

267

2010/39380/B-
267-373 252
8/1/10

AJUNTAMENT D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

Número de registre:

Data i hora: 16 DES. 2009

Reg. d'entrada núm.

Reg. de sortida núm.

DILIGÈNCIA. L'Ajuntament Ple en sessió
de data 23 DES. 2009 va acordar aprovar
PROVISIONALMENT aquest document.
EL SECRETARI



Diligència: Per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 13 de maig de 2010 va acordar:
Aprovar definitivament la Modificació puntual, per a l'adaptació de determinades previsions urbanístiques, del Text refós del Pla parcial urbanístic del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de Fecsa, d'Esplugues de Llobregat, tot incorporant d'ofici d'acord amb l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, a l'article 7, que els 132 habitatges amb protecció seran habitatges amb protecció oficial de règim general i que els terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona
M. Teresa Manté i Prats
M. Teresa Manté i Prats



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

**MODIFICACIÓ PUNTUAL PER A L'ADAPTACIÓ DE DETERMINADES PREVISIONS
URBANÍSTIQUES DEL TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL
SECTOR AFECTAT PEL SOTERRAMENT DE LES LÍNIES ELÈCTRIQUES AÈRIES
D'ALTA TENSÍO DE FECSA, D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT**

Índex de continguts

- (i) Justificació de les modificacions introduïdes respecte el document aprovat inicialment
 - (ii) Memòria
 - (iii) Normes Urbanístiques
 - (iv) Plànols d'informació i ordenació
 - I-6 Planejament vigent. Planta
 - A-0 Àmbit de la modificació
 - A-3.1 Modificació topogràfica i ordenació de l'edificació
 - A-3.2 Modificació topogràfica i ordenació de l'edificació
 - A-6 Zonificació. Proposta. Planta
- Annex 1. Plànols de modificació de l'ordenació en la zona 105/FS

**JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS INTRODÛIDES RESPECTE EL
DOCUMENT APROVAT INICIALMENT**

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Pùbliques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Antecedents

L'abril de 2009 es presentà davant l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, per a la seva tramitació, el document "Modificació Puntual per a l'adaptació de determinades previsions urbanístiques del Text Refós del Pla Parcial Urbanístic del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, d'Esplugues de Llobregat".

Una vegada analitzat el contingut del document presentat, l'Ajuntament d'Esplugues n'acordà l'aprovació inicial en data 22 d'abril de 2009, tot introduint determinades condicions a les quals el present document pretén donar resposta. Nogensmenys, les al·legacions presentades al llarg de la fase d'informació pública han demostrat la necessitat de modular algunes de les esmentades condicions, així com determinades previsions del planejament inicialment aprovat, tot flexibilitzant-les per tal de permetre donar una millor satisfacció a les necessitats de l'àmbit, tant des del punt de vista de l'ordenació de les parcel·les com de la viabilitat econòmica del seu desenvolupament urbanístic.

Aquest document, així doncs, pretén oferir una resposta coherent i òptima a les consideracions formulades d'ençà l'aprovació inicial de l'esmentada Modificació Puntual per a l'adaptació de determinades previsions urbanístiques del Text Refós del Pla Parcial Urbanístic del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, d'Esplugues de Llobregat.

Objecte del document

El present document té per objecte introduir aquelles modificacions que, per les raons que s'exposaran, es consideren necessàries per tal de definir una millor solució urbanística a l'àmbit modificat en virtut de la Modificació Puntual per a l'adaptació de determinades previsions urbanístiques del Text Refós del Pla Parcial Urbanístic del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, d'Esplugues de Llobregat, aprovada inicialment per l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.

Concretament, les modificacions que s'introduiran en l'esmentat document suposen l'establiment de determinades modulacions en el règim urbanístic previst per a les parcel·les 7/TS, les zones verdes contigües a la parcel·la 101, i les parcel·les 103, 104, 105/FS i 105/Uni, en els següents termes:

(i) Parcel·la 7/TS

El document formulat i aprovat inicialment preveu que aquesta parcel·la es destini a l'ús de residència d'estudiants, indicant l'Ajuntament a l'acord d'aprovació inicial que serà necessària la cessió del terreny al seu favor i l'establiment d'un règim de concessió per a la seva construcció i gestió.

El present document proposa una flexibilització pel que fa als usos als quals es podrà destinar aquesta finca. En aquest sentit, es proposa que la mateixa pugui ser destinada, alternativament, a qualsevol dels usos establerts a l'article 212 del PGM, mitjançant la tramitació del pertinent Pla Especial. Per al cas de destinar-lo a l'ús de residència d'estudiants es preveu la cessió de l'immoble a l'Ajuntament i la constitució, de forma simultània, d'un dret de superfície pel termini màxim legalment establert.

(ii) Zones verdes contigües a la Parcel·la 101

Amb la finalitat de garantir la viabilitat econòmica i fàctica de la Modificació Puntual per a l'adaptació de determinades previsions urbanístiques del Text Refós del Pla Parcial Urbanístic del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, d'Esplugues de Llobregat, i considerant la important concentració de vehicles prevista com a conseqüència de l'activitat generada per aquest nou parc empresarial, el present document insisteix i concreta la possibilitat d'autoritzar l'ús del subsòl de les zones verdes immediatament contigües a les dues parcel·les configurades a la finca 101 de la MPGM 2004 amb la finalitat de construir un aparcament subterrani, mitjançant l'atorgament de la corresponent concessió administrativa.

(iii) Parcel·la 103

La Modificació Puntual per a l'adaptació de determinades previsions urbanístiques del Text Refós del Pla Parcial Urbanístic del sector afectat pel soterrament de les línies

elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, d'Esplugues de Llobregat, aprovada inicialment per l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, preveia un lleuger increment de la densitat en l'àmbit mitjançant l'ampliació del nombre d'habitatges admesos a la parcel·la 104 (29). No obstant això, amb la finalitat de respectar en la mesura del possible l'ordenació objecte de modificació i de garantir la viabilitat econòmica de l'execució del projecte, el present document opta per disminuir en 10 els habitatges previstos a les parcel·les de la zona 103 per compensar en part l'increment en la parcel·la 104.

Per últim, es concreta també el càlcul de la cota reguladora de la planta baixa que no quedava prou fixat en el Pla Parcial vigent.

(iv) Parcel·la 104

En relació a aquesta parcel·la, l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat ha establert com a condició, a l'acord d'aprovació inicial de la modificació de planejament formulada, que els habitatges projectats a la mateixa es destinin a habitatge de protecció oficial, en règim concertat i general, amb els preus de venda establerts a la normativa d'aplicació.

El present document proposa, no obstant, una lleugera alteració del règim dels habitatges d'aquesta parcel·la definit en el document inicialment proposat, establint les següents previsions:

- Establir el nombre total d'habitatges de la parcel·la en 201, fixant-se així l'increment en 21 habitatges previst en relació amb els instruments de planejament vigents. D'aquest augment d'habitatges, 14 són de règim lliure (els mateixos que es descompten a les parcel·les de les zones 103 i 105/Uni) i 7 amb règim de protecció.
- El següent règim per als habitatges previstos a la parcel·la:
 - 69 habitatges de renda lliure
 - 132 habitatges de protecció oficial de règim general

Per últim, cal esmentar que la present Modificació introdueix algun ajust en les ocupacions en la parcel·la i el règim dels vols per tal de flexibilitzar les condicions per als projectes d'edificació.

(v) Parcel·les qualificades amb clau 105/FS

La Modificació inicialment aprovada estableix com a únic ús admès a les parcel·les qualificades amb clau 105/FS el residencial unifamiliar en edificació aïllada. No obstant això, amb la finalitat de respectar en tot allò possible la situació preexistent en l'àmbit 105/FS, directriu essencial de l'ordenació d'aquesta clau urbanística, es proposa el reconeixement de l'ús plurifamiliar, com a ús complementari, en aquelles finques que, amb anterioritat a l'entrada en vigor del planejament objecte de modificació, es trobaven destinades a aquest ús.

Igualment, mitjançant el present document s'aclareix l'origen i la determinació del sostre total de les parcel·les qualificades amb aquesta clau urbanística.

Altrament, com a resultat de les observacions i comentaris formulats per diversos propietaris de terrenys qualificats amb aquesta clau urbanística, s'han introduït lleugeres modulacions pel que fa al repartiment referit del sostre edificable entre les parcel·les amb la dita clau, en els valors descrits al quadre d'aprofitaments inclòs en l'apartat de normes urbanístiques del present document.

(vi) Parcel·la 105/Uni

Amb la finalitat de respectar en la mesura del possible l'ordenació objecte de modificació i de garantir la viabilitat econòmica de l'execució del projecte, el present document opta per disminuir en 4 els habitatges previstos a la parcel·la de la zona 105/Uni per compensar en part l'increment en la parcel·la 104.

Justificació de les modificacions introduïdes

Tal i com s'ha indicat anteriorment, les modificacions que, arran de la fase d'informació pública, es proposa introduir al document aprovat inicialment per l'Ajuntament

d'Esplugues, tenen per objecte en termes generals millorar l'ordenació inicialment proposada. Aquest objectiu es pretén assolir mitjançant la flexibilització de determinats paràmetres i una reordenació del règim jurídic de les parcel·les esmentades que permetrà, a més a més, garantir la viabilitat tècnica, fàctica i econòmica de la Modificació de planejament proposada.

Concretament, pel que fa a les zones verdes contigües a la **parcel·la 101**, la menció inclosa en aquest document pretén, en compliment d'una de les condicions establertes a l'acord d'aprovació inicial -b)-, donar resposta a la futura necessitat d'aparcament a l'àmbit, atesa la important concentració de vehicles prevista com a conseqüència de l'activitat generada per aquest nou parc empresarial.

Pel que fa a les **parcel·les** de les zones **103 i 105/Uní**, la reducció del nombre d'habitatges previst té per objecte compensar part de l'increment de densitat establert a la parcel·la 104, permetent així mantenir la densitat total prevista al planejament vigent (amb excepció de l'increment en 5 habitatges unifamiliars ja previst a les parcel·les amb clau 105/FS i dels 7 habitatges protegits a la parcel·la 104) i, alhora, donar major viabilitat econòmica a l'àmbit.

D'altra banda, pel que fa a la **parcel·la 104**, cal indicar que el repartiment proposat entre habitatges en règim de protecció i habitatges de renda lliure -pel qual un total de 69 habitatges seran de renda lliure i la resta de protecció- respon, amb caràcter principal, a la necessitat de donar satisfacció al principi de viabilitat econòmica del planejament, consagrat al Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (entre altres, article 35.3) i reconegut en innumerable ocasions per la jurisprudència. En aquest sentit, cal posar de manifest que les previsions contingudes en el document inicialment aprovat (pel qual un total de 193 habitatges es trobaven afectes a algun règim de protecció) resulten insuficients per garantir la satisfacció del dit principi, atesa la limitada entitat dels ingressos potencials resultants de la promoció en aquestes condicions i la rigidesa derivada de la fixació predeterminada dels preus de venda. Pel que fa als ajustos en les condicions d'edificació han estat aconsellats per un estudi acurat de la parcel·la en relació a les recents modificacions en la legislació de la construcció.

En relació amb la **parcel·la 7/TS**, convé assenyalar que la modificació introduïda, abans descrita i consistent en la flexibilització del destí d'aquesta parcel·la, té per objecte donar satisfacció a les necessitats que resultin més rellevants en l'entorn en què es troba situada. Per aquesta raó, es considera convenient, en el present moment temporal, mantenir un criteri ampli pel que fa al seu destí, fins que es concretin les dites necessitats.

Igualment, cal assenyalar que el règim proposat, pel qual la parcel·la tindrà caràcter privatiu i només serà objecte de cessió en cas que l'ús finalment definit sigui el de dotació hotelera, supòsit en què paral·lelament a la seva cessió es constituirà un dret de superfície sobre la parcel·la, pretén donar satisfacció a l'abans esmentat criteri de viabilitat econòmica, que no es troba garantit en els termes de l'acord d'aprovació inicial del planejament en tràmit.

Finalment, al respecte del reconeixement de l'ús plurifamiliar en els casos de preexistència d'aquest ús a les **parcel·les amb clau 105/FS**, cal indicar que aquesta previsió persegueix, com s'ha indicat anteriorment, donar compliment a l'objectiu - orientador de l'ordenació d'aquestes parcel·les- de mantenir tots aquells elements preexistents que no resulten incompatibles amb la correcta ordenació de l'àmbit. L'ajustament del repartiment del sostre edificable en aquestes parcel·les, per la seva banda, pretén satisfer les necessitats expressades per determinats propietaris, considerades compatibles amb una ordenació correcta i coherent al 105/FS.

Per últim, cal afegir que les modificacions introduïdes no suposen cap canvi significatiu en l'ordenació, donat que es manté l'edificabilitat i la zonificació proposades en el document aprovat inicialment, i per tant no es fa cap canvi que requereixi un nou període d'informació pública segons el que estableix l'article 112 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Documentació presentada

La present memòria s'acompanya dels documents integrants del document "Modificació Puntual per a l'adaptació de determinades previsions urbanístiques del Text Refós del Pla Parcial Urbanístic del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, d'Esplugues de Llobregat", degudament adaptats amb les correccions i modulacions anunciades en el present document.

1. Objecte del present document

El present document té per objecte la modificació puntual del document urbanístic denominat "Text Refós del Pla Parcial Urbanístic del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, d'Esplugues de Llobregat", aprovat per al desenvolupament del "Text Refós de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, sub-àmbits nord i sud, d'Esplugues de Llobregat" i que obtingué la conformitat de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 15 de desembre de 2004 després d'haver estat aprovat definitivament per la dita Administració en data 17 de novembre de 2004 (d'ara endavant, PLA PARCIAL).

Si bé la totalitat de l'àmbit de l'instrument de planejament modificat abasta una superfície de 395.162,30 m², la present modificació afecta exclusivament una part del mateix, concretament les següents parcel·les: la parcel·la amb clau urbanística 7b situada al sub-àmbit Nord del PLA PARCIAL, les parcel·les 7/TS, 7b-e i 7b situades al sub-àmbit Sud, les parcel·les 101, 103, 104, 105/FS i 105/Uni i les parcel·les qualificades com a espai lliure (6b) immediatament contigües a la finca 101.

Com s'exposarà detalladament al llarg dels subsegüents epígrafs, la present modificació es duu a terme, amb caràcter principal, per tal de resoldre i oferir una solució urbanística adequada a les parcel·les esmentades, tota vegada que llur regulació urbanística actual, continguda amb caràcter general en la Modificació del Pla General Metropolità aprovada l'any 2004 i de forma detallada en el Pla Parcial que es modifica mitjançant el present document, s'ha demostrat millorable en benefici tant de l'interès general com dels propietaris dels terrenys que s'hi inclouen.

2. Antecedents

Tal i com s'ha exposat, l'objecte del present instrument de planejament és la modificació puntual del PLA PARCIAL.

Nogensmenys, és necessari constatar que la regulació urbanística de l'àmbit de la present Modificació ha sofert diverses alteracions i successives modificacions al llarg dels darrers anys, les més rellevants de les quals és important assenyalar en la mesura en què, en graus diferents, incideixen en el document objecte de modificació.

Així, escau en primer lloc fer esment de l'instrument denominat "Pla Parcial Finestrelles Sud", el qual fou aprovat definitivament l'any 1988 i constitueix el primer instrument de planejament derivat aprovat sobre part del sector de sòl urbanitzable delimitat ("programat", d'acord amb la normativa urbanística vigent en aquell moment) sobre el qual versa el PLA PARCIAL. Com es veurà, això no obstant, aquest instrument de planejament derivat no arribà mai a ser executiu i les seves previsions no han estat mai, en conseqüència, i amb els matisos que es posaran de manifest, materialitzades.

Tal i com s'indicava a la Memòria d'aquest Pla Parcial, l'àmbit del mateix es corresponia amb el de la fitxa del sector "Finestrelles Sud" de la Revisió del Programa d'Actuació del Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana (Es-197), i s'estenia sobre una superfície de 72.043 m². Dintre de l'àmbit d'aquest instrument de planejament es situa físicament el sub-àmbit 105/FS, la modificació dels qual constitueix, entre d'altres, l'objecte del present document.

Pel que fa a aquest sub-àmbit 105/FS, la MPGM 2004 feia una remissió parcial a aquest instrument de planejament derivat, en els termes que s'exposaran més endavant. En qualsevol cas, es fa necessari indicar, com s'ha avançat anteriorment, que el Pla Parcial Finestrelles Sud, malgrat haver estat aprovat definitivament, mai adquirí caràcter executiu com a conseqüència de la falta de presentació, per part dels seus promotors, de les corresponents garanties legalment exigibles per a assegurar l'execució urbanística de l'àmbit.

En aquest ordre de coses, en data 6 de març de 2001 el Govern de la Generalitat va aprovar definitivament la "Modificació del Pla General Metropolità al sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, sub-àmbits nord i sud, d'Esplugues de Llobregat", amb l'objecte de dur a terme la regulació de l'ordenació urbanística de l'àmbit. Posteriorment, però, la constatació de la necessitat

d'una reordenació i una millora en l'àmbit motivà l'aprovació, en data 20 de juliol de 2004, d'una nova Modificació del Pla General Metropolità en l'esmentat àmbit.

En desenvolupament d'aquest instrument de planejament general, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona aprovà definitivament el PLA PARCIAL, el qual establia la regulació detallada de les condicions de desenvolupament urbanístic de l'àmbit. Aquest instrument de planejament derivat ha estat objecte d'execució en virtut del document "Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic del Sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, al terme municipal d'Esplugues de Llobregat", aprovat definitivament per l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat en data 24 de novembre de 2006 i objecte de text refós que mereixé la conformitat de l'esmentada corporació municipal en data 16 de febrer de 2007.

3. Àmbit de planejament

Tal i com s'ha esmentat anteriorment, l'àmbit de la present Modificació Puntual es correspon amb les següents parcel·les: la parcel·la amb clau urbanística 7b situada al sub-àmbit Nord del PLA PARCIAL, les parcel·les 7/TS, 7b-e i 7b situades al sub-àmbit Sud, les parcel·les 101, 103, 104, 105/FS i 105/Uni i les parcel·les qualificades com a espai lliure (6b) immediatament contigües a la finca 101.

D'acord amb l'anterior, l'àmbit d'actuació es compon: (i) de l'illa situada entre els carrers Juan de la Cierva, Finestrelles i Casal de Sant Jordi d'Esplugues de Llobregat, així com d'una franja de terreny que limita al Nord amb el carrer Joan Miró de l'esmentat municipi, a l'Est amb el carrer Casal de Sant Jordi i a l'Oest i el Sud amb terrenys afectats pel PLA PARCIAL (parcel·les amb clau 105/FS); (ii) de la parcel·la discontinua col·lidant a l'Est amb l'esmentada illa i al Nord, Sud i Oest, amb terrenys destinats al sistema d'espais lliures, igualment afectats per aquesta Modificació (parcel·la amb clau 101 i parcel·les amb clau 6b col·lidants); (iii) les parcel·les situades, en el Sub-àmbit sud del PLA PARCIAL, al nord est del carrer Sant Mateu, limitant al nord i l'oest amb terrenys destinats a sistema d'espais lliures d'acord amb allò establert al PLA PARCIAL, i al Sud d'aquest carrer, limitant al sud i l'est amb el límit

de l'àmbit (parcel·les amb claus 7-TS, 104, 7b-e i 7b); (iv) les parcel·les destinades a l'ús d'habitatge plurifamiliar situades al Sub-àmbit nord, al nord de la parcel·la 101 i rodejades de parcel·les destinades al sistema d'espais lliures (parcel·les 103-1, 103-2 i 103-3); i (v) les parcel·les destinades a l'ús d'habitatge unifamiliar situades al Sub-àmbit nord, entre els carrers Juan de la Cierva i Joan Miró, (clau 105/Uni).

L'àmbit de la present Modificació es troba grafiat en la documentació gràfica integrant de la mateixa.

4. Objectius i criteris generals de la Modificació

Tal i com s'ha avançat anteriorment, els objectius perseguits pel present instrument de planejament radiquen, amb caràcter principal, en dotar les parcel·les de constant al·lusió d'una ordenació urbanística racional i adequada a la configuració física i jurídic-real de les mateixes, objectiu que el PLA PARCIAL no permet assolir en condicions òptimes.

En aquest sentit, cal posar de manifest que la fase de gestió del Pla Parcial aprovat per al desenvolupament de la MPGM 2004, materialitzada principalment en l'aprovació del corresponent Projecte de Reparcel·lació, així com l'anàlisi acurada de les previsions de la MPGM 2004 efectuada per tal d'iniciar el procés constructiu de les parcel·les, han posat de manifest el caràcter desajustat i millorable de la regulació i l'ordenació d'aquestes parcel·les. Aquest caràcter s'ha manifestat amb especial claredat en el cas de les parcel·les qualificades amb la clau urbanística 105/FS, l'ordenació de les quals, com es veurà, es basa parcialment en la remissió a determinades previsions del Pla Parcial Finestrelles Sud, remissió que ha suposat, al marge d'altres problemàtiques que s'apuntaran, l'existència d'excessos i defectes d'adjudicació extraordinàriament pronunciats que han generat situacions desiguals i en ocasions molt perjudicials entre els diversos propietaris, per aplicació d'una normativa posterior a 1988 a un disseny urbanístic concebut en un altre entorn jurídic.

D'acord amb l'anterior, doncs, l'objectiu primer del present document és millorar l'ordenació de l'àmbit afectat, tant des de la perspectiva física com jurídic-real del

mateix. En aquest sentit, l'ordenació proposada pretén respectar la configuració actual de les diverses parcel·les afectades, incidint-hi de la forma més limitada possible, però, alhora, millorar-ne la situació tot garantint una ordenació que permeti optimitzar-ne les condicions tant per als propietaris dels terrenys que s'hi inclouen com des del punt de vista de l'interès general de la ciutadania del municipi.

En relació amb allò exposat, la present Modificació pretén optimitzar l'ordenació de l'àmbit objecte de modificació i, a més a més, en el cas de les parcel·les qualificades amb la clau 105/FS, clarificar la regulació existent, que resulta confusa en el PLA PARCIAL. Aquest esforç simplificador té com a principal centre d'atenció la determinació del sostre edificable en aquest sub-àmbit i la configuració dels drets i deures dels seus propietaris, aspectes que el PLA PARCIAL defineix de forma confusa com a conseqüència, especialment, de la remissió parcial efectuada a les previsions del Pla Parcial Finestrelles Sud.

En consonància amb l'anterior, la present Modificació preveu un lleuger increment de densitat en les parcel·les amb clau 105/FS, que es veu acompanyat, d'acord amb allò disposat a l'article 94.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, del corresponent increment de sòl destinat a espais lliures, que permetrà oxigenar l'àmbit i dotar-lo d'un espai essencial per al benestar tant dels propietaris com dels veïns de la zona.

Altrament, es preveu també una reordenació del nombre d'habitatges entre les parcel·les 104, 103 i 105/Uni. Es traslladen 10 habitatges de la zona 103 i 4 de la 105/Uni a la parcel·la 104, que augmenta així en 14 habitatges, i encara s'afegeixen 7 habitatges protegits addicionals a la parcel·la 104, cosa que fa un increment total de 21 habitatges en aquesta parcel·la. Aquests ajustos doten l'àmbit d'una configuració més coherent amb el seu entorn, més equilibrada per la globalitat dels seus propietaris, més ajustada des del punt de vista de la viabilitat econòmica dels projectes constructius projectats i que permet la implantació de nous habitatges en règim de protecció oficial.

Igualment, el present instrument dedica una atenció especial a les edificacions actualment existents en el sub-àmbit 105/ES, ~~anterior al PLA PARCIAL~~ i la Modificació

del Pla General Metropolità que el mateix desenvolupa, les quals presenten característiques diverses respecte de la regulació actualment vigent i, també, d'aquella que resulta del present document.

Aquesta modificació, addicionalment, pretén flexibilitzar aquells paràmetres urbanístics que, per la rigidesa amb què es configuren en el PLA PARCIAL, dificulten la implantació de les solucions urbanístiques i edificatòries òptimes en l'àmbit. D'aquesta manera, es flexibilitza la configuració i ordenació de les peces edificatòries de la parcel·la 104, es subdivideix la parcel·la 101, en coherència amb el caràcter discontinu que la mateixa té d'acord amb el PLA PARCIAL, i amb especial consideració dels espais destinats a aparcaments, i es creen dues tipologies diferenciades en l'àmbit 105/FS, amb condicionants de parcel·la mínima diferents.

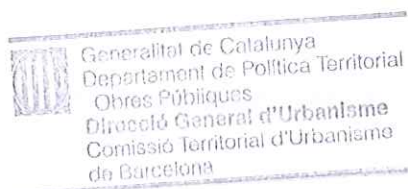
Pel que fa a les parcel·les destinades a equipaments afectades pel present instrument urbanístic, es duu a terme una reordenació de les mateixes, de tal manera que: (i) es flexibilitza el destí dotacional, tot mantenint aquest caràcter, de la parcel·la "7/TS"; (ii) s'estableix l'ús mixt esportiu i socio-sanitari a l'equipament situat al sub-àmbit Nord; i (iii), com a conseqüència d'una lleugera alteració del traçat del carrer de Sant Mateu, es modifica la superfície de les parcel·les 7b-e i 7b situades al sub-àmbit Sud.

Finalment, cal indicar, en consonància amb tot allò exposat, que el present document té la vocació d'incorporar exclusivament les modificacions estrictament necessàries per tal de donar una millor solució urbanística a les parcel·les de constant al·lusió, sense alterar aquelles previsions de l'instrument modificat que resulten adients per assolir els objectius fixats.

5. Documents integrants de la present Modificació

La present Modificació es compon, d'acord amb allò establert a l'article 118.1 del Decret 305/2006, dels documents que es consideren necessaris d'acord amb el seu abast i finalitat, i que es concreten en els següents:

- (i) Memòria



- (ii) Normes Urbanístiques
- (iii) Plànols d'informació i ordenació

6. Contingut de la Modificació

6.1. Ordenació vigent

El PLA PARCIAL estableix, a les seves normes urbanístiques, les següents previsions pel que fa a les parcel·les afectades per la present Modificació:

(i) Parcel·les d'equipaments

"Article 9. Sistema d'equipaments (Clau 7)

1. *Comprèn les superfícies destinades a usos públics col·lectius al servei directe dels ciutadans.*
2. *Es fixen dos tipus d'equipaments:*

7	<i>Equipaments públics</i>
7/IV i 7/TS	<i>Equipaments privats</i>

3. *En els equipaments públics (7) el sòl serà sempre del domini públic, si bé s'admet que la gestió sigui confiada al sector privat mitjançant l'oportuna concessió administrativa del dret de superfície.*
4. *Els equipaments privats (7/IV i 7/TS) podran mantenir la seva titularitat privada. La normativa específica d'aquests equipaments es recull en els articles 16 i 17 d'aquestes normes urbanístiques.*
5. *En el plànol de zonificació queden delimitades les zones d'equipament previstes:*

EQUIPAMENTS PÚBLICS (7)

<i>Equipament públic del sector Nord</i>	<i>5.050 m²</i>
<i>Equipament públic del sector Sud</i>	<i>11.954 m²</i>
<i>Equipament públic Masia de Can Oliveres</i>	<i>2.765 m²</i>

TOTAL EQUIPAMENTS PÚBLICS 19.769 m²

EQUIPAMENTS PRIVATS (7/IV i 7/TS)

<i>Equipament docent col·legi Isabel de Villena</i>	<i>3.454 m²</i>
<i>Equipament esportiu sector sud</i>	<i>3.464 m²</i>

TOTAL EQUIPAMENTS PRIVATS 6.918 m²

6. *Els equipaments públics tindran les condicions d'ús que acordi l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat. La seva ordenació i condicions d'edificació es definiran a partir de la determinació del seu ús.*

7. *Es determina que l'equipament públic del sector Nord de 5.050 m² de superfície es destini a l'ús soci-sanitari.*
8. *Es determina que una part de l'equipament públic del sector sud de 7.140 m² de sòl es destini a l'ús esportiu (7b-e).*
9. *Serán d'aplicació al sistema d'equipaments les determinacions establertes en els articles 212 a 217 ambdós inclosos de les NN.UU. del P.G.M.*

(ii) Parcel·la 101

"Article 10. Complex equipamental i de serveis (clau 101)

1. *L'àmbit d'aplicació és la zona 101 definida en el plànol de zonificació i situada en l'àmbit Nord. La zona 101 es divideix en dos parts pel creuament de l'avinguda d'Ahrensburg però l'ordenació es realitzarà de forma conjunta a les dues parts. Les dues parts constituïran una única parcel·la de 16.750 m².*
2. *El tipus d'ordenació proposat és el de volumetria específica amb configuració flexible.*
3. *Els usos permesos són els propis d'un parc empresarial bàsicament destinat a oficines. Els usos permesos seran el d'oficines, l'hoteler i els usos complementaris dels anteriors com la restauració o les superfícies comercials situades en les plantes baixes amb les limitacions pròpies d'aquest ús. Pels usos comercials alimentaris l'hi serà d'aplicació l'addicional primera del pla territorial sectorial d'equipaments comercials o la normativa vigent corresponent.*
4. *La superfície construïda màxima sobre rasant del parc empresarial situat en aquesta zona serà de 90.000 m². La ordenació de l'edificació es definirà de forma unitària per la totalitat de la parcel·la.*
5. *L'espai lliure d'edificacions situat dins de la zona 101 es tractarà com a espai lliure privat d'ús públic obert a l'exterior. Sota aquest espai lliure es podran construir espais d'ús terciari i aparcaments soterrats. Es poden establir connexions sobre de l'avinguda d'Ahrensburg per unir els espais lliures privats d'ús públic d'ambdós sectors. Aquests espais lliures constituïran una plaça cívica d'unió de les dos parts de la parcel·la. La part d'edificació situada sota d'aquesta plaça es conformarà com a sòcol amb una ocupació que podrà ésser fins el 100% de la superfície de la zona. Les edificacions que es situïn sobre de la plaça es conformaran com a torres aïllades amb una ocupació que no superarà el 80% de la superfície de la zona. Es respectarà la franja de verd privat especificada en els plànols de zonificació com a pas d'us públic entre les diferents zones verdes del sector.*
6. *L'ordenació de l'edificació seguirà els següents paràmetres:*
 - *L'ordenació de l'edificació es determina a través del perímetre regulador, el perfil regulador i de la concreció de les cotes de referència de planta baixa.*
 - *Es determinen els eixos de definició de les diferents edificacions proposades (els eixos de la zona 101 i de la zona 103 son octogonals*

- entre si) en el plànol d'ordenació de l'edificació (plànol A.3.1). Aquests eixos determinen els àmbits a on ubicar una edificació independent, respectant-se les separacions entre edificacions i les separacions a límits de la parcel·la que s'especifiquen. El perímetre regulador serà aquella figura possible que es pugui inscriure dintre d'aquest àmbit, respectant les separacions especificades, i sense superar l'ocupació màxima marcada per la totalitat de la parcel·la. Els cossos sortints estaran inclosos dintre d'aquest perfil regulador i dintre de la ocupació màxima fixada.*
- *El perfil regulador es determinarà per l'aplicació de l'alçada màxima permesa sobre la cota de referència de planta baixa i en relació al perímetre regulador abans especificat.*
 - *La planta baixa serà aquella que estigui situada sobre de la planta soterrani la seva cota de referència vindrà determinada per lo disposat en l'article 226-2 de les NNUU.*
 - *Computaran a efecte d'edificabilitat sobre rasant, i amb independència de la nomenclatura emprada per a les plantes, les plantes o porcions de planta que no tinguin la consideració de soterrani d'acord amb el que disposa l'article 226.2 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.*
 - *Les plantes o part de plantes que es destinin a ús terciari computaran com a edificabilitat amb independència de la seva consideració en funció de les rasants resultants.*
7. *Per la part de parcel·la que es troba per sobre de l'avinguda d'Ahrensburg l'ordenació de l'edificació seguirà els següents paràmetres:*
- *Es determinen els eixos de definició de forma que es puguin construir 6 torres independents (T1,T2,T3,T4,T5,T6), deixant espai per la creació de la plaça cívica que podrà passar per sobre de l'Avinguda d'Ahrensburg. L'ordenació de les torres permet així mateix l'accés a la plaça cívica des de l'Avinguda de Jacint Esteve i Fontanet, des del carrer de Sant Jordi i des de la zona verda contigua al carrer Juan de la Cierva.*
 - *Per les edificacions que es trobin per sobre de l'avinguda d'Ahrensburg la alçada màxima no superarà els 28 metres en relació a la cota de la plaça cívica.*
8. *Per la part de parcel·la que es troba per sota de l'Avinguda d'Ahrensburg l'ordenació de l'edificació seguirà els següents paràmetres:*
- *Es determinen els eixos de definició de forma que es puguin construir 2 torres independents (T7,T8), deixant espai per la prolongació de la plaça cívica abans esmentada. Les torres es separaran de l'Avinguda d'Ahrensburg un mínim de 6 metres.*
 - *Per les edificacions que es situïn a la part de parcel·la que es troba per sota de l'avinguda d'Ahrensburg la alçada màxima no superarà els 92 metres en relació a la cota de la plaça cívica.*
 - *Per la part de parcel·la que es troba per sota de l'avinguda d'Ahrensburg la cota de referència de planta baixa serà la cota de l'avinguda en el centre d'aquesta porció de terreny (116,00, +/-1 metre). L'alçada de les edificacions d'aquesta part serà doncs de 92 metres per sobre de la plaça cívica amb un màxim de 98 metres per*



sobre de la cota de referència d'aquesta part de parcel·la. La planta baixa (PB) serà la planta al nivell de l'avinguda d'Ahrensburg, la planta plaça (PP) serà la planta al nivell de la plaça cívica, l'edifici tindrà com a màxim 22 plantes pis (PB+PP+22P).

9. Per ambdós parts de la parcel·la seran d'aplicació els següents paràmetres:
- L'alçada mínima entre plantes serà de 3,60 metres.
 - Les instal·lacions i serveis s'ubicaran dintre del gàlib definit per les alçades anteriors. Els espais destinats a aquests usos no computaran a efectes de l'edificabilitat.
 - La planta superior podrà tenir una alçada doble per tal d'ubicar totes les instal·lacions i serveis dintre del volum arquitectònic. Totes les parts destinades a l'ús principal de l'edifici computaran com a edificabilitat. Els espais destinats a instal·lacions i serveis situats dintre d'aquest volum no computaran a efectes d'edificabilitat de la zona.
 - Les terrasses i els porxos es regularan per l'establert als articles 229 i 230 de les N.N.U.U. del P.G.M.
 - Els porxos situats a nivell de planta baixa o al mateix nivell del carrer que es trobin oberts a l'exterior per al menys dos dels seus costats no computaran a efectes de l'edificabilitat de la zona. Aquests porxos es tractaran com ampliació de les voreres o com ampliació dels espais lliures d'ús públic de l'interior de la parcel·la.
 - Tant en la planta situada al nivell de la plaça cívica com en la planta situada al nivell de l'avinguda d'Ahrensburg es podran admetre altells d'acord amb l'establert en l'article 225-6 de les NN UU. La seva superfície s'inclourà en el conjunt d'edificabilitat.
10. En aquesta zona es faran les següents previsions d'aparcaments:
- Totes les places previstes es situaran en les plantes soterrani de la zona 101.
 - Es reservarà una plaça d'aparcament per cada 60 m² de superfície útil i segons el que s'especifica en l'article 299 de les N.N.U.U. del P.G.M.
 - En el tram de l'avinguda d'Ahrensburg que separa les dues parts de la zona 101 es podran realitzar connexions soterrades entre els aparcaments dels dos sectors.

(iii) Parcel·la 103

"Article 12. Zona residencial d'ús d'habitatge plurifamiliar (clau 103)

1. L'àmbit d'aplicació és la zona 103 definida en el plànol de zonificació i situada en l'àmbit Nord. Es defineixen 3 parcel·les que es corresponen a cadascuna de les illes en que es subdivideix aquesta zona:
 - a. Parcel·la 103-1 de 10.200 m² (Traginers-Professor Rocabert)
 - b. Parcel·la 103-2 de 10.100 m² (Professor Rocabert-Joan Miró)
 - c. Parcel·la 103-3 de 6.960 m² (Joan Miró-Juan de la Cierva)
2. El tipus d'ordenació proposat és el de volumetria específica amb configuració flexible

3. *Els usos permesos són el d'habitatge plurifamiliar.*
4. *La superfície construïda màxima sobre rasant per aquesta zona és de 55.896 m2 que es distribuïx de la següent manera:*
 - a. *Parcel·la 103-1: 20.961 m2 de sostre*
 - b. *Parcel·la 103-2: 20.961 m2 de sostre*
 - c. *Parcel·la 103-3: 13.974 m2 de sostre*
5. *El nombre màxim d'habitatges per aquesta zona és de 462, distribuïts de la següent manera:*
 - a. *Parcel·la 103-1: 173 habitatges*
 - b. *Parcel·la 103-2: 173 habitatges*
 - c. *Parcel·la 103-3: 116 habitatges*
6. *L'ordenació de l'edificació seguirà els següents paràmetres:*
 - *L'ordenació de l'edificació es determina a través del perímetre regulador i el perfil regulador i de la concreció de les cotes de referència de planta baixa.*
 - *Es determinen els eixos de definició de les diferents edificacions proposades (Els eixos de la zona 101 i de la zona 103 son octagonals entre sí) en el plànol d'ordenació de l'edificació. Aquests eixos determinen els àmbits a on ubicar una edificació independent, respectant-se les separacions entre edificacions i les separacions a límits de la parcel·la que s'especifiquen. El perímetre regulador serà aquella figura possible que es pugui inscriure dintre d'aquest àmbit, respectant les separacions especificades i sense superar l'ocupació màxima marcada per la totalitat de la parcel·la. Els cossos sortints estaran inclosos dintre d'aquest perfil regulador y dintre de la ocupació màxima fixada.*
 - *El perfil regulador es determinarà per l'aplicació de l'alçada maxima permesa sobre la cota de referència de planta baixa i en relació al perímetre abans especificat.*
 - *La planta baixa serà aquella que estigui situada sobre de la planta soterrani i la seva cota de referència vindrà determinada per lo disposat en l'article 226-2 de les NNUU.*
 - *Computaran a efecte d'edificabilitat sobre rasant, i amb independència de la nomenclatura emprada per a les plantes, les plantes o porcions de planta que no tinguin la consideració de soterrani d'acord amb el que disposa l'article 226-2 de la Normes Urbanístiques del Pla General Metropolita.*
 - *La ordenació de l'edificació es definirà de forma unitària per la totalitat de cada parcel·la.*
 - *En el plànol de ordenació de l'edificació (plànol A.3.1) es determinen els eixos de definició de les diferents edificacions els quals permeten construir el següent nombre d'edificis independents a cadascuna de les parcel·les:*
 - *Parcel·la 103-1: 6 edificis (E1, E2, E3, E4, E5, E6)*
 - *Parcel·la 103-2: 6 edificis (E7, E8, E9, E10, E11, E12)*
 - *Parcel·la 103-3: 4 edificis (E13, E14, E15, E16)*
 - *Per cadascun dels edificis es determina la cota de referència de planta baixa d'acord amb les rasants dels carrers perimetrals i d'acord amb la voluntat d'establir una zona ajardinada continua entre les*



diverses edificacions. Les cotes de referència establertes tracten d'obtenir un conjunt ordenat en el que les diferències d'alçada entre les diverses edificacions seran homogènies. La situació de l'edificació es desenvoluparà de forma que els murs que es produeixen entre la planta baixa i els nivells de la zona ajardinada no siguin superiors a 1 metre d'alçada.

- La separació mínima de les edificacions serà de 6 metres a l'avinguda de Jacint Esteve i Fontanet, i de 3 metres als altres vials i en els llindars amb altres parcel·les o sistemes.
 - La separació entre edificacions serà com a mínim de 12 metres. La distribució de les edificacions es farà de forma que s'acompleixin les disposicions de l'article 264 de les NNUU en el seu punt 2.b que estableix que a efectes d'il·luminació i assoleix, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'alçada de aquestes, sigui tal que assegurí a tota planta de l'edificació, com a mínim, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars el 21 de Gener de cada any. S'adjunta a títol orientatiu una fitxa amb la comprovació de aquest punt.
 - L'ocupació de les edificacions no superarà el 40% de la superfície de la zona.
 - Les plantes soterrani destinades a aparcaments podran ocupar fins el 60% de la superfície de la zona. Les plantes soterrani no es podran destinar a l'ús residencial.
 - L'alçada màxima de les edificacions no superarà els 28 metres en relació a la cota de referència de planta baixa. El número de plantes serà com a màxim de planta baixa, sis plantes pis i un àtic (PB + 6P + A). La superfície de la planta àtic no superarà el 60 % de l'ocupació de l'edifici. Dintre d'aquest gàlib de 28 metres s'ubicaran totes les instal·lacions i serveis de l'edifici.
 - L'alçada mínima entre plantes serà de 3 metres. La planta baixa també podrà tenir una alçada mínima de 3 metres.
 - La planta àtic podrà tenir una alçada doble per tal d'ubicar totes les instal·lacions i serveis dintre del volum arquitectònic. Totes les parts destinades a l'ús d'habitatge computaran com a edificabilitat. Els espais destinats a instal·lacions i serveis situats dintre d'aquest volum no computaran a efectes de l'edificabilitat de la zona.
 - Les terrasses i els porxos es regularan per l'establert als articles 229 i 230 de les N.N.U.U. del P.G.M.
 - Les terrasses es situaran dintre de l'ocupació màxima de les edificacions i respectaran les separacions mínimes. Les terrasses considerades cossos sortints oberts no computaran als efectes de l'edificabilitat de la zona. El vol de les terrasses només queda limitat per l'acompliment de les determinacions anteriors.
 - Els porxos situats a nivell de planta baixa o al mateix nivell del carrer que es trobin oberts a l'exterior per al menys dos dels seus costats no computaran a efectes de l'edificabilitat de la zona.
 - En aquestes edificacions no s'admetran els altells.
7. En aquesta zona es faran les següents previsions d'aparcaments:



- Totes les places d'aparcament es situaran en les plantes soterrani de la zona 103.
 - Es reservaran dues places d'aparcament per cada habitatge.
 - L'accés a les rampes dels aparcaments no es realitzarà des de l'avinguda de Jacint Esteve i Fontanet.
8. L'espai lliure de edificacions situat dins de la zona 103 es tractarà como a espai verd privat. Les parts d'espai lliure que es trobin sobre l'aparcament soterrat es tractaran com a jardí."

(iv) Parcel·la 104

"Article 13. Zona residencial d'ús d'habitatge plurifamiliar (clau 104)

1. L'àmbit d'aplicació és la zona 104 definida en el plànol de zonificació i situada en l'àmbit Sud. Constitueix una única parcel·la de 4.886 m².
2. El tipus d'ordenació proposat és el de volumetria específica amb configuració flexible.
3. Els usos permesos són el d'habitatge plurifamiliar i l'ús terciari i de serveis. S'admeten els usos complementaris dels anteriors com la restauració o les superfícies comercials situades en les plantes baixes amb les limitacions pròpies d'aquest ús.
4. La superfície construïda màxima sobre rasant per aquesta zona és de 19.660 m².
5. La superfície construïda màxima destinada a l'ús d'habitatge serà de 18.000 m². El nombre màxim d'habitatges per aquesta zona és de 180.
6. L'ordenació de l'edificació seguirà els següents paràmetres:
 - La ordenació de l'edificació es determina a través del perímetre regulador i el perfil regulador i de la concreció de les cotes de referència de planta baixa.
 - Es determinen els eixos de definició de les diferents edificacions proposades (els eixos son octogonals amb l'alineació del carrer Sant Mateu) en la fitxa d'ordenació de l'edificació. Aquests eixos determinen els àmbits a on ubicar una edificació independent, respectant-se les separacions entre edificacions i les separacions a límits de la parcel·la que s'especifiquen en la fitxa. El perímetre regulador serà aquella figura possible que es pugui inscriure dintre d'aquest àmbit, respectant les separacions especificades, i sense superar l'ocupació màxima marcada per la totalitat de la parcel·la. Els cossos sortints estaran inclosos dintre d'aquest perfil regulador i dintre de la ocupació màxima fixada.
 - El perfil regulador es determinarà per l'aplicació de l'alçada màxima permesa sobre la cota de referència de planta baixa i en relació al perímetre regulador abans especificat.
 - La planta baixa serà aquella que estigui situada sobre de la planta soterrani i la seva cota de referència vindrà determinada per lo disposat en l'article 226-2 de les NNUU.



- *Computaran a efecte d'edificabilitat sobre rasant, i amb independència de la nomenclatura emprada per a les plantes, les plantes o porcions de planta que no tinguin la consideració de soterrani d'acord amb el que disposa l'article 226-2 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.*
- *L'ordenació de l'edificació es definirà de forma unitària per la totalitat de la parcel·la.*
- *En el plànol d'ordenació de l'edificació (plànol A.3.2) es determinen els eixos de divisió de les diferents edificacions que permeten construir 3 edificis independents (E1,E2,E3).*
- *La cota de referència de planta baixa per la totalitat de la parcel·la es la rasant del carrer Sant Mateu al centre de la parcel·la (85,00 +/- 1 metre).*
- *L'ocupació de les edificacions sobre rasant no superarà el 40% de la superfície de la zona.*
- *Les plantes soterrani podran ocupar com a màxim el 60% de la superfície de la zona. Les plantes soterrani no es podran destinar a l'ús residencial.*
- *La separació mínima de les edificacions es de 3 metres en els diferents llinars de la parcel·la, metre que les edificacions es podran situar en alineació de vial en relació als carrers Sant Mateu i Manuel Azaña.*
- *La separació entre edificacions serà com a mínim de 12 metres. La distribució de les edificacions es farà de forma que s'acompleixin les disposicions de l'article 264 de les NNUU en el seu punt 2.b que estableix que a efectes d'il·luminació i assoleix, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'alçada d'aquestes, sigui tal que assegurí a tota planta de l'edificació, com a mínim, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars el 21 de Gener de cada any. S'adjunta a títol orientatiu una fitxa amb la comprovació d'aquest punt.*
- *L'alçada màxima de les edificacions no superarà els 55 metres en relació a la cota de referència de planta baixa. El número de plantes serà com a màxim de planta baixa i 15 plantes pis. Dintre d'aquest gàlib de 55 metres s'ubicaran totes les instal·lacions i serveis.*
- *L'alçada mínima entre plantes serà de 3 metres. La planta baixa tindrà una alçada mínima de 4,50 metres.*
- *La planta superior podrà tenir una alçada doble per tal d'ubicar totes les instal·lacions i serveis dintre del volum arquitectònic. Totes les parts destinades a l'ús d'habitatge computaran com a edificabilitat. Els espais destinats a instal·lacions i serveis situats dintre d'aquest volum no computaran a efectes d'edificabilitat de la zona.*
- *Les terrasses i els porxos es regularan per l'establert als articles 229 i 230 de les N.N.U.U. del P.G.M.*
- *Les terrasses es situaran dintre de l'ocupació màxima de les edificacions i respectaran les separacions mínimes. Les terrasses considerades cossos sortints oberts no computaran als efectes de l'edificabilitat de la zona. El vol de les terrasses només queda limitat per l'acompliment de les determinacions anteriors.*

- *Els porxos situats a nivell de planta baixa o al mateix nivell del carrer que es trobin oberts a l'exterior per al menys dos dels seus costats no computaran a efectes de l'edificabilitat de la zona.*
 - *En la planta baixa es podran admetre altells d'acord amb l'establert en l'article 225-6 de les NNUU. La seva superfície s'inclourà en el còmput d'edificabilitat.*
7. *En aquesta zona es faran les següents previsions d'aparcament:*
- *Totes les places d'aparcament es situaran en les plantes soterrani de la zona 104.*
 - *Es reservarà una plaça d'aparcament per cada 60 m² de superfície útil d'ús terciari.*
 - *Es reservaran dos places d'aparcament per cada habitatge. La situació d'aquestes places d'aparcament serà la següent: una plaça per cada habitatge es situarà en els soterranis de les edificacions de la zona 104, i una plaça per cada habitatge es podrà situar en els soterranis de la zona 102 com a increment de les previsions d'aquesta zona.*
8. *L'espai lliure d'edificacions situat dins de la zona 104 es tractarà com a espai verd privat. Les parts d'espai lliure que es trobin sobre l'aparcament soterrat es tractaran com a jardí.*

(v) Parcel·les amb clau 105/FS

La regulació de l'àmbit 105/FS continguda al PLA PARCIAL es troba principalment detallada al punt 2.2.4 de la Memòria i a l'article 15 de les normes urbanístiques d'aquest instrument de planejament derivat.

Disposa l'esmentat punt 2.2.4 del PLA PARCIAL:

"2.2.4.- Zona d'habitatge unifamiliar Finestrelles – Sud (Clau 105/FS)

- *Es planteja el manteniment de la zona d'habitatges unifamiliar Finestrelles – Sud (clau 105/FS) amb les mateixes característiques urbanístiques i els mateixos drets i obligacions adquirits, tal com es determina en la modificació del pla general vigent.*
- *Les característiques urbanístiques per aquesta zona són les següents:*

NÚMERO DE PLANTES PB+2 plantes
ALÇADA 9,50 metres
SEPARACIONS 5 metres a vial i 4 metres a la resta de l'indars
OCUPACIÓ 50% parcel·la
PARCEL·LA MÍNIMA 300 m²
FAÇANA MÍNIMA 15 metres
SOSTRE Segons plànol d'ordenació



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- *La modificació aprovada planteja el manteniment dels drets adquirits pels propietaris del sòl del sector de Finestrelles Sud en quant al seu aprofitament urbanístic i al fet de que la nova ordenació no significués un major cost d'urbanització que el que es derivava del Pla Parcial definitivament aprovat. El cost d'urbanització era en data 3 de maig de 1988 de 910.760,52 € (151.537.800 Pts.) que s'hauran de corregir amb l'increment corresponent al IPC fixat. S'hauran d'estructurar els mecanismes de gestió i compensació necessaris per salvaguardar aquests drets que es consideren adquirits pels propietaris històrics de Finestrelles - Sud.*
- *La distribució de sostre i número d'habitatges ha sigut determinat per la modificació aprovada i queda de la forma que s'especifica en l'article 15 de la normativa. El projecte de reparcel·lació tindrà en compte aquesta assignació per tal de determinar les noves parcel·les quan aquestes siguin necessàries."*

Per la seva banda, l'article 15 de les normes urbanístiques del PLA PARCIAL estableix:

"Article 15. Zona residencial d'ús d'habitatge unifamiliar Finestrelles - Sud (clau 105/FS)

1. *L'àmbit d'aplicació és la zona 105/FS definida en el plànol de zonificació i situada en l'àmbit Nord.*
2. *El tipus d'ordenació proposat és el d'edificacions aïllades.*
3. *Els usos permesos són el d'habitatge unifamiliar.*
4. *La superfície construïda màxima sobre rasant per aquesta zona és de 5.304 m². La distribució dels aprofitaments està fixada per les fitxes adjuntes en base a les previsions dels anteriors documents urbanístics.*
5. *El nombre màxim d'habitatges és de 23. En les parcel·les ja construïdes es distingeix entre l'edificació existent i la complementària. En les fitxes adjuntes s'especifiquen les edificacions previstes i el nombre d'habitatges. El projecte de reparcel·lació tindrà en compte aquesta assignació per tal de determinar les noves parcel·les quan aquestes siguin necessàries.*
6. *L'ordenació de l'edificació seguirà els següents paràmetres:*
 - *L'ocupació de les edificacions no superarà el 50% de la superfície de la zona. En aquesta ocupació s'inclourà la totalitat de les edificacions existents*
 - *La parcel·la mínima és de 300 m² a excepció de les parcel·les de menor superfície ja existents.*
 - *La façana mínima és de 15 metres.*
 - *Les separacions mínimes seran de 5 metres a vial i de 4 metres a la resta dels llinars.*
 - *L'alçada màxima de les edificacions són de 9,50 metres equivalent a planta baixa i 2 pisos.*
7. *Les edificacions existents que no respectin els paràmetres abans especificats podran ser objecte d'obres de reparació i manteniment però no d'augment de superfície o volum.*
8. *Es reservaran un mínim de dos places d'aparcament per cada habitatge.*



(vi) Parcel·les amb clau 105/Uni

"Article 14. Zona residencial d'ús d'habitatge unifamiliar (clau 105/Uni)

1. *L'àmbit d'aplicació és la zona 105/Uni definida en el plànol de zonificació i situada en l'àmbit Nord. Constitueix una única parcel·la de 7.950 m².*
2. *El tipus d'ordenació proposat és el d'edificacions aïllades.*
3. *Els usos permesos són el d'habitatge unifamiliar en filera.*
4. *La superfície construïda màxima sobre rasant per aquesta zona és de 6.600 m².*
5. *El nombre màxim d'habitatges per aquesta zona és de 44.*
6. *L'ordenació de l'edificació seguirà els següents paràmetres:*
 - *La ordenació de l'edificació es definirà de forma unitària per la totalitat de la parcel·la.*
 - *L'ocupació de les edificacions no superarà el 40% de la superfície de la zona.*
 - *Les plantes soterrani destinades a aparcament podran ocupar fins al 60% de la superfície de la zona.*
 - *La façana mínima per habitatge serà de 6 metres.*
 - *La separació mínima de les edificacions a sistemes o a d'altres parcel·les serà de 3 metres.*
 - *La separació entre edificacions serà com a mínim de 10 metres.*
 - *Les separacions entre edificacions sobre rasant i els soterranis de les altres edificacions serà com a mínim de 6 metres.*
 - *El concepte de planta baixa i planta sotano es determinarà segons les regulacions de la normativa urbanística del P.G.M. En la fitxa adjunta es determina de forma esquemàtica la ubicació de les edificacions.*
 - *L'alçada màxima de les edificacions serà de 9,15 metres, equivalent a planta baixa i dos pisos.*
7. *En aquesta zona es faran les següents previsions d'aparcaments:*
 - *Totes les places d'aparcament es situaran a les plantes soterrani de la zona 105/Uni.*
 - *Es reservaran dos places d'aparcament per cada habitatge.*
8. *L'espai lliure d'edificacions situat dins de la zona 105/Uni es tractarà com a espai verd privat (jardí o accessos). En les parts d'espai lliure que es trobin sobre l'aparcament soterrat es promourà el tractament de jardí."*

(vii) Parcel·la 7/TS

"Article 17. Equipament privat Tennis Sis (clau 7/TS)

1. *L'àmbit d'aplicació és la zona 7/TS que ocupa parcialment part del sòl actual de les instal·lacions del Tennis Sis.*
2. *L'ús previst és el d'equipament esportiu de titularitat privada.*



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

3. *El projecte de reparcel·lació tindrà en compte el manteniment de l'equipament esportiu del sector sud, als efectes d'adjudicació d'aprofitament i d'assumpció de costos d'urbanització per part dels mateixos propietaris de l'equipament actual.*
4. *L'ordenació de les edificacions seguirà els següents paràmetres:*
 - *L'aprofitament net màxim és de 1,0 m² de sostre per m² de sòl.*
 - *Els espais lliures d'edificacions es podran destinar a àrees esportives a l'aire lliure.*
 - *Les altres condicions d'ordenació es definiran en el corresponent pla Especial.*
5. *Serán d'aplicació els articles 212 a 217 de les N.N.U.U. del P.G.M.*

6.2. Proposta de modificació

Tal i com s'ha esmentat anteriorment, l'abast de la present Modificació s'estén a aquells aspectes de la regulació continguda al PLA PARCIAL de les parcel·les objecte de modificació que s'han demostrat millorables per tal d'obtenir una ordenació lògica, racional i ordenada de l'àmbit.

D'acord amb l'anterior, els aspectes i objectius principals objecte de modificació s'exposen detalladament a continuació:

(i) Parcel·la 7/TS

1. Modificar el destí urbanístic de la parcel·la, tot mantenint el seu caràcter dotacional i garantint la satisfacció de les necessitats dotacionals del municipi previstes pel planejament objecte de modificació.
2. El manteniment de la superfície i el sostre edificables i els restants paràmetres urbanístics d'aplicació previstos en el planejament vigent, considerats adients per al compliment de les finalitats amb què es configura aquesta parcel·la.

(ii) Parcel·la 7b situada al sub-àmbit nord del PLA PARCIAL

Destinar, per tal de garantir l'oferta d'equipaments esportius en l'àmbit, una part d'aquest equipament a l'ús esportiu (concretament, 3.464 m²) i la part restant a l'ús socio-sanitari. Així es mantenen els 3.464 m² que es

destinaven a equipament esportiu en el planejament vigent, tot i que canvien de posició.

(iii) Parcel·les d'equipaments 7b i 7b-e situades al Sub-àmbit Sud

Modificar lleugerament el traçat del carrer Sant Mateu, en coherència amb el traçat del mateix més enllà del límit del terme municipal d'Esplugues de Llobregat, que ha quedat determinat per la recent aprovació del planejament de Can Rigal, a l'Hospitalet de Llobregat. Es produeix així un increment en la superfície total d'aquestes parcel·les d'equipaments, segons els termes del quadre següent:

Parcel·la	Modificació actual	Proposta
Equipament públic del sector Sud	4.814 m ²	5.724 m ²
<u>Equipament públic Masia de Can Oliveres</u>	<u>2.765 m²</u>	<u>2.622 m²</u>
	7.579 m ²	8.346 m ²

(iv) Parcel·la 101

1. Dotar aquesta parcel·la d'una ordenació més òptima i ajustada a les necessitats existents, mitjançant, en primer lloc, la subdivisió de la mateixa en dues parcel·les independents, en coherència amb el caràcter discontinu que la mateixa presenta d'acord amb allò establert al PLA PARCIAL i en consideració de la posició de la nova estació de la Línia 3 del Metro de Barcelona, que es projecta que se situï entre les dues porcions que configuren, al PLA PARCIAL, la parcel·la 101.
2. Flexibilitzar l'ordenació edificatòria prevista al PLA PARCIAL, permetent materialitzar de forma més coherent, amb la possibilitat d'agrupar algunes de les edificacions previstes, l'aprofitament previst per a les parcel·les, que es manté inalterat respecte d'allò previst al PLA PARCIAL, tot distribuint-se entre les noves parcel·les de la següent manera: 41.900 m²st a la parcel·la

situada sota l'Avinguda d'Ahrensburg i 48.100 m²st a la que es situa per sobre aquesta vialitat.

3. Determinar amb claredat la ubicació dels espais destinats a aparcament, qüestió especialment rellevant atesa la important concentració de vehicles prevista com a conseqüència de l'activitat generada per aquest nou parc empresarial. Cal remarcar que la parcel·la que queda per sota de l'avinguda d'Ahrensburg no podrà satisfer el nombre de places exigint en els seus soterranis (tenint en compte que cal una plaça d'aparcament cada 60 m² de superfície útil, i que l'edificabilitat de la parcel·la és de 41.900 m² amb un sòl de només 2.430 m², amb els paràmetres habituals de 25 m² per plaça d'aparcament caldria un soterrani d'unes 7 plantes per a complir els requeriments), i la connexió amb la parcel·la veïna per sota de l'avinguda d'Ahrensburg quedarà dificultada per la ubicació de l'estació del metro. A aquests efectes, s'estableix expressament la possibilitat de cessió de l'ús, mitjançant la corresponent concessió administrativa, del subsòl de les zones verdes immediatament contigües a les dues parcel·les configurades a la finca 101 del PLA PARCIAL.

(v) Parcel·les amb la clau 103

1. Disminuir el nombre d'habitatges previst en aquesta zona en 10 habitatges, per tal de compensar part de l'increment fixat a la parcel·la 104-1. Aquesta reducció es concretarà en 5 habitatges menys en la parcel·la 103-1 i 5 habitatges menys en la parcel·la 103-2, de manera que la distribució final serà aquesta:

Parcel·la 103-1: 168 habitatges

Parcel·la 103-2: 168 habitatges

Parcel·la 103-3: 116 habitatges

Total zona 103: 452 habitatges

2. Concretar l'aplicació de la normativa reguladora de planta baixa, que considerarà com a cota natural del terreny la del pla generat per les rasants dels carrers definitius.

(vi) Parcel·la 104

1. Incrementar el nombre d'habitatges previst en aquesta parcel·la en 21 habitatges (fins a un total de 201), tot destinant-ne 132 a protecció oficial i 69 a habitatge lliure.
2. Flexibilitzar els paràmetres urbanístics fixats per la MPGM 2004, molt especialment pel que fa a la ocupació de parcel·la i la situació i possibilitat d'agrupació de les edificacions previstes, amb l'objectiu de possibilitar la ubicació de tot el terciari previst en planta baixa i fer més fàcil l'adaptació de l'edificació prevista als requisits imposats pel Codi Tècnic de l'Edificació i el Decret d'Habitabilitat, de recent entrada en vigor.

(vii) Parcel·les amb clau 105/FS

1. L'eliminació total de les remissions al Pla Parcial Finestrelles Sud.
2. L'establiment de dues claus urbanístiques diferenciades ("105/FS-1" i "105/FS-2") en l'àmbit, per tal de respectar, en la mesura del possible, les circumstàncies físiques preexistents que es consideren compatibles amb una correcta ordenació de l'àmbit. Es modulen, a aquests efectes, alguns dels paràmetres d'edificació establerts al PLA PARCIAL.
3. La fixació del sostre total de l'àmbit en 5.802,90 m², corregint el desajustament existent a la MPGM 2004 i el Pla Parcial pel que fa al còmput d'aquest paràmetre i eliminant la incerta menció a l'aprofitament "existent" a l'àmbit que realitzen els esmentats instruments de planejament. Aquest ajustament s'ha dut a terme sobre la base conjunta de la informació disponible al cadastre, aquella facilitada per alguns dels propietaris de construccions incloses en aquest àmbit, les dades contingudes al registre de la propietat i els amidaments corresponents.

L'actualització d'aquestes dades ha donat com a resultat una diferència de 498,90 m² de sostre existent respecte els 5.304 m² que indicava la MPGM 2004, fins als esmentats 5.802,90 m², resultat de concretar els sostres existents que no estaven determinats en aquell instrument i d'actualitzar les xifres d'aquells que sí que estaven quantificats.

4. El manteniment com a ús compatible de l'habitatge plurifamiliar per a les edificacions preexistents amb aquest ús.
5. L'increment de la densitat en l'àmbit, passant de 23 habitatges a 28, amb la corresponent cessió d'espais lliures addicional. Aquest increment es fa per a permetre un millor desenvolupament i una distribució més equitativa de la densitat en el moment de la gestió, que permeti donar els habitatges que els correspon a les parcel·les amb una mida major.
6. El màxim respecte de les circumstàncies físiques de les finques incloses en l'àmbit en la delimitació de les noves parcel·les, evitant les distorsions innecessàries generades pel planejament vigent.
7. El manteniment de totes aquelles previsions de la regulació de l'àmbit 105/FS continguda al PLA PARCIAL que no es considera necessari modificar per considerar-se compatibles amb una correcta ordenació de l'àmbit (tals com els usos admesos, determinats paràmetres urbanístics que es consideren idonis o les despeses d'urbanització a satisfer pels propietaris).

(viii) Parcel·les amb clau 105/Uni

Reduir en 4 habitatges la densitat màxima de la zona 105-UNI, fins a deixar-la en un total de 40 habitatges, per tal de compensar part de l'increment fixat a la parcel·la 104-1.

7. Edificacions preexistents dintre del sub-àmbit 105/FS

Dintre del sub-àmbit 105/FS, objecte entre d'altres de la present Modificació, s'hi troben actualment diverses edificacions preexistents, totes elles construïdes amb anterioritat a l'aprovació definitiva del PLA PARCIAL i de la Modificació del Pla General Metropolità que el mateix desenvolupa.

Si bé una part d'aquestes edificacions presenten circumstàncies físiques compatibles amb la regulació i paràmetres urbanístics que mitjançant el present document es proposen per al sub-àmbit 105/FS, una altra part de les mateixes resulten, en determinats aspectes que varien en funció dels diferents casos, incompatibles amb la dita regulació.

Nogensmenys, respectant la filosofia i finalitats del Pla Parcial Finestrelles Sud i el PLA PARCIAL, i, especialment, el principi de proporcionalitat i de menor destrucció de la riquesa, es preveu el manteniment, en la seva situació actual, d'aquelles construccions que per les seves característiques no resultin compatibles amb les determinacions del present document, que romandran en situació de volum disconforme. En conseqüència, en aquestes edificacions s'admetran, d'acord amb allò establert a l'article 102 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del present instrument de planejament.

Entre les edificacions que es troben en la situació descrita a l'article 102 de referència, convé citar, entre d'altres, la construcció del núm. 51 del carrer Casal de Sant Jordi. En consonància amb allò exposat, si bé les circumstàncies actuals d'aquestes edificacions no resulten compatibles amb determinats aspectes de l'ordenació proposada, es reconeix el seu manteniment i la seva permanència fins i tot en fase de gestió urbanística, en règim de volum disconforme a l'empara de l'esmentat article 102 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya

8. Densitat i reserves de zones verdes corresponents

Tal i com s'ha esmentat anteriorment, el present document preveu un lleuger increment en la densitat de l'àmbit objecte de modificació, concretament a les parcel·les amb clau 105/FS. Igualment, es proposa també un increment en el nombre d'habitatges admesos a la parcel·la 104 i una disminució dels habitatges previstos a les parcel·les 103 i 105/Uni.

- En el cas del sub-àmbit 105/FS, el present document proposa el pas dels 23 habitatges contemplats al Pla Parcial a un total de 28 habitatges. Com a conseqüència de l'anterior, i en compliment d'allò establert a l'article 94.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, la present Modificació contempla l'augment de 50 m² de la zona verda existent al centre de l'avinguda Jacint Esteva i Fontanet entre l'avinguda d'Ahrensburg i l'avinguda dels Països Catalans, ampliant la zona verda ja prevista i reforçant un element essencial en favor del benestar de la comunitat.
- Pel que fa a les parcel·les 103, 105/Uni i 104, s'estableix en aquesta darrera un increment en 21 habitatges respecte del que preveia la MPMG 2004, passant-se de 180 a 201 habitatges, destinant 7 dels nous habitatges a protecció oficial i 14 a habitatges lliures. Paral·lelament, i permetent així mantenir la densitat d'habitatges lliures prevista pel planejament vigent, es redueix el nombre d'habitatges admesos a les parcel·les 103-1, 103-2 i 105/Uni en 14 habitatges lliures. Així doncs, aquest ajust no suposa un augment global dels habitatges lliures, i només s'augmenta en 7 el número d'habitatges protegits. Malgrat el fet que el nombre d'habitatges establert suposa, com s'ha esmentat, un increment de densitat de 7 habitatges respecte de les previsions globals del PLA PARCIAL, aquest increment, en aplicació de l'article 94.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, no s'acompanya d'una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments, tota vegada que el mateix es correspon amb habitatges de protecció oficial i no ultrapassa el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació, en els termes de l'esmentat precepte.



9. Sostre edificable

Pel que fa al sostre edificable en les parcel·les que integren l'objecte de la present modificació, el mateix es manté inalterat respecte d'allò establert al PLA PARCIAL.

Com s'ha indicat anteriorment, en el sub-àmbit 105/FS el sostre edificable ascendeix a 5.802,90 m². Aquest valor es desprèn d'una recta i lògica interpretació del PLA PARCIAL, que distingia, recollint a aquest respecte les previsions del Pla Parcial Finestrelles Sud de l'any 1988, entre l'atribució detallada i precisa de sostre per a determinades finques i la referència genèrica al sostre definit com "existent" en la resta. Això ha generat, com s'ha pogut apreciar en fase de gestió urbanística, un desajustament entre el resultat de l'operació consistent en addicionar ambdós conceptes i el valor total indicat pels càlculs del PLA PARCIAL, essent el valor correcte en aplicació del dit càlcul (addició del sostre edificable concretat per a determinades finques i sostre existent per a la resta), els 5.802,90 m² de sostre indicats. Així doncs, el sostre previst en aquesta zona no suposa cap increment respecte d'allò establert al PLA PARCIAL, i les diferències en la xifra del sostre es deuen a un nou amidament més acurat del sostre existent.

En aquest sentit, la quantificació del sostre "existent" –no detallat en el PLA PARCIAL-, s'ha determinat sobre la base dels estudis realitzats partint conjuntament de la informació disponible al cadastre, aquella facilitada per alguns dels propietaris de construccions incloses en aquest àmbit i les dades contingudes al registre de la propietat. L'addició de les dades obtingudes al sostre efectivament quantificat al PLA PARCIAL permet determinar el sostre total de les finques amb clau 105/FS en els esmentats 5.802,90 m².

Aquest valor s'ha detallat i repartit entre els propietaris d'aquest sub-àmbit en el Projecte de Reparcel·lació aprovat per a l'execució del PLA PARCIAL en base als estudis realitzats, que han permès, a més, actualitzar les dades recollides més de 15 anys enrere. Aquests estudis, a més a més, han justificat un repartiment de sostre en algunes ocasions diferent del previst al PLA PARCIAL a títol indicatiu (en la seva condició d'instrument de planejament i no de gestió urbanística).

Així doncs, els canvis que s'han produït en la xifra total del sostre són els següents:



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

1. El planejament anterior atribueix a tres parcel·les (FS-11, FS-12 i FS-13) un sostre existent que quantifica en un total de 984 m². L'amidament actual d'aquestes tres parcel·les ha donat el resultat d'un total de 1.271,5 m². La diferència és de 287,50 m².
2. El planejament anterior atribueix a cinc parcel·les (FS-1, FS-4, FS-8, FS-18 i FS-19) un sostre existent, però no l'especifica. Tot i això, com que es dona una xifra total de sostre existent, si se li resta el sostre existent de les tres parcel·les en que aquest sí que està quantificat, arribem a la conclusió que a aquestes cinc parcel·les se'ls atribuïa un sostre de 832 m². En els amidaments realitzats recentment, però, aquestes parcel·les tenen un sostre total de 1.043,40 m². La diferència és de 211,40 m².

Així, la diferència total entre la xifra de sostre que el planejament anterior atribuïa a la zona 105/FS i la que li atribueix el present document és de:

$$287,50 \text{ m}^2 + 211,40 \text{ m}^2 = 498,90 \text{ m}^2$$

que correspon a la diferència esmentada entre el sostre total determinat pel planejament anterior, de 5.304 m² i els 5.802,90 m² determinats pel present document. Aquestes diferències estan detallades per parcel·la en l'annex 1 del present document, dedicat a la zona 105/FS.

10. Reserva d'habitatges de protecció oficial

De conformitat amb allò que s'estableix a la Disposició Transitòria Segona del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i atès que l'aprovació inicial del PLA PARCIAL es produí en data 14 de maig de 2003, és a dir abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat ambiental i de l'autonomia local, no resulta exigible en el present document que es determinin reserves d'habitatge de protecció oficial.

Això no obstant, i tal i com s'ha indicat anteriorment, es preveu la creació de 132 nous habitatges de protecció oficial en la parcel·la 104. 7 d'ells corresponen a l'augment de densitat que es fa al sector, i els 125 restants provenen de la transformació d'habitatges que el planejament vigent preveia que fossin lliures en habitatges protegits.

11. Reserva d'equipaments esportius

La superfície destinada a equipaments esportius es manté inalterada respecte de la prevista pel planejament vigent, malgrat el trasllat d'una part d'aquest tipus d'equipaments del sector sud al nord. En el planejament vigent es fixaven un total de 10.604 m² destinats a equipament esportiu, repartits en 7.140 m² en la zona 7b-e del sector sud i 3.464 m² en la zona 7/TS. En la Modificació proposada es manté la superfície a la zona 7b-e del sector sud i es traslladen els altres 3.464 m² a l'equipament de la zona nord.

12. Despeses d'urbanització

12.1. Pel que fa al sub-àmbit 105/FS, es manté allò disposat al PLA PARCIAL respecte de les despeses a satisfer, en concepte d'obres d'urbanització, pels propietaris de l'àmbit. Així, aquest import es fixa, sense que pugui veure's incrementat a càrrec dels propietaris de l'àmbit, en 489.285,49 Euros. En cas que el cost final de les obres d'urbanització en aquest àmbit excedeixi l'esmentat import, l'excés serà assumit pels propietaris dels restants terrenys inclosos en l'àmbit del PLA PARCIAL.

12.2. Pel que fa a les restants parcel·les afectades pel present instrument, les despeses d'urbanització a satisfer pels seus propietaris es mantenen inalterades respecte d'allò establert en els instruments urbanístics vigents, i molt especialment el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic del Sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, al terme municipal d'Esplugues de Llobregat.



13. Estudi econòmic-financer i pla d'etapes

305

La present Modificació no suposa cap modificació en les previsions de l'estudi econòmic-financer, donat que els paràmetres de l'àmbit continuen sent els mateixos. Els ajustos proposats tampoc suposen cap modificació en les previsions del pla d'etapes, especialment tenint en compte que les obres d'urbanització ja estan executades en una gran part a la data de redacció d'aquest document.

14. Informe mediambiental

Els ajustos proposats per la present Modificació només afecten el sòl privat i per tant no incideixen en les previsions mediambientals per a l'àmbit. D'aquesta manera, no cal fer modificacions en les previsions de l'Informe Mediambiental.

15. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Els ajustos proposats per la present Modificació només afecten el sòl privat, no suposen cap modificació en el sostre i els altres paràmetres bàsics de l'àmbit, ni la xarxa viària, i per tant no afecten les premisses ni les conclusions de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

16. Abast del present document

La present Modificació pretén, com s'ha esmentat, millorar aquells aspectes de l'ordenació urbanística de les parcel·les afectades que es considera millorable per tal d'optimitzar-ne llur configuració. En coherència amb l'anterior, tots aquells aspectes del PLA PARCIAL que no es veuen expressa o implícitament desplaçats per les previsions del present document mantindran la seva vigència, per considerar-se compatibles amb una òptima transformació urbanística de l'àmbit.



17. Execució de les previsions de la Modificació

L'execució de les previsions del present document es durà a terme pel sistema de gestió urbanística de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

Aquesta execució podrà materialitzar-se mitjançant la modificació, en virtut del corresponent expedient d'operacions jurídiques complementàries, del "Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic del Sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, al terme municipal d'Esplugues de Llobregat", aprovat definitivament per l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat en data 24 de novembre de 2006 i objecte de text refós que mereixé la conformitat de l'esmentada corporació municipal en data 16 de febrer de 2007, com s'ha esmentat anteriorment.

Esplugues de Llobregat, setembre de 2009



Enric Batlle



Joan Roig

Batlle i Roig Arquitectes

DILIGÈNCIA. L'Ajuntament Pleno en sessió
de data 23 DES, 2009 va acordar aprovar
PROVISIONALMENT aquest document.
EL SECRETARI

