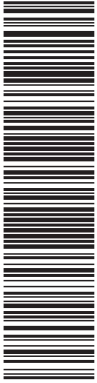


DOCUMENT _Informe: Informe - 2248/2021/3778	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3BX6D-E775V-O71ME Data d'emissió: 26 de Abril de 2021 a les 8:55:59 Pàgina 1 de 14	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director/a del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 16/04/2021 12:34	ESTAT APROVAT 16/04/2021 12:34



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

ÀMBIT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT
SERVEI D'URBANISME

Data 14 d'abril de 2021
Assumpte Modificació puntual del PGM al Sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques d'Alta Tensió de FECSA pel que fa a la regulació de la zona 101, dels sistemes situats en el seu entorn i les obres extrasectorials.
Sol·licitant Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.

En relació amb l' assumpte de l' epígraf el tècnic que subscriu emet el següent

INFORME:

1. Sol·licitud. Antecedents.

Per registre d'entrada del dia 13/4/2021 (núm. 2021/6805-E), el Sr. Abel Porcar, en representació de Batlle i Roig Arquitectes SLP, presenta a aquest Ajuntament el document de Modificació puntual del PGM al Sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques d'Alta Tensió de FECSA pel que fa a la regulació de la zona 101, dels sistemes situats en el seu entorn i les obres extrasectorials, redactat per l'equip Batlle i Roig, Arquitectes SLP per tal que es tramiti adequadament i s'aprovi inicialment.

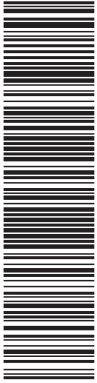
El document presentat té, bàsicament, per objecte, la reordenació de l'àmbit de referència amb una proposta més adequada a les preexistències, tenint com a principal objectiu la millora de la qualitat i definició de les zones verdes contingudes en la ordenació original del sector, concretar la rasant de la plaça cívica situada en el centre d'aquesta zona 101, per tal de fer-la més accessible des dels carrers i zones habitades adjacents, possibilitant, a més, la parcel·lació de la zona 101.2 en dues zones independents (per separar, bàsicament, la part privada de la pública), i la configuració d'altres aspectes menors de l'ordenació de les edificacions i dels espais lliures públics i privats que configuren la ordenació del sector, com ara els seus usos.

La Modificació de PGM es planteja i redacta pel despatx Batlle i Roig Arquitectes SLP en el ben entès que es pretén que l'Ajuntament d'Esplugues n'assumeixi la seva iniciativa pública, en tractar-se d'una proposta de notable interès públic.

2. Àmbit d'Actuació. Planejament vigent

L'àmbit de la present Modificació de PGM es compon, per una banda, de la subzona 101-1 del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA que limita

DOCUMENT _Informe: Informe - 2248/2021/3778	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3BX6D-E775V-O71ME Data d'emissió: 26 de Abril de 2021 a les 8:55:59 Pàgina 2 de 14	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director/a del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 16/04/2021 12:34	ESTAT APROVAT 16/04/2021 12:34



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

a Nord amb l'Av. d'Ahrensburg, a Est, a Sud i a Oest amb l'espai lliure públic situat a la mateixa illa (finca cadastral número 4717202DF2841N0001QZ); i, per altra banda, de la subzona 101-2 del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA que limita a Nord amb el Carrer de Juan de la Cierva mitjançant un espai lliure públic, parcel.la 6b-12 del sector, a Est amb el carrer del casal de Sant Jordi i amb la plaça cívica central del sector, a Sud amb el sistema d'equipaments, la mateixa plaça cívica i l'Av. d'Ahrensburg i a Oest amb l'Av. Jacint Esteva Fontanet. També forma part de l'àmbit del document la peça de sistema d'equipaments situat a la cantonada de l'Av. Ahrensburg amb el carrer del Casal de Sant Jordi (la subzona 101-2 i l'equipament es corresponen amb la finca cadastral número 4618002DF2841N0001YZ) i l'espai lliure públic, parcel.la 6b-11 del sector denominada al llarg del document com a "plaça cívica", situada al nord de l'Av. d'Ahrensburg, entre el sistema d'equipaments i la subzona 101-2 (finca cadastral número 4618003DF2841N0001GZ) i l'espai lliure públic situat al sud de l'Av. Ahrensburg (finca cadastral número 4717201DF2841N0001GZ), parcel.la 6b-10 del sector.

És important assenyalar que, en aquest moment i d'acord amb el planejament vigent, les parcel·les cadastrals número 4717202DF2841N0001QZ i 4618002DF2841N0001YZ, corresponents a les qualificacions 101-1, 101-2 i 7b constitueixen una única parcel·la registral.

D'acord amb l'anterior descripció, la modificació afectarà un total de 26.798 m2, amb el següent detall de superfícies:

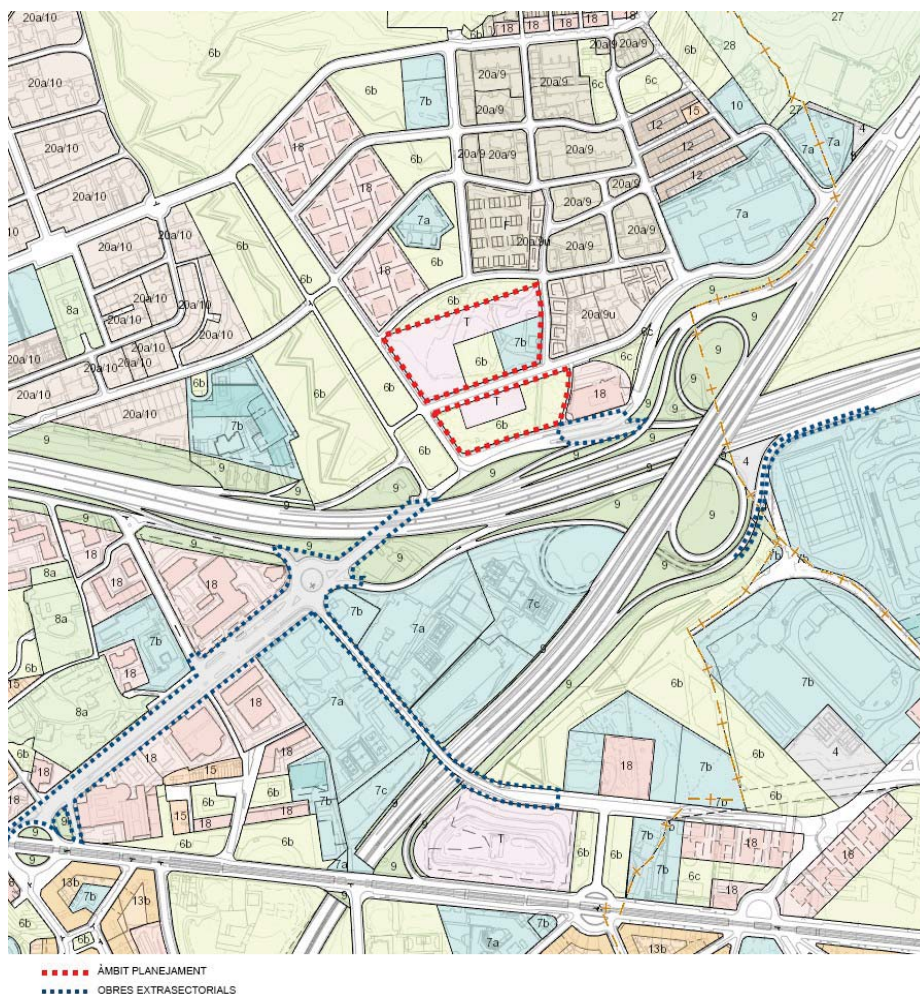
- 2.430,00 m2 i 11.311,36 m2 de superfície respectivament, subzones 101-1 i 101-2
- 7.113,00 m2 de l'espai lliure públic situat al sud de l'Av. Ahrensburg, parcel.la 6b-10 del sector,
- 2.935,00 m2 de l'anomenada Plaça Cívica, parcel.la 6b-11 del sector, situada al nord de l'avinguda Ahrensburg
- 3.008,64 m2 de l'equipament públic situat a la cantonada de l'Av. Ahrensburg amb el carrer del Casal de Sant Jordi.

La modificació també inclou la nova definició de les obres extrasectorials núm. 3 (Passeig per a vianants i bicicletes entre Finestrelles sud i l'av. Diagonal), núm. 6 (Pas soterrat per a vehicles de l'Av. Diagonal cap a Finestrelles), núm. 8 (Pas soterrat plaça Josep Català) i núm. 10 (Punt de conversió situat a la zona 4 de l'àmbit nord) definides a la Modificació puntual del Pla General Metropolità al sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA d'Esplugues de Llobregat, aprovada definitivament en data 20 de juliol de 2004.

L'àmbit de la present Modificació es troba grafiat en la documentació gràfica integrant de la mateixa. Tot i això, a continuació, s'adjunta un esquema de l'àmbit i de les anomenades "Obres d'urbanització extrasectorials" incloses en el document.



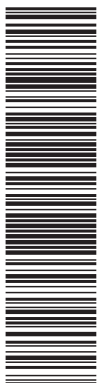
AJUNTAMENT D'ESPLUGUES



Pel que fa al Planejament vigent, en l'àmbit objecte del document, és el següent:

- Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de l'Entitat Metropolitana de Barcelona (PGM) de data 14/07/1976, concretat per la seva transcripció refosa a escala 1/2000 definitivament aprovada el 11/03/1983.
- Text Refós de la Modificació Puntual del PGM en el sector del Terme Municipal d'Esplugues de Llobregat afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'Alta Tensió de FECSA, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat el 20 de juliol de 2004.

DOCUMENT _Informe: Informe - 2248/2021/3778	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3BX6D-E775V-O71ME Data d'emissió: 26 de Abril de 2021 a les 8:55:59 Pàgina 4 de 14	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director/a del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 16/04/2021 12:34	ESTAT APROVAT 16/04/2021 12:34



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

- Text Refós del Pla Parcial Urbanístic del Sector Afectat pel Soterrament de les Línies elèctriques Aèries d'Alta Tensió de FECSA a Esplugues de Llobregat, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de la Generalitat de Catalunya el 17 de novembre de 2004.
- Modificació Puntual per a l'adaptació de determinades previsions urbanístiques del Pla General Metropolità en el sector d'esplugues de Llobregat afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'Alta Tensió de FECSA, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 14 d'abril de 2010.
- Modificació Puntual per a l'adaptació de determinades previsions urbanístiques del Text Refós del Pla Parcial Urbanístic del Sector Afectat pel Soterrament de les Línies elèctriques Aèries d'Alta Tensió de FECSA a Esplugues de Llobregat, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de la Generalitat de Catalunya el 13 de maig de 2010.
- Per últim, el Conseller de Territori i Sostenibilitat, en data 3 de juny de 2014, va aprovar definitivament la "Modificació puntual del Pla General Metropolità al sector del Parc dels Torrents i sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, d'Esplugues de Llobregat", que inclou la finca 101-2 i l'espai lliure públic que envolta i crea un nou equipament, estableix petits canvis de configuració de les finques i determina la tramitació d'un Pla de Millora Urbana per a ordenar aquesta finca.

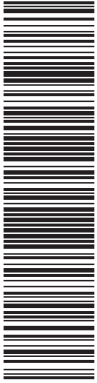
3. Objecte del document. Descripció de la proposta.

El document presentat té per objectiu, bàsicament, la reordenació de l'àmbit de referència amb una proposta més adequada a les preexistències, tenint com a principal finalitat la millora de la qualitat i definició de les zones verdes contingudes en la ordenació original del sector, concretar la rasant de la plaça cívica situada en el centre d'aquesta zona 101, per tal de fer-la més accessible des dels carrers i zones habitades adjacents, millorar la relació d'aquesta plaça amb l'entorn, aconseguir un corredor verd que connecti els espais lliures del sector amb Collserola i la configuració d'altres aspectes de l'ordenació de les edificacions i dels espais lliures públics i privats que configuren la ordenació del sector. La Modificació de PGM pretén també actualitzar les obres d'urbanització de caràcter extrasectorial d'acord amb la situació actual i l'estudi de mobilitat.

En concret, la proposta d'ordenació preveu els següents aspectes:

- Dividir la subzona 101-2, i establir uns criteris de parcel·lació d'aquesta subzona per tal de poder segregar la finca de propietat municipal.
- Concretar la configuració dels espais lliures públics i privats en relació al corredor verd av. Diagonal – Collserola.

DOCUMENT _Informe: Informe - 2248/2021/3778	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3BX6D-E775V-O71ME Data d'emissió: 26 de Abril de 2021 a les 8:55:59 Pàgina 5 de 14	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director/a del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 16/04/2021 12:34	ESTAT APROVAT 16/04/2021 12:34



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

- Actualitzar les obres d'urbanització extrasectorials 3, 6, 8 i 10.
- Ajustar alguns dels paràmetres urbanístics de l'àmbit, amb les determinacions pròpies d'un Pla de Millora Urbana.
- Actualitzar les obligacions de la Junta de Compensació.

Aquesta modificació, tal com es deriva de l'anterior explicació, no implica cap augment del sostre, únicament comporta una concreció d'alguns aspectes dels documents de planejament anteriors i l'ordenació detallada de les edificacions.

Així mateix, és important assenyalar que el present document té la vocació d'incorporar exclusivament les modificacions estrictament necessàries per tal de donar una millor solució urbanística a les parcel·les de referència, sense alterar aquelles previsions dels instruments modificats que resulten ja adients per assolir els objectius fixats.

A continuació, es desenvolupen els aspectes que pretén modificar el document analitzat:

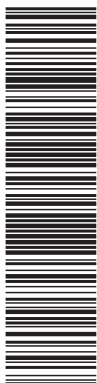
1. En relació a la possibilitat de parcel·lar les subzones

La zona 101 està dividida en dues subzones, al sud de l'avinguda Ahrensburg, la 101-1 i al nord, la 101-2. Ambdues subzones conformen registralment una parcel·la única de la qual l'Ajuntament d'Esplugues n'és propietari d'una part en proindivís. D'altra banda, la subzona 101-2 quedarà dividida pel nou espai lliure privat d'ús públic que actuarà de corredor. Arrel d'això i donat que, dins la mateixa illa hi ha un sòl qualificat d'equipament públic que pot formar un conjunt de titularitat municipal, es considera convenient dividir la subzona 101-2 en dues subzones que podran constituir diferents unitats de projecte, una de privada, la futura subzona 101-2a, i una altra de titularitat municipal, la futura subzona 101-2b. Aquesta última es podrà desenvolupar conjuntament amb el sòl qualificat d'equipament.

El document dona també la possibilitat de parcel·lar la subzona 101-2a i constituir dues unitats de projecte independents.

El document també permet parcel·lar la subzona 101-1 en dues unitats, tot i determinant que, en qualsevol cas, caldrà que el projecte mantingui una única unitat compositiva i una coherència arquitectònica entre els dos volums.

DOCUMENT _Informe: Informe - 2248/2021/3778	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3BX6D-E775V-O71ME Data d'emissió: 26 de Abril de 2021 a les 8:55:59 Pàgina 6 de 14	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director/a del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 16/04/2021 12:34	ESTAT APROVAT 16/04/2021 12:34



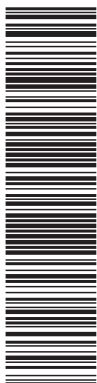
AJUNTAMENT D'ESPLUGUES



2. En relació a la configuració dels espais lliures públics i privats en relació al corredor verd av. Diagonal – Collserola.

Es proposa que la denominada plaça cívica de la zona 101 estigui situada al nivell actual de l'avinguda Ahrensberg (cota + 116 m.) i no a una cota superior, i des d'aquesta i a través dels espais lliures privats d'ús públic, aconseguir un corredor verd que, a través dels espais lliures públics situats al carrer de Joan de la Cierva i per sobre d'aquest, connectin amb el Parc de Collserola, tal com es pot veure en l'esquema que s'adjunta a continuació:

DOCUMENT _Informe: Informe - 2248/2021/3778	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3BX6D-E775V-O71ME Data d'emissió: 26 de Abril de 2021 a les 8:55:59 Pàgina 7 de 14	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director/a del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 16/04/2021 12:34	ESTAT APROVAT 16/04/2021 12:34



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

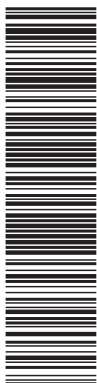


Aquesta determinació normativa també permetrà que l'anomenada Plaça Cívica tingui una millor relació i accessibilitat des de les zones habitades del barri, a l'est i al nord del sector.

3 . En relació a la definició de les obres d'urbanització de caràcter extrasectorial:

El canvi de paradigma de la mobilitat que s'ha produït en els últims anys ha portat a donar prioritat als desplaçaments de vianants i de bicicletes i, en l'entorn que ens ocupa, ha portat a diferents administracions, l'Ajuntament d'Esplugues, l'Ajuntament de Barcelona i l'Àrea Metropolitana de Barcelona a construir un carril ciclable que no estava previst inicialment i que uneix Barcelona, des del lateral nord de l'avinguda Diagonal amb l'avinguda de Jacint Esteva i Fontanet, d'Esplugues de Llobregat.

DOCUMENT _Informe: Informe - 2248/2021/3778	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3BX6D-E775V-O71ME Data d'emissió: 26 de Abril de 2021 a les 8:55:59 Pàgina 8 de 14	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director/a del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 16/04/2021 12:34	ESTAT APROVAT 16/04/2021 12:34



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

Aquest carril ciclable ha fet ús d'un pas soterrat que va construir la Junta de Compensació del sector, com a obra extrasectorial núm. 6 prevista a la MdPGM 2004. Inicialment el pas soterrat era per l'ús de vehicles però s'ha utilitzat per a vianants i bicicletes.

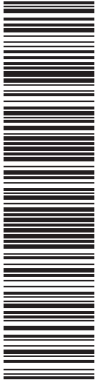
Aquest nou carril ciclable té continuïtat a la via ciclable de l'avinguda dels Països Catalans i per tant motiva també uns canvis en les obres especials extrasectorials núm. 8 i 3 situades en la plaça de Elisabeth Eidenbenz (abans plaça de Josep Català) en l'àmbit sud del sector.

Aquests canvis són els següents:

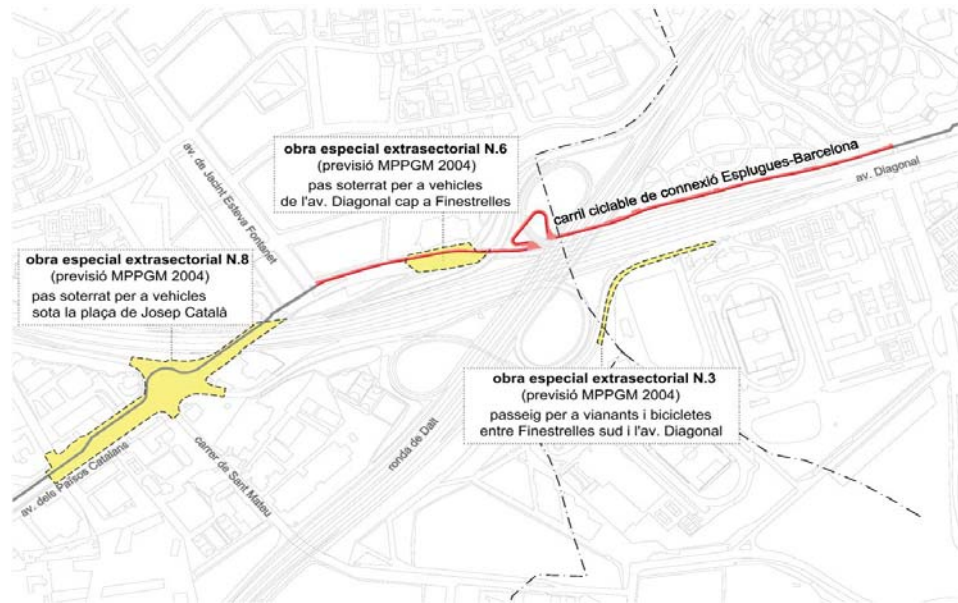
- L'obra especial extrasectorial núm. 8 prevista a la MdPGM 2004 s'ha d'executar d'acord amb els nous criteris de l'estudi de mobilitat actualitzat per l'empresa INDRA en data de setembre de 2020, cosa que farà innecessària la infraestructura sotterrada prevista a la cruïlla de l'avinguda dels Països Catalans amb els carrers de Sant Mateu i David Carreras i Trias (Plaça de Elisabeth Eidenbenz, anteriorment plaça de Josep Català i Soler). Igualment i, en coherència amb aquest canvi, es realitzarà en aquest mateix àmbit l'alternativa 1a de l'estudi de mobilitat i es modificarà la urbanització del carrer de Sant Mateu, augmentant la seva capacitat de circulació (doble carril).
- El carril ciclable executat i situat al nord de la Diagonal i de la B-23 és actualment suficient pel trànsit de vianants i bicicletes i permet que, mentre no s'executi la remodelació del nus amb la Ronda de Dalt, no s'executi el passeig sud de vianants i bicicletes que connecta amb la vorera sud de la Diagonal (obra especial d'urbanització extrasectorial núm. 3) que, hores d'ara, és una actuació inviable per la gran dificultat topogràfica i l'afectació dels terrenys de la Universitat de Barcelona. Es suprimeix, per tant, l'obligació de construir aquesta obra extrasectorial núm. 3.
- L'obra extrasectorial núm. 6, que ja està construïda, es destina a circulació de vianants i bicicletes, enlloc del trànsit rodat previst per l'anterior planejament.
- Es dona per complerta i finalitzada l'adequació paisatgística del punt de conversió situat a la zona 4 de l'àmbit nord, a l'obra extrasectorial núm. 10.

A continuació s'adjunta un esquema de les esmentades obres especials extrasectorials per facilitar la lectura i comprensió dels canvis proposats:

DOCUMENT _Informe: Informe - 2248/2021/3778	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3BX6D-E775V-O71ME Data d'emissió: 26 de Abril de 2021 a les 8:55:59 Pàgina 9 de 14	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director/a del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 16/04/2021 12:34	ESTAT APROVAT 16/04/2021 12:34



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES



4 . Pel que fa a la regulació d'alguns paràmetres urbanístics de l'àmbit:

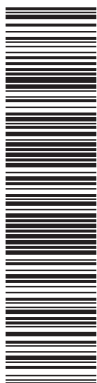
En el Pla Parcial de 2004, els usos admesos inclouen l'ús hoteler per tota la zona 101, és a dir pels 90.000 m² de sostre. En les posteriors modificacions de planejament, la zona 101 s'ha dividit en dues subzones i actualment, el planejament aplicable a cadascuna d'elles no és exactament el mateix, pel que fa als usos.

- El planejament vigent per a la subzona 101-1 és la MdPP de 2010 que admet l'ús hoteler pels 41.900 m² de sostre.
- El planejament vigent per a la subzona 101-2 és la MdPGM de 2014 que no inclou l'ús hoteler pels seus 43.615,79 m² de sostre.

En aquest context, el document presentat estableix que a les subzones 101-1 i 101-2a l'ús residencial estarà limitat a un màxim del 35% de sostre assignat per al conjunt de les dues subzones, és a dir, a un màxim de 27.650 m² de sostre, superfície molt inferior als 41.900 m² actualment admesos. Addicionalment, un 5% del sostre del conjunt de les dues subzones es podrà destinar a usos complementaris de l'ús residencial.

No obstant l'anterior, en cas que part de l'aprofitament residencial es concretés en la subzona 101-1, el sostre màxim residencial en aquesta subzona podrà incrementar-se en un 10% del

DOCUMENT _Informe: Informe - 2248/2021/3778	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3BX6D-E775V-O71ME Data d'emissió: 26 de Abril de 2021 a les 8:55:59 Pàgina 10 de 14	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director/a del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 16/04/2021 12:34	ESTAT APROVAT 16/04/2021 12:34



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

sostre total de la mateixa, de tal manera que el sostre màxim destinat a residencial d'ambdues subzones quedi distribuït com segueix:

- 45% de 41.900 m2 de la subzona 101-1 = 18.855 m2
- 35% de 37.100 m2 de la subzona 101-2a = 12.985 m2

Total = 31.840 m2.

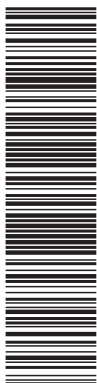
Aquest 45% de sostre residencial de la subzona 101-1 s'assignaria a una de les torres previstes i així, amb el 5% de complementaris de l'ús residencial, permetrien completar el sostre de la mateixa, fent viable tècnica i econòmicament el projecte.

Cal entendre, per tant, que els estàndards de reserves de dotacions i zones verdes establertes pel planejament vigent ja cobreix, amb escreix, les determinades pel sostre potencial de caràcter residencial, ja que, en qualsevol cas, aquest sostre, amb la modificació que es proposa serà més baix que l'actual i representa una disminució respecte el sostre potencial de caràcter residencial actual.

Finalment, el document presentat proposa una sèrie de precisions normatives pel que fa a la ordenació del conjunt, amb l'objectiu de crear un conjunt d'espais públics de qualitat:

- Es mantenen les alçades absolutes previstes per les diferents edificacions a construir en el sector i s'ajusta, però la seva alçada relativa, ja que, al modificar la rasant de la Plaça Cívica a la cota + 116'0 m. i situar-la 6 m. per sota de l'anterior cota relativa, cal re-definir les alçades de la subzona 101-1 en 98 m. i les de la zona 101-2 en 34 m.
- Per tal de garantir i millorar les dimensions de la Plaça Cívica i del corredor verd, els espais lliures privats d'ús públic de la subzona 101-2 es localitzaran preferentment en continuïtat amb aquestes zones verdes, determinant una amplada mínima de 30 m. de corredor en l'eix nord-sud i de una amplada mínima de 20 m. en la connexió amb l'Avinguda Jacint Esteve i Fontanet..
- El document estableix altres paràmetres de menor importància amb les determinacions pròpies d'Un Pla de Millora Urbana (determinació del concepte de planta baixa, usos de soterrani, definició de porxos i elements sortints, cobertes, etc), per tal d'evitar la tramitació d'aquesta figura de planejament derivat.

Com ja s'ha indicat anteriorment, aquestes modificacions no suposen increment de sostre, ni reducció dels sòls previstos per a zones verdes o equipaments, ni transformació global dels usos previstos.



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

Amb tot el que s'exposa anteriorment, es justifica la necessitat, oportunitat i conveniència de l'actuació urbanística proposada, tot identificant els interessos públics i privats concurrents, d'acord amb allò que exigeix a l'efecte l'article 97 del TRLU.

A continuació i, a manera de resum, s'adjunten els quadres de dades de les subzones de sòl privat, tant pel que fa a la ordenació vigent com a la proposada:

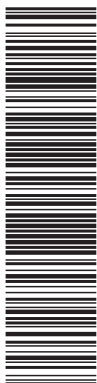
Ordenació vigent: MdPP de 2010 i MdPGM de 2014.

Zonificació	Superfície m ²	Ús	Sostre m ²
101-1	2.430,00	Oficines, hoteler i complementaris en PB (restauració i comercial en PB).	41.900,00

101-2	11.311,36	Oficines i complementaris en PB (restauració i comercial en PB) i industrials de 1 ^a , 2 ^a i 3 ^a categoria, complementaris de l'ús comercial de la zona 101-2.	43.615,79
-------	-----------	---	-----------

Ordenació Proposada:

Zonificació	Superfície m ²	Ús	Sostre m ²
101-1	2.430,00	Oficines i complementaris (restauració i comercial en PB) Residencial en el 45% del sostre + 5% del sostre complementari del residencial	41.900,00



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

101-2a	8.853,15	Oficines i complementaris (restauració i comercial en PB i industrials de 1ª, 2ª i 3ª categoria, complementaris de l'ús comercial) Residencial en el 35% del sostre + 5% del sostre complementari del residencial	37.100,00
101-2b	2.458,21	Oficines i complementaris (restauració i comercial en PB i industrials de 1ª, 2ª i 3ª categoria, complementaris de l'ús comercial)	6.515,79

El sostre edificable en les parcel·les que integren l'objecte de la present modificació es manté inalterat respecte d'allò establert al planejament vigent.

4. Justificació de l'interès públic i del compliment dels estàndards.

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 nord-est de la ciutat, millorant la xarxa d'espais lliures de la població amb la re-definició del nivell i característiques de l'anomenada Plaça Cívica i dels "corredors" entre aquesta amb la Diagonal i el Parc de Collserola (eix nord – sud) i amb l'Avinguda Jacint Esteve i Fontanet (eix est-oest).

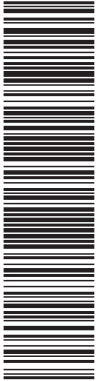
5. Informe Mediambiental.

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.

En qualsevol cas, l'impacte de la modificació proposada en el medi ambient serà positiva perquè la normativa proposada obliga a la reserva d'espai destinat a corredor verd Diagonal – Collserola mitjançant espais lliures privats d'ús públic que complementen els espais lliures públics.

Cal tenir en compte que la Modificació es desenvolupa en un entorn fortament antropitzats, i que els canvis proposats, respecte el planejament vigent, són, en aquest sentit favorables.

DOCUMENT _Informe: Informe - 2248/2021/3778	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3BX6D-E775V-O71ME Data d'emissió: 26 de Abril de 2021 a les 8:55:59 Pàgina 13 de 14	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director/a del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 16/04/2021 12:34	ESTAT APROVAT 16/04/2021 12:34



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

Actualment el terreny no té elements significatius pel medi ambient, únicament una vegetació que ha anat creixent de manera espontània i la major part de l'àmbit s'utilitza com a aparcament de forma desordenada.

6. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

El document presentat no inclou nova classificació del sòl urbà ni urbanitzable, no augmenta el sostre respecte el planejament vigent i únicament augmenta en dos habitatges la densitat prevista pel PGM en aquest sector, per la qual cosa es considera que no es necessari que s'acompanyi de 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.

7. Memòria Social

Els objectius d'aquesta modificació del PGM no inclouen la producció d'habitatges protegits ni reserves de sòl a que fa referència l'article 34.3 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, atès que no augmenta el sostre previst al planejament vigent. Per aquest motiu, no és necessària la memòria social establerta a l'article 59.1h, de l'esmentat text legal.

8. Gestió. Avaluació Econòmica.

Atesa la concreció de les determinacions urbanístiques de la present Modificació, l'execució del planejament no requerirà de Pla de Millora Urbana posterior.

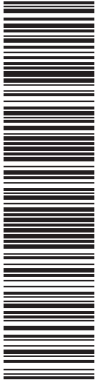
Es manté el sistema de reparcel·lació per compensació que determina el planejament vigent.

Caldrà modificar el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic del Sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, aprovat el 16 de febrer de 2007 per tal d'incorporar els canvis introduïts en les darreres Modificacions de planejament i parcel·lar i atribuir sostres, d'acord amb el nou planejament.

El document estableix un termini de 6 anys pel desenvolupament del sector.

No es modifica l'avaluació econòmica del document ja que el valor del sostre edificable i els usos admesos en les parcel·les que integren l'objecte de la present modificació no supera allò establert al planejament vigent.

DOCUMENT _Informe: Informe - 2248/2021/3778	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 3BX6D-E775V-O71ME Data d'emissió: 26 de Abril de 2021 a les 8:55:59 Pàgina 14 de 14	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Director/a del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 16/04/2021 12:34	ESTAT APROVAT 16/04/2021 12:34



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

Adicionalment cal assenyalar que aquesta Modificació no implica major cost pel municipi, atès que no es creen nous equipaments, i no es preveuen noves obres d'urbanització que requereixin manteniment municipal.

9. 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 de Modificació puntual del PGM al Sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques d'Alta Tensió de FECSA pel que fa a la regulació de la zona 101, dels sistemes situats en el seu entorn i les obres extrasectorials, redactat per l'equip Batlle i Roig, Arquitectes SLP, 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.

Això no obstant, caldrà que el document inclogui, per a la seva aprovació provisional, a banda de les modificacions que esdevinguin de la informació al públic, les següents prescripcions:

- 1) D'acord amb la memòria del document, l'articulat normatiu del mateix ha d'establir la necessitat que, malgrat permetre la divisió de la subzona 101-1 en dues parcel·les, el projecte constructiu mantingui una única unitat compositiva i una coherència arquitectònica entre els dos volums a edificar i, per tant, es determini que les dues torres a construir siguin de la mateixa factura i de caràcter molt similar (el que es coneix coma edificacions "bessones" en quant a materials, tipologia de façana, colors, etc), tot i que puguin presentar petites diferències en funció, sobretot, dels seus possibles usos diferents.
- 2) Pel que fa als aparcaments, en el cas de la parcel·la 101-1 i, per tal de reduir l'impacte dels accessos sobre la façana dels edificis i la zona verda de l'entorn, s'haurà de construir mitjançant un únic projecte i en una única unitat constructiva i funcional.
- 3) Pel que fa als usos de la parcel·la 101-2b, de propietat municipal, s'haurà de modificar la normativa, per tal d'admetre, com en la resta de parcel·les privades, usos residencials.

A Esplugues, 14 d'abril de 2021

Jaume Escoda i Valls
Arquitecte municipal/Director d'Urbanisme