



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES DE
LLOBREGAT

PLA DE MILLORA URBANA



**EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT 01
DE LA MODIFICACIÓ DEL PDU
DE L'ARE MONTESA**

aprovació inicial

Juliol 2021

Promotor:

Vithas Sanidad SL.
C/ Arturo Soria, 107, Madrid
B-18007203



Equip redactor:

OUA-gamma
Carrer Viladomat, 317 Entresòl
08029 Barcelona
Nuria Noguer, arquitecta.
Mauro Mas, arquitecte.

CONTINGUT

El document de planejament derivat de **PLA DE MILLORA URBANA** en l'àmbit de la **UNITAT 01 DE LA MODIFICACIÓ DEL PDU DE L'ARE MONTESA**, al municipi d'Esplugues de Llobregat a la comarca del Baix Llobregat, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. MEMÒRIA INFORMATIVA	7
1.1 ANTECEDENTS	9
1.2 INTRODUCCIÓ	9
1.2.1 Encaix territorial	9
1.2.2 Àmbit i encaix local	10
1.3 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ	10
1.3.1 Topografia, estat actual i usos	10
1.3.2 Situació respecte de les infraestructures.....	10
1.4 INFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR.....	11
1.4.1 Modificació del PDU de l'ARE Montesa	11
1.4.2 Descripció i localització de la zona del Rayo Amarillo i la Unitat 01	11
1.4.3 Altres aspectes normatius tinguts en compte	14
1.5 MARC LEGAL URBANÍSTIC	14
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	15
2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA REDACCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA RAYO AMARILLO	17
2.2 CRITERIS I OBJECTIUS	17
2.3 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	17
2.3.1 Estructura general de l'ordenació	17
2.3.2 Paràmetres reguladors	18
2.3.3 Accessibilitat	19
2.3.4 Encaix en l'entorn urbà	19
2.4 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE.....	22
2.4.1 justificació del contingut documental	22
2.4.2 Observança de l'objectiu de l'adequació de l'ordenació en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme inclusiu	23
3. NORMATIVA	25
article 1. Definició, àmbit i marc legal	27
article 2. Objecte	27
article 3. Contingut	27
article 4. Règim general.....	28
article 5. Obligatorietat i interpretació.....	28
article 6. Modificacions.....	28
article 7. Qualificació del sòl.....	29
article 8. Tipus de sistemes.....	29
article 9. Tipus de zones	29
article 10. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.....	30
article 11. Sistema Viari (Clau 5/18b).....	30
article 12. Zona mixta d'illa oberta (Clau 18b)	31

4. ESTUDI DE MOBILITAT	33
5. PLÀNOLS	35
1. ANNEX 1: AVANTPROJECTE NO VINCULANT	37

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ (en document separat)

i.01 SITUACIÓ	E 1/5.000
i.02 ZONIFICACIÓ VIGENT MP AREM	E 1/2.000
i.03 ORDENACIÓ NORMATIVA VIGENT MP AREM	E 1/2.000
i.04 ORDENACIÓ INDICATIVA VIGENT MP AREM	E 1/2.000
i.05 ORDENACIÓ INDICATIVA VIGENT MP AREM – RAYO AMARILLO	E 1/2.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o. 01 ZONIFICACIÓ	E 1/1.000
o. 02 ORDENACIÓ NORMATIVA	E 1/1.000
o. 03 ORDENACIÓ INDICATIVA	E 1/1.000

ANNEXOS

ANNEX 1. AVANTPROJECTE NO VINCULANT

1.1 ANTECEDENTS

El Govern de la Generalitat de Catalunya va crear, a partir del **Decret Llei 1/2007 sobre Mesures urgents en matèria d'urbanisme**, la figura urbanística de les **Àrees residencials estratègiques (ARE)**. Les ARE persegueixen, entre d'altres objectius, promoure sòl efectivament urbanitzat a disposició de la construcció d'habitatge lliure i protegit, amb un paper destacat d'aquest darrer, per tal de fomentar l'accés a l'habitatge assequible.

A l'empara d'aquestes disposicions, en data 13 de març de 2009 es va fer l'aprovació definitiva per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques del **Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Baix Llobregat** (Publicació al DOGC núm. 5410, de 30 de juny de 2009). Posteriorment, en data 16 de desembre de 2009, l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat i l'Institut Català del Sòl van constituir el **Consorti urbanístic per desenvolupar l'ARE Montesa i l'ARE Can Cervera**.

En sessió de 13 d'octubre de 2016, el **Consell general del Consorci urbanístic per al desenvolupament de l'Àrea Residencial Estratègica Montesa, d'Esplugues de Llobregat**, per unanimitat dels membres assistents, va acordar sol·licitar del Conseller de Territori i Sostenibilitat que, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, determini que el Consorci Urbanístic per el desenvolupament de les àrees residencials estratègiques Montesa i Can Cervera pot formular una Modificació Puntual del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'Àmbit del Baix Llobregat, en relació amb les determinacions urbanístiques de l'ARE Montesa al terme municipal d'Esplugues de Llobregat.

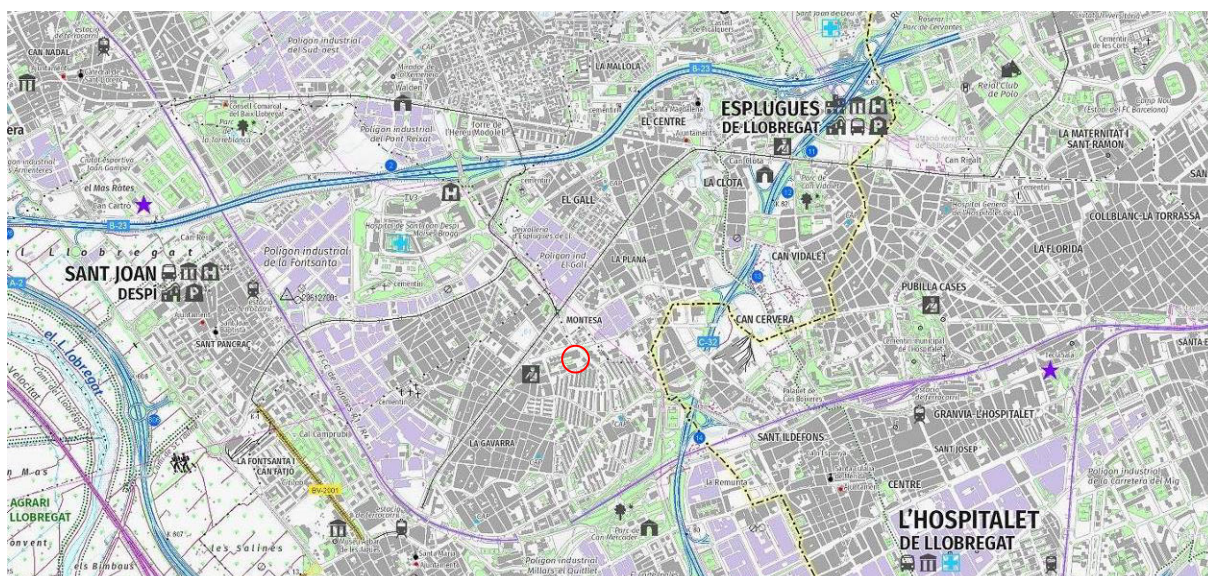
El Conseller de Territori i Sostenibilitat aprova definitivament l'1 d'agost de 2019 la **Modificació Puntual del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials del Baix Llobregat, respecte a l'Àrea Estratègica Montesa a Esplugues de Llobregat** (en endavant mPDU), que es pública al DOGC el 25 de setembre del mateix any.

1.2 INTRODUCCIÓ

1.2.1 Encaix territorial

El terme municipal d'Esplugues de Llobregat es troba a la comarca del Baix Llobregat, situat al marge esquerre del riu Llobregat, amb una extensió de 460 Ha. Limita al nord amb el terme municipal de Sant Joan Despí, a l'oest amb el terme de San Just Desvern, a l'est amb Barcelona, a sud-est amb l'Hospitalet de Llobregat, i al sud amb Cornellà de Llobregat. El municipi d'Esplugues comprèn un únic nucli de població, amb els barris de Can Vidalet, La Plana, El Centre, El Gall, Can Clota, Montesa, La Mallola, Finestrelles, La Miranda, i Ciutat Diagonal.

L'àmbit de l'actuació es troba al sud del terme municipal, al barri Montesa, dins de la denominada ARE "Montesa" i sobre els terrenys de l'antic camp de futbol del "Rayo Amarillo". Aquesta zona, la del Rayo Amarillo, ve delimitada per les Avingudes de Cornellà (antiga C-245), de Sant Ildefons (per on està en contacte directe amb el terme municipal de Cornellà de Llobregat), i pels carrers Montesa i Sant Antoni Maria Claret. La zona té una superfície total de 20.807,17 m².

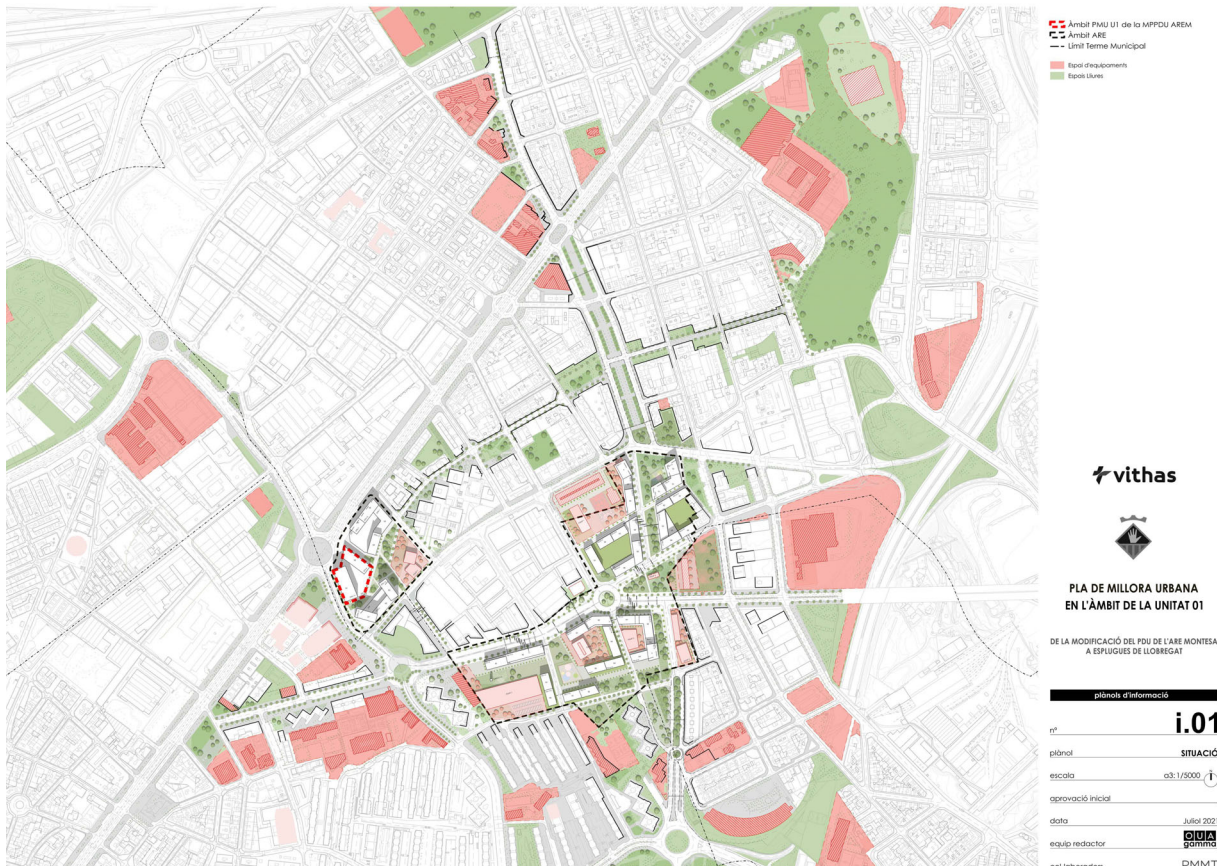


Situació de l'àmbit al territori. Font: Visor VISSIR de l'ICC

1.2.2 Àmbit i encaix local

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana (en endavant PMU) es situa a la intersecció entre les Avingudes de Cornellà i Sant Ildefons, confrontat a la rotonda que distribueix el trànsit cap als accessos de les vies ràpides B23 i B20 (Ronda de Dalt). Es tracta d'un àmbit de sòl urbà no consolidat que forma part de l'ARE Montesa, no desenvolupada fins al moment.

Aquest document abasta la Unitat 1 de l'ARE i una part del viari interior d'illa adjacent al sud, dins de la zona del Rayo Amarillo. La superfície de l'àmbit és de 3.464 m².



Localització de l'àmbit dins de l'ARE Montesa. Font: elaboració pròpia

1.3 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

1.3.1 Topografia, estat actual i usos

L'àmbit d'actuació és relativament pla i en cap cas inclou pendents de més del 20%.

Es situa en sòl urbà, sobre sòls actualment dedicats a aparcament i que l'ARE "Montesa" transformà en sòl per activitats terciàries, que és l'ús assignat pel planejament vigent, a la espera d'ésser desenvolupat.

El sector disposa de xarxes de serveis urbans existents, que es preveu condicionar a la nova ordenació, segons el Projecte d'urbanització contingut a la mPDU.

1.3.2 Situació respecte de les infraestructures

Pel que fa a les infraestructures i comunicacions, la zona del Rayo Amarillo es situa a l'inici del tram central de l'Avinguda de Cornellà / Carretera d'Esplugues, un eix urbà inter-municipal que connecta la N-340 a Esplugues de Llobregat amb el centre de Cornellà de Llobregat, el riu i les infraestructures que l'acompanyen.

La intersecció entre les Avingudes de Cornellà i Sant Ildefons, materialitzada en forma de rotonda, juga un paper molt important en la gestió dels fluxos provinents de les grans infraestructures de la zona. D'una banda, administra el trànsit provinent de la B23 per la zona de TV3/Hospital Moisès Broggi. D'altra banda, un cop oberta l'Avinguda del Baix Llobregat en el marc de la execució de l'ARE Montesa, jugarà també un paper important en la regulació del trànsit de la futura Avinguda de l'Electricitat. Aquesta via, parcialment executada, creuarà a mig termini per sobre de la Ronda de Dalt, i connectarà amb l'Hospitalet. A curt termini, aclarirà la connectivitat amb la Ronda de Dalt i facilitarà la connexió amb la sortida 14 de la Ronda, tot desviant el trànsit de pas que ara suporta Cornellà.

En quan a la seva relació amb la ciutat, l'àmbit forma part de la seqüència urbana que articularà vers al nord-est, a partir d'un recorregut de places i equipaments, la connexió entre l'ARE i les instal·lacions de TV3, l'Hospital Moisès Broggi i el Parc de la Font Santa.

1.4 INFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR

1.4.1 Modificació del PDU de l'ARE Montesa

El planejament vigent de referència a l'àmbit és la **Modificació del PDU de les ARE de l'àmbit del Baix Llobregat en relació a l'ARE Montesa** (en endavant mPDU), aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat l'1 d'agost de 2019 i publicat al DGOC el 25 de setembre de 2019 i que modificava l'àmbit Montesa del **PDU de les ARE de l'àmbit del "Baix Llobregat"** aprovat pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 13 de març de 2009 i publicat al DOGC el 30 de juny de 2009.

L'objectiu de la mPDU es donar un impuls al desenvolupament d'aquest àmbit, que no s'havia executat des de la constitució del Consorci urbanístic per desenvolupar l'ARE Montesa i l'ARE Can Cervera (format per l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat i l'Institut Català del Sòl) en data 16 de desembre de 2009. D'aquesta manera, es pretenien corregir algunes de les causes d'aquesta situació d'inactivitat derivades del planejament urbanístic. La proposta de la mPDU passa per l'actualització de la ordenació adaptada a la viabilitat econòmica d'aquell moment i aposta per una sèrie de millores en la integració en l'entorn, la racionalització del sistema viari, la integració dels espais lliures en el sistema general del municipi i de l'entorn, millores tipològiques i un estudi acurat de la localització dels usos.

L'àmbit de de l'ARE és un únic sector format per dues zones: una concentrada al llarg dels eixos del futur perllongament de l'Avinguda del Carme ca al sud i de la futura Avinguda de la Electricitat i l'altra sobre els terrenys del "Rayo Amarillo", delimitada per les Avingudes de Cornellà (antiga C-245), del Baix Llobregat, i pels carrers Montesa i Sant Antoni Maria Claret. La volumetria del conjunt es reparteix en 12 Unitats edificatòries, a les quals se'ls hi assignen paràmetres d'educabilitat i volumetries específiques.

1.4.2 Descripció i localització de la zona del Rayo Amarillo i la Unitat 01

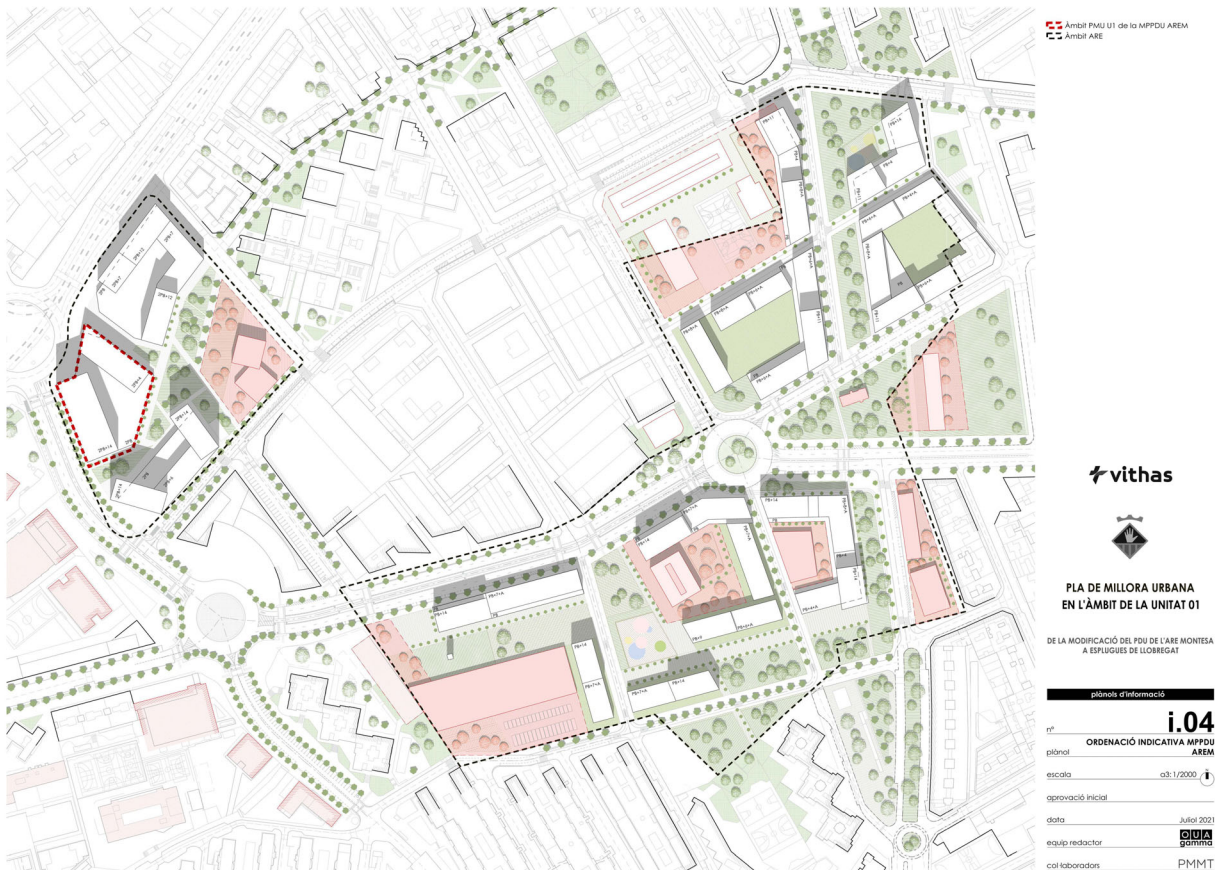
L'àmbit d'acció del present document es centra en la zona del rayo amarillo i específicament en la Unitat 01. La mPDU identifica la centralitat i singularitat d'aquesta zona i hi concentra tot el sostre terciari no comercial de l'ARE Montesa, entenent que aquest sostre va lligat a una situació de millor accessibilitat i visualització a nivell metropolità. D'altra banda, l'ordenació volumètrica de l'àmbit formalitza aquest sostre en una alçada destacada respecte d'altres edificis de l'entorn. Aquesta ordenació dels usos i de l'edificació s'acompanya d'una dotació d'espais lliures i equipaments adequada.

Prèviament a la redacció de la mPDU es va fer un primer estudi d'usos i volumetria en correspondència amb els usos previstos a l'ARE vigent en aquell moment. A partir d'aquesta valoració, es proposà una ordenació del sector en base a una edificabilitat menor, i alhora una major proporció del sostre amb destí habitatge o residencial (sense augmentar en cap cas la densitat prevista).

La Unitat 01 es configura a partir de tres volums ben diferenciats: un sòcol de dues plantes i, sobre aquest, un volum de 4 plantes perpendicular a l'Avinguda de Cornellà i una torre de 14 plantes donant façana a l'Avinguda Sant Ildefons.



Plànol de zonificació vigent segons la mPDU ARE Montesa Font: elaboració pròpia

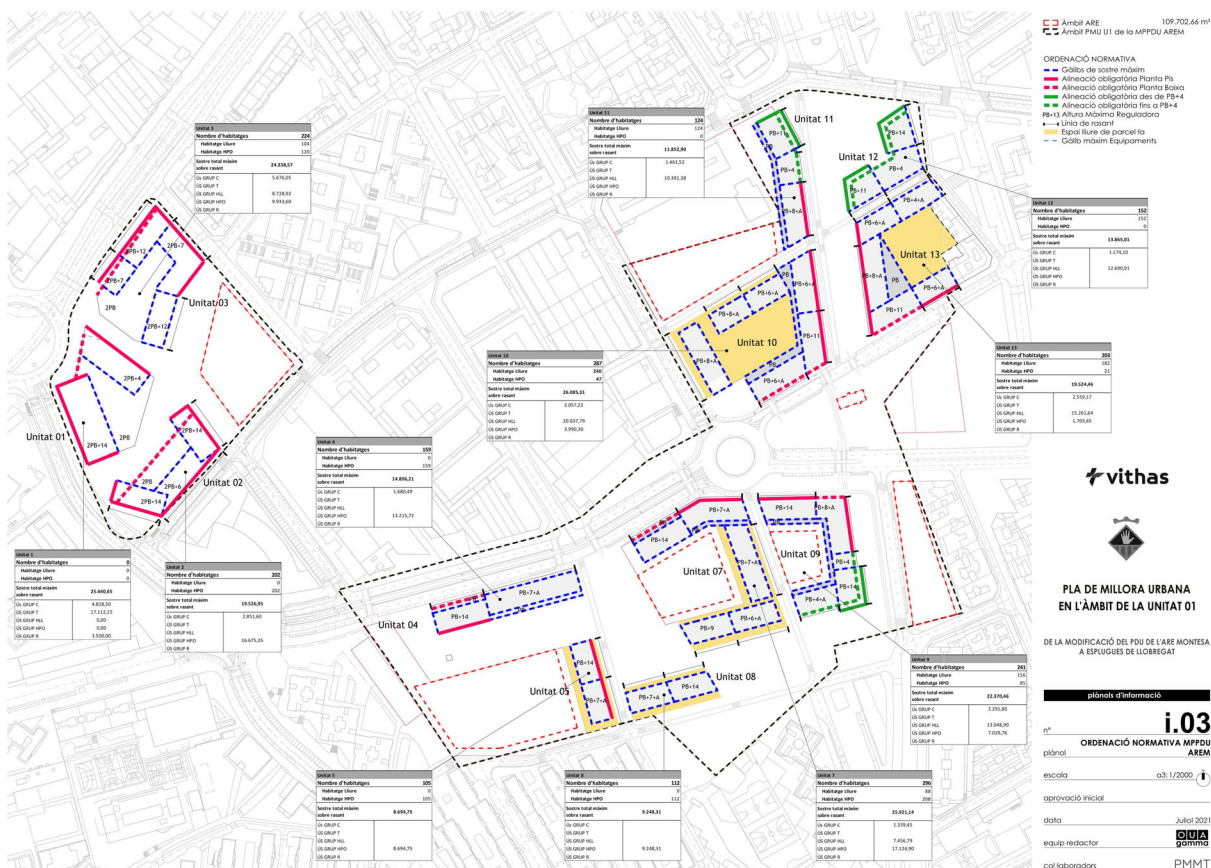


Plànol d'ordenació indicativa del conjunt de la mPDU ARE Montesa. Font: elaboració pròpia

MEMÒRIA INFORMATIVA

En quant a la funcionalitat de l'àmbit, la mPDU estableix grups que integren diversos usos segons les definicions del Pla General Metropolità. Com ja s'ha explicat, el que el planejament vigent és pretén concentrar una major proporció de "sostre d'activitat" en l'àmbit del Rayo Amarillo. Per aquest motiu, se li assigna a la unitat 1 la qualificació 18b (zona mixta d'illa oberta), i tal i com indiquen els plànols d'ordenació s'hi admeten els grups d'usos T, R i C, compatibles amb els usos indicats més a baix, que es distribueixen de la manera següent:

- GRUP R: Residencial, Comercial, Oficines, Industrial 1a categoria, Industrial 2ª categoria, Tallers de reparació, Estacions de rentat, Aparcament, Sanitari, Religios i cultural, Recreatiu, Esportiu. Aquest grup s'ha assignat al volum de 4 plantes, amb un ús hotel·ler.
- GRUP C: Comercial, Oficines, Industrial 1a categoria, Industrial 2a categoria, Tallers de reparació, Estacions de rentat, Aparcament, Sanitari, Religios i cultural, Recreatiu, Esportiu. Aquest grup s'ha assignat al sòcol, amb ús comercial.
- GRUP T: Oficines, Comercial-Prestació de serveis al públic, Comercial-Restauració, Residencial, Sanitari, Religios i cultural, Recreatiu, Esportiu. Aquest grup s'ha assignat a la torre, amb ús hotel



Ordenació normativa del conjunt de la mPDU ARE Montesa. Font: mPDU ARE Montesa

La mPDU assigna a aquest àmbit un aprofitament màxim de 69.306,17m², distribuïts en 3 unitats. A la unitat 1 se li assigna un sostre total de 25.440,65 m² en la següent proporció de grups d'usos:

Unitat 1	
Nombre d'habitatges	0
Habitatge Lliure	0
Habitatge HPO	0
Sostre total màxim sobre rasant	25.440,65
Ús GRUP C	4.828,50
Ús GRUP T	17.112,15
Ús GRUP HLL	0,00
Ús GRUP HPO	0,00
Ús GRUP R	3.500,00

Des del punt de vista dels espais no edificats, l'àmbit de Rayo Amarillo contribueix a la continuïtat de la estratègia de recorreguts verds vers l'oest proposada per la mPDU, amb una part important del seu interior d'illa dedicada a jardins que fan part dels sistema d'espais verds públics (places, rambles i jardins).

1.4.3 Altres aspectes normatius tinguts en compte

Des d'un punt de vista normatiu, la mPDU flexibilitza la definició tant dels usos, a través dels grups explicats anteriorment, com de la volumetria de les diferents unitats, tal i com estipula en l'article XI.24 de la seva normativa:

Article XI.24. Ajustos d'ordenació

En el cas que s'hagi d'ajustar la ordenació d'una illa o conjunt edificatori es podrà realitzar a través d'un Pla de Millora que no modifiqui en cas pas els paràmetres vinculants d'aprofitament i cessió.

Es proposa doncs la concreció de la ordenació de la unitat 01 per tal d'adaptar-ne la seva configuració a l'ús hospitalari que finalment s'hi desenvoluparà, dins de les limitacions de gàlib i els paràmetres d'aprofitament i cessió determinats per la mPDU. S'ajustarà doncs la volumetria de la peça tot i mantenint una inserció coherent en el conjunt de la ordenació de l'àmbit del Rayo Amarillo.

1.5 MARC LEGAL URBANÍSTIC

El present Pla de Millora Urbana en l'àmbit de la Unitat 01 de la Modificació del PDU de l'ARE Montesa s'ha redactat i s'ha d'executar d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística que es detalla a continuació, alhora que les determinacions que no restin explicitades per aquest pla seran regulades pels planejaments i les normatives de rang superior següents (les referències s'entenen fetes a les versions consolidades de les normes):

- Real Decreto Legislativo 7/2015, **de 30 d'octubre, por el que se aprueba el** Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprova el **Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i **Llei 16/2015**, del 21 de juliol, de **simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica**. (en endavant, "Text Refós de la Llei d'urbanisme" o "Decret Legislatiu 1/2010", indistintament).
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Modificació Puntual del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials del Baix Llobregat, respecte a l'Àrea Estratègica Montesa a Esplugues de Llobregat**, aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat l'1 d'agost de 2019 i publicat al DGOC el 25 de setembre de 2019

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2

2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA REDACCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA RAYO AMARILLO

Tal i com ja s'ha exposat, la mPDU estableix una nova ordenació del conjunt de l'ARE Montesa. D'una banda, reorganitzant la distribució i la proporció del "sostre d'activitat" respecte al residencial per tal d'aconseguir un volum significatiu d'habitatge protegit. En segon lloc, desenvolupant les previsions dels planejaments previs que per falta d'oportunitat no s'havien executat fins al moment.

La conveniència i oportunitat del desenvolupament del present PMU venen determinades per la necessitat d'estudiar en detall la ordenació de la unitat 01 de l'àmbit "Rayo Amarillo" per tal de garantir el funcionament òptim de l'ús hospitalari que finalment s'hi desenvoluparà. Aquesta concreció de l'ús i la volumetria és fonamental per garantir l'equilibri entre una funcionalitat òptima del programa i la bona inserció urbana de la peça, d'especial rellevància per la seva situació estratègica en la confluència dels dos gran eixos urbans.

2.2 CRITERIS I OBJECTIUS

L'objectiu d'aquest document és, en primer lloc, tal i com s'ha avançat en els punts anteriors, concretar l'ús de la unitat 01, situada en una posició estratègica, limítrofa amb el municipi de Cornellà de Llobregat i amb una immillorable accessibilitat. Aquest ús, el sanitari, es contempla en els tres grups d'usos assignats a aquesta unitat al plànol d'ordenació de la mPDU (C, R i T). En segon lloc, es vol ajustar la ordenació d'aquesta peça d'acord als principis funcionals del programa hospitalari que s'hi instal·larà i en diàleg amb la resta de la ordenació de l'àmbit. Aquest ajust no comporta en cap cas la modificació dels paràmetres d'aprofitament i cessió.

L'ordenació del present PMU fixa doncs els següents criteris respecte a la unitat 01 situada a l'àmbit del Rayo Amarillo:

- Adequació al planejament vigent, normativa i legislació de rang superior
- Preveure la reorganització volumètrica de l'edificació i la seva ordenació d'acord amb el programa funcional de l'ús assignat, segons els principis del l'avantprojecte no vinculant annex a aquest document, i en coherència amb l'entorn edificat consolidat, el projectat pendent de consolidació i el paisatge urbà de l'entorn.
- Preveure una configuració adaptada dels accessos - tant per vianants com per vehicles privats i de servei - i el control de la mobilitat generada
- Recollir les millores necessàries en quant a la relació de la peça amb l'espai de vorera de l'Avinguda St. Ildefons

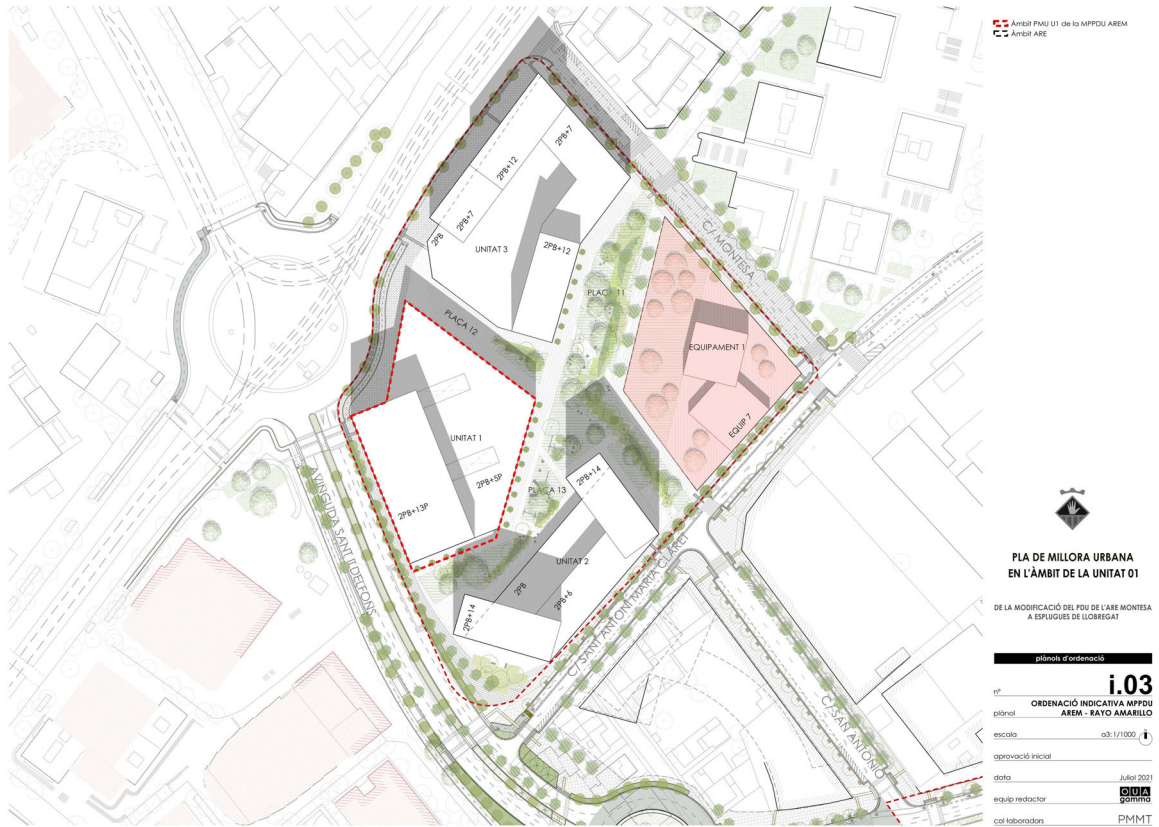
2.3 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

2.3.1 Estructura general de l'ordenació

La unitat s'ordena en base als objectius i criteris exposats anteriorment.

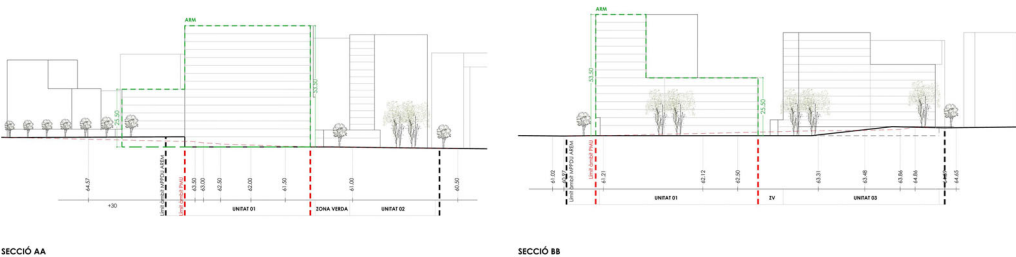
Es mantenen tant la zonificació com els límits de parcel·la previstos a la mPDU.

Pel que fa a l'ordenació de l'edificació, es concreta en una volumetria similar a la proposada a la mPDU però adaptada a les necessitats funcionals de l'ús com a hospital, segons les pautes de l'avantprojecte no vinculant annex a aquest document. En primer lloc, es proposa un sòcol d'una de 2 plantes baixes i 5 plantes pis, que pugui ocupar, si és necessari, tota la superfície de la parcel·la, tal i com ja es dibuixava a la mPDU. A les plantes baixes es situaran els accessos a l'equipament. Sobre aquest sòcol, es concentra la resta de la volumetria en una torre de 2 plantes baixes i 13 plantes pis.



Ordenació indicativa de la Unitat 01. Font: Elaboració pròpia

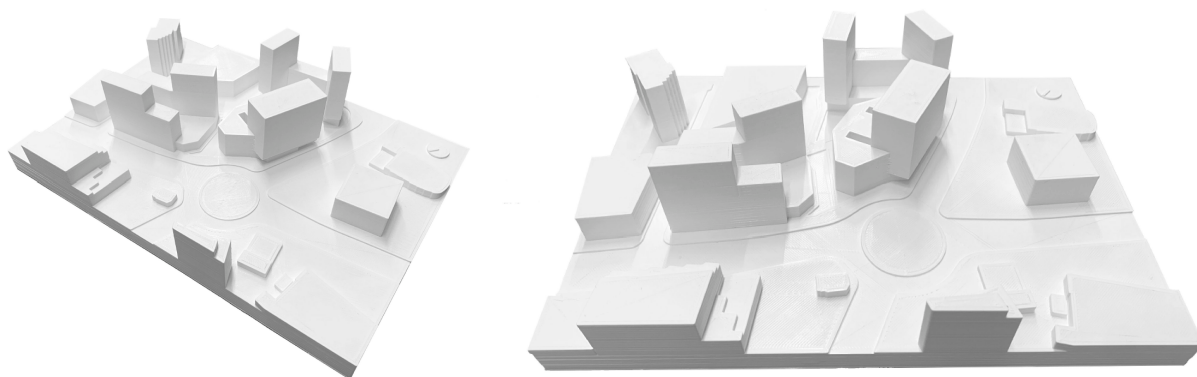
2.3.2 Paràmetres reguladors



Ordenació normativa de la Unitat 01. Font: Elaboració pròpia

La configuració del conjunt segueix els criteris i directrius establertes a la mPDU i ambdós propostes son compatibles del punt de vista del volum edificat:

- Es mantenen els límits de parcel·la i alineacions excepte sobre la façana de les dues plantes baixes de l'Avinguda de St. Ildefons, on es proposa recular 2 metres la seva alineació per tal d'eixamplar l'espai de vorera en aquesta zona, lligada als accessos des de la Planta Baixa 1.
- S'integra el volum més baix al sòcol. Aquest augmenta el seu nombre de plantes respecte al dibuixat a la mPDU però manté una alçada equilibrada amb els volums de l'entorn.
- En quant al volum de la torre, paral·lel a l'Av. Sant Ildefons, s'augmenta la seva profunditat d'acord amb les necessitats funcionals de l'hospital. Aquesta peça, una mica més baixa que la proposada a la mPDU, es relaciona volumètricament amb el front de façana sobre l'Avinguda de Cornellà de la unitat 3, i els volums preexistents de les torres residencials al nord-est i l'edifici d'oficines a l'altre costat de la rotonda, totes d'alçada similar.



Volumetria resultant. Font: Avantprojecte arquitectura, PMMT

2.3.3 Accessibilitat

L'edifici disposarà de 2 Plantes Baixes, que respondran a les necessitats funcionals del programa i a les característiques del terreny, amb una rasant en sentit descendent entre l'Av. de Cornellà i l'Av. de St. Ildefons. La PB1 contindrà l'accés públic i tècnic als serveis d'urgències des de l'Avinguda de Sant Ildefons. La PB2 facilita l'accés al servei de consultes des de l'Avinguda de Cornellà.

Es situarà un accés al pàrquing subterrani amb dos sentits de circulació sobre la façana sud de l'edifici. Finalment, l'accés de les ambulàncies a urgències es farà a nivell de la Planta Baixa 1, amb entrada i sortida des de l'Avinguda Sant Ildefons i amb la possibilitat de maniobrar sobre l'espai reservat al pas de vehicles de servei per l'interior de les illes (Sistema Viari - Clau 5/18b).

2.3.4 Encaix en l'entorn urbà

L'entorn immediat de la Unitat 01 es caracteritza per les tipologies preexistents sobre les Avingudes de Cornellà i de St. Ildefons i la proposta de desenvolupament per l'àmbit de l'ARE que en fa la mPDU.

L'Avinguda de Cornellà en aquest àmbit, a cavall entre els termes municipals d'Esplugues i Cornellà, presenta un aspecte urbà heterogeni amb dues façanes ben diferenciades. La zona situada al sud d'aquesta, eminentment formada per teixit residencial d'illa tancada, presenta una façana caracteritzada per tipologies d'habitatges constituïdes entre les dècades dels anys 60 y 80, de PB+4 nivells i amb una certa homogeneïtat des del punt de vista formal. Darrera de les illes que fan façana a l'Avinguda, es troba un conjunt residencial format per torres de fins a PB+12 nivells construït també a finals dels anys 70.



Façana sud de l'Avinguda de Cornellà. FONT: Google Maps

D'altra banda, sobre la façana oposada es troben principalment edificacions destinades a usos comercials i terciaris (oficines) de diferents alçades (fins a un màxim de PB+6 nivells) potenciats per l'ús industrial d'aquesta zona. La façana perd entitat conforme l'Avinguda de Cornellà arriba a la rotonda d'encreuament amb l'Av. de St. Ildefons, quedant reduïda a petits volums comercials i de servei, també un cop ja dintre del TM de Cornellà. No obstant això, dins de la rotonda, l'edifici d'oficines situat simètricament a la Unitat 01 respecte a la rotonda apunta el caràcter significatiu d'aquets encreuament, on la Unitat 01 en farà de contrapunt.



Façana nord de l'Avinguda de Cornellà. FONT: Google Maps

L'Avinguda de St. Ildefons en aquest àmbit presenta una seqüència de volums edificats aïllats sobre la seva vorera sud: un edifici residencials de PB+6 amb una gran sòcol comercial en l'àmbit de la rotonda, que reforça la importància urbana del node, i un parell d'equipaments de poca alçada.



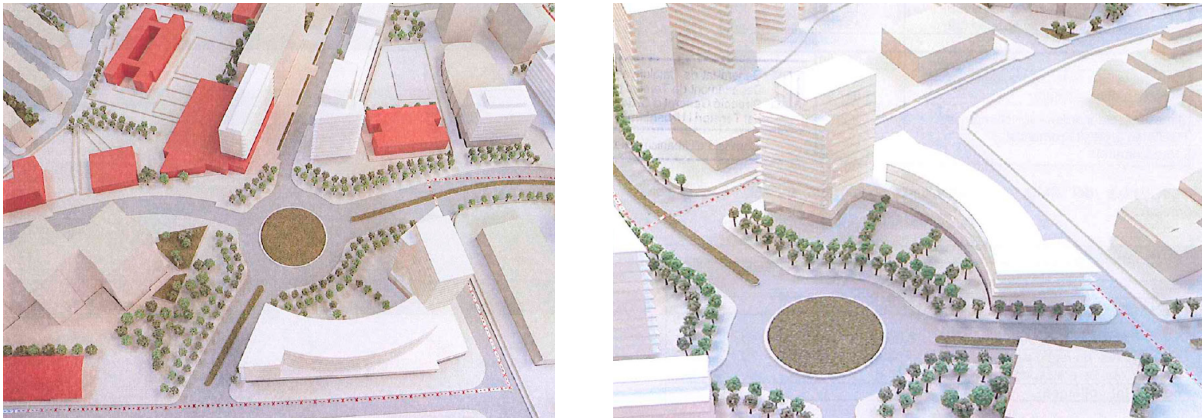
Rotonda de l'encreuament entre les Avs. De Cornellà i de St. Idelfons. FONT: Google Maps

D'altra banda, sobre la vorera nord, en l'àmbit de cases contigu a la zona del Rayo Amarillo, la Modificació del PGM a l'entorn del sector Montesa (AD 26-07-2011), tramitada per l'ajuntament de Cornellà de Llobregat de resultes de l'aprovació del PDU del Baix Llobregat i de l'ARE Montesa, concreta l'ordenació del PMU Barri Palou/Lluís Muntadas/Montesa a desenvolupar mitjançant el PAU 3.

La proposta d'ordenació preveu generar un nou node de centralitat urbana a l'encreuament entre l'Avinguda de l'Electricitat i l'Avinguda de Sant Ildefons tot generant un espai de plaça ordenant tant des de l'estructura d'espais lliures com des de la nova volumetria. El volum previst s'articula amb la implantació del sostre del PMU2 de manera que els dos blocs de PB+13 generen una nova entrada al Municipi de Cornellà. La resta de sostre destinat a hpo, comerç i equipament se situa en un bloc de forma de mitja lluna amb una alçada màxima PB+4. Aquest àmbit resta actualment pendent d'execució.



Estat actual de l'àmbit del PAU 3 de Cornellà, en la cruïlla Av. Sant Ildefons / futura Av. Electricitat. FONT: Google



Ordenació del PAU 3 de Cornellà, en la cruïlla Av. Sant Ildefons / Av. Electricitat

La proposta volumètrica de la mPDU per a la zona del Rayo Amarillo busca la seva integració en aquest entorn heterogeni, en primer lloc, establint alineacions que relacionin els fronts de façana preexistents i els de les noves peces de referència. En segon lloc, es proposen tres alçades predominants, amb el mateix objectiu integrador. En primer lloc, sòcols de dos nivells que actuen com a base homogeneïtzadora del conjunt i sobre aquests volums d'alçades mitjanes, similars als de les tipologies residencials de l'Av. de Cornellà, i torres que formalitzen la centralitat de l'àmbit i estableixen relacions amb les torres residencials en segon terme.

2.4 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

2.4.1 justificació del contingut documental

Segons estableix l'article 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el RLUC, els PMU contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 del Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

L'article citat fa la següent numeració de documents: memòria i estudis justificatius i complementaris; plànols d'informació, d'ordenació; les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl; l'avaluació econòmica i financera; pressupost de les obres i serveis; pla d'etapes; estudi de la mobilitat generada i la documentació ambiental.

En aquesta **memòria** s'especifica l'objecte i l'abast del PMU, identificant l'àmbit i els aspectes gràfics i normatius que cal concretar.

En els **plànols d'informació** s'hi representa la situació actual i les determinacions previstes en el planejament urbanístic general, mentre que en els **plànols d'ordenació** es concreten els paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica.

En les **normes urbanístiques** s'estableixen les especificacions que s'introdueixen en aquest PMU: en el títol 1 es precisen els preceptes generals i en els títols 2, 3 i 4 es regulen els paràmetres bàsics i els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica.

Pel que fa a l'**avaluació econòmica i el pla d'etapes**, segons l'article 89 del RLUC, el document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstes en el pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla. Donat que el present Pla de Millora Urbana no modifica els paràmetres bàsics de la unitat a la que es refereix i es limita a concretar-ne la volumetria i l'ús, dintre del marc del que estableix el planejament vigent, s'entén raonable considerar com a vàlida l'avaluació econòmica i el pla d'etapes inclosa i prevista en la mPDU.

Informe Ambiental. L'informe o estudi d'avaluació ambiental té per objecte integrar els diferents vectors ambientals en el procés de formulació del planejament, ja sigui a escala territorial o bé local (planejament urbanístic general o/i derivat). Donat que el present Pla de Millora Urbana no modifica els paràmetres bàsics de la unitat a la que es refereix i es limita a concretar-ne la volumetria i l'ús, dintre

del marc del que estableix el planejament vigent, s'entén raonable considerar com a vàlida l'avaluació econòmica i el pla d'etapes inclosa i prevista en la mPDU.

Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada. Segons el que disposa el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, en el seu article 3, a l'apartat 3.1c, els estudis d'avaluació de la mobilitat s'han d'incloure com a document independent en el planejament urbanístic derivat que tingui per objecte la implantació de nous usos o activitats.

El present PMU no preveu la implantació de nous usos o activitats no previstes en la mPDU, que ja va incloure estudi de mobilitat generada, i per tant, no caldria incorporar en el present document l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

No obstant això, aprofitant la concreció de l'ús sanitari, ja previst per aquesta unitat en la mPDU, s'ha considerat oportú avaluar l'estudi detallat de la mobilitat generada en aquest àmbit i especialment sobre la rotonda a l'encreuament entre les Avingudes de Cornellà i Sant Ildefons atenent a la concreció de la totalitat del sostre amb aquest ús i d'acord amb l'avantprojecte d'arquitectura no vinculant i els seus accessos previstos. Així, s'estudien els efectes sobre aquesta de l'accés al pàrquing de vehicles privats i dels serveis d'emergències sanitàries des de l'Av. St. Ildefons. S'incorpora l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada com a document annex del present document.

2.4.2 Observança de l'objectiu de l'adequació de l'ordenació en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme inclusiu així com a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica

L'urbanisme és una eina clau per a dissenyar, transformar i establir l'equilibri vital i sostenible entre el territori i les persones. Aleshores, l'urbanisme amb perspectiva de gènere aspira a articular una ordenació i disseny de la ciutat que tingui en compte les demandes que sorgeixen en la vida quotidiana de les persones, on la ciutadania forma part activa del procés.

Les diferents qüestions que s'han de tenir en compte per a introduir-la correctament són: que hi hagi transports públics suficients i adequats; que s'estableixi una cobertura de les necessitats de l'habitatge; crear espais que facilitin la conciliació de la vida personal, familiar i laboral; adequar els espais als temps que marquen la nostra quotidianitat perquè hi hagi una relació equilibrada entre l'oci i el treball; que es potenciï la co-responsabilitat en les tasques de cura; que hi hagi una provisió de serveis bàsics per a totes les persones; que hi hagi un accés universal a espais i habitatges; establir mesures per a potenciar la seguretat cap a les dones, etc. En definitiva, es tracta de què la localitat sigui més habitable i cobreixi les necessitats de les dones i els homes en tota la seva diversitat.

L'urbanisme inclusiu considera igual de transformadores les petites actuacions a la ciutat, com ara la forma de col·locar els bancs o on es posa un pas zebra, que la renovació d'un barri o d'una gran avinguda. La ciutat es pot transformar radicalment a partir de la suma de moltes petites actuacions que repercuteixen en la vida quotidiana dels seus habitants.

Aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte el planejament, l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient.

El cas concret del present Pla de Millora Urbana, en la Unitat 01 de la mPDU, on l'objectiu del mateix és únicament el de la concreció de l'ús i la regulació volumètrica del sostre total previst, en el que no hi ha actuació sobre els sistemes públics de la ciutat previstos en la mPDU; el ventall per aplicar criteris de disseny en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme inclusiu, és acotat. Tot i així l'ordenació proposada ha estat elaborada en base a criteris per tal de que en resulti una volumetria còmode per als seus usuaris, tenint especial cura en l'accessibilitat, la mobilitat i la seguretat.

En concret, el present PMU, sobre la façana de les dues plantes baixes de l'Avinguda de St. Ildefons, proposa recular 2 metres la seva alineació per tal d'eixamplar l'espai de vorera i generar un entorn més segur i amable per el vianant a peu de carrer al costat d'aquesta via altament motoritzada.

Adicionalment, i en relació a tot l'àmbit de la mPDU es potencia i propicia la conservació i renovació d'un teixit urbà en part obsolet, afavorint la recuperació de l'activitat econòmica afavorint la mixtura d'usos, la promoció de nous habitatges amb la incorporació d'habitatge assequible i la protecció d'edificacions de valor arquitectònic i amb un gran significat per la memòria històrica del municipi i la ciutadania. Alhora, es proposa configurar l'estructura del verd urbà, com a trama d'acompanyament

dels recorreguts de les persones que es desplacen a peu afavorint les distàncies curtes i la multi funcionalitat amb la millora de les relacions de proximitat integrant els usos i les funcions com l'habitatge, el lloc de treball, el comerç i els serveis.

L'ordenació volumètrica proposada en el present PMU de la Unitat 01 ha estat elaborada en base aquets criteris alhora que ha abordat en detall el tractament de la planta baixa i els accessos i la funcionalitat del programa funcional previst en relació als fluxos d'entrada i sortida amb el tractament dels espais lliures de l'entorn, contribuint a millorar-ne l'accessibilitat i la seguretat en algun punt.

Es pot afirmar que l'ordenació proposada combina les funcions adequades per tal de facilitar la gestió de la vida diària.

NORMATIVA

3

TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS

article 1. Definició, àmbit i marc legal

1. L'àmbit del present PMU s'ubica dins de l'àmbit definit per la **Modificació Puntual del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials del Baix Llobregat, respecte a l'Àrea Estratègica Montesa a Esplugues de Llobregat**, publicat al DOGC el 25 de setembre del 2019. Es situa, més contretament, dins del perímetre de l'àmbit anomenat Rayo Amarillo, entre les Avingudes de Cornellà i St. Ildefons i els carrers Montesa i St. Antoni Maria Claret. El sector té una superfície total de 3.610,00 m² i compren la unitat 01 i la franja de viari de servei sobre el seu límit sud.
2. Aquest PMU està redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i restants disposicions aplicables. La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les Lleis aprovades pel seu Parlament; els reglaments i disposicions que les desenvolupen, la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva en matèria d'Ordenació del territori, Urbanisme i Medi Ambient que té la Comunitat Autònoma i la jurisprudència dels Tribunals.

article 2. Objecte

El present Pla de Millora Urbana té com a principal objectiu la concreció volumètrica i d'usos de la unitat 1, situada dins de l'àmbit del Rayo Amarillo, una peça que ocupa una posició estratègica en l'ARE Montesa. Per tal d'assolir aquest objectiu principal l'ordenació del present PMU fixa els següents criteris:

- Adequació al planejament vigent, normativa i legislació de rang superior
- Preveure una promoció unitària de sostre sanitari, tal i com autoritza la mPDU.
- Concretar la composició volumètrica de l'edificació en coherència amb el programa funcional de l'ús sanitari assignat i les pautes d'ordenació de la unitat indicades a la mPDU.
- Adaptar els accessos dels fluxos de vehicles segons la demanda del programa, tant en subsòl (vehicles privats) com en superfície de Planta Baixa (vehicles de servei).

article 3. Contingut

El contingut del Pla de Millora Urbana del Rayo Amarillo està integrat pels documents següents:

1. Memòria informativa
2. Memòria de la ordenació
3. Normativa
4. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada en l'àmbit
5. Plànols

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ (en document separat)

i.01 SITUACIÓ	E 1/5.000
i.02 ZONIFICACIÓ VIGENT MP AREM	E 1/2.000
i.03 ORDENACIÓ NORMATIVA VIGENT MP AREM	E 1/2.000
i.04 ORDENACIÓ INDICATIVA VIGENT MP AREM	E 1/2.000
i.05 ORDENACIÓ INDICATIVA VIGENT MP AREM - RAYO AMARILLO	E 1/2.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o. 01 ZONIFICACIÓ	E 1/1.000
o. 02 ORDENACIÓ NORMATIVA	E 1/1.000
o. 03 ORDENACIÓ INDICATIVA	E 1/1.000

article 4. Règim general

1. Per totes aquelles determinacions urbanístiques o de caràcter normatiu que no estiguin regulades expressament en aquesta normativa, regirà de caràcter supletori les Normes Urbanístiques de la **Modificació Puntual del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials del Baix Llobregat, respecte a l'Àrea Estratègica Montesa a Esplugues de Llobregat**.
2. La vigència d'aquest Pla de Millora Urbana és indefinida, sens perjudici de la seva modificació en els termes legalment establerts a l'efecte.

article 5. Obligtorietat i interpretació

1. Les presents Normes reguladores urbanístiques, juntament amb els Plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic del PMU en l'àmbit de la unitat 01 de la Modificació del PDU de l'ARE Montesa, i prevalen sobre els restants documents de la mPDU. Els Plànols d'ordenació amb caràcter "normatiu" estan identificats, de forma específica, a la caràtula dels mateixos, per tal de diferenciar-los d'aquells que únicament tenen caràcter "indicatiu". En allò no previst per aquestes Normes reguladores, s'estarà al que disposi la mPDU i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. La resta de documents d'aquest PMU s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació.
3. En el cas d'imprecisió o contradicció entre documents gràfics, prevaldrà la representació a escala més detallada en els plànols.

article 6. Modificacions

Les modificacions del present PMU s'ajustaran al que prescriuen els articles 96 i 97 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC) i llurs modificacions i als articles 117 i 118 del Reglament que la desenvolupa.

TÍTOL 2 – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 7. Qualificació del sòl

La totalitat del sòl inclòs dins l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana s'adscriu a sistemes o zones.

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris i d'espais lliures. En aplicació dels articles 34 i 44 del TRLU són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, i aquests sòls s'han de cedir urbanitzats.
2. Les zones són el conjunt de peces de sòl, situades de forma contínua o discontinua, sotmeses a un règim uniforme i susceptibles d'aprofitament urbanístic on es poden exercir els drets relatius als tipus d'edificació que es proposen en l'ordenació urbanística i de l'edificació.

La identificació de la qualificació del sòl en sistemes i zones en el conjunt del Pla de Millora Urbana s'identifica amb la corresponent clau alfanumèrica en els plànols de zonificació i en els articles d'aquestes Normes i de les Normes de la mPDU.

article 8. Tipus de sistemes

L'article XI.13.5 Sistema viari (clau 5) de la Normativa de la mPDU, estableix el següent per la clau 5/18b:

En els àmbits de doble clau 5/18b es permet l'aprofitament del subsòl per a construir-hi les sortides dels aparcaments privats de les parcel·les que hi limiten, i la construcció de les sortides o accessos des de l'exterior que siguin necessàries. La resta de la superfície s'urbanitzarà en continuïtat amb l'espai públic que l'envolta.

Per motius de funcionalitat del programa hospitalari, dins de l'àrea de 97m²s qualificada amb la clau 5/18b – viari inclosa dintre de l'àmbit d'aquest PMU es permetrà la circulació i maniobra d'ambulàncies per entrar i sortir de la zona d'accés a les urgències, situada a la PB1 .

article 9. Tipus de zones

El sòl susceptible d'aprofitament urbanístic se subdivideix en zones. La zona prevista per aquest Pla es delimita i s'identifica en el plànol de zonificació, i la clau identificativa de la mateixa, és la 18b – Zona mixta d'illa oberta, amb un superfície de 3.367 m²s.

TÍTOL 3 – REGULACIÓ DELS SISTEMES

article 10. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació, i seran de titularitat pública.
2. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla de Millora Urbana.

article 11. Sistema Viari (Clau 5/18b)

1. Comprèn els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats al pas de vehicles de servei per l'interior de les illes.
2. El que no quedi específicament regulat per aquestes Normes, es regularà pel que disposa la normativa urbanística de la mPDU.

TÍTOL 4 – REGULACIÓ DEL LES ZONES

article 12. Zona mixta d'illa oberta (Clau 18b)

1. Definició

Comprèn les àrees de sòls ocupats per la edificació segons volumetria específica de l'àmbit del PMU Rayo Amarillo.

2. Edificabilitat màxima

- Sostre màxim 25.440,65m²st

3. Condicions de parcel·lació

Parcel·la única

4. Ocupació màxima:

Plantes Baixes = 100%

Plantes pis = segons plànol normatiu d'ordenació

5. Condicions de l'edificació

a) **Alineacions o límit regulador:** segons plànols normatius

b) **Alçada reguladora màxima:**

L'alçada reguladora s'obindrà de la següent fórmula:

$$ARM = 4,5 + (3,5 \times N)$$

(N = nombre de plantes pis admeses per sobre de la PB1)

c) **Nombre màxim de plantes:**

$$\text{Sòcol} = 2PB + 5PP = 4,5 + 3,5 \times 6N = 25,5m$$

$$\text{Torre} = 2PB + 13PP = 4,5 + 3,5 \times 14N = 53,5m$$

6. Condicions d'ús

Es concreta l'ús sanitari, previst per aquesta unitat a la mPDU, en tot el conjunt.

7. Accessibilitat i Reserva de places d'aparcament

L'edificació haurà de fer una reserva d'aparcament d'acord amb la normativa d'aplicació vigent.

En concret caldrà incorporar en el nou edifici la implantació de la totalitat de places d'aparcament per a bicicletes previstes en el Projecte Executiu d'urbanització de l'ARE Montesa en la Unitat 01, que són 48 places. Caldrà preveure la reserva d'espai encara que la seva implantació es faci per fases.

Caldrà preveure una reserva per a parada de taxis en un entorn pròxim.

**ANNEX 1:
AVANTPROJECTE NO VINCULANT**

