

## INFORME TÈCNIC SOBRE LA SOL·LICITUD D'UNA MODIFICACIÓ DEL PGOU

SOL·LICITUD DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LA LLAGOSTA  
EN L'ÀMBIT DEL PERI "LA MIRALDA" A LA LLAGOSTA\_ **EXP. 2922 / 2020**

En relació a la instància presentada pel senyor Amador Luis Ferrer Aixalà en data 20 de juliol de 2020 i amb núm. de registre d'entrada telemàtica 2020-ERE-1885 sol·licitant l'aprovació inicial de la Modificació Puntual del Pla General en l'àmbit del PERI «La Miralda» segons el projecte redactat per l'arquitecte Amador Ferrer Aixalà en representació de la societat AFAC en data de juliol de 2020, el tècnic sotasignat informa:

### 01. ANTECEDENTS

En data 24 de juliol de 1986 va ser aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona ( CUB) la revisió del PGOU de la Llagosta, publicant-se l'acord en data 8 d'abril de 1987 ( DOGC núm. 826).

En data 23 de maig de 1996 va ser aprovada definitivament pel Govern de la Generalitat la Modificació Puntual núm. 4 del PGOU de la Llagosta que incloïa entre d'altres aspectes, la formulació del PERI «Sector Nord-Est» i «La Miralda». En aquesta modificació puntual es regula la normativa vigent a l'àmbit del PERI «La Miralda»:

- Qualificació d'ús ..... clau 8. *Zona de transformació de l'ús industrial*
- Superfície de l'àmbit ..... **12.439,36m<sup>2</sup>** - 100%
- Reserva de sòl públic per sistemes ..... 7.214,83m<sup>2</sup> - 58%  
(*Superfície zona verda mínima ..... 4.528,00m<sup>2</sup> – 36,40%*)
  
- Índex brut d'edificabilitat ..... 1,10 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup> sòl (*st total= 13.683,29 m<sup>2</sup>*)
- Nombre màx. habitatges ..... 103 unitats

Així mateix, en la disposició transitòria primera de la Modificació s'estableixen les condicions en que resten transitòriament les edificacions incloses dins l'àmbit del PERI «La Miralda» (*accessos al recinte, enderrocs, ampliacions, reparacions, mesures correctores, etc..*).

En data 20 d'octubre de 2005 la CUB va donar la seva conformitat al Text refós de les normes urbanístiques del PGOU en que es recullen les modificacions introduïdes en els darrers temps, inclosa la Modificació Puntual núm. 4 del Pla General esmentada.

En data 13 de març de 2019 (*núm. Reg. Entrada 2019-ERE-426*), 14 de novembre de 2019 (*núm. Reg. Entrada 2019-ERE-1705*), 9 de juliol de 2020 (*núm. Reg. Entrada 2020-ERE-1738*) i 21 de juliol de 2020 varen tenir entrada al Registre General de l'Ajuntament la documentació relativa a la sol·licitud d'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla General de La Llagosta en l'àmbit del PERI «La Miralda».



## 02. PROPOSTA PRESENTADA

Els aspectes més remarcables de la nova ordenació proposada segons el projecte presentat fins a data 21 de juliol de 2020 són:

### REGIM URBANÍSTIC

- Classificació ..... **Sòl urbà no consolidat**
- Qualificació d'ús ..... clau 9. Zona d'ordenació definida  
clau 9. HPO Zona d'ordenació definida. HPO.  
clau L1. Zona d'Espais Lliures Públics  
clau SV. Sistema Viari
- Superfície de l'àmbit ..... **12.439,36m<sup>2</sup> - 100%**
- Reserva de sòl públic per sistemes ..... 8.215,36m<sup>2</sup> – 66,04%  
(Superfície zona verda mínima ..... 6.689,00m<sup>2</sup> – 53,77%)
- Índex brut d'edificabilitat ..... 2 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup> sòl = 24.878,72 m<sup>2</sup>

SOSTRE RESIDENCIAL .....24.878,72m<sup>2</sup> (33,96%)

- St residencial Lliure .....15.928,40m<sup>2</sup> (64,02%)

- St residencial HPP ..... 7.463,62m<sup>2</sup> (30,00%)

SOSTRE COMERCIAL ..... 1.486,70m<sup>2</sup> (5,98%)

- Nombre màx. habitatges ..... **200 unitats**

- Usos permesos ..... **Plurifamiliar (preferent)**

*Comercial, terciari, oficines i serveis, serveis professionals, hotel, restauració, cultural, associatiu i administratiu*

### CRITERIS D'ORDENACIÓ

La proposta incorpora un nou sòl destinat a sistema d'equipament públic (*clau E*) situat a l'extrem nord de la illa, confrontant amb el carrer Caldes. Es considera que, tant per les seves dimensions (*sup. sòl de 536,60m<sup>2</sup>*) com per la seva ubicació (*alineat a un vial amb vocació de potenciament comercial*), aquest és **adequat** als interessos i les necessitats del municipi. L'ordenació contempla una àrea edificable en **volumetria específica**. L'edificabilitat es desenvoluparà en varies alçades assolint la seva màxima alçada a la cantonada (*PB+6*) i les mínimes en els seus extrems (*PB+4+ATIC*), amb un total **132** habitatges en règim de venda lliure i de **68** en règim de protecció oficial (*34 habitatges de propietat privada i 34 en règim de titularitat pública*).

L'ús **residencial** es situarà bàsicament a les plantes superiors i es reservarà les plantes baixes per a usos predominantment comercials (*mínim el 50%*) i de serveis al públic.

Es preveu, a nivell orientatiu, la construcció de tres plantes **soterrades** destinades a l'espai d'aparcament a sota les edificacions amb un ús mancomanat de les edificacions i amb un accés i una sortida única des del carrer Cabanyes. Les normes estableixen una reserva de 2 places d'aparcament/ habitatge, si bé si apareix alguna de les causes d'exoneració establertes en el Pla General es podrà reduir fins a una ratio de 1,5 places/ habitatge. La proposta també preveu la possibilitat d'ocupació dels espais del **subsòl** de les zones verdes públiques amb aparcaments públics, sens perjudici de que es formalitzin els convenis o concessions de l'activitat que s'hi desenvolupi.



#### EDIFICABILITAT I DENSITAT

La MPGOU per l'àmbit del Sector "La Miralda" preveu una nova ordenació residencial en que s'incrementa l'**edificabilitat** (24.878,72m2st) i la **densitat** (200 habitatges) per ajustar-se a les actuals demandes d'habitatge de la població segons el que es descriu a la Memòria Social del projecte.

La normativa del PGOU només admetia 103 habitatges per un sostre total de 13.683,30 m2st, pel que en resultava aproximadament una ratio d'uns **120m2** construïts/ habitatge, unes dimensions d'habitatge excessives pel tipus de demanda prevista pels veïns del municipi.

#### CESSIONS PER A SISTEMES

La nova ordenació preveu cedir a l'Administració un total de **6.689m2** de sòl per a zones verdes públiques (*clau L1*) que representa un 53,77% del total de sòl de l'àmbit de la MPGOU, una superfície de **536,60m2** de sòl per a equipament públic (*clau E*) i un total de **989,76m2** de sòl per a l'ús de xarxa viària (*clau SV*).

Actualment, el planejament vigent preveia una cessió de **4.528m2** de zones verdes que representava un 36,40% del total de l'àmbit, pel que en aquest sentit, la proposta millora la seva previsió substancialment.

#### CESSIONS D'APROFITAMENT

La nova proposta ofereix una parcel·la per a l'Administració actuant de **660m2** de sòl en l'extrem Nord de l'àmbit (*encontre del passeig Joan Miró amb el carrer Cabanyes*) amb la possibilitat de construir una edificació de **3.769,16m2** de sostre. Aquest aprofitament correspon al 10% del sostre establert inicialment (1.368,33m2st) més el 15% del sostre d'increment (1.679,31m2st) ponderant els usos establerts en el projecte (HLL, HPP i COMERCIAL). La densitat màxima serà de **34 unitats** individuals.

En aquesta parcel·la de cessió es permetrà construir una edificació ocupant la **totalitat** del sòl amb una alçada de **PB + 4 +ÀTIC** (*màxima permesa segons el PGOU vigent pels equipaments públics segons el seu entorn*).

#### RESERVA DE SÒL PER HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA (HPP)

L'ordenació proposada s'ajusta als estàndars fixats per la legislació vigent (*30% del total del sostre construït*) i proposa un sostre destinat a HPP de **7.463,56m2**.

Segons les justificacions indicades en els quadres de la memòria justificativa, es preveu que **3.694,40m2st** siguin de promoció privada (*parcel·la E*) i els **3.769,16m2st** restants siguin de promoció pública (*solar de cessió*).

#### USOS DEL SÒL

De la proposta presentada, es poden resumir els següents usos establerts en el pla:

Habitatge Lliure .....	15.928,40m2 st - (132 habitatges)
Habitatge HPP de promoció privada .....	3.694,40m2 st - (34 habitatges)
Habitatge HPP de promoció pública .....	3.769,16m2 st - (34 habitatges)
Comercial PB (mín. 50%) .....	1.486,70m2 st
Servitud de pas PB .....	295,30m2 st
Total sostre edificat .....	<b>24.878,72m2 st</b>



## GESTIÓ URBANÍSTICA

El desenvolupament de l'àmbit es preveu realitzar amb una única fase. S'executarà la urbanització mitjançant el sistema de reparcel·lació per **compensació bàsica**.

La **urbanització** inclou com a càrregues externes del sector l'ampliació de la vorera del carrer Caldes per igualar-la amb la del passeig Joan Miró, la reurbanització de la plaça Alcalde Serrano i el tractament de carrer de prioritat invertida del carrer Vic en el tram entre el carrer Girona i la plaça del Centre.

## DOCUMENTACIÓ

La **documentació** presentada inclou els següents apartats:

### A. Documentació escrita

- 1) Memòria informativa i justificativa
- 2) Normes urbanístiques
- 3) Estudi d'avaluació econòmica i financera
- 4) Estudi de sostenibilitat econòmica i financera
- 5) Memòria social
- 6) Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- 7) Estudi d'acústica
- 8) Programa de participació ciutadana
- 9) Document de síntesi

### B. Documentació gràfica

- 1) Plànols d'ordenació
- 2) Plànols d'informació
- 3) Plànol àmbit de suspensió de plans i llicències

## 03. CONCLUSIONS

En conclusió, i sens perjudici de les consideracions que poguessin emetre altres administracions competents en la matèria, s'informa **FAVORABLEMENT** a l'aprovació inicial de la modificació puntual del PGOU per la illa "La Miralda" segons el projecte redactat per l'arquitecte Amador Ferrer Aixalà en data de juliol de 2020.

I perquè consti signa als efectes oportuns,

La Llagosta  
Document signat electrònicament  
L'Arquitecte municipal

