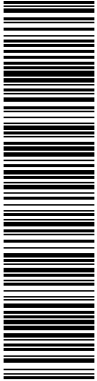


DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 1 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



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

CERTIFICO: Que la Junta de Govern Local Ordinària del dia 31 de març de 2023, va adoptar el següent acord:

PRIMER.- El 22 de març de 2023 (RGE E-2023-6855), el senyor Eduard Fenoy, en nom i representació de GESDIP SA UNIPERSONAL, presenta a aquest Ajuntament una nova redacció del document de Pla de Millora Urbana de l'Illa delimitada pels carrers Josep Argemí, Gall, Juli Garreta i Av. de Cornellà, per tal que es tramiti i s'aprovi inicialment.

SEGON.- Vist l'informe tècnic favorable, amb observacions, emès pels Serveis tècnics municipals del Servei d'Espai Públic i Medi Ambient, que, parcialment transcrit, diu el següent:

"(...) Atenent a tot el que s'ha exposat, s'informa favorable l'Estudi de Mobilitat Generada pel Pla de Millora Urbana de l'illa delimitada pels carrers Josep Argemí, del Gall, de Juli Garreta i l'avinguda de Cornellà d'Esplugues de Llobregat, amb les següents condicions:

- L'espai reservat per a l'aparcament de bicicletes i aparca-patinets serà segur i protegit.
- Electrificació del 25% de les places per a aparcament de bicicletes requerides pel Decret i del 50% de les previstes per a VMP.

Totes les propostes que prevegi l'EAMG hauran de veure's reflectides en el projecte executiu d'edificació i d'urbanització corresponents, i per tant s'haurà de comprovar la seva correcta inclusió de forma prèvia a la concessió de la llicència d'obres.

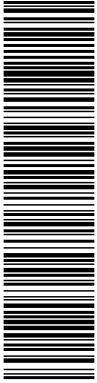
Al pressupost dels projectes executius s'han d'incorporar i especificar els costos de les obres i altres qüestions que es derivin de l'execució de totes les mesures derivades de l'EAMG quan s'incloguin.

D'altra banda, s'ha de sol·licitar informe a l'Autoritat del Transport Metropolità al respecte de l'estudi de mobilitat generada i incorporar les seves conclusions i recomanacions a la tramitació de l'expedient."

TERCER.- Vist l'informe tècnic favorable, amb observacions, emès pels Serveis tècnics municipals del Servei d'Urbanisme, que, parcialment transcrit, diu el següent:

"(...) El document que ara es tramita té, bàsicament, per objecte, la concreció de l'ordenació de l'edificació i la

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 2 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



concreció de les cessions corresponents a la transformació d'ús de sòl industrial a sòl comercial, en l'àmbit de l'illa delimitada pels carrers de Josep Argemí, Gall, Juli Garreta i Av. de Cornellà, situada en el sector industrial del barri del Gall, a l'oest del terme municipal d'Esplugues de Llobregat.

Aquest Pla de millora urbana s'adequa a les finalitats previstes per als plans de millora urbana en l'article 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

Àmbit d'Actuació. Planejament vigent

El sòl objecte del planejament forma part del barri del Gall de la població i està format per la totalitat de sòls privats de la illa de referència.

L'àrea industrial del Gall presenta un elevat grau de consolidació i una ocupació del sòl que assoleix en la major part de parcel·les gairebé el 100%.

La trama residencial ubicada al nord de l'àrea industrial respon a la tipologia d'edificacions aïllades plurifamiliars (clau 20a/9), de PB+3 majoritàriament. Mentre que l'àrea desenvolupada a l'altra banda de l'avinguda Cornellà correspon a una zona de densificació urbana, semiintensiva, amb edificacions alineades a vial (clau 13b), de fins a PB+4.

L'àmbit que configura aquest Pla de Millora Urbana, ocupa una extensió de 4.135,86 m² de sòl, segons recent aixecament topogràfic.

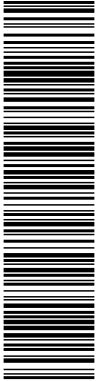
Estructura de la Propietat

En concret, l'àmbit està conformat per una única parcel·la privada, amb referència cadastral núm. 3306801DF2830E0001KA. Segons inscripció registral, és propietat de GESDIP SA UNIPERSONAL, amb CIF A08785826; i representa el 100% de sòl de l'àmbit del present Pla de Millora Urbana.

En l'actualitat, una vegada enderrocat l'edifici industrial existent de forma recent, únicament hi ha un edifici, ara sense ús, inicialment de caràcter industrial, però utilitzat com a restaurant durant molts anys i anomenat "Ballestas La Constructora".

Aquest edifici està integrat en el Catàleg d'Edificacions Històriques Artístiques i Conjunts Paisatgístics d'Esplugues de Llobregat, que va ser ampliat, modificat i aprovat definitivament en data de 27 de juny de 1985. La fitxa corresponent a aquest element diu el següent:

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 3 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



“ Obra del Arquitecto Felix Mestre.

La edificación se destina al uso industrial compartido con el de viviendas y oficinas. Su formal apariencia longitudinal adscrita a corrientes racionalistas se complementa con arbolado de interés adyacente a la carretera.

Deberá derribarse el actual vallado y restaurar la fachada del edificio, remarcando su longitudinal tipológica”.

Estat actual - Planejament vigent

El present Pla de Millora Urbana es redacta segons allò que disposa el Pla General Metropolità (PGM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data de 14 de juliol de 1976; i, en especial, pel que determina la modificació puntual del PGM a l'àmbit industrial “El Gall”, aprovada definitivament en data de 23 de març de 2020 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.:

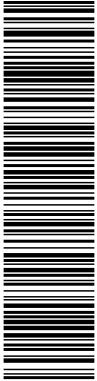
La modificació puntual del PGM a l'àmbit industrial “El Gall” es va redactar amb l'objecte de millorar l'espai públic destinat a les mobilitats, la millor utilització del parcel·lari i de l'edificació existent, i l'adequació dels usos admesos.

En la normativa d'aquest document, s'estableix, en relació a la illa que ens ocupa (article 11):

“En la illa delimitada pels carrers de Josep Argemí, l'avinguda de Cornellà, carrer del Gall i carrer de Juli Garreta, amb l'objectiu de garantir la conservació de l'element catalogat i protegit l'Edifici Industrial “Ballestas La Constructora”, quan es justifiqui adequadament l'interès públic de l'actuació i es compleixin les condicions que segueixen, s'admetrà l'ús residencial en la modalitat d'hotel, de residència d'estudiants, de co-living (apartaments amb serveis comuns compartits) o similar, l'ús esportiu sense limitacions, l'ús d'equipament, l'ús d'oficines i l'ús comercial en qualsevol modalitat.

El Pla urbanístic de desenvolupament corresponent haurà de garantir la cessió gratuïta al municipi de: un espai destinat a Equipament Públic d'una superfície mínima de 600 m² construïts, i una dotació d'aparcament soterrat d'un mínim de 60 places, per tal de completar la dotació de places públiques d'aparcament del sector industrial. Ambdós espais construïts es lliuraran gratuïtament l'Ajuntament quan es trobin completament acabats i siguin susceptibles d'ús immediat. No obstant això i en qualsevol cas, el Pla urbanístic de desenvolupament haurà de justificar adequadament mitjançant un estudi econòmic

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 4 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



detallat l'adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues del planejament urbanístic.

En aquesta illa, en el cas de l'ús comercial, caldrà estudiar la seva adequació al Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, d'acord amb l'article 10 del Decret Llei esmentat, amb una nova sol·licitud d'informe sobre les reserves de sòl per a usos comercials.

El Pla especial urbanístic o si s'escau, el Pla de millora urbana regularà les condicions, l'accés i l'aparcament de manera que no puguin produir interferències a l'activitat industrial pròpia de la zona i que d'aquesta no s'hagin de derivar molèsties perilloses als usuaris dels establiments que s'autoritzin.(...)"

Objecte del document. Descripció de la proposta.

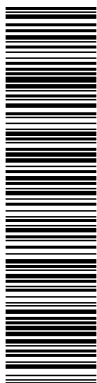
El document presentat té, bàsicament, per objecte, la concreció de l'ordenació de l'edificació i la concreció de les cessions corresponents a la transformació d'ús de sòl industrial a sòl comercial, en l'àmbit de l'illa delimitada pels carrers de Josep Argemí, Gall, Juli Garreta i Av. de Cornellà, situada en el sector industrial del barri del Gall, a l'oest del terme municipal d'Esplugues de Llobregat.

D'acord amb l'establert en el punt 2 de l'article 11 de la Modificació Puntual del PGM en l'àmbit industrial "El Gall", s'ha de desenvolupar un Pla de Millora Urbana amb els següents objectius genèrics, a banda d'admetre l'ús comercial:

- Millorar l'espai públic destinat a les mobilitats, per assegurar la convivència de les mobilitats residencials, d'equipaments i parcs i de l'activitat industrial de la trama urbana integrada a la ciutat, suportada per una xarxa de carreres estrets, d'entre 10 i 12 metres d'amplada. En aquest sentit, es desenvolupa una proposta d'accessos rodats i circulació, així com la reserva addicional de sistema viari, de 14 metres d'amplada, en les illes de sòl industrial que confronten amb el carrer Josep Argemí. Aquesta àrea es defineix com a zona no edificable, per mantenir una separació de 24 metres amb les edificacions residencials.

- Adequar els usos admesos en la clau 22a, de zona industrial, d'acord al requeriments de la "nova indústria", i dels usos que pugui requerir l'àrea residencial pròxima, en determinades posicions i condicions.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versió 2)	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 5 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46



s'estableix com a ús principal del sector l'industrial, amb una proporció mínima del 55% del sostre màxim admès a la parcel.la. el sostre restant es podrà destinar als usos complementaris establerts en la normativa urbanística.

- Millorar la utilització del parcel.lari i de l'edificació existent amb la finalitat de fixar l'activitat industrial i facilitar la implantació de noves empreses i activitats; i l'activació del patrimoni industrial ja edificat, fent viable la implantació d'aparcament i usos complementaris a l'industrial, dins de les parcel.lles existents, sense que això suposi un consum de l'espai públic.

S'estableix una intensitat d'edificació per parcel.la de 2m2st/m2s i una ocupació màxima del 100%.

- Garantir la conservació de l'element catalogat i protegit de l'edifici industrial "Ballestas La Constructura".

- L'admissió de l'ús residencial en la modalitat d'hotel, de residència d'estudiants, de co-living o similar, de l'ús esportiu sense limitacions, de l'ús d'equipaments, de l'ús d'oficines i de l'ús comercial en qualsevol modalitat, sempre i quan es justifiqui adequadament l'interès públic de l'actuació, per mitjà d'un pla de millora urbana o un pla especial urbanístic.

- En el cas, de la implantació d'un ús comercial, caldrà estudiar la seva adequació al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o de la normativa sectorial que el substitueixi.

- El Pla urbanístic de desenvolupament haurà de garantir la cessió gratuïta al municipi de: un espai destinat a Equipament Públic d'una superfície mínima de 600 m² construïts, i una dotació d'aparcament soterrat d'un mínim de 60 places.

La ordenació que proposa el Pla de Millora Urbana que ara s'informa dona compliment als objectius plantejats en la Modificació de PGM, amb les següents característiques i propostes concretes:

- Es conserva, rehabilita i es cedeix i qualifica d'equipament (clau 7) la totalitat de l'edifici patrimonial, inclòs en el Catàleg d'edificacions i conjunts històric i artístics; i es cedeix per a ampliar la vorera existent, el sòl industrial ubicat davant de l'edifici patrimonial a protegir, amb l'objecte de preservar i posar en valor l'element històric, per mitjà del projecte d'urbanització d'aquest àmbit de la vorera de l'avinguda Cornellà que donarà visibilitat i emfatitzarà els elements de valor del conjunt edificat.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 6 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



- Es proposa la transformació d'usos de l'àrea restant de la parcel·la industrial per a la implantació de l'ús comercial, per mitjà de l'ordenació d'un gran establiment comercial territorial (GECT). Aquesta illa es troba en el nexa d'unió entre la trama industrial i residencial d'Esplugues, de manera que la proximitat als usos residencials afavoreix el seu funcionament i l'accés dels veïns a peu. Al donar front amb l'avinguda Cornellà, es garanteix la formalització de l'accés rodat a través d'aquest eix principal, sense comprometre el trànsit dels carrers de menor amplada de la trama industrial existent.

- La proposta d'ordenació s'ha desenvolupat i acompanyat d'un estudi volumètric de les edificacions per tal de garantir la composició estètica i volumètrica del conjunt proposat, format per l'edifici patrimonial existent "Ballestas La Constructora" i pel nou edifici d'ús comercial.

- Amb l'objectiu de preservar el valor i visualització de l'edifici patrimonial, de PB+1 amb front a l'avinguda Cornellà, el Pla de Millora Urbana proposa:

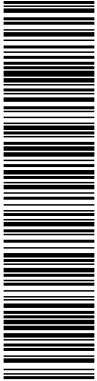
- Alliberar d'edificacions la part davantera de l'edifici patrimonial, tot donant continuïtat a l'ample de la vorera de l'avinguda Cornellà que prové del traçat residencial.

- Permetre l'ordenació d'un edifici comercial continu de PB+1, al darrere de l'edifici patrimonial, i PB+2 en el front amb l'avinguda Cornellà, amb l'objecte d'adaptar l'ordenació del nou edifici a l'existent, tot minimitzant l'impacte visual de les noves edificacions.

- Mantenir el valor i singularitat de l'edifici patrimonial i la convivència amb el nou edifici comercial, per mitjà del tractament de materials i la composició del front de l'avinguda Cornellà. L'edifici "Ballestas La Constructora" queda separat i emmarcat pels dos volums de PB+2 d'ús comercial, que es distancien de l'edifici patrimonial per mitjà d'una composició de façana més lleugera, amb tancament de vidre.

- Desenvolupar la proposta volumètrica de manera que formalitzi una ordenació coherent amb les edificacions de l'entorn i l'estructura dels eixos viaris. És per això, que s'aposta per aglutinar el sostre en PB+2 en el front de l'avinguda Cornellà, amb dos volums que s'adapten a l'alineació de les edificacions adjacents, per contribuir a la constitució de l'eix principal viari, i l'alliberació de sostre en alçada, amb un edifici de PB+1, per a la resta de parcel·la industrial que s'alinea als carrers de menor amplada.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 7 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



Així, el resultat final de la ordenació proposada, a banda del manteniment i rehabilitació de l'edifici de "Las Ballestas Constructora", és un edifici comercial de PB + 1 pis (amb una alçada reguladora de 10'20 m. lliures per a la instal·lació de la superfície comercial) i una planta soterrani d'aparcament en relació a l'Av. de Cornellà, amb entrada a nivell pel carrer de Juli Garreta.

El Pla de Millora Urbana proposa un sostre total de 6.872'66 m², equivalent a l'índex de 2'00 m² st/m²sjol establert per la normativa vigent en una clau 22a (Zona industrial). D'acord amb la normativa vigent també, es proposa una ocupació màxima del 100 % del solar.

Tot i que l'objecte principal del Pla de Millora Urbana és definir les condicions per a permetre la implantació d'un sòl comercial, d'acord amb la normativa vigent, també s'admeten els usos industrials propis del sector i els usos d'oficines, sanitari, cultural, esportiu, religiós i de garatge-aparcament.

La ordenació que proposa el Pla de Millora Urbana que ara s'informa preveu la implantació d'un supermercat amb una superfície de venda d'uns 2.000 m². Segons el Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre d'Ordenació dels Equipaments Comercials, aquest establiment es classifica com a "Gran Establiment Comercial - GEC" no singular.

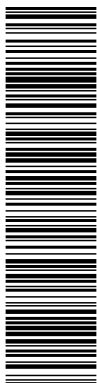
Segons aquest Decret Llei, els GEC es poden implantar amb les següents condicions:

- Els grans establiments comercials territorials es poden implantar únicament a la trama urbana consolidada del municipis de més de 5.000 habitants o els assimilables a aquests o que siguin capital de comarca.
- Excepcionalment, aquests establiments es poden implantar fora de la trama urbana consolidada quan concorrin les circumstàncies previstes a l'apartat a) i b) del punt 3 d'aquest article, sempre que es justifiqui també la connexió al transport públic interurbà.

El municipi d'Esplugues de Llobregat té una població de uns 47.150 habitants, i, per tant, admet la implantació d'establiments comercials GEC, malgrat que l'illa delimitada queda fora de la trama urbana consolidada d'Esplugues de Llobregat, modificada i aprovada per resolució en data de 22 de novembre de 2017.

Per tant, segons l'establert al Decret Llei 1/2009, per admetre l'admissió d'establiments comercials GEC s'haurà de donar compliment als un dels dos apartats especificats en el punt 3 de l'article 9:

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 8 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



“Excepcionalment es poden implantar també fora de la trama urbana consolidada quan concorrin alguna de les circumstàncies següents:

- *Que la implantació es produeixi dins les zones d'accés restringit de les estacions de línies transfrontereres i transregionals del sistema ferroviari que acullin el tren d'alta velocitat o línies de llarg recorregut, dels ports classificats d'interès general i dels aeroports amb categoria d'Aeroports comercials, segons el Pla d'aeroports, aeròdroms i heliports de Catalunya 2009-2015. (no és el cas)*
- *Que sigui justificada la localització fora de la trama urbana consolidada d'un establiment individual i sempre que es compleixin totes i cadascuna de les condicions següents:*
 - *L'emplaçament ha d'estar situat en continuïtat física amb el teixit urbà residencial, que configura la TUC, sense que pugui estar separat d'aquesta per cap barrera física no permeable significativa.*
 - *El planejament urbanístic ha d'admetre l'ús comercial amb caràcter dominant o principal en la parcel·la on es vol implantar l'establiment comercial.*
 - *L'establiment comercial s'ha de localitzar en parcel·la aïllada amb accés principal des del carrer perimetral a la TUC. Aquest carrer ha de donar continuïtat o complementar la xarxa viària principal del municipi i facilitar la connexió urbana per a vianants i bicicletes des de la zona residencial confrontant.*
 - *L'establiment comercial ha d'estar a una distància inferior a 200 metres, respecte de l'entrada principal, d'una parada de transport públic urbà integrat en la xarxa municipal o s'ha de preveure la instal·lació de parades, terminals o estacions per atendre els fluxos de públic previsibles”*

Com ja s'ha comentat anteriorment, l'illa del present Pla s'emplaça a l'entorn immediat del teixit residencial del municipi, amb el que comparteix fronts, a través dels carrers de Josep Argemí i de l'Avinguda Cornellà.

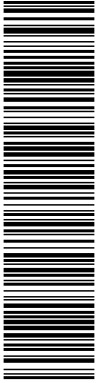
L'accés i sortida al centre comercial està previst des de dos eixos viaris perimetrals amb la TUC: l'avinguda Cornellà i el carrer de Josep Argemí.

A menys de 200 metres, hi trobem una parada de transport públic urbà - TRAM BAIX.

Per altra banda, en la parcel·la assenyalada, de manera excepcional, s'admet l'ús comercial com a ús dominant, d'acord amb l'establert en el punt 2 de l'article 11 de la MP del PGM en l'àmbit industrial “El Gall”.

Per tant, al complir-se tots els requisits especificats en l'article 9 del Decret Llei 1/2009 per l'admissió de l'ús comercial en parcel·les ubicades fora de la trama urbana

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 9 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



consolidada, queda justificada la implantació d'un establiment comercial GEC en aquesta illa.

Pel que fa a la reserva mínima de places d'aparcament degut a l'ús comercial és d'aplicació les condicions establertes en les normes urbanístiques de la MP del PGM a l'àrea industrial "El Gall", que estableix una reserva mínima de 2 places per cada 100 m² sostre construït.

Per tant, per un sostre comercial, de 6.872,66 m²st, corresponen un total de 137 places d'aparcament: $(6.872,66 \text{ m}^2\text{st} / 100 \text{ m}^2\text{st}) * 2 = 137$ places d'aparcament.

En total, però, el document que ara es tramita preveu la construcció d'un total de 219 places d'aparcament en el sector.

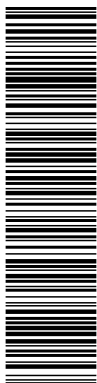
La proposta d'usos per l'illa del present Pla de Millora Urbana no preveu mantenir cap ús industrial i destina tot el sostre d'aprofitament a l'ús comercial. Per tant, s'haurà de preveure la cessió a l'administració actuant del 10% de l'increment d'aprofitament.

La cessió, a determinar en el corresponent projecte de reparcel·lació, s'efectuarà pel seu equivalent en terrenys ubicats fora l'àmbit i/o indemnització en metàl·lic. Pel que fa a les cessions de sostre i de places d'aparcament determinades en la Modificació de PGM del Sector Industrial de El Gall, el document que ara s'informa proposa el següent:

- La cessió de la totalitat de l'edifici patrimonial "Ballestas La Constructora", amb un sostre total de 891,84 m². És a dir, es cedeixen 291,84 m² més de sostre, respecte els determinats per la Modificació puntual de PGM (600 m²).
- La construcció de 60 places d'aparcament en planta soterrani (d'acord amb l'estudi econòmic del document, aquestes places no poden ser cedides a l'Administració, però sí que es convenirà la seva gestió).
- A més, es preveuen les següents actuacions, no previstes en la Modificació de PGM:
 - Cessió a equipaments de 291,84 m² de sostre de més; i rehabilitació de l'edifici patrimonial, amb un import estimat de 267.552 € (PEC)
 - Cessió i urbanització de 196,66 m² de sòl d'equipament, ubicats davant l'edifici patrimonial.

Aquest canvi en relació a les cessions previstes inicialment ve motivat per l'especificat en el punt 2b de l'article 11 de la Modificació de PGM del Sector Industrial de El Gall, en què es determina que les

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 10 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



cessions previstes per la modificació s'executaran si l'estudi econòmic detallat del Pla avala la seva viabilitat econòmica.

Per l desenvolupament d'un establiment comercial, es requereixen 2 places d'aparcament per cada 100m2 de sostre. Com s'ha calculat en l'apartat anterior, en aquesta illa s'ha de donar cabuda a 137 places, més les 60 que proposa la modificació. Per assegurar la viabilitat econòmica del sector, les places d'aparcament (60 unitats) es construiran en el soterrani i, tot i no ser públiques, l'Ajuntament podrà intervenir en la seva cessió.

A més, es considera que l'augment de sostre d'equipament (291'84 m2), l'aportació de 267.552 euros per a la rehabilitació de l'edifici protegit i la cessió i urbanització com a vorera front l'edifici catalogat de 196'66 m2 aconsegueixen amb les condicions establertes en el planejament vigent per a la transformació del sector.

A manera de resum, el quadre de qualificacions de sòl proposat és el següent:

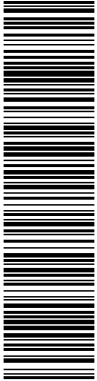
Sòl total de l'àmbit	4.135,86	m2	100,00 %
Sòl públic. Sistemes	642,58	m2	15,54%
Clau 7. Equipaments	642,58	m2	15,54%
Sòl privat. Zones	3.493,28	m2	84,46%
Clau 22a*. Industrial	3.493,28	m2	84,46%

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

D'acord amb l'establert a l'article 100.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de 3 d'agost, la proposta d'ordenació ha de complimentar amb l'increment de reserva per a espais lliures i equipaments corresponents:

“En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors,

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 11 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5."

La proposta no preveu l'augment del sostre edificable establert pel planejament vigent, tan sols la transformació a usos comercials. Per tant, la proposta ha de destinar a sistemes d'espais lliures i d'equipaments un mínim de:

Sòl mínim destinat a sistemes (6.872,66 m²st / 100 m²st)
* 7.5 m²s = 515,45 m²s

La proposta d'ordenació desenvolupada pel present Pla de Millora Urbana dona compliment als requisits establerts pel TRLU amb l'ordenació de sòl d'equipament, corresponen amb 642,58 m²s., xifra superior als 515'45 m² establerts com a superfície mínima.

Des del punt de vista de d'interès públic, el Pla de Millora Urbana que ara es tramita es justifica sobradament, ja que la nova ordenació plantejada permet la garantia de mantenir l'edifici protegit rehabilitat i, a més, la seva cessió a favor de l'Ajuntament d'Esplugues, de manera que el Sistema d'equipaments de la ciutat es veu augmentat amb un nou edifici de 891'84 m².

Compromisos adquirits - Urbanització prevista

D'acord amb el que disposa l'article 102.1 del TRLU, el Pla de Millora Urbana que ara es tramita especifica els compromisos que adquireixen els promotors del present Pla de Millora Urbana i les garanties de compliment que s'adquireixen:

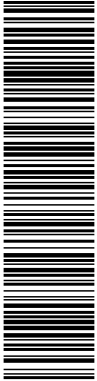
- Compromisos del promotor amb l'Ajuntament:

- El promotor es compromet a procedir a la redacció i a presentar conjuntament amb la sol·licitud de les llicències d'obres corresponents, si s'escau, el projecte d'urbanització de l'espai afectat per les mateixes:

- Costejar la urbanització vinculada a les llicències d'obres, inclosa la cessió "extra" de 196'66 m² de vial enfront l'edifici protegit.

- Cedir a l'Ajuntament la totalitat de l'edifici protegit, és a dir, 891'84 m² i destinar 267.552 euros a la seva rehabilitació, d'acord amb les indicacions del propi Ajuntament. És important assenyalar que el document que ara s'informa inclou (Annex 3) un pressupost detallat per partides de la intervenció de rehabilitació en l'edifici a conservar. Aquest pressupost inclou, bàsicament, la intervenció

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 12 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



sobre la coberta de l'edifici (que es demoleix per a construir-ne una de nova transitable), el reforç estructural de part dels sostres, la protecció contra incendis de l'estructura metàl·lica, l'adequació de les xarxes de sanejament i telecomunicacions, nova escomesa elèctrica i nova escomesa d'aigua, canvi de paviments i reparació i nova pintura dels paraments verticals exteriors.

- Assumir el pagament del 10% de l'increment del valor del sostre que suposa el canvi d'usos. El pagament es farà efectiu amb la corresponent llicència d'obres i/o activitats, on es concretaran els diferents usos i les superfícies ocupades pels mateixos.

Donat que, en l'àmbit del Pla de Millora Urbana hi ha un sol propietari, i, d'acord amb l'ordenació proposada, es delimita un sol polígon d'actuació urbanística (PAU) per a desenvolupar el Pla de Millora Urbana, i l'execució d'un únic projecte de reparcel·lació i urbanització.

Es fixa com a sistema d'actuació d'aquest polígon el de reparcel·lació.

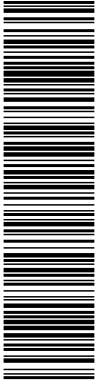
Informe Mediambiental.

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

Això no obstant, el document presentat inclou un Informe Ambiental que descriu, bàsicament, les prescripcions ambientals a establir a escala del planejament que es tramita. Es valoren els riscos ambientals (d'erosió del sòl i geològics, riscos sísmics i d'incendis forestals i inundacions), així com també els atmosfèrics (qualitat de l'aire, qualitat acústica i qualitat lluminosa). L'informe ambiental conclou que, d'acord amb la proposta del Pla de Millora Urbana, l'edificació prevista s'encamina a un model de ciutat compacte i cohesionat, afavorint un ús racional de l'espai públic i prioritzant, en certa manera, la mobilitat sostenible, donat que preveu ubicar els nous usos comercials i d'equipament amb bona accessibilitat des del transport públic (especialment el Tram) i en l'àrea col·lidant amb teixit residencial.

Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 13 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



El document presentat no inclou nova classificació del sòl urbà ni urbanitzable, no augmenta el sostre respecte el planejament vigent i no augmenta tampoc la densitat prevista pel PGM en aquest sector, per la qual cosa es considera que no es necessari que s'acompanyi de un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, d'acord amb el decret 344/2006 de 19 de setembre, de Regulació dels Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

Això no obstant, el document presentat inclou, com annex un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que calcula la mobilitat generada per la nova activitat comercial i conclou que es considera suficient la reserva de 137 places d'aparcament previstes en el Pla de Millora Urbana, ja que segons l'Estudi de mobilitat, es preveu, com a màxim i en hores punta, un total de 86 vehicles privats.

Tanmateix, aquest aspecte en relació a l'Avaluació de la Mobilitat Generada serà objecte d'informe a banda per part del Servei d'Espai Públic, Mobilitat i Medi Ambient de l'Ajuntament.

Memòria Social i Perspectiva de Gènere

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

Pel que fa a la Igualtat i Perspectiva de Gènere, el present Pla de Millora Urbana, d'acord amb la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes inclou un apartat al respecte.

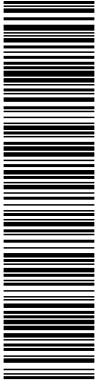
En aquest sentit, l'aprovació del Pla de Millora Urbana permetrà millorar la connectivitat entre les diferents trames residencials i industrials del sector i de la ciutat en general i la diversificació dels usos i millorarà també la transformació d'espais existents, convertint-los en espais més segurs, millor urbanitzats i més accessibles, afavorint, finalment, la igualtat de condicions i oportunitats entre la ciutadania.

Gestió. Pla d'Etapes. Avaluació Econòmica.

En la MP del PGM a l'àrea industrial el Gall, en l'article 11, també s'especifica que s'haurà de justificar adequadament mitjançant un estudi econòmic detallat l'adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues del planejament urbanístic.

El document que ara s'informa conté un detallat Estudi Econòmic que justifica la inviabilitat econòmica de

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 14 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



l'actuació amb les condicions per l'illa per la Modificació de PGM del Gall (en concret, pel que fa a la cessió de les 60 places d'aparcament).

El document determina unes despeses d'urbanització i gestió totals aproximades d'uns 832.441 € (+ IVA).

S'estableix un pla d'etapes de tres anys.

Valoració de la proposta

Examinat el document presentat, el tècnic que subscriu considera que a efectes de la seva aprovació inicial procedeix informar favorablement el present Pla de Millora Urbana, donat que s'ajusta a la normativa vigent, està suficientment justificada la seva oportunitat i conveniència i, en els seus paràmetres bàsics, es coherent amb el seu entorn.

Es considera, per tant, que és possible continuar la seva tramitació i s'haurà d'obrir, en conseqüència, un període d'exposició pública de la documentació tècnica, durant un termini d'un mes, mitjançant publicació dels corresponents anuncis en el Butlletí Oficial de la Província, un diari i en el tauló de la Corporació, publicitat per medis telemàtics d'acord amb l'article 8.5. del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer.

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

- Al incorporar en l'apartat de normativa articulada del document, les obligacions de la propietat en relació als següents aspectes, ja recollits en la pròpia memòria del document:

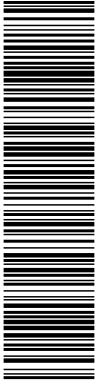
El promotor es compromet a procedir a la redacció i a presentar conjuntament amb la sol·licitud de la llicència d'obres, el projecte d'urbanització de l'espai afectat per les mateixes, així com a no tramitar ni obtenir la primera ocupació de l'edifici comercial fins no haver estat recepcionada per l'Ajuntament aquesta urbanització."

QUART.- Vist l'informe jurídic favorable emès per la Directora del Servei Jurídic de Territori i Sostenibilitat que, parcialment transcrit, diu el següent:

" (...) FONAMENTS DE DRET

En compliment de l'article 11 de les Normes Urbanístiques de la Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit industrial "El Gall", aprovada definitivament el

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 15 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



23 de març de 2020, calia desenvolupar les seves determinacions mitjançant un pla especial.

L'article 70.1.a) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix que els plans de millora urbana tenen per objecte, en sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsol o de sanejament de poblacions i altres de similars.

En virtut de l'apartat 6 d'aquest precepte, els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

Vistos els articles 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme;

L'article 90.2 del Reglament mencionat indica que, en sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana poden completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació dels usos, de reurbanització, o de sanejament de poblacions i altres similars.

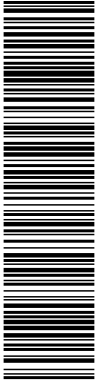
En aquest cas, es tracta d'un Pla de millora urbana per a la transformació d'usos.

En virtut de l'article 91 del Reglament, els plans de millora urbana contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 d'aquest Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes. Aquests articles preveuen que cal que incloguin una memòria justificativa; un informe ambiental i un estudi de mobilitat generada, en els casos en què la legislació sobre mobilitat ho exigeixi; plànols d'informació i plànols d'ordenació; normes urbanístiques i una avaluació econòmica i pla d'etapes.

La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el què estableix l'article 100 d'aquest Reglament, el contingut del qual ha de ser congruent i adequat a les finalitats i determinacions establertes, sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari.

La Disposició addicional vuitena de la 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, relativa

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 16 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



a les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, preveu, en el seu apartat 6 que, pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

“c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a) que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.”

L'apartat tercer de la lletra a) fa referència al següent:

“Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.”

No ens trobem en aquest supòsit.

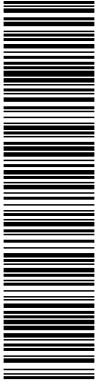
En un altre ordre de coses, cal assenyalar que l'article 53 de la LLEI 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, relatiu a la planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat, estableix que, per a fer efectius els principis a què fa referència l'article 3, les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han de:

a) Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.

b) Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

D'acord amb l'article 85 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, relatiu a la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats, l'aprovació inicial i provisional dels plans de ordenació urbanística municipal i dels derivats que afectin al territori d'un únic municipi, corresponen a l'ajuntament corresponent.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 17 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



D'acord amb aquest precepte, cal sotmetre el document a aprovació inicial i provisional per part de l'Ajuntament.

Un cop acordada l'aprovació inicial, s'haurà de posar a informació pública, per un termini d'un mes, la qual cosa s'haurà de fer, tal i com assenyala l'article 23.1.b) del Reglament de la Llei d'urbanisme, mitjançant la inserció de l'edicte corresponent al Butlletí Oficial de la Província, i en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal. En compliment de l'article 8 del Text refós de la llei d'urbanisme, cal donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics i dels acords d'aprovació que s'adoptin en llur tramitació.

L'article 85.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix que, amb caràcter simultani a la informació pública, caldrà sol·licitar informe als organismes afectats a raó de les seves competències sectorials.

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

Per tant, d'acord amb l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, l'alcaldessa és l'òrgan competent per a les aprovacions dels instruments de planejament de desenvolupament del planejament general no expressament atribuïdes al Ple, com és el cas que ens ocupa. No obstant això, aquesta competència ha estat objecte de delegació expressa en la Junta de Govern Local d'aquest Consistori, en virtut del Decret d'alcaldia núm. 2198, de 17 de juny de 2019.

CONCLUSIONS

Aquest Pla de millora urbana es redacta a l'empara de l'article 11.2 de les Normes Urbanístiques de la MPGM a l'àmbit industrial "El Gall", aprovada definitivament el 23 de març de 2020. També a l'empara de les determinacions de l'article 70.1.a) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i l'article 90 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Pel que fa a la documentació exigida per la normativa analitzada, el Pla de millora urbana analitzat conté una memòria informativa i justificativa; les Normes Urbanístiques en un text articulat; un estudi de mobilitat; els plànols; un informe ambiental; una

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 18 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



avaluació econòmica i viabilitat de la promoció, i un pla d'etapes.

Conté una reflexió sobre l'impacte del document des d'una perspectiva de gènere, en compliment de l'article 53 de la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes.

Pel què fa a l'informe ambiental, aquest instrument de planejament derivat no ha de ser sotmès a avaluació ambiental estratègica, a l'empara de la normativa aplicable.

En el document de l'avaluació econòmica i justificació de la viabilitat de la promoció s'argumenta la inviabilitat de cedir les 60 places d'aparcament, en tant que és una alternativa negativa i inviable. En canvi, sí resulta un aprofitament positiu en cas que en la gestió de les 60 places d'aparcament hi pugui intervenir l'Ajuntament. Aquest extrem donaria compliment a les Normes Urbanístiques de la Modificació puntual del Pla general metropolità aplicable.

L'article 9 de les Normes Urbanístiques preveu el deure de cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament, i l'article 12 preveu el deure de cedir la totalitat de l'edifici patrimonial "Ballestas La Constructora", amb destí a equipament, de 891,84m², més una aportació econòmica per a la seva rehabilitació. Aquest sostre a cedir amb destí a equipament, tal i com indiquen els Serveis tècnics municipals,

supera el mínim exigint per l'article 110.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Caldrà sol·licitar informe a l'ATM, perquè informi sobre l'estudi sobre la mobilitat generada, i a la Direcció General de Comerç, sobre la implantació de l'ús comercial.

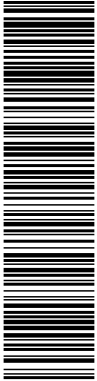
Per tot l'exposat, una vegada vist el document del Pla, s'informa favorablement el document, i que correspon elevar-lo a la Junta de Govern Local, per a la seva aprovació inicial, amb l'observació que caldrà incorporar en el document que se sotmeti a aprovació provisional les observacions fetes pels Serveis tècnics municipals del Servei d'Espai Públic i Medi Ambient i d'Urbanisme."

Per tot l'exposat,

S'acorda:

PRIMER.- APROVAR INICIALMENT el Pla de Millora Urbana de l'Illa delimitada pels carrers Josep Argemí, Gall, Juli Garreta i Av. de Cornellà, promogut per GESDIP SA UNIPERSONAL, d'acord amb el document presentat el 22 de

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 19 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



març de 2023 (RGE E-2023-6855), amb les observacions derivades dels informes emesos pels Serveis tècnics municipals, que caldrà que siguin incorporades en el document que se sotmeti a aprovació provisional. Són les observacions següents:

1.1 Cal incorporar en l'apartat de normativa articulada del document, les obligacions de la propietat en relació amb els següents aspectes, ja recollits en la pròpia memòria del document:

Que, el promotor es compromet a procedir a la redacció i a presentar conjuntament amb la sol·licitud de la llicència d'obres, el projecte d'urbanització de l'espai afectat per les mateixes, així com a no tramitar ni obtenir la primera ocupació de l'edifici comercial fins no haver estat recepcionada per l'Ajuntament aquesta urbanització.

1.2 En relació amb l'EAMG, el següent:

1.2.1 L'espai reservat per a l'aparcament de bicicletes i aparcapatinets serà segur i protegit.

1.2.2 Electrificació del 25% de les places per a aparcament de bicicletes requerides pel Decret i del 50% de les previstes per a VMP.

1.2.3 Totes les propostes que prevegi l'EAMG hauran de veure's reflectides en el projecte executiu d'edificació i d'urbanització corresponents, i per tant s'haurà de comprovar la seva correcta inclusió de forma prèvia a la concessió de la llicència d'obres.

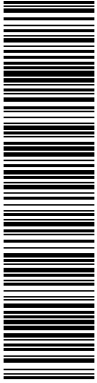
2.2.4 Al pressupost dels projectes executius s'han d'incorporar i especificar els costos de les obres i altres qüestions que es derivin de l'execució de totes les mesures derivades de l'EAMG quan s'inclouin.

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

TERCER.- SOL·LICITAR informe a les administracions que vegin afectades les seves competències, d'acord amb l'article 85.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

A aquests efectes, SOL·LICITAR informe la DIRECCIÓ GENERAL DE COMERÇ, sobre la implantació de l'ús comercial, i a l'Autoritat del Transport Metropolità respecte de l'EAMG, i incorporar, si és el cas, les seves conclusions i recomanacions al document per a l'aprovació provisional del Pla.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2023/4140 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: W3P2C-JF6G4-4ZSB9 Data d'emissió: 11 de Abril de 2023 a les 10:55:58 Pàgina 20 de 20	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Directora de la UJA Drets Socials, Drets Civils i Ciutadania de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT en nom de Secretari. Signat 03/04/2023 15:55 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 05/04/2023 02:46	ESTAT SIGNAT 05/04/2023 02:46



QUART.- NOTIFICAR aquest acord al promotor i als tècnics redactors, juntament amb els informes tècnics emesos pels Serveis tècnics municipals.

I perquè consti, expedixo aquesta certificació, amb l'advertiment de l'article 206 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, amb el vistiplau de l'alcaldesa.