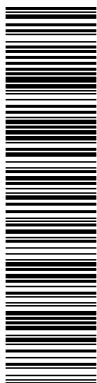


DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 1 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38

ESTAT
APROVAT
04/08/2020 11:38



DILIGÈNCIA.- L'Ajuntament Ple, en sessió de data 27/07/2020 va acordar **APROVAR INICIALMENT** aquest document **EL SECRETARI**

https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'ÀMBIT DE LES MASIES CAN CADENA I CA L'ESTEVE



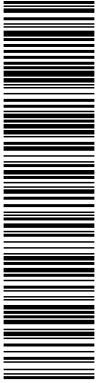
ESPLUGUES DE LLOBREGAT

Aprovació Inicial

Febrer 2020

JORDI ARTIGAS MASDEU / num:25809
Firmado digitalmente por JORDI ARTIGAS MASDEU / num:25809-1 Fecha: 2020.04.15 15:58:25 +02'00'

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 2 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do

Promotor:

Ajuntament d'Esplugues de Llobregat

Equip redactor:



OUA, Gestió del Territori i Urbanisme

Carrer Viladomat, 317 Entresòl

08029 Barcelona

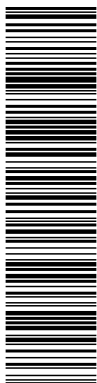
Núria Noguer Pujadas, *arquitecta*

Ona Altimiras Bielsa, *arquitecta*

JORDI
ARTIGAS
MASDEU /
num:25809-1

Firmado
digitalmente por
JORDI ARTIGAS
MASDEU /
num:25809-1
Fecha: 2020.04.15
15:59:22 +02'00'

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 3 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38

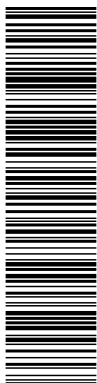


CONTINGUT

El document de **Modificació Puntual del PGM a l'àmbit de les Masies de Can Cadena i Ca l'Esteve**, al municipi d'Esplugues de Llobregat, té el contingut següent:

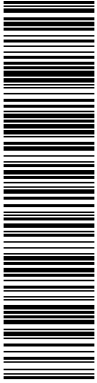
ÍNDEX

1. MEMÒRIA INFORMATIVA	7
1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	9
1.2 OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ	10
1.3 ANTECEDENTS URBANÍSTICS I PLANEJAMENT VIGENT	10
1.3.1 Antecedents urbanístics.....	10
1.3.2 Pla General Metropolità 1976.....	11
1.3.3 Catàleg d'Edificis Històric Artístics i Conjunts Paisatgístics d'Esplugues de Llobregat aprovat el 1979, i la seva Modificació i ampliació l'any 1985.....	12
1.3.4 Pla Especial d'ordenació del sector Sant Llorenç, comprès entre l'Avinguda Paisos Catalans i els carrers de Laureà Miró i el Cinturó de Ronda d'Esplugues de Llobregat i MPGM del Sector Sant Llorenç. 1992.....	16
1.3.5 Modificació puntual de Pla Especial del sector de Sant Llorenç i la corresponent MPGM. 2003.....	17
1.3.6 Modificació puntual de PGM del Polígon d'actuació Sant Llorenç. 2014	17
1.3.7 Resum i transcripció del Planejament vigent	18
1.4 DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT	21
1.4.1 Descripció de les edificacions existents	22
1.4.2 Descripció de l'Entorn.....	26
1.5 DETERMINACIÓ DEL SOSTRE DE L'ÀMBIT	30
1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	31
1.7 MARC URBANÍSTIC I LEGAL.....	33
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.....	35
2.1 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	37
2.1.1 Justificació de la iniciativa de la modificació	37
2.1.2 Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació	37
2.2 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ	38
2.3 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	45
2.3.1 Estructura General de l'ordenació.....	45
2.3.2 Classificació, qualificació, ordenació	45
2.3.3 Paràmetres de la proposta d'ordenació.....	47
2.3.4 Obres d'urbanització :	48
2.4 QUADRE RESUM I COMPARATIU DEL PGM VS MODIFICACIÓ	49
2.5 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE.....	50
2.5.1 Justificació del contingut documental i adaptació a la legislació vigent.....	50
2.5.2 Justificació del compliment del TRLU.....	51



2.5.3	Justificació del compliment de les determinacions d'avaluació ambiental.....	54
2.5.4	Justificació del compliment de les determinacions del planejament urbanístic sobre mobilitat sostenible.....	54
2.6	PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	54
2.6.1	Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document.....	54
2.6.2	Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació inicial.....	55
3.	NORMATIVA.....	57
	TÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS.....	59
article 1.	Objecte de la Modificació Puntual.....	59
article 2.	Àmbit de la modificació puntual.....	59
article 3.	Marc legal.....	59
article 4.	Contingut de la Modificació Puntual.....	60
article 5.	Interpretació de les normes urbanístiques.....	60
article 6.	Vigència.....	61
article 7.	Modificació de les determinacions gràfiques.....	61
article 8.	Desenvolupament del contingut de la present Modificació Puntual de Pla General Metropolità.....	61
	TÍTOL II. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	62
article 9.	Sòl urbà no consolidat.....	62
article 10.	Execució del sòl urbà no consolidat.....	62
article 11.	Polígon d'actuació PAU01.....	62
article 12.	Titularitat i afectació dels sols destinats a sistemes.....	63
article 13.	Sistema viari bàsic (clau 5 i clau 5b).....	63
article 14.	Sistema de parcs i jardins urbans (clau 6b).....	63
article 15.	Zona de conservació de l'estructura urbana. Ca l'Esteve. Clau 15.a.....	64
article 16.	Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria. Can Cadena. Clau 15.b.....	66
4.	GESTIÓ.....	69
4.1	GESTIÓ.....	71
4.2	DIVISIÓ POLIGONAL.....	71
4.3	AGENDA.....	71
4.4	CESSIÓ DE L' APROFITAMENT URBANÍSTIC.....	72
4.4.1	Justificació de la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament mig del sector.....	72
4.4.2	Concreció i condicions de la cessió del sòl amb aprofitament.....	72
4.4.3	Cessions de sòl i obra d'urbanització.....	73
4.5	LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ.....	73
5.	INFORME AMBIENTAL (en document a part).....	75
6.	INFORME DE MOBILITAT.....	77
5.1	INFORME DE MOBILITAT.....	79

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 5 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



7. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA(en document a part).....	81
8. PLÀNOLS.....	83

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

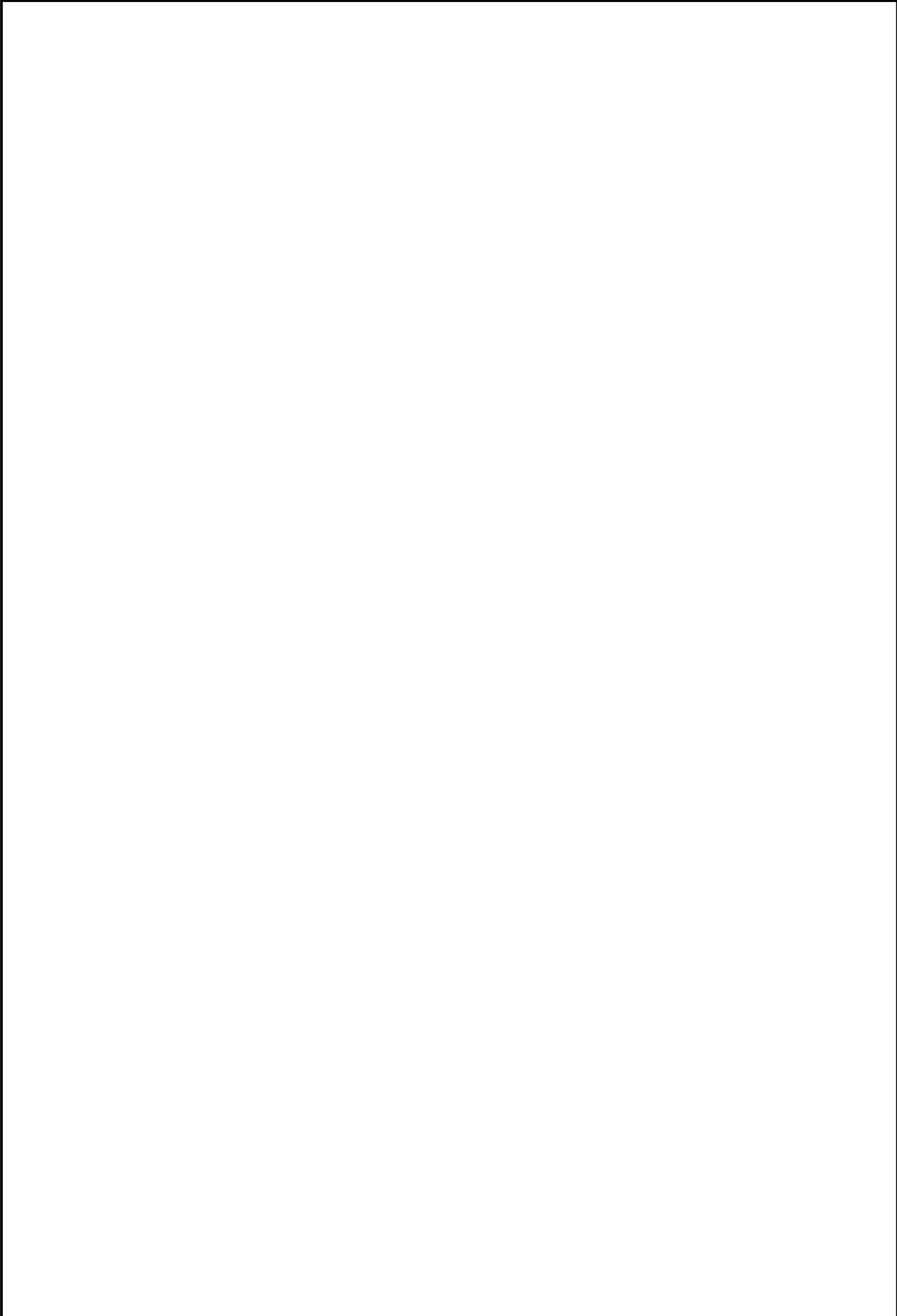
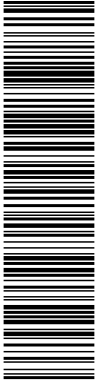
i.01 ENMARCAMENT METROPOLITÀ	E 1/50.000
i.02 EMPLAÇAMENT	E 1/20.000
i.03 CONTEXT LOCAL	E 1/5.000
i.04 ORTOFOTOMAPA	E 1/1.000
i.05 TOPOGRAFIA	E 1/1.000
i.06 PREEXISTENCIES	E 1/1.000
i.07a AIXECAMENT PLANIMÈTRIC. CA L'ESTEVE	E 1/1.000
i.07b AIXECAMENT PLANIMÈTRIC.CAN CADENA	E 1/1.000
i.08 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	E 1/1.000
i.09 PLANEJAMENT VIGENT	E 1/1.000
i.10 PLANEJAMENT VIGENT. 1992	E 1/1.000
i.11 SECCIONS ESTAT ACTUAL	E 1/1.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

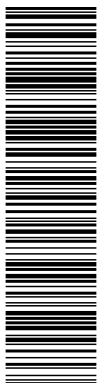
o.01 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	E 1/1.000
o.02 PLANEJAMENT PROPOSAT	E 1/1.000
o.03 ÀMBITS DE GESTIÓ	E 1/1.000
0.04 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ	E 1/1.000
0.05 SECCIONS	E 1/500
0.06 IMATGE PROPOSTA	E 1/1.000

9. ANNEXES.....	85
ANNEX 1. Fitxes cadastrals.....	87
ANNEX 2. Registre de la Propietat.....	89

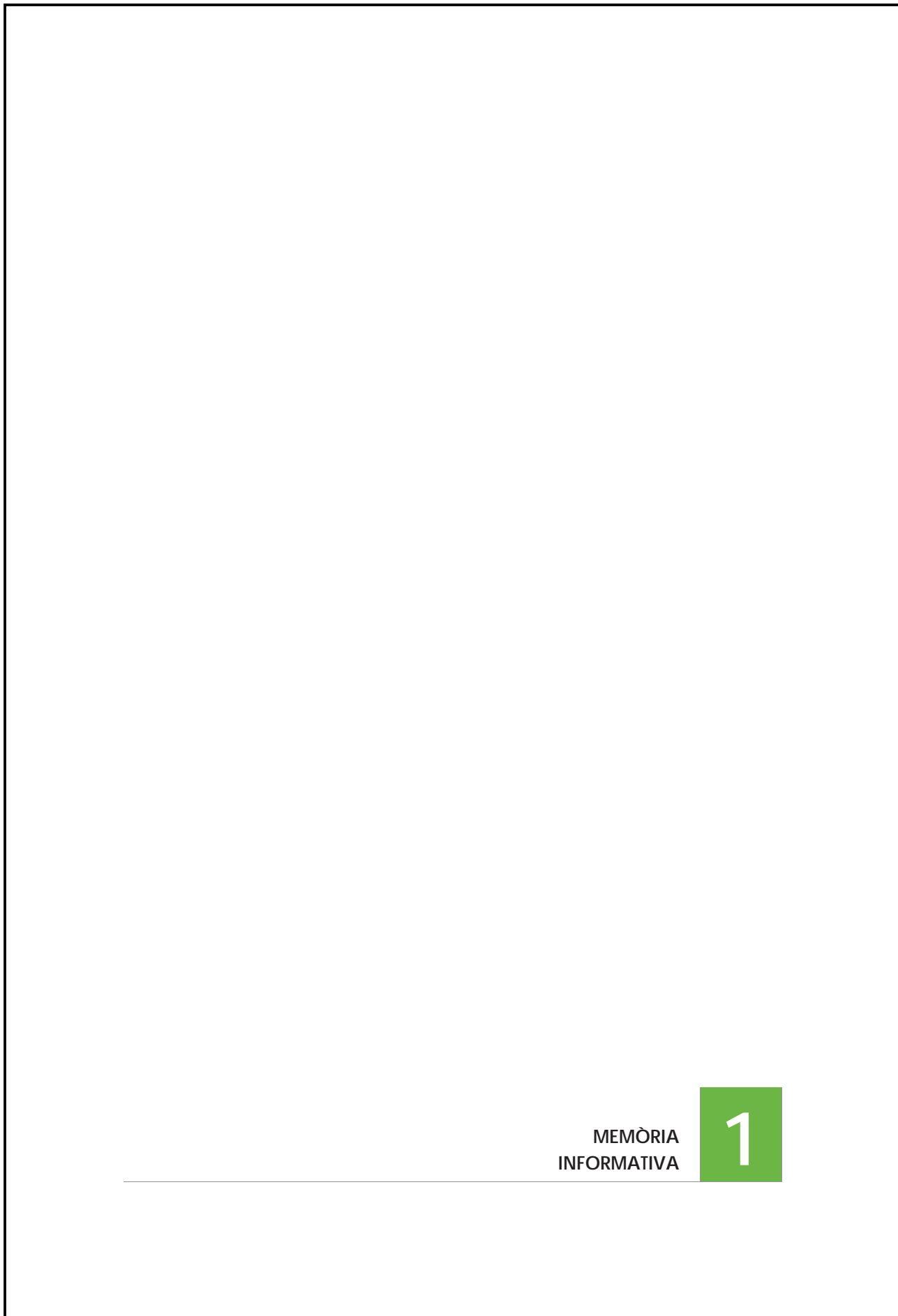
DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 6 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 7 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



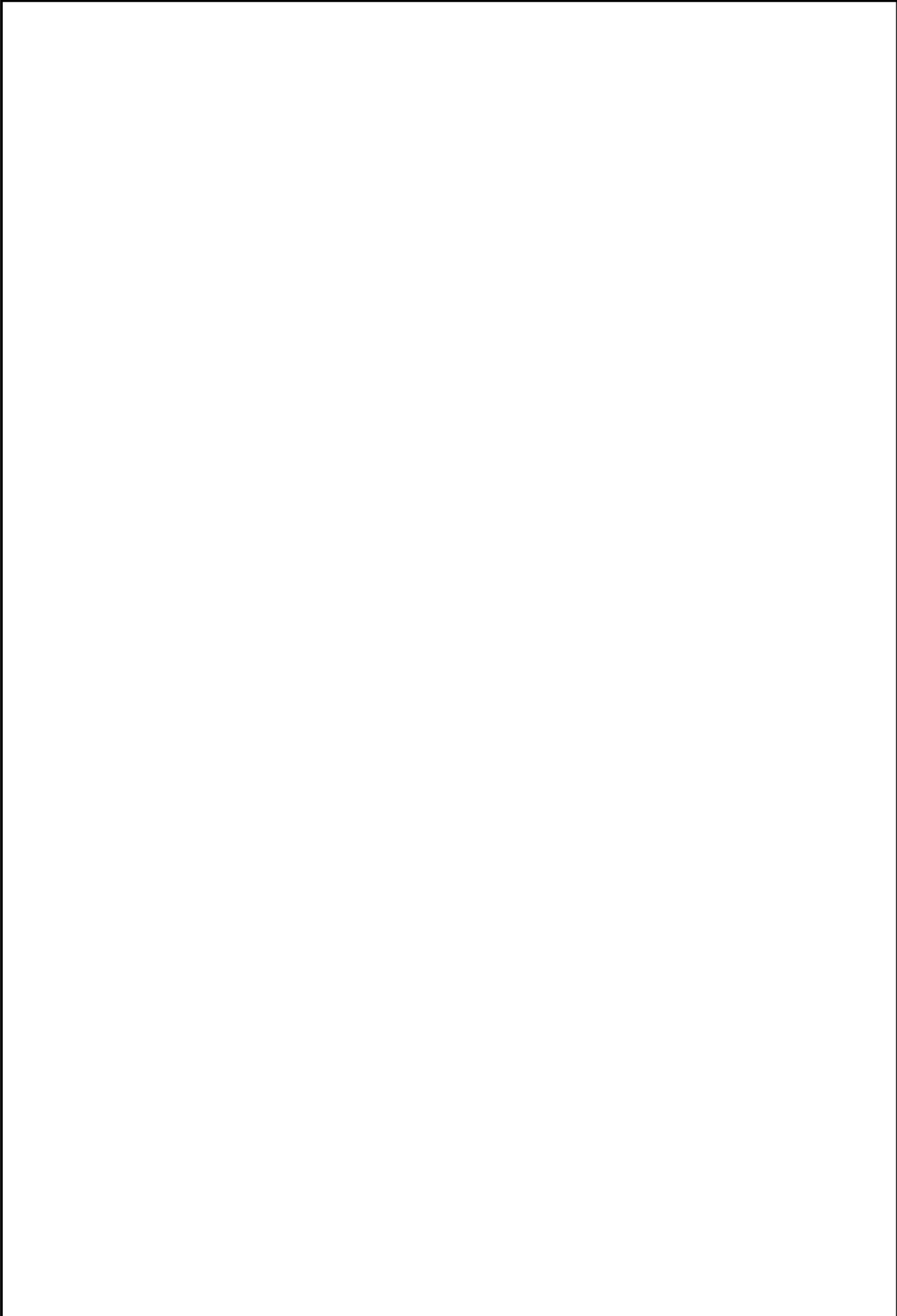
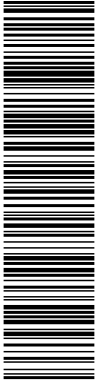
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>



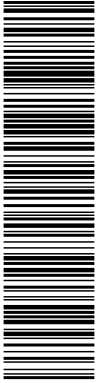
MEMÒRIA
INFORMATIVA



DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 8 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 9 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

El terme municipal d'Esplugues de Llobregat es troba a la comarca del Baix Llobregat, situat al marge esquerre del riu Llobregat, amb una extensió de 460 Ha. Limita al nord amb el terme municipal de Sant Joan Despí, a l'oest amb el terme de San Just Desvern, a l'est i sud amb l'Hospitalet de Llobregat, i al sud amb Cornellà de Llobregat, tots dins de la comarca del Baix Llobregat, que forma part de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. El municipi d'Esplugues comprèn un únic nucli de població, amb els barris de Can Vidalet, La Plana, El Centre, El Gall, Can Clota, Montesa, La Mallola, Finestrelles, La Miranda i Ciutat Diagonal.

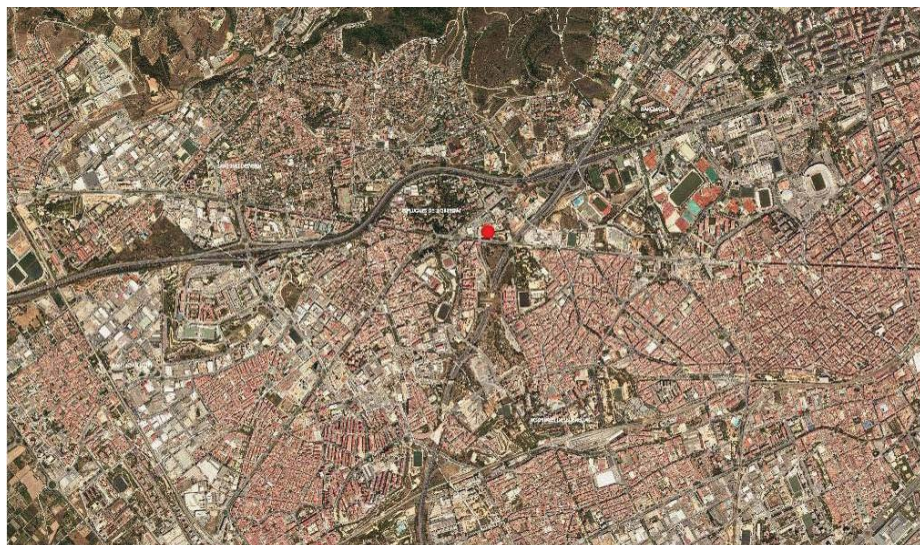
L'àmbit de la modificació es troba al centre geogràfic del municipi d'Esplugues del Llobregat, al barri d'El Centre, limitant amb Can Clota. Està situat tocant al carrer Laureà Miró, que és l'eix que creua tant per Barcelona, com per l'Hospitalet de Llobregat, Esplugues i Sant Just.

Es troba inclòs a l'anomenat Sector de Sant Llorenç que comprèn l'àrea delimitada per l'Avinguda dels Països Catalans, l'avinguda Laureà Miró i el carrer Mercè Rodoreda i està rodejat de:

- Les grans edificacions de venda de vehicles i hipermercats que ocupen la plataforma superior donant front a l'Avinguda dels Països Catalans i el vèrtex del triangle que aquesta forma amb el carrer Laureà Miró.
- El conjunt de casetes entre mitgeres, conegudes com a Barriada Pi i Maragall, recollides i catalogades al "Catàleg d'Edificis d'Interès Històric Artístic i Conjunts Paisatgístics".
- El conjunt d'edificis residencials ubicats a la zona de llevant entre els carrers Laureà Miró, Sant Llorenç i Roser Artigues.
- L'edifici residencial situat perpendicular al carrer Laureà Miró, que dona front a la placeta de Can Cadena.

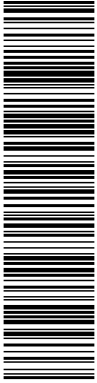
Es tracta d'un àmbit de centralitat dins del municipi d'Esplugues, situat a tocar d'un dels eixos principals del municipi, el carrer Laureà Miró, i molt ben connectat amb el transport públic davant de la parada de tramvia "Can Clota" i d'una parada de bus (EP1 i N14).

L'àmbit de la modificació és el definit per les parcel·les de la Masia de Can Cadena i de Ca l'Esteve i el seu entorn immediat, es troba en sòl urbà consolidat i té una superfície de 8.911,10m².



Situació de l'àmbit de la MPPGM

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 10 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT



Àmbit de la MPPGM

1.2 OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

La gran transformació i consolidació de l'entorn més immediat al llarg dels anys ha propiciat que les edificacions de l'àmbit de la present modificació hagin quedat en una situació molt degradada, i amb necessitat d'actuació de transformació. A la vegada, la delimitació de la qualificació del planejament vigent pel que fa als sistemes d'espais lliures i viari de titularitat pública inclosos en l'àmbit i entorn immediat de les edificacions, no es corresponen amb l'ús i funcionalitat que els hi és pròpia.

El present document de modificació puntual de Pla General Metropolità, en endavant MPPGM, sense canviar el model territorial que estableix el PGM ni revisar la seva estructura bàsica, preveu d'una banda, la preservació dels valors culturals i patrimonials de l'àmbit amb una reordenació del sostre i una densificació de l'ús que garanteixin el manteniment dels objectius del Catàleg d'edificis Històric Artístics i Conjunts Paisatgístics, i per l'altra banda, reajustar la delimitació dels sistemes de l'àmbit per adaptar-los a l'ús i funcionalitat actual.

Urbanísticament aquest àmbit ha estat objecte de diferents modificacions del Pla General Metropolità, i ha estat regulat per un instrument de planejament derivat, el Pla Especial d'ordenació de l'àmbit que també ha estat modificat. S'aprofita el present document de MPPGM per refondre les determinacions dels diferents instruments de planejament que ordenen l'àmbit i modificar-ne allò necessari per complir amb els objectius d'aquesta modificació, amb l'objecte de dotar de més claredat, coherència i comprensió urbanística a aquest àmbit central del municipi d'Esplugues.

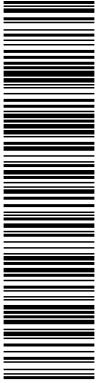
1.3 ANTECEDENTS URBANÍSTICS I PLANEJAMENT VIGENT

1.3.1 Antecedents urbanístics

Els terrenys objecte d'aquesta modificació han estat ordenats per diversos documents de planejament que s'han anat superposant en el temps:

- Pla General Metropolità aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976, i la Revisió del Programa d'Actuació del PGM l'any 1984.
- Catàleg d'Edificis Històric Artístics i Conjunts Paisatgístics d'Esplugues de Llobregat, aprovat el 1979, i la seva Modificació i ampliació l'any 1985

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 11 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MEMÒRIA INFORMATIVA

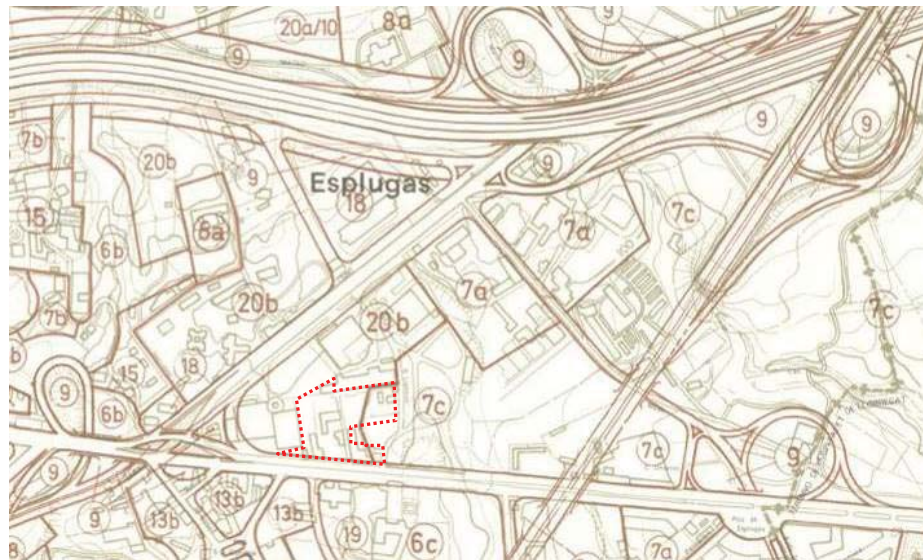
- Pla Especial d'ordenació del sector Sant Llorenç, comprès entre l'Avinguda Països Catalans i els carrers de Laureà Miró i II Cinturó de Ronda d'Esplugues de Llobregat, aprovat definitivament el 4 de novembre de 1992.
- Modificació de PGM al sector de Sant Llorenç, comprès entre l'Avinguda Països Catalans i els carrers de Laureà Miró i II Cinturó de Ronda d'Esplugues de Llobregat, aprovat definitivament el 4 de novembre de 1992.
- Modificació puntual de Pla Especial del sector de Sant Llorenç d'Esplugues de Llobregat, aprovat definitivament el 9 d'abril de 2003
- Modificació puntual de PGM del sector de Sant Llorenç d'Esplugues de Llobregat, aprovat definitivament el 20 de març de 2003
- Modificació puntual de PGM del Polígon d'actuació Sant Llorenç d'Esplugues de Llobregat aprovat definitivament el 2 d'abril del 2014.

A continuació es fa una breu descripció dels canvis normatius i d'ordenació que introdueixen els diferents documents de planejament que ordenen l'àmbit.

1.3.2 Pla General Metropolità 1976

El document de planejament que estableix l'ordenació dels sòls inclosos en la present modificació és el Pla General Metropolità (PGM), aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 i publicat el 19 de setembre del mateix any i detallat a escala 1/5000.

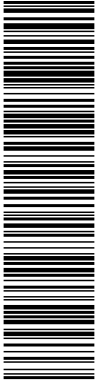
El Pla General Metropolità de Barcelona, qualificava els sòls objecte d'aquesta MPPGM com a Zona de Desenvolupament Urbà, Intensitat 2, amb la clau 20b, en règim de sòl urbanitzable programat, i com a Sistema General d'equipaments i Dotacions públiques de nova creació i d'àmbit metropolità, clau 7c.



PGM 1976 Qualificació Urbanística

L'any 1984 es va aprovar la Revisió del Programa d'Actuació del Pla General Metropolità, que atorga a l'àmbit la classificació de Sòl Urbà, mantenint la qualificació de 20b i 7c, fixant un "Sector de Reforma Interior".

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 12 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

1.3.3 Catàleg d'Edificis Històrico Artístics i Conjunts Paisatgístics d'Esplugues de Llobregat aprovat el 1979, i la seva Modificació i ampliació l'any 1985

El 2 de març de 1979 es va aprovar definitivament el Catàleg d'edificis Històrico-Artístics i conjunts Paisatgístics d'Esplugues de Llobregat. Amb aquest document es pretenia assegurar la protecció de totes aquelles edificacions i elements que constitueixen un valor ciutadà i que formen part del patrimoni comunal de tots els veïns i veïnes d'Esplugues de Llobregat.

El "Conjunt urbà del carrer Sant Llorenç", ja es va incloure en aquest primer document.

27) CONJUNTO URBANO CALLE DE SAN LORENZO.

Conjunto de viviendas en hilera, situadas en un antiguo vial de la población que ha quedado aislado de la trama circundante. Su conservación supone la permanencia en la villa de una tipología edificatoria extinta en todos los demás sectores.



Plànol Topogràfic de la Comarca de Barcelona -1975-

Pocs anys més tard, fruit d'un estudi més detingut i detallat de la problemàtica suscitada per la conservació del patrimoni, el 27 de juny de 1985, es va aprovar definitivament l'ampliació i modificació del "Catàleg d'edificis Històrico-Artístics i conjunts Paisatgístics d'Esplugues de Llobregat", document que amplia els elements a protegir dins del municipi.

Tant la masia de Can Cadena, com el Conjunt de casetes entre mitgeres de la Barriada Pi i Maragall del carrer Sant Llorenç, on s'inclou la masia de Ca l'Esteve, queden recollides en aquest Catàleg redactat pel Serveis Tècnics d'Arquitectura i Urbanisme de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.

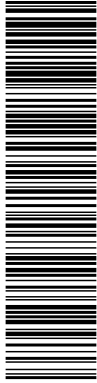
A continuació es detallen les determinacions d'aquest document pel que fa a la finca de la masia de Ca l'Esteve, inclosa en la fitxa 49 com a part del Conjunt de la Barriada de Pi i Maragall i per la Masia de Can Cadena, inclosa a la fitxa 50.

Ca l'Esteve:

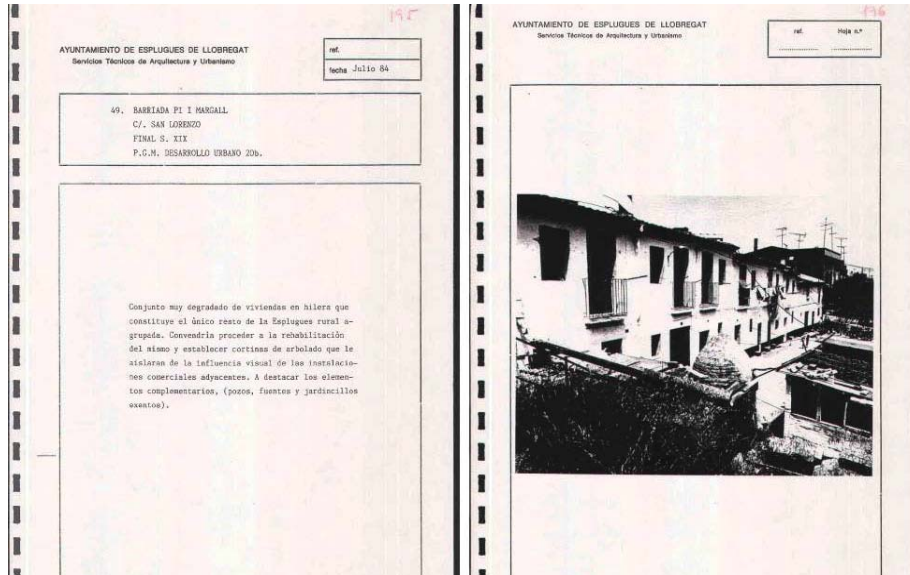
Fitxa 49: Barriada Pi y Maragall, c. San Lorenzo, final s.XIX. PGM Desarrollo Urbano 20b.

"Conjunto muy degradado de viviendas en hilera que constituye el único resto de la Esplugues rural agrupada. Convendría proceder a la rehabilitación del mismo y establecer cortinas de arbolado que le aislaran de la influencia visual de las instalaciones comerciales adyacentes. A destacar los elementos complementarios (pozos, Fuentes y jardincillos exentos)".

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 13 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MEMÒRIA INFORMATIVA

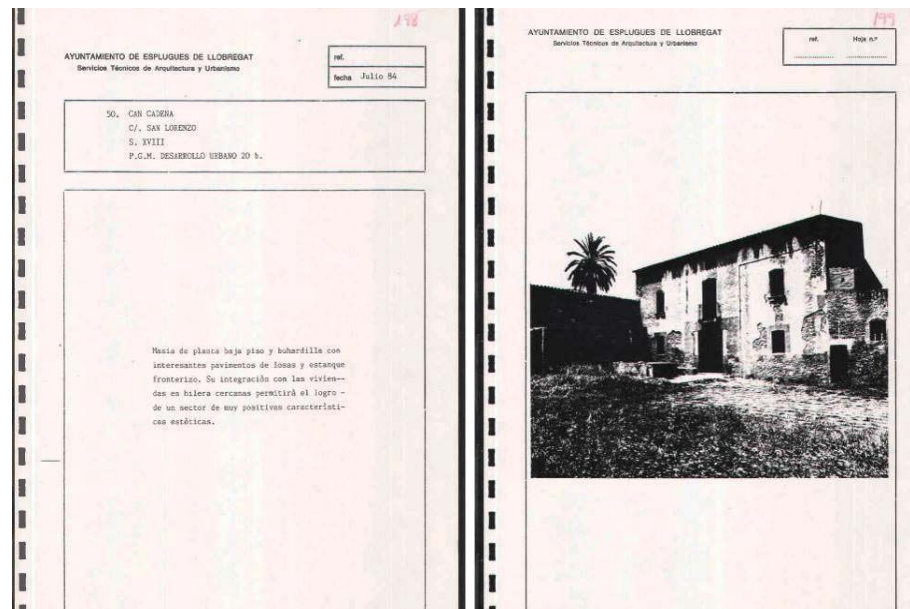


Fitxa 49 Barriada Pí i Maragall / carrer Sant Llorenç

Can Cadena:

Fitxa 50: Can Cadena: c. San Lorenzo. s. XVIII. PGM Desarrollo urbano 20b.

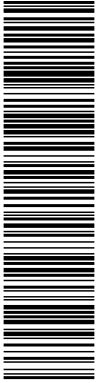
"Masía de planta baja, piso y buhardilla con interesantes pavimentos de losas y estanque fronterizo. Su integración con las viviendas en hilera cercanas permitirá el logro de un sector de muy positivas características estéticas".



Fitxa 50 Can Cadena

Pel que fa a les condicions per la concessió de llicències als edificis o conjunts catalogats es regula segons la Normativa del Catàleg al seu "APARTADO III-Concesión de licencias":

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 14 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

Article 3.1. Concessió de llicències al edificis inclosos al Catàleg.

A les edificacions objecte de protecció podran autoritzar-se obres de demolició, reparació, consolidació, conservació, millora o ampliació, sempre que les mateixes no desvirtuin la configuració, caràcter, relació amb l'entorn i característiques primordials de la construcció objecte de protecció.

Article 3.2. Concessió de llicències a les zones qualificades com a conjunts paisatgístics.

No s'autoritzaran obres de nova construcció a aquelles zones qualificades com a conjunts paisatgístics fins que no s'aprovi definitivament el Pla especial del Sector. Els Plans Parcial que incloguin en el seu perímetre d'actuació finques qualificades a protegir, determinaran en quines condicions podran o no autoritzar-se les noves edificacions. S'especificarà en tot cas, la normativa a establir pel Planejament, ja sigui Especial o Parcial per les edificacions contemporànies, normativa que haurà de conjugar la conservació de les edificacions amb la funcionalitat pròpia dels edificis (indústries, escoles, etc...)

Article 3.4. Noves edificacions a situar pròximament als edificis i conjunts inclosos al Catàleg.

Les construccions situades a les immediacions de les catalogades com edificacions històrico-artístiques o que formen part d'un dels conjunts paisatgístics inclosos al Catàleg, hauran d'harmonitzar amb el mateix. No es permetrà que la situació, cos, altura dels edificis, murs i tancaments o la instal·lació d'altres elements limiti el camp visual dels mateixos, desfigurï o alteri la perspectiva pròpia del conjunt.

Entre mig de l'aprovació dels dos documents descrits anteriorment, el Consell Metropolità de la Corporació Metropolitana de Barcelona va aprovar el 10 de març de 1983, l'Avanç del Catàleg i Pla Especial de Protecció i Rehabilitació del Patrimoni Arquitectònic d'Esplugues de Llobregat. Tot i ser un document que no va seguir la seva tramitació i es va quedar en un Avanç, i per tant no té cap valor normatiu, conté informació tant pel Conjunt de la Barriada de Pi i Maragall com per la Masia de Can Cadena, que s'ha considerat interessant tenir en compte.

Barriada Pi i Maragall:

Es justifica la seva inclusió al document pel seu interès com a Arquitectura d'interès ambiental.

El descriu com un *"Conjunt d'habitatges en filera que resta quasi aïllat de la trama urbana circumdant; amagant-se darrere la fàbrica Renault, esdevé un dels pocs exemples que resten d'aquesta tipologia d'estatge obrer format per cases passants amb pati o eixida posterior, de planta i pis rematat normalment per un balcó i de coberta a dues aigües, vessant a les façanes principals."*

Ressalta que es troba en mal estat de conservació, en un context local *"degradat, entre la Carretera Reial i la de Sarrà, i força aïllat d'ambdues."* El document proposa un nivell de protecció parcial de les façanes i els volums que conformen el Conjunt, i un entorn de protecció estricta definit pel conjunt semi-rural de la Barriada Pi i Maragall.

Can Cadena:

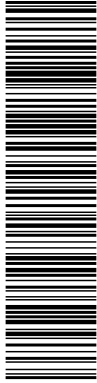
En justifica la seva inclusió al document pel seu interès com a Arquitectura d'interès ambiental.

Descriu Can Cadena com una *"Masia de planta baixa, pis i golfes, amb brancals de pedra a la porta i amb una balconera centrada. Totes les obertures es coronen amb arcs escarsers. Cal remarcar el paviment de lloses i el safareig que es troben davant de la casa. La coberta inclinada en teula vessa aigües a la façana principal i a la posterior."*

En destaca que es va construir el 1767 i que es troba en un context local, situada *prop de la Carretera Reial, a la Barriada de Pi i Maragall de la que en fou el seu primer edifici. El document en proposa una protecció parcial de l'edifici principal que inclou les façanes, volums i jardí.*

Tenint en compte els diferents documents descrits anteriorment, es considera que la masia de Ca l'Esteve, finca que forma part del Conjunt de la Barriada de Pi i Maragall, s'inclou al catàleg

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 15 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do

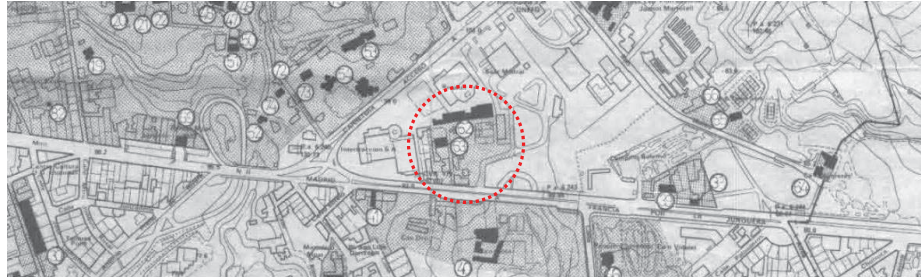
MEMÒRIA INFORMATIVA

com a conjunt urbà d'interès ambiental amb l'objectiu de protegir i conservar la tipologia edificatòria característica de la barriada de Pi i Maragall, de casetes entre mitgeres amb habitatges passants amb pati posterior, de planta i pis, amb coberta a dues aigües i vessant a les façanes principals.



Imatge del Conjunt, amb Ca l'Esteve a l'esquerra de la imatge - any1983

Per altra banda, Can Cadena, s'inclou al Catàleg com a arquitectura d'interès ambiental, per protegir i conservar l'edifici principal de la Masia, construït al segle XVIII, de planta baixa i golfes.



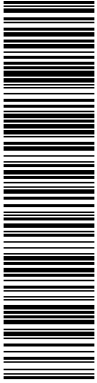
Plànol de Situació de l'Avanç del Catàleg - any 1983-

Tal i com s'interpreta de la fitxa del Catàleg, i del plànol de situació de l'Avanç del Catàleg de data 1983, donat que el Catàleg aprovat definitivament no incorpora cap plànol de situació, només s'inclou al Catàleg l'edifici principal de la Masia.



Imatge històrica Can Cadena

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 16 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

1.3.4 Pla Especial d'ordenació del sector Sant Llorenç, comprès entre l'Avinguda Països Catalans i els carrers de Laureà Miró i II Cinturó de Ronda d'Esplugues de Llobregat i MPPGM del Sector Sant Llorenç. 1992

El Pla Especial d'ordenació del sector Sant Llorenç, comprès entre l'Avinguda Països Catalans i els carrers de Laureà Miró i II Cinturó de Ronda d'Esplugues de Llobregat i la Modificació del Pla General Metropolità del sector Sant Llorenç, ambdós documents aprovats definitivament el dia 4 de novembre de 1992 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, qualifica les parcel·les de les masies amb la clau 15-Zona de Conservació de l'Estructura Urbana i la resta de l'àmbit es qualifica amb clau 5-Xarxa viària bàsica i amb clau 6b-Parcs i jardins de nova creació de caràcter local.

Els articles 8, 11, i 12 de la normativa regulen les normes aplicables per aquestes claus.

Art. 8. Zona de Conservació de l'Estructura Urbana i Edificatòria (15)

Àmbit: Correspon a les casetes en filera de la barriada de Pi i Maragall i a la masia de Can Cadena.

Tipus d'Ordenació: Les casetes entre mitgeres i la masia en edificació aïllada.

Superfície de la parcel·la total: 2.615,10 m²

Altura màxima: L'existent, és a dir, planta baixa i pis.

Ús: Habitatges.

Alineacions: L'existent recollida en el plànol d'ordenació

Normativa de protecció obligada: La del "Pla del Catàleg d'Edificis Històric Artístics i Conjunts Paisatgístics" redactat pels Serveis Tècnics Municipals i definitivament aprovat el 27/06/85

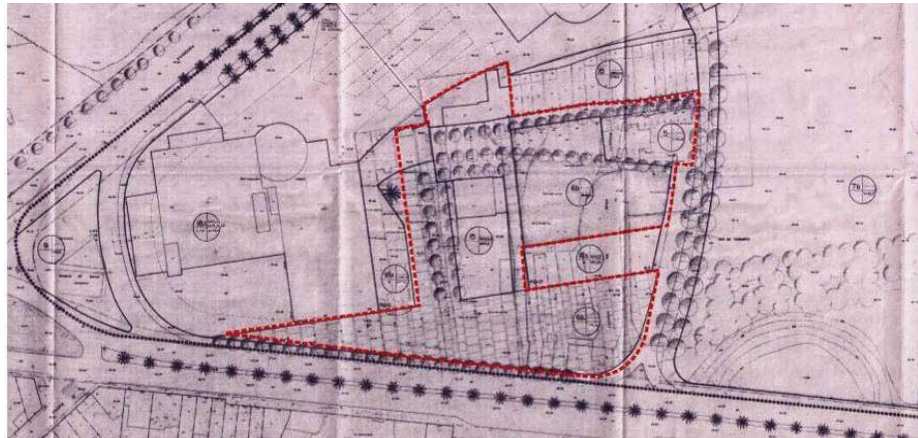
Art. 11. Sistema de parcs i jardins urbans de nova creació i caràcter local (6b)

Àmbit: Eixamplament de l'Avinguda Laureà Miró i espai lliure entre Can Cadena i les casetes entre mitgeres i un edifici de nova creació.

Condicions urbanístiques: Les fixades en el Pla General Metropolità prohibint-se qualsevol tipus d'edificació.

Art. 12. Xarxa viària bàsica (5)

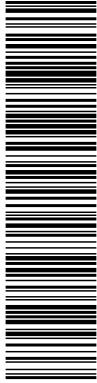
Pel que fa a les autoritzacions serà aplicable en tota la CN. 340 (Avinguda Laureà Miró). L'article 39.1 de la Llei de Carreteres 25/1988.



MPPGM sector Sant Llorenç 1992

El Pla Especial determina per la masia de Ca l'Esteve una superfície 472,50 m², i un sostre existent de 258m², i per Can Cadena, un sòl de 882m² i un sostre existent de 465m². Aquests no s'adeqüen a la realitat física existent, i es desconeix la precisió topogràfica amb la que es van concretar.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 17 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MEMÒRIA INFORMATIVA

1.3.5 Modificació puntual de Pla Especial del sector de Sant Llorenç i la corresponent MPPGM. 2003

L'any 2003, es van aprovar la Modificació Puntual del PGM i la Modificació Puntual del Pla Especial d'Ordenació on s'amplien els usos de les dues edificacions de Can Cadena i Ca l'Esteve, ja que en el document de Modificació anterior, l'únic ús admès era el d'habitatge. Les modificacions descrites en el present apartat, amplien els usos de la zona 15 a tots els contemplats a l'art. 305 de les Normes Urbanístiques del PGM.



MPPGM Sector Sant Llorenç 2003

Article 305. Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria

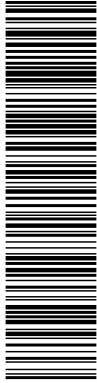
En aquesta zona s'admeten els usos següents:

- 1r. **Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.** El tipus unifamiliar és obligatori als sectors on predomini aquesta modalitat.
- 2n. **Residencial.** S'admeten les residències comunitàries i els establiments hotelers.
- 3r. **Comercial.** S'admet en edificis exclusius sense limitació i en planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície de local de 250 m2. A les àrees d'habitatges unifamiliars s'admeten locals de fins a dos-cents cinquanta metres quadrats, per a modalitats comercials d'articles o serveis quotidians.
Els locals per a la prestació de serveis particulars, en els quals no es generin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills, podran ubicar-se en plantes pisos.
- 4t. **Sanitari.** S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres especialitzats que no depassin la capacitat de cinquanta llits.
- 5è. **Recreatiu.** S'admet.
- 6è. **Religiós i cultural.** S'admet.
- 7è. **Esportiu.** S'admet en instal·lacions cobertes fins a quatre-cents metres quadrats i a l'aire lliure fins a 600 m2 per establiment.
- 8è. **Oficines.** S'admet sense limitació excepte als edificis d'habitatge unifamiliar, que s'admet fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.
- 9è. **Industrial.** S'admet en categories primera, situacions 1-a, 2-a, 2-b i 2-c i categoria segona, situacions 2-a, 2-b i 2-c.

1.3.6 Modificació puntual de PGM del Polígon d'actuació Sant Llorenç. 2014

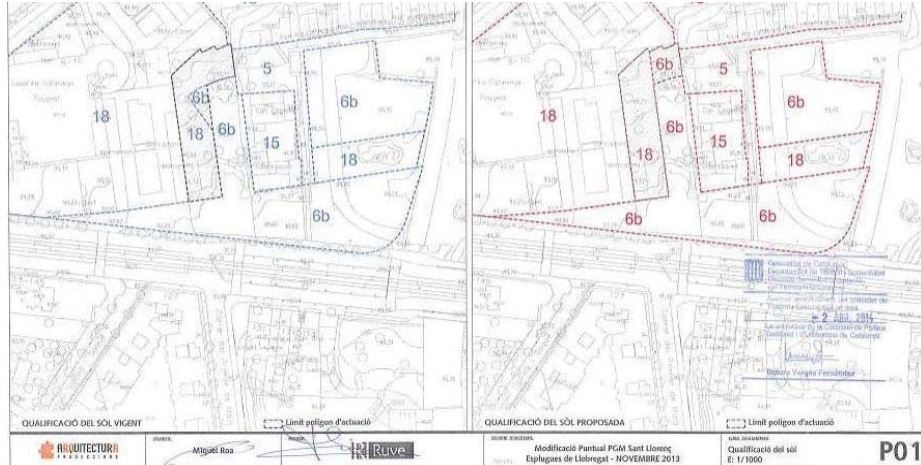
El 2 d'abril de 2014 es va aprovar definitivament la Modificació Puntual del PGM que reajusta els límits de la qualificació urbanística i els paràmetres urbanístics de la peça edificatòria recentment construïda a l'oest de l'edificació de Can Cadena. Aquesta no planteja cap

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 18 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

modificació urbanística sobre els edificis de Can Cadena i Ca l'Esteve, només reordena els espais públics de l'entorn de les masies que formen part de l'àmbit de la present modificació.



MPPGM Sector Sant Llorenç 2013

1.3.7 Resum i transcripció del Planejament vigent

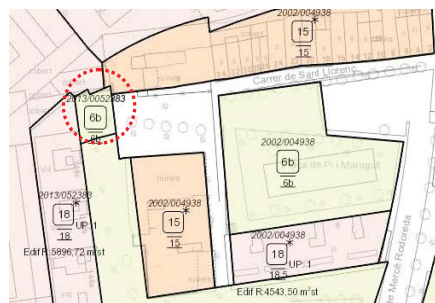
Una vegada revisats tots els antecedents urbanístics des de l'aprovació definitiva del PGM del 1976, els instruments de planejament derivat que ordenen l'àmbit i el seu entorn són el Pla Especial i la modificació d'aquest.

S'ha fet una transcripció del planejament vigent en base als documents aprovats i publicats descrits anteriorment, però amb una base topogràfica de detall de l'àmbit a escala 1/500 amb vol de l'any 2018.

Donat que aquesta base topogràfica aporta més detall que la base cartogràfica de l'Ajuntament i s'ajusta més a la realitat física actual de l'àmbit, s'utilitza aquesta transcripció com a punt de partida per la redacció de la MPPGM que es proposa.

Amb la revisió dels documents per la redacció de la present MPPGM s'ha detectat una errada material pel que fa a la determinació de l'alçada permesa per la normativa del planejament vigent per la clau 15 de l'àmbit, ja que l'alçada existent a la masia Can Cadena és de PB+P1 i Golfes, i no de PB+1. S'aprofita la redacció d'aquest document per corregir-la.

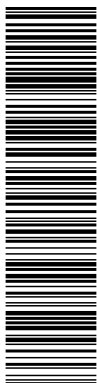
Per altra banda, s'aprofita també la redacció de la present MPPGM per ajustar el limit de qualificació situat a l'oest de la finca de Ca l'Esteve a la realitat física existent. Actualment aquest fa un "zig-zag" provinent d'una ordenació anterior, i que no respon a la realitat existent tal i com es pot veure als plànols i fotografies següents:



Planejament vigent



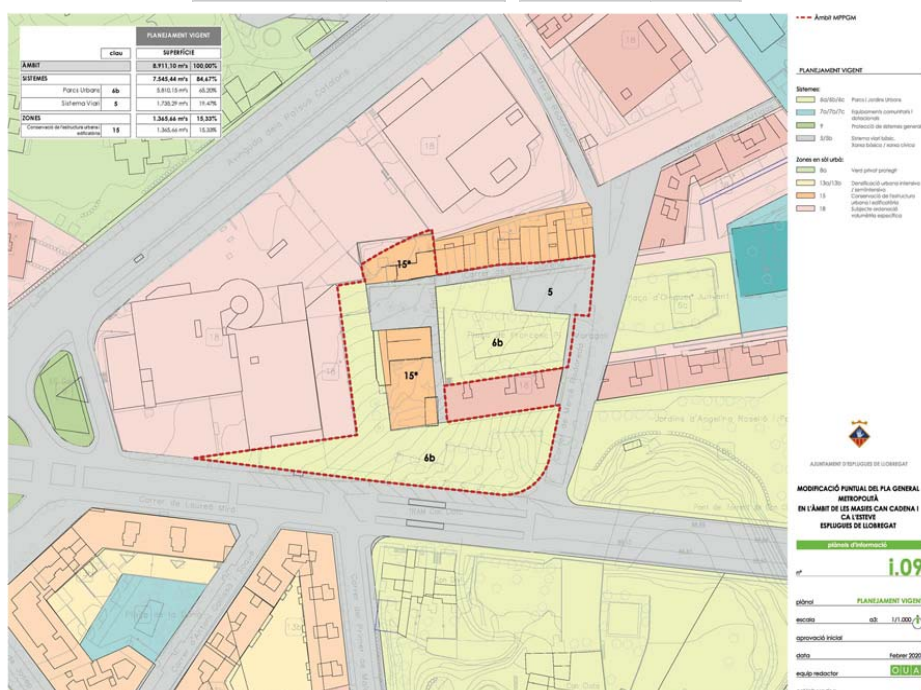
Fotografia de la realitat



MEMÒRIA INFORMATIVA

Per tot això, el present document pren com a punt de partida de planejament vigent la transcripció d'aquest amb els ajustos i correccions descrites que es presenten a continuació:

		PLANEJAMENT VIGENT	
		clau	SUPERFÍCIE
AMBIT			8.911,10 m²s 100,00%
SISTEMES			7.545,44 m²s 84,67%
Parcs Urbans	6b	5.810,15 m ² s	65,20%
Sistema Viari	5	1.735,29 m ² s	19,47%
ZONES			1.365,66 m²s 15,33%
Conservació de l'estructura urbana i edificatòria	15	1.365,66 m ² s	15,33%



Planejament vigent

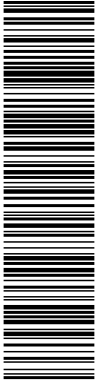
El sòl públic de l'àmbit objecte de la modificació correspon al 84,67% del total, i està qualificat de sistema viari bàsic –clau 5- (1.735,29m²) i de Parcs i jardins urbans –clau 6b- (5.810,15m²).

El sòl privat correspon al 15,33%, està qualificat com a Zona de Conservació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 15) i es regeix pel que determina l'article 8 de la normativa del Pla Especial del Sector Sant Llorenç i les seves modificacions (2003).

Art. 8. Zona de Conservació de l'Estructura Urbana i Edificatòria (15) – (PE i MP PE)

- Àmbit:** Correspon a les casetes en filera de la barriada de Pi i Maragall i a la masia de Can Cadena.
- Tipus d'Ordenació:** Les casetes entre mitgeres i la masia en edificació aïllada.
- Superfície de la parcel·la total:** 2.615,10 m²
- Altura màxima:** L'existent, és a dir, planta baixa i pis i planta baixa i pis més golfes.
- Úsos:** (modificat per la MPPGM Sector Sant Llorenç 2003)
 - Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.** El tipus unifamiliar és obligatori als sectors on predomini aquesta modalitat.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 20 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

2n. Residencial. S'admeten les residències comunitàries i els establiments hotelers.

3r. Comercial. S'admet en edificis exclusius sense limitació i en planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície de local de 250 m2. A les àrees d'habitatges unifamiliars s'admeten locals de fins a dos-cents cinquanta metres quadrats, per a modalitats comercials d'articles o serveis quotidians.

Els locals per a la prestació de serveis particulars, en els quals no es generin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills, podran ubicar-se en plantes pisos.

4t. Sanitari. S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres especialitzats que no depassin la capacitat de cinquanta llits.

5è. Recreatiu. S'admet.

6è. Religios i cultural. S'admet.

7è. Esportiu. S'admet en instal·lacions cobertes fins a quatre-cents metres quadrats i a l'aire lliure fins a 600 m2 per establiment.

8è. Oficines. S'admet sense limitació excepte als edificis d'habitatge unifamiliar, que s'admet fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.

9è. Industrial. S'admet en categories primera, situacions 1-a, 2-a, 2-b i 2-c i categoria segona, situacions 2-a, 2-b i 2-c.

6. **Alineacions:** L'existent recollida en el plànol d'ordenació

7. **Normativa de protecció obligada:** La del "Pla del Catàleg d'Edificis Històrics Artístics i Conjunts Paisatgístics" redactat pels Serveis Tècnics Municipals i definitivament aprovat el 27/06/85.

Concessió de llicències als edificis inclosos al Catàleg.

A les edificacions objecte de protecció podran autoritzar-se obres de demolició, reparació, consolidació, conservació, millora o ampliació, sempre que les mateixes no desvirtuin la configuració, caràcter, relació amb l'entorn i característiques primordials de la construcció objecte de protecció.

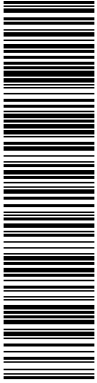
Concessió de llicències a les zones qualificades com a conjunts paisatgístics.

No s'autoritzaran obres de nova construcció a aquelles zones qualificades com a conjunts paisatgístics fins que no s'aprovi definitivament el Pla especial del Sector. Els Plans Parcial que incloguin en el seu perímetre d'actuació finques qualificades a protegir, determinaran en quines condicions podran o no autoritzar-se les noves edificacions. S'especificarà en tot cas, la normativa a establir pel Planejament, ja sigui Especial o Parcial per les edificacions contemporànies, normativa que haurà de conjugar la conservació de les edificacions amb la funcionalitat pròpia dels edificis (indústries, escoles, etc...)

Noves edificacions a situar pròximament als edificis i conjunts inclosos al Catàleg.

Les construccions situades a les immediacions de les catalogades com edificacions històrico-artístiques o que formen part d'un dels conjunts paisatgístics inclosos al Catàleg, hauran d'harmonitzar amb el mateix. No es permetrà que la situació, cos, altura dels edificis, murs i tancaments o la instal·lació d'altres elements limiti el camp visual dels mateixos, desfiguri o alteri la perspectiva pròpia del conjunt.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 21 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MEMÒRIA INFORMATIVA



Plànol d'ordenació del Pla Especial

Pel que fa als objectius del Catàleg d'Edificis Històrico-Artístics i conjunts Paisatgístics, respecte el conjunt de la Barriada de Pi i Maragall, on es troba inclosa la finca de Ca l'Esteve i respecte la masia de Can Cadena són els següents:

- Barriada de Pi i Maragall: Protegir i conservar la tipologia edificatòria del conjunt urbà denominat la Barriada Pi i Maragall del que en forma part. Aquest Conjunt està format per casetes entre mitgeres de PB+1 que conformen el front del carrer Sant Llorenç, i constitueix un dels únics testimonis de l'Esplugues rural agrupada. És degut a aquesta tipologia edificatòria que el Conjunt de la Barriada de Pi i Maragall, queda inclòs al Catàleg d'Edificis històrico-artístics i conjunts paisatgístics.
- Can Cadena: Protegir i conservar l'edifici principal de la Masia construït al segle XVIII, de planta baixa, planta pis i golfes.
- La normativa del Catàleg permet la demolició, reparació, consolidació, conservació i millora o ampliació de les edificacions incloses al Catàleg sempre que no es desvirtui la configuració, el caràcter, la relació amb l'entorn i les característiques per les quals han sigut objecte de protecció.

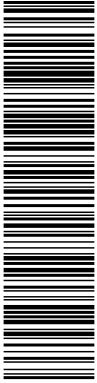
1.4 DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT

A l'àmbit de la present MPPGM s'hi troben les masies de Can Cadena i Ca l'Esteve -a continuació de les casetes entre mitgeres de la barriada de Pi i Maragall. Vinculades a les dues edificacions principals, trobem petites construccions annexes les quals no es troben protegides.

La part no edificada de l'àmbit, inclou sòls de titularitat pública qualificats de sistemes (viari i espais lliures). És important destacar que aquest espai obert, tant de viari com d'espai lliure, es troba perfectament urbanitzat a dues cotes topogràfiques ben diferenciades, tal i com es detallarà en apartats posteriors del document. Aprofitant aquest desnivell, en el mur que separa els dos espais descrits, la plaça Pi i Maragall i la plaça Can Cadena, es situa una Estació Transformadora a la Plaça Pi i Maragall, que ventila a la Plaça Can Cadena situada a la cota superior.

Per tal de poder concretar l'estat actual de les edificacions existents, així com el sostre consolidat de les mateixes, s'ha realitzat un aixecament topogràfic de l'àmbit a escala 1/500 i un aixecament planimètric de les edificacions existents. A continuació es fa una descripció dels

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 22 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

edificis existents i estat actual de l'àmbit. En la imatge adjunta es pot veure el detall de les edificacions existents que es descriuen en els apartats següents.



Edificacions existents a l'àmbit

1.4.1 Descripció de les edificacions existents

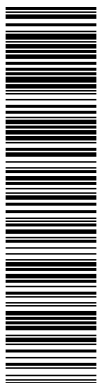
Masia de Can Cadena

La masia Can Cadena, està situada al centre de l'àmbit de la modificació que es proposa, a la plaça que hem anomenat Can Cadena en referència a la pròpia Masia. Està formada actualment per l'edifici principal de la masia i un conjunt d'edificacions annexes situades al seu entorn.



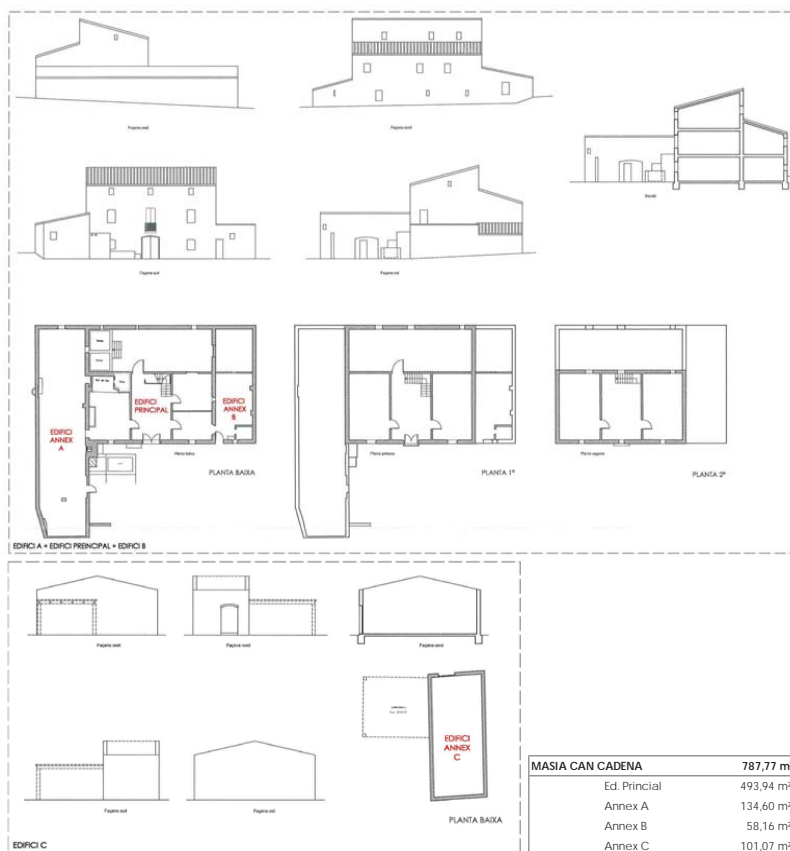
Imatge de la masia de Can Cadena

La Masia de Can Cadena és una edificació tipus Masia clàssica, que va ser construïda al segle XVIII segons dades del Catàleg d'Edificis Històrico-Artístics i conjunts Paisatgístics i que, com hem dit, té una sèrie d'edificacions annexes a l'edificació principal, segons es descriu a continuació:

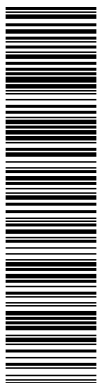


MEMÒRIA INFORMATIVA

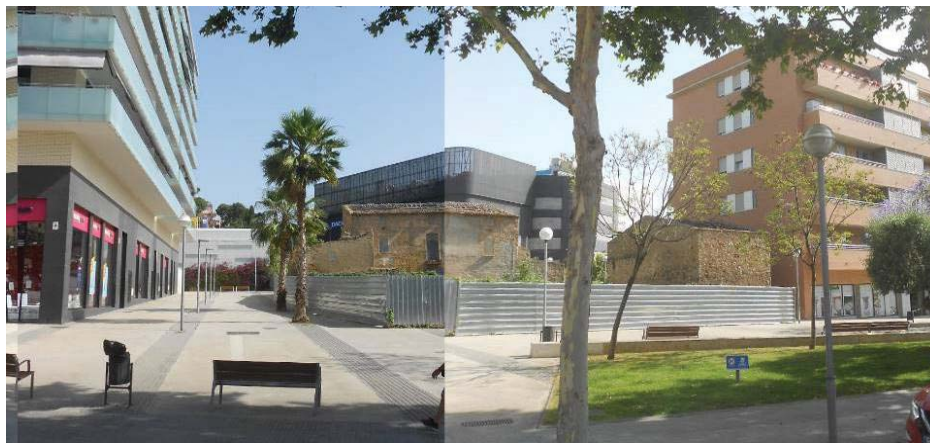
- **Edificació principal** de la masia de Can Cadena, es tracta d'una Masia de planta rectangular de planta baixa pis i golfes amb la coberta de teula àrab a dues vessants i dos nivells. La façana principal es compon simètricament, segons tres eixos que corresponen a les tres crugies amb buits de proporció vertical d'arc rebaixat. Les façanes estan arrebossades, encara que l'estuc actualment està molt malmès. Segons l'aixecament planimètric consta d'una superfície construïda de **493'94m²**. Aquest edifici és l'únic de la masia que està inclòs al Catàleg d'Edificis històrico-artístics i conjunts paisatgístics, i per tant protegit.
- **Edificació auxiliar A** de la masia de Can Cadena. Es tracta d'una edificació allargada que es situa adossada a la façana oest de l'edifici principal, i que s'utilitzava com a estable. Consta de planta baixa i està cobert amb teula àrab a una vessant. Actualment es troba en molt mal estat de conservació. Segons l'aixecament planimètric l'edifici té una superfície construïda de **134'60m²**.
- **Edificació auxiliar B** de la masia de Can Cadena. Es tracta d'una edificació que es situa annexa a la façana est de l'edifici principal. És de planta rectangular i consta de planta baixa. Actualment es troba en molt mal estat de conservació. Segons l'aixecament planimètric, té una superfície construïda de **58'16 m²**.
- **Edificació auxiliar C** de la masia de Can Cadena. Es tracta d'una edificació que es situa a l'extrem sud-est de la parcel·la de Can Cadena a tocar del carrer Laureà Miró. Es tracta d'una edificació de planta baixa i pis amb teulada a dues aigües. Les obertures són de proporció vertical i els portals d'arc rebaixat. Les façanes són llises sense cap ornamentació. Antiguament era el paller de la masia. Actualment es troba en molt mal estat de conservació. Segons l'aixecament planimètric té una superfície construïda de **101'07 m²**.



DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 24 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT



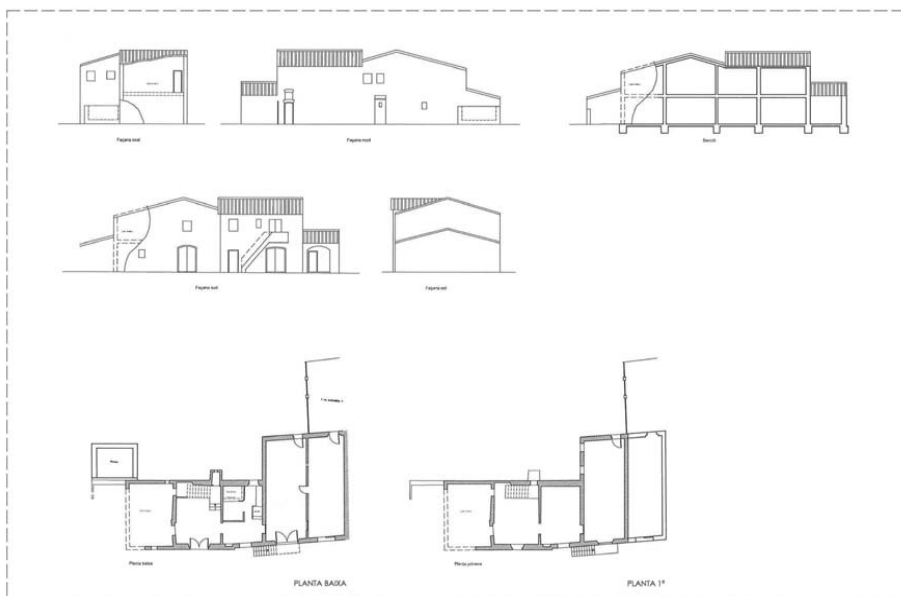
Edificacions existents de Can Cadena

Edificació existent de Ca l'Esteve

La finca de Ca l'Esteve es situa al final del carrer Sant Llorenç, concretament al número 34, donant front a la plaça que anomenem de can Cadena i a la masia del mateix nom. Tot i formar part teòrica del Conjunt de casetes entre mitgeres situades al mateix carrer de Sant Llorenç, la realitat és diferent ja que hi ha, entre unes i l'altra, una diferència de cota molt important, essent aquesta diferència d'una planta sencera.

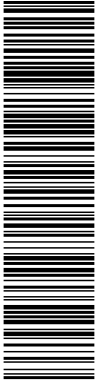
Actualment la finca consta de 4 volums construïts que conformen el que s'anomena la masia de Ca l'Esteve. Els volums dels extrems són de planta baixa, i els centrals, de planta baixa i pis amb coberta a dues aigües, un amb el carener perpendicular al carrer i els altres paral·lels.

Segons aixecament planimètric, actualment conta amb una superfície construïda de **379'62 m²**.



Aixecament planimètric masia Ca l'Esteve

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 25 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MEMÒRIA INFORMATIVA

Es tracta d'una masia construïda entre finals del segle XVIII i inicis del XIX , la qual va ser utilitzada com a habitatge, però ja fa molt anys que està desocupada i en desús.

Per la seva tipologia, estat i situació dins l'àmbit, les edificacions tenen més a veure amb la masia de Can Cadena que amb les casetes de la Barriada de Pi i Maragall.



Plànol 1958

Es tracta d'unes edificacions actualment en molt mal estat de conservació tal i com es pot veure a les imatges adjuntes.

Les edificacions de la finca de Ca l'Esteve es troben en estat ruïnós tècnica i econòmicament ja que el cost de les obres de reparació representa més del 50% del cost d'una construcció de nova planta similar a la existent.

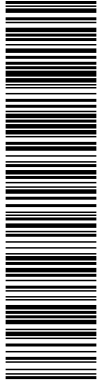


Imatge aèria del Conjunt de la Barriada de Pi i Maragall

Tal i com s'ha explicat anteriorment, la masia que anomenem Ca l'Esteve, forma part del Conjunt urbà de casetes entre mitgeres de la Barriada de Pi i Maragall, inclòs al Catàleg d'edificis Històrico-Artístics i conjunts Paisatgístics d'Esplugues de Llobregat.

La inclusió al Catàleg del Conjunt urbà de la Barriada de Pi i Maragall, és deguda a la voluntat de protecció i consolidació de la seva tipologia edificatòria, inexistents en altres zones del municipi i que representa l'únic testimoni de l'Esplugues rural agrupada. El Conjunt catalogat està format per casetes entre mitgeres d'una fondària d'uns 11m, amb habitatges passants amb pati al darrere i d'alçada planta baixa i pis; cruïja d'entre 4 i 5 metres d'amplada i coberta a dues aigües amb carener paral·lel a carrer. Les façanes estan compostades amb buits de proporció vertical protegits amb persiana de corda, enrotllable o de llibret, a la planta baixa se situen la porta d'entrada i una petita finestra i a la planta pis una finestra i un balcó amb barana

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 26 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38
ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38	



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

de ferro i brèndoles verticals. La majoria de façanes estan arrebossades i pintades de color blanc.

Per tant, tot i incloure's la masia en aquest conjunt, tal i com s'ha descrit anteriorment i tal i com es pot veure en les imatges adjuntes, la pròpia realitat de l'àmbit, amb aquesta diferència de cota destacada i la diferència de tipologia entre el Conjunt de casetes entre mitgeres i la masia, posa de manifest que la masia de Ca l'Esteve no hauria de considerar-se part d'aquest Conjunt.



Conjunt de casetes entre mitgeres de la Barriada Pi i Maragall



Edificació existent de Ca l'Esteve

1.4.2 Descripció de l'Entorn

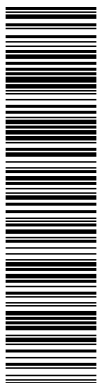
L'àmbit de la MPPGM que es proposa, es troba totalment urbanitzat i en bones condicions.

Tal i com s'ha explicat en els apartats anteriors, l'àmbit està format principalment per sòl de titularitat pública amb la urbanització consolidada. Tal i com també s'ha descrit, aquest espai obert està format per dues zones clarament diferenciades, principalment degut a aquesta diferència de cota entre un espai que salven un desnivell aproximat d'una planta. Així, podem diferenciar clarament dos àmbits: l'àmbit del carrer Sant Llorenç i la Plaça Pi i Margall, i l'àmbit de la plaça i entorn de Can Cadena. Tot seguit es descriuen aquest dos àmbits.

Plaça Pi i Maragall i el Carrer Sant Llorenç

És la plataforma que es troba situada a la cota +89m, de forma més o menys quadrada conformada pel carrer de Sant Llorenç i les casetes entre mitgeres que del conjunt catalogat de la Barriada de Pi i Maragall, i la plaça arbrada i amb jocs infantils de Pi i Maragall.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 27 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MEMÒRIA INFORMATIVA

Hi ha un aparcament en superfície que dona final rodat al carrer Mercè Rodoreda, carrer amb doble sentit de circulació.



Urbanització Plaça de Pi i Maragall



Urbanització carrer Sant Llorenç

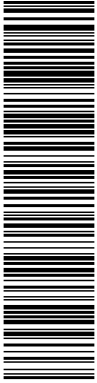
Al final de la plaça, al mur que separa la plaça de Pi i Maragall i la plaça Can Cadena, s'ubica la instal·lació d'una Estació Transformadora. A aquesta s'hi accedeix des de la plaça Pi i Maragall a una cota aproximada de +89m, i compta amb les reixes de ventilació ajudades al paviment de la Plaça de Can Cadena, just enfront de l'accés a la masia Ca l'Esteve.



Vista Estació Transformadora

Al costat de la ET, s'inicia la rampa que resol la diferència de cota entre els dos espais i que els connecta.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 28 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT



Rampa de connexió entre places

Plaça de Can Cadena i front carrer Laureà Miró

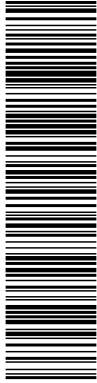
En aquest àmbit s'hi poden diferenciar dos espais: l'espai conformat per la Plaça que anomenem de Can Cadena, i que es delimita per l'espai lliure entre les dues masies i l'edifici residencial, i l'espai de geometria triangular que conforma el front del carrer Laureà Miró.



Ambdós espais es troben completament urbanitzats. La Plaça està situada a una cota d'uns 93m, i el front del carrer Laureà Miró conforma un pla inclinat que resol les diferències de cota.

La urbanització dels espais es configura per un paviment de formigó continu trencat per unes franges de llambordes fosques, perpendiculars al carrer, i un parterre de gespa amb arbrat que garanteix les zones d'ombra i que resol tant l'obertura del carrer respecte l'alineació de l'edificació, com la diferència de cota.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 29 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MEMÒRIA INFORMATIVA

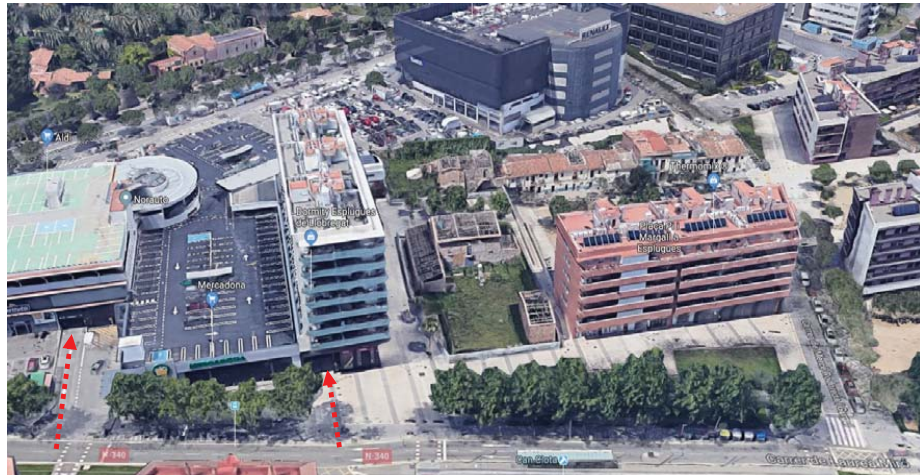


Front del carrer Laureà Miró



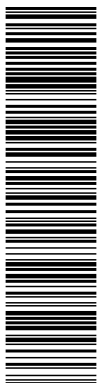
Urbanització entorn de la Masia de Can Cadena

L'accés rodat a l'aparcament de l'edifici plurifamiliar i al supermercat de gran superfície es fa des del carrer Laureà Miró.



Accessibilitat edificis carrer Laureà Miró

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 30 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

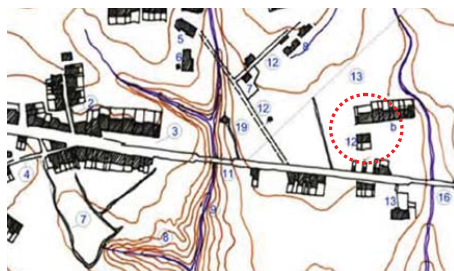
1.5 DETERMINACIÓ DEL SOSTRE DE L'ÀMBIT

Un dels objectius de la present modificació puntual de PGM és el de respectar els criteris del Catàleg d'edificis Historico-Artístics i conjunts Paisatgístics d'Esplugues de Llobregat, que pretén, per una banda, la conservació i valoració de l'estructura urbana del Conjunt de casetes entre mitgeres de la Barriada de Pi i Maragall, consolidant el front del carrer Sant Llorenç, i conservant-ne la tipologia edificatòria; i per altra banda, el de conservar, rehabilitar i posar en valor la Masia Can Cadena.

En aquest sentit es va realitzar un aixecament planimètric de les diferents edificacions actualment existents a l'àmbit per poder determinar i concretar el seu estat i sostre actuals.

Tot i que el plànol d'ordenació del Pla Especial d'ordenació del sector Sant Llorenç, comprès entre l'Avinguda Països Catalans i els carrers de Laureà Miró i II Cinturó de Ronda d'Esplugues de Llobregat, determinava un sostre existent de 258m² per a Ca l'Esteve i de 465m² per a Can Cadena, aquest no es correspon amb la realitat física actual.

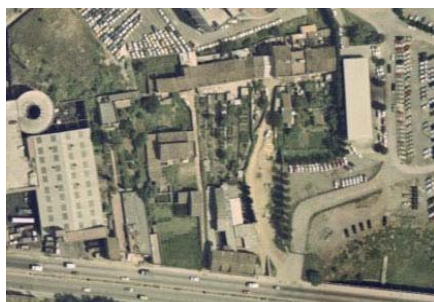
Es tracta d'edificacions que segons la informació de la que es disposa, i tal i com es veu en les imatges següents, no han sofert cap modificació des de l'aprovació del planejament derivat de l'àmbit, pel que es considera que s'ha de tenir en compte el sostre existent actual, el qual s'ha calculat segons l'aixecament planimètric realitzat recentment.



Plànol 1870



Plànol 1922



Ortofoto 1979



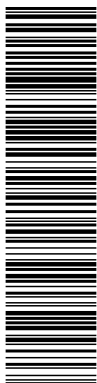
Ortofoto 1992



Ortofoto 2006



Ortofoto 2016



MEMÒRIA INFORMATIVA

Per tant, el sostre consolidat segons aixecament planimètric i descrit en el punt 1.4.1 de la present memòria, i el que s'adopta com a punt de partida per la present MPPGM és el següent:



Segons aixecament planimètric	
CA L'ESTEVE	379,62 m ² st
CAN CADENA	787,77 m ² st
Ed. Princial	493,94 m ² st
Annex A	134,60 m ² st
Annex B	58,16 m ² st
Annex C	101,07 m ² st
TOTAL	1.167,39 m²st

1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

D'acord amb l'establert al TRLUC al seu article 99:

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

L'àmbit de la Modificació Puntual proposada es conforma per les següents parcel·les, amb les dades de superfície i titularitat que es descriuen a continuació:

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT					
Núm. Finca	Titular	Referència cadastral	Superfície total Cadastre	Superfície Topogràfic dins de l'àmbit	% respecte àmbit
01	LOVIPARK S.L. 50% RUVERT S.L. 50%	4612953DF2841D0001FM	460,00 m ² s	475,20 m ² s	5,33%
02	LOVIPARK S.L. 50% RUVERT S.L. 50%	4612961DF2841D0001DM	887,00 m ² s	890,46 m ² s	9,99%
03	Sòl públic qualificat de parc urbà	4612950DF2841D0001PM	3.986,00 m ² s	3.900,16 m ² s	43,77%
04	Sòl públic qualificat de vial	4612964DF2841D0001JM	8.642,00 m ² s	1.735,29 m ² s	19,47%
05	Sòl públic qualificat de parc urbà	4612960DF2841D0001RM	1.905,00 m ² s	1.909,99 m ² s	21,43%
SUPERFÍCIE TOTAL				8.911,10 m²s	100,00%

MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE - ESPLUGUES DE LLOBREGAT

Per tal de donar compliment a l'article 99 del TRLUC, s'adjunta el següent quadre amb la identitat de tots els propietaris de les finques incloses en la MPPGM, i els títols en virtut dels quals s'han adquirit els terrenys.

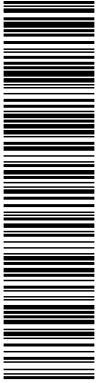
Per altra banda, s'adjunten en l'Annex 2, les Notes Simples de les diferents finques incloses a l'àmbit.

Núm. Finca	Titular	Referencia cadastral	Finca Registral	Títol	Període de propietat
01	PROMOCIONES RUVE S.A.		523	Compravenda	10/05/2001 - 11/05/2017
	LOVIPARK S.L. 50% RUVERT S.L. 50%	4612953DF2841D0001FM	26718	Adjudicació	11/05/2017- Actualitat
02	PROMOCIONES RUVE S.A.		107	Compravenda	23/03/1999 - 11/05/2017
	LOVIPARK S.L. 50% RUVERT S.L. 50%	4612961DF2841D0001DM	26717	Dació	11/05/2017- Actualitat
03	Ajuntament d'Esplugues de Llobregat	4612950DF2841D0001PM	29767	Adjudicació	29/09/2014 - Actualitat
04	Ajuntament d'Esplugues de Llobregat	4612964DF2841D0001JM	26720	Cessió	25/07/2002 - Actualitat
05	Ajuntament d'Esplugues de Llobregat	4612960DF2841D0001RM	26722	Cessió	25/07/2002 - Actualitat

Ateses les desavinences entre les dades del cadastre, el topogràfic a escala 1/1.000 de la cartografia municipal i el topogràfic a escala 1/500 recentment aixecat amb vol 2018, s'ha donat validesa a aquest últim.



DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 33 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



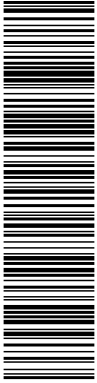
MEMÒRIA INFORMATIVA

1.7 MARC URBANÍSTIC I LEGAL

La present Modificació Puntual de PGM en l'àmbit les Masies de Can Cadena i Ca l'Esteve s'ha redactat i s'executarà d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística que es detalla a continuació, alhora que les determinacions que no restin explicades per aquest pla seran regulades pels planejaments i les normatives de rang superior següents:

- **Real Decret legislatiu 7/2015**, de 30 de octubre, per el que s'aprova el **Text Refós de la Llei del Sòl y Rehabilitació Urbana**.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 d'octubre, per el que s'aprova el **Reglament de valoracions de la Llei del Sòl**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i **Llei 16/2015**, del 21 de juliol, de **simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica**. (en endavant, "Text Refós de la Llei d'urbanisme" o "Llei d'urbanisme", indistintament).
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, per el que s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Decret 64/2014**, de 13 de maig, per el que s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**
- **Pla territorial Metropolità de Barcelona**. Aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 (DOGC 5627 del 12/05/2010)
- **Pla General Metropolità** de l'any 1976.
- **Modificació Puntual del Pla General Metropolità - Sector Sant Llorenç d'Esplugues de Llobregat** de l'any 1992
- **Modificació Puntual del Pla General Metropolità - Sector Sant Llorenç d'Esplugues de Llobregat** aprovada definitivament el 20 de març de 2003
- **Pla Especial d'ordenació urbana del sector de Sant Llorenç** aprovat el 1992
- **Modificació puntual del Pla Especial del Sector Sant Llorenç**, aprovada definitivament el 2 d'abril de 2003
- **Llei 8/2005**, de 8 de juny, de **protecció, gestió i ordenació del paisatge**
- **DL 2/2009**, de 25 de agosto, per el que s'aprova el Text refós de la **Llei de carreteres**
- **Decreto 293/2003**, de 18 de novembre, per el que s'aprova el **Reglamento General de Carreteres de Catalunya**.
- **Llei 4/1997**, de 20 de maig, de **protecció civil** de Catalunya.
- **Llei 3/2010**, de 18 de febrer, de **prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats infraestructures i edificis**.
- **Llei 32/2003**, de 3 de novembre, General de **Telecomunicacions**.
- **Decret Llei 17/2019** de 23 de desembre de **mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge**.

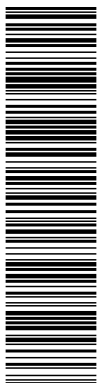
DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 34 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 35 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



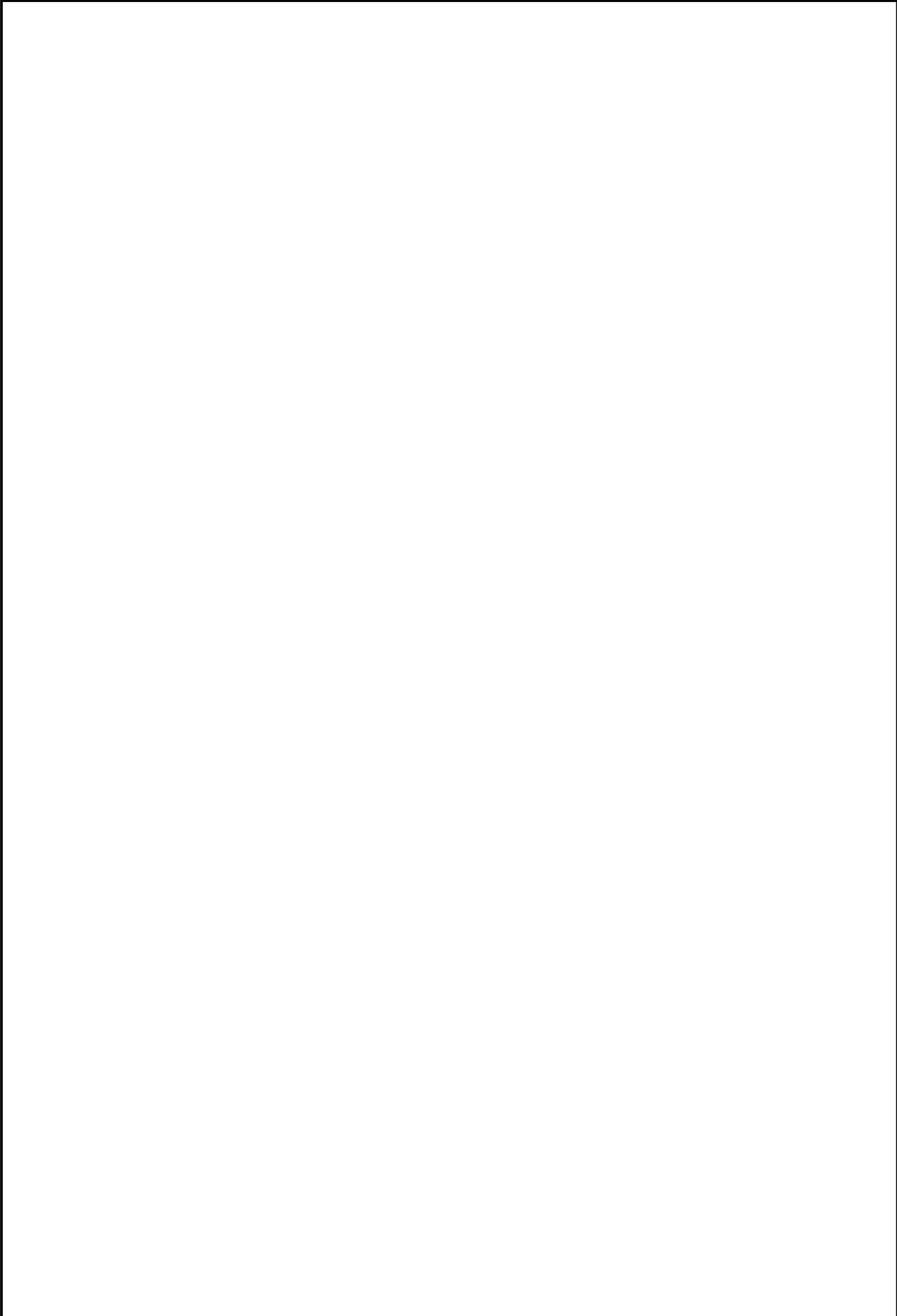
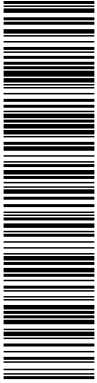
https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do



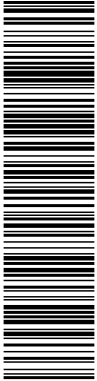
MEMÒRIA DE
L'ORDENACIÓ

2

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 36 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 37 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

2.1 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

2.1.1 Justificació de la iniciativa de la modificació

La present modificació puntual de PGM es desenvolupa a partir de la proposta presentada per LOVIPARK S.L I RUVERTI S.L. promotors i propietaris, al 50%, de les dues parcel·les de propietat privada. Aquestes representen un 15,33% del total de l'àmbit, i el 100% de la propietat privada, ja que la resta de sòls inclosos en l'àmbit de la MPPGM són de titularitat pública, cedits i urbanitzats i s'inclouen únicament als efectes de reordenar les qualificacions sense modificar els criteris d'ordenació de la urbanització vigents.

Aquest document es redacta d'acord amb el que estableix l'article 96 *-Modificació de les figures del planejament urbanístic-* del TRLUC.

D'acord amb l'establert en l'article anteriorment esmentat i amb l'Article 107.4 del RLUC, aquesta modificació puntual de PGM només es podrà tramitar si l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat n'assumeix la iniciativa de la proposta.

2.1.2 Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació

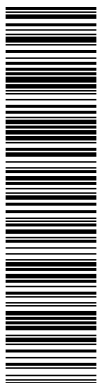
Segons l'article 97 del TRLUC la modificació del planejament ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i la conveniència i oportunitat en relació als interessos públics i privats concurrents.

Tal i com s'ha descrit en la memòria d'informació d'aquest document, la gran transformació i consolidació de l'entorn més immediat de l'àmbit al llarg dels últims anys ha fet que les edificacions dins l'àmbit de la present modificació, hagin quedat en una situació molt degradada i amb una urgent necessitat d'actuació per tal de recuperar-les i posar-les en valor. Al mateix temps, la delimitació de la qualificació del planejament vigent pel que fa als sistemes d'espais lliures i viari de titularitat pública inclosos en l'àmbit i entorn immediat a les edificacions, no es correspon amb l'ús i funcionalitat que els correspon i per tant, és oportú reordenar i ajustar la delimitació de les qualificacions urbanístiques, sense que això impliqui canvis substancials en la urbanització, que es troba executada i en perfecte estat.

La present modificació, sense canviar el model territorial que estableix el PGM ni revisar la seva estructura bàsica, preveu la preservació dels valors culturals i patrimonials de l'àmbit amb una reordenació del sostre aplicant criteris de densificació del sòl que permeten preservar els objectius del Catàleg d'edificis Histórico Artístics i Conjunts Paisatgístics. Així com, preveu reajustar la delimitació dels sistemes de l'àmbit per adaptar-los a l'ús i funcionalitat actuals.

En aquest sentit, la conveniència i oportunitat de la modificació puntual de PGM en l'àmbit de les masies de Can Cadena i Ca l'Esteve, ve determinada fonamentalment per les següents raons en relació als interessos públics i privats:

- Assolir els objectius del Catàleg d'edificis Histórico-Artístics i Conjunts Paisatgístics clarificant les condicions d'ordenació i edificació de les parcel·les de les masies a la vegada que es proposa reordenar-ne el sostre existent i densificar-ne l'ús per tal de garantir la recuperació de les masies.
- Reajustar la delimitació dels diferents sistemes inclosos en l'àmbit per tal d'adaptar les qualificacions vigents a l'ús i funcionalitat actual.
- Cedir a favor de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, de forma gratuïta, els nous sòls destinats a sistema d'espais lliures no previstos pel planejament vigent.
- Delimitar un àmbit que garanteixi la correcta gestió urbanística de l'actuació, la concreció de l'ordenació de l'àmbit, la provisió de cessions i l'execució de totes les obres i serveis urbanístics derivades de l'actuació de forma gratuïta pel municipi.
- Refondre les determinacions dels diferents instruments de planejament que ordenen l'àmbit i dotar de més claredat, coherència i comprensió urbanística a aquest àmbit central del municipi d'Esplugues donat que al llarg dels anys ha estat objecte de



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

diferents modificacions del Pla General Metropolità, i ha estat regulat per un instrument de planejament derivat, el Pla Especial d'ordenació de l'àmbit que també ha estat modificat. Així doncs s'aprofita el present document de MPPGM per refondre el planejament en un únic document.

2.2 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

Tal i com s'ha descrit en l'apartat anterior, la present modificació puntual de PGM es proposa en base a dos objectius principals que es resumeixen a continuació :

1. Donar resposta als objectius del Catàleg d'edificis Historico-Artístics i conjunts Paisatgístics d'Esplugues de Llobregat i la seva modificació i ampliació per a les edificacions de l'àmbit, a la vegada que es proposa reordenar el sostre existent i densificar l'ús residencial per tal de garantir la recuperació de les masies, tenint en compte els objectius del Catàleg que són, per una banda, conservar, rehabilitar i posar en valor l'edifici principal de la masia de Can Cadena, i per l'altra, consolidar el front del carrer Sant Llorenç, conservant la tipologia edificatòria del conjunt de casetes entre mitgeres de la Barriada de Pi i Maragall, on està inclosa la masia de Ca l'Esteve.
2. Reajustar la delimitació dels diferents sistemes inclosos en l'àmbit, actualment qualificats d'espais lliures i viari , per tal d'adaptar les qualificacions vigents a l'ús i funcionalitat actuals, a la vegada que es resol de manera òptima l'accés rodat als habitatges de la Masia Ca l'Esteve.

Per tal d'assolir aquests objectius es concreten a continuació les actuacions que es proposen en aquesta MPPGM.

- **Recuperar la Masia de Can Cadena**

Actualment i segons aixecament planimètric realitzat per la present MPPGM, es reconeix el següent repartiment del sostre existent a l'àmbit, tal i com s'ha descrit al punt 1.5 de la memòria informativa del present document:

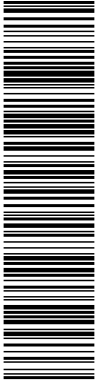


DETERMINACIÓ DEL SOSTRE	
	Segons aixecament planimètric
CA L'ESTEVE	379,62 m ² st
CAN CADENA	787,77 m ² st
Ed. Principal	493,94 m ² st
Annex A	134,60 m ² st
Annex B	58,16 m ² st
Annex C	101,07 m ² st
TOTAL	1.167,39 m²st

La Masia de Can Cadena és una edificació tipus Masia clàssica, que va ser construïda al segle XVIII. Està formada per un volum principal i unes edificacions auxiliars.

Tal com ja s'ha explicat en el punt 1.3.3 del present document, només el volum principal de la masia està inclòs al Catàleg d'edificis Historico-Artístics i conjunts Paisatgístics.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 39 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

La resta d' edificacions auxiliars, algunes adossades, que conformen la masia, es troben en molt mal estat de conservació, no es troben incloses al Catàleg i careixen d'interès arquitectònic i històric, a part, desvirtuen el volum principal de la masia.

És per això que es **proposa enderrocar** aquestes edificacions no catalogades i en mal estat de conservació, deixant l'edifici principal de la Masia com a única edificació dins de la parcel·la. D'aquesta manera es recupera el volum principal de la masia de Can Cadena inclòs al Catàleg i es posa en valor, complint així amb els objectius de la protecció i atorgant-li protagonisme dins l'entorn urbà en el que es troba.

En total, es proposa enderrocar 3 edificacions que suposen un total de 293,83m² de sostre.



SOSTRE A ENDERROCAR	293,83 m ² st
Annex A	134,60 m ² st
Annex B	58,16 m ² st
Annex C	101,07 m ² st

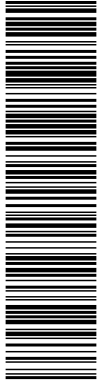
En el mateix sentit i amb la intenció de consolidar i garantir el valor patrimonial i paisatgístic de la masia i per tant, complir amb els objectius de la protecció, es proposa rehabilitar i consolidar l'edifici principal de la masia de Can Cadena.

L'edifici principal de la masia, de 493,94m² de superfície actualment és un sòl habitatge A dia d'avui, l'edifici està molt deteriorat i es troba en un estat de conservació molt deficient, per tant, la rehabilitació integral d'aquest, suposarà una gran inversió al tractar-se d'una obra d'un cost molt elevat. Donades aquestes característiques i al tractar-se d'un sòl habitatge, es preveu molt difícil la viabilitat de l'actuació.

Per tant, amb la intenció de recuperar el valor patrimonial de l'edifici principal de la masia i garantir la seva rehabilitació integral, es proposa **densificar la parcel·la** i donar la possibilitat de situar 4 habitatges dins de l'edifici. Aquest és un nombre màxim, que permet unes condicions òptimes per als habitatges previstos i alhora, garanteix la conservació dels elements característics de la masia objecte de protecció.

D'aquesta manera, amb la densificació de la parcel·la i la rehabilitació integral, es garanteix la viabilitat de l'actuació i la recuperació del valor patrimonial de la masia amb la seva rehabilitació, i es dona compliment a l'objectiu de protecció del Catàleg per la masia de Can Cadena.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 40 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38
ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38	



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

- **Consolidar el front del carrer Sant Llorenç amb la tipologia catalogada**

La gran transformació i consolidació al llarg dels anys de l'entorn més immediat a les masies objecte de la present MPPGM, ha propiciat que aquestes edificacions hagin quedat en una situació molt degradada i amb gran necessitat d'actuació. El context urbà de l'àmbit, actualment no té res a veure amb el que es descriu als documents de patrimoni. Es tractava d'un entorn urbà degradat, on tant el Conjunt de la Barriada de Pi i Maragall com la masia Can Cadena quedaven aïllats de la trama urbana i contaven amb alguns elements complementaris com pous, fonts i jardins exempts al Conjunt. És evident que aquest entorn actualment ha sigut totalment transformat tal i com es pot veure a les imatges adjuntes.



Ortofoto any 1979



Ortofoto any 1992



Ortofoto any 2008

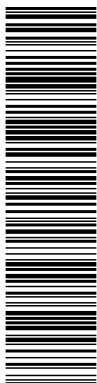


Ortofoto any 2012

Per altra banda, i com ja s'ha explicat al punt 1.4.1 del present document, les edificacions que actualment conformen la masia de Ca l'Esteve es troben en molt mal estat de conservació.

Es pot considerar que les edificacions de la finca de Ca l'Esteve es troben en estat ruïnós tècnica i econòmicament ja que el cost de les obres de reparació representa més del 50% del cost d'una construcció de nova planta similar a la existent. Actualment hi ha una tanca situada a la plaça que anomenem de Can Cadena per evitar que ningú es pugui apropar a les edificacions donat el seu estat ruïnós.

En aquest sentit, cal recordar que la normativa del Catàleg permet la demolició, reparació, consolidació, conservació i millora o ampliació de les edificacions incloses al Catàleg sempre que no es desvirtui la configuració, el caràcter, la relació amb l'entorn i les característiques per les quals han sigut objecte de protecció.



MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ



Imatge aèria del Conjunt de la Barriada de Pi i Maragall

Tot i que la finca de la masia de Ca l'Esteve es troba inclosa al Conjunt de la Barriada de Pi i Maragall catalogat, les edificacions de la mateixa s'assimilen més a una tipologia d'edificació aïllada, tipus masia, que a la tipologia característica de la resta del Conjunt.

Tal i com s'ha explicat anteriorment es considera que la finca de la masia de Ca l'Esteve no hauria d'haver estat inclosa al Conjunt protegit. Per altra banda, s'ha de tenir en compte que l'objectiu de la protecció és el conjunt urbà i no les edificacions en sí.

Per tot allò descrit anteriorment, es considera coherent permetre l'enderroc de les edificacions de la masia de Ca l'Esteve, i en el seu lloc, poder construir una nova edificació que permeti la **consolidació del front del carrer Sant Llorenç i reproduïxi la tipologia edificatòria característica del Conjunt catalogat.**

Per tant, tot i que les edificacions estan protegides al estar incloses al Conjunt urbà de la Barriada de Pi i Maragall, la protecció no es correspon, i el que fa precisament la present MPPGM és donar-li coherència a la protecció del Conjunt, buscant consolidar el front del carrer Sant Llorenç amb una nova edificació que recuperi la tipologia característica i posi en valor el Conjunt de la Barriada de Pi i Maragall.

Amb el sostre actualment existent a la finca, de 379,62m², no és possible reconstruir tot el front de la parcel·la seguint la tipologia del Conjunt, de casetes entre mitgeres de PB+1.

En aquest sentit, i sense modificar ni incrementar el sostre total de l'àmbit, es proposa una redistribució del sostre existent, traslladant el sostre de les edificacions auxiliars de la masia Can Cadena que la present MPPGM proposa enderrocar, a la finca de Ca l'Esteve. Per tan es proposa que el repartiment de sostre dins de l'àmbit quedi de la següent manera:

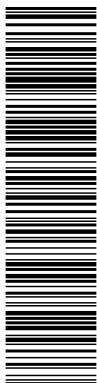
	Segons aixecament planimètric	MPGM Proposada
CA L'ESTEVE	379,62 m ² st	673,45 m ² st
CAN CADENA	787,77 m ² st	493,94 m ² st
Ed. Princial	493,94 m ² st	493,94 m ² st
Annex A	134,60 m ² st	
Annex B	58,16 m ² st	
Annex C	101,07 m ² st	
TOTAL	1.167,39 m²st	1.167,39 m²st

El sostre traslladat de la finca de Can Cadena a la finca de Ca l'Esteve és de **293,83m²**.

Aquesta reordenació del sostre de l'àmbit, és necessària per permetre la consolidació del front del carrer Sant Llorenç i la continuació de la tipologia edificatòria existent i característica essencial del conjunt catalogat. Es posa en valor d'aquesta manera la tipologia de casetes entre mitgeres, única al municipi, i representativa de l'Esplugues rural agrupada, tot recuperant l'essència del Conjunt urbà catalogat.

En coherència amb l'objectiu de la modificació i seguint els criteris de manteniment de la tipologia descrits anteriorment, es proposa permetre 6 habitatges a la nova edificació de Ca

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 42 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

l'Esteve, densificant d'aquesta manera la parcel·la ja que actualment la masia consta d'un habitatge.

La nova edificació mantindrà les condicions d'edificació, de composició estètica i d'acabats, del conjunt de casetes existent del carrer Sant Llorenç, degudament regulades en la normativa del present document.



Alçat del carrer Sant Llorenç

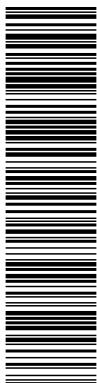
La present MPPGM reforça els objectius del Catàleg d'edificis Historico-Artístics i conjunts Paisatgístics d'Esplugues de Llobregat per a les edificacions de l'àmbit i es reconeix el seu valor arquitectònic i històric. Per una banda es conserva l'edificació principal de la masia Can Cadena com a edificació aïllada sense edificacions adossades ni auxiliars, millorant el seu valor paisatgístic i patrimonial. Per altra banda, es permet la consolidació del front de carrer Sant Llorenç reproduint la tipologia característica del Conjunt de la Barriada de Pi i Maragall, per la qual fou catalogada.

Donat que per assolir els objectius de la MPPGM es proposa un augment de la densitat residencial, passant dels dos habitatges admesos en el planejament vigent (un a cada masia), als 10 admesos a la proposta, (6 a Ca l'Esteve i 4 a Can Cadena), la present MPPGM inclou l'increment de la cessió d'espais lliures, reduint el sòl d'ús privat i augmentant per tant el sòl d'ús públic. Aquesta cessió es proposa al llarg del límit esquerre de la parcel·la de Can Cadena, seguint l'alineació de l'edifici principal que es conserva fins al límit de carrer, ampliant l'espai lliure entre l'edifici d'habitatges existent i la finca de Can Cadena.



Increment de cessions

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 43 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- Reajustar les qualificacions dels sistemes.

Actualment hi ha un desajust funcional entre el planejament vigent i la realitat física a l'àmbit i s'aprofita la present MPPGM per ajustar els diferents usos i reordenar els sistemes existents i els seus límits físics .

A dia d'avui, l'accés rodat a les edificacions situades al carrer Laureà Miró, es produeix per la plataforma qualificada d'espais lliures -clau 6b. Per altra banda, es qualifica de viari -clau 5-, tot l'espai lliure entre les dues masies, al que anomenem plaça de Can Cadena, quan l'accés rodat és difícil que es produeixi per aquest espai, donada la diferència de cota entre la plaça i el carrer Sant Llorenç.



Per tal de regularitzar aquesta situació, es proposa reordenar els sistemes públics de l'àmbit sense reduir-ne en cap cas el còmput total de superfície, de manera que es garanteixi una coherència funcional així com l'accessibilitat a través de sistema viari de totes les zones de l'àmbit, garantint la condició de solar de totes les parcel·les de l'àmbit i entorn.

Aquesta re-ordenació es proposa de manera que es millora la funcionalitat en dos sentits:

- Sud de l'àmbit: es qualifica de viari peatonal -clau 5b- una franja de 3m paral·lela al front edificat de Laureà Miró i tots els accessos rodats als edificis que donen front a aquest carrer. Es garanteix així l'accessibilitat de totes les parcel·les tal i com es mostra als plànols adjunts.
- Nord de l'àmbit: es qualifiquen de sistema d'espais lliures -clau 6b- les dues places que conformen l'espai lliure interior de l'àmbit, situades a dues cotes ben diferenciades i connectades per una rampa i unes escales. Al mateix temps, es qualifica de viari l'aparcament en superfície existent i la franja que dona accés a les edificacions del carrer Sant Llorenç.

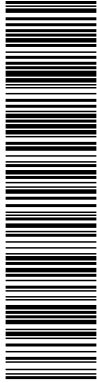


Planejament vigent

Planejament proposat

Aquests ajustos, suposen un increment de 94,15m² en el còmput total de sistemes de l'àmbit, dels quals 83,37 m² són destinats a espais lliures i 10,78 m² a sistema viari. Per tant, la proposta no només no comporta una reducció del còmput total d'espais lliures, sinó que l'incrementa i en millora la funcionalitat, garantint per tant el compliment de l'article 98 del TRLUC. S'ha de tenir

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 44 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

en compte que part d'aquest increment d'espais lliures ve donat pel deure de cessió de 10m² per cada nou habitatge que permeti la modificació, determinat per l'article 100.2 del TRLU.

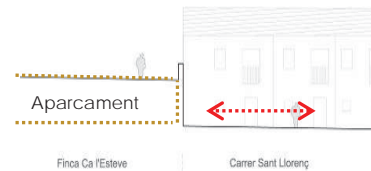
La present MPPGM ha de tenir en compte la possibilitat d'accés rodat a la parcel·la de Ca l'Esteve per tal de poder donar compliment, tant al PGM, com a les ordenances de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, pel que fa a la dotació de places d'aparcament en edificis de nova construcció o resultants d'actuacions de rehabilitació.

Donat que la parcel·la de Ca l'Esteve es troba molt allunyada del carrer Laureà Miró, i s'hi accedeix des de l'espai públic de la placeta que anomenem de Can Cadena, i per tant, envair aquest espai públic amb transit rodat no és el més adient, es considera que l'accés rodat des d'aquest carrer no és convenient.

Per tant, tenint en compte la posició de la parcel·la i tenint en compte que forma part del conjunt de la Barriada de Pi i Maragall, es considera que l'accés rodat des del carrer Sant Llorenç és el que suposa menys impacte i minimitza el recorregut, així doncs, és el més convenient.

És per això, que es proposa l'accés rodat directe al subsòl de la parcel·la de Ca l'Esteve, el qual es preveu que sigui l'aparcament de la futura edificació, aprofitant la diferència de cota entre el carrer de Sant Llorenç (+89m) i la placeta Can Cadena (+93m).

Aquest accés es farà des de l'aparcament en superfície aprofitant l'espai que avui en dia es reserva per l'accés a la Estació Transformadora.



Per tant es proposa qualificar una superfície de 28,65 m² amb la clau compatible 5b/15.a on es permeti l'ús privat del subsòl d'un fragment de la placeta de Can Cadena, mantenint l'ús públic de la superfície, sense afectar a la seva funcionalitat.

Aquesta qualificació serà la que permeti l'article 35.2 del TRLUC de compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat.

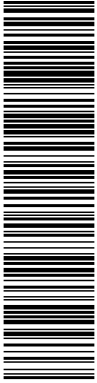
Actualment, l'espai públic de l'àmbit, i sobretot els diferents espais que conformen el que anomenem la placeta de Can Cadena, tot i haver estat urbanitzats recentment, són espais sense cap qualitat ni interès urbà, donat el mal estat de les finques de les masies.

Amb les actuacions que es proposen amb la present MPPGM, es dignifica l'espai públic de l'àmbit i es milloren les seves condicions i els seus valors paisatgístics, afegint valor a tot l'entorn immediat i reforçant aquest àmbit de centralitat dins del municipi d'Esplugues de Llobregat.

- **Delimitar un Polígon d'Actuació Urbanística**

Es delimita un Polígon d'Actuació Urbanística que garanteixi la correcta gestió urbanística de l'actuació, la concreció de l'ordenació de l'àmbit, la provisió de cessions i l'execució de les obres d'urbanització i dotació de serveis urbanístics necessaris.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 45 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.3 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

2.3.1 Estructura General de l'ordenació

L'àmbit objecte de la modificació s'ordena en base als objectius i criteris principals anteriorment exposats. En coherència amb els mateixos i tal i com ja s'ha anat detallant, es proposen dos canvis ben clars:

- La reordenació de les qualificacions dels sistemes de l'àmbit, qualificant d'espai lliure -clau 6b- les dues places, (Pi i Maragall i Can Cadena) i la major part de l'espai triangular entre el carrer Laureà Miró i l'edificació. La resta d'espais públics es qualifiquen de reserva viària peatonal (clau 5b) per garantir l'accés rodat a totes les edificacions, i de sistema viari (5) l'aparcament en superfície.
- Concreció de les condicions d'ordenació i edificació de les parcel·les de les masies a la vegada que es proposa reordenar-ne el sostre existent i densificar-ne l'ús per tal de garantir la recuperació de les mateixes, i donar compliment als objectius del Catàleg d'edificis Histórico-Artístics i conjunts Paisatgístics.

2.3.2 Classificació, qualificació, ordenació

a) Classificació

La modificació puntual de PGM proposada, comporta canvi en la classificació del sòl de l'àmbit prevista pel PGM, ja que segons l'Article 31.2 del TRLUC, amb la incorporació de l'àmbit dins d'un polígon d'actuació implica que l'àmbit esdevé Sòl Urbà No Consolidat (SNC).

Article 31 - Concepte de sòl urbà no consolidat

1. Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.
2. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.

b) Qualificació

Aquesta modificació puntual de PGM preveu modificar la delimitació i qualificació de les zones i sistemes inclosos dins l'àmbit. Es redueix el percentatge de sòl de zones i s'incrementa el sòl de sistemes.

Es mantenen les qualificacions previstes al PGM per els sistemes inclosos dins l'àmbit.

Es proposen dues noves subclaus, una per cada masia.

15.a_ Zona de conservació de l'estructura urbana. Ca l'Esteve

15.b_ Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria. Can Cadena

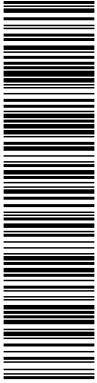
ZONES

Les Zones de la present modificació representen un total del 14,27% de la superfície de l'àmbit, amb 1.271,51m².

Zona de conservació de l'estructura urbana .Ca l'Esteve (clau 15.a)

- Comprèn els sòls de la parcel·la de Ca l'Esteve. S'identifica aquesta zona als plànols amb la indicació (15.a).
- L'ordenació d'aquesta zona respon a la recuperació de la tipologia edificatòria del Conjunt urbà de la Barriada de Pi i Maragall, de casetes entre mitgeres de PB+1.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 46 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria. Can Cadena (clau 15.b)

- Comprèn els sòls de la parcel·la de Can Cadena. S'identifica aquesta zona als plànols amb la indicació (15.b).
- L'ordenació d'aquesta zona, respon a la conservació i protecció de l'edifici principal de la Masia Can Cadena catalogat.

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació representen el 85,73% de la superfície de l'àmbit amb 7.639,59m².

Sistema Viari (clau 5, clau 5b)

El sistema viari de la present modificació es qualifica amb clau 5, la xarxa viària, i amb clau 5b la xarxa viària civica. La xarxa viària secundària o local té per objectiu principal donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques, i està constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica. Es distingeixen les dues claus, qualificant amb clau 5 (568,26 m².) l'aparcament en superfície situat a l'encreuament del carrer Sant Llorenç i el carrer Mercè Rodoreda que dona accés a l'àmbit, i qualificant amb clau 5b (1.149,16 m²) tota xarxa viària civica que dona accés a totes les edificacions. Dins de la clau 5b es distingeix la clau 5b/15.a (28,65 m²) que permet un ús privat en el subsòl i que correspon a un fragment de la placeta Can Cadena.

Sistema d'Espais Lliures (clau 6b)

L'àmbit compta amb 5.893,52m² d'espais lliures qualificats amb la clau 6b. Aquesta clau comprèn aquelles zones verdes que el pla destina a parcs i jardins per exigències de la qualitat de l'ordenació al servei d'un municipi. Seran de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa del PGM.

c) Cessions

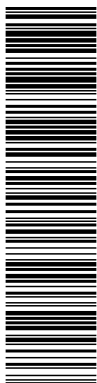
Actualment, al tractar-se d'un àmbit en sòl urbà consolidat, les cessions de sistemes estan materialitzades, són sòls completament urbanitzats i compten amb tots els serveis urbanístics bàsics.

Fruit de la present modificació puntual de PGM, es reajusten els límits de les qualificacions de sistemes i s'incrementa la cessió d'espais lliures en 83,37m². En total, s'incrementa el sòl qualificat de sistema en 94,15m². En aquest sentit tots els sòls de sistemes d'espais lliures i viabilitat es cediran urbanitzats segons els criteris establerts en aquesta MPPGM que es concretaran al corresponent projecte d'urbanització.

Així mateix, i pel que fa a la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic, tal i com es preveu a la legislació urbanística vigent per als sòls urbans subjectes a una actuació de dotació (increment de la densitat), la concreció del deure de cessió del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic es concretarà i es farà efectiva amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

La present modificació puntual de PGM preveu la delimitació d'un Polígon d'Actuació per garantir el desenvolupament del planejament que s'executa.

El present document detalla i determina els paràmetres urbanístics i condicions d'ordenació i gestió per al correcte desenvolupament de l'àmbit.



MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.3.3 Paràmetres de la proposta d'ordenació

Els paràmetres urbanístics de la proposta de modificació puntual de PGM són els següents:

- Es reajusten les qualificacions dels sistemes de l'àmbit

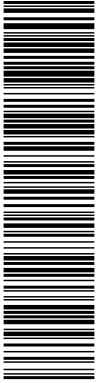
SISTEMES	clau	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA MPPGM		DIFERÈNCIA
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
		7.545,44 m²s	84,67%	7.639,59 m²s	85,73%	94,15 m²s
Parcs Urbans	6b	5.810,15 m²s	65,20%	5.893,52 m²s	66,14%	83,37 m²s
Sistema Viari	5	1.735,29 m²s	19,47%	568,26 m²s	6,38%	-17,87 m²s
Sistema Viari civíc	5b			1.149,16 m²s	12,90%	
Viari Peatonal / Zona 15	5b/15			28,65 m²s	0,32%	28,65 m²s

- Es qualifica una superfícies de 28,65 m² amb la clau compatible 5b/15.a – públic-privat-on es permet l'ús privat del subsòl d'una franja de la placeta que anomenem de Can Cadena, mantenint l'ús públic de la superfície, sense afectar a la seva funcionalitat. Aquesta qualificació serà la que permet l'Article 35 del TRLUC de compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat.
- Es qualifica amb una nova subclau, Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria. Can Cadena –clau 15.b-, la parcel·la de la masia de Can Cadena. Aquesta garanteix la conservació i protecció de l'edifici principal de la masia de 493,94m² de sostre com a edifici aïllat i en densifica l'ús permetent 4 habitatges. La nova subclau regula les condicions d'ordenació i d'edificació de la parcel·la, i queden definides en la Normativa de la present MPPGM.
- Es qualifica amb una nova subclau Zona de conservació de l'estructura urbana. Ca l'Esteve –clau 15.a-, la parcel·la de Ca l'Esteve. Aquesta permet la construcció d'una nova edificació amb un màxim de 6 habitatges, assignant a la parcel·la una edificabilitat de 673,45m² de sostre. D'aquesta manera es garanteix la consolidació del front del carrer Sant Llorenç i la recuperació de la tipologia edificatòria característica del conjunt catalogat de la Barriada de Pi i Maragall. La nova subclau es regula de manera que la nova edificació conservi les condicions d'edificació, de composició estètica i d'acabats, del conjunt de casetes entre mitgeres de la Barriada de Pi i Maragall, i així es defineix a la Normativa de la present MPPGM.
- Es delimita un Polígon d'Actuació Urbanística per garantir la correcta gestió urbanística de l'actuació, la concreció de l'ordenació de l'àmbit, la provisió de cessions i l'execució de les obres d'urbanització i dotació de serveis urbanístics necessaris. L'execució del PAU i la materialització del sostre anirà condicionada a l'enderroc de les edificacions auxiliars A, B i C de la masia de Can Cadena, que suposen 293,83 m² de sostre.



Planejament proposat

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 48 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT



Imatge de la proposta no vinculant

2.3.4 Obres d'urbanització :

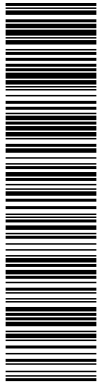
Aquesta modificació puntual de PGM preveu les obres d'urbanització necessàries per tal de complir amb la normativa urbanística vigent.

Les diferents obres d'urbanització que es preveuen són les següents:

1. Urbanització dels espais actualment ocupats per les edificacions auxiliars de Can Cadena que la present modificació proposa enderrocar. Superfície de 91m²
2. Urbanització dels sòls que aquesta modificació qualifica de nous espais lliures com a increment de cessió per l'augment de densitat. Superfície de 89m²
3. Les actuacions d'urbanització que siguin necessàries per permetre l'accés rodat al subsòl de la finca de Ca l'Esteve. Superfície de 86m²

Tots els espais s'urbanitzaran seguint els mateixos criteris de la urbanització existent de l'àmbit.

Les obres d'urbanització es concretaran en el posterior projecte d'urbanització.



MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ



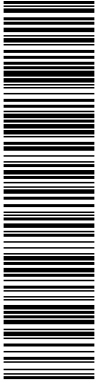
2.4 QUADRE RESUM I COMPARATIU DEL PGM VS MODIFICACIÓ

Al quadre adjunt es pot veure el detall de la modificació proposada, comparativament amb el planejament vigent.

QUADRE RESUM MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES CAN CADENA I CA L'ESTEVE

clau	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA MPPGM		DIFERÈNCIA
	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE
ÀMBIT	8.911,10 m²s	100,00%	8.911,10 m²s	100,00%	0,00 m²s
SISTEMES	7.545,44 m²s	84,67%	7.639,59 m²s	85,73%	94,15 m²s
Parcs Urbans 6b	5.810,15 m²s	65,20%	5.893,52 m²s	66,14%	83,37 m²s
Sistema Viari 5	1.735,29 m²s	19,47%	568,26 m²s	6,38%	-17,87 m²s
Sistema Viari civic 5b			1.149,16 m²s	12,90%	
Viari Peatonal / Zona 15 5b/15			28,65 m²s	0,32%	28,65 m²s
ZONES	1.365,66 m²s	15,33%	1.271,51 m²s	14,27%	-94,15 m²s
Conservació de l'estructura urbana i edificatòria 15	1.365,66 m²s	15,33%			
Conservació de l'estructura urbana. Ca l'Esteve 15.a			470,03 m²s	5,27%	
Conservació de l'estructura urbana i edificatòria. Can Cadena 15.b			801,48 m²s	8,99%	
Sostre edificable màxim					
Ca l'esteve	379,62 m²st/m²s		673,45 m²st/m²s		293,83
Can Cadena	787,77 m²st/m²s		493,94 m²st/m²s		-293,83
Sostre TOTAL	1.167,39 m²st		1.167,39 m²st		0,00 m²st
Nº màx habitatges					
Ca l'esteve	2,00 hab.		10,00 hab.		8,00 hab.
Can Cadena	1,00 hab.		4,00 hab.		3,00 hab.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 50 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

2.5 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

2.5.1 Justificació del contingut documental i adaptació a la legislació vigent

D'acord amb l'establert a l'article 118 del RLUC, relatiu a les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, les modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada.

En l'apartat 1 d'aquests article 118 del RLUC s'estableix que en tot cas s'ha de:

- Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixin.
- Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de la modificació.
- Establir mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- Justificar el compliment, en el seu cas, de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'Urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de varis usos, es d'aplicació el que estableix l'article 81.4 d'aquest reglament i, en els casos d'ordenació general d'un àmbit de sòl urbà previst en l'article 100.4 de la Llei d'Urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix el mencionat article 100.4.

La justificació de la conveniència de la modificació i de les determinacions que s'introdueixen queda establerta en l'apartat 2.1.2 d'aquesta memòria, "Justificació de la conveniència i oportunitat", 2.2 "Criteris i objectius" i 2.3 "Descripció de la proposta d'ordenació" d'aquesta memòria.

Així mateix la documentació gràfica i escrita d'aquest document identifica i descriu les **determinacions i les normes urbanístiques** objecte de la modificació.

De manera més concreta: en aquesta memòria s'especifica l'objecte i l'abast de la modificació, identificant l'àmbit territorial de la mateixa i aspectes gràfics i normatius a modificar. En els plànols d'informació i d'ordenació s'ha senyalat l'àmbit –que es dibuixa de manera precisa. En el plànol o.02, a escala 1/1.000, s'estableix la qualificació del sòl proposada en aquesta modificació, i en el plànol, o.04 a escala 1/1.000, s'estableixen les determinacions generals d'ordenació volumètrica de l'àmbit.

En l'apartat de normativa urbanística de la present memòria s'estableixen les **determinacions generals de l'ordenació de l'àmbit**, que es dibuixa de manera precisa en els plànols de la secció "o" – plànols d'ordenació-, amb plantes i seccions normatives a escala 1/1.000 i 1/500.

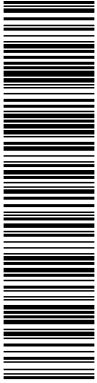
Pel que fa a la justificació, en el seu cas, de les reserves de sòl per espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'Urbanisme, la present modificació, no incrementa sostre però si densitat residencial, pel que implica una reserva addicional de sistemes urbanístics.

En l'apartat 4 de l'article 118 RLUC s'estableix:

- 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.*

A aquests efectes s'ha de recordar que la Llei 21/2013, de 9 de desembre, "d'avaluació ambiental" i la Llei 6/2009, de 28 d'abril "d'Avaluació Ambiental de plans i programes",

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 51 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

estableixen en quins casos les modificacions dels plans i programes es sotmetran a **Avaluació Ambiental**. D'acord amb el que estableix la llei i atesa la finalitat d'aquesta modificació, la mateixa no s'ha de sotmetre a Avaluació Ambiental, en tant que en cap cas altera la classificació o qualificació dels usos del sòl. Tot i les anteriors condicions, s'adjunta Informe Mediambiental per a una millor comprensió del document.

Segons l'especificat en el Decret 344/2006, del 19 de setembre, de "regulació d'estudis de mobilitat generada", determina que, "com a mínim, els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directores, els plans d'ordenació municipal i els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament, hauran d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada"

El present document de modificació puntual de PGM, que no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni la implantació de nous sòs o activitats, no ha d'incloure estudi de mobilitat.

És necessària la incorporació de l'**Avaluació Econòmica financera**, ja que encara que d'aquesta modificació no se'n deriva cap cost per a l'administració, per tant no suposa una variació de les finances públiques de l'administració responsable, comporta un augment de densitat, per tant s'ha d'incloure en document separat.

Donades les finalitats específiques d'aquesta modificació no s'ha estimat oportú incloure la memòria social prevista pel TRLUC, ja que aquest document no té cap repercussió sobre les polítiques municipals d'habitatge protegit ni preveu un increment d'habitatges que tingui repercussió en relació a l'adequació, emplaçament i usos previstos pels equipaments públics del municipi.

2.5.2 Justificació del compliment del TRLU

En l'article 3 del TRLUC -concepte de desenvolupament urbanístic sostenible- i article 9 -directrius per al planejament urbanístic- es determinen els principis que ha de garantir l'exercici de les competències urbanístiques.

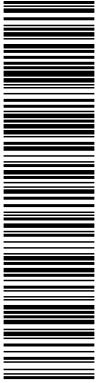
L'article 31 del TRLU -Concepte de sòl urbà no consolidat- al seu apartat 2 determina que un sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general ho incorpora en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b (assenyalades alineacions i rasants) i d (susceptibles de llicència immediata per no estar inclosos a PAU) de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.

L'article 117 del TRLUC -Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada- al seu apartat 1 determina que són els polígons d'actuació urbanística els àmbits territorials mínims per definir la gestió urbanística integrada d'un àmbit. Aquesta gestió urbanística integrada abasta el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.

L'article 43 del TRLUC -Deure cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat- al seu apartat 1 determina que els propietaris de sòl urbà subjectes a un pla de millora o dels polígons d'actuació, només en els casos en què aquestes delimitacions tenen per objecte alguna de les finalitats al fet que fa referència l'article 70.2, incloent una sèrie de supòsits en els quals determina i modifica el valor o forma en què es determina aquest percentatge, han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'actuació:

b. En cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació al fet que es refereix la disposició addicional segona, el 10% de la increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, tret que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, suposat en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 52 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

L'article 46 del TRLUC-Condicion de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació- al seu apartat 2 b) concreta que quan no hi ha alternatives per materialitzar la cessió obligatòria en una parcel·la de l'àmbit es podrà substituir subsidiàriament pel seu equivalent en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl d'habitatge.

b. Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit l'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Al seu torn, l'article 70.2 concreta aquests objectius: la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització del teixit i per tant determina el tipus d'actuacions incloses en polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Per altra banda, d'acord amb la disposició addicional segona del TRLUC, que estableix quines són les actuacions que es consideren actuacions de transformació urbanística a efectes d'aplicació del Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, entenen que són les incloses a l'article 70.2 del TRLUC i es concreta el concepte d'actuació de transformació urbanística de dotació.

Disposició Addicional Segona - Actuacions de transformació urbanística

3. *A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.*

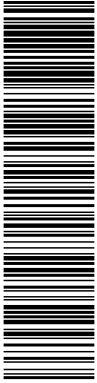
L'article 98 del TRLUC Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius al seu apartat 1 defineix que qualsevol modificació de les figures de planejament que tingui per objecte alterar la zonificació dels espais lliures o zones verdes haurà de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

L'article 100 del TRLUC de modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics defineix tots els casos en què s'ha de produir aquest increment de reserva per a sistemes, i en el seu apartat 2 descriu que quan la modificació comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense l'increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10m² per cada nou habitatge.

Quan la modificació de planejament comporta l'augment de densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipament de 10m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70m² del sostre amb aquesta destinació.

L'article 35 del TRLUC de compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat, en el seu apartat 2 defineix que el planejament pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a una qualificació d'us privat en subsòl sempre que sigui compatible amb la funcionalitat del sistema.

Atenent als preceptes normatius abans esmentats i prenent en compte el supòsit que ens ocupa cal tenir present el següent:



MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- La modificació puntual del PGM en l'àmbit de les masies de Can Cadena i Ca l'Esteve a Esplugues de Llobregat compleix amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible i directrius de planejament urbanístic en tant conjuga necessitats de creixement i conservació dels valors naturals i paisatgístics i històrics i culturals. La modificació proposa unes condicions d'edificació que no ha de comportar un impacte negatiu sobre el paisatge i el caràcter existent en l'entorn, ja que el que pretén és recuperar-lo i permet així mateix, en benefici del benestar de les persones, reordenar els àmbits destinats a espais lliures amb una ordenació coherent i una distribució equitativa i funcional dels mateixos.
- La modificació puntual del PGM en l'àmbit de les masies de Can Cadena i Ca l'Esteve a Esplugues de Llobregat, reordena els sistemes de l'àmbit però en cap cas en disminueix el còmput total amb l'únic objectiu de millorar la seva funcionalitat.
- La modificació puntual del PGM en l'àmbit de les masies de Can Cadena i Ca l'Esteve a Esplugues de Llobregat, s'articula sobre un sòl urbà consolidat que es classifica en aquesta MPPGM com a no consolidat com a conseqüència de la seva incorporació dins d'un polígon d'actuació urbanística.
- La modificació puntual de PGM en l'àmbit de les masies de Can Cadena i Ca l'Esteve a Esplugues de Llobregat, delimita una figura de gestió, PAU 01 que garanteix la gestió urbanística integrada i cessió efectiva dels sòls destinats a sistemes de dotació de l'àmbit, segons l'ordenació detallada als plànols d'ordenació annexos així com la concreció del deure de cessió del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- La modificació puntual del PGM en l'àmbit de les masies de Can Cadena i Ca l'Esteve a Esplugues de Llobregat manté el model territorial previst en el planejament vigent. En aquest sentit cal destacar que:
 - Es manté l'ús i edificabilitat original dins de l'àmbit.
 - Es garanteix el manteniment dels sistemes urbanístics previstos.
 - Es defineix la regulació de zona per facilitar la comprensió del planejament i concretar les condicions de les edificacions segons els criteris establerts als apartats anteriors d'aquesta memòria.
 - Es garanteix la reserva complementària de 10m² de sistemes d'espais lliures per cada nou habitatge previst. En aquest cas aquest valor queda superat per les reserves plantejades, superiors a les mínimes previstes pel TRLU, 83,37m² respecte el 80m² requerits.

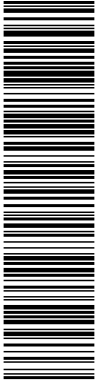
El càlcul de les cessions mínimes es quantifica al quadre següent:

	PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA MPPGM	DIFERÈNCIA
Càlcul Increment de reserva de sistemes			
<i>Nº Habitatges</i>	2	10	8
<i>Usos</i>	Residencial	Residencial	-
<i>Cessions: 10m² verd/hab.</i>			80,00 m²

- Es dona compliment a la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que generi la modificació de planejament. Aquest es podrà materialitzar amb alguna de les fórmules previstes a l'article 46 del TRLU.
- Es justifica la no necessitat de reserva de sòl per habitatge de protecció pública donat que no es preveu sostre residencial de nova implantació, ja que tot el sostre de l'àmbit és existent i d'ús residencial.

Per tot l'anterior cal considerar que el planejament en tràmit respecta l'establert en la legislació vigent en matèria urbanística.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 54 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

2.5.3 Justificació del compliment de les determinacions d'avaluació ambiental.

L'article 118 punt 4 del RLUC, que regula les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament, estableix:

"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. (...)"

Per el contingut de la present modificació s'entén que no es considera necessari l'informe ambiental, al no existir una repercussió ambiental. Tot i això, s'annexa al document un informe ambiental a fi i efecte de donar impuls a un nou model de planificació orientat a la sostenibilitat.

2.5.4 Justificació del compliment de les determinacions del planejament urbanístic sobre mobilitat sostenible.

L'article 118 punt 4 del RLUC, que regula les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament, estableix:

"Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. (...) També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent."

Segons disposa l'article 71 del mateix RLUC:

"La documentació del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat."

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, estableix en l'article 3.1, relatiu a l'àmbit d'aplicació, el següent:

" Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats."*

El present instrument de modificació puntual de PGM, no concórrer en cap dels supòsits, motiu pel qual no és necessari incloure al document un estudi de mobilitat generada.

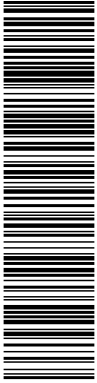
2.6 PARTICIPACIÓ CIUTADANA

2.6.1 Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document.

La primera fase de participació es refereix a l'aprovació inicial d'aquest document de Modificació del PGM en de les masies de Can Cadena i Ca l'Esteve a Esplugues de Llobregat, que d'acord amb allò que estableix l'article 85.4 de la LUC "un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de transmetre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial". El termini d'exposició pública es computa des de la darrera publicació en el butlletí o diari oficial o en el diari de més divulgació al municipi.

La convocatòria d'aquesta informació pública convocarà mitjançant un edicte que publicarà "al diari oficial o butlletí oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal", d'acord amb allò que estableix l'article 23.1.b del RLUC.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 55 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

Aquesta convocatòria també es donarà a conèixer per mitjans telemàtics, mitjà pel qual també es podrà consultar el document exposat.

D'acord amb allò establert en l'article 8 de la LUC –Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics-, conjuntament amb el document de modificació s'ha exposat un document comprensiu que conté:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

Durant el període d'exposició pública totes les persones físiques o jurídiques podran:

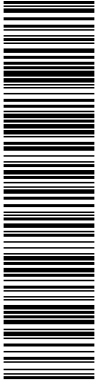
- Consultar i obtenir còpia de la documentació, escrita i gràfica, que integra el document de modificació inicialment aprovat, així com el document comprensiu anteriorment referit.
- Presentar al·legacions, així com els informes o documents que consideri oportú en relació amb aquest document de modificació puntual sotmes informació pública.

2.6.2 Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació inicial

Les al·legacions presentades durant el període d'exposició pública seran convenientment relacionades i estudiades per valorar la seva incorporació al document d'aprovació provisional. A tal efecte s'elaborarà un informe de valoració de les mateixes i es determinarà de forma justificada si aquestes han quedat recollides o no, i en quins termes, en el document proposat per la seva aprovació provisional.

En la memòria del document proposat per a l'aprovació provisional, a l'apartat corresponent a la participació ciutadana, a més de les mesures adoptades i les actuacions realitzades amb la finalitat de fomentar la participació ciutadana s'incorporarà una síntesi de les aportacions i resultats derivats de les al·legacions i informes presentats durant el període d'informació pública, així com de les modificacions aspectes incorporats a aquest document a partir de les aportacions realitzades en i procés d'exposició pública del document d'aprovació inicial.

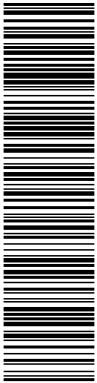
DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 56 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 57 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38

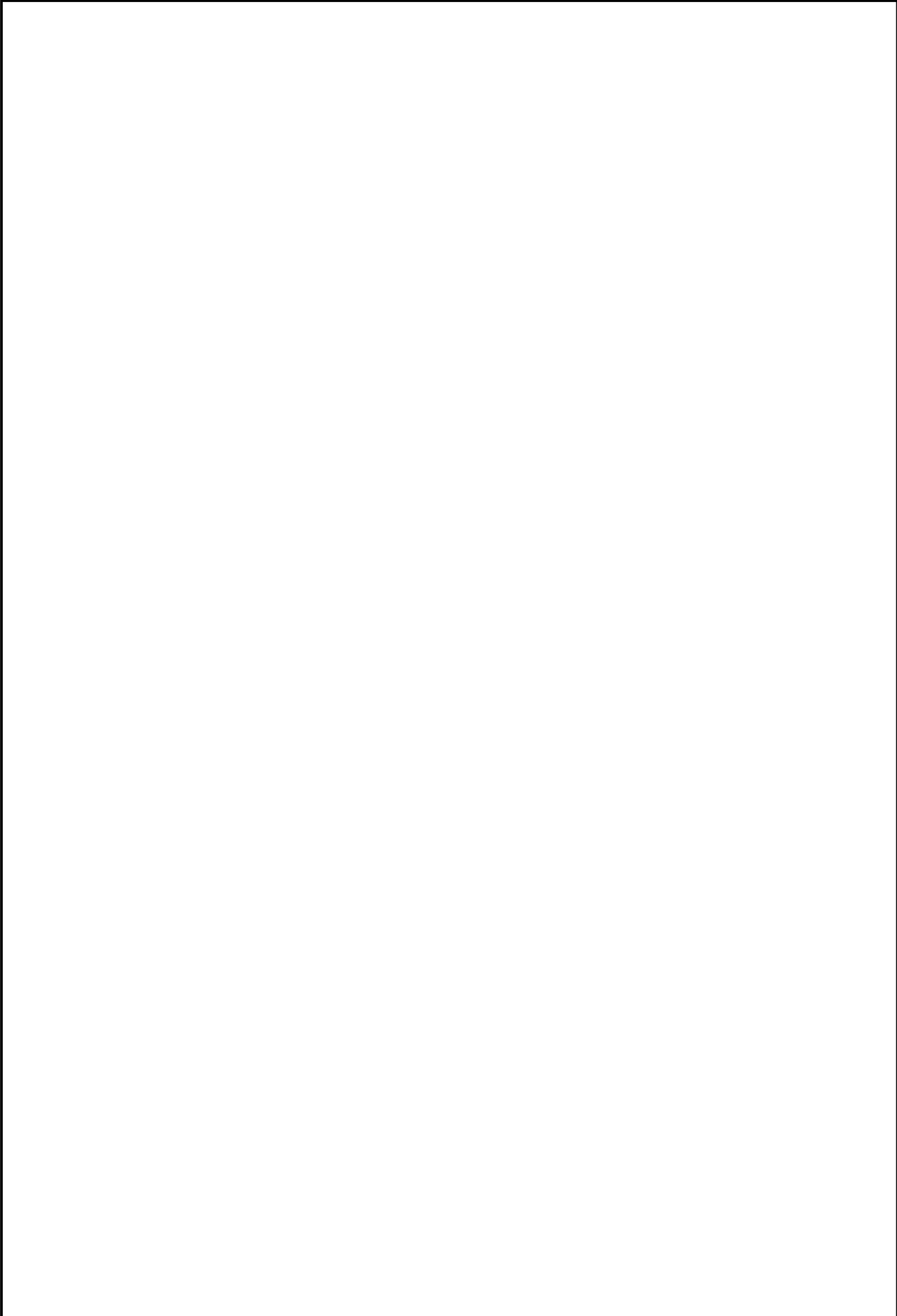
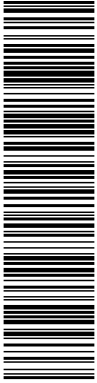


<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>

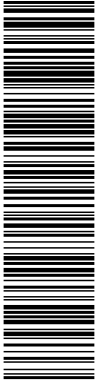
NORMATIVA

3

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 58 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 59 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



NORMATIVA

TÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

article 1. Objecte de la Modificació Puntual

La present modificació puntual del Pla General Metropolità (en endavant MPPGM) té els següents objectius:

1. Donar resposta als objectius del Catàleg d'edificis Historico-Artístics i conjunts Paisatgístics d'Esplugues de Llobregat i la seva modificació i ampliació per a les edificacions de l'àmbit, a la vegada que es proposa reordenar el sostre existent i densificar l'ús residencial per tal de garantir la recuperació de les masies, tenint en compte els objectius del Catàleg que són, per una banda, conservar, rehabilitar i posar en valor l'edifici principal de la masia de Can Cadena, i per l'altra, consolidar el front del carrer Sant Llorenç, conservant la tipologia edificatòria del conjunt de casetes entre mitgeres de la Barriada de Pi i Maragall, on està inclosa la masia de Ca l'Esteve.
2. Reajustar la delimitació dels diferents sistemes inclosos en l'àmbit, actualment qualificats d'espais lliures i viari, per tal d'adaptar les qualificacions vigents a l'ús i funcionalitat actuals, a la vegada que es resol de manera òptima l'accés rodat als habitatges de la Masia Ca l'Esteve.

article 2. Àmbit de la modificació puntual.

L'àmbit de la present modificació puntual de PGM està delimitat pels carrers de Laureà Miró, el carrer de Mercè Rodoreda i el Carrer Sant Llorenç a Esplugues de Llobregat, inclou els sòls ocupats per la Masia Ca l'Esteve i la Masia Can Cadena i l'espai urbanitzat de l'entorn de les edificacions existents.

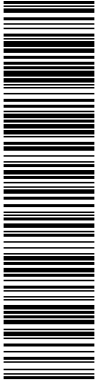
L'àmbit de la present modificació puntual de PGM té una superfície total de 8.911,10 m².

article 3. Marc legal

La present Modificació Puntual de PGM en l'àmbit les Masies de Can Cadena i Ca l'Esteve s'ha redactat i s'executarà d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística que es detalla a continuació, alhora que les determinacions que no restin explicades per aquest pla seran regulades pels planejaments i les normatives de rang superior següents:

- **Real Decret legislatiu 7/2015**, de 30 de octubre, per el que s'aprova el **Text Refós de la Llei del Sòl y Rehabilitació Urbana**.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 d'octubre, per el que s'aprova el **Reglament de valoracions de la Llei del Sòl**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i **Llei 16/2015**, del 21 de juliol, de **simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica**. (en endavant, "Text Refós de la Llei d'urbanisme" o "Llei d'urbanisme", indistintament).
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, per el que s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Decret 64/2014**, de 13 de maig, per el que s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**
- **Pla territorial Metropolità de Barcelona**. Aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 (DOGC 5627 del 12/05/2010)
- **Pla General Metropolità** de l'any 1976.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 60 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

- **Modificació Puntual del Pla General Metropolità – Sector Sant Llorenç d'Esplugues de Llobregat** de l'any 1992
- **Modificació Puntual del Pla General Metropolità – Sector Sant Llorenç d'Esplugues de Llobregat** aprovada definitivament el 20 de març de 2003
- **Pla Especial d'ordenació urbana del sector de Sant Llorenç** aprovat el 1992
- **Modificació puntual del Pla Especial del Sector Sant Llorenç**, aprovada definitivament el 2 d'abril de 2003
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de **protecció, gestió i ordenació del paisatge**
- DL 2/2009, de 25 de agosto, por el que s'aprova el Text refós de la **Llei de carreteres**
- Decreto 293/2003, de 18 de novembre, por el que s'aprova el **Reglamento General de Carreteres de Catalunya**.
- Llei 4/1997, de 20 de maig, de **protecció civil** de Catalunya.
- Llei 3/2010, de 18 de febrer, de **prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats infraestructures i edificis**.
- Llei 32/2003, de 3 de novembre, General de **Telecomunicacions**.
- **Decret Llei 17/2019** de 23 de desembre de **mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge**.

article 4. Contingut de la Modificació Puntual

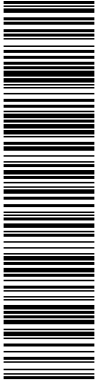
La Modificació Puntual de PGM en l'àmbit de les Masies de Can Cadena i Ca l'Esteve està integrada per els següents documents:

- Memòria informativa
- Memòria de l'ordenació
- Normativa
- Sistema d'actuació i Pla d'etapes
- Avaluació econòmica i financera
- Informe Ambiental
- Plànols:
 - Plànols d'informació
 - Plànols d'ordenació
- Annexes

article 5. Interpretació de les normes urbanístiques

1. Les presents Normes reguladores urbanístiques, juntament amb els Plànols d'ordenació constitueixen el cos normatiu específic de la present modificació, i prevalen sobre els restants documents de la modificació. En allò no previst per aquestes Normes, s'estarà al que disposi el PGM i llurs modificacions i a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. La resta de documents d'aquesta modificació s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de la modificació.
3. En cas d'imprecisió i/o contradicció entre els documents normatius de la present modificació de PGM, prevaldrà la solució més desfavorable a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics i equipaments comunitaris.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 61 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



NORMATIVA

article 6. Vigència

La vigència d'aquesta modificació puntual s'inicia a partir de la publicació de l'acord corresponent a l'aprovació definitiva del document i les seves Normes Urbanístiques i mantindrà la vigència de forma indefinida, sens perjudici de la seva modificació en els termes legalment establerts a l'efecte.

article 7. Modificació de les determinacions gràfiques

Fruit d'aquesta modificació puntual de PGM, únicament a l'àmbit que conformen els terrenys delimitats per la pròpia modificació, es veuen modificats els següents plànols d'ordenació del PGM.

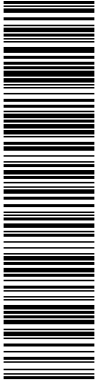
1. Es modifiquen els plànols de qualificació i d'ordenació del sòl, únicament en relació a les qualificacions dels terrenys que conformen aquesta modificació i delimiten el PAU 01 i es substitueix pel plànol de qualificació del sòl -o.01- el d'àmbit de gestió -o.02- i el d'ordenació -o.03-. Les determinacions gràfiques del sòl urbà de delimitació de zones i sistemes ja tenen en la present modificació el grau suficient de detall com per poder ser executades amb el corresponent projecte de reparcel·lació que es tramiti posteriorment.
2. Queden anul·lades les determinacions gràfiques del plànols del Planejament derivat anterior a la present modificació, pel que fa referència a l'àmbit de la modificació.

Els plànols incorporats o.01, o.02, o.03, o.04 i o.05 tenen valor normatiu mentre que la resta, com ja s'indica al plànol són orientatius no vinculants.

article 8. Desenvolupament del contingut de la present Modificació Puntual de Pla General Metropolità.

Pel desenvolupament d'aquesta modificació puntual de Pla General Metropolità no caldrà cap figura més de planejament derivat sempre i quan els corresponents projectes s'ajustin a les determinacions establertes en aquest document.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 62 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

TÍTOL II. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

article 9. Sòl urbà no consolidat

Aquesta modificació puntual canvia la classificació de tot l'àmbit de sòl urbà consolidat a sòl urbà no consolidat, com a conseqüència de la seva incorporació dins d'un polígon d'actuació urbanística.

article 10. Execució del sòl urbà no consolidat

1. Aquesta modificació puntual concreta la ordenació urbanística de l'àmbit de sòl urbà no consolidat inclòs dins del polígon d'actuació PAU 01. A l'article 11 es defineixen: l'àmbit, els objectius, les condicions d'ordenació, l'edificació i usos, i les condicions de gestió i d'execució.
2. Les obres d'urbanització i rasants es definiran i concretaran mitjançant projecte d'urbanització que es tramitarà de forma simultània amb el projecte de reparcel·lació, d'acord amb l'establert en l'article 57 del TRLU.

article 11. Polígon d'actuació PAU01

1. Àmbit:

Inclou els terrenys delimitats pels carrers de Laureà Miró, el carrer de Mercè Rodoreda i el Carrer Sant Llorenç a Esplugues de Llobregat, la Masia Ca l'Esteve i la Masia Can Cadena, i l'espai urbanitzat de l'entorn limitant amb les edificacions existents, tal i com s'especifica al plànol d'ordenació -o03-.

2. Objectius:

L'objectiu d'aquest polígon d'actuació és el d'executar el planejament en les condicions definides en les normes d'aquesta modificació que es resumeixen en:

- Reajustar la delimitació dels diferents sistemes inclosos a l'àmbit per tal d'adaptar les qualificacions vigents a l'ús i funcionalitat actual.
- Mitjançant la concreció de les condicions d'edificació i d'ordenació de l'àmbit, es preveu reordenar el sostre i augmentar la densitat residencial per tal de conservar i protegir l'edifici principal de la masia Can Cadena catalogat, com a edificació aïllada, i permetre la consolidació del front de carrer Sant Llorenç mantenint la tipologia característica del Conjunt de la Barriada de Pi i Maragall.
- Garantir la cessió i urbanització dels sòls destinats a us públic

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a) La superfície i percentatge de sistemes i de sòl d'aprofitament privat seran:

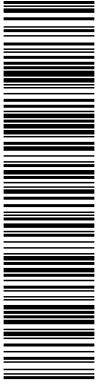
SISTEMES: 7.639,59m² (85,73%)

- Parcs urbans (6b): 5.893,52 m² (66,14%)
- Viari (5): 568,26 m² (6,38%)
- Viari cívic (5b): 1.149,16m² (12,90%)
- Viari cívic/Zona de conservació de l'estructura urbana. Ca l'Esteve : (5b/15.a) : 28,65 m² (0,32%)

ZONES: 1.271,51 m² (14,27%)

- Zona de Conservació de l'estructura urbana. Ca l'Esteve (15.a): 470,03 m² (5,27%)
- Zona de Conservació de l'estructura urbana i edificatòria. Can Cadena (15.b): 801,48m² (9,00%)

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 63 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



NORMATIVA

- b) A aquests sols caldrà d'afegir la cessió del sòl corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, que es podrà materialitzar amb alguna de les formules previstes a l'article 46 del TRLU.
- c) El sòl d'aprofitament privat es qualifica com a:
 - Zona de conservació de l'estructura urbana. Ca l'Esteve -clau 15.a- i es regula segons l'article 15 d'aquestes normes.
 - Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria. Can Cadena -clau 15.b- i es regula segons l'article 16 d'aquestes normes.
- 4. Condicions de gestió i execució:
 - a) Per l'execució del polígon d'actuació i la materialització del sostre, és condició indispensable l'enderroc de les edificacions auxiliars A, B i C de la masia de Can Cadena, que suposen 293,83 m² de sostre.
 - b) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.
 - c) El polígon d'actuació es farà càrrec dels costos d'urbanització del viari i sistemes d'espais lliures inclosos en l'àmbit.
 - d) El polígon d'actuació està sotmès a la cessió del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic. Aquest es concretarà i es farà efectiu en el projecte de reparcel·lació.

article 12. Titularitat i afectació dels sols destinats a sistemes

1. Els sols destinats a sistemes queden vinculats a aquesta destinació
2. Els sols destinats a sistemes, seran amb caràcter general públics.

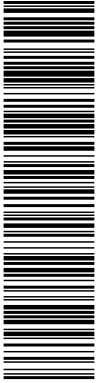
article 13. Sistema viari bàsic (clau 5 i clau 5b)

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viaria destinat a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre les diferents parts del sector i amb el territori de l'entorn i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins l'àmbit del polígon d'actuació. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5.
2. El projecte d'urbanització que s'elabora per l'execució o condicionament i millora de la xarxa viaria podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, sense disminuir la superfície establerta per aquesta Modificació
3. Seran d'aplicació al sistema viari bàsic aquelles determinacions establertes en els articles 196 a 199 de les normes urbanístiques del PGM vigent.

article 14. Sistema de parcs i jardins urbans (clau 6b)

1. Comprèn les superfícies de sòl destinades a espais lliures d'ús i domini públic, destinats a dotar al sector de parcs i jardins per l'oci i esbarjo de la població, en continuïtat amb l'estructura del sistema de parcs i jardins de la ciutat. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6b.
2. Els espais lliures es definiran en el projecte d'urbanització de forma unitària i respectant els criteris d'estructura establerts en els plànols d'ordenació d'aquesta Modificació
3. Seran d'aplicació al sistema d'espais lliures aquelles determinacions establertes en els articles 202 a 204 de les Normes urbanístiques del PGM vigent.
4. El projecte de tractament dels espais lliures, seguint les indicacions d'aquesta modificació, incorporarà la gestió del cicle de l'aigua en el sector, en relació a la recollida de les aigües pluvials, el sanejament de les aigües residuals, i la prevenció de la inundabilitat, mitjançant els sistemes adequats a cada una d'aquestes finalitats.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 64 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

article 15. Zona de conservació de l'estructura urbana. Ca l'Esteve. Clau 15.a

1. Definició:

- Comprèn els sòls de la parcel·la de Ca l'Esteve. S'identifica aquesta zona als plànols amb la indicació (15.a).
- L'ordenació d'aquesta zona respon a la recuperació de la tipologia edificatòria del Conjunt urbà de la Barriada de Pi i Maragall, de casetes entre mitgeres de PB+1.

2. Parcel·lació:

- Parcel·la única.
- Es permet la divisió horitzontal en tantes unitats com habitatges són permesos.

3. Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació d'aquesta zona és el d'ordenació específica de casetes entre mitgeres, amb alineació a vial.

L'edificació serà objecte de projecte unitari amb criteris compositius conjunts, de recuperació de les característiques estètiques i tipològiques del Conjunt de la Barriada de Pi i Maragall.

4. Sostre màxim edificable:

El sostre màxim edificable en aquesta zona és de 673,45m².

5. Nombre màxim d'habitatges:

6 habitatges màxim

6. Condicions de l'edificació

a) Profunditat edificable:

Es considera una profunditat màxima edificable de 11m, tenint en compte la tipologia del Conjunt de casetes entre mitgeres de la Barriada de Pi i Maragall a conservar.

b) Alineacions i perímetre regulador (gàlib màxim):

Es defineix una alineació obligatòria i una profunditat edificable màxima que conformen amb els límits de la parcel·la un perímetre regulador màxim de la parcel·la.

El sostre tant de la planta baixa com de la planta pis s'ordenarà segons aquest gàlib màxim respectant l'alineació obligatòria que s'indica als plànols d'ordenació.

c) Planta baixa (PB)

La planta baixa és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per damunt i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament que corresponen a la parcel·la.

d) De planta pis (PP)

És la planta situada per sobre de la planta baixa. El nombre màxim de plantes pis per sobre de la planta baixa queda indicat als plànols d'ordenació, i és de una (1).

e) Planta Soterrani

La planta soterrani és, tota planta soterrada o semisoterrada, situada per sota de la planta baixa.

El perímetre de la planta soterrani podrà ocupar tot l'àmbit d'acord amb el plànol d'ordenació -o.04-

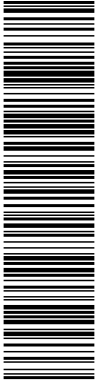
En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions amb ús residencial i sanitari.

L'alçada lliure dels soterranis ha de ser de 2,20 metres, com a mínim.

f) Altura màxima i numero de plantes:

L'alçada de regulació màxima serà la mitjana del Conjunt de casetes entre mitgeres de la Barriada de Pi i Maragall existent que és:

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 65 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



NORMATIVA

ARM: 7,55 m

Nº plantes: PB+1

g) Cossos i elements sortints

S'admeten els cossos i elements sortints seguint les proporcions i condicions de les edificacions existents del conjunt de casetes entre mitgeres de la Barriada de Pi i Maragall.

Els cossos sortints computaran a efectes de càlcul d'edificabilitat segons els que es preveu a l'article 229 de les NNUU del PGM.

7. Condicions de l'espai lliure de parcel·la

L'espai lliure de la parcel·la no serà edificable en planta baixa.

Els espais lliures a l'interior de la parcel·la podran destinar-se a jardí individual dels habitatges de planta baixa, o a jardí comunitari.

En aquests espais s'hi podran situar les reserves d'espai destinats a estenedors previstos per la normativa vigent.

Conjuntament amb el projecte d'edificació es presentarà el projecte d'ordenació de tots els espais lliures no edificats.

En el sòl lliure de parcel·la, s'admet la instal·lació de serveis tècnics i complementaris de l'edificació principal, sempre que aquest no impliquin una ocupació del sòl lliure de parcel·la, superior al 10%.

En la sèrie de plànols normatius, es defineix el sòl lliure de parcel·la.

8. Parets mitgeres

Quan, com a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o altres causes, puguin sorgir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana.

Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist i els arrebossats i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

9. Condicions d'ús

L'ús principal és el d'habitatge.

S'admeten tots els usos permesos a l'article 305 de les NNUU del PGM.

10. Característiques estètiques

Com a norma general, es reconeixen i es preserven els criteris compositius que caracteritzen l'estructura urbana i edificatòria del Conjunt de la Barriada de Pi i Maragall del carrer Sant Llorenç.

Les noves edificacions hauran d'incorporar les característiques estètiques, pel que fa a la composició de façana, proporcions de les obertures, materials, textures i cromatisme, del Conjunt de casetes entre mitgeres de la Barriada de Pi i Maragall.

11. Accessibilitat a les parcel·les

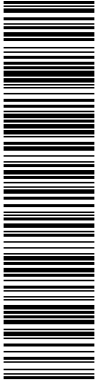
L'accés rodat es farà de forma unitària pel final del carrer Sant Llorenç, que donarà entrada directament a la planta soterrani donada la diferència de cota entre el final del carrer Sant Llorenç i la placeta de Can Cadena.

Es permetrà l'accés peatonal pel front del carrer Sant Llorenç situat a la placeta Can Cadena.

12. Aparcament

La dotació mínima de places d'aparcament seran les determinades per la legislació vigent, actualment, les que determina les Ordenances reguladores de places d'aparcament en edificis de nova construcció de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 66 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

En aquest cas les que resulti de preveure una plaça d'aparcament per cada habitatge de superfície construïda igual o menor a 120m², i dues per cada habitatge de superfície construïda superior a 120m².

article 16. Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria. Can Cadena. Clau 15.b.

1. Definició:

- Comprèn els sòls de la parcel·la de Can Cadena. S'identifica aquesta zona als plànols amb la indicació (15.b).
- L'ordenació d'aquesta zona, respon a la conservació i protecció de l'edifici principal de la Masia Can Cadena catalogat.

2. Parcel·lació:

- Parcel·la única.
- Es permet la divisió horitzontal en tantes unitats com habitatges són permesos.

3. Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació d'aquesta zona és el d'edificació aïllada.

4. Edificabilitat:

Conservar l'edifici principal de la masia Can Cadena.
Correspon a 493,94m² de sostre.

5. Nombre màxim d'habitatges:

4 habitatges màxim

6. Ocupació màxima de parcel·la

La ocupació màxima de la parcel·la és la que ocupa l'edifici principal de la masia Can Cadena.

L'ocupació queda gràficament dibuixada al plànol d'ordenació –o04-

7. Alçada màxima i número de plantes:

L'alçada de regulació màxima serà la de l'edifici principal de la masia Can Cadena existent.

S'ha de mantenir la volumetria de l'edifici principal existent.

8. Separacions mínimes a límit de parcel·la:

Les que hi ha actualment respectant l'edifici principal de la masia Can Cadena.

Es defineixen segons els plànols d'ordenació.

9. Condicions de l'espai lliure de parcel·la

Els terrenys que queden lliures d'edificació, no podran ser objecte, en superfície, d'un altre aprofitament que el que correspongui a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades a la parcel·la.

10. Condicions d'ús

L'ús principal és el d'habitatge.

S'admeten tots els usos permesos a l'article 305 de les NNUU del PGM.

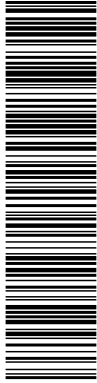
11. Característiques estètiques

Com a norma general, es reconeixen i es preserven els elements compostius que caracteritzen l'edifici principal de la masia Can Cadena.

Qualsevol obra de rehabilitació o de conservació haurà de tenir en compte el manteniment de les condicions estètiques actuals. Manteniment i recuperació de les façanes tenint en compte les textures i cromatisme originals als paraments arrebossats, forats originals, eliminació dels elements superposats, adopció de solucions unitàries en el

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 67 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38

ESTAT
APROVAT
04/08/2020 11:38



NORMATIVA

cas de la col·locació d'elements de protecció solar, recuperació de fusteria i portes originals , de l'edifici principal existent a conservar.

12. Tanques

En el cas que siguin necessàries tanques de separació amb front a la via pública, hauran de tenir unes condicions estètiques pel que fa al materials i acabats, d'acord amb els de la masia de Can Cadena, i seran respectuosos amb l'entorn immediat.

Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva llargària, a les alineacions i rasants d'aquests. Tanmateix, en determinats casos, es permetrà regular-les parcialment, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal amb l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública, haurà de mantenir-se, sistematitzat amb jardineria i a càrrec del propietari d'aquest sòl.

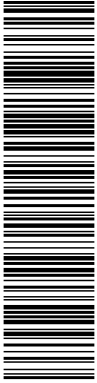
L'alçada màxima de les tanques opaques a les llindes restants en cap cas podrà depassar l'alçada d'1,50 m., amidats des de la cota natural del terreny a l'esmentada llinda i podran elevar-se fins a un màxim de 2,50 m. sobre aquest punt, amb reixes, tela metàl·lica o elements calats.

13. Accessibilitat a la parcel·la

Tant l'accés rodat com el peatonal es farà preferentment pel front que dona al carrer Laureà Miró.

https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 68 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38

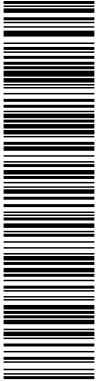


MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

TÍTOL III. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ

L'execució de les determinacions d'aquesta modificació es farà mitjançant els instruments delimitats a tal finalitat, PAU 01 i d'acord amb les condicions establertes a l'article article 11 d'aquestes normes.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 69 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38

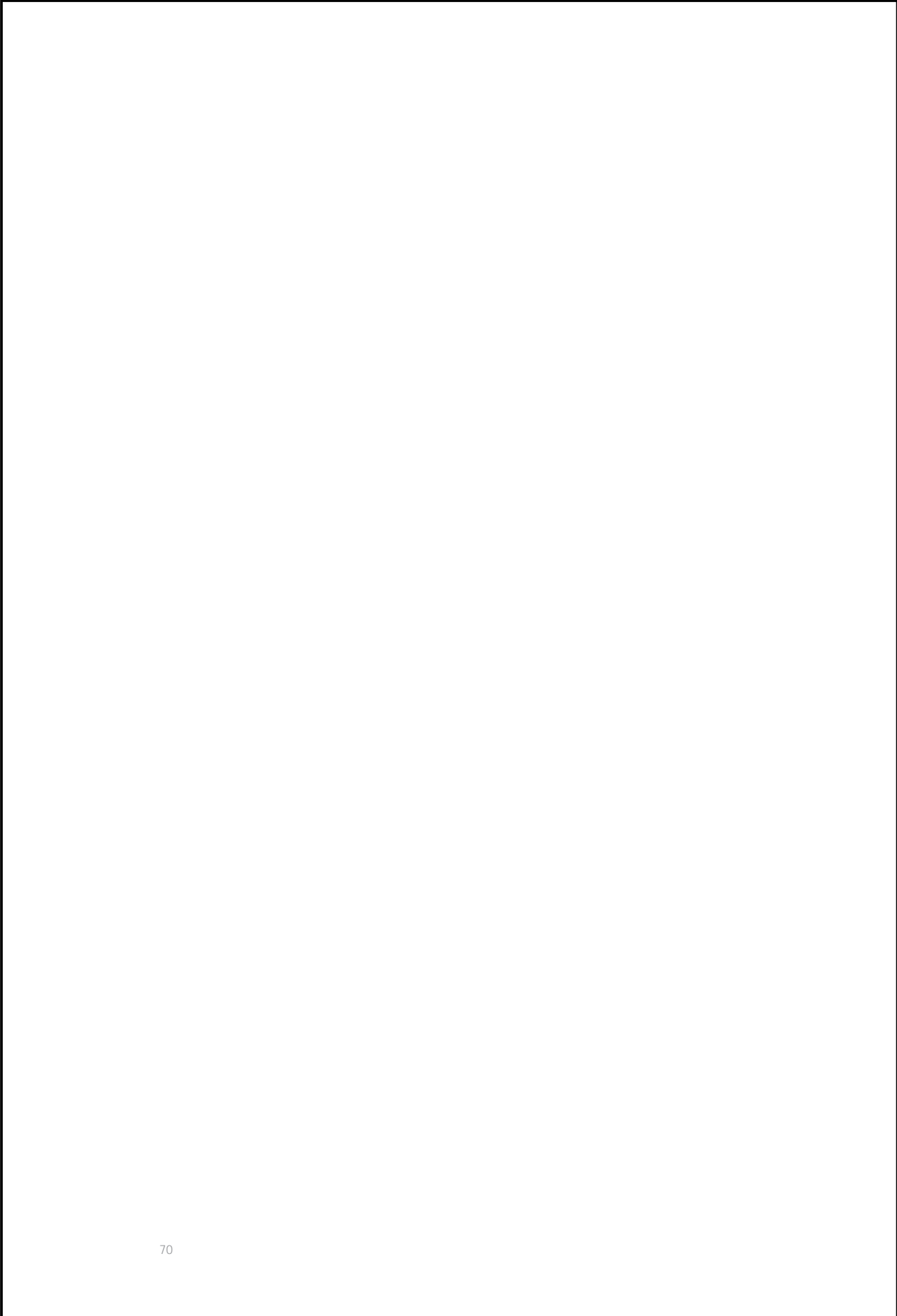
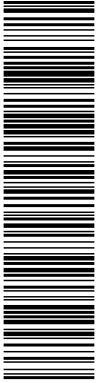


<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>

GESTIÓ

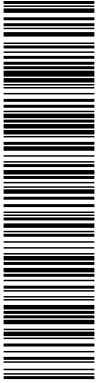


DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 70 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 71 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



GESTIÓ

4.1 GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, de conformitat amb els articles 124 a 134 de la LUC, i els articles 130 a 143 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

Segons l'article 124 del RLUC, l'objecte de la reparcel·lació és el següent:

Art. 124. Objecte de la reparcel·lació

La reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats:

- a) *La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.*
- b) *La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.*
- c) *La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.*
- d) *La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el que estableix el planejament.*
- e) *La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.*

4.2 DIVISIÓ POLIGONAL

Tal com estableix l'art. 118 punt 1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per dur a terme la gestió urbanística integrada; és a dir, constitueixen l'àmbit econòmic-territorial per a la distribució justa i equitativa dels beneficis i càrregues derivades de l'execució del planejament.

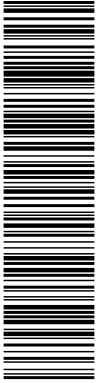
Tal i com s'ha determinat en el present document de Modificació Puntual, es delimita un àmbit de gestió urbanística integrada, PAU 01, que comprèn tot l'àmbit de la modificació, i queda delimitat en els plànols d'ordenació.

4.3 AGENDA

En virtut del que disposa l'article 99 de la Llei d'Urbanisme, la modificació de les figures de planejament urbanístic que comporten un increment de la densitat de l'ús residencial han d'incloure en la documentació, la previsió de l'agenda o del programa d'actuació del pla i l'establiment del termini concret per a l'execució del planejament, el qual ha d'esser proporcional a la magnitud de l'actuació.

Es proposa una sola etapa de 3 anys com a màxim, per a la total execució de les actuacions previstes en aquesta Modificació puntual de PGM, a comptar des de la publicació al DOGC de l'aprovació definitiva de la present Modificació puntual.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 72 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

4.4 CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

4.4.1 Justificació de la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament mig del sector

LA MPPGM en l'àmbit de les masies de Can Cadena i Ca l'Esteve a Esplugues de Llobregat, d'acord amb l'article 43 del TRLUC, està subjecte a la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que generi la modificació del planejament.

L'article 43 del TRLUC -Deure cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat- al seu apartat 1 determina que els propietaris de sòl urbà subjectes a un pla de millora o dels polígons d'actuació, només en els casos en què aquestes delimitacions tenen per objecte alguna de les finalitats al fet que fa referència l'article 70.2, incloent una sèrie de supòsits en els quals determina i modifica el valor o forma en què es determina aquest percentatge, han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector:

b. En cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació al fet que es refereix la disposició addicional segona, el 10% de la increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, tret que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, suposat en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic

Per altra banda, d'acord amb la disposició addicional segona del TRLUC, que estableix quines són les actuacions que es consideren actuacions de transformació urbanística a efectes d'aplicació del Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, entenen que són les incloses a l'article 70.2 del TRLUC i es concreta el concepte d'actuació de transformació urbanística de dotació.

Disposició Addicional Segona - Actuacions de transformació urbanística

3. *A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.*

4.4.2 Concreció i condicions de la cessió del sòl amb aprofitament.

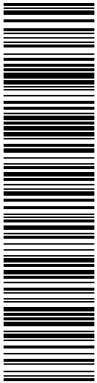
La concreció de la ubicació de la cessió de l'increment de l'aprofitament urbanístic que genera la modificació del planejament es determinarà en el projecte de reparcel·lació. En el cas que la seva materialització no sigui possible dins l'àmbit, tal com determina l'article 46 es podrà substituir pel seu equivalent en metàl·lic.

En qualsevol cas la cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic del sector és lliure de càrregues, tal com determina l'art. 46 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010):

Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació.

1. *L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.*
2. *Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb les regles següents:*
 - a) *Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.*
 - b) *Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en*

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 73 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



GESTIÓ

una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

4.4.3 Cessions de sòl i obra d'urbanització

En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present PAU en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la propietat de l'acta de cessió corresponent.

Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

En el cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat de les obres d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes en el moment en què l'Ajuntament signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

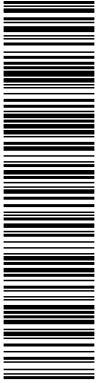
4.5 LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

L'art. 127 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, diu el següent:

Article 127. Càrregues d'urbanització

1. *A través dels instruments de gestió urbanística, i en especial de la reparcel·lació, les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització establertes pel planejament d'acord amb l'article 114 de la Llei d'urbanisme. En el sistema d'expropiació les indicades càrregues d'urbanització es dedueixen del valor de l'aprofitament urbanístic del sòl en els termes establerts per la legislació aplicable.*
2. *Les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries inclouen en tot cas les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles altres obres que estableixi el planejament urbanístic i el projecte o projectes d'urbanització corresponents.*
3. *Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:*
 - a) *Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes.*
 - b) *Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.*
 - c) *Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes*

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 74 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

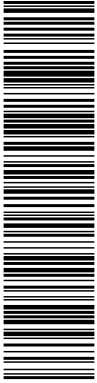
despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

- 4. En aquests supòsits, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació. Si l'execució és pel sistema d'expropiació, les despeses que, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article, constitueixen una càrrega individualitzada es dedueixen de la valoració de l'immoble expropiat corresponent.*

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació inclourà les despeses d'urbanització del propi àmbit de planejament.

Es constituirà una Junta de Compensació pel polígon d'actuació d'acord amb el que estableix la legislació sectorial vigent, assumint el cost de les obres d'urbanització la Junta de Compensació. Si es donés el cas de reparcel·lació voluntària o de propietari únic, tal i com estableix l'art. 130 del TRLU, la constitució de la Junta de Compensació no és obligada.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 75 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38

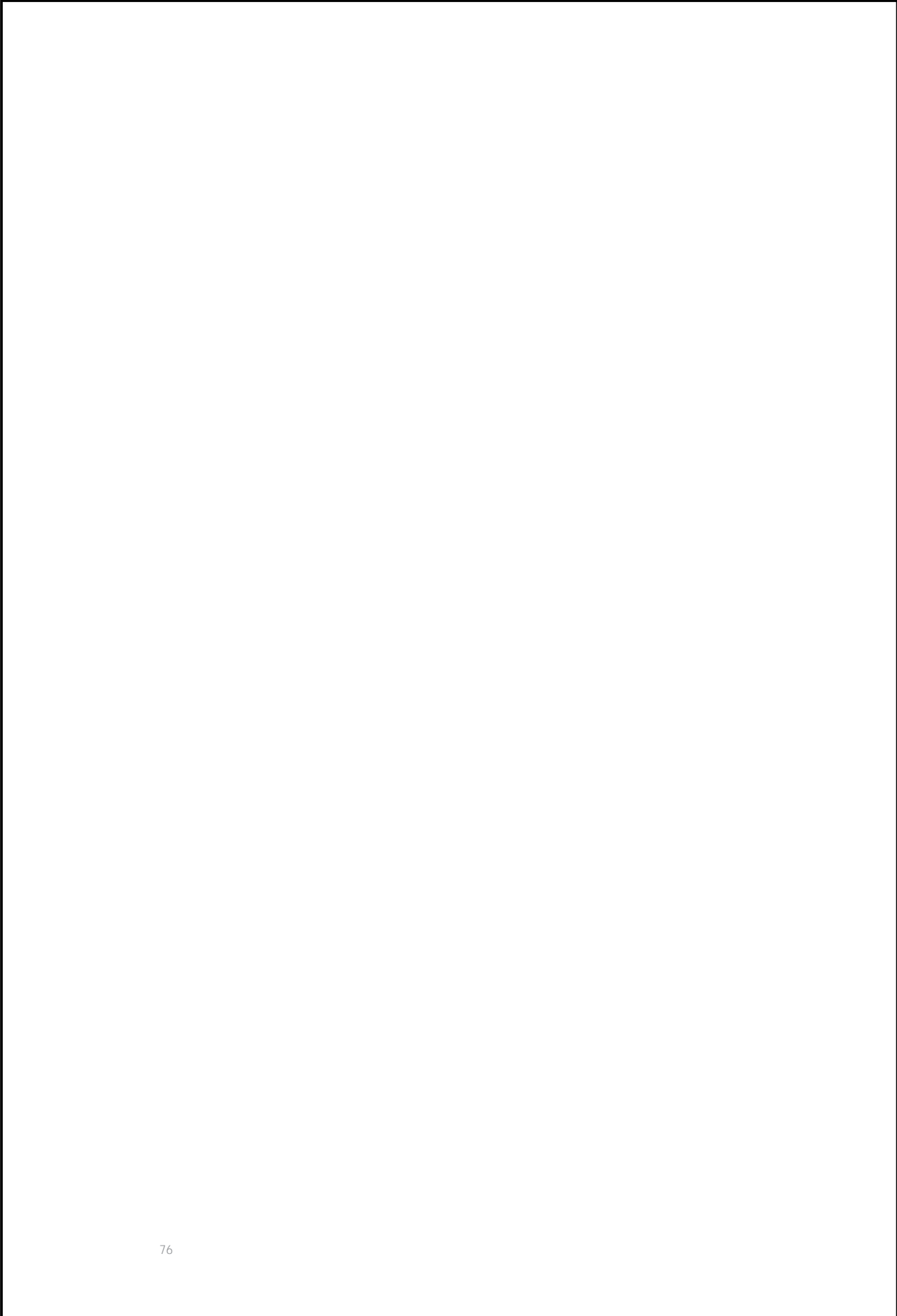
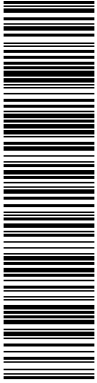


<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>

INFORME AMBIENTAL
(en document a part)

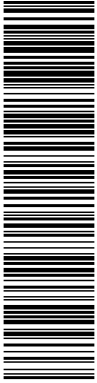


DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 76 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 77 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38

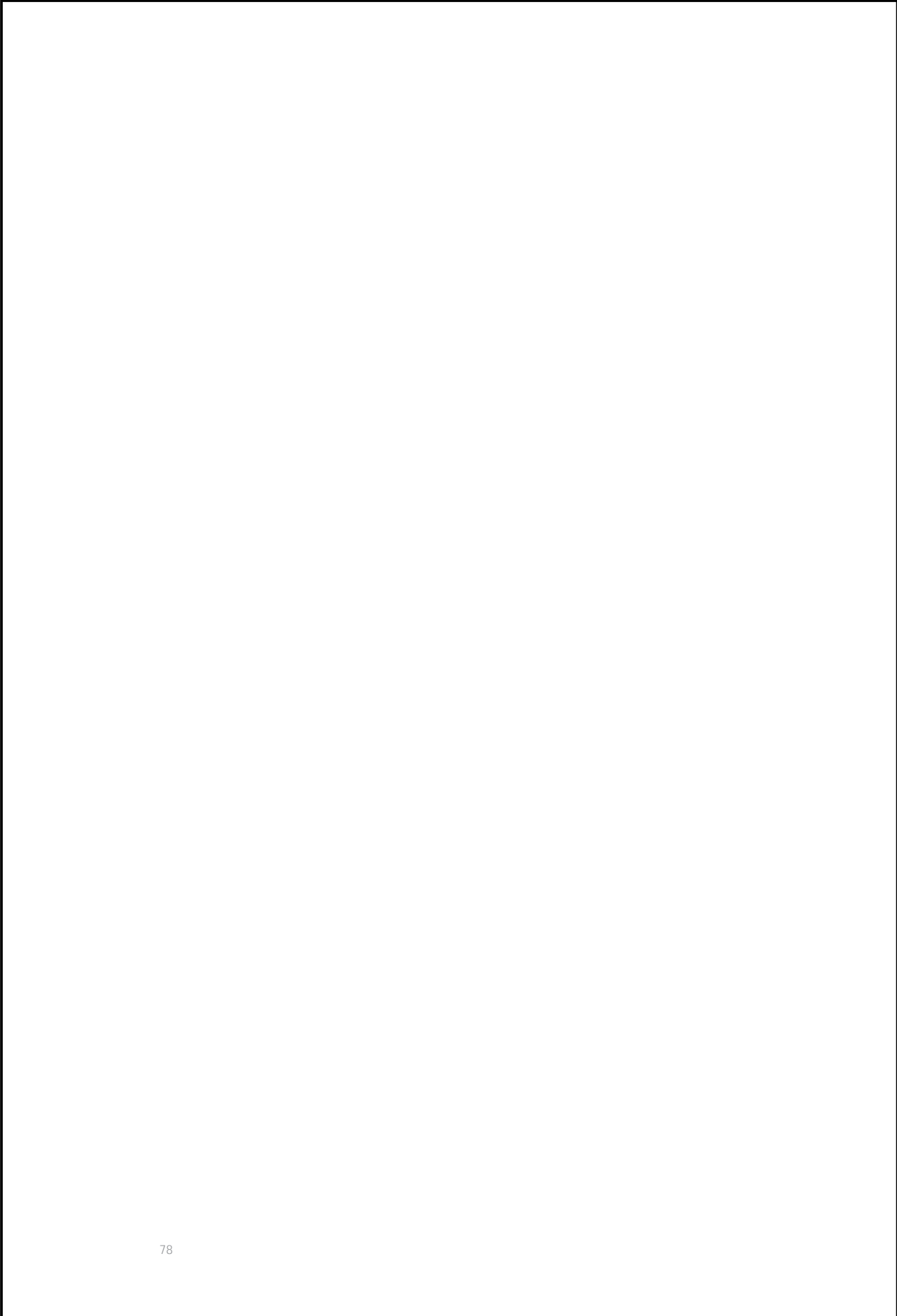
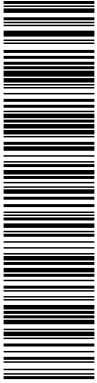


<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>

INFORME DE
MOBILITAT

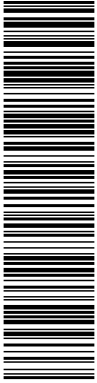


DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 78 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 79 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



INFORME MOBILITAT

5.1 INFORME DE MOBILITAT

La legislació urbanística, en l'article 118.4 del RLUC, estableix que 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, s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, quan així ho estableixi la legislació vigent.

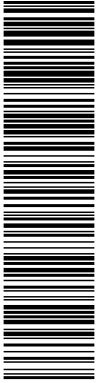
La regulació de la mobilitat a Catalunya emana de La Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, que té com a objectius bàsics integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic amb les de mobilitat per a aprofitar al màxim els transports col·lectius, prioritzar el transport públic i la mobilitat sostenible, fomentar la intermodalitat, ajustar els sistemes de transport a la demanda en zones de baixa densitat de població, disminuir la congestió de les zones urbanes, augmentar la seguretat viària, reduir la contaminació i afavorir els sistemes de transport a la demanda dels polígons d'activitat econòmica.

Tal com s'explicita en el seu article 3.1, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

La present modificació puntual de PGM no es contempla en cap dels supòsits anteriors, per tan es conclou que no és necessari incloure en el present document un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

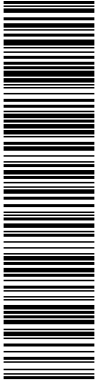
DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 80 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



MPPGM EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE – ESPLUGUES DE LLOBREGAT

<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 81 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38

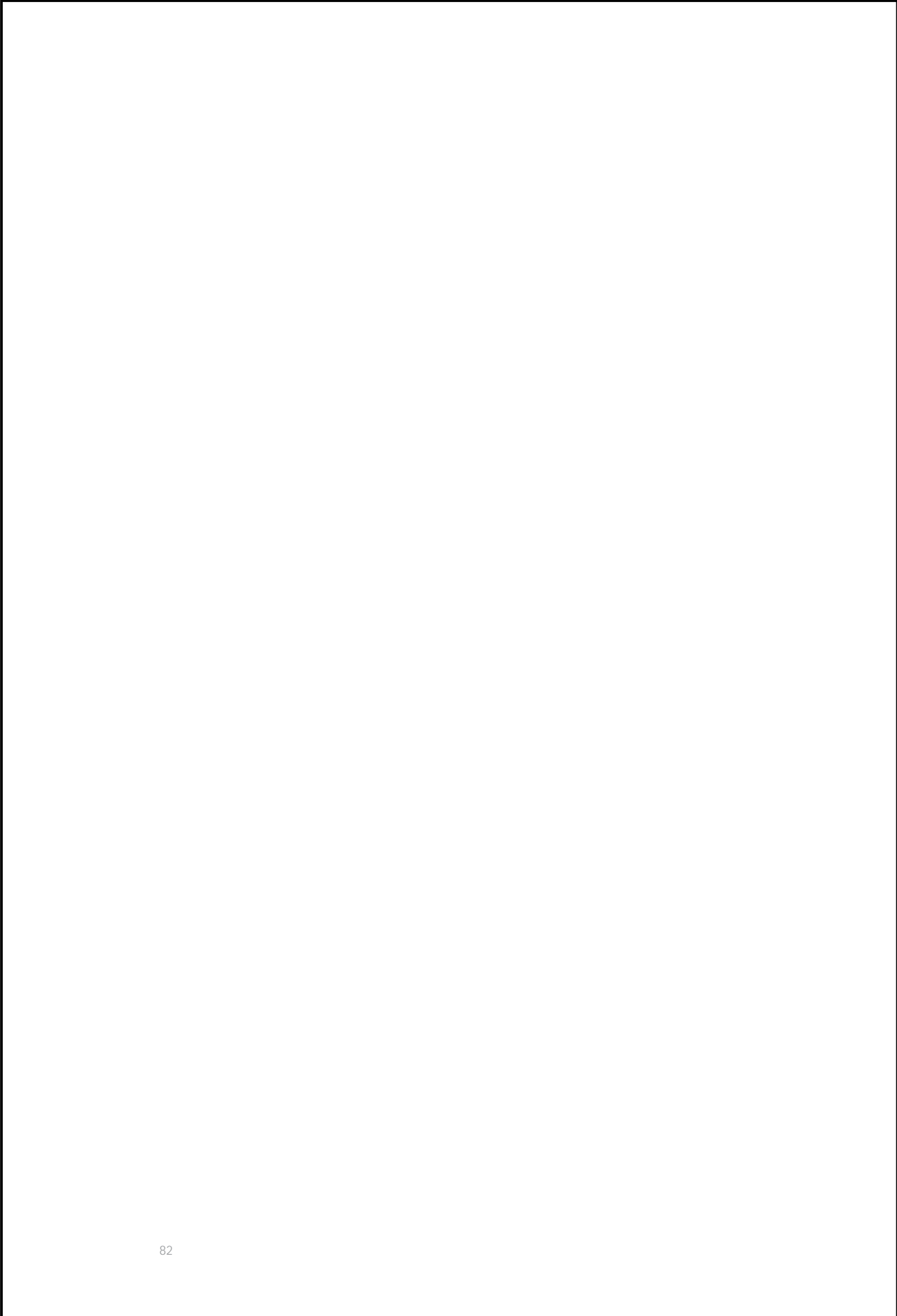
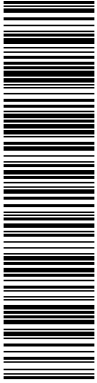


<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>

AVALUACIÓ
ECONÒMICA I FINANCERA(en document a part)

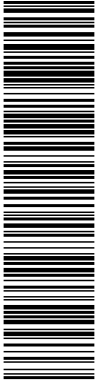


DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 82 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38

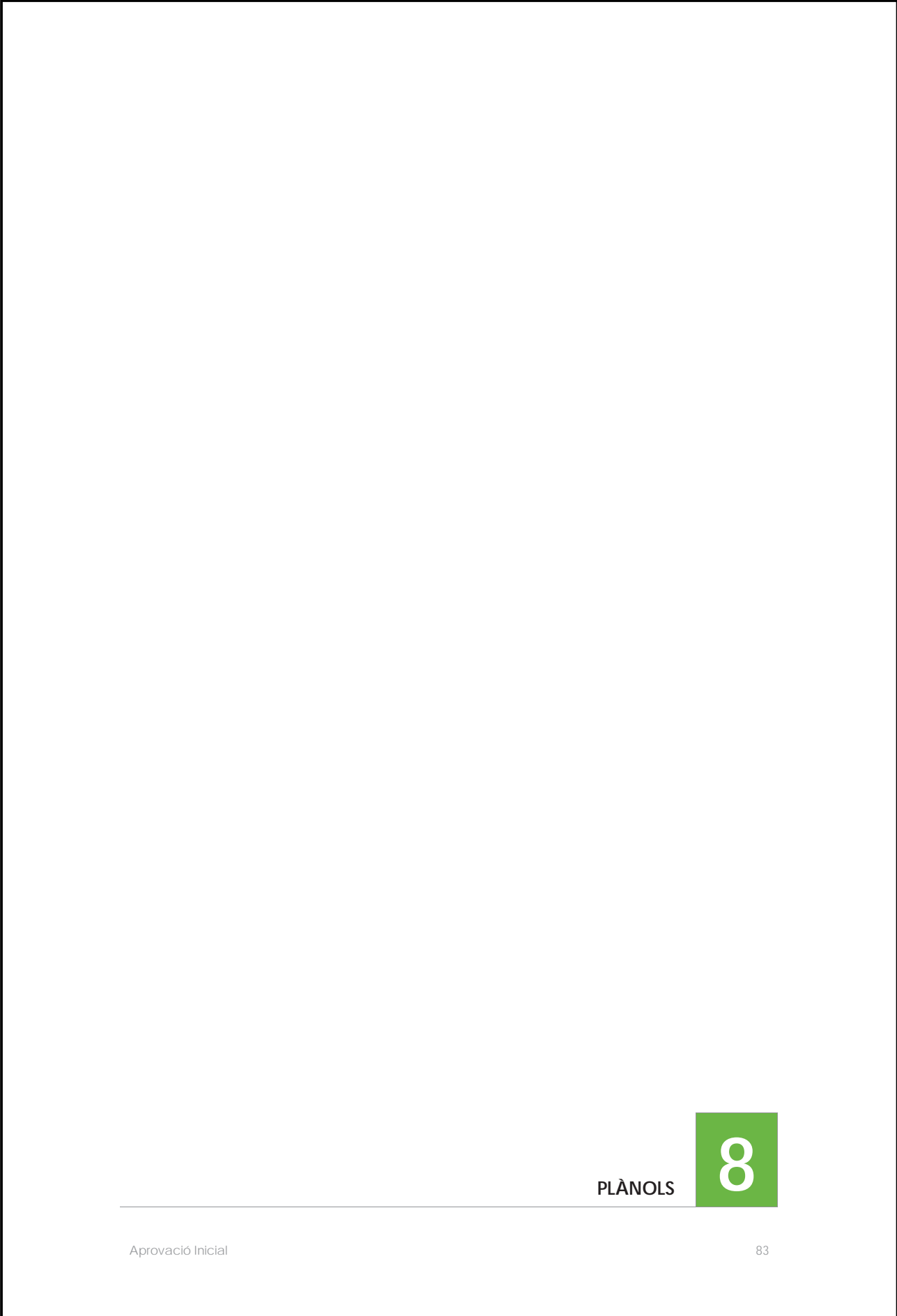


<https://sede.esplugues.cat/porta/Verifica/Documentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/porta/Verifica/Documentos.do>

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 83 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



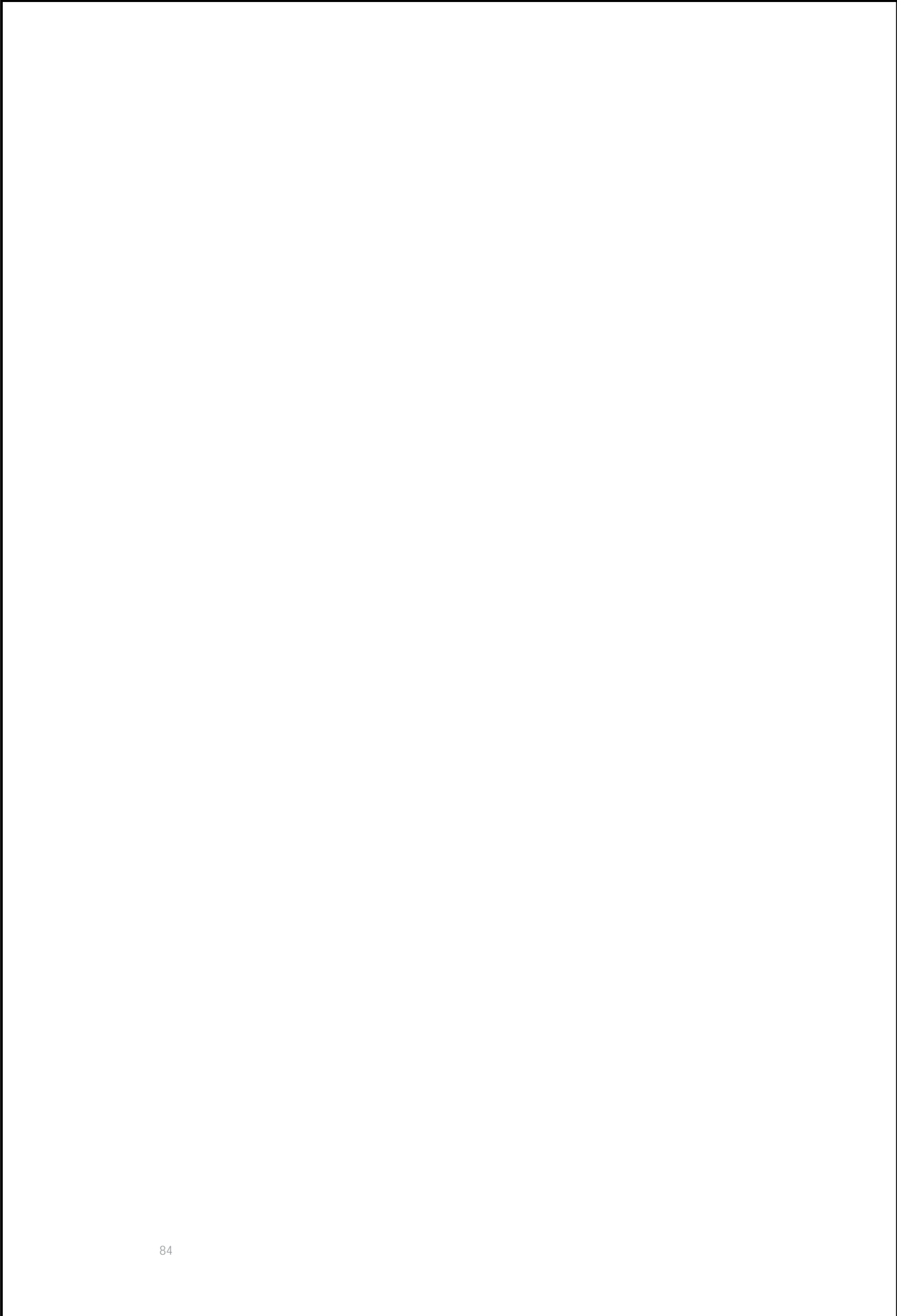
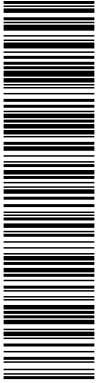
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>



PLÀNOLS

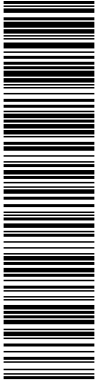


DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 84 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 85 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38

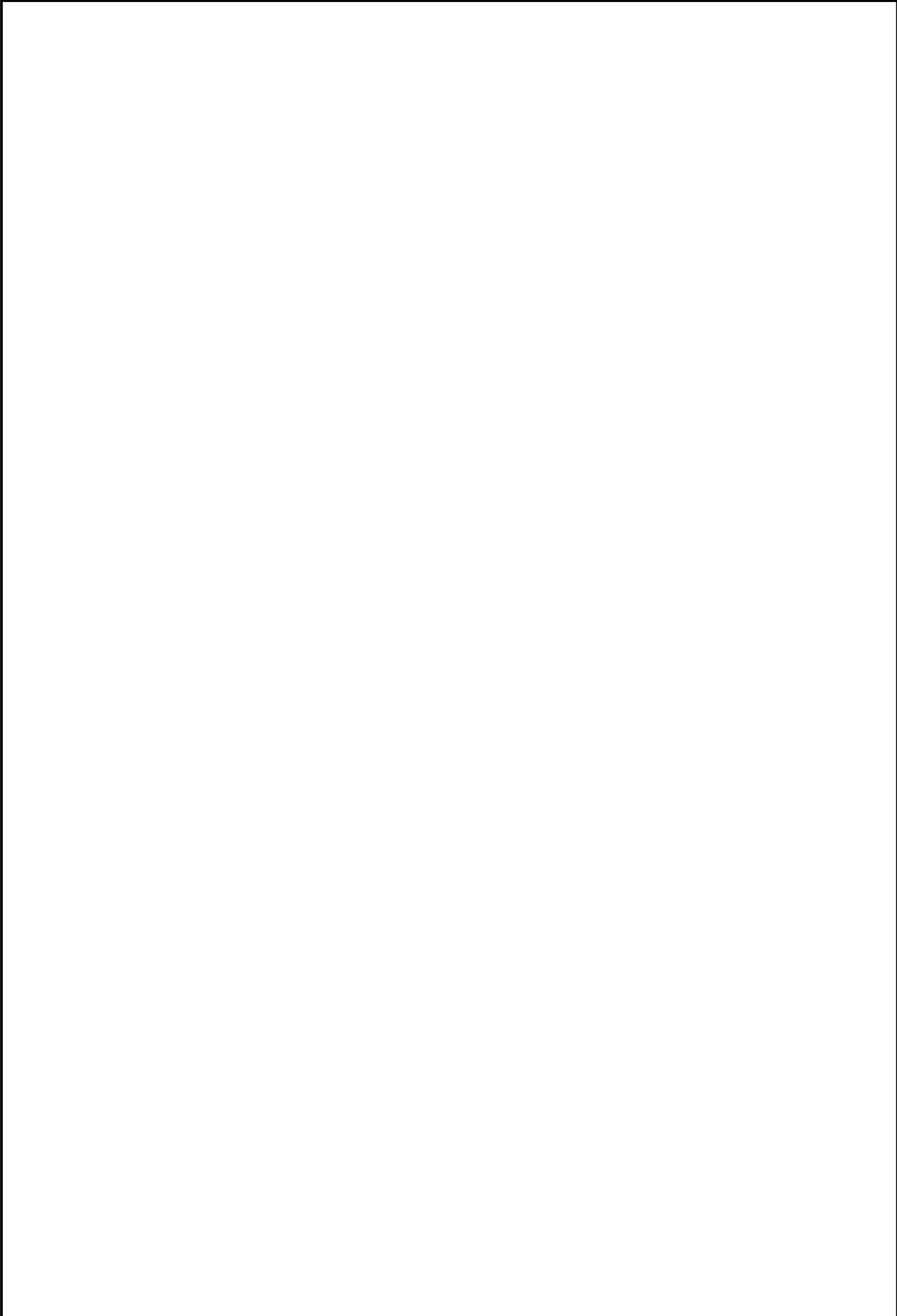
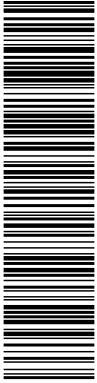


<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>

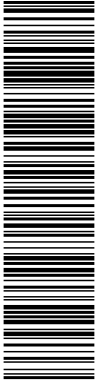
ANNEXES

9

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 86 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



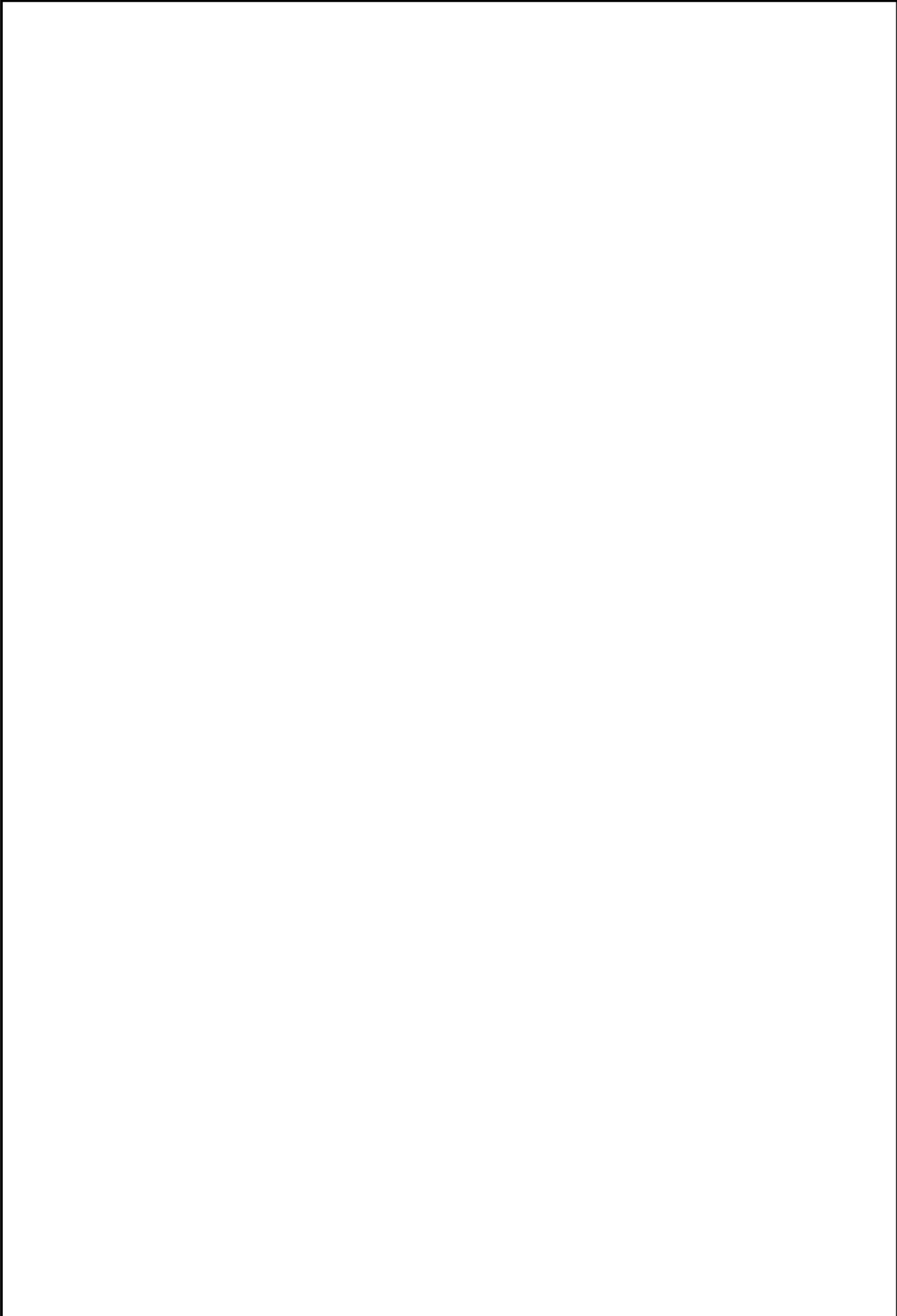
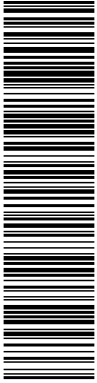
DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 87 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



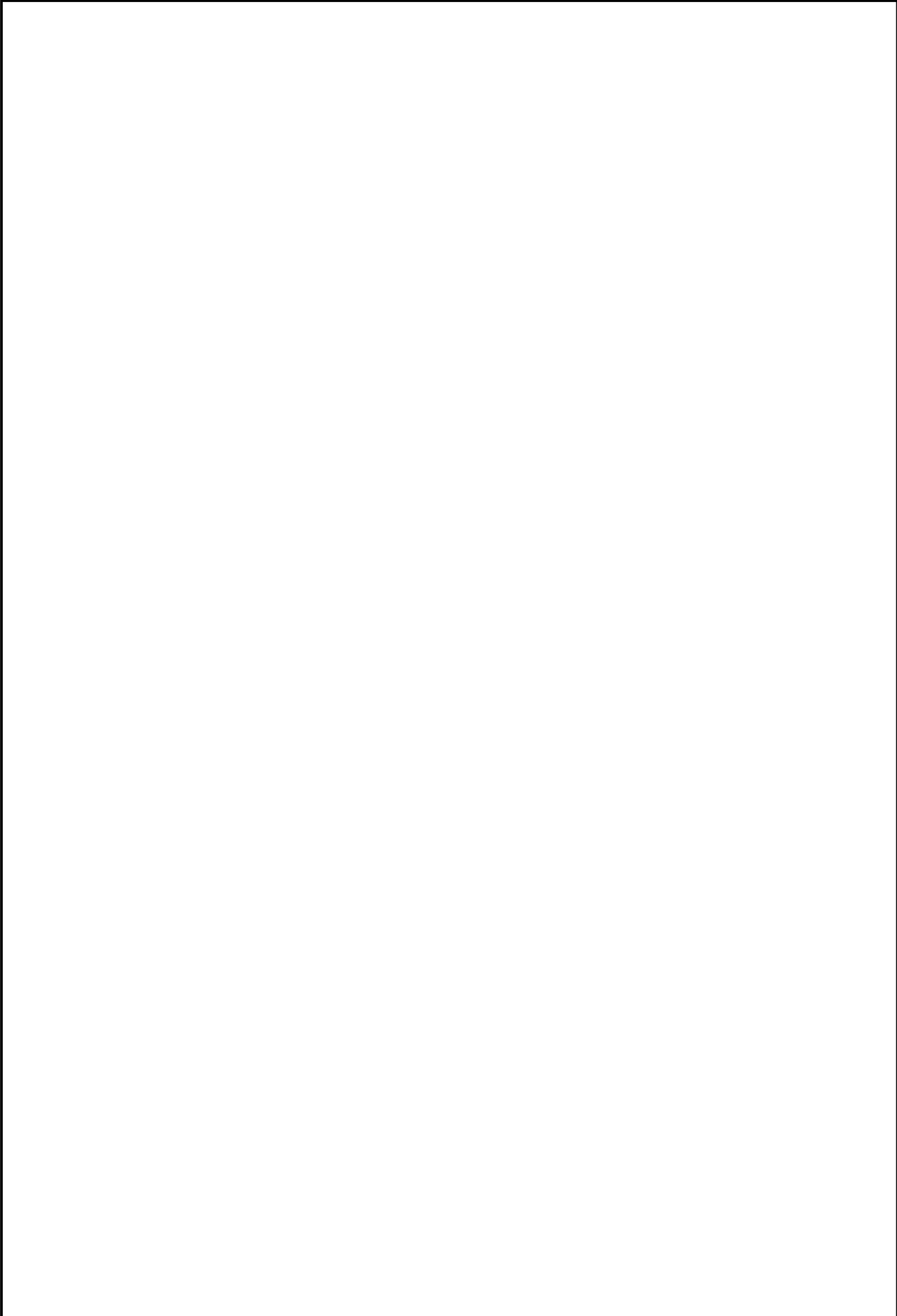
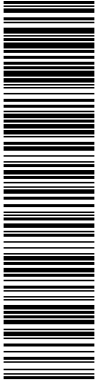
ANNEX 1. Fitxes cadastrals

<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 88 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 90 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38





REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4612961DF2841D0001DM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL LAUREA MIRO 130 N2-136
08950 ESPLUGUES DE LLOBREGAT [BARCELONA]

USO PRINCIPAL
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1895

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²
707

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL LAUREA MIRO 130 N2-136
ESPLUGUES DE LLOBREGAT [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²
707

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m²
887

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	394
VIVIENDA	1	00	02	81
VIVIENDA	1	01	01	232

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA

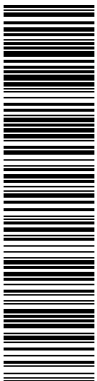
E: 1/500



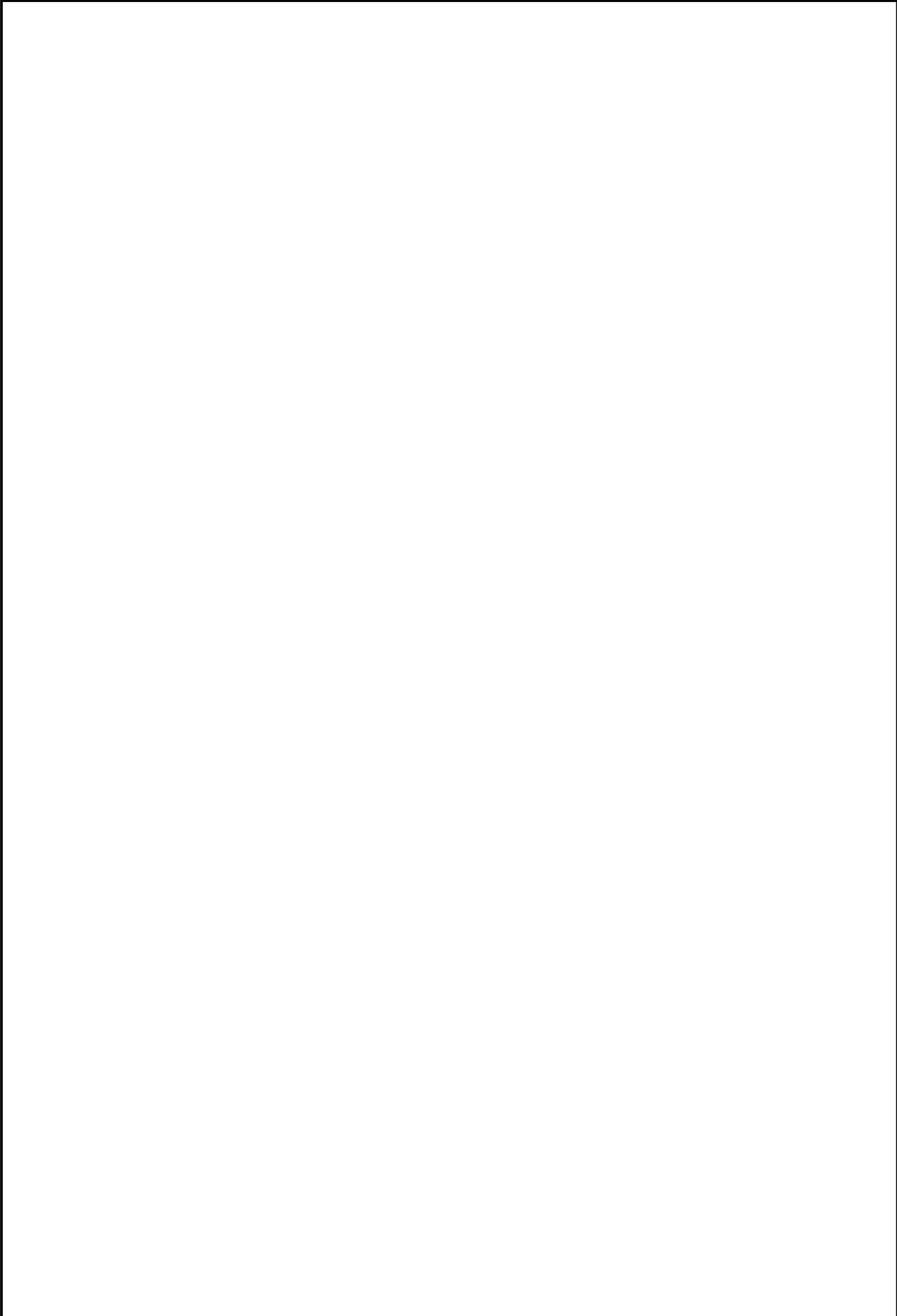
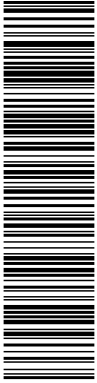
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 18 de Junio de 2019

- 424.220 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 92 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38





REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4612950DF2841D0001PM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL LAUREA MIRO 138 N2-142 Suelo
08950 ESPLUGUES DE LLOBREGAT [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA m²:

PARCELA CATASTRAL

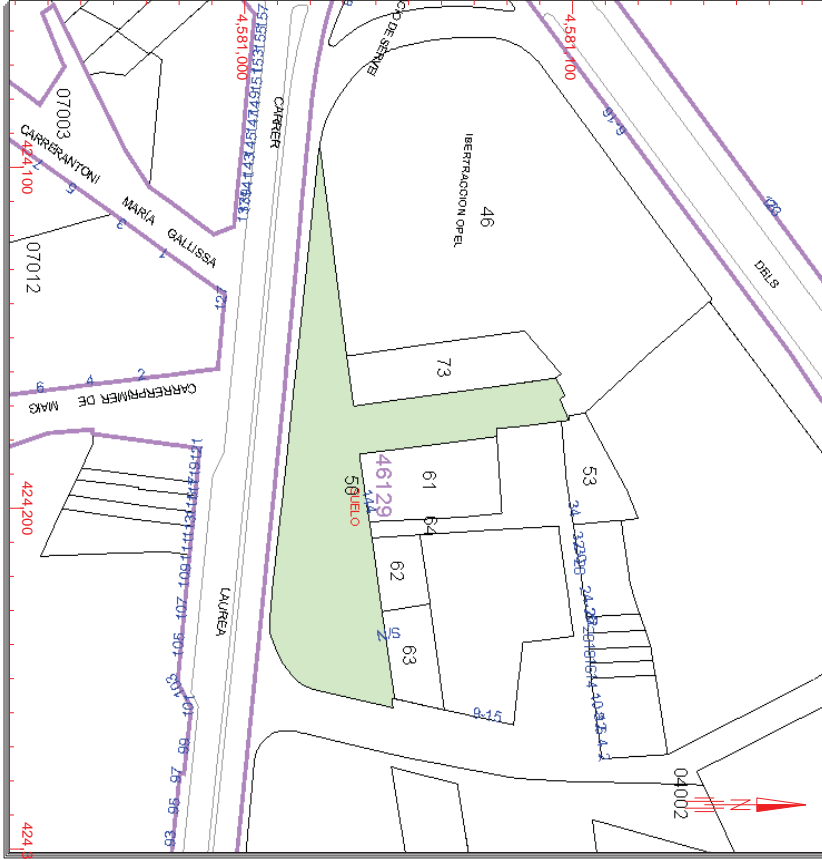
SITUACIÓN
CL LAUREA MIRO 138 N2-142
ESPLUGUES DE LLOBREGAT [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: 0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m²: 3.986	TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar
-----------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

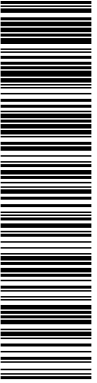
E: 1/2000



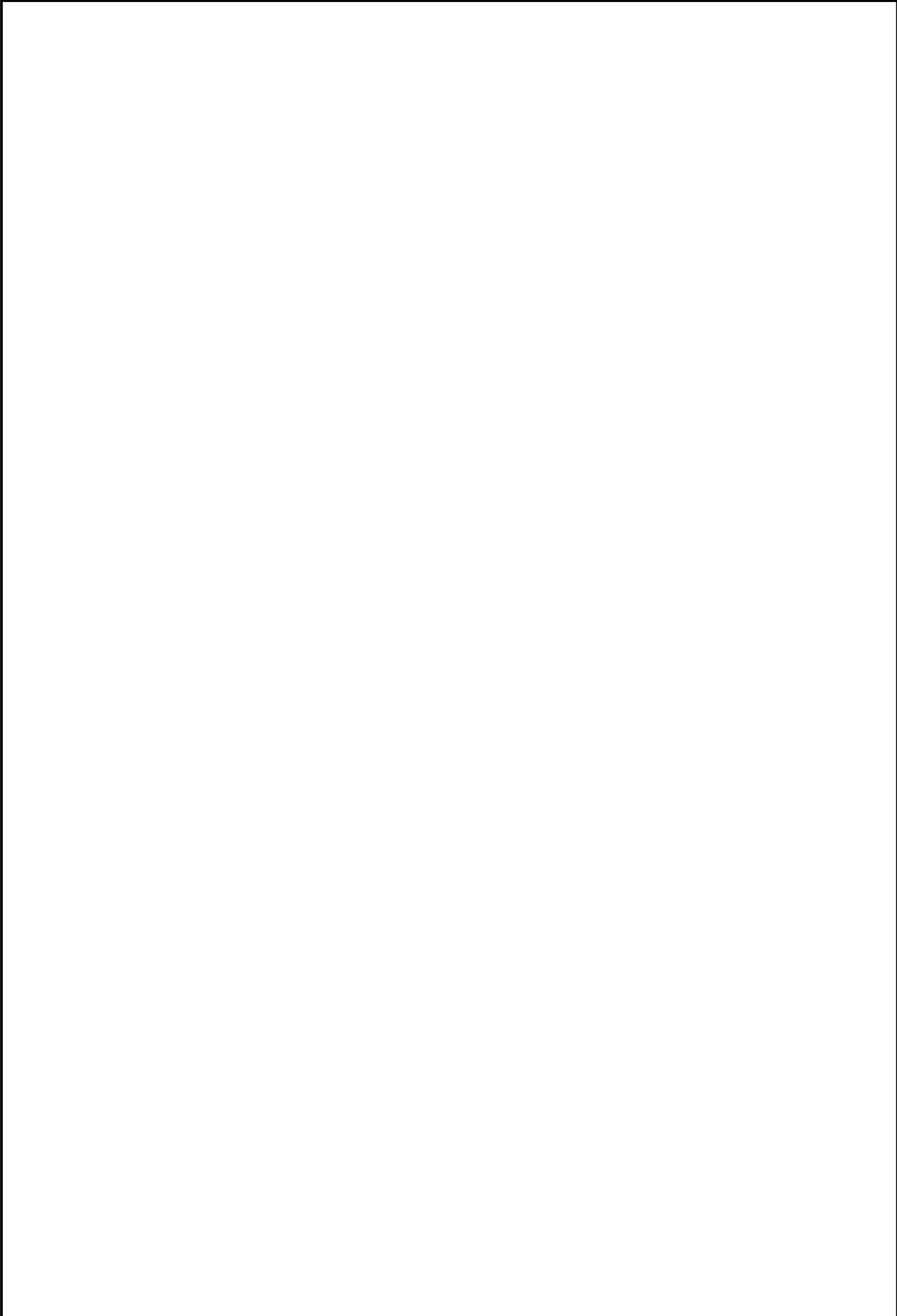
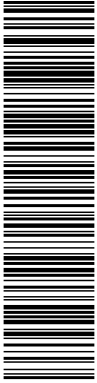
Este documento no es una certificación catastral; pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

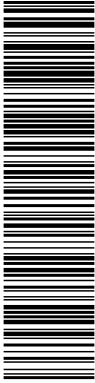
Miércoles, 28 de Agosto de 2019

- 424.300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Limite de Manzana
 - Limite de Parcela
 - Limite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Limite zona verde
 - Hidrografía



DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 94 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38





REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4612964DF2841D0001JM

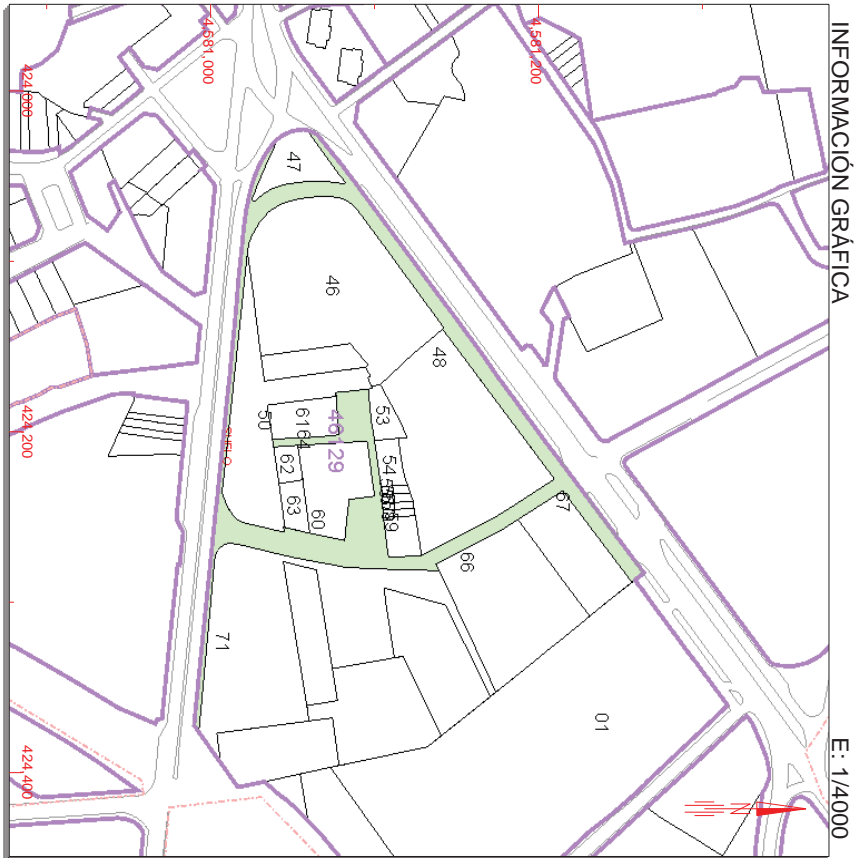
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL LAUREA MIRO 128 Suelo	USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
	08950 ESPLUGUES DE LLOBREGAT [BARCELONA]	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA m²	

PARCELA CATASTRAL					
SITUACIÓN	CL LAUREA MIRO 128				
ESPLUGUES DE LLOBREGAT [BARCELONA]					
SUPERFICIE CONSTRUIDA m²	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m²	8.642	TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

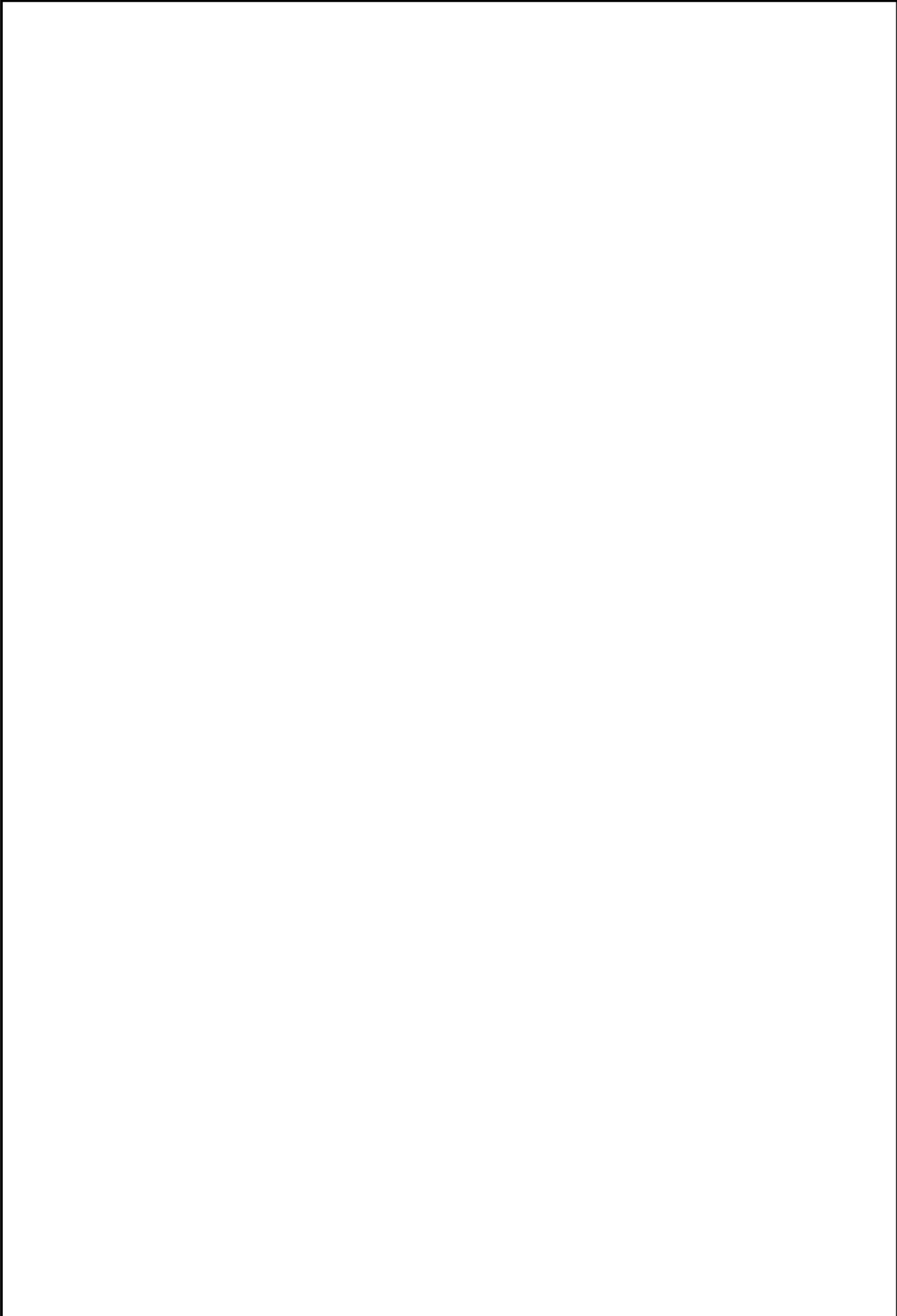
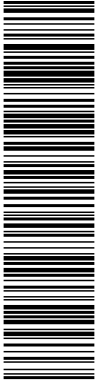


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 28 de Agosto de 2019

- 424.400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 96 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38





REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4612960DF2841D0001RM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL SANT LLORENC 9 N2-15 Suelo
	08950 ESPLUGUES DE LLOBREGAT [BARCELONA]
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	
SUPERFICIE CONSTRUIDA m ²	

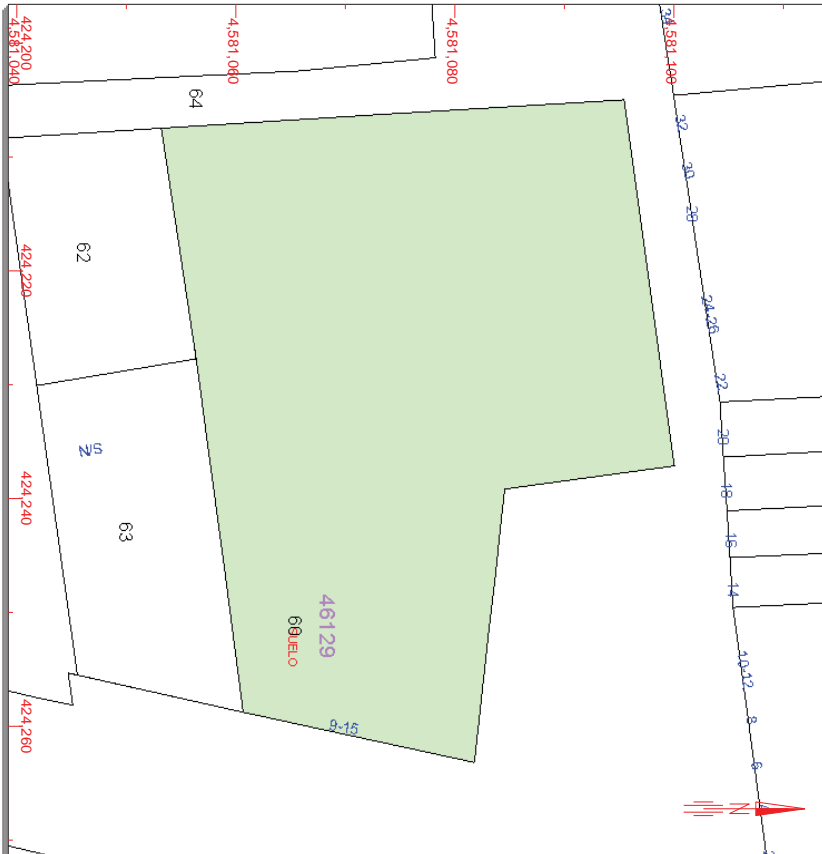
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL SANT LLORENC 9 N2-15
	ESPLUGUES DE LLOBREGAT [BARCELONA]
SUPERFICIE CONSTRUIDA m ²	0
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m ²	1.905
TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

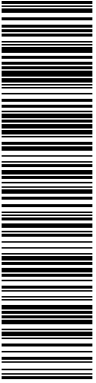
E: 1/600



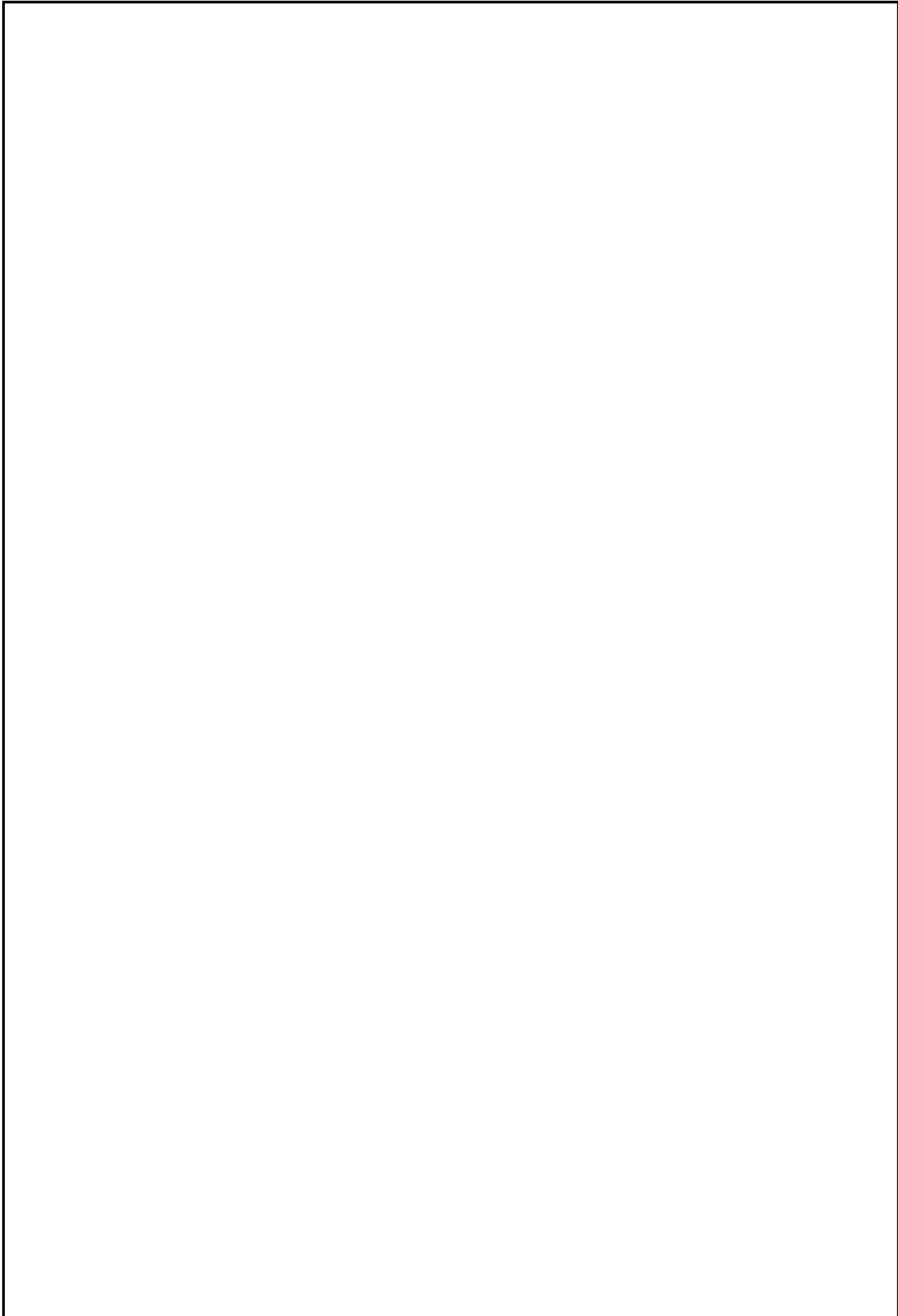
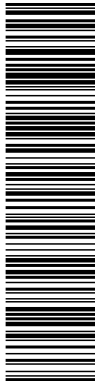
Este documento no es una certificación catastral; pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 28 de Agosto de 2019

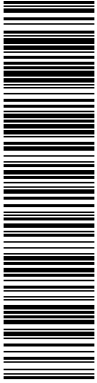
- 424,260 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 98 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



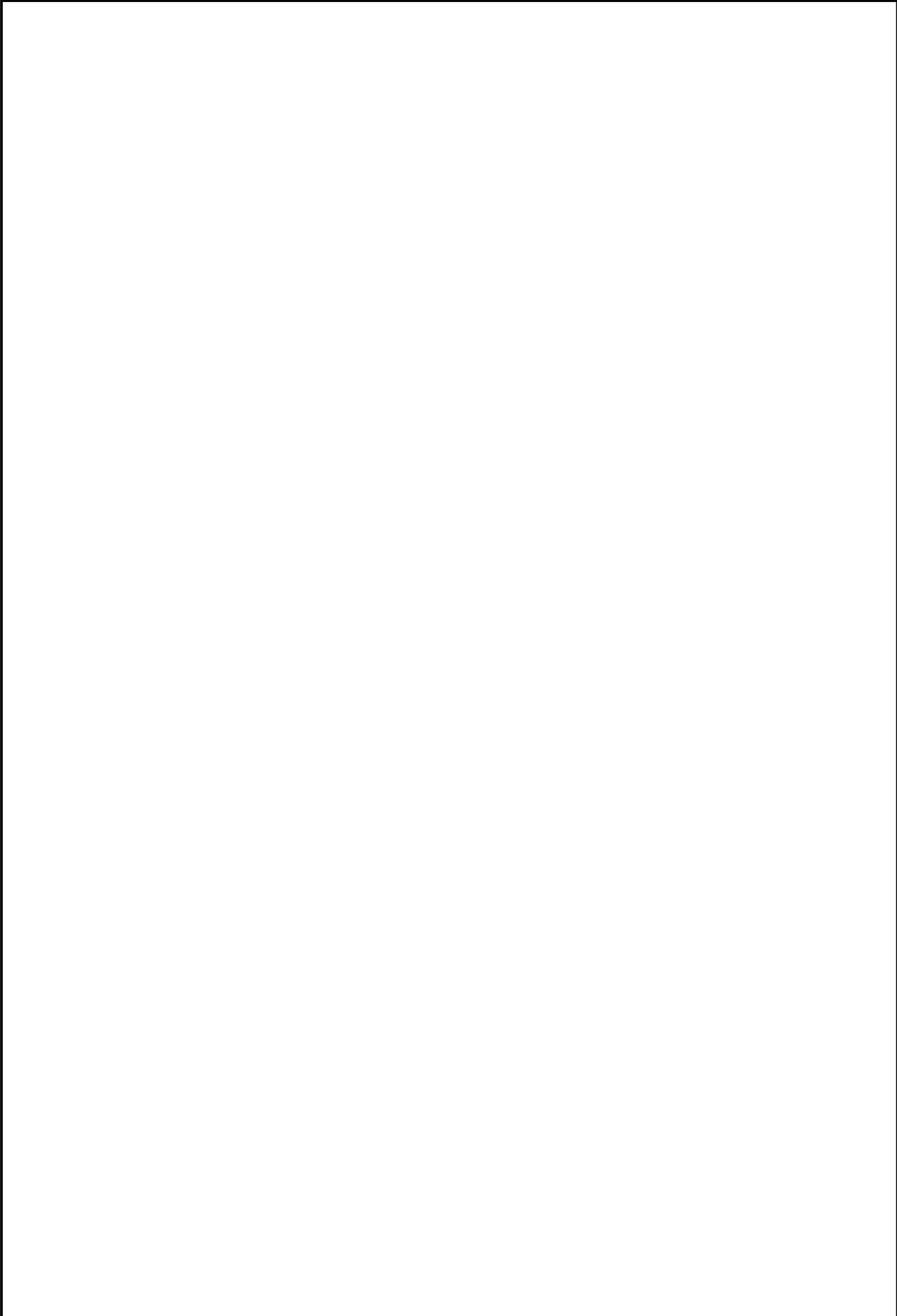
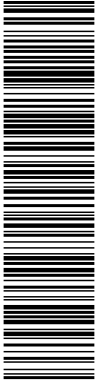
DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 99 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



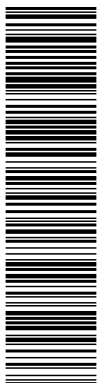
ANNEX 2. Registre de la Propietat

<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do> El document estàSIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
<https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do>

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 100 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 101 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 0455730

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Página 1 de 2

Fecha: 3/2/2020

REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

NOTA SIMPLE INFORMATIVA - SIN VALOR DE CERTIFICACIÓN * VALIDEZ DE LA INFORMACIÓN: DÍA HÁBIL ANTERIOR *****

Solicitante: ANGELS MADORELL SLU

Solicitud nº: 209 /2020

OBJETO DE LA NOTA: Finca 26718 de Esplugues de Llobregat

DESCRIPCIÓN:

Urbana: PARCELA A12. Toda aquella casa conocida por Casa Cadena, señalada con el número 9, con sus patios a la espalda y al frente de la misma, solares anexos y demás dependencias, se compone de bajos y un piso. Edificada sobre una porción de terreno de figura sensiblemente trapezoidal situada en Esplugues de Llobregat que ocupa una extensión superficial de cuatrocientos setenta y dos metros cincuenta decímetros cuadrados, con un techo de edificabilidad de doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados y Linda: al norte, en una recta ligeramente curvada de treinta y cinco metros, con finca resultante A4; al sur, en una recta de dos tramos de veinte metros y once metros, con calle Sant Llorenç, que forma parte de la finca resultante 5; al este, en una recta de veinte metros, parte con finca resultante A4 y parte con finca resultante A6 y al oeste, en una recta de seis metros, con finca resultante A6, y una recta quebrada de dos tramos de cincuenta centímetros y dos metros, con finca resultante A1.2. Le corresponde un coeficiente en la cuenta de liquidación del proyecto de compensación de setecientos veintiséis milésimas por ciento -0,726%-.

IDUFIR: 08076000412398

TITULARIDAD:

LOVIPARK SL con CIF B61367504 y RUVERTI SL con CIF B08895658 son titulares por mitad de la finca 26718 por adjudicación según la inscripción 2ª, al folio 159 del tomo 2551, libro 568, motivada por escritura autorizada el 11-05-2017 por el notario de Esplugues de Llobregat don José-Vicente Galdón Garrido.

CARGAS:

AFECCIÓN por 5 años desde el 20-06-2017 por autoliquidación del impuesto al margen de la inscripción 2ª de la finca 26718, al folio 159 del tomo 2551, libro 568 de Esplugues de Llobregat.

Existen afecciones caducadas que se cancelarán al practicarse cualquier operación sobre la finca.

NO HAY ASIENTOS DE PRESENTACIÓN PENDIENTES RELATIVOS AL OBJETO DE ESTA NOTA

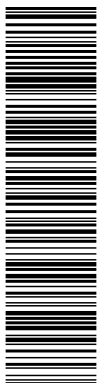
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: 1.- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. 2.- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

https://sede.esplugues.cat/portal/Verificar/Documentos.do El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/portal/Verificar/Documentos.do

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 102 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38

ESTAT
APROVAT
04/08/2020 11:38



Página 2 de 2

Fecha: 3/2/2020

finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- 3.- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- 4.- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- 5.- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

**** FIN DE LA INFORMACIÓN ****



https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do



NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 0455731

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Página 1 de 2

Fecha: 3/2/2020

REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

NOTA SIMPLE INFORMATIVA - SIN VALOR DE CERTIFICACIÓN ***** VALIDEZ DE LA INFORMACIÓN: DÍA HÁBIL ANTERIOR *****

Solicitante: ANGELS MADORELL SLU

Solicitud nº: 208 /2020

OBJETO DE LA NOTA: Finca 26717 de Esplugues de Llobregat

DESCRIPCIÓN:

Urbana: PARCELA A11. Casa grande señalada con el número 10, compuesta de bajos, primer piso y buhardilla, con bodega, cuadras contiguas y un edificio aislado para pajar, entre el cual y la casa hay una era y una huerta aglevado de una mundina de tierra, comprendiendo lo edificado otra mundina. Edificada sobre una porción de terreno de figura sensiblemente rectangular situada en Esplugues de Llobregat que ocupa una extensión superficial de ochocientos ochenta y dos metros cuadrados, con un techo de edificabilidad de novecientos treinta y ocho metros cincuenta y seis decímetros cuadrados, y Linda: al norte, en una recta quebrada de cinco tramos de dos metros cincuenta centímetros, treinta centímetros, quince metros, treinta centímetros y cuatro metros, con calle Sant Llorenç, que forma parte de la finca resultante 5; al sur, en una recta de diecinueve metros cincuenta centímetros, con finca adjudicada 6b1 destinada a parques y jardines de nueva creación de carácter local, al este, en una recta de dos tramos de trece metros y veintiocho metros veinticinco centímetros, con finca resultante 5 y al oeste, en una recta de cuarenta y dos metros cincuenta centímetros, con finca resultante 6b1 destinada a parques y jardines de nueva creación de carácter local. Le corresponde un coeficiente en la cuenta de liquidación del proyecto de compensación de un entero trescientas ocho milésimas por ciento -1,308%-.

IDUFIR: 08076000412381

TITULARIDAD:

LOVIPARK SL con CIF B61367504 y RUVERTI SL con CIF B08895658 son titulares por mitad de la finca 26717 por dación según la inscripción 2ª, al folio 156 del tomo 2551, libro 568, motivada por escritura autorizada el 11-05-2017 por el notario de Esplugues de Llobregat don José-Vicente Galdón Garrido.

CARGAS:

AFECCIÓN por 5 años desde el 20-06-2017 por autoliquidación del impuesto al margen de la inscripción 2ª de la finca 26717, al folio 156 del tomo 2551, libro 568 de Esplugues de Llobregat.

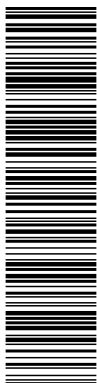
Existen afecciones caducadas que se cancelarán al practicarse cualquier operación sobre la finca.

NO HAY ASIENTOS DE PRESENTACIÓN PENDIENTES RELATIVOS AL OBJETO DE ESTA NOTA

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: 1.- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. 2.- Conforme al art. 6 de la

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 104 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38
ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38	

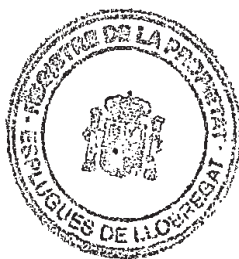


Página 2 de 2

Fecha: 3/2/2020

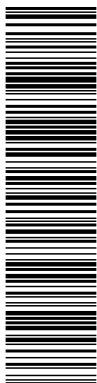
Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- 3.- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- 4.- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- 5.- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

**** FIN DE LA INFORMACIÓN ****



https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 105 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 0455798

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Página 1 de 2

Fecha: 10/2/2020

REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

NOTA SIMPLE INFORMATIVA - SIN VALOR DE CERTIFICACIÓN *** VALIDEZ DE LA INFORMACIÓN: DÍA HÁBIL ANTERIOR ***

Solicitante: ANGELS MADORELL SLU

Solicitud nº: 277 /2020

OBJETO DE LA NOTA: Finca 29767 de Esplugues de Llobregat

DESCRIPCIÓN:

Urbana: Parque y jardín de carácter local (clave 6b). Porción de terreno de figura poligonal de diez caras situada en Esplugues de Llobregat que ocupa una extensión superficial de cuatro mil quince metros veintinueve decímetros cuadrados. **Linda:** al norte, en líneas quebradas de cinco metros cincuenta centímetros, dos metros y cinco metros con finca resultante A5 o finca registral 26710, en una línea recta de quince metros con finca resultante A o finca registral 29766; en una línea de cincuenta y nueve metros cincuenta centímetros con finca resultante A5 o finca registral 26710, en línea recta de diecinueve metros cincuenta centímetros con finca resultante A11 o finca registral 26717, en una línea de cinco metros con finca resultante 5 o finca registral 26710, en línea de cuarenta y siete metros cincuenta centímetros con fincas resultantes A2.2 o finca registral 26705 y A2.1 o finca registral 26704, y en línea quebrada de dos metros cincuenta centímetros con vial; al este, en línea de cincuenta centímetros con finca resultante A12 o finca registral 26718, en línea de veintidós metros y línea quebrada de tres metros con vial de nueva creación, el cual forma parte de la finca resultante 5 o finca registral 26710, en línea de cuarenta y dos metros cincuenta centímetros con finca resultante A11 o finca registral 26717, y en línea recta de veintitrés metros veinte centímetros y una línea curva de veintitrés metros cincuenta centímetros, con vial de viandantes de nueva creación el cual conforma parte de la finca resultado 5 o finca registral 26710; al sur, en línea recta de ciento cuarenta y dos metros cincuenta centímetros, con calle Laureà Miró, parte del cual conforma una porción de la finca resultante 5 o finca registral 26710; y al oeste, en una línea recta de sesenta y dos metros diez centímetros con finca resultante A o finca registral 29766.

IDUFIR: 08076000501474

TITULARIDAD:

AJUNTAMENT D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT con CIF P0807600B es titular de la finca 29767 por adjudicación en el proyecto de reparcelación voluntaria de la Modificación Puntual del Plan General Metropolitano del Polígono de Actuación de Sant Llorenç de Esplugues de Llobregat según la inscripción 1ª, al folio 197 del tomo 2721, libro 684 de Esplugues de Llobregat, motivada por certificados expedidos el 29-09-2014 y el 24-10-2014 por el Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, y escritura autorizada el 11-06-2014 por el notario de Esplugues de Llobregat don Miguel-Angel Rodríguez Barroso.

CARGAS: NO TIENE.

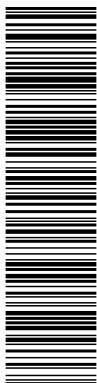
Existen afecciones caducadas que se cancelarán al practicarse cualquier operación sobre la finca.

NO HAY ASIENTOS DE PRESENTACIÓN PENDIENTES RELATIVOS AL OBJETO DE ESTA NOTA

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo,

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 106 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



Página 2 de 2

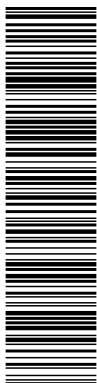
Fecha: 10/2/2020

de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: 1.- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. 2.- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- 3.- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- 4.- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- 5.- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

**** FIN DE LA INFORMACIÓN ****



DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 107 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 0455796

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación acredita**, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Página 1 de 2

Fecha: 10/2/2020

REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

NOTA SIMPLE INFORMATIVA - SIN VALOR DE CERTIFICACIÓN ***** VALIDEZ DE LA INFORMACIÓN: DÍA HÁBIL ANTERIOR *****

Solicitante: ANGELS MADORELL SLU
Solicitud nº: 273 /2020

OBJETO DE LA NOTA: Finca 26720 de Esplugues de Llobregat

DESCRIPCIÓN:

Vial -clave 5-. Terrenos situados en Esplugues de Llobregat que ocupan una extensión superficial de nueve mil trescientos doce metros setenta y un decímetros cuadrados en el ámbito definido por una parte de la Avinguda dels Països Catalans, una parte de la calle Laureà Miró, la calle Sant Llorenç y el vial de viandantes que une la Avinguda dels Països Catalans y la calle Laureà Miró.

IDUFIR: 08076000412411

TITULARIDAD:

L'AJUNTAMENT D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT es titular de la finca 26720 por cesión en el proyecto de compensación del polígono único del Plan especial de ordenación del Sector Sant Llorenç de Esplugues de Llobregat según su inscripción 1ª, al folio 165 del tomo 2551, libro 568 de Esplugues de Llobregat, motivada por acta de protocolización autorizada el 25-07-2002 por el notario de Esplugues de Llobregat don Miguel-Angel Rodríguez Barroso.

CARGAS: NO TIENE.

Existen afecciones caducadas que se cancelarán al practicarse cualquier operación sobre la finca.

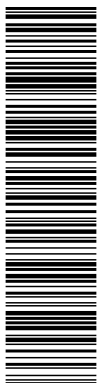
NO HAY ASIENTOS DE PRESENTACIÓN PENDIENTES RELATIVOS AL OBJETO DE ESTA NOTA

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: 1.- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. 2.- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- 3.- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- 4.- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- 5.- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web: https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 108 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38

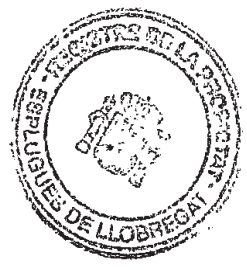


Página 2 de 2

Fecha: 10/2/2020

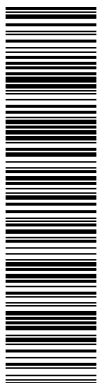
para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpp@corpme.es

****** FIN DE LA INFORMACIÓN ******



https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació podeu comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats a l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/VerificarDocumentos.do

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 109 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 0455797

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Página 1 de 2

Fecha: 10/2/2020

REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

NOTA SIMPLE INFORMATIVA - SIN VALOR DE CERTIFICACIÓN
***** VALIDEZ DE LA INFORMACIÓN: DÍA HÁBIL ANTERIOR *****

Solicitante: ANGELS MADORELL SLU

Solicitud nº: 274 /2020

OBJETO DE LA NOTA: Finca 26722 de Esplugues de Llobregat

DESCRIPCIÓN:

Parque y jardín de carácter local -clave 6b-. Porción de terreno de figura poligonal de seis caras situada en Esplugues de Llobregat que ocupa una extensión superficial de mil novecientos cuarenta y nueve metros cuadrados y Linda: al norte, en una recta de treinta y dos metros setenta y cinco centímetros y en otra recta de veinticuatro metros cincuenta centímetros, con calle Sant Llorenç, el cual forma parte de la finca resultante 5; al sur, en una recta de cincuenta y dos metros cuarenta centímetros, con fincas resultantes A2.2 y A2.1; y al este, en una recta de quince metros cincuenta centímetros y en otra recta de veintidós metros, con vial de nueva creación, el cual forma parte de la citada finca resultante 5 y al oeste, en una recta de cuarenta y dos metros veinticinco centímetros, también con vial de nueva creación.

IDUFIR: 08076000412435

TITULARIDAD:

L'AJUNTAMENT D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT es titular de la finca 26722 por cesión en el proyecto de compensación del polígono único del Plan especial de ordenación del Sector Sant Llorenç de Esplugues de Llobregat según su inscripción 1ª, al folio 167 del tomo 2551, libro 568 de Esplugues de Llobregat, motivada por acta de protocolización autorizada el 25-07-2002 por el notario de Esplugues de Llobregat don Miguel-Angel Rodríguez Barroso.

CARGAS: NO TIENE.

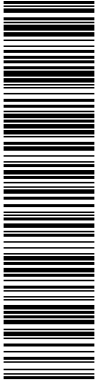
Existen afecciones caducadas que se cancelarán al practicarse cualquier operación sobre la finca.

NO HAY ASIENTOS DE PRESENTACIÓN PENDIENTES RELATIVOS AL OBJETO DE ESTA NOTA

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: 1.- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. 2.- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- 3.- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

DOCUMENT _Projecte: Projecte - 2248/2019/1356	IDENTIFICADORES	
ALTRES DADES Codi per a validació: DROTB-SC1A6-GZP8I Data d'emissió: 6 de Agost de 2020 a les 8:58:35 Pàgina 110 de 110	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT .Signat 04/08/2020 11:38	ESTAT APROVAT 04/08/2020 11:38



Página 2 de 2

Fecha: 10/2/2020

sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- 4.- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- 5.- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

**** FIN DE LA INFORMACIÓN ****

