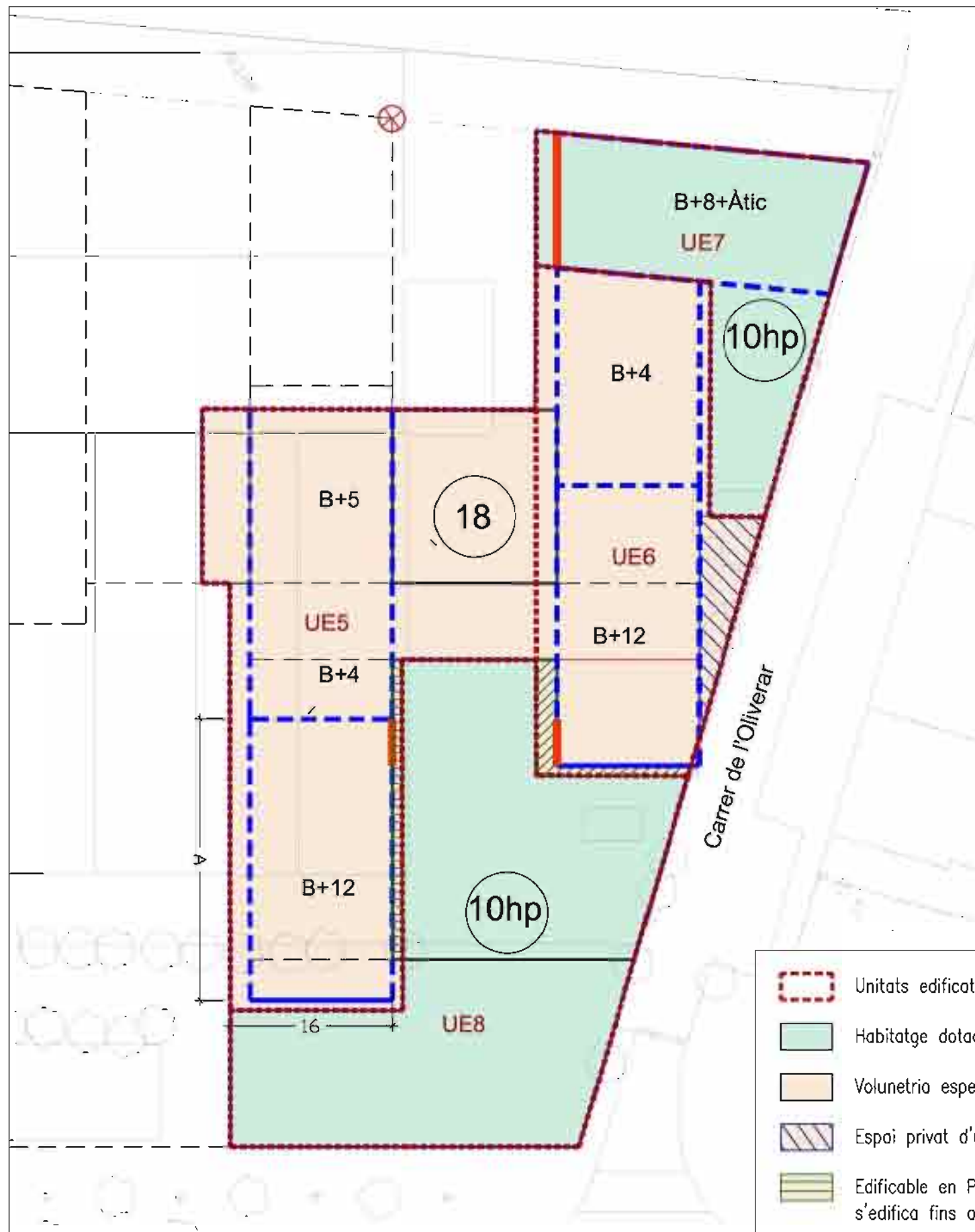


**ANNEX 02**

MARC URBANÍSTIC VIGENT



Qualificacions Urbanístiques PMU illa Alstom	Sòl	Sostre
<b>Zones</b> Zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18d2)	<b>2.204,60 m<sup>2</sup></b>	<b>13.935,40 m<sup>2</sup></b>
UE5	1.380,00 m <sup>2</sup>	7.456,80 m <sup>2</sup>
UE6	824,60 m <sup>2</sup>	6.478,60 m <sup>2</sup>
<b>Sistemes</b> Habitatge dotacional (clau 10hp)	<b>1.812,00 m<sup>2</sup></b>	<b>5.249,23 m<sup>2</sup></b>
UE7	649,00 m <sup>2</sup>	4.639,53 m <sup>2</sup>
UE8	1.163,00 m <sup>2</sup>	609,70 m <sup>2</sup>
<b>Àmbit PMU</b>	<b>4.016,60 m<sup>2</sup></b>	<b>19.184,63 m<sup>2</sup></b>

	Zona subjecta a ordenació volumètrica. Alineació definida (clau18d2)									
	Sostre règim general	n. hab.	Sostre Prot. preu concertat	n. hab.	Sostre H.LI.	n. hab.	Sostre Residencial	n. hab.	Sostre Comercial	Sostre total
UE 5	2.018,56	29	389,93	5	5.048,31	63*	7.456,80	97*		7.456,80
UE 6	714,36	10	3.219,93	46	2.273,51	28*	6.207,80	84*	270,80	6.478,60
<b>TOTAL UE*</b>	<b>2.732,92</b>	<b>39</b>	<b>3.609,86</b>	<b>51</b>	<b>7.321,82</b>	<b>91*</b>	<b>13.664,60</b>	<b>181*</b>	<b>270,80</b>	<b>13.935,40</b>

\*En el supòsit que el sostre de renda lliure es destini a algun tipus de règim d'habitatge de protecció (hp), el nombre màxim d'habitatges es calcularà a raó de 70m<sup>2</sup>/habitatge.

	SOSTRE	Nº HABITATGES
UE 7	4.639,53m	66
UE 8	609,70m	-
Total	5.249,23m	66

-Ús:

- Planta baixa.- Habitatge dotacional, equipament, locals.
- Planta Pis.- Habitatge dotacional.
- Planta soterrani.- Aparcament, magatzem, trasters

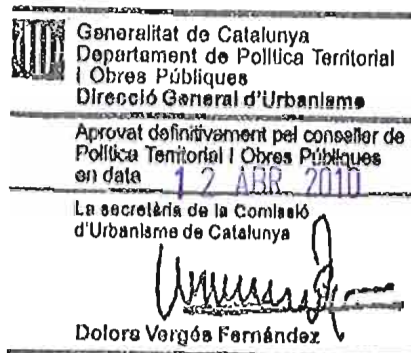
Detall del plànol O-2 Superposició ordenació amb zonificació del PMU illa Alstom delimitat per la "Modificació puntual del PGM-76 a les illes Bagarà-Alstom. Aprovació definitiva Gener 2012.

**02b. Modificació puntual del Pla general metropolità de 1976 a les Illes Bagaria i Alstom, PA3- Alstom i part del PA1-Bagaria de la carretera d'Esplugues. Cornellà de Llobregat (selecció pàgines).  
Aprovació definitiva. Abril 2010.**

2009/37719/B-  
546-599  
26/2/10 03



- 546



Text refós

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DE 1976 A LES  
ILLES BAGARIA I ALSTOM.  
CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

GENER 2010

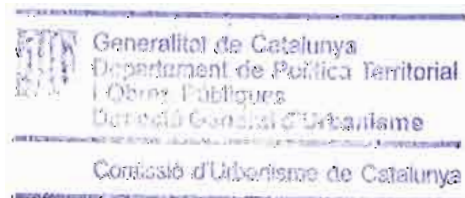


## ÍNDEX

- 0.- Antecedents
- 1.- Àmbit i estructura de la propietat
- 2.- Planejament vigent
  - 2.1 MPGM-76 a la Carretera d'Esplugues
- 3.- Objectius.
- 4.- Memòria.
  - 4.1 Ordenació
  - 4.2 Transformació Urbana
  - 4.3 Condicions d'Edificació i Volumetries
  - 4.4 Quadres Superfícies
- 5.- Estudi Econòmic Financer
- 6.- Memòria Social
- 7.- Informe Mediambiental
- 8.- Normativa

## PLÀNOLS

- I-0 Situació
- I-1 Estructura de la propietat
- I-2 Planejament Vigent
- I-3 PGM Habitatge Dotacional Vigent
- O-1 Règim del Sòl
- O-2 Planejament Proposat
- O-3 MPGM Habitatge Dotacional Proposat
- O-4 Ordenació de l'Edificació. Bagaria-Alstom
- O-5 Ordenació de l'Edificació. Pisa
- O-6 Divisió Poligonal



#### 4.- MEMÒRIA

A fi de poder donar resposta als objectius de la present modificació els criteris de memòria social, la present proposta de Modificació de Pla General planteja:

##### 4.1.- Ordenació

Malgrat que el present document de Modificació afecta un àmbit únic centrat sobre l'eix de la carretera d'Esplugues, el contingut de la proposta pretén aportar solucions urbanístiques a un seguit d'aspectes. Efectivament, si bé l'objectiu central del present document de modificació de PGM és la creació de dues noves centralitats en els barris de El Pedró i Gavarra, sobre dos espais de significació ciutadana com és el cas de Can Bagaria i l'espai a l'entorn del Cinema Pisa, el present document preveu també una nova distribució de sostre destinat a equipaments i concretar la volumetria de les zones colindants.

En caràcter general, la proposta de modificació suposa un increment importantíssim de sòl destinat a equipaments construïts i sistema d'espais lliures. La reserva de sistemes previstos i la nova centralitat urbana justifiquen el canvi de model de teixit plantejat.

Així mateix cal considerar que en la transformació del nou teixit de Bagaria-Alstom cal incloure reserves d'habitatge dotacional d'acord amb els criteris exposats en la memòria social que acompanya aquest document, a fi de seguir amb les polítiques socials en els àmbits de nou creixement. En aquest sentit, el present document es replanteja la situació de l'habitatge dotacional al barri en coherència amb la situació d'altres equipaments.

##### Bagaria- Alstom

##### - Bagaria

En concret per que fa a l'illa de Can Bagaria es preveu el manteniment de la volumetria protegida, amb l'assignació d'usos que garanteixin d'una banda la lectura del patrimoni arquitectònic i de l'altra que propiciïn la rehabilitació del edificis i volumetries existents.

En aquest sentit, es preveu la qualificació de sistemes d'equipaments per al edificis centrals de Can Bagaria, l'assignació d'un ús cultural i associatiu de caràcter privat amb els paràmetres i condicions del planejament vigent sobre les edificacions protegides i la qualificació d'espais lliures al seu entorn de manera que aquest atorguin una major centralitat i presència al edificis protegits. Aquest nou espai lliure, que completa els ja previstos sobre l'eix de la carretera d'Esplugues, s'articula amb les reserves fetes en l'antic PA1 de Can Bagaria al sud de la Carretera d'Esplugues.

S'inclou també, en l'àmbit de modificació l'edifici de Can Bagaria- Pedró de propietat municipal obtingut per cessió no urbanística que s'inclou en els sòls de domini públic obtinguts en la remodelació urbanística del sector i com a càrrega de rehabilitació del sector.

Per tant l'illa de Can Bagaria es qualifica com a sistemes (zona verda i equipament) amb excepció de l'antic habitatge de la família que es mantenen els usos i paràmetres de la qualificació fixada pel Planejament vigent.

Tal com s'ha argumentat anteriorment, l'àmbit de Can Bagaria prové d'una situació urbanística de sòl urbà consolidat tant pel desenvolupament del PAU 1 com per la zona 7a de Can Bagaria-Pedró.

- Alstom

L'illa industrial Alstom convertida actualment en un gran solar per enderroc de les edificacions industrials, constitueix l'espai buit més gran sobre l'eix de la Carretera d'Esplugues.

Aquest espai en una posició limítrof amb el teixit residencial tant del sud de la carretera com a ponent del sector, és capaç de incloure un sostre que garanteixi d'una banda la reserva d'equipaments de Can Bagaria i que atorgui una nova centralitat en l'eix de la carretera d'Esplugues – Avinguda de l'Electricitat.

Efectivament, tant les edificacions terciàries previstes a la cruïlla entre la carretera d'Esplugues i el carrer Sabina Mitjavila com els edificis existents al sud de la carretera atorguen una intensitat edificatòria important que generen una inflexió al tractament uniforme del resta de la carretera d'Esplugues. Aquest àmbit se situa a l'entorn de l'accés al barri de Sant Ildefons i a les transformacions urbanes sobre l'avinguda de l'electricitat al terme municipal d'Esplugues.

L'ordenació de l'edificació projectada per l'arquitecte Manuel Brullet preveu la creació d'un nou espai públic destinat a plaça enllaçat amb els espais lliures de Can Bagaria, sobre el qual es disposen les noves edificacions. L'espai d'ús públic definit en el plànol d'ordenació de l'edificació (O-4) engloba sòls qualificats de sistema d'espais lliures, vialitat cívica i sòls privats d'ús públic amb una forma regular de 88x55 amb una superfície de 4700m<sup>2</sup>, així mateix es preveu la seva continuïtat cap al nord (600m<sup>2</sup>) a fi d'enllaçar-se amb la vialitat de l'entorn, tot definint una reserva de pas a concretar amb planejament derivat. Sobre aquest espai sobresurten part dels volums edificatoris sempre sobre sòls qualificats de vial o zona.

Les noves volumetries s'ordenen en quatre edificis lineals paral·lels al carrer Bagaria de longitud variable definint l'àmbit de la nova plaça. Aquests blocs lineals parteixen d'una alçada uniforme de PB+4 respecte la rasant del Passatge Rosers i, alternativament, en un dels seus extrems s'eleva aquesta alçada a PB+12, també referida a l'esmentat carrer, formant unes torres que es van capiculant entre si, tal com estableixen les fitxes de cadascuna de les Unitats edificatòries. Els blocs definits sobre una línia de coronament horitzontal uniforme, s'adapten a la topografia perimetral en funció de l'alçada de la planta baixa, definida gràficament en el plànol O-4. D'aquesta manera, el nombre de plantes màxima pot arribar puntualment a PB+5 com a adaptació a la



570

topografia sense alterar el coronament uniforme de les edificacions. L'estudi volumètric abasta la totalitat de l'ordenació, no obstant i això es delimita un àmbit de pla millora urbana d'ordenació volumètrica a fi d'ordenar els volums de la zona 18 i 10hp situats al nord de l'àmbit.

En base aquest estudi precís de les plataformes i condicions de l'edificació, el present document defineix la necessitat de concretar el pla de referència mitjançant una ordenació volumètrica global de les UE1, UE2, UE3 i UE4 amb les limitacions normatives referides al carrer de l'Oliverar. Al marge dels ajustos previstos per la legislació vigent en relació al Projecte de Reparcel·lació a tramitar, caldrà la redacció i aprovació d'un pla derivat, en el cas d'augment del nº de plantes i variació de l'ordenació general prevista en aquest document.

Com ja s'ha exposat, al marge de les 4UE, el pla delimita un àmbit de Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica a fi de garantir la implantació de sostre residencial i l'encaix del sostre assignat com a reserva d'habitatge dotacional al nord de l'àmbit. L'objectiu del PMU és únicament l'ordenació volumètrica del conjunt, atès que no pot alterar ni les reserves de sistemes ni les qualificacions assignades per aquesta modificació.

Pel que fa a la gestió, aquesta modificació delimita un PAU per al desenvolupament de l'illa Bagaria i l'illa Alstom. El Projecte de Reparcel·lació tindrà en compte la posició dels aprofitaments en relació a les finques aportades d'acord amb l'art.120.1c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

### Àmbit Travessera

El PAU 1 Can Bagaria- Travessera- Sandor ja desenvolupat preveu la construcció de dos blocs residencials qualificats com a zona 13b(OV) que completen dues illes destinades a equipaments del barri de Gavarra. A l'illa situada al sud l'equipament s'ha destinat a la Comissaria dels Mossos d'Esquadra a Cornellà de Llobregat, en canvi a l'illa nord l'equipament correspon a la escola privada Sant Antoni Maria Claret.

La reordenació de l'illa ha significat per l'escola privada Sant Antoni Maria Claret, la resituació de bona part de les necessitats de l'escola dins del recinte. No obstant i això, les necessitats d'ampliació de les àrees de joc i pistes ha requerit l'ampliació del sòl utilitzable i a la redefinició del gàlib edificable de manera que sigui possible mantenir el sostre residencial assignat en el projecte de reparcel·lació i el sostre d'equipament necessari pel funcionament de l'escola en la planta baixa del volum edificable.

Atès que la normativa vigent estableix una volumetria sobrerera en relació al sostre assignat, la reordenació de l'illa no suposa cap alteració important de la imatge general de l'ordenació prevista en el planejament vigent. En concret cal incrementar l'arm uns 0,70m a fi de permetre una planta baixa de major dimensió necessària pels usos escolars previstos.

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

## Cinema Pisa

L'actual Cinema Pisa ocupa la major part del sòl de la cruïlla dels carrers Mossèn Andreu i Avinguda República Argentina del barri de Gavarra. L'edifici actual de força volum ha estat un element de força incidència en el barri. La transformació de l'oferta dels cinemes i els nous usos socials ha desplaçat l'ús del cinema de barri cap altres centres amb major facilitat d'accessibilitat i aparcament dins de la Ciutat.

Aquest fet lligat a la necessitat de creació d'habitatge en el centre de la ciutat i a la reserva de sostre destinat a equipaments ha propiciat la transformació dels usos d'equipament privat a favor de sostre residencial, equipaments públics i comerç.

La proposta de modificació preveu la construcció d'un bloc residencial, amb pati obert (tipus Hoff) d'una volumetria molt inferior a l'edifici històric del Cinema Pisa. El pati que es preveu obert cap a la nova plaça incorpora en planta baixa i semisoterrani el sostre destinat a equipaments.

L'espai públic destinat a plaça es completa amb un espai porxat i l'equipament situat en planta baixa, de manera que l'espai públic s'amplia fins l'interior del volum amb usos de caràcter públic.

La resta dels sòls de l'entorn del Cinema Pisa es qualifiquen de sistema d'espais lliures i s'inclouen en el PAU delimitat a fi d'urbanitzar-se i generar l'espai de centralitat al barri de Gavarra.

## Illa SUC 13b

A l'illa de sòl urbà consolidat situat al nord del cinema Pisa es manté la qualificació i els paràmetres vigents.

## **4.2.- Transformació Urbana**

Com ja s'ha dit anteriorment, la present Modificació de PGM abasta com elements centrals de la transformació urbana els sectors de Bagaria-Alstom i el Cinema Pisa.

### Bagaria –Alstom

Malgrat de tractar-se d'un sòl àmbit territorial i objecte d'una transformació urbanística global, cal analitzar l'assignació dels aprofitaments d'una forma diferenciada atès de què provenen de situacions urbanístiques molt diferents.

Efectivament, com es desprèn de la situació urbanística del PGM vigent descrita amb anterioritat, l'àmbit de Can Bagaria prové d'un PAU desenvolupat i per tant amb condició de sòl urbà consolidat, mentre que l'àmbit de Alstom prové d'un PAU sense desenvolupar i per tant mantenint les condicions de Sòl urbà no consolidat que li atorga el planejament vigent.



571

Evidentment, la transformació del sòl, ara prevista suposa per aplicació de preceptes legals la desconsolidació del sòl urbà de Can Bagaria, i consegüentment l'aplicació directe dels estàndards i reserves legals.

Com ja s'ha dit, l'àmbit de Can Bagaria ha estat reparcel·lat sobre uns valors econòmics segons ús de l'any 2002, però que han suposat uns coeficients en valor absolut següents:

Habitatge lliure mig a Cornellà IV trimestre de 2005	2.629€/m2 (1)
Comercial, Terciari	2.103€/m2 (0,8)
Habitatge protegit	1.440€/m2 (0,55)

La transformació urbanística, ara prevista, no pot alterar per a l'àmbit de Can Bagaria els coeficients d'equidistribució establerts en el projecte de reparcel·lació. Per tant l'establiment del sostre de transformació passa pel manteniment dels valors assignats al sostre terciari de Can Bagaria. Aquests valors es poden obtenir bé des de la reducció del sostre residencial bé per una reducció del valor provinent per un increment en els costos o per majors reserves d'habitatge protegit.

Atesa la voluntat de mantenir una imatge de centralitat a la ciutat i sobretot a l'entorn de Can Bagaria, la present modificació planteja l'assignació d'un sostre protegit del 50% que com a continuació es justificarà manté els valors assignats en el projecte de reparcel·lació aprovat en funció del coeficients de ponderació aprovats en aquest document.

De l'anàlisi de les dades numèriques del projecte de reparcel·lació, el sostre terciari adjudicat a Can Bagaria de 10.827m2 provinent d'un amidament més precís (per bé que el pla vigent establí 10.790m2) té un valor de:

$$10827 * 0,8 = 8.661,6 \text{ ua}$$

En canvi la modificació del sostre en destí a habitatge, amb excepció dels 310m2 que es mantenen com a terciari, representa un valor de:

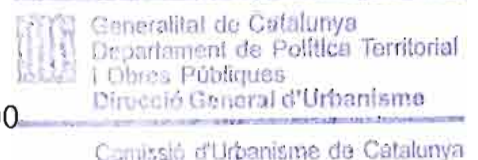
Terciari	Hp	hc	hll
310 ,00	* 0,8	+ (2.103,4 * 0.55 + 3.155,10* 0.8+ 5.258,5 * 1 )	* 0,9=

$$248+( 1156,87+ 2524,08+5258,5 ) * 0.9 = 8293,51\text{ua}$$

Com es pot apreciar els nous usos a tenor dels valors assignats en el corresponen projecte de reparcel·lació representen una reducció important del valor reparcel·lat. Per tant es preveu un lleuger increment de sostre a l'àmbit Can Bagaria, sense incrementar l'establert pel PGM vigent per a l'àmbit de Can Bagaria-Alstom que suposa mantenir els drets definits en la reparcel·lació aprovada.

$$10.827\text{m}^2 + 700\text{m}^2 = 11.527\text{m}^2$$

$$310\text{m}^2 \text{ terciari} \quad * 0.8 \quad = \quad 248,00$$



50% renda lliure	5.608,50	* 1	= 5608,50
20% hp	2.243,40	* 0.55	= 1233,87
30% c	3.365,10	* 0.8	= 2692,08

$$248 + 9534,45 * 0.9 = 8829ua$$

En aquest valor final cal incorporar el valor de l'equipament privat. Si bé aquest valor no està definit en el corresponent projecte de Reparcel·lació es pot aproximar amb ajustos al de l'habitatge protegit. Això suposa un valor de repercussió de 400€/m<sup>2</sup> de sostre.

Aquest valor que representa uns 4.330.800€ es destina íntegrament a les obres de rehabilitació i protecció arquitectònica dels edificis destinats a equipaments públics.

La situació de l'àmbit Alstom és força diferenciada prové d'un sector de Sòl Urbà no Consolidat sense que hagi costejat cap obra d'urbanització i per tant la situació de desconsolidació que es planteja per aquest modificació és molt diferent a la de Can Bagaria. Per aquesta raó el sostre de transformació urbana és menor a l'assignat pel Planejament vigent i els costos d'urbanització són majors en tant es beneficia de la posició prevista en el desenvolupament del PR vigent.

*Consist*  
*Doc* Tenint en compte que els aprofitaments assignats a Can Bagaria no poden consolidar-se en l'àmbit territorial en tant cal mantenir l'edifici protegit, el projecte de reparcel·lació tindrà en compte la posició dels aprofitaments en relació a les finques aportades d'acord amb l'establert a l'art. 120.1.c Criteris dels projectes de reparcel·lació, del text refós de la Llei d'Urbanisme, decret legislatiu 1/2005.

### Cine Pisa

A l'àmbit del Cinema Pisa, a desenvolupar per un PAU independent a l'anteriorment definit, es fixa un sostre de transformació capaç de fer front a les millores d'urbanització del sector i a la construcció d'un nou equipament públic en el mateix edifici.

Les reserves d'habitatge protegit i concertat s'han ajustat de manera que corresponguin a escales completes.

## **4.3.- Condicions d'edificació i volumetries**

### Can Bagaria – Alstom

#### - Can Bagaria

L'ordenació de l'àmbit Bagaria-Alstom s'estableix a partir de la qualificació com a equipaments de la major part de l'illa de Can Bagaria i l'acumulació del sostre residencial i terciari a l'illa nord anomenada Alstom.

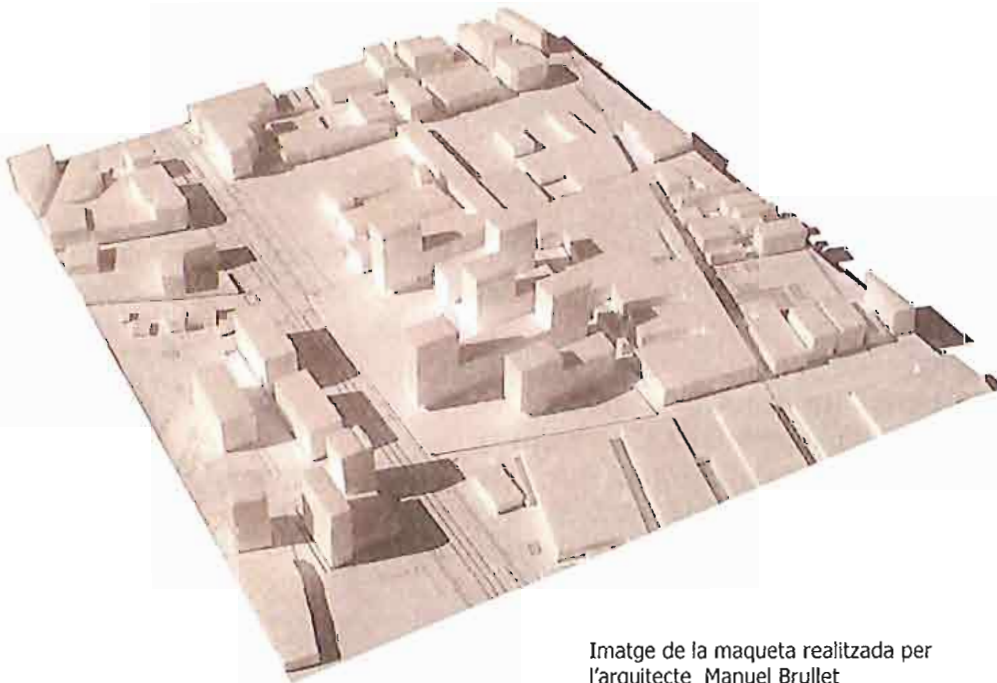
En concret, el recinte de Can Bagaria situat a l'illa sud del PAU delimitat preveu la recuperació d'aquestes edificacions de valor històric com a equipament emfasitzant el caràcter públic amb un important augment de les reserves de les zones verdes tot ordenant l'espai públic davant l'equipament.

Les condicions d'ordenació de l'edificació en tota l'illa de can Bagaria s'ajusta a les condicions del PE de protecció del Patrimoni aprovat de manera que s'estableix com a únic paràmetre d'ordenació el manteniment del volum existent.



Pel que fa a zones en aquesta illa només es preveu una zona destinada a terciari amb les condicions d'ordenació d'acord amb la volumetria actual amb 310m2 de sostre.

572



Imatge de la maqueta realitzada per l'arquitecte Manuel Brullet

- Alstom

A l'illa nord, la proposta edificatòria s'ordena a partir de quatre elements bàsics:

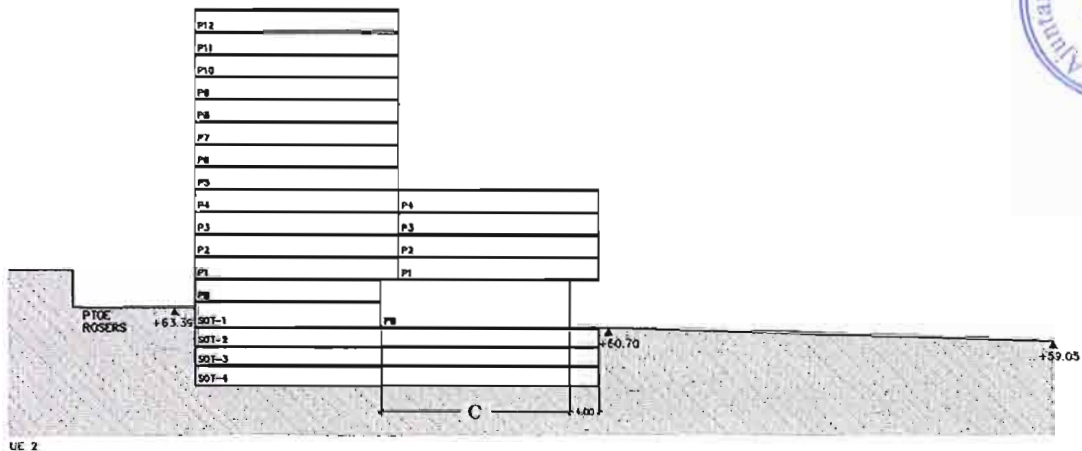
- La centralitat del complex de Can Bagaria.
- L'eix de la Carretera d'esplugues com estructurant de la ciutat.
- Els recorreguts cívics provinents de l'avinguda de la línia elèctrica.
- Les condicions edificatòries de l'entorn caracteritzades per edificacions terciàries i residencials en alçada.



L'ordenació de l'edificació projectada per l'arquitecte Manuel Brullet preveu la creació d'un nou espai públic destinat a plaça enllaçat amb els espais lliures de Can Bagaria, sobre el qual es disposen les noves edificacions.

Les noves volumetries s'ordenen en quatre edificis lineals paral·lels al carrer Bagaria de longitud variable definint l'ambit de la nova plaça. Aquests blocs lineals parteixen d'una alçada uniforme de PB+4 respecte la rasant del Passatge Rosers i, alternativament, en un dels seus extrems s'eleva aquesta alçada a PB+12, també referida a l'esmentat carrer, formant unes torres que es van capiculant entre si, tal com estableixen les fitxes de les Unitats



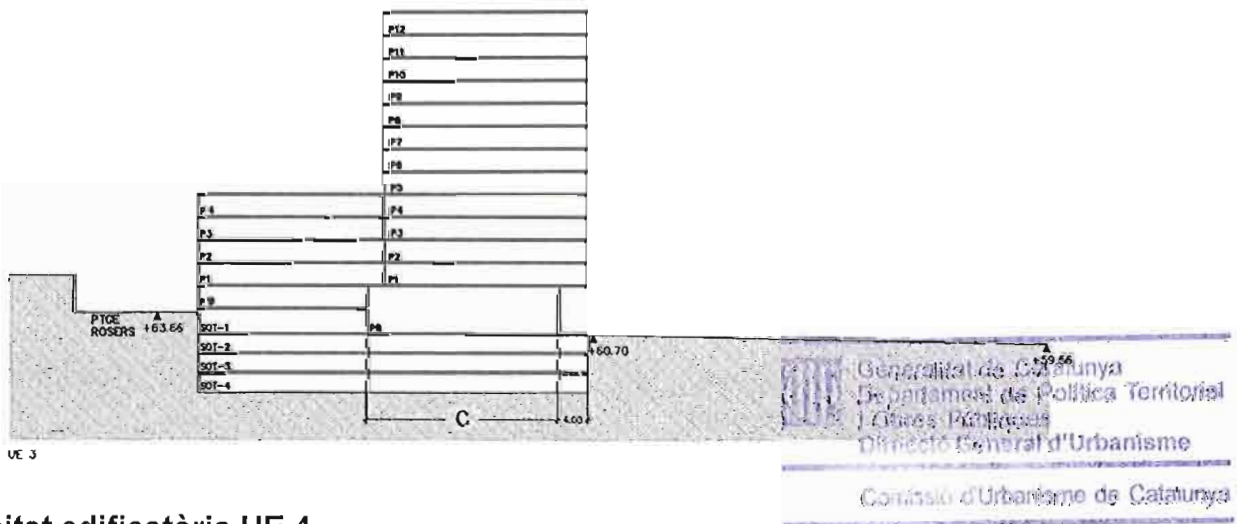


### Unitat edificatòria UE 3

La UE3 el pla assigna un sostre residencial de 5342.72m<sup>2</sup> i terciari de 862.40m<sup>2</sup>.

L'edifici amb la mateixa dimensió de l'anterior pretén donar continuïtat a la plaça i al corredor comercial.

El projecte arquitectònic haurà de vetllar per a l'acompliment dels criteris d'homogenització en relació amb la resta de l'ordenació i l'acompliment dels criteris d'asseïllament i privacitat d'aquest document.

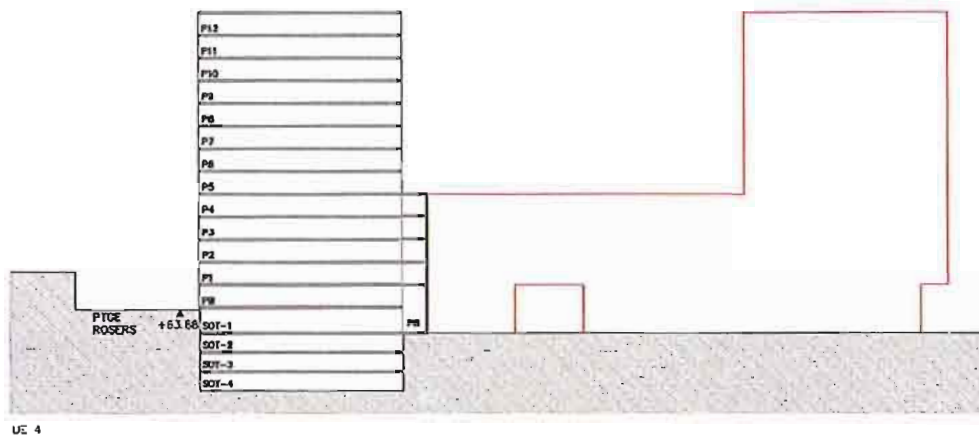


### Unitat edificatòria UE 4

Pel que fa a la UE4 el pla assigna un sostre residencial de 4405.68m<sup>2</sup>.

L'edifici, paral·lel als anteriors, juntament amb el previst de incloure dins un PMU fan de punt final de la plaça només donant continuïtat cap al carrer de l'Oliverar mitjançant el corredor comercial.

El projecte arquitectònic haurà de vetllar per a l'acompliment dels criteris d'homogenització en relació amb la resta de l'ordenació i l'acompliment dels criteris d'asseïllament i privacitat d'aquest document.



### Pla de Millora Urbana d'Ordenació Volumètrica

Com ja s'ha exposat, al marge de les 4UE, el pla delimita un àmbit de Pla de Millora Urbana d'Ordenació Volumètrica a fi de garantir la implantació de sostre residencial i l'encaix del sostre assignat com a reserva d'habitatge dotacional a l'àmbit. L'objectiu del PMU és únicament l'ordenació volumètrica del conjunt, atès que no pot alterar ni les reserves de sistemes ni les qualificacions assignades per aquesta modificació.

Els terrenys delimitats com a àmbit a desenvolupar mitjançant PMU abasta els sòls on se situarà el sostre destinat al 10% de l'aprofitament urbanístic i els aprofitaments que té l'Ajuntament i l'empresa municipal EMDUCSA dins del Polígon d'Actuació Únic Bagaria – Alstom. Mitjançant la figura de planejament escaient s'estudiarà la possibilitat de resituar part del sostre assignat en aquest PMU, en altres àmbits de transformació urbana de la ciutat.

Així mateix s'inclou el sòl qualificat com a sistema dotacional (10hp) amb l'objectiu de concretar la volumetria de l'edificació en coherència amb el volum de la zona 18 veïna.

En concret els paràmetres de límit de pla millora urbana d'ordenació volumètrica són els següents:

	Sòl m2	Sostre m2
<b>Àmbit PMU</b>	4.016,60	19.184,63
<b>Zona 18</b>	2.204,60	13.935,40
<b>Sistema Habitatge dotacional públic</b>	1.812,00	5.249,23

El sòl destinat a habitatge dotacional (10hp) és de 1.812,00m2 d'acord amb les previsions de reserva del planejament vigent i legislació:

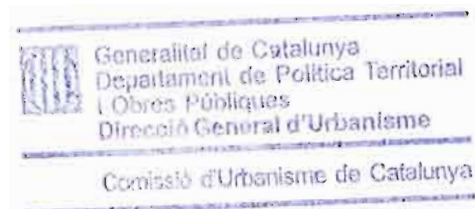


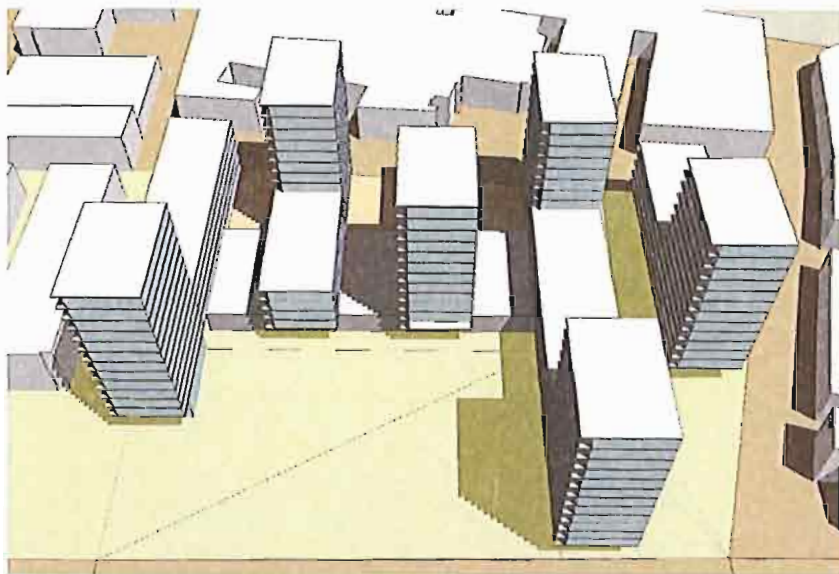
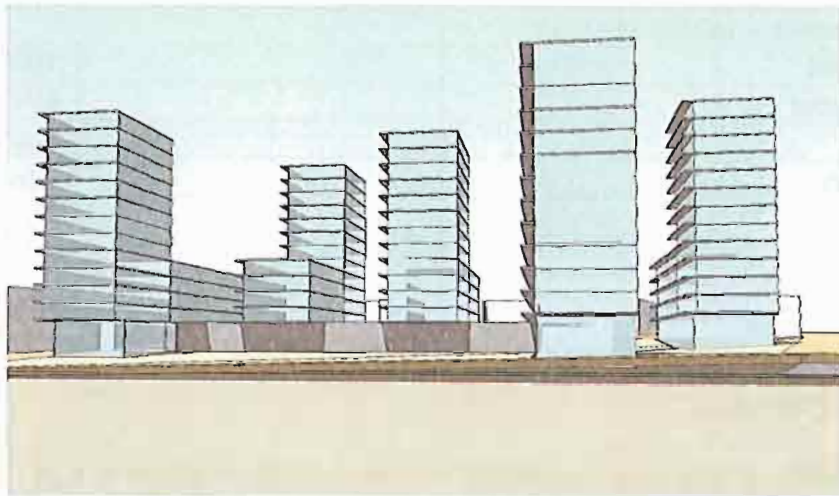
574

ÀMBIT	SUPERFICIE SÒL
Joan Fernandez – Ignasi Iglesias	0
Destraleta est	1.100m <sup>2</sup>
Destraleta oest	1.404m <sup>2</sup>
Suris	1.662m <sup>2</sup>
Empordanès	968m <sup>2</sup>
Millàs	4.451m <sup>2</sup>
Famades	800m <sup>2</sup>
Illa Alstom	1.812m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>12.197m<sup>2</sup></b>

12.197m<sup>2</sup><21.112m<sup>2</sup> (5%)

Els blocs lineals acaben de completar l'ordenació de la plaça al sud i l'illa en el front al carrer de l'Oliverar.







Pel que fa a la gestió, aquesta modificació delimita un PAU per al desenvolupament de l'illa Bagaria i l'illa Alstom. El projecte de reparcel·lació tindrà en compte la posició dels aprofitaments en relació a les finques aportades d'acord amb l'establert a l'art. 120.1.c Criteris dels projectes de reparcel·lació, del text refós de la Llei d'Urbanisme, decret legislatiu 1/2005.

### Cinema Pisa

La proposta de modificació planteja un edifici cúbic sobre una part de la petja històrica del Cinema Pisa ordenant-se a l'entorn d'un gran pati central on s'implanta sostre destinat a equipament públic. L'espai d'ús públic s'orienta a sud i uneix l'espai interior amb la zona verda exterior.

L'edifici incorpora sostre en destí a equipament en planta baixa a fi d'emfasitzar el caràcter públic de la plaça i de l'espai de pati que entra en l'edifici. La proposta volumètrica pretén que l'edifici s'entengui com a un únic volum i alhora sigui fàcil la lectura de l'espai públic interior (equipament) i l'espai públic exterior (plaça) amb una clara continuïtat.

En aquest sentit l'espai públic exterior es perllonga fins al pati interior de l'edifici que es manté com a no edificable.

La planta baixa es destina en bona part a aquest equipament (1.200m<sup>2</sup>) a l'entorn de l'espai-pati i, només les façanes est i oest preveuen l'ús de comercial (600m<sup>2</sup>). Pel que fa a la resta de plantes es destina a residencial ordenades a l'entorn del pati central per bé que es configuren que tal d'assolir la millor adequació a l'espai públic i l'edificació existent.

Les tipologies estudiades en fase d'avantprojecte possibiliten diverses alternatives d'ordenació volumètrica, per a la qual cosa el present document incorpora, en desenvolupament de l'article 58.3 del TRLUC l'establiment de tres alternatives d'ordenació a fi de què el projecte edificatori pugui desenvolupar la que s'ajusti més el programa i dimensió i característiques dels habitatges a implantar. Les alternatives d'ordenació mantenen la volumetria i les condicions de secció, obertura de l'equipament cap a la plaça i planta baixa destinada a comerç i equipament. En canvi, varien les característiques de les plantes pis i la dimensió del pati. En les tres alternatives proposades es possibilita la resituació d'una part del sostre assignat. En qualsevol cas el sostre que no es consolidi en aquest àmbit podrà resituar-se en un altre indret mitjançant la redacció de la figura de planejament que correspongui.



#### 4.4.- Quadres Superfícies

##### Bagaria-Alstom

#### PLANEJAMENT PROPOSAT. SUPERFÍCIE ZONES

		PAU Bagaria -Alstom m2	SUC m2	Total m2	Illa Travessera m2	TOTAL m2
<b>ÀMBIT</b>		<b>33.006,35</b>	<b>154,50</b>	<b>33.160,85</b>	<b>14.751,00</b>	<b>47.911,85</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>24.967,35</b>		<b>24.967,35</b>	<b>12.531,00</b>	<b>37.498,35</b>
Espais lliures	6b	11.042,00		11.042,00	3.358,5	14.400,47
Habitatge dotacional	10hp	1.812,00		1.812,00	5.273,0	7.085,00
Equipament	Públic (de cessió)	936,30		936,30		936,30
	Privat (patrimonial)	5.374,00		5.374,00		5.374,00
Vial	5	4.358,65		4.358,65	3.899,53	8.258,18
Vial cívic	5b	1.444,40		1.444,40		1.444,40
<b>ZONES</b>		<b>8.039,00</b>	<b>154,50</b>	<b>8.193,50</b>	<b>2.220,00</b>	<b>10.413,50</b>
Volumetria específica alineació definida	18d1		154,50	154,50		154,50
Volumetria específica alineació definida	18d2	8.039,00		8.039,00		8.039,00
Zona de densificació urbana	13b(ov)-7b				2.220,00	2.220,00

#### PLANEJAMENT PROPOSAT. SOSTRES

Zones	claus	PAU Can Bagaria Alstom 38.711,00	Illa Travessera 8.880,00	Total 47.591,00
<b>Volumetria específica alineació definida</b>	<b>18d1</b>	<b>310,00</b>		<b>310,00</b>
	St Residencial			
	St Terciari	310,00		310,00
<b>Volumetria específica alineació definida</b>	<b>18d2</b>	<b>38.401,00</b>		<b>38.401,00</b>
	St Residencial	35.693,00		35.693,00
	St Terciari	2.708,00		2.708,00
<b>Zona de densificació urbana/ Equipament</b>	<b>13b(ov)-7b</b>		<b>8.880,00</b>	<b>8.880,00</b>
	St Residencial		8.880,00	
	St Equipament		895,00*	

\* Aquest sostre s'exclou del còmput general atesa la seva condició de sistema.

Pel que fa als sostres, s'assignen 47.591m<sup>2</sup>, destinant 44.573m<sup>2</sup> de sostre residencial, volumetria específica 18d2 35.693m<sup>2</sup>st i densificació urbana 13b (ov) -7b de 8.880m<sup>2</sup>st.; i 2.708m<sup>2</sup>st terciari en volumetria específica 18d2 i 310m<sup>2</sup>st terciari en volumetria específica 18d1.

Així mateix es preveu una reserva de 895m<sup>2</sup> de sostre per a equipament a la zona densificació urbana 13b (ov)-7b.

## Quadres Numèrics de la Modificació

### Proposta de Modificació

PLANEJAMENT PROPOSAT							
	Bagaria-Alstom			Illa Travessera m2	Cinema Pisa m2	Entorn c/ M.Andreu m2	TOTAL m2
	PAU m2	SUC m2	Total m2				
<b>ÀMBIT</b>	<b>33.006,35</b>	<b>154,50</b>	<b>33.160,85</b>	<b>14.751,00</b>	<b>4.924,00</b>	<b>5.189,98</b>	<b>58.025,83</b>
<b>SISTEMES</b>	<b>24.967,35</b>		<b>24.967,35</b>	<b>12.531,00</b>	<b>2.786,00</b>	<b>2.745,76</b>	<b>43.030,11</b>
Espais lliures 6b	11.042,00		11.042,00	3.358,50	2.575,32		16.975,82
Equip Públic (de cessió)	936,30		936,30	5.273,00			6.209,30
Privat (patrimonial)	5.374,00		5.374,00				5.374,00
Habitatge dotacional 10hp	1.812,00		1.812,00				1.812,00
Vialitat 5	4.358,65		4.358,65	3.899,50		2.745,76	11.003,91
Vialitat 5b	1.444,40		1.444,40		210,68		1.655,08
<b>ZONES</b>	<b>8.039,00</b>	<b>154,50</b>	<b>8.193,50</b>	<b>2.220,00</b>	<b>2.138,00</b>	<b>2.444,22</b>	<b>14.995,72</b>
22a Industrial (P)							
22a Industrial (PE)							
18(1) ter		154,50	154,50				154,50
18(2) resid terciari	8.039,00		8.039,00				8.039,00
18(3) resid terciari					2.138,00		2.138,00
13b						2.444,22	2.444,22
13b(ov)				2.220,00			2.220,00

	PAU Can Bagaria Alstom		Illa Travessera	PAU Cinema Pisa	Entorn c/ M.Andreu	TOTAL
	Bg	Als				
<b>SOSTRE</b>	<b>11.527,00</b>	<b>27.184,00</b>	<b>38.711,00</b>	<b>9.880,00</b>	<b>9.800,00</b>	<b>existent 57.391,00</b>
<b>18d1 Volumetria específica alineació definida</b>	<b>310,00</b>	<b>0,00</b>	<b>310,00</b>			<b>310,00</b>
St residencial			0,00			0,00
St terciari			310,00			310,00
<b>18d2 Volumetria específica alineació definida</b>	<b>11.217,00</b>	<b>27.184,00</b>	<b>38.401,00</b>			<b>38.401,00</b>
St residencial	11.217,00	24.476,00	35.693,00			35.693,00
St res. Règim General	2.243,40	4.895,20	7.138,60			7.138,60
St res. Protecció preu concertat	3.365,10	2.447,60	5.812,70			5.812,70
St residencial lliure	5.608,50	17.133,20	22.741,70			22.741,70
St terciari	0,00	2.708,00	2.708,00			2.708,00
<b>18d3-7b Volumetria específica alineació definida</b>						<b>9.800,00</b>
St residencial				9.200,00		9.200,00
St res. Règim general				1.840,00		1.840,00
St res. Protecció preu concertat				920,00		920,00
St res. Concertat preu Oficial				6.440,00		6.440,00
St terciari				600,00		600,00
St equipament				1.200,00*		
<b>Zona intensificació urbana 13b</b>					existent	
<b>Zona intensificació urbana 13b(ov) – 7b</b>						<b>8.800,00</b>
St residencial				8.880,00		8.880,00
St equipaments				895,00*		

Sostre destinat a sistema.



Proposta de Modificació Sostres

	<b>Terciari</b>	<b>Residencial</b>										<b>Residencial Terciari</b>
		Sup. Règim General	Nº Hab. Règim General	Sup. Protecció Preu Concertat	Nº Hab. Protecció Preu Concertat	Sup.Hab. concertat Protecció Oficial	Nº Hab. concertat Protecció Oficial	Sup. Lliures	Nº Hab. Lliures	<b>Total Sup. Hab.</b>	Nº Hab. Total	<b>Total Sup.</b>
<b>18d1</b>	310	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	<b>310,00</b>
<b>18d2</b>	2.708	7.138,60	102	5.812,70	83	---	---	22.741,70	285	35.693,00	470	<b>38.401,00</b>
<b>18d3-7b</b>	600	1.840,00	26	920,00	13	6.440	92	---	---	9.200,00	131	<b>9.800,00</b>
<b>Total</b>	<b>3.618</b>	<b>8.978,60</b>	<b>128</b>	<b>6.732,70</b>	<b>96</b>	<b>6.440</b>	<b>92</b>	<b>22.741,70</b>	<b>285</b>	<b>44.893,00</b>	<b>601</b>	<b>48.511,00</b>

## SOSTRE BAGARIA- ALSTOM

	Sostre Règim General	n. hab.	Sostre Protecció Preu Concertat	n. hab.	Sostre Habitatge Lliure	n. hab.	Sostre Residencial	n. hab.	Sostre Comercial	Sostre
UE 1	-	-	-	-	6.782,00	85	6.782,00	85	712,40	7.494,40
UE 2	-	-	2.202,84	31	3.295,16	41	5.498,00	72	862,40	6.360,40
UE 3	-	-	-	-	5.342,72	67	5.342,72	67	862,40	6.205,12
UE 4	4.405,68	63	-	-	-	-	4.405,68	63	-	4.405,68
<b>TOTAL UE</b>	<b>4.405,68</b>	<b>63</b>	<b>2.202,84</b>	<b>31</b>	<b>15.419,88</b>	<b>193</b>	<b>22.028,40</b>	<b>287</b>	<b>2.437,20</b>	<b>24.465,60</b>
<b>PMU</b>	<b>2.732,92</b>	<b>39</b>	<b>3.609,86</b>	<b>52</b>	<b>7.321,82</b>	<b>92</b>	<b>13.664,60</b>	<b>183</b>	<b>270,80</b>	<b>13.935,40</b>
<b>TOTAL PAU</b>	<b>7.138,60</b>	<b>102</b>	<b>5.812,70</b>	<b>83</b>	<b>22.741,70</b>	<b>285</b>	<b>35.693,00</b>	<b>470</b>	<b>2.708,00</b>	<b>38.401,00</b>
<b>SUC</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>310,00</b>	<b>310,00</b>
<b>TOTAL Bagaria-Alstom</b>	<b>7.138,60</b>	<b>102</b>	<b>5.812,70</b>	<b>83</b>	<b>22.741,70</b>	<b>285</b>	<b>35.693,00</b>	<b>470</b>	<b>3.018,00</b>	<b>38.711,00</b>

	TOTAL Planejament vigent	TOTAL Planejament proposat	DIFERÈNCIA
<b>ÀMBIT</b>	<b>58.025,83</b>	<b>58.025,83</b>	<b>0,00</b>
<b>SISTEMES</b>	<b>33.324,51</b>	<b>43.030,11</b>	<b>9.705,60</b>
Espais lliures 6b	9.589,00	16.975,82	7.386,82
Equip Públic (de cessió)	5.273,00	6.209,30	936,30
Privat (patrimonial)	5.499,30	5.374,00	-125,30
Habitatge Dotacional	-	1.812,00	1.812,00
Vialitat 5	12.963,21	12.658,99	-304,22
<b>ZONES</b>	<b>24.701,32</b>	<b>14.995,72</b>	<b>-9.705,60</b>
22a Industrial (P)	5.413,70	0,00	-5.413,70
22a Industrial (PE)	13.942,00	0,00	-13.942,00
18	681,40	10.331,50	9.650,10
13b	2.444,22	2.444,22	0,00
13b(ov)	2.220,00	2.220,00	0,00
<b>SOSTRE</b>	<b>47.591,00</b>	<b>57.391,00</b>	<b>9.800,00</b>
22a Industrial (P)	10.827,00	0,00	-10.827,00
22a Industrial (PE)	27.884,00	0,00	-27.884,00
18	0,00	48.511,00	48.511,00
13b	Exist	Exist	0,00
13b(ov)	8.880,00	8.880,00	0,00

Pel que fa a les reserves d'espais lliures i equipament la modificació del plantejament comporta la transformació global dels usos previstos i, en conseqüència l'increment de la reserva d'espais lliures i equipament d'acord amb l'article 94.4 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

L'estàndard legal aplicable és de 22,5m<sup>2</sup> per cada 100m<sup>2</sup> de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipament públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15m<sup>2</sup> de sòl per cada 100m<sup>2</sup> de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. L'increment de sistemes locals d'espais lliures i d'equipaments és de 10.135,09m<sup>2</sup>. El sostre de transformació és de 44.893m<sup>2</sup> destinats a residencial. Per tant l'estàndard previst en aquesta modificació és de 22,575m<sup>2</sup> de zv+eq/sostre, pel que fa a la zona verda la reserva és de 16,45m<sup>2</sup> zv/sostre superior a l'estàndard de 22,5 i 15 fixat a l'article 94 TRLUC respectivament.

	PGM Vigent	TRLUC art 94.4	PGM Vigent+TRLUC	Mod PGM
--	------------	-------------------	------------------	---------

Espais lliures 6b	9.589,00	6.733,95	16.322,95	<16.975,82
Esp lliures+Equip	9.589,00	10.100,93	19.689,93	<19.724,012*

\*16.975,82 (zv) + 1.812 (10hp) + 936,30 (7b)

El Ple d'aquest Ajuntament en sessió celebrada el dia d'avui ha acordat aprovar el present Text Refós.

Sgt. Sr. Ricard A. Casademont i Altimira  
Arquitecte

La Secretària General,  
p.d.i.

Cornella de Llobregat, gener 2010

25 FEB. 2010



## 8.- NORMATIVA

### Títol I Normes de caràcter general

- Art.1 (NB) El present document de modificació incorpora el rang de precisió suficient que estableix el Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005 (TRLUC) per la qual cosa no és necessari la redacció de plantejament de desenvolupament (Pla Millora Urbana).
- Art.2 (NB) La present normativa distingeix entre aquelles determinacions bàsiques(NB) d'aquelles que són reajustos a concretar mitjançant planejament derivat.
- Art.3 (NB) La interpretació d'aquesta normativa s'efectuarà d'acord amb allò que estableix la legislació vigent i les normes urbanístiques del pla general metropolità en aquells preceptes que aquesta normativa no concreta.
- Art.4 Les NNUU d'aquesta modificació, estableixen els àmbits susceptibles de planejament derivat d'ordenació volumètrica i les alternatives d'ordenació en desenvolupament de les determinacions de l'article 58.3 del TRLUC.
- Art.5 (NB) El sòl comprès a l'àmbit del pla es classifica com a sòl urbà consolidat i no consolidat d'acord amb la legislació vigent. En concret es reconeix la classificació de sòl urbà consolidat dels sòls que han desenvolupat les càrregues urbanístiques o aquells que mantenen l'ús i les condicions edificatòries vigents: 18d1, 13b(ov), 13(b). La resta es classifica de Sòl Urbà no consolidat.

### Títol II Condicions d'ordenació de caràcter general

#### Art.6 (NB) Edificabilitat

El sostre assignat a cada zona és el següent:

	Terciari	Residencial				Residencial +Terciari	
		Sup. Règim General	Sup. Protecció Preu Concertat	Sup.Hab. Concertat Protecció Oficial	Sup. Lliures	Total Sup. Hab.	Total Sup.
<b>18d1</b>	310	----	----	----	----	----	<b>310,00</b>
<b>18d2</b>	2.708	7.138,60	5.812,70	----	22.741,70	35.693,00	<b>38.401,00</b>
<b>18d3-7b</b>	600	1.840,00	920,00	6.440	----	9.200,00	<b>9.800,00</b>
<b>Total</b>	<b>3.618</b>	<b>8.978,60</b>	<b>6.732,70</b>	<b>6.440</b>	<b>22.741,70</b>	<b>44.893,00</b>	<b>48.511,00</b>



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

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

## Art.7 Nombre d'habitatges

El nombre d'habitatges resultant de la present modificació es determinarà a partir de l'estàndard de 70m<sup>2</sup>/habitatge de règim protegit i 80m<sup>2</sup>/habitatge per al règim lliure.

Art.8 Sistemes d'ordenació de l'edificació.- Els tipus d'ordenació de les zones establertes en aquest document són els següents:

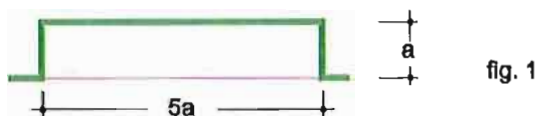
- Volumètrica específica amb alineació definida. - 18d
- Alineació a vial. - 13b i 13b(OV)

Art.9 Paràmetres comuns per a tots els tipus d'ordenació:

-Cossos sortints: s'admeten els cossos volats oberts, semitancats en tot el perímetre de l'edifici, sempre i quan ho possibilitin les NNUU de cada zona.

Els cossos volats sobre els espais privats i destinats a sistemes seran com a màxim de 1,50m sobre al pla de façana. En el cas de què aquest espai s'ampliï cap a l'interior del volum edificable podran tenir una dimensió màxima (inclosos els cossos volats) de 2,50m. dels quals el primer 0,50m no computarà en l'edificabilitat total i el segon 0,50m si que computarà.

En el cas de cossos semitancats, on la longitud oberta tingui una dimensió igual o superior a 5 vegades l'ample es consideraran oberts, per sota d'aquesta dimensió es consideraran semitancats.



- Els volums edificables per a elements tècnics a la coberta, elements tècnics que, per raons d'optimització de les instal·lacions, es pugin distribuir entre les zones d'aprofitament privat i les vies d'evacuació i emergència cobertes, no podran ser inclosos en els àmbit edificables ni en el sostre màxim fixat.

## Títol III Sistemes

Art.10 Sistema viari (clau5)

La xarxa viària prevista en aquesta modificació es conforma com a xarxa local.

Art.11 Sistema d'espais lliures (clau 6b)

L'estructura dels espais lliures s'articula sobre els itineraris i recorreguts de vianants del sector teixit sobre sòls públics com privats d'ús públic.

L'ús d'aparcament del subsòl és compatible amb la funcionalitat de l'espai lliure àmbit per la seva estructura com xarxa local com per les característiques físiques del territori.



En el subsòl de l'espai destinat a zona verda s'admet l'ús d'aparcament a desenvolupar mitjançant alguns dels sistemes de gestió previstos per la legislació vigent.

#### Art.12 Sistema d'Equipament (clau 7b)

592

##### -Equipament Can Bagaria (clau7b)

-Ordenació.- Volumetria definida.

- Volum.- L'existent, es mantindrà les normes urbanístiques i ordenances fixades en el pla especial de protecció de patrimoni arquitectònic vigent.

-Propietat.- privada.

-Ús.- administratiu, cultural i associatiu.

##### -Bagaria-Pedró (7b)

-Ordenació.- Volumetria definida.

-Volum.- L'existent, es manté de volumetria existent i les normes urbanístiques i ordenances fixades en el pla especial de protecció de patrimoni arquitectònic vigent.

-Propietat.- pública.

-Ús.- administratiu, cultural i associatiu.

##### -Travessera (13b(ov)-7b)

-Ordenació.- Volumetria definida.

- Sostre Panta baixa edifici de la illa Línia Elèctrica 1.

-Propietat.- privada.

-Ús.- educatiu i esportiu.

##### -Pisa (18d3-7b)

-Ordenació.- Volumetria definida.

- Sostre .- 1.200m2 st planta baixa, semisoterrani.

-Propietat.- pública.

-Ús.- sanitari, administratiu i cultural.

##### -Equipament Comissaria Mossos d'Esquadra carrer Travessera (clau 7b)

-Ordenació.- Volumetria definida.

- Sostre.- 1m2/m2.

-Propietat.- pública

-Ús.- administratiu

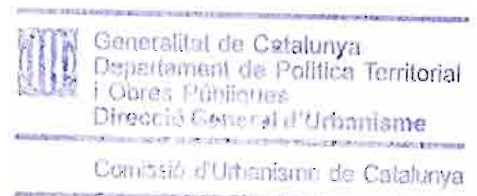
##### -Escola Sant Antoni Maria Claret (clau 7b)

-Ordenació.- Volumetria definida.

- Sostre.- 1m2/m2.

-Propietat.- privada

-Ús.- educatiu



#### Art.13 Sistema d'Habitatge Dotacional Públic (10 hp)

- Definició: El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments

temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials definides, d'acord amb la Modificació de PGM per a la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic.

- Titularitat: Pública, només s'admetrà la gestió privada en cas de concessió administrativa o similar.
- Sostre edificable màxim Zona 10hp el sostre màxim a concretar sobre el gàlib definit en els plànols normatius és el següent: 5.249,23m<sup>2</sup>st.
- Sistema d'Ordenació: es redactarà un pla de millora urbana d'ordenació volumetrica conjunt amb la zona 18 veïna a fi de garantir una unitat compositiva conjunta de manera que s'unificaran cotes de sostres, materials de façana i solucions global del disseny exterior de l'edifici.
- Ús:
  - o Planta baixa.- Habitatge dotacional, equipament, locals.
  - o Planta Pis.- Habitatge dotacional.
  - o Planta soterrani.- Aparcament, magatzem, trasters
- N° d'habitatges: 75 habitatges (1 hab/70 m<sup>2</sup>st)

#### Títol IV. Zones

##### Art. 14 Zona Subjecte a ordenació volumètrica Alineacions definides (clau 18d1)

- Definició: Aquesta zona abasta la casa existent en front de la Carretera d'Espluques cruïlla amb el carrer de Can Bagaria, corresponents a la residència històrica vinculada a la fàbrica de Can Bagaria. Aquesta casa es manté els usos i paràmetres del planejament vigent.
- Sistema d'Ordenació: Volumetria específica d'acord amb la volumetria de l'edifici existent d'acord amb el pla especial de protecció de patrimoni arquitectònic.
- Parcel·la mínima: L'existent
- Sostre edificable màxim Zona 18 d1: existent de 310m<sup>2</sup>.
- Ús:

a) Industrial	Categoria 1 Situació 1a, 2a,2b,2c Categoria 2 Situació 2a,2b,2c Categoria 3 Situació 3 i 4
b) Habitatge	Habitatge per a vigilància, conservació o guàrdia (màxim 1 unitat).
c) Comercial	Sense limitació.
d) Oficines	Sense limitació.
e) Sanitari	S'admet només, el de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament durable com hospitals, sanatoris i clíniques.



f) Religions i Cultural. S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i reunió, al servei del personal adscrit a les indústries.

g) Recreatiu Sense limitació

h) Esportiu Sense limitació.

593

#### Art. 15 Zona Subjecte a ordenació volumètrica. Alineació definida Illa 2 (18d2)

- Definició: Aquesta zona abasta els sòls privats delimitats per la carretera d'Esplugues, carrer de la Bagaria, carrer de l'Oliverar i Passatge dels Rosers, on es preveu una ordenació de l'edificació singular.

Sistema d'Ordenació: Volumetria específica definida. El plànol O4 Ordenació de l'edificació estableix l'ordenació volumètrica a implantar. No obstant i això, es podrà reordenar la volumetria de la totalitat de l'illa mitjançant un Pla de Millora Urbana d'ordenació volumètrica.

La volumetria definida es basa en la situació capiculada de les volumetries de més alçada i en el coronament horitzontal dels blocs, tant de la placa de PB com els blocs de PB+4PP i els de PB+12PP.

Pla de Referència: A fi de garantir l'horitzontalitat de les volumetries proposades es fixa en el plànol O-4 la posició d'un pla de referència sobre el qual s'aplicaran les alçades reguladores màximes de les volumetries proposades. Els blocs definits sobre una línia de coronament horitzontal, s'adapten a la topografia perimetral en funció de l'alçada de la planta baixa, definida gràficament en el plànol O-4. D'aquesta manera, el nombre de plantes màxima pot arribar puntualment a PB+5 respecte al carrer com a adaptació a la topografia sense alterar ni el coronament uniforme de les edificacions ni la major alçada sobre la placa de planta baixa, seguint els paràmetres i criteris d'ordenació del plànol O-4.

Estudi Volumètric Global: Atesa la dificultat d'establir cotes de referència relatives sobre el terreny actual i la posició d'aquest pla de referència sense un avanç del projecte volumètric, es defineix la necessitat de redactar un estudi global de la volumetria de les UE definides en el plànol O-4, previ o simultani a la primera llicència d'edificació que concreti la posició en alçada de l'esmentat pla de referència. En qualsevol cas, aquest pla no podrà sobrepassar 1,5m la rasant del passatge dels Rosers.

- Parcel·la mínima: Façana mínima de 15m
- Vols: el plànol d'ordenació O4 estableix els àmbits on és possible el vol.
- Sostre edificable màxim Zona 18 d2  
El sostre màxim a concretar sobre el gàlib definit en els plànols normatius es fixa a l'article 6 d'aquesta normativa.

El sostre protegit i concertat es realitzarà, quant al 50%, durant el primer quadrienni de desenvolupament del pla i quant la resta, durant el segon quadrienni.

L'assignació d'edificabilitats i la distribució de reserves d'habitatges protegit es fixa en cada UE.

- Unitat Edificatòria mínima (UE)

Definició.- correspon als àmbits que requereixen projecte o ordenació volumètrica mínima de manera que s'articuli amb l'ordenació general.

Es delimiten 4 UE per a composició de façanes i elements estètics de l'ordenació a fi de dotar de coherència i homogeneïtat les futures edificacions. Això suposa que prèviament o simultàniament amb la llicència caldrà aportar un estudi volumètric de la totalitat de la UE que fixi les condicions de volum, composició de façanes i les condicions estètiques de l'edifici en coherència amb la resta del conjunt o la justificació que la proposta segueix els criteris de l'estudi volumètric global de les quatre unitats.

	Sostre règim general	n. hab.	Sostre Prot.preu concertat	n. hab.	Sostre H.LI.	n. hab.	Sostre Residencial	n. hab.	Sostre Comercial	Sostre
UE 1	-	-	-	-	6.782,00	85	6.782,00	85	712,40	7.494,40
UE 2	-	-	2.202,84	31	3.295,16	41	5.498,00	72	862,40	6.360,40
UE 3	-	-	-	-	5.342,72	67	5.342,72	67	862,40	6.205,12
UE 4	4.405,68	63	-	-	-	-	4.405,68	63	-	4.405,68
<b>TOTAL UE</b>	<b>4.405,68</b>	<b>63</b>	<b>2.202,84</b>	<b>31</b>	<b>15.419,88</b>	<b>193</b>	<b>22.028,40</b>	<b>287</b>	<b>2.437,20</b>	<b>24.465,60</b>

\* El nombre d'habitatges total és orientatiu en tant que dependrà del règim i superfície dels habitatges previstos, que podrà ser inferior o superior al d'aquesta taula.

- Els paràmetres d'aquestes UE han complir el següent:

o Ocupació màxima:

En plantes pis: segons gàlib edificable definit en el plànol O-4

En planta baixa: segons plànol d'ordenació de l'edificació O.4 L'espai entre edificis és ocupable i computable en aquella part que té la condició de planta baixa.

En planta soterrani: 100% de la zona.

o Alçada màxima i nº de plantes:

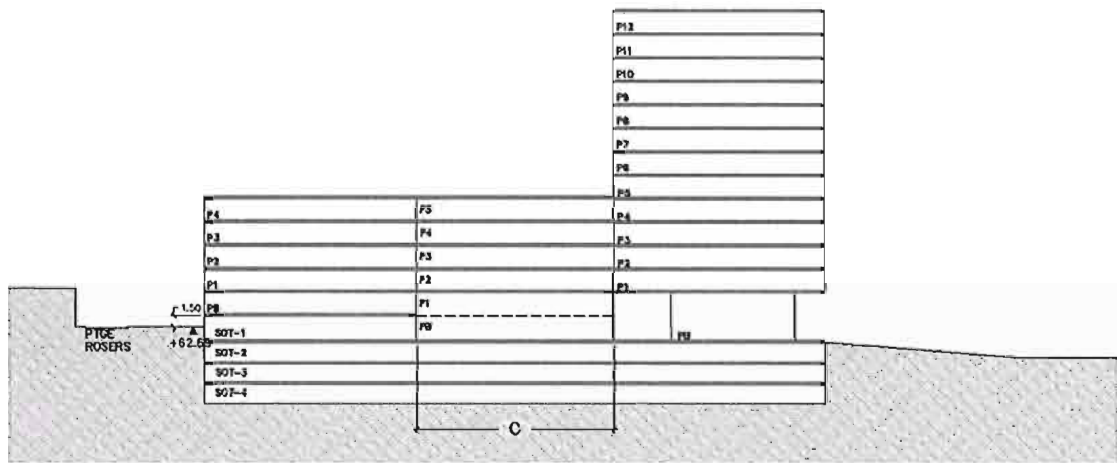
El plànol d'ordenació de l'edificació O4 estableix el pla de referència sobre els quals es situarà el darrer forjat dels blocs de B+12, B+4 i B+5

Nº màxim de plantes soterrani: 4            12,00 m

## Unitat edificatòria UE 1

La UE 1 té assignat un sostre residencial de 6.782,00m<sup>2</sup> i comercial de 712,40m<sup>2</sup>. L'ordenació de l'edificació d'aquesta UE planteja per una banda donar façana al carrer Bagaria i per l'altre marcar l'inici de la gran plaça central. Quasi al final de l'edifici, confrontant amb el carrer Bagaria, s'ha previst realitzar una zona porticada de pas, a nivell de planta baixa per donar la màxima continuïtat als espais públics confrontats a la ctra. d'Esplugues i garantir la preeminència de l'equipament en el front del carrer de la Bagaria. L'edifici també trenca l'alineació del carrer de manera que recula per tal d'emfasitzar l'equipament de Can Bagaria.

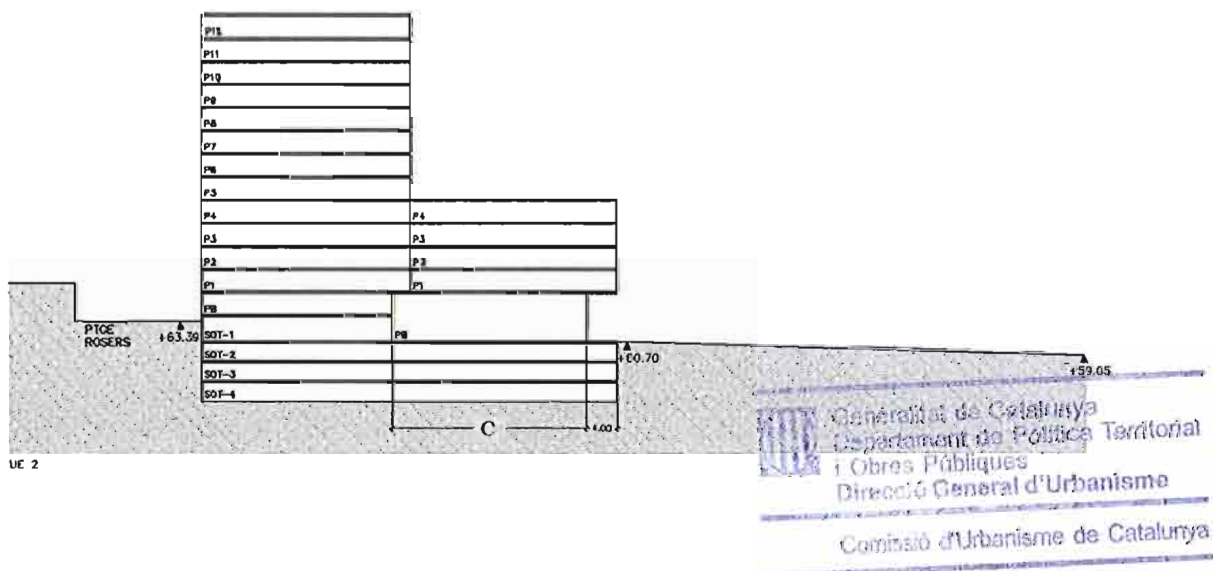
594



UE 1

## Unitat edificatòria UE 2

La UE 2 té assignat un sostre residencial de 5.498,00m<sup>2</sup> i un terciari de 862,40m<sup>2</sup>. L'edifici paral·lel a l'anterior s'escurça per tal de donar la màxima amplitud a la plaça que s'uneix amb el corredor comercial que es pretén realitzar.

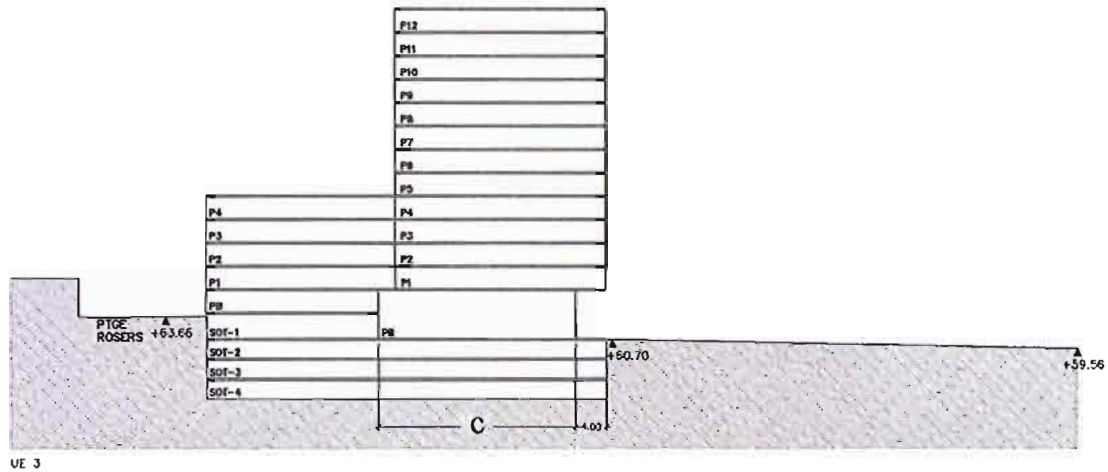


UE 2

### Unitat edificatòria UE 3

La UE3 el pla assigna un sostre residencial de 5.342,72m<sup>2</sup> i terciari de 862,40m<sup>2</sup>. L'edifici amb la mateixa dimensió de l'anterior pretén donar continuïtat a la plaça i al corredor comercial.

L'ordenació volumètrica i projecte edificatori estableix l'opacitat de la part del bloc que confronti amb un edifici de B+12 en aquella part superior a B+7 de l'edifici veí a fi de garantir la privacitat de l'ordenació.

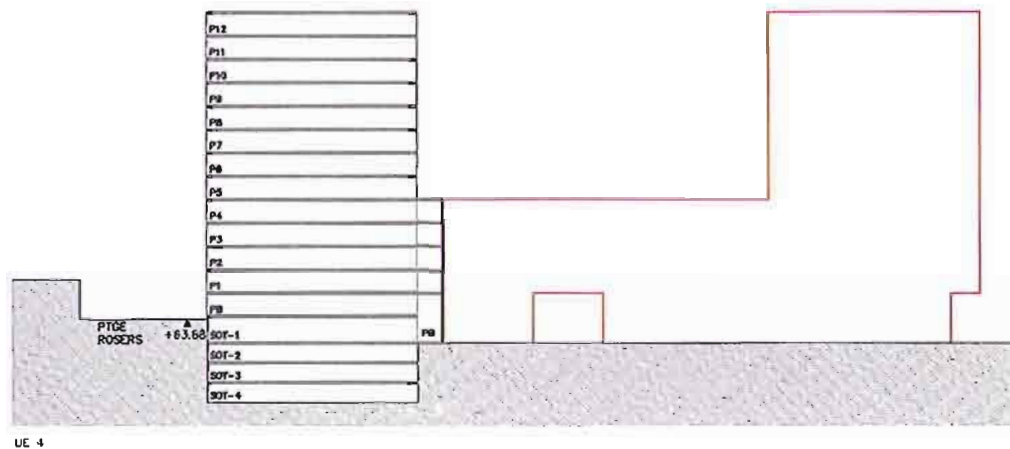


### Unitat edificatòria UE 4

Pel que fa a la UE4 el pla assigna un sostre residencial de 4.405,68m<sup>2</sup>.

L'edifici, paral·lel als anteriors, juntament amb el previst de incloure dins un PMU fan de punt final de la plaça donant continuïtat cap al carrer de l'Oliverar tant des del corredor comercial com des de la façana a la Ctra. d'Esplugues.

L'ordenació volumètrica i projecte edificatori estableix l'opacitat de la part del bloc que confronti amb un edifici de B+12 en aquella part superior a B+7 de l'edifici veí a fi de garantir la privacitat de l'ordenació.



## Pla Millora Urbana d'Ordenació Volumètrica

El pla delimita un àmbit de Pla de Millora Urbana d'ordenació volumètrica a fi de garantir la implantació de sostre residencial i l'encaix del sostre assignat com a reserva d'habitatge dotacional a l'àmbit. L'objectiu del PMU és únicament l'ordenació volumètrica del conjunt, atès que no pot alterar ni les reserves de sistemes ni les qualificacions assignades per aquesta modificació.

Els terrenys delimitats com a àmbit a desenvolupar mitjançant PMU d'ordenació volumètrica abasten els sòls on se situarà el sostre destinat al 10% de l'aprofitament urbanístic i els aprofitaments que té l'Ajuntament i l'empresa municipal EMDUCSA dins del Polígon d'Actuació Únic Bagaria – Alstom. Mitjançant la figura de planejament escaient s'estudiarà la possibilitat de resituar part del sostre assignat en altres àmbits de transformació urbana de la ciutat.

Així mateix s'inclou el sòl qualificat com a sistema dotacional (10hp) amb l'objectiu de concretar la volumetria de l'edificació en coherència amb el volum de la zona 18 veïna.

En qualsevol cas, l'alçada de l'edifici es concretarà tot garantint els criteris de privacitat i assolellament fixats en el PGM.

En concret els paràmetres de límit de pla millora urbana d'ordenació volumètrica són els següents:

	Sòl m2	Sostre m2
Àmbit PMU	4.016,60	19.184,63
Zona 18	2.204,60	13.935,40
Sistema Habitatge dotacional públic	1.812,00	5.249,23

Art. 16 Zona Subjecte a ordenació volumètrica. Alineació definida (18d3-7b)

- Definició: Aquesta zona abasta els sòls edificables de l'illa delimitada pels carrers Mossèn Andreu, República Argentina i l'espai lliure de nova creació.
- Sistema d'Ordenació: En tot allò no establert en la concreció volumètrica definida en aquesta normativa s'estarà a l'establert en la secció 2a. Normes aplicables a l'edificació segons alineació a vial del capítol 2n del Títol IV de les normes urbanístiques del pla general metropolità.
- Parcel·la mínima: la unitat integral és la parcel·la mínima. La planta baixa podrà edificar al 70% a fi de facilitar la integració amb la plaça.
- Sostre edificable màxim Zona 18d3-7b:  
El sostre màxim a concretar sobre el gàlib definit en els plànols normatius es fixa a l'article 6 d'aquesta normativa. Així mateix s'inclou un sostre de 1.200m2 en destí a equipament, que podrà ocupar el 100% de la planta baixa.

El sostre corresponent a protegit de règim general i concertat es realitzarà en el primer quadrienni de desenvolupament del pla.



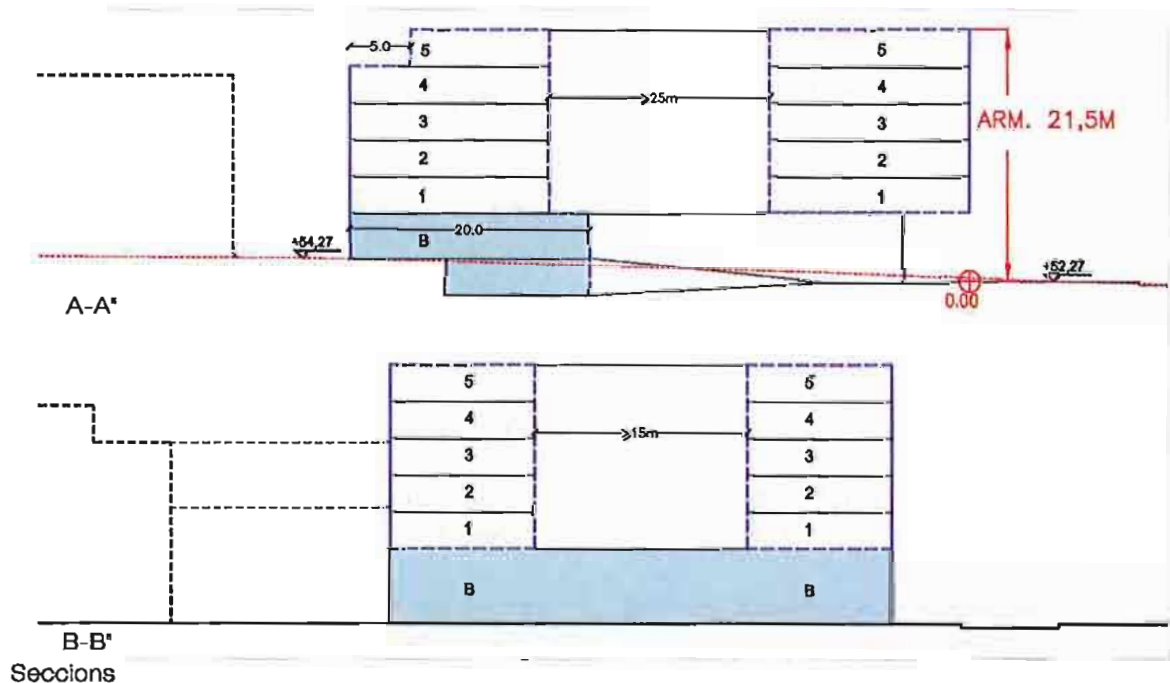
595



ILLA	SUNC		Nº Hab.	Habitatge Amb Protecció Oficial Preu Concertat	Nº Hab.	Habitatge Amb Concertat Protecció Oficial	Total
	Terciari	Residencial					
UE 4	600	1.840,00	26	920	13	6.440	92 9.800,00

- Ús:

- Planta baixa.- Residencial, Equipament, comercial i oficines d'acord amb la fitxa normativa de la UE.
- Planta Pis.- Residencial, Equipament i comercial sempre i quan estigui vinculat en la planta baixa, i oficines.
- Planta soterrani.- Aparcament, magatzem, trasters, i comercial sempre i quan estigui vinculat a la instal·lació existent en planta baixa.



- Els paràmetres d'aquesta UE ha complir el següent:

- Ocupació màxima:
  - En plantes pis: segons gàlib edificable
  - En planta baixa: segons plànol d'ordenació de l'edificació O.05 El pati interior d'illa és edificable en planta baixa.
  - En planta soterrani: 100% de la zona.
- Alçada màxima i nº de plantes:
 

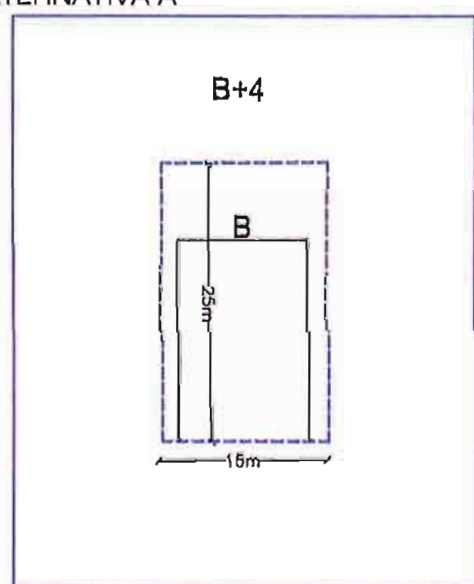
B+5	21.50 m	
Nº màxim plantes soterrani:	3	10,00 m
Punt de referència de la A.R.M.		(0,00).

- Unitat edificatòria mínima (UE)

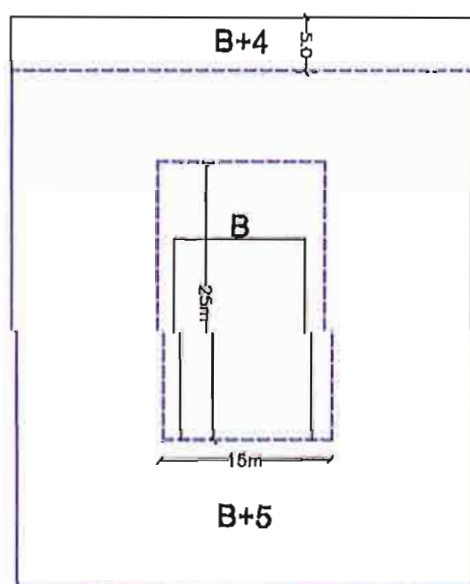
Definició.- correspon als àmbits que requereixen projecte o ordenació volumètrica mínima de manera que s'articuli amb l'ordenació general. El pla estableix una Unitat Edificatòria mínima (UE), la qual cosa significa que prèviament a la llicència caldrà aportar un estudi volumètric de la totalitat de l'àmbit edificable que fixi les condicions de volum, composició de façanes i les condicions estètiques de l'edifici. El pla preveu tres alternatives d'ordenació de l'edificació en desenvolupament de l'art. 58.3 del TRLUC. En qualsevol cas el sostre que pugui consolidar-se en aquest àmbit es podrà resituar en el marc del planejament escaient en un altre indret de la ciutat.

- 1) Alternativa A.- Illa tancada de PB+5PP amb pati central equidistant a 13m de la façana a carrer, corresponent a 11m d'habitatge i una passera d'entre 1,5m i 2m, aquesta tipologia suposa un pati a l'entorn de 15x25. L'edifici s'esglaona a la façana nord de manera que el volum s'adequa a l'ordre de dimensió de les cases confrontants. Aquesta proposta ordena 8300m<sup>2</sup> de sostre residencial, 600m<sup>2</sup> de comercial i 1.200m<sup>2</sup> d'equipaments. Per a situar els 900m<sup>2</sup> sobrers caldrà la redacció d'una figura de planejament que possibiliti la implantació d'aquest sostre en un altre indret del municipi.

ALTERNATIVA A



Planta 1-4

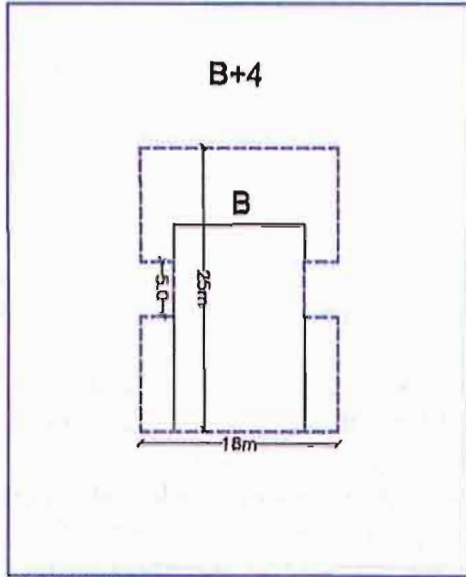


Planta 5

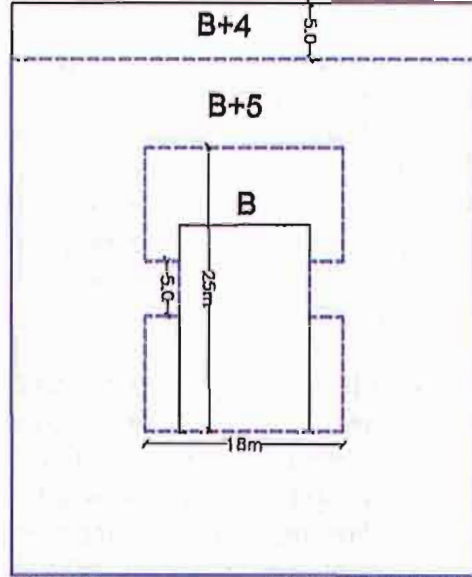
Equipament: 1.200 m<sup>2</sup>  
Sostre terciari: 600m<sup>2</sup>  
Sostre residencial: 8.300m<sup>2</sup>  
Sostre a resituar: 900 m<sup>2</sup>

- 2) Alternativa B.- Illa tancada de PB+5PP amb pati central de 18x25 on s'admeten volums de comunicació vertical dins del pati per accés a les diverses plantes edificables. L'edifici s'esglaona a la façana nord amb una planta enretirada 5m del pla de façana de manera que el volum s'adequa a l'ordre de dimensió de les cases confrontants. Aquesta proposta ordena 8000m<sup>2</sup> de sostre residencial, 600m<sup>2</sup> de comercial i 1.200m<sup>2</sup> d'equipaments. Per a situar els 1.200m<sup>2</sup> sobrers corresponent a sostre concertat caldrà la redacció d'una figura de planejament que possibiliti la implantació d'aquest sostre en un altre indret del municipi.

ALTERNATIVA B



Planta 1-4

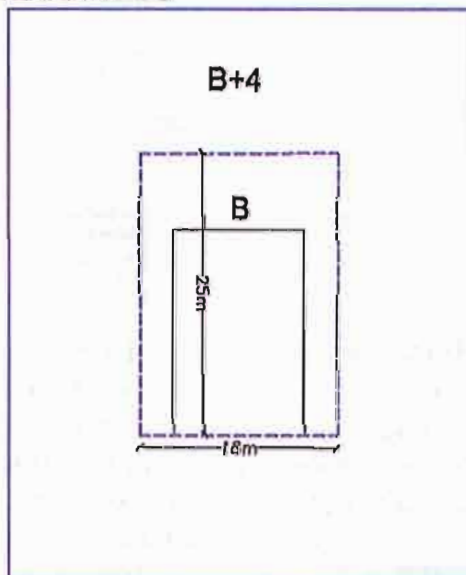


Planta 5

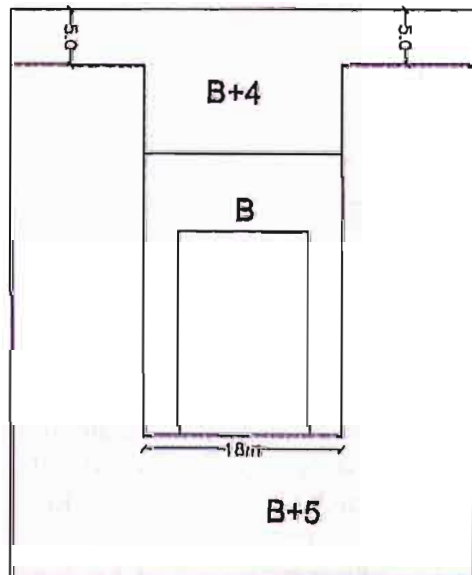
Equipament: 1.200 m<sup>2</sup>  
 Sostre terciari: 600m<sup>2</sup>  
 Sostre residencial: 8.000m<sup>2</sup>  
 Sostre a resituar: 1.200 m<sup>2</sup>

- 3) Alternativa C.- Illa tancada de PB+5PP amb pati central de 18x25. L'edifici s'esglaona a la façana nord de manera que el volum resta enretirat del pla de façana 5m i s'ordena la planta en forma d'U a fi adequar-se a l'ordre de dimensió de les cases confrontants. Aquesta proposta ordena 7.000m<sup>2</sup> de sostre residencial, 600m<sup>2</sup> de comercial i 1.200m<sup>2</sup> d'equipaments. Per a situar els 2.200m<sup>2</sup> sobrestants corresponents a sostre concertat caldrà la redacció d'una figura de planejament que possibiliti la implantació d'aquest sostre en un altre indret del municipi.

ALTERNATIVA C



Planta 1-4



Planta 5

Equipament: 1.200 m<sup>2</sup>  
 Sostre terciari: 600m<sup>2</sup>  
 Sostre residencial: 7.000m<sup>2</sup>  
 Sostre a resituar: 2.200 m<sup>2</sup>



597

Art.17 Zona de densificació urbana.

Subzona II semiintensiva.(clau 13bOV-7b).

Definició: Aquesta zona comprèn els terrenys de Sòl Urbà consolidat de l'illa delimitada pels carrers Mossèn Andreu, carretera d'Esplugues, i lla zona verda definida i desenvolupada pel PAU Travessera. Es mantenen els paràmetres del PAU 1 "BAGARIA-sandor-travessera" per a la zona residencial aprovades en aquest àmbit amb la incorporació de 895m2st d'equipament per a l'ampliació de l'escola veïna. . L.Electrica 1

Sostre edificable màxim : 4.708m2 residencial i 895m2 d'equipaments.

El règim d'usos aplicable és el corresponent a la zona 13b, segons l'art.303 de les NNUU del PGM-76.

L'Arm (altura reguladora màxima) serà la corresponent a PB+6PP/25,00m.

Subzona II semiintensiva.(clau 13b OV)

Definició: Aquesta zona comprèn els terrenys de Sòl Urbà consolidat de l'illa delimitada pels carrers Manuel Mariner, la Rosa, Travessera i Carretera d'Esplugues mitjançant lla zona verda definida i desenvolupada pel PAU Travessera. L.Electrica 2

Sostre edificable màxim : 4.172

El règim d'usos aplicable és el corresponent a la zona 13b, segons l'art.303 de les NNUU del PGM-76.

L'Arm (altura reguladora màxima) serà la corresponent a PB+6PP/25,00m.

Es manetenen els aprofitaments assignats en el planejament vigent en el PAU Travessera de 17.819m2. En concret:

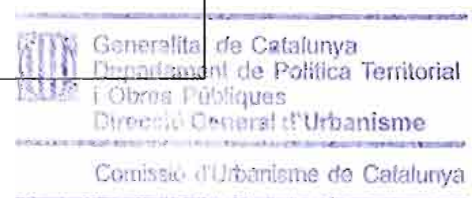
a) SÒL

ZONES	PGM-MOD.	9.223
13b(OV)Ord.volum.		3.828
Sandor	1.608	
L.Electr. 1	1.177	
L.Electr. 2	1.043	

b) EDIFICABILITAT

EDIFICABILITAT	PGM-MOD.	Sostre 7b	Sostre 13b total
Ordenac.volum.	Sostre 13b		17.819 (*)
(13bOV) Sandor	8.939		
(13bOV-7b) L.Electr. 1	4.708	895	
(13bOV) L.Electr. 2	4.172		

(\*) Un 20% es destinarà a habitatge de protecció pública.



Art.18 Zona de densificació urbana. Subzona II semiintensiva.(clau 13b).

- Definició: Aquesta zona comprèn els terrenys de Sòl Urbà consolidat de l'illa delimitada pels carrers Mossèn Andreu, Ramoneda i Travessera.
- Sistema d'Ordenació: La normativa aplicable és la corresponent a alineació a vial. Articles 321 i següents de les NNUU del PGM

598

Art.19 Subsòl

S'admet l'ús d'aparcament en subsòl en les zones privades mitjançant qualsevol sistema de gestió legal previst.

L'estàndard mínim d'aparcament és, pel que fa a l'ús d'habitatge, el següent:  
1 plaça < 70 m2 construïts ; 2 places ≥ 70 m2 construïts.

Per a la resta dels usos s'estarà a l'establert en l'article 298 de les NNUU del PGM -76.

Així mateix es fixa la compatibilitat de l'ús d'aparcament en sistema viari (5), espais lliures (6) i sistema d'equipament (clau7) amb excepció dels vials d'Estructura General, és a dir, la carretera d'Esplugues

En qualsevol cas, en sistemes públics, el règim de gestió de l'aparcament serà el que estableixi la legislació vigent.

Títol V. Gestió

Art.20 Sistema d'Actuació. El desenvolupament del present pla s'efectua mitjançant dos polígons d'actuació en Sòl Urbà no Consolidat.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 21 Polígon d'Actuació Sòl Urbà No consolidat PAU 1 Can Bagaria Alstom

	Sòl	Sostre total	Sostre comerç	Sostre residencial	Sostre règim general	Sostre Prot.preu concertat	Lliure
Zona verda	11.042,00						
Equip. 7b	936,30						
Equip 10hp	1.812,00						
Equip.	5.374,00						
Vialitat	5.803,05						
Total Sistemes	24.967,35						
Zona 18d2	8.039,00	38.401	2708	35693	7138,6	5812,70	22741,70
Total Zones	8.039,00	38.401	2708	35693	7138,6	5812,70	22741,70
Total àmbit	33.006,35	38.401	2708	35693	7138,6	5812,70	22741,70

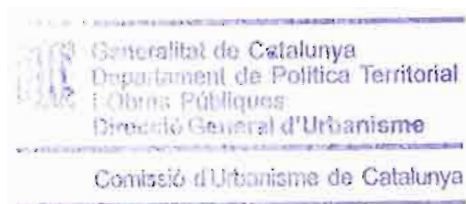
Cost estimat del PAU:

Vialitat: 250€/m<sup>2</sup>

Zones verdes: 200€/m<sup>2</sup>

Rehabilitació-reparació equipament Bagaria el Pedró.

Cessió: 10%apm



Objectiu: Estableix un teixit residencial que generi una nova centralitat en el barri i la protecció amb usos d'equipament als edificis de Can Bagaria.

El desenvolupament del present PAU es realitzarà en el primer quadrienni.

Així mateix, s'acompliran les determinacions de l'article 68 del Decret 305/2006, de manera que el termini màxim d'execució de l'habitatge protegit serà de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

#### Art. 22 Polígon d'Actuació Sòl Urbà No consolidat PAU 2 Cinema Pisa

	Sòl	Sostre total	Sostre comerç	Sostre residencial	Sostre règim general	Sostre prot.preu concertat	Sostre hab. Concertat Protecció oficial
Zona verda	2575,32						
Equipaments							
Vialitat	210,68						
Total sistemes	2786,00						
Zona 18d	2138,00	9800	600	9200	1840	920	6440
Total zones	2138,00	9800	600	9200	1840	920	6440
Equipament		1200					
Àmbit	4924,00	9800	600	9200	1840	920	6440

El PAU té la càrrega de cessió a l'ajuntament de 1.200m<sup>2</sup> de sostre construït destinat a equipament públic en planta baixa.

Cost estimat del PAU:

Vialitat: 250€/m<sup>2</sup>


Zones verdes: 200€/m<sup>2</sup>

Cessió: 10%apm

Objectiu: Estableix un teixit residencial que generi una nova centralitat en el barri i la implantació d'un equipament públic en planta baixa.

El desenvolupament del present PAU es realitzarà en el primer quadrienni.

Així mateix, s'acompliran les determinacions de l'article 68 del Decret 305/2006, de manera que el termini màxim d'execució de l'habitatge protegit serà de 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

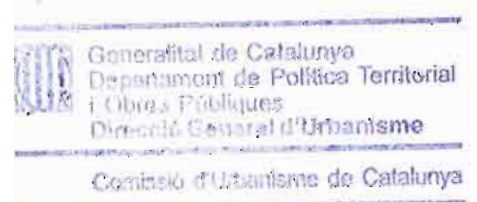
  
Sgt. Sr. Ricard A. Casademont i Altimira  
Arquitecte

**DILIGÈNCIA**  
Cornellà de Llobregat, gener 2010.  
El Ple d'aquest Ajuntament en sessió celebrada el dia d'avui ha acordat aprovar el present Text Refós.

Cornellà de Ll.. 25 FEB. 2010

La Secretària General,  
E/La Cap de Secretària

**PLÀNOLS**





627

### Modificació puntual de Pla General Metropolità de 1976 a les Illes Bagaría i Alstom.

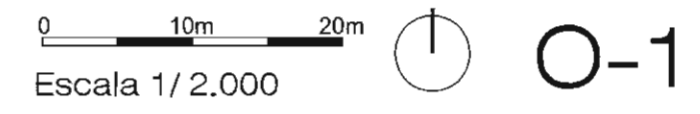
**DILIGÈNCIA**  
El Ple d'aquest Ajuntament en sessió celebrada el dia d'avui ha acordat aprovar el present Text Refós.

Cornellà de Llobregat, **25 FEB 2010**

La Secretària General,  
p.d.t.  
El/La Cap de Secretària

Cornellà de Llobregat  
Barcelona Gener 2010

Règim Del Sòl



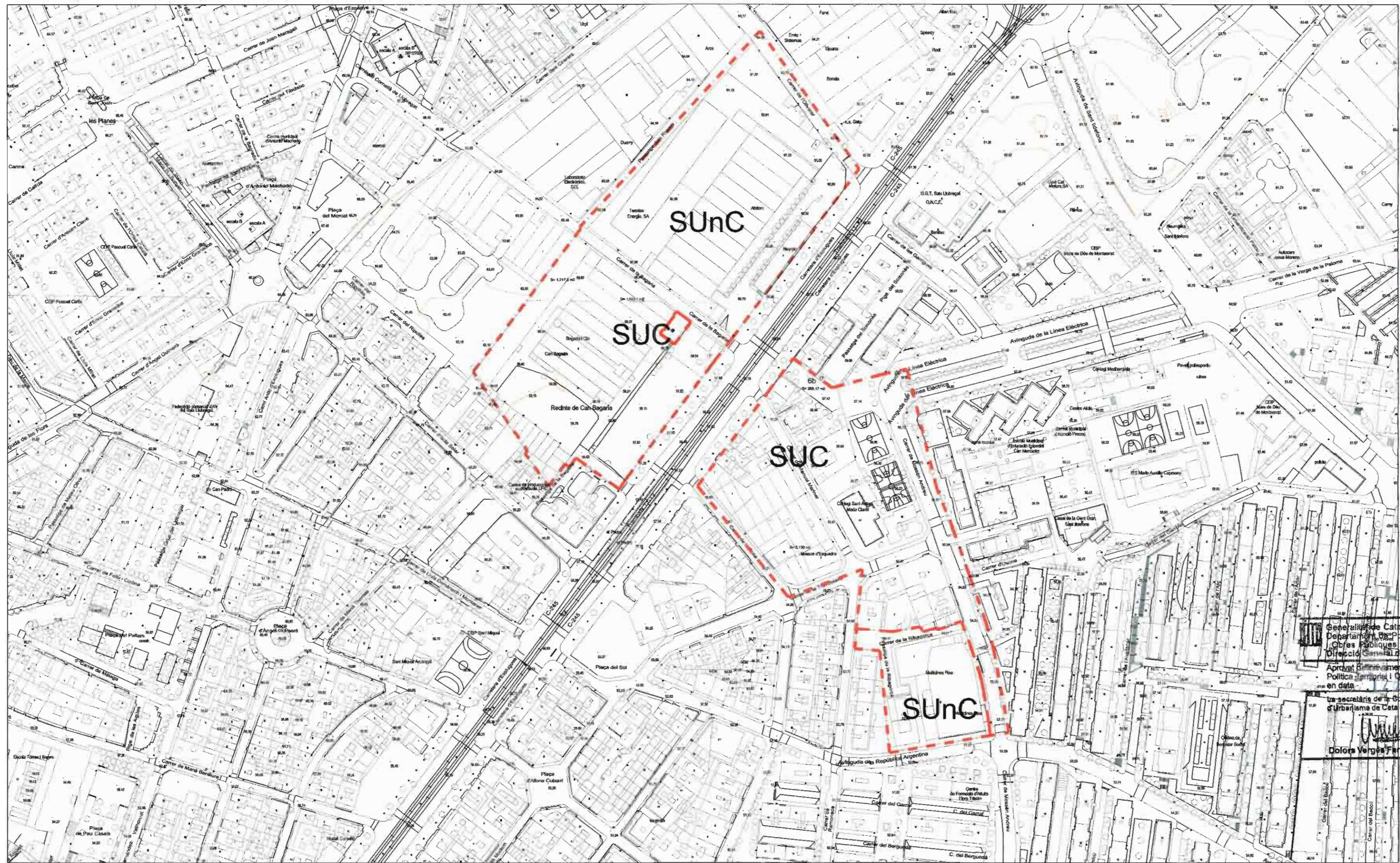
Arquitecte **R.A. Casademont i Altimira**



**EMDUCSA**  
empresa municipal de desenvolupament urbà de Cornellà, s.a.



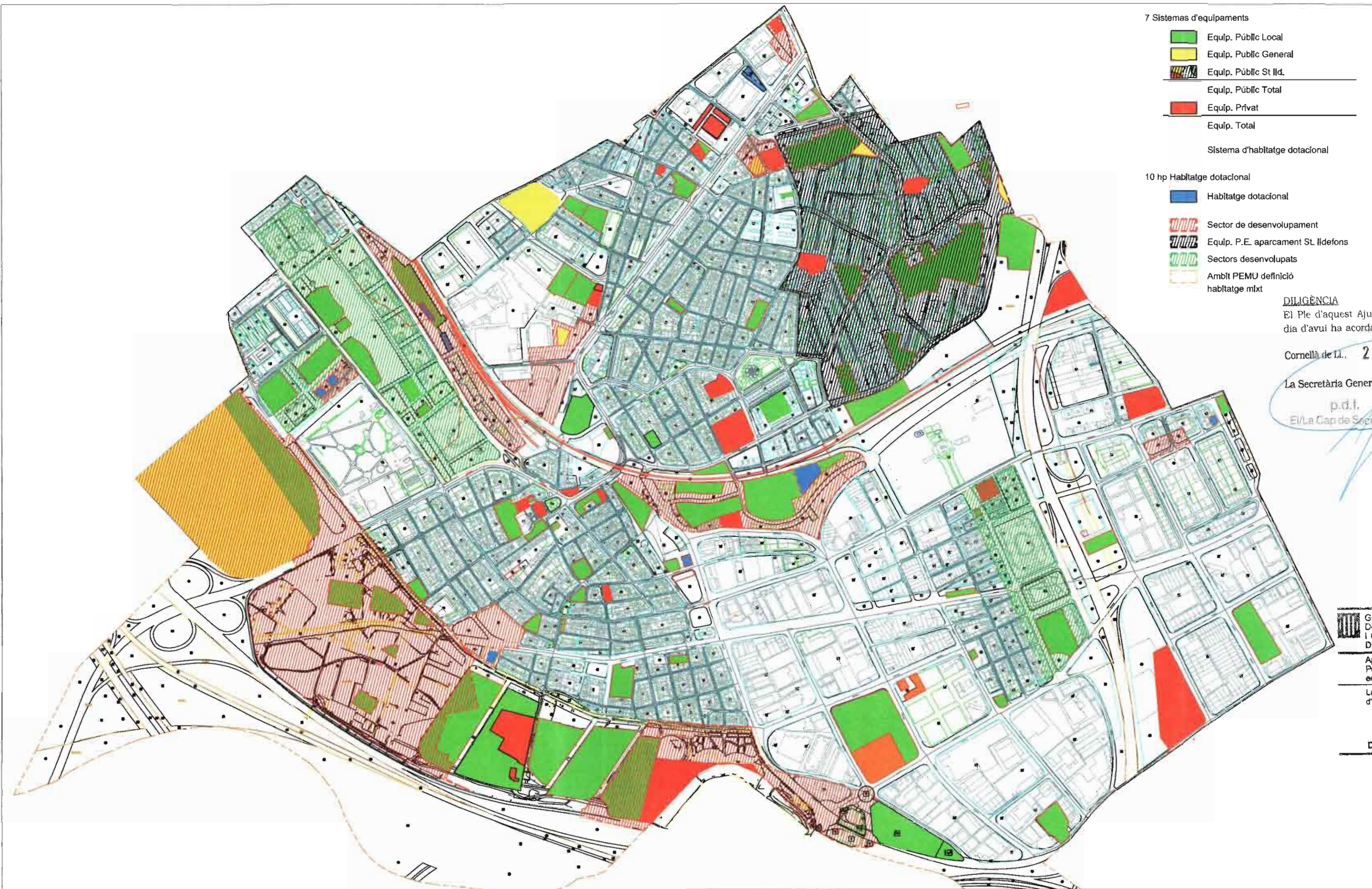
Ajuntament  
de Cornellà de Llobregat



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Aprovat definitivament pel conseller de  
Política Territorial i Obres Públiques  
en data 12 FEB 2010

La secretària de la Comissió  
d'Urbanisme de Catalunya  
*[Signature]*  
**Dolores Vergés Fernández**





- 7 Sistemes d'equipaments**
- Equip. Públic Local
  - Equip. Públic General
  - Equip. Públic St lld.
  - Equip. Públic Total
  - Equip. Privat
  - Equip. Total
- Sistema d'habitatge dotacional**
- 10 hp Habitatge dotacional**
- Habitatge dotacional
  - Sector de desenvolupament
  - Equip. P.E. aparcament St lldefons
  - Sectors desenvolupats
  - Ambit PEMU definició habitatge mxt

**DILIGÈNCIA**  
 El Ple d'aquest Ajuntament en sessió celebrada el dia d'avui ha acordat aprovar el present Text Refós.

Cornellà de L., 25 FEB. 2010

La Secretària General,  
 p.d.f.  
 El/La Cap de Secretaria

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

Aprobat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 12 ABR. 2010

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

*Dolors Vergés Fernández*  
 Dolors Vergés Fernández



629

Modificació puntual de Pla General Metropolità de 1976 a les Illes Bagaria | Alstom.

Cornellà de Llobregat  
 Barcelona Gener 2010

0 100 200m  
 Escala 1/ 10.000

**O-3**

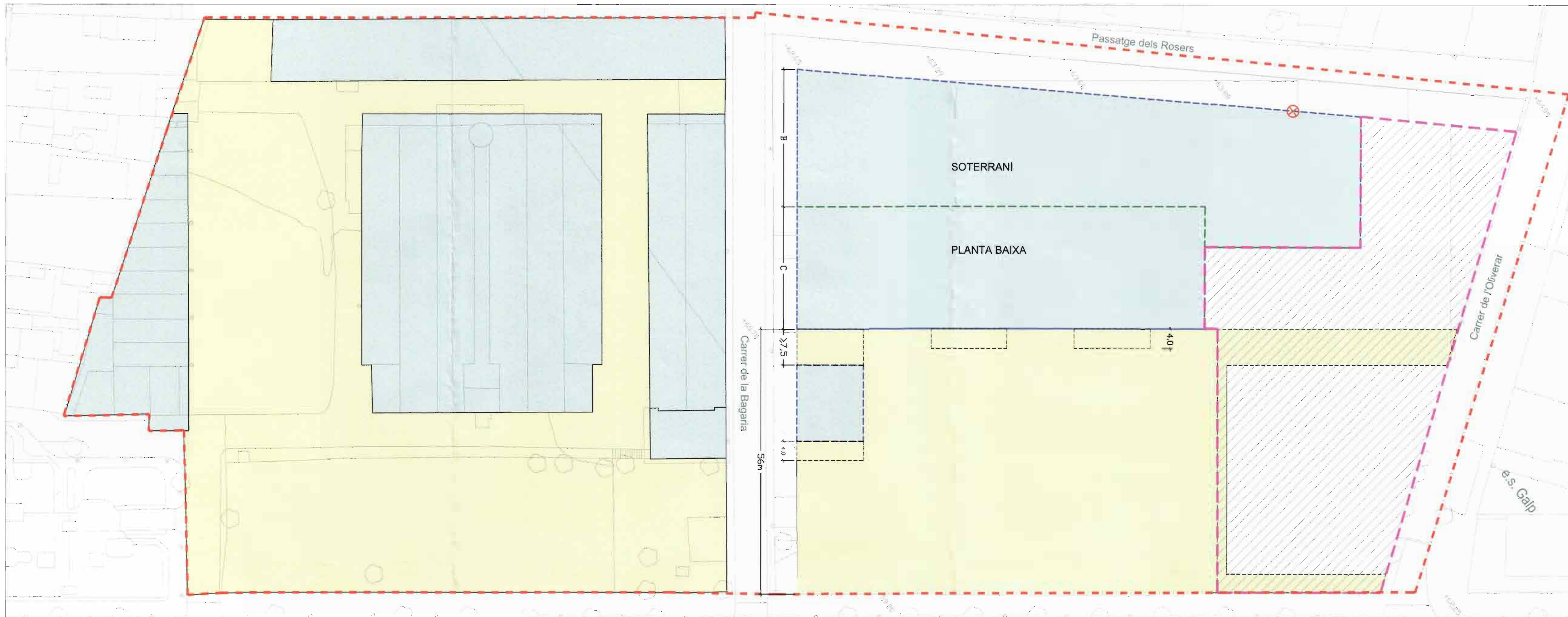
MPGM Habitatge Dotacional Proposat

Arquitecte *R.A. Casademont i Altimira*

**EMDUCSA**  
 empresa municipal de desenvolupament urbà de Cornellà, s.a.

*19*

Ajuntament de Cornellà de Llobregat



UNITATS EDIFICATÒRIES

- Àmbit Unitats Edificatòries
- Àmbit PE
- Espai privat d'ús públic
- Espai d'ús públic
- Pla de referència de l'edificació
- Gòlib màxim
- Alineació obligatòria
- Vol edificació
- Límit de condició de planta baixa
- B+4/ B+12 Número de plantes normatiu
- (B+4)/ (B+12) Número de plantes orientatiu o concretar en el PE d'ordenació volumètrica
- ≥20 Compliment de les NNUU de l'Art 264 o efectes d'intimitat (≥ a 20m per damunt de 8p)
- +60.5 Cotes relatives

- A CONCRETAR EN L'ESTUDI VOLUMÈTRIC GLOBAL (UE1, UE2, UE3 i UE4)
- Punt de situació del pla de referència
  - L'ordenació volumètrica i projecte edificatori establirà l'opacitat de la part del bloc que confronti amb un edifici de B+12 en aquella part superior a B+7 de l'edifici veí a fi de garantir la privacitat de l'ordenació.
  - A Longitud blocs de B+12 < 27,5 m
  - B Longitud que determina el canvi de condició de planta soterrani o planta baixa per tal d'adaptar-se a la topografia del 07 de la Bagaria, que es produirà quan la planta baixa es trobi 3m per sobre de la rosada del carrer
  - C 56-B

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: PLANTA BAIXA I ESPAI D'ÚS PÚBLIC



ARM I PUNT D'APLICACIÓ DE LA COTA DE REFERÈNCIA



ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: PLANTES PIS

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprobació definitiva pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 12 FEB 2010  
 La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya  
 Dolors Verónica Fernández

**DILIGÈNCIA**  
 El Ple d'aquest Ajuntament en sessió celebrada el dia d'avui ha acordat aprovar el present Text Refós.  
 Cornellà de L.L. 25 FEB, 2010  
 La Secretària General,  
 D. d. l.  
 El/La Cap de Secretària

631  
 Modificació puntual de Pla General Metropolità de 1976 a les Illes Bagaria i Alstom.

Cornellà de Llobregat  
 Barcelona Gener 2010

Ordenació de l'edificació  
 Bagaria-Alstom

0 10 20m  
 Escala 1/500

Arquitecte R.A. Casademont i Altmirà

EMDUCA  
 empresa municipal de desenvolupament urbà de Cornellà, s.a.

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

**02c. Pla de millora urbana illa Alstom delimitat per “La modificació puntual del PGM-76 a les illes Bagaria i Alstom”.**

**Cornellà de Llobregat.**

**Aprovació definitiva. Gener 2012.**

**02b. Pla de millora urbana illa Alstom delimitat per “La modificació puntual del PGM-76 a les illes Bagaria i Alstom”.**

**Aprovació definitiva. Gener 2012.**

2011/46028/B-  
63-86 281  
7/11/11



**PLA DE MILLORA URBANA ILLA ALSTOM DELIMITAT PER "LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM-76 A LES ILLES BAGARIA I ALSTOM"**

MAIG 2011



**ÍNDEX**

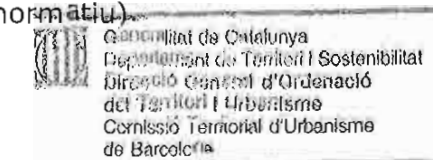
- 1.- INTRODUCCIÓ
- 2.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA.
  - 2.1. Àmbit
  - 2.2. Propietat.
  - 2.3. Planejament Vigent.
  - 2.4. Objectius
  - 2.5. Proposta d'Ordenació.
    - 2.5.1. Volumetria prevista.
    - 2.5.2. Reserva de Sistema Dotacional i usos previstos.
    - 2.5.3. Quadres.

3.-JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

4.-NORMATIVA

**PLÀNOLS**

- I-1 Situació.
- I-2 Planejament vigent. Zonificació.
- I-3 Planejament vigent. Ordenació de l'edificació.
- O-1 Planejament proposat. Ordenació de l'edificació.
- O-2 Superposició de l'ordenació amb la zonificació.
- O-3 Encaix amb el planejament vigent.
- O-4 Façanes en l'àmbit del PMU (no normatiu).
- O-5 Seccions en l'àmbit del PMU (no normatiu).
- O-6 Façanes generals de l'illa (no normatiu).
- O-7 Estudi tipològic. Tipus T1 (no normatiu).
- O-8 Estudi tipològic. Tipus T2-T4 (no normatiu).
- O-9 Estudi tipològic. Tipus T3 (no normatiu).



## 1. INTRODUCCIÓ

La Modificació del PGM-76 a les illes Bagaria i Alstom (exp.09/37719), aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 12 d'abril de 2010, va establir l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per a l'ordenació de l'àmbit nord de l'illa Alstom amb l'objectiu d'ordenar la volumetria destinada a habitatge dotacional i sostre residencial qualificat de zona subjecta a ordenació volumètrica. Alineació definida (clau 18d2) de manera que es defineixi el volum edificable en base a les tipologies de cadascun dels usos determinats tot seguint els criteris generals d'ordenació de la resta de l'illa.

## 2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

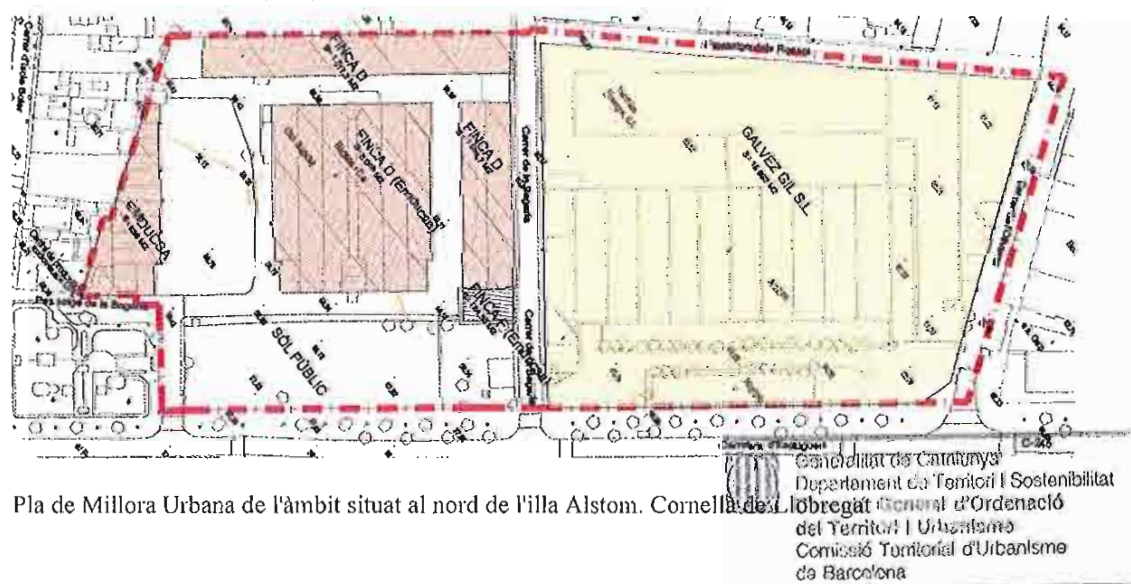
### 2.1. Àmbit

El present document abasta els terrenys delimitats per la Modificació de Pla General Metropolità (PGM-76) a les illes Bagaria i Alstom a l'àmbit nord de l'illa Alstom. El planejament vigent estableix en aquest àmbit sòl qualificats com a zona subjecta a ordenació volumètrica. Alineació definida (clau 18d2) i sistema destinat a habitatge dotacional (clau 10hp).

Orogràficament, els terrenys són lleugerament planers amb pendent cap al sud-oest, de la mateixa manera que la resta de l'illa.

### 2.2. Propietat

L'estructura de la propietat de la totalitat del sector és la següent:

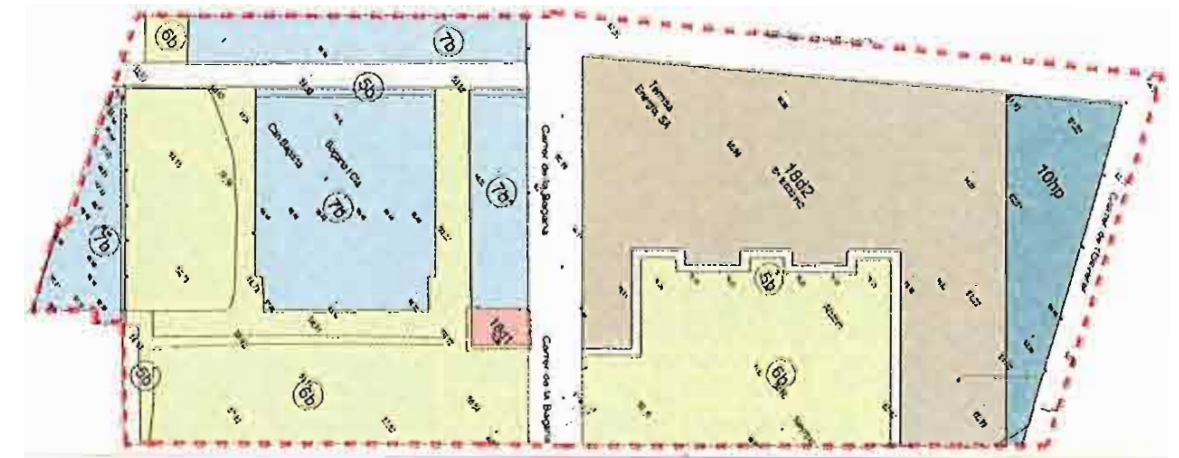


Els propietaris afectats, abans de la redacció i aprovació del corresponent projecte de reparcel·lació són els de la totalitat del sector, en tant que receptors dels drets i beneficis que es deriven del PAU. El present PMU té un objectiu d'ordenació de l'edificació sense afectar les càrregues i beneficis del PAU.

### 2.3. Planejament Vigent

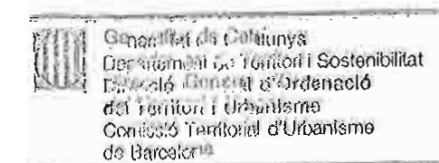
El planejament vigent en aquest àmbit el constitueix, la **Modificació del PGM-76 a les illes Bagaria i Alstom (exp.09/37719)**, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 12 d'abril de 2010.

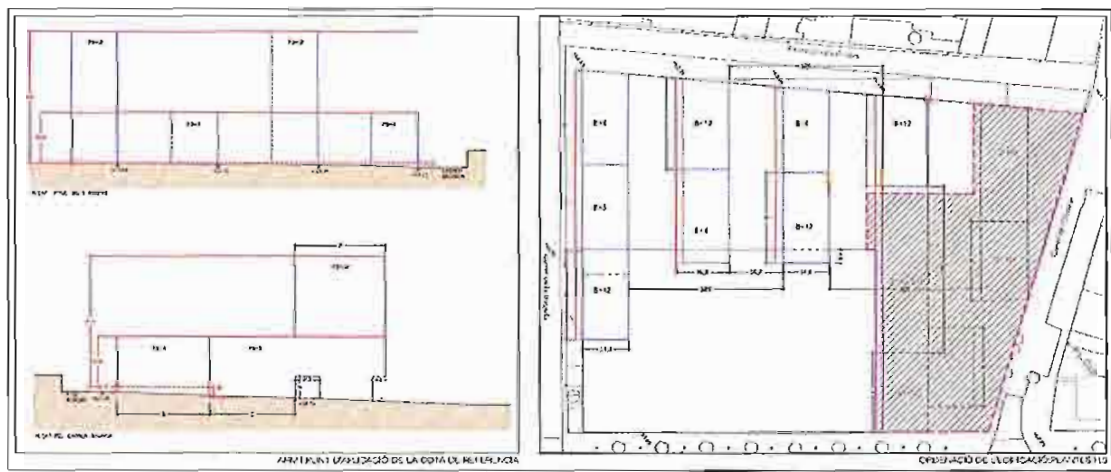
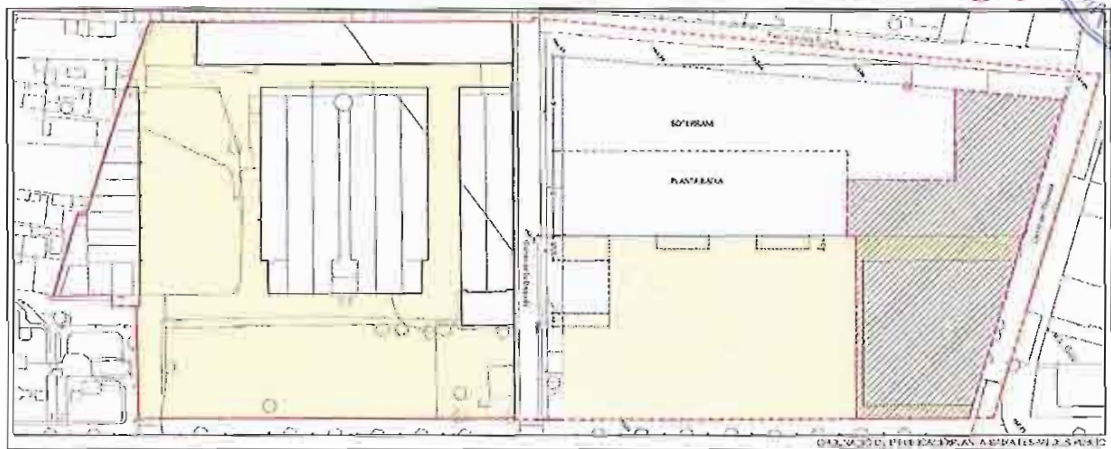
La modificació aprovada estableix entre d'altres la delimitació del PAU 1 Can Bagaria Alstom pel desenvolupament de l'esmentat sector.




PAU 1 Can Bagaria Alstom

A fi de garantir la implantació de sostre residencial i l'encaix del sostre assignat com a reserva d'habitatge dotacional a l'àmbit, la MPGM assigna la necessitat de redactar un PMU per a l'ordenació volumètrica de la part de l'illa nord-est. L'objectiu del PMU és l'ordenació volumètrica del conjunt, atès que no pot alterar les reserves de sistemes assignades per aquesta modificació.





 Àmbit PMU

- Els paràmetres bàsics d'ordenació de l'illa són:
- l'establiment d'un pla de referència corresponent a l'alçada màxima per a PB+12PP sobre el punt 0.00 situat al punt de cota alimètrica més alta del front del passatge dels Rosers. Aquest pla ha de garantir un coronament horitzontal dels volums proposats, que garanteixi una façana ordenada de tot el front edificable.
  - l'establiment de criteris de privacitat i assolellament dels volums en coherència amb els criteris definits pel PGM per a les edificacions segons volumetria específica.
  - l'establiment d'un àmbit tramtat susceptible de planejament derivat amb l'objectiu d'implantar el sostre destinat a usos residencials i usos d'habitatge dotacional on també s'inclou l'ús d'equipament públic en planta baixa.

- l'ordenació de l'espai no edificable en continuïtat amb els espais públics definits de manera que es defineixin recorreguts cívics en direcció longitudinal a la carretera d'Esplugues.
- la possibilitat d'implantar usos d'equipament en les plantes baixes de la zona d'habitatge dotacional (clau 10hp), a fi de poder implantar usos d'equipament públic vinculats a l'ordenació de l'illa.

Pel que fa als paràmetres específics definits pel planejament vigent per a l'àmbit del Pla de Millora Urbana, la MPMG estableix el següent:

La superfície de sòl i el sostre assignat segons qualificacions urbanístiques és el següent:

	Sòl m2	Sostre m2
<b>Àmbit PMU</b>	4.016,60	19.184,63
<b>Zona 18</b>	2.204,60	13.935,40
<b>Sistema Habitatge dotacional públic</b>	1.812,00	5.249,23

Normativament, les zones definides en la MPMG les estableix de la manera següent:

- Pel que fa al sistema d'Habitatge Dotacional Públic (10 hp) el pla estableix:
  - Art.13 Sistema d'Habitatge Dotacional Públic (10 hp)
  - Definició: El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials definides, d'acord amb la Modificació de PGM per a la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic.
  - Titularitat: Pública, només s'admetrà la gestió privada en cas de concessió administrativa o similar.
  - Sostre edificable màxim Zona 10hp el sostre màxim a concretar sobre el gàlib definit en els plànols normatius és el següent: 5.249,23m2st.
  - Sistema d'Ordenació: es redactarà un pla de millora urbana d'ordenació volumètrica conjunt amb la zona 18 veïna a fi de garantir una unitat compositiva conjunta de manera que s'unificaran cotes de sostres, materials de façana i solucions global del disseny exterior de l'edifici.
  - Ús:
    - o Planta baixa.- Habitatge dotacional, equipament, locals.



- o Planta Pis.- Habitatge dotacional.
  - o Planta soterrani.- Aparcament, magatzem, trasters.
- Nº d'habitatges: 75 habitatges (1 hab/70 m2st)

• Pel que fa a la zona 18d2 el pla estableix:

Art. 15 Zona Subjecte a ordenació volumètrica. Alineació definida Illa 2 (18d2)

- Definició: Aquesta zona abasta els sòls privats delimitats per la carretera d'Esplugues, carrer de la Bagaria, carrer de l'Oliverar i Passatge dels Rosers, on es preveu una ordenació de l'edificació singular.

Sistema d'Ordenació: Volumetria específica definida. El plànol O4 Ordenació de l'edificació estableix l'ordenació volumètrica a implantar. No obstant i això, es podrà reordenar la volumetria de la totalitat de l'illa mitjançant un Pla de Millora Urbana d'ordenació volumètrica.

La volumetria definida es basa en la situació capiculada de les volumetries de més alçada i en el coronament horitzontal dels blocs, tant de la placa de PB com els blocs de PB+4PP i els de PB+12PP.

Pla de Referència: A fi de garantir l'horitzontalitat de les volumetries proposades es fixa en el plànol O-4 la posició d'un pla de referència sobre el qual s'aplicaran les alçades reguladores màximes de les volumetries proposades. Els blocs definits sobre una línia de coronament horitzontal, s'adapten a la topografia perimetral en funció de l'alçada de la planta baixa, definida gràficament en el plànol O-4. D'aquesta manera, el nombre de plantes màxima pot arribar puntualment a PB+5 respecte al carrer com a adaptació a la topografia sense alterar ni el coronament uniforme de les edificacions ni la major alçada sobre la placa de planta baixa, seguint els paràmetres i criteris d'ordenació del plànol O-4.

Estudi Volumètric Global: Atesa la dificultat d'establir cotes de referència relatives sobre el terreny actual i la posició d'aquest pla de referència sense un avanç del projecte volumètric, es defineix la necessitat de redactar un estudi global de la volumetria de les UE definides en el plànol O-4, previ o simultani a la primera llicència d'edificació que concreti la posició en alçada de l'esmentat pla de referència. En qualsevol cas, aquest pla no podrà sobrepassar 1,5m la rasant del passatge dels Rosers.

- Parcel·la mínima: Façana mínima de 15m
- Vols: el plànol d'ordenació O4 estableix els àmbits on és possible el vol.
- Sostre edificable màxim Zona 18 d2  
El sostre màxim a concretar sobre el gàlib definit en els plànols normatius es fixa a l'article 6 d'aquesta normativa.  
El sostre protegit i concertat es realitzarà, quant al 50%, durant el primer quadrienni de desenvolupament del pla i quant la resta, durant el segon quadrienni.  
L'assignació d'edificabilitats i la distribució de reserves d'habitatges protegit es fixa en cada UE.
- Unitat Edificatòria mínima (UE)

Definició.- correspon als àmbits que requereixen projecte o ordenació volumètrica mínima de manera que s'articuli amb l'ordenació general.

Es delimiten 4 UE per a composició de façanes i elements estètics de l'ordenació a fi de dotar de coherència i homogeneïtat les futures edificacions. Això suposa que prèviament o simultàniament amb la llicència caldrà aportar un estudi volumètric de la totalitat de la UE que fixi les condicions de volum, composició de façanes i les condicions estètiques de l'edifici en coherència amb la resta del conjunt o la justificació que la proposta segueix els criteris de l'estudi volumètric global de les quatre unitats.

- Els paràmetres d'aquestes UE han complir el següent:



Pla de Millora Urbana de l'àmbit situat al nord de l'illa Alstom. Cornellà de Llobregat



- o Ocupació màxima:  
En plantes pis: segons gàlib edificable definit en el plànol O-4  
En planta baixa: segons plànol d'ordenació de l'edificació O.4 L'espai entre edifici és ocupable i computable en aquella part que té la condició de planta baixa.  
En planta soterrani: 100% de la zona.

- o Alçada màxima i nº de plantes:  
El plànol d'ordenació de l'edificació O4 estableix el pla de referència sobre els quals es situarà el darrer forjat dels blocs de B+12, B+4 i B+5

Nº màxim de plantes soterrani: 4      12,00 m

## 2.4. Objectius

L'objectiu general del present Pla de Millora Urbana es l'ordenació volumètrica de les zones destinades a habitatge dotacional i habitatge situades a la part nord de l'illa Alstom del sector Bagaria Alstom delimitat per LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM-76 A LES ILLES BAGARIA I ALSTOM.

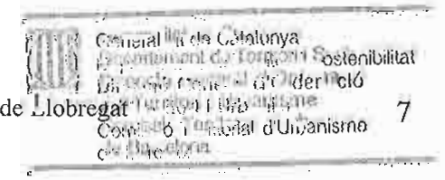
El present PMU es planteja com a objectiu del desenvolupament del sector la implantació de la totalitat del sostre assignat per la MPGM. Malgrat que la MPGM admet la possibilitat de concretar, si s'escau, part del sostre en un altre indret, mitjançant la corresponent figura de planejament.

Així mateix es preveuen com objectius particulars del Pla de Millora Urbana els següents:

1. Ampliar l'espai destinat a passeig amb caràcter d'ús públic, confrontant a la carretera d'Esplugues.
2. Possibilitar la implantació de sostre destinat a equipaments públics en planta baixa que s'articuli amb la volumetria definida residencial i destinada a habitatge dotacional.
3. Establir un volum que permeti una correcta ordenació del front del passatge Rosers.

## 2.5 Proposta d'Ordenació

L'estudi acurat de la tipologia edificatòria i de les condicions paramètriques de cadascuna de les tipologies edificatòries previstes ha permès definir una volumetria on s'implanta la totalitat del sostre assignat pel planejament vigent.



Pla de Millora Urbana de l'àmbit situat al nord de l'illa Alstom. Cornellà de Llobregat

L'ordenació volumètrica plantejada manté el criteri d'ordenació global de l'illa i es basa en l'estructura de buit i ple, amb certes variacions atenent a la situació d'extrem de l'illa. A tal efecte, es proposa la definició de dos volums de PB+12PP amb una estructura al portell que garanteix l'acompliment de l'asolellament i la protecció de vistes definides en les NNUU del PGM vigent i la resta d'edificació amb PB+4PP, pel que fa a l'extrem nord-est es proposa un volum de PB+8PP+A que se situa perpendicular a la resta de blocs, de manera que s'estructura com a un contrapunt a la volumetria definida.

El pla preveu un petit reajust de la forma de la zona 10hp en base a la morfologia de les edificacions definida en l'estudi volumètric de l'illa, aquest reajust manté la superfície de sistemes i zones i desenvolupa les determinacions sobre la zona 10hp i l'article 2 de la MPGM. La definició de la zonificació permet l'obertura de finestres sobre les zones qualificades de sistemes, en tant es preveu una franja de sòl qualificada de zona perimetral a la volumetria definida.

El pla preveu la continuïtat dels espais lliures privats amb certs punts amb caràcter d'ús públic i amplia la secció del passeig confrontant a la carretera d'Esplugues en 15m més. Aquesta major amplada correspon al sòl lliure del sistema dotacional que s'urbanitzarà, al igual que l'espai privat d'ús públic com a zona verda amb continuïtat amb els espais qualificats com a tals a l'entorn.

Així mateix, el pla estableix un gàlib edificable en planta baixa que admet usos d'equipament i locals al servei del sistema d'habitatge dotacional en la zona 10hp i usos comercials i una petita part destinada a equipament a la zona 18 que completa les plantes baixes previstes. Aquest sostre destinat a usos d'equipaments i locals de la zona 10hp se situa en dues parts diferenciades una lligada al bloc d'habitatges dotacionals de PB+8PP+A i un altre isolat situat confrontant a la carretera d'Esplugues amb caràcter d'equipament públic.

L'edifici destinat a habitatge dotacional es preveu implantar en front al passatge dels Rosers, deixant la planta baixa com a un àmbit ampli on implantar usos comuns i usos d'equipaments vinculats a l'habitatge dotacional. Com ja s'ha dit i a fi d'emfasitzar el ritme de buit i ple de l'illa on s'alternen les edificacions de PB+4 i PB+12 es preveu a la cantonada dels carrers de l'Oliverar i el passatge dels Rosers un edifici d'alçada intermitja a les alçades previstes i orientat en

Pla de Millora Urbana de l'àmbit situat al nord de l'illa Alstom. Cornellà de Llobregat

sentit perpendicular als anteriors de PB+8+A completant l'ordenació de l'illa. Aquest edifici singular en el conjunt de l'illa es destina a habitatge dotacional i la planta baixa abasta bona part de la zona qualificada de 10hp configurant un front equipat des de la ctra. d'Esplugues i al carrer Oliverar.

### 2.5.1. Volumetria prevista

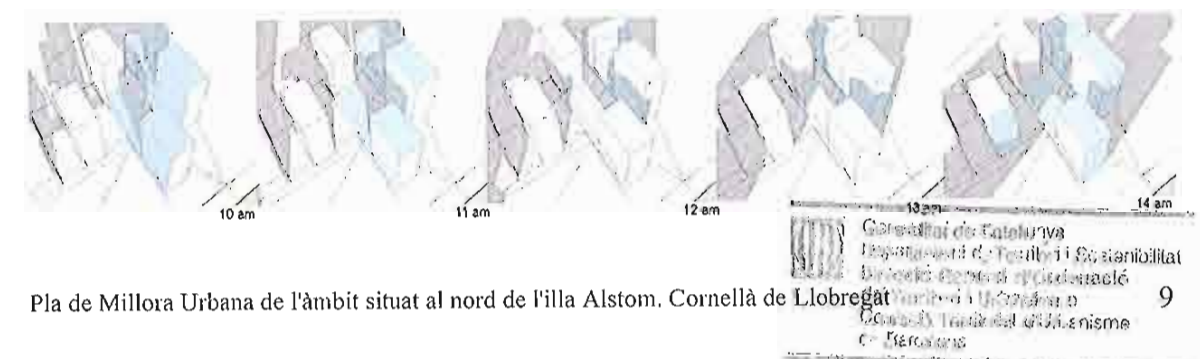
El present Pla de Millora Urbana segueix els criteris d'ordenació previstos en el planejament aprovat. Els plànols de façana del conjunt garanteixen la definició d'una imatge homogènia on es garanteix el correcte encaix de l'àmbit del PMU amb la totalitat de l'illa.

L'estudi volumètric s'ha realitzat en base a l'estudi tipològic dels habitatges tant dotacionals com protegits o de renda lliure.

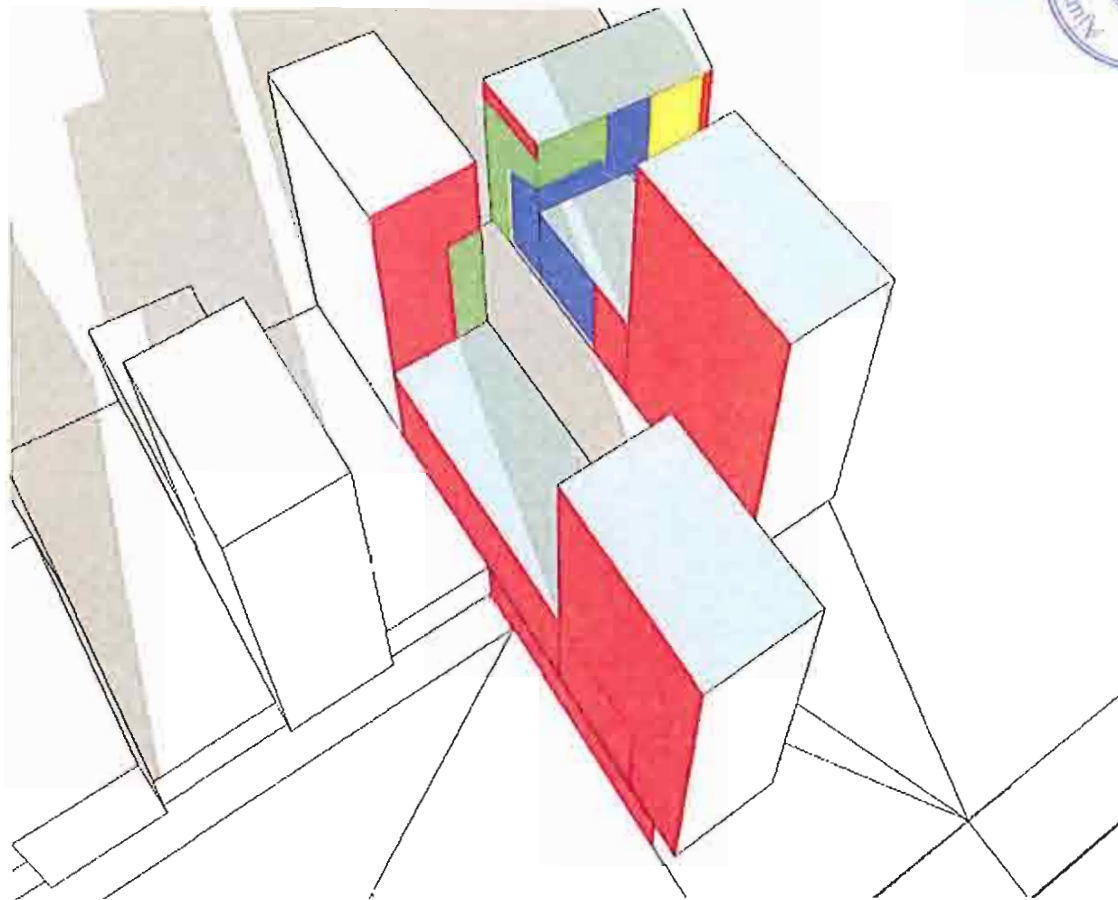
En coherència amb les determinacions sobre asolellament i privacitat realitzats en el marc de la modificació de PGM aprovada i les determinacions del PGM vigent, aquest Pla de Millora estudia l'asolellament dels volums previstos sobre els mateixos i els previstos fora de l'àmbit del PMU. En concret, el Pla General Metropolità estableix per a edificacions segons volumetria específica que cal assegurar a tota planta d'edificació, com a mínim, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de desembre de cada any. Aquesta hora de sol s'haurà de mesurar en els edificis amb fondària edificable o ample inferior a 16 m de manera que no quedi sense asolellament, en una longitud de façana superior a 5m, una de les façanes situades en la direcció llarga de l'edificació projectades a les diferents hores les ombres de les edificacions pròximes.

Com s'ha esmentat, el Pla de Millora Urbana ha realitzat un aixecament en 3D de la volumetria prevista i de l'ombra projectada a les 10, 11, 12, 13 i 14 hores a fi de garantir una hora de sol durant aquest interval horari durant el solstici d'hivern.

En concret, la composició de la seqüència determina el plans de façana asolellats en les franges horàries següents:



Pla de Millora Urbana de l'àmbit situat al nord de l'illa Alstom. Cornellà de Llobregat



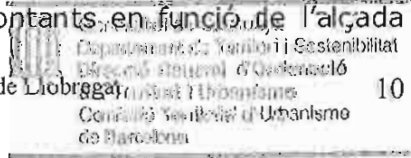
73



- de 10 a 11 hores i acolorit en vermell resten il·luminades les façanes dels edificis en torre (B+12) i part dels blocs lineals (B+4).
- d'11 a 12 hores i acolorit de verd resten il·luminades les darreres plantes de la torre (B+8).
- de 12 a 13 hores i acolorit de blau resten il·luminades les plantes intermèdies de la torre (B+8) i part del bloc lineal (B+4).
- de 13 a 14 hores i acolorit de groc resta il·luminada l'extrem a llevant de la torre (B+8).

Per tant, l'estudi pormenoritzat garanteix una hora mínima de sol entre les 10h i les 14h del solstici d'hivern per a tot planta d'edificació d'acord amb les determinacions de les NNUU del PGM i les condicions definides en la modificació aprovada.

Pel que fa a les determinacions referides a la privacitat, en el plànol "O1.Planejament Proposat. Ordenació de l'edificació" es fixen les condicions a fi de garantir la privacitat dels blocs en edificis confrontants, en funció de l'alçada



74



prevista i la distància entre les façanes dels blocs. En concret, el plànol O1 assenyalava una franja opaca de la part del bloc que confronta amb un edifici de B+12 per damunt de B+7 de l'edifici veí. Aquestes determinacions són coherents amb les definides en la MPGM aprovada.

Pel desenvolupament de la volumetria el pla estableix 4 unitats edificatòries (UE5, UE6, UE7 i UE8) amb l'objectiu de definir la composició de façanes i elements estètics de l'ordenació a fi de dotar de coherència i homogeneïtat a les edificacions encara que es puguin executar en fases:

### Unitat edificatòria UE 5

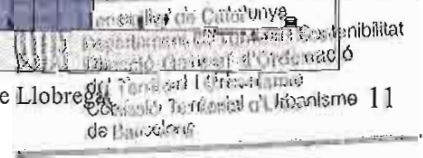
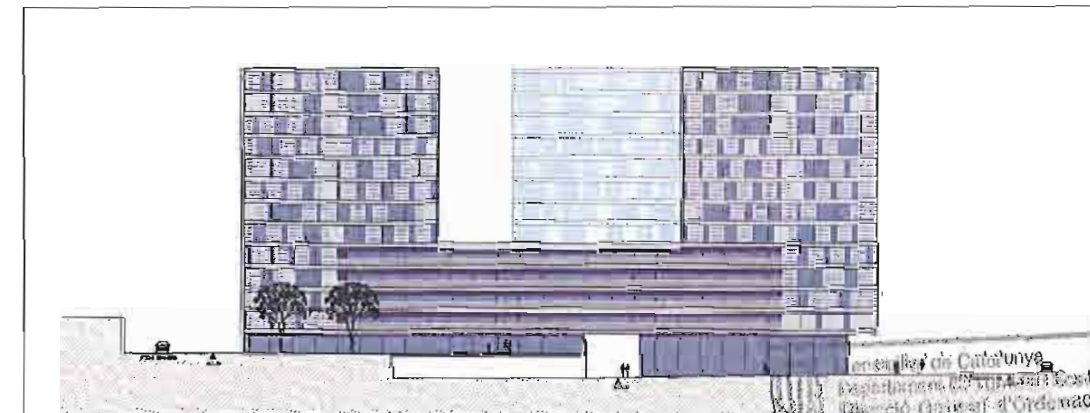
La UE 5 té assignat un sostre residencial màxim de 7456,80m<sup>2</sup>.

L'edifici, se situa com a prolongació de l'edifici a la UE4 previst a la MPGM del sector Bagaria Alstom i paral·lel a la resta d'ordenació de l'illa i preveu la continuïtat d'espais públics entre l'illa d'equipaments Bagaria i el carrer de l'Oliverar.

El volum s'ordena amb un número variable de plantes de B+4, B+5 i un altre bloc de B+12 plantes proper a la ctra. d'Esplugues. L'alçada d'aquestes plantes es defineix en el plànol "O1.Planejament Proposat. Ordenació de l'edificació".

A l'edifici de B+4 i B+5 es reserva sòl no edificable en PB de 6m. d'alçada a fi de donar continuïtat a l'espai no edificat, situat entre l'illa d'equipaments Bagaria i el carrer de l'Oliverar, que confronta a la façana comercial de l'ordenació del MPGM del sector Bagaria Alstom.

L'ordenació volumètrica i projecte edificatori estableix l'opacitat de la part del bloc que confronti amb un edifici de B+12 en aquella part superior a B+7 de l'edifici veí a fi de garantir la privacitat de l'ordenació.



## Unitat edificatòria UE 6

La UE 6 té assignat un sostre residencial màxim de 6.207,80m<sup>2</sup> i un sostre comercial de 270,80m<sup>2</sup>.

L'edifici, se situa en paral·lel a l'ordenació de la UE5 i la prevista a la MPM del sector Bagaria Alstom i es concreta com a referent visual i de dotació al final de l'eix cívic al carrer de l'Oliverar.

El volum s'ordena amb un número variable de plantes de B+4 i un altre bloc de B+12 plantes proper al carrer de l'Oliverar. L'alçada d'aquestes plantes es defineix en el plànol "O1.Planejament Proposat. Ordenació de l'edificació".

A l'edifici de B+4 es reserva sòl no edificable en PB a la mateixa cota d'alçada que a la UE5 a fi de donar continuïtat a l'espai no edificable, situat entre l'illa d'equipaments Bagaria i el carrer de l'Oliverar, que confronta a la façana comercial de l'ordenació del MPM del sector Bagaria Alstom i culmina amb l'equipament previst en aquesta cruïlla.

L'ordenació volumètrica i projecte edificatori estableix l'opacitat de la part del bloc que confronti amb un edifici de B+12 en aquella part superior a B+7 de l'edifici veí a fi de garantir la privacitat de l'ordenació.



75

## Unitat edificatòria UE 7

Pel que fa a la UE 7, el pla assigna un gàlib edificable definit per nombre de plantes i dimensió de les plantes i els volums de cossos tancats definits al plànol "O1.Planejament Proposat. Ordenació de l'edificació" amb destí a habitatge dotacional. Els sostre màxim es fixa en 4.639,53m<sup>2</sup>.

L'edifici, se situa fent front al passatge dels Rosers i al carrer de l'Oliverar i lleugerament perpendicular a les edificacions previstes a la UE5, UE6 i a la MPM del sector Bagaria Alstom.

L'ordenació volumètrica i projecte edificatori estableix l'opacitat de la part del bloc que confronti amb un edifici de B+12 en aquella part superior a B+7 de l'edifici veí a fi de garantir la privacitat de l'ordenació.



76

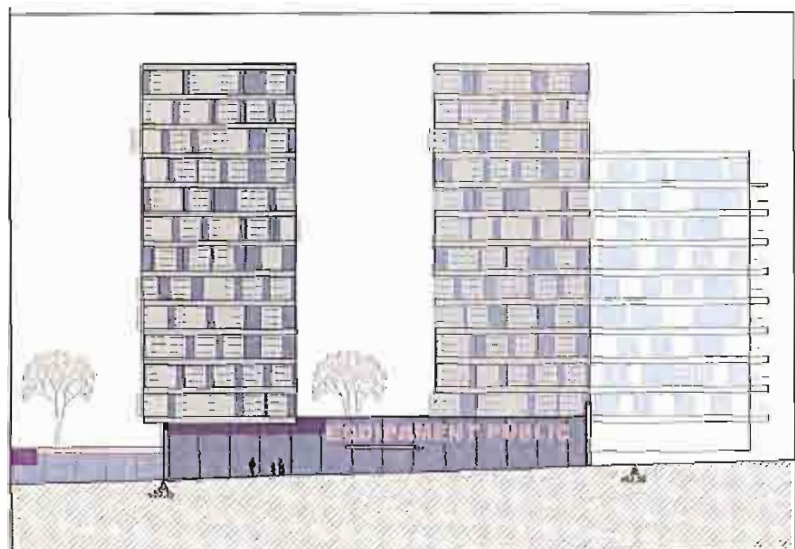


### Unitat edificatòria UE 8

Pel que fa a la UE 8, el sostre correspon a les necessitats d'equipament de l'habitatge dotacional fixades en 609,70m2.

La proposta delimita un gàlib màxim edificatori que se situa fent front a la ctra. d'Esplugues en la cruïlla amb el carrer de l'Oliverar que completa el front equipat i d'espais públics entre la ctra. d'Esplugues i el recorregut cívic interior de l'illa i garanteix la continuïtat amb l'habitatge dotacional al carrer de l'Oliverar.

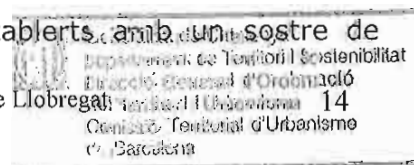
L'edifici es podrà adossar, tal i com preveu el plànol d'ordenació O2, a la planta baixa de la UE5 i de la UE6.



### 2.5.2 Reserva de Sistema Dotacional i usos previstos.

D'acord amb l'article 13 de la MPGM del sector Bagaria Alstom, el present document estableix un volum destinat a habitatge dotacional en front al carrer dels Rosers i la resta del sostre destinat a usos d'equipament. El gàlib de sostre definit per a habitatge es desglossa en la UE7 corresponents als habitatges i la UE8 corresponent a usos d'equipaments. En la primera la determinació del sostre ve definida pels gàlibs establerts amb un sostre de

Pla de Millora Urbana de l'àmbit situat al nord de l'illa Alstom. Cornellà de Llobregat



4.639,53m2 i per a la UE8 el sostre fixat és de 609,70m2 corresponent a la diferència entre el total màxim assignat (5.249,23m2st) i el definit pel gàlib de la UE7 (4.639,53m2st).

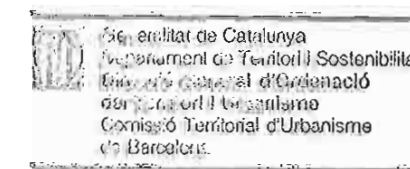
La definició volumètrica de l'edifici destinat a habitatges dotacionals es planteja des de l'estalvi en els costos derivats de la tipologia i la posició del bloc de comunicacions vertical i a una dimensió de pis proper a l'estàndard de 70m2 de sostre construït. D'aquesta manera es garanteix que el tipus d'habitatge definit pugui satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials amb una orientació a sud, ventilació creuada i un únic accés i escala. Per tant amb una dimensió ajustada a les necessitats del programa funcional. La planta baixa destinada a usos d'equipaments es desenvolupa en l'ocupació de l'edifici d'habitatge dotacional i en la resta del sòl qualificat de 10hp.

L'ús d'equipament completa les necessitats del col·lectiu i atorga un punt de centralitat a l'ordenació.

### 2.5.3. Quadres

NNUU MPGM	Sòl m2	Sostre m2
<b>Àmbit PMU</b>	4.016,60	19.184,63
<b>Zona 18</b>	2.204,60	13.935,40
<b>Sistema Habitatge dotacional públic</b>	1.812,00	5.249,23

PMU	Sòl m2	Sostre m2
<b>Àmbit PMU</b>	4.016,60	19.184,63
<b>Zona 18</b>	2.204,60	13.935,40
<b>Sistema Habitatge dotacional públic</b>	1.812,00	5.249,23



Pla de Millora Urbana de l'àmbit situat al nord de l'illa Alstom. Cornellà de Llobregat

### 3.-JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

El Pla de millora urbana proposa fixar les condicions d'ordenació volumètrica en desenvolupament de la Modificació puntual del Pla general metropolità de 1976 a les illes Bagaria Alstom i en aplicació de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010, del 3 d'agost.

D'acord amb la legislació vigent aquest PMU per objecte definir l'ordenació volumètrica d'un àmbit en desenvolupament del planejament. Les cessions i les càrregues del PAU 1 Can Bagaria Alstom es mantenen intactes.

En concret, el PMU desenvolupa els articles 13. Sistema d'Habitatge dotacional públic (clau 10 hp) i l'article 15. Zona subjecta a ordenació volumètrica. Alineació definida illa 2 (18d2) de la normativa estableix a l'apartat Pla de millora Urbana d'Ordenació Volumètrica la delimitació d'un "àmbit de Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica a fi de garantir la implantació del sostre residencial i l'encaix del sostre assignat com a reserva d'habitatge dotacional a l'àmbit. L'objectiu del PMU és únicament l'ordenar volumètrica del conjunt atès que no pot alterar ni les reserves de sistemes de la modificació."

Per tant, el present document de pla de millora urbana queda establert per la modificació que delimita l'àmbit i objectiu d'aquest pla i que es redacta d'acord amb el text refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010, del 3 d'agost per a regular la composició volumètrica, sense alterar les reserves de sistemes assignades per la modificació.



79

### 4.-NORMATIVA.

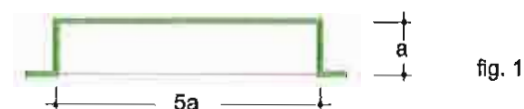
Art.1 La interpretació d'aquesta normativa s'efectuarà d'acord amb allò que estableix la MPGM del sector Bagaria Alstom, les normes urbanístiques del pla general metropolità i legislació vigent en aquells preceptes que aquesta normativa no concreta.

Art.2 Paràmetres comuns per a totes les zones i sistemes:

- o Cossos sortints: s'admeten els cossos volats oberts, semitancats en tot el perímetre de l'edifici, sempre i quan ho possibilitin les NNUU de cada zona.

Els cossos volats sobre els espais privats i destinats a sistemes seran com a màxim de 1,50m sobre al pla de façana. En el cas de què aquest espais s'ampliïn cap a l'interior del volum edificable podran tenir una dimensió màxima (inclosos els cossos volats) de 2,50m. dels quals el primer 0,50m no computarà en l'edificabilitat total i el segon 0,50m sí que computarà.

En el cas de cossos semitancats, on la longitud oberta tingui una dimensió igual o superior a 5 vegades l'ample es consideraran oberts, per sota d'aquesta dimensió es consideraran semitancats.



En qualsevol cas, el plànol d'ordenació O1.Planejament Proposat. Ordenació de l'edificació estableix els àmbits on és possible el vol.

- o Els volums edificables per a elements tècnics a la coberta, elements tècnics que, per raons d'optimització de les instal·lacions, es pugin distribuir entre les zones d'aprofitament privat i les vies d'evacuació i emergència cobertes, no podran ser inclosos en els àmbit edificables ni en el sostre màxim fixat.



80



Art.3 Zona subjecta a ordenació volumètrica. Alineació definida (clau 18d2).

- 1.- Definició. Aquesta zona abasta els sòls privats inclosos en el present PMU.
- 2.- Edificabilitat. El sostre definit en la zona 18d2 dins de l'àmbit del present PMU és el que es desprèn del quadre següent:

Zona subjecta a ordenació volumètrica. Alineació definida (clau18d2)										
Residencial						Comercial	Residencial + Comercial			
Sostre règim general	n. hab.	Sostre Prot.preu concertat	n. hab.	Sostre H.Ll.	n. hab.	Sostre Comercial	Total Sostre Hab.	Total n.hab.	Sostre Total	
18d2	2.732,92	39	3.609,86	51	7.321,82	91*	270,80	13.664,60	181*	13.935,40

\*En el supòsit que el sostre de renda lliure es destini a algun tipus de règim d'habitatge de protecció (hp), el nombre màxim d'habitatges es calcularà a raó de 70m2st/habitatge.

El sostre protegit i concertat es realitzarà, quant al 50%, durant el primer quadrienni de desenvolupament del pla i quant la resta, durant el segon quadrienni.

3.- Sistema d'ordenació: Ordenació volumètrica Alineació definida.

La volumetria definida es basa en la situació capiculada de les volumetries de més alçada i en el coronament horitzontal dels blocs, tant de la placa de PB com els blocs de PB+4PP i els de PB+12PP.

El plànol "O1.Planejament Proposat. Ordenació de l'edificació" i "O2. Superposició de l'ordenació" amb la zonificació estableixen els paràmetres normatius d'aplicació.

4.-Pla de Referència: A fi de garantir l'horitzontalitat de les volumetries, es manté la posició del pla de referència i la definició normativa definida en la MPGM a les illes Bagaria Alstom i reproduïda gràficament en els plànols d'ordenació normatius. Els blocs definits sobre una línia de coronament horitzontal, s'adapten a la topografia perimetral en funció de l'alçada de la planta baixa, definida gràficament en el plànol O1. D'aquesta manera, el nombre de plantes màxima dels blocs més baixos poden arribar puntualment a PB+4.



5- Estudi Volumètric Global: D'acord amb l'article 15 de la MPGM aprovada, es defineix la necessitat de redactar un estudi global de la volumetria de les UE definides, previ o simultani a la primera llicència d'edificació que concreti la posició en alçada de l'esmentat pla de referència. En qualsevol cas, aquest pla no podrà sobrepassar 1,5m la rasant del passatge dels Rosers.

6.- Parcel·la mínima: Façana mínima de 15m.

7.- Ocupació màxima:

En plantes pis: segons gàlib edificable definit en el plànol O1.

En planta baixa: segons plànol d'ordenació de l'edificació O1. L'espai entre edificis és ocupable i computable en aquella part que té la condició de planta baixa.

En planta soterrani: 100% de la zona.

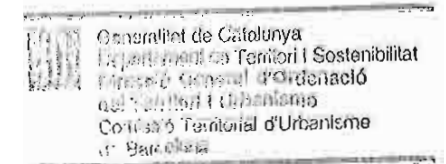
8.- Alçada màxima i nº de plantes:

El plànol "O1.Planejament Proposat. Ordenació de l'edificació" estableix el pla de referència fixat a la MPGM a les illes Bagaria Alstom, sobre el qual es situarà el darrer forjat dels blocs de B+12, B+4 i B+5.

Nº màxim de plantes soterrani: 4      12,00 m

9.- Unitat Edificatòria mínima (UE).

D'acord amb l'article 15 de la MPGM-76 de les illes Bagaria -Alstom, es delimiten dues Unitats Edificatòries (UE 5 i UE 6) amb l'objectiu de definir un estudi global de la volumetria que permeti el desenvolupament en fases de l'edificació tot garantint una composició unitària de façanes i elements estètics de l'ordenació a fi de dotar de coherència i homogeneïtat les futures edificacions.





Zona subjecta a ordenació volumètrica. Alineació definida (clau18d2)										
	Sostre règim general	n. hab.	Sostre Prot.preu concertat	n. hab.	Sostre H.LI.	n. hab.	Sostre Residencial	n. hab.	Sostre Comercial	Sostre total
UE 5	2.018,56	29	389,93	5	5.048,31	63*	7.456,80	97*		7.456,80
UE 6	714,36	10	3.219,93	46	2.273,51	28*	6.207,80	84*	270,80	6.478,60
<b>TOTAL UE*</b>	<b>2.732,92</b>	<b>39</b>	<b>3.609,86</b>	<b>51</b>	<b>7.321,82</b>	<b>91*</b>	<b>13.664,60</b>	<b>181*</b>	<b>270,80</b>	<b>13.935,40</b>

\*En el supòsit que el sostre de renda lliure es destini a algun tipus de règim d'habitatge de protecció (hp), el nombre màxim d'habitatges es calcularà a raó de 70m2/habitatge.

El sostre comercial té la consideració de mínim, i es podrà destinar sostre residencial a comercial amb les limitacions de la llei d'equipaments comercials.

10.- Ús: habitatge, residència, comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, religió, oficines i industrial d'acord amb les determinacions de l'article 303 de les NNUU del pla general metropolità.

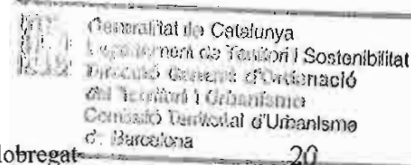
#### Art.4 Sistema d'Habitatge Dotacional Públic (10 hp)

1.- Definició: El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials definides, d'acord amb la Modificació de PGM per a la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic.

El sostre edificable màxim Zona 10hp el sostre màxim a concretar sobre el gàlib definit en els plànols normatius és de 5.249,23m2st.

2.- Titularitat: Pública, només s'admetrà la gestió privada en cas de concessió administrativa o similar.

3.- Sistema d'Ordenació: Ordenació volumètrica Alineació definida.



El plànol "O1.Planejament Proposat.Ordenació de l'edificació" i "O2. Superposició de l'ordenació" amb la zonificació estableixen l'ordenació volumètrica a implantar.

La volumetria definida es basa en la situació capiculada de les volumetries de més alçada i en el coronament horitzontal dels blocs, tant de la placa de PB com els blocs de PB+4PP i els de PB+12PP.

3.- Pla de Referència: A fi de garantir l'horitzontalitat de les volumetries, es manté la posició del pla de referència i la definició normativa definida en la MPMG a les illes Bagaria Alstom i reproduïda gràficament en els plànols d'ordenació normatius. Els blocs definits sobre una línia de coronament horitzontal, s'adapten a la topografia perimetral en funció de l'alçada de la planta baixa, definida gràficament en el plànol O-1.

4- Estudi Volumètric Global: D'acord amb l'article 15 de la MPMG aprovada, es defineix la necessitat de redactar un estudi global de la volumetria de les UE definides, previ o simultani a la primera llicència d'edificació que concreti la posició en alçada de l'esmentat pla de referència. En qualsevol cas, aquest pla no podrà sobrepassar 1,5m la rasant del passatge dels Rosers.

5.- Parcel·la mínima: Abasta cadascuna de les UE definides

6.- Ocupació màxima:

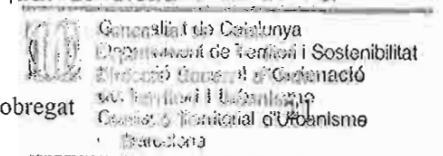
En plantes pis: segons gàlib edificable definit en el plànol O1.

En planta baixa: segons plànol d'ordenació de l'edificació O1. L'espai entre edificis és ocupable i computable en aquella part que té la condició de planta baixa.

En planta soterrani: 100% de la zona.

7.- Alçada màxima i nº de plantes:

El plànol d'ordenació de l'edificació O1 estableix el pla de referència fixat a la MPMG a les illes Bagaria Alstom, sobre el qual es situarà el darrer forjat dels blocs de B+8+A, B+5, B+4 i PB.



Nº màxim de plantes soterrani: 4      12,00 m



9.- Unitat Edificatòria mínima (UE).

D'acord amb l'article 15 de la MPM-76 de les illes Bagaria-Alstom, es delimiten dues Unitats Edificatòries (UE 7 i UE 8) amb l'objectiu de definir un estudi global de la volumetria que permeti el desenvolupament en fases de l'edificació tot garantint una composició unitària de façanes i elements estètics de l'ordenació a fi de dotar de coherència i homogeneïtat les futures edificacions. Això suposa que prèviament o simultàniament amb la llicència caldrà aportar un estudi volumètric de la totalitat de la UE que fixi les condicions de volum, composició de façanes i les condicions estètiques de l'edifici en coherència amb la resta del conjunt o la justificació que la proposta segueix els criteris de l'estudi volumètric global.

	SOSTRE	Nº HABITATGES
UE 7	4.639,53m	66
UE 8	609,70m	-
Total	5.249,23m	66

10.-Ús:

Planta baixa.- Habitatge dotacional, equipament, locals.

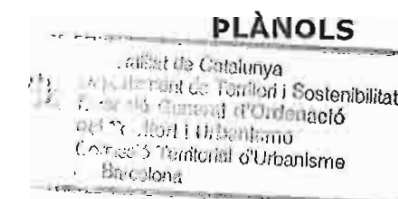
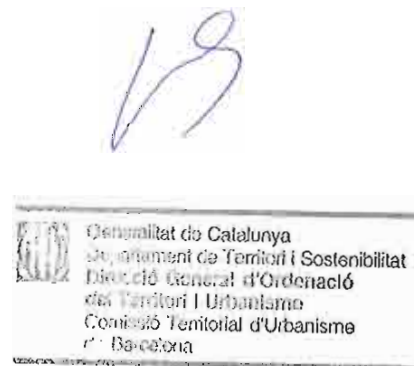
Planta Pis.- Habitatge dotacional.

Planta soterrani.- Aparcament, magatzem, trasters

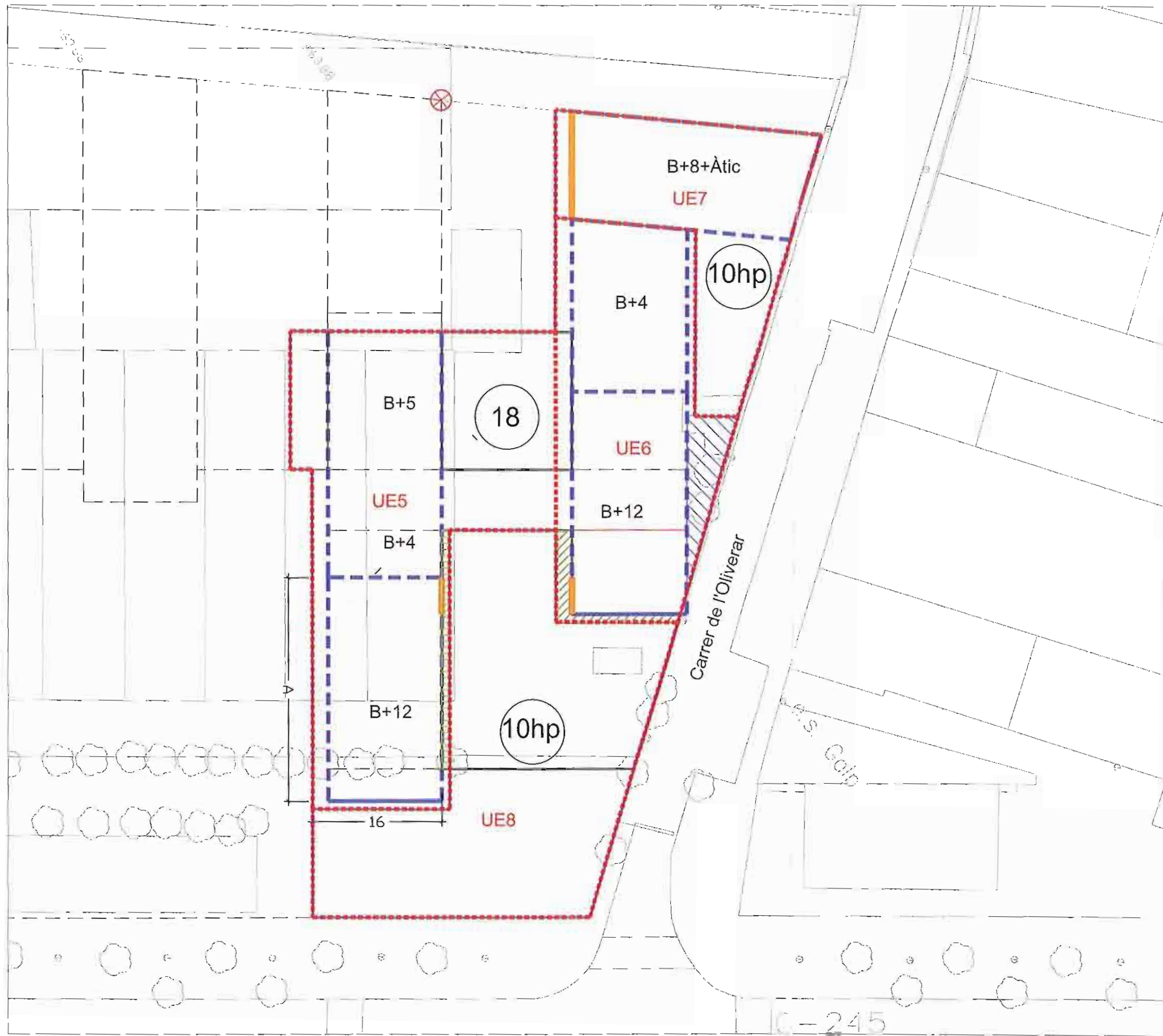
**Sgt. Sr. Ricard A. Casademont i Altimira**






Arquitecte

Cornellà de Llobregat, maig 2011







-  Unitats edificatòries
-  Habitatge dotacional clau 10hp
-  Volunteria específica clau 18
-  Espai privat d'ús públic (Zona clau 18)
-  Edificable en PB si l'equipament adjacent s'edifica fins al límit de la zona clau 18



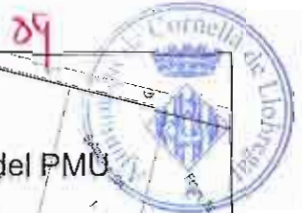
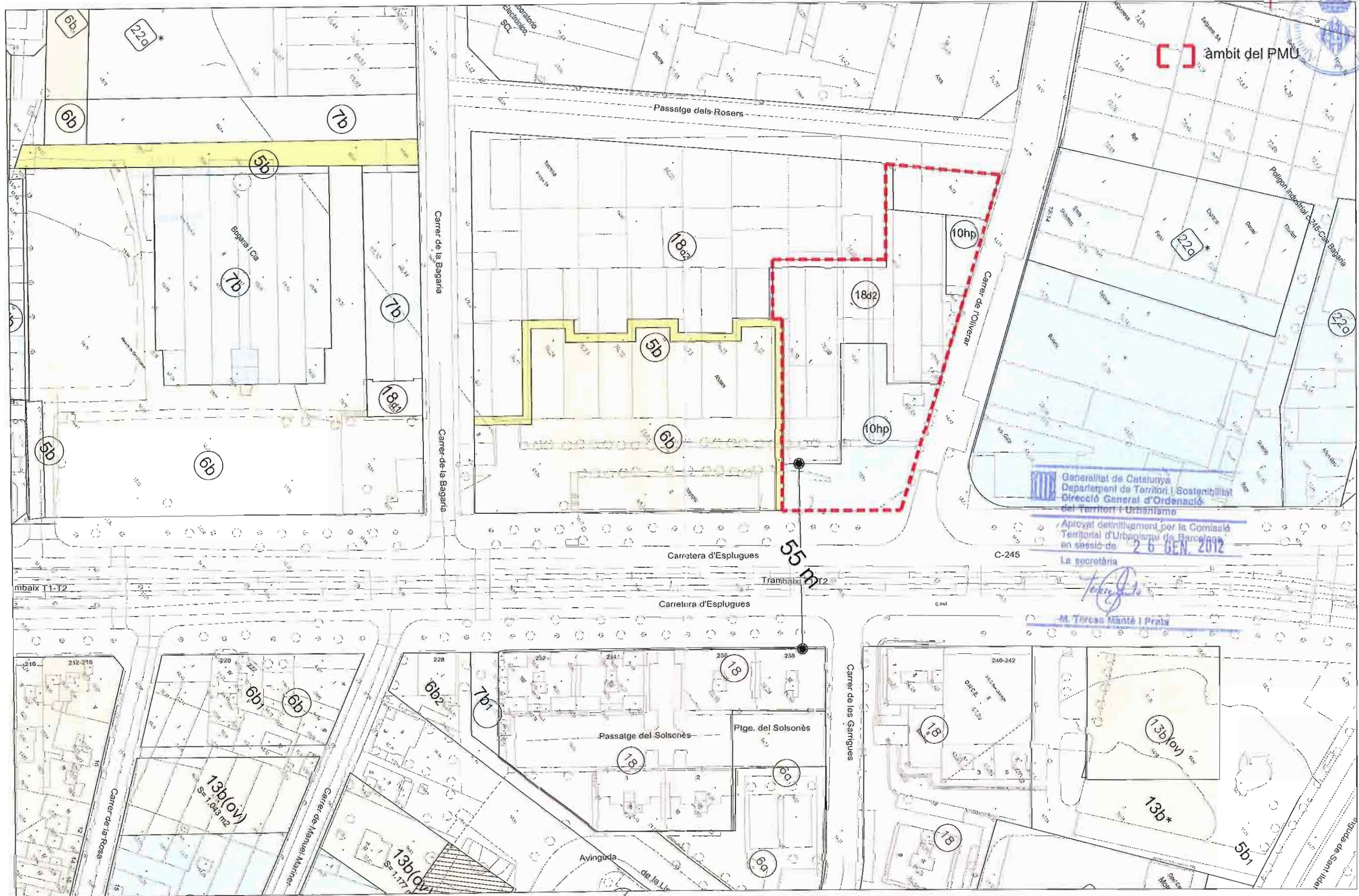
Aprovat per la Junta de Govern Local  
 INICIALMENT Sessió 25 JUL. 2011

El/La Secretari/ària,  
 p.d.f.  
 La Cap de Secretària  
 Ana Gayoso Diaz

Aprovat per l'Ajuntament Ple  
 PROVISIONALMENT Sessió 26 OCT. 2011

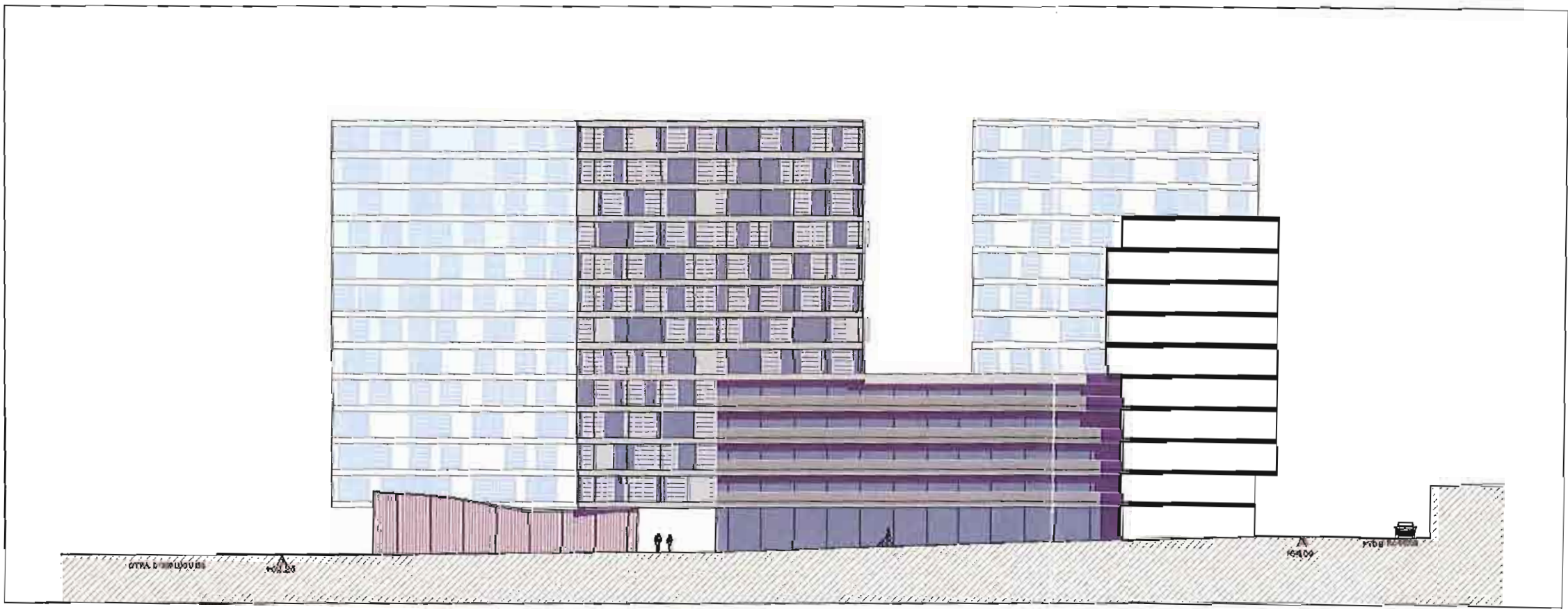
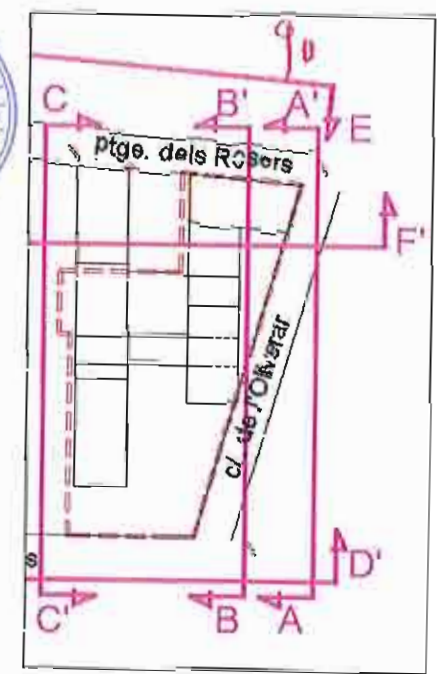
El/La Secretari/ària,  
 p.d.f.  
 La Cap de Secretària  
 Ana Gayoso Diaz

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprobada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 6 GEN. 2012  
 La secretària  
 M. Teresa Manté i Prats

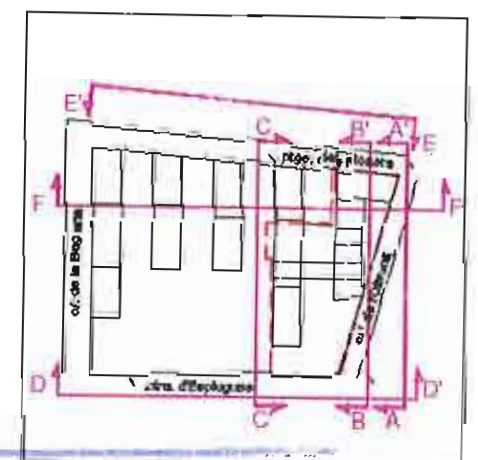




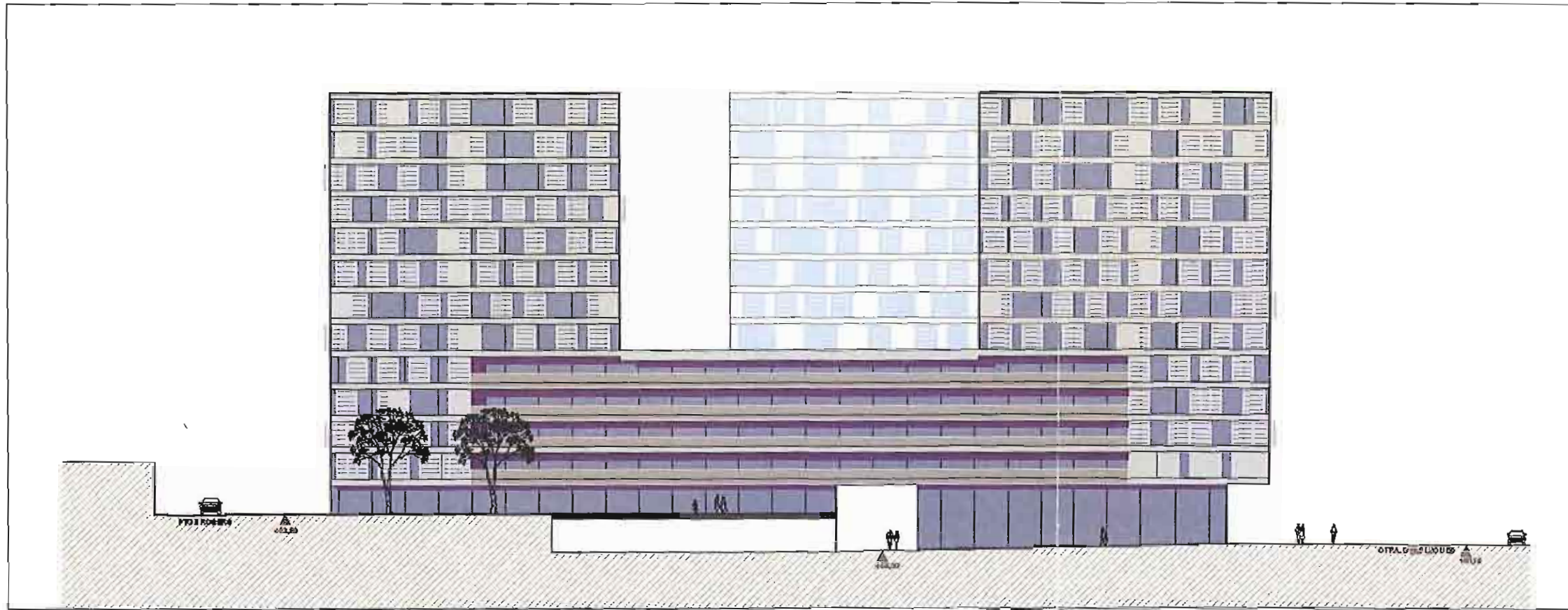
façana AA' - c/ de l'Oliverar



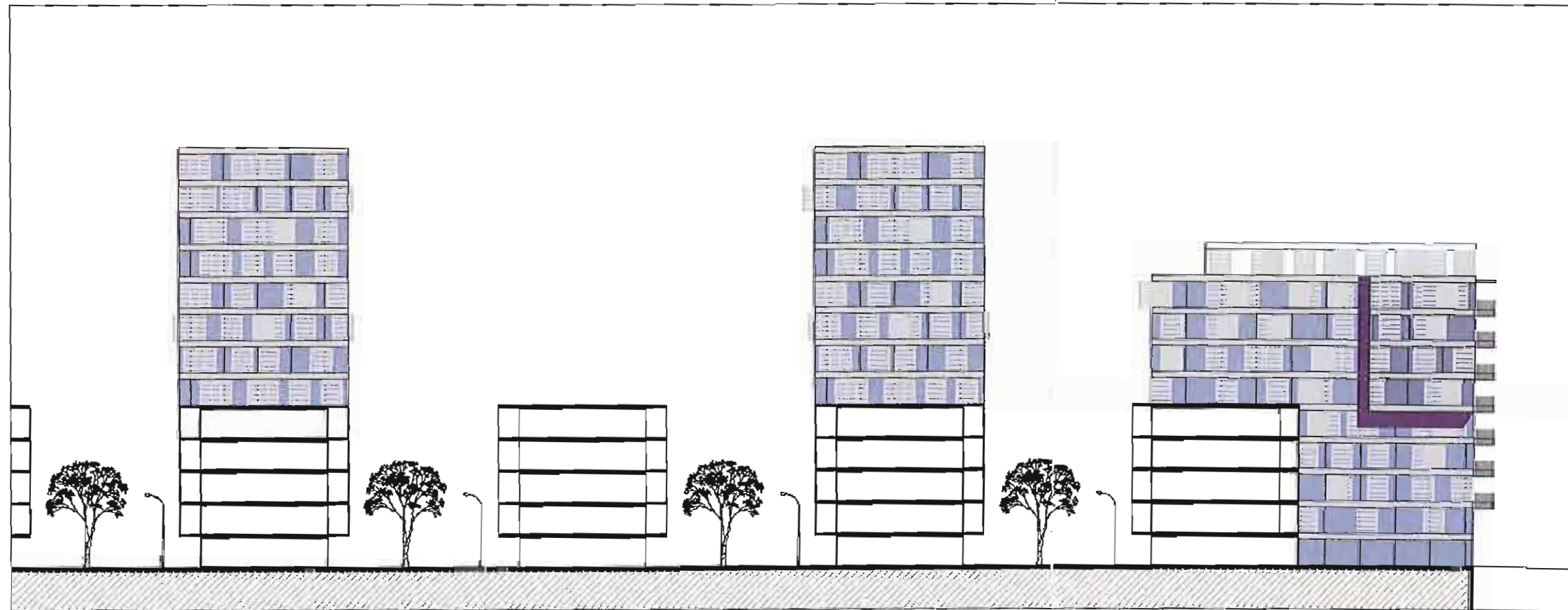
façana BB' - c/ de l'Oliverar



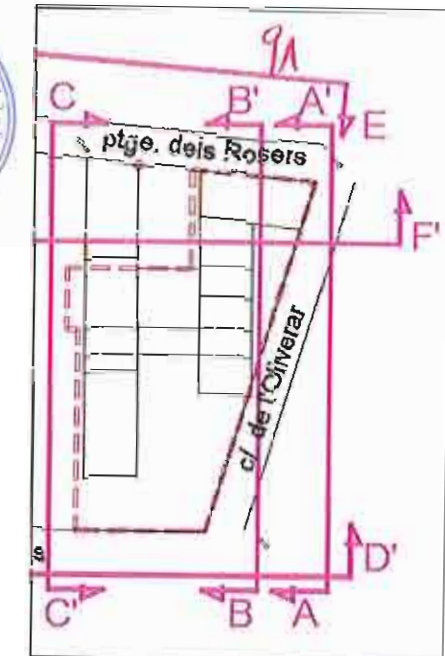

 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Urbanisme  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de: **26 GEN. 2012**  
 La secretària  
  
 M. Teresa Mantó i Prats



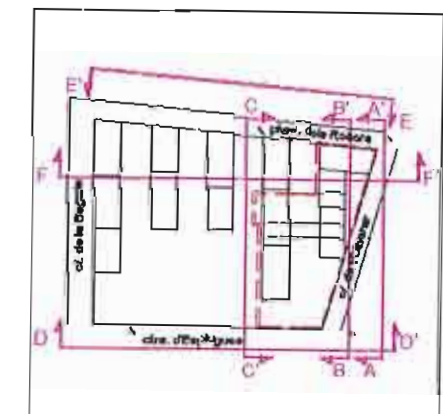
secció CC'



secció FF'



situació a l'àmbit del PMU

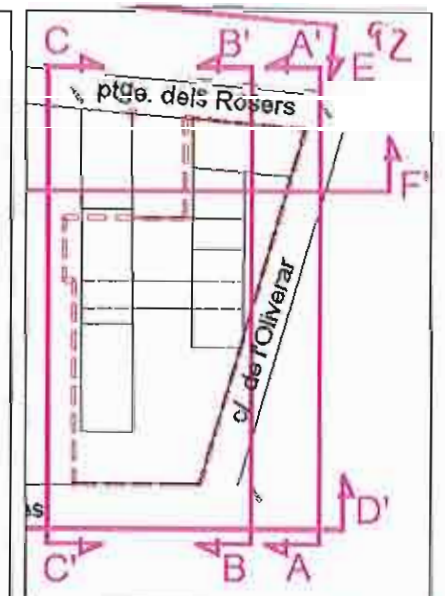


encaix general en l'illa


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Aprovat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
 en sessió de **26 GEN 2012**  
 La secretària  
  
 M. Toresa Mantó i Prats



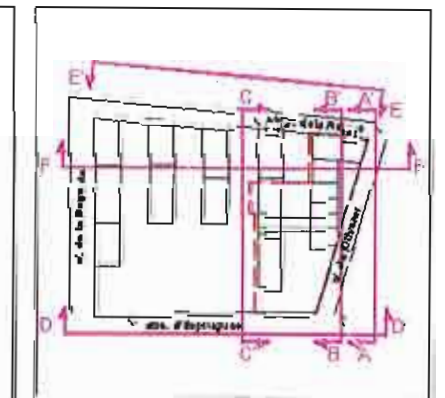
façana DD' - ctra. d'Esplugues



situació a l'àmbit del PMU

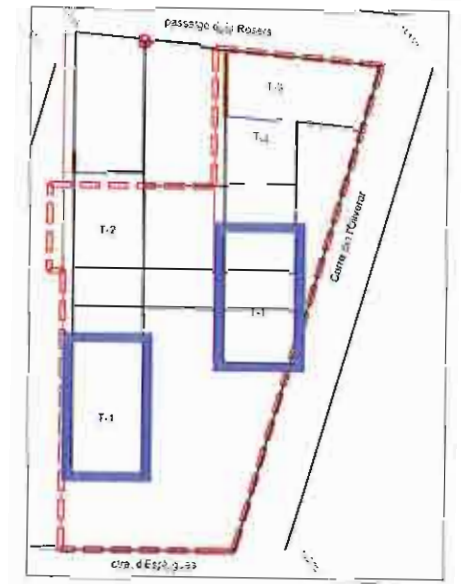


façana EE' - ptge. dels Rosers



encaix general en l'illa


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Aprobat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
 en sessió de **26 GEN 2012**  
 La secretaria  
  
 M. Teresa Mantó i Prats



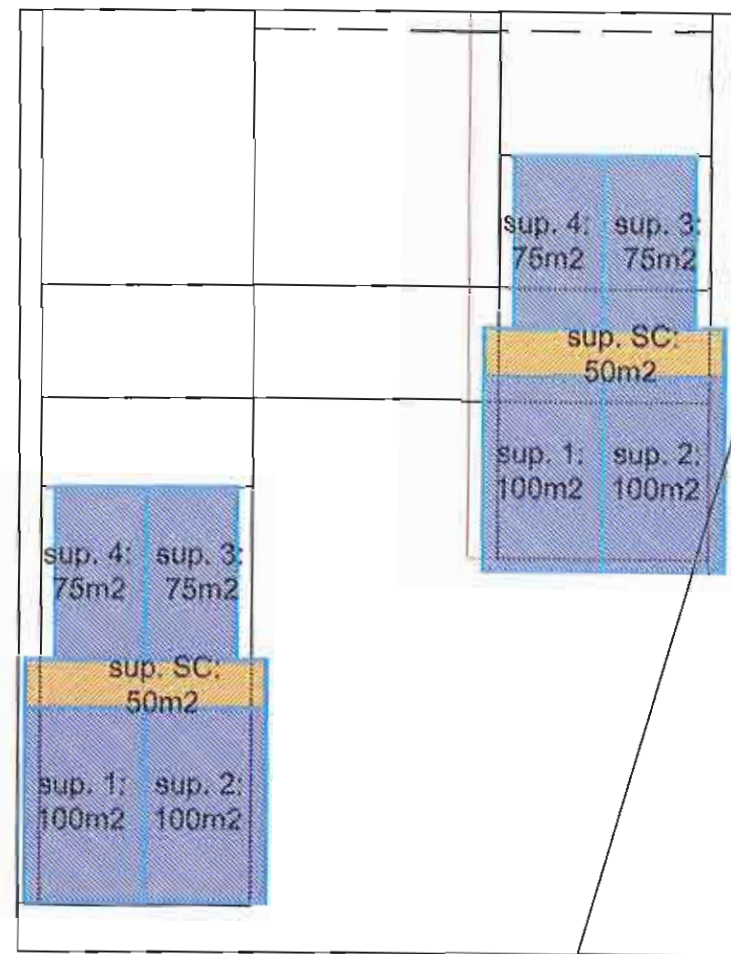
SITUACIÓ



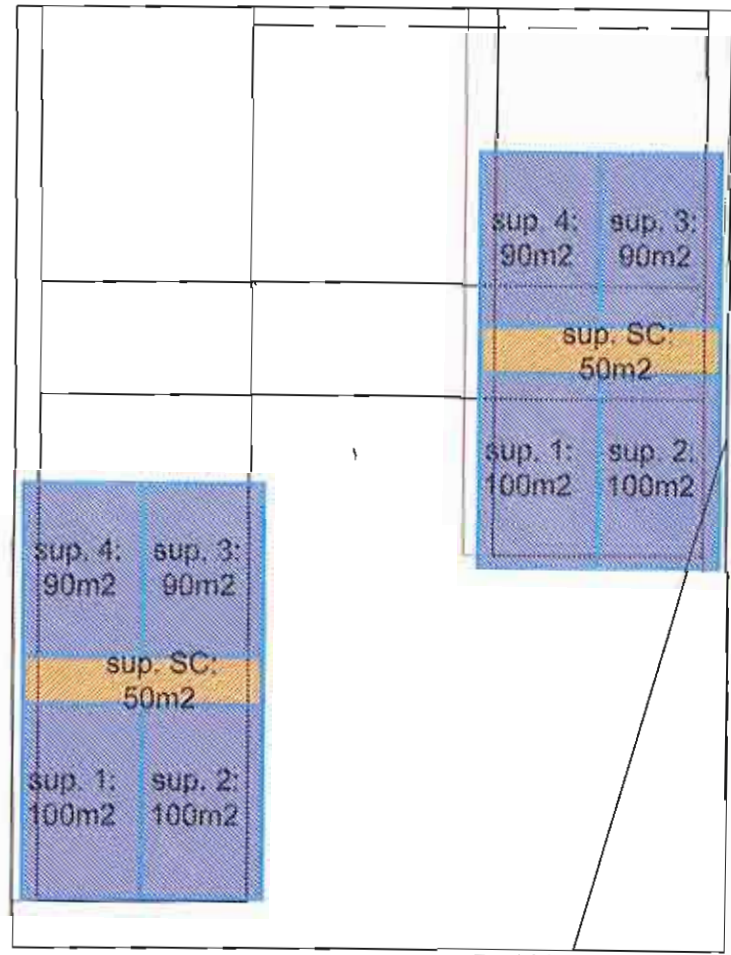
PLANTES 1a-4a

PLANTES 5a-12a

PLANTA DE DISTRIBUCIÓ



PLANTES 1a-4a



PLANTES 5a-12a

Aprovat per la Junta de Govern Local  
INICIALMENT Sessió 25 JUL. 2011

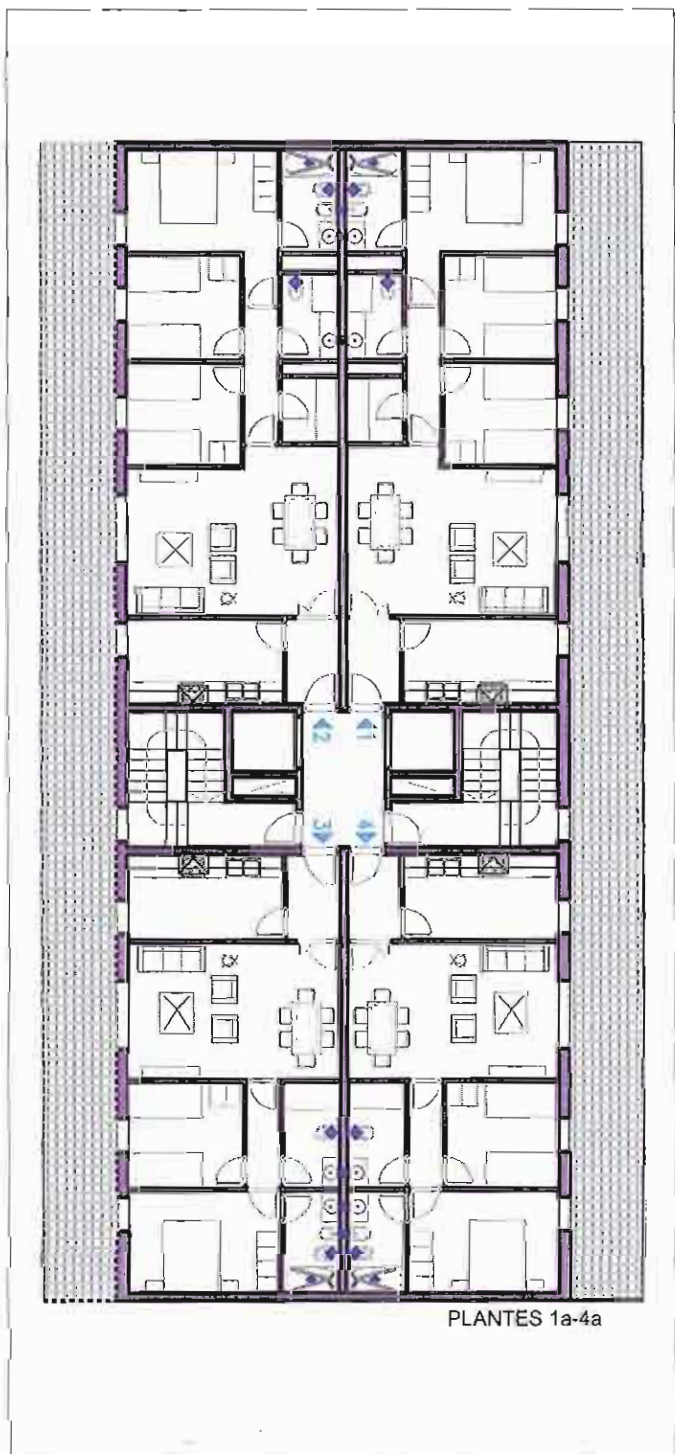
El/La Secretari/ària,  
*p.d.f.*  
La Cap de Secretaria  
Ana Gayoso Diaz

Aprovat per l'Ajuntament Ple  
PROVISIONALMENT Sessió 26 OCT. 2011

El/La Secretari/ària,  
Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General de Territori i Urbanisme  
La Cap de Secretaria

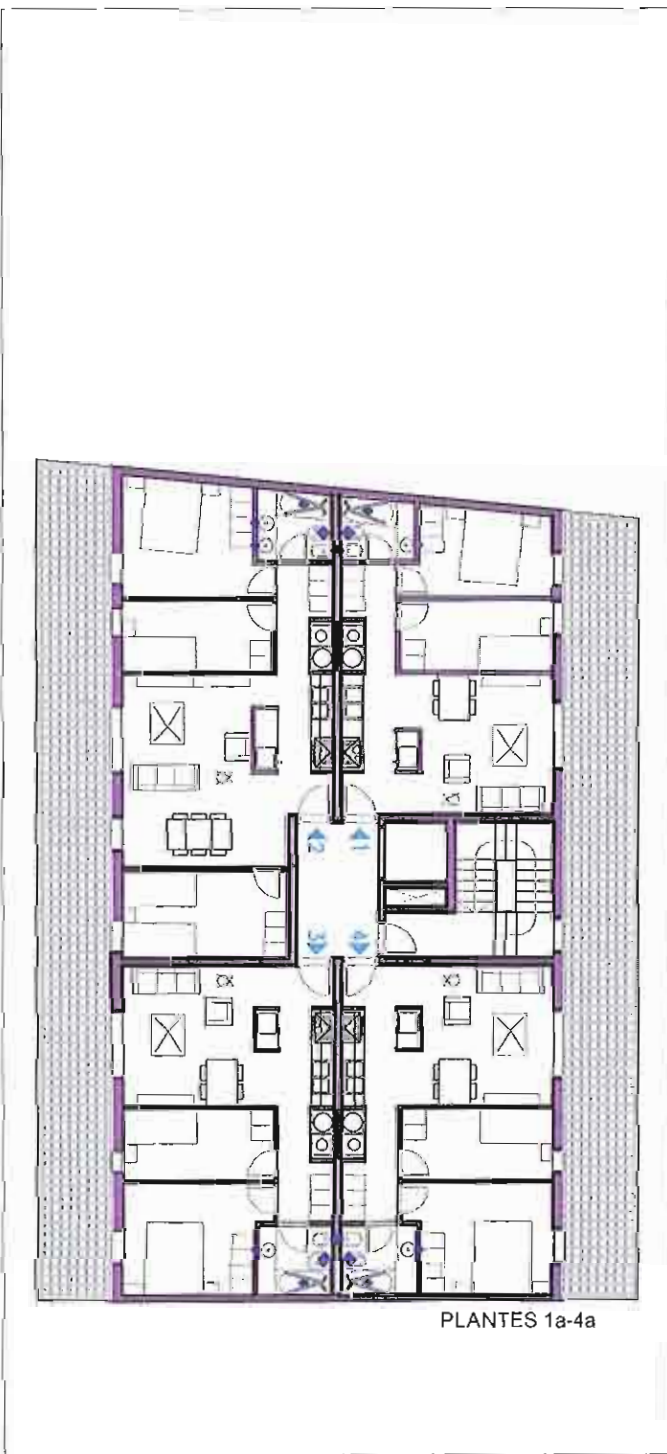
Aprovat provisionalment per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió *p.d.f.* 2012  
La secretària

*M. Teresa Mané i Prats*  
M. Teresa Mané i Prats



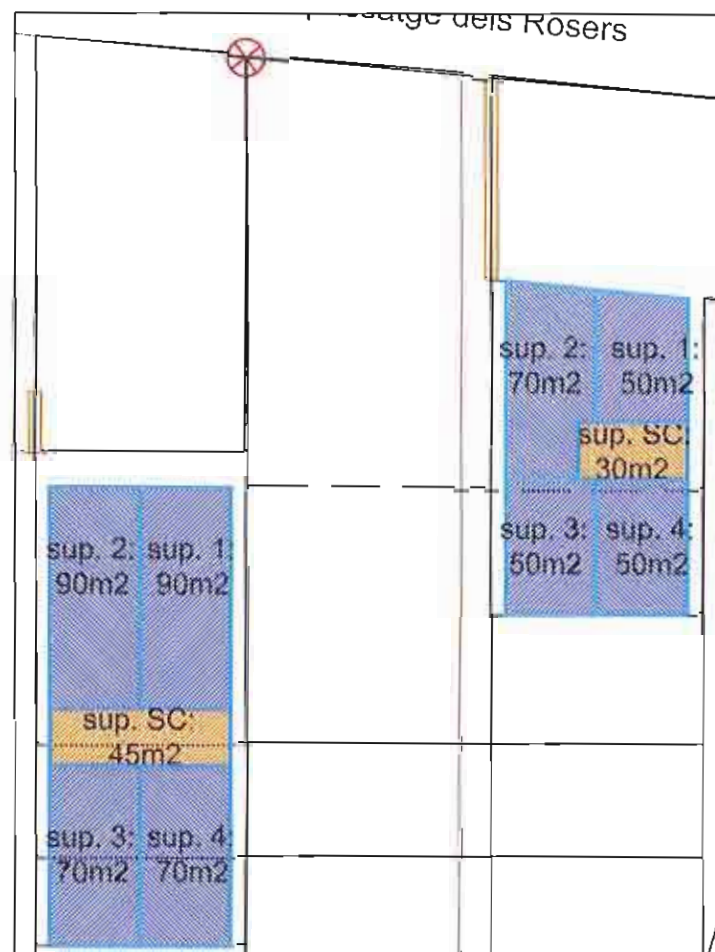
PLANTES 1a-4a

PLANTA DE DISTRIBUCIÓ T-2

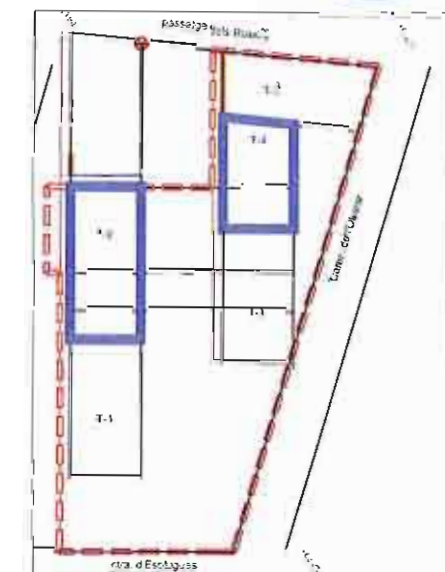


PLANTES 1a-4a

PLANTA DE DISTRIBUCIÓ T-4



PLANTES 1a-4a

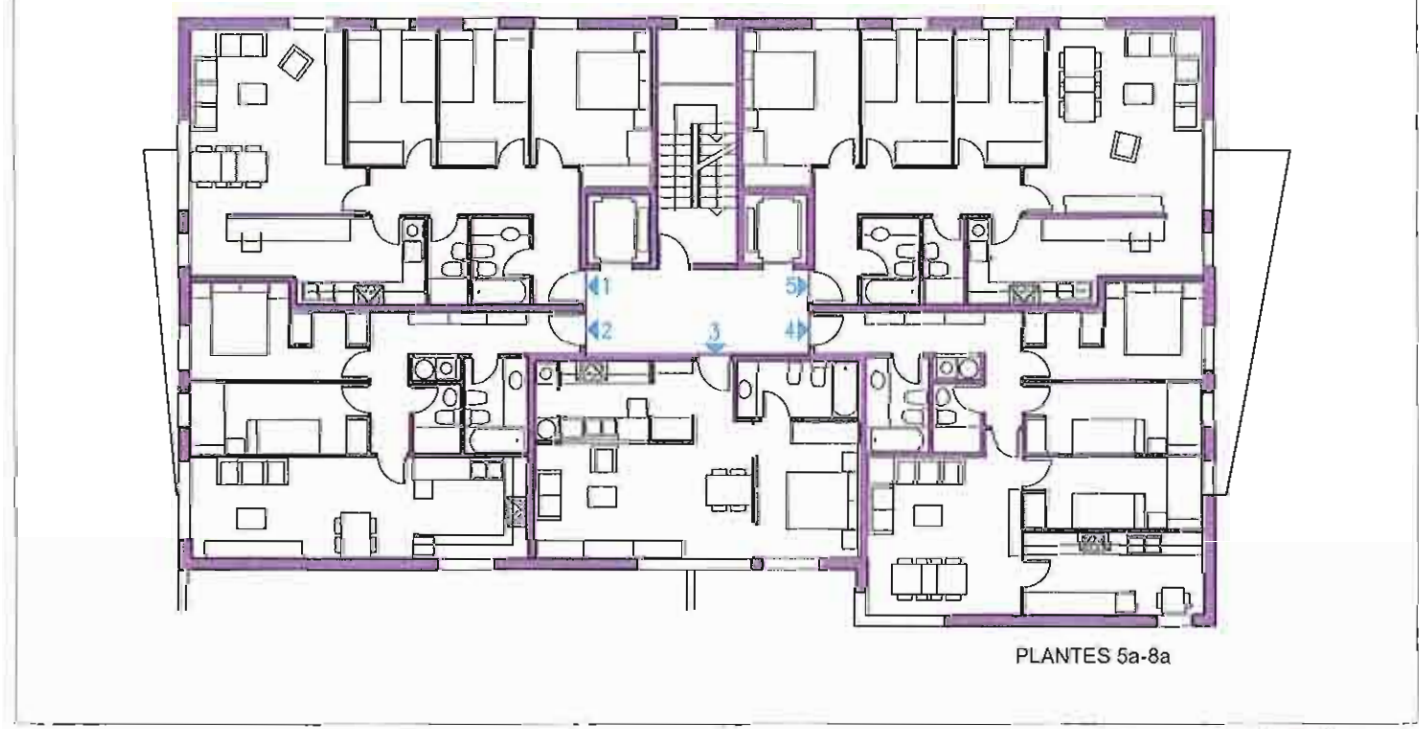
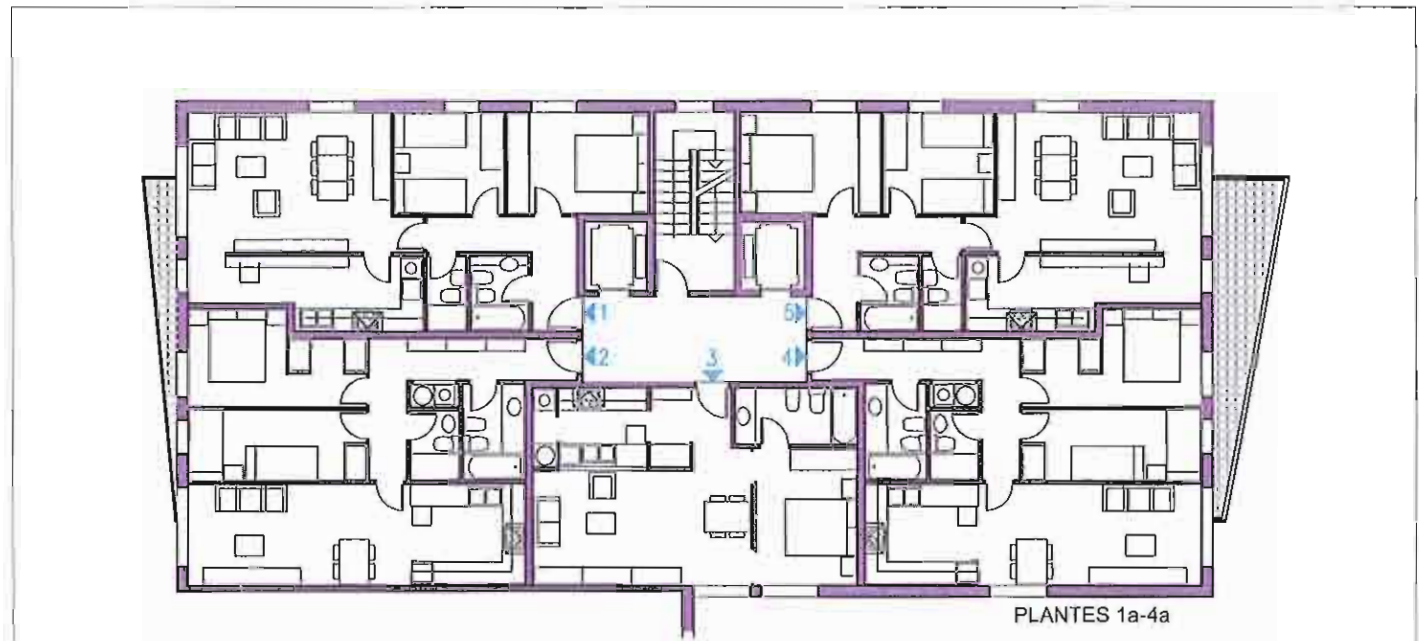


SITUACIÓ

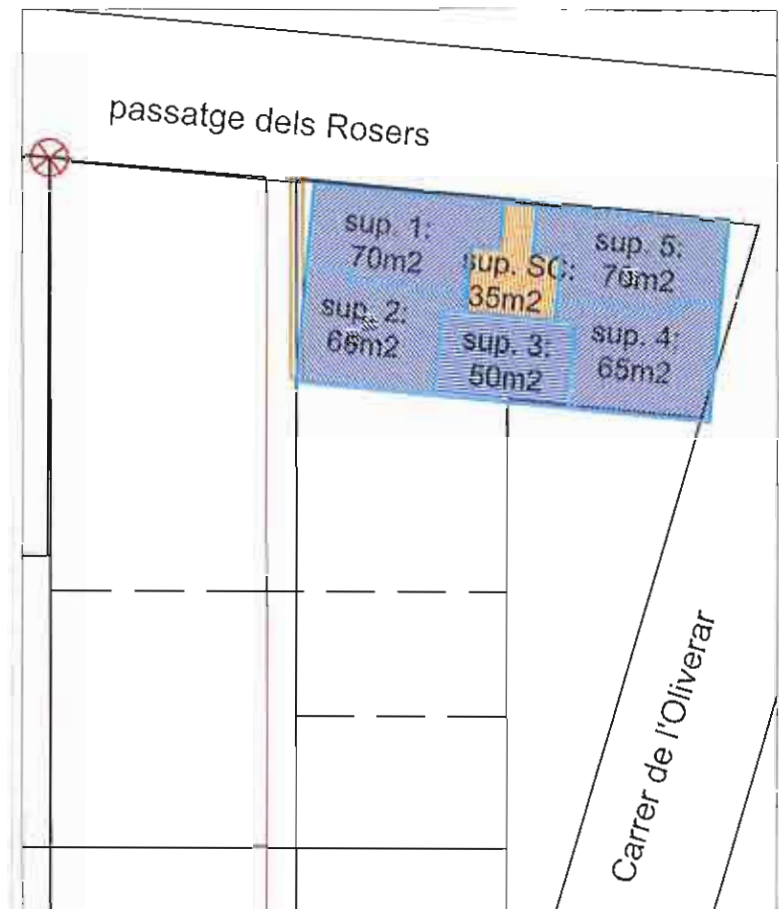
Aprovat per l'Ajuntament Ple  
 PROVISIONALMENT Sessió 26 OCT. 2011  
 El/La Secretari/ària,  
 p.d.f./  
 La Cap de Secretaria  
 Ana Gayoso Diaz

Aprovat per la Junta de Govern Local  
 INICIALMENT Sessió 25 JUL. 2011  
 El/La Secretari/ària,  
 p.d.f./  
 La Cap de Secretaria  
 Ana Gayoso Diaz

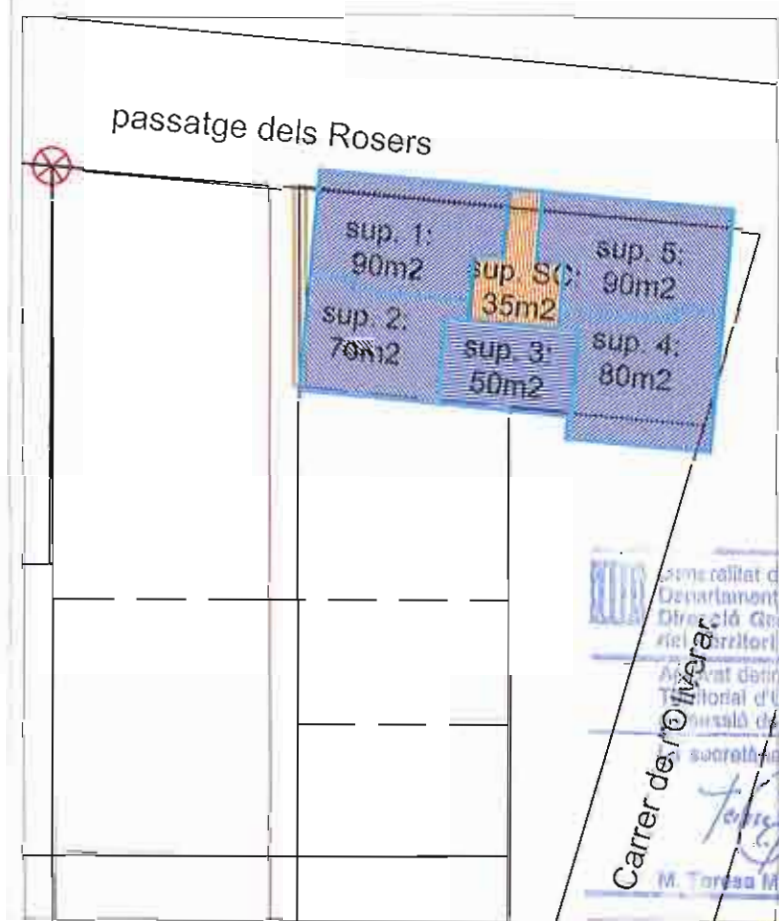
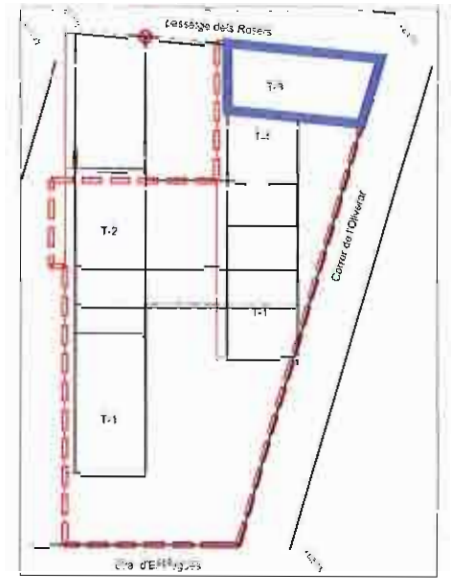
Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprobada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 2-6 GEN. 2012  
 La secretària  
 M. Teresa Manté i Prats



PLANTA DE DISTRIBUCIÓ



PLANTES 1a-4a

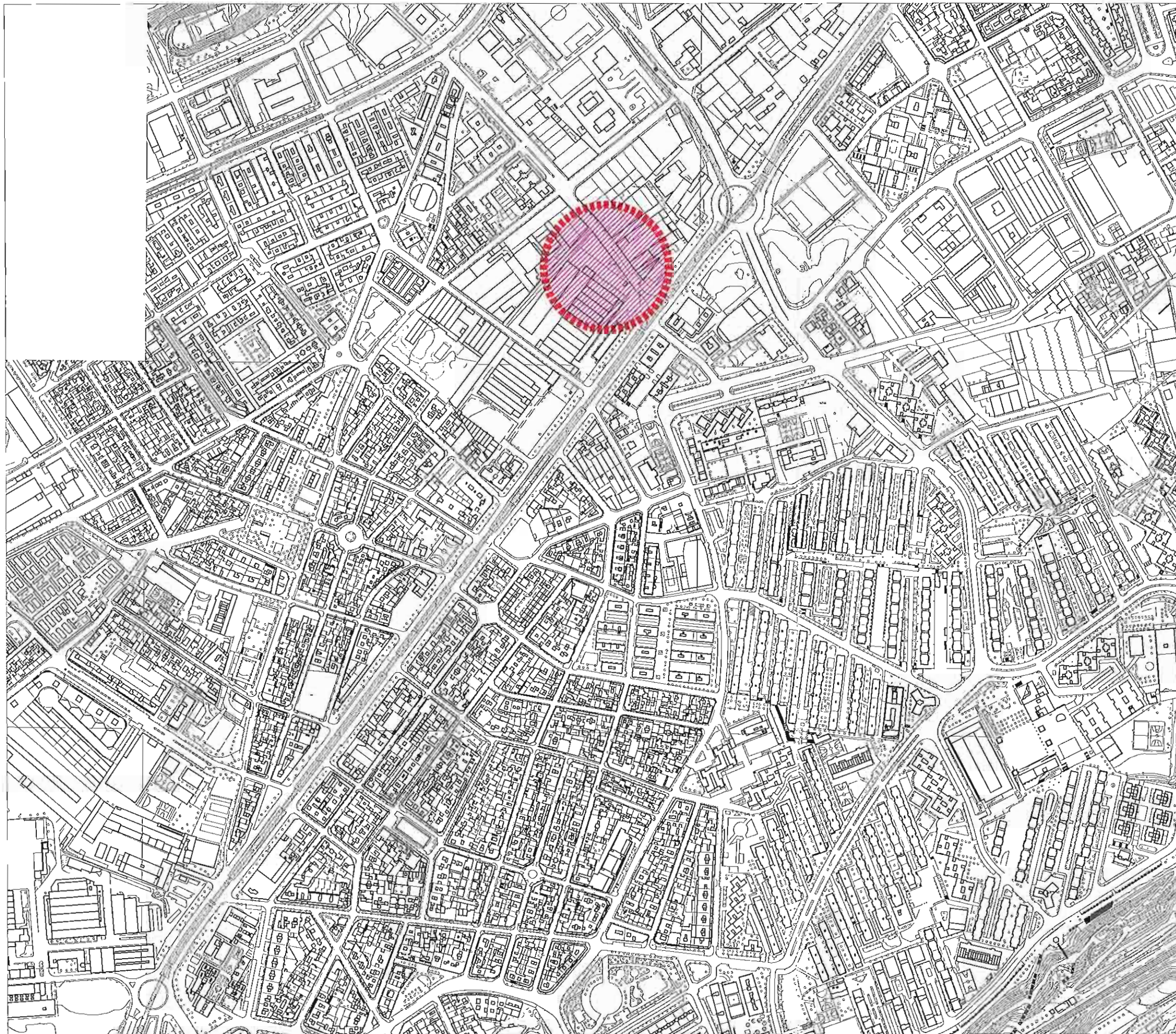


PLANTES 5a-8a

Aprovat per la Junta de Govern Local  
**INICIALMENT** Sessió 25 JUL. 2011  
 El/La Secretari/ària,  
 p.d.f.  
 La Cap de Secretaria  
 Ana Gayoso Díaz

Aprovat per l'Ajuntament Ple  
**PROVISIONALMENT** Sessió 26 OCT. 2011  
 El/La Secretari/ària,  
 p.d.f.  
 La Cap de Secretaria  
 Ana Gayoso Díaz

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
 Sessió de 26 GEN 2012  
 secretària  
 M. Teresa Manté i Prats



96  
 Aprovat per la Junta de Govern Local  
 INICIALMENT Sessió 25 JUL. 2011

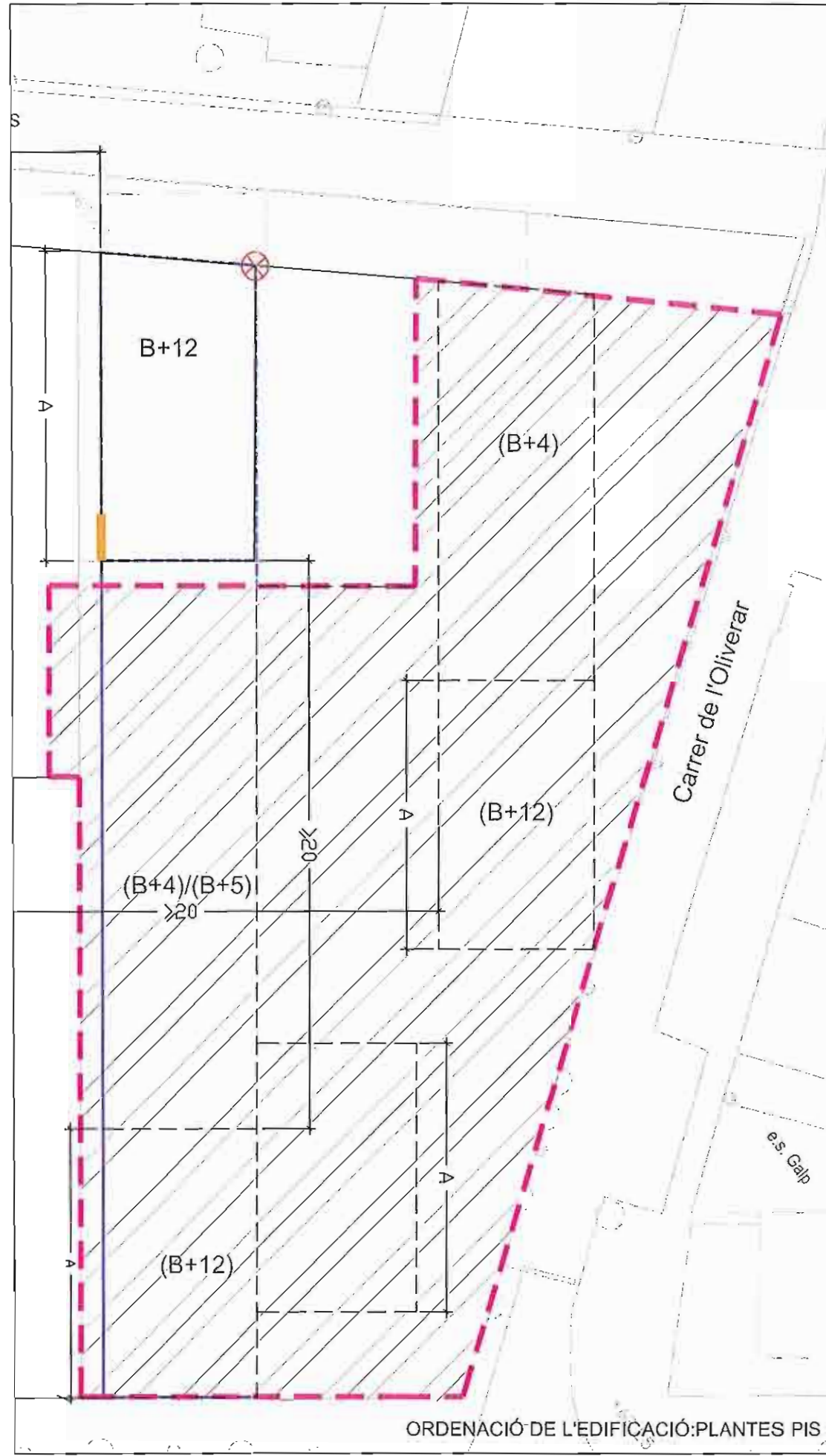
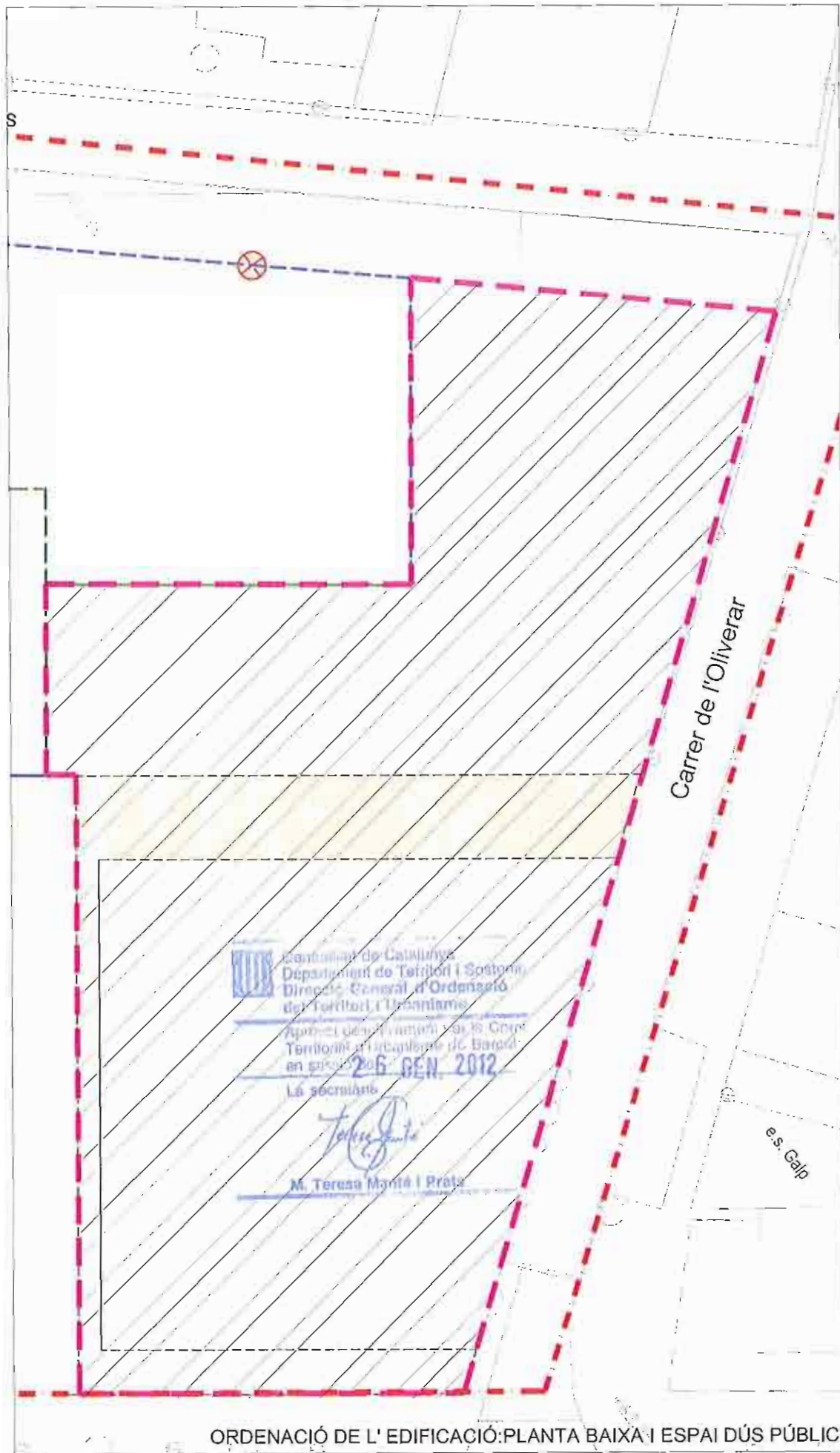
El/La Secretari/ària,  
 p.d.f.  
 La Cap de Secretaria  
 Ana Gayoso Díaz

Aprovat per l'Ajuntament Ple  
 PROVISIONALMENT Sessió 26 OCT. 2011

El/La Secretari/ària,  
 p.d.f.  
 La Cap de Secretaria  
 Ana Gayoso Díaz

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Aprobada definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
 en sessió de 26 GEN. 2012  
 La secretària  
 M. Teresa Mantó i Prats





- 98
- Àmbit PE
  - Espai d'ús públic
  - Punt de situació del pla de referència
  - Pla de referència de l'edificació
  - (B+4)/ (B+12) Número de plantes orientatiu a concretar en el PE d'ordenació volumètrica
  - $\geq 20$  Compliment de les NNUU de l'Art 264 a efectes d'intimitat ( $\geq$  a 20m per damunt de 8p)
  - +60,5 Cotes relatives
  - L'ordenació volumètrica i projecte edificatori establirà l'opacitat de la part del bloc que confronti amb un edifici de B+12 en aquella part superior a B+7 de l'edifici veí a fi de garantir la privacitat de l'ordenació.
  - A Longitud blocs de B+12  $\leq$  27,5 m

Aprovat per la Junta de Govern Local  
 INICIALMENT Sessió 25 JUL. 2011  
 El/La Secretari/ària,  
 p.d.f.  
 La Cap de Secretaria  
 Ana Gayoso Diaz

Aprovat per l'Ajuntament Ple  
 PROVISIONALMENT Sessió 26 OCT. 2011  
 El/La Secretari/ària,  
 p.d.f.  
 La Cap de Secretaria  
 Ana Gayoso Diaz

**02d. Text refós del projecte de reparcel·lació del PAU 1 Can Bagaria-Alstom de la modificació puntual del PGM a les illes Bagaria i Alstom de Cornellà de Llobregat (selecció pàgines).  
Aprovat per la junta de Govern Local. Juny 2013.**



TEXT REFÓS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 1 CAN BAGARIA-ALSTOM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM A LES ILLES BAGARIA I ALSTOM DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT  
(Rectificació d'errades materials)

---

Maig 2013



ZONES (PARCEL·LES EDIFICABLES)				
Ref.	Adjudicatari	Qualificació	Superfície	Edificabilitat
UE1	Galvez GI SL	18d2	1.408 m²	7.494 m²
UE2	Galvez GI SL	18d2	1.792 m²	6.360 m²
UE3	Galvez GI SL	18d2	1.694 m²	6.205 m²
UE4	Galvez GI SL	18d2	940 m²	4.406 m²
UE5	PROCORNELLÀ	18d2	1.380 m²	7.457 m²
UE6	PROCORNELLÀ-A. Actual	18d2	825 m²	6.479 m²
<b>TOTAL SÒL PRIVAT</b>			<b>8.039 m²</b>	<b>38.401 m²</b>

SISTEMES					
Ref.	Adjudicatari	Qualificació	Superfície	Edificabilitat	Σ Superfície
D	PROCORNELLÀ	7b - Equip. Privat	3.008 m²	3.008 m²	5.259 m²
EF			1.217 m²	1.217 m²	
G2	Ajuntament de Cornellà	7b - Equip. Públic	1.034 m²	1.034 m²	983 m²
H			983 m²	959 m²	
ZV1	Ajuntament de Cornellà	6b - Zona verda	6.766 m²	-	10.875 m²
ZV2			170 m²	-	
ZV3			3.939 m²	-	
VC1	Ajuntament de Cornellà	5b - Vial civc	1.083 m²	-	1.760 m²
VC2			162 m²	-	
VC3			515 m²	-	
V1	Ajuntament de Cornellà	5 - Vial	62 m²	-	4.278 m²
V2			1.810 m²	-	
V3			1.602 m²	-	
V4			804 m²	-	
V7			649 m²	4.639 m²	
UE8	Ajuntament de Cornellà	10hp	1.163 m²	610 m²	
<b>TOTAL SISTEMES</b>			<b>24.967 m²</b>	<b>11.467 m²</b>	<b>24.967 m²</b>



### FINCA RESULTANT UE5

SUPERFÍCIE: 1.380 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILITAT: 7.457 m<sup>2</sup>st  
QUOTA EN EL CLP: 22,11%

**SITUACIÓ:** Finca identificada com a parcel·la UE5 en els Plànols 6 "Adjudicació de parcel·les" i 8.05 "Detall parcel·les adjudicades: Parcel·les PMU" del Projecte de reparcel·lació del PAU 1 Can Bagaria-Alstom de la Modificació puntual del Pla general metropolità a les illes Bagaria i Alstom de Cornellà de Llobregat.

**DESCRIPCIÓ:** Terreny urbà de figura poligonal de vuit cares situat al terme municipal de Cornellà de Llobregat, confrontant mitjançant finca resultant UE8 amb la Carretera d'Esplugues, que ocupa una extensió superficial de MIL TRES-CENTS VUITANTA METRES QUADRATS (1.380,00 m<sup>2</sup>) i LIMITA:

- **Nord**, en una recta de 33,03 m<sup>2</sup> amb la finca resultant UE4.
- **Sud**, en una recta de 17,00 metres, amb la finca resultant UE8.
- **Est**, en una recta trencada de tres trams de 24,81 metres, 12,49 metres, i 34,50 metres, respectivament, amb les finques resultants UE6 i UE8.
- **Oest**, en una recta de 17,31 metres, amb la finca resultant UE3 i en una recta trencada de dos trams de 3,54 metres i 42 metres, respectivament, amb la finca resultant VC3 (vial cívic).

**ADJUDICACIÓ:** S'adjudica, en ple domini, a l'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, SA (en anagrama, PROCORNELLA), per part dels drets que deriven de part de les finques aportades D, E, F i G2.

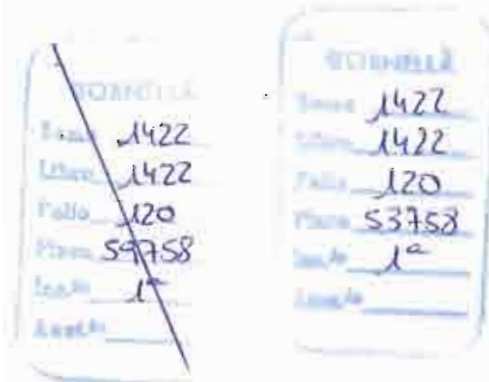
**VALOR DE LA FINCA:** 6.264.124 €.

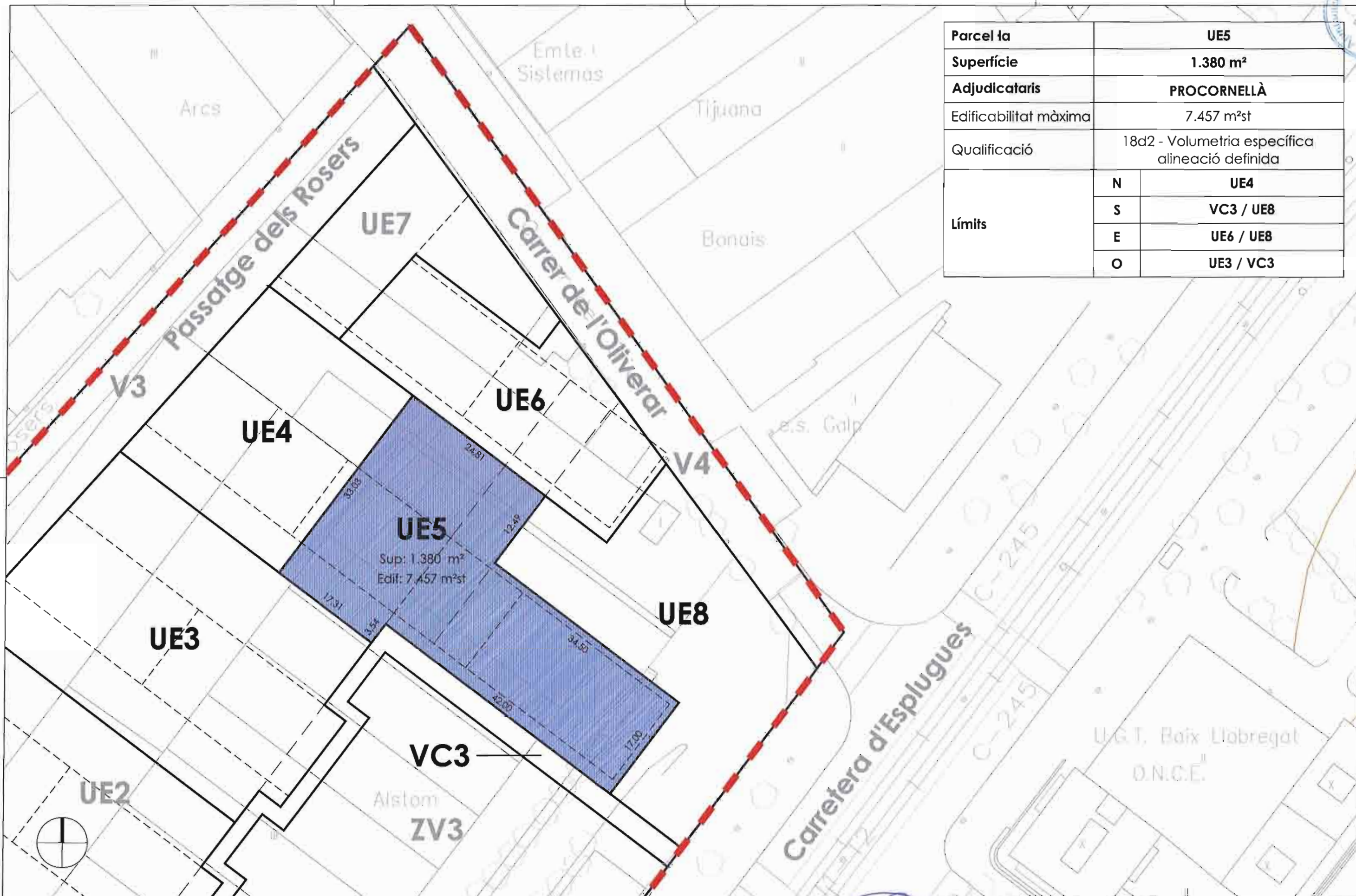
**CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA:** No hi ha càrregues de procedència atès que les afeccions fiscals de les finques aportades D, E, F i G2 es concentren i traslladen a les finques resultants D, EF i G2.

**CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:** Conforme a l'article 154 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, aquesta finca queda afecta, amb caràcter real, al pagament del Saldo de Liquidació Provisional de la reparcel·lació, en la quantia determinada provisionalment de VUIT-CENTS VUITANTA-CINC MIL TRES-CENTS NORANTA-CINC EUROS (885.395 €), no inclou IVA, i en el seu dia al saldo definitiu del Compte de Liquidació que a l'efecte s'aprovi. Aquesta afecció tindrà la preferència, durada i causes de cancel·lació determinades a l'article 155, següents i concordants de l'esmentat reglament.

**QUOTA EN EL CLP:** 22,11%.

**OBSERVACIONS:** La finca està qualificada com a zona subjecta a ordenació volumètrica específica alineació definida (clau 18d2) i té una edificabilitat de 7.457 m<sup>2</sup> de sostre (2.019 m<sup>2</sup> de sostre d'ús d'habitatge protegit en règim general, 390 m<sup>2</sup> de sostre d'ús d'habitatge protegit a preu concertat i els restants 5.048 m<sup>2</sup> de sostre d'ús d'habitatge en règim lliure).





Parcel·la	UE5	
Superfície	1.380 m <sup>2</sup>	
Adjudicatari	PROCORNELLÀ	
Edificabilitat màxima	7.457 m <sup>2</sup> st	
Qualificació	18d2 - Volumetria específica alineació definida	
Límits	N	UE4
	S	VC3 / UE8
	E	UE6 / UE8
	O	UE3 / VC3

### FINCA RESULTANT UE6

SUPERFÍCIE: 825 m2  
EDIFICABILITAT: 6.479 m2st  
QUOTA EN EL CLP: 6,47%

**SITUACIÓ:** Finca identificada com a parcel·la UE6 en els Plànols 6 "Adjudicació de parcel·les" i 8.06 "Detall parcel·les adjudicades: Parcel·les PMU" del Projecte de reparcel·lació del PAU 1 Can Bagaria-Alstom de la Modificació puntual del Pla general metropolità a les illes Bagaria i Alstom de Cornellà de Llobregat.

**DESCRIPCIÓ:** Terreny urbà de figura poligonal de vuit cares situat al terme municipal de Cornellà de Llobregat, confrontant amb el Carrer de l'Oliverar, que ocupa una extensió superficial de **VUIT-CENTS VINT-I-CINC METRES QUADRATS (825 m2)** i **LIMITA:**

- Nord, en una recta de 17,06 metres, amb la finca resultant UE7.
- Sud, en una recta de 14,68 metres, amb la finca resultant UE8.
- Est, en una recta trencada de dos trams de 23,20 metres i 5,19 metres, amb la finca resultant UE7 en una recta de 26,58 metres amb el Carrer de l'Oliverar.
- Oest, en una recta de 50,18 metres, amb les finques resultants UE4, UE5 i UE8.

**ADJUDICACIÓ:** S'adjudica a l'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, SA (en anagrama, PROCORNELLA) en les proporcions i pels conceptes que seguidament s'indiquen:

- El 40,73% de la finca i que alhora es correspon amb 2.639 m2 de sostre d'habitatge de preu concertat se li adjudica per una part dels drets que deriven de part de les finques aportades D, E, F i G2.
- El restant 59,27% de la finca i que alhora que es correspon amb els restants 3.840 m2 de sostre (271 m2 de sostre comercial-terciari, 714 m2 de sostre d'ús habitatge protegit en règim general, 581 m2 de sostre d'ús d'habitatge protegit a preu concertat i 2.274 m2 de sostre d'ús habitatge en règim lliure) se li adjudica en concepte de cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic, donada la seva condició d'Administració urbanística actuant.

**VALOR DE LA FINCA:** 5.426.764 €. L'import de 3.593.160 € correspon al valor del 10% de l'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta, urbanitzat i lliure de càrregues, i el restant import de 1.833.604 € a la resta d'aprofitament (2.639 m2st d'habitatge protegit a preu concertat).

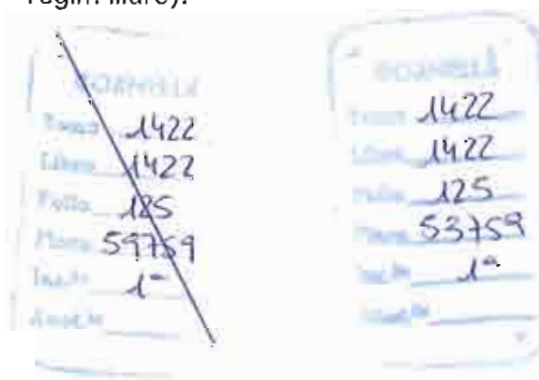
**CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA:** No hi ha càrregues de procedència atès que les afeccions fiscals de les finques aportades D, E, F i G2 es concentren i traslladen a les finques resultants D, EF i G2.

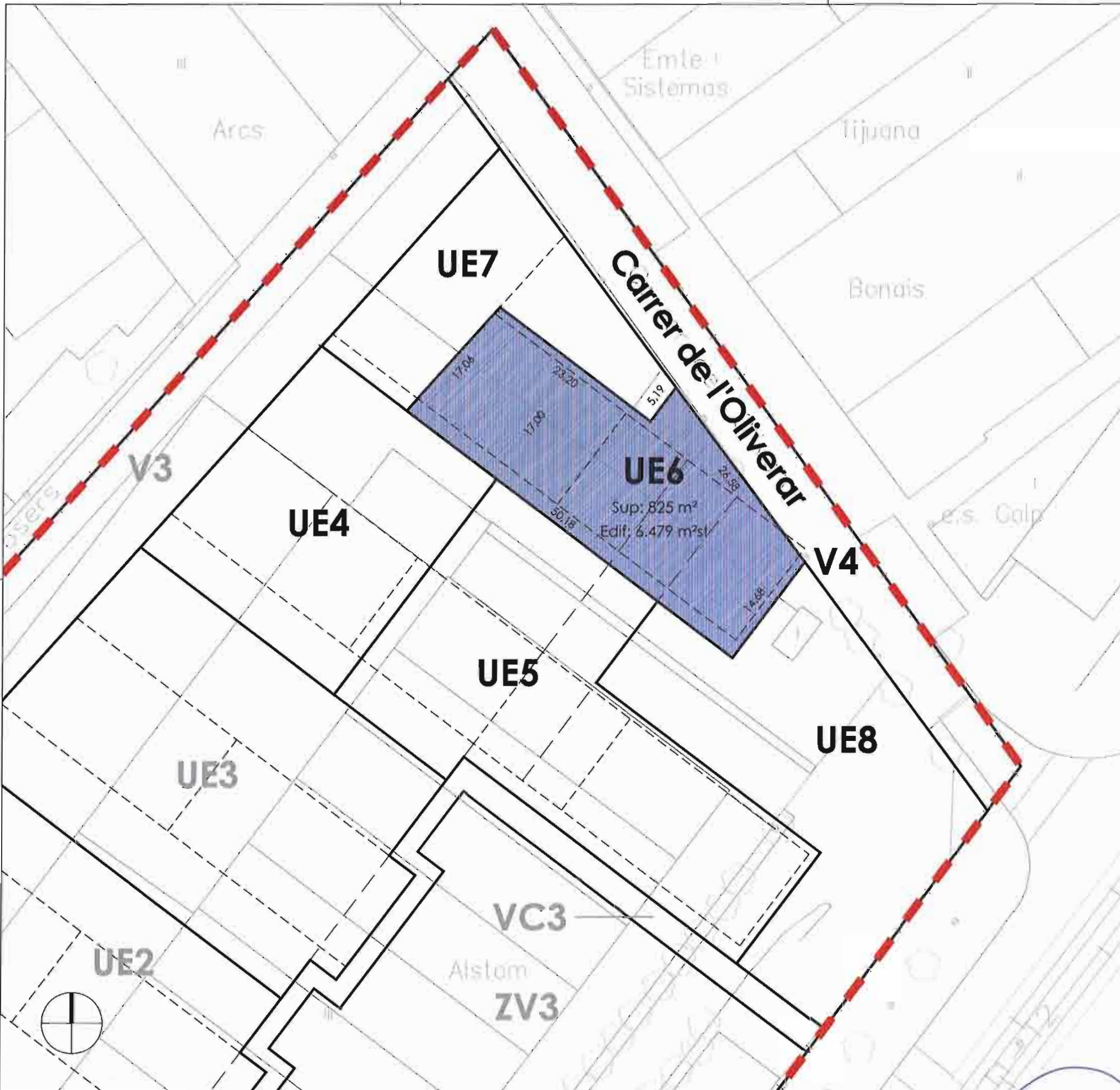
**CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:** L'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, prescriu l'Administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament

urbanístic que rep en compliment del deure de cessió obligatòria i gratuïta. Per tant i conforme a l'article 154 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, únicament la quota del 40,73% que alhora es correspon amb 2.639 m2 de sostre d'habitatge en règim concertat d'aquesta finca queda afecta, amb caràcter real, al pagament del Saldo de Liquidació Provisional de la reparcel·lació, en la quantia determinada provisionalment de **DOS-CENTS CINQUANTA-NOU MIL NORANTA-UN EUROS (259.091 €)**, no inclou IVA, i en el seu dia al saldo definitiu del Compte de Liquidació que a l'efecte s'aprovi. Aquesta afecció tindrà la preferència, durada i causes de cancel·lació determinades a l'article 155, següents i concordants de l'esmentat reglament.

**QUOTA EN EL CLP:** 6,57% que únicament grava la quota del 40,73% de la finca que alhora es correspon amb 2.639 m2 de sostre d'habitatge en règim concertat atès que, de conformitat amb l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, el 10% de l'aprofitament que l'Administració actuant rep en concepte de cessió obligatòria i gratuïta no participa en les càrregues d'urbanització.

**OBSERVACIONS:** La finca està qualificada com a zona subjecta a ordenació volumètrica específica alineació definida (clau 18d2) i té una edificabilitat de 6.479 m2 de sostre (271 m2 de sostre d'ús comercial-terciari, 714 m2 de sostre d'ús d'habitatge protegit en règim general, 3.220 m2 de sostre d'ús d'habitatge protegit a preu concertat i els restants 2.274 m2 de sostre d'ús d'habitatge en règim lliure).





Parcel·la	UE6	
Superfície	825 m <sup>2</sup>	
Adjudicatari	PROCORNELLÀ - Adm. Actuant	
Edificabilitat màxima	6.479 m <sup>2</sup> st	
Qualificació	18d2 - Volumetria específica alineació definida	
Límits	N	UE7
	S	UE8
	E	V4-Carrer de l'Oliverar
	O	UE4 / UE5 / UE8