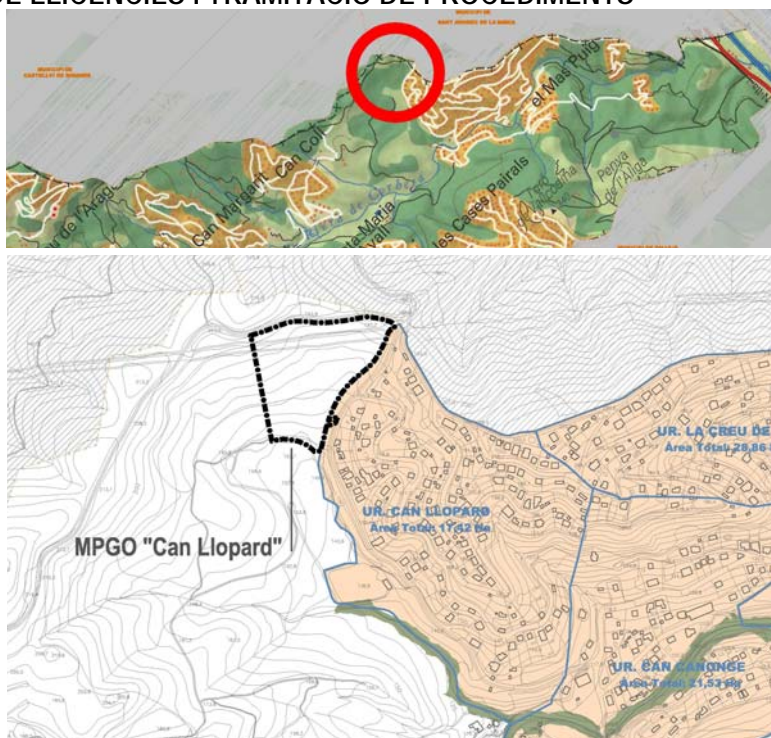


*Pel que fa a la publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics, la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, per aquesta raó, en la informació pública cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu segons l'art. 10 del DL 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que modifica l'art.8.5 del DL 1/2005, de 26 de juliol, del Text refós de la Llei d'urbanisme.*

## DOCUMENT COMPRESIU de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació a "Can Llopard" de Corbera de Llobregat. Febrer 2010

### 1. ÀMBITS SUBJECTES A SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

L'aprovació inicial de la Modificació puntual del PGO a "Can Llopard" suposa acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, edificació, reforma o rehabilitació de construccions, també la instal·lació d'activitats i d'altres autoritzacions administratives connexes que estableix la legislació sectorial, en la totalitat de l'àmbit ordenat (representat gràficament amb contorn negre en els plànols d'informació i ordenació) i tal com preveu l'art.71 i 72 del Text Refós de la Llei Urbanisme i el seu Reglament.



SITUACIÓ i EMPLAÇAMENT de l'àmbit de la Modificació PGO "CAN LLOPARD"

### 2. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA

(pàg.3 i 4 de la Memòria de la MPGO)

L'àmbit d'actuació consta d'una nova reserva d'equipament que respon a les previsions d'un model urbà descentralitzat on es dota el territori de diferents sub-centres, molt relacionats amb les infraestructures de comunicacions, amb l'objectiu de donar el servei requerit als diferents barris o conjunt d'urbanitzacions de Corbera de Llobregat, per molt allunyats que estiguin del centre. Ara bé, la posició territorial d'aquestes futures polaritats serà més afavorida quant més pròxima estigui d'aquest centre, qüestió que afavorirà el fet de compartir serveis i dotacions entre la població, amb massa crítica suficient per poder aglutinar un major nombre d'usos i gaudir d'una veritable centralitat. No per aquesta raó, però, hem de renunciar a les polaritats més allunyades, que simplement han de reformular els seus usos i el seu paper dins el conjunt urbà dels nuclis i del municipi.

En el marc d'un estudi general, és d'interès municipal promoure actuacions destinades a la previsió i modernització d'infraestructures i la millora dels equipaments, dotacions i serveis però, avui dia, encara no s'ha acabat el procés de consolidació del sòl desenvolupat a les urbanitzacions, per la qual cosa és difícil pensar en gestionar-ne de

nou. D'altra banda, les previsions del PGO respecte la realitat territorial i social del moment fan pensar que els equipaments que determina fora de les urbanitzacions i, en concret, a l'àmbit del present treball, són de dubtosa necessitat; i la delimitació dels espais oberts derivada del projecte del planejament territorial incident inclou l'àmbit, tot i que admet la variació de la seva forma justificada per la possibilitat d'excloure alguns sòls urbans que hagin quedat dintre. Per tot, cal destacar que les seves característiques i posició requereixen un tractament diferencial relacionat amb el context de frontera i transició entre els dos medis: urbà i forestal.

La figura adequada per a dur a terme la proposta és la **Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Corbera de Llobregat**, que es formula per l'Ajuntament en exercici de les seves competències en el context de fer compatibles les zones urbanes amb la preservació dels recursos naturals i paisatgístics de l'entorn, amb una actuació en què s'incrementen els serveis a la ciutadania, qüestió social i d'interès general.

### Objectius de l'Ordenació Urbanística

(pàg.19 de la Memòria de la MPMGO)

La Modificació del PGO proposa una ordenació i gestió del sòl urbà al paratge de "Can Llopard" alternativa a la vigent però que fa viable les seves propostes inicials basades en el reequipament del territori i és adient a la realitat territorial i social del moment i, també, futura, amb la concreció d'una polaritat territorial de caràcter bàsica, amb serveis i usos alternatius als habitatges i els complementaris "de proximitat".

### Criteris de l'ordenació urbanística.

(pàg.19 de la Memòria de la MPMGO)

Els criteris de l'ordenació del sòl d'aquesta MPMGO, són:

#### REEQUIPAMENT TERRITORIAL I ÀMBIT

S'opta per reforçar l'estructura general del territori del planejament vigent basada en el reequipament territorial i es reformula el paper de l'àmbit d'actuació en el conjunt de polaritats del territori municipal com a centre d'activitats i serveis bàsics.

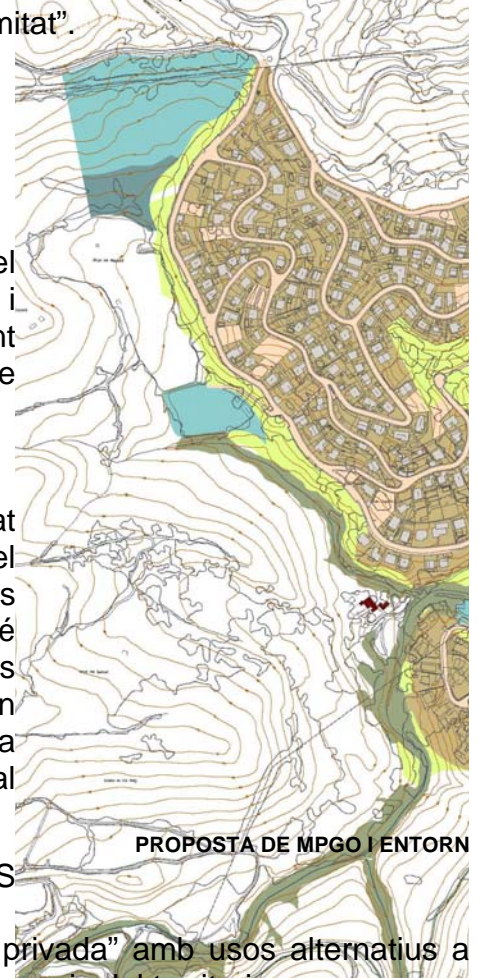
#### DIVERSITAT DELS USOS DINAMITZADORS

Es proposa un nou ús de caràcter privat com activitat principal i motor del desenvolupament, còmplice del conjunt de parcs urbans i equipaments públics i que es complementa amb altres usos primaris i bàsics, també necessaris pel funcionament urbà quotidià en barris allunyats del centre, superant les seves incomoditats en benefici d'una posició privilegiada i única al bell mig de la natura, que li atorga un valor afegit singular i adequat al nou ús proposat.

#### INCREMENT DOTACIONAL I MANTENIMENT DELS SISTEMES "DE QUALITAT"

La zona edificable proposada es qualifica de "dotació privada" amb usos alternatius a l'habitatge permetent augmentar el nivell de dotacions i serveis del territori.

Es manté, però, la proporció de sistemes públics "de qualitat" (espais lliures i equipaments), conservant els equipaments del planejament vigent, complementaris dels nous usos.



## CONCRECIÓ DE LA TRANSICIÓ ENTRE LA CIUTAT I EL BOSC

La proposta contribueix a la formació de la "vora urbana" que relaciona la ciutat i l'espai lliure del parc forestal de l'entorn. És un espai lliure públic que, amb tot un seguit d'equipaments locals i ara, també dotacions, entronca amb la riera de Corbera i els sistemes associats, que complementa les dotacions urbanes i actua com element de transició i control de riscos vers l'espai natural del parc forestal.

### **Característiques bàsiques de la proposta d'ordenació**

(pàg.23 de la Memòria de la MPMGO)

La nova ordenació suposa la introducció d'usos diferents i alternatius a habitatge que contribuiran a formalitzar les dotacions de l'àmbit amb un doble objectiu:

1. aprofitar les qualitats i característiques del medi on s'ubica i de la seva posició estratègica proper a les comunicacions i menys allunyat del nucli central, i
2. ser el suport d'aquells usos complementaris a la nova activitat que també ho seran dels habitatges d'aquests barris allunyats del centre, en ser un lloc de pas obligat.

S'elaborarà un pla de millora urbana per ajustar l'ordenació del sòl i concretar els usos.

**Les zones edificables.** La nova ordenació reserva una zona de dotació privada (clau DP) en la part més baixa i pròxima a la plana agrícola adjunta. Gaudirà d'una posició resguardada de les infraestructures (xarxa viària i elèctrica), però dominant respecte l'espai lliure adjunt i les visuals. És el punt on el bosc es presenta amb menor intensitat.

Aquesta actuació representa la concreció de més usos dotacionals amb la conseqüent contribució al reequipament territorial que proposa el PGO vigent, amb usos alternatius als habitatges i adients a les polaritats urbanes bàsiques, definides al voltant d'activitats relacionades amb les característiques de l'emplaçament i que es complementen amb d'altres com un petit bar, restaurant o comerç de primera necessitat, en definitiva, serveis de proximitat. Junts disposen de suficient entitat per garantir el seu funcionament. Així, el nou ús proposat en portarà un altre d'associat que fomentarà l'obertura de l'activitat a l'exterior del seu recinte, facilitarà la seva integració i suposarà, alhora, un servei addicional als barris propers que, junt amb l'equipament i parc urbà adjunt, configuraran una àrea singular i central del territori.

Es proposa, però, una nova definició del usos possibles de la dotació privada (clau DP).

La participació del sector privat actuarà de motor i complement als sistemes públics.

**Els sistemes.** La proposta situa l'equipament del planejament a la part més alta, a tocar de la reserva viària de la ctra. de Sant Andreu i el parc urbà de l'avinguda de Roma. El seu desenvolupament ha de respectar les reglamentacions específiques vers dels sistemes que l'afecten (distància de l'edificació a la carretera anterior i a la línia elèctrica). Es reformulen les seves característiques en funció de la seva posició de vora, mantenint les condicions de les zones de l'entorn, a excepció de la intensitat de la edificació que es determina inferior en benefici d'una ordenació amb predomini d'espais oberts.

Cal destacar la posició singular de l'àmbit d'actuació en relació a l'eix equipat dels parcs sobre el torrent adjunt a l'avinguda de Roma. Aquesta actuació completarà les zones urbanes, però també contribuirà a la millora de la relació d'aquests territoris transformats amb la resta del sòl amb uns valors naturals i paisatgístics molt elevats. Per la seva situació perimetral, també estarà en contacte amb el sistema d'espais lliures del municipi en quedar molt proper del sistema associat a la riera de Corbera i al camí de la Barca (en procés de recuperació), que afavorirà la preservació de les àrees forestals i del sòl no urbanitzable, en general. S'aprofita les característiques que identifiquen el territori de Corbera de Llobregat per formalitzar aquest espai de relació entre les zones edificades dels barris i l'espai lliure associat al bosc o les rieres.

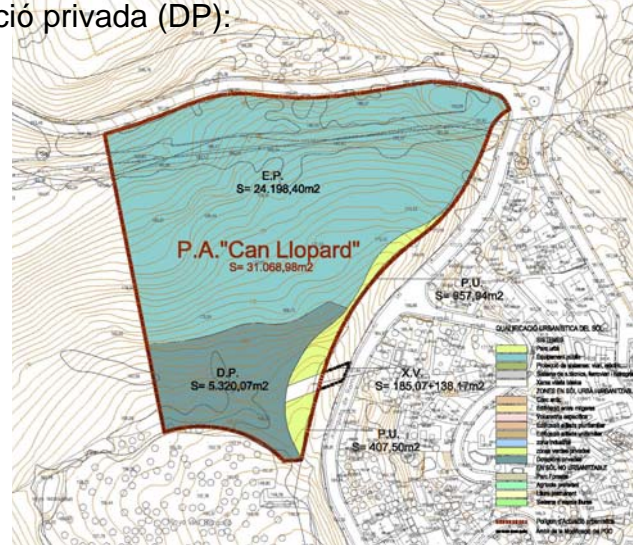
## Justificació de les propostes urbanístiques: COMPARATIVA entre PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

(pàg.25 de la Memòria de la MPGM)

La proposta d'ordenació estableix una nova qualificació de sòl, conservant el sistema d'equipaments públics amb un petit ajust, en què es reserva parc urbà (PU) sobre el torrent, i es proposa una nova zona de dotació privada (DP):



QUALIFICACIÓ DEL SÒL segons PLANEJAMENT VIGENT



QUALIFICACIÓ DEL SÒL segons PROPOSTA DE MPGM

### QUALIFICACIÓ DEL SÒL a Can Llopard

|                                    | PLANEJAMENT VIGENT      |        | PLANEJAMENT PROPOSAT   |        | BALANÇ        |          |
|------------------------------------|-------------------------|--------|------------------------|--------|---------------|----------|
| <b>Dins els àmbits de gestió</b>   | <b>E1 fora casc</b>     |        | <b>PAU Can Llopard</b> |        |               |          |
| <b>Dp</b>                          |                         |        | 5.220,33               | 16,73% | <b>16,80%</b> | 5.220    |
| <b>EP</b>                          | 25.225,61               | 80,83% | 24.085,30              | 77,18% |               | -1.140   |
| <b>PU</b>                          |                         |        | 1.572,44               | 5,04%  | <b>83,20%</b> | 1.572    |
| <b>XV</b>                          |                         |        | 190,91                 | 0,61%  |               | 191      |
| <b>PSv</b>                         | 5.843,37                | 18,72% |                        |        |               | -5.843   |
| <b>Fora dels àmbits de gestió</b>  | <b>PU</b>               |        | <b>XV</b>              |        |               |          |
|                                    | 138,17                  | 0,44%  |                        |        |               | -138     |
|                                    |                         |        | 138,17                 | 0,44%  |               | 138      |
| <b>Total àmbit Modificació PGO</b> | <b>31.207,15 m2 sòl</b> |        | <b>31.207,15 m2</b>    |        |               | <b>0</b> |

Ha de conservar el sistema d'espais lliures i equipaments del planejament vigent que, a més, s'ha d'incrementar per la incorporació del nou ús proposat.

### SISTEMA DE PARCS URBANS, ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS PÚBLICS a Can Llopard

|                                      | PLANEJAMENT VIGENT | PROPOSTA MPGO      | BALANÇ        |                  |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|------------------|
| Parcs urbans (PU)                    | 138,2              | 1.572,4            | 1.434         | 0,143 ha         |
| Espais lliures (ELL)                 |                    |                    |               |                  |
| <b>Total sistema de PU i ELL</b>     | <b>138,2 m2</b>    | <b>1.572,4 m2</b>  | <b>1.434</b>  | <b>0,143 ha</b>  |
| Equipaments públics (EP)             |                    |                    |               |                  |
| <b>Total sistema d'EP</b>            | <b>25.225,6 m2</b> | <b>24.085,3 m2</b> | <b>-1.140</b> | <b>-0,114 ha</b> |
| <b>Total sistema de PU, ELL i EP</b> | <b>25.363,8 m2</b> | <b>25.657,7 m2</b> | <b>294,0</b>  | <b>0,029 ha</b>  |

### BALANÇ del sistema D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS PÚBLICS

a.- Espais lliures i equipaments del planejament vigent: **25.364 m2 sòl**

b.- Requeriments de sistemes de la proposta per l'increment de sostre pel nou ús:

|                 |                |                  |
|-----------------|----------------|------------------|
| dotació privada | superfície     | 5.220,33 m2 sòl  |
|                 | edificabilitat | 0,75 m2st/m2 sòl |
|                 | sostre         | 3915 m2st        |

Requeriments de sistemes per l'escreix de sostre (7,5m2sòl/100m2st): **294 m2 sòl**

La proposta d'ordenació ha de conservar el sistema d'espais lliures i equipaments més l'aportació de sistemes que suposa l'increment de sostre: ( 25.363,78 + 294 ) **25.657 m2 sòl**

c.- Espais lliures i equipaments de la proposta **25.658 m2 sòl**

Que garanteix els espais lliures i equipaments del planejament vigent i els nous originats pel nou ús.