

Dijous, 10 de desembre de 2015

ADMINISTRACIÓ LOCAL**Ajuntament de Cornellà de Llobregat**

Intervenció

EDICTE

Ref.: 6-2015 aprov. definitiva Pla Millora urbana Plaça Enamorats-Plaça Catalunya.

El Ple d'aquest Ajuntament, en sessió de data 26 de novembre de 2015, va adoptar, entre d'altres, els següents acords:

"Primer.- Aprovar definitivament el Pla de millora urbana de la plaça Enamorats- plaça Catalunya (PMU8) delimitat per la Modificació del Pla General Metropolità a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat, promogut per l'Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat, S.A., PROCORNELLÀ, S.A.

Segon.- Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* als efectes de la seva executivitat que tindrà lloc transcorreguts 15 dies hàbils de la seva íntegra publicació, en els termes previstos pels articles 70.2 i 65.2 de la Llei de Bases de Règim Local, aplicables per remissió de l'article 106 i 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer."

Contra aquest acte que és definitiu en via administrativa, es podrà interposar directament recurs contenciós-administratiu davant dels Jutjats del contenciós-administratiu, de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del següent dia hàbil a la recepció d'aquesta notificació, en la forma i amb els requisits exigits en la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa-administrativa, o recurs de reposició potestatiu en el termini d'un mes a comptar des de la data indicada.

Tot això sense perjudici de la interposició de qualsevol altre recurs que es cregui convenient.

(Annex: Normativa urbanística).

NORMATIVA.**Art. 1.**

En tot allò que no s'estableix en la present normativa caldrà estar en allò determinat a les Normes Urbanístiques, Ordenances Municipals del Pla General Metropolità i en la Modificació del Pla General Metropolità a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat i Programa d'actuació urbanístic municipal vigents.

Art. 2. Sistemes d'espais lliures (clau 6b).

Els espais lliures previstos a l'àmbit de Plaça dels Enamorats estan urbanitzats com a zona verda protegida en el marc del Pla Especial de Protecció Arquitectònica.

A tal efecte, el PAU no té assignat cap càrrega d'urbanització, atès que o bé ja estan executats o bé estan pendents d'un projecte d'urbanització de major àmbit que aquest polígon i la competència és municipal. Les millores dels espais urbanitzats tant protegits com no protegits com aquells que es derivin de la construcció de l'equipament s'executaran en el marc del projecte d'urbanització dels espais lliures a l'entorn de la plaça dels Enamorats, i seran assumides per l'administració.

El projecte concret d'edificació s'adequarà al projecte definitiu del jardí.

En l'espai confrontat al c/ Miquel de Roncalí (clau 6b/7b) s'admet la possibilitat d'implantar un equipament públic en subsòl a fi de resoldre els desnivell actual i completar els jardins existents a cota més alta.

Dijous, 10 de desembre de 2015

Art. 3. Zona equipament/comerç (7b/18c).

1.- Definició.

La qualificació equipament/comerç (7b/18c) correspon a la qualificació en placa prevista a fi de garantir el manteniment de les condicions generals d'ordenació d'equipament i possibilitar la implantació d'un centre comercial en planta baixa d'acord amb les determinacions del planejament vigent.

2.- Sostre màxim.

Sostre màxim de la unitat de zona clau (7b/18c): 10.320m²st.

Equipament clau (7b): 7.820m²st.

Comerç clau (18c): 2.500m²st.

Computa a efectes de l'edificabilitat màxima de la unitat de zona totes les parts de la planta soterrani que es destinin a àrea de venda comercial; la planta altell sempre i quan disposi d'una alçada lliure mínima tant per sota com per sobre de 2,50m i els espais coberts i tancats destinats a lleure o comercial situats per sobre de la planta baixa.

3.- Usos.

Tenint en compte la condició de qualificació en placa, cal diferenciar de forma independent els usos de cada zona.

Equipament privat (clau 7b):

Sanitari - Assistencial, Centre docents, Cultural, Esportiu.

Aparcament d'acord amb l'art. 298 de les NNUU del PGM.

S'admetrà de forma complementaria a l'ús principal esmentat l'ús de restaurant, administratiu, serveis i serveis tècnics.

Les determinacions sobre cadascun dels usos indicats estan definides en les NNUU del PGM, pel que fa a l'ús sanitari assistencial caldrà complimentar, a més, les condicions següents:

A marge dels usos sanitaris s'admeten els centres destinats a la gent gran on s'admet la residència continuada en un règim d'atenció mèdica. En aquests centres es diferencien un seguit d'usos segons activitat:

- Espais dormitori: correspon als espais específics per a aquest fi, consten de 1 bany adaptat per cada dues persones i el dormitori pròpiament dit.

- Espais comunitaris: correspon als espais de servei, convivència, activitats i assistencials destinats als usuaris del centre. En concret, serien els següents:

a) Espais d'activitats i convivència: espais d'ús comunitari destinats a l'esbarjo i la relació amb els altres usuaris (estar, menjador, activitats lúdiques).

b) Espais de serveis i tècnics: son els destinats a les activitats del personal del centre dirigides als usuaris (cuina, bugaderia, administració...) i els destinats a instal·lacions, cambres i magatzems.

c) Espai assistencial: és el destinat a l'ús sanitari dirigit als usuaris per al control, la cura, consulta i rehabilitació.

Els paràmetres segons activitats:

- Espais dormitori: La superfície mínima complirà les determinacions de la llei 20/1991 i el decret 135/95, no podran subdividir-se amb altres sales o habitacions, ni agrupar-se amb altres estàncies constituint elements independents de la resta del centre i la superfície màxima serà de 30 m².

- Espais comunitaris: Els espais comunitaris representaran un 50% de la superfície total. Aquest sostre s'ordenarà dins del volum edificable amb les condicions següents:

a) Per planta destinada a espais dormitori, es garantirà una superfície mínima del 15% del total de la planta amb usos que garanteixin el control d'accés, el bany geriàtric, sala d'estar i altres similars.

Dijous, 10 de desembre de 2015

En aquest còmput no es pot incloure els passadissos de distribució i les escales pròpies de l'organització de l'edifici.

b) En planta soterrani només s'admetran usos d'aparcament, magatzem i complementaris fins el 40% del sostre destinat a usos comunitaris. En qualsevol cas no s'admetran usos d'espais. Aquests espais no podran ser destinats a usos d'activitat i convivència.

Règim de gestió i titularitat: Aquests centres assistits estaran basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible. Per tant resten prohibits règims de propietat horitzontal i/o similars que tendeixin a una gestió i títols de propietat que fragmentin la unitat gestora del centre.

Zona comercial.

Comerç, restauració, oficines i compatible els usos sanitari-assistencial, centre docent, cultural i esportiu.

Les determinacions sobre cadascun dels usos indicats estan definides en les NNUU del PGM.

4.- Parcel·la.

La totalitat de la unitat de zona (clau 7b/18c) conformada per la zona d'equipaments (clau 7b) i zona comercial (clau 18c) tindrà la condició de parcel·la única e indivisible. La part sobre rasant podrà ser dividida en règim de divisió horitzontal, en un màxim de 4 departaments: a) 2 establiments comercials i b) 2 establiments d'equipaments. La part sota rasant, destinada a aparcaments i magatzem podria ser dividida en el mateix règim de divisió horitzontal en tants departaments o places es projectin sempre i quan es garanteixi la reserva mínima d'aparcament per cadascun dels establiments projectats.

5.- Sistema d'ordenació.

El sistema d'ordenació previst per aquesta zona és el de volumetria específica amb alineació definida atès que si bé l'edifici es disposa seguint l'alineació de l'Avinguda del Parc i carrer Anoià, la resta de paràmetres s'han d'ajustar a la necessitat d'implantar els usos previstos en planta baixa i d'integrar-se al conjunt d'edificacions ja consolidades de l'entorn.

Per tant, els paràmetres de la zona pretenen ajustar-se al màxim a les condicions edificatòries veïnes consolidades. En front de l'avinguda del Parc es concreten condicions pròpies d'alineació a vial mentre que en el front sud es segueixen les condicions de la zona de volumetria específica, d'acord amb el planejament vigent.

6.- Condicions d'edificació.

Alternatives d'ordenació volumètrica.- Els plànols d'ordenació volumètrica O-3 estableixen dues alternatives d'ordenació de l'edificació per sobre de la planta pis que resolen l'encaix de l'edifici d'equipament de dues maneres diferents. Ambdues propostes es consideren gàlibs on concretar el sostre edificable previst; complimenten la superfície d'espai lliure d'illa i asseguruen el manteniment dels aprofitaments assignats.

Ocupació i alineacions.- Els gàlibs de les diverses volumetries i alineacions definides resten determinades en els plànols O-3, en funció de les alternatives volumètriques previstes. La planta baixa i soterrani tenen una ocupació màxima del 100%. La resta de plantes venen definides gràficament.

Altures màximes de l'edificació. Les altures màximes en relació al nombre de plantes és de:

| | |
|--------|---------|
| PB | 5,00 m |
| PB+4PP | 17,70 m |
| PB+5PP | 20,75 m |
| PB+6PP | 23,80 m |

Punt d'aplicació ARM.- A fi de garantir la implantació d'un volum edificable que garanteixi l'establiment d'un centre comercial en planta baixa i la integració del volum a les condicions d'edificació de l'entorn, tot assegurant al màxim de lo possible, un coronament horitzontal de l'edifici, es fixa el punt d'aplicació de l'ARM en el punt d'intersecció entre la rasant desplegada del carrer que confronta i un pla horitzontal situat 0,60m per sobre la rasant de l'edificació veïna situat en front de l'avinguda del Parc.

Dijous, 10 de desembre de 2015

Planta Baixa.- És aquella planta situada $\pm 0,60\text{m}$ del pla horitzontal situat en el punt d'aplicació ARM, l'alçada lliure mínima de la planta baixa és de 4m, no es permet el desdoblament de la planta baixa amb dues plantes segons la modalitat de semisoterrani i entresòl. En canvi, si es permeten les plantes entresolats o altells quan formin part del local ubicat a l'esmentada planta; no tinguin accés independent des de l'exterior i compleixin les condicions següents:

- Els altells s'han de separar un mínim de 3m de la façana de l'edifici.

- L'alçada lliure mínima, per sota i per sobre serà de 2,5m. Si la part superior es destina a magatzem i altres serveis tècnics es pot cedir fins, a 2,10m, en aquest supòsit el sostre resultant no computa a efectes d'edificabilitat.

- L'altell no podrà situar-se més enllà del perímetre definit per la profunditat edificable del Pla de Millora Urbana i una línia virtual situada a 25m de l'alineació de la zona.

La coberta de la planta baixa situada a l'interior d'illa es cobrirà mitjançant terrat. En aquesta s'admetrà la implantació de badalots d'accés i/o ventilació i d'elements tècnics en l'àmbit delimitats de forma expressa en el plànol O-3. Aquests sostres no computen afectes d'edificabilitat sempre i quan es destinin als usos i funcions esmentades.

La terrassa podrà destinar-se a activitats vinculades als equipaments previstos, sempre i quan ocupin menys del 5% i computin a efectes del càlcul de sostre edificable.

Plantes soterrani.- Es la situada per sota de la planta baixa. Els nombre de plantes soterrani estarà en funció de les necessitats de les implantacions. Es fixa un màxim de 4 plantes.

Planta pis.- Correspon a totes les plantes situades per sobre la planta baixa, tinguin o no la consideració de planta àtic. En l'alternativa 1 la planta sisena, es considera com la final de l'edifici, i per tant per sobre no s'hi admetrà cap element tècnic ni elements d'accés com badalots o similars que donin la imatge d'una planta més. Per tant els espais destinats a instal·lacions i elements tècnics que se situïn en aquesta planta àtic no computaran a efectes d'edificabilitat.

Cossos sortints.- Només s'admetran els cossos sortints en el pal de façana a carrer, les condicions d'implantació s'ajustaran a l'establert pel les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità per a les zones segons d'alineació a vial.

Art. 4. Zona equipament privat (7b).

1.- Definició.

La qualificació equipament privat correspon a la qualificació prevista a l'entorn dels xalets protegits situats a la Plaça dels Enamorats.

2.- Sostre màxim.

Sostre màxim de la unitat de zona clau (7b): 1.000m²st.

Computa a efectes de l'edificabilitat màxima de la unitat de zona totes les parts de la planta semisoterrani que sobresurtin 1m de la topografia definitiva del terreny, i aquelles plantes que confrontin a un pati a cel obert similar a un pati anglès, en aquest supòsit computarà el 50% de la superfície d'aquesta planta si la part posterior té la condició de soterrada.

3.- Usos.

S'admeten els usos de l'article 212 següents:

Sanitari - Assistencial, Centre docents, Cultural i Esportiu.

S'admetrà de forma complementaria a l'ús principal esmentat l'ús de restaurant, administratiu, serveis i serveis tècnics.

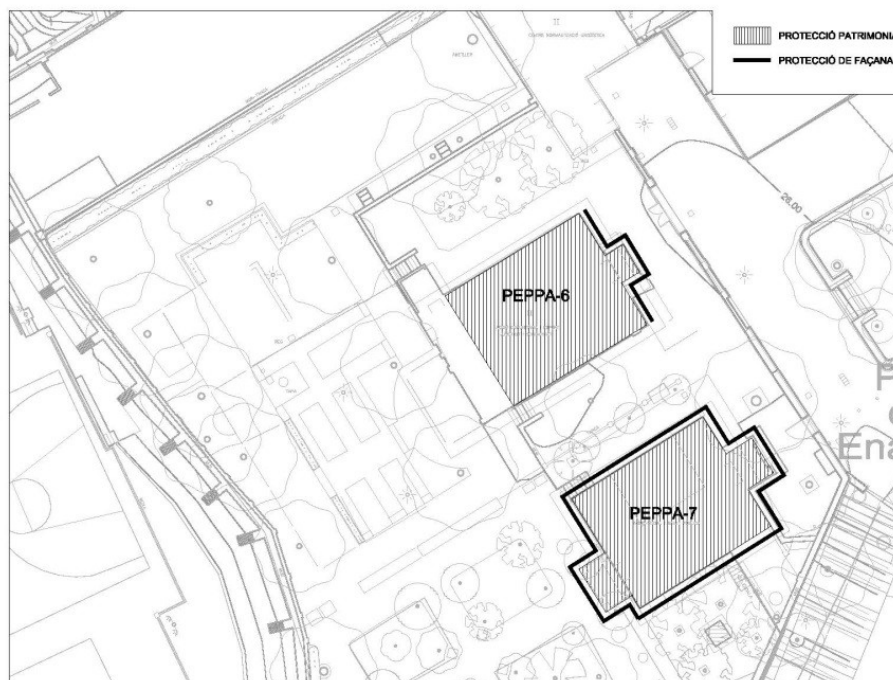
4.- Condicions d'edificació.

4.1 Determinacions del PEPPA.

Es mantenen la totalitat de les determinacions sobre protecció del PEPPA vigent.

Dijous, 10 de desembre de 2015

Així mateix es precisen les següents condicions de protecció següents sobre els volums protegits:



- Edifici 7: Correspon a l'edifici situat a la cruïlla entre la Plaça dels Enamorats i el carrer Miquel de Roncalí.

- La volumetria existent a partir de la planta baixa confrontant a la Plaça dels Enamorats. Es podrà reordenar la planta soterrani, que en qualsevol cas garantirà la imatge d'edificis aïllats dels xalets protegits. Així mateix es podrà remodelar l'interior de l'edificació.
- La composició, materials i acabats de les façanes.
- Els materials d'acabats de façana i en especial del tipus estructural i materials de coberta.
- L'escala d'accés confrontant a la Plaça dels Enamorats i els arbres existents davant la porta d'accés.
- La tanca a la plaça.

- Edifici 6. Correspon a l'edifici situat a l'oest de l'edifici 7, objecte de diverses ampliacions a mitjans del segle XX.

- La volumetria existent a partir de la planta baixa confrontant a la Plaça dels Enamorats. Es podrà reordenar la planta soterrani, que en qualsevol cas garantirà la imatge d'edificis aïllats dels xalets protegits. Així mateix es podrà remodelar l'interior de l'edificació.
- La composició de la façana a la Plaça dels Enamorats. La resta de façanes responen a obertures posteriors, a fi de garantir el manteniment tipològic de l'edifici protegit, el projecte de rehabilitació farà un estudi històric de les façanes històriques, a fi de poder millorar-ne la composició.
- Els materials d'acabat de coberta i ràfecs. Pel que fa a les façanes, els projectes de rehabilitació i/o remodelació estudiaran si mantenir el tractament arrebossat actual o recuperar el tractament original en base a la situació constructiva del mur.
- L'escala i accés confrontant a la Plaça d'Enamorats.
- La tanca a la plaça.

Dijous, 10 de desembre de 2015

4.2 Determinacions normatives de les noves edificacions.

Es delimita un àmbit edificable situat a l'entorn de les edificacions protegides que permet l'ampliació de 395 m² sobre el sostre existent de 605 m². El nou volum no podrà superar la cota del jardí existent ni impedir les vistes sobre l'edifici protegit situat al carrer Ametller.

Els edificis protegits han de mantenir la volumetria protegida existent i es podrà reordenar l'interior de la volumetria tal com estableixen les fitxes del PEPPA.

Els criteris d'intervenció de l'edificació són els següents:

- Edifici en planta semisoterrani.- correspon a l'edificació que resol la diferència topogràfica entre les cotes de la plaça dels Enamorats i els jardins protegits. Aquesta planta no podrà ser aparent des de la plaça dels Enamorats i el tractament de la coberta garantirà la connexió entre els jardins i la plaça.
- Remodelació de l'edifici 6, el futur projecte haurà d'estudiar un millor encaix entre el volum protegit i l'edificació ampliada a mitjans del segle XX. En aquest àmbit la coberta del volum construït en posterioritat no podrà sobrepassar el ràfec de l'edifici protegit.

Pel que fa als aspectes de protecció arqueològica que es puguin detectar en el moment de moviment de terres les Intervencions són de manteniment de les restes mitjançant actuacions de conservació, consolidació i restauració.

4.3 Determinacions normatives sobre el patrimoni arqueològic:

El desenvolupament de l'àmbit de plaça dels Enamorats haurà de tenir en compte el següent:

- Tots els elements patrimonials ubicats dins l'àmbit de la modificació puntual estan subjectes a la Llei 9/93, de 30 de setembre, de patrimoni cultural català i al Decret 78/2002, de 5 de març de reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.
- Qualsevol actuació urbanística que afecti l'àmbit de la Plaça dels Enamorats haurà de ser objecte d'una intervenció arqueològica preventiva (sondejos, excavacions) per part de tècnics arqueòlegs, la qual haurà de ser autoritzada pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb el que estableix el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.
- Les restes arqueològiques existents hauran de ser documentades i estudiades de forma exhaustiva i, un cop finalitzada la intervenció, el promotor de les obres jaurà de proposar al Departament de Cultura les mesures que consideri adients per garantir la seva protecció (cobriment temporal o indefinit, trasllat, desmuntatge, etc.). Les mesures proposades hauran de ser aprovades pel Departament de Cultural, prèvia audiència a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat. El director general d'Arxius, biblioteques, Museu i Patrimoni resoldrà, finalment, quines són les mesures que caldrà dur a terme, les quals comunicarà al promotor i a l'Ajuntament.
- Tots els elements patrimonials ubicats dins l'àmbit estan subjectes a la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i al Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.
- Qualsevol actuació urbanística que afecti l'àmbit de la Plaça dels Enamorats haurà de ser objecte d'una intervenció arqueològica preventiva per part dels tècnics.
- Les restes existents hauran de ser documentades i es garantirà la seva protecció.

Art. 5. Gestió Urbanística.

Polígon d'actuació Urbanística PAU Plaça dels Enamorats - Plaça Catalunya.

PAU Plaça dels Enamorats - Plaça Catalunya.

Les determinacions normatives de Polígon d'Actuació Urbanística són:

Butlletí Oficial de la Província de Barcelona

Dijous, 10 de desembre de 2015

| | |
|--|----------|
| Superfície Àmbit: | 5.740 m2 |
| Sistemes: | 1.346 m2 |
| Parcs i jardins urbans (6) | 1.173 m2 |
| Parcs i jardins urbans/Equipaments (6/7b públic) | 130 m2 |
| Vialitat (5) | 43 m2 |
| Zones: | 4.394 m2 |

Zones a concretar PMU

| | |
|-------------|----------|
| Zona 7b/18c | 3.835 m2 |
| Zona 7b | 559 m2 |

Àmbit computable SUnC 5.660 m2

| | |
|--------------------|-------------|
| Sostre: | 11.320 m2st |
| Sostre zona 7b/18c | 10.320 m2st |
| Sostre comercial | 2.500 m2st |
| Sostre Equipament | 7.820 m2st |
| Sostre Zona 7b | 1.000 m2st |

Sistema d'Actuació:

Reparcel·lació modalitat cooperació.

Cessió d'apu: 10% d'apu de la transformació de 857,50st d'equipament privat a comercial.

Planejament derivat: Es podrà modificar l'ordenació mitjançant de Plans de millora urbana o aquelles figures previstes en les Normes Urbanístiques d'aquest Pla de Millora Urbana.

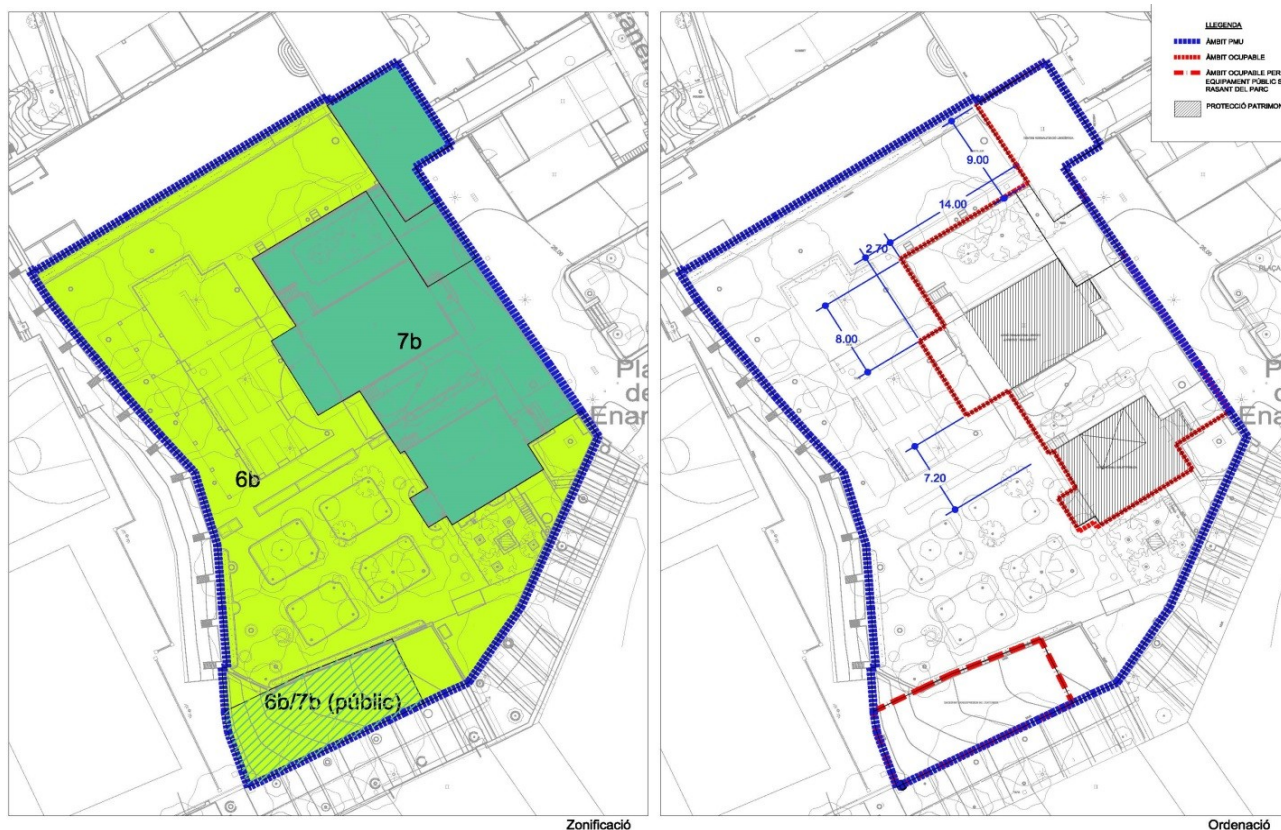
Previsions Urbanístiques:

- Les zones verdes de nova creació de l'àmbit de Plaça dels Enamorats estan ja urbanitzades i per tant no assigna cap càrrega d'urbanització.

- Els espais lliures previstos podran ser objecte de reurbanització i millora en el marc del projecte d'urbanització general dels espais situats a l'entorn de la Plaça dels Enamorats a redactar i urbanitzar al marge del PAU delimitat a càrrec de l'administració local.

- La urbanització de 43m2 de vial, es realitzarà en el marc de les obres d'adequació de la vorera vinculades a la llicència d'edificació.

Dijous, 10 de desembre de 2015



Cornellà de Llobregat, 30 de novembre de 2015

L'alcalde, p. d. f., la cap jurídica i administrativa d'Acció Territorial i Habitatge, Cristina Benítez Vázquez