



CONVENI PER A LA CESSIÓ ANTICIPADA A L'AJUNTAMENT DEL PRAT DE LLOBREGAT DELS TERRENYS QUALIFICATS D'EQUIPAMENT ASSISTENCIAL (ILLA 4B) I DE TERRENYS QUALIFICATS DE VIAL PEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DEL BAIX LLOBREGAT -ARE "EIXAMPLE SUD"-.

El Prat de Llobregat, a 7 de maig de 2.010

 **REUNITS**

 D'una banda,

En **SERGI ALEGRE CALERO**, en nom i representació de l'**AJUNTAMENT DEL PRAT DE LLOBREGAT**, en qualitat de Tinent d'Alcalde de l'Àrea d'urbanisme, territori i medi ambient, assistit per En **DANIEL TAMBO CALVO**, Secretari de la Corporació, als efectes de donar fe d'aquest acte.

 En **LLUÍS BARBA BOADA**, amb DNI número 37.261.076-H, actuant en qualitat de Gerent del **CONSORCI URBANÍSTIC PER AL DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR EIXAMPLE NORD I LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES EIXAMPLE SUD I RONDA DEL SUD-AEROPORT DEL PRAT DE LLOBREGAT** (en endavant, Consorci Prat Nord), amb domicili al carrer Lo Gaiter del Llobregat, número 2, 08820, del Prat de Llobregat i CIF P0800187G.

  D'altra banda,



El Sr. **JOSEP GASSOL ANGLES**, amb DNI 43.396.312-G, i domicili a la Plaça Belianes, 12, de Barcelona i el Sr. **JESUS ESCOLANO VILASIS**, amb DNI 43.428.003-R i domicili a la mateixa Plaça Belianes, 12, de Barcelona. Ambdós actuen en tant administradors mancomunats de la mercantil "**PROMOTORA DIORAMA, S.L.**", amb CIF B58423021, de nacionalitat espanyola, domiciliada a Barcelona, al carrer Girona, número 114, local 3; constituïda per temps indefinit com a societat anònima en escriptura autoritzada el dia 28 de setembre de 1987, pel Notari de Barcelona, En Wladimirio Gutiérrez Álvarez; transformada en Societat de responsabilitat limitada en escriptura autoritzada el dia 19 de maig de 1992, pel Notari de Barcelona, En Antonio Ventura-Travesset Hernández; adaptats els seus Estatuts a la legalitat vigent en escriptura autoritzada el dia 19 de maig de 1988, pel mateix Notari Sr. Ventura Travesset-Hernández; traslladat el seu domicili social en escriptura autoritzada pel repetit Notari Sr. Ventura Travesset-Hernández, el dia 22 de novembre de 2000; i de nou traslladat el seu domicili social a l'actual en escriptura autoritzada el dia 29 d'abril de 2009, pel Notari de Barcelona, En Carles Mateo Martínez-Bartolomé, número 590 de protocol; Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, en el Tom 226675, foli 148, Full número B-40689, inscripció 24a. Els Srs. Josep Gassol Angles i Jesus Escolano Vilasis van ser designats pel càrrec expressat, de manera indefinida, en la referida escriptura de trasllat al domicili social actual, quina còpia s'incorpora a l'expedient.

Les parts, es reconeixen llur mútua i recíproca capacitat, i

MANIFESTEN

- I. Que PROMOTORA DIORAMA, S.L. és propietària de la següent finca ubicada al terme municipal del Prat de Llobregat:

"Rústica. Heredad conocida por Casajana y antes por Manso Roger Codina, sita en el término de El Prat de Llobregat, partida conocida por Buñola, compuesta de casa de labranza, hoy derruida, corral, era para trillar, y ciento once mil setecientos nueve metros ochenta centímetros cuadrados de los que se han cedido dos mil doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados para colectores de tierra en su mayor parte salinas, parte seco de segunda clase, parte seco de tercera clase y parte yermo de primera clase. Linda toda la heredad: por Oriente, con Víctor



de Magarola de Brú o sus sucesores; por Norte, Avenida Onze de setembre, antes del Almirante Carrero Blanco; por Poniente, con la carretera del Port, y por mediodía, con terraplén de pertenencias de la heredad contigua y paralela a la carreta de Francia, antes conocida por el nombre de Vado de Torronger, o mejor, con la mitad de la anchura de dicho terraplén que está situada en la parte del Mar, o sea, a mediodía de dicha carretera, y en parte, también con Honores del Conde de Fonollar, hoy Cadafach, mediante la carretera de Francia o de Valencia, antes nombrada".

INSCRIPCIÓ: La finca descrita consta inscrita al Registre de la Propietat del Prat de Llobregat, al tom 1.005, del llibre 365, foli 159, inscripció 21a, finca registral número 3.

TÍTOL: Pertany a PROMOTORA DIORAMA, S.L. en virtut de l'escritura pública de compraventa, autoritzada en data 28 de desembre de 2.005 pel Notari de Barcelona, Javier Merino Gutierrez.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 08168A039000110000RH

CÀRREGUES:

"-CONDICIÓN RESOLUTORIA a favor de TURIS GARRAF, S.A. con una participación de la totalidad por un precio aplazado de 35.000.000 pesetas (210.354,24€), con un plazo de 4 meses, con fecha de vencimiento del 24 de septiembre de 1.988; según escritura de fecha 16 de mayo de 1988 autorizada por Antonio Ventura Travesset Hernández. Inscrita en el Libro 36, folio 202, inscripción 18ª.

-SERVIDUMBRE perpetua de acueducto y de paso en una franja de terreno de 5 metros de ancho por cuyo eje transcurrirá el colector a favor de la ENTIDAD METROPOLIOTANA SERVEIS HIDRÀULICS I TRACTAMENT DE RESIDUS, según escritura de fecha 15 de diciembre de 1992, inscrita en el Tomo 1005, Libro 365, Folio 168, inscripción 19ª".

OCUPANTS: Lliure d'ocupants.

S'adjunta com **Annex número 1** plànol on s'identifica la finca.

Ajuntament
Prat de Llobregat

II.

Que en data 13 de març de 2009 ha estat aprovat definitivament el Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques



de l'àmbit del Baix Llobregat. L'acord d'aprovació definitiva ha estat publicat al DOGC número 5.410, de 30 de juny de 2.009. S'adjunta com **Annex número 2** còpia del referit Acord.

- III. Que el mencionat Pla Director Urbanístic qualifica en l'àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica "Eixample Sud" una porció de la finca identificada en l'apartat I anterior de **2.915,52 m²** com a equipament (clau 7b) amb destí, concretament, a equipament assistencial-residència d'avis. S'adjunta com **Annex número 3** còpia del plànol d'ordenació o.1.2. corresponent al Pla Director Urbanístic de referència que acredita la qualificació d'equipament indicada -illa 4b-.
- IV. Que, així mateix, i per tal de permetre l'accés a la finca qualificada d'equipament assistencial, el reiterat Pla Director Urbanístic qualifica una part de la finca de l'apartat I anterior i, concretament, **2.323,24 m²** de vial (clau 5). Així s'observa en el plànol que s'ha adjuntat com a **Annex número 3**.
- V. Que el Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat contempla per a l'Àrea Residencial Estratègica "Eixample Sud" un coeficient d'edificabilitat brut de 0,65 m²st/m²s i preveu la seva execució en un únic polígon d'actuació urbanística a partir del sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, per bé que es preveu que s'admetrà el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica condicionat al compliment dels terminis establerts per a la programació de les actuacions. S'adjunta com a **Annex número 4** còpia de l'article IX.3 de la normativa de l'Àrea Residencial Estratègica "Eixample Sud" on consten els paràmetres urbanístics aplicables.
- VI. Que l'article IX.7 de les Normes Urbanístiques de l'Àrea Residencial Estratègica "Eixample Sud" preveu que l'administració actuant, que tindrà les facultats i drets que preveu l'article 23 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, serà el Consorci urbanístic a constituir entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament del Prat de Llobregat. Aquest Consorci, que ja ha estat constituït, és el Consorci Urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i Ronda del Sud-Aeroport, del Prat de Llobregat. En tot cas, l'article IX.10 disposa que els sòls qualificats com a sistemes urbanístics seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.



- VII. Que atès que el municipi del Prat de Llobregat ha de donar cobertura a les places d'equipaments assistencials i, concretament, de residència d'avis que ja es requereixen i tenint en compte, a més, les necessitats futures, resulta necessari de manera inajornable iniciar els tràmits als efectes de què es procedeixi a la construcció de l'equipament previst en l'Àrea residencial estratègica "Eixample Sud" i, concretament, a la illa 4b.

La insuficiència dels actuals equipaments assistencials per cobrir les necessitats existents determina la urgència del lliurament dels terrenys a favor de l'Ajuntament del Prat de Llobregat per tal que el municipi pugui disposar el més aviat possible d'un nou equipament d'aquest tipus.

Tot això amb la principal i única finalitat de garantir una adequada atenció a la gent gran, de manera que se'ls faciliti un servei de qualitat i proximitat.

- VIII. En mèrits de tot allò que ha estat exposat, les parts consideren necessari subscriure el present Conveni per tal de preveure la cessió anticipada i gratuïta a l'Ajuntament del Prat de Llobregat dels terrenys propietat de PROMOTORA DIORAMA, S.L. qualificats d'equipament assistencial pel Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat, així com aquells qualificats de vial que resulten necessaris per a poder accedir a la finca d'equipament, amb reconeixement de l'aprofitament urbanístic corresponent als mateixos a favor de PROMOTORA DIORAMA, S.L..

En conseqüència, i a l'empara d'allò que disposen els articles 33 i següents del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, ambdues parts de mutu acord



Ajuntament
del Prat de Llobregat

**PACTEN****PRIMER.- SEGREGACIÓ DE LA FINCA PROPIETAT DE PROMOTORA DIORAMA, S.L. QUALIFICADA D'EQUIPAMENT ASSISTENCIAL I VIAL PEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DEL BAIX LLOBREGAT.**

De la finca descrita en l'apartat I anterior, es procedeix a segregar la porció de finca qualificada pel Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Baix Llobregat d'equipament assistencial i la porció de finca qualificada de vial que resulta necessari per garantir el seu accés. D'aquesta segregació resulten les següents descripcions registrals:

FINCA SEGREGADA 1: "Porción de finca de figura irregular de 2.915,52 m2 metros cuadrados, calificada por el Plan Director Urbanístico de las áreas residenciales estratégicas del Baix Llobregat de equipamiento. LINDA: al Norte, con finca de la que se segrega; al Este, en parte, con finca de la que se segrega y en parte con finca segregada calificada de vial; al Oeste, con finca propiedad de los herederos de Ana Casas Llagostera, mediante canal, y al sud, con finca de la que se segrega".

FINCA SEGREGADA 2: "Porción de finca de figura rectangular de 2.323,24 m2 metros cuadrados, calificada por el Plan Director Urbanístico de las áreas residenciales estratégicas del Baix Llobregat de vial. LINDA: al Norte, por Avenida Onze de setembre; al Este, en parte, con finca de la que se segrega y, en parte con finca segregada calificada de equipamiento; al Oeste, en parte, con finca propiedad de los herederos de Ana Casas Llagostera, mediante canal, y, en parte con finca de la que se segrega y al sud, con finca de la que se segrega".

FINCA MATRIU: "Rústica. Heredad conocida por Casajana y antes por Manso Roger Codina, sita en el término de El Prat de Llobregat, partida conocida por Buñola, compuesta de casa de labranza, hoy derruida, corral, era para trillar, y 111.709,80 m2 de los que se han cedido dos mil doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados para colectores de tierra en su mayor parte salinas, parte secano de segunda clase, parte secano de tercera clase y parte yermo de primera clase y se han segregado 5.238,76 m2 destinados a sistemas por el Plan Director Urbanístico de las áreas residenciales estratégicas del Baix Llobregat. Linda toda la heredad: por Oriente, con Víctor de Magarola de Brú o sus sucesores; por Norte, Avenida Onze de setembre, antes del Almirante Carrero Blanco; por Poniente, con la carretera del Port, y por mediodía, con terraplén de pertenencias de la heredad contigua y paralela a la carreta de Francia, antes conocida por el



nombre de Vado de Torronger, o mejor, con la mitad de la anchura de dicho terraplén que está situada en la parte del Mar, o sea, a mediodía de dicha carretera, y en parte, también con Honores del Conde de Fonollar, hoy Cadafach, mediante la carretera de Francia o de Valencia, antes nombrada".

Se sol.licita al senyor Registrador de la propietat que procedeixi a inscriure les segregacions practicades i que cancel.li la condició resolutorià atès que ha transcorregut amb escreix el termini previst en la mateixa.

Així mateix, se sol.licita que respecte les finques segregades es cancel.li la servitud de pas que grava la finca matriu. En efecte, aquesta servitud es refereix a un col.lector d'aigües residuals existent que transcorre per una zona diferent de les finques segregades i, concretament, transcorre per un traçat que coincideix fonamentalment amb el traçat de la Ronda Sud.

D'altra banda, se sol.licita al Registrador que la finca segregada qualificada d'equipament assistencial pel Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Baix Llobregat s'agrupi amb les porcions de finca amb idèntica qualificació que esdevinguin de titularitat de l'Ajuntament del Prat de Llobregat en virtut d'expedients de cessió anticipada, ocupació directa o del corresponent Projecte de Reparcel.lació.

SEGON.- CESSIÓ ANTICIPADA DE LES FINQUES SEGREGADES A L'AJUNTAMENT DEL PRAT DE LLOBREGAT PER SER DESTINADES A LA CONSTRUCCIÓ D'UN EQUIPAMENT ASSISTENCIAL-RESIDÈNCIA DE GENT GRAN.

PROMOTORA DIORAMA, S.L. cedeix de forma anticipada i gratuïta, en aquest acte, a l'Ajuntament del Prat de Llobregat, els terrenys de la seva propietat identificats com a finques segregades en l'anterior pacte i que es troben qualificats, respectivament, d'equipament (clau 7b) i de vial (clau 5) pel Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat; i la Corporació municipal accepta la cessió amb el compromís de destinar els terrenys a l'equipament i vial esmentat, en compliment del que disposa l'article 159 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, que aprova el Text Refós de la Llei d' Urbanisme de Catalunya.

TERCER.- APROFITAMENT URBANÍSTIC A QUÈ TÉ DRET PROMOTORA DIORAMA, S.L. DERIVAT DE LA CESSIÓ URBANÍSTICA ANTICIPADA DELS TERRENYS DESTINATS A EQUIPAMENT I VIAL.

Ajuntament
del Prat de Llobregat



Atès que la cessió anticipada a favor de l'Ajuntament del Prat de Llobregat comporta la transferència del domini i de la possessió dels terrenys identificats en el pacte primer com a finques segregades amb anterioritat a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic i de la corresponent distribució de beneficis i de càrregues, PROMOTORA DIORAMA, S.L. té dret a l'aprofitament urbanístic derivat d'aquesta cessió urbanística anticipada, en els termes a què es refereix l'article 42 i concordants del Reial Decret 1093/1997, el qual es materialitzarà en el polígon d'actuació urbanística únic que constitueix l'Àrea Residencial Estratègica denominada "Eixample Sud".

Es fa constar expressament que l'aprofitament corresponent a la cessió esmentada a què té dret PROMOTORA DIORAMA, S.L. resta pendent de consolidació definitiva a través de l'adjudicació de la finca de substitució mitjançant el corresponent Projecte de Reparcel·lació.

A la cessió de les finques de referència, li correspon segons les previsions de l'Àrea residencial estratègica "Eixample Sud", l'aprofitament urbanístic que resulta de l'article IX.3 de la normativa de l'Àrea Residencial Estratègica "Eixample Sud" que s'adjunta com Annex número 4, tenint en compte que l'aprofitament urbanístic corresponent a l'àmbit només resulta susceptible d'aprofitament privat pel que fa al 85%.

QUART.- DRET DE PROMOTORA DIORAMA, S.L. A INSTAR L'EXPROPIACIÓ DE LES FINQUES CEDIDES.

En el cas de manca d'aprovació definitiva del projecte reparcel·latori en el termini de quatre anys des de la signatura del present conveni, PROMOTORA DIORAMA, S.L. tindrà el dret a instar, davant de l'administració actuant, l'expropiació forçosa de les finques segregades per analogia amb allò establert a l'article 150 del TRLUC. En aquest supòsit, l'administració actuant queda subrogada en la posició de les persones titulars originàries en el procediment reparcel·latori posterior.

CINQUÈ.- INSCRIPCIÓ EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT DEL PRAT DE LLOBREGAT DE LA CESSIÓ ANTICIPADA I DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC QUE EN DERIVA.

L'Ajuntament del Prat de Llobregat adoptarà totes les formalitats necessàries que determina el Reial Decret 1093/1997 per tal que el Sr. Registrador de la Propietat inscrigui la cessió anticipada de l'equipament



assistencial i del vial que permet el seu accés a favor d'aquest Ajuntament i l'aprofitament urbanístic que en deriva de la present cessió a favor de PROMOTORA DIORAMA, S.L..

En aquest sentit, s'acompanya com **Annex número 5** certificació on consta la descripció de la finca segregada, la seva superfície, l'aprofitament que li correspon i l'àmbit on s'ha d'executar aquest aprofitament i ambdues parts sol·liciten al Sr. Registrador de la Propietat la inscripció i la pràctica de totes les operacions registrals necessàries.

SISÈ.- POSSESIÓ PER PART DE L'AJUNTAMENT DEL PRAT DE LLOBREGAT DELS TERRENYS CEDITS

L'Ajuntament del Prat de Llobregat pren possessió en data d'avui dels terrenys objecte de cessió, per tal que siguin destinats a la finalitat prevista pel Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat.

SETÈ.- INCOMPLIMENT DELS PACTES

Qualsevol incompliment de les obligacions assumides per les parts compareixents en aquest acte, legitimarà la part perjudicada a exigir-ne el compliment o el rescabament dels danys o perjudicis causats.

VUITÈ.- EFECTES DE LA CESSIÓ DE TERRENYS

La cessió anticipada de terrenys pactada vincula expressament les parts i als seus successors de tal forma que les parts resten sotmeses plenament als termes dels pactes.

El present document té caràcter administratiu i urbanístic i, per tant, la legislació aplicable en cas de divergències serà la normativa administrativa i urbanística aplicable.

NOVÈ.- DESPESES I IMPOSTOS

L'Ajuntament del Prat de Llobregat assumirà íntegrament totes i cadascuna de les despeses, taxes, tributs i qualsevol altre gravamen que derivi de la cessió anticipada de terrenys, de l'atorgament dels documents públics o

Ajuntament
del Prat de Llobregat



privats necessaris i de la inscripció de les operacions registrals, la inscripció de les quals ambdues parts han sol·licitat al Registrador de la Propietat.

DESÈ.- EFICÀCIA DEL CONVENI I PUBLICITAT

El present Conveni serà eficaç una vegada ratificat pel Ple municipal i per l'òrgan competent del Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample nord i les àrees residencials estratègiques Eixample sud i Ronda del sud-aeroport del Prat de Llobregat i haurà de ser publicat d'acord amb la normativa legal.

I per a que així consti, les parts compareixents es ratifiquen i signen per triplicat exemplar i a un sol efecte aquest conveni en el lloc i la data més amunt indicats, davant del Secretari de l'Ajuntament del Prat de Llobregat, qui dóna fe i CERTIFICA.

Per l'Ajuntament,
Sergi Alegre Calero

Pel Consorci Prat Nord,
Lluís Barba i Boada

Per Promotora Diorama,
Josep Gassol Angles

Daniel Tambo Calvo
(Secretari de l'Ajuntament)

Jesus Escolano Vilasis



EDICTE

de 17 de juny de 2009, sobre una resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques per la qual s'aprova el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Baix Llobregat.

El conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt, en data 13 de març de 2009, l'assumpte que s'indica a continuació:

Exp. 2008/34072/B

Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat

Vista la proposta de la Direcció General d'Urbanisme i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, he resolt:

—1 Aprovar definitivament el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat, que comprèn les àrees residencials estratègiques ARE Sector 1 i 8, d'Olesa de Montserrat; ARE Centre, d'Abrera; ARE la Sinya II/Horta de la Vila, de Martorell; ARE la Façana, de Sant Vicenç dels Horts; ARE Riera de Can Solé, de Sant Boi de Llobregat i Santa Coloma de Cervelló; ARE Eixample Sud i ARE Ronda Sud-Aeroport, del Prat de Llobregat; ARE Montesa i ARE Can Cervera, d'Esplugues de Llobregat; ARE Can Creixells, de Sant Joan Despí, i ARE Ribera Salines, de Cornellà de Llobregat.

—2 Manifestar que el Pla ha estat sotmès al tràmit d'avaluació ambiental preceptiu previst a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada prèviament a la seva resolució definitiva.

Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs potestatiu de reposició, de conformitat amb allò que es preveu als articles 107.1, 116 i 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, davant el Titular d'aquest Departament, en el termini d'un mes comptador des de l'endemà de la seva notificació o publicació al DOGC; o bé es pot interposar recurs contenciós administratiu, de conformitat amb allò que es preveu a l'article 116 de la llei esmentada i l'article 25 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la seva notificació o publicació al DOGC, sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que es consideri procedent. El recurs de reposició s'entén desestimat si transcorre el termini d'un mes sense que es dicti resolució expressa i, en aquest cas, es pot interposar recurs contenciós administratiu en el termini dels sis mesos següents, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h.

Barcelona, 17 de juny de 2009

M. DOLORS VERGÈS I FERNÁNDEZ

Secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Ajuntament
del Prat de Llobregat

Títol IX. Normes urbanístiques de l'ARE "Eixample Sud" d'El Prat de Llobregat

Capítol IX 1. Àmbit, Contingut, i règim urbanístic del sòl

Article IX 1. Objecte i àmbit de l'ARE.

1. L'ARE Eixample Sud forma part del PDU de les ARE del Baix Llobregat i en conseqüència li són d'aplicació els Títols I,II,III de la Normativa general del PDU, així com de les disposicions addicionals i finals.
2. L'ordenació detallada de l'ARE Eixample Sud correspon a un Sòl Urbanitzable Delimitat.
3. L'àmbit territorial de l'ARE Eixample Sud, ve delimitat en el plànol I.1 Emplaçament i àmbit, i inclou els terrenys del municipi d'El Prat de Llobregat, situats al sud del nucli urbà del Prat, amb una superfície total de 377.188m². Els ajustos de límits per raó d'adaptació a elements físics existents no podran suposar en cap cas una pèrdua de superfície global dels sistemes d'espais lliures i d'equipaments.

L'àmbit geogràfic és el que resulta de l'àrea delimitada pels següents límits:

- al nord: per la l'avinguda Onze de Setembre
- al sud: amb el límit del sòl no urbanitzable i el seu contacte amb el sistema aeroportuari i les hortes del Parc Agrari del Baix Llobregat.
- a l'est: pel carrer número 6 del polígon industrial Estruch
- a l'oest: per la carretera de l'aviació.

Article IX 2. Referència a les NNUU del PGM.

Per a tot allò que no estigui expressament regulat en les presents normes o sigui de dubtosa interpretació, seran d'aplicació les NNUU del PGM.

Article IX 3. Qualificació de sòl

1. La present ARE qualifica el sòl en zones i sistemes, i n'estableix les condicions particulars que han de complir, així com els usos assignats.
2. Les zones són els sòls susceptibles d'aprofitament privat, que es concreten amb l'ordenació dels usos i els volums edificables. Les condicions d'edificació i ús es defineixen en els plànols d'ordenació juntament amb aquestes normes.
Els sistemes són els terrenys que constitueixen l'estructura de l'àmbit d'actuació i són de cessió obligatòria i gratuïta.

Q1. Quadre de superfícies de l'ARE Eixample sud.

SUPERFÍCIE ÀMBIT ARE	377.188 m2	100%
Sup sòl computable	373.808 m2	
SÒL PÚBLIC TOTAL	276.710,36 m2	73,36%
SISTEMA D'ESPais LLIURES		
clau 6b	130.578,00 m2	34,62%
SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS		
clau 7b	53.361,00	14,15%



Ajuntament
del Prat de Llobregat

SISTEMA VIARI

clau 5	89.830,36	23,82%
--------	-----------	--------

SISTEMA HABITATGE DOTACIONAL

clau 10 hd	2.941,00	0,78%
------------	----------	-------

SÒL PRIVAT TOTAL

100.478,00 m2	26,64%
---------------	--------

Zones subjectes a ordenació volumètrica específica

clau 18	54.262,00	14,39%
clau 18 hp	44.188,00	11,72%
clau 18 tr	2.028,00	0,54%

Q.2 Quadre comparatiu de superfícies

Sup total àmbit	377.188 m2	100%	Sup total àmbit	377.188 m2	100%
			Sup sòl computable	373.808 m2	
			sòl públic inicial	3.380 m2	

PLANEJAMENT VIGENT				EXAMPLE SUD		ARE				EXAMPLE SUD	
Sistemes		250.076				Sistemes		276.710		73,36%	
6b	Espeis lliures	130 578	m2	34,62%		6b	Sistema Espeis lliures	130 578	m2	34,62%	
7b	Equipaments	59 043	m2	15,65%		7b	Sistema Equipaments comunitaris	53 361	m2	14,15%	
5	Vialitat	59 143	m2	15,68%		5	Sistema viari	89 830	m2	23,82%	
9	Protecció sistemes generals	1.312	m2	0,35%		10hd	Sistema Habitatge Dotacional	2 941	m2	0,78%	

Zones

21 Desenvolupament urbà 3	94.648 m2	25,09%
24a Agrícola, servituds aeronàutiques	32.464 m2	8,61%

Zones

	100.478	26,64%
clau 18	54.262,00 m2	
clau 18 hp	44.188,00 m2	
clau 18 tr	2.028,00 m2	

Edificabilitat i densitat

Coef edificabilitat	0,25 m2st/m2sòl
Edificabilitat màx total	94.297 m2st
Densitat màxima	25 hb/ha
Núm màx habitatges	943 hbtg
% Mínim hbtgs protegits	30%

Edificabilitat i densitat

Coef edificabilitat, sobre sòl computable	0,65	m2st/m2sòl	
Coef edif residencial	0,565	m2st/m2sòl	
Coef edif no residencial	0,079	m2st/m2sòl	
Edificabilitat màx total	242.975	m2st	100%
Edificabilitat residencial	213.022	m2st	88%
lliure	106.511	m2st	50%
protegit	106.511	m2st	50%
règim especial	10.651	m2st	5%
règim general	42.604	m2st	20%
preu concertat	31.954	m2st	15%
concertat català	21.302	m2st	10%
Edificabilitat no residencial	29.953	m2st	12%
comercial	24.380	m2st	81%
terciari	5.573	m2st	19%
Densitat	71	hb/ha	
Núm màx habitatges	2.666	hbtg	
% hbtg protegit	50%		

Ajuntament
del Prat de Llobregat

Núm hbtg protegits 283 hbtg

Núm hbtg protegits 1.333 hbtg

CRITERIS PDUMitjana sostre per habitatge protegit 80 m²Mitjana sostre per habitatge lliure 80 m²**PARÀMETRES URBANÍSTICS MÍN TRLU 1/2005****COMPLIMENT RESERVES ESPAIS LLIURES I EQUIP****Equipaments de titularitat pública (art.65.3)**

			minim exigible	ARE	
20m ² sòl/100m ² st habitatge	42.604	11,30%	42.604	53.361 m ²	14,15%
5% de l'àmbit	18.859	5,00%			

Espais lliures públics (art.65.3)

20m ² sòl/100m ² st habitatge	42.604	11,30%	42.604	130.578 m ²	34,62%
10% de l'àmbit	37.719	10,00%			

sòl qualificat sistema d'espais lliures 6b	130.578	34,62%	130.578	130.578 m ²	34,62%
--	---------	--------	---------	------------------------	--------

Article IX 4. Sostre màxim

D'acord amb l'article II.1 del llibre normativa general del PDU, el sostre màxim del sector és de:
 $373.808 \text{ m}^2 \text{ sòl} \times 0,65 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ s} = 242.975 \text{ m}^2 \text{ st}$

Article IX 5. Nombre d'habitatges

1. D'acord amb l'article II.1 del llibre de normes generals del PDU, el nombre total d'habitatges és de:
 $37,72 \text{ Ha} \times 71 \text{ Hab/Ha} = 2.666 \text{ habitatges}$

2. D'acord amb la mateixa referència anterior, el nombre d'habitatges protegits és de:
 $2.666 \text{ habitatges totals} \times 0,50 = 1.333 \text{ habitatges protegits}$

Article IX 6. Distribució de sostre i nombre d'habitatges**Q.3. Quadre de característiques del sòl privat (qualificacions – UMAA)**

Illa 1	UMAA	Clau	Superfície Sòl	Parcel·la Min.	Sostre compl.	Sostre res.	Sostre total	Nhab.màx
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	1A1	18hp	1.046 m ²	1.200 m ²	523 m ²	3.661 m ²	4.184 m ²	46
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	1B1	18hp	3.801 m ²	1.200 m ²	2.100 m ²	10.515 m ²	12.615 m ²	131
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	1C1	18hp	3.968 m ²	1.200 m ²	1.245 m ²	11.065 m ²	12.310 m ²	138

Illa 2	UMAA	Clau	Superfície Sòl	Parcel·la Min.	Sostre compl.	Sostre res.	Sostre total	Nhab.màx
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	2A1	18hp	3.300 m ²	1.200 m ²	1.820 m ²	8.040 m ²	9.860 m ²	101
Zona subjecta a ord. vol. específica	2B1	18	4.851 m ²	1.200 m ²	0 m ²	8.850 m ²	8.850 m ²	111
Zona subjecta a ord. vol. específica	2B2	18	2.464 m ²	1.200 m ²	1.140 m ²	6.470 m ²	7.610 m ²	81
Zona subjecta a ord. vol. específica	2C1	18	3.408 m ²	1.200 m ²	0 m ²	6.770 m ²	6.770 m ²	85
Zona subjecta a ord. vol. específica	2C2	18hp	2.592 m ²	1.200 m ²	1.190 m ²	5.350 m ²	6.540 m ²	67

Illa 3	UMAA	Clau	Superfície Sòl	Parcel·la Min.	Sostre compl.	Sostre res.	Sostre total	Nhab.màx
Zona subjecta a ord. vol. específica	3A1	18	3.060 m ²	1.200 m ²	1.400 m ²	6.355 m ²	7.755 m ²	80
Zona subjecta a ord. vol. específica	3B1	18	2.000 m ²	1.200 m ²	0 m ²	3.465 m ²	3.465 m ²	43
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	3B3	18hp	864 m ²	800 m ²	805 m ²	1.810 m ²	2.415 m ²	23
Zona subjecta a ord. vol. específica	3C1	18	3.905 m ²	1.200 m ²	0 m ²	7.705 m ²	7.705 m ²	97
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	3C2	18hp	2.592 m ²	1.200 m ²	1.190 m ²	5.350 m ²	6.540 m ²	67

Illa 4	UMAA	Clau	Superfície Sòl	Parcel·la Min.	Sostre compl.	Sostre res.	Sostre total	Nhab.màx
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	4A1	18hp	3.300 m ²	1.200 m ²	1.820 m ²	8.040 m ²	9.860 m ²	101
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	4B2	18hp	2.464 m ²	1.200 m ²	1.140 m ²	6.470 m ²	7.610 m ²	81
Zona subjecta a ord. vol. específica	4C1	18	3.408 m ²	1.200 m ²	0 m ²	6.770 m ²	6.770 m ²	85
Zona subjecta a ord. vol. específica	4C2	18	2.592 m ²	1.200 m ²	1.190 m ²	5.550 m ²	6.740 m ²	69

Illa 5	UMAA	Clau	Superfície Sòl	Parcel·la Min.	Sostre compl.	Sostre res.	Sostre total	Nhab.màx
Zona subjecta a ord. vol. específica hp	5A1	18hp	3.174 m ²	1.200 m ²	1.600 m ²	8.760 m ²	10.360 m ²	110
Zona subjecta a ord. vol. específica	5C1	18	2.618 m ²	1.200 m ²	378 m ²	6.765 m ²	7.143 m ²	85

EVA GIMÉNEZ i CORRONS, Advocada, Secretària del Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i Ronda del Sud-Aeroport, del Prat de Llobregat, Administració actuant de l'Àrea residencial estratègica Eixample Sud, als efectes de procedir a la inscripció de la cessió anticipada de l'equipament assistencial i del vial que permet el seu accés previst en la referida Àrea residencial estratègica, formalitzada a favor de l'Ajuntament del Prat de Llobregat i de l'aprofitament urbanístic que en deriva de la cessió a favor de PROMOTORA DIORAMA,S.L., **CERTIFICA:**

 Que en virtut de Conveni de cessió anticipada subscrit per l'Ajuntament del Prat de Llobregat i el Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i Ronda del Sud-Aeroport, del Prat de Llobregat en data 7 de maig de 2010 amb Josep Gassol Angles i Jesus Escolano Vilasis, actuant en nom i representació de PROMOTORA DIORAMA,S.L., s'ha procedit a segregar de la finca registral 3, propietat de la referida entitat PROMOTORA DIORAMA,S.L., les següents porcions de finca qualificades pel Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat aprovat definitivament en data 13 de març de 2009 (DOGC número 5.410, de 30 de juny de 2.009) com a equipament assistencial-residència d'avis i vial:

 FINCA SEGREGADA 1: "Porción de finca de figura irregular de 2.915,52 m2 metros cuadrados, calificada por el Plan Director Urbanístico de las áreas residenciales estratégicas del Baix Llobregat de equipamiento. LINDA: al Norte, con finca de la que se segrega; al Este, en parte, con finca de la que se segrega y en parte con finca segregada calificada de vial; al Oeste, con finca propiedad de los herederos de Ana Casas Llagostera, mediante canal, y al sud, con finca de la que se segrega".

 FINCA SEGREGADA 2: "Porción de finca de figura rectangular de 2.323,24 m2 metros cuadrados, calificada por el Plan Director Urbanístico de las áreas residenciales estratégicas del Baix Llobregat de vial. LINDA: al Norte, por Avenida Onze de setembre; al Este, en parte, con finca de la que se segrega y, en parte con finca segregada calificada de equipamiento; al Oeste, en parte, con finca propiedad de los herederos de Ana Casas Llagostera, mediante canal, y, en parte con finca de la que se segrega y al sud, con finca de la que se segrega".



Que, d'acord amb l'informe de l'arquitecte municipal que s'adjunta de 12 d'abril de 2010, a les indicades porcions de finques de 2.915,52 m² i 2.323,24 m² els correspon un coeficient d'edificabilitat brut de 0,65 m²st/m²s a executar en el polígon d'actuació urbanística únic que integra l'àmbit de l'Àrea residencial estratègica de l'Eixample Sud, en el benentès que de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'àmbit només resulta susceptible d'aprofitament privat el 85%.

I perquè així consti i tingui els efectes escaients, lliuro aquest certificat.

El Prat de Llobregat, a 7 de maig de 2010.



Eva Giménez i Corrons

Advocada

Secretària del Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i Ronda del Sud-Aeroport, del Prat de Llobregat.



Àrea d'Urbanisme, Territori i Medi Ambient
mb

Assumpte: Informació urbanística
Emplaçament: ARE Eixample Sud - Illa 4B

INFORME

Planejament urbanístic aplicable:

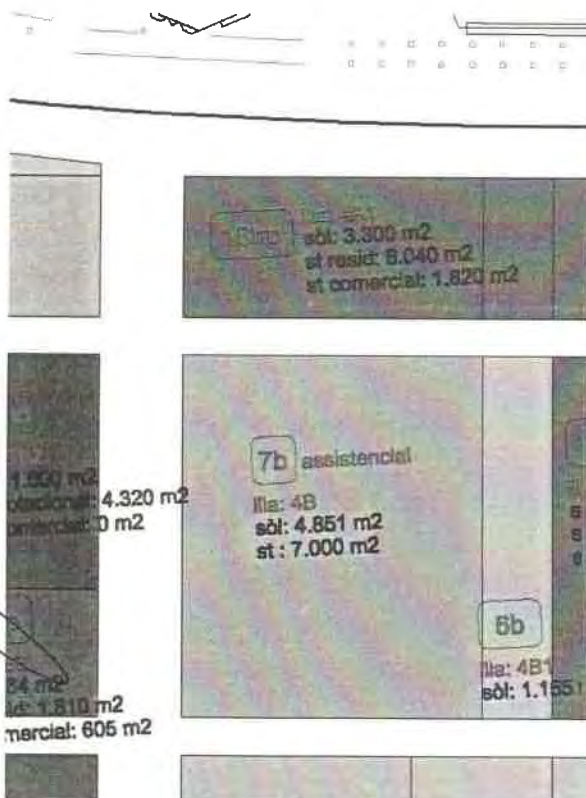
Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Baix Llobregat aprovat definitivament en data 13 de març de 2009 (DOGC número 5.410, de 30 de juny de 2.009).

Classificació i qualificació dels terrenys:

La finca de referència és classificada de Sòl urbanitzable delimitat, i qualificada de sistema d'equipaments comunitaris de nova creació i de caràcter local (clau 7b), concretament com a equipament assistencial-residència d'avis.

En l'Àrea Residencial Estratègica de l'Eixample Sud es defineix un coeficient d'edificabilitat brut de 0.65 m²st/m² sòl, amb els usos previstos en el planejament: habitatge lliure, habitatge protegit i activitats.

De l'aprofitament urbanístic corresponent a l'àmbit només resulta susceptible d'aprofitament privat el 85%.



El Prat de Llobregat, a 12 d'abril de 2010.

Marta Borbonet Sant,
arquitecte





SISTEMES		clau
	Parcs i jardins urbans de nova creació	6b
	Equipaments comunitaris de nova creació	7b
	Sistema viari	5
	Sistema d'habitatge dotacional	10hd

ZONES		clau
	Zona subjecte a ordenació volumètrica específica	18
	Zona subjecte a ordenació volumètrica específica Habitatge protegit	18hp

ARE		EIXAMPLE SUD	
Sistemes		276.710	73.36%
6b	Sistema Espais lliures	130.578 m2	34.62%
7b	Sistema Equipaments comunitaris	53.361 m2	14.15%
5	Sistema viari	89.830 m2	23.82%
10hd	Sistema Habitatge Dotacional	2.941 m2	0.78%

Zones	100.478	26.64%
clau 18	54.262.00 m2	
clau 18 hp	44.188.00 m2	
clau 18 tr	2.028.00 m2	

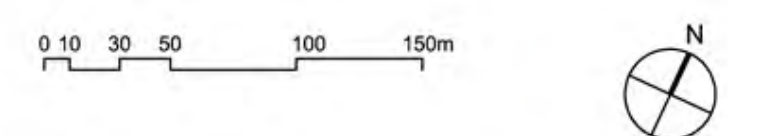
ELEMENTS PROTEGITS PEL PLA ESPECIAL PER A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DEL PRAT DE LLOBREGAT: CATELOG DEL PRAT DEL LLOBREGAT, amb aprovació definitiva CUTB 15-12-2004 i publicat al DOGC 1-03-2005

AIA.01 Les sorres del Prat s'estenen pel subsòl de tot el terme municipal protegit a una cota de 5m. de profunditat.

Elements patrimonials dins àmbit

AECTACIÓ AEROPORTUÀRIA
LÍNIES DE NIVELL DE LES SUPERFÍCIES LIMITADORES DE LES SERVITUDS AERONÀUTQUES DE L'AEROPORT DE BARCELONA. Tot el municipi del Prat queda afectat per una alçada màxima de coronació de l'edificació de 48m. respecte al nivell del mar.
Inclou tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.

AECTACIÓ LÍNIA 9 METRO
Línia d'afectació
Línia de servitud
Línia de domini públic
Eix



PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DEL BAIX LLOBREGAT

Títol del document
Llibre 4.7.
Plànols d'informació i ordenació de l' ARE 'Eixample Sud'- El Prat de Llobregat

2564.1
Autor del projecte

JORNET - LLOP - PASTOR Arquitectes
Títol del Plànol **PLÀNOL NORMATIU**
QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Escala	Núm. plànol
A1 1:3.000	0.1.2
A3 1:6.000	
Data	Full
FEBRER 2009	1 de 1

Generalitat de Catalunya

INCASÒL Institut Català del Sòl
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Secretaria per a la Planificació Territorial
Departament de Medi Ambient i Habitatge
Secretaria d'Habitatge