

batlleiroig

PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS  
CARRERS DE SANT SALVADOR, DE L'ESMERAGDA, DE LA  
VERGE DE GUADALUPE I DEL MESTRE JOAN CORRALES  
ESPLUGUES DE LLOBREGAT

OCTUBRE DE 2021

## ÍNDEX

<b>I. MEMÒRIA.....</b>	<b>3</b>
1. OBJECTE I MARC JURÍDIC.....	3
2. DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT.....	3
3. PROMOTOR I REDACTORS DEL PLA.....	3
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	3
5. ESTAT ACTUAL.....	3
6. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT.....	4
7. OBJECTIUS DEL PMU.....	5
8. ORDENACIÓ PROPOSADA.....	5
9. COMPROMISOS ADQUIRITS PEL PLA DE MILLORA URBANA.....	7
10. INFORME MEDIAMBIENTAL.....	7
11. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	7
<b>II. NORMES URBANÍSTIQUES.....</b>	<b>8</b>
<b>III. PLA D'ETAPES.....</b>	<b>10</b>
<b>IV. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....</b>	<b>11</b>
<b>V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....</b>	<b>12</b>

## I. MEMÒRIA

### 1. OBJECTE I MARC JURÍDIC

El present Pla de Millora Urbana té per objecte la concreció de l'ordenació de l'edificació i la concreció dels usos en l'àmbit de l'illa delimitada pels carrers de Sant Salvador, de l'Esmeralda, de la Verge de Guadalupe i del Mestre Joan Corrales, situada en un petit sector industrial-terciari al sud del barri de la Plana i al sud del terme municipal d'Esplugues de Llobregat.



Aquest Pla de millora urbana s'adequa a les finalitats previstes per als plans de millora urbana en l'article 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU).

### 2. DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT

En aquest àmbit s'hi inclouen tots els sòls privats de l'illa delimitada pels carrers de Sant Salvador, de l'Esmeralda, de la Verge de Guadalupe i del Mestre Joan Corrales que comprèn dues parcel·les cadastrals:

- Finca de 3.893 m<sup>2</sup>, situada al nord de l'àmbit amb front al carrer del Mestre Joan Corrales, núm. 89-97, al carrer de Sant Salvador, núm. 2-20 i al carrer de l'Esmeralda, núm. 2-12, amb 2 immobles i divisió horitzontal:
  - Referència 3804509DF2830D0001TW, destinada a magatzem-aparcament de 6.628 m<sup>2</sup> construïts, corresponent al soterrani.
  - Referència 3804509DF2830D0002YE, d'1 m<sup>2</sup> construït, corresponent al sobre rasant.

- Finca de 4.364 m<sup>2</sup>, situada al sud de l'àmbit amb front al carrer de l'Esmeralda, núm. 14-24, carrer de la Verge de Guadalupe, núm. 16-18 i al carrer del Mestre Joan Corrales, núm. 99-107, sense divisió horitzontal i 10.664 m<sup>2</sup> construïts. Referència cadastral 3804502DF2830D0001AW.

D'acord amb el planejament vigent, la superfície total de l'àmbit és de 8.231,79 m<sup>2</sup>, lleugerament inferior al que indica la cartografia cadastral, de 8.257 m<sup>2</sup>.

### 3. PROMOTOR I REDACTORS DEL PLA

El promotor del pla és MERCADONA, SA, que té una opció de compra sobre una part de l'illa objecte del Pla de Millora Urbana. LABCO BUILDINGS, SL dona consentiment al contingut d'aquest Pla de Millora Urbana.

Els redactors del Pla són Enric Batlle, Joan Roig i Abel Porcar per part de Batlle i Roig Arquitectura SLP.

### 4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El titular de les finques incloses en l'àmbit de planejament és LABCO BUILDINGS, SL. MERCADONA, SA té una opció de compra sobre part de l'illa, on pretén implantar un edifici comercial.

### 5. ESTAT ACTUAL

L'illa objecte d'estudi correspon a una illa sencera envoltada de carrers de caràcter molt divers.

Al nord, el carrer de Sant Salvador que limita amb la zona residencial. Té una amplada de 18 metres amb una calçada amb trànsit restringit de només 3 metres, tractament de plataforma única amb prioritat per a vianants;

A l'est, el carrer de l'Esmeralda que limita amb una illa industrial amb petits tallers. Té una amplada de 12 i de 13 metres amb una calçada constant de 8,25 metres, vorera dreta d'amplada constant d'1,75 m i vorera esquerra d'amplada variable d'1,75 i de 2,75 m, i accés en sentit nord de vehicles grans;

Al sud, el carrer de la Verge de Guadalupe, via d'accés al municipi des de la Ronda de Dalt. Té una amplada de 20 metres amb una calçada de 12 metres i doble sentit de circulació;

I a l'oest, el carrer del Mestre Joan Corrales, zona 30 i via ciclable que dona accés al barri de la Plana. Té una amplada de 10 i d'11 metres amb una calçada de 5.

L'illa està ocupada per diverses edificacions.

La finca situada al sud té una edificació de planta semisoterrani, planta baixa i dos plantes pis alineada amb els carrers de l'Esmeralda i del Mestre Joan Corrales i amb l'accés principal des del carrer de la Verge de Guadalupe a través d'un pati. Té un pati posterior. Es tracta d'un edifici destinat a Laboratori d'anàlisis clínics de l'empresa Synlab, Diagnòsticos globales, SA que actualment té una superfície construïda de 10.240,76 m<sup>2</sup>.

La finca situada al nord té una edificació de planta soterrani i semisoterrani alineada als tres carrers amb els que confronta destinada a aparcament – magatzem de l'empresa Synlab, Diagnósticos globales, SA. Té un pati posterior a través del qual s'accedeix a l'aparcament i al pati de la finca anterior. El pati conforma un passatge d'accés privat entre els carrers de l'Esmeragda i del Mestre Joan Corrales. Per damunt de la planta semisoterrani no s'ha executat cap edificació però hi ha una tanca d'obra que delimita els dos espais destinats als edificis previstos pel planejament vigent; la resta de l'espai està destinat a l'ús públic, però està 2,5 metres per sota de la rasant del carrer de Sant Salvador i s'accedeix mitjançant escales. Té una urbanització molt dura, cosa que conjuntament amb la seva localització separada dels espais públics veïns el fa poc atractiu com a lloc d'estada.

Quant a la topografia, l'illa té pendent nord-sud i oest-est, amb una diferència entre els dos extrems d'uns 10 metres de desnivell.

## 6. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT

### 6.1. PLA GENERAL METROPOLITÀ

El Pla General Metropolità (PGM) aprovat el 14 de juliol de 1976 i, publicat el 19 de juliol de 1976, qualifica l'illa de 8.800,50 m<sup>2</sup> de superfície de zona industrial, clau 22a, i li atorga una edificabilitat màxima de 2 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl i una ocupació màxima del 90%.

### 6.2. ESTUDI DE DETALL

Mitjançant un Estudi de Detall de l'any 1989 es reconeix el sostre màxim que li atorgava el PGM de 8.800,50 m<sup>2</sup> x 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 17.601 m<sup>2</sup>.

### 6.3. PLA ESPECIAL ANY 2002

D'acord amb el PGM, al tractar-se d'una parcel·la perifèrica a l'àrea industrial, accessible des de l'exterior d'aquesta i contigua a la zona residencial, mitjançant un Pla especial de Modificació d'ús i concreció de condicions edificatòries, aprovat definitivament el 17 d'abril de 2002 (PE 2002), es van establir les determinacions següents:

Es van materialitzar unes cessions de vialitat perimetral per a completar els carrers de Sant Salvador, de l'Esmeragda i del Mestre Joan Corrales, de manera que la zonificació de l'àmbit era la següent:

Sòl privat	8.231,79 m <sup>2</sup>
Cessió de vials perimetrals	568,71 m <sup>2</sup>
Àmbit total qualificat de 22a pel PGM	8.800,50 m <sup>2</sup>

El sostre ordenat era el corresponent a la zona 22a reconegut pel PGM i l'Estudi de Detall que el va desenvolupar, de 17.601 m<sup>2</sup>

Es van admetre els usos comercial, d'oficines, sanitari-assistencial, cultural, esportiu i recreatiu i es van ordenar els volums màxims de l'illa.

El pla va determinar tres volumetries:

Volumetria A: Per a l'edifici existent que li permet una ampliació fins a 10.261,04 m<sup>2</sup> de sostre.

Volumetria B: Situada amb front al carrer del Mestre Joan Corrales de PB+4PP amb un sostre màxim de 2.990,00 m<sup>2</sup>.

Volumetria C: Situada amb front al carrer de l'Esmeragda de PB+4PP amb un sostre màxim de 4.349,96 m<sup>2</sup>.

Els usos comercials, sanitaris-assistencials, culturals i religiosos, esportius i recreatius estaven restringits a la planta baixa dels volums B i C.

### 6.4. MODIFICACIÓ DE PLA ESPECIAL ANY 2015

Posteriorment, el 18 de juny de 2015, amb acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, s'aprova la Modificació del citat Pla especial (PE 2015) que ajusta els perímetres edificables sense increment de l'edificabilitat, bàsicament per tal de poder cobrir un pati interior de l'edificació existent; es concreten les condicions d'ús, que s'admeten a la totalitat de les volumetries: oficines, incloent l'activitat de laboratori, sanitari amb la limitació de l'article 311.5 de les NNUU del PGM que exclou els centres amb internament prolongat, industrial de 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria, comercial, cultural, esportiu i recreatiu; i s'estableix que el pagament del 10% de l'increment del valor de l'edificabilitat que pot suposar el canvi d'ús respecte del Pla especial anterior, es farà efectiu amb la corresponent llicència.

### 6.5. NORMES URBANÍSTIQUES VIGENTS

De resultes dels planejaments esmentats, les normes urbanístiques vigents defineixen una única zona VEO.

Aquesta zona té una superfície de 8.231,79 m<sup>2</sup> d'acord amb els planejaments aprovats. Atès que les cessions de vial previstes anteriorment ja van ser executades, l'àmbit del present Pla de Millora Urbana es circumscriu a aquest àmbit.

S'hi determinen tres volumetries A, B i C:

- El perímetre edificatori del volum A situat al sud de l'àmbit és l'existent encara que es permet una edificabilitat complementària de 218,69 m<sup>2</sup>. L'edificabilitat màxima és de 10.261,04 m<sup>2</sup> i el nombre de plantes és l'existent.
- El perímetre edificatori del volum B se situa al nord-oest de l'àmbit, alineat amb el carrer del Mestre Joan Corrales, amb un sostre màxim de 2.990,00 m<sup>2</sup> i una alçada màxima de 17 metres i PB+3 i una planta reculada amb una alçada màxima de 21 metres i una distància mínima de 15 metres de l'alineació confrontant.
- El perímetre edificatori del volum C se situa al nord-est de l'àmbit, alineat amb el carrer de l'Esmeragda, amb un sostre màxim de 4.349,96 m<sup>2</sup> i una alçada màxima de 17 metres i PB+3 i una planta reculada amb una alçada màxima de 21 metres i una distància mínima de 17,05 metres de l'alineació confrontant.

S'admeten a tots els volums A, B i C els usos següents:

1. Oficines, incloent l'activitat de laboratori.
2. Sanitari (amb la limitació establerta a l'article 311.5 de les NNUU del PGM, que només admet els dispensaris, consultoris i ambulatoris, excloent els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques).

3. Industrial, 1a i 2a categoria.
4. Comercial.
5. Cultural.
6. Esportiu.
7. Recreatiu.

Les normes urbanístiques vigents determinen que la propietat assumiria el pagament del 10% de l'increment del valor del sòstre que suposi un canvi respecte del planejament anterior. El pagament es farà efectiu amb la corresponent llicència d'obres i/o activitats, on es concretaran els diferents usos i les superfícies ocupades pels mateixos.

## 7. OBJECTIUS DEL PMU

El present Pla de Millora Urbana té per objecte regular una nova composició volumètrica de les edificacions a l'illa delimitada pels carrers de Sant Salvador, de l'Esmeralda, de la Verge de Guadalupe i del Mestre Joan Corrales, tot mantenint els usos aprovats al Pla especial vigent. Amb aquest objectiu, s'estableix l'ordenació detallada d'aquest àmbit tot concretant els sòls destinats a aprofitament privat i a sòl privat d'ús públic, així com l'edificabilitat i els usos previstos i la configuració volumètrica de l'edificació.

Els objectius de l'ordenació que s'estableix són els següents:

- Ordenar un nou cos d'edificació per a la implantació d'un edifici comercial amb aparcament i oficines complementàries amb un volum que contextualitzi amb l'entorn immediat
- Ordenar al seu entorn un espai lliure privat d'ús públic que completi els espais públics veïns i substitueixi l'espai privat d'ús públic actual, molt degradat i amb poc ús.
- Preveure l'ampliació de l'edificació consolidada destinada a laboratori per a la consolidació i millora de la seva activitat.
- Fer aquestes modificacions mantenint l'edificabilitat màxima vigent de 17.601,00 m<sup>2</sup>.

## 8. ORDENACIÓ PROPOSADA

### 8.1. CRITERIS GENERALS

L'ordenació proposada es fonamenta, a nivell urbanístic, en les premisses següents:

1. Situar l'espai privat d'ús públic en continuïtat amb els recorreguts verds i ampliant el carrer del Mestre Joan Corrales, zona 30 i ciclable.
2. Situar les edificacions d'aprofitament privat de manera que contextualitzin amb el seu entorn immediat:
  - Mantenir l'edifici dels laboratoris i admetre la seva ampliació en els patis anterior i posterior, millorant la imatge i la funcionalitat de l'edifici.
  - Proposar una nova edificació en substitució dels volums B i C. Un edifici més compacte i de menys alçada, alineat als carrers de Sant Salvador i de l'Esmeralda

i en reculada de 10 metres respecte del carrer del Mestre Joan Corrales per guanyar l'esmentat espai d'ús públic.

3. Millorar l'espai públic afectat per la nova ordenació.



### 8.2. ORDENACIÓ PROPOSADA

Amb els objectius i criteris abans exposats, l'ordenació consolida l'edificació destinada a laboratori i admet la seva ampliació (edifici A), i preveu la construcció d'un nou edifici en substitució o, eventualment, reformant l'edifici existent destinat a aparcament (edifici B).

L'ampliació de l'edifici dels laboratoris se situa en els dos patis situats a nord i a sud del mateix. S'indiquen en els plànols d'ordenació el perímetre i el perfil regulador màxims de les futures ampliacions, i la cota de referència de l'alçada reguladora que se situa a nivell de la planta baixa actual:

- Al pati posterior (nord): Ampliació amb una nova crugia paral·lela situada, com a màxim, a 9,20 metres de la façana, que es podrà alinear a 11 metres respecte de

la façana oposada del carrer del Mestre Joan Corrales i a 13,05 metres de la façana oposada del carrer de l'Esmaragda i que podrà tenir la mateixa alçada de PB+2 de l'edifici existent.

- Al pati davanter (sud): S'admet l'ampliació del cos principal de l'edificació fins a situar-se en alineació de vial amb una edificació de PB+2. Això permet, per exemple, ampliar una cruïlla amb PB+2 i/o ampliar el vestíbul d'accés amb una única planta que podrà tenir doble o triple alçada.

Per a la resta de l'àmbit es proposa:

- La reforma o, eventualment, la substitució de l'edifici d'aparcament existent, per un nou edifici destinat a ús comercial, aparcament i ús d'oficines que respecti les alineacions dels vials (18 metres al carrer de Sant Salvador, 13,05 metres al carrer de l'Esmaragda, i 11 metres al carrer del Mestre Joan Corrales) i de 8,50 metres a l'alineació màxima establerta per a l'ampliació posterior de l'edificació existent, deixant un pati per a l'accés a les plantes destinades a aparcament. Així mateix, es planteja una reculada de 10 metres per damunt de la rasant del carrer del Mestre Joan Corrales per ampliar l'espai de vorera amb una franja privada però destinada a l'ús públic. L'edifici és de planta baixa, amb una planta primera reculada respecte de les alineacions de planta baixa un mínim de 3 metres. Es grafien en els plànols d'ordenació el perímetre i el perfil regulador i la cota de referència de l'alçada reguladora que se situa a un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de la línia de façana de major cota.

Tal i com està previst al planejament vigent, es mantindran les coronacions horitzontals del nou volum amb independència dels pendents dels carrers del Mestre Joan Corrales i de l'Esmaragda, i aquells punts de les plantes que se situïn per dessota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora no computaran a efectes d'edificabilitat i tindran ús exclusiu d'aparcament.

Es mantenen els usos actualment previstos d'oficines, sanitari, industrial de 1a i 2a categoria i comercial, en les mateixes condicions que al planejament actual. S'eliminen com a usos admesos els cultural, esportiu i recreatiu, atès que no es consideren adients a les volumetries i l'emplaçament del Pla.

Pel que fa a la urbanització de l'àmbit, es proposa adaptar els espais públics i l'espai lliure privat d'ús públic a la nova ordenació i adequar els accessos i passos de vianants afectats per la nova ordenació.

Així mateix, es proposa adequar la urbanització del tram final del carrer de l'Esmaragda, i del carrer de Sant Salvador fins a la cruïlla amb el carrer de Vallerona per tal d'adequar-la a les noves necessitats i millorar la continuïtat de la mobilitat dels vianants. Les obres inclouran també una reurbanització de la plaça del Sol. La documentació gràfica inclou plànols orientatius de l'obra proposada, l'execució de la qual anirà a càrrec del promotor.



Àmbit d'adequació de la urbanització. Esquema orientatiu de l'obra proposada

Es manté l'edificabilitat màxima establerta pel planejament vigent, de 17.601 m<sup>2</sup>. El repartiment establert entre els edificis és el següent:

Volum	Sostre
Edifici A existent	10.240,76 m <sup>2</sup>
Ampliació edifici A	3.500,00 m <sup>2</sup>
Edifici B	3.860,24 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>17.601,00 m<sup>2</sup></b>

## 9. COMPROMISOS ADQUIRITS PEL PLA DE MILLORA URBANA

D'acord amb el que disposa l'article 102.1 del TRLU, seguidament s'especificquen els compromisos que adquireixen els promotors del present Pla de millora urbana i les garanties de compliment que s'adquireixen:

### a) Compromisos del promotor amb l'Ajuntament

- El promotor es compromet a procedir a la redacció i a presentar conjuntament amb la sol·licitud de les llicències d'obres corresponents, si s'escau, el projecte d'urbanització de l'espai afectat per les mateixes:

- Ampliació posterior edifici A: Adequar, si s'escau, els guals de vehicles i de vianants, i la vorera afectada.
- Ampliació pati anterior: Si l'ampliació afecta el mur situat en alineació de vial, ajustar la tanca a la mateixa rasant de la vorera i urbanitzar el tram afectat.
- Edifici B: Urbanitzar i anivellar l'espai enjardinat del carrer de Sant Salvador; pavimentar a nivell de vorera l'espai lliure privat d'ús públic situat al costat del carrer del Mestre Joan Corrales; adequar, si s'escau, guals de vehicles i de vianants, i voreres afectades pels accessos rodats a l'aparcament i a la zona de càrrega i descàrrega; adequar la urbanització del carrer de Sant Salvador fins a la cruïlla amb el carrer de Vallerona per tal d'adequar-la a les noves necessitats i millorar la continuïtat de la mobilitat dels vianants.

L'activitat comercial acordarà amb l'Ajuntament els horaris d'accés dels camions per a minimitzar les molèsties als habitatges i les interferències amb les activitats industrials veïnes.

- Costejar la urbanització vinculada a les llicències d'obres.

- Destinar l'espai privat de 10 metres d'ample situat al costat de la vorera del carrer del Mestre Joan Corrales a ús públic i a mantenir-lo en condicions de seguretat i ornat públic.

- Assumir el pagament del 10% de l'increment del valor del sòstre que suposi un canvi respecte del planejament aprovat el 17 d'abril de 2002, *Pla Especial per a la modificació d'ús i concreció de condicions edificatòries de l'illa formada pels carrers Sant Salvador, Esmeragda, Verge de Guadalupe i Mestre Joan Corrales*. El pagament es farà efectiu amb la corresponent llicència d'obres i/o activitats, on es concretaran els diferents usos i les superfícies ocupades pels mateixos.

### b) Garanties legals del compliment dels compromisos

S'establiran garanties legals quan s'atorguin les corresponents llicències d'obra.

## 10. INFORME MEDIAMBIENTAL

El Pla de Millora Urbana es desenvolupa en sòls completament urbans i construïts gairebé en la seva totalitat. No existeixen espais lliures ni vegetació significatius i susceptibles de protegir. El desenvolupament urbanístic mitjançant la regeneració d'àrees urbanes obsoletes concorda amb els objectius de desenvolupament sostenible que informen la legislació urbanística vigent.

La nova ordenació preveu la creació de millorar els corredors urbans. En aquest sentit, el desenvolupament ha de suposar una millora evident en les condicions ambientals de l'àmbit i contribuir a la millora de les condicions ambientals de la ciutat.

## 11. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

D'acord amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no és obligatori incloure en aquest supòsit, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, atès que la modificació només afecta a la volumetria prevista i no al sòstre previst ni als usos admesos. Això sense perjudici que el projecte edificatori que executi el Pla pugui requerir d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada d'acord amb el que estableix l'esmentat Decret.

En l'ordenació s'han tingut en compte els paràmetres següents relatius a la mobilitat:

- Amplada i tipus de trànsit dels carrers que envolten l'àmbit: l'accés de càrrega i descàrrega es preveu pel carrer de l'Esmeragda, de caràcter més industrial, i l'accés de vianants pels carrers de Sant Salvador i del Mestre Joan Corrales, que donen accés a l'àrea més central del barri de la Plana.

- Previsió d'aparcaments: l'ordenació admet dues plantes per a l'aparcament de bicicletes i vehicles a motor pels diferents usos de l'àmbit, amb accessos independents des dels carrers.

- Càrrega i descàrrega: s'estableix normativament l'obligació de realitzar les noves àrees de càrrega i descàrrega per als nous usos que s'implantin a l'edifici B en espais tancats a l'interior dels edificis, ja sigui en soterrani o sobre rasant i d'adaptar els horaris d'accés de camions per a minimitzar les interferències amb les activitats veïnes.

Esplugues de Llobregat, octubre de 2021

Enric Batlle Durany

Joan Roig Durán

Abel Porcar Badal

Batlle i Roig Arquitectura SLP

ENRIC  
BATLLE  
DURANY /  
num:11306-9

Digitally signed by ENRIC BATLLE DURANY / num:11306-9  
DN: c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=BATLLE DURANY, givenName=ENRIC, serialNumber=37729833N, cn=ENRIC BATLLE DURANY / num:11306-9, email=batlleiroig@batlleiroig.com  
Date: 2021.10.07 11:51:40 +02'00'

JUAN ROIG  
DURAN /  
num:11355-7

Digitally signed by JUAN ROIG DURAN / num:11355-7  
DN: c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=ROIG DURAN, givenName=JUAN, serialNumber=380509165, cn=JUAN ROIG DURAN / num:11355-7, email=batlleiroig@batlleiroig.com  
Date: 2021.10.07 11:53:03 +02'00'

## II. NORMES URBANÍSTIQUES

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 1. Objecte, àmbit i marc legal

1. Aquestes normes són part integrant del Pla de millora urbana de l'illa delimitada pels carrers de Sant Salvador, de l'Esmeralda, de la Verge de Guadalupe i del Mestre Joan Corrales.
2. El present Pla, que és d'iniciativa privada, té per objecte l'establiment de l'ordenació urbanística detallada del seu àmbit i la concreció de les càrregues urbanístiques a les que se subjecta la seva execució.
3. L'àmbit de planejament d'aquest Pla de millora té una superfície de 8.231,79 m<sup>2</sup> i inclou els sòls que conformen l'illa.

Aquest Pla de millora urbana s'empara en la legislació urbanística vigent, en concret: el Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, i altres disposicions d'aplicació.

4. En tot allò que no estigui previst en aquest Pla seran d'aplicació supletòria les NNUU del PGM i altres normatives vigents sobre edificació, indústria, estètica i medi ambient.

#### Article 2. Contingut

El contingut d'aquest Pla compleix el que estableix la legislació urbanística vigent i està format pels documents següents:

- I. Memòria
- II. Normes urbanístiques
- III. Pla d'etapes
- IV. Avaluació econòmica i financera
- VI. Plànols
  - Plànols d'informació:
    - o I.1 Situació
    - o I.2 Emplaçament
    - o I.3 Fotoplà
    - o I.4.1 Planejament vigent
    - o I.4.2 Planejament vigent
    - o I.4.3 Planejament vigent. PE de modificació d'ús i concreció de condicions edificatòries.

- o I.5 Estructura de la propietat
- o I.6 Estat actual
- Plànols d'ordenació normatius:
  - o O.1 Planejament proposat. Zonificació
  - o O.2 Planejament proposat. Ordenació de l'edificació. Planta
- O.3. Planejament proposat. Ordenació de l'edificació. Seccions Plànols d'adequació del carrer de Sant Salvador. Orientatius, no normatius
  - o U.1 Emplaçament
  - o U.2.1 Estat actual
  - o U.2.2 Connexions potencials. Punts crítics
  - o U.2.3 Estat actual
  - o U.2.4 Estat actual
  - o U.3.1 Proposta d'ordenació
  - o U.3.2 Proposta d'ordenació
  - o U.3.3 Superposició estat actual i proposta
  - o U.4.2 Seccions estat actual i proposta
  - o U.4.4 Seccions estat actual i proposta
- Plànols d'imatge. Orientatius, no normatius:
  - o IP.1 Imatge de la proposta en l'entorn
  - o IP.2 Imatge de la proposta
  - o IP.3 Avantprojecte supermercat

#### Article 3. Interpretació

Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del Pla de millora expressats en la Memòria i d'acord amb el que preveu l'article 10 del TRLU.

#### Article 4. Obligtorietat

Les determinacions d'aquest Pla obliguen per igual a l'administració i als particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit han de subjectar-se al mateix.



## CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA

### Article 6. Desenvolupament d'aquesta Modificació de Pla General Metropolità

Amb l'aprovació definitiva d'aquest PMU les determinacions del Pla són d'aplicació directa i immediata, amb independència de la necessària execució dels compromisos adquirits que es realitzaran conjuntament amb la llicències corresponents i que són les següents:

- Redactar el projecte i costejar, si s'escau, les obres d'urbanització següents:

- Ampliació posterior edifici A: Adequar, si s'escau, els guals de vehicles i de vianants, i la vorera afectada.
- Ampliació pati anterior edifici A: Si l'ampliació afecta el mur situat en alineació de vial, ajustar la tanca a la mateixa rasant de la vorera i urbanitzar el tram afectat.
- Edifici B: Urbanitzar i anivellar l'espai enjardinat del carrer de Sant Salvador; pavimentar a nivell de vorera l'espai lliure privat d'ús públic situat al costat del carrer del Mestre Joan Corrales; adequar, si s'escau, guals de vehicles i de vianants, i voreres afectades pels accessos rodats a l'aparcament i a la zona de càrrega i descàrrega; adequar la urbanització del carrer de Sant Salvador fins a la cruïlla amb el carrer de Vallerona per tal d'adequar-la a les noves necessitats i millorar la continuïtat de la mobilitat dels vianants; i reurbanitzar la plaça del Sol en coherència amb la resta d'actuacions.

- Assumir el pagament del 10% de l'increment del valor del sostre que suposi un canvi respecte del planejament aprovat el 17 d'abril de 2002, Pla Especial per a la modificació d'ús i concreció de condicions edificatòries de l'illa formada pels carrers Sant Salvador, Esmeralda, Verge de Guadalupe i Mestre Joan Corrales. El pagament es farà efectiu amb la corresponent llicència d'obres i/o activitats, on es concretaran els diferents usos i les superfícies ocupades pels mateixos.

## CAPÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### Article 7. Qualificació i usos del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana està qualificat de zona de volumetria específica de configuració flexible

S'admeten els usos següents:

- Oficines, incloent l'activitat de laboratori.
- Sanitari (amb la limitació establerta a l'article 311.5 de les NNUU del PGM que només admet dispensaris, consultoris i ambulatoris, excloent els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris i clíniques).
- Industrial, 1ª i 2ª categoria.
- Comercial.

### Article 8. Regulació de la zona

Corresponen a aquesta ordenació els sòls identificats al plànol de zonificació O.1.

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica amb configuració flexible. La forma d'edificació és fixa als plànols normatius O.2 i O.3, mitjançant els paràmetres que s'especifiquen per a cada edifici:

a. Sostre total màxim:

El sostre total màxim de l'àmbit és de 17.601,00 m<sup>2</sup>. El repartiment entre cadascun dels edificis ordenats és el següent:

Volum	Sostre
Edifici A existent	10.240,76 m <sup>2</sup>
Ampliació edifici A	3.500,00 m <sup>2</sup>
Edifici B	3.860,24 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>17.601,00 m<sup>2</sup></b>

Aquells punts de les plantes que se situïn per dessota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora no computaran a efectes d'edificabilitat si tenen ús exclusiu d'aparcament, de sales tècniques de maquinària i de comunicacions verticals.

b. Perímetre regulador: En el plànol normatiu O.2 es defineix el perímetre regulador dins del qual se situa l'edificació sobre rasant i dins del que es defineixen les alineacions màximes de l'edificació, tant interiors com exteriors. L'edificació sota restant podrà ocupar tota la parcel·la, inclosa la part sota l'espai privat d'ús públic.

c. Perfil regulador: En el plànol normatiu O.3 es defineix la màxima envolupant de volum dins del qual pugui inscriure's el volum de l'edificació que li correspon per la seva intensitat d'edificació. La coberta de l'edifici i els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions s'hauran de mantenir dins el gàlib definit.

Es mantindran les coronacions horitzontals dels nous volums amb independència dels pendents dels carrers del Mestre Joan Corrales i de l'Esmeralda. S'aixecarà el parament de la façana fins a una alçada suficient, dintre de la màxima permesa, per a ocultar la coberta i les instal·lacions.

d. Cota de referència de l'alçada reguladora: S'estableix al plànol normatiu O.2 un punt d'aplicació de la cota reguladora màxima per cadascun dels edificis:

- Edifici A: se situa a nivell de la planta baixa actual.

- Edifici B: se situa a un nivell situat a 0,60 metres per sota de la cota de la línia de façana de major cota.

e. Planta baixa:

- La planta baixa de l'edifici A serà l'actual.

- La planta baixa de l'edifici B serà la que se situï a la cota de la línia de façana de major cota (±0,60 m).

f. Alçada màxima: S'estableixen diferents alçades màximes de les unitats d'edificació, d'aplicació a les zones assenyalades als plànols O.2 i O.3:

- Edifici A: 17 metres (PB+2PP). L'alçada màxima inclou les cobertes o elements de cobertura, baranes i elements tècnics de les instal·lacions.

- Edifici B: 8 metres (PB) i 12 metres (PB+1PP). L'alçada màxima inclou les cobertes o elements de cobertura, baranes i elements tècnics de les instal·lacions.

g. Cobertes: Planes o inclinades.

h. Vols: Es permeten elements sortints que se situïn de manera que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior a 2,50 m. per damunt de la rasant de la voravia i el seu vol no sigui superior a 0,60 m.

i. Espais privats d'ús públic: Es reserven espais privats d'ús públic que completen la xarxa de vials. Aquests espais, assenyalats al plànol normatiu O.2, estaran urbanitzats amb els criteris dels vials limítrofs i hauran de permetre l'accés públic. La franja de 5 m d'amplada assenyalada al plànol normatiu O.2 s'urbanitzarà en continuïtat amb la rasant de la vorera del carrer del Mestre Joan Corrales.

j. Aparcaments i càrrega i descàrrega: L'aparcament i les zones de càrrega i descàrrega que siguin necessàries per als usos que s'implantin a l'edifici B s'ubicaran en espais interiors i tancats, en soterrani o sobre rasant.

L'activitat comercial acordarà amb l'Ajuntament els horaris d'accés dels camions per a minimitzar les molèsties als habitatges i les interferències amb les activitats industrials veïnes.

### III. PLA D'ETAPES

Es preveu el desenvolupament de les determinacions d'aquest Pla en tres anys des de la data de publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla. Dins aquest termini es portarà a terme l'execució de les obres d'edificació i de les obres d'urbanització afectades per aquestes.

### IV. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El cost aproximat del desenvolupament del sostre privat previst al present planejament és el següent:

- Ampliació de l'edifici A:	
Edificació sobre rasant:	3.500,00 m <sup>2</sup> x 1.200 €/m <sup>2</sup> = 4.200.000 €
- Nou edifici B:	
Edificació sobre rasant:	3.860,24 m <sup>2</sup> x 1.200 €/m <sup>2</sup> = 4.632.288 €
Aparcament sota rasant:	6.000,00 m <sup>2</sup> x 500 €/m <sup>2</sup> = 3.000.000 €
Adequació accessos de vehicles	485 m <sup>2</sup> x 120 €/m <sup>2</sup> = 58.200 €
<u>Adequació espai lliure privat d'ús públic</u>	<u>470 m<sup>2</sup> x 200 €/m<sup>2</sup> = 94.000 €</u>
Total	7.784.488 €

A més, aquesta modificació porta associada unes despeses pels compromisos adquirits pels promotors en el seu desenvolupament:

- A procedir a la redacció i a presentar conjuntament amb la sol·licitud de les llicències d'obres corresponents, si s'escau, el projecte d'urbanització de l'espai afectat per les mateixes i a costejar la urbanització.

- Ampliació posterior edifici A: Adequar, si s'escau, els guals de vehicles i de vianants i la vorera afectada.  
Pressupost estimat: 71 m<sup>2</sup> x 100 €/m<sup>2</sup> = 7.100 €
- Ampliació pati anterior: Si l'ampliació afecta el mur situat en alineació de vial, ajustar la tanca a la mateixa rasant de la vorera i urbanitzar el tram afectat.  
Pressupost estimat: 135 m<sup>2</sup> x 120 €/m<sup>2</sup> = 16.200 €
- Edifici B: Urbanitzar i anivellar l'espai enjardinat del carrer de Sant Salvador; pavimentar a nivell de vorera l'espai lliure privat d'ús públic situat al costat del carrer del Mestre Joan Corrales; adequar, si s'escau, guals de vehicles i de vianants, i voreres afectades pels accessos rodats a l'aparcament i a la zona de càrrega i descàrrega; adequar la urbanització del carrer de Sant Salvador i Esmaragda fins a la cruïlla amb el carrer de

Vallerona per tal d'adequar-la a les noves necessitats i millorar la continuïtat de la mobilitat de vianants; i reurbanitzar la plaça del Sol en coherència amb la resta d'actuacions.

Pressupostos estimats:

Espais c. Sant Salvador	240 m <sup>2</sup> x 120 €/m <sup>2</sup> = 28.800 €
Espai d'ús públic Mestre Joan Corrales	564 m <sup>2</sup> x 60 €/m <sup>2</sup> = 33.840 €
Guals de vehicles i accessos rodats a aparcaments	135 m <sup>2</sup> x 100 €/m <sup>2</sup> = 13.500 €
Adequació urbanització c. Sant Salvador / Esmaragda	1.200 m <sup>2</sup> x 100 €/m <sup>2</sup> = 120.000 €
<u>Adequació urbanització plaça del Sol</u>	<u>900 m<sup>2</sup> x 180 €/m<sup>2</sup> = 162.000 €</u>
Total	361.140 €

- A mantenir en condicions de seguretat i ornat públic l'espai privat d'ús públic de 10 metres d'ample situat al costat de la vorera del carrer del Mestre Joan Corrales.

- Assumir el pagament del 10% de l'increment del valor del sostre que suposi un canvi respecte del planejament aprovat el 17 d'abril de 2002, PE per a la modificació d'ús i concreció de condicions edificatòries de l'illa formada pels carrers Sant Salvador, Esmaragda, Verge de Guadalupe i Mestre Joan Corrales. El pagament es farà efectiu amb la corresponent llicència d'obres i/o activitats, on es concretaran els diferents usos i les superfícies ocupades pels mateixos.

**Aquest resultat permet concloure que les repercussions pel cost de la urbanització són reduïdes** respecte el global de l'operació, i que recauen en sòls que tenen aprofitament privat i en cap cas afecten a les finances públiques.

## V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.1	SITUACIÓ
I.2	EMPLAÇAMENT
I.3	FOTOPLÀ
I.4.1	PLANEJAMENT VIGENT.
I.4.2	PLANEJAMENT VIGENT.
I.4.3	PLANEJAMENT VIGENT. PE DE MODIFICACIÓ D'ÚS I CONCRECIÓ DE CONDICIONS EDIFICATÒRIES
I.5	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
I.6	ESTAT ACTUAL

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.1	PLANEJAMENT PROPOSAT. ZONIFICACIÓ
O.2	PLANEJAMENT PROPOSAT. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. PLANTA
O.3	PLANEJAMENT PROPOSAT. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. SECCIONS

### PLÀNOLS D'ADEQUACIÓ DEL CARRER SANT SALVADOR. ORIENTATIUS, NO NORMATIUS

U.1	EMPLAÇAMENT
U.2.1	ESTAT ACTUAL
U.2.2	CONNEXIONS POTENCIALS. PUNTS CRÍTICS
U.2.3	ESTAT ACTUAL
U.2.4	ESTAT ACTUAL
U.3.1	PROPOSTA D'ORDENACIÓ
U.3.2	PROPOSTA D'ORDENACIÓ
U.3.3	SUPERPOSICIÓ ESTAT ACTUAL I PROPOSTA
U.4.2	SECCIONS ESTAT ACTUAL I PROPOSTA
U.4.4	SECCIONS ESTAT ACTUAL I PROPOSTA

### PLÀNOLS D'IMATGE. ORIENTATIUS, NO NORMATIUS

IP.1	IMATGE DE LA PROPOSTA EN L'ENTORN
IP.2	IMATGE DE LA PROPOSTA
IP.3	AVANTPROJECTE DEL SUPERMERCAT



batlleiroig



COL·LABORADORS:

MERCADONA SA

PIA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS DE SANT SALVADOR, DE L'ESMERAGDA, DE LA VERGE DE GUADALUPE I DEL MESTRE JOAN CORRALES. ESPUGUES DE LLOBREGAT

INDICANT

ITINERARI

ITINERARI

OCTUBRE 2021

A3 E:102500

1.1







batlleiroig



COL·LABORADORS

CLIENT  
MERCADONA SA

PROJECCIÓ  
PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS  
CARRERS DE SANT SALVADOR, DE L'ESMERALDA, DE LA  
VERGE DE GUADALUPE I DEL MESTRE JOAN CORRALES.  
ESPLUGUES DE LLOBREGAT

DOCUMENT

TIPO  
FOTOPLÀ

OCTUBRE 2021

1.3

A3 E1/1000





AMBIT DE PLANEJAMENT  
8.231,79 m<sup>2</sup>

batlleiroig



COL-LABORADORS

CLIENT  
MERCADONA SA

PROJECTE  
PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS  
CARRERS DE SANT SALVADOR, DE L'ESMERALDA, DE LA  
VERGE DE GUADALUPE I DEL MESTRE JOAN CORRALES.  
ESPLUGUES DE LLOBREGAT

DOCUMENT

BT  
PLANEJAMENT URBAN

OCTUBRE 2021

I.4.1

A3 E:12500



TITOL: 719/2021 PROJECTE D'ACTIVITAT D'URBANISME D'UN PLANEJAMENT URBAN DE L'ESMERALDA, DE LA VERGE DE GUADALUPE I DEL MESTRE JOAN CORRALES



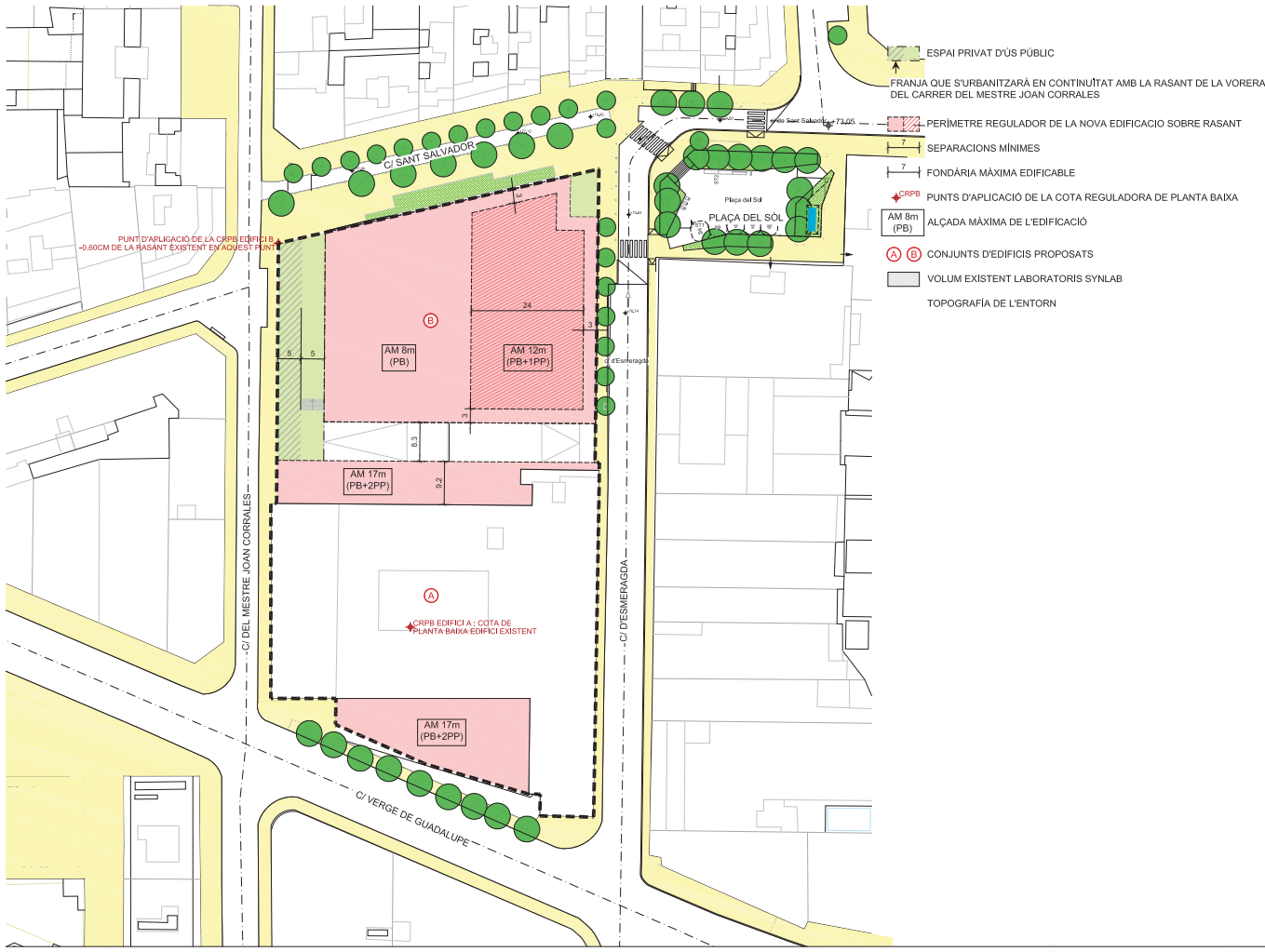












- ESPAI PRIVAT D'US PÚBLIC
- FRANJA QUE S'URBANITZARÀ EN CONTINUITAT AMB LA RASANT DE LA VORERA DEL CARRER DEL MESTRE JOAN CORRALES
- PERÍMETRE REGULADOR DE LA NOVA EDIFICACIÓ SOBRE RASANT
- SEPARACIONS MÍNIMES
- FONDÀRIA MÀXIMA EDIFICABLE
- PUNTS D'APLICACIÓ DE LA COTA REGULADORA DE PLANTA BAIXA
- AM 8m (PB)
- ALÇADA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ
- CONJUNTS D'EDIFICIS PROPOSATS
- VOLUM EXISTENT LABORATORIS SYNLAB
- TOPOGRAFIA DE L'ENTORN

batlleiroig

AUTORS  
 BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLF

COL·LABORADORS

CLIENT  
 MERCADONA SA

PROPOSTA  
 PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS DE SANT SALVADOR, DE L'ESMERALDA, DE LA VERGE DE GUADALUPE I DEL MESTRE JOAN CORRALES, ESPLUGUES DE LLOBREGAT

DOCUMENT

TÍTOL  
 PLANEJAMENT PROPOSAT  
 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ  
 PLANTA

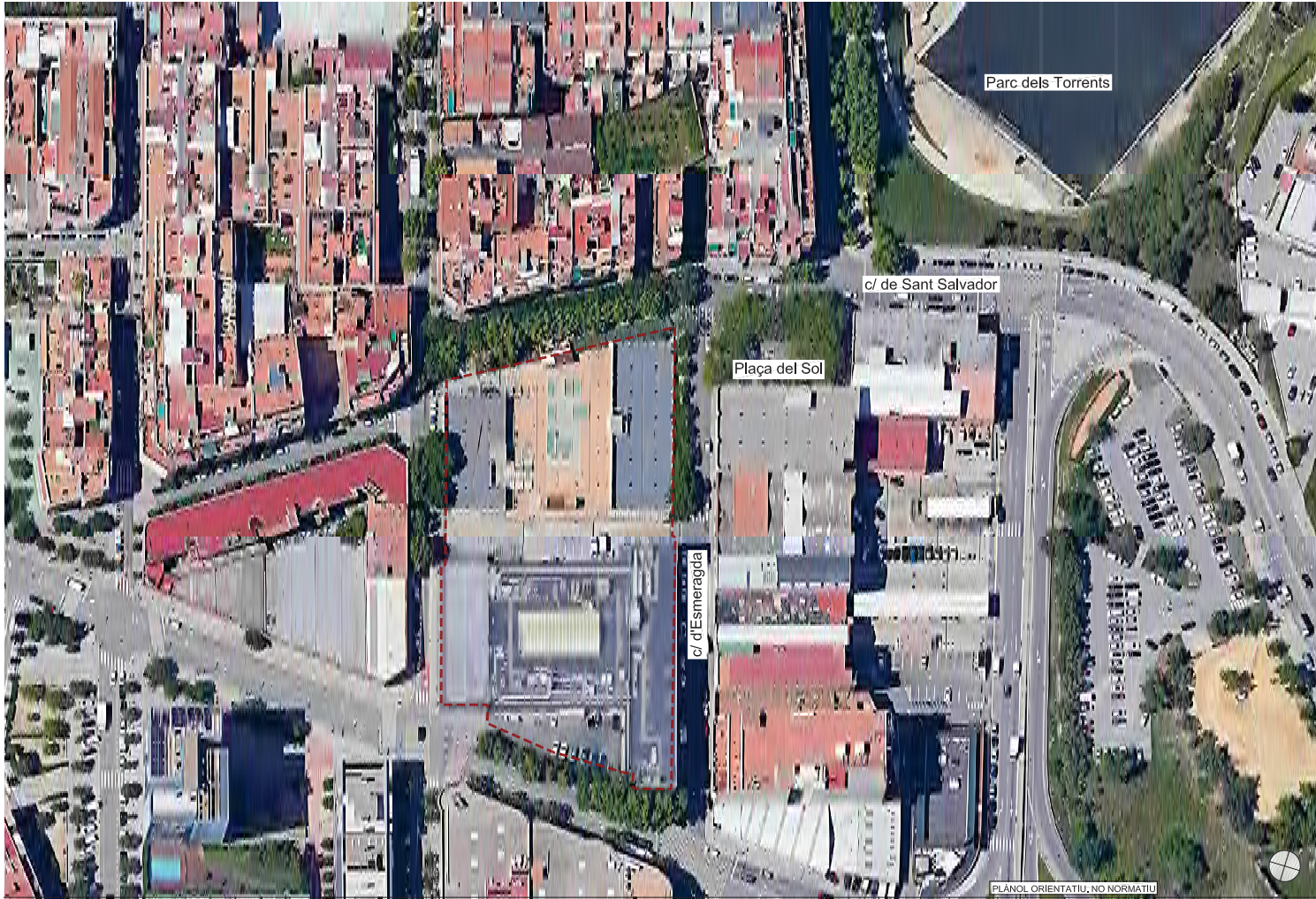
OCTUBRE 2021



0.2

A3 E:1/750





PLÀNOL ORIENTATIU, NO NORMATIU

batlleiroig



COL·LABORADORS

CLIENT  
MERCADONA SA

PROJECCIO  
PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS  
CARRERS DE SANT SALVADOR, DE L'ESMERALDA, DE LA  
VERGE DE GUADALUPE I DEL MESTRE JOAN CORRALES,  
ESPLUGUES DE LLOBREGAT

DOCUMENT

EMPLACAMENT  
FOTOPLA

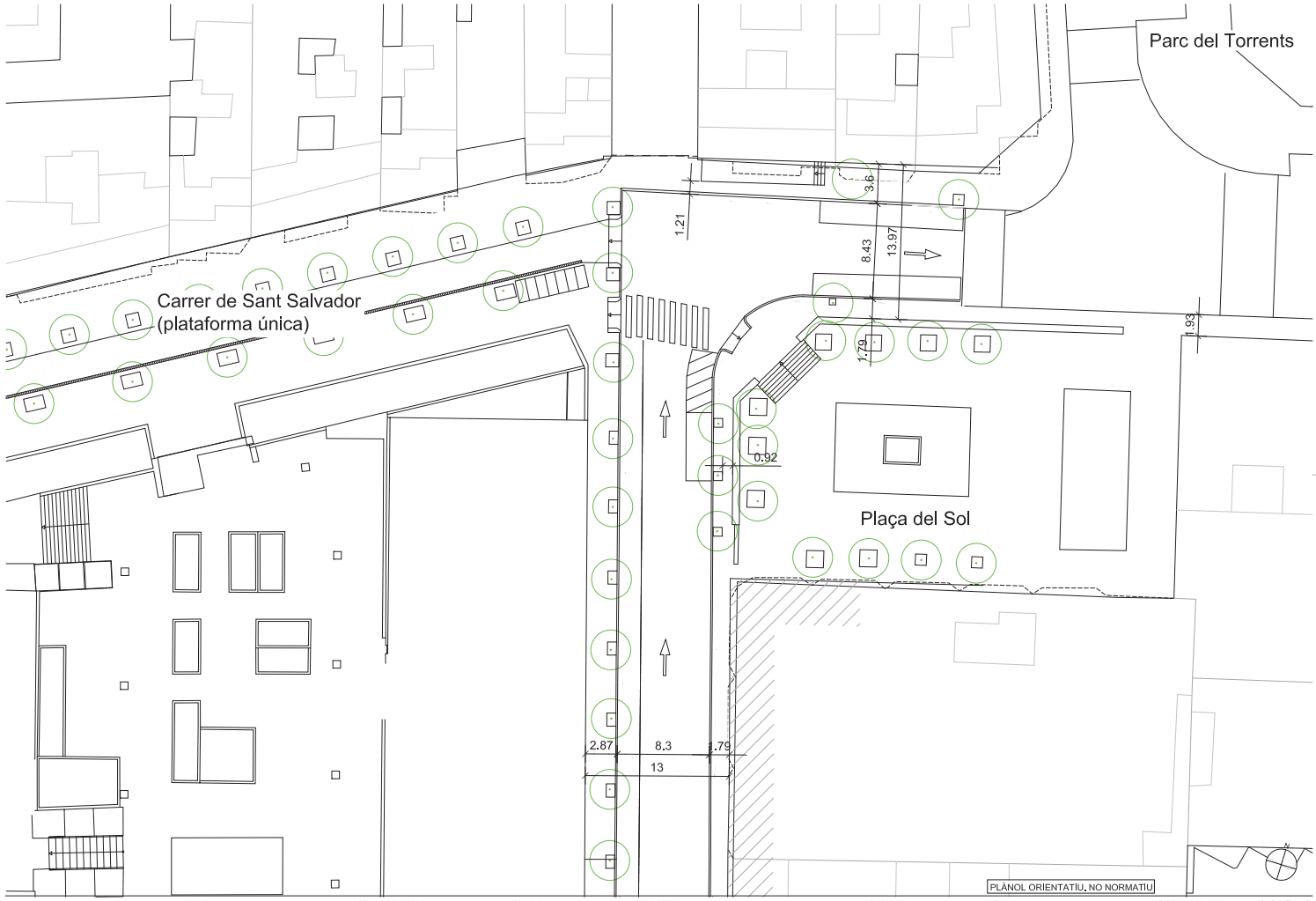
MAIG 2021

A3 E:1/500

U.1

PROJ.: 719201 - C:\PROJECTES\ACTIVITAT\Urbanisme\2020\PROJECTES\PROJECTES\A3 E:1/500\Urb\Batlle i Roig





**batlleiroig**

AUTORS  
  
 BATLLE I ROGO ARQUITECTURA SLP

COL·LABORADORS

CLIENT  
 MERCADONA SA

PROJECCIO  
 PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS  
 CARRERS DE SANT SALVADOR, DE L'ESMERAGDA, DE LA  
 VERGE DE GUADALUPE I DEL MESTRE JOAN CORRALES.  
 ESPLUGUES DE LLOBREGAT

DOCUMENT

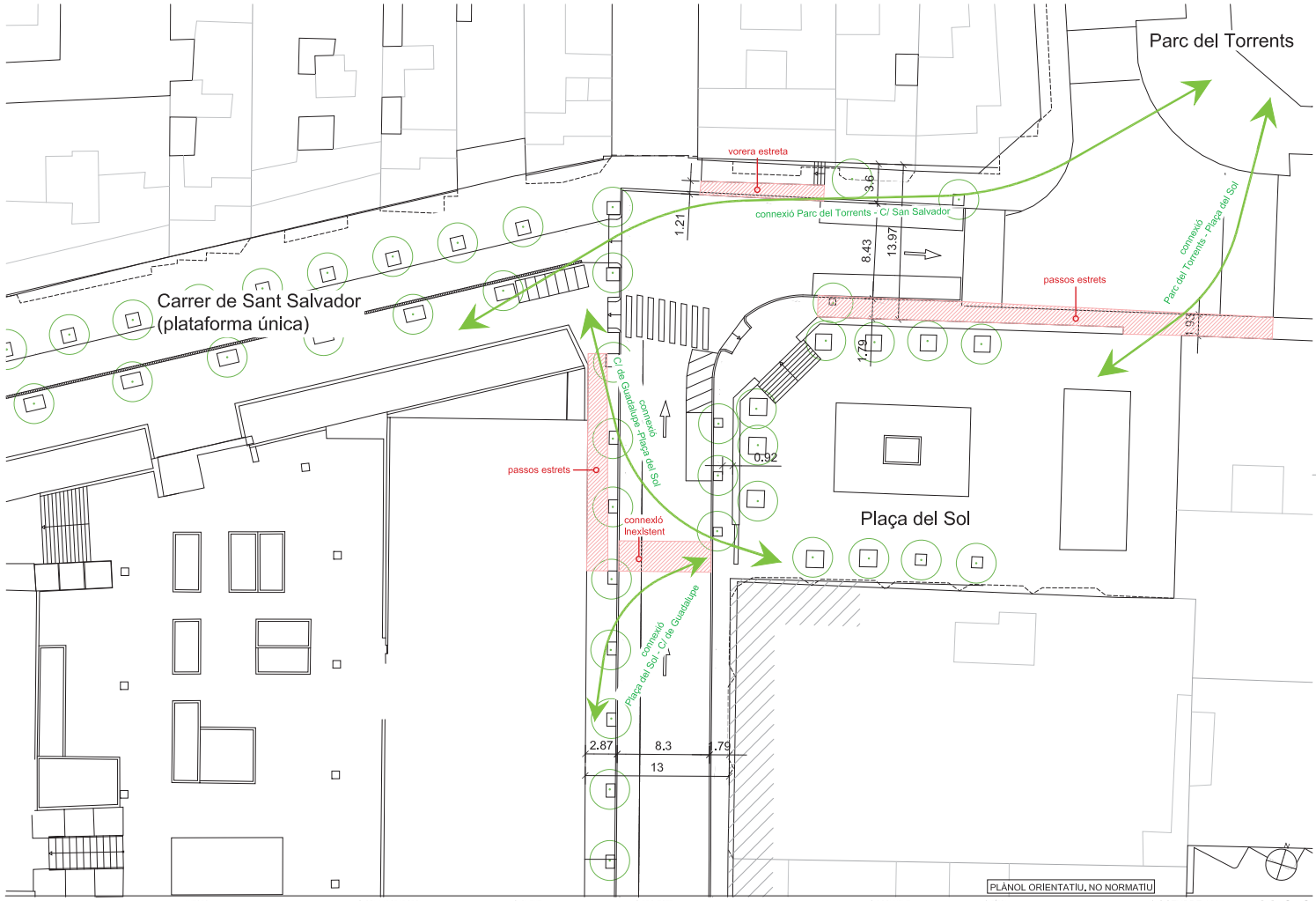
PLÀNOL ORIENTATIU, NO NORMATIU

ESTAT ACTUAL  
 PLANTA

OCTUBRE 2021

U.2.1

A3 E:1/300  
 TITOL: 10/2021 - PROJECCIOES PROJECTE D'ACTUACIO URBANA I PLÀNOL ORIENTATIU DE LA ZONA DE MERCADONA SA











batlleiroig



COL·LABORADORS

CLIENT  
MERCADONA SA

PROJECCIO  
PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS  
CARRERS DE SANT SALVADOR, DE L'ESMERAGDA, DE LA  
VERGE DE GUADALUPE I DEL MESTRE JOAN CORRALES,  
ESPLUGUES DE LLOBREGAT

DOCUMENT

PLÀNOL ORIENTATIU, NO NORMATIU

OCTUBRE 2021

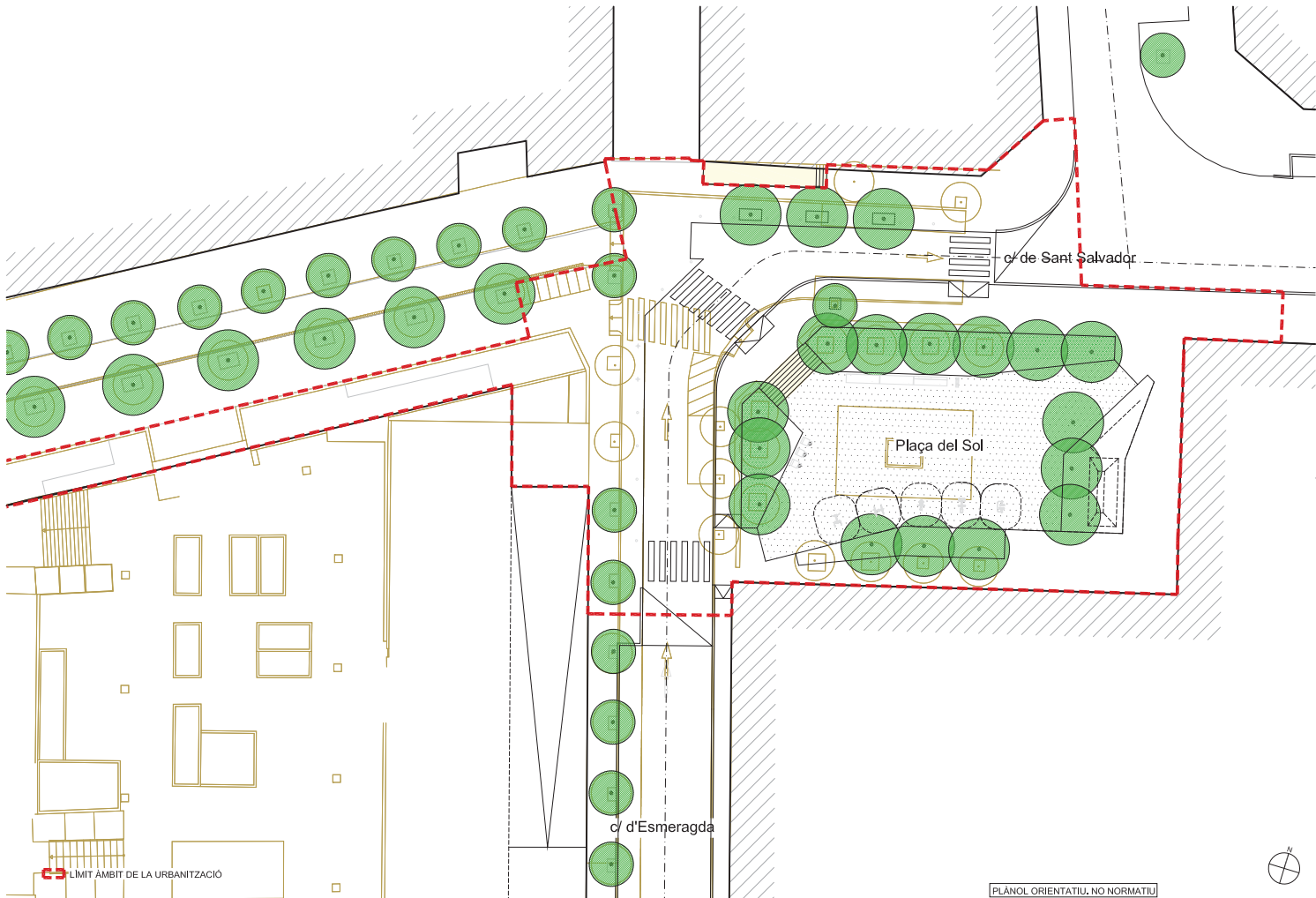
PROPOSTA D'ORDENACIÓ DEL SISTEMA VIARI  
PLANTA DETALL CIRCULACIONS

A3 E:1/300



U.3.2





LIMIT ÀMBIT DE LA URBANITZACIÓ

**batlleiroig**

AUTORS  
 batlle i roig arquitectura slp

COL·LABORADORS

CLIENT  
 MERCADONA SA

PROJECCIÓ  
 PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS CARRERS DE SANT SALVADOR, DE L'ESMERAGDA, DE LA VERGE DE GUADALUPE I DEL MESTRE JOAN CORRALES. ESPLUGUES DE LLOBREGAT

DOCUMENT

PLÀNOL ORIENTATIU, NO NORMATIU

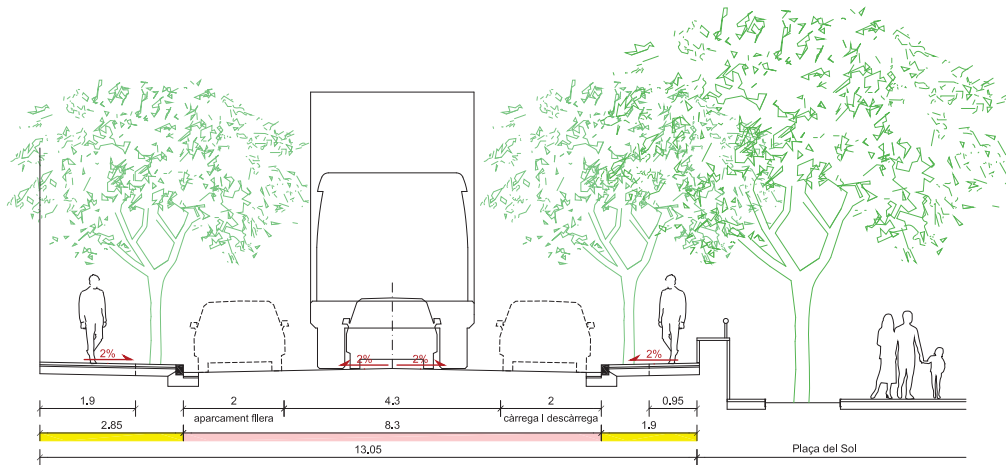
IT1 SUPERPOSICIÓ ESTAT ACTUAL I PROPOSTA PLANTA

OCTUBRE 2021

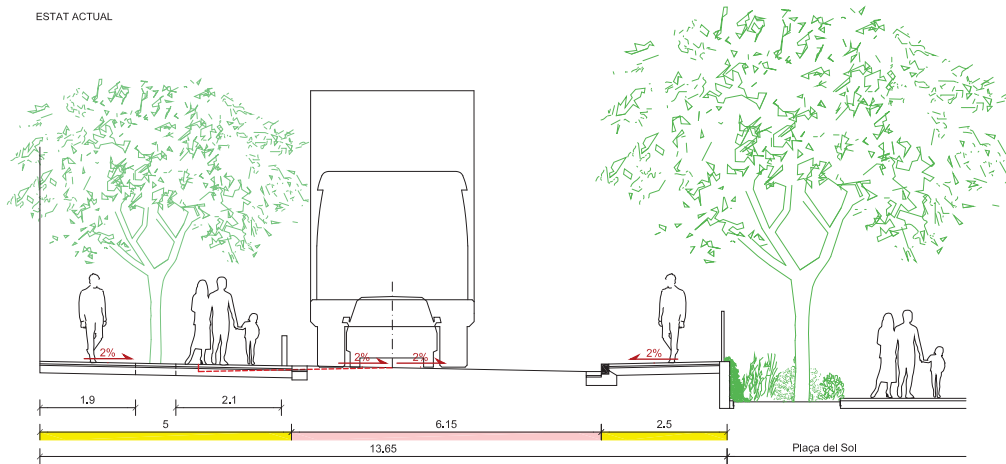


U.3.3

A3 E:1300  
 TITOLI: 319281 - PROJECTEPROJECTEACTU@batlleiroig.com - PROJECTEPROJECTEACTU@batlleiroig.com

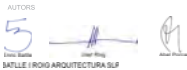


ESTAT ACTUAL



PROPOSTA,

batlleiroig



COL·LABORADORS

CLIENT  
MERCADONA SA

PROCEDE  
PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS  
CARRERS DE SANT SALVADOR, DE L'ESMERAGDA, DE LA  
VERGE DE GUADALUPE I DEL MESTRE JOAN CORRALES,  
ESPLUGUES DE LLOBREGAT

DOCUMENT

PLÀNOL ORIENTATIU, NO NORMATIU

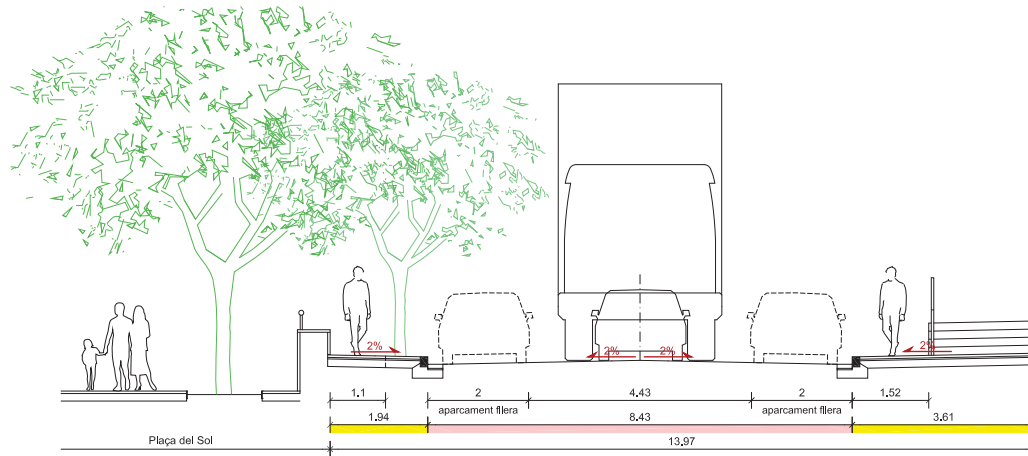
TÍTOL  
PROPOSTA D'ORDENACIÓ SISTEMA VIARI  
SECCIÓ C/ D'ESMERAGDA

OCTUBRE 2021

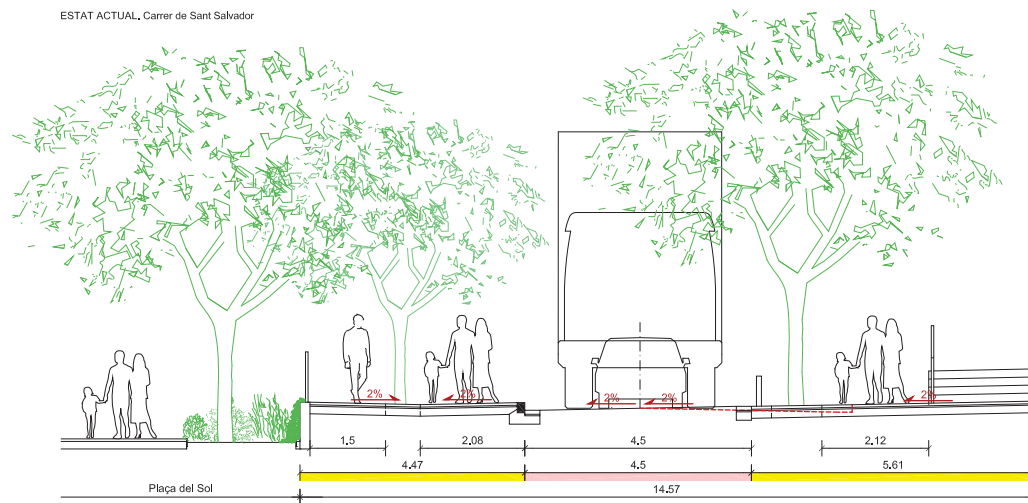
U.4.1

A3 E:175 0 5 10 15 m



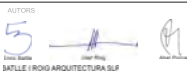


ESTAT ACTUAL, Carrer de Sant Salvador



PROPOSTA, Carrer de Sant Salvador

batlleiroig



COL·LABORADORS

CLIENT  
MERCADONA SA

PROJECCIO  
PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS  
CARRERS DE SANT SALVADOR, DE L'ESMERAGDA, DE LA  
VERGE DE GUADALUPE I DEL MESTRE JOAN CORRALES,  
ESPLUGUES DE LLOBREGAT

DOCUMENT

PLÀNOL ORIENTATIU, NO NORMATIU

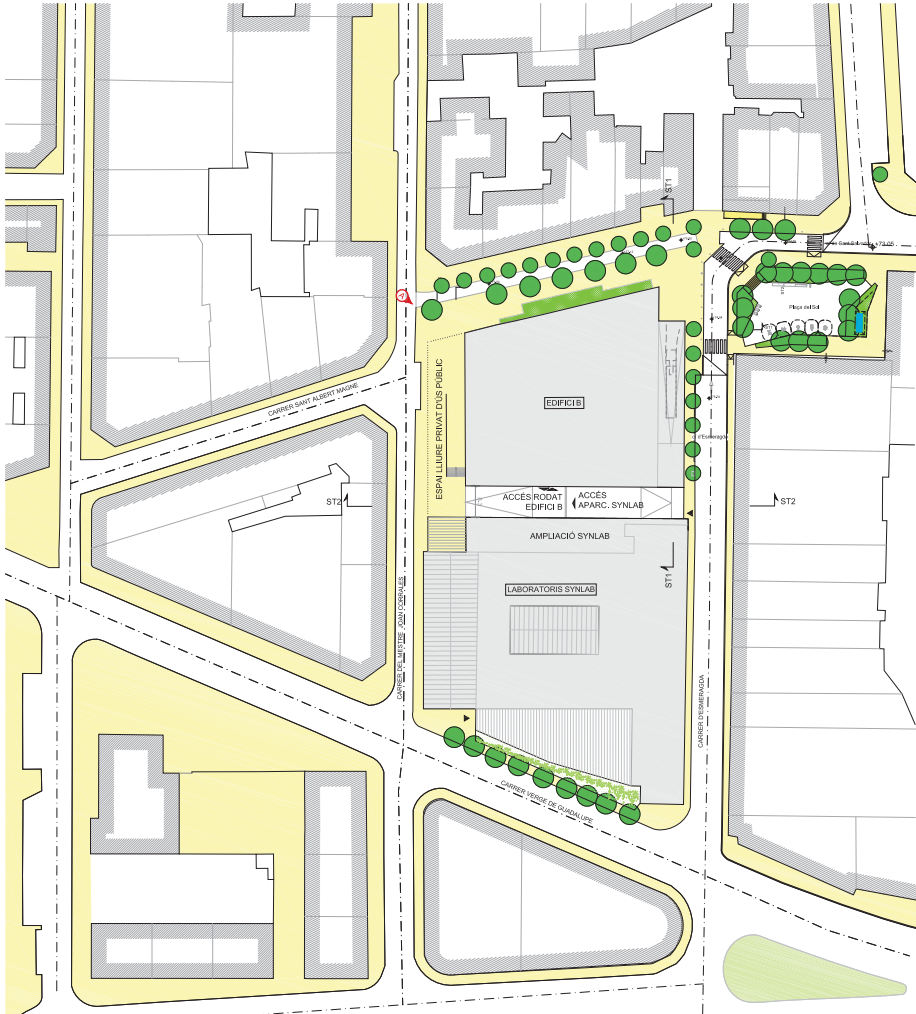
TITOLAR  
PROPOSTA D'ORDENACIÓ SISTEMA VIARI  
SECCIÓ C/ DE SAN SALVADOR

OCTUBRE 2021

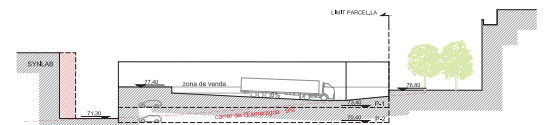
U.4.2

A3 E:175 0 5 10 15 m

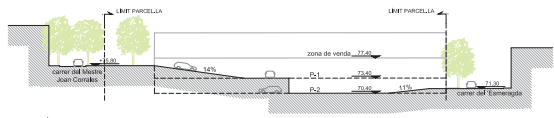




SECCIONS TRANSVERSALS PELS ACCESSOS DEL VEHICLES A LES FINQUES E: 1/750



SECCIÓ TRANSVERSAL 1



SECCIÓ TRANSVERSAL 2

VISTES D'Augment d'AMPLADA DE LA VORERA EN EL CARRER DEL MESTRE JOAN CORRALES



batlleiroig

AUTORS  
  
 BATLLE I ROGO ARQUITECTURA SLP

COL·LABORADORS

CLIENT  
 MERCADONA SA

PROJECCIÓ  
 PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS  
 CARRERS DE SANT SALVADOR, DE L'ESMERAGDA, DE LA  
 VERGE DE GUADALUPE I DEL MESTRE JOAN CORRALES.  
 ESPLUGUES DE LLOBREGAT

DOCUMENT

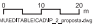
PLÀNOL ORIENTATIU, NO NORMATIU

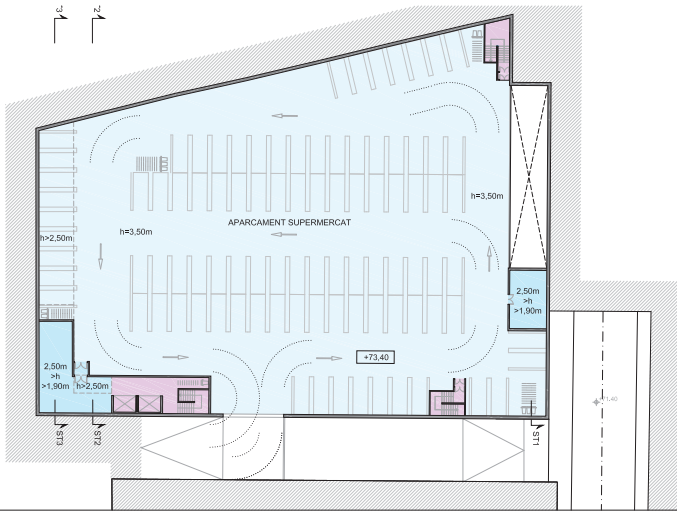
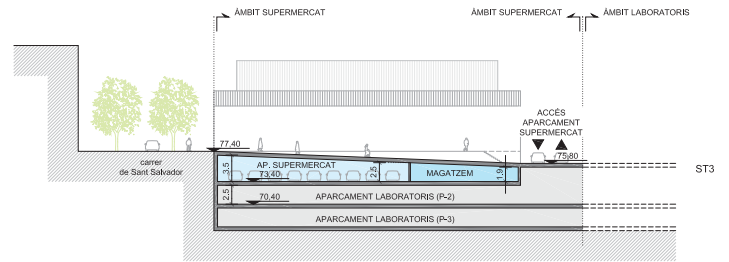
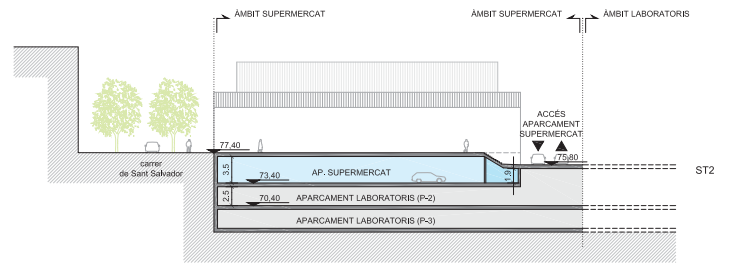
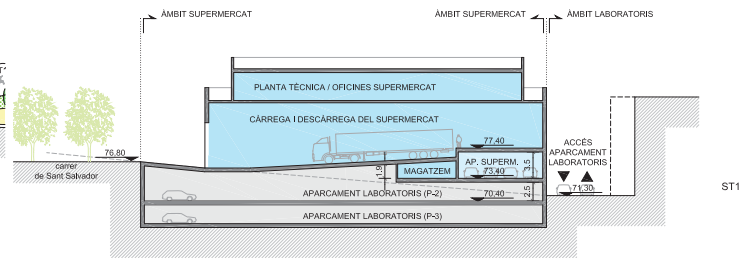
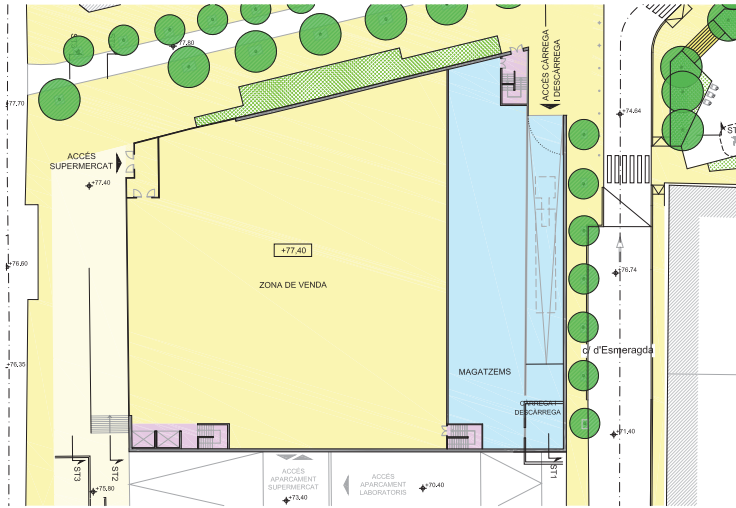
IMATGE DE LA PROPOSTA

OCTUBRE 2021

IP.2

AS E:1/1000  
 TITOL: 319/2021 - MEMORIAL PROJECTE D'ACTUACIÓ D'URBANITZACIÓ I MILLORA D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT





batlleiroig

AUTORS  
  
 BATLLE I ROGÉ ARQUITECTURA S.L.P.

COL·LABORADORS

CLIENT  
 MERCADONA SA

PROJECCIÓ  
 PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DELIMITADA PELS  
 CARRERS DE SANT SALVADOR, DE L'ESMERALDA, DE LA  
 VERGE DE GUADALUPE I DEL MESTRE JOAN CORRALES,  
 ESPLUGUES DE LLOBREGAT

DOCUMENT

PLÀNOL ORIENTATIU, NO NORMATIU

AVANTPROJECTE  
 SUPERMERCAT

OCTUBRE 2021

IP.3

A3 E:1/500  
 0 4 8 16 m

