
**PLA ESPECIAL D'USOS EN LA PARCEL·LA
18t-4 CARRETERA D'ESPLUGUES 221 /
CARRER SABINA MITJAVILA 21 DE
CORNELLÀ DE LLOBREGAT**

EDIFICI OFICINES E225

**Carretera d'Esplugues, 225
08940, Cornellà de Llobregat**

Preparat per:

**ALATENAS HOLDCO, S.L.
Crta. Esplugues, 225, 08940, Cornellà de Llobregat**

ÍNDEX

PLA ESPECIAL D'USOS

- 1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA**
 - 1.1. ANTECEDENTS**
 - 1.1.1. OBJECTE**
 - 1.1.2. INICIATIVA**
 - 1.1.3. ESTAT ACTUAL**
 - 1.1.4. ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT**
 - 1.2. ÀMBIT DEL PLA**
 - 1.3. PLANEJAMENT VIGENT**
 - 1.4. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DEL PEU D'USOS**
 - 1.4.1. OBJECTIUS DEL PLÀ ESPECIAL URBANÍSTIC D'USOS**
 - 1.4.2. JUSTIFICACIÓ DEL PLÀ ESPECIAL URBANÍSTIC D'USOS**
 - 1.5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA**
 - 1.6. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA**
 - 1.6.1. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA DEL PLÀ ESPECIAL URBANÍSTIC D'USOS**
 - 1.6.2. ADEQUACIÓ JURÍDICA DE LA FIGURA DE PLANEJAMENT**
 - 1.6.3. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ I APROVACIÓ**
- 2. NORMATIVA**
- 3. PLÀNOLS**
 - 3.1. PLÀNOL D'INFORMACIÓ I-01 SITUACIÓ**
 - 3.2. PLÀNOL D'INFORMACIÓ I-02 PLANEJAMENT VIGENT**
 - 3.3. PLÀNOL D'INFORMACIÓ I-03 EMPLAÇAMENT DE L'EDIFICI I ÀMBIT PEU D'USOS**
 - 3.4. PLÀNOL D'ORDENACIÓ O-01 USOS PLANTA BAIXA**
 - 3.5. PLÀNOL D'ORDENACIÓ O-02 USOS PLANTA SOTERRANI -1**

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1. ANTECEDENTS

1.1.1. OBJECTE

El present document té únicament per objecte concretar els usos admesos en la planta baixa i en les plantes soterrani de l'edifici E225, i incorporar l'ús cultural (amb intenció d'especificar-lo en ús d'ensenyament) als ja admesos a les plantes esmentades pel planejament vigent.

L'edifici E225 està ubicat entre els carrers Carretera d'Esplugues núm. 221 i Sabina Mitjavila núm. 21, de Cornellà de Llobregat; amb entrada a l'edifici pel carrer Carretera d'Esplugues núm. 225.

1.1.2. INICIATIVA

El present Pla Especial d'Usos es promou per iniciativa de ALATENAS HOLDCO, S.L, amb C.I.F. B05308366, de conformitat amb el que estableix l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 (en endavant, TRLU) i l'article 217 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona (en endavant, PGM).

La citada societat, és el titular en ple domini de la referida finca, la esmentada finca està inscrita al Registre de la propietat de Cornellà de Llobregat al volum 1468, llibre 1468, foli 122, finca núm. 53290, i té la referència cadastral 3002415BDF2830A0001DZ.

1.1.3. ESTAT ACTUAL

L'edifici E225 ocupa el solar ubicat a la Carretera d'Esplugues 221 amb el carrer Sabina Mitjavila 21. Es tracta d'un edifici de PB més 10 plantes pis, amb una tipologia i imatge pròpia de l'edificació per a usos terciaris, que es va construir a l'empara de les llicències municipals d'obres majors número 045/2008, atorgada per acord de la Junta de Govern Local de 17 de febrer de 2010 i relativa a la modificació consistent en l'ampliació de 1.763 m² de sostre.

Per altra banda, la referida construcció compta amb la llicència municipal ambiental per exercir les activitats d'oficina i aparcament, distribuïdes de la següent manera: 4.298 m² d'aparcament públic de l'edifici, amb capacitat per a 165 vehicles automòbils i 34 motocicletes; i 9.402,50 m² d'oficines, que comprenen la superfície amb aquest ús de la planta soterrani -1. Aquesta llicència es va concedir per acords de la Junta de Govern Local de 30 de juliol de 2008 i 28 de juliol de 2010.

1.1.4. ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT

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

No obstant i això, les NNUU han de garantir el desenvolupament de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità i per tant cal fer canvis o ajustos necessaris a fi i efecte de què recullin el model urbà i d'usos definits en el PGM76. Amb aquest efecte, es redacta el present Pla Especial que incorpora els usos d'ensenyament (comprès en l'ús cultural) i d'oficines definits pel PGM76 per a les zones subjectes a ordenació volumètrica específica (article 306.1 de les NNUU), i no inclosos en el Pla de Millora Urbana aprovat.

La figura urbanística de Pla Especial es considera adequada tenint en compte el caràcter de sòl urbà del Pla de Millora Urbana a l'àmbit nord de la "MPGM" de l'àmbit discontinu format pels PA6 i PA2 Ctra. d'Esplugues a la cruïlla de l'avinguda Sant Ildefons amb l'avinguda Línia Elèctrica, amb les condicions específiques del polígon d'Actuació 2a (PA2a), desenvolupat, urbanitzat i edificat i en el que el PGM76 ja estableix l'ús d'ensenyament en tots els seus graus i modalitats, i l'ús d'oficines dins dels admesos en la zona subjecta a ordenació volumètrica específica que ha estat desenvolupada.

Els instruments de planejament d'aplicació a la finca on s'ubica l'edificació que és objecte d'aquest PEU d'Usos són els següents:

- a) **Pla General Metropolità**, aprovat per la Comissió provincial d'urbanisme en data 14 de juliol de 1976 i publicat en data 19 de juliol 1976.

Tot i que l'ordenació prevista per aquest pla ha estat modificada per alguns dels instruments que s'enumeren a continuació, continuen essent d'aplicació totes aquelles normes del PGM de caràcter general i les relatives a l'ordenació volumètrica específica que no han estat objecte de modificació.

Pel que fa concretament als usos admesos als soterranis, l'article 226.3 de les Normes urbanístiques del PGM estableix que:

Als soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en ús residencial i sanitari. Els soterranis, per dessota del primer, només podran destinar-se a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Això no obstant, podran autoritzar-s'hi

altres usos, diferents del d'habitatge i del residencial, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquests casos.

- b) **Modificació del PGM a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la Crt. d'Esplugues i la cruïlla de l'Avinguda Sant Ildefons amb l'Avinguda Línia Elèctrica**, aprovada en data 13 d'octubre de 2005 i publicada en data 7 de desembre de 2005.

La referida MPGM abastava 3 àmbits diferenciats, denominats àmbit sud, nord i Sant Ildefons, incloent-se en l'àmbit nord el sòl actualment ocupat per l'edifici que és objecte del present document.

En relació amb aquest àmbit nord, l'objectiu de la MPGM de 2005 era garantir la implantació d'un edifici corporatiu que assegurés una millora urbana de l'entorn i s'estructurés amb la reserva de sistemes d'espais lliures ja existents en ell, i a aquests efectes modificava l'ordenació aleshores vigent, pròpia d'una illa industrial clàssica, per adequar-la a les necessitats funcionals i programàtiques d'un edifici corporatiu.

Els terrenys actualment ocupats per l'edifici E225 es van qualificar, en virtut d'aquesta MPGM, com a zona 18t-4, sense que en la regulació corresponent continguda en l'article 16 de la Normativa s'establís cap determinació específica sobre els usos admesos en plantes soterrani.

- c) **Pla de millora urbana a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la Crt. d'Esplugues i la cruïlla de l'Avinguda Sant Ildefons amb l'Avinguda Línia Elèctrica**, aprovat en data 13 de desembre de 2007 i publicat en data 28 de març de 2008.

Aquest PMU va tenir per objecte la introducció d'alguns ajustos en l'ordenació de l'àmbit nord (dins del qual estaven inclosos els terrenys on s'ubica l'edifici E225), per tal de millorar la continuïtat de l'espai lliure i la relació entre aquest i l'equipament previst; facilitar l'ordenació de l'aparcament previst al subsòl, tot resituant l'espai privat d'ús públic i possibilitar que l'equipament s'estructurés amb els espais lliures de l'entorn.

En tot cas, s'ha d'assenyalar que el referit PMU no contenia cap determinació relativa als usos admesos en plantes soterrani.

- d) **Modificació puntual del PGM a l'àmbit definit per la Crt. d'Esplugues núm. 221 amb el C/ Sabina Mitjavila núm. 21**, aprovada en data 23 de desembre de 2009 i publicada en data 19 de gener de 2010.

Mitjançant aquesta MPGM es va incrementar l'edificabilitat de la finca on s'ubica l'edifici E225 en 1.762,8 m² st, per trasllat de l'edificabilitat destinada a ús industrial d'una finca contigua. Això va generar com a càrrega l'obligació de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament derivat del canvi d'ús d'aquests 1.762,8 m² st. També s'incrementa el nombre de plantes de l'edificació objecte d'aquest PMU a PB+10PP, amb una alçada reguladora màxima de 44 m.

La MPGM analitzada no contenia tampoc cap determinació relativa als usos admesos en plantes soterrani.

- e) **Pla de millora urbana per la concreció volumètrica a la Crta. d'Esplugues núm. 221 amb el C/ Sabina Mitjavila núm. 21**, aprovat definitivament en data 16 de juny de 2011 i publicat en data 8 de setembre de 2011.

Aquest PMU té per objecte concretar un paràmetre no definit pel planejament vigent fins aleshores, com era el del nombre màxim d'establiments destinats a l'ús d'oficines.

Si bé el referit PMU, no conté cap normativa als usos admesos en les plantes soterrani, en l'apartat 3.2 de la Memòria (Característiques de l'activitat) es fa referència a aquestes plantes en els següents termes:

*L'activitat principal prevista per aquest edifici en el seu conjunt, és el lloguer d'oficines i complementàriament el d'altres serveis complementaris a l'ús principal com el de restaurant i bar. (...)
Els espais de planta -1 que no es destinin a trasters, instal·lacions o espais de circulació, estaran vinculats als locals de planta baixa.*

Ara bé, en virtut de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 16 de juny de 2011, es va incorporar d'ofici al PMU la següent prescripció:

Els espais en planta -1 que estiguin vinculats als locals de planta baixa només es poden destinar a magatzem dels mateixos per tal que no es consideri increment d'aprofitament.

Per tant, en virtut de la determinació transcrita, el PMU vigent estableix que l'admissió en planta baixa d'usos diferents al de magatzem comporta un increment d'aprofitament.

- f) **Modificació puntual del Pla de millora urbana per la concreció volumètrica a la Crta. d'Esplugues núm. 221 amb el C/ Sabina Mitjavila núm. 21**, aprovat definitivament en data 7 d'octubre de 2016 i publicat en data 26 de gener de 2017.

Aquesta modificació puntual del PMU té per objecte únicament:

- a) Regular els usos admesos en les plantes soterrani de l'edificació en el marc dels usos admissibles de conformitat amb l'article 226.3 de les Normes Urbanístiques del PGM, tot establint:
- Que la planta soterrani -1 es podrà destinar a trasters, magatzems, instal·lacions, espais de circulació i també a l'ús d'oficines, sempre que en aquest darrer cas l'espai amb aquest ús estigui vinculat als locals en planta baixa.
 - Que a la resta de plantes soterrani s'admeten els usos d'aparcament, trasters, instal·lacions i espais de circulació.
- b) Establir els deures urbanístics que comporta l'admissió en planta -1 de l'ús d'oficines vinculat als locals de planta baixa, de conformitat amb la prescripció que va incorporar d'ofici la CTUB.

En aquest sentit, donant compliment a aquesta prescripció, es considera que l'admissió d'aquest us d'oficines (sempre vinculat als locals de planta baixa) comporta un increment d'aprofitament i, en conseqüència, s'estableix, com a càrrega urbanística derivada de la present Modificació de PMU, l'obligació de cessió del 10% de l'increment d'aprofitament que se'n deriva.

Aquest increment d'aprofitament es valora a partir de la diferència entre el valor de la planta -1, en cas d'estar destinada exclusivament als usos de traster, magatzem, instal·lacions i espais de circulació, i el valor d'aquesta planta -1 tenint en compte els m² de superfície que es poden destinar a usos d'oficines vinculats als locals de planta baixa.

1.2. ÀMBIT DEL PLA

L'àmbit d'aquest PEU d'Usos, ja mencionat anteriorment, és el corresponent a l'edifici E225 ubicat a la C/ta. d'Esplugues núm. 221 i el C/ Sabina Mitjavila núm. 21, de Cornellà de Llobregat, que constitueix la finca amb referència cadastral 3002415BDF2830A0001DZ. Més específicament, les determinacions d'aquest PEU únicament es refereixen a les plantes soterrani i planta baixa d'aquest edifici.

1.3. PLANEJAMENT VIGENT

Els instruments de planejament d'aplicació a la finca on s'ubica l'edificació que és objecte d'aquest PMU (pla de millora urbana) són els següents:

Malgrat que el planejament vigent en aquest àmbit el constitueix els documents que es relacionen a continuació, a efectes del present pla la normativa vigent és la definida en la Modificació Puntual de la zona nord i la de les NNUUU del PGM76.

- PGM 76 (núm exp.1976/447).

- Modificació Puntual del PGM a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la carretera d'Esplugues i la cruïlla de l'avinguda de Sant Ildelfons i de l'avinguda de la Línia Elèctrica (núm exp. 2005/019508/M).
- Pla de millora urbana per a la concreció de l'ordenació volumètrica a la carretera d'Esplugues, 221 i carrer Sabina Mitjavila, 21 (núm exp. 2011/044243/M).
- Modificació puntual del Pla de millora urbana per la concreció volumètrica a la Crta. d'Esplugues núm. 221 amb el C/ Sabina Mitjavila núm. 21, aprovat definitivament en data 7 d'octubre de 2016 i publicat en data 26 de gener de 2017.

La Modificació Puntual del PGM d'aquest àmbit discontinu estableix per la zona 18t-4 (zona nord) el següent:

ARTICLE 16: ZONA 18t-4
EDIFICI- CTRA.D'ESPLUGUES-C/ SABINA MITJAVILA (sud)

NORMATIVA:

- SISTEMA D'ORDENACIÓ: Volumetria específica
- SOSTRE: 6.545 m2st
- ÚS: Oficines
- PARCEL·LA MÍNIMA: 1.200 m2
- OCUPACIÓ: la que resulti de la resta de determinacions del projecte.
- ARM: 40m
- NUMERO DE PLANTES: B+9*
- * Veure secció
- PLATA BAIXA:
Les plantes sota-rasant de carrer que confronten a pati anglès de proporció 2:1 (fondària:alçada) tindran la consideració de planta baixa.

- * Mitjançant una ordenació volumètrica global de les zones 18t-4 i 18t-5 es podrà resituar totalment o parcial el sostre de la zona 18t-5 dins del gàlib edificatori de la zona 18t-4 sense superar els paràmetres fixats en aquesta normativa.
- * L'espai públic que atorga accés a la planta de garatge privat tindrà un mínim d'1cm de gruix per a garantir la urbanització amb elements vegetals de la seva superfície.
- * L'alçada màxima de l'edificació amidada des del possible pati anglès és la corresponent a B+10.
- * els patis d'il·luminació que millorin les condicions de l'edificació de superfície superior a 15m2 no computen efectes d'edificabilitat.

El PGM 76 i la MPGM qualifica el present àmbit de caràcter discontinu com a zona de desenvolupament urbà (claus 18t4 i 18t5), l'esmentada qualificació de sòl urbanitzable estableix les condicions d'ús a l'article 114 de les NNUU amb el redactat següent: "Les condicions d'ús en aquesta zona són les establertes per a la zona subjecta a ordenació volumètrica específica, regulades al títol IV d'aquestes Normes".

Les zones de volumetria específica a què es refereix el punt anterior resten concretades a l'article 306.1 amb el redactat següent:

1. Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:

- 1r. **Habitatge.** S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar. Quan en virtut del planejament anterior, l'habitatge hagi de ser unifamiliar, només es podrà admetre aquest ús d'habitatge.
- 2n. **Residencial.** S'admet.
- 3r. **Comercial.** S'admet.
- 4t. **Sanitari.** S'admet.
- 5è. **Recreatiu.** S'admet.
- 6è. **Esportiu.** S'admet.
- 7è. **Cultural.** S'admet.
- 8è. **Oficines.** S'admet.
- 9è. **Industrial.** S'admeten els usos industrials de la primera i segona categoria. També s'admet l'ús industrial de categoria tercera, en edificacions separades d'habitatges i situades a sectors industrials precisats a l'anterior planejament.

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

Art. 273. Usos permesos. 1. Són usos permesos els que són expressament admesos a la regulació de les zones o subzones, i si escau, no es comprenen en algun dels supòsits dels usos prohibits. 2. Per tal de ser admesos, determinats usos requereixen certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn. Aquests usos són els següents: a) Usos compatibles b) Usos condicionals c) Usos condicionats d) Usos temporals e) Usos provisionals. 3. Usos compatibles són els que poden donar-se simultàniament o coexistir. La llicència municipal podrà condicionar-se al fet que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús perquè puguin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc. 4. Usos condicionals són aquells que per les seves característiques requereixin regulacions específiques de l'entorn. 5. Usos condicionats són els que necessiten certes limitacions per ser admesos. 6. Usos temporals són els establerts per termini limitat o per temps indeterminat revocables a voluntat de l'Administració, segons els objectius de l'ordenació urbanística. 7. Usos provisionals són aquells que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, poden autoritzar-se amb caràcter provisional en els termes disposats per l'article 58.2 de la Llei del sòl.

Art. 274. Usos prohibits. 1. Usos prohibits són aquells que impedeixen les Normes d'aquest Pla, les ordenances dels Plans Parcial o dels Plans Especials, els catàlegs, les ordenances municipals o les disposicions estatals promulgades en matèria de seguretat, salubritat, moralitat o tranquil·litat. 2. També són usos prohibits aquells que, encara que no estigui expressament vedats, són incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús.

Art. 275. Usos públics, privats i col·lectius. 1. Usos públics, als efectes d'aquestes Normes i de les contingudes als plans que desenvolupin el que disposa aquest Pla General, són els referents als usos i serveis públics realitzats o prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic. 2. Usos privats són els que es realitzen per particulars en béns de propietat privada i no estan compresos a l'apartat següent. 3. Usos col·lectius són els privats destinats al públic i als quals s'accedeix perquè es pertany a una associació, agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, d'un preu o d'una contraprestació anàloga. 4. En els usos públics també s'inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietats particular mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.

Art. 276. Ús d'habitatge. L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les categories d'ús d'habitatge següents: a) Habitatge unifamiliar. És el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre d'habitatge o de diferent ús, i amb accés exclusiu. b) Habitatge plurifamiliar. És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns. S'inclouen en aquesta categoria els apartaments o habitatges de superfície i programa funcional reduït.

Art. 277. Ús residencial. 1. És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com són residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hostaleria. 2. S'inclou a l'ús residencial el relatiu a la residència mòbil que es desenvolupa en espais lliures d'edificació amb serveis complementaris tals com càmpings, caravànings o similars.

Art. 278. Ús comercial. 1. És l'ús corresponent a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs o al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, de rentada, de planxada i similars. 2. Els usos comercials que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses s'han de regir per l'establert per a l'ús industrial.

Art. 279. Ús d'oficines. S'inclouen en aquest ús el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de banca, borsa, assegurances; els que, amb caràcter anàleg, pertanyin a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.

Art. 280. Ús industrial. 1. S'hi comprenen els següents: 1) Les indústries d'obtenció, transformació i transport. 2n) Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb subministrament exclusiu a detallistes o majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa. 3r) Els tallers de reparació. 4t) Les estacions de servei i de rentada de vehicles i garatges. 5è) Les activitats que pels materials emprats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics que s'utilitzen poden ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, o danys als béns. 2. Usos industrials diferents als definits en aquest article són els usos extractius (d'explotació de mines o pedreres), agrícoles, pecuaris i forestals s'han de regular pel que disposa la legislació específica en la matèria i, si escau, pel que disposen aquestes Normes.

Art. 281. Ús sanitari. 1. Ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars. 2. També s'inclouen en l'ús sanitari les clíniques veterinàries i establiments similars.

Art. 282. Ús religiós i cultural. Es comprenen en aquest ús, l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats, el de museus, biblioteques sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus socials, com poden ser centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. També comprèn el d'activitats de tipus religiós com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

Art. 283. Ús recreatiu. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i del temps lliure, no comprèn en cap altra qualificació. S'inclou en aquest ús el dels espectacles de tota índole, com també els esportius.

Art. 284. Ús esportiu. S'inclou en aquest ús el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

Art. 285. Simultaneïtat dels usos. 1. Quan una activitat compregui diversos usos permesos, i sempre que siguin compatibles entre sí, cadascun haurà de complir les condicions que es determinin a les normes específiques aplicables. 2. El que disposa el paràgraf anterior s'aplicarà, també, als usos que, per la seva naturalesa, no tan sols siguin compatibles sinó que també complementin l'activitat considerada.

1.4. OBJECTIUS

1.4.1. OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'USOS

Tenint en compte els antecedents exposats i, en particular, aquesta darrera determinació del PMU de 2011 vigent, el present PEU d'Usos té per objecte únicament:

"Les condicions d'ús en aquesta zona són les establertes per a la zona subjecta a ordenació volumètrica específica, regulades al títol IV d'aquestes Normes".

Regular els usos admesos en les plantes baixa i soterrani de l'edificació, en el marc dels usos admissibles de conformitat amb els usos permesos a les zones subjectes a ordenació de volumetria específica a què es refereix el punt anterior i que resten concretades a l'article 306.1; i amb l'article 226.3 de les Normes Urbanístiques del PGM referent als usos permesos als soterranis, tot establint:

- Que la planta baixa es podrà destinar a l'ús d'oficines i a l'ús cultural (amb intenció d'especificar-lo en ús d'ensenyament).
- Que la planta soterrani -1 es podrà destinar a trasters, magatzems, instal·lacions, espais de circulació, a l'ús d'oficines, i a l'ús cultural (amb intenció d'especificar-lo en ús d'ensenyament), sempre que en aquest darrers dos casos l'espai amb aquest ús estigui vinculat als locals en planta baixa. *(En l'apartat 3.2 de la Memòria del PMU (Característiques de l'activitat) es fa referència a aquestes plantes en les següents termes: L'activitat principal*

prevista per aquest edifici en el seu conjunt, és el lloguer d'oficines i complementàriament el d'altres serveis complementaris a l'ús principal com el de restaurant i bar. Els espais de la planta -1 que no es destinin a trasters, instal·lacions o espais de circulació, estaran vinculats als locals de planta baixa.)

- Que a la resta de plantes soterrani s'admeten els usos d'aparcament, trasters, instal·lacions i espais de circulació ja previstos pel PMU de l'any 2011.

1.4.2. JUSTIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'USOS

A continuació es justifica la necessitat i conveniència del PEU d'Usos que comportaria la corresponent modificació puntual del PMU vigent de 2011.

El present PEU d'Usos es considera plenament justificat perquè es limita a confirmar la viabilitat de la implantació en la planta baixa i en la planta soterrani -1, d'un edifici ja construït, l'ús d'oficines (ja aprovat a la modificació puntual del PMU de l'any 2016) i l'ús d'ensenyament, ambdós permesos pel planejament general vigent en les referides plantes (Art. 306.1 títol IV i Art. 226.3 de les NNUU del PGM).

L'ús d'oficines es tracta, a més, d'un ús que s'adequa plenament a la configuració de l'edifici existent, que es va construir a l'empara de la llicència d'edificació, i de la seva modificació, atorgada per l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat en dates 30 de juliol de 2008 i 17 de febrer de 2010. En aquest sentit, la planta baixa i la planta -1 d'aquest edifici estan vinculades mitjançant una escala interior oberta i perquè la planta baixa es troba reculada uns 3 metres respecte a la façana, creant un doble espai que permet la comunicació entre ambdues plantes i l'entrada de llum a la planta -1.

De fet, aquesta configuració de bona part de la planta -1 com un espai obert conjunt amb la planta baixa la fa totalment inadequada per l'ús de magatzem, el que confirma la procedència que sigui destinat a ús d'oficines vinculat amb els locals d'aquesta planta baixa.

Per altra banda, també cal tenir en compte que l'ús d'oficines en planta -1 està efectivament autoritzat per la corresponent llicència ambiental d'activitat (atorgada mitjançant acords de la Junta de Govern Local de dates 30 de juliol de 2010), que es va atorgar per a un edifici corporatiu destinat a oficines, a l'empara del planejament aprovat i de les NNUU del PGM.

La incorporació de l'ús cultural d'ensenyament a la planta baixa i soterrani -1 de l'edifici, com a ús permès pel planejament general a aquesta zona comportarà un millora urbana i de serveis de l'entorn al servei de la ciutadania en general, dins del compliment de l'objectiu previst a la Modificació de l'àmbit del pla, en referència a que es garanteixi la implantació d'un edifici corporatiu que asseguri una millora urbana de l'entorn i s'estructuri amb la reserva de sistemes d'espais lliures de l'entorn.

El condicionant fonamental i de partida per a la presentació del present PEU d'Usos es la futura implantació d'un nou hospital (HOSPITAL VITHAS BARCELONA ESPLUGUES), ja en fase de construcció.

La proposta d'incorporació de l'ús d'ensenyament, vol anar lligada amb un servei docent i d'ensenyament per als estudiants de medicina que exerceixin pràctiques en aquest nou equipament sanitari com a servei complementari del nou hospital.

Tant el nostre edifici com el nou centre sanitari s'ubiquen en una de les zones de l'àrea metropolitana amb més creixement, ja que es tracta d'un entorn amb gran dinamisme social i empresarial, i a més, aquest últim pretén incorporar activitats de docència i investigació, així com la fomentació d'activitats d'orientació social i divulgativa. Això incrementa encara més la necessitat de disposar d'espais per a la realització d'aquestes activitats i justifica la proposta d'ampliació d'ús del nostre edifici i la fa òptima i necessària en les condicions pròximes de l'entorn.

En definitiva, la modificació que planteja aquest document, a més de tenir un abast certament limitat, resulta plenament justificada perquè es tracta de permetre la implantació en planta baixa i planta -1 d'un edifici existent d'uns usos admesos pel planejament general, entenent que l'ús d'ensenyament es compatible amb l'ús d'oficines ja autoritzat per la corresponent llicència ambiental municipal, que es a més, l'ús al qual es va preveure destinar aquestes plantes des de la seva construcció i que va motivar la seva configuració arquitectònica; i, finalment, respecta i garanteix l'interès públic concurrent, ja que no implica increment o modificació d'aprofitament de l'espai.

1.5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Tal com s'ha comentat anteriorment el PMU per a la concreció de l'ordenació volumètrica a la carretera d'Esplugues, 221 i carrer Sabina Mitjavila, 21 (núm exp. 2011/044243/M), limita els usos possibles de la zona 18t-4 i del polígon d'Actuació 2a (PA2a) vigent a oficines + complementaris, aparcament, trasters instal·lacions i espais de circulació als soterranis i oficines al soterrani -1 sempre que estiguin vinculades als locals de planta baixa.

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

Per tant, a través del present PEU es clarifica els usos admesos a la zona del Pla de millora urbana per a la concreció de l'ordenació volumètrica a la carretera d'Esplugues, 221 i carrer Sabina Mitjavila, 21 (núm exp. 2011/044243/M), d'acord amb els articles 306, 281, 28, 283 i 284 de les NNUU del PGM, i es proposa concretar els usos previstos per a la planta baixa i planta soterrani -1 de l'edifici E225, de manera que s'assigna els usos Cultural (amb intenció d'especificar-lo en ús d'ensenyament), oficines, trasters i magatzem, com a desenvolupament de les previsions dels usos de la zona 18t-4 del PGM.

1.6. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

1.6.1. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA DEL PLÀ ESPECIAL URBANÍSTIC D'USOS

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

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

En aquest sentit, diversos epígrafs de l'article 67 preveuen plans especials sense condicionar la tramitació al règim de sòl. Com és el cas de l'article 67.1.b) que estableix plans especials per a la protecció de béns catalogats, que tant poden estar en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable. O bé, el cas de l'article 67.1.e) que estableix el desenvolupament del sistema urbanístic d'espais lliures públics, que tant se situen en el sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable.

En el cas que ens ocupa, el sector està ordenat mitjançant el Pla de millora urbana per la concreció volumètrica a la Crta. d'Esplugues núm. 221 amb el C/ Sabina Mitjavila núm. 21, per tant el reconeixement del sector dins del SU en el marc del planejament general, com el reconeixement del sector dins del PMU atorguen al sector el règim de SU.

Efectivament, l'aplicació de l'article 67.1 és adequada en relació als aspectes següents:

- 1) L'article 67.1 es refereix a qualsevol règim del sòl, no limitant en cap aspecte la redacció de plans especials en SU, a diferència dels plans de millora urbana que, òbviament, corresponen únicament al SU.
- 2) El pla especial té per objecte concretar usos ja previstos en l'ordenament general i no constitueix modificació dels aprofitaments del pla i per tant, no conforma cap canvi en l'equidistribució dels beneficis i les càrregues d'un sector, per tant en procés de completa consolidació.
- 3) En relació al règim de sòl cal tenir present que tot el planejament redactat fins al moment, estableix el règim de sòl urbà com a classificació de sòl.

Per tant, la redacció d'un pla especial en desenvolupament de la llei és l'instrument adient per concretar els usos previstos en el planejament general amb independència del règim urbanístic i més encara en SU.

D'altra banda l'interès públic de la proposta d'aquest Pla Especial radica en definir un marc normatiu coherent amb el PGM-76 i que possibiliti la implantació d'usos culturals i d'ensenyament al servei de la ciutadania. Aquest usos estan, per la seva pròpia definició, al servei de la col·lectivitat i milloren la cultura, el nivell d'educació i formació de la ciutadania, i potencien la millora envers la disponibilitat d'infraestructura de serveis sanitaris de la ciutat. Inclou aquests usos, ja previstos en el PGM76, a l'àmbit del planejament que desenvolupa el PMU per la concreció volumètrica a la Crta. d'Esplugues núm. 221 amb el C/ Sabina Mitjavila núm. 21, suposa la possibilitat de millorar l'accès de les activitats educatives i de la infraestructura sanitària al teixit residencial i administratiu, i per tant millorar la qualitat de vida dels ciutadans i ciutadanes de la ciutat.

1.6.2. ADEQUACIÓ JURÍDICA DE LA FIGURA DE PLANEJAMENT

De conformitat amb la funció que li atribueix la legislació urbanística vigent, correspon als plans de millora urbana, el desenvolupament del planejament general i l'establiment de l'ordenació detallada en sòl urbà. En àmbit del solar de l'edifici E225, els paràmetres urbanístics de l'ordenació detallada es van recollir en el *Pla de millora urbana per la concreció volumètrica a la Crta. d'Esplugues núm. 221 amb el C/ Sabina Mitjavila núm. 21*, aprovat definitivament en data 16 de juny de 2011 i publicat en data 8 de setembre de 2011. La present proposta incideix únicament en un aspecte concret i d'abast limitat de l'ordenació detallada derivada del citat PMU, com és l'ús de la planta soterrani -1.

Aquesta proposta de nova modificació del referit Pla de millora urbana no requereix la prèvia o simultània tramitació d'una Modificació del PGM perquè, com s'ha assenyalat en l'apartat 1.4.1. d'aquesta memòria, el PGM ja admet l'ús d'oficines en planta soterrani -1. En efecte, el règim d'usos de les plantes soterrani que estableix l'article 226.3 de les NNUU del PGM, transcrit en l'apartat 1.1.4.(a) prohibeix l'ús d'habitatge en tots els soterranis, i també determina que aquests, per dessota del primer, únicament es podran destinar a aparcaments, instal·lacions tècniques i similars. Per tant, el referit precepte admet en la primera planta soterrani tots aquells usos, com és el cas de l'ús d'oficines, i de l'ús cultural d'ensenyament que no siguin d'habitatge (o habitació en cas d'us residencial o sanitari).

En definitiva, el present instrument no altera absolutament cap determinació del PGM, ni preveu un increment d'aprofitament respecte l'admes per aquest planejament general, sinó que regula la implantació dels usos cultural d'ensenyament i d'oficines en la planta baixa i en la planta soterrani -1, tot ajustant-se al que va establir el PMU vigent en relació amb què aquesta implantació tindria la consideració d'increment d'aprofitament al moment de l'admissió de l'ús d'oficines a la planta soterrani -1.

Pels motius exposats, la present modificació de PMU entenem s'empara en el que estableix l'article 70.4 del TRLS, atès que té per objectiu l'acompliment d'una operació de millora urbana no continguda en el planejament urbanístic general que no altera ni els usos principals, ni els aprofitaments i càrregues que estableix aquest planejament general.

De conformitat amb el que estableix l'article 118.4 del RLU, integra aquesta proposta de modificació del PMU aquella documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació, que comprèn la memòria, la normativa i els plànols corresponents. Cal assenyalar, en aquest sentit, que la present proposta de modificació no incorpora informe ambiental ni estudi d'avaluació de la mobilitat generada, atès que no ho requereix en absolut tenint en compte que el seu objecte se ceneix a la previsió de la implantació dels usos d'oficines i cultural d'ensenyament en les plantes baixa i soterrani -1 d'un edifici existent i edificat en un solar a l'empara de la corresponent llicència urbanística, i a la regulació de les càrregues que això comporta.

1.6.3. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ I APROVACIÓ

Pel que fa al procediment de tramitació i aprovació d'aquesta modificació del planejament derivat, s'ha d'assenyalar que:

La participació de la ciutadania en relació amb aquest document es garantirà mitjançant el mateix procés de tramitació, en el qual s'exigeixi un tràmit d'informació pública del document aprovat inicialment. El caràcter puntual i l'abast específic i molt limitat de les modificacions que s'incorporen justifiquen que no siguin necessari complimentar altres mesures addicionals de participació.

De conformitat amb l'article 81.1.c) del TRLU, correspon a l'Ajuntament de Cornellà l'aprovació definitiva de la present modificació puntual de PMU, previ informe de la Comissió territorial d'urbanisme, en virtut de les determinacions del Programa d'Actuació Urbanística Municipal d'aquest municipi (en particular, l'article 2 de la seva Normativa i el plànol 3 Àmbits de planejament i gestió), aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 27 de gener de 2015.

2. NORMATIVA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Article 7 Ús

Ús dominant: oficines.

S'entenen com a usos lligats a les oficines els establerts segons l'article 279 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità: ús d'activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de la banca, bossa i assegurances; els que amb caràcter anàleg pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals.

Ús Complementari: bar-restaurant.

Ús de la planta baixa

En la planta baixa s'admeten els usos d'oficines i l'ús cultural d'ensenyament.

Ús de les plantes soterranis

- a) En la planta soterrani -1 s'admeten els usos de trasters, magatzems, instal·lacions, espais de circulació, d'oficines i cultural d'ensenyament sempre que en aquests darrers dos casos l'espai amb aquest ús estigui vinculat als locals en planta baixa.
- b) En la resta de plantes soterrani únicament s'admeten els usos d'aparcament, trasters, instal·lacions i espais de circulació.

ACREDITACIÓ

Es redacta el present Pla Especial d'Usos en la parcel·la 18t-4 Ctra d'Esplugues 221 / carrer Sabina Mitjavila 21, de Cornellà de Llobregat, als efectes oportuns.

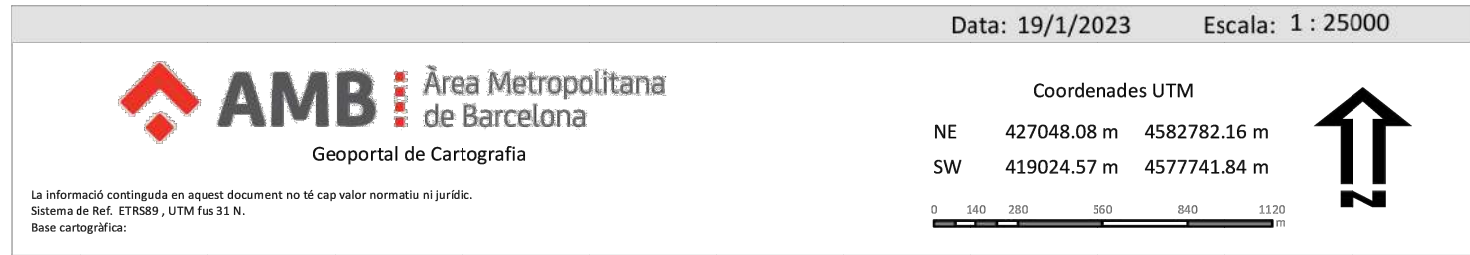
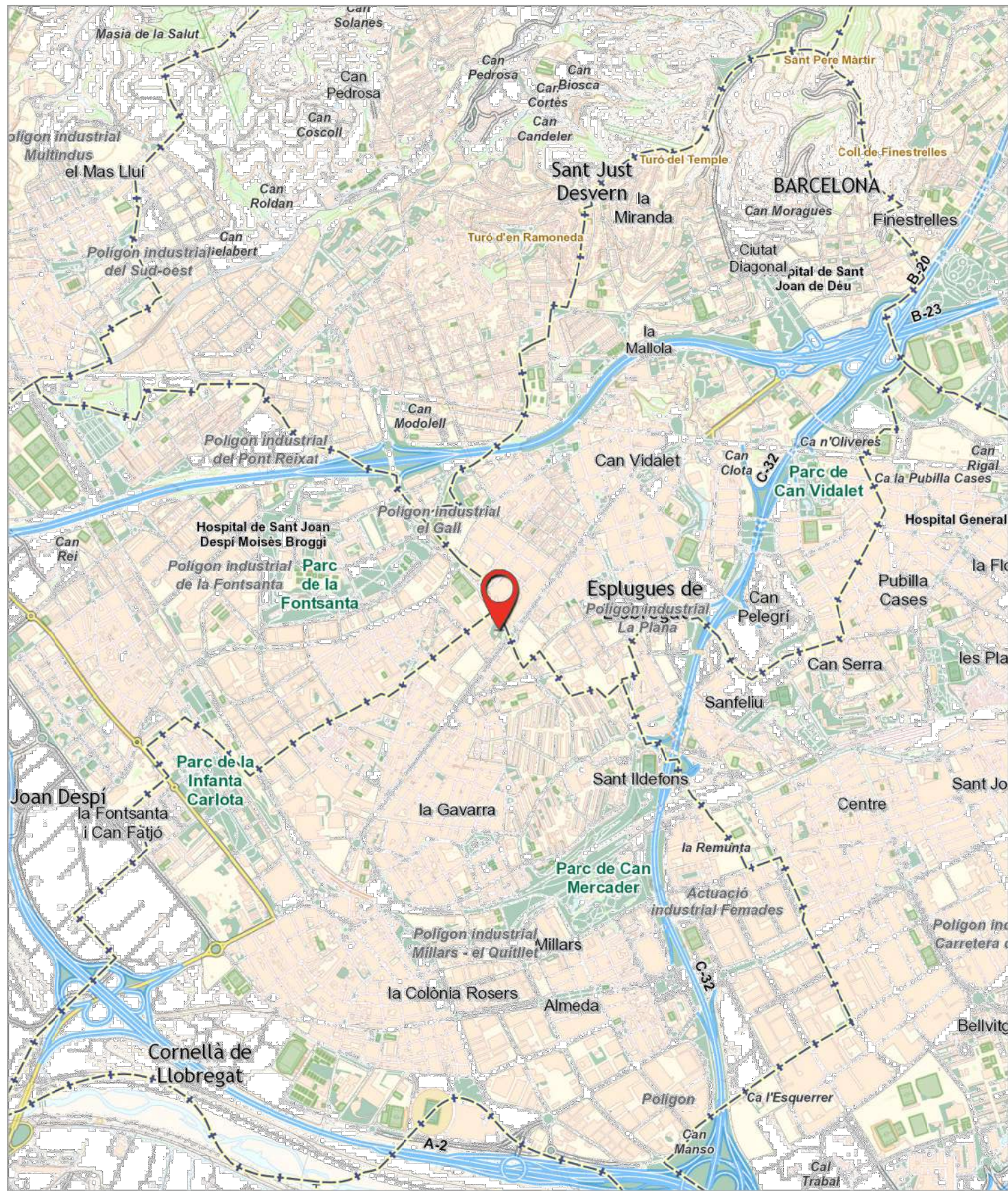
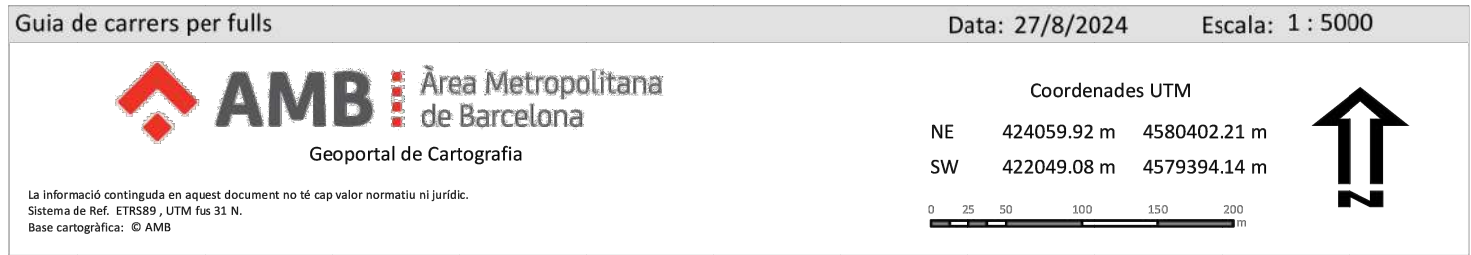
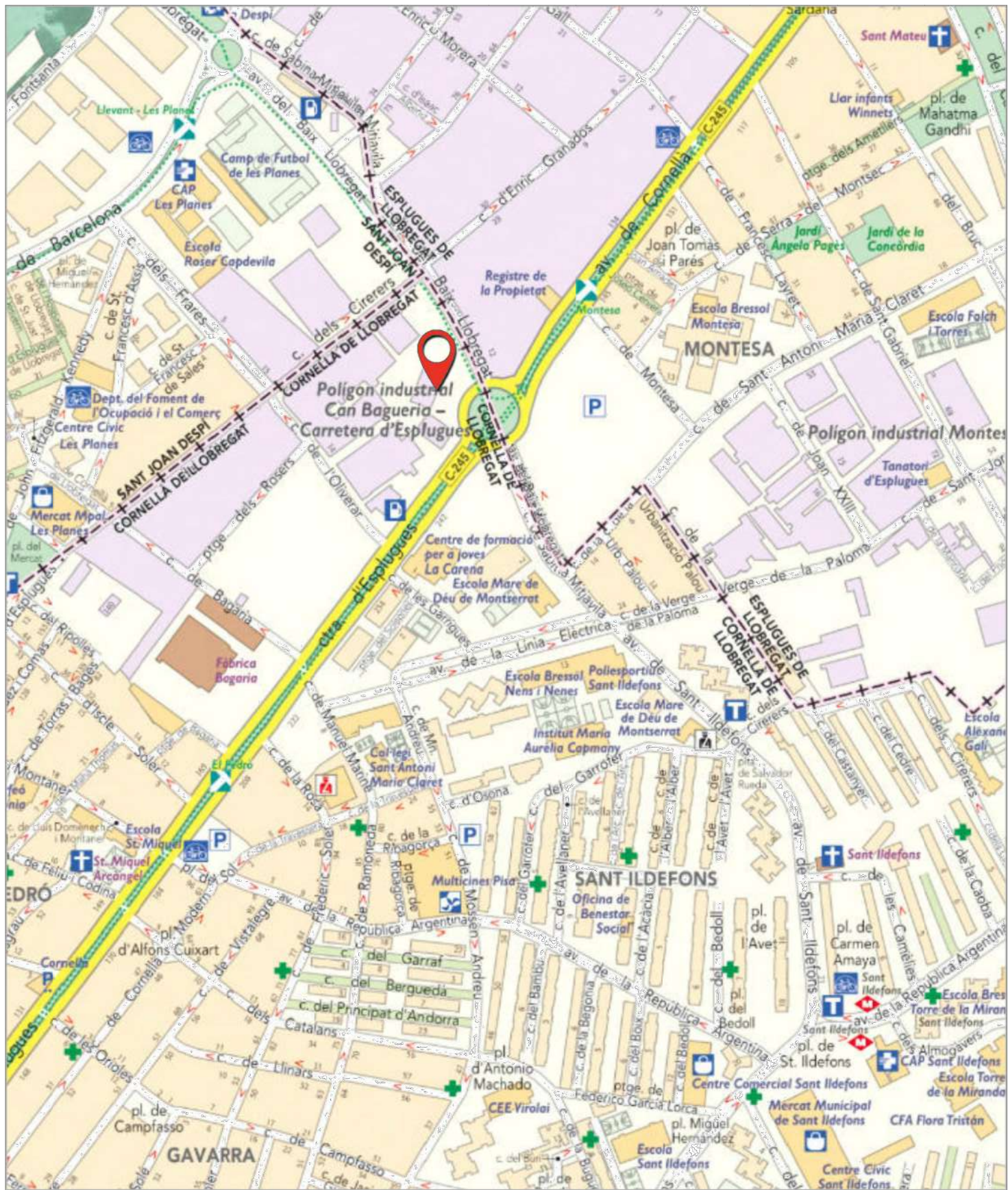
A Cornellà de Llobregat, a 10 de setembre de 2024.

Signat, el tècnic,

Ignacio Méndez Robles
Col. COAC nº 45120

3. PLÀNOLS

- 3.1. PLÀNOL D'INFORMACIÓ I-01 SITUACIÓ**
- 3.2. PLÀNOL D'INFORMACIÓ I-02 PLANEJAMENT VIGENT**
- 3.3. PLÀNOL D'INFORMACIÓ I-03 EMPLAÇAMENT DE L'EDIFICI I ÀMBIT PEU D'USOS**
- 3.4. PLÀNOL D'ORDENACIÓ O-01 USOS PLANTA BAIXA**
- 3.5. PLÀNOL D'ORDENACIÓ O-02 USOS PLANTA SOTERRANI -1**



EDICIÓ / REVISION		
01	Actualització dades formals	11/11/2024
Nº REV	DESCRIPCIÓ	FECHA

AUTORES DEL PROYECTO / DESIGNED BY		
Ignacio Méndez Robles Colegiado COAC nº 45120		

CBRE		
AVDA. DIAGONAL, 640. PLANTA 8 08017 BARCELONA TEL (+34) 93 444 77 00 www.cbre.es		

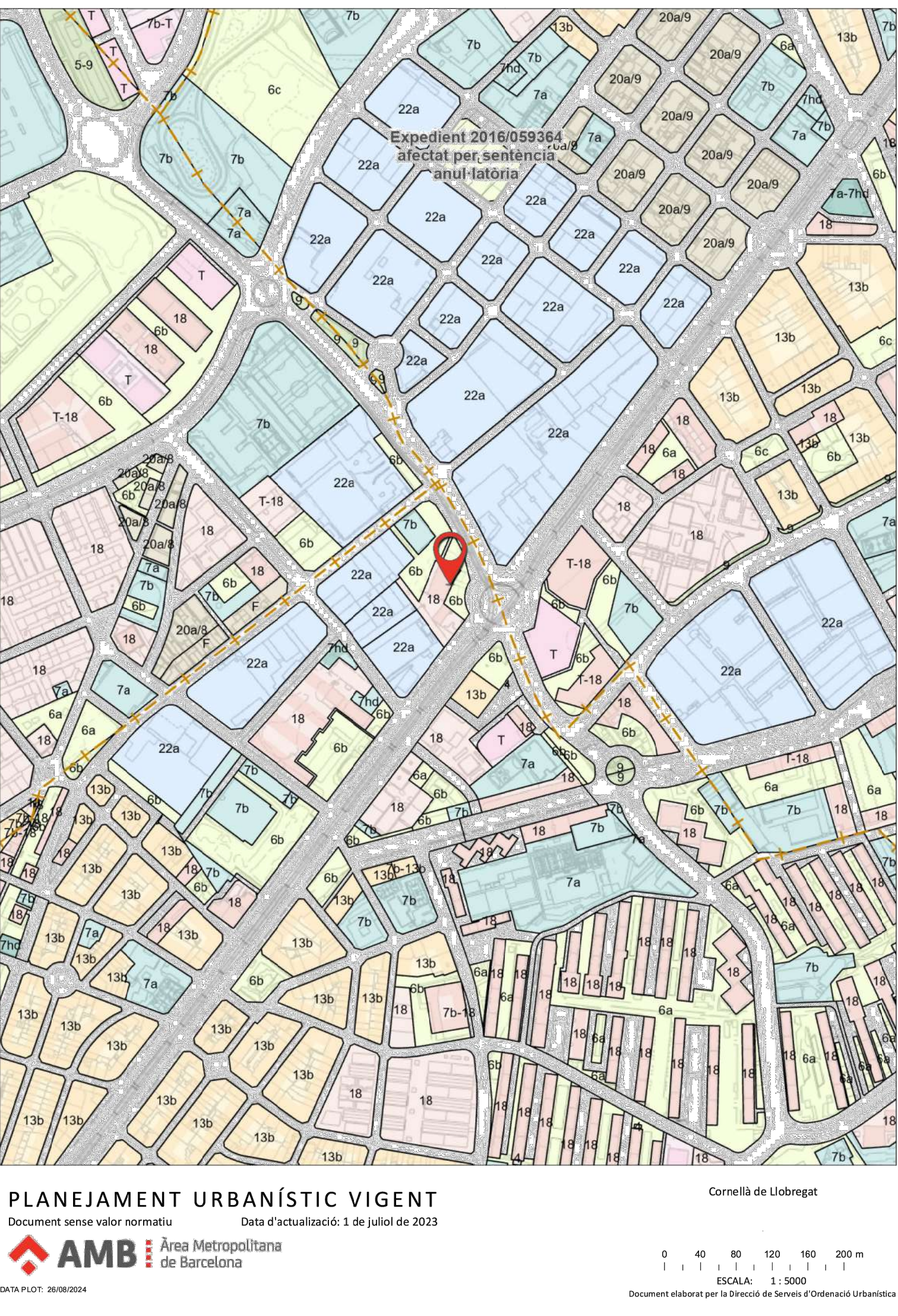
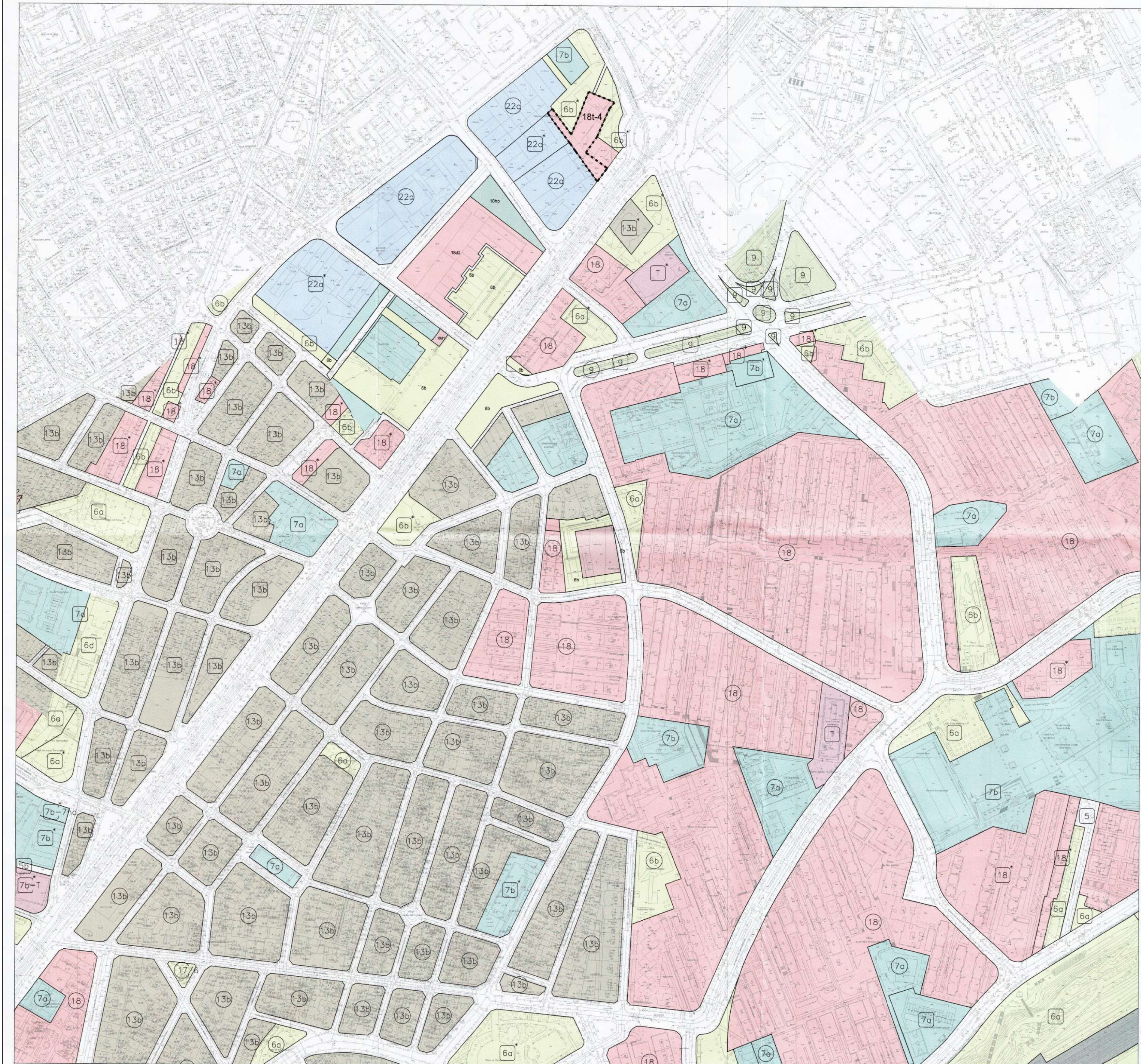
CLIENTE/CLIENT		
ALATENAS HOLDCO, S.L. Crta. d'Esplugues, 225, cantonada Sabina Mitjavila 08940 Cornellà de Llobregat BARCELONA		

PROYECTO		
Pla Especial d'Usos en la parcel·la 18t-4 carretera d'Esplugues 221 / carrer Sabina Mitjavila 21, 08940, Cornellà de Llobregat (BARCELONA)		

TÍTULO PLANO/NAME PLAN	
SITUACIÓ	
ESCALA/SCALE	Nº PROYECTO/PROJECT Nº
A2_E 1/1000 1/200	24015
Nº PLANO/PLAN NUMBER	

SITUACIÓ
E: 1/5000

SITUACIÓ
E: 1/25000



EDICIÓ / REVISION

01	Actualització dades formals	11/11/2024
Nº REV	DESCRIPCIÓ	FECHA

AUTORES DEL PROYECTO / DESIGNED BY

Ignacio Méndez Robles
Colegiado COAC nº 45120

CBRE

AVDA. DIAGONAL, 640. PLANTA 8
08017 BARCELONA TEL (+34) 93 444 77 00
www.cbre.es

CLIENTE/CLIENT

ALATENAS HOLDCO, S.L.
Ctra. d'Esplugues, 225, cantonada Sabina Mitjavila
08940 Cornellà de Llobregat
BARCELONA

PROYECTO

Pla Especial d'Usos en la parcel·la 18t-4 carretera d'Esplugues 221 / carrer Sabina Mitjavila 21, 08940, Cornellà de Llobregat (BARCELONA)

TÍTULO PLANO/NAME PLAN

PLANEJAMENT VIGENT

ESCALA/SCALE Nº PROYECTO/PROJECT Nº

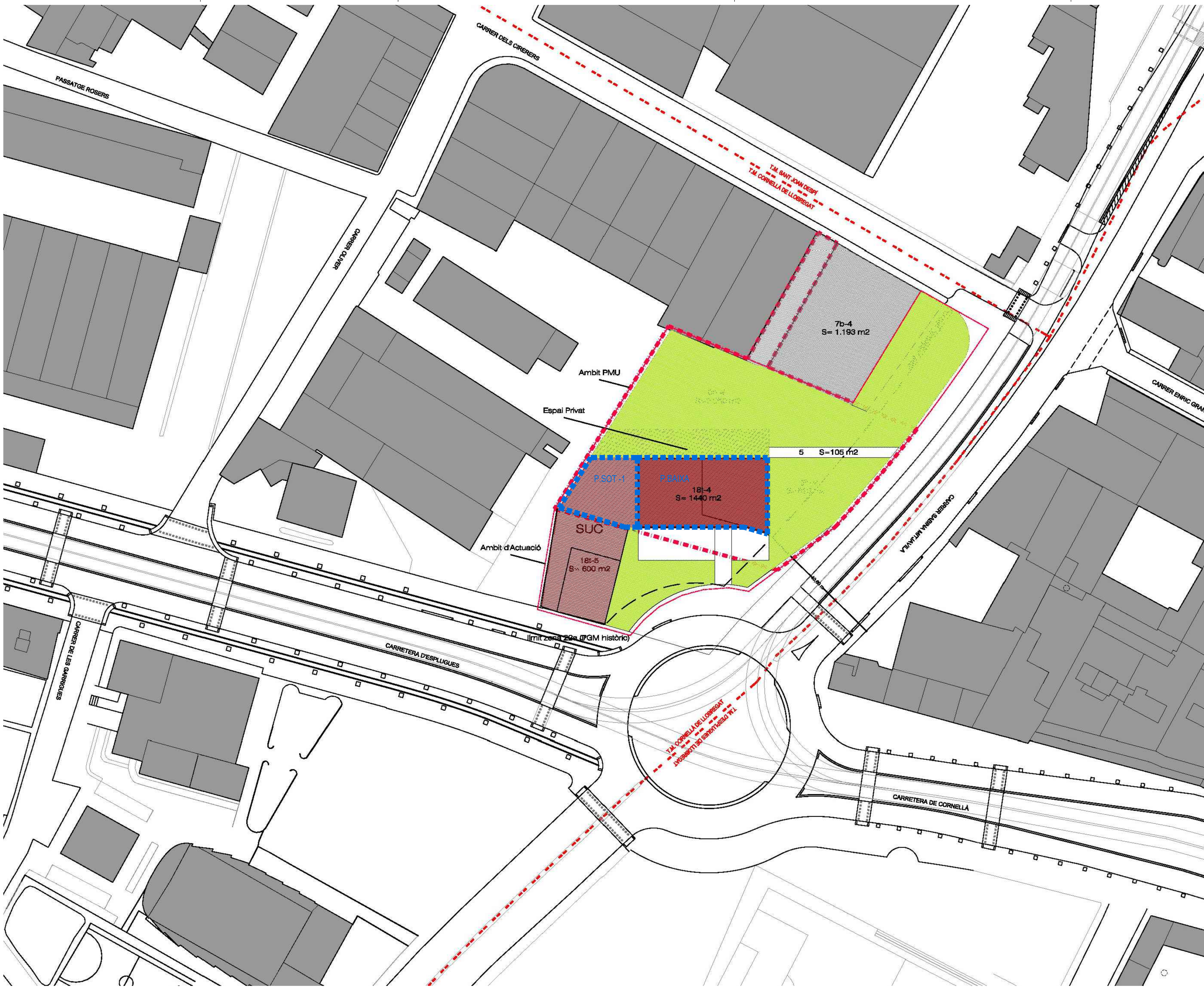
A1_E 1/5000 24015

1/2000 Nº PLANO/PLAN NUMBER

I-02

PLANEJAMENT VIGENT PUM

E: 1/5000 - 1/2000



- AMBIT PMU
- AMBIT PEU D'USOS
- ESPAI EDIFICAT

CONDICIONS ESPECÍFIQUES PA2a		
	PMU	PROJECTE
Sostre	8.307,8 m2	8.307,8 m2
Número de plantes	PB+10	PB+10
A.R.M.	44 m	44 m
Sistema d'ordenació	Volumetria específica	
Ús	Oficines + complementaris	

EMPLAÇAMENT

E: 1/500

EDICIÓ / REVISION		
01	Actualització dades formals	11/11/2024
Nº REV	DESCRIPCIÓ	FECHA

AUTORES DEL PROYECTO / DESIGNED BY

Ignacio Méndez Robles
Colegiado COAC nº 46120

[Signature]



AVDA. DIAGONAL, 640. PLANTA 8
08017 BARCELONA TEL (+34) 93 444 77 00
www.cbre.es

CLIENTE/CLIENT

ALATENAS HOLDCO, S.L.
C/ta. d'Esplugues, 225, cantonada Sabina Mitjavila
08940 Cornellà de Llobregat
BARCELONA

PROYECTO

Pla Especial d'Usos en la parcel·la 18t-4 carretera d'Esplugues 221 / carrer Sabina Mitjavila 21, 08940, Cornellà de Llobregat (BARCELONA)

TÍTULO PLANO/NAME PLAN

EMPLAÇAMENT I ÀMBIT ACTUACIÓ PEU USOS

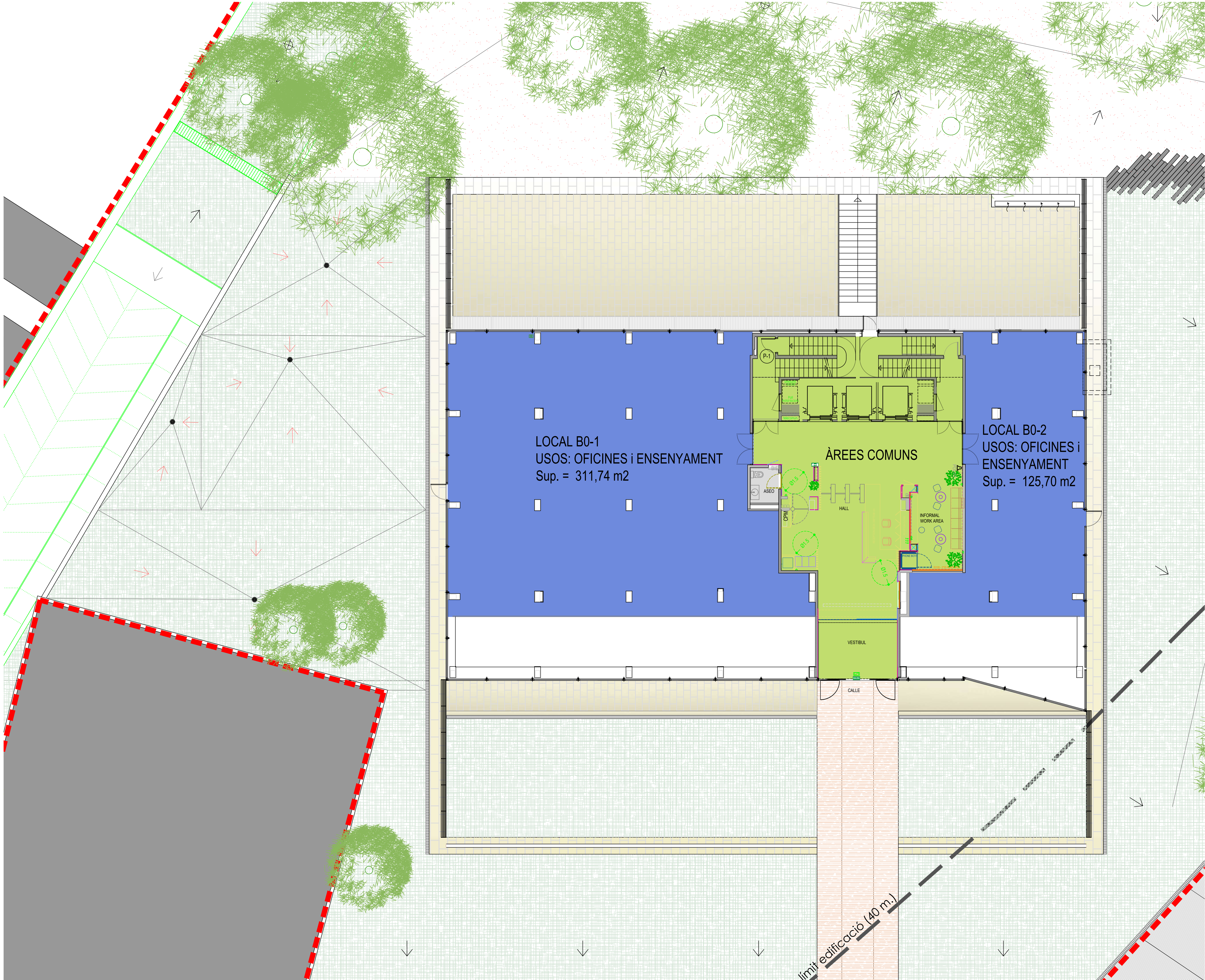
ESCALA/SCALE

Nº PROYECTO/PROJECT Nº

A1_E 1/500

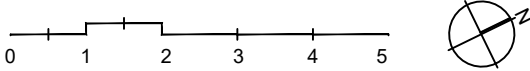
24015

Nº PLANO/PLAN NUMBER



- USOS OFICINES I ENSENYAMENT
- USOS TRASTERS I ÀREES COMUNES
- USOS ÀREES COMUNES

PEU USOS PLANTA BAIXA
E = 1/100



EDICIÓ / REVISIÓ

Nº REV	DESCRIPCIÓ	FECHA
01	Actualització dades formals	11/11/2024

AUTORES DEL PROYECTO / DESIGNED BY

Ignacio Méndez Robles
Colegiado COAC nº 45120

mm

CBRE

AVDA. DIAGONAL, 640. PLANTA 8
08017 BARCELONA TEL (+34) 93 444 77 00
www.cbre.es

CLIENTE/CLIENT

ALATENAS HOLDCO, S.L.
Ctra. d'Esplugues, 225, cantonada Sabina Mitjavila
08940 Cornellà de Llobregat
BARCELONA

PROYECTO

Pla Especial d'Usos en la parcel·la 18t-4 carretera d'Esplugues 221 / carrer Sabina Mitjavila 21, 08940, Cornellà de Llobregat (BARCELONA)

TÍTULO PLANO/NAME PLAN

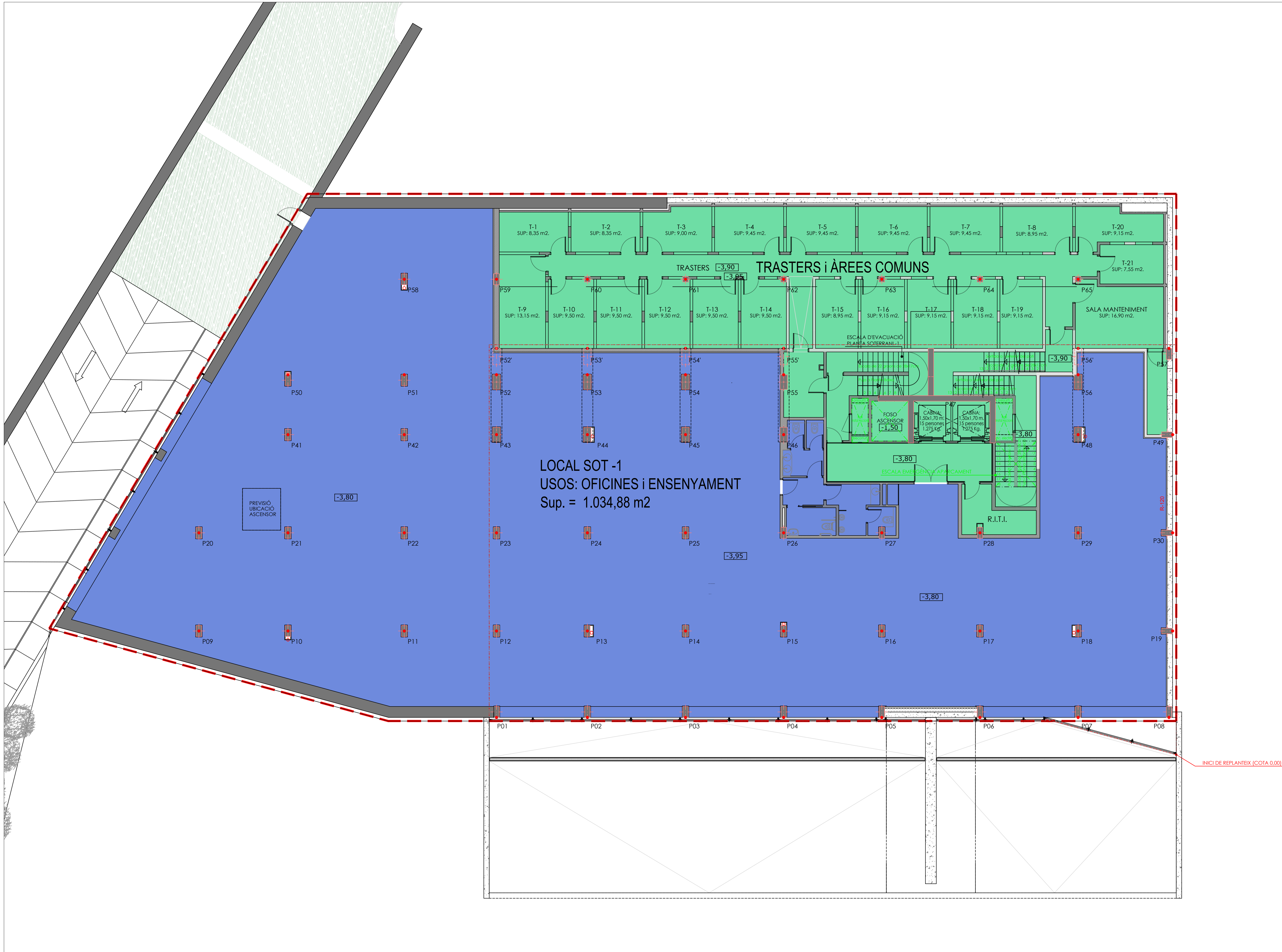
USOS PLANTA BAIXA

ESCALA/SCALE
A1_E 1/100

Nº PROYECTO/PROJECT Nº
24015

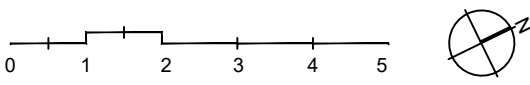
Nº PLANO/PLAN NUMBER

O-01



- USOS OFICINES I ENSENYAMENT
- USOS TRASTERS i ÀREES COMUNES
- USOS ÀREES COMUNES

PEU USOS P.SOTERRANI -1
E = 1/100



EDICIÓ / REVISIÓ

01	Actualització dades formals	11/11/2024
Nº REV	DESCRIPCIÓ	FECHA

AUTORES DEL PROYECTO / DESIGNED BY

Ignacio Míndez Robles
Colegiado COAC nº 46120

mm

CBRE

AVDA. DIAGONAL, 640. PLANTA 8
08017 BARCELONA TEL (+34) 93 444 77 00
www.cbre.es

CLIENTE/CLIENT

ALATENAS HOLDCO, S.L.
Ctra. d'Esplugues, 225, cantonada Sabina Mitjavila
08940 Cornellà de Llobregat
BARCELONA

PROYECTO

Pla Especial d'Usos en la parcel·la 18t-4 carretera
d'Esplugues 221 / carrer Sabina Mitjavila 21, 08940,
Cornellà de Llobregat (BARCELONA)

TÍTULO PLANO/NAME PLAN

USOS PLANTA SOTERRANI -1

ESCALA/SCALE Nº PROYECTO/PROJECT Nº
A1_E 1/100 24015

Nº PLANO/PLAN NUMBER

O-02