

PLA DE MILLORA URBANA

DILIGÈNCIA: El Ple d'aquest Ajuntament en sessió celebrada el 30 de juny de 2021 ha acordat aprovar DEFINITIVAMENT el present document que rectifica l'error material del document aprovat en sessió plenària de data 26 de maig de 2021.



Plaça Reus 7
08940 Cornellà de Llobregat – Barcelona

BARCELONA TOP CONSULTING, S.L.
CONSULTORS TÈCNICS D'ENGINYERIA I ARQUITECTURA

COMUNITAT DE PROPIETARIS

CARLOS ENRIQUE
MARIANI AUGUSTO /
num:15858-5

Firmado digitalmente por
CARLOS ENRIQUE MARIANI
AUGUSTO / num:15858-5
Fecha: 2020.12.14 09:55:49
+01'00'

Carlos Enrique Mariani Augusto
Arquitecte Col·legiat COAC 15.858-5

2765_PMU/2020

ÍNDEX

I. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1. Introducció
2. Justificació de la conveniència, necessitat i oportunitat de la redacció del PMU
3. Àmbit d'aplicació
4. Titularitat del sòl
5. Situació actual
6. Estat actual de l'entorn
7. Determinacions del planejament vigent
8. Criteris i objectius del PMU
9. Regulació de l'edificació
10. Superfície de sòl
11. Pressupost de les obres i serveis
12. Avaluació econòmica i financera
13. Cessió d'aprofitament mig
14. Pla d'etapes
15. Justificació jurídica
16. Avaluació de la mobilitat generada
17. Documentació ambiental

II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Situació i emplaçament
2. Dades cadastrals
3. Relació amb l'entorn – Vista de conjunt.
4. Relació amb l'entorn - Estat actual
5. Relació amb l'entorn - Estat final
6. Avaluació d'actuació interior sense ocupació a la via pública.
7. Imatges estat actual

III. ANNEXOS

ANNEX 1. CIF comunitat de propietaris Plaça Reus 7

ANNEX 2. Acta de nomenament president comunitat de propietaris

ANNEX 3. DNI President comunitat

I. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1. INTRODUCCIÓ

Aquest Pla de Millora Urbana (en endavant PMU) desenvolupa les condicions d'accessibilitat d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres situat a la Plaça Reus 7 del terme municipal de Cornellà de Llobregat.

En l'actualitat existeix un elevat nombre de veïns de la finca que presenten dificultats de mobilitat. Es desplacen en cadira de rodes i tenen seriosos problemes per a accedir a l'edifici comunitari. Aquest no compleix les normes d'accessibilitat que regeixen per a l'accés adaptat dels usuaris.

En la mateixa finca existeix un local d'ús comercial, amb accés independent al comunitari, que també té un desnivell important respecte al de la Plaça Reus i que es desitja incloure en la millora d'accessibilitat.

Per solucionar la problemàtica descrita la Comunitat de Propietaris encarrega la redacció d'aquest projecte per tal de millorar la qualitat dels accessos.

La situació actual es defineix als següents vuit punts:

1. L'accés a l'edifici es realitza des de la Plaça Reus de trànsit exclusiu de vianants. Al portal, hi ha un graó de 10 cm d'alçada.
2. El vestíbul comunitari compta amb escala interior amb 8 esglaons i una rampa annexa que salven un desnivell 1,54 metres respecte a l'existent exterior de la plaça. La rampa annexa existent té una forta pendent del 77,4%, fent aquesta solució inútil per a qualsevol usuari de l'edifici en estudi.
3. L'accés al local d'ús comercial compta amb tres graons que salven una alçada de 48 centímetres.
4. L'eliminació de les escales interiors i la construcció d'una rampa interior que ha de tenir en compte els nivells actuals del vestíbul d'accés resulta inviable tècnicament ja que la pendent resultant seria del 29,8% segons s'assenyala al plànol d'avaluació d'actuació interior sense ocupació de la via pública.
5. El vestíbul d'accés comunitari té unes dimensions molt reduïdes que no permeten el gir d'una cadira de rodes. La possible instal·lació d'una plataforma elevadora, a més, requeriria obres d'adequació de l'accés comunitari, una forta inversió inicial en la compra d'equips i posteriors costos de manteniment. Els veïns de la finca són, en la seva majoria, pensionistes (a l'edifici hi ha un total d'onze persones majors de 70 anys, una d'elles amb grau de dependència, també hi ha varies que es desplacen amb cadira de rodes) amb baixos recursos econòmics. La instal·lació d'aquest tipus d'equips resulta inviable tècnica i econòmicament.
6. Per tot l'anteriorment exposat l'única solució viable per als veïns és adaptar els dos accessos mitjançant la construcció de dues rampes exteriors amb un pendent raonable de el 10% i amb amplex de 1,50 m per a l'accés a la comunitat i 1,20 m per al local comercial, utilitzant per a això una superfície de sòl de titularitat pública.
7. Pel que fa al recorregut d'evacuació, l'edifici té una superfície de 1475 m² i una densitat d'ocupació de 20 m² / persones (segons la taula 2.1 de l'CTE-DB S13 Evacuació d'ocupants) que resulta en una ocupació total de 74 persones.

8. Per al dimensionament de l'ample de les rampes d'evacuació es parteix de la fórmula $A \geq P / 200 \geq 1,00m$ (taula 4.1 de l'CTE-DB S13), on:

A = amplada de l'element en metres i

P = Nombre total de persones el pas està previst pel punt l'amplada es dimensiona..

Resultant: $A = 75 \text{ persones} / 200 = 0,37 < 1,50 \text{ m}$

Per tant, es conclou que els amplex projectats de 1,50 m i 1,20 m per a les rampes d'accés compleix folgadamente el requisit.

Per tot això és preceptiu realitzar un Projecte de millora urbana (PMU) ja que es necessita fer una modificació del sòl públic (clau 18) en zona residencial.

En concret: cal adaptar els accessos a persones amb mobilitat reduïda per a accedir al seu domicili i facilitar el del local d'ús comercial amb actuació en sòl públic.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA, NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA REDACCIÓ DEL PMU

La Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació regeneració i renovació urbanes, estableix en l'article 3, fins comuns de les polítiques pública per a un medi urbà més sostenible, eficient i competitiu, que:

Els poders públics han de formular i desenvoluparan en el medi urbà les polítiques de la seva respectiva competència d'acord amb els principis de sostenibilitat econòmica, social i mediambiental, cohesió territorial, eficiència energètica i complexitat funcional, per:
... e) Garantir l'accés universal dels ciutadans a les infraestructures, dotacions, equipaments i serveis, així com la seva mobilitat.

Amb la legislació urbanística actual, per desenvolupar la legislació marc a què s'ha fet referència, cal redactar un Pla de Millora Urbana (PMU).

D'acord amb els paràmetres urbanístics, la promotora vol desenvolupar l'adaptació dels accessos a l'edifici comunitari i, també, al local comercial en planta baixa que forma part del mateix edifici i que està involucrat en la superfície de l'actuació.

Aquesta adaptació comportarà la modificació puntual de terra pública, que no interferirà amb l'ús habitual de la Plaça de Reus.

El desenvolupament d'aquests accessos adaptats té un valor estratègic ja que encerta en garantir l'accés universal, des de la referida Plaça de Reus, a tots els usuaris de l'edifici.

3. ÀMBIT D'APLICACIÓ

El sector corresponent al PMU es circumscriu exclusivament a la longitud de façana frontal de l'edifici plurifamiliar situat a la Plaça Reus 7 del municipi de Cornellà de Llobregat.

La superfície de l'àmbit del PMU és de 28,35 m² de sòl, segons plànol d'actuació, que s'adjunta a l'apartat de documentació gràfica.

4. TITULARITAT DEL SÒL

Actua com a promotor la Comunitat de Propietaris Plaça de Reus 7, amb CIF H-59491472, en virtut de l'escriptura de constitució de comunitat de propietaris que s'adjunta en l'Annex I.

Està representada per Marcos Alanís Ortega amb DNI 52523991-H i amb domicili a Plaça Reus 7, 4t 2a de Cornellà de Llobregat.

5. SITUACIÓ ACTUAL

Com es pot comprovar en les imatges, la zona d'actuació no té ocupació per cap tipus de dotació o mobiliari urbà de la Plaça de Reus.

Es parteix de la base de la construcció de dues rampes d'accés i la reubicació de les possibles xarxes de serveis que puguin ser afectades.

6. ESTAT ACTUAL DE L'ENTORN

Urbanització

La plaça Reus està totalment urbanitzada i presenta un pendent molt suau del 2%. Davant l'accés a la finca hi ha una línia d'arbres i un banc que no es veuran afectades pel PMU.

Serveis existents

Clavegueram:

La xarxa de clavegueram és unitària i la gestiona l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat. Les canonades són de formigó i no es preveu que es vegin afectades per l'actuació a realitzar.

Enllumenat públic:

Hi ha diversitat de punts de llum a la Plaça Reus que no seran afectats per les obres a executar.

Subministrament elèctric:

La companyia subministradora és Endesa Distribució Elèctrica, S. L. A l'edifici no hi ha estació distribuïdora. Els trams d'alta i mitja tensió són soterrats. Referent a la baixa tensió hi ha trams aeris i enterrats. En el pla de serveis existents es veu la xarxa de subministrament.

Telecomunicacions:

Les companyies subministradores de la xarxa de telecomunicacions són diverses (Telefònica SAU, ONO-Cableuropa SAU, entre altres). Totes les xarxes de subministrament transcorren adossades a la façana de l'edifici, de manera que no es veuran afectades.

Aigua:

La companyia subministradora és Aigües de Barcelona. L'arqueta de connexió de l'edifici es reubicarà fora de l'àmbit d'actuació d'aquest PMU.

Gas:

La companyia subministradora de la xarxa de gas és Gas Natural. L'escomesa de gas es realitza des del carrer de l'Empordà, façana oposada als accessos de l'edifici, de manera que no es veu afectada per les actuacions proposades.

7. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

El planejament urbanístic vigent és el Pla General Metropolità (PGM), aprovat el 14 de juliol de 1976 i publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 19 de juliol de 1976.

Pla Parcial delimitat per Avinguda Vicente Martorell (avui Salvador Allende), línia de RENFE, Carrer Empordà i continuació Avinguda Sant Ildefons - Linda Vista, publicat el 1965.07.19

La parcel·la on es troba l'edifici objecte d'aquest PMU és la número 05 de l'illa cadastral 32911 i va ser construït l'any 1972.

Aquesta illa té la classificació de zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18), que comprèn àrees de sòl urbà urbanitzades. Les edificacions corresponen al tipus d'ordenació per volumetria específica.

Marc normatiu bàsic:

- Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació.
- Codi Tècnic de l'Edificació. R.D. 314/2006, de 17/03/2006. Ministeri de l'Habitatge. Modificat per R.D. 732/2019
- Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20 / 1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.
- Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

8. CRITERIS I OBJECTIUS DEL PMU

D'acord amb el marc legislatiu vigent en matèria urbanística, els PMU tenen per objecte el completar el teixit urbà o bé l'acompliment d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de re-urbanització i altres similars.

A tal efecte aquest Pla de Millora Urbana d'adaptació de accessos per a persones amb mobilitat reduïda es basa en una sèrie d'elements que s'assenyalen a continuació:

- Creació de dues rampes exteriors adaptades amb un pendent del 10%, per a l'accés comunitari a l'edifici i al local de negoci situat independentment en la seva planta baixa, de manera que es compleixin les directrius recollides en el Marc Normatiu actual.
- Augment del nivell del vestíbul comunitari fins a una cota de +1,54 m i del local de negoci fins +0,48 pel que fa al nivell exterior de la Plaça Reus segons documentació gràfica adjunta.
- Formació de dos trams d'escales exteriors d'accés amb 3 esglaons cadascuna.
- Reubicació de les xarxes soterrades i arquetes de connexió dels serveis públics afectats a càrrec de les companyies subministradores.
- Desmuntatge i substitució de la porta d'accés comunitària modificant l'alçada de llinda.
- Instal·lació de baranes de protecció en el perímetre de les rampes i escales amb una alçada de 0,90 m.

Les obres corresponents a les pautes d'aquest projecte es finançaran amb càrrec als residents de l'edifici plurifamiliar.

Les obres a realitzar, segons s'ha explicat amb anterioritat, tenen per objecte millorar l'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda sense afectar la circulació dels vianants ni provocar cap modificació del mobiliari urbà, així mateix, tampoc es veurà afectada l'estructura ni l'estabilitat global de l'edifici d'habitatges.

Pel que fa a la urbanització, com ja s'ha dit, en l'actualitat ja està cobert el subministrament de totes les xarxes de servei. També es van fer les consultes amb les companyies subministradores per comprovar si cal adequar els traçats actuals sense comptar encara amb respostes en firme.

El Pla de Millora, d'acord amb els articles 66 i 68 de la Llei d'Urbanisme, es compon formalment dels documents següents:

- a) La memòria i els estudis justificatius i complementaris.

- b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i de detall de la proposta d'urbanització.
- c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i de edificació del sòl.
- d) L'avaluació econòmica de la proposta d'urbanització, l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.
- e) El pressupost de les obres i els serveis; el pla d'etapes de les unes i dels altres.
- f) La justificació de que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- g) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- h) La justificació de que el projecte i les actuacions que genera s'adeqüen al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per la Llei d'Urbanisme, han de contenir la documentació específica següent:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- b) La viabilitat econòmica de les obres.
- c) Els compromisos que s'adquireixen.
- d) Les garanties de compliment de les obligacions conretes.

9. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Classificació del sòl: Urbà

Categoria: Zona subjecta a ordenació volumètrica (Clau 18)

Usos compatibles: habitatge; residencial; comercial; sanitari; recreatiu; esportiu; religiós i cultural; oficines i indústria.

Ordenació del volum edificable:

L'edificació s'ha de regir pel que disposen els plans parcials o ordenació d'illa. La superfície de sostre edificable ha de ser la que resulti de l'ordenació volumètrica establerta.

Tipus d'ordenació: Volum o edificació volumètrica específica.

10. SUPERFÍCIE DE SÒL

L'àmbit de la proposta d'adaptació dels accessos al local comercial en planta baixa i al comunitari ocuparà una superfície de sòl públic de 28,35 m², descrits en el següent quadre:

QUADRE DE SUPERFÍCIES A ADAPTAR	
ELEMENTS A ADAPTAR LOCAL COMERCIAL	SUPERFÍCIE (m ²)
Escala exterior	0,67
Rampa exterior	5,76
Replà d'accés	7,78
SUPERFÍCIE PARCIAL	14,21
ELEMENTOS A ADAPTAR ACCESO COMUNITARIO	SUPERFÍCIES (m ²)
Escala exterior	0,83
Rampa exterior	9,71
Replà d'accés	3,60
SUPERFÍCIE PARCIAL	14,14
SUPERFÍCIE TOTAL DE LA INTERVENCIÓN	28,35

11. PRESSUPOST DE LES OBRES I SERVEIS

La superfície total de l'actuació de proposta és, llavors, de 28,35 m², dels quals 1,50 m² corresponen a escala, 15,47 m² a rampes adaptades i 11,38 m² als replans d'accés.

S'ha de tenir en compte la reubicació de les escomeses de serveis públics que es puguin veure afectades per les obres.

Es considera un preu estimat, que s'haurà d'ajustar a la redacció de el projecte d'urbanització corresponent, de 92,34 €/m² + IVA (Aquest preu estimat, s'obté d'acord al desenvolupament descrit en l'apartat 12 Avaluació econòmica i financera)

Així s'obté un pressupost estimat de: **2.617,84€ + IVA** (Valor obtingut de 92,34 €/m² x 28,35 m²) per a les obres descrites i actuacions ja descrites.

Aquest pressupost es estimatiu i es concretarà un cop obtinguda la preceptiva llicència..

12. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

De conformitat amb l'article 120 de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'urbanització, a càrrec dels propietaris, comprenen els conceptes següents:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització a càrrec del sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de re-allotjament.

Al tractar-se d'una proposta d'urbanització, aquesta avaluació econòmica es calcula utilitzant el mètode per a l'obtenció del pressupost de referència d'una edificació arquitectònica segons els coeficients del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya (COAC).

El pressupost de referència (Pr) és un valor aproximat al cost real que assegura, en la majoria dels casos, una dispersió menor del 20% en més o menys sobre el cost real excloses despeses generals i benefici industrial.

$$Pr = Mb \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu$$

on:

Pr: Pressupost de referència

Mb: Mòdul bàsic. Estableix un preu en €/m² d'edificació que serà revisat periòdicament. Per a l'any 2020 el Mb s'estableix en 513 €/m² d'acord amb els barems establerts pel COAC

Cg: Coeficient corrector en funció de la ubicació geogràfica (Zona metropolitana de Barcelona = 1,00)

Ct: Coeficient corrector en funció de la tipologia d'edificació.
Reformes que no afecten elements estructurals = 0,50

Cq: Coeficient corrector en funció del nivell mitjà d'equipaments i acabats.
Nivell estàndard segons l'ús = 1,00

Cu: Coeficient corrector en funció de l'ús de l'edificació
Projectes d'urbanització = 0,30

$$Pr = 513 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 \times 0,30 = 76,95 \text{ €/m}^2$$

Considerant la reubicació de les arquetes de connexió dels serveis públics afectats s'aplica un augment del 20% per al càlcul del Pressupost de Referència (Pr) obtenint un valor de:

$$Pr = 92,34 \text{ €/m}^2$$

En aquesta estimació no s'han tingut en compte les despeses derivades de la gestió i la tramitació del projecte d'urbanització.

La xifra resultant de 92,34 €/m² de sòl es considera coherent amb els preus de mercat de la zona per a sòls amb condicions urbanístiques semblants i d'acord amb la hipòtesis anteriorment descrita.

13. CESSIÓ D'APROFITAMENT MIG

L'obres d'urbanització per a l'adequació de l'accessibilitat dels accessos al local de negoci en planta baixa i a l'edifici comunitari no comportaran augment de sostre edificable i es realitzaran sobre sòl de titularitat pública.

Totes les despeses de construcció i manteniment, seran a càrrec de la comunitat de propietaris.

14. PLA D'ETAPES

S'estableix una única etapa per desenvolupar simultàniament els treballs a la via pública i els de la reforma interior del vestíbul comunitari a partir de l'aprovació definitiva dels projectes d'obra exterior i reforma interior.

15. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

Lo objecte del present pla s'ajusta a les finalitats típiques d'aquest tipus de plans definides a l'article 70.1 de la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010,

del 3 d'agost, i les previsions dels articles 90 i 91 del Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

16. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

L'àmbit d'aplicació d'aquest Pla de millora urbana, es desenvolupa en un entorn urbà totalment consolidat. La xarxa actual d'itineraris de vianants ja està definida i el present projecte garanteix l'accessibilitat, connectivitat i continuïtat dels accessos de l'edifici plurifamiliar ubicat a la Plaça Reus 7 de Cornellà de Llobregat. No n'hi ha cap interferència amb circulació de vehicles ja que es tracta d'un àrea d'ús de vianants.

17. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

L'àmbit d'aquest PMU correspon a una zona de baixa generació de sorolls, sector urbà d'ús principal residencial i, com s'explicava abans, de trànsit exclusiu de vianants.

En relació als espais naturals i àrees protegides o catalogades es conclou que ni la zona d'estudi ni als seus voltants es troben zones designades com Espai Natural Protegit (ENP). Tampoc hi ha cap espai inclòs dins del Pla d'Espais d'Interès Natural, ni dins de la Xarxa Natura 2000. No hi ha cap habitat d'interès comunitari susceptible d'esser afectat. Tampoc hi ha cap exemplar d'arbre catalogat com a monumental. No s'hi troben Espais d'Interès Geològic.

En quant al risc d'incendi forestal, no hi ha masses forestals properes.

Cornellà de Llobregat no presenta riscos geològics rellevants.

En conclusió l'àmbit no està situat en cap zona de risc especial, ni geològic, ni sísmic, ni forestal

CARLOS ENRIQUE MARIANI AUGUSTO / AUGUSTO / num:15858-5
num:15858-5
Firmado digitalmente por CARLOS ENRIQUE MARIANI AUGUSTO / num:15858-5
Fecha: 2020.12.14 09:56:56 +01'00'

Carlos Enrique Mariani Augusto
Arquitecte col·legiat 15.585-5

Cornellà de Llobregat, 17 de novembre de 2020

II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Situació i emplaçament
2. Dades cadastrals
3. Relació amb l'entorn – Vista de conjunt
4. Relació amb l'entorn - Zona d'actuació a l'interior de l'edifici
5. Relació amb l'entorn - Zona d'actuació en via pública
6. Avaluació d'actuació interior sense ocupació a la via pública.
7. Imatges estat actual

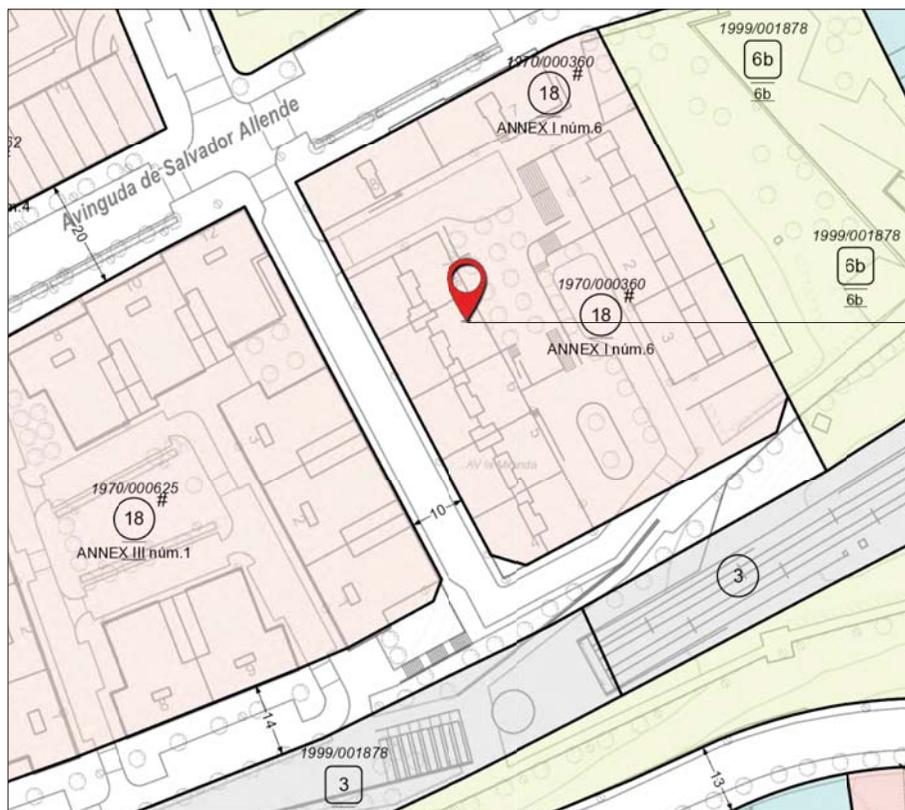


FINCA MOTIU
D'AQUEST EXPEDIENT



SITUACIÓ

A1: ESC 1/1000
A3: ESC 1/2000



FINCA MOTIU
D'AQUEST EXPEDIENT

EMPLAÇAMENT

A1: ESC 1/500
A3: ESC 1/1000

Projecte	PLA DE MJORA URBANA (PMU)		Titular	COMUNITAT DE PROPIETARIS	
	ACCESSIBILITAT EDIFICI PLURIFAMILIAR				
Ubicació	PLAÇA REUS, 7		Referència	2765-PMU	Dibuixat J.D.M.
	08940 - CORNELLÀ DE LLOBREGAT		Revisió	Primera emissió	
Contingut	SITUACIÓ I EMLAÇAMENT		Nombre de plànol	2765. 01. 01. 0	
			Escala	A1: IND. A3: IND.	Data 11/2020
Arquitecte	CARLOS E. MARIANI AUGUSTO COAC 15.638-9				

BARCELONA TOP CONSULTING, S.L.
CONSULTORS TÈCNICS - ENGINYERIA I ARQUITECTURA
C/ Noi del Sucre 26 - 08840 Viladecans (Barcelona)
Tel: 658.34.82.34 - 93.636.51.79 / mariani-susanne@coac.es

Signatura

**CARLOS ENRIQUE
MARIANI AUGUSTO**
num:15858-5

Firmado digitalmente por
CARLOS ENRIQUE MARIANI
AUGUSTO / num:15858-5
Fecha: 2020.12.14 09:57:37
+01'00'



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de BARCELONA
Municipio de CORNELLA DE LLOBREGAT

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:500

10m 0 10 20m



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 3291105DF2739A



© D. G. del Catastro

Coordenadas del centro: X = 423,093 Y = 4,578,895

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 16/01/20

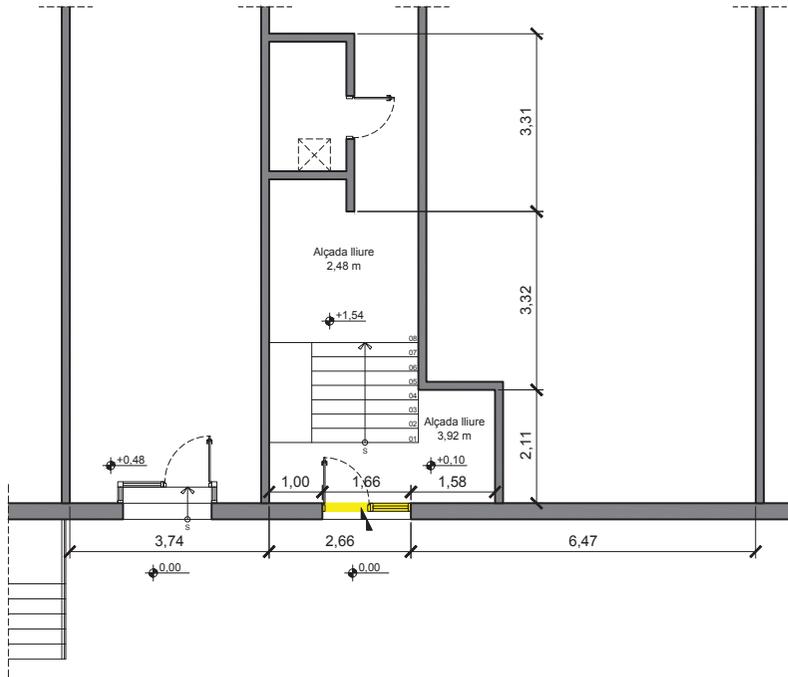
Proyecto	PLA DE MJORA URBANA (PMU)		Titular	COMUNITAT DE PROPIETARIS	
	ACCESSIBILITAT EDIFICI PLURIFAMILIAR				
Ubicació	PLAÇA REUS, 7		Referència	2765-PMU	Dibuixat
	08940 - CORNELLÀ DE LLOBREGAT		Revisió	Primera emissió	
Contingut	DADES CADASTRALS		Nombre de plànol	2765. 01. 02. 0	
			Escala	A1: A3: IND.	Data
					11/2020
Arquitecte	CARLOS E. MARIANI AUGUSTO COAC 15.638-5				

BARCELONA TOP CONSULTING, S.L.
CONSULTORS TÈCNICS - ENGINYERIA I ARQUITECTURA
C/ Noi del Sucre 26 - 08840 Viladecans (Barcelona)
Tel.: 658.34.82.34 - 93.636.51.73 / mariani-susanne@coac.es

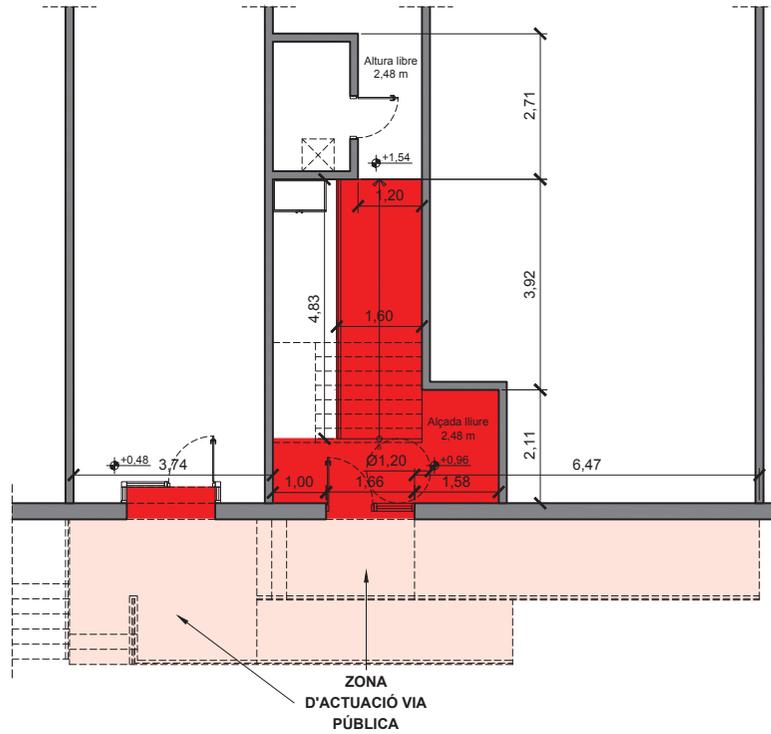
Signatura

CARLOS ENRIQUE MARIANI AUGUSTO
num:15858-5

Firmado digitalmente por
CARLOS ENRIQUE MARIANI AUGUSTO / num:15858-5
Fecha: 2020.12.14 09:59:03 +01'00'



ZONA D'ACTUACIÓ - ESTAT ACTUAL
ESC. 1/100



ZONA D'ACTUACIÓ INTERIOR - ESTAT FINAL
ESC. 1/100

SIMBOLOGIA D'OBRES	
	Obra existent
	Actuació a l'interior de l'edifici
	Obra a enderrocar
	Actuació en via pública

QUADRE DE SUPERFÍCIES ACCÉS LOCAL	
ELEMENT	SUPERFÍCIE ÚTIL
ESCALA	0,67 m ²
RAMPA	5,76 m ²
REPLÀ D'ACCÉS	7,78 m ²
TOTAL	14,21 m²

QUADRE DE SUPERFÍCIES ACCÉS COMUNITARI	
ELEMENT	SUPERFÍCIE ÚTIL
ESCALA EXTERIOR	0,83 m ²
RAMPA EXTERIOR	9,71 m ²
REPLÀ D'ACCÉS	3,60 m ²
VESTÍBUL COMUNITARI	6,40 m ²
RAMPA INTERIOR	7,73 m ²
TOTAL	28,27 m²

Projecte	PLA DE MJORA URBANA (PMU)	Titular	COMUNITAT DE PROPIETARIS
	ACCESSIBILITAT EDIFICI PLURIFAMILIAR		
Ubicació	PLAÇA REUS, 7	Referència	2765-PMU
	08940 - CORNELLÀ DE LLOBREGAT	Dibuixat	J.D.M.
		Revisió	Requeriment ajuntament 12/2020
Contingut	ACTUACIÓ A L'INTERIOR DE L'EDIFICI	Nombre de plànol	2765. 02. 01. 1
	ESTAT ACTUAL I FINAL	Escala A1:	Data
		A3: 1/100	12/2020
Arquitecte	CARLOS E. MARIANI AUGUSTO COAC 15.638-5		

BARCELONA TOP CONSULTING, S.L.
CONSULTORS TÈCNICS - ENGINYERIA I ARQUITECTURA
C/ Noi del Sucre 26 - 08840 Viladecans (Barcelona)
Tel.: 659.34.82.34 - 93.636.51.73 / mariani-susanne@coac.es



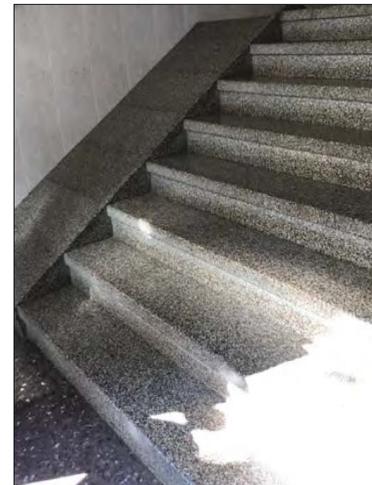
FAÇANA EXTERIOR



ACCÉS COMUNITARI



ACCÉS LOCAL

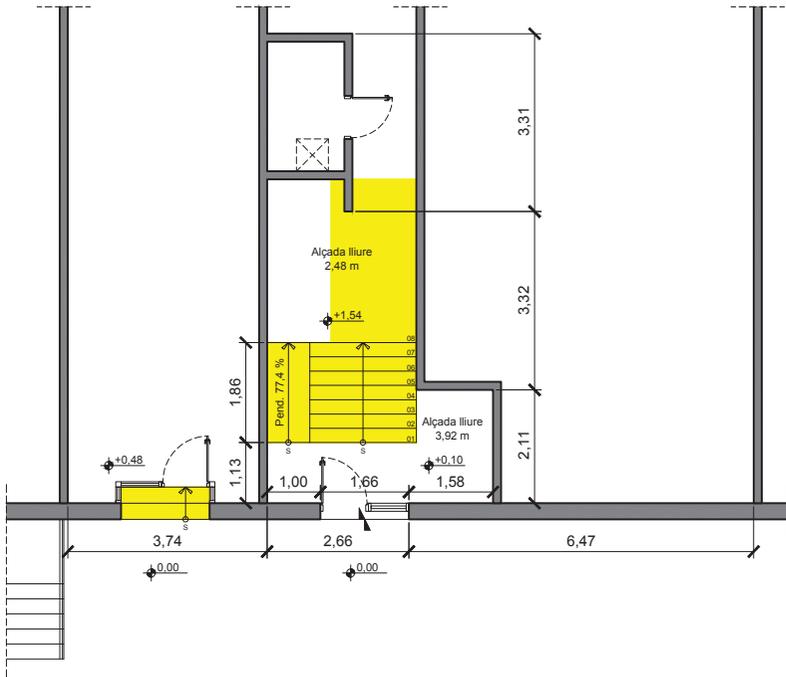


ESCALA INTERIOR

Signatura

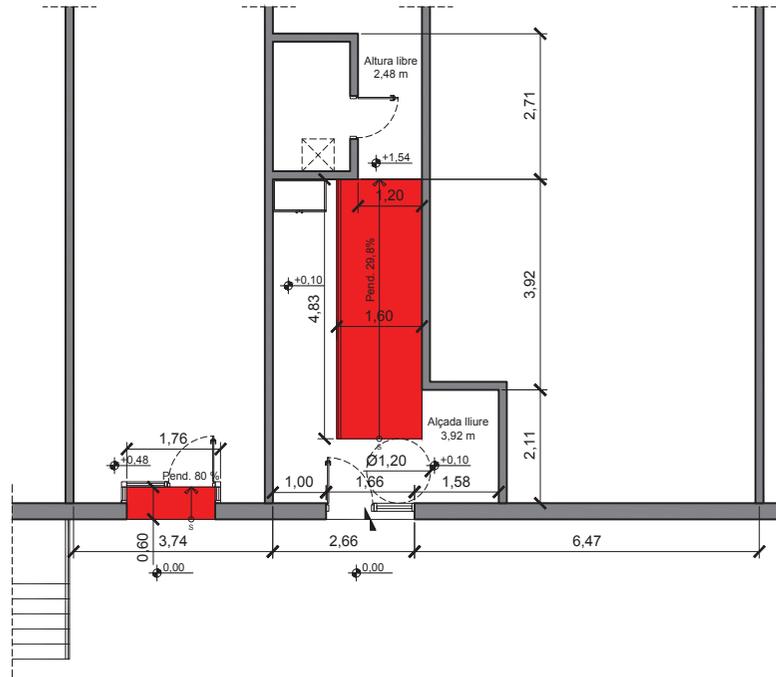
CARLOS ENRIQUE MARIANI AUGUSTO
num:15858-5

Firmado digitalmente por **CARLOS ENRIQUE MARIANI AUGUSTO** / num:15858-5
Fecha: 2020.12.14 10:00:30 +01'00'



**ZONA D'ACTUACIÓ INTERIOR - ESTAT ACTUAL
(SENSE OCUPACIÓ A LA VIA PÚBLICA)**

ESC. 1/100



**ZONA D'ACTUACIÓ INTERIOR - ESTAT FINAL
(SENSE OCUPACIÓ A LA VIA PÚBLICA)
NO VIABLE - PENDENT 29,8% EN RAMPA**

ESC. 1/100

SIMBOLOGIA D'OBRES	
	Obra existent
	Actuació a l'interior de l'edifici
	Obra a enderrocar

QUADRE DE SUPERFÍCIES ACCÉS LOCAL	
ELEMENT	SUPERFÍCIE ÚTIL
RAMPA	1,05 m ²
TOTAL	1,05 m²

QUADRE DE SUPERFÍCIES ACCÉS COMUNITARI	
ELEMENT	SUPERFÍCIE ÚTIL
VESTIBUL COMUNITARI	6,40 m ²
RAMPA INTERIOR	7,73 m ²
TOTAL	14,13 m²



FAÇANA EXTERIOR



ACCÉS COMUNITARI



ACCÉS LOCAL



ESCALA INTERIOR

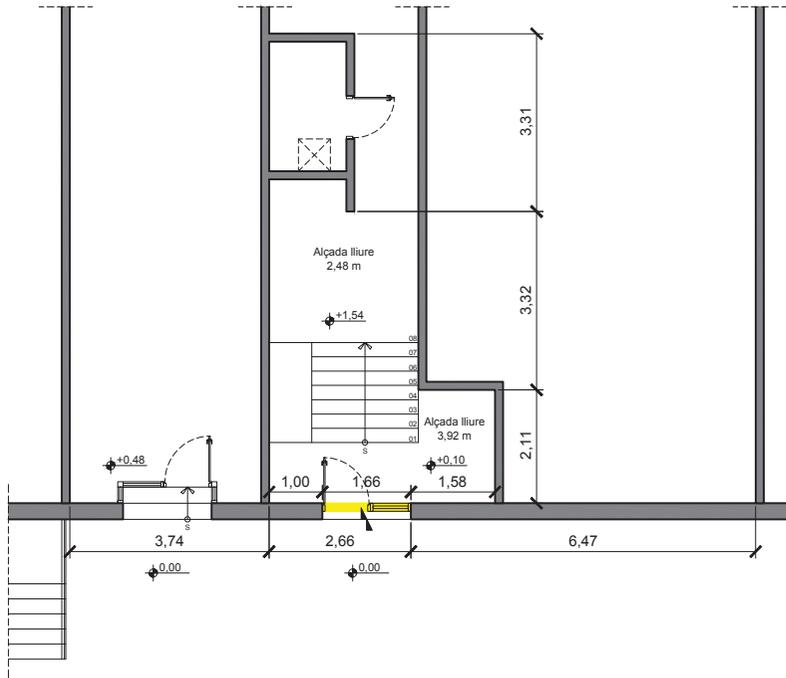
Projecte	PLA DE MJORA URBANA (PMU)	Titular	COMUNITAT DE PROPIETARIS
	ACCESSIBILITAT EDIFICI PLURIFAMILIAR		
Ubicació	PLAÇA REUS, 7	Referència	2765-PMU
	08940 - CORNELLÀ DE LLOBREGAT	Dibuixat	J.D.M.
		Revisió	Primera emissió
Contingut	AVALUACIÓ D'ACTUACIÓ INTERIOR	Nombre de plànol	2765. 02. 03. 0
	SENSE OCUPACIÓ A LA VIA PÚBLICA	Escala	A1: 1/100
		Data	12/2020
Arquitecte	CARLOS E. MARIANI AUGUSTO COAC 15.638-5		

BARCELONA TOP CONSULTING, S.L.
CONSULTORS TÈCNICS - ENGINYERIA I ARQUITECTURA
C/ Noi del Sucre 26 - 08840 Viladecans (Barcelona)
Tel.: 659.34.62.34 - 93.636.51.73 / mariani-susanne@coac.es

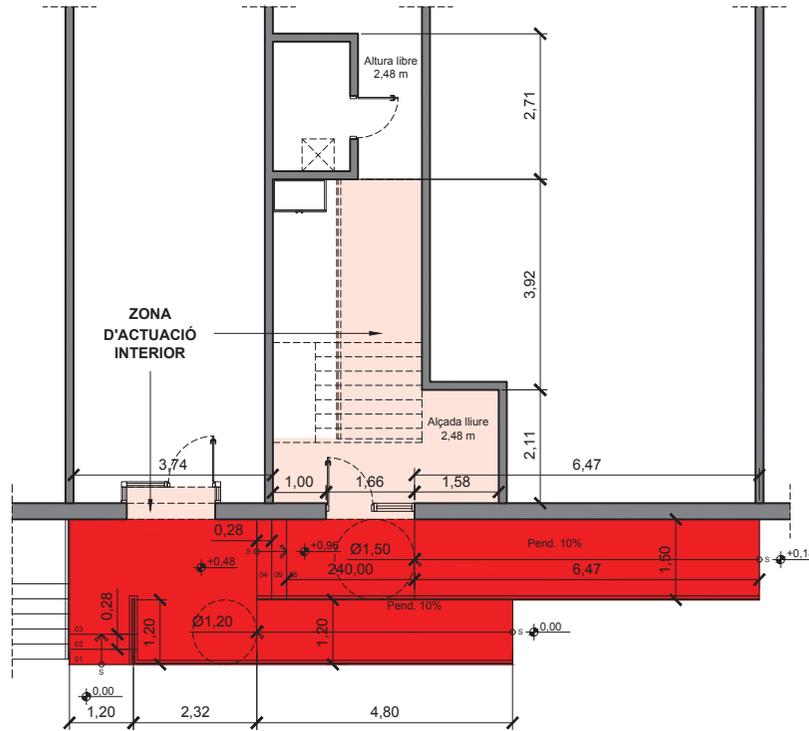
Signatura

CARLOS ENRIQUE MARIANI AUGUSTO
num:15858-5

Firmado digitalmente por **CARLOS ENRIQUE MARIANI AUGUSTO** / num:15858-5
Fecha: 2020.12.14 10:01:14 +01'00'



ZONA D'ACTUACIÓ - ESTAT ACTUAL
ESC. 1/100



ZONA D'ACTUACIÓ EXTERIOR - ESTAT FINAL
ESC. 1/100

SIMBOLOGIA D'OBRES	
	Obra existent
	Actuació a via pública
	Obra a enderrocar
	Actuació a l'interior de l'edifici

QUADRE DE SUPERFÍCIES ACCÉS LOCAL	
ELEMENT	SUPERFÍCIE ÚTIL
ESCALA	0,67 m ²
RAMPA	5,76 m ²
REPLÀ D'ACCÉS	7,78 m ²
TOTAL	14,21 m²

QUADRE DE SUPERFÍCIES ACCÉS COMUNITARI	
ELEMENT	SUPERFÍCIE ÚTIL
ESCALA EXTERIOR	0,83 m ²
RAMPA EXTERIOR	9,71 m ²
REPLÀ D'ACCÉS	3,60 m ²
VESTÍBUL COMUNITARI	6,40 m ²
RAMPA INTERIOR	7,73 m ²
TOTAL	28,27 m²

Projecte	PLA DE MJORA URBANA (PMU)	Titular	COMUNITAT DE PROPIETARIS
	ACCESSIBILITAT EDIFICI PLURIFAMILIAR		
Ubicació	PLAÇA REUS, 7	Referència	2765-PMU
	08940 - CORNELLÀ DE LLOBREGAT	Dibuixat	J.D.M.
		Revisió	Requeriment ajuntament 12/2020
Contingut	ACTUACIÓ EN VIA PÚBLICA	Nombre de plànol	2765. 02. 02. 1
	ESTAT ACTUAL I FINAL	Escala	A1: 1/100
		Data	12/2020
Arquitecte	CARLOS E. MARIANI AUGUSTO COAC 15.638-5		

BARCELONA TOP CONSULTING, S.L.
CONSULTORS TÈCNICS - ENGINYERIA I ARQUITECTURA
C/ Noi del Sucre 26 - 08840 Viladecans (Barcelona)
Tel.: 659.34.62.34 - 93.636.51.73 / mariani-susanne@coac.es



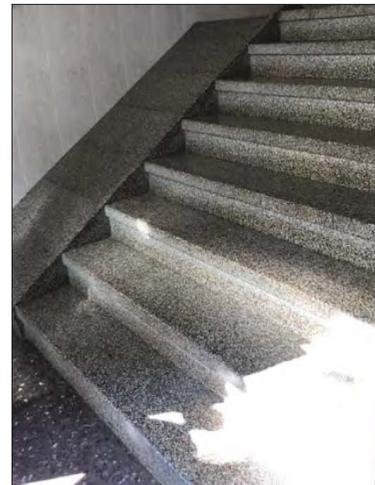
FAÇANA EXTERIOR



ACCÉS COMUNITARI



ACCÉS LOCAL



ESCALA INTERIOR

Signatura

CARLOS ENRIQUE MARIANI AUGUSTO
num:15858-5

Firmado digitalmente por
CARLOS ENRIQUE MARIANI AUGUSTO / num:15858-5
Fecha: 2020.12.14 10:01:53 +01'00'



PLAÇA REUS - PLANTA GENERAL
ESC 1/1000



VISTA 1



VISTA 2



VISTA 3



VISTA 4

Projecte	PLA DE MIJORA URBANA (PMU)		Titular	COMUNITAT DE PROPIETARIS	
	ACCESSIBILITAT EDIFICI PLURIFAMILIAR				
Ubicació	PLAÇA REUS, 7		Referència	2765-PMU	Dibuixat
	08940 - CORNELLÀ DE LLOBREGAT		Revisió	Primera emissió	
Contingut	IMATGES ESTAT ACTUAL		Nombre de plànol	2765. 02. 04. 0	
	VISTA DE CONJUNT		Escala	A1: A3: 1/1000	Data
					12/2020
Arquitecte	CARLOS E. MARIANI AUGUSTO COAC 15.638-5				

BARCELONA TOP CONSULTING, S.L.
CONSULTORS TÈCNICS - ENGINYERIA I ARQUITECTURA
C/ Noi del Sucre 26 - 08840 Viladecans (Barcelona)
Tel. 658.34.82.34 - 93.636.51.73 / mariani-susanne@coac.es

Signatura

CARLOS ENRIQUE MARIANI AUGUSTO
num:15858-5

Firmado digitalmente por
CARLOS ENRIQUE MARIANI
AUGUSTO / num:15858-5
Fecha: 2020.12.14 10:02:30
+01'00'

III. ANNEXOS

ANNEX 1. CIF comunitat de propietaris Plaça Reus 7

ANNEX 2. Acta de nomenament president comunitat de propietaris

ANNEX 3. DNI President comunitat



Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

Delegación Especial de CATALUÑA

Delegación de CATALUÑA-BARCELONA
OFICINA DE GESTION TRIBUTARIA
PZ LETAMENDI, 13
08007 BARCELONA (BARCELONA)

Nº de Remesa: 00071240011



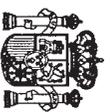
Nº Comunicación: 1766973620032

CDAD PROP DE LA PZ REUS, 7 DE CORNELLA DE LLOBREGAT
PLAZA REUS 7
CORNELLA LL
08940 CORNELLA DE LLOBREGAT
BARCELONA

COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se envía la tarjeta acreditativa del NIF que figura en la parte inferior de este documento. Este documento tiene plena validez para acreditar el NIF asignado. Asimismo, si resulta más cómodo, se puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo. Se podrá verificar la validez de este documento siguiendo el procedimiento general para el cotejo de documentos habilitado en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.gob.es), utilizando el código seguro de verificación que figura al pie. Además, también se podrá verificar la validez de la Tarjeta de Identificación Fiscal en dicha Sede Electrónica, en Trámites destacados; Cotejo de documentos mediante el Código Seguro de Verificación (CSV)>Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal, introduciendo el NIF y el código electrónico que aparece en la propia tarjeta. Se recuerda que se debe incluir el NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que se presenten ante la Administración tributaria.

Documento firmado electrónicamente (Real Decreto 1671/2009) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 4 de mayo de 2017. Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación 4M G H Y H J A W K A G T K J W en www.agenciatributaria.gob.es.



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es



TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

Número de Identificación Fiscal Definitivo

H59491472

Denominación **CDAD PROP DE LA PZ REUS, 7 DE CORNELLA DE LLOBREGAT**

Razón Social

Anagrama Comercial:

Domicilio **PLAZA REUS, NUM. 7**

Social **CORNELLA LL**

08940 CORNELLA DE LLOBREGAT - (BARCELONA)

Domicilio **PLAZA REUS, NUM. 7**

Fiscal **CORNELLA LL**

08940 CORNELLA DE LLOBREGAT - (BARCELONA)

Administración de la AEAT **08072 CORNELLA**

Fecha N.I.F. Definitivo: **09-06-1997**

Código Electrónico:

C8D7A7422CA8638F

App AEAT



ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA

Comunidad de propietarios: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PLAZA REUS 7 (H59491472)

Fecha de la reunión: 11/03/2020

Hora de la 1ª convocatoria: 19:00

Hora de la 2ª convocatoria: 19:30

Lugar de reunión: En el local de LA ASOCIACIÓN DE VECINOS "LA MIRANDA", sito calle Empordà s/n de Cornellà de Llobregat

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Situación actual; saldo en la cuenta, deudas y otras informaciones de interés.
- 2.- Presentación y/o aprobación de las cuentas anuales.
- 3.- Complementar el Fondo de Reserva en virtud de la aplicación Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de Marzo.
- 4.- Presentación y/o aprobación en su caso de diversas muestras de suelos y azulejos, para la obras de la rampa y vestíbulo.
- 5.- Cambio de presidente, secretario y vocales de la junta de la comunidad.

Antes de comenzar la Junta, se informa que no podrán ejercer el derecho al voto, conforme establece el Art. 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal Los/as propietarios/as que no estén al corriente en pagos con la Comunidad.

Se encuentran presentes los siguientes propietarios/as;

PERSONALMENTE:

FRANCISCA CABALLERO LOPEZ	LOCAL,	HERMINIA GONZALEZ JURADO	BAJO -2ª
MARIA MERCEDES HERNANDEZ RUIZ	BAJO -3ª,	EVA GARCIA MORAN	1º-2ª
MARIA TERESA IGLESIAS MEGIAS	2º-1ª ,	SANTIAGO GARCIA TORRICO	2º-2ª
SEBASTIAN VEGA JAUT	3º-1ª ,	JOSE MERINO RODRIGUEZ	2º-3ª
ALBA CAZORLA LANCHAZO	3º-3ª ,	ANGELES PEREA PRIETO	3º-4ª
MARIA DIAZ ANTUNEZ	4º-3,	MARCOS ALANÍS ORTEGA	4º-4ª
FRANCISCO TORRALBO BOLAÑOS	5º-4ª,		

REPRESENTADOS:

- JOSEFA HERNANDEZ GUERRERO BAJOS-1ª autoriza al Sr. MARIA MERCEDES HERNANDEZ RUIZ que la represente.
- JUSTO RUBIO MARTIN 1º-3ª autoriza al Sr. MARCOS ALANÍS ORTEGA que le represente.
- JOSEFA PALACIOS DOBLADO 2º-3ª autoriza al Sr. JOSE MERINO RODRIGUEZ que la represente.

5.- Cambio de Presidente, Secretaria y Vocales de la Junta de la comunidad.

La propuesta se discute, con intervenciones a favor y en contra, por lo que finalmente se produce una votación, que da el siguiente resultado:

-Propietarios en contra: NINGUNO

-Propietarios a favor: 26

Se aprueba por unanimidad, que los cargos de presidente, secretaria y vocales de la comunidad recaigan en;

-PRESIDENTE	MARCOS ALANIS ORTEGA 4º-4ª
-SECRETARIA	ALBA CAZORLA LANCHAZO 3º-3ª
- VOCAL	SEBASTIAN VEGA JAUT 3º-1ª
- VOCAL	EVA GARCÍA MORAN 1º2ª

Se aprueba por unanimidad que el presidente genere gastos de representación de cinco euros por vecino al mes.

Y sin más acuerdos que tratar, finaliza la reunión a las 21:30 horas del día de la fecha.

Marcos Alanís Ortega
DNI 52523991H
(PRESIDENTE)

Alba Cazorla Lanchazo
DNI 47948463H
(SECRETARIA)



