

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE
LA MASIA CAN CODINA**

1. INTRODUCCIÓN A LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1 DATOS GENERALES

- 1.1.1 ANTECEDENTES
- 1.1.2 PROMOTOR
- 1.1.3 AUTOR DEL PLAN
- 1.1.4 OBJETO DEL ENCARGO
- 1.1.5 SITUACIÓN

1.2 ANTECEDENTES

- 1.2.1 TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE LA MASIA CAN CODINA ENERO 2014

1.3 PRESENTACIÓN NUEVA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL

2. MEMORIA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 OBJETO Y SITUACIÓN

- 2.1.1 OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN
- 2.1.2 SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

2.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.2.1 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
- 2.2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2.2.3 MARCO LEGAL APLICABLE. PLANEAMIENTO VIGENTE

3. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

3.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU INSTRUMENTACIÓN

- 3.1.1 PROPUESTA GENERAL DE ORDENACIÓN
- 3.1.2 DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE USOS
- 3.1.3 SERVICIOS
- 3.1.4 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- 3.1.5 INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA
- 3.1.6 ACCESOS

3.2. JUSTIFICACIÓN ESPECÍFICA DE LA NECESIDAD DE ORDENACIÓN

- 3.2.1 JUSTIFICACIÓN ESPECÍFICA DE LAS RAZONES ARQUITECTÓNICAS, HISTÓRICAS, PAISAJÍSTICAS QUE DETERMINAN LA PRESERVACIÓN Y LA RECUPERACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- 3.2.2 JUSTIFICACIÓN ESPECÍFICA DE LAS RAZONES SOCIOCULTURALES QUE HACEN DE ESTE ENTORNO UN AMBIENTE ADECUADO AL USO CULTURAL DOCENTE

3.3. CESIONES

3.4. TRAMITACIÓN

3.5. PLAN DE ETAPAS

3.6. VIABILIDAD ECONÓMICA

4. ORDENANZAS

4.1 DISPOSICIONES GENERALES

4.2 NORMAS DE ORDENACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

01.- SITUACIÓN – ORTOFOTOMAPA

02.- PARCELA CATASTRAL

03.- CALIFICACIONES URBANÍSTICAS

04.- TOPOGRÁFICO

05.- SECCIONES TOPOGRÁFICAS

06.- ESTADO ACTUAL – EDIFICACIONES EXISTENTES

07.- ESTADO ACTUAL – MASÍA. PLANTAS

08.- ESTADO ACTUAL – MASÍA. ALZADOS

09.- ESTADO ACTUAL – CUADRAS

10.- ESTADO ACTUAL – EDIFICIO ANEXO PISCINA

11.- ESTADO ACTUAL – COMPAÑÍAS Y SERVICIOS

12.- PROPUESTA MODIFICACIÓN – USOS

13.- PROPUESTA MODIFICACIÓN – COMPAÑÍAS Y SERVICIOS

6. ANEXOS

I. - INFORME TÉCNICO.

II.- CERTIFICADO INSCRIPCIÓN OBRA NUEVA REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

III.- INFORME INSPECCIÓN FINAL DE OBRA DE LA REHABILITACIÓN REALIZADA.

IV.- NOTA SIMPLE REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

V.- INFORME DE LA AGENCIA CATALANA DEL AGUA.

VI.- INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL.

VII. ESTUDIO IMPACTO E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. INTRODUCCIÓN A LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1. DATOS GENERALES

1.1.1. ANTECEDENTES:

Este Plan Especial tiene como objeto la determinación de los usos compatibles que se pueden emplazar en un espacio clasificado como suelo no urbanizable de clave 8b (verde privado de interés tradicional) y 5 (sistema viario básico), en el cual se pretende implantar una actividad cultural docente.

El solar se halla al noroeste del municipio de Sant Boi de Llobregat, colindante con el núcleo urbano en zona residencial y equipamientos dotacionales, dentro del barrio de Marianao.

El Plan Especial tiene presente lo dispuesto en la siguiente normativa urbanística de aplicación:

- Pla Territorial Metropolitano, aprobado el 20 de Abril del 2010 (DOGC 5627-2010)
- Planeamiento General Metropolitano, aprobado el 14 de Julio de 1976
- Texto Refundido de la Ley de Urbanismo (Decreto Legislativo 1/2010) aprobado el 3 de Agosto de 2010 y modificado según la Ley 3/2012
- Reglamento de la Ley de Urbanismo (Decreto 305/2006), aprobado el 18 de Julio del 2006.

1.1.2. PROMOTOR:

Este Plan Especial nace de una iniciativa privada y se formula de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 101 del Decreto Legislativo 1/2010, del 3 de Agosto, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo. Así pues de acuerdo con lo previsto en el artículo 102 del DL 1/2010, será necesario incorporar al expediente las siguientes determinaciones:

- La estructura de la propiedad del suelo en cuestión.
- La viabilidad económica de la promoción.
- Los compromisos que se adquieran.
- Las garantías de cumplimiento de las obligaciones concretas.

El promotor del proyecto es COOPERATIVA INTEGRAL EL ROSER SCCL de NIF F66961020.

1.1.3. AUTOR DEL PLAN:

El presente Plan Especial ha sido redactado y desarrollado por Raúl Álvarez Antón, con DNI 47656414-T y a domicilio fiscal sito en calle de Galileu, 281-285, 3ª 6ª, C.P. 08028 Barcelona, arquitecto colegiado con el número 61.829 en el COAC. Teniendo como colaboradora a Anna Barrientos Rodríguez, arquitecta colegiada con el número 69.468 en el COAC.

1.1.4. OBJETO DEL ENCARGO:

El objetivo del presente Plan Especial es la definición de los usos admisibles que pueden tener lugar en un solar calificado como suelo no urbanizable, siendo el motivo de este plan la implantación de una actividad cultural docente.

El desarrollo de este Plan responde la necesidad de establecer las condiciones de ordenación adecuadas para el uso especificado.

1.1.5. SITUACIÓN:

El Plan Especial se centra en la zona de Can Codina, situada al norte del municipio de Sant Boi de Llobregat, justo al límite entre el barrio de Marianao y el término municipal de Santa Coloma de Cervelló (plano 01 Situación y emplazamiento).

El ámbito de este Plan Especial forma parte de la parcela catastral rústica 08199A02600040 (finca 40 polígono 26) y con la parcela catastral urbana que se incluye dentro de la rústica, la parcela núm. 0014007*DF0017H, del término municipal de Sant Boi de Llobregat.

La superficie total del ámbito es de 17.478,50 m² (plano 02 Parcela catastral). Se anexa la Nota simple de la finca (ANEXO II) conforme se constata la indivisibilidad de la parcela objeto de este Plan.



1.2. ANTECEDENTES FINCA CAN CODINA

En fecha de 20 de febrero de 2010 fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Sant Boi del Llobregat (Barcelona) en sesión de 20 de febrero de 2012 el Plan especial de asignación de usos a la masía de Can Codina, de Sant Boi de Llobregat, que se expuso al trámite de información pública durante el plazo de un mes, mediante publicación de un anuncio en el BOPB de fecha 5 de marzo de 2012, en el diario El Punt AVUI de fecha 24 de febrero de 2012, y en la web municipal. Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 23 de julio de 2012 aprobó provisionalmente el documento.

En fecha 29 de febrero de 2012 se solicitaron informes a diferentes organismos oficiales, con el resultado que se expone a continuación:

- En fecha 2 de marzo de 2012, el Institut Geològic de Catalunya emitió informe manifestando que la actuación propuesta no afectaba a ningún yacimiento paleontológico o punto de interés geológico.
- En fecha 26 de marzo de 2012, la Direcció General de Desenvolupament Rural del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural de la Generalitat de Catalunya emitió informe manifestando que la propuesta excedía lo previsto en el artículo 47.3 i en el art. 50 del texto refundido de la Ley de Urbanismo, aunque subordinaba su dictamen a criterio de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- En fecha 7 de junio de 2012, la Dirección General de Aviación Civil emitió informe favorable en relación a las servidumbres aeronáuticas.
- En fecha 18 de octubre de 2012, la Oficina Territorial de Acción y Evaluación Ambiental del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya emitió informe favorable sobre el Plan especial, con la sola reserva de que se adoptasen las medidas de carácter ambiental y paisajístico establecidas en la normativa del Pla.
- En fecha 22 de octubre de 2012 se emitió informe de Impacto e Integración Paisajística en sentido favorable sobre el Plan especial.

1.2.1. TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE LA MASÍA CAN CODINA ENERO 2014:

En cumplimiento de la resolución de fecha 24 de octubre de 2012 de la Comisión Territorial De Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona, que suspendía la aprobación definitiva del Plan especial de usos en la masía de Can Codina, de Sant Boi de Llobregat, hasta que no se incorporasen por medio de un texto refundido las prescripciones de la resolución emitida, en fecha 14 de noviembre de 2013, se presentó ante el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat un texto refundido que ha sido objeto del informe, de fecha 18 de noviembre de 2013, emitido por la Cap del Servei de Planejament del Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Así pues, se incorporan las prescripciones y documentos requeridos por el acuerdo de la C.T.U. de fecha 24 de octubre de 2012, que se detallan a continuación:

1.1.- Recabar el informe de la Agencia Catalana del Agua e incorporar las prescripciones que se deriven, si se tercia; así mismo hay que incorporar normativamente las prescripciones del informe de la Dirección General de Aviación Civil de 7 de junio de 2012.

1.2.- Acreditar la legalidad de las construcciones existentes así como de la ampliación que se detecta en la edificación principal.

*1.3.- Eliminar el uso de restauración de la edificación de las cuadras y mantener el uso actual siempre y cuando se acredite la legalidad de esta construcción; y justificar que el techo de esta edificación no supera un índice de edificabilidad neto por parcela rústica de 0,01 m²*st/m²s.*

1.4.- Justificar que la ampliación de la edificación principal no supera el 10% de la edificabilidad actual.

En consecuencia a la integración de estos requisitos, así como de las prescripciones resultantes del informe del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat de fecha 18 de noviembre de 2013, se aprueba finalmente el Texto refundido del Plan Especial el 24 Noviembre de 2014, donde se determinan las bases y la regulación necesaria para implantar como uso admisible el de cultural recreativo en un solar no urbanizable calificado en clave 8b.

1.3. PRESENTACIÓN NUEVA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL

La necesidad de implantar un nuevo uso en este espacio determinado hace incompatible el Plan Especial aprobado en Noviembre del 2014 anteriormente descrito, cuyo propósito es establecer el uso cultural recreativo en la Masía Can Codina.

La actividad que se pretende instaurar es la comprendida en el uso cultural docente, consistente en el desarrollo de una educación ambiental basada en el modelo de enseñanza de Escuela Libre, por lo que se hace necesario la formulación de un nuevo Plan Especial de usos en la Masía de Can Codina que establezca las condiciones de ordenación adecuadas al nuevo uso especificado.

Este uso está comprendido en el artículo 282 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, en adelante NUPGM:

Article 282.

Ús religiós i cultural

Es comprenen en aquest ús, l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats, el de museus, biblioteques sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus socials, com poden ser centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. També comprèn el d'activitats de tipus religiós com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

En la 5ª aprobación, con fecha 18 Julio de 2012, del Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan Especial (MPPE) de ordenación de usos urbanos de la Normativa Urbanística de Sant Boi de Llobregat, se establece la siguiente subclasificación:

CLASE A: CULTURAL I RELIGIÓS

Clase A1: *Tanatoris (serveis funeraris sense incineració).*

Clase A2: *Ludoteques, segons regulació de l'article 3 del Decret 94/2009, de 9 de juny, pel qual es regulen les ludoteques: són ludoteques els centres, equipaments o espais delimitats que tenen una finalitat lúdica, socioeducativa, cívica, cultural i inclusiva que elaboren i porten a terme un projecte socioeducatiu, i que tenen com a objectiu principal garantir el dret de l'infant i del jove menor d'edat al joc, col·laborant així en el desenvolupament integral de la persona, per la qual cosa estan dotats d'un fons organitzat de jocs, joguines i altres elements lúdics.*

Clase A3: *Parcs infantils, establiments que, amb independència de la denominació que en cada cas se'ls dona, la seva activitat consisteix en l'estada temporal i fora dels horaris escolars de criatures per gaudir de celebracions o simplement del seu oci. Disposen d'una estructura o instal·lació tancada per l'interior de la qual transcorren i es desenvolupen els jocs de la canalla. També poden disposar de taules i una petita zona de preparació de les begudes i dels menjars ja preparats, però el seu ús principal no pot ser el de restauració.*

Clase A4: *Centres de culte, segons regulació de l'article 3 de la Llei 16/2009, de 22 de juliol, dels centres de culte: s'entén per centre de culte l'edifici o local de concurrència pública, de titularitat pública o privada, reconegut, declarat o certificat per l'església, la confessió o la comunitat religiosa respectiva reconeguda legalment d'acord amb la Llei orgànica de llibertat religiosa, i destinat principalment i de manera permanent a l'exercici col·lectiu d'activitats de culte.*

Clase A5: *Centres docents, educatius i d'ensenyament en tots els seus graus i modalitats.*

Clase A6: *La resta d'establiments de tipus cultural com són els museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus socials, com poden ser centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars.*

Así pues, las actuales NUPGM engloban el uso especificado dentro de la subclasificación A5-Centros docentes, perteneciente al uso religioso y cultural, haciendo viable la implantación de esta nueva actividad cultural docente, basada en un modelo de educación ambiental.

2. MEMORIA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. OBJETO Y SITUACIÓN

2.1.1. OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN:

Este Plan Especial tiene como objetivo establecer las condiciones de ordenación adecuadas en un espacio clasificado como suelo no urbanizable de clave 8b (verde privado de interés tradicional) y 5 (sistema de red básica), para ubicar una actividad cultural docente, centrada en una modalidad de enseñanza basado en la Escuela Libre.

El solar se halla al noroeste del término municipal de Sant Boi de Llobregat, donde encontramos Can Codina, una masía histórica dotada de una amplia zona ajardinada y edificaciones anejas.

El Plan Especial de la Masía de Can Codina, aprobado en Noviembre del 2014, tiene como propósito establecer el uso cultural recreativo en la Masía Can Codina como usos admisibles en un suelo no urbanizable de clave 8b. Este uso no es compatible con la actividad que se pretende instaurar por medio del presente Plan Especial, que es la comprendida en el uso cultural docente, consistente en el desarrollo de una educación ambiental basada en el modelo de Escuela Libre.

El Plan Especial tiene presente lo dispuesto en la siguiente normativa urbanística de aplicación:

- Pla Territorial Metropolitano, aprobado el 20 de Abril del 2010 (DOGC 5627-2010).
- Planeamiento General Metropolitano, aprobado el 14 de Julio de 1976.
- Texto Refundido de la Ley de Urbanismo (Decreto Legislativo 1/2010) aprobado el 3 de Agosto de 2010 y modificado según la Ley 3/2012.
- Reglamento de la Ley de Urbanismo (Decreto 305/2006), aprobado el 18 de Julio del 2006.

El Texto Refundido de la Ley de Urbanismo especifica en el artículo 47 el régimen de uso del suelo no urbanizable y prevé la posibilidad de autorizar los usos de los artículos 47.3, 47.4 y 50.2 en suelo no urbanizable, para el caso que el municipio no tenga catálogo de masías y casas rurales.

Artículo 47.

Régimen de uso del suelo no urbanizable.

1. Los propietarios o propietarias de suelo no urbanizable tienen el derecho de uso, de disfrute y de disposición de sus propiedades, de acuerdo con la naturaleza rústica de los terrenos, siempre bajo los imperativos derivados del principio de utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos por esta Ley, por la legislación sectorial, por el planeamiento urbanístico y por la legislación que sea aplicable al ejercicio de las facultades de disposición de esta clase de suelo.
2. Se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.
3. **Está permitido, en suelo no urbanizable, con los requisitos fijados por los artículos 50 y 51:**
 - a) **Reconstruir y rehabilitar las masías y las casas rurales que sea necesario preservar y recuperar por razones arquitectónicas, históricas, ambientales, paisajísticas o sociales.**
 - b) **Reconstruir y rehabilitar otras construcciones anteriores a la entrada en vigor del primer instrumento de planeamiento urbanístico general en cada municipio y que sea necesario preservar y recuperar por razones arquitectónicas o históricas.**
 - c) **Rehabilitar las construcciones rurales en desuso para corregir el impacto ambiental o paisajístico negativo.**
- 3bis. **Las construcciones a que se refiere el apartado 3 deben haber sido incluidas por el planeamiento urbanístico en el catálogo que establece el artículo 50.2, con el fin de destinarlas a vivienda familiar, a un establecimiento hotelero con exclusión de la modalidad de hotel apartamento; a un establecimiento de turismo rural; a actividades de educación en el ocio, artesanales, artísticas o de restauración; a equipamientos, o a servicios comunitarios. No obstante, para poder destinarlas a establecimiento hotelero debe estar previsto expresamente en dicho catálogo, el cual puede establecer un límite en el número de plazas. Las construcciones a que se refiere el apartado 3.b y c en ningún caso pueden reconstruirse y rehabilitarse con la intención de destinarlas al uso de vivienda familiar. En todos los casos, los usos de las construcciones a que se refiere el presente apartado deben ser compatibles con las actividades agrarias implantadas en el respectivo entorno inmediato.**
4. **El suelo no urbanizable puede ser objeto de actuaciones específicas para destinarlo a las actividades o los equipamientos de interés público que se tengan que emplazar en el medio rural. A este efecto, son de interés público:**
 - a) **Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación en el tiempo libre y de recreo que se desarrollen en el aire libre, con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate.**
 - b. **Los equipamientos y servicios comunitarios no compatibles con los usos urbanos.**
 - c. **Las infraestructuras de accesibilidad.**
 - d. **Las instalaciones y las obras necesarias para servicios técnicos como las telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica general, las redes de suministro de energía eléctrica, de abastecimiento y suministro de agua y de saneamiento, el tratamiento de residuos, la producción de energía a partir de fuentes renovables y las otras instalaciones ambientales de interés público.**
5. La autorización de las actuaciones específicas de interés público a qué se refiere el apartado 4 debe justificar debidamente que el ámbito

de actuación no está sometido a un régimen especial de protección con el cual sean incompatibles, por razón de sus valores, por la existencia de riesgos o por el hecho de estar sujeto a limitaciones o a servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo, las actuaciones que se autoricen no tienen que disminuir de manera significativa la permeabilidad del suelo ni tienen que afectar de manera negativa a la conectividad territorial.

6. En suelo no urbanizable, además de las actuaciones de interés público a que se refiere el apartado 4, sólo se pueden admitir como nuevas construcciones, respetando siempre las incompatibilidades y las determinaciones de la normativa urbanística y sectorial aplicable:
 - a. Las construcciones y las dependencias propias de una actividad agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, rústica. Entre las construcciones propias de una explotación de recursos naturales procedentes de actividades extractivas, se incluyen las instalaciones destinadas al primer tratamiento y a la selección de estos recursos, siempre que estas actividades de selección produzcan un impacto ambiental menor si se llevan a cabo en el lugar de origen.
 - b. Las construcciones destinadas en vivienda familiar o al alojamiento de personas trabajadoras temporeras que estén directamente y justificadamente asociadas a una de las actividades de explotación a que hace referencia la letra a.
 - c. Las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de otros servicios de la red viaria.
 - d. Las construcciones y las instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas.
 - e. Las construcciones destinadas a la actividad de camping y al aparcamiento de caravanas, autocaravanas y remolques tienda autorizados por el plan de ordenación urbanística municipal, que exigen en todos los casos la tramitación previa de un plan especial urbanístico.
 - f. Las construcciones auxiliares destinadas a la actividad de turismo rural.
 - g. Las construcciones destinadas a la ampliación de los usos hoteleros autorizados en las construcciones a las que se refieren las letras a y b del apartado 3, que exigen la tramitación previa de un plan especial urbanístico.
7. La autorización de obras y usos en suelo no urbanizable debe garantizar en todos los casos la preservación de este suelo con respecto al proceso de desarrollo urbano y la máxima integración ambiental de las construcciones y las actividades autorizadas, y comporta para la persona propietaria los deberes siguientes:
 - a. Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar este estado, en los términos previstos en la normativa que sea de aplicación.
 - b.) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, construcción o edificación con las redes generales de servicios, y ceder a la administración competente estas infraestructuras y el suelo correspondiente para su incorporación al dominio público, cuando tengan que formar parte de él.
 - c. Costear y, en su caso, ejecutar las obras o instalaciones necesarias para dar cumplimiento al resto de condiciones que exija el plan especial o el acuerdo de aprobación del proyecto, con respecto a la obtención de suministros, consecución de niveles de saneamiento adecuados u otros servicios.
 - d. Costear y, en su caso, ejecutar las medidas correctoras que determine el plan especial o el acuerdo de aprobación del proyecto con el fin de evitar la fragmentación de espacios agrarios y la afectación grave a las explotaciones agrarias, minorar los efectos de las edificaciones y sus usos, accesos y servicios sobre la calidad del paisaje, o para otras finalidades justificadas.
8. La autorización de las obras y los usos en los casos regulados por los artículos 48, 49 y 50 está sujeta, previamente a la tramitación de la licencia urbanística municipal, al procedimiento que establecen dichos preceptos.
- 8bis. La vivienda de uso turístico es compatible con el uso de vivienda familiar legalmente implantado.
9. El suelo no urbanizable no puede ser dedicado a usos que, atendiendo los valores que el plan de ordenación urbanística municipal protege o preserva y las finalidades que persigue, transformen la destinación o la naturaleza o bien lesionen o impidan la realización de dichos valores y la consecución de dichas finalidades.

Artículo 50.

Reconstrucción o rehabilitación de determinadas construcciones en suelo no urbanizable.

1. En el procedimiento de otorgamiento de licencias, la comisión territorial de urbanismo que corresponda deberá informar sobre los proyectos relativos a la reconstrucción y rehabilitación de las construcciones que establece el artículo 47.3, salvo que estos proyectos solo comporten obras de conservación, de adecuación, mejoramiento o mantenimiento de un uso existente admitido por el ordenamiento urbanístico. La comisión territorial de urbanismo ha de emitir el citado informe en el plazo de dos meses a partir de que disponga del expediente. La licencia solo puede otorgarse si dicho informe es favorable y, si procede, debe fijar las medidas correctoras y las condiciones de carácter urbanístico a que se refiere el artículo 48.2. En caso de que la reconstrucción o rehabilitación proyectada sea susceptible de perturbar el normal funcionamiento de las explotaciones agrarias existentes en el entorno inmediato, antes de someter el proyecto tramitado a la consideración de la comisión territorial de urbanismo que corresponda, el ayuntamiento debe solicitar un informe al departamento competente en materia de agricultura y ganadería sobre la incidencia del proyecto tramitado en relación con el funcionamiento de las explotaciones agrarias existentes y sobre las eventuales medidas que deben incluirse en el proyecto tramitado para compatibilizarlo con estas explotaciones.
2. **El planeamiento urbanístico general o especial ha de identificar en un catálogo específico las construcciones situadas en suelo no urbanizable susceptibles de reconstrucción o de rehabilitación y justificar las razones que determinan su preservación o, si procede, su recuperación de acuerdo con lo establecido por el artículo 47.3. Los criterios paisajísticos que determinan la inclusión de las masías y casas rurales en el catálogo deben adecuarse a las determinaciones que, si procede, establece el planeamiento urbanístico o sectorial para la protección y el mejoramiento del paisaje.**
3. La reconstrucción y rehabilitación del patrimonio arquitectónico rural deben respetar el volumen edificado preexistente y la composición volumétrica original previamente determinados. Si no se alteran las características originales de la edificación, puede admitirse la división horizontal, con las limitaciones que establezca el planeamiento urbanístico y de acuerdo con la normativa reguladora de las condiciones objetivas de habitabilidad. En el supuesto del artículo 47.3. c, la rehabilitación de la construcción afectada puede comportar la reducción del volumen preexistente si ello fuera necesario para corregir el impacto ambiental o paisajístico negativo.

La actividad que se especifica en el presente Plan viene justificada en suelo no urbanizable. La ordenación de una actividad cultural basada en el modelo de enseñanza de Escuela Libre hace de este solar un espacio único y válido para el perfecto desarrollo de un tipo educativo especialmente vinculado con el medio natural.

Por otro lado, el art. 148 de las NUPGM prevé la posibilidad de la redacción de un plan especial en suelos calificados de clave 8b, verde privado de interés tradicional (cómo es el caso del presente ámbito), en caso de querer realizar algún tipo de actuación de las previstas en el mismo artículo.

Article 147

Definició

1. És qualificat de verd privat d'interès tradicional el sòl no urbanitzable ocupat per edificacions antigues i els seus encontorns destinats a jardins, parcs, arbrat, àrees de vegetació i similars, que han de conservar-se pel valor de les edificacions o els seus espais naturals annexos.
2. Quan s'inclouguin al catàleg que estableix l'article 25 de la Llei del sòl, seran aplicables, a més a més del règim propi d'aquell catàleg, les disposicions contingudes en aquesta secció i aquelles que amb caràcter general regeixen al sòl no urbanitzable.
3. El règim urbanístic als terrenys que tot i que estan situats en sòl urbà són qualificats excepcionalment de verd privat d'interès tradicional, es regirà pel que es disposa en aquesta secció.

Article 148

Protecció de l'edificació

1. S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents al sòl privat d'interès tradicional.
2. **Al sòl privat d'interès tradicional, podran autoritzar-se, mitjançant la redacció d'un pla especial, petites obres de nova planta o d'ampliació de les edificacions actuals per al seu condicionament en relació amb els usos admesos a la zona, sempre que se'n garanteixi la protecció i d'acord amb les condicions següents:**
 - a. El Pla Especial ha de fixar l'ordenació de la zona atenent-ne la conservació i protecció de les característiques primitives i la integració de les intervencions noves amb les edificacions antigues, els jardins i la vegetació existent.
 - b. El Pla Especial ha de fixar la indivisibilitat de la finca, com també les altres condicions que garanteixin el manteniment i la protecció de les edificacions i entorns naturals que motiven la qualificació.
 - c. Els usos admesos a la zona han de ser: els usos actuals compatibles amb la protecció de les característiques de la zona i els culturals o recreatius que estableixi el pla especial.
 - d. Les obres d'ampliació de les construccions existents en aquesta zona, no poden superar el 10 per 100 de l'edificabilitat actual. Per a les construccions noves s'estableix un índex d'edificabilitat net sobre parcel·la rústica de 0'01 m²/m².

De la misma manera, la redacción de un Plan Especial también viene justificada por ser el instrumento urbanístico adecuado para regular el uso de suelo no urbanizable, de acuerdo con las determinaciones que el planeamiento general establezca, tal y como se define en el artículo 55 de DL1/2010 de urbanismo:

Artículo 55.

Tipos de planes urbanísticos

1. La planificación urbanística del territorio se realiza mediante el planeamiento urbanístico general, que está integrado por los planes directores urbanísticos, por los planes de ordenación urbanística municipal y por las normas de planeamiento urbanístico. Los programas de actuación urbanística municipal forman también parte del planeamiento urbanístico general y lo complementan.
2. **El planeamiento urbanístico general se desarrolla mediante el planeamiento urbanístico derivado, que está integrado por los planes especiales urbanísticos, por los planes de mejora urbana, por los planes parciales urbanísticos y por los planes parciales urbanísticos de delimitación.**
3. El planeamiento urbanístico derivado está supeditado a las determinaciones del planeamiento urbanístico general. No obstante, los planes especiales urbanísticos pueden introducir en la ordenación del planeamiento urbanístico general modificaciones específicas necesarias para el cumplimiento de sus funciones en los términos regulados por los artículos 67 y 68. En el caso de los planes de mejora urbana, es de aplicación lo establecido por el artículo 70.4.

Por medio de este Plan Especial se propone ordenar y regular el uso de una zona de suelo no urbanizable con el fin de poder establecer una actividad cultural docente, centrada en una enseñanza libre que promueve la plena interacción con el entorno natural, por lo que las condiciones que presenta este solar lo hace idóneo para la implantación del uso especificado.

2.1.2. SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL:

El ámbito de actuación forma parte de un conjunto de parcelas calificadas como 8b (verde privado de interés tradicional), de diferentes propiedades en una zona de transición entre el suelo urbano y el suelo forestal agrícola, siguiendo el trazado del Camí del Llor.

Can Codina se sitúa al noroeste del municipio de Sant Boi de Llobregat, justo al límite entre el barrio de Marianao y el término municipal de Santa Coloma de Cervelló (plano 01-Situación y emplazamiento). El solar colinda al norte, este y oeste con sector de la misma calificación. Al sud oeste con la zona de desarrollo urbano opcional (clave 21) y la zona de parques y jardines (clave 6b), y al sudeste con zonas de equipamiento urbano de nueva creación (clave 7b)

El ámbito de este Plan Especial forma parte de la parcela catastral rústica 08199A026000400000MM (polígono 26 parcela 40) y con la parcela urbana que se incluye dentro de la rústica, de referencia catastral 0014007DF0017H0001RH, del término municipal de Sant Boi de Llobregat.

La superficie total del ámbito es de 17.478,50 m² (plano 02-Parcela catastral).



2.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.2.1. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

Can Codina se sitúa al norte del municipio de Sant Boi de Llobregat, justo al límite entre el barrio de Marianao y el término municipal de Santa Coloma de Cervelló (plano 01 Situación y emplazamiento).

El ámbito de este Plan Especial forma parte de la parcela catastral rústica 08199A026000400000MM (polígono 26 parcela 40) y con la parcela urbana que se incluye dentro de la rústica, de referencia catastral 0014007DF0017H0001RH, del término municipal de Sant Boi de Llobregat.

Esta finca forma parte de una mayor pieza calificada de clave 8b (verde privado de interés tradicional), en el que se encuentran otras edificaciones, y que pertenece a propiedades diferentes, que conforma, en esta parte del territorio, una zona de transición entre el suelo destinado a transformación urbanística y el suelo destinado a conservación forestal o agrícola, siguiendo el trazado del Camí de Llor.

La superficie total del ámbito, objeto de este Plan Especial, es de 17.478,50 m² (plano 02 Parcela catastral), de los cuales 16.297,00 m² están calificados de verde privado de interés tradicional, clave 8b, y 1.181,50 m² calificados de red viaria básica, clave 5.

EDIFICACIONES ACTUALES EXISTENTES:

Las edificaciones existentes las forman las siguientes construcciones:

- La masía
- La cuadra
- Edificación anexa a la piscina

En relación a los usos que se otorgan a los diferentes volúmenes edificadas son los descritos a continuación:

- Masía: uso cultural recreativo.
- Cuadra: actualmente sin uso específico.
- Edificación anexa a la piscina: sin uso específico.

En el siguiente cuadro se detallan las superficies que ocupa cada uno de los volúmenes descritos:

MASIA	M2 CONSTRUIDOS
P. SOTANO -2	44,76
P. SOTANO -1	49,88
P. BAJA ACCESO PRINCIPAL	416,74
P. BAJA ACCESO INFERIOR	349,67
P. ALTILLO	104,07
P. PRIMERA	144,85
P. BUHARDILLA	63,60
TOTAL	1.173,57 m2
CUADRAS	
P. BAJA	488,48
TOTAL	488,48 m2
PISCINA	
NIVEL HUERTA	158,72
NIVEL PISCINA	225,66
TOTAL	384,38 m2
TOTAL VOLÚMENES	2.046,43 m2

Se adjunta a la presente memoria como **ANEXO I** informe descriptivo de la masía Can Codina, de fecha 19 de octubre de 2011, dispuesto en el Texto Refundido del Plan Especial de la Masía Can Codina de Enero 2014 y emitido por el arquitecto Ignacio Galán.

Las referidas construcciones se hallan amparadas por las correspondientes licencias de obras o, en su caso, en la actualidad no procede dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición:

a) Masía:

Según certificado de inscripción de obra nueva solicitado al Registro de la Propiedad de Sant Boi, que se adjunta como **ANEXO II**, la masía data del año 1863, en cuyo momento, no era preciso solicitar ninguna licencia para su edificación. El 21 de diciembre de 2006 el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat concedió la licencia de obras X125/06/00110 a Port Marinas 2004 S.L., para la sustitución de las cubiertas de fibrocemento y la adecuación de las fachadas. Las obras se realizaron, y, una vez finalizadas, el día 6 de mayo de 2009 se pasó la inspección municipal, considerando que se ajustaban al proyecto aprobado. Se adjunta copia correspondiente a informe favorable de la inspección de final de obra **ANEXO III**. Por consiguiente, en respuesta al punto 1.4 del acuerdo de la C.T.U. de fecha 24 de octubre de 2012, cabe manifestar que no procede justificar que dicha ampliación no supera el 10% de la edificabilidad actual dado que no ha existido ampliación alguna.

b) Cuadras:

El 21 de diciembre de 2006 el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat concedió la licencia de obras X125/06/00110 a Port Marinas 2004 S.L., para la sustitución de las cubiertas de fibrocemento y la adecuación de las fachadas. Las obras se realizaron, y, una vez finalizadas, el día 6 de mayo de 2009 se pasó la inspección municipal, considerando que se ajustaban al proyecto aprobado. Se adjunta copia correspondiente a informe favorable de la inspección de final de obra **ANEXO III**. No obstante, la edificación ya existía en su configuración actual desde los años 50, según informe del arquitecto Sr. Ignacio Galán Santacana, que se incorpora como **ANEXO I**. Por consiguiente, en respuesta al punto 1.3 del acuerdo de la C.T.U. de fecha 24 de octubre de 2012, cabe manifestar que, dado que las cuadras son anteriores al presente TRPEMCC, no procede justificar que el techo de esta edificación no supera un índice de edificabilidad neto por parcela rústica de 0,01 m²*st/m²s.

c) Edificación anexa a la piscina

El tercer y último volumen es el correspondiente a la edificación anexa a la piscina. Este volumen tiene uso auxiliar. El volumen correspondiente a la piscina ocupa en planta alta una superficie de 225,66 m², y el volumen auxiliar ocupa en planta inferior 158,72 m², formando un total de 384,38 m². Este volumen es el de más reciente construcción, que se puede acreditar por los materiales utilizados en su construcción y que puede datarse en los años 70 del siglo pasado.

SERVICIOS:

En cuanto a las infraestructuras, la parcela cuenta con los servicios siguientes:

- Acceso rodado:
Vía la calle Eucalipto del barrio de Marianao, totalmente asfaltada.
Vía el Camino de Llor, sin asfaltar.
- Suministro de energía eléctrica:
Mediante conexión con la red de distribución del municipio.
- Agua:
Mediante conexión en la red pública del barrio de Marianao.
- Saneamiento:
Actualmente mediante sistema de fosa séptica.

2.2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD:

El ámbito del presente Plan Especial forma parte de la parcela 40 del polígono 26 del término municipal de Sant Boi de Llobregat, con el núm. de referencia catastral 08199A026000400000MM, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat con el número de finca 29.635, al tomo 874, libro 344, folio 19, inscripción 1ª. La descripción registral de la finca es la siguiente:

“URBANA.- Porción de terreno, parte secano, parte regadío y parte frutales, con su CASA TORRE compuesta de bajos, primer piso, desván, bodega, piscina y demás dependencias en la actualidad denominada Can Codina, sita en Sant Boi de Llobregat, que ocupa una extensión superficial de una hectárea, ochenta y seis áreas y sesenta centiáreas, o sea dieciocho mil seiscientos sesenta metros cuadrados. LINDA: por el Norte, parte con resto de finca de la que se segrega, y parte con otra finca propiedad de don Juan y don Jorge Tubella; por el Sur, con el camino de “Can Llor”; por el Este, con finca de los señores don Juan y don Jorge Tubella; y por el Oeste, con un resto de finca de la que procede. Referencia catastral 0014007DF0017H0001RH”

Se anexa al presente documento nota simple de la mencionada finca como **ANNEXO IV**.

Esta parcela tiene una superficie según consulta catastral de 18.700 m²s, si bien, según consta en el Registro y según medición topográfica, su superficie real es de 18.660 m²s. De esta superficie total, la zona calificada como verde privado de interés tradicional, Clave 8b, ocupa un total de 16.297 m²s, y la zona calificada de red viaria básica, clave 5, ocupa un total de 2.363 m². La superficie a que se refiere este Plan Especial es de 17.478,50 m², de los cuales 16.297 m² corresponden a la clave 8b, verde privado de interés tradicional, y 1.181,50 m² corresponde al semivial, clave 5, puesto que el otro semivial queda incluido dentro del suelo urbanizable del Plan Parcial Eucaliptus.

La totalidad del ámbito es propiedad de la entidad PORT MARINAS 2004, S.L., según consta en el Registro de la Propiedad.

2.2.3. MARCO LEGAL APLICABLE. PLANEAMIENTO VIGENTE:

Actualmente, el ámbito de aplicación objeto del presente Plan Especial, se regula por lo dispuesto en el Texto Refundido del Plan Especial de la Masía Can Codina Enero 2014, aprobado definitivamente el 24 Noviembre de 2014, donde se determinan las bases y la regulación necesaria para implantar como uso admisible el de cultural recreativo en un solar no urbanizable calificado en clave 8b.

Para la redacción y tramitación del presente Plan Especial resulta aplicable, en tanto que es Suelo No Urbanizable, lo marcado en el PGM, núcleo original aprobado el 14 de Julio de 1976 (texto refundido de la modificación con fecha 8 de Agosto de 1988). el cual establece, en los artículos 147 a 150, la regulación de la clave 8b (verde privado de interés tradicional) y, en los artículos 196 a 199, la clave 5 (sistema viario básico).

Asimismo también es normativa de aplicación lo previsto en los artículos 47, 50, 55, 67, 68 y 69, referencia a los usos del suelo no urbanizable y las figuras urbanísticas de regulación correspondientes, del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el cual se aprueba el TRLUC y en el Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo.

NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ

Secció 2a.

Verd privat d'interès tradicional (8b)

Article 147

Definició

1. És qualificat de verd privat d'interès tradicional el sòl no urbanitzable ocupat per edificacions antigues i els seus encontorns destinats a jardins, parcs, arbrat, àrees de vegetació i similars, que han de conservar-se pel valor de les edificacions o els seus espais naturals annexos.
2. Quan s'inclouguin al catàleg que estableix l'article 25 de la Llei del sòl, seran aplicables, a més a més del règim propi d'aquell catàleg, les disposicions contingudes en aquesta secció i aquelles que amb caràcter general regeixen al sòl no urbanitzable.
3. El règim urbanístic als terrenys que tot i que estan situats en sòl urbà són qualificats excepcionalment de verd privat d'interès tradicional, es regirà pel que es disposa en aquesta secció.

Article 148

Protecció de l'edificació

2. S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents al sòl privat d'interès tradicional.
2. Al sòl privat d'interès tradicional, podran autoritzar-se, mitjançant la redacció d'un pla especial, petites obres de nova planta o d'ampliació de les edificacions actuals per al seu condicionament en relació amb els usos admesos a la zona, sempre que se'n garanteixi la protecció i d'acord amb les condicions següents:
 - a. El Pla Especial ha de fixar l'ordenació de la zona atenent-ne la conservació i protecció de les característiques primitives i la integració de les intervencions noves amb les edificacions antigues, els jardins i la vegetació existent.
 - b. El Pla Especial ha de fixar la indivisibilitat de la finca, com també les altres condicions que garanteixin el manteniment i la protecció de les edificacions i entorns naturals que motiven la qualificació.
 - c. Els usos admesos a la zona han de ser: els usos actuals compatibles amb la protecció de les característiques de la zona i els culturals o recreatius que estableixi el pla especial.
 - d. Les obres d'ampliació de les construccions existents en aquesta zona, no poden superar el 10 per 100 de l'edificabilitat actual. Per a les construccions noves s'estableix un índex d'edificabilitat net sobre parcel·la rústica de 0'01 m²/m².

Article 149

Protecció de l'arbrat i del paisatge

1. Cal conservar l'ordenació actual de l'arbrat, jardins, àrees de vegetació i d'altres de similars existents. S'admetran les operacions de creació, millora i conservació d'aquest sòl i dels mantells de vegetació i arbrat.
2. A més del que es disposa amb caràcter general per a la regulació de les llicències tota sol·licitud d'obres, tala d'arbres, establiment o modificació de jardineria i similars haurà d'acompanyar-se d'una memòria on s'han de detallar les mesures a realitzar, encaminades a la creació, millora o conservació d'aquest sòl i del seu mantell de vegetació o arbrat, dins la parcel·la on es pretengui portar a terme l'operació.

Article 150

Limitacions de la propietat

1. L'ordenació continguda en aquesta secció respecta la plenitud de la propietat privada, en consonància amb la destinació actual del sòl qualificat de verd privat d'interès tradicional.
2. Si raons d'interès públic o comunitari en determinen la inclusió al catàleg i, en virtut d'aquesta inclusió, l'establiment de limitacions singulars que restringeixen el contingut definit en aquesta secció, el propietari tindrà dret a una indemnització justa, en la mesura precisa per aquesta limitació singular.

Secció 5a.

Sistema viari bàsic (5)

Article 196

Definició

1. La xarxa viària bàsica comprèn les instal·lacions i espais reservats per al sistema general viari, de caràcter fonamental per a l'àrea metropolitana de Barcelona amb la intenció de mantenir els adequats nivells de mobilitat i d'accessibilitat entre les subàrees corresponents.
2. El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui, amb subjecció a la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, provincials o municipals.
3. La xarxa viària secundària i local té per missió principal donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques, i està constituïda per les vies no compreses a la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva, o assenyalades al Pla General present o, com a desenvolupament d'aquest, en Plans Parcial, Especials o en Estudis de Detall que s'aprovin d'ara endavant.
4. Els grafismes que figuren als plànols b-2 (a escala 1:5000), dins dels límits zonals reservats per a la xarxa viària bàsica, són esquemes orientatius del funcionament dels enllaços, calçades, passos a distint nivell i altres elements anàlegs, amb la finalitat de reservar terreny suficient per a l'execució dels projectes que es redactin i s'aprovin posteriorment i, si escau, els sobrants que no s'utilitzin a tals efectes es destinaran, en fases intermèdies d'execució, a espais lliures de protecció o verd.

Article 197

Tipus de vies

1. Sens perjudici del que disposa l'article següent, aquest Pla General estableix els tipus de vies següents:
 - a. Autopistes urbanes, que es regiran, en tot cas, per la Llei 51/1974, de 19 de desembre.
 - b. Distribuïdors bàsics: vies de trànsit intens que han de permetre una especialització elevada dels seus fluxos i alts nivells de servei, i comprenen les autopistes, les carreteres estatals, tant nacionals com comarcals, i les grans artèries de l'àmbit metropolità de Barcelona.
 - c. Artèries urbanes: vies urbanes d'interès metropolità, fonamentals per a l'estructura urbana, d'acord amb la seva posició, de les activitats que localitzen i dels sectors urbans que relacionen.
 - d. Vies cíviqes: vies urbanes d'interès municipal i d'especial caràcter cívica com a suport d'activitats i de relacions ciutadanes, de preferent significació per a vianants i regulació especial de la circulació i aparcament.
 - e. Vies de la xarxa local: les altres vies no enumerades.
2. Els tipus de vies a) i b) del paràgraf anterior constitueixen la xarxa viària bàsica primària. Les artèries urbanes de l'apartat c) del paràgraf esmentat integren la xarxa viària bàsica secundària, i les cíviqes, la xarxa viària bàsica cívica.
3. La delimitació de la xarxa viària bàsica es fa als plànols b-1, a escala 1:10.000 i als plànols b-2, a escala 1:5.000, i hi ha representada la xarxa viària bàsica, i també algunes de les vies locals que exigeixen reserva de sòls fins ara edificables.

Article 198

Règim de les vies públiques i del seu entorn

1. A la projecció, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres (autopistes, autopistes i carreteres) cal observar les disposicions de la Llei 51/1974, de 19 de desembre.
2. D'acord amb el que disposa la Llei 51/1974, no tindran la consideració de carreteres:
 - a. les vies que componen la xarxa interior de comunicacions municipals
 - b. els camins de servei dels quals siguin titulars l'Estat, les seves entitats autònomes, les entitats locals i totes les altres persones de dret públic
 - c. els camins construïts per les persones privades amb finalitat anàloga a la dels camins de servei.
3. Les travesseres i les xarxes arterials de les poblacions incloses a l'àmbit metropolità, es regiran per les disposicions del títol IV i per les altres

contingudes a la Llei 51/1974, en el que hi resulti aplicable.

4. Les condicions que regulen l'entorn de les vies, quan aquestes queden sotmeses a la Llei 51/1974, es regeixen per les disposicions d'aquesta sobre limitacions de la propietat, als seus articles 32 a 40, ambdós inclosos, i sobre l'entorn de les altres classes de vies públiques s'aplicaran, si escau, les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

5. Per raons urbanístiques, els Plans Parcial situaran les línies d'edificació, amb independència de les servituds previstes a la Llei de carreteres, a distàncies iguals o majors que les establertes en aquest Pla General com a límits que defineixen la xarxa general bàsica.

Article 199

Àrees suplementàries de protecció d'encreuaments

1. Als encreuaments entre dues vies de la xarxa bàsica que no siguin estatals o provincials, l'edificació de nova planta no podrà envair l'àrea suplementària de protecció d'encreuaments definida en cada cantonada per les alineacions oficials de les vies i per la corda que uneix els punts de tangència d'una circumferència de 8 m. de radi. Això no obstant, quan una de les vies tingui una amplada inferior a 10 m., el radi de la circumferència es podrà reduir a 6 m.

2. Als Plans Parcial o Especials o, si és el cas, als Estudis de Detall caldrà precisar la forma dels xamfrans i, excepte raons justificades en contra, als encreuament situats dins de sectors d'illes regulars o sensiblement rectangulars, les cantonades s'han de resoldre, obligatòriament, amb xamfrà de 45º, respectant l'àrea suplementària de protecció.

3. Les àrees de protecció d'encreuaments, tenen la consideració d'espais no edificables integrants del sistema viari i compreses dins dels percentatges de sòl per a vials de la zona.

4. Els xamfrans a què fa referència el número 2 d'aquest article, tenen la consideració d'alineacions de l'edificació. L'edificació de nova planta s'haurà d'ajustar a les cantonades en forma de xamfrà respectant les àrees suplementàries en els casos de demolició i nova construcció de l'edificació existent.

EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO

Artículo 47.

Régimen de uso del suelo no urbanizable.

1. Los propietarios o propietarias de suelo no urbanizable tienen el derecho de uso, de disfrute y de disposición de sus propiedades, de acuerdo con la naturaleza rústica de los terrenos, siempre bajo los imperativos derivados del principio de utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos por esta Ley, por la legislación sectorial, por el planeamiento urbanístico y por la legislación que sea aplicable al ejercicio de las facultades de disposición de esta clase de suelo.

2. Se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

3. Está permitido, en suelo no urbanizable, con los requisitos fijados por los artículos 50 y 51:

a) Reconstruir y rehabilitar las masías y las casas rurales que sea necesario preservar y recuperar por razones arquitectónicas, históricas, ambientales, paisajísticas o sociales.

b) Reconstruir y rehabilitar otras construcciones anteriores a la entrada en vigor del primer instrumento de planeamiento urbanístico general en cada municipio y que sea necesario preservar y recuperar por razones arquitectónicas o históricas.

c) Rehabilitar las construcciones rurales en desuso para corregir el impacto ambiental o paisajístico negativo.

3bis. Las construcciones a que se refiere el apartado 3 deben haber sido incluidas por el planeamiento urbanístico en el catálogo que establece el artículo 50.2, con el fin de destinarlas a vivienda familiar, a un establecimiento hotelero con exclusión de la modalidad de hotel apartamento; a un establecimiento de turismo rural; a actividades de educación en el ocio, artesanales, artísticas o de restauración; a equipamientos, o a servicios comunitarios. No obstante, para poder destinarlas a establecimiento hotelero debe estar previsto expresamente en dicho catálogo, el cual puede establecer un límite en el número de plazas. Las construcciones a que se refiere el apartado 3.b y c en ningún caso pueden reconstruirse y rehabilitarse con la intención de destinarlas al uso de vivienda familiar. En todos los casos, los usos de las construcciones a que se refiere el presente apartado deben ser compatibles con las actividades agrarias implantadas en el respectivo entorno inmediato.

4. El suelo no urbanizable puede ser objeto de actuaciones específicas para destinarlo a las actividades o los equipamientos de interés público que se tengan que emplazar en el medio rural. A este efecto, son de interés público:

a) Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación en el tiempo libre y de recreo que se desarrollen en el aire libre, con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate.

b. Los equipamientos y servicios comunitarios no compatibles con los usos urbanos.

c. Las infraestructuras de accesibilidad.

d. Las instalaciones y las obras necesarias para servicios técnicos como las telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica general, las redes de suministro de energía eléctrica, de abastecimiento y suministro de agua y de saneamiento, el tratamiento de residuos, la producción de energía a partir de fuentes renovables y las otras instalaciones ambientales de interés público.

5. La autorización de las actuaciones específicas de interés público a qué se refiere el apartado 4 debe justificar debidamente que el ámbito de actuación no está sometido a un régimen especial de protección con el cual sean incompatibles, por razón de sus valores, por la existencia de riesgos o por el hecho de estar sujeto a limitaciones o a servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo, las actuaciones que se autoricen no tienen que disminuir de manera significativa la permeabilidad del suelo ni tienen que afectar de manera negativa a la conectividad territorial.

6. En suelo no urbanizable, además de las actuaciones de interés público a que se refiere el apartado 4, sólo se pueden admitir como nuevas construcciones, respetando siempre las incompatibilidades y las determinaciones de la normativa urbanística y sectorial aplicable:

a. Las construcciones y las dependencias propias de una actividad agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, rústica. Entre las construcciones propias de una explotación de recursos naturales procedentes de actividades extractivas, se incluyen las instalaciones destinadas al primer tratamiento y a la selección de estos recursos, siempre que estas actividades de selección produzcan un impacto ambiental menor si se llevan a cabo en el lugar de origen.

b. Las construcciones destinadas en vivienda familiar o al alojamiento de personas trabajadoras temporeras que estén directamente y justificadamente asociadas a una de las actividades de explotación a que hace referencia la letra a.

c. Las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de otros servicios de la red viaria.

d. Las construcciones y las instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas.

e. Las construcciones destinadas a la actividad de camping y al aparcamiento de caravanas, autocaravanas y remolques tienda autorizados por el plan de ordenación urbanística municipal, que exigen en todos los casos la tramitación previa de un plan especial urbanístico.

f. Las construcciones auxiliares destinadas a la actividad de turismo rural.

g. Las construcciones destinadas a la ampliación de los usos hoteleros autorizados en las construcciones a las que se refieren las letras a y b del apartado 3, que exigen la tramitación previa de un plan especial urbanístico.

7. La autorización de obras y usos en suelo no urbanizable debe garantizar en todos los casos la preservación de este suelo con respecto al proceso de desarrollo urbano y la máxima integración ambiental de las construcciones y las actividades autorizadas, y comporta para la persona propietaria los deberes siguientes:

a. Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar este estado, en los términos previstos en la normativa que sea de aplicación.

b.) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, construcción o edificación con las redes generales de servicios, y ceder a la administración competente estas infraestructuras y el suelo correspondiente para su incorporación al dominio público, cuando tengan que formar parte de él.

c. Costear y, en su caso, ejecutar las obras o instalaciones necesarias para dar cumplimiento al resto de condiciones que exija el plan especial o el acuerdo de aprobación del proyecto, con respecto a la obtención de suministros, consecución de niveles de saneamiento adecuados u otros servicios.

d. Costear y, en su caso, ejecutar las medidas correctoras que determine el plan especial o el acuerdo de aprobación del proyecto con el fin de evitar la fragmentación de espacios agrarios y la afectación grave a las explotaciones agrarias, minorar los efectos de las edificaciones y sus usos, accesos y servicios sobre la calidad del paisaje, o para otras finalidades justificadas.

8. La autorización de las obras y los usos en los casos regulados por los artículos 48, 49 y 50 está sujeta, previamente a la tramitación de la licencia urbanística municipal, al procedimiento que establecen dichos preceptos.

8bis. La vivienda de uso turístico es compatible con el uso de vivienda familiar legalmente implantado.

9. El suelo no urbanizable no puede ser dedicado a usos que, atendiendo los valores que el plan de ordenación urbanística municipal protege o preserva y las finalidades que persigue, transformen la destinación o la naturaleza o bien lesionen o impidan la realización de dichos valores y la consecución de dichas finalidades.

Artículo 50.

Reconstrucción o rehabilitación de determinadas construcciones en suelo no urbanizable.

1. En el procedimiento de otorgamiento de licencias, la comisión territorial de urbanismo que corresponda deberá informar sobre los proyectos relativos a la reconstrucción y rehabilitación de las construcciones que establece el artículo 47.3, salvo que estos proyectos solo comporten obras de conservación, de adecuación, mejoramiento o mantenimiento de un uso existente admitido por el ordenamiento urbanístico. La comisión territorial de urbanismo ha de emitir el citado informe en el plazo de dos meses a partir de que disponga del expediente. La licencia solo puede otorgarse si dicho informe es favorable y, si procede, debe fijar las medidas correctoras y las condiciones de carácter urbanístico a que se refiere el artículo 48.2. En caso de que la reconstrucción o rehabilitación proyectada sea susceptible de perturbar el normal funcionamiento de las explotaciones agrarias existentes en el entorno inmediato, antes de someter el proyecto tramitado a la consideración de la comisión territorial de urbanismo que corresponda, el ayuntamiento debe solicitar un informe al departamento competente en materia de agricultura y ganadería sobre la incidencia del proyecto tramitado en relación con el funcionamiento de las explotaciones agrarias existentes y sobre las eventuales medidas que deben incluirse en el proyecto tramitado para compatibilizarlo con estas explotaciones.

2. El planeamiento urbanístico general o especial ha de identificar en un catálogo específico las construcciones situadas en suelo no urbanizable susceptibles de reconstrucción o de rehabilitación y justificar las razones que determinan su preservación o, si procede, su recuperación de acuerdo con lo establecido por el artículo 47.3. Los criterios paisajísticos que determinan la inclusión de las masías y casas rurales en el catálogo deben adecuarse a las determinaciones que, si procede, establece el planeamiento urbanístico o sectorial para la protección y el mejoramiento del paisaje.

3. La reconstrucción y rehabilitación del patrimonio arquitectónico rural deben respetar el volumen edificado preexistente y la composición volumétrica original previamente determinados. Si no se alteran las características originales de la edificación, puede admitirse la división horizontal, con las limitaciones que establezca el planeamiento urbanístico y de acuerdo con la normativa reguladora de las condiciones objetivas de habitabilidad. En el supuesto del artículo 47.3. c, la rehabilitación de la construcción afectada puede comportar la reducción del volumen preexistente si ello fuera necesario para corregir el impacto ambiental o paisajístico negativo.

Artículo 55.

Tipos de planes urbanísticos

1. La planificación urbanística del territorio se realiza mediante el planeamiento urbanístico general, que está integrado por los planes directores urbanísticos, por los planes de ordenación urbanística municipal y por las normas de planeamiento urbanístico. Los programas de actuación urbanística municipal forman también parte del planeamiento urbanístico general y lo complementan.

2. El planeamiento urbanístico general se desarrolla mediante el planeamiento urbanístico derivado, que está integrado por los planes especiales urbanísticos, por los planes de mejora urbana, por los planes parciales urbanísticos y por los planes parciales urbanísticos de delimitación.

3. El planeamiento urbanístico derivado está supeditado a las determinaciones del planeamiento urbanístico general. No obstante, los planes especiales urbanísticos pueden introducir en la ordenación del planeamiento urbanístico general modificaciones específicas necesarias para el cumplimiento de sus funciones en los términos regulados por los artículos 67 y 68. En el caso de los planes de mejora urbana, es de aplicación lo establecido por el artículo 70.4.

Artículo 67

Planes especiales urbanísticos de desarrollo.

1. En desarrollo de las previsiones del planeamiento territorial o del planeamiento urbanístico general, pueden aprobarse planes especiales urbanísticos si son necesarios para alcanzar las finalidades siguientes:
 - a) La protección del medio rural y del medio natural.
 - b) La protección de bienes catalogados.
 - c) El desarrollo del sistema urbanístico de comunicaciones y sus zonas de protección.
 - d) El desarrollo del sistema urbanístico de equipamientos comunitarios. Si el planeamiento urbanístico general no lo hace, pueden concretar el uso del equipamiento comunitario y la titularidad pública o privada.
 - e) El desarrollo del sistema urbanístico de espacios libres públicos.
 - f) La ordenación del subsuelo, si no es objeto de otra figura del planeamiento urbanístico derivado.
 - g) La identificación y la regulación de las masías, casas rurales y otras edificaciones a que se refieren los artículos 47.3 y 50.
 - h) Las actuaciones específicas en suelo no urbanizable a que se refiere el artículo 47.4.
 - i) La implantación de obras y usos relacionados con la actividad de camping y con el aparcamiento de caravanas, autocaravanas y remolques tienda previstos expresamente en el plan de ordenación urbanística municipal.
 - j) La implantación de actividades vinculadas a la explotación de recursos naturales.
 - k) Cualquier otra finalidad análoga.
2. Los planes especiales urbanísticos de desarrollo previstos expresamente en el planeamiento territorial o en el planeamiento urbanístico general han de ajustar sus determinaciones a las del plan que desarrollan.
3. Los planes especiales urbanísticos de desarrollo no previstos expresamente en el planeamiento territorial o en el planeamiento urbanístico general no pueden sustituir en ningún caso el plan de ordenación urbanística municipal en su función de ordenación integral del territorio, por lo que no pueden alterar la clasificación del suelo ni pueden modificar los elementos fundamentales de la estructura general definidos por este planeamiento; en cambio pueden alterar otras determinaciones del planeamiento urbanístico general y establecer las limitaciones de uso que sean necesarias para alcanzar la finalidad que los justifica.

Artículo 68

Planes especiales urbanísticos autónomos.

1. Pueden aprobarse planes especiales urbanísticos autónomos para implantar en el territorio infraestructuras no previstas en el planeamiento territorial o urbanístico relativas a los sistemas urbanísticos de comunicaciones o de equipamiento comunitario, de carácter general o local, salvo que la legislación sectorial aplicable a estas infraestructuras regule instrumentos específicos para ejecutarlas vinculantes para el planeamiento urbanístico.
2. Los planes especiales urbanísticos autónomos, además de las facultades que el artículo 67.3 determina para los planes especiales urbanísticos de desarrollo no previstos expresamente en el planeamiento territorial o urbanístico, pueden calificar el suelo necesario para la implantación de la infraestructura como sistema urbanístico, de carácter general o local, sin posibilidad, sin embargo, de alterar la calificación del suelo reservado por este planeamiento para sistemas urbanísticos generales.

Artículo 69

Determinaciones y documentación de los planes especiales urbanísticos.

1. Los planes especiales urbanísticos contienen las determinaciones que exigen el planeamiento territorial o urbanístico correspondiente o, a falta de éste, las propias de su naturaleza y su finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, los planos, las normas y los catálogos que procedan.
2. Los planes especiales urbanísticos autónomos deben calificar como sistema urbanístico, general o local, los terrenos vinculados a las infraestructuras que ordenan y deben establecer las demás determinaciones necesarias para su adecuado funcionamiento. La documentación de estos planos ha de contener el análisis de las distintas alternativas de emplazamiento planteadas y la justificación de la opción escogida y del cumplimiento de los requisitos que legitiman la aprobación del plan.

El contenido de este Plan Especial se ajusta a lo dispuesto en el PGM en tanto que se cumplen los parámetros urbanísticos fijados por las NUPGM. El art. 148 de las normas urbanísticas del PGM prevé la posibilidad de la redacción de un plan especial en suelos calificados de clave 8b, verde privado de interés tradicional (como es el caso del presente ámbito), en caso de querer realizar algún tipo de actuación de las previstas en el mismo artículo. Y según el artículo 148.2, mediante Plan especial podrá autorizarse pequeñas obras de nueva planta o de ampliación de las edificaciones actuales para su acondicionamiento a los usos permitidos en la zona, siempre que se garantice la protección y se cumplan las condicionantes previstas en el mismo artículo.

Por otro lado, el municipio de Sant Boi de Llobregat no tiene aprobado ningún catálogo de masías ni casas rurales, y la masía Can Codina no se encuentra incluida en el Catálogo y Plan Especial de protección y rehabilitación del Patrimonio arquitectónico aprobado definitivamente el 20 de junio de 1990 y publicado al DOGC el 12 de noviembre de 1990. Por

lo que es de aplicación, el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, ya que prevé la posibilidad de autorizar los usos de los artículos 47.3, 47.4 y 50.2 en suelo no urbanizable, para el caso que el municipio no tenga catálogo de masías y casas rurales.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SUELOS Y USOS PREVISTOS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE:

El PGM clasifica el ámbito delimitado por el presente Plano Especial como suelo no urbanizable, y lo califica con la clave 8b (verde privado de interés tradicional), y la clave 5 (vialidad), con las superficies siguientes:

CLAVE PGM	m2
8b-verde privado de interés tradicional	16.297,00
5-red viaria básica	1.181,50
TOTAL	17.478,50

3. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

3.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU INSTRUMENTACIÓN

3.1.1. PROPUESTA GENERAL DE ORDENACIÓN:

Actualmente, el ámbito de aplicación objeto del presente Plan Especial, se regula por lo dispuesto en el Texto Refundido del Plan Especial de la Masía Can Codina Enero 2014, aprobado definitivamente el 24 Noviembre de 2014, donde se determinan las bases y la regulación necesaria para implantar como uso admisible el de cultural recreativo en un solar no urbanizable calificado en clave 8b.

Los parámetros más específicos quedan regulados en las Ordenanzas Urbanísticas, descritas en el presente documento. Este Plan Especial se desarrolla acorde con las prescripciones del artículo 147 y ss. de las NNUU del PGM, con el objetivo de regularizar los usos y obras admitidos en la masía Can Codina.

La finalidad es implantar una actividad docente, preservando y respetando las exigencias derivadas del paisaje y del entorno que lo rodea, atendiendo la concreta ubicación de la finca y su calificación urbanística, clave 8b, que comprende las zonas de verde privado de interés tradicional.

Mediante la formulación de este Plan Especial, avalada por la ordenación general, se pretende crear una figura urbanística sostenible, especialmente con la adecuación e integración paisajística a su entorno. La finalidad es regular una ordenación que permita desarrollar el uso principal especificado en la finca de la Masía de Can Codina y reaprovechar el resto de edificaciones preexistentes para ubicar los usos complementarios al principal.



3.1.2. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE USOS

Los usos que se propone dar a los volúmenes descritos son los siguientes:

- A. En la subzona Masía: Uso cultural docente.
- B. En la subzona Cuadras: Uso sala polivalente, complementario del principal.
- C. En la subzona Acceso: Uso para estacionamiento de vehículos
- D. En la subzona Recreo: Uso actividades al aire libre.
- E. En la subzona Piscina: Uso auxiliar



Los usos previstos se ajustan a lo que se prevé el art. 148.2.c) de las NNUU del PGM:

Article 148 Protecció de l'edificació

- S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents al sòl privat d'interès tradicional.
2. Al sòl privat d'interès tradicional, podran autoritzar-se, mitjançant la redacció d'un pla especial, petites obres de nova planta o d'ampliació de les edificacions actuals per al seu condicionament en relació amb els usos admesos a la zona, sempre que se'n garanteixi la protecció i d'acord amb les condicions següents:
- a. El Pla Especial ha de fixar l'ordenació de la zona atenent-ne la conservació i protecció de les característiques primitives i la integració de les intervencions noves amb les edificacions antigues, els jardins i la vegetació existent.
 - b. El Pla Especial ha de fixar la indivisibilitat de la finca, com també les altres condicions que garanteixin el manteniment i la protecció de les edificacions i entorns naturals que motiven la qualificació.
 - c. **Els usos admesos a la zona han de ser: els usos actuals compatibles amb la protecció de les característiques de la zona i els culturals o recreatius que estableixi el pla especial.**
 - d. Les obres d'ampliació de les construccions existents en aquesta zona, no poden superar el 10 per 100 de l'edificabilitat actual. Per a les construccions noves s'estableix un índex d'edificabilitat net sobre parcel·la rústica de 0'01 m²/m².

Los usos especificados son totalmente coherentes y respetuosos con los criterios y objetivos contenidos a las directrices conjuntas de ordenación y regulación de usos y actividades en el suelo no urbanizable del Plan Director de las Montañas del Baix Llobregat, en cuanto que:

- Intenta minimizar las dinámicas urbanas en el suelo no urbanizable, sin desplazar en ningún caso ninguna actividad agrícola y sin deteriorar el bosque.
- Se respeta el principio de adecuar las calificaciones urbanísticas del suelo no urbanizable a la realidad del territorio, mediante el mantenimiento de los usos y edificaciones preexistentes, junto con una ampliación de usos acotada que, además de ser totalmente compatible con el suelo no urbanizable, permitirá la adecuada gestión, conservación y mejora del suelo no urbanizable en que se implanta.
- Se prevén las condiciones en que se tendrán que rehabilitar las edificaciones y entorno existente.

Así pues, sin perjuicio de la concreción que se haga en los proyectos para la obtención de las correspondientes licencias, se prevén los siguientes usos:

- USO CULTURAL-DOCENTE:
Uso principal. Aularios, sala polivalente, almacén, cocina, comedor, administración, baños, oficinas.
En la edificación principal.
- USO POLIVALENTE
Espacio multifuncional, como uso complementario al cultural docente, ubicado en la edificación anexa, para actividades puntuales, no de uso diario, siempre y cuando éstas no se puedan realizar al aire libre.
- USO ACTIVIDADES EXTERIORES:
Espacio exterior adecuado para actividades al aire libre.
- USO ESTACIONAMIENTO:
Estacionamiento: este uso se prevé exclusivamente destinado a satisfacer las necesidades derivadas de los usos anteriores y está estrictamente asociado y vinculado a los requerimientos de aparcamiento de los vehículos que genere la actividad cultural-docente objeto de este Plan Especial. Para dimensionar el número de plazas de aparcamientos se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan Especial de Ordenación Urbana, en su apartado 2.3.7.c donde se regula 1 plaza por cada 15 localidades en los edificios de uso cultural Clase A.
- USO AUXILIAR:
Uso limitado al almacenamiento complementario de los usos principales.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. CUADRO DE DATOS:

El presente Plan Especial zonifica las diversas edificaciones en función de los usos a que se destinarán:

- A. En la subzona Masía: Uso cultural docente.
- B. En la subzona Cuadras: Uso polivalente, complementario del principal.
- C. En la subzona Recreo: Uso actividades exteriores al aire libre.
- D. En la subzona Acceso: Uso para estacionamiento de vehículos
- E. En la subzona Piscina: Uso auxiliar, tan solo como espacio de soporte y almacenamiento

En el siguiente cuadro se detallan las superficies que ocuparán cada uno de los volúmenes descritos:

A. MASIA	M2 CONSTRUIDOS
P. SOTANO -2	35,98
P. SOTANO -1	36,18
P. BAJA ACCESO PRINCIPAL	416,74
P. BAJA ACCESO INFERIOR	349,67
P. ALTILLO	104,07
P. PRIMERA	144,85
P. BUHARDILLA	63,60
TOTAL	1.151,09 m2
B. CUADRAS	
P. BAJA	488,48
TOTAL	488,48
C. RECREO	
SUP. EN PLANTA	1.033,54
TOTAL	1.033,54
D. ACCESO	
SUP. EN PLANTA	1253,48
TOTAL	1.253,48
E. PISCINA	
NIVEL HUERTA	158,72
NIVEL PISCINA	225,66
TOTAL	384,38 m2
TOTAL VOLÚMENES	4.310,97 m2

Desde el punto de vista de la edificación, este Plan Especial no prevé ningún incremento de techo sino que establece el mantenimiento y la protección de las edificaciones existentes y de los entornos naturales que motivan la calificación 8b (verde privado de interés tradicional) del PGM.

En consecuencia, las intervenciones previstas en el ámbito consisten en la mejora y adaptación de las edificaciones preexistentes, para acomodarlas a los usos implantados por el presente Plan Especial, así como alguna intervención para adaptar mejor el conjunto a su entorno.

También con el objetivo de garantizar la protección de los elementos que motivan la calificación 8b (verde privado de interés tradicional), se establece la indivisibilidad de la finca objeto de este Plan Especial.

3.1.3. SERVICIOS:

Actualmente el servicio de saneamiento es mediante fosa séptica. Para la nueva actividad que se pretende implantar consistente en un centro docente, este tipo de saneamiento resulta inadecuado para los usos que se prevén, de forma que se hace necesaria la adopción de medidas para garantizar el saneamiento de la parcela.

Al respecto, de conformidad con las opciones que plantea la Agencia Catalana de l'Aigua, la propuesta opta por resolver su propio sistema de saneamiento autónomo, mediante una depuradora en el interior de la parcela, sin conectar a la red general.

En el sector se deberá proyectar la red separativa con recogida de aguas pluviales y residuales, ambos con vertido indirecto mediante pozo filtrante. El vertido de aguas residuales se realizará con depuración mediante depuradora ecológica de aguas residuales, formada por equipo de oxidación biológica y decantación que cumpla la normativa actual de vertido RD 606/2003 que modifica la Ley de Aguas, así como la normativa europea, directiva de consejo 91/271/CEE y el marcado en la instrucción Técnica Aplicable al Saneamiento Autónomo, del 20 de Noviembre de 2008, de l'ACA.

El coste económico de este sistema de saneamiento será responsabilidad de la propiedad y su ejecución será previa a la implantación de la actividad especificada.

En cuanto al resto de servicios, se mantendrán los actuales, puesto que son adecuados para implantar los usos previstos en el Plan Especial.

3.1.4. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

La actuación a llevar a cabo en el conjunto de la finca de la masía de Can Codina se inscribe en una dinámica integradora de aquello ya consolidado con el entorno, aplicando criterios de espíritu austero, respetuoso y sostenibilidad para mantener el carácter original de la masía y de sus entornos.

Las medidas a adoptar a nivel paisajístico se justifican en el Estudio de Impacto e Integración Paisajística adjunto en el **ANEXO VII**, de la presente memoria, y son de carácter vinculante a este Plan Especial.

3.1.5. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA

La instrumentación empleada en este Plan Especial, para llevar a cabo de manera resolutive la ordenación del ámbito objeto de planeamiento, queda descrita en los documentos que se desarrollan en este Plan Especial:

- La parte informativa, comprendida en la introducción y la memoria, exponen toda la documentación que es necesaria para establecer las bases y decisiones que fundamentan este Plan Especial en materia de ordenación.
- La parte de ordenación descrita, referente tanto a la información urbanística como a la explicación de la propuesta, es donde se proponen los usos y condiciones de edificación de todas y cada una de las zonas que forman parte del sector del Plan Especial. Asimismo, se incluye el estudio económico de las obras y los compromisos que se adquirirán.
- De la misma manera, se acompaña un texto que es el de las Ordenanzas Urbanísticas. Esta parte del documento no es otra que, una vez alcanzadas las aprobaciones correspondientes, será de obligado cumplimiento de acuerdo con aquellos que se establece la legislación urbanística vigente.

3.1.6. ACCESOS

La actividad a desarrollar en la finca, propone una presencia de 70 personas de forma continuada en la finca, en un horario de entre las 7:30 a 17:30 horas.

Esta continuidad de los usuarios de la finca tan solo varía en las horas de entrada y salida del espacio de cada una de las tipologías de usuarios que desarrollan su actividad allí.

El acceso rodado deberá realizarse a través del C/Eucalipto, ya que el Llor no está adecuado para tal acción.

Se valora la movilidad de los usuarios definiendo los accesos por hora según tipología y cantidad de vehículos cada 15 minutos. Se contempla un acceso de aproximadamente 50 vehículos.

Accesos de personal administrativo y docente:

Con acceso no limitado entre las 7:30 y las 8:00 de la mañana

Accesos de alumnado:

Con acceso realizado en dos franjas horarias, 8:00 a 9:00 y de 8:30 a 9:30 de la mañana.

Acceso de servicios:

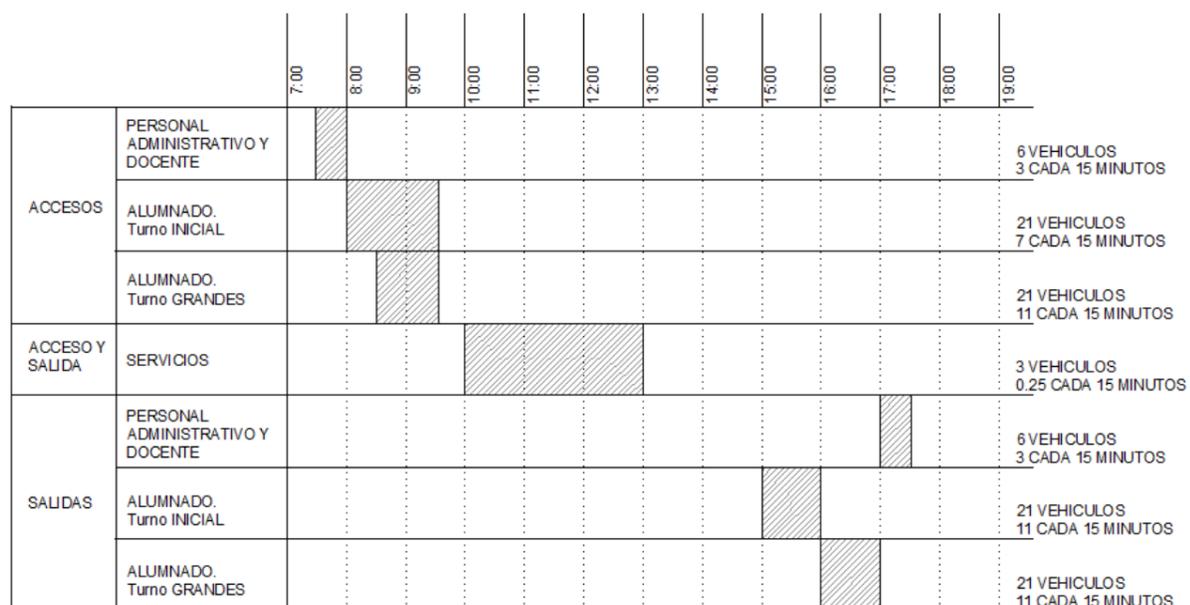
De acceso a partir de las 10:00 y hasta las 13:00 horas teniendo una estancia media de 15 minutos.

Salida de personal administrativo y docente:

Con salida entre las 17:00 y las 17:30 de la tarde.

Salida de alumnado:

La salida se realizará en dos franjas horarias, 15:00 a 16:00 y de 16:00 a 17:00 de la tarde.



Esta distribución de usuarios genera una presencia máxima de vehículos de un vehículo por minuto en la franja horaria más concurrida.

Como elementos a destacar, el desembarco se realiza en el interior del recinto, hecho que no afecta el tráfico del C/Eucaliptus. Igualmente, no es posible el estacionamiento ilimitado de los vehículos de acompañantes en el interior del recinto. Ambas condiciones, hacen que la descarga sea dinámica y no afecte al natural tráfico del vial de entrada.

Entendiendo dicho dinamismo en la descarga, es viable asumir la presencia máxima indicada.

Para los acompañantes que prefieran estacionar el vehículo, existe la posibilidad de utilizar el aparcamiento del C/ LLor esquina C/ Miquel Ros.

En todo caso, la exactitud de horarios y cantidad de vehículos se especificará durante la tramitación de la licencia, así como las actuaciones a realizar en el momento de implantar la actividad

3.2. JUSTIFICACIÓN ESPECÍFICA DE LA NECESIDAD DE ORDENACIÓN

3.2.1. JUSTIFICACIÓN ESPECÍFICA DE LAS RAZONES ARQUITECTÓNICAS, HISTÓRICAS, PAISAJÍSTICAS QUE DETERMINAN LA PRESERVACIÓN Y LA RECUPERACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Este Plan Especial se redacta con el fin de establecer las condiciones de ordenación adecuadas en un espacio calificado como suelo no urbanizable de clave 8b (verde privado de interés tradicional), para ubicar una actividad cultural docente, centrada en una modalidad de enseñanza basado en la Escuela Libre.

El objetivo de la actuación arquitectónica se centra en la masía de Can Codina, preservando y manteniendo los espacios exteriores, para usos complementarios al uso principal de cultural docente. Las actuaciones a realizar a la masía Can Codina, permitirán conservar y mejorar la edificación existente y su entorno ajardinado, y recuperarán algunos elementos tradicionales que se han visto mermados debido a intervenciones anteriores.

Los criterios adoptados para regular dicha intervención son los establecidos en el documento anexo "Estudio de impacto e integración paisajística de la Masía Can Codina", adjuntado en el ANEXO VII, a partir del cual se desarrolla un análisis detallado de todos los elementos presentes en la finca, tanto a nivel edificatorio como paisajístico y se regularizan todas las medidas y criterios a seguir para preservar, de una manera integradora y continuista, cualquier intervención sobre los elementos existentes en el ámbito de actuación.

3.2.2. JUSTIFICACIÓN ESPECÍFICA DE LAS RAZONES SOCIOCULTURALES QUE HACEN DE ESTE ENTORNO UN AMBIENTE ADECUADO AL USO CULTURAL DOCENTE

La idea de este Plan Especial, consistente en la modificación de los usos vigentes admisibles de la finca Can Codina destinados a cultural recreativo para implantar una actividad cultural docente para niños de 3 a 10 años, nace de la iniciativa de una comunidad educativa formada por más de 100 familias y educadores con una larga trayectoria asociativa y comunitaria, consolidada en los últimos cinco años bajo el nombre Cooperativa Integral el Roser, y especializada en varios proyectos de lo que se conoce como *educación viva*.

Tras estos años de experiencia, la Cooperativa considera que su proyecto educativo ha alcanzado el punto de madurez suficiente y que es el momento de darle continuidad y ampliarlo, extendiéndolo y compartiéndolo así con el resto de la comarca del Baix Llobregat.

La *educación viva* se basa en dos ejes principales:

- Uno, de carácter sociocultural, entendido como una visión hacia el exterior a partir de la cual se propone un espacio para la reflexión, investigación, seguimiento y apoyo a las prácticas comunitarias y pedagógicas centradas en el bienestar de las personas y las comunidades, siempre desde una mirada ecológica y sostenible.
- Otro, de carácter puramente pedagógico, entendido como una mirada introspectiva a nuestra práctica educativa, en la que se sitúa a los niños y niñas y las familias en el epicentro del hecho educativo y les otorga el protagonismo en sus procesos, evoluciones, necesidades, etc., planteando el papel de la institución escolar y acompañando los procesos que se dan de forma inherente a la vida.

El objetivo es crear un espacio de innovación social y pedagógica enmarcado en la educación viva y activa y construir una comunidad de aprendizaje comprometida con el desarrollo de los niños y las niñas, el de sus familias y el de la sociedad y planeta que habitamos.

Debido a estas características, entendemos que el entorno natural que ofrece la Masía de Can codina es especialmente conveniente para el desarrollo de esta actividad.

Este proyecto educativo entiende que el contacto con la naturaleza es tan importante para la salud física y emocional de los niños como para su aprendizaje: a través de sus sentidos y de sus cuerpos ya que incorporan conocimientos que contribuyen las bases de una memoria duradera, y son esenciales para su vitalidad. El contacto directo con el espacio libre exterior, hace que la relación con otros organismos vivos sea natural e inherente al entorno en el que se desarrollan y empiezan a conocerlo y respetarlo desde una edad muy temprana, así como permite apreciar la importancia de su

contribución al cuidado de animales y plantas, hecho que refuerza positivamente su identidad y les da autoconfianza.

El principal objetivo de este nuevo enfoque de la educación ambiental es aumentar la frecuencia del contacto con la naturaleza y tener experiencias concretas que promuevan la curiosidad y los intereses de los niños, desarrollando una comprensión concreta de las relaciones orgánicas, ecológicas, entre el ser humano y lo que la rodea.

El entorno que ofrece Can codina nos parece muy interesante para desarrollar este tipo de educación, ya que en él podremos desarrollar actividades como las siguientes, que no podrían desarrollarse en otro tipo de entorno:

- Organizar talleres para los niños y sus familias en base a testings de biodiversidad del entorno.
- Diseñar con los niños y las familias comederos y cajas nido para poder observar y fomentar la biodiversidad de la zona.
- Trabajos de catalogación con los niños y las familias de la flora de Can Codina para mejorar el mantenimiento del entorno.
- Realizar almacenamiento de semillas autóctonas para favorecer y aplicar la reforestación de espacios.
- Aprendizaje en el pequeño embalse artificial en la creación de hábitats favorables para la reproducción de insectos y anfibios de la zona.
- Recuperar prácticas tradicionales para conocer la historia del campesinado catalana e incorporar a nuestro espacio productos más ecológicos y naturales.
- Y muchas otras actividades relacionadas con el medioambiente....

En conclusión, consideramos que Can Codina es un espacio singular que cumple los requisitos anteriormente expuestos, siendo un espacio ecológicamente sostenible, flexible, adaptable y de fácil mantenimiento, y el cual, permite disfrutar de un rico entorno natural suficientemente cerca de la ciudad como para poder nutrirse del entorno cultural y que dispone de espacios diversos para poder albergar propuestas socio comunitarias interesantes para la comunidad educativa.

3.3. CESIONES (SUELOS SISTEMA VIARIO)

El ámbito objeto de este Plan Especial incluye, como se ha indicado en su punto 2.2.1, una porción de 1.181,50 m²s calificada como red viaria básica, clave 5, que constituye el semi vial marcado por el PGM que no está incluido en el sector Eucaliptus. La vialidad indicada supone, en el punto donde se encuentra Can Codina, el límite entre el suelo no urbanizable, al Norte, y el suelo urbano o urbanizable del municipio, al Sur.

Esta vialidad incluida dentro del Plan Especial no está vinculada propiamente al desarrollo del ámbito 8b (verde privado de interés tradicional) objeto del presente Plan Especial, sino más bien, al desarrollo de la zona 21 que conforma la expansión del Barrio de Marianao (actualmente sujeta a una modificación puntual del PGM) y su conexión con Torrelles de Llobregat y Santo Climent del Llobregat. Aun así, este semivial está excluido del ámbito del Plan Parcial, por lo cual se incorpora a este Plan Especial.

En definitiva, la parte de finca calificada de vialidad se incluye en el Plan Especial, a los efectos de hacer constar que será objeto de cesión al Ayuntamiento y urbanización, en el momento de desarrollar la zona 21, según el régimen, mecanismo y documentación que resulte de los instrumentos urbanísticos que se aprueben definitivamente.

En el artículo 16 de las ordenanzas se establecen las operaciones registrales que derivan de la ejecución del presente Plan Especial.

Aun así, en previsión que un determinado porcentaje de vehículos probablemente acceda a la finca por el camino de Llor, en el proyecto, que se redacte en el momento de solicitar la licencia de actividad, se especificarán las actuaciones concretamente necesarias para evitar que la implantación de la actividad provoque la degradación del camino y su entorno.

3.4. TRAMITACIÓN

La tramitación del presente Plan Especial se sujeta a lo que disponen los artículos 67 y ss. del TRLUC, sin perjuicio que la implantación de los usos y la ejecución de las obras necesarias, requieran la solicitud y concesión de las respectivas

licencias.

3.5. PLAN DE ETAPAS

Este Plan Especial se desarrollará en una sola etapa que comprenderá las obras y trabajos necesarios para implantar los usos admitidos, las medidas de integración paisajística aprobadas, las obras de saneamiento en el interior de la parcela y la adecuación y conexión del resto de servicios de la finca a las redes municipales que proceda.

3.6. VIABILIDAD ECONÓMICA

El coste total estimado de las obras previstas por la implantación de los usos contemplados, es de 50.000,00 €, según enumerado a continuación:

OBRA	COSTE
Depuradora	30.000,00 €
Obras de acondicionamiento	20.000,00 €
TOTAL	50.000,00 €

Este importe se concretará una vez se redacten los proyectos correspondientes.

Este coste, así como la ejecución de las obras necesarias para la implantación de la actividad, serán asumidos íntegramente por la entidad promotora de este Plan Especial, de acuerdo con el art. 47.7.b) del TRLUC.

Atendiendo a la superficie del ámbito (16.297 m²s) y la edificabilidad máxima permitida (2.082,67 m²t), la implantación de los servicios supone unos costes unitarios de 3,07 €/m²s y de 24,01 €/m²t, parámetros que aseguran la viabilidad del Plan Especial.

4. ORDENANZAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1 Ámbito de aplicación y objeto del Plan.

1. El Plan Especial es un planeamiento derivado del Plan General Metropolitano, basado en el decreto legislativo 1/2010 DE 3 de Agosto, por el cual se aprueba Texto Refundido de la Ley de Urbanismo i el Decreto 305/2006), aprobado el 18 de Julio del 2006, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo.
2. El presente Plan Especial constituye el instrumento de ordenación urbanística que desarrolla en detalle el suelo no urbanizable del PGM del ámbito de este Plan.
3. Estas normas reguladoras son de aplicación a la totalidad del ámbito que se comprende este Plan Especial, según queda delimitado en la documentación y en los planos que lo integran y que se acompañan.
4. Este Plan Especial urbanístico tiene como objeto la implantación de una actividad cultural docente en el término municipal de Sant Boi de Llobregat. Se trata de una actividad privada de centro docente, fundamentada en una modalidad de enseñanza basado en la Escuela Libre.
5. Estas normativas son de aplicación a la totalidad del ámbito del Plan Especial, según queda delimitado en los planos que integran el presente Plan y que se acompañan.

Art. 2 Vigencia y modificación del Plan.

1. Este Plan Especial entrará en vigor el día siguiente de la publicación del edicto de su aprobación definitiva y de la correspondiente normativa urbanística en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya.
2. Su vigencia será indefinida y vincula tanto la Administración como a los particulares en el cumplimiento de sus determinaciones.
3. Las modificaciones de este Plan tendrán el mismo trámite que el presente documento para su aprobación, deberá estar suficientemente justificada y tendrá idéntico grado de precisión que el presente Plan Especial.
4. Se considerará modificación del plan todo cambio que se quiera introducir en la ordenación propuesta, que en ningún caso podrá implicar mayor edificabilidad, ocupación del suelo, ampliación de volúmenes ni techo.
5. Cualquier propuesta de modificación tendrá que ser justificada y tendrá idéntico grado de precisión que este Plan especial.

Art. 3 Interpretación y contenido del Plan.

1. Las determinaciones del Plan Especial se interpretan de acuerdo con su contenido y con sujeción a objetivos y finalidades expresadas en su memoria. En casos de contradicción entre documentos o de imprecisiones no interpretables fácilmente por los servicios técnicos, prevalecerá siempre la interpretación más favorable en relación al respeto medioambiental i la integración paisajística.
2. Por todo aquello no regulado específicamente en este Plan se remite a la regulación general del Decreto Legislativo 1/2010 DE 3 de Agosto, por el cual se aprueba Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, así como a la regulación definida en la normativa del Plan General Metropolitano.

Art. 4 Documentación

1. La documentación del Plan especial está integrada por la siguiente documentación:
 1. Introducción a la información urbanística.
 2. Memoria de la información urbanística.
 3. Memoria de la ordenación urbanística.
 4. Ordenanzas.
 5. Documentación gráfica.
 6. Anexos.

Art. 5 Desarrollo del Plan

1. Para el desarrollo de este Plan se redactará un proyecto de edificación y de actividades para la obtención de las correspondientes licencias. En todo caso, se respetarán las determinaciones y criterios de este Plan Especial y del planeamiento de rango superior.
2. Este proyecto que hace referencia al apartado anterior se deberá referir al ámbito completo del Plan y no podrá modificar sus previsiones en ningún caso.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 6 Calificación del suelo.

No se modifica la calificación establecida por la normativa urbanística vigente. El suelo comprendido dentro del ámbito del Plan Especial se encuentra clasificado por el Plan General Metropolitano como suelo no urbanizable y calificado como clave 8b (verde privado de interés tradicional) y clave (sistema viario básico).

Art. 7 Indivisibilidad.

Se establece la indivisibilidad de la finca. Esta indivisibilidad afecta exclusivamente a la parte de finca calificada como 8b. La parte de finca de clave 5 no se ve afectada por dicha condición.

Art. 8 Edificabilidad.

La edificabilidad máxima del ámbito se fija en 2.082,67 m²t, coincidente con la edificabilidad actualmente existente. No se admite ningún incremento de volumen edificatorio respecto del que hay a la entrada en vigor del presente Plano Especial. La edificabilidad preexistente podrá ser objeto de rehabilitación, consolidación y reforma.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 9 Zonificación

El presente Plan Especial define la regulación de zonas de calificación con clave 8b (verde privado de interés tradicional) determinando las subzonas en los volúmenes edificados existentes en la finca que se definen en:

- | | |
|--|--|
| A. En la subzona Masía: | Uso cultural docente. |
| B. En la subzona Cuadras: | Uso polivalente, complementario del principal. |
| C. En la subzona Recreo: | Uso actividades exteriores al aire libre. |
| D. En la subzona Acceso: | Uso para estacionamiento de vehículos. |
| E. En la subzona Edificio annex Piscina: | Uso auxiliar |

Art. 10 Definición de usos

El presente Plan Especial prevé para el ámbito correspondiente a la finca “Can Codina” los siguientes usos descritos a continuación, definidos en el Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación de Usos Urbanos, aprobado en Mayo 2012:

USO PRINCIPAL.

- USO CULTURAL-DOCENTE:
Comprendiendo a aquellos usos destinados a centros docentes, educativos y de enseñanza en todos su grados y modalidades, definidos en la clase A5.

USOS COMPLEMENTARIOS.

- USO POLIVALENTE
Espacio multifuncional, como uso complementario al cultural docente, ubicado en la edificación anexa, para actividades puntuales, no de uso diario, siempre y cuando éstas no se puedan realizar al aire libre.
- USO ACTIVIDADES EXTERIORES
Espacio exterior adecuado para actividades al aire libre.
- USO ESTACIONAMIENTO:
Estacionamiento: este uso se prevé exclusivamente destinado a satisfacer las necesidades derivadas de los usos anteriores y está estrictamente asociado y vinculado a los requerimientos de aparcamiento de los vehículos que genere la actividad cultural-docente objeto de este Plan Especial. Para dimensionar el número de plazas de aparcamientos se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan Especial de Ordenación Urbana, en su apartado 2.3.7.c donde se regula 1 plaza por cada 15 localidades en los edificios de uso cultural Clase A.
- USO AUXILIAR:
Uso limitado al almacenamiento complementario de los usos principales.

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Art. 11 Condiciones de edificación y usos admitidos

1. A. Subzona Masía.
Tipo de ordenación: Edificación aislada, respetando las edificaciones preexistentes.
Edificabilidad máxima: 958,90 m²t.
Altura máxima: Se respetará la de las edificaciones preexistentes.
Ocupación máxima: Se respetará la ocupación de las edificaciones preexistentes sobre rasante.
Uso principal: Cultural docente.
Uso principal. Aularios, sala polivalente, almacén, cocina, comedor, administración, baños, oficinas. En la edificación principal.
Resto de parámetros: Son los recogidos a las determinaciones generales y fijados de manera unívoca a los planos que se adjuntan como documentación gráfica.
2. B. Subzona Cuadras.
Tipo de ordenación: Edificación aislada, respetando las edificaciones preexistentes.
Edificabilidad máxima: 488,48 m²t.
Altura máxima: Se respetará la de las edificaciones preexistentes.
Ocupación máxima: Se respetará la ocupación de las edificaciones preexistentes sobre rasante.
Usos complementarios: Polivalente.
Espacio multifuncional, como uso complementario al cultural docente, ubicado en la edificación anexa, para actividades puntuales, no de uso diario, siempre y cuando éstas no se puedan realizar al aire libre.
Resto de parámetros: Son los recogidos en las determinaciones generales y fijados de manera unívoca en los planos que se adjuntan como documentación gráfica.
3. C. En la subzona Recreo.
Usos complementarios: Actividades exteriores al aire libre.
Resto de parámetros: Son los recogidos en las determinaciones generales y fijados de manera unívoca en los planos que se adjuntan como documentación gráfica.
4. D. En la subzona Acceso.
Usos complementarios: Estacionamiento de vehículos
Resto de parámetros: Son los recogidos en las determinaciones generales y fijados de manera unívoca en los planos que se adjuntan como documentación gráfica.
5. D. En la subzona Piscina.
Tipo de ordenación: Edificación aislada, respetando las edificaciones preexistentes.
Edificabilidad máxima: 384,38 m²t
Altura máxima: Se respetará la de las edificaciones preexistentes.
Ocupación máxima: Se respetará la ocupación de las edificaciones preexistentes sobre rasante.
Usos complementarios: Uso auxiliar
Resto de parámetros: Son los recogidos en las determinaciones generales y fijados de manera unívoca en los planos que se adjuntan como documentación gráfica.

Art. 12. Disposiciones comunes a todas las subzonas

Planta sótano.

1. No se podrá aumentar edificación en planta sótano, exceptuando los casos que por motivos de eco-eficiencia sea necesario, como podría ser un depósito sepultado por captación de agua de lluvia o de propano para ayuda de producción de agua caliente sanitaria.
2. El sótano existente computa a efectos de techo edificado pero no se permitirá el uso residencial. El sótano que se aumente exclusivamente por motivos de eco-eficiencia no computará como techo edificado.

Cubiertas.

1. Se mantendrán las geometrías de las cubiertas existentes.
2. Por encima de las cubiertas existentes tan sólo podrán sobresalir los elementos técnicos puntuales como por ejemplo chimeneas, antenas, pararrayos, placas solares, etc.
3. Quedan prohibidos los elementos visibles como son los depósitos de agua, acumuladores, maquinaria de aire acondicionado, etc., que deberán quedar escondidos en las buhardillas o espacios adaptados.
4. La parte de bajo cubierta no ocupada por los elementos descritos, podrá ser utilizada por cualquier de los usos admitidos y computará a efectos de techo edificado.

Cuerpos salientes.

1. Quedan prohibidos cualquier tipo de cuerpos salientes.

Vallas.

1. Se mantendrán las existentes.

Aparcamiento.

1. Se prevén descubiertos al Oeste del ámbito, junto a la zona de acceso a la masía. Su tratamiento se sujetará a las conclusiones del estudio paisajístico incorporado como anexo al presente Plan Especial. En cualquier caso, se priorizarán actuaciones relativas a la provisión de sombra por medio de arbolado de alineación, y se definirá la nueva pavimentación a base de tierras drenantes.
2. Se aplicará aquello previsto al artículo 255-2 de las NNUU del PGM respecto a la adaptación topográfica y nivelación de tierras.

Tratamiento de las fachadas:

1. Cualquier actuación en la fachada principal de la masía tendrá que respetar la configuración, los elementos estructurales y las aperturas actuales.
2. Hay que eliminar los elementos sobrepuestos que sean contrarios a la estética propia del ámbito territorial en que se encuentra la masía.
3. En el resto de fachadas se podrá modificar el tamaño y la posición de las aperturas según se justifique para la implantación de los usos admitidos en este Plan Especial.
4. En cuanto a los acabados, se admitirán los que sean adecuados a la estética propia del ámbito territorial en que se encuentra la masía, según resulta de las conclusiones del estudio de integración paisajística anexo al presente Plano Especial, que se concretarán en el proyecto de obras correspondiente. A título orientativo, se tendrán en cuenta los criterios siguientes:
 - Se aplicarán revestimientos de piedra natural (preferentemente arenisca similar a la piedra de Montjuic) o tratamientos lisos a base de enlucidos y pintados con colores claros de tonalidad ocre o terrosa.
 - El acabado principal de fachada se podrá combinar con elementos de cerramiento fijos o móviles de madera oscura o de aluminio de imitación a la madera.
 - Los cuerpos de edificación auxiliares (cuadras y piscina) deberán tener un aspecto coherente con el aspecto exterior de la masía.
 - En caso de utilización de rejas, serán de hierro forjado o similar.

TÍTULO V. PREVENCIÓN DEL IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

Art. 13 Medidas de integración en el entorno

Con el objetivo de integrar los volúmenes ya consolidados con el entorno, se aplicarán las siguientes medidas según cada criterio:

Intervenciones sobre las edificaciones manteniendo volumetría.

1. Completar el enlucido y colorearlo con color ocre cremoso en aquellos acabados de muro no finalizados.
2. Eliminar carpinterías de PVC de una ventana de PP de la fachada principal y recuperar el espacio de porche.
3. Demolición de la franja de piedra que reviste el zócalo de las fachadas.
4. Modificación de ventanas para reforzar el orden compositivo y colocación de piedra en jambas, dinteles y alféizares a base de piedra similar al existente, tipo arenisca arenosa.
5. Readecuación del cuerpo anexo a la piscina manteniendo su volumetría

Reforzar el carácter original del entorno con la presencia de pinos, los aterrazamientos con fruteros y las áreas ajardinadas.

1. Reforzar algún murete de piedra de los entornos de la masía.
2. Reforzar la plantación de los márgenes e intersticios con árboles y arbustos propios del lugar.
3. Potenciar la consolidación de superficies drenantes a base de materiales adecuados (gravas, adoquines con junta abierta) en superficies de pavimentos de nueva creación como el aparcamiento.

Art. 14 Prevención de incendios

De acuerdo con las prescripciones de la Ley catalana 5/2003, de 22 de abril, de medidas de prevención de los incendios forestales en las urbanizaciones sin continuidad inmediata con la trama urbana, aplicable en el presente Plan Especial al tratarse la masía Can Codina de una edificación aislada situada en terrenos forestales, se tendrá que establecer la medida de prevención de incendios siguiente:

1. Asegurar la existencia de una franja exterior de protección de veinticinco metros de anchura alrededor, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada, que cumpla las características que se establezcan por reglamento.

Art. 15 Saneamiento

1. El saneamiento de la parcela se efectuará través de un sistema autónomo mediante depuradora en el interior de la parcela, con las condiciones y características técnicas que el proyecto de obras determine en su momento.
2. En todo caso, la ejecución y coste de las obras serán a cargo del promotor del presente Plan Especial, según lo establecido en el artículo 47.7.b) del TRLUC.

TÍTULO VI. GESTIÓN Y COMPROMISO

Art. 16 Sistemas de actuación

Este Plan Especial no delimita ningún polígono de actuación urbanística donde haya que distribuir i equilibrar costes y beneficios, si no que se trata de la implantación de una actividad de interés público promovida por la propiedad sobre una finca registral propia, por la cual cosa no es necesario establecer ningún sistema de gestión urbanística según los modelos que prevé la Ley de Urbanismo, si no que el ámbito podrá ser objeto de licencia directa acorde con las determinaciones del planeamiento.

La única operación registral que se deriva de la ejecución de este Plan Especial es la segregación de la parte de finca destinada a vialidad. Al respecto, la aprobación definitiva del presente Plan Especial legitimará al propietario del suelo para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de segregación de los 1.181,50 m² de suelo calificado como red viaria básica, clave 5, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 17 Plan de etapas

Este Plan Especial se desarrollará en una sola etapa que comprenderá las obras y trabajos necesarios para implantar los usos admitidos, las medidas de integración paisajística aprobadas, las obras de saneamiento en el interior de la parcela y la adecuación y conexión del resto de servicios de la finca a las redes municipales que proceda.

Art. 18 Viabilidad económica

Atendidas las determinaciones del artículo 47.7 del TRLUC, el coste de ejecución de las obras necesarias para la adecuación de la actividad, así como las derivadas de las medidas definidas con el Estudio de Impacto e Integración Paisajística, será asumido íntegramente por el promotor del Plan Especial.

Art. 19 Cesión

El ámbito objeto de este Plan Especial prevé la cesión al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, de una porción de 1.181,50 m² de superficie calificada como red viaria básica, clave 5, que constituye el semi vial marcado por el PGM.

Art. 20 Compromisos

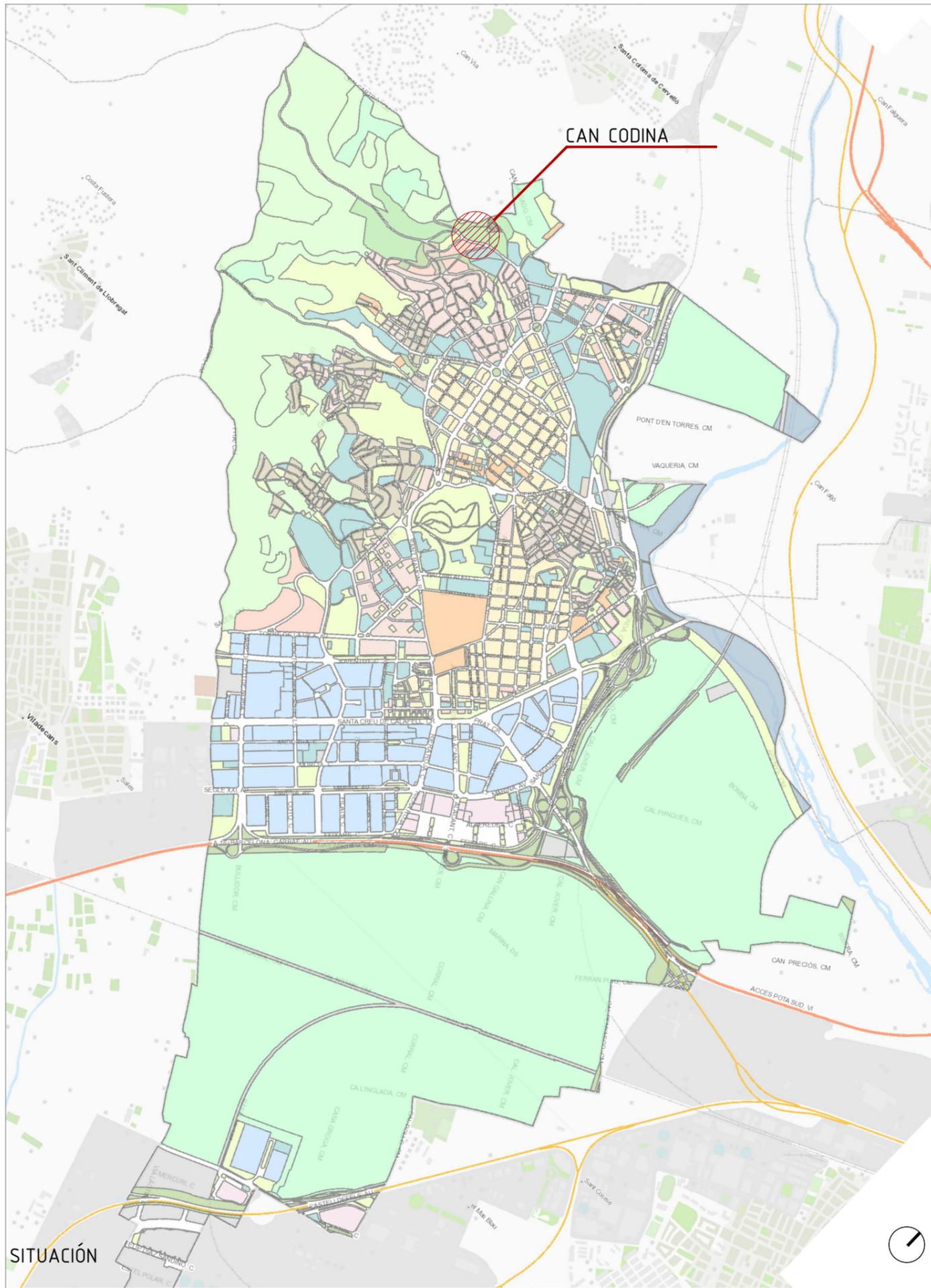
1.- El propietario se compromete a la cesión libre de cargas y gravámenes de la porción de vialidad a favor del Ayuntamiento, en el momento de ejecutar el desarrollo y urbanización de la zona 21, tal como se ha expresado en el punto 3.3 de la Memoria de la ordenación.

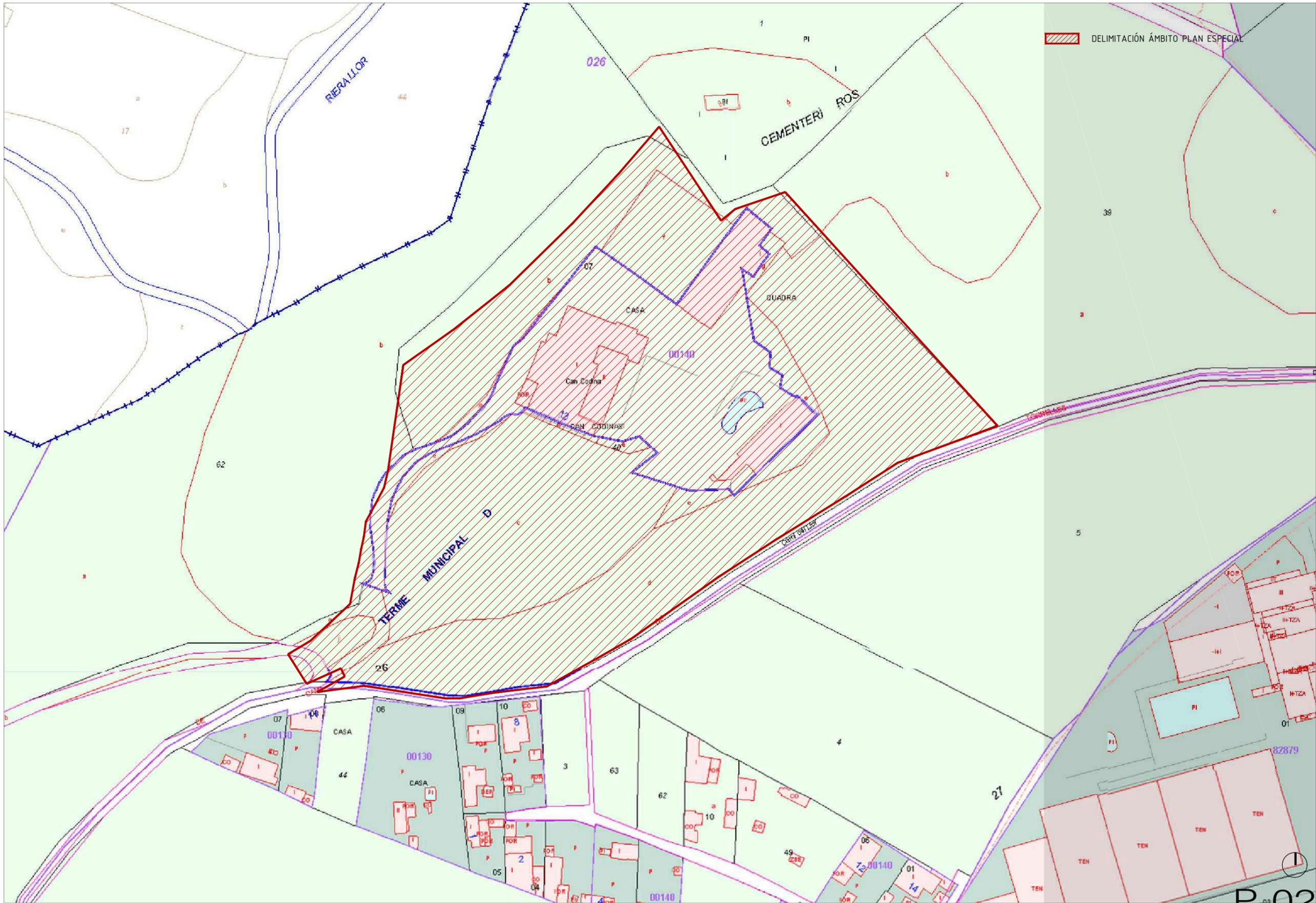
2.- El promotor se compromete asimismo, a garantizar el cumplimiento de las propuestas descritas en el estudio de impacto y de integración paisajística.

Art. 21 Autorizaciones en materia de Servitudes Aeronáuticas

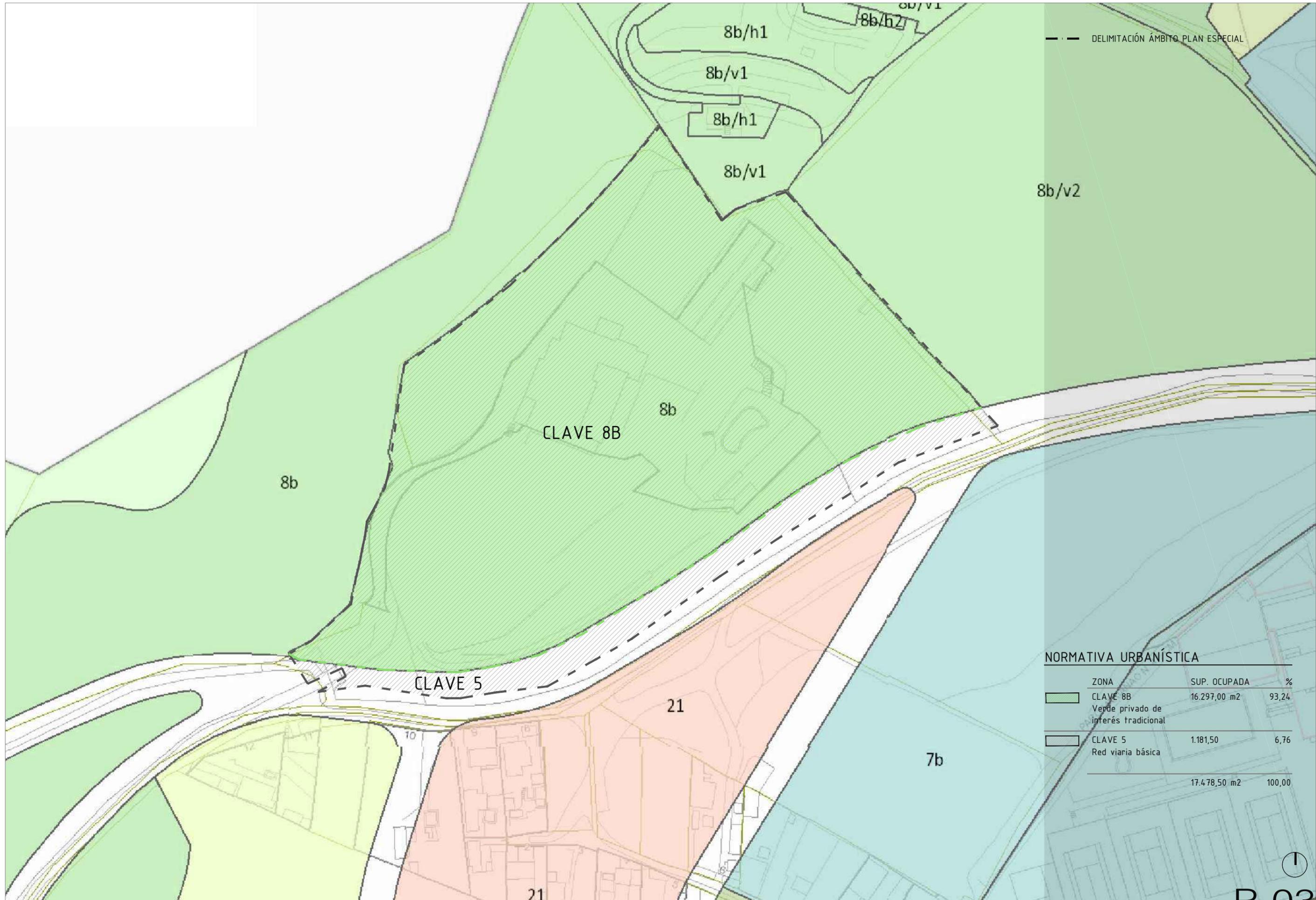
De acuerdo con el artículo 8 del decreto 584/72 en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción o estructura, y la instalación de los medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleven a una altura mayor de los 100 m sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación a su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, sin perjuicio de los ámbitos del término municipal que se encuentren en las Zonas y espacios afectados por las servitudes aeronáuticas legales, para los cuales la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), o plantación, requerirá acuerdo favorable previo a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificadas por el real decreto 297/2013.

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





DELIMITACIÓN ÁMBITO PLAN ESPECIAL

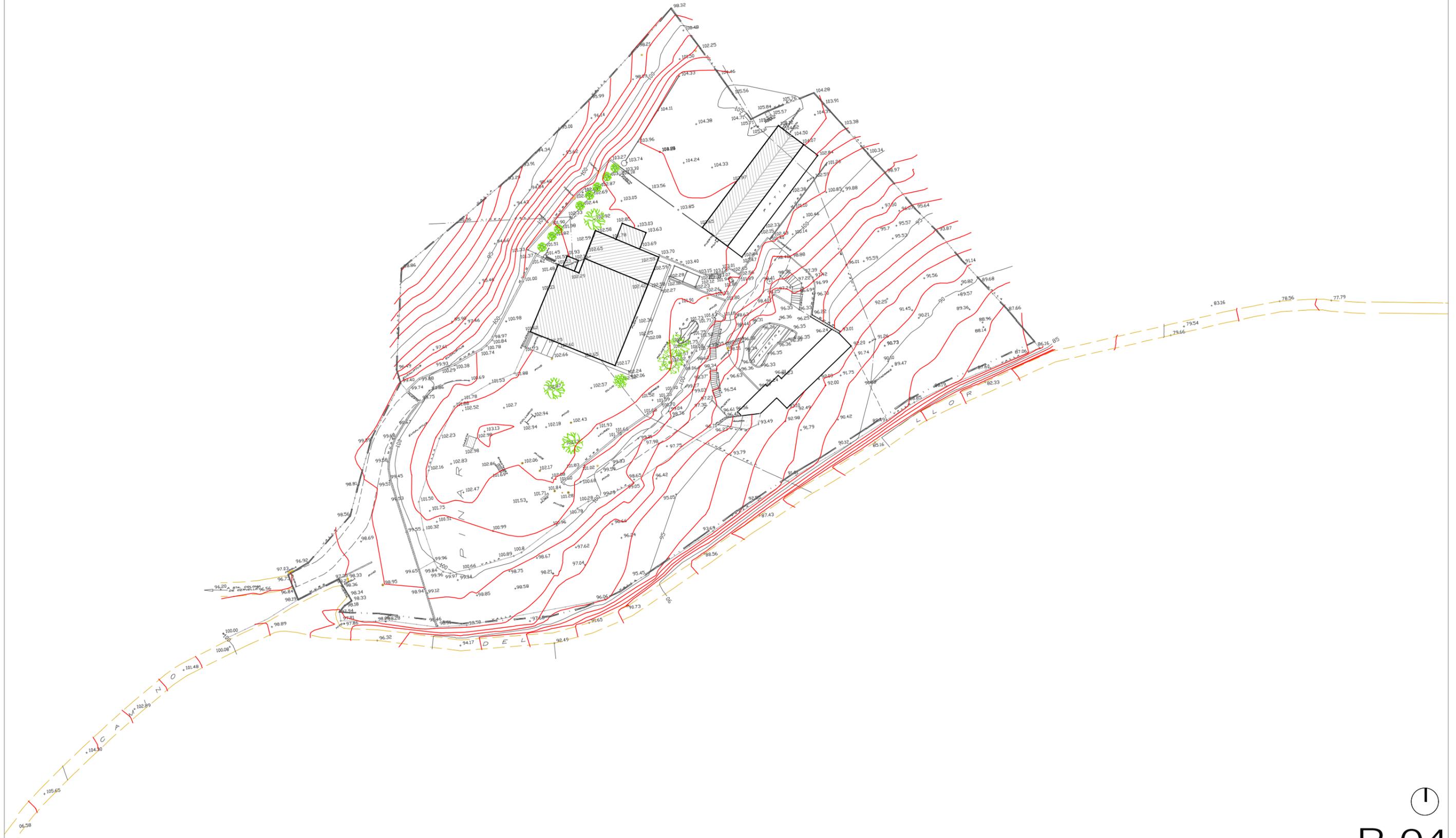


--- DELIMITACIÓN ÁMBITO PLAN ESPECIAL

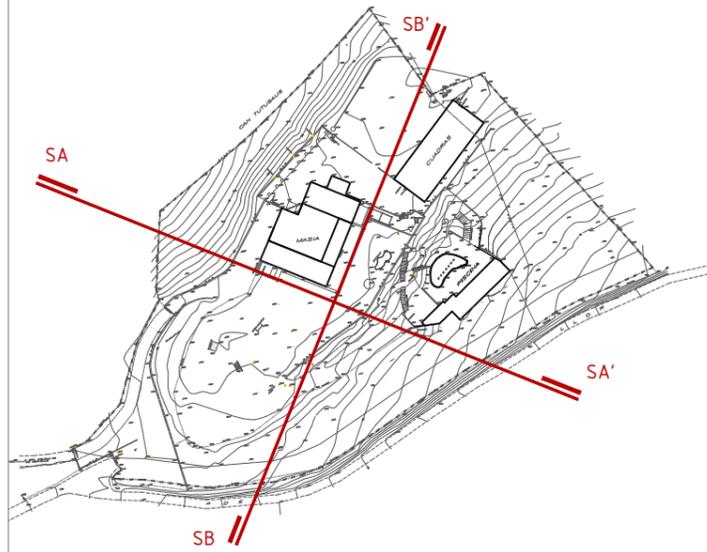
NORMATIVA URBANÍSTICA

ZONA	SUP. OCUPADA	%
CLAVE 8B Verde privado de interés tradicional	16.297,00 m ²	93,24
CLAVE 5 Red viaria básica	1.181,50	6,76
	17.478,50 m²	100,00

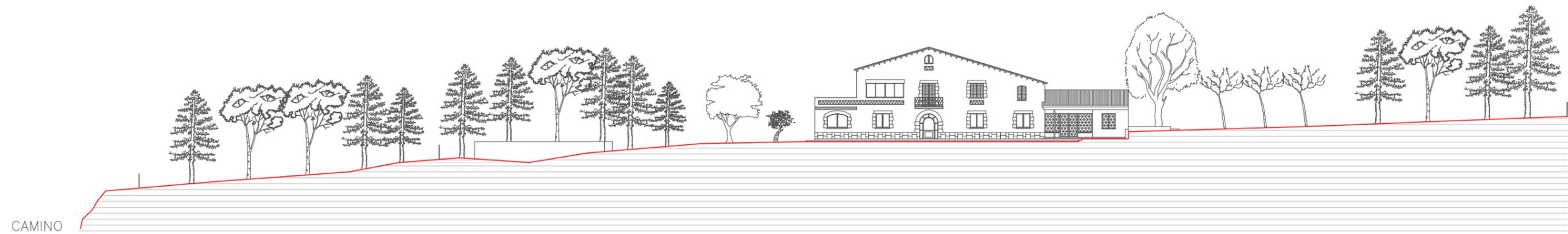
--- DELIMITACIÓN ÁMBITO PLAN ESPECIAL



--- DELIMITACIÓN ÁMBITO PLAN ESPECIAL



SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'

DELIMITACIÓN ÁMBITO PLAN ESPECIAL



MASÍA



ZONA EXTERIOR AL AIRE LIBRE



EDIFICACIÓN ANEXA

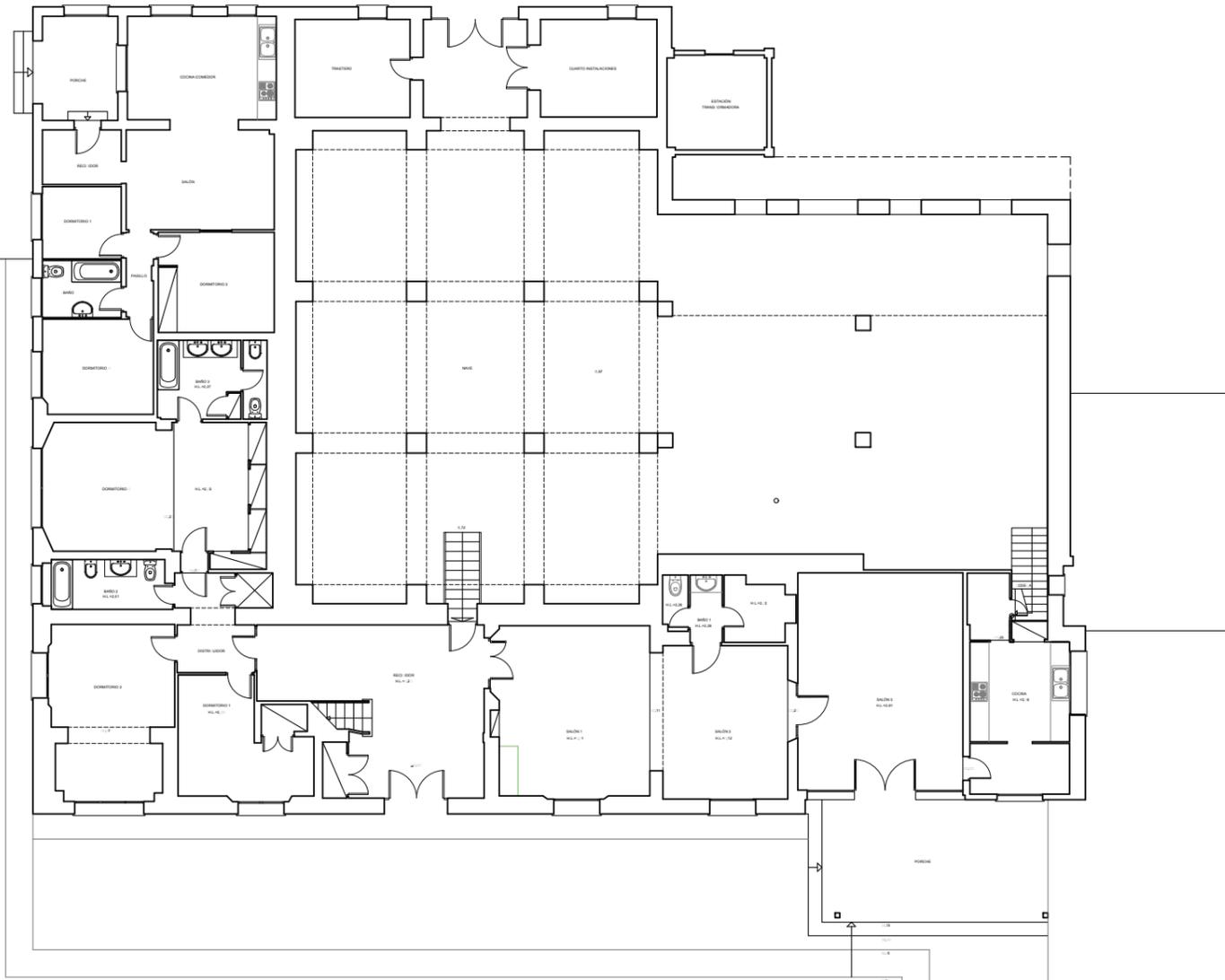


EDIFICACIÓN ANEXA

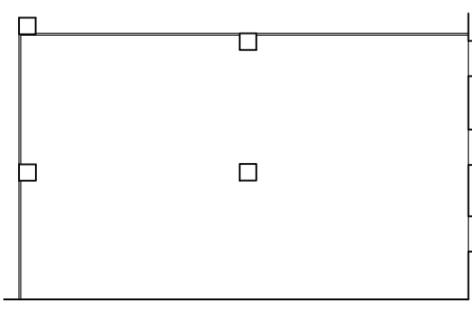


EDIFICACIÓN ANEXA PISCINA

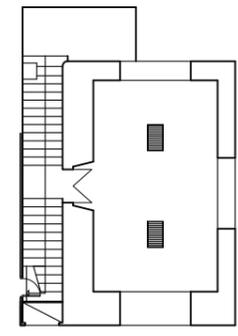




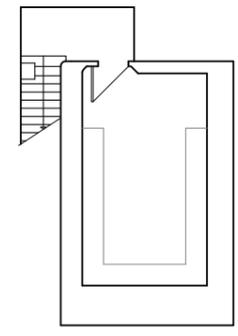
PLANTA BAJA
 SUP.CONSTRUIDA= 802,65 m²
 La superficie de los porches está contada al 100%.



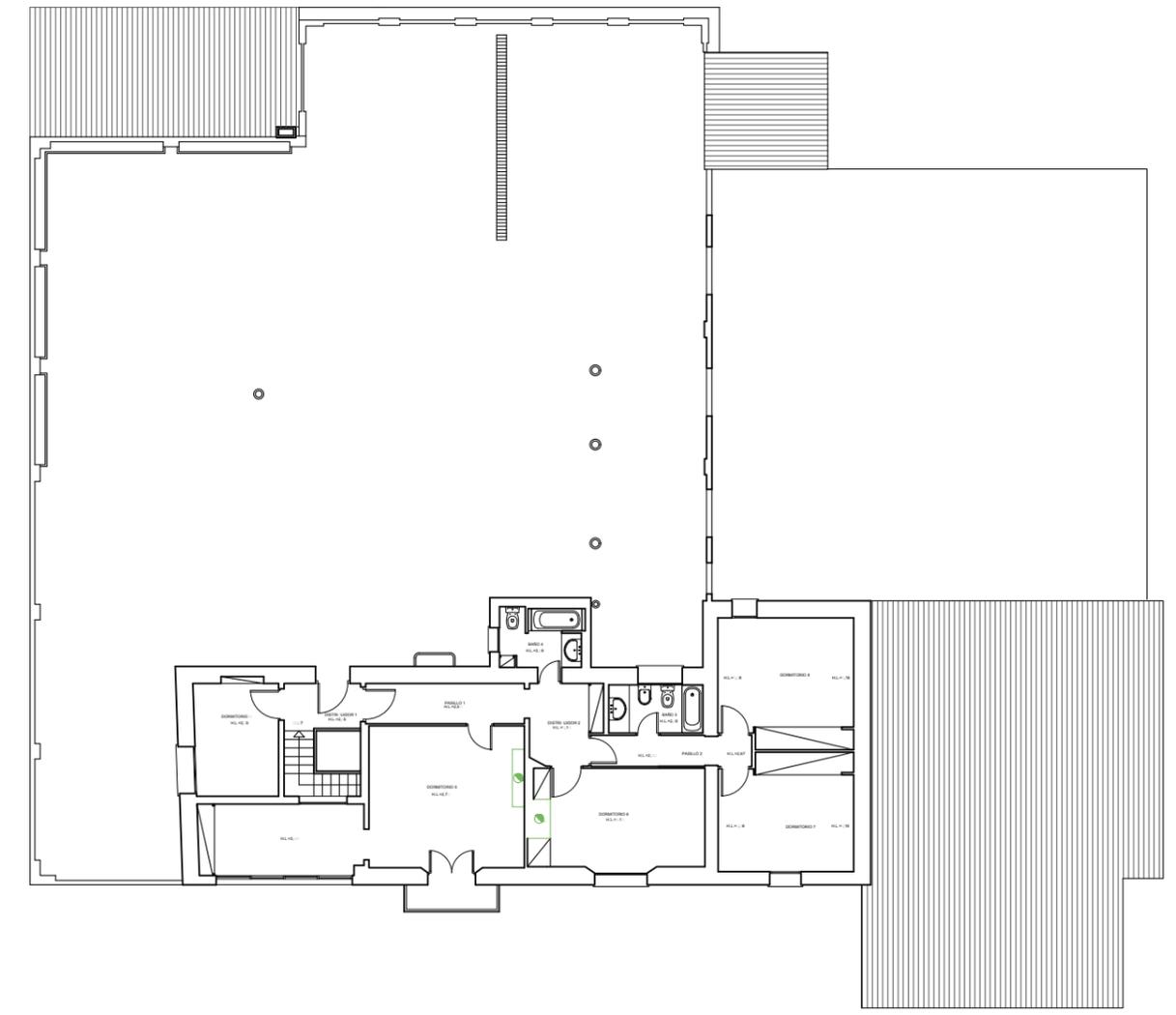
PLANTA ALTILLO
 SUP.CONSTRUIDA= 104,07 m²



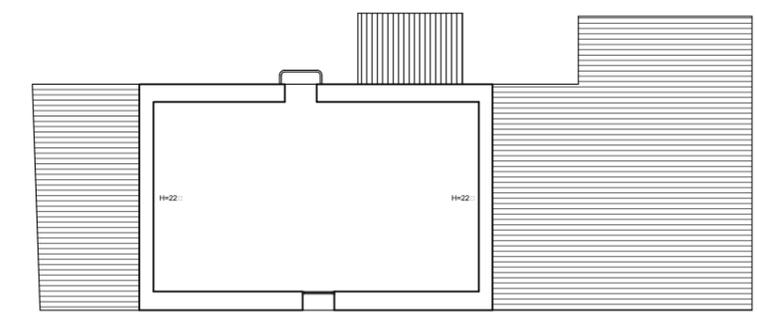
PLANTA SOTANO 1
 SUP.CONSTRUIDA= 49,88 m²



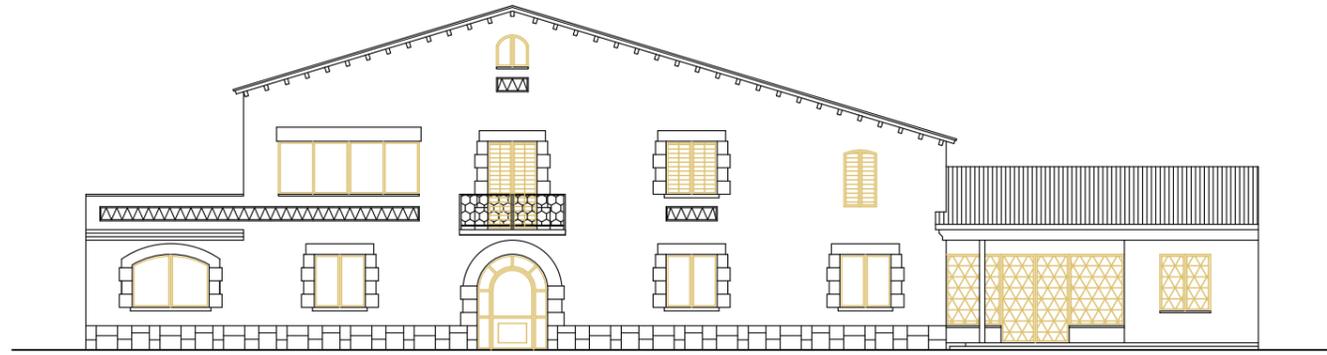
PLANTA SOTANO 2
 SUP.CONSTRUIDA= 44,76 m²



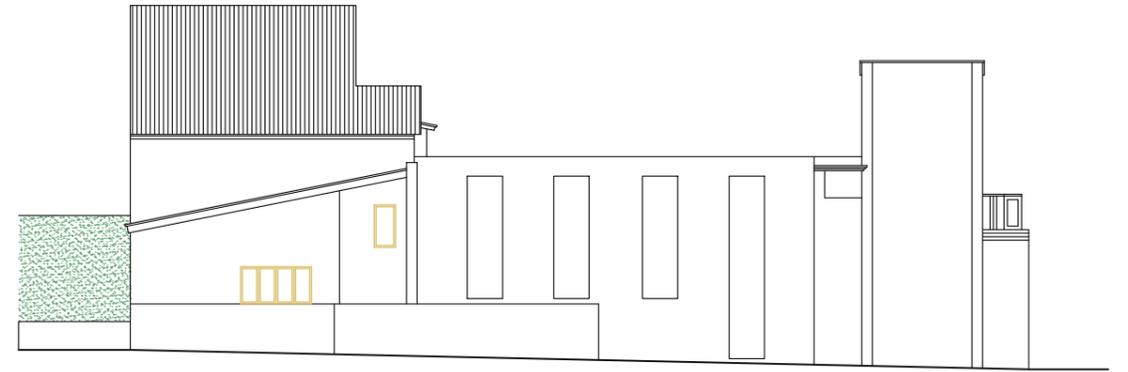
PLANTA PRIMERA
 SUP.CONSTRUIDA= 144,81 m²



PLANTA BUHARDILLA
 SUP.CONSTRUIDA= 63,60 m²



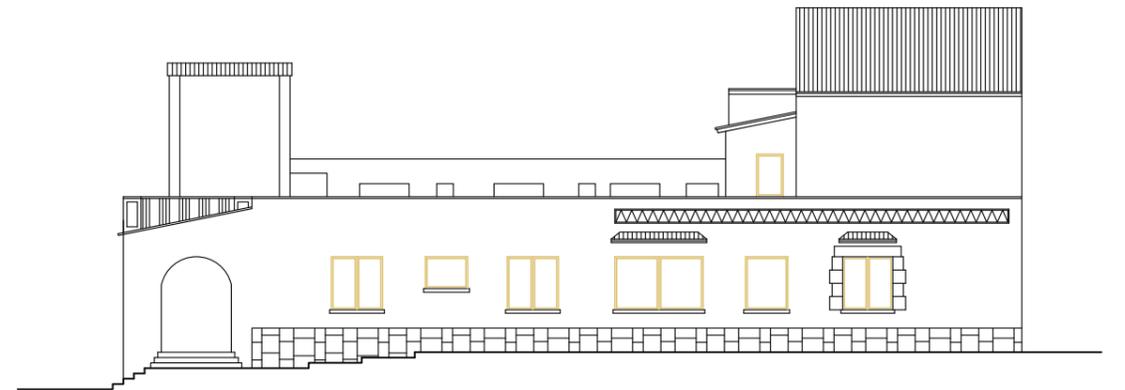
ALZADO PRINCIPAL



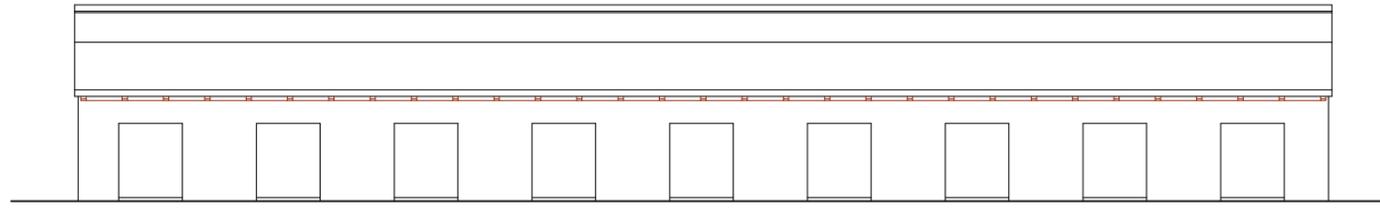
ALZADO LATERAL



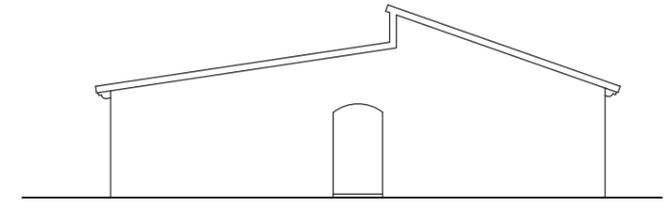
ALZADO POSTERIOR



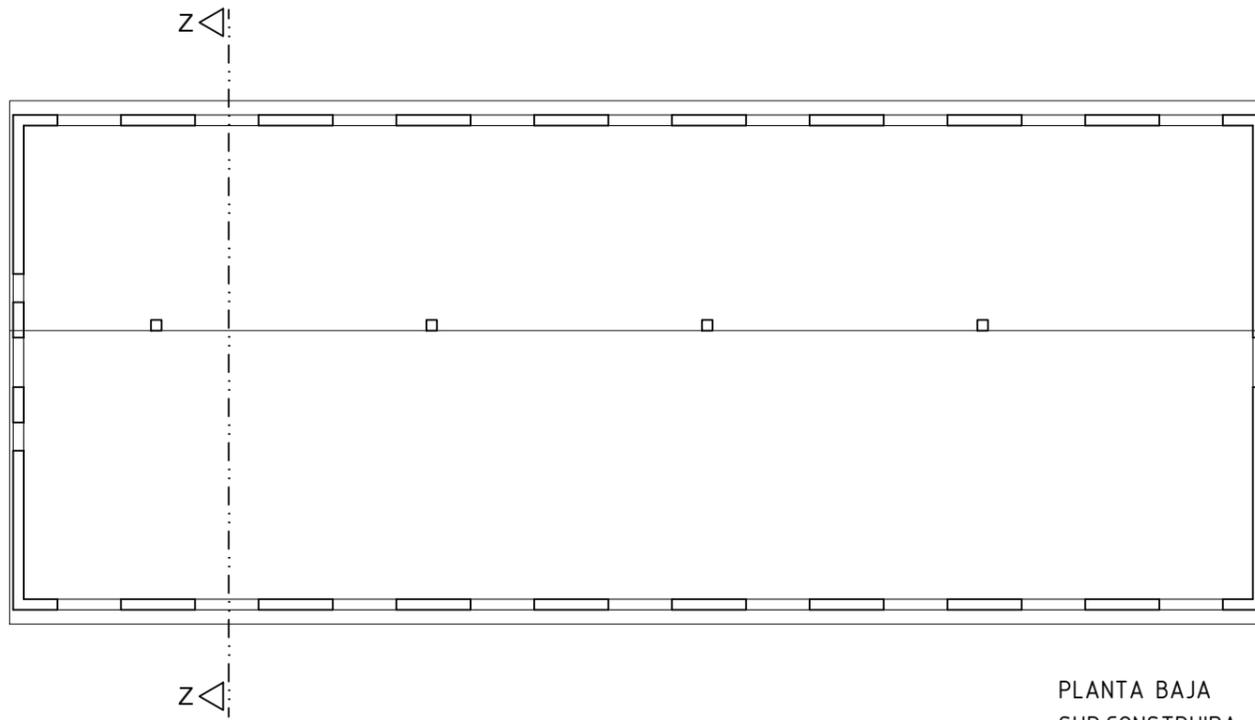
ALZADO LATERAL



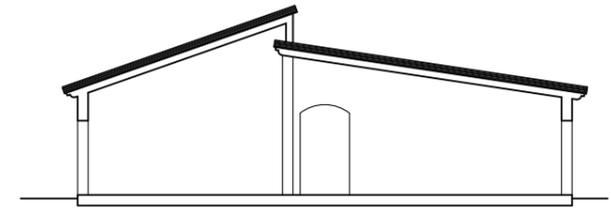
ALZADO SUR



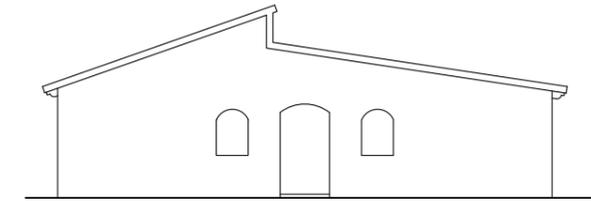
ALZADO ESTE



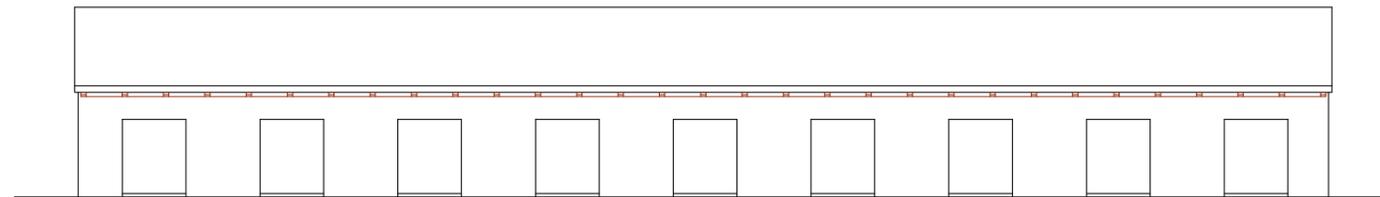
PLANTA BAJA
SUP.CONSTRUIDA= 488,48 m2



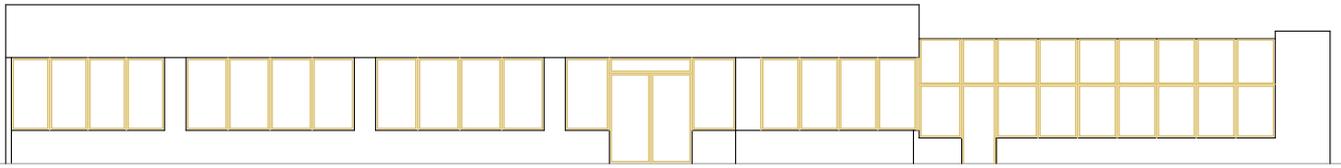
SECCIÓN Z-Z



ALZADO OESTE



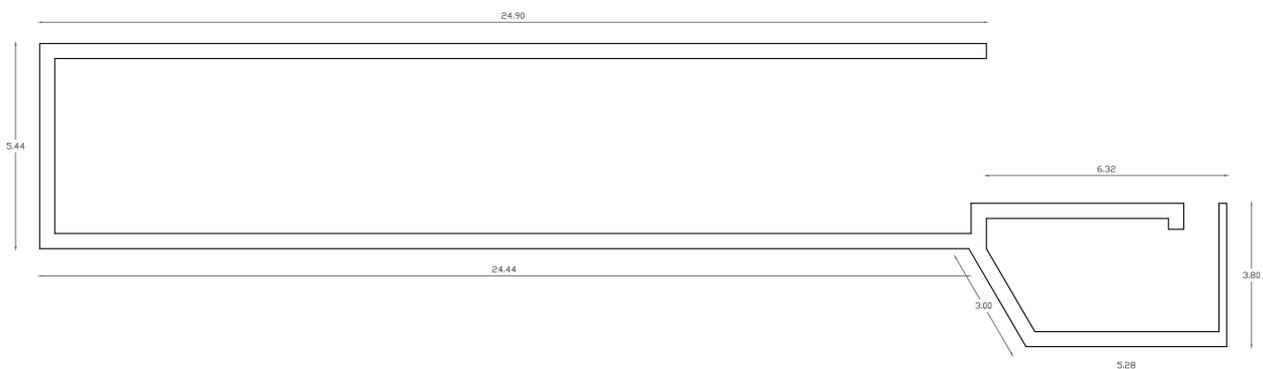
ALZADO NORTE



ALZADO PRINCIPAL



NIVEL PISCINA
SUP.CONSTRUIDA= 225,66 m²



NIVEL HUERTO
SUP.CONSTRUIDA= 158,72 m²

DELIMITACIÓN ÁMBITO PLAN ESPECIAL

ENTRADA AEREA
ESTACIÓN TRANSFORMADORA

DISTRIBUCIÓN
OTROS USUARIOS



BAJA TENSIÓN

DELIMITACIÓN ÁMBITO PLAN ESPECIAL



TELECOMUNICACIONES

DELIMITACIÓN ÁMBITO PLAN ESPECIAL

DEPÓSITO

CAPTACIÓN POZO AGUA

RED



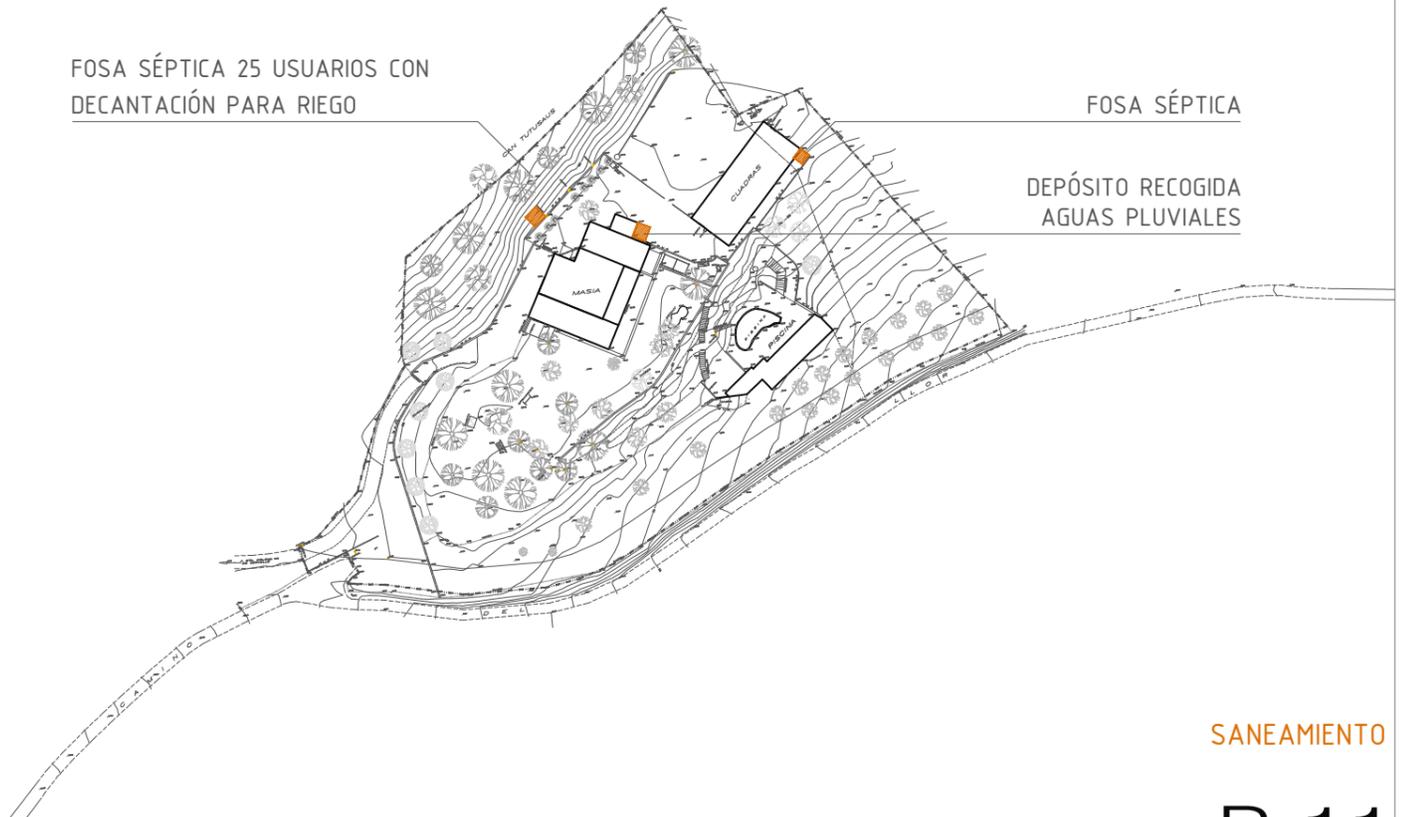
AGUA

DELIMITACIÓN ÁMBITO PLAN ESPECIAL

FOSA SÉPTICA 25 USUARIOS CON
DECANTACIÓN PARA RIEGO

FOSA SÉPTICA

DEPÓSITO RECOGIDA
AGUAS PLUVIALES



SANEAMIENTO

- · — · DELIMITACIÓN ÁMBITO PLAN ESPECIAL
-  Franja de protección de 25 m:
Libre de vegetación seca y con masa arbórea aclarada. Según establece la LEY 5/2003, de 22 de abril, de medidas de prevención de los incendios forestales.

NOTA:
 - No se modifica la volumetría existente.
 - No se realiza ningún tipo de ampliación.



USOS

-  **USO CULTURAL-DOCENTE:**
 Uso principal. Aularios, sala polivalente, almacén, cocina, comedor, administración, baños, oficinas. En la edificación principal.
-  **USO POLIVALENTE:**
 Espacio multifuncional, como uso complementario al cultural docente, ubicado en la edificación anexa, para actividades puntuales, no de uso diario, siempre y cuando éstas no se puedan realizar al aire libre.
-  **USO ACTIVIDADES EXTERIORES:**
 Espacio exterior adecuado para actividades al aire libre.
-  **USO ESTACIONAMIENTO:**
 Estacionamiento: este uso se prevé exclusivamente destinado a satisfacer las necesidades derivadas de los usos anteriores y está estrictamente asociado y vinculado a los requerimientos de aparcamiento de los vehículos que genere la actividad cultural-docente objeto de este Plan Especial. Para dimensionar el número de plazas de aparcamientos se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan Especial de Ordenación Urbana, en su apartado 2.3.7.c donde se regula 1 plaza por cada 15 localidades en los edificios de uso cultural Clase A.
-  **USO AUXILIAR:**
 Uso limitado al almacenamiento complementario de los usos principales.

DELIMITACIÓN ÁMBITO PLAN ESPECIAL

ENTRADA AEREA
ESTACIÓN TRANSFORMADORA

DISTRIBUCIÓN
OTROS USUARIOS



BAJA TENSIÓN

DELIMITACIÓN ÁMBITO PLAN ESPECIAL



TELECOMUNICACIONES

DELIMITACIÓN ÁMBITO PLAN ESPECIAL

DEPÓSITO

CAPTACIÓN POZO AGUA

CONTADOR
RED



AGUA

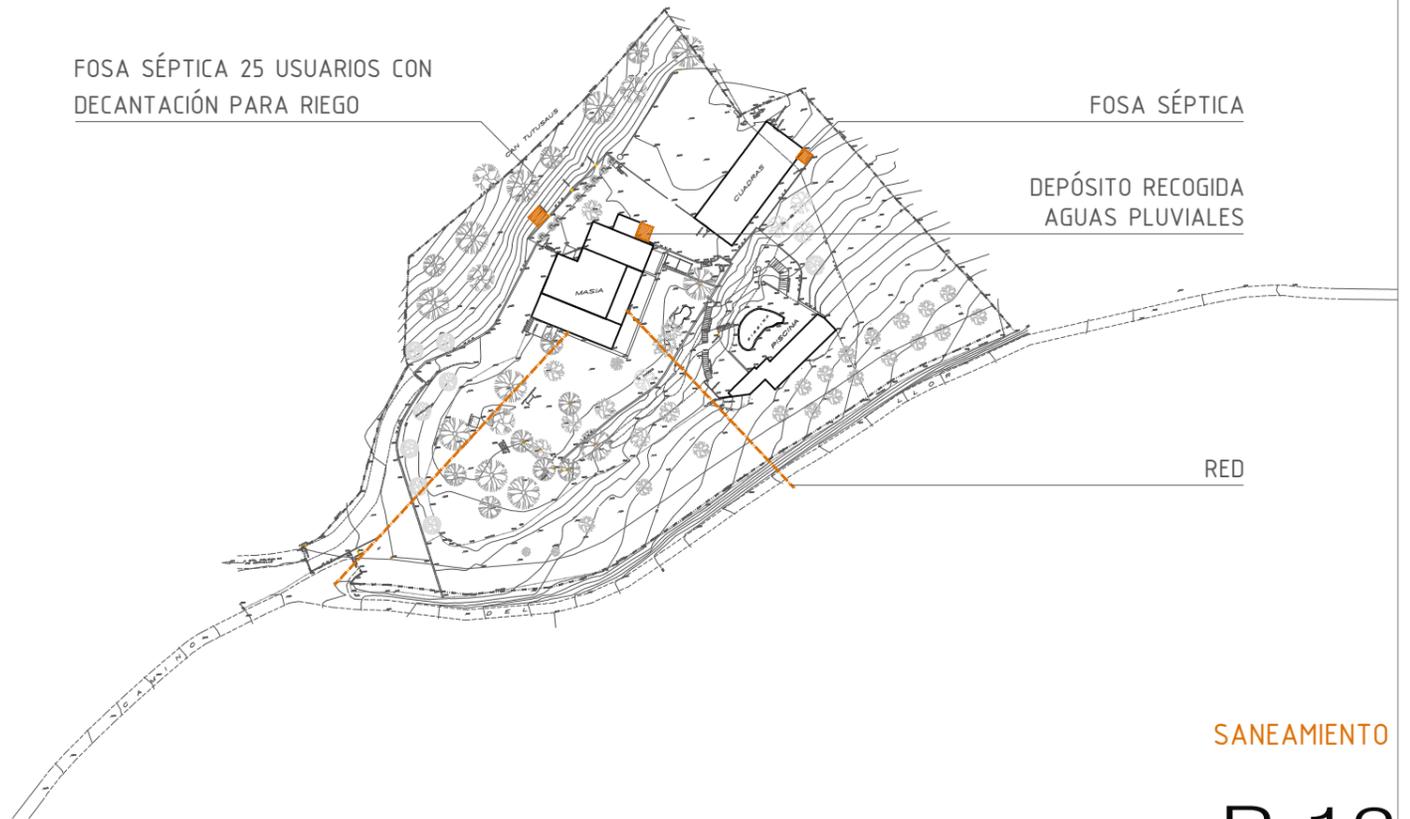
DELIMITACIÓN ÁMBITO PLAN ESPECIAL

FOSA SÉPTICA 25 USUARIOS CON
DECANTACIÓN PARA RIEGO

FOSA SÉPTICA

DEPÓSITO RECOGIDA
AGUAS PLUVIALES

RED



SANEAMIENTO

6. ANEXOS

ANEXO I: INFORME TÉCNICO

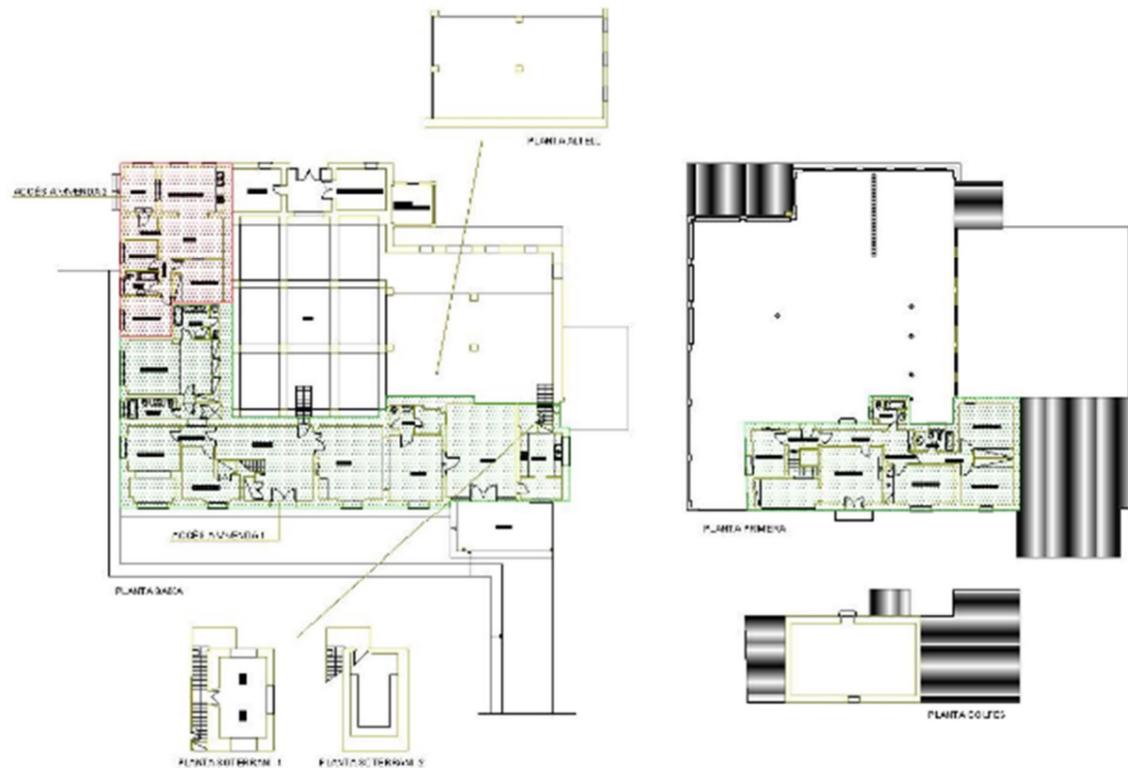
A continuación se anexa el siguiente INFORME TÉCNICO, homólogo al descrito en el anterior Plan Especial del 2014 donde se describen los diferentes usos de edificaciones preexistentes. Realizado por Ignacio Galán Santacana, Arquitecto Superior colegiado con el núm. 19619-3 del C.O.A.C., en relación con la finca situada a Sant Boi de Llobregat, masía "Can Codina".

- 1.- La entidad PORT MARINAS 2004, S.L., es propietaria de la finca situada a Sant Boi de Llobregat, masía "Can Codina".
- 2.- Actualmente la mencionada finca resulta sujeta a la redacción de un Plan Especial de cambio de usos. La elaboración de este Plan Especial requiere la descripción detallada de los usos preexistentes en las edificaciones de la finca. Una vez inspeccionada la finca, emito el siguiente informe:

A) Masía.

La edificación principal de la finca "Can Codina" es la Masía, a la que se le da un uso actualmente de vivienda.

Esta edificación está constituida por dos viviendas, la correspondiente a la propiedad (vivienda 1) i la correspondiente a la masoveria (vivienda 2), como antiguamente era costumbre en este tipo de edificación.



Cada vivienda tiene acceso independiente.

La masía consta de planta sótano -2, planta sótano -1, planta baja, planta altillo, planta primera i planta buhardilla.

La construcción de este edificio no se realizó en una única fase, tal y como se puede apreciar por varios detalles arquitectónicos, soluciones constructivas, composición de huecos i gruesos de paredes.

La vivienda principal fue en una primera etapa, con una estructura clásica de masía catalana, donde detrás se edificaron los espacios almacén necesarios para el uso agrario.

Posteriormente se añadieron, en la zona este, un techo de mucha más sencillez arquitectónica, destinada a ampliación

de la vivienda principal y creación de una segunda vivienda, para servicio o masoveros.

Después aparecen elementos más modernos, como el porche o el espacio reservado a la estación transformadora.

No se puede afirmar con rotundidad por falta de documentación, pero es muy probable que el inicio del edificio principal o alguna construcción primitiva tuviese su origen en el siglo XIX, y, casi seguro, que las ampliaciones se han producido a lo largo del siglo XX.

B) Cuadras.

El segundo volumen de la finca "Can Codina" es la cuadra, con uso de cuadra y corral. Estos usos tradicionalmente forman parte de toda masía tradicional catalana, entendida como unidad de producción agrícola y ramadera.

Las cuadras y el corral ocupan una única planta baja, de superficie 488,48 m².

La construcción de las cuadras es posterior al de la Masía que, por los materiales y arquitectura que se utilizaron, se sitúa aproximadamente en los años 50. Su estado de construcción aconsejó la rehabilitación, que se llevó a cabo el año 2008.

El edificio principal eran las cuadras, i tenían añadidos los corrales a la fachada sur. El proyecto unificó estos dos usos en un solo edificio.

C) Piscina.

El tercer y último volumen es el correspondiente a la piscina.

El uso actual de este volumen es el de piscina i auxiliar. La edificación anexa a la piscina se destina en su planta alta a vestidor y zona de ocio relacionada directamente con la actividad de piscina, y la planta inferior a almacén de materiales.

El volumen correspondiente a la piscina ocupa en planta alta una superficie de 225,66 m², y el volumen auxiliar ocupa en planta inferior 158,72 m², formando un total de 384,38 m².

Este volumen es el de más reciente construcción, que se puede acreditar otra vez por los materiales utilizados. El año de construcción se sitúa en los años 70 del siglo pasado.

Se adjuntan planos y fotografías para ilustrar cada una de las descripciones de los volúmenes.

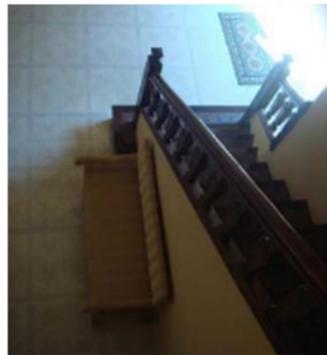
Y para que así conste, emito el presente informe en Sant Boi el día 19 de octubre de 2011.

IGNACIO GALÁN SANTACANA
Arquitecto



FOTOGRAFÍAS

Masía



Cuadras



Piscina





CERTIFICACIÓ



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SANT BOI DE LLOBREGAT

PROPIETAT DE SANT BOI DE LLOBREGAT, PROVINCIA DE BARCELONA I TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA,

CERTIFICO: Que a la vista de la precedent instància subscrita pel senyor Ignacio Galán Santacana, en representació de l'entitat "Port Marinas 2004, S.L.", per a que sigui emesa certificació de la que resulti la inscripció d'obra nova de la finca que es dirà. He examinat els llibres de l'arxiu al meu càrrec, dels quals resulta, el que a continuació s'expressa:

FINCA DE QUE ES TRACTA: la 29.635 (IDUFIR número 08102000186219) al full 75, del tom 1.490, llibre 887 de Sant Boi de Llobregat.

DESCRIPCIÓ del tenor literal següent: URBANA.- *Porción de terreno, parte secano, parte regadio y parte frutales, con su CASA TORRE compuesta de bajos, primer piso, desván, bodega, piscina y demás dependencias en la actualidad denominada Can Codina, sita en Sant Boi de Llobregat, que ocupa una extensión superficial de una hectárea ochenta y seis áreas y sesenta centiáreas, o sea dieciocho mil seiscientos sesenta metros cuadrados. LINDA: por el Norte, parte con resto de finca de la que se segrega, y parte con otra finca propiedad de don Juan y don Jorge Tubella; por el Sur, con el camino de "Can Llorç"; por el Este, con finca de los señores don Juan y don Jorge Tubella; y por el Oeste, con un resto de finca de la que procede. Referencia catastral 0014007DF0017H0001RH.*

TITULAR: es troba inscrita a favor de la companyia Mercantil "PORT MARINAS 2004, S.L." unipersonal, per títol de compravenda a la senyora Josefa García Balaguer, mitjançant escriptura atorgada a Barcelona, el dinou d'abril de dos mil cinc, davant la Notari la senyora María Inmaculada Domper Crespo, número 886 de protocol. Així resulta de la seva inscripció 3a, de data disset de maig de dos mil cinc.

De conformitat amb el sol·licitat a la precedent instància es de fer constar el següent:

a) La finca de que es tracta es va segregar amb la seva descripció actual, de la finca 20 de Sant Boi de Llobregat, la qual va quedar reduïda a una porció de terreny, segons resulta de la seva inscripció 1a de data disset de gener de mil nou-cents vuitanta-cinc, motivada per una escriptura atorgada a Barcelona, el set de setembre de mil nou-cents vuitanta-quatre, davant el Notari el senyor Benito Paricio Barril.

b) Segons resulta de la inscripció 1a de la major finca, de la que es segrega la finca de que es tracta, registral 20, al full 78 del tom 2, llibre 1 de Sant Boi de Llobregat, de data trenta-ú d'agost de mil vuit-cents seixanta-tres, es va traslladar inscripció del número cent disset, full noranta-set, tom primer del Registre d'Hipoteques, mitjançant certificació del full quaranta-sis del llibre quatre corresponent a San Baudilio de Llobregat, assenyalat posteriorment amb el número noranta-nou del Registre antic, es troba una inscripció de domini, describint-se la

25 de la Llei Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales no podrán acreditar en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
29 del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar el que resulte de los libros del Registro.
7 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asentamientos del Registro correspondrá exclusivamente a los Registros Mercantiles. La certificación será el único medio eficaz fehaciente y el conlingu de los asentamientos del Registro.
6.3 de l'Ordinança del Registre de Venda a Termini de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

finca en els termes següents: *Una casa junto con una pieza de tierra parte viña y parte yerma de cuatro mojas y media, linda, por oriente con Miguel Ros y Rafael Juliá, a medio día con el camino que de San Baudilio dirige a la cuadra del Llord, por poniente con Don Rafael María de Durán y por cierzo con el torrente del Llord.*

Ni en els llibres d'inscripcions, ni en el Diari, consta cap altre assentament vigent que modifiqui el que s'ha expressat.

I, per que així consti, signo la present, que està composta de dos pàgines, inclosa la d'aquest número, esteses al present foli d'ordre, a Sant Boi de Llobregat, a vint de setembre de dos mil tretze.



BASE: Dec.; Fisc.; N°2.2 Inc.2.D Ad.3 llei 8/1989.X

Honoraris	Nº Aranzel
21,04	4



NÚM. D'EXPEDIENT:
X125/06/00110

LLICÈNCIA D'OBRA MITJANA
Informe de la inspecció de final d'obra
(i per la devolució dels dipòsits)

Emplaçament:

C/Can Codina núm. 40

Interessat : Port Marinas 2004 SL

Domicili : c/Comte Vilardaga núm. 136

Municipi: 08980 Sant Feliu de Llobregat

Província: (Barcelona)

Classe d'obra: Substitució de coberta

Data de la llicència: 21 de desembre de 2006

Data de la inspecció: 6 de maig de 2009

Fase de l'obra: Finalitzada.

Informe inspecció: Realitzada la inspecció es considera que l'obra s'ajusta al projecte aprovat.

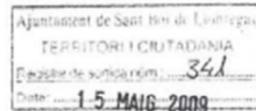
Poden retornar-se els dipòsits o avals en garantia de la correcta reposició dels elements d'urbanització, bé per no haver-los malmès amb l'execució de l'obra o bé per haver-los reparat o substituït correctament abans de finalitzar-la.

Als efectes oportuns.

L'ARQUITECTE TÈCNIC, MUNICIPAL,

- Maria José González Pérez -

Sant Boi de Llobregat, a 12 de maig de 2009.



Pàgina 1 de 1



Información Registral expedida por

LUIS MIGUEL FERNANDEZ CENDEJAS

Registrador de la Propiedad de SANT BOI DE LLOBREGAT

correspondiente a la solicitud formulada por

ESTUDI JURIDIC I URBANISTIC

con DNI/CIF: G63286785

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: P12ZH30U

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

<http://www.registradores.org>



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 27/7/2011

IDUFIR: 08102000186219

Finca: 29635 de Sant Boi Llobregat

DATOS REGISTRALES

Tomo 1490 Libro 887 Folio 76

DESCRIPCION

URBANA.- Porción de terreno, parte secano, parte regadío y parte frutales, con su CASA TORRE compuesta de bajos, primer piso, desván, bodega, piscina y demás dependencias en la actualidad denominada Can Codina, sita en Sant Boi de Llobregat, que ocupa una extensión superficial de una hectárea ochenta y seis áreas y sesenta centiáreas, o ses dieciocho mil seiscientos sesenta metros cuadrados. LINDA: por el Norte, parte con resto de finca de la que se segrega, y parte con otra finca propiedad de don Juan y don Jorge Tubella; por el Sur, con el camino de "Can Lliort"; por el Este, con finca de los señores don Juan y don Jorge Tubella; y por el Oeste, con un resto de finca de la que procede. Referencia catastral 0014007DF0017H0001RH.

TITULARES ACTUALES

Consta inscrita a favor de Port Marinas 2004, S.L. Sociedad Unipersonal, por título de Compraventa, mediante escritura otorgada en Barcelona, el día diecinueve de abril de dos mil cinco, ante la Notario Doña M^a Inmaculada Domper Crespo. Así resulta de la inscripción 3^a, de fecha diecisiete de Mayo de dos mil cinco.

CARGAS

- Servidumbres constituidas sobre la finca de que se trata, como predio sirviente y a favor de la finca 20, al folio 149, del tomo 270, libro 121 de Sant Boi, que será predio dominante, cuales servidumbres son:
A) De paso para personas, animales y vehículos a través de una franja de terreno de 5 metros de ancho y una longitud de 7 metros que en forma semicircular enlaza el Camino de Can Salgado con el Camino Parque Marianao, en el linde Sur Oeste del predio sirviente. B) Servidumbre para conducción de agua y electricidad en favor del predio dominante, en una franja de terreno de 1 metro de ancho, en el linde Oeste y en toda la longitud del predio sirviente. Así resulta de la inscripción 1, de fecha 17 de enero de 1985, causada por una escritura otorgada el 7 de septiembre de 1984, ante el Notario de Barcelona, don Benito Paricio Barri.

- Cuatro afecciones al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

<http://www.registradores.org>

- Dos afecciones fiscales al I.A.J.D. y T.P., autoliquidadas.

- HIPOTECA constituida sobre la finca de que se trata, a favor de "Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona", en garantía del pago a la Caixa del saldo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito hasta la cantidad de 480.000,00 euros en concepto de límite de crédito, hasta 19.200 euros por intereses ordinarios devengados durante los últimos seis meses, de hasta 108.000 euros en concepto de intereses de demora durante los últimos dieciocho meses, y además la cantidad de 96.000 euros para costas y gastos, el plazo de finalización del crédito no podrá exceder en ningún caso del día 31 de mayo de 2.030; según resulta de su inscripción 4ª, de fecha veintitrés de Junio de dos mil cinco, motivada por una escritura otorgada en Barcelona, el once de Mayo de dos mil cinco, ante la Notario Doña Inmaculada Domper Crespo.

Sin asientos pendientes

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios certales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



Agència Catalana de l'Aigua

Provença, 204-208
08036 Barcelona
Tel. 93 567 28 00
Fax 93 567 27 80
NIF Q 0801031 F
www.gencat.cat/aca

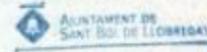
Expedient: UDPH2012003432
Procediment: Informes urbanístics
Assumpte: Nom del document
Document: 4732294

CD08007088200004732294

6/10

CD08007088200004732294

CD08007088200004732294



3 GEN. 2013

REGISTRE GENERAL D'ENTRADA

900163

AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT

PLAÇA AJUNTAMENT, 1
08830 SANT BOI DE LLOBREGAT
BARCELONA

Generalitat de Catalunya
Agència Catalana de l'Aigua

Número: 01385 / 38.170 / 2012
Data: 28-12-2012 Hora: 09:49:53

Registre de Sortida

"PLA ESPECIAL D'USOS A LA MASIA CAN CODINA, TM SANT BOI DE LLOBREGAT".
Codi: UDPH2012003432.

En relació amb la vostra sol·licitud d'informe relatiu al Pla Especial d'usos de la Masia Can Codina al terme municipal de Sant Boi de Llobregat, us informo que en data 19 de juliol de 2006 (DOGC 4679) ha estat publicat l'Acord del Govern de la Generalitat de Catalunya de 20 de juny de 2006, en virtut del qual s'aprova el Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005 (en endavant PSARU 2005).

El PSARU 2005 determina com un dels objectius del Govern de la Generalitat "la millor assignació dels recursos disponibles i la prioritització de les actuacions, la qual cosa requereix una major concreció del concepte de sanejament en alta i de sanejament en baixa de cara a una correcta imputació dels costos d'inversió i explotació dels elements que els integren"

En el marc d'aquest objectiu, en aquest nou PSARU també es preveu la subscripció d'acords voluntaris entre l'Administració amb competències urbanístiques, l'Agència Catalana de l'Aigua i els propietaris per tal de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament de creixements urbanístics".

El punt 6.3 relatiu a "Ordenament d'abocaments industrials" estableix com a criteri que, fora dels casos en què els abocaments d'origen industrial compleixin amb els criteris de qualitat establerts normativament i no existeixi una possibilitat de gestió alternativa, en tots els casos de nous assentaments o desenvolupaments industrials, en el sentit descrit, "si la indústria no està connectada i no es pot connectar perquè no concorren els requisits de connexió que preveu el PSARU i el reglament dels serveis públics de sanejament, ha de procedir a fer la seva pròpia depuració"



Pàgina 1 de 1



Agència Catalana de l'Aigua

Així doncs, i pel que fa al sanejament industrial, caldrà que es presenti una proposta de sistema de sanejament i depuració propi per a la indústria peticionària o sector industrial, admetent-se, només en casos puntuals, la connexió al sistema de sanejament general.

El punt 6.4 relatiu al "Sanejament en creixement urbà" estableix com a criteri que si hi ha depuradora pública i té capacitat no cal ampliar, i si no en té l'Agència fa l'ampliació, per bé que "en tots dos casos, tant si la depuradora té capacitat per les noves aportacions com si no té tal capacitat, la urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament: col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre i/o submari. L'operació es concretarà a través d'un conveni entre les parts."

Pels casos en que no hi ha depuradora pública, però l'Agència la té prevista o programada "s'avalua la conveniència de realitzar l'execució de la infraestructura conjuntament entre la urbanització privada i l'Agència. Si és convenient, sota la figura administrativa oportuna (conveni) cadascuna de les dues parts fa l'aportació econòmica proporcional (incloent tots els conceptes subjectes a despesa com la redacció del projecte, l'expropiació de terrenys, etc.) i segons la programació derivada de l'increment poblacional i la disponibilitat pressupostària, l'Agència n'executa les obres".

Finalment, si és convenient que la infraestructura no sigui conjunta, l'Agència autoritzarà l'execució del sistema de sanejament propi amb les condicions necessàries que garanteixin la recepcionabilitat de les obres un cop assumides per l'ajuntament. Arribat aquest punt, el mateix ajuntament sol·licita a l'Agència la incorporació de la depuradora al Pla de sanejament de Catalunya, amb l'efecte que el cost d'explotació vagi a càrrec del cànon de l'aigua".

En base a tot l'exposat s'instà a l'Ajuntament per tal que adopti la mesura que consideri pertinent a partir dels escenaris i alternatives exposats, i es reflecteixi en el document urbanístic objecte del present expedient, de tal manera que, pel que fa al sanejament domèstic, en el cas d'optar per la figura del "Conveni" sigui comunicada de forma expressa per part de l'òrgan de govern municipal competent la seva voluntat de procedir a la subscripció del referit document contractual.

En aquest Conveni i en base a les previsions vigents de creixement residencial del municipi, objecte del planejament sotmès a informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, el cost econòmic aproximat que haurà d'assumir el promotor d'aquest planejament, que en aquest cas és de 9018 €, IVA no inclòs.

Caldrà que en un termini màxim d'UN MES comptador a l'endemà de la present notificació ens notifiqueu la vostra decisió en relació a la formalització de l'esmentat Conveni de sanejament.



Pàgina 2 de 2

Transcorregut aquest termini sense rebre cap decisió relativa a la formalització de l'esmentat Conveni, entendrem que escolliu la solució de sanejament propi i haureu de presentar un projecte de construcció de nova estació depuradora d'aigües residuals, que haurà de ser autoritzada per l'Agència Catalana de l'Aigua, entenent-se que, fins no rebre una de les dues alternatives proposades, l'informe urbanístic relatiu al Pla Especial d'usos de la Masia Can Codina al terme municipal de Sant Boi de Llobregat és **DESFAVORABLE** pel que fa al sanejament, d'acord amb l'article 25 apartat quart del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Aigües, modificat per la Llei 11/2005, de 22 de juny.

El Cap de la Unitat de Gestió
del Domini Públic Hidràulic de
la Demarcació Llobregat-Foix



José Alcarria Hidalgo

Barcelona, 20 de desembre de 2012

Aquest document incorpora la firma digital avançada i la seva ubicació està al servidor amb nom Mabrac12 de la Seu Central de l'Agència Catalana de l'Aigua.



MINISTERIO DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL



13 JUNY 2012
REGISTRE GENERAL D'ENTRADA

11563

DESTINATARIO
ALCALDE DE SANT BOI DE LLOBREGAT AYUNTAMIENTO DE SANT BOI DE LLOBREGAT PLAÇA DE L'AJUNTAMENT, 1 08830 BARCELONA TEL.: 93 635 12 00 FAX: 93 630 18 56

INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL PARA ASIGNACIÓN DE USO. MASIA CAN CODINA EN SANT BOI DE LLOBREGAT (BARCELONA)
(Exp. 120052)

1.- Antecedentes

Por Orden del Ministerio de Fomento de 22 de octubre de 1999 (B.O.E. nº 281, de 24 de noviembre) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Barcelona.

Por Orden FOM/1508/2011 del Ministerio de Fomento de 18 de mayo de 2011 (B.O.E. nº 134, de 6 de junio) se modifica la denominación oficial del Aeropuerto de Barcelona que pasa a denominarse Aeropuerto de Barcelona-El Prat.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2012, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el "Plan Especial para asignación de uso. Masia Can Codina".

Con fecha de 9 de marzo de 2012 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat (Barcelona), para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el documento "Plan Especial para asignación de uso. Masia Can Codina", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011.

Mediante escrito de fecha de 13 de abril de 2012, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre el "Plan Especial para asignación de uso. Masia Can Codina".

Pº DE LA CASTELLANA, 87
28071 MADRID
TEL: 91 5975353
91 5975356
FAX: 91 5975357

recibiéndose, con fecha de 6 de junio de 2012, como respuesta un informe de dicha Entidad Pública Empresarial, considerando, dicho borrador, correcto en lo que respecta a sus competencias.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat respecto al "Plan Especial para asignación de uso. Masia Can Codina", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, en lo que afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que afecten a la Zona de Servicio de los Aeropuertos de Interés General o a sus Espacios circundantes sujetos a las Servidumbres Aeronáuticas establecidas o a establecer, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de tres meses para la emisión del informe antes de poder continuar con la tramitación de los instrumentos de ordenación.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuaria o a sus espacios circundantes sujetos a Servidumbres Aeronáuticas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria así como su carácter vinculante se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

MINISTERIO DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL



3.- Servidumbres Aeronáuticas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre) y por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto).

Real Decreto 2051/2004, de 11 de octubre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Barcelona (B.O.E. nº 252, de 19 de octubre de 2004).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Barcelona aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 22 de octubre de 1999 (B.O.E. nº 281, de 24 de noviembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

3.2.- Afecciones sobre el Territorio

Parte del término municipal de Sant Boi de Llobregat se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Barcelona-El Prat. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Barcelona-El Prat que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

3

MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL

En particular el ámbito de estudio no está incluido en las mencionadas Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, ni se ve afectado por ninguna instalación radioeléctrica aeronáutica para la navegación aérea que sea de competencia del Ministerio de Fomento.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan Especial para asignación de uso. Masia Can Codina", en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere.

4.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, conforme al artículo 8 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en materia de Servidumbres Aeronáuticas, sin perjuicio de aquellos ámbitos del término municipal que se encuentren en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, para los que la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá igualmente resolución favorable conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

5.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

4

MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL



Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 7 de junio de 2012

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AERÓPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

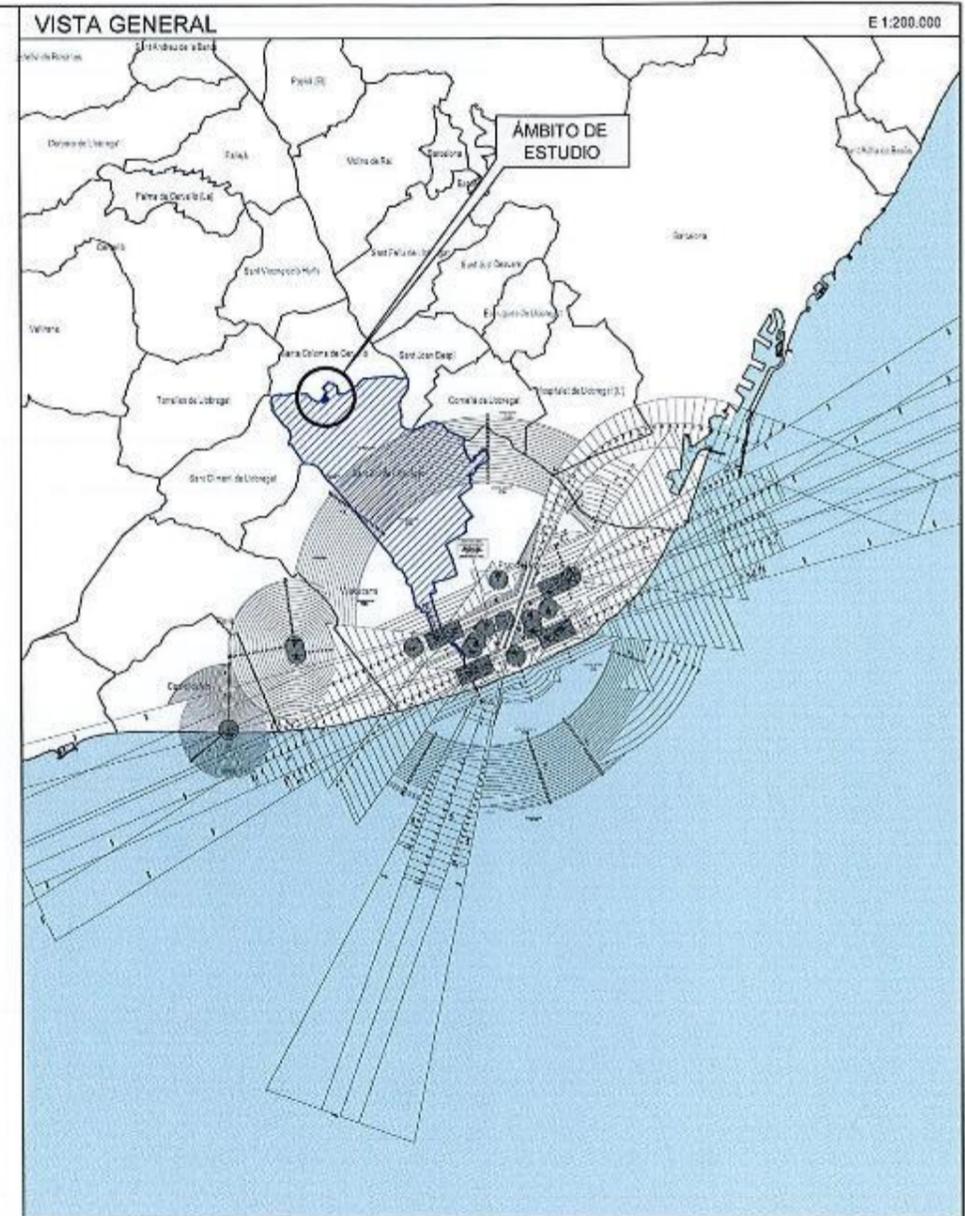
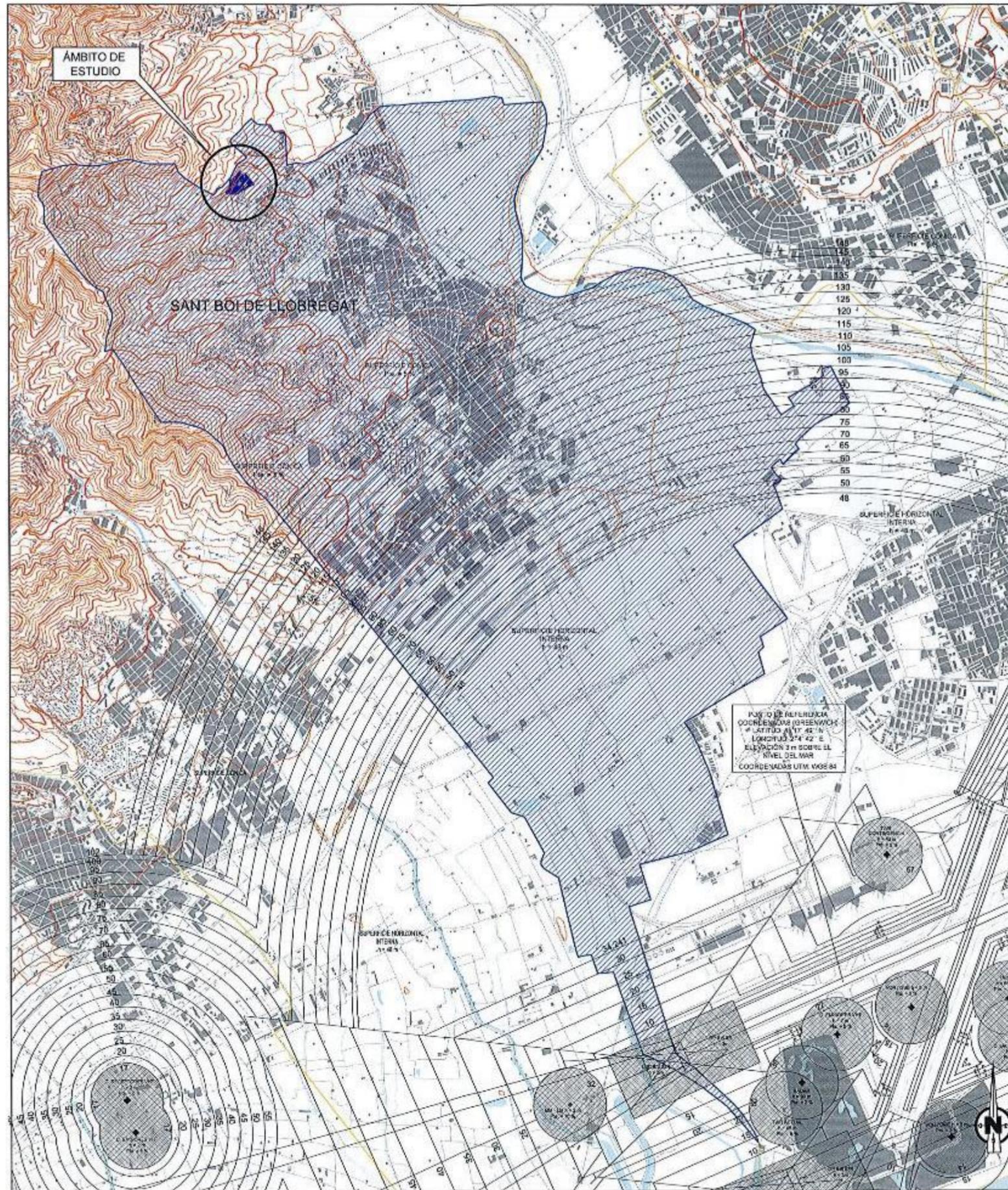


Jesús Pérez Blanco

CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Ángel-Luis Arias Serrano



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

— 50 —	COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	———	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
▨	ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS	▨	TÉRMINO MUNICIPAL DE SANT BOI DE LLOBREGAT
— 10 —	COTAS DEL TERRENO	■	ÁMBITO DE ESTUDIO

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DEL DISEÑO	SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA		
	AEROPUERTO DE BARCELONA-EL PRAT SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS		
ESCALA 1:35.000	FECHA ABRIL 2012	REF.	PLANO 1

ANEXO VII: ESTUDIO DE IMPACTO E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Se mantiene y presenta como actual y adaptable a esta propuesta el estudio de impacto e integración paisajística del Sr. Quim Rosell aprobado en el Plan especial Can Codina de Enero de 2014, ya que la finca no ha modificado su morfología y este estudio es aplicable a este Plan de Usos.

PAISAJE DEL LUGAR Y PROYECTO

1.- DESCRIPCIÓN Y VISIBILIDAD DEL EMPLAZAMIENTO

Estructura del lugar

La masía de Can Codina se sitúa encima de un pequeño montículo (+ 86,5m de altitud) al final de una cresta paralela a las diversas formaciones de montaña perpendiculares a la cuenca del Llobregat.

Esta cumbre está delimitada al Noroeste por el Coll de Querol, Pedres Blanques, Sta. Bàrbara de Llor y la riera de Can Soler; al Norte por el límite del municipio de Sta. Coloma de Cervelló; al Nordeste por la extensión de campos de cultivo y bosques que anteceden a la Colònia Güell; al Este por el límite del barrio de La Cooperativa; al Sur por la ciudad-jardín de Marianao.



Los valores paisajísticos más destacados de los alrededores del ámbito de actuación son:

- La predominancia de pinares que colmatan las vertientes del entorno.
- Los campos de la amplia extensión cercana a la Colònia Güell destinados a cultivos herbáceos.
- La trama de ciudad-jardín de Marianao de baja densidad con presencia notoria de arbolado.
- Las plantaciones de árboles frutales en extensión o alineación.



El uso actual de la masía de Can Codina es de vivienda. Actualmente la propiedad comprende pinares tanto en el montículo que preside el acceso principal como a lo largo del límite Norte con la propiedad vecina de Can Tutusaus; un conjunto de bancales con plantaciones de frutales, y un ámbito delimitado alrededor de la piscina –ajardinado– en conexión con el espacio enfrente de la fachada principal de la masía. La construcción está fechada del siglo XIX, y se trata de una construcción poligonal aislada. Posteriormente se construyeron unas cuadras y un cuerpo de servicios anexo a la piscina.



El volumen principal se divide en planta baja y piso, incluyendo un pequeño espacio bajo cubierta. La fachada principal está orientada a Sud-este, los muros están revocados y pintados, y la cubierta es a dos aguas. El acceso se produce en el punto medio de la fachada principal.



Análisis de la visibilidad

Los principales puntos de vista miran al Norte y al Este del emplazamiento. En un primer plano la casa no es visible hasta aproximarnos a la entrada principal del solar situada en una curva del Camí de Llor en confluencia con una carretera de mínima sección en dirección a Sta. Coloma de Cervelló.



En un segundo plano, los puntos de vista más destacados se encuentran en las cimas del Norte situadas a una cota superior (p.e. can Ros del Llor); y desde el camino de Llor lindando con el club de tenis de Sant Boi (punto de cota notablemente inferior) desde donde resulta difícil distinguir la propia masía. Por contra, resulta más visible el cuerpo destinado a cuadras, ya que sobresale levemente por encima de las copas de los árboles.



2.- VISIÓN INTEGRAL DEL PROYECTO

Encaje del proyecto y visión global de la ordenación

El proyecto tiene dos focos de interés: la casa y anexos, y el entorno. En ambos se interviene con la misma filosofía: recuperar y potenciar las características originales de los espacios adaptándolos a las funciones y exigencias actuales.

El proyecto de cambio de uso de la masía de Can Codina mantendrá su volumetría, las aberturas en fachada, la cubierta y las cualidades de los materiales.

El segundo foco de interés del proyecto lo constituye los bosques de pinos, los bancales con árboles frutales y algunas especies de interés, la topografía de la parcela y el límite de la misma con el Camí de Llor. Para la aplicación de medidas de recuperación de la vegetación en su estado previo a 2005 (año a partir del cual se considera que se registraron impactos meteorológicos y antrópicos que implicaron una reducción significativa de unidades de árboles y arbustos), así como para activar la gestión y su mantenimiento, el proyecto propone las siguientes actuaciones:

- Mantener los pinos como especie arbórea de los bosques colindantes a fin de incentivar y preservar la integración con el medio y el patrimonio verde cercano.
- Mantener los bancales plantados de frutales con técnicas de agricultura ecológica.
- Potenciar los valores naturales y paisajísticos del lugar con plantaciones en la explanada destinada al aparcamiento, y con plantaciones de refuerzo en los márgenes y taludes existentes en la parcela a base de especies autóctonas de árboles preferentemente pinos piñoneros o encinas, y arbustos (*Lurus nobilis*, *Pittosporum tobir*, *Ligustrum japonica*).
- Favorecer los contrastes y la diversidad biológica entre los espacios que presentan diferentes gradientes de humedad.
- Valorar y mantener la lámina de agua existente (estanque delante de la masía).
- Tomar en consideración las estructuras arquitectónicas construidas dentro de la parcela, en concreto muros, escaleras, vallas (por ejemplo la valla metálica que rodea el pinar del acceso principal, así como el muro cerámico que cierra la zona ajardinada alrededor de la piscina).
- Favorecer actuaciones y medidas correctoras para atenuar el impacto del cuerpo anexo a la piscina.
- Considerar el tramo del Camí de Llor afectado dentro del ámbito de la masía de Can Codina en el escenario de flujo circulatorio más desfavorable posible por lo que a erosión del mismo se refiere, favoreciendo actuaciones y medidas -si fuera el caso para frenarla.

Descripción y valoración global de los cambios inducidos por el proyecto

Las actuaciones sobre la masía de Can Codina y sus alrededores permitirán mantener la naturaleza agronómica original de esta finca, que se caracteriza por la existencia de una casa aislada, las cuadras y un cuerpo anexo a la piscina; así como de un espacio a su alrededor con carácter general de jardín, que a su vez integra un pequeño bosque de pinos i plantaciones de frutales.

La rehabilitación de la casa **comportará un cambio positivo en la visión actual del lugar**, ya que ayudará a reconstruir la imagen antigua de la edificación; mientras que las actuaciones sobre el entorno se destinarán básicamente a recuperar las áreas de proyección de las copas del arbolado que se vieron modificadas por los impactos anteriormente citados, así como también su conservación y mantenimiento.

3.- ANÁLISIS SISTEMÁTICO DE LAS TRANSFORMACIONES

Topografía

El cambio de uso de la masía de Can Codina y las construcciones anexas no alteran la topografía original del terreno. En este sentido, se prevé mantener el montículo anexo al acceso principal con los pequeños taludes de piedra y vegetación que lo limitan por el Sur, la vía de camino principal hacia la masía; la superficie poligonal plana destinada a futuro patio situada a una cota superior; los bancales de frutales con sus pendientes; el espacio ajardinado delante del cuerpo anexo a la piscina; y el talud que rodea el camino. Todos ellos son los elementos más destacados desde el punto de vista de la topografía que identifican a la finca de Can Codina.

Vegetación

La vegetación del lugar incluye pinos (en agrupaciones), un grupo de moreras, cipreses, abetos y palmeras, principalmente entre los árboles. Hay igualmente, especies agrícolas de los campos de cultivo (cultivos herbáceos de secano, almendros, naranjeros) y vegetación natural o espontánea en los márgenes de los bancales y los espacios intersticiales (destacan los *Lurus nobilis*, *Pittosporum tobir*, *Ligustrum japonica*, *Evonimus japonicus* entre los arbustos y los *Pinus halepensis*, *Cedrus deodara*, *Cupressus sempervirens* entre los árboles). Finalmente, el conjunto ajardinado incluye una variedad notable de especies tal y como se indica a continuación:

- 01_ *Laurus nobilis*
- 02_ *Nerium oleander*
- 03_ *Cortaderia selloana*
- 04_ *Forsythia intermedia*
- 05_ *Hedera helix* 06_ *Thuja* sp.
- 07_ *Pittosporum tobira*, *Evonimus japonicus*.
- 08_ *Viburnum tinus*
- 09_ *Magnolia grandiflora*
- 10_ *Prunus cerasiferavar. pissardii*
- 11_ *Cupressus sempervirens*
- 12_ *Cupressus* sp



Respecto a la vegetación de la finca la actuación comporta:

- Mantener el pinar que preside el montículo del acceso principal así como el grupo de pinos lindando con el límite norte de la parcela.
- La preservación de los almendros y naranjos de las terrazas de la zona Sud de la finca.
- La restauración de la vegetación de los márgenes y espacios intersticiales de toda la finca por medio de la plantación y densificación de las especies arbustivas y arbóreas ya presentes.
- Valorar la hilera de moreras que acompañan el acceso, así como las especies vegetales singulares del espacio frente a la fachada principal de la masía (cipreses, abetos, palmeras, *cercis siliquastrum*), y el área ajardinada con multiplicidad de arbustivas y tapizantes que está en contacto y que rodea el cuerpo de servicios de la piscina.
- La plantación de palmeras recientemente caídas, o en su defecto, la de algún otro árbol representativo a convenir, cercanos a la masía.
- La plantación de arbolado para proveer sombra siguiendo una trama regular que ordene el uso de aparcamiento en superficie con capacidad para 66 coches repartidos entre el ámbito de acceso (servicio) y la plataforma a la cota+ 104,00m (clientes).
- La plantación de especies tapizantes (tipo *Hedera hëlìx*) con el objetivo de favorecer actuaciones y medidas correctoras para atenuar el impacto de la fachada Sud-este del cuerpo anexo de servicios de la piscina.
- La plantación de especies tapizantes autóctonas como acabado del posible muro de tierra reforzada a lo largo del Camí de Llor, si fuera el caso.



Pinar acompañando el acceso y el límite de la finca.



Árboles frutales en terrazas de la zona Sud de la finca.



Espacios residuales e intersticiales a tratar.



Muretes existentes de piedra y márgenes



Hilera de moreras a conservar



Árbol a restituir



Medida correctora de apaciguamiento del impacto a implantar sobre el cuerpo anexo.

Percepción visual

Por lo que se refiere a la actuación sobre los elementos construidos (la masía, las cuadras y el anexo, y los muretes de piedra tanto el perimetral en el ámbito de acceso principal como el del pinar adyacente, incluyendo diversas terrazas) se trata de una transformación continuista y en clave integradora. La consideración del volumen de la masía y las otras dos edificaciones, el uso de materiales de aplicación (revocos, carpinterías principalmente), y la singularidad del terreno de toda la finca en su configuración inicial por medio de su topografía diversa (montículo, muretes, terraza, talud Camí de Llor, etc.) contribuyen esencialmente a conseguir una integración sin rupturas con su entorno.

La conectividad con los tejidos urbanos y los equipamientos cercanos, la accesibilidad del sitio desde el Camí Llor en cotas notablemente inferiores o bien desde la vía emplazada en medio de los bosques que comunica con Santa Coloma de Cervelló hacen que la visibilidad sea bastante parcial: leve emergencia de la cubierta de las cuadras en el primer caso; fachadas Sudoeste y Noroeste de la masía en el segundo caso. Desde el resto de puntos de vista lejanos, el conjunto edificatorio no está tan expuesto visualmente.

El revestimiento exterior del volumen de la masía y de las cuadras influirá en la percepción y tendrá un tono ocre-crema análogo al actual de la masía a fin de buscar una unidad cromática integradora. El color de los muros de piedra en el interior de la finca corresponde al color de la piedra del mismo sitio. Los muretes que rodean el acceso principal son de piedra arenisca.

Las palmeras de porte considerable y los cipreses enfrente de la masía crean un acompañamiento vegetal de la edificación que señala su presencia.

LEYENDA DE VEGETACIÓN.

Acciones previstas y conservación

-  Pinedas existentes.
-  Cultivo de almendros y naranjos.
-  Restauración de vegetación autóctona en los límites y espacios intersticiales.
-  Espacios vegetales singulares y áreas ajardinadas.
-  Plantación de árboles aislados.
-  Plantación de trama regular de árboles
-  Plantación de especies tapizantes autóctonas y cubierta verde en el cuerpo anexo.
-  Plantación de especies tapizantes autóctonas con acabado del posible muro de tema reforzada a lo largo del Camí de Llor.



4.- ESTRATEGIA, CRITERIOS Y MEDIDAS DE INTEGRACIÓN

Descripción de la estrategia adoptada

La actuación a llevar a cabo en el conjunto de la finca de la masía de Can Codina se inscribe en una dinámica integradora con el entorno de aquello que ya está consolidado, aplicando criterios de orden austero, respetuosos y sostenibilistas para mantener el carácter original de la masía y de sus alrededores

Criterios	Medidas
Intervenciones sobre las edificaciones manteniendo la volumetría.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Completar el revoco y colorearlo con color ocre crema en los tramos de muro inacabados. 2. Eliminar carpinterías de PVC de una ventana de la planta superior de la fachada principal y recuperar el espacio de porche. 3. Demolición de la franja de piedra que reviste el zócalo de las fachadas. 4. Modificación de ventanas para reforzar el orden compositivo y la colocación de piedra en jambas, dinteles y antepechos a base de piedra similar a la existente, tipo arenisca. 5. Readecuación del cuerpo anexo a la piscina manteniendo su volumetría.
<p>Conservar la ordenación actual del arbolado, jardines, áreas de vegetación y otras similares, según normativa del PGM.</p> <p>Recuperar el estado previo de la vegetación del 2005: reforzar el carácter original con vegetación y arbolado propio del lugar.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 6. Reforzar algún murete existente de piedra de los alrededores de la masía. 7. Creación, mejora y conservación del suelo y de los mantos de vegetación y arbolado, según normativa del PGM mediante la plantación de los márgenes, de los espacios intersticiales y de las áreas en extensión con árboles preferentemente pinos piñoneros o encinas (por su fortaleza y dureza) con la densidad y distancia convenientes, así como arbustos propios del lugar a fin de restablecer las áreas de proyección de las copas de las unidades de árboles y arbustos a los impactos meteorológicos y antrópicos recientes. 8. Consolidar, reforzar y potenciar las terrazas existentes a base de frutales de la parte septentrional del ámbito, áreas ajardinadas incluidas. 9. Restituir las dos palmeras existentes recientemente caídas. 10. Considerar el tramo del Camí de Llor afectado dentro del ámbito de la masía de Can Codina en el escenario de flujo circulatorio más desfavorable posible debido al cambio de uso de la misma, por lo que se refiere a la erosión del mismo, favoreciendo actuaciones y medidas -llegado el caso- para frenarla, como por ejemplo la sección apropiada del drenaje lateral en contacto con el talud, así como la conservación y potenciación de la especie tapizante existente en el mismo. 11. Potenciar la consolidación de superficies drenantes a base de materiales adecuados (p.e.: gravas, adoquines con junta abierta) en superficies de pavimentos de nueva creación como el aparcamiento.

5.- CONCLUSIONES

El objetivo de la actuación es intervenir sobre la masía de can Codina, preservando y manteniendo los espacios exteriores, para futuros usos destinados a **cultural docente (centro docente)**.

Los criterios adoptados y las medidas expuestas anteriormente pretenden integrar los volúmenes edificados en el entorno inmediato y en el paisaje que identifica la situación geográfica donde se emplaza. Con esta intención se han considerado y analizado las volumetrías, materiales y acabados por lo que a arquitectura se refiere, así como los rasgos distintivos y los valores del paisaje a escala territorial y del mismo emplazamiento, con una clara vocación integradora y continuista.

La intervención final sobre la masía de Can Codina pretende preservar su volumetría y su aspecto general, y una adecuación del entorno en la línea de potenciar los rasgos preexistentes más relevantes que la identifican, de acuerdo al restablecimiento de las áreas de proyección de las copas análogo al estudio previo de 2005.



Quim Rosell
ArqCOAC 24.867/3
ROSELL BERNARDEZ ARQUITECTES SCP