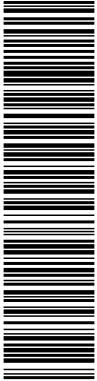


DOCUMENT _Certificat: Certificat - 2248/2018/9	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 76FWN-4ZAOO-LNYXY Data d'emissió: 26 de novembre de 2019 a les 7:53:33 Pàgina 1 de 15	SIGNATURES El document ha estatsignat o aprobado per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 11:16 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT.Firmado 25/11/2019 15:45	ESTAT APROVAT 25/11/2019 15:45



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

PEDRO CARMONA PÉREZ, SECRETARI DE L'AJUNTAMENT D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

CERTIFICO : Que el Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària del dia 20 de novembre de 2019, va aprovar amb el quòrum de la majoria absoluta de l'article 47.2, 11) de la Llei 7/1985 reguladora de les bases de règim local, en la redacció introduïda per la Llei 57/2003 de 16 de desembre, el dictamen que es transcriu íntegrament:

“Assumpte: aprovació inicial de la Modificació del PGM 2 a la Unitat d'Actuació del carrer del Carme – Av. Cornellà, d'Esplugues de Llobregat.

PRIMER.- Vist el document de la Modificació del PGM 2 a la Unitat d'Actuació del carrer del Carme – Av. Cornellà, d'Esplugues de Llobregat, redactada pel senyor Marc Ribes; d'ARKU3 Urban SLP, en representació del senyor Javier Istúriz Lázaro; ALISEDA, SA, Societat Unipersonal, i la senyora Úrsula-Friderike-Gertrud Uhnau;

SEGON.- Vist l'informe tècnic favorable emès pels Serveis tècnics municipals del Servei d'Urbanisme, que estableix el següent:

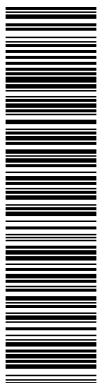
1. “Sol·licitud. Antecedents.

Per registre d'entrada del dia 11/11/2019 i amb número 2019/24496-E, el Sr. Marc Ribes, en representació de ARKU3 Urban SLP, presenta a aquest Ajuntament el document de Modificació Puntual 2 del PGM en la Unitat d'Actuació del carrer del Carme – Av. Cornellà, redactat per ell mateix per tal que es tramiti adequadament i s'aprovi inicialment.

Anteriorment, er registre d'entrada del dia 4/10/2019 i amb número 2019/21534-E, el Sr. Marc Ribes, en representació de ARKU3 Urban SLP, havia presentat a aquest Ajuntament un document similar de Modificació Puntual 2 del PGM en la Unitat d'Actuació del carrer del Carme – Av. Cornellà, redactat per ell mateix. El document que ara es presenta, substitueix, a tots els efectes, aquest anteriorment presentat.

Anteriorment, per registre d'entrada del dia 28/06/2019 i amb número 2019/14860-E, el Sr. Marc Ribes, en representació de ARKU3 Urban SLP, havia presentat un document similar, de Modificació Puntual 2 del PGM en la Unitat d'Actuació del carrer del Carme – Av. Cornellà, redactat pel mateix equip. El document que ara es presenta, substitueix, a tots els efectes, aquest anteriorment presentat i és el resultat de diverses reunions mantingudes entre la propietat, l'equip redactor del document i l'Ajuntament, així com també una reunió mantinguda amb la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya el dia 4 d'abril de 2019.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 2248/2018/9	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 76FWN-4ZAOO-LNYXY Data d'emissió: 26 de novembre de 2019 a les 7:53:33 Pàgina 2 de 15	SIGNATURES El document ha estat signat o aprobado per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 11:16 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 15:45	ESTAT APROVAT 25/11/2019 15:45



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

A manera d'antecedent, indicar també que, en data 3/7/2018 i amb número 2018/12320, el Sr. Marc Ribes, en representació de ARKU3 Urban SLP i de ALISEDA S.A.U. va presentar un document amb objectius similars, de Modificació Puntual 2 del PGM en la Unitat d'Actuació del carrer del Carme – Av. Cornellà, redactat també pel mateix equip d'arquitectura. El document que ara es presenta, substitueix també, a tots els efectes, aquest anteriorment presentat.

El document presentat té, bàsicament, per objecte, la reordenació de la zona per tal d'afavorir el seu desenvolupament i garantir la seva viabilitat econòmica.

2. Àmbit d'Actuació. Planejament vigent

El document que ara es presenta té com a àmbit d'actuació els mateixos terrenys que els compresos dins de la Unitat d'Actuació del Carrer del Carme – Av. De Cornellà que van ser objecte l'any 2008 de la Modificació Puntual del PGM en la Unitat d'Actuació del carrer del Carme – Av. Cornellà, redactat per l'equip d'arquitectes Batlle i Roig SL. En concret, aquesta Modificació Puntual va ser aprovada definitivament el 22 de juliol de 2008.

En concret, l'àmbit de la Modificació puntual de PGM inclou una superfície de 7.064'10 m² i té una forma irregular (veure plànols), limitant al nord –oest amb l'Av. De Cornellà, al nord-est pel carrer Francesc Llunell, al sud-est pel carrer de Miquel Quintana i al sud-oest pel límit del carrer del Carme i la reserva d'equipament del Mercat Municipal de La Plana.

Actualment, l'àmbit està ocupat, en part, per la “carpa” del mercat provisional (les obres del nou mercat es troben actualment en execució), un aparcament per vehicles a l'aire lliure i un habitatge unifamiliar en el seu extrem nord.

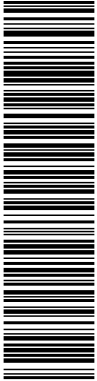
La propietat actualment està constituïda únicament per tres titulars: ALISEDA S.A.U. (45'65 %), Ajuntament d'Esplugues (41'97 %) i els Srs. Ruhnau (12'38 %).

El Planejament vigent en l'àmbit del document que es presenta és el següent:

- Modificació Puntual del PGM per al desenvolupament de la Unitat d'Actuació del carrer del Carme – Av. Cornellà, aprovat definitivament en data 22 de juliol de 2008. Globalment, la superfícies totals de l'àmbit de la Modificació Puntual del PGM vigent i el sostre adjudicat per la mateixa són les següents:

Sistema d'Espais Lliures, clau 6b):	2.218'44 m ² .	
Sistema viari, clau 5:	3.766'42 m ²	
Zona Ord. Volumètrica, clau 18:		1.079'24 m ² .
Total Àmbit:	7.064'10 m².	
Total sostre sector:	7.814'70 m²	

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 2248/2018/9	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 76FWN-4ZAOO-LNYXY Data d'emissió: 26 de novembre de 2019 a les 7:53:33 Pàgina 3 de 15	SIGNATURES El document ha estatsignat o aprobado per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 11:16 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT.Firmado 25/11/2019 15:45	ESTAT APROVAT 25/11/2019 15:45



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

3. Objecte del document. Descripció de la proposta.

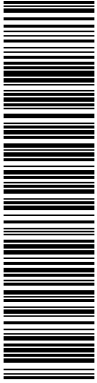
La proposta que ara es presenta com a Modificació puntual 2 de PGM parteix de la base que l'actual ordenació establerta per la Modificació Puntual de PGM vigent no és viable, pels següents motius:

- El planejament vigent preveu una ordenació en torre de 11 plantes i un voladiu de fins a 15 m., la qual cosa representa uns sobre-costos constructius impossibles d'assumir.
- El planejament vigent estableix la obligació de construir un aparcament de 600 places per donar compliment a la obligació d'una previsió de dues places d'aparcament per habitatge i la resta com a reserva dotacional lligada al futur Mercat, amb la condició que la part situada sota sòl públic s'explotés mitjançant una concessió administrativa. Aquesta construcció d'aquest número de places d'aparcament, que obliga a un tercer soterrani, en aquests moments, s'ha d'entendre com una càrrega econòmica inassumible (amb aquest nombre de places), donat que, en l'actualitat, no sembla haver una demanda real de places en l'entorn que justifiqui aquest número tan elevat ni un augment del preu de les mateixes. És important assenyalar que el Mercat en construcció de La Plana ja disposa del seu propi aparcament per clients i proveïdors.
- La viabilitat de l'execució de la Unitat d'Actuació passa per un equilibri entre els drets i les obligacions que, en la situació actual no es produeix i no permet, per tant, l'execució de la mateixa.
- Això no obstant, l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació sembla molt necessària per a la ciutat, ja que permetrà completar la trama urbana en aquesta part central del municipi, especialment ara que es troba en desenvolupament molt avançat el sector anomenat ARE MONTESA al sud del sector de referència i que generarà un nou eix cívic al voltant del carrer del Carme, així com també en execució la construcció del nou Mercat de La Plana, adjacent a l'àmbit de la present Modificació.

Tenint en compte aquests antecedents, els objectius de la present Modificació Puntual del PGM, per tal d'afavorir el seu desenvolupament i garantir la seva viabilitat econòmica, són els següents:

- Ajustar la zonificació i els requeriments funcionals a base de criteris que justifiquin la seva viabilitat econòmica segons valors de càlcul actualitzats, amb una ordenació de l'edificació que permeti completar el teixit urbà del front del carrer del Carme, amb una anàlisi integral sobre la part d'edificació destinada a aparcament.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 2248/2018/9	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 76FWN-4ZAOO-LNYXY Data d'emissió: 26 de novembre de 2019 a les 7:53:33 Pàgina 4 de 15	SIGNATURES El document ha estat signat o aprobado per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 11:16 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 15:45	ESTAT APROVAT 25/11/2019 15:45



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

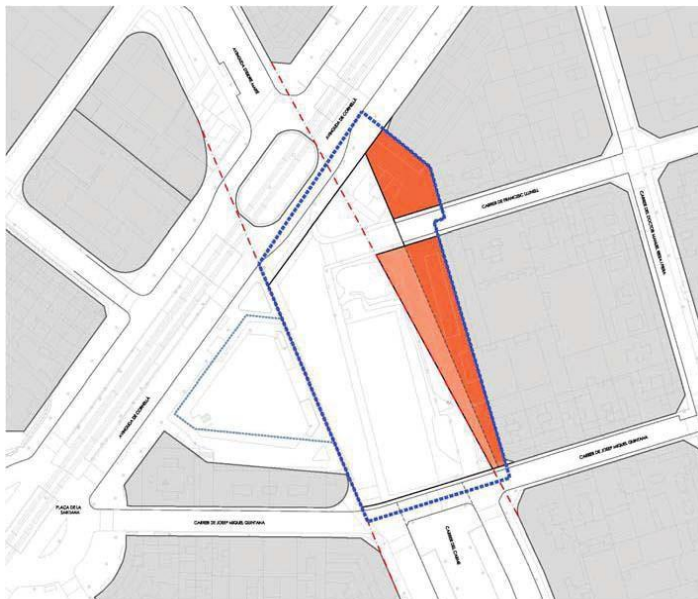
- Adaptar el planejament a les preexistències del lloc i al futur Mercat a construir en la parcel·la adjacent a l'àmbit de la Modificació Puntual del PGM, de manera que es potenciï la continuïtat de la rambla existent i entenen el seu darrer tram, fins l'Av. de Cornellà com una plaça al servei de l'equipament comercial i no com un eix de circulació viària.
- Respectar la proposta d'ordenació de l'edifici del nou Mercat Municipal, actualment en execució, d'acord amb el document de planejament aprovat definitivament l'octubre de 2007.

Pel que fa a l'àmbit de planejament, el document presentat manté el mateix àmbit, límits i superfícies que la Modificació Puntual de PGM vigent en l'actualitat.

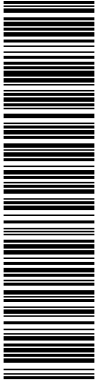
Ordenació Alineacions

Pel que fa a la ordenació dels volums a edificar, la Modificació de PGM presentada manté el sostre màxim definit pel planejament vigent, ampliant, però, la superfície destinada a zona d'aprofitament privat, de manera que la nova ordenació manté les zones edificables en continuïtat amb les illes residencials existents, permetent, d'aquesta manera, completar el teixit urbà en la illa situada més al sud de l'àmbit amb una alineació a vial més "oberta" que en planejament anterior, de manera que les edificacions resultants siguin més coherents des del punt de vista edificatori i de distribució interna (veure plànols d'ordenació del document de MdPGM).

Aquesta nova alineació millora la transició entre la secció proposada futura del carrer del Carme i la de l'Avinguda Isidre Martí, tal com es pot apreciar en el plànol adjunt.



DOCUMENT _Certificat: Certificat - 2248/2018/9	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 76FWN-4ZAOO-LNYXY Data d'emissió: 26 de novembre de 2019 a les 7:53:33 Pàgina 5 de 15	SIGNATURES El document ha estatsignat o aprobado per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 11:16 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 15:45	ESTAT APROVAT 25/11/2019 15:45



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

Pel que fa a l'espai lliure i, donat que, tal com s'ha dit anteriorment, s'està construint el nou Mercat municipal, la present Modificació de PGM preveu donar continuïtat peatonal a la Rambla del Carme i generar una connexió transversal entre l'espai públic i el nou mercat, de manera que es generi una gran plaça en el centre de l'àmbit que permeti, a més, realitzar activitats relacionades amb l'equipament comercial, com ara mercat de pagès, mercat de Nadal, etc, creant una nova centralitat urbana, molt ben comunicada amb el transport urbà i especialment, amb el tramvia.

Aquesta nova plaça servirà, a més, d'element de transició entre les dues seccions viàries futures, la de la Rambla del carrer del Carme i la de tipus "bulevard" del carrer Isidre Martí, generant un nou pol de centralitat.

Aparcament:

Pel que fa a l'aparcament, tal com s'ha explicat anteriorment, el present document considera una excessiva càrrega econòmica la previsió del planejament vigent de construir 600 places en tres soterranis.

La proposta planteja que part de l'aparcament de les dues illes s'ubiqui sota la plaça pública (sistema general d'espais lliures), fet que comporta que s'haurà de realitzar en alguna de les modalitats de concessió que la normativa vigent admeti.

Pel que fa al número de places d'aparcament, a nivell orientatiu, i segons la proposta indicativa de l'edificació (plànol O.6a del document de MdPGM), s'obté un total de 400 places d'aparcament, 379 places corresponents a l'illa A (entre Francesc Llunell i Josep Miquel Quintana) i 21 places corresponents a l'illa B (entre Francesc Llunell i Av. de Cornellà).

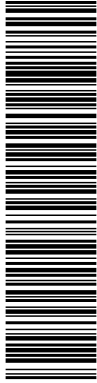
Divisió Poligonal

Igual que ja fa el planejament vigent, l'àmbit es divideix en dos polígons a edificar, donat que existeixen en el mateix dues situacions urbanístiques diferenciades:

- d'una banda, hi ha un habitatge unifamiliar situat a la part nord-est de l'àmbit, limitant amb l'Av. de Cornellà i per altra,
- hi ha els terrenys ocupats actualment per la "carpa" provisional del Mercat i l'aparcament a l'aire lliure, a la zona sud-est de l'àmbit. Aquest segon polígon (Polígon 1 en el document presentat) es desenvoluparà primer i es preveu més gran que el Polígon 2, ja que ha d'incloure pràcticament la totalitat de la cessió de vialitat del sector, per tal de permetre la connexió de la rambla del Carme i el futur nou Mercat i l'Av. Cornellà.

La cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic s'ha previst també en el Polígon 1, donat que serà el primer en desenvolupar-se. Això no obstant, el document justifica que els dos polígons estaran equilibrats pel que fa a les beneficis i càrregues del sector. Aquesta divisió poligonal permetrà fraccionar el desenvolupament de l'àmbit en dues fases, adaptant-se a la realitat urbanística dels terrenys que el configuren i a les necessitats concretes de les diferents propietats que l'integren.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 2248/2018/9	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 76FWN-4ZAOO-LNYXY Data d'emissió: 26 de novembre de 2019 a les 7:53:33 Pàgina 6 de 15	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 11:16 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT.Firmado 25/11/2019 15:45	ESTAT APROVAT 25/11/2019 15:45



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES



Ordenació Volumètrica

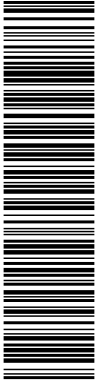
El document que es presenta proposa una ordenació que recull les alçades de les edificacions existents a l'entorn, per tal de donar una imatge de continuïtat a la façana del carrer del Carme, permetent, a la vegada, una façana singular a la nova plaça del Mercat.

En concret, es preveu Pel que fa a la ordenació volumètrica, el document presentat preveu determinar un gàlib màxim de PB + 6 + àtic reculat pel Polígon 1 (amb alçades decreixents, però fins a PB+4 + Àtic reculat a la cantonada amb Francesc Llunell) i de PB + 5 + àtic reculat pel Polígon 2, en el ben entès que els àtics sempre es preveuen reculats 3 m. respecte l'alineació principal.

Edificabilitat

Pel que fa al sostre màxim del sector, es manté respecte el planejament vigent, és a dir, 7.814'870 m2, dividint-se respecte els dos polígons de la següent manera:

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 2248/2018/9	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: 76FWN-4ZAOO-LNYXY Data d'emissió: 26 de novembre de 2019 a les 7:53:33 Pàgina 7 de 15	SIGNATURES El document ha estatsignat o aprobado per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 11:16 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT.Firmado 25/11/2019 15:45	ESTAT APROVAT 25/11/2019 15:45



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

- Polígon 1: 6.761'51 m2 (781'47 m2. corresponents al 10 % de cessió d'aprof. urbanístic). – nombre màxim d'habitatges: 67 habitatges.
- Polígon 2: 1.053'19 m2 – nombre màxim d'habitatges: 10 habitatges.

Pel que fa als usos, el document presentat permet l'ús residencial, l'hoteler, les oficines i el comercial.

Reserves Habitatge Protecció Pública

Pel que fa a les reserves de sostre per habitatges de protecció, es manté la del planejament actual, de manera que es concreta de la següent manera:

- Habitatges de protecció de règim general (HPO): 533'47 m2 de sostre.
- Habitatges de protecció de règim concertat (HPC): 266'74 m2 de sostre.

Aquest sostre de Protecció pública correspon al que s'estableix en l'article 57.3 del TRLUC, que preveu la reserva del 30 % de l'increment del sostre per habitatges de protecció, de manera que el 20 % sigui per habitatges de protecció de règim general i el 10 % per habitatges de preu concertat.

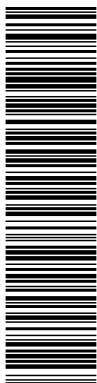
Cessions per a Sistemes Públics

Pel que fa a les cessions per a sistemes públics, la MdPGM vigent estableix per a l'àmbit pendent d'urbanitzar de la Unitat d'Actuació un total de 5.984,86m² de superfície. Aquesta superfície es distribuïa entre el sistema viari bàsic (Clau 5) i el sistema general d'espais lliures (Clau 6b). És molt important assenyalar i destacar que uns 180m² de terrenys destinats a sistema viari, es veien afectats a nivell de vol per la part de l'edifici en voladís prevista en el planejament vigent (MdPGM).

La present proposta, com ja s'ha exposat en apartats anterior, suposa un ajust en la zonificació de l'àmbit de forma que es potencien els espais lliures per sobre del sistema viari, amb l'objectiu de crear una gran plaça davant del mercat i afavorir la transformació en eix cívic del carrer del Carme i l'avinguda Isidre Martí.

A part d'això, també s'amplia la superfície qualificada com a zona d'aprofitament Clau 18, per garantir la viabilitat de l'ordenació i compleció del teixit urbà de les illes de la part nord-est del carrer del Carme.

Tots aquests ajustos comporten, com es pot observar en el següent quadre, una disminució de la superfície total de cessions per a sistemes:



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

ZONIFICACIÓ PLANEJAMENT VIGENT

Clau 5 - Sistema viari bàsic	3.766,42 m ² s	53,32%	1.136.49 m ² s	16.09 %
Clau 6b - Sistema d'espais lliures	2.218,44 m ² s	31,40%	4.310.04 m ² s	61.01%
TOTAL SISTEMES	5.984,86 m²s	84,72%	5.446,53 m²s	77,10%

Superfície

PROPOSTA MP

Superfície

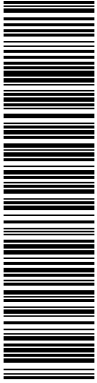
Clau 18 - Zona ordenació volumètrica	1.079,24 m ² s	15,28%	1.617,57 m ² s	22,90%
TOTAL ZONES	1.079,24 m²s	15,28%	1.617,57 m²s	22,90%
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL	7.064,10 m²s	100,00%	7.064,10 m²s	100,00%

No obstant, cal remarcar que en la proposta es duplica, pràcticament, la superfície de cessions per al sistema general d'espais lliures, i únicament es redueix la superfície del sistema viari, tot garantint la correcta mobilitat en la zona, tal i com es justifica en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (Annex 3 del document presentat).

Per tant, degut a que a nivell de planejament general (TRLUC) només es regulen les cessions mínimes per a sistemes de zones verdes i equipaments, ja que són els que garanteixen unes condicions de qualitat de l'entorn urbà, i pel que fa al sistema viari únicament s'estableix que sigui el necessari per garantir una correcta mobilitat i accessibilitat de la zona, es pot acceptar la reducció del sistema viari proposat. A més, aquesta reducció del sistema viari suposa, de fet, una millora per al municipi, ja que comporta un increment de la superfície i funcionalitat dels espais lliures previstos (creant una gran plaça davant del nou mercat), i garanteix la consolidació de les illes de la part nord-est del carrer del Carme, oferint una nova façana al mercat i en el punt de connexió d'aquest carrer amb l'Avinguda de Cornellà.

Des del punt de vista de l'interès públic, la Modificació es justifica sobradament, ja que resulta una adaptació del planejament a la realitat del desenvolupament de la ciutat d'Esplugues i d'acord amb la filosofia del PGM, permetent completar la trama urbana del sector i, a més, obtenir importants sistemes, especialment de Zona Verda urbanitzada, pel conjunt de la ciutat.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 2248/2018/9	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: 76FWN-4ZAOO-LNYXY Data d'emissió: 26 de novembre de 2019 a les 7:53:33 Pàgina 9 de 15	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 11:16 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 15:45	ESTAT APROVAT 25/11/2019 15:45



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

3. Informe Mediambiental.

La present Modificació de PGM no està sotmesa a avaluació ambiental, ja que no concorren cap de les circumstàncies previstes a l'article 7 de la Llei 6/2009 de 28 d'abril d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes. Les modificacions proposades no plantegen canvis substancials de les estratègies ni les directrius dels plans i programes que puguin afectar el medi ambient, ni constitueixen una modificació en la classificació del sòl. Tots els sòls afectats per la Modificació Puntual del PGM tenen caràcter urbà i no tenen valors ambientals significatius.

A més, l'impacte possible sobre el medi ambient tindrà caràcter positiu, ja que la transformació significarà un augment notable dels espais lliures disponibles respecte els del planejament vigent.

4. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

El document presentat conté un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, d'acord amb el decret 344/2006 de 19 de setembre, de Regulació dels Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

En aquest Estudi s'inclou també l'àmbit del Sector de l'ARE MONTESA, per tal de justificar que la proposta de Modificació del Sistema Viari plantejada funciona de forma coherent amb el planejament aprovat per aquest sector.

5. Memòria Social

Com ja s'ha explicat anteriorment, i, d'acord amb l'article 57.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el document preveu reservar el següent sostre destinat a habitatges amb diferents règims de protecció.

En concret, es preveu el següent:

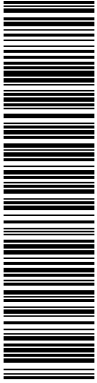
- Habitatges de protecció de règim general (HPO): 533'47 m2 de sostre. (5 habitatges)
- Habitatges de protecció de règim concertat (HPC): 266'74 m2 de sostre. (2 Habitatges)

6. Gestió. Avaluació Econòmica.

El document defineix, tal com s'ha explicat anteriorment, dos polígons d'actuació per garantir els compromisos de cessió i urbanització. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Caldrà redactar, per tant, un Projecte de Reparcel·lació que defineixi la cessió dels espais públics destinats a sistemes (vials, equipaments, espais lliures). D'acord amb la Llei d'Urbanisme, els propietaris del sòl resten obligats a cedir a l'Administració actuant un 10 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic previst en la transformació proposada.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 2248/2018/9	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 76FWN-4ZAOO-LNYXY Data d'emissió: 26 de novembre de 2019 a les 7:53:33 Pàgina 10 de 15	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 11:16 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 15:45	ESTAT APROVAT 25/11/2019 15:45



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

El document estableix un termini de 5 anys pel desenvolupament del Polígon 1 (en una única etapa) i de 15 anys pel Polígon 2 (també en una única etapa). El document determina unes despeses d'urbanització totals aproximades d'uns 1.069.760 €.

7. Valoració de la proposta

Examinat el document presentat, el tècnic que subscriu considera que a efectes de la seva aprovació inicial procedeix informar favorablement la Modificació del PGM 2 a la Unitat d'Actuació del carrer del Carme – Av. Cornellà, donat que s'ajusta a la normativa vigent, està suficientment justificada la seva oportunitat i conveniència i, en els seus paràmetres bàsics, es coherent amb el seu entorn.

Es considera, per tant, que és possible continuar la seva tramitació i s'haurà d'obrir, en conseqüència, un període d'exposició pública de la documentació tècnica, durant un termini d'un mes, mitjançant publicació dels corresponents anuncis en el Butlletí Oficial de la Província, un diari i en el tauló de la Corporació,

publicitat per medis telemàtics d'acord amb l'article 8.5. del Text Refós de la Llei d'Urbanisme , Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer.”

TERCER.- Vist l'informe tècnic favorable, amb condicions, emès pels Serveis tècnics municipals del Servei d'Espai Públic i Medi Ambient;

QUART.- Vist l'informe jurídic favorable emès per l'assessora jurídica de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat, que parcialment transcrit, estableix el següent:

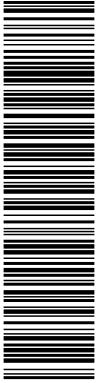
“(…)ANÀLISI DE LA PROPOSTA I FONAMENTS DE DRET

Amb l'objectiu indicat, el document proposa, en primer lloc, ajustar la zonificació i els requeriments funcionals, amb una ordenació de l'edificació que permeti completar el teixit urbà del front del carrer del Carme, amb una anàlisi integral sobre la part d'edificació destinada a aparcament.

En segon lloc, proposa adaptar el planejament a les preexistències del lloc i al futur Mercat, ara en construcció en la parcel·la adjacent, potenciant la continuïtat de la rambla existent i entenent el seu darrer tram, fins a l'avinguda de Cornellà, com una plaça al servei del Mercat, i no com un eix de circulació viària.

En tercer lloc, planteja respectar la proposta d'ordenació de l'edifici del nou Mercat Municipal, d'acord amb el document de planejament aprovat definitivament l'octubre de 2007.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 2248/2018/9	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: 76FWN-4ZAOO-LNYXY Data d'emissió: 26 de novembre de 2019 a les 7:53:33 Pàgina 11 de 15	SIGNATURES El document ha estatsignat o aprobado per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 11:16 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT.Firmado 25/11/2019 15:45	ESTAT APROVAT 25/11/2019 15:45



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

En virtut de l'article 76 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 107 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, correspon als ajuntaments la formulació de figures de planejament general.

No obstant això, l'article 101.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que la iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti, però que, tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.

En compliment de l'article 97.1 de la Llei, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

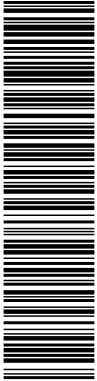
La Norma estableix en quins casos s'ha de fer una valoració negativa sobre les propostes de modificació.

En aquest cas, el document conté una justificació de la conveniència de la modificació, que ha estat analitzada favorablement pels Serveis tècnics municipals en el seu informe. Cal entendre que sí es produeix una projecció adequada dels interessos públics des del moment en què, en coherència amb el model d'ordenació de la ciutat en aquest punt, amb el mercat municipal en execució, i la modificació del Pla director de l'ÀRE de Montesa, aprovada definitivament l'1 d'agost de 2019, mitjançant resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat, es projecta una reducció del sistema viari, en favor d'unes majors zones verdes i espais lliures per a ordenar una gran plaça davant del mercat que culmini la rambla verda que acaba connectant amb les zones verdes de l'ARE de Montesa.

Per altra banda, cal posar en relleu el fet que, si bé el planejament que es proposa modificar no ha estat executat, no concorren la resta de circumstàncies cumulatives que exigeix aquest precepte per tal de poder fer una valoració negativa de la proposta. I, en qualsevol cas, la proposta aporta coherència de l'ordenació amb l'entorn on es contextualitza, i proporciona una continuïtat amb el sòl urbà ja consolidat.

Tal i com indiquen els Serveis tècnics municipals en el seu informe, la reducció del sistema viari significa una millora per a la ciutat, atès que comporta un increment de la superfície i una millora de la funcionalitat dels espais lliures previstos, amb la creació d'una gran plaça davant del Mercat de la Plana, actualment en execució, i garanteix la consolidació de les illes de la part nord-est del carrer Carme, oferint una nova façana al mercat i en el punt de connexió d'aquest carrer amb l'avinguda de Cornellà. I, afegeixen, que aquesta Modificació

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 2248/2018/9	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 76FWN-4ZAOO-LNYXY Data d'emissió: 26 de novembre de 2019 a les 7:53:33 Pàgina 12 de 15	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 11:16 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 15:45	ESTAT APROVAT 25/11/2019 15:45



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

puntual del Pla general metropolità resulta una adaptació del planejament a la realitat del desenvolupament de la ciutat d'Esplugues, i d'acord amb la filosofia del Pla general metropolità, que permetrà completar la trama urbana del sector i obtenir importants cessions de sistemes, especialment de zones verdes.

En tant que el document no planteja cap increment de sostre edificable, ni de la densitat, ni la intensitat dels usos, ni la seva transformació, no són aplicables els articles 99 i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme. En qualsevol cas, tenint en compte que les determinacions del planejament urbanístic vigent daten de fa molt més de 5 anys, tampoc caldrà, en els termes de l'article 99.2, un informe previ de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona.

D'acord amb l'article 96 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats que aquest precepte esmenta, relatives a modificacions de planejament plurimunicipal; a modificacions dels sistemes d'espais lliures, zones verdes i equipaments; modificacions que representin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la intensitat dels usos, o bé peculiaritats relatives a plans directores.

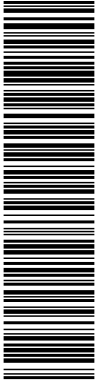
En aquest cas, cal tenir present que la Modificació puntual del Pla general Metropolità és una modificació de planejament plurimunicipal. Per tant, en aplicació de l'article 96.a) de la Llei, en el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional. En aquest sentit, correspon adoptar els acords d'aprovació inicial i aprovació provisional a l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.

En aquest cas, el document no proposa cap increment de sostre edificable, ni de la densitat, ni preveu cap transformació dels usos preexistents o incrementar la seva intensitat.

El document preveu una cessió d'aprofitament del 10%, que estava prevista en el document de la Modificació puntual del Pla general metropolità per al desenvolupament de la Unitat d'Actuació del carrer del Carme – Av. Cornellà, aprovada definitivament el 22 de juliol de 2008.

Pel que fa a les reserves de sostre per habitatges de protecció, el document també preveu les previstes al planejament actual, de manera que es preveu un sostre de 533,47m² per a habitatges de protecció de règim general (HPO), i un sostre de 266,74m² per a habitatges de protecció de règim concertat (HPC).

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 2248/2018/9	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 76FWN-4ZAOO-LNYXY Data d'emissió: 26 de novembre de 2019 a les 7:53:33 Pàgina 13 de 15	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 11:16 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 15:45	ESTAT APROVAT 25/11/2019 15:45



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

Els articles 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, relatius a les modificacions dels instruments de planejament, estableixen quines són les determinacions i la documentació que han de contenir. D'acord amb l'article 118.4, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

En aquest cas, el document de MPGM de referència no està subjecte a avaluació ambiental, en els termes de l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, en tant en quant el seu àmbit d'aplicació afecta només terrenys classificats com a sòl urbà.

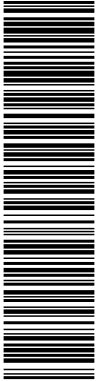
El document conté un estudi de mobilitat generada, en tant en quant planteja eliminar part de xarxa viària, en favor de sistemes de zones verdes, i la seva configuració com una gran plaça pública davant del Mercat de la Plana. Aquest estudi confirma la viabilitat de la mobilitat en aquest punt, malgrat la supressió d'aquest tram de viari.

L'article 85 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, en la seva redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, detalla el procediment aplicable per a l'aprovació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats. Un cop acordada l'aprovació inicial, s'haurà de posar a informació pública, per un termini d'un mes, la qual cosa s'haurà de fer, tal i com assenyala l'article 23.1.b) del Reglament de la Llei d'urbanisme, mitjançant la inserció de l'edicta corresponent al Butlletí Oficial de la Província, i en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal. En compliment de l'article 8 del Text refós de la Llei d'urbanisme, cal donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics i dels acords d'aprovació que s'adoptin en llur tramitació.

Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, si s'escau, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg. En aquest cas, caldrà sol·licitar informe a l'ATM.

Per altra banda, en virtut de l'article 8 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, la tramitació d'una figura de planejament es troba subjecta al règim de transparència.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 2248/2018/9	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 76FWN-4ZAOO-LNYXY Data d'emissió: 26 de novembre de 2019 a les 7:53:33 Pàgina 14 de 15	SIGNATURES El document ha estatsignat o aprobado per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 11:16 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT.Firmado 25/11/2019 15:45	ESTAT APROVAT 25/11/2019 15:45



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

La competència per a l'adopció de l'acord d'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general metropolità de referència correspon al Ple de l'Ajuntament, conforme el què s'estableix en l'art. 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases de règim local, i l'acord s'haurà d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació, segons disposa l'art. 47.2.II) de l'esmentada Llei.

CONCLUSIONS

Tenint en compte que el document de Modificació del PGM 2 a la Unitat d'Actuació del carrer del Carme – Av. Cornellà, d'Esplugues de Llobregat, conté la documentació i les previsions exigides per la normativa aplicable, tal i com ha estat detallat en l'apartat de fonaments de dret d'aquest informe, i vistos els informes tècnics favorables, només resta concloure que s'informa favorablement l'aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla general metropolità, i que correspon elevar aquest document al Ple de la Corporació per tal que acordi assumir com a pròpia la proposta, i la seva aprovació inicial.”

Per tot l'exposat,

S' ACORDA:

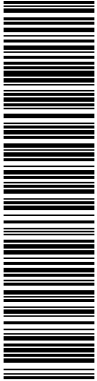
PRIMER.- ASSUMIR com a pròpia la proposta de la Modificació del PGM 2 a la Unitat d'Actuació del carrer del Carme – Av. Cornellà, d'Esplugues de Llobregat, redactada per ARKU3 Urban, SLP, a l'empara de l'article 101.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

SEGON.- APROVAR INICIALMENT la Modificació del PGM 2 a la Unitat d'Actuació del carrer del Carme – Av. Cornellà, d'Esplugues de Llobregat, amb les prescripcions indicades a l'informe emès pels Serveis tècnics municipals del Servei d'Espai Públic i Medi Ambient, que caldrà incorporar al document que se sotmeti a aprovació provisional. Són les prescripcions següents:

2.1 Redacció d'un estudi de trànsit del sector que incorpori les dades de l'estudi de mobilitat generada de l'àrea residencial estratègica Montesa, aprovada definitivament l'1 d'agost de 2019, i les dades de mobilitat actuals (inclosos aforaments automàtics i/o manuals) dels següents eixos que són xarxa principal segons criteris tècnics (c/ Francesc Layret, c/ Bruc, c/ Carme, c/ 8 de Març, c/ Mestre Joan Corrales i c/ Vallerona – Pas del Sucre). Abans de l'inici de l'estudi, caldrà contactar amb els serveis tècnics municipals per tal de definir les diferents opcions de propostes.

Els serveis tècnics municipals facilitaran les dades de l'EAMG de l'ARE Montesa i dels aforaments automàtics realitzats en data octubre de 2019.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 2248/2018/9	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 76FWN-4ZAOO-LNYXY Data d'emissió: 26 de novembre de 2019 a les 7:53:33 Pàgina 15 de 15	SIGNATURES El document ha estatsignat o aprobado per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT Firmado 25/11/2019 11:16 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT.Firmado 25/11/2019 15:45	ESTAT APROVAT 25/11/2019 15:45



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

2.2 Redacció d'un estudi per a la implantació d'un carril bici de connexió a l'existent a l'avda. de Cornellà i el projectat en el c/ Sant Antoni Ma. Claret en l'ARE Montesa; amb l'estudi de la possibilitat de crear un estacionament en semibateria en el carrer Carme.

2.3 Completar la reserva total d'espais per la implantació de les places d'estacionament de bicicletes que estableix el Decret 344/2006; encara que inicialment s'accepti una implantació per fases, gradualment en funció de l'ús i ocupació dels mateixos aparcaments. Serà necessària la seva representació en plànol on es pugui interpretar correctament la reserva dels espais necessaris.

2.4 Les propostes relacionades amb la mobilitat que preveu Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada i les que es desprenguin dels dos estudis dels condicionants establerts hauran de veure's reflectits en la documentació urbanística en cas de ser necessari i en el projecte d'urbanització, amb la seva corresponent valoració econòmica.

Al pressupost de les obres d'urbanització s'ha incorporar i especificar els costos de les obres i altres qüestions que es deriven de l'execució de totes les mesures derivades de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

TERCER.- OBRIR UN PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA D'UN MES, mitjançant la publicació d'un anunci al Butlletí oficial de la província de Barcelona, en un dels mitjans de comunicació escrita diària, al tauler d'anuncis, i a la pàgina web municipal, per a la formulació de reclamacions i/o al·legacions.

QUART.- SOL·LICITAR informe a ATM, en els termes de l'article 85.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

CINQUÈ.- NOTIFICAR aquest acord als promotors i redactors del document.”

I perquè consti, expedeixo aquesta certificació, amb l'advertiment de l'article 206 el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, amb el Vist-i-plau de l'alcalde.