOLITÀ EN  
L'ÀMBIT DELIMITAT PELS CARRERS  
SALVADOR ESPRIU, INDÚSTRIA,  
L'HERETER I TUDONA**

**TEXT REFÓS QUE INCORPORA LES  
PRESCRIPCIONS DE LA DGU.**  
(RESOLUCIÓ DE DATA 1 DE FEBRER DE 2008)



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

Aprobat pel Ple en  
sessió de **27-3-2008**  
El/La Secretari/a General

DATA

FEBRER 2008

ARQUITECTE REDACTOR

JAUME GARCIA FIOL

*[Signatura]*

Plaça Verdaguer, 2  
08960-Sant Just Desvern  
Telèfon 93 480 48 00  
Fax 93 480 48 79  
c/e: [ajuntament@santjust.com](mailto:ajuntament@santjust.com)



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDÚSTRIA, L'HERETER I TUDONA

Mo

## INTRODUCCIÓ

El present text refós incorpora les prescripcions, de la Direcció General d'Urbanisme en la seva resolució de data 1 de febrer de 2008, indexades a continuació amb precisió de les modificacions que s'han introduït al document:

1. *Cal suprimir la possibilitat de permetre la construcció d'un nou centre cívic amb una ocupació màxima del 5% de la superfície qualificada de zona verda i una alçada màxima d'edificació de 10 metres, ja que aquesta possibilitat només es pot admetre en els casos de parcs urbans la superfície dels quals és superior a 12.000 m2.*

Aquesta possibilitat s'ha suprimit eliminant-se del redactat de l'apartat 4.1 de la memòria on s'hi feia esment.

2. *Cal suprimir la possibilitat de realitzar l'accés al possible aparcament per terrenys qualificats de zona verda ja que no és coherent amb la funcionalitat d'aquesta qualificació.*

S'ha suprimit aquesta possibilitat del redactat de la memòria i en especial de l'article 5.3 de la normativa.

3. *Cal que la proposta d'ordenació de les edificacions es plantegin sobre base topogràfica i s'estableixin les cotes de referència d'aplicació de les alçades.*

S'ha ressaltat al plànol d'ordenació núm. 4 "Proposta de modificació" l'expressió de la informació topogràfica del plànol número 2 "Topogràfic", establint les cotes de referència d'aplicació d'alçades tant gràfica com normativament en el redactat dels articles corresponents per a cada unitat d'equipament.

4. *Atès que no es fixa el nombre de places d'aparcament, cal recordar que aquestes hauran de complir el que estableix l'article 298.2 de les normes urbanístiques del Pla general metropolità.*

S'ha incorporat menció explícita de la necessitat de la reserva de places d'aparcament que determina la Modificació dels articles 296, 298, 299 i 300 de les normes urbanístiques del Pla general metropolità a l'àmbit del municipi de Sant Just Desvern, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 13 de març de 2007 (DOGC 4888 de 22 de maig de 2007). En concret, s'ha introduït en l'articulat que aquesta previsió, d'acord amb el mateix planejament general, es farà efectiva en l'aparcament previst en la unitat d'equipament destinada al Casal de joves, que s'ajusta a les condicions de proximitat establertes en la mateixa normativa.

5. *Cal completar el document amb l'agenda, l'informe ambiental, l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.*

S'ha incorporat informe ambiental, ampliant el contingut de l'apartat 4.3 de la memòria. Així mateix s'ha introduït un nou apartat 4.5 "Avaluació econòmica i financera. Pla d'etapes" en la memòria, i on es preveu un termini de 5 anys per al desenvolupament del Pla i un pressupost de 430.000 €. Aquest pressupost s'emmarca en els objectius del Pla sanitari del Baix Llobregat i dels pressupostos municipals destinats a la millora dels equipaments comunitaris.





TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDÚSTRIA, L'HERETER I TUDONA

**TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN  
L'ÀMBIT DELIMITAT PELS CARRERS SALVADOR ESPRIU, INDÚSTRIA, L'HERETER I  
TUDONA**

Emplaçament c/ Salvador Espriu – c/ Indústria – c/ l'Hereter – c/ Tudona  
Promotor Ajuntament de Sant Just Desvern  
Redacció Serveis tècnics de l'Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Medi Ambient de  
l'Ajuntament de Sant Just Desvern  
Jaume Garcia Fiol, cap d'urbanisme: planejament i promoció urbana  
Data febrer de 2008

Documents que integren la Modificació:

**MEMÒRIA**

1. Àmbit de la modificació.
2. Justificació, Objectius i Criteris de la modificació.
3. Planejament vigent.
4. Proposta de modificació.
  - 4.1 Ordenació proposada.
  - 4.2 Condicions de l'edificació.
  - 4.3 Informe de Mobilitat. Informe ambiental.
  - 4.4 Memòria social.
  - 4.5 Avaluació econòmica i pla d'etapes.

**NORMATIVA**

**PLÀNOLS**

- |    |                                                     |            |
|----|-----------------------------------------------------|------------|
| 1. | Situació.                                           | E: 1/2.000 |
| 2. | Topogràfic                                          | E: 1/1000  |
| 3. | Planejament vigent.                                 | E: 1/1000  |
| 4. | Proposta de Modificació. Condicions de l'edificació | E: 1/1000  |

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDÚSTRIA, L'HERETER I TUDONA

112

## MEMÒRIA

### 1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

L'àmbit de la present modificació es delimita en tots els plànols i correspon a l'àmbit, en sòl urbà, delimitat pels carrers Salvador Espriu, Indústria, l'Hereter i Tudona, de Sant Just Desvern, amb una superfície total de 11.910,40 m<sup>2</sup>.

Està format per dues illes separades pel carrer Jacinto Benavente qualificades com a sistemes de caràcter local.

Per una banda, l'illa que limita a nord-est amb el carrer Jacinto Benavente, a nord-oest amb el carrer Indústria, a sud-oest amb el carrer Salvador Espriu i a sud-est amb el carrer Tudona, està qualificada com a **equipament** comunitari, clau 7b, i es troba ocupada pels edificis de l'escola bressol "Marrecs", l'Àrea Bàsica de Salut i el centre cívic Salvador Espriu. Aquesta illa de forma sensiblement trapezoïdal té una superfície **6.573,44 m<sup>2</sup>**.

L'escola bressol, que ha ampliat les seves instal·lacions recentment, té una superfície construïda de 1.200 m<sup>2</sup>. Es tracta d'un edifici desenvolupat en planta baixa, en forma d'U configurant el pati interior. A poca distància, tan sols separat 2 metres del límit sud-est de l'equipament escolar, es troba el Centre Cívic Salvador Espriu. Es tracta d'un edifici en planta baixa, de geometria circular, resultant de l'estructura radial de la sitja preexistent que li dona suport, amb una superfície construïda de 478 m<sup>2</sup>st. L'Àrea Bàsica de Salut ocupa l'extrem nord de l'illa en la confluència dels carrers Indústria i Jacinto Benavente. L'edifici, rectangular desenvolupat en planta baixa i una planta pis, ocupa una superfície de 689 m<sup>2</sup> amb un sostre de 1.007 m<sup>2</sup>st. A dia d'avui l'Ajuntament de Sant Just Desvern i els responsables de l'àmbit sanitari de la Generalitat de Catalunya ja han començat a treballar en el projecte d'ampliació de l'actual Àrea Bàsica de Salut, en previsió de les futures exigències de servei derivades del creixement demogràfic del municipi.

Així, la superfície construïda total en l'àmbit de l'illa d'equipaments és de 2.635 m<sup>2</sup>, amb una ocupació total de l'edificació de 2.317 m<sup>2</sup>. Això suposa un índex d'edificabilitat net de 0,40 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl i una ocupació del 35,25 % sobre la superfície total de l'illa (6.573,44 m<sup>2</sup>).

Per altra banda, l'illa, de geometria trapezoïdal, delimitada pels carrers Jacinto Benavente a sud-oest, Indústria a nord-oest, l'Hereter a nord-est i Tudona a sud-est, està qualificada de sistema de **jardins urbans**, clau 6b, i assoleix una superfície total de **4.381,54 m<sup>2</sup>**.

Aquesta illa es troba ocupada per un edifici, destinat a Casal de Joves, desenvolupat en una planta soterrada respecte dels espais públics d'utilització com a zona verda, minimitzant al màxim la seva presència física exterior. La configuració d'aquest edifici aprofità la realitat física



TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDÚSTRIA, L'HERETER I TUDONA

prèvia que es singularitzava per l'existència d'un mur de sosteniment de terres que dividia l'illa, aproximadament a la meitat de la distància entre els carrers Hereter i Jacinto Benavente, en dues plataformes ben diferenciades. La primera absolutament horitzontal a tocar del carrer Hereter destinada a parc públic; i la segona formada per un pla inclinat de pendent uniforme des de la base de l'esmentat mur fins a la vorera del carrer Jacinto Benavente.

**El carrer Jacinto Benavente** unia originàriament el carrer Tudona i el passeig de Can Sagrera, és a dir un àmbit eminentment residencial i un altre industrial, travessant el carrer Indústria. El desenvolupament urbanístic del sector de "El Clos" ha desvinculat aquests dos àmbits envers una façana residencial per al carrer Indústria, i ha suposat l'eliminació, a efectes pràctics, del tram intermedi, entre els carrers Indústria i del Clos, restant així dos trams inconnexes, dels quals, el tram que parteix l'àmbit de la present modificació en sentit nord-oest - sud-est i que no té continuïtat en cap sentit, resta limitat en el seu ús a l'accés a l'equipament sanitari i el Casal de joves. Aquest tram, de 15 metres de secció transversal, incorpora a l'àmbit de la modificació una superfície de **917,99 m<sup>2</sup>**.

Respecte de la **vialitat** perimetral, cal esmentar que els carrers Hereter (0,50%), límit nord-est de l'àmbit de la modificació, i el paral·lel Jacinto Benavente (1,79%), en el tram descrit anteriorment i que travessa l'àmbit, són pràcticament horitzontals. Els carrers Indústria (3,96% entre c/ Hereter i c/ J. Benavente; 2,11% entre aquest i c/ S. Espriu) i Tudona (6,56% entre c/ Hereter i c/ J. Benavente; 3,70% entre aquest i c/ S. Espriu), que limiten l'àmbit a nord-oest i sud-est respectivament, es signifiquen per una suau pendent de baixada cap al carrer Salvador Espriu que, ahora, davalla entre els carrers Indústria i Tudona amb una pendent propera al 3,20 % cap a la carretera Reial. Derivat de l'adequació de les alineacions que es planteja en la proposta en la confluència dels carrers Indústria i Salvador Espriu, així com en la dels carrers de l'Hereter i Indústria, s'inclou una superfície addicional destinada actualment a vialitat de **37,43 m<sup>2</sup>**.



a.



b.





M4

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDÚSTRIA, L'HERETER I TUDONA



c.



1.



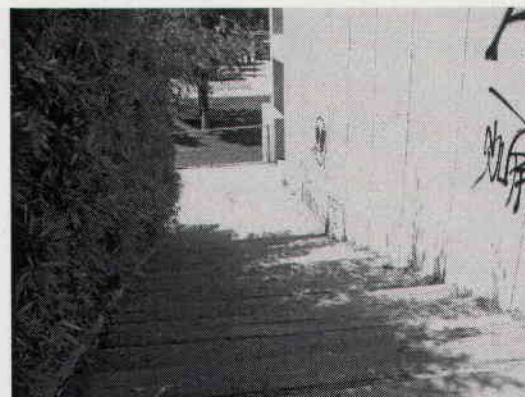
4.



2.



5.



3.



6.





Ajuntament de  
Sant Just Desvern



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

Aprobat pel Ple en  
sessió de 27-3-2008  
El/La Secretari/ària General

115

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDUSTRIA, L'HERETER I TUDONA



7.



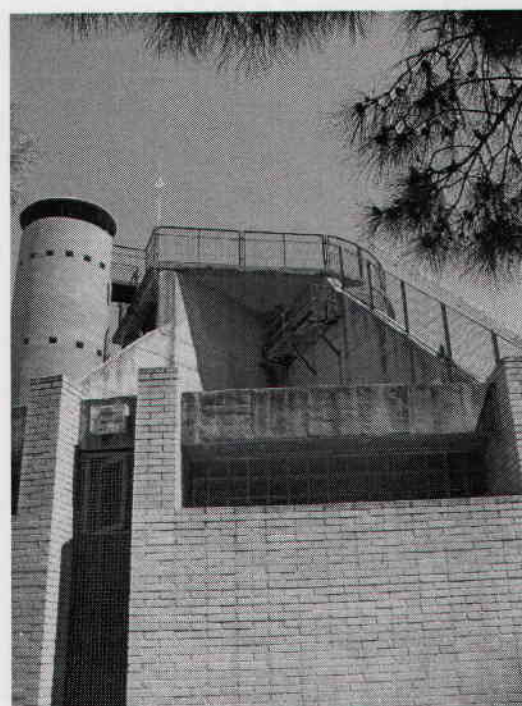
10.



8.



9.



11.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Ajuntament de  
Sant Just Desvern



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

Aprobat pel Ple en  
sessió de 27-3-2008  
El/La Secretari/a General

116

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDÚSTRIA, L'HERETER I TUDONA



12.



14.



13.



15.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Ajuntament de  
Sant Just Desvern



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

Aprobat pel Ple en  
sessió de 27-3-2008  
El/La Secretari/Ària General

MM

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDUSTRIA, L'HERETER I TUDONA



16.



17.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Ajuntament de  
Sant Just Desvern



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

Aprobat pel Ple en  
sessió de 27-3-2008  
El/La Secretari/ària General

113

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDÚSTRIA, L'HERETER I TUDONA

## 2. JUSTIFICACIÓ, OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ

De l'anàlisi de l'entorn actual, se'n deriven algunes conclusions que justifiquen el reestudi i replantejament de l'ordenació d'aquest àmbit:

- Les dues illes que abasten la present modificació de PGM conformen un nucli o **plaça dotacional** en una posició de centralitat respecte dels teixits urbans de caire residencial que hi donen front, assumint un paper vertebrador i de transició entre els mateixos, respecte al qual la zonificació actual de concentració i separació dels dos sistemes n'és un obstacle.
- Aquest entorn urbà i residencial, on l'**avinguda Indústria** és un dels principals eixos urbans d'entrada al nucli urbà, i fruit d'un procés de transformació urbanística ha consolidat el nou front qualificat de l'avinguda.
- L'illa que el planejament vigent destina a **equipaments** comunitaris ha estat al llarg del temps ocupada per diferents dotacions que, en falta d'un pla especial específic, s'han anat adaptant a les seves necessitats i requeriments funcionals, alterant l'ordenació d'aquest àmbit sense el marc normatiu adient. Així, recentment ha ampliat les seves instal·lacions l'**escola bressol**. Per altra banda, donades les previsions de creixement demogràfic del municipi, l'Ajuntament va sol·licitar a mitjan 2006 la millora dels serveis actuals de l'**Àrea Bàsica de Salut** per adaptar-la a les noves necessitats. Cal doncs, sobre la base de la realitat urbana actual, regular i acomodar específicament les condicions d'edificació en aquest indret envers la coherència de futures intervencions en aquest àmbit.
- En la mateixa illa d'equipaments, el **centre cívic Salvador Espriu** (fotos 9-12) s'edificà aprofitant l'estructura preexistent d'una sitja, lligada originàriament a l'activitat cimentera. Els diferents espais del centre ocupen algunes de les porcions resultants de la seva configuració radial. La singularitat constructiva d'aquest edifici ha comportat greus patologies que fan inviable el seu manteniment. A més, ha quedat situat en una posició poc adient respecte l'ampliació de l'edifici de l'escola bressol (foto 9).
- L'illa que el planejament vigent destina a **jardins urbans**, està ocupada per l'edifici del **Casal de joventut** que, tot i fer compatible el seu funcionament amb els requeriments d'ús de l'espai públic resultant, no deixa de ser, a efectes pràctics, un equipament. A més, les condicions d'habitabilitat del mateix han quedat limitades per mor de les deficiències d'aïllament respecte del terreny donada la seva singular implantació i una solució constructiva inadequada. Cal dotar aquest àmbit amb la qualificació urbanística més



TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDÚSTRIA, L'HERETER I TUDONA

coherent al seu ús i establir-ne unes condicions d'edificació, sense la limitació que suposa la condició de "zona verda".

- El tram del **carrer Jacinto Benavente** que separa les dues illes no té cap funcionalitat de connexió o continuïtat de la xarxa viària, limitant el seu ús únicament a l'accés als equipaments.

L'objectiu de la proposta neix de la necessitat de millora de les condicions de l'edificació dels equipaments existents en aquest àmbit. D'acord amb els requeriments funcionals actuals dels mateixos, i en previsió dels futurs, cal establir un marc de regulació adient que garanteixi el seu desenvolupament d'acord amb l'ordenació global d'aquest entorn, fins ara tan sols a l'empara de la normativa sintètica del PGM. No s'ha pretès però, d'assolir aquest objectiu tan sols per mitjà de la concreció d'uns paràmetres edificatoris sobre la zonificació actual, sinó, i en base a l'anterior anàlisi, per mitjà d'una proposta de reordenació que, a més de possibilitar l'objectiu primer, permeti la millor i major integració dels diferents usos. Per aquests motius, es tramita la present Modificació Puntual del PGM en l'àmbit delimitat pels carrers Salvador Espriu, Indústria, l'Hereter i Tudona, atenent als següents criteris:

- Plantejament d'una **nova zonificació** dels sistemes d'equipament i jardí urbà, actualment concentrats en illes separades i específiques per a cada ús, a fi i efecte d'integrar de manera més adequada ambdós usos, augmentar la connectivitat entre dels espais lliures amb els de l'entorn immediat, millorant així la coherència entre el planejament i l'ús o vocació dels diferents àmbits.
- Establiment de les **condicions de l'edificació** que configurin el marc de regulació adient pel desenvolupament dels equipaments existents.





TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDÚSTRIA, L'HERETER I TUDONA

### 3. PLANEJAMENT VIGENT

L'àmbit de la modificació engloba sòls amb tres qualificacions urbanístiques, totes elles corresponents a sistemes. En concret i tal com s'ha esmentat anteriorment:

- L'illa situada a sud-oest de l'àmbit de la modificació, està qualificada com a equipament comunitari, **clau 7b**, i té una superfície de **6.573,44 m2**. La regulació d'aquest àmbit correspon a la Normativa Urbanística del PGM, aprovat definitivament en data 14 de juliol de 1976, tot i que una petita part, en concret l'extrem sud de l'illa en la confluència dels carrers Salvador Espriu i Tudona, resta incorporada al Pla especial d'ordenació de volums i vialitat de la illa Walden 7, aprovat definitivament en data 23 d'agost de 1992. A aquest sòl, de geometria triangular i 594 m2 de superfície, l'esmentat Pla especial el qualifica de Equipament públic Tipus II, clau EII, assignant una edificabilitat de 0,4 m2 de sostre / m2 de sòl, una alçada màxima de l'edificació de 6,5 metres i una ocupació màxima del 40%.
- L'illa situada a nord-est de l'àmbit de la modificació, està qualificada de sistema de jardins urbans, **clau 6b**, i assoleix una superfície total de **4.381,54 m2**. El planejament vigent en aquest àmbit és el Pla especial de concreció d'usos de les zones verdes entre el carrers Indústria, l'Hereter, Tudona, Bovedilles i carretera Reial de Sant Just Desvern, aprovat definitivament en data 13 de setembre de 1995, en desenvolupament del qual s'hi va edificar l'esmentat casal de joventut.
- El tram del carrer Jacinto Benavente, de **917,99 m2** de superfície, està qualificat amb la **clau 5** del PGM corresponent a vialitat; així mateix està qualificat el sòl que s'inclou com a conseqüència de l'adequació de les alineacions esmentada en l'apartat 1 (Àmbit de la modificació), i que té una superfície de **27,30 m2**.

En l'entorn immediat s'han aprovat en els últims anys les següents figures de planejament:

- Modificació puntual del PGM a l'illa delimitada pels carrers Hereter, Font i Tudona, aprovat definitivament en data 8 d'octubre de 2003. (foto 17)
- Modificació puntual del PGM a l'àmbit de les unitats UE4, UE5, UE6, E2 del sector "El Clos", aprovada definitivament en data 30 d'octubre de 2003. (fotos 15, 16)

Aquests dos desenvolupaments urbanístics, juntament amb d'altres anteriors com el del sector Camp Roig o el pla especial d'ordenació de volums i vialitat de la façana sud de la carretera N-340 de Sant Just Desvern, han revitalitzat l'entorn urbà de l'avinguda Indústria, consolidant-ne la façana residencial, en el seu costat muntanya, en detriment dels usos industrials poc adequats al desenvolupament del municipi en aquest punt de la ciutat.





TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDÚSTRIA, L'HERETER I TUDONA

#### 4 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

##### 4.1 ORDENACIÓ PROPOSADA

Un dels criteris a que atén la proposta tal com s'ha esmentat anteriorment, és el següent:

- *Plantejament d'una **nova zonificació** dels sistemes d'equipament i parc urbà, actualment concentrats en illes separades i específiques per a cada ús, a fi i efecte d'integrar de manera més adequada ambdós usos, augmentar la connectivitat entre dels espais lliures amb els de l'entorn immediat, millorant així la coherència entre el planejament i l'ús o vocació dels diferents àmbits.*

Respecte d'aquest criteri d'actuació es proposa l'adequació de la zonificació del sistema d'equipaments al sòl necessari per a garantir un bon funcionament de les dotacions existents.

Per una banda, es delimita una unitat zonal ajustada al sòl que actualment ocupen les instal·lacions de l'**escola bressol**, ampliada a sud en previsió d'una major superfície de pati de lleure, donat que la recent ampliació n'ha reduït la dimensió. L'enderroc de l'edifici destinat al centre cívic Salvador Espriu, a sud – est, permetrà aquesta adequació.

En resposta a la necessitat d'ampliació de l'**Àrea Bàsica de Salut**, exposada anteriorment, es delimita una unitat de sòl que permet la implantació d'un nou volum edificat en posició annexa a l'actual, a fi i efecte de garantir el servei de l'actual edifici durant l'execució de les obres. Així, i d'acord amb els tècnics del CatSalut, s'han valorat diferents alternatives i s'ha considerat adient una ampliació del sòl qualificat d'equipament envaint l'actual traçat del carrer Jacinto Benavente, el que permetrà la construcció d'una nova ala amb front al carrer Indústria, resultant-ne un edifici en L. Caldrà la modificació del traçat de la canonada d'aigües residuals que actualment passa per l'esmentat carrer i que connecta amb el col·lector del carrer Tudona, així com l'adequació de l'espai lliure resultant de la nova implantació i de la supressió del traçat viari.

Així mateix es requalifica d'equipament el sòl que ocupa el **casal de joves**, actualment destinat a jardí urbà. Aquesta modificació permetrà donar coherència al planejament en relació a l'ús real del sòl, així com aportar llibertat d'intervenció o ampliació en el cas que sigui necessari, sense haver de suportar la restricció que suposa la qualificació de "zona verda". Així mateix es proposa l'ampliació de la superfície ocupable, en les mateixes condicions i alçada de l'actual edifici, que possibiliti la implantació d'un aparcament sota la rasant del carrer Hereter.





Ajuntament de  
Sant Just Desvern



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

Aprobat pel Ple en  
sessió de 27-3-2008  
El/La Secretària General

122

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDUSTRIA, L'HERETER I TUDONA

L'afectació del sòl que actualment ocupa el **centre cívic**, per al que es proposa la qualificació d'espai lliure, clau 6b, es fonamenta en el progressiu deteriorament de l'edifici i la inviabilitat del seu manteniment donada la difícil solució definitiva a les patologies que l'afecten que, a més, i de resultes de l'ampliació de l'escola bressol ha quedat en una inadequada proximitat física (1,6 metres) a aquest edifici. Per aquestes raons, des de l'Ajuntament, s'està valorant l'enderroc i, si s'escau, el futur trasllat d'aquesta dotació.

La zonificació proposada és la que reflecteix el plànol núm. 4 "proposta de modificació". S'observa el manteniment de la reserva de sòl destinada a equipaments, així com l'increment de l'espai lliure públic. Juntament amb la justificació expressada en aquesta memòria (art.94.6 TRLU), es garanteix el que disposa l'article 94.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en quant al manteniment de la superfície i funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

#### 4.1.1 Quadre comparatiu de la zonificació corresponent al planejament vigent i a la proposta de modificació

##### ZONIFICACIÓ PLANEJAMENT VIGENT

| CLAU         | SUPERFÍCIE (m2s) | %              |
|--------------|------------------|----------------|
| 6b           | 4.381,54         | 36,79%         |
| 7b           | 6.573,44         | 55,19%         |
| 5            | 955,42           | 8,02%          |
| <b>TOTAL</b> | <b>11.910,40</b> | <b>100,00%</b> |

##### ZONIFICACIÓ PROPOSADA

| CLAU         | SUPERFÍCIE (m2s) | %              |
|--------------|------------------|----------------|
| 6b           | 5.335,74         | 44,80%         |
| 7b           | 6.574,66         | 55,20%         |
| 5            | -                | 0,00%          |
| <b>TOTAL</b> | <b>11.910,40</b> | <b>100,00%</b> |



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Ajuntament de  
Sant Just Desvern



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

Aprovat pel Ple en  
sessió de 27-3-2008  
El/La Secretari/a General

123

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDUSTRIA, L'HERETER I TUDONA

#### 4.2 CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

L'altre criteri a que atén la proposta tal com s'ha esmentat anteriorment, és el següent:

- *Establiment de les condicions de l'edificació que configurin el marc de regulació adient pel desenvolupament dels equipaments existents.*

Les condicions de l'edificació que s'estableixen per als **àmbits d'equipament** prenen com a base el tipus d'ordenació segons volumetria específica contingut en la normativa del PGM, supletòria en tot allò no regulat expressament.

En el plànol d'ordenació núm. 04, "Proposta de modificació", es delimiten els àmbits corresponents a la qualificació urbanística d'equipaments comunitaris, clau 7b, referenciats com a E1, E2 i E3 que corresponen respectivament als ocupats per l'escola bressol "Marrecs", l'Àrea Bàsica de Salut i el Casal de joves. En cada un dels àmbits o unitats zonals es grafia el gàlib d'ocupació de l'edificació que en determina les distàncies mínimes a llindars, així com el número màxim de plantes permès. Les condicions d'edificació que es plantegen prenen com a referència els criteris d'ordenació actual, en quant a un tipus edificatori de baixa alçada i ocupació més aviat extensiva.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



124

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDUSTRIA, L'HERETER I TUDONA

#### 4.2.1 Quadre de condicions de l'edificació del sistema d'equipaments.

##### E1

|                                       |                                                        |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| ÚS PRINCIPAL:                         | DOCENT, CULTURAL                                       |
| TIPUS D'ORDENACIÓ:                    | ESPECÍFICA                                             |
| SUPERFÍCIE QUALIFICADA:               | 2315,08 m2                                             |
| SOSTRE MÀXIM:                         | 1275,00 m2st                                           |
| ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NET RESULTANT: | 0,55 m2st/m2s                                          |
| OCUPACIÓ MÀXIMA:                      | 1275,00 m2 (55,07%)                                    |
| ALÇADA MÀXIMA:                        | 3,80 m                                                 |
| Nº DE PLANTES:                        | 1 (PB)                                                 |
| SEPARACIONS A LLINDARS:               | LES ESTABLERTES PEL GÀLIB DELIMITAT EN EL PLÀNOL NÚM 4 |

##### E2

|                                       |                                                        |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| ÚS PRINCIPAL:                         | SANITARI - ASSISTENCIAL                                |
| TIPUS D'ORDENACIÓ:                    | ESPECÍFICA                                             |
| SUPERFÍCIE QUALIFICADA:               | 1658,20 m2                                             |
| SOSTRE MÀXIM:                         | 2120,89 m2st                                           |
| ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NET RESULTANT: | 1,28 m2st/m2s                                          |
| OCUPACIÓ MÀXIMA:                      | 1269,67 m2 (76,57%)                                    |
| ALÇADA MÀXIMA:                        | 7,55 m                                                 |
| Nº MÀXIM DE PLANTES:                  | 2 (PB+1)                                               |
| SEPARACIONS A LLINDARS:               | LES ESTABLERTES PEL GÀLIB DELIMITAT EN EL PLÀNOL NÚM 4 |



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de

##### E3

|                                        |                                                              |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| ÚS PRINCIPAL:                          | CULTURAL, DOCENT, APARCAMENT                                 |
| TIPUS D'ORDENACIÓ:                     | ESPECÍFICA                                                   |
| SUPERFÍCIE QUALIFICADA:                | 2601,38 m2                                                   |
| GÀLIB 1 (delimitat en el plànol núm 4) | CONDICIONS RESPECTE A LA COTA NIVELL ZONA VERDA              |
| OCUPACIÓ MÀXIMA:                       | 1019,49 m2                                                   |
| SOSTRE MÀXIM:                          | 2038,98 m2st                                                 |
| ALÇADA MÀXIMA:                         | 6,00 m (APLICADA DES DEL NIVELL PLANTA BAIXA RESPECTE PLAÇA) |
| Nº MÀXIM DE PLANTES:                   | 2 (PB+1+COBERTA ENJARDINADA)                                 |
| SEPARACIONS A LLINDARS:                | LES ESTABLERTES PEL GÀLIB DELIMITAT EN EL PLÀNOL NÚM 4       |
| GÀLIB 2 (delimitat en el plànol núm 4) | CONDICIONS RESPECTE A VIALITAT PERIMETRAL                    |
| OCUPACIÓ MÀXIMA:                       | 1559,86 m2s                                                  |
| Nº DE PLANTES:                         | - SOTERRANI+COBERTA ENJARDINADA                              |
| SEPARACIONS A LLINDARS:                | LES ESTABLERTES PEL GÀLIB DELIMITAT EN EL PLÀNOL NÚM 4       |



TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDÚSTRIA, L'HERETER I TUDONA

#### 4.3 MOBILITAT I INFORME AMBIENTAL

##### MOBILITAT

La proposta de reordenació plantejada en el present document incideix, en quant a la mobilitat, en dos aspectes bàsics:

- 1- La proposta preveu l'ampliació dels equipaments existents, emfatitzant el caràcter central d'aquest entorn dotacional i de "punt d'arribada" respecte a la mobilitat que, ja actualment, genera. La importància d'aquest fet implica una previsió de places d'aparcament, que fins ara no estava resolta. La previsió d'un aparcament soterrat en l'àmbit de la zona d'equipament ocupada actualment pel Casal de Joves, possibilitarà donar acompliment, a les exigències en aquest aspecte determinades en la recentment aprovada Modificació dels articles 296, 298, 299 i 300 de la normativa del pla general metropolità, al terme municipal de Sant Just Desvern, que en regula la previsió en funció dels diferents usos previstos, en concret:

Equipament E1

Docent: no hi ha previsió de places.

Equipament E2

Sanitari assistencial: 1 plaça per cada 2 consultoris o sales de visita

Equipament E3

Cultural: 1 plaça per cada 10 localitats de l'aforament màxim.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Així i donat que l'ampliació de l'equipament sanitari farà que disposi d'uns 30 consultoris seran necessàries 15 places. El Casal de Joves té un aforament màxim al voltant de 300 persones, i per tant una és necessària una previsió de 30 places. Això suposa una reserva total de 45 places d'aparcament a preveure, les quals són fàcilment assumibles en l'aparcament soterrat previst, que s'ajusta a les condicions de proximitat establertes en la mateixa normativa.

- 2- El carrer Jacinto Benavente unia originàriament el carrer Tudona i el passeig de Can Sagrera, és a dir un àmbit eminentment residencial i un altre industrial, travessant el carrer Indústria. El desenvolupament urbanístic del sector de "El Clos" ha desvinculat aquests dos àmbits envers una façana residencial per al carrer Indústria, i ha suposat l'eliminació del tram intermedi, entre els carrers Indústria i del Clos, restant així dos trams inconnexes, dels quals, el tram que parteix l'àmbit de la present modificació en sentit nord-oest - sud-est i que no té continuïtat en cap sentit, resta limitat en el seu ús a l'accés a l'equipament sanitari i el Casal de joves. La supressió de la qualificació de vial en aquest tram, no n'incompatibilitza la correcta accessibilitat des de l'espai lliure resultant, simplement se n'inverteix la prioritat envers els vianants.

##### INFORME AMBIENTAL

La present modificació de planejament no comporta l'alteració de les condicions ambientals de l'entorn urbà consolidat on es localitza, donat que no s'alteren els usos previstos en el mateix pla general per a l'àmbit que simplement es redistribueixen per a la millora de l'ordenació general que es significa per un increment de la reserva de sòl destinat a zones verdes, un manteniment de la reserva d'equipament, en detriment de la vialitat.



TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDUSTRIA, L'HERETER I TUDONA

#### 4.4 MEMÒRIA SOCIAL

Actualment, el municipi de Sant Just Desvern té una població propera als 16.000 habitants, amb unes expectatives de creixement demogràfic al municipi derivades dels desenvolupaments urbanístics previstos en els propers anys (2007-2015), de prop de 9.000 habitants, per a assolir una població d'entre 24 i 25.000 habitants.

En concret, les previsions de creixement de nombre d'habitatges i per tant de població derivades del planejament urbanístic en execució o en desenvolupament en els propers anys són:

|                                                      |                                                | NOMBRE D'HABITATGES     |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|
| SECTOR HERETER-FONT-TUDONA                           |                                                | 70                      |
| SECTOR EL CLOS                                       |                                                | 132                     |
| BARRI CENTRE-RAVAL                                   |                                                | 44                      |
| PLA PARCIAL BONAIGUA                                 |                                                |                         |
|                                                      | UA RIERA                                       | 1                       |
|                                                      | UA ESCALES                                     | 36                      |
|                                                      | UA GARROFERS                                   | 102                     |
|                                                      | UA LA BOBILA                                   | 129                     |
| PLA PARCIAL MAS LLUÍ                                 |                                                | 1.048                   |
|                                                      | MOD. DENSITAT INCREMENT HP                     | 208                     |
|                                                      | INCREMENT RESTA PLA PARCIAL                    | 206                     |
| MODIFICACIÓ PGM LA VALL                              |                                                | 346                     |
| MODIF. PGM CRTA REIAL 118                            |                                                | 169                     |
| BARRIADA DE L'HOSTAL                                 |                                                | 41                      |
| DENSIFICACIÓ NUCLI ANTIC                             |                                                | 350                     |
| HABITATGES CANIGÓ                                    |                                                | 18                      |
| <b>TOTAL</b>                                         |                                                | <b>2.900 habitatges</b> |
|                                                      | <i>ratio de nombre habitants per habitatge</i> | 2,8 habitants/habitatge |
| <b>POTENCIAL DE CREIXEMENT EN NOMBRE D'HABITANTS</b> |                                                | <b>8.120 habitants</b>  |

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Cases Poblades  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Assignant una ratio de 2,8 habitants per habitatge, resulta un potencial de creixement de població de 8.120 habitants.

L'Ajuntament, a la vista d'aquestes dades, que suposaran un increment de població del 52,09%, va instar el Departament de Salut de la Generalitat de Catalunya a treballar conjuntament de cara a l'ampliació de les instal·lacions actuals de l'Àrea Bàsica de Salut, i fer front així a l'increment de la demanda de servei sanitari al municipi. Aquesta demanda s'ajusta als objectius del Pla Sanitari de la comarca, aprovat l'octubre de 2004.

Segons les dades incloses en la memòria d'activitat 2005 del Departament de Salut de la Generalitat de Catalunya, la comarca del Baix Llobregat disposa de 28 Àrees Bàsiques de Salut donant servei a 628.061 habitants. L'activitat generada per aquest tipus d'assistència es



TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDÚSTRIA, L'HERETER I TUDONA

desenvolupa en els centres d'atenció primària (CAP). En aquests centres es poden ubicar EAP, especialistes de contingent i el model de reforma de l'atenció especialitzada, a més de serveis de diagnòstics o unitats d'atenció específiques.

Els objectius del Pla Sanitari del Baix Llobregat contempnen la millora de la qualitat i l'accessibilitat de l'atenció sanitària dels ciutadans del Baix Llobregat, l'assoliment d'aquestes millores amb la participació del món local i de les organitzacions proveïdores, a través de nous ens territorials que governaran conjuntament, així com determinar, periodificar i quantificar econòmicament les accions necessàries per tal d'aconseguir aquests objectius.

Concretament, l'Àrea Bàsica de Salut de Sant Just Desvern, compta amb 1 unitat d'atenció primària (EAP) i un programa d'atenció a la salut sexual i reproductiva (PASSIR). L'ampliació de les instal·lacions sanitàries possibilitarà la ubicació de més consultoris, i el reforç d'unitats d'atenció especialitzada.

En aquest marc, la present modificació de planejament té com a objectiu afavorir l'encaix urbà adient al nou edifici.

#### 4.5 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. PLA D'ETAPES

Es preveu un termini de cinc anys per al desenvolupament del pla.

##### Àrea Bàsica de Salut

El desenvolupament d'aquest equipament, comportarà l'adequació del tram viari afectat a la nova qualificació de zona verda, per al que es preveu un import de 180.000 €.

##### Escola Bressol

L'ampliació del pati de l'escola bressol implicarà l'enderroc i adequació de l'espai lliure resultant. Es preveu per aquest concepte un import de 250.000 €.

Aquest pressupost total de 430.000 € s'emmarca en els objectius del Pla sanitari del Baix Llobregat i dels pressupostos municipals destinats a la millora dels equipaments comunitaris.





120

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDÚSTRIA, L'HERETER I TUDONA



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

## NORMATIVA

### Article 1. Àmbit

L'àmbit de la present modificació es delimita en tots els plànols i correspon a l'àmbit, en sòl urbà, delimitat pels carrers Salvador Espriu, Indústria, l'Hereter i Tudona, de Sant Just Desvern, amb una superfície total de 11.910,40 m<sup>2</sup>.

### Article 2. Vigència

Un cop aprovada, aquesta Modificació Puntual del Pla General Metropolità tindrà una vigència indefinida.

### Article 3. Marc legal de referència

Per allò no especificat en la present Modificació Puntual serà d'aplicació supletòria allò que determini la vigent Normativa Urbanística del Pla General Metropolità.

### Article 4. Qualificació del sòl

Del sòl comprès en l'àmbit d'aquesta modificació puntual es qualifica, segons la zonificació que expressa el plànol d'ordenació núm. 4:

- una superfície de 6.574,66 m<sup>2</sup>, es qualifica com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de caràcter local, clau 7b del PGM. Aquesta superfície es distribueix en tres unitats zonals, acotades i referenciades en el plànol núm. 4 com a E1 de superfície 2.315,08 m<sup>2</sup>, E2 de superfície 1.658,20 m<sup>2</sup> i E3 de superfície 2.601,38 m<sup>2</sup>.
- la resta de l'àmbit, es a dir, una superfície de 5.335,74 m<sup>2</sup> com a sistema urbanístic de jardins urbans de caràcter local, clau 6b del PGM.

### Article 5. Regulació específica del sistema d'equipaments, clau 7b

#### 5.1. Condicions de l'edificació per a la unitat E1

Parcel·la mínima: 2.315,08 m<sup>2</sup>, coincidents amb la unitat de sòl delimitada com a E1.

Tipus d'ordenació: volumetria específica.

Usos: Docent, cultural. Es permetran, per mitjà d'un pla especial, els usos que disposa l'article 212 de la Normativa Urbanística Metropolitana.

Edificabilitat: 1.275,00 m<sup>2</sup> de sostre.



TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDUSTRIA, L'HERETER I TUDONA

Ocupació màxima: 1.275,00 m<sup>2</sup> (55,07%) corresponents a la totalitat del gàlib edificable delimitat en el plànol núm. 4 "Proposta de Modificació".

Construccions auxiliars: No s'admeten.

Número màxim de plantes: 1 (PB)

Cota de referència de planta baixa: 87,00 m

Alçada reguladora màxima: 3,80 m. El punt d'aplicació serà la cota de referència de planta baixa.

Separacions a l'indar: les establertes pel gàlib edificable delimitat en el plànol d'ordenació núm. 4 "Proposta de Modificació".



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

## 5.2. Condicions de l'edificació per a la unitat E2

Parcel·la mínima: 1.658,20 m<sup>2</sup>, coincidents amb la unitat de sòl delimitada com a E2.

Tipus d'ordenació: volumetria específica.

Usos: Sanitari-assistencial. Es permetran, per mitjà d'un pla especial, els usos que disposa l'article 212 de la Normativa Urbanística Metropolitana.

Edificabilitat: 2.120,89 m<sup>2</sup> de sostre.

Ocupació màxima: 1.269,67 m<sup>2</sup> (76,57%) corresponents a la totalitat del gàlib edificable delimitat en el plànol núm. 4 "Proposta de Modificació".

Construccions auxiliars: No s'admeten.

Número màxim de plantes: 2 (PB+1PP), disposades d'acord amb la distribució d'alçades reflectida en el plànol núm. 4 "Proposta de Modificació".

Cota de referència de planta baixa: 87,25 m.

Alçada reguladora màxima: 7,55 m. El punt d'aplicació serà la cota de referència de planta baixa.

Separacions a l'indar: les establertes pel gàlib edificable delimitat en el plànol d'ordenació núm. 4 "Proposta de Modificació".

### Altres condicions:

1- L'ampliació de l'edificació existent es farà d'acord a un projecte que en garanteixi la unitat arquitectònica del conjunt. Prèvia a la sol·licitud de la llicència es lliurarà a l'Ajuntament un avantprojecte en el que es reflecteixin les intencions de projecte per tal que els serveis tècnics en puguin fer la corresponent valoració.



TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDUSTRIA, L'HERETER I TUDONA

2- La llicència del projecte d'edificació estarà condicionada a la simultània execució de l'adequació dels serveis urbanístics afectats, tals com el clavegueram que actualment passa per sota el traçat del c/ Jacinto Benavente, així com l'adequació de la pavimentació resultant de l'extinció del mateix vial.

### 5.3. Condicions de l'edificació per a la unitat E3

Parcel·la mínima: 2.601,38 m2, coincidents amb la unitat de sòl delimitada com a E3.

Tipus d'ordenació: volumetria específica.

Gàlibs edificables: Es delimiten dos gàlibs edificables (Gàlib 1 i Gàlib 2) en el plànol d'ordenació núm. 4 "Proposta de Modificació".

Usos: Cultural, docent, aparcament. Es permetran, per mitjà d'un pla especial, els usos que disposa l'article 212 de la Normativa Urbanística Metropolitana.

En planta soterrani -2 en l'àmbit del Gàlib 2, només es permet l'ús d'aparcament i trasters. En planta soterrani -1 (Gàlib 2) es permetran els altres usos sempre que es doti el local de mesures tècniques sègures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquests casos.

Cotes de referència:

Gàlib 1: Cota de referència de planta baixa: 86,95 m.

Gàlib 2: Tindrà la consideració de planta soterrani tota planta soterrada o semisoterrada, sempre que el seu sostre estigui menys d'un metre per damunt del sòl exterior definitiu.

Alçada reguladora màxima: 6,00 m. El punt d'aplicació serà la cota de referència de planta baixa.

Número de plantes:

Gàlib 1 : 2 Plantes (PB + 1PP)

Gàlib 2 : Planta Soterrani (PSOT)

Ocupació màxima:

Gàlib 1 : 1.019,49 m2, corresponents a la totalitat del mateix gàlib 1, delimitat en el plànol núm. 4 "Proposta de Modificació".

Gàlib 2 (ocupació en planta soterrani): 1.559,86 m2, corresponents a la totalitat del mateix gàlib 2, delimitat en el plànol núm. 4 "Proposta de Modificació".

Edificabilitat:

Gàlib 1 : 2.038,98 m2 de sostre.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Ajuntament de  
Sant Just Desvern



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

Aprovat pel Ple en  
sessió de 27-3-2008  
El/La Secretari/a General

131

TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT DELIMITAT  
PELS CARRERS S. ESPRIU, INDUSTRIA, L'HERETER I TUDONA

Construccions auxiliars:

S'admeten les construccions auxiliars destinades a nuclis de comunicació vertical i així com a instal·lacions que garanteixin l'accessibilitat i habitabilitat dels espais sota rasant. Haurà de justificar-se tècnicament una ocupació superior al 5% de l'àmbit qualificat.

S'admeten construccions complementàries a l'ús dels espais lliures enjardinats amb una ocupació màxima del 5% de l'àmbit qualificat.

Separacions a llindars: les establertes pels gàlibs delimitats en el plànol d'ordenació núm. 4 "Proposta de Modificació".

Altres condicions:

Les cobertes hauran de ser enjardinades i amb tractament d'espai lliure d'ús públic d'acord amb un projecte unitari que garanteixi la connectivitat dels espais lliures resultants a diferent nivell.

**5.4 Reserva de places d'aparcament**

La reserva de places d'aparcament corresponent a les tres unitats d'equipament es farà efectiva, d'acord amb les condicions establertes en la Modificació dels articles 296, 298, 299 i 300 de les normes urbanístiques del Pla general metropolità a l'àmbit del municipi de Sant Just Desvern (DOGC 4888 de 22 de maig de 2007), en l'aparcament previst en la unitat d'equipament destinada al Casal de joves (E3).

JAUME GARCIA FIOL  
cap d'urbanisme: planejament i promoció urbana

Sant Just Desvern, FEBRER de 2008

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

**DILIGÈNCIA** per fer constar que, en data 5 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

**Aprovar definitivament**, la modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit delimitat pels carrers Salvador Espru, Indústria, Hereter i Tudona, de Sant Just Desvern, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

M. Dolors Vergés i Fernández



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques

**Direcció General d'Urbanisme**

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

Aprobat pel Ple en  
sessió de **27-3-2008**  
El/La Secretari/ària General



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

**Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit delimitat pels carrers Salvador Espru, Indústria, l'Hereter i Tudona**

**TEXT REFÓS**



FEBRER 2008

SITUACIÓ

Esc: 1/2000

Serveis Tècnics

Jaume Garcia Fiol  
arquitecte, cap d'urbanisme: planejament i promoció urbana

1

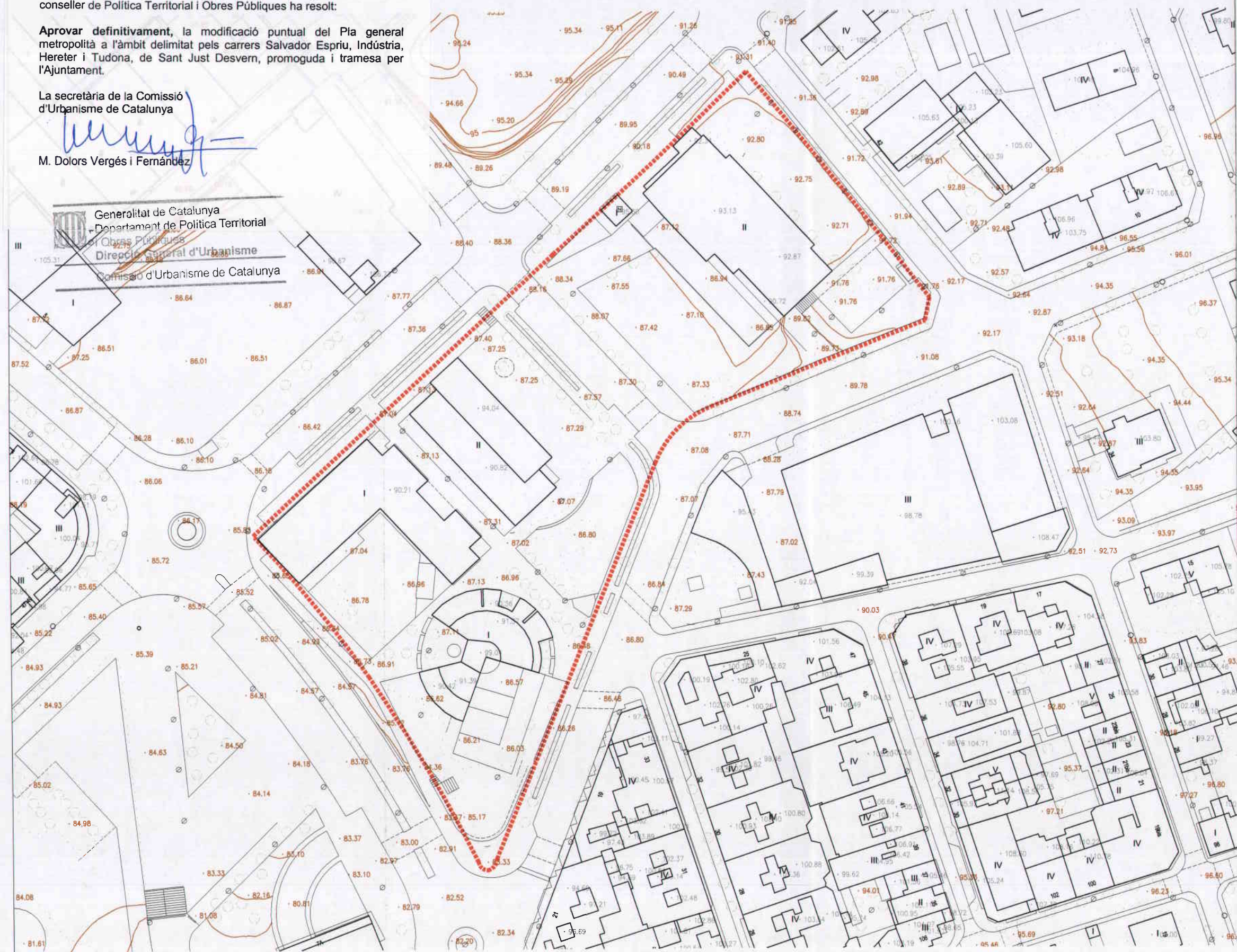
**DILIGÈNCIA** per fer constar que, en data 5 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

**Aprovar definitivament**, la modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit delimitat pels carrers Salvador Espriu, Indústria, Hereter i Tudona, de Sant Just Desvern, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

M. Dolors Vergés i Fernández

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

Aprovat pel Ple en  
sessió de 27-3-2008  
El/La Secretari/a General

*[Handwritten signature]*



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ: 11.910,40 m<sup>2</sup>



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

**Modificació puntual del Pla General  
Metropolità en l'àmbit delimitat pels  
carrers Salvador Espriu, Indústria,  
l'Hereter i Tudona**

**TEXT REFÓS**



FEBRER 2008

TOPOGRÀFIC

Esc: 1/1000

Serveis Tècnics

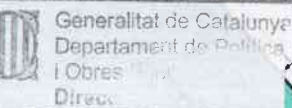
jaume garcia fiol  
arquitecte. cap d'urbanisme: planejament i promoció urbana

2

134

DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 5 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

Aprovar definitivament, la modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit delimitat pels carrers Salvador Espriu, Indústria, Hereter i Tudona, de Sant Just Desvern, promoguda i tramessa per l'Ajuntament.



La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

M. Dolores Vergés L'Heret



Ajuntament de Sant Just Desvern  
Aprobat pel Ple en sessió de 27-3-2008  
El/La Secretari/Aria General

SISTEMES

- 6 Parcs i Jardins Urbans
- 6a Actuals de caràcter local
- 6b de nova creació de caràcter local
- 7 Equipaments Comunitaris
- 7a Actuals
- 7b de nova creació a nivell local

ZONES EN SÒL URBÀ

- 18 Subjecta a ordenació: Volumetria específica
- 13b Densificació urbana. Semiintensiva
- 20a Ordenació en edificació aïllada
- 20a/6 Subzona I - plurifamiliar
- 20a/9 Subzona IV - plurifamiliar
- 20a/10 Subzona VII - unifamiliar
- 22a Industrial

PLANEJAMENT VIGENT:  
PLA GENERAL METROPOLITÀ D'ORDENACIÓ URBANA APROVAT DEFINITIVAMENT EN DATA: 14/07/1976.

PLA ESPECIAL DE CONCRECIÓ D'USOS ZONES VERDES ILLA ENTRE C/INDÚSTRIA, L'HERETER, TUDONA, BOVEDILLES I CTRA. REIAL DE SANT JUST DESVERN APROVAT DEFINITIVAMENT EN DATA: 13/09/1995.

ELS CODIS D'IDENTIFICACIÓ DE ZONA QUE S'HAN REFERENCIAT AMB UN ASTERISC (\*) EXPRESSEN DIFERÈNCIES RESPECTE A LA REGULACIÓ GENERAL ESTABLERTA A LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ. LES DETERMINACIONS NORMATIVES PRECISES SERAN LES QUE ESTABLEIX L'EXPEDIENT DE PLANEJAMENT DERIVAT.

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



Ajuntament de Sant Just Desvern

Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit delimitat pels carrers Salvador Espriu, Indústria, l'Hereter i Tudona

TEXT REFÓS

FEBRER 2008

PLANEJAMENT VIGENT

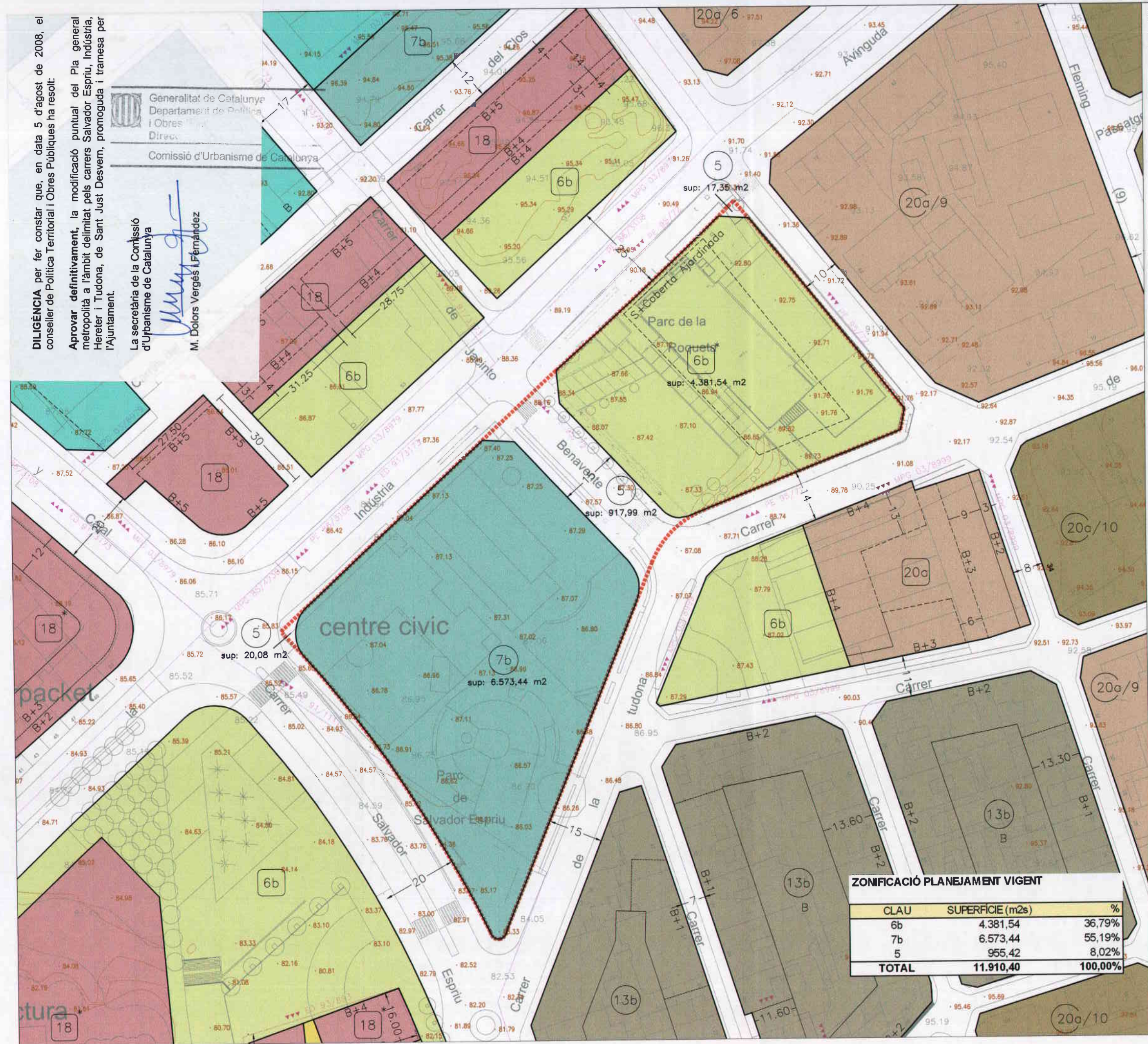
Esc: 1/1000

Serveis Tècnics

jaume garcia fiol  
arquitecte, cap d'urbanisme, planejament i promoció urbana

ZONIFICACIÓ PLANEJAMENT VIGENT

| CLAU  | SUPERFÍCIE (m2s) | %       |
|-------|------------------|---------|
| 6b    | 4.381,54         | 36,79%  |
| 7b    | 6.573,44         | 55,19%  |
| 5     | 955,42           | 8,02%   |
| TOTAL | 11.910,40        | 100,00% |



DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 5 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt:

Aprovar definitivament, la modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit delimitat pels carrers Salvador Espru, Indústria, Hereter i Tudona, de Sant Just Desvern, promoguda i tramessa per l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

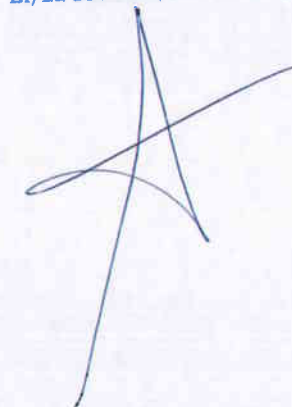
M. Dolores Vergés i Fernández

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme de Catalunya



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

Aprobat pel Ple en  
sessió de 27-3-2008  
El/La Secretari/ària General



#### SISTEMES

- 6 Parcs i Jardins Urbans
  - 6a Actuals de caràcter local
  - 6b de nova creació de caràcter local
- 7 Equipaments Comunitaris
  - 7a Actuals
  - 7b de nova creació a nivell local

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

### Modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit delimitat pels carrers Salvador Espru, Indústria, l'Hereter i Tudona

TEXT REFÓS



FEBRER 2008

#### PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Escala: 1/1000

Serveis Tècnics

jaume garcia flol  
arquitecte, cap d'urbanisme, planejament i promoció urbana

#### ZONIFICACIÓ PROPOSADA

| CLAU         | SUPERFÍCIE (m2s) | %              |
|--------------|------------------|----------------|
| 6b           | 5.335,74         | 44,80%         |
| 7b           | 6.574,66         | 55,20%         |
| 5            | -                | 0,00%          |
| <b>TOTAL</b> | <b>11.910,40</b> | <b>100,00%</b> |

4





Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya