AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

DICTAMEN QUE PROPOSA L'APROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'ÀMBIT DE LES MASIES DE CAN CADENA I CA L'ESTEVE, AL MUNICIPI D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

Expedient: 2019/1356/2248
Assumpte: aprovació inicial de la Modificació puntual del PGM en l'àmbit de les Masies de can Cadena i Ca l'Esteve, al municipi d'Esplugues de Llobregat.

PRIMER.- Vist que el 30 de gener de 2019, (Registre general d'entrada núm. 2019/2206), les mercantils RUVERTI, SL, i LOVIPARK, SL, presenten el document denominat Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit de les Masies de can Cadena i ca l'Esteve, al municipi d'Esplugues de Llobregat, als efectes que es tramiti el document i s'aprovi.

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

"INFORME:

(...)DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT

A l'àmbit de la present MPPGM, tal com s'ha indicat, es 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 publica 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 detalla en el document objecte d'anàlisi. 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 ala cota superior.

A continuació es descriuen les dues Masies existents en l'àmbit de la Modificació i objectes principals de la nova ordenació:

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 el document anomena de 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.

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:

- Edificació principal de la masia de Can Cadena, es tracta d'una Masia de planta rectangular de planta baixa i pis i golfes, amb la coberta de teula àrab a dues

vessants i dos nivells. La façana principal es composa 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 actualitzat, 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 s'ha de considerar protegit.

- Edificació auxiliar A de la masia de Can Cadena. Es tracta d'una edificació rectangular que es situa adossada a la façana oest de l'edifici principal, i que s'utilitzava com a estable, antigament. Consta únicament 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, separada físicament de la Masia. 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. Antigament 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.

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 el document que ara es tramita anomena 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, pràcticament, d'una planta sencera.

Actualment la finca consta de 4 volums construïts de geometria complexa, 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 l'aixecament planimètric realitzat, actualment conta amb una superfície construïda de 379'62 m2.

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.

Es tracta d'unes edificacions actualment en molt mal estat de conservació. De fet, es pot considerar que les edificacions de la finca de Ca l'Esteve es troben en estat ruïnós tècnica i econòmicament.

Tal i com s'ha explicat anteriorment, malgrat això, 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, inexistent 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 de planta baixa i pis i coberta a dues aigües amb carener paral·lel a carrer. Les façanes estan composades 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 de ferro i brèndoles verticals. La majoria de façanes estan arrebossades i pintades de color blanc o molt clars.

Per tant, tot i incloure's la masia de Ca l'Esteve en aquest conjunt, tal i com s'ha descrit anteriorment i tal i com es pot apreciar en el document presentat, 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, ja que, de fet, forma part d'una altra "família tipològica" arquitectònica.

A banda de les edificacions descrites, la resta de l'entorn 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 façanes de les casetes entre mitgeres del conjunt catalogat de la Barriada de Pi i Maragall, i la plaça arbrada i amb jocs infantils inclosos anomenada de Pi i Maragall.

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

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 aituades al paviment de la Plaça de Can Cadena, just enfront de l'accés a la masia Ca l'Esteve.

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

Plaça de Can Cadena i front del carrer Laureà Miró

En aquest àmbit s'hi poden diferenciar dos espais: l'espai conformat per la Plaça que el document anomena de Can Cadena, i que es delimita per l'espai lliure entre les dues masies i l'edifici residencial situat a ponent 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 diferencies de cota.

La urbanització dels espais està definida 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.

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 i, tal com s'ha explicat, el document inclou 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, 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.(...)

CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

Tal i com s'ha descrit en l'apartat anterior, la Modificació Puntual de PGM que ara es tramita, es proposa en base a dos objectius principals que es resumeixen a continuació:

- 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.

- 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

La Masia de Can Cadena és una edificació tipus "Masia clàssica". Està formada per un volum principal i unes edificacions auxiliars.

Tal com ja s'ha explicat anteriorment, només el volum principal de la masia està inclòs al Catàleg d'Edificis Historico-Artístics i conjunts Paisatgístics.

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.

El document de MdPGM 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.

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.

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.

Consolidar el front del carrer Sant Llorenç amb la tipologia catalogada i protegida

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. Algunes d'elles "ocupades" il.legalment, fins i tot. 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.

Per altra banda, i com ja s'ha explicat anteriorment, 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 i, fins i tot, perillós.

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 desvirtuï la configuració, el caràcter, la relació amb l'entorn i les característiques per les quals han sigut objecte de protecció.

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 "conjunt de cases de cos adossades" 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.

També és important assenyalar que, actualment, hi ha en tràmit algun altra expedient de ruïna en aquest conjunt edificatori, ja que, efectivament, algunes de les edificacions es troben en molt mal estat de conservació.

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 reprodueixi la tipologia edificatòria característica del Conjunt catalogat, abans descrit com a "conjunt de cases de cos adossades".

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 amb les característiques de la Masia existent, 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, el document de Modificació de PGM que es tramita 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 m²st	673,45 m²st
CAN CADENA	787,77 m²st	493,94 m²st
Ed. Princial	493,94 m²st	493,94 m²st
Annex A	134,60 m²st	
Annex B	58,16 m²st	
Annex C	101,07 m²st	
TOTAL	1.167,39 m²st	1.167,39 m²st

Tal com es pot veure, per tant, el sostre que es proposa traslladar 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 l'Esteve.

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.

La present MPPGM reforça, tal com ja s'ha explicat, 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.

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, quan l'accés rodat és difícil que es produeixi per aquest espai, donada la diferència de cota entre la plaça que el document anomena de Can Cadena 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 existents.

- 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, per coherència, 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 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.

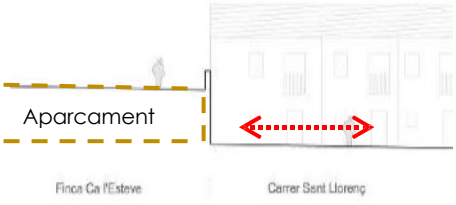
Donat que la parcel·la de Ca l'Esteve es troba molt allunyada del carrer Laureà Miró, i s'hi accedeix des de l'espai públic de la placeta que anomenem de Can Cadena, i per tant, es considera que envair aquest espai públic amb transit rodat no és el més adient, i, en conseqüencia, el document conclou 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 diferencia 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, tal com es pot veure en l'esquema que s'adjunta a continuació:





Per tant es proposa qualificar una superfícies 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.

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

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 viaria 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 Historico-Artístics i conjunts Paisatgístics.

Classificació, qualificació, ordenació

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.*

Qualificació:

La Modificació puntual de PGM que es tramita 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. 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.

- 15.b - Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria. Can Cadena. L'ordenació d'aquesta zona, respon a la conservació i protecció de l'edifici principal de la Masia Can Cadena catalogat

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

Els sistemes de la Modificació que ara es tramita 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 cívica. 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 cívica 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.

Cessions

Actualment, al tractar-se d'un àmbit en sòl urbà ja 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 83,37 m2. En total, s'incrementa el sòl qualificat de sistema en 94,15 m2. En aquest sentit tots els sòls de sistemes d'espais lliures i vialitat 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 document detalla i determina els paràmetres urbanístics i condicions d'ordenació i gestió per al correcte desenvolupament de l'àmbit.

Paràmetres de la proposta d' ordenació

(...)

Tal com ja s'ha explicat, es proposa qualificar 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.

Igualment, es proposa qualificar 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 proposa tambe qualificar 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.

Obres d'urbanització

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

En concret, es preveuen les següents:

- Urbanització dels espais actualment ocupats per les edificacions auxiliars de Can Cadena que la present modificació proposa enderrocar. Superfície de 91m2
- Urbanització dels sòls que aquesta modificació qualifica de nous espais lliures com a increment de cessió per l'augment de densitat. Superfície de 89m2
- 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.

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						
		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA MPPGM		DIFERÈNCIA
	clau	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 cívic	**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	**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	***2,00 hab.***	***10,00 hab.***	*8,00 hab.*
Ca l'esteve	*1,00 hab.*	*6,00 hab.*	*5,00 hab.*
Can Cadena	*1,00 hab.*	*4,00 hab.*	*3,00 hab.*

El document presentat i que ara es tramita acompleix amb l'establert a l'article 118 del RLUC, relatiu a les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.

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, que ja es preveu en el document en tramitació.

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

Pel contrari, si 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 especifiques d'aquesta modificació, el document no incorpora 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.

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:

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.

L'article 46 del TRLUC-Condicions 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.

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, dóna 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 figuers 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 complementaria de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10m2 per cada nou habitatge.

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:

- 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 modificación 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 des 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.
- 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 formules 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.

Justificació del compliment de les determinacions d'avaluació 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 que es tramita un informe ambiental a fi i efecte de donar impuls a un nou model de planificació orientat a la sostenibilitat.

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

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.

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.

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.

CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Com ja s'ha explicat anteriorment, 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:

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.

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.

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

És 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.

VALORACIÓ DE LA PROPOSTA

Examinat el document presentat, el tècnic que subscriu considera que a efectes de la seva aprovació inicial procedeix informar favorablement la Modificació puntual del PGM en l'àmbit de les Masies de Can Cadena i Ca l'Esteve, redactat i signat per l'equip d'arquitectes OUA – Gestió del Territori i Urbanisme, 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 tramitació del document presentat 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, per tal d'aprovar el document provisionalment, caldrà completar-lo en dos aspectes:

1) Cal incorporar un apartat sobre la Perspectiva de Gènere, d'acord amb la legislació vigent i
2) Cal acreditar la titularitat del sòl els 5 darrers anys, tal com determina la normativa vigent."

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

"(...) FONAMENTS DE DRET

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

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

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

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

En aquest cas, el document de MPGM de referència no està subjecte a avaluació ambiental, en tant en quant el seu àmbit d'aplicació afecta només terrenys classificats com a sòl urbà, si bé incorpora un informe ambiental. No conté un estudi de la mobilitat generada, per no estar-hi subjecte.

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

En aquest cas, el document proposa un increment de la densitat de l'ús residencial. Per tant, en compliment de l'article 99 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el document incorpora la identitat de totes les persones propietàries 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. També les notes simples registrals de les finques, com un annex. També aporta una agenda de l'actuació.

Per altra banda, si bé el document proposa una reordenació de la zonificació de zones verdes, cal posar en relleu que es tracta d'un ajust en la seva delimitació, en els termes de l'article 98.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en tant en quant aquesta nova delimitació no altera la funcionalitat de les zones verdes ja previstes, sinó que les millora; s'augmenta la seva superfície, i no es modifica la seva localització en el territori. Per tant, en aquest sentit, no seria preceptiu en aquest supòsit el procediment previst en aquest precepte per als casos de canvis en la zonificació de zones verdes o equipaments esportius.

El document conté una avaluació de la rendibilitat econòmica comparativa, en compliment de l'article 99.1.c) del Text refós de la Llei d'urbanisme.

El document dona adequat compliment a les determinacions de l'article 100.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Aquest article preveu que, en sòl urbà, quan la modificació del planejament comporta **l'augment de la 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 equipaments de 10m², com a mínim, per cada nou habitatge.

L'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme preveu que els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions han de reservar per a la **construcció d'habitatges de protecció pública** sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació. **En aquest cas**, no és d'aplicació, perquè el document no preveu sostre d'ús residencial de nova implantació.

En virtut de l'article 43 del mateix text legal, el document preveu la **cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic** que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació.

Aquest precepte preveu que els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits que detalla. En el seu apartat b) es preveu que, en el 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 a què fa referència la disposició addicional segona, la cessió haurà de ser del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació.

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, dóna 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, com és el cas que ens ocupa.

D'acord amb el document de la Modificació puntual del Pla general metropolità, 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.

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, en la seva redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del 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.

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.

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

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.

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

CONCLUSIONS
Pel que fa a les determinacions de l'article 96 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, cal incidir en el fet que la figura que s'analitza es correspon amb una modificació de planejament general d'un pla plurimunicipal; com és el Pla general metropolità, si bé la incidència territorial resta circumscrita únicament al terme d'Esplugues de Llobregat, de tal manera que correspon a aquest Ajuntament l'aprovació inicial i la provisional del document.

El document justifica la concurrència d'interessos públics i privats en l'operació; aporta els sistemes d'espais lliures i equipaments requerits per la normativa, i preveu la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament.

Per tant, per tot l'exposat, vist el document, i l'informe favorable, amb observacions, dels Serveis tècnics municipals, només resta concloure que s'informa favorablement per tal que se sotmeti al Ple de la Corporació per a la seva aprovació inicial, amb la condició que, en el document que se sotmeti a l'aprovació provisional, s'incorporin les observacions fetes pels Serveis tècnics municipals."

Per tot l'exposat,

ES PROPOSA:

PRIMER.- ASSUMIR com a pròpia la proposta de Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit de les Masies de can Cadena i ca l'Esteve, al municipi d'Esplugues de Llobregat, a l'empara de l'article 101.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

SEGON.- APROVAR INICIALMENT la Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit de les Masies de can Cadena i ca l'Esteve, al municipi d'Esplugues de Llobregat, amb dues prescripcions, que caldrà incorporar al document que se sotmeti a aprovació provisional. Són les prescripcions següents:

2.1 Cal incorporar un apartat sobre la Perspectiva de Gènere, d'acord amb la legislació vigent.

2.2 Cal acreditar la titularitat del sòl els 5 darrers anys, tal com determina la normativa vigent.

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

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

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

Esplugues de Llobregat, 9 de juliol de 2020

EL PRESIDENT DE L'ÀREA DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

Eduard Sanz Garcia

EL COORDINADOR DE L'ÀREA DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

Josep Mª Ferré Bargalló