

INFORME: Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbanística.
Creació de la Unitat d'Actuació núm. 16 – la Miralda.
Supressió del Pla especial de reforma interior la Miralda.

Expedient: 1320/2019.

En relació a l'assumpte de referència s'informa:

1. Legislació d'aplicació. L'aprovació de la present modificació puntual Pla general d'ordenació urbanística de la Llagosta es regeix per les disposicions del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes en la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós, i pel Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

En l'elaboració del contingut material de la modificació, s'han tingut en compte l'observança de les següents normes:

- Legislació catalana

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (LU).
- Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat

- Legislació estatal

- Reial Decret 2960/1976, de 12 novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació d'habitatges de protecció oficial.
- Reial Decret Llei 4/2000, de 23 juny, de mesures Urgents de Liberalització en els Sectors Immobiliari i de Transports.
- Real Decret 173/2010 de 19 de febrer, pel qual es modifica el Codi tècnic de l'edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març, en matèria d'accessibilitat i no-discriminació de les persones amb discapacitat.
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.
- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

2. Iniciativa privada. La present modificació ha estat elaborada per l'arquitecte Sr. Amador, per encàrrec dels propietaris dels terrenys, RIAT SL i RITEC SL, i LAUC, S.L., en l'exercici de la iniciativa privada reconeguda en els apartats 1 i 7 de l'article 8 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant LU), en els termes de l'article 101.3. No obstant, la competències per a la formulació



dels instruments de planejament urbanístic general municipal correspon als Ajuntaments, sense perjudici d'assumir total o parcialment la iniciativa dels particulars.

En el present cas, la iniciativa té causa en el tancament de les instal·lacions de CAPRESA, SA a la Llagosta. El Pla general regula en l'article V.36 PGOU el desenvolupament urbanístic d'aquests terrenys de sòl urbà no consolidat mitjançant un Pla especial de reforma interior. La seva execució ha estat fins a data d'avui bloquejada pel manteniment de l'activitat de la indústria. Finalitzada l'activitat industrial, els propietaris dels terrenys presenten a l'Ajuntament una proposta d'ordenació que modifica els paràmetres urbanístics de l'article V.36 PGOU per raó de la inclusió de les càrregues urbanístiques que la legislació anterior i el PGOU de 1987 no preveia, consistents en la cessió gratuïta del 10 % d'aprofitament urbanístic, més el 15 % de l'increment quan aquest es produeix, establerta en l'article 43.1 c) LU amb relació a la seva Disposició transitòria segona. L'adequació del planejament a aquesta exigència comporta, a més, l'obligació de complir els requisits d'estàndards de cessió per a sistemes de l'article 100 LU, i l'obligació de destinar la totalitat de l'aprofitament de cessió gratuïta a habitatge protegit públic, en règim que no comporti transmissió dels habitatges (article 46 de la LU).

3. Modificació de l'ordenació. L'increment de càrregues va acompanyat d'un increment de **sostre edificable** que passa del 1,2 m² st/ m² al 2 m² st/ m², que es distribueix en una ocupació del 28,65 % de la total del sector destinada a 132 habitatges lliures i 34 habitatges protegits privats, i una ocupació del 5,31 % amb habitatge protegit públic. Aquesta edificabilitat comporta una tipologia d'edificació d'alçades esglaonades (clau 9), amb una alçada màxima a la cantonada del c/ Cabanyes i Vic (PB+6) i les mínimes en els seus extrems (PB+4) de la zona edificables conformant una illa oberta en forma de "U".

La resta de la superfície del sector es destina a **jardí urbà (L1)** que ocupa el 53,77 %, a **equipament (E)** el 4,31 %, i a **sistema viari (SV)** el 7,96 %.

En paral·lel, la modificació incorpora:

- La **cessió gratuïta d'aprofitament** de 3.732m² de sostre, la qual se situa per damunt dels 3.047,64 m² st corresponents a la previsió legal del 10% més 15% del l'increment de l'edificabilitat. L'ordenació anterior no preveia la cessió d'aprofitament urbanístic. Com s'ha exposat anteriorment, la totalitat de l'aprofitament cedit té la destinació d'habitatge públic protegit (article 46 de la LU).

- La destinació de 6.689,00 m² a jardí urbà, 536,60 m² a equipament i 989,76 m² a vitalitat. El total destinat a sistemes és doncs de 7.924,36 m², és a dir, 3.396 m² més que en l'ordenació anterior (que en preveia 4.528 m²).

- També incorpora en concepte de **càrregues externes al sector assumides per la propietat**: a) La millora de la connexió entre el carrer Caldes i l'av. de Joan Miró, amb l'ampliació de la calçada del primer amb un tractament integrador del tram de l'av. Joan Miró i el nou jardí urbà. b) L'adequació del paviment del tram del carrer de Vic confrontant amb el Parc Popular, entre el carrer Girona i la plaça del Centre, per tal de donar prioritat als vianants. regulació afegides. c) L'adequació de la placeta de l'alcalde Fco. Javier Serrano Postigo com espai coordinat nou jardí urbà.



Finalment, la modificació compleix amb el deure de destinar el 30 % de sostre a **habitatge protegit** (article 57.3 de la LU) en els termes de la següent taula:

Total sostre: 24.878,72 m² st.

Reserva legal d'habitatge protegit -30 %- 7.463,61 m² st.

Habitatges amb protecció oficial: 68

Habitatges amb protecció oficial públics: 34

Habitatges amb protecció oficial privats: 34

D'acord amb el conjunt de dades urbanístiques exposades, és opinió de l'informant que des de la perspectiva jurídica la modificació puntual s'atén a l'**interès públic local**.

4. Conversió del Pla especial de reforma interior en Unitat d'Actuació núm. 16 – la Miralda . La modificació puntual proposa, alhora, substituir la figura del pla especial de reforma interior de l'article V.36 del PGOU per l'establiment d'una unitat d'actuació de desenvolupament directe a partir de l'aprovació de la modificació puntual, sense necessitat de planejament derivat intermedi.

Això és així perquè en el moment de preveure el Pla especial (1987) no s'havia executat el desenvolupament urbanístic del sector nord-est, ni i el vial del carrer de Cabanyes, que completa la definició de la trama de la xarxa viària que afectava el sector de la Miralda. Acabada l'execució urbanística de l'entorn, decau la conveniència d'un pla especial, ja que l'ordenació del sòl urbà no consolidat de la Miralda es pot emprendre directament mitjançant la regulació en el PGOU, amb el contingut de les determinacions del planejament general pel sòl urbà no consolidat a què fa referència l'article 68.2 del Reglament de la LU (Decret 305/2006, de 18 de juliol)

5. Competència municipal. Les modificacions del Pla general d'ordenació urbana correspon formular-les a l'Ajuntament en l'exercici de les atribucions establertes en els articles 76.2 i 96 de la LU.

6. Especialitats de contingut de la modificació per raó de l'increment de l'edificabilitat. En la present modificació hi concorre l'especialitat de l'article 96, lletra c, per increment del sostre edificable. En conseqüència, la present modificació puntual dóna compliment requisits de contingut establerts en l'article 100.1 de la LU, consistents en les reserves mínimes exigibles per a zones verdes i espais lliures públics a raó de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos, i la reserva de sòl per equipaments públics en la quantitat adequada per a fer front als requeriments necessaris per al desenvolupament de la Unitat d'Actuació 16 - la Miralda.



Pel que fa a zones verdes i espais lliures, les cessions superen la reserva mínima legal:

- Reserva per aplicació de l'estàndard legal: $24.878,72 \text{ m}^2 \times 20\% = 4.975,74 \text{ m}^2$
- Reserva efectuada per la present Modificació puntual = $6.709,78 \text{ m}^2$, equivalent a un 53,94% de la superfície total del polígon d'actuació, i a $28,68 \text{ m}^2$ per cada 100 m^2 residencial.

En quant a reserva dotacional, també es compleix el requisit de l'article 100.1 al destinar $536,60 \text{ m}^2$ de sòl per a la construcció d'equipament públic.

També en l'apartat d'especialitats de contingut, la modificació puntual dóna compliment, com ja s'ha exposat en l'apartat de l'informe, al requisit de cessió gratuïta del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic (article 99.3 LU).

7. Especialitats documentals de la modificació per raó de l'increment de l'edificabilitat. L'article 99 de la LU també exigeix uns requisits complementaris a la modificació puntual per raó de l'increment del sostre edificable, de manera que ha de contenir en la documentació:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil.

Aquest requisit ha estat parcialment complert i és esmenable mitjançant la presentació de la documentació pertinent durant el tràmit de la informació pública.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació. A l'efecte consta l'agenda amb un calendari de desenvolupament que s'estima ajustat als termes de l'article 99.1 b).

Els terminis d'execució de la UA 16 – la Miralda són:

- 1) L'execució del projecte de reparcel·lació, a l'any de l'entrada en vigor de la present modificació puntual.
- 2) L'execució del projecte d'urbanització, als dos anys de l'execució del projecte de reparcel·lació.
- 3) L'execució de l'edificació dels habitatges:
 - o Els de protecció oficial privats, als 3 anys de l'execució del projecte d'urbanització.
 - o La resta d'habitatges privats, als 5 anys de l'execució del projecte d'urbanització.

c) Així mateix, consta en el document de l'avaluació econòmica i financera, l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual se justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.



8. Especialitat del règim d'execució immediata per raó de l'increment de l'edificabilitat.

En els supòsits d'increment del sostre edificable, la LU (article 99) exigeix, a més dels requisits suara exposats, que l'augment respongui a una voluntat real de desenvolupament i que en cap cas sigui un mecanisme d'obtenció de drets urbanístics econòmicament quantificables.

Per aquest motiu s'exigeix una agenda de desplegament acurada, que es complementa amb l'anomenat règim d'execució immediata de l'article 99.2 b) LU: L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

9. Suspensió de llicències. En l'àmbit de les modificacions puntuals (plànol de suspensió de llicències) se suspèn la tramitació de llicències i comunicacions prèvies d'obres, i dels procediments de llicències, i comunicacions prèvies i declaracions responsables per a l'exercici d'activitats en l'àmbit de la Miralda, sens perjudici de la facultat de desenvolupar-hi usos provisional ajustats a la LU, a la modificació puntual, i molt especialment al règim d'execució immediata.

La suspensió serà vigent fins a l'aprovació definitiva de la modificació puntual i, en tot cas, durant un termini no superior a dos anys, a l'empara dels articles 74 del Decret legislatiu 1/2010.

10. Documents. De conformitat amb el que es disposa en l'article 59 del Decret legislatiu 1/2010, les modificacions puntuals es formalitzen en els documents adients i proporcionats a la naturalesa de la modificació:

- a) Memòria descriptiva i justificativa de la modificació. La memòria s'ajusta al requeriment de l'article 97.1, és a dir, al deure de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer una valoració negativa, ha de denegar-la. També s'ajusta a les especialitats ja citades de l'article 99.
- b) Avaluació econòmica i financera, l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.
- c) Memòria social.
- d) Avaluació de la mobilitat generada.
- e) Estudi acústic.
- f) Programa de participació ciutadana,
- g) Plànols d'informació.
- h) Normativa urbanística.
- i) Plànol d'ordenació.
- j) Annexos informatius.



11. Procediment. De conformitat amb el que s'estableix en l'article 96 del Decret legislatiu 1/2010, la tramitació de les modificacions del Pla d'ordenació urbanística municipal la Llagosta se subjecten a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, és a dir, als articles 85 (tramitació), 91 (silenci administratiu) i 92 (resolucions definitives sobre el planejament urbanístic). El procediment se substancia, per tant, en els següents tràmits:

- a) Aprovació inicial.
- b) Informació pública pel termini d'un mes a partir de la publicació de l'aprovació inicial al DOGC i/o BOP. També s'ha de publicar en la premsa periòdica i en la web de l'Ajuntament. Els edictes de publicació s'han de trametre en el termini de 10 dies des de la data de l'acord de l'aprovació inicial. No s'observa impediment legal per ampliar el termini d'informació pública a dos mesos epl fet d'afectar el mes d'agost, si ho considera oportú l'òrgan decisor.
- c) Simultàniament al tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llur competències sectorials que l'han d'emetre en un mes: Direcció General de Protecció Civil, i Seguretat Industrial, i resta d'informes preceptius.
- d) Informe sobre el resultat de la informació pública.
- e) Aprovació provisional.
- f) Tramesa de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.
- g) Aprovació definitiva.
- h) Publicació.
- i) Entrada en vigor a partir de la seva publicació.

12. Atribució i quòrum. Correspon:

- A la Junta de Govern Local, els acords d'aprovació inicial, en virtut del decret d'Alcaldia número 2011000436 de data 28 de juny de 2011, respecte de la delegació de l'atribució de l'Alcalde de l'article 53.1.s) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. Això no obstant, és pràctica administrativa d'aquest Ajuntament d'eleva les propostes de modificacions puntuals del Pla general a la consideració del Ple, per a la seva aprovació amb el mateix quòrum establert per a l'aprovació definitiva - vot favorable de la majoria absoluta legal dels seus membres - tota vegada que és el Ple l'òrgan que ostenta l'atribució de l'aprovació definitiva.
- Al Ple de l'Ajuntament, acordar les aprovacions provisionals amb el vot favorable de la majoria absoluta legal dels seus membres, per aplicació dels articles 52.2.c) i 114.3.k) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- A la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona acordar les aprovacions definitives, de conformitat amb el que es disposa en l'article 80.c) del Decret legislatiu 1/2010.



13. Contingut dels acords municipals.

- Aprovació inicial. També s'acordarà la suspensió de llicències en els termes referits en l'apartat 9 d'aquest informe, i la pràctica de la informació pública pel termini d'un mes a partir de la publicació de l'aprovació inicial al DOGC i/o BOP. També s'ha de publicar en la premsa periòdica i en la web de l'Ajuntament.
- Aprovació provisional. Amb l'aprovació provisional s'acordarà també la tramesa de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona per a l'aprovació definitiva.

14. CONCLUSIÓ. Per tot això, que qui subscriu informa favorablement l'elevació al Ple de la modificació puntual del Pla General d'ordenació urbanística de la Llagosta per a la creació de la Unitat d'actuació núm. 16 -la Miralda, en els termes de la documentació de la proposta, i la derogació de l'article V.36 de les Normes urbanístiques del PGOU regulador del Pla especial de reforma interior la Miralda.

La Llagosta, document signat electrònicament,
L'assessor jurídic de l'Àrea de Planificació i Territori,
Xavier Anglís Folch

