

DILIGÈNCIA: Aprovat INICIALMENT per la Junta de Govern Local
en sessió de data 11 de desembre de 2020.

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'USOS DE LES ZONES 14d DE
DESTRALETA**

ÍNDEX

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.1 ANTECEDENTS
- 1.2 ÀMBIT DEL PLA
- 1.3 PLANEJAMENT VIGENT
- 1.4 OBJECTIUS
- 1.5 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
- 1.6 JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

2. NORMATIVA

3. PLÀNOLS

I1	SITUACIÓ	1:4.000
I2	ORTOFOTOMAPA	1:5.000
I3	CONSOLIDACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	1:2.500
I4	PLANEJAMENT VIGENT. ZONIFICACIÓ	1:2.500

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 ANTECEDENTS

Les normes urbanístiques sobre usos del planejament derivat aprovat històricament han fet més èmfasi als usos principals que els compatibles, considerant genèricament admissibles tots aquells usos de menor valor que es poden implantar en un teixit urbà. En aquest sentit, molts cops, el planejament derivat ha obviat usos com els d'ensenyament, culturals, etc. de les NNUU del planejament derivat, no per ser incompatibles amb el teixit residencial sinó simplement des de l'oblit, o per considerar-los admissibles genèricament des de les NNUU del PGM76.

No obstant i això, les NNUU han de garantir el desenvolupament de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità i per tant cal fer els canvis o ajustos necessaris a fi i efecte de què recullin el model urbà i d'usos definits en el PGM76. Aquest efecte, es redacta el present Pla Especial que incorpora l'ús cultural definit pel PGM76 per als àmbits de desenvolupament residencial, i no inclòs en el planejament derivat aprovat i refós com a tal en la MPM de diversos àmbits.

La figura urbanística de Pla Especial es considera adequada tenint en compte el caràcter de sòl urbà del sector Destraleta desenvolupat, urbanitzat i edificat totalment i que el PGM76 ja estableix l'ús cultural dins dels admesos en la zona que ha estat desenvolupada.

El present document per tant preveu incorporar l'ús cultural a les zones i d'aquesta manera que restin admesos aquells usos habituals de les zones d'equipament que són compatibles amb l'ús d'habitatge, predominant del sector de Destraleta d'acord amb el PGM vigent.

1.2 ÀMBIT DEL PLA

L'àmbit abasta els sòls qualificats de zona 14d de remodelació urbana inclosos en el sector desenvolupat de Destraleta.

El sector Destraleta està desenvolupat en virtut del projecte de reparcel·lació, aprovat definitivament en data de 30 d'octubre de 2002 i del projecte d'urbanització, aprovat definitivament en data de 26 de juny de 2002.

Durant els darrers anys s'ha anat consolidant l'àmbit completant-se la urbanització i consolidant l'edificació.



blocs residencials a l'avinguda de Can Corts



parc lineal av. Can Corts



c/ d'Ernest Lluch



zones verdes a l'entorn de la Masia Can Tirell

En definitiva, l'àmbit del sector Destraleta està integrat en el teixit urbà, garantint la continuïtat dels espais públics urbans, completant els equipaments i ja ha consolidat les edificacions residencials.

1.3 PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent a la zona 14d de remodelació s'inclou en el document de *“Modificació del Pla general metropolità a diversos àmbits”*, aprovada pel Conseller de Territori i Sostenibilitat, en data 12 de gener de 2015, que refon les determinacions dels documents de modificació i Pla especial següents:

- *“Modificació del PGM al sector Destraleta”*, aprovada pel Conseller de PTiOP el 5 de maig de 2005
- *“Pla Especial del sector Destraleta”*, aprovat pel Conseller de PTiOP el 5 de maig de 2005.

“Modificació del Pla general metropolità a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat”.

D'entrada, cal posar en relleu que l'article 5 de la normativa de la modificació distingeix entre normes bàsiques (NB) pròpies de planejament general que requereixen d'aquest instrument de planejament per a la seva modificació, de la resta que corresponen a determinacions de planejament derivat.

“Art.5.- Norma Bàsica

La present normativa distingeix entre aquelles determinacions bàsiques(NB) pròpies del planejament general, d'aquelles que correspon a determinacions de planejament derivat, a fi de deixar clar el marc normatiu del planejament derivat. Aquestes determinacions es fixar en cadascuna de les fixes i en les determinacions normatives.

Les fitxes incloses en les NNUU incorporen els estàndards mínims i a cadascun dels usos admesos.”

En aquest sentit, la *“Modificació del Pla general metropolità a diversos àmbits”* inclou, entre molts d'altres, la refosa de la modificació i el pla especial del sector Destraleta i les seves determinacions normatives que, pel que fa als usos de Destraleta, no constitueixen norma bàsica (NB), i corresponen a determinacions de planejament derivat.

Per tant, els canvis que es puguin dur a terme pel que fa a usos es faran el marc de planejament derivat, en tant és el planejament que el va determinar i no són norma bàsica.

Tal i com es detalla a la *“Modificació del Pla general metropolità a diversos àmbits”*, la zona 14d de remodelació qualificada a Destraleta es correspon amb la zona 14b de remodelació urbana definida al Pla General Metropolità de 1976. De manera que per al seu desenvolupament es remet als articles 353 a 358 de les NNUU del PGM-76, tal i com detalla l'apartat 1) de l'article 12.Sector Destraleta de les normes urbanístiques de la modificació esmentada:

“Art. 12.-Sector Destraleta

1. Paràmetres Generals del Sector Destraleta

Definició i regulació de la zona 14d

La zona 14d és una variant de la que el PGM-76 denomina 14b, definida expressament per al sector Destraleta de Cornellà. Es regula a partir de les particularitats de la zona 14b contingudes en els art. 353 a 358 de les NNUU, amb les següents particularitats:...”

Pel que fa als usos es concreten en el marc del pla especial en base al usos admesos pel Pla general metropolità de 1976, malgrat no s'assignen la totalitat d'usos que el PGM-76 possibilita. En aquest sentit, la normativa fixa els usos a l'apartat 2.4Usos, distingint els de la zona de remodelació amb ordenació volumètrica d'iniciativa pública (zona 14d-a) dels de la zona de remodelació amb ordenació volumètrica d'iniciativa privada (zona 14d-b). De manera que per les illes 1 i 2 (zona 14d-a) fixa usos d'habitatge protegit, comercial en planta baixa, oficines, recreatiu, esportiu i industrial:

“2.4ús Ús preferent : Habitatges protegits
 Usos admissibles: Comercial en P.Baixa. S'admetrà habitatge a la planta baixa sense sobrepassar el nombre màxim d'habitatges assignat a cada parcel·la. Oficines, Recreatiu i Esportiu.
 Industrial de categoria 1a i 2a.
 En el bloc 3 s'admet l'habitatge lliure per afectats urbanístics.”

I, per a les illes 3 i 4 (zona 14d-b) fixa usos d'habitatge, comercial en planta semisoterrani, oficines, recreatiu, esportiu i industrial:

“2.4ús Ús preferent : Habitatge en totes les plantes, exceptuant les semisoterrànies
 Usos admissibles: Comercial a les Plantes Semisoterrànies, Oficines, Recreatiu i Esportiu, Industrial de categoria 1a i 2a.”

Per tant, el Pla especial del sector Destraleta refós en la *“Modificació del Pla general metropolità a diversos àmbits”* fixa els usos sense esgotar les possibilitats que les NNUU del Pla general metropolità atorga.

Efectivament, el Pla General Metropolità de 1976 estableix les zones de remodelació als article 353 a 358 de les NNUU per a les transformacions, modificacions o substitució d'usos obsolets per tal de facilitar la millora urbana, en concret:

“Secció 9a

Zones de remodelació (14 a i 14b)

Article 353. Definició.

1. Les zones de remodelació corresponen al sòl urbà en què la qualitat de vida propugnada per aquest Pla General fa necessària la transformació, modificació o substitució dels usos en un procés dinàmic continuat de millora urbana amb augment dels nivells de dotacions comunitàries.

2. En aquestes zones s'estableixen dues modalitats de remodelació, en atenció a l'actuació pública o a l'actuació privada, que podran col·laborar i substituir-se entre si. Són la zona de remodelació pública (14a) i la zona de remodelació privada (14b).

Així mateix, l'article 312 de les NNUU del PGM-76 estableix el usos per a les zones de remodelació d'habitatge, residencial, comercial, oficines, sanitari, religiós i cultural, recreatiu, esportiu i industrial.

"Article 312. Zones de remodelació

1. A les zones de remodelació, tant públiques com privades, s'admeten els usos següents:

1r **Habitatge**. S'admet el plurifamiliar.

2n **Residencial**. Es permet.

3r **Comercial**. Es permet.

4t **Oficines**. Es permet.

5è **Sanitari**. Es permet.

6è **Religiós i cultural**. Es permet.

7è **Recreatiu**. Es permet

8è **Esportiu**. Es permet.

9è **Industrial**. Es permet en categoria primera i segona, en totes les situacions i tercera en situació 4, tret que en un pla de reforma interior s'estableixi un criteri més restrictiu.

2. Els usos públics i els usos col·lectius en grans superfícies s'hauran d'ajustar al que disposa l'article 304."

L'estructura i definició dels usos del PGM-76 és la següent:

"Article 273. Usos permesos

1. Són usos permesos els que són expressament admesos a la regulació de les zones o subzones, i si escau, no es comprenen en algun dels supòsits dels usos prohibits.

2. Per tal de ser admesos, determinats usos requereixen certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn.

Aquests usos són els següents:

a. Usos compatibles

b. Usos condicionals

c. Usos condicionats

d. Usos temporals

e. Usos provisionals.

3. Usos compatibles són els que poden donar-se simultàniament o coexistir. La llicència municipal podrà condicionar-se al fet que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús perquè puguin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.

4. Usos condicionals són aquells que per les seves característiques requereixin regulacions específiques de l'entorn.

5. Usos condicionats són els que necessiten certes limitacions per ser admesos.

6. Usos temporals són els establerts per termini limitat o per temps indeterminat revocables a voluntat de l'Administració, segons els objectius de l'ordenació urbanística.

7. Usos provisionals són aquells que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, poden autoritzar-se amb caràcter provisional en els termes disposats per l'article 58.2 de la Llei del sòl."

“Article 275. Usos públics, privats i col·lectius.

1. Usos públics, als efectes d'aquestes Normes i de les contingudes als plans que desenvolupin el que disposa aquest Pla General, són els referents als usos i serveis públics realitzats o prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic.
2. Usos privats són els que es realitzen per particulars en béns de propietat privada i no estan compresos a l'apartat següent.
3. Usos col·lectius són els privats destinats al públic i als quals s'accedeix perquè es pertany a una associació, agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, d'un preu o d'una contraprestació anàloga.
4. En els usos públics també s'inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietats particular mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.”

Article 276. Ús d'habitatge

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les categories d'ús d'habitatge següents:

- a. Habitatge unifamiliar. És el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre d'habitatge o de diferent ús, i amb accés exclusiu
- b. Habitatge plurifamiliar. És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns. S'inclouen en aquesta categoria els apartaments o habitatges de superfície i programa funcional reduït.”

Article 277. Ús residencial.

1. És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris com són residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hostaleria.
2. S'inclou a l'ús residencial el relatiu a la residència mòbil que es desenvolupa en espais lliures d'edificació amb serveis complementaris tals com càmpings, caravànings o similars.”

Article 278. Ús comercial.

1. És l'ús corresponent a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs o al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, de rentada, de planxada i similars.
2. Els usos comercials que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses s'han de regir per l'establert per a l'ús industrial.

Article 279. Ús d'oficines.

S'inclouen en aquest ús el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de banca, borsa, assegurances; els que, amb caràcter anàleg, pertanyin a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.

Article 280. Ús industrial.

1. S'hi comprenen els següents:
 - 1r. Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
 - 2n. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb subministrament exclusiu a detallistes o majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
 - 3r. Els tallers de reparació.
 - 4r. Les estacions de servei i de rentada de vehicles i garatges.
 - 5è. Les activitats que pels materials emprats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics que s'utilitzen poden ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, o danys als béns.

2. Usos industrials diferents als definits en aquest article són els usos extractius (d'explotació de mines o pedreres), agrícoles, pecuaris i forestals s'han de regular pel que disposa la legislació específica en la matèria i, si escau, pel que disposen aquestes Normes.

Article 281. Ús sanitari.

1. Ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.
2. També s'inclouen en l'ús sanitari les clíniques veterinàries i establiments similars.

Article 282. Ús religiós i cultural.

Es comprenen en aquest ús, l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats, el de museus, biblioteques sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus socials, com poden ser centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. També comprèn el d'activitats de tipus religiós com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

Article 283. Ús recreatiu.

L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i del temps lliure, no comprès en cap altra qualificació. S'inclou en aquest ús el dels espectacles de tota índole, com també els esportius.

Article 284. Ús esportiu.

S'inclou en aquest ús el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

Article 285. Simultaneïtat dels usos.

1. Quan una activitat compregui diversos usos permesos, i sempre que siguin compatibles entre sí, cadascun haurà de complir les condicions que es determinin a les normes específiques aplicables.
2. El que disposa el paràgraf anterior s'aplicarà, també, als usos que, per la seva naturalesa, no tan sols siguin compatibles sinó que també complementin l'activitat considerada.

Tenint en compte els usos assignats pel planejament derivat al sector Destraleta i els usos que les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de 1976 preveu per a les zones de remodelació urbana, podem constatar que el sector Destraleta no esgota totes les possibilitats que atorga el planejament general.

Per tant, l'ampliació dels usos ha d'emmarcar-se en base al potencial fixat a les normes del Pla general metropolità de 1976.

1.4 OBJECTIU

L'objectiu del present pla és incorporar l'ús cultural a les zones 14d del sector, d'acord amb les NNUU del PGM vigent.

1.5 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Tal com s'ha comentat anteriorment, el PE del sector Destraleta, limita els usos possibles de la zona 14 del PGM vigent excloent l'ús cultural definit a les NNUU del PGM.

Tenint en compte que la limitació dels usos s'ha produït en el marc del planejament derivat, es preveu modificar aquesta limitació mitjançant un PEU tenint en compte el caràcter de SUC del desenvolupament del pla.

La zona 14b és regula d'acord amb l'article 306, 281, 282, 283 i 284 de les NNUU del PGM i, es proposa concretar els usos previstos per a la zona 14d, de manera que s'assigna els usos **Sanitari, Cultural, Recreatiu, Administratiu i Esportiu** com a desenvolupament de les previsions dels usos de la zona 14b del PGM. S'exclou però dels usos el religiós en tant aquest ús ha de ser estudiat de forma més precisa en funció de l'estructura urbana consolidada mitjançant planejament derivat sectorial.



1.6 JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

El present document es redacta en virtut de l'article 67 del Text refós de la Llei d'Urbanisme consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.

L'esmentat article estableix al punt 67.1 que els plans urbanístics de desenvolupament podran redactar-se en desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, i es podran aprovar plans especials urbanístics si són necessaris per a assolir un seguit de finalitats, entre les quals s'inclouen l'assignació d'ús, protecció, etc..., i, finalment un marc general corresponent a l'epígraf de la lletra k) que abasta qualsevol altra finalitat anàloga.

Aquest epígraf estableix un marc general per admetre plans especials que concretin o desenvolupin determinacions del planejament general sobre usos, el reconeixement d'edificacions patrimonials, etc.,...amb independència de la classe de sòl.

El pla especial urbanístic té per objecte concretar usos ja previstos en l'ordenament general i no constitueix cap modificació dels aprofitaments del pla i per tant, no conforma cap canvi en l'equidistribució dels beneficis i les càrregues d'un sector ja completament consolidat amb les edificacions i la urbanització completades.

D'altra banda, tal i com s'ha exposat la *"Modificació del Pla general metropolità a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat"* no va fixar com a norma bàsica (NB) la refosa del *"Pla especial sector Destraleta"* que és l'instrument on es van assignar els usos en el marc del Pla General Metropolità de 1976, de manera que correspon al planejament derivat la modificació dels usos sempre en el marc del planejament general.

Per tant, la redacció d'un pla especial en desenvolupament de la llei és l'instrument adient per concretar els usos previstos en el planejament general

Finalment, l'interès públic de la proposta d'aquest Pla especial radica en definir un marc normatiu coherent amb el PGM-76 i que possibiliti la implantació d'usos culturals i associatius al servei de la ciutadania. Aquests usos estan, per la seva pròpia definició, al servei de la col·lectivitat i milloren l'associacionisme, la cultura i el nivell d'educació de la ciutadania. Incloure aquests usos, ja previstos en el PGM76, a l'àmbit de Destraleta suposa

la possibilitat de millorar l'accés de les activitats culturals, educatives i associatives al teixit residencial i, per tant, millorar la qualitat de vida dels ciutadans i ciutadanes de la ciutat.

2. NORMATIVA

Art.1.- Els usos de la zona 14d del sector Destraleta corresponen als següents:

- zona de remodelació amb ordenació volumètrica d'iniciativa pública (14d-a):

Ús preferent : Habitatges protegits.

Usos admissibles: Comercial en PB
S'admetrà habitatge a la planta baixa sense sobrepassar el nombre màxim d'habitatges assignat a cada parcel·la.
Oficines
Administratiu
Recreatiu
Esportiu.
Cultura (educatiu, associatiu, etc. d'acord amb l'art.282 de les NNUU del PGM)
Industrial de categoria 1a i 2a en situació 1a i 2a
En el bloc 3 s'admet l'habitatge lliure per afectats urbanístics.

- zona de remodelació amb ordenació volumètrica d'iniciativa privada (14d-b):

Ús preferent : Habitatge en totes les plantes, exceptuant les semisoterrànies.

Usos admissibles: Comercial a les Plantes Semisoterrànies
Oficines
Administratiu
Recreatiu
Esportiu
Cultura (educatiu, associatiu, etc. d'acord amb l'art.282 de les NNUU del PGM)
Industrial de categoria 1a i 2a en situació 1a i 2a.

Sgt. Sr. Ricard A. Casademont i Altimira

Arquitecte

Cornella de Llobregat, octubre 2020

PLÀNOLS



■ ■ ■ Sector Destraleta



----- Sector Destraleta



