

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
PER A LA REGULACIÓ DE L'EQUIPAMENT SITUAT A LA FINCA DE CAL
METGE PER A USOS CULTURALS I SOCIALS**

OCTUBRE 2023



AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DEL TERRI



ÍNDEX GENERAL

- MEMÒRIA

ANTECEDENTS

OBJECTE

JUSTIFICACIÓ, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

MARC LEGAL I URBANÍSTIC

CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

QUADRE DE DADES

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

GESTIÓ I PLA D'ETAPES

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

- NORMES URBANÍSTIQUES

- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

MEMÒRIA

ANTECEDENTS

El vigent POUM de Cornellà del Terri va ser aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 6 d'octubre de 2011 i publicat al DOGC 6045 de 16 de gener de 2012.

L'any 2021, es va tramitar i aprovar una modificació puntual, quin objectiu era, entre d'altres, qualificar com a Sistema d'equipaments (clau EQ 2/3/4/5), l'edifici i els jardins de Cal Metge, fins aquell moment qualificat com a Zona de creixement rural (clau 2a).

La finca, amb façana principal a la plaça de Maig nº 11, i laterals als carrers del Terri i Passeig de Sant Antoni, l'havia adquirit feia poc temps per l'Ajuntament de Cornellà del Terri per a convertir-la en un gran espai polivalent per a serveis i entitats locals.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament aquesta modificació en sessió de 26 d'abril de 2021.

Cal Metge, que data del 1855 segons la llinda de l'entrada principal, està inclòs en l'Inventari de Bens arquitectònics de la Generalitat. És un edifici urbà de planta rectangular, estructurat en tres crugies paral·leles, perpendiculars a la façana principal. Es desenvolupa en planta baixa i dues plantes superiors a les quals s'hi accedeix per una escala situada al fons de la crugia central. Consten una sèrie de cossos auxiliars adossats a la façana posterior. La resta de la finca està destinada a jardí.

La coberta de l'edifici principal és de teula àrab i orientada a una sola pendent. Les cantonades de l'edifici estan fetes amb carreus de pedra de Banyoles. Del mateix material són els brancals i llindes de les obertures. El pis del balcó està format per una llosana motllurada de pedra de Banyoles i les baranes són de ferro.

Per la redacció del projecte de rehabilitació i ampliació de l'edifici per a destinar-lo als usos culturals i socials, des de l'ajuntament es va realitzar un concurs d'idees i actualment es troba en fase de redacció el projecte guanyador.

La normativa urbanística d'aplicació a la finca, és la que regula l'article 22. Sistema d'Equipaments del POUM de Cornellà del Terri, i que determina que les edificacions es regiran per les determinacions que es fixen en aquesta normativa, però en el cas que no es puguin adaptar a les característiques contingudes a l'emplaçament, com es el cas, es redactarà un Pla especial que definirà els usos i paràmetres edificatoris d'aplicació.

OBJECTE

L'objecte del present Pla especial és el de definir els paràmetres d'ordenació i edificació a la parcel·la municipal, amb l'objectiu finalista de poder executar el projecte previst per a la "Reforma i ampliació de l'edifici de Cal Metge".

La normativa urbanística que regula genèricament les edificacions del Sistema d'equipaments, queda determinada a l'article 22 de les normes urbanístiques del POUM vigent i en la Modificació Puntual del POUM nº 5.

OCTUBRE de 2023

Les condicions d'ordenació general determinen en el punt 6.b que en absència de determinacions específiques en el planejament derivat, s'aplicaran les determinacions següents:

- a) Tipologia: la predominant a les zones de l'entorn del sistema o la d'edificació aïllada.
- b) Edificabilitat neta de la parcel·la: un metre i cinquanta centímetres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,5 m²st/m²sl).
- c) Ocupació màxima de la parcel·la: seixanta-cinc per cent (65%).
- d) Distàncies a límits: la mateixa segons els paràmetres de l'entorn on s'implanti l'edifici i en el seu defecte un metre per planta (1m/P), amb un mínim de tres metres (3,00m)
- e) Número de plantes màxim: la mateixa que les parcel·les veïnes.

La tipologia i les distàncies a límits s'estableix que seran la predominant a les zones de l'entorn on s'implanti l'edifici.

En aquest cas la classificació de l'entorn de l'emplaçament és de Sòl Urbà Consolidat, amb la qualificació de següents: Zona de Creixement rural de Cornellà (clau 2a)

Subzona 2a1 PB+1

Subzona 2a2 PB+2

La zona de creixement rural (2a) es la formada per edificacions tradicionals, entre mitgeres, vinculades originàriament a l'habitatge i a l'ús agrícola exercit pels seus habitants, desenvolupades en raval al llard d'antics camins.

A les noves construccions i a les reformes i ampliacions de les existents la normativa exigeix el respecte a les normes i estils tradicionals, tant en la composició com en els façanes, cobertes, materials i colors.

El projecte de reforma i ampliació proposat, manté l'edificació principal de Cal Metge però, les determinacions edificatòries que s'haurien d'aplicar per la seva ampliació, difereixen força en els paràmetres i en la composició i acabats de les que preveu el projecte presentat.

D'acord amb el punt 22.7:

En els supòsits dels equipaments sense ús determinat, canvi d'ús dels actuals , i els equipaments que no es puguin adaptar a les característiques edificatòries contigües a l'emplaçament , es redactarà un Pla especial que definirà els usos i paràmetres edificatoris d'aplicació.

Per tot això , es redacta aquest Pla especial urbanístic , que estableix les següents determinacions:

- Manté la qualificació d'equipament públic EQ2/3/4/5
Docent/ Administratiu/Sanitari-Assistencial/Cultural-Social-Religiós
- Manté la titularitat pública de l'equipament
- Defineix els paràmetres d'ordenació i condicions d'edificació que garanteixen tant la funcionalitat de l'equipament com la seva integració en el seu entorn immediat.

JUSTIFICACIÓ, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

Atenent a les consideracions descrites anteriorment, la conveniència i oportunitat d'aquest pla especial urbanístic ve donada, de forma preferent per raons d'utilitat pública i interès general, i en concret per la necessitat de regular l'ordenació de la parcel·la de Cal Metge qualificada com a

OCTUBRE de 2023

Sistema d'Equipament públic, i definir els paràmetres urbanístics adients per a poder executar l'obra de reforma i ampliació segons l'avantprojecte guanyador del concurs públic.

PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

La iniciativa del Pla especial es pública, i és promogut per l'Ajuntament de Cornellà del Terri, amb domicili al carrer Mn. Jacint Verdaguer nº 4, 17844 de Cornellà del Terri.

La redacció del document ha estat realitzada per l'arquitecta Nuri Sarquella Geli, col·legiada nº 25.922 pel COAC, competent per a la seva redacció.

La tramitació queda regulada en el Capítol II articles 73 i següents de DL 1/2010 Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i en el Capítol III del Decret 305/2006, article 109 del Reglament que la desplega.

MARC LEGAL I URBANÍSTIC

Marc Legal

El marc legal ens ve donat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i pel Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El pla especial urbanístic s'ajusta als objectius dels plans especials urbanístics, definits en l'article 67 del DL 1/2010, i a les previsions de l'article 92 del Reglament que la desplega, ja que té com a finalitat el desenvolupament d'un sistema d'equipament comunitari.

Concretament, atès que s'ordena un equipament, s'adequa al que preveu l'apartat d) de l'article 67.1

En relació a la necessitat de sotmetre el Pla especial urbanístic al tràmit d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb la Llei 16/2015 de 21 de Juliol de simplificació de l'activitat administrativa i la Llei 6/2009 de 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes, es considera que no resulta necessària, per la manca d'efectes significatius que es produeix sobre el medi ambient i el document no suposa una modificació substancial de les estratègies, directrius i propostes del planejament general.

Es considera que els efectes que es puguin derivar de la seva gestió ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general.

Marc Urbanístic

– Pla territorial parcial de les comarques gironines

Aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC 5735 de 15 d'octubre de 2010.

Sistema d'assentaments. Estratègia de creixement potenciat a Cornellà de Terri.

– Pla director urbanístic del Pla de l'Estany

Aprovat definitivament pel conseller de PTiOP el 12 d'abril de 2010 i publicat al DOGC 5613 de 22 d'abril de 2010.

– Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cornella del Terri

OCTUBRE de 2023

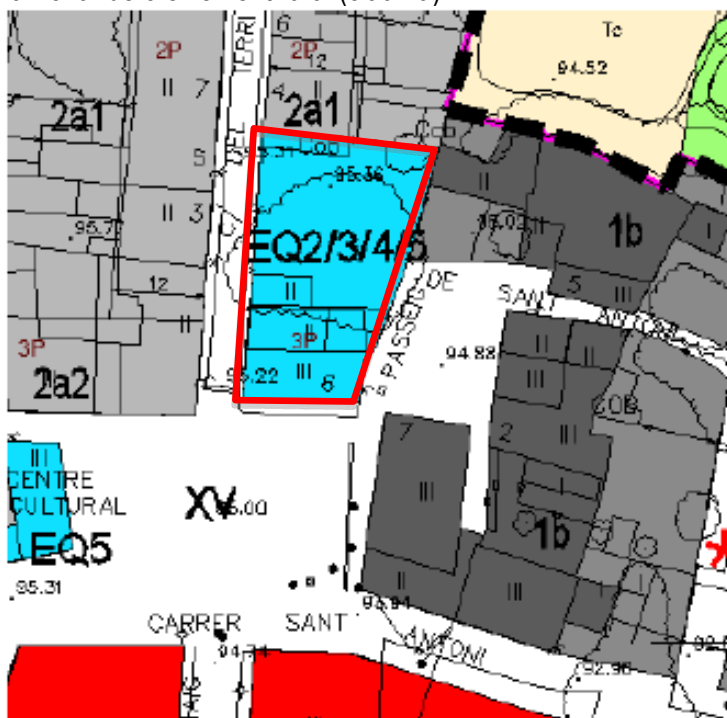
Aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 6 d'octubre de 2011 i publicat al DOGC 6045 de 16 de gener de 2012.

– **Modificació nº 16 del POUM de Cornellà del Terri.**

Sòl urbà Casc Antic (nova zona d'equipaments) i article 86

Aprovada definitivament per la CTU de Girona en sessió de data 26 d'abril del 2021

La modificació té per objecte la qualificació de la finca objecte d'aquest PEU com a Sistema d'Equipaments comunitaris, clau E2/3/4/5 en Sòl urbà consolidat, fins aquell moment qualificat com a Zona de creixement rural (clau 2a).



Modificació nº 16 del POUM de Cornellà del Terri

– **Modificació nº 5 del POUM de Cornellà del Terri.**

Article 22 Sistema d'Equipaments (clau EQ)

Aprovada definitivament per la CTU de Girona en data 22 de Juny del 2016

La modificació té per objecte millorar la redacció de la normativa que regula la construcció d'edificacions dins el sistema d'Equipaments, en funció de l'entorn on s'emplacin.

Modifica el punt 22.6.b, de distàncies a límits en la parcel·la, determinant que s'estableixi en funció de l'entorn on s'implanti l'edifici, i en el seu defecte un metre per planta amb un mínim de tres metres.

CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Àmbit, edificacions i usos

L'àmbit del Pla especial es correspon amb la parcel·la situada al nucli antic de Cornellà del Terri, plaça de Maig nº 6, emplaçament de la casa i els jardins de Cal Metge.

OCTUBRE de 2023



Ortofoto ICGC 1/2500



Topogràfic ICGC 1/2500

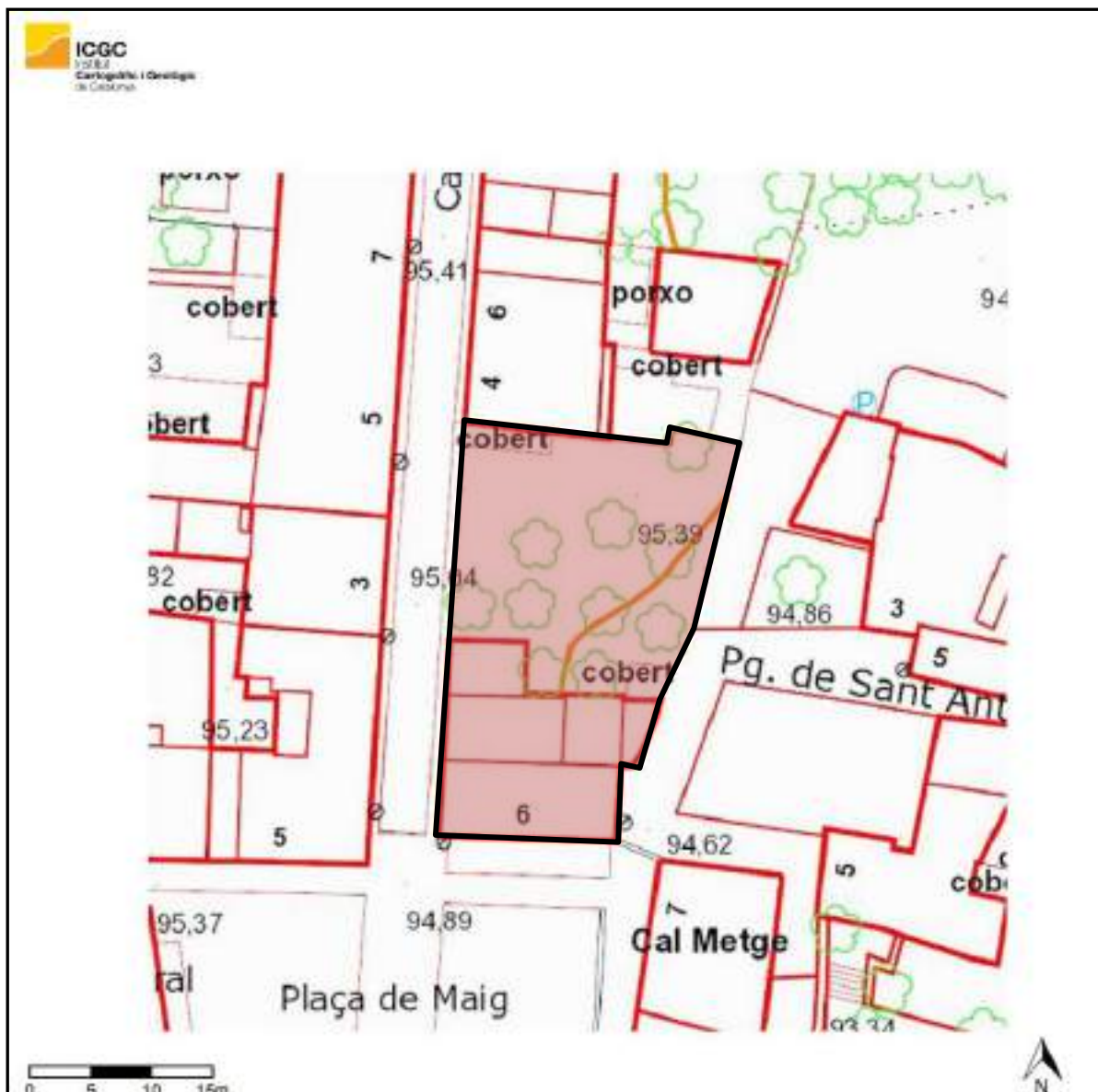
Els límits territorials són pel Nord amb la parcel·la del carrer del Terri nº 4, pel Sud amb la Plaça de Maig, per l'Est part amb el Passatge de Sant Antoni i part amb la parcel·la del Passatge de Sant Antoni nº 9, per l'Oest amb el Carrer del Terri.

Les coordenades de l'emplaçament són:

UTM31N - ETRS89 484853.4 4659779.5

OCTUBRE de 2023

L'àmbit té una superfície total de 620,00m² segons documentació cadastral, i de 621,89 segons topogràfic actual.



La finca inclou la casa i els jardins de Cal Metge. Segons la llista de l'entrada l'edificació data del 1885, i es troba força ben conservada.

L'edifici principal té un caràcter urbà tradicional alineat a la plaça del Maig i carrers laterals, amb pati posterior. De planta rectangular, amb tres crugies perpendiculars a la façana principal, es desenvolupa en planta baixa baixos i dos pisos als que s'hi accedeix per una escala situada al centre de la planta. Adossats a la façana posterior que dona al jardí, trobem una sèrie de coberts i edificacions annexes sense interès. La resta de la finca està destinada a jardí, amb tanca perimetral a tota la finca.

La coberta és de teula àrab i orientada a una sola pendent cap a la plaça. Les cantonades de l'edifici estan fetes amb carreus de pedra de Banyoles. Del mateix material són els brancals i llistons de les obertures. Els balcons de la planta primera i segona de la façana principal, estan format per una

OCTUBRE de 2023

llosana motllurada de pedra de Banyoles i les baranes són de ferro. L'entrada principal està situada a la façana de la plaça.



Façanes Plaça del Maig/ Carrer del Terri



Façana Passatge de Sant Antoni

Total la finca, edificacions i jardins, estan dins la zona qualificada de Sistema d'equipaments públics. Situada al centre del nucli històric, els usos són predominantment residencials. La intensitat i la tipologia deriva del creixement tradicional del nucli. Al llarg del Carrer del Terri, trobem edificacions predominants entre mitgeres, vinculades a l'habitatge i també a l'ús agrícola dels habitants i desenvolupades en raval al llarg d'antics camins.

OCTUBRE de 2023

Estructura de la propietat

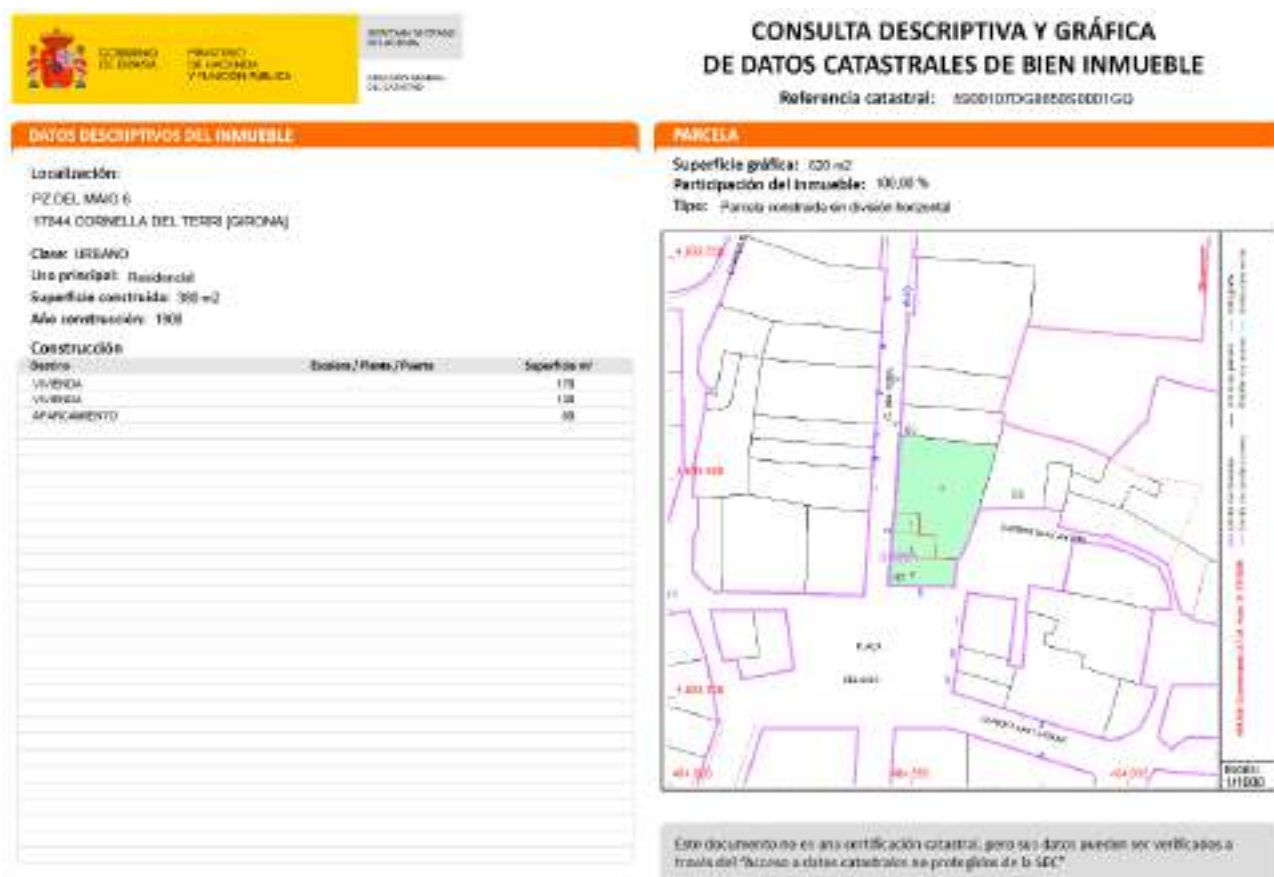
La propietat de la finca és de l'Ajuntament de Cornellà del Terri.

Superfície finca segons topogràfic: 621,89m²

Referència cadastral: 5900107DG8650S0001GQ

Superfície finca: 620,00m²

Superfície construïda: 380,00 m²



Infraestructures existents

A nivell d'infraestructures, els carrers on dona façana la finca estan totalment urbanitzats i disposa dels servei d'aigua potable, sanejament, enllumenat públic i xarxa d'energia elèctrica

DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

Justificació

El present Pla Especial Urbanístic justifica la seva procedència pel que s'estableix en l'article 22.5, 22.6 i 22.7 de la normativa urbanística del POUM que diu textualment :

22.5 Les edificació als equipaments es regeix per les determinacions que s'estableixen en el planejament urbanístic, i en el seu defecte, per la fixada en aquestes normes.

OCTUBRE de 2023

22.6 En absència de determinacions específiques al planejament derivat:

...

B. S'aplicaran les determinacions següents:

- a) Tipologia: la predominant a les zones de l'entorn del sistema o la d'edificació aïllada*
- b) Edificabilitat neta de la parcel·la: un metre i cinquanta centímetres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,5 m²st/m²s) .*
- c) Ocupació màxima de la parcel·la: seixanta-cinc per cent (65%)*
- d) Distàncies a límits: la mateixa segons els paràmetres de l'entorn on s'implanti l'edifici i en el seu defecte un metre per planta (1m/P), amb un mínim de tres metres (3,00m)*
- e) Número de plantes màxim: la mateixa de les parcel·les veïnes*

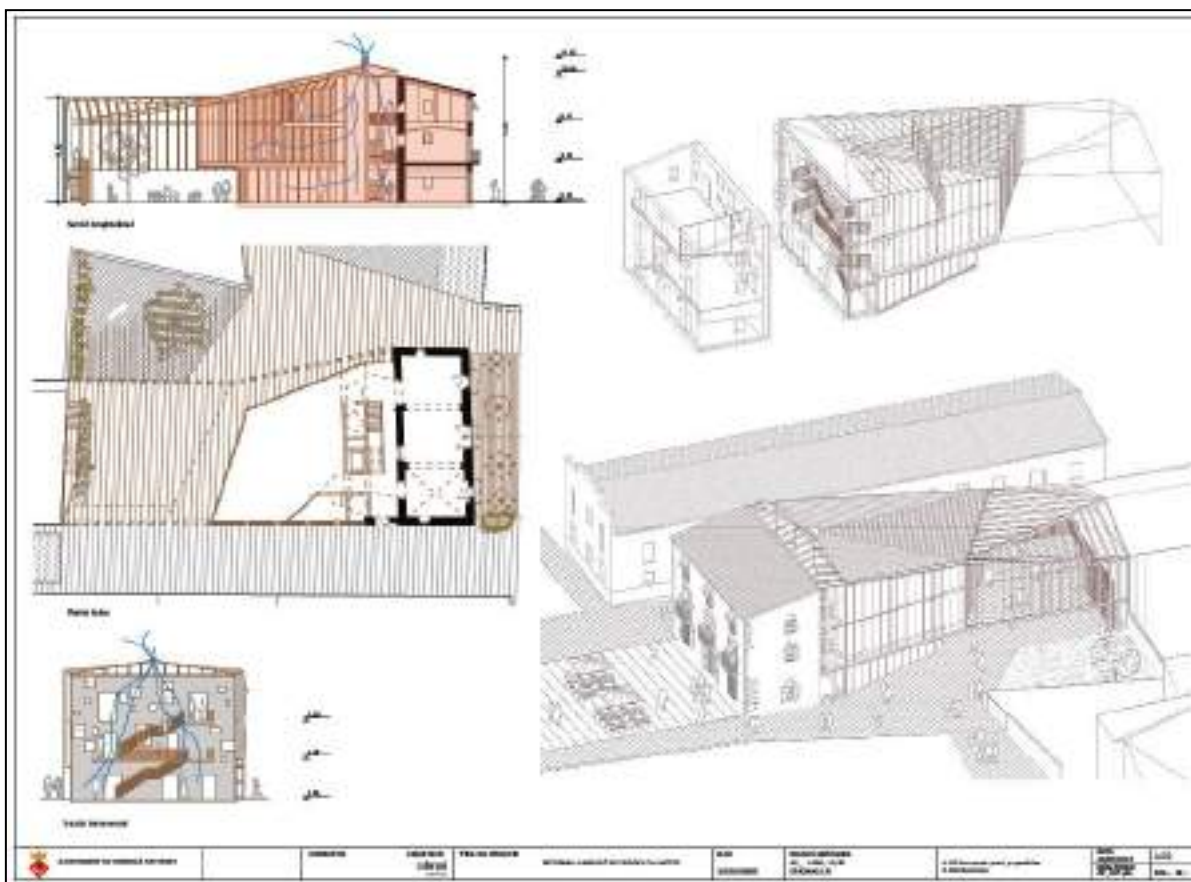
22.7 En els supòsits dels equipaments sense ús determinat, canvi d'ús dels actuals equipaments, i els equipaments que no es puguin adaptar a les característiques edificatòries a l'emplaçament, es redactarà un Pla Especial que definirà els usos i paràmetres edificatoris d'aplicació.

En aquest cas l'emplaçament està situat al nucli del municipi, i les característiques edificatòries d'aplicació serien les de la Zona de creixement rural de Cornellà (clau 2a), que és la qualificació que li atorgava el POUM a la parcel·la abans de la Modificació Puntual nº 5, que la qualificà de Sistema d'Equipaments.

Si analitzem la normativa de la clau 2a observem que , entre d'altres determinacions:

- La tipologia a aplicar seria la de les edificacions tradicionals entre mitgeres, vinculades originàriament a l'habitatge i a l'ús agrícola exercit pels seus habitants, desenvolupades en raval al llarg d'antics camins. . A les noves construccions i a les reformes de les existents s'exigeix el respecte a les normes i estils tradicionals, tant en la composició de les façanes, cobertes, materials i colors.
- L'edificació principal s'ha d'ajustar a les alineacions de façana i profunditat edificable assenyalades en els plànols d'ordenació.
- El número de plantes màxima, en el cas de la clau 2a1, que correspon a la parcel·la veïna, és de PB+PP. En la clau 2a2, PB+2PP.
- Es obligatòria la coberta inclinada de dues vessants o una vessant en petites fondàries (igual o menor a 5,00 m) i de teula àrab vella de reposició o d'acabat similar. El pendent de la coberta serà variable entre el 25 -30%, paral·lel a les línies de la façana i amb carener centrat entre dos ràfecs oposats.
- La composició de façana seguirà els ritmes i proporcions tradicionals. Les textures i colors seran els tradicionals i podran ser concretats per ordenança. Les canals de recollida d'aigües i els baixants vistos seran de coure, zinc o ferro galvanitzat. Els últims dos metres seran de ferro. Els tancaments seran de fusta o ferro pintat segons les mateixes textures i colors indicats.

Es evident que la l'ampliació proposada en el projecte de reforma i ampliació de Cal Metge, no s'adapta a les característiques edificatòries de l'emplaçament que l'envolta, especialment en la tipologia, composició de les façanes i l'ús dels materials.



Avantprojecte de Reforma i Ampliació de l'edifici de Cal Metge

La proposta presentada consisteix en el manteniment i rehabilitació del cos principal de Cal Metge, mantenint-ne el caràcter principal i predominant, ampliant-lo amb un nou volum en la part posterior per albergar nous espais, endreçant els darreres de l'edifici existent i completant la nova plaça que dona al Passeig de Sant Antoni. Els diferents espais tenen el seu propi accés, que permetrà utilitzar l'edifici en diferents horaris i diferents usuaris.

Per tot això, per a concretar els paràmetres d'edificació i ordenació de la parcel·la que ens permetin l'execució del Projecte de reforma i d'ampliació presentat, és procedent la redacció d'aquest PEU.

Descripció de la proposta

Es proposa donar compliment a l'objectiu de definir les condicions d'implantació de l'equipament en les diferents vessants:

1. Paràmetres urbanístics que regulin l'edificació (tipologia, edificabilitat, ocupació, alçades reguladores i separacions)
2. Condicions d'ordenació: situació dels volums edificables i els espais lliures destinats a jardí o vial.
3. Condicions formals de l'edificació i integració paisatgística

OCTUBRE de 2023

Es mantindrà l'ús social i cultural públic que ens determina la seva qualificació com a Sistema d'Equipaments.

Es proposa una ordenació que manté l'edificació principal existent, respectant la composició volumètrica original, i regula la seva ampliació.

L'espai no edificat serà considerat vialitat pública destinada a zona de passeig o jardí.

QUADRE DE DADES

	POUM VIGENT	PEU
EQ 2/3/4/5		
Superfície parcel.la (m2)	621,89m2	621,89m2
Tipologia	La de l'entorn. Edif.tradicionals alineades a vial entre mitgeres.	Alineació a vial en l'edificació principal de Cal Metge Volumetria específica amb configuració flexible en l'ampliació.
Edificabilitat màxima (m2s/m2s)	1,50	1,50
Ocupació màxima(%)	65%	La determinada pel perímetre regulador als plànols. 70%
Distàncies a límits	Les de l'entorn 1m/P amb un mínim de 3m	Les grafiades al plànol d'ordenació.
Nº de plantes	Les de les parcel.les veïnes (PB+1 i PB+2)	PB+2
Alçada Reguladora Màx.	La de les parcel.les veïnes	12,00m.

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Es garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant el mateix procés de tramitació que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent, en relació a la informació pública.

Durant el procés de tramitació s'efectuarà la informació pública de caràcter general i als organismes afectats o responsables de la l' aprovació de les mateixes.

GESTIÓ I PLA D'ETAPES

La gestió del pla és la pròpia d'un Pla especial urbanístic i posteriorment a la seva aprovació definitiva i publicació , queda sotmesa a les determinacions que s'estableixen per a les autoritzacions de les actuacions de forma directa.

OCTUBRE de 2023

No cal la redacció ni l'aprovació de cap planejament derivat, sense que calgui, tampoc delimitar cap polígon d'actuació.

La reforma i ampliació de l'edifici de Cal Metge en la parcel·la destinada a Sistema d'Equipaments es realitzarà segons la previsió i la necessitat de l'Ajuntament de Cornellà del Terri , i segons el corresponent projecte d'obres.

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Les afectacions d'aquest Pla Especial Urbanístic no tenen incidència en la viabilitat econòmica de les actuacions, atès que les finques estan fora de cap àmbit de gestió i no tenen cap càrrega de cessió ni d'urbanització, de manera que la proposta no modifica les condicions de desenvolupament ni la viabilitat econòmica.

AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

D'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, aquests estudis s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- Plans territorials sectorials relatius a equipament o serveis.
- Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Per tant, i atès que el planejament proposat no concorda amb cap d'aquests supòsits, es conclou que, d'acord amb la legislació vigent, no s'escau incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, com a document independent.

Les característiques territorials del municipi, justifica que l'execució del planejament que es proposa és innòcua en relació a la mobilitat de l'àmbit i no requereix de cap mesura relativa a la prestació del servei de transport col·lectiu urbà de passatgers.

Pel que fa a la reserva d'aparcament, la proposta no redueix l'aparcament en superfície de la zona ,i manté la zona d'aparcament actual. L' impacte de l'ús del nou equipament municipal en la mobilitat a nivell d'intensitat de trànsit es considera poc significativa, en relació a la situació de la reserva d'aparcament existent, suficient per a la densitat i nombre d'habitants del municipi. Cal tenir en compte que l'equipament es de caràcter local, donant servei bàsicament al municipi de Cornellà del Terri.

Girona, a la data de la signatura digital,

Nuri Sarquella Geli, Arquitecta (25.922-5)

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

El Pla especial Urbanístic per a la regulació de l'equipament situat a la finca de Cal Metge per a usos culturals i socials de Cornellà del Terri, té per objecte definir els paràmetres d'ordenació i edificació de la parcel·la, amb l'objectiu de poder executar el projecte previst per a la reforma i ampliació d'aquest equipament.

Article 2. Àmbit d'aplicació

L'àmbit del Pla especial es correspon amb la parcel·la situada en Sòl Urbà consolidat , qualificada com a Equipament públic clau EQ2/3/4/5 del POUM de Cornellà del Terri.

La parcel·la està situada al nucli urbà de Cornellà del Terri , plaça de maig nº 6. Els límits territorials són pel Nord amb la parcel·la del carrer del Terri nº 4, pel Sud amb la Plaça de Maig, per l'Est amb el Passatge de Sant Antoni i part amb la parcel·la del Passatge de Sant Antoni nº 9 i per l'Oest amb el Carrer Terri.

La superfície total de l'àmbit és de 621,89m²

Article 3. Marc legal

Aquest Pla especial Urbanístic per a la regulació de l'equipament situat a la finca de Cal Metge per a usos culturals i socials de Cornellà del Terri es redacta d'acord amb les pròpies determinacions del Planejament vigent d'aplicació, POUM de Cornellà del Terri que disposa en l'article 22 la possibilitat de la redacció d'un PEU per a definir usos i paràmetres edificatoris en els sols destinats a equipaments.

Així com d'acord amb la legislació aplicable, Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme; i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Article 4. Contingut

El present Pla especial urbanístic , conté els següents documents:

- Memòria
- Normativa urbanística
- Plànols

D'aquests documents és normatiu el document de la Normativa urbanística i els plànols d'ordenació.

OCTUBRE de 2023

Article 5. Vigència

Aquest PEU entrarà en vigència i serà executiu a partir de la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents al DOGC i es mantindrà la vigència mentre no es produeixi cap modificació del planejament en el mateix àmbit.

En tot allò que no estigui previst expressament en el present Pla, seran d'aplicació les determinacions establertes en el vigent POUM de Cornellà del Terri.

Article 6. Interpretació

Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la memòria.

En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites, prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran les que estiguin acotades i, si no és així, les que figurin a una escala gràfica més detallada.

Article 7. Titularitat del sòl

La titularitat dels sòls inclosos en l'àmbit del Pla Especial Urbanístic són de titularitat pública, i en concret de l'Ajuntament de Cornellà del Terri.

Article 8. Classificació urbanística

Les parcel·les afectades estan situades en Sòl Urbà consolidat.

Article 9. Qualificació urbanística del sòl

El Pla especial Urbanístic manté la qualificació de Sistema d'Equipaments públics, clau EQ2/3/4/5, establert en el POUM de Cornellà del Terri.

TÍTOL II. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Article 10. Titularitat i ús de l'equipament

La titularitat de l'equipament és pública. Els usos permesos són els docents, administratius, sanitari-assistencial, cultural, social i religiós

Article 11. Tipus d'ordenació i paràmetres reguladors de l'edificació

Dins la mateixa parcel·la, que té el caràcter de mínima, es diferencien dos tipus d'ordenació segons l'edificació existent.

- Zona A. Edificació principal Cal Metge
- Zona B. Zona Ampliació

L'edificabilitat màxima de tota la parcel·la és de 1,50m² sostre/m² sòl, d'acord amb la clau urbanística actual.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà la definida pel perímetre regulador en planta, amb un màxim del 70% de la parcel·la.

11.1 Zona A. Edificació principal Cal Metge

a. Tipologia d'ordenació

Es manté la tipologia de casa tradicional alineada a vial

S'haurà de mantenir el cos principal de l'edificació de planta baixa i dues plantes pis, respectant la composició volumètrica i estètica original.

b. Paràmetres reguladors

-Sostre màxim: El sostre màxim serà el de l'edificació principal actual

-Prof. edificable: La que assenyala el perímetre regulador

-Ocupació màxima: 100%

-Nº de plantes: PB+2PP

-Alçada reguladora: En funció del nº de plantes

-Façana: Es mantindrà la composició preexistent seguint els ritmes i proporcions tradicionals. Les textures i colors seran els tradicionals. Les canal·les i baixants vistos seran de coure, zinc o ferro galvanitzat, amb els últims dos metres de ferro. Els tancaments seran de fusta o ferro pintat segons les mateixes textures i colors indicats. Les lloses dels balcons i les baranes seran les existents o en cas de substitució seran de les mateixes característiques.

-Coberta: Inclínada a una vessant. Serà de teula àrab vella de reposició o acabat similar.

-Elements d'instal·lacions: S'hauran d'integrar tots els elements d'instal·lacions per evitar la seva visualització des de l'espai públic

11.2 Zona B. Zona Ampliació

a. Tipologia d'ordenació

Volumetria específica de configuració flexible dins d'un perímetre regulador on s'inscriurà en planta. Es permet l'enderroc de les construccions existents annexes a l'edificació principal de Cal Metge

b. Paràmetres reguladors

-Sostre màxim : No podrà superar el sostre resultant de restar el corresponent a l'edificació principal de Cal Metge al sostre màxim segons índex d'edificabilitat aplicat al total de la parcel·la

OCTUBRE de 2023

- Ocupació màxima : La definida pel perímetre regulador en planta segons plànol d'ordenació.
- Separacions a llinars: L'ampliació s'inscriurà dins el perímetre marcat als plànols d'ordenació. Es permeten les reculades de l'edificació, excepte en la façana del carrer del Terri que s'alinejarà preceptivament a vial.
- Alçada reg. màx.: 12m. No podrà ser superada pel punt més alt del carener de la coberta, però sí pels elements tècnics necessaris
- Façana: La composició, textures i acabats seran lliure. Es prohibeixen els acabats plàstics.
- Coberta. Serà inclinada permetent-se varies pendents. Els acabats podran ser de teula, de planxa o de zinc . Per sobre del pla de la teulada es podran instal·lar elements de ventilació i xemeneies, antenes, instal·lacions energètiques i claraboies paral·lels al pla de la teulada amb una separació màxima de 50cm.
- Zones lliures d'edificació: Seran d'ús públic. S'admeten les activitats relacionades amb els usos permesos a l'equipament.
- Elements d'instal·lacions: S'hauran d'integrar tots els elements d'instal·lacions per evitar la seva visualització des de l'espai públic.

Article 12. Control arqueològic

Serà necessari dur a terme un control arqueològic de tots els treballs que impliquin afectació al subsol i moviments de terres (pavimentacions, rases per a serveis, fonamentacions, rebaixos, etc.), en tota la finca de Cal Metge.

El control arqueològic, d'acord amb la normativa vigent, s'ha de realitzar sota la direcció d'un arqueòleg, amb la corresponent autorització de Direcció General del Patrimoni Cultural segons estableix la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

TÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ

Article 13. Sistema de gestió

La titularitat pública dels sòls permet l'actuació directa a partir de la vigència d'aquest pla.

Girona, a la data de la signatura digital,
Nuri Sarquella Geli, Arquitecta (25.922-5)

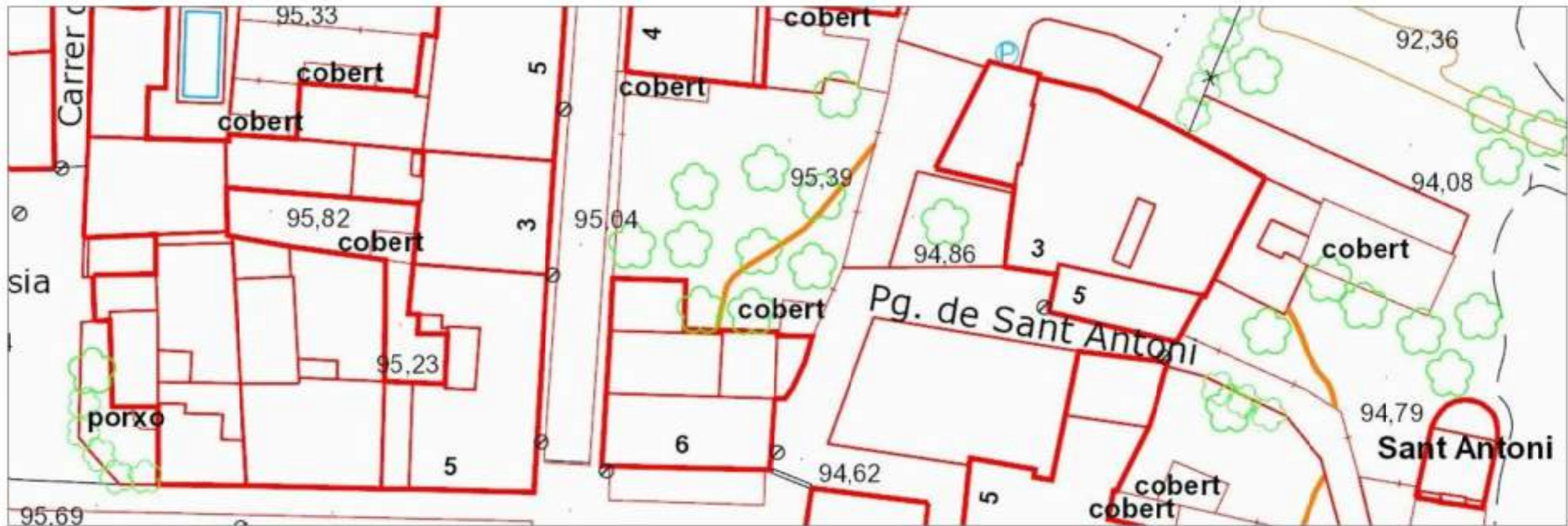
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

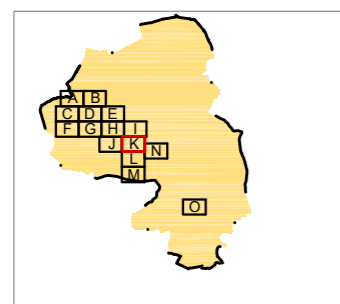
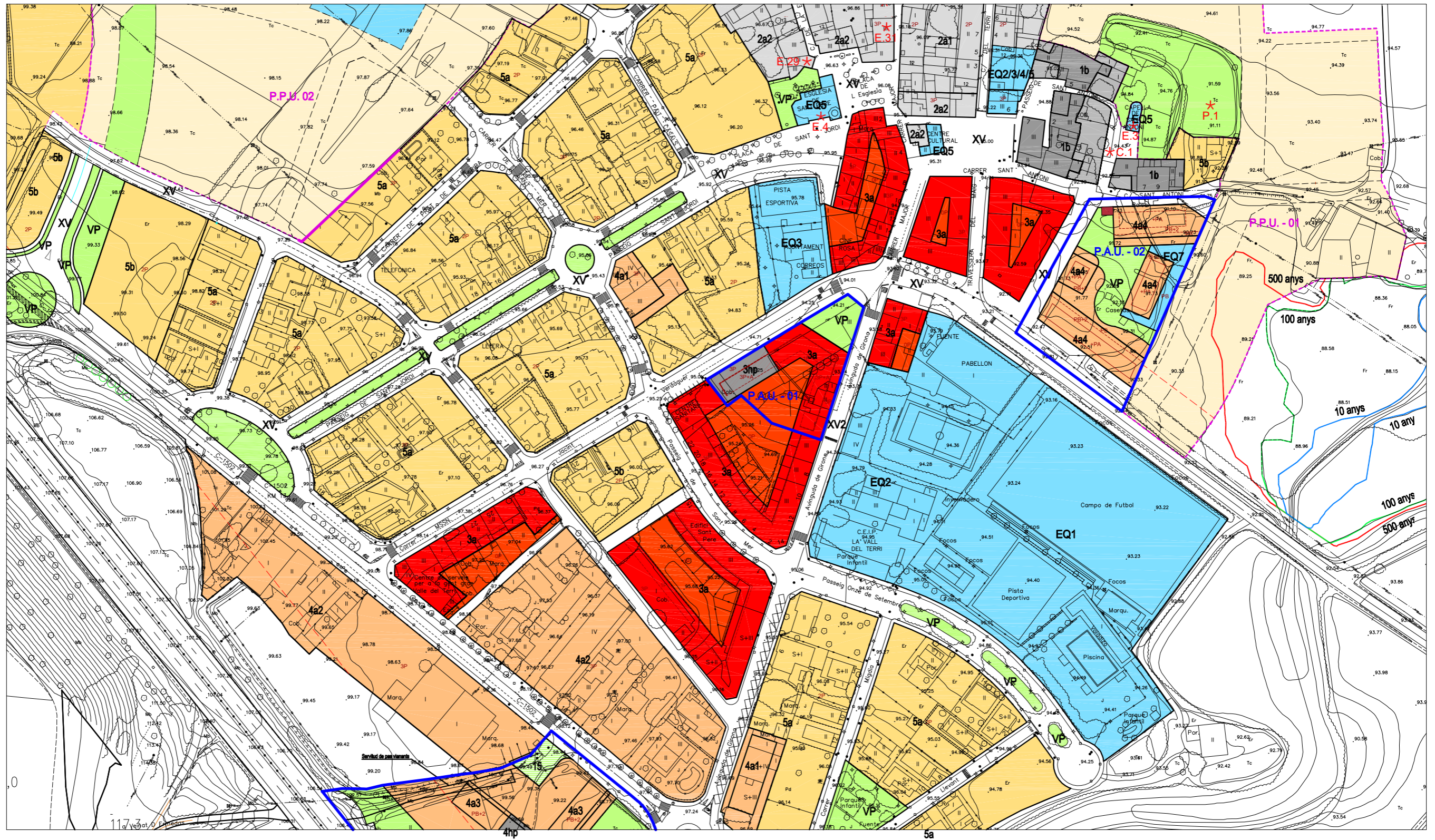
- I.01 Situació i Emplaçament
- I.02 Ortofoto i Topogràfic estat actual
- I.03 Plànol d'Ordenació del sòl urbà i urbanitzable vigent

- O.01 Àmbit del PE
- O.02 Plànol d'ordenació de l'edificació .Perímetre regulador



 <p>Ajuntament de Cornellà del Terri</p>	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER LA REGULACIÓ DE LA FINCA DE CAL METGE			<p>Emplaçament: Cornellà del Terri</p> <p>Promotor: Ajuntament de Cornellà del Terri</p> <p>Octubre 2022</p>	<p>Nuri Sarquella Geli</p> <p>Arquitecta</p>
	<p>N</p> 	<p>1.01</p>	<p>Situació i Emplaçament</p>		





- SUC: LÍMIT DE SÒL URBÀ
- PMU: LÍMIT DE PLA DE MILLORA
- PPU: LÍMIT DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
- SUND: LÍMIT DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- PAU: DELIMITACIÓ DE POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
- : LÍNIA DE PERÍODES D'AVINGUDA
- : LÍNIA LÍMIT EDIFICACIÓ
- : VARIANT OEST

- BENS CATALOGATS: ***
- E.3 Capella de Sant Antoni
 - E.4 Església de Sant Pere
 - E.29 Torre (Ca La Flora) carrer Església, 3
 - E.30 Edifici carrer Sant Pere, 3
 - E.31 Edifici carrer Sant Pere, 5
 - C.1 Nucli Històric de Cornellà del Terri
 - P.1 Restes del Fossat del Castell de Cornellà del Terri

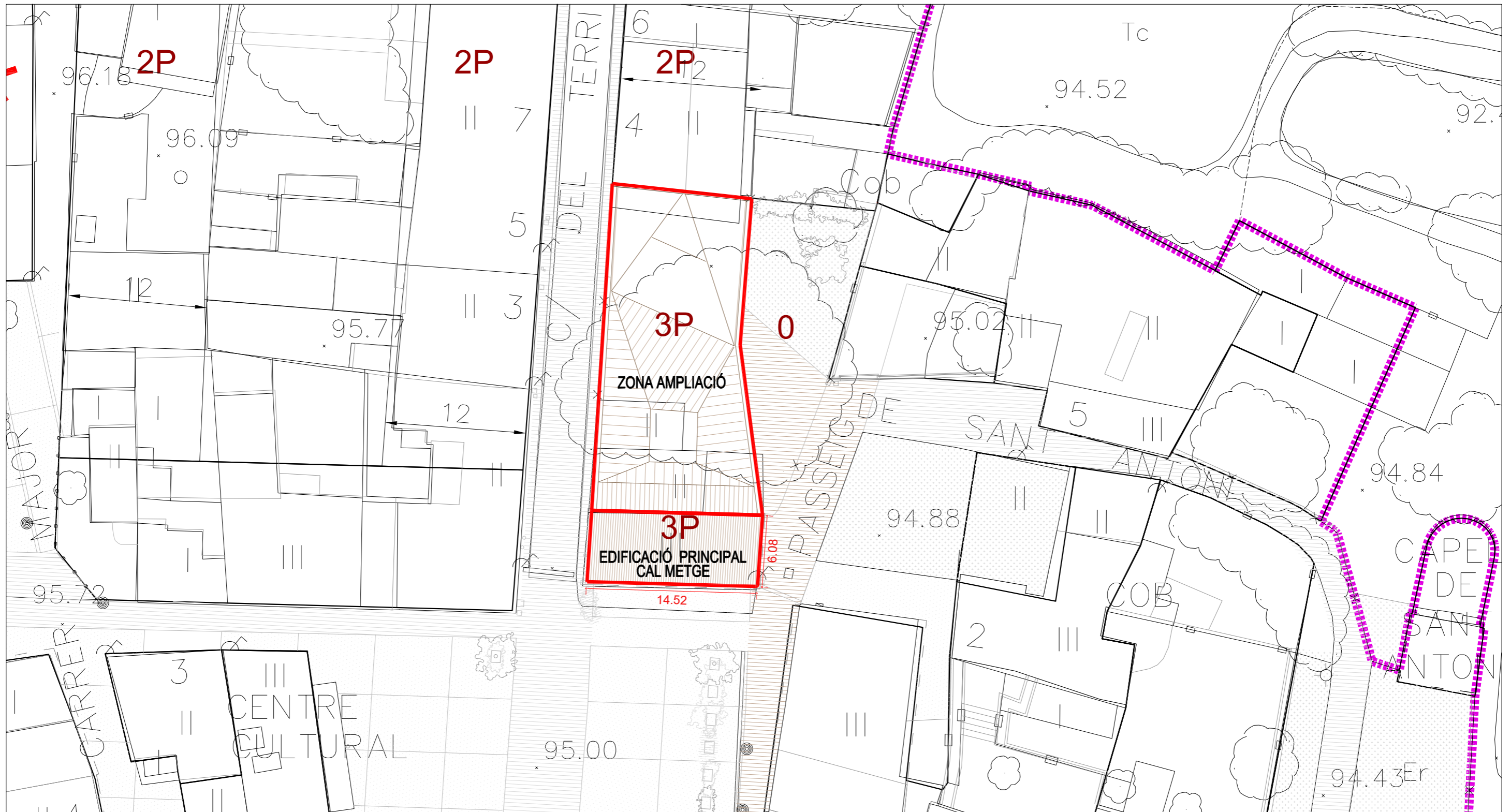
- SISTEMES**
- XV: COMUNICACIONS
 - VP: ESPAIS LLIBRES
 - EQ: EQUIPAMENTS
 - TA: SERVEIS TÈCNICS
 - HI: HIDROGRÀFIC
- ZONIFICACIÓ**
- 1: SÒL URBÀ
 - 2: NUCLI HISTÒRIC
 - 3: CREIXEMENT RURAL
 - 4: EDIFICI
 - 5: ILLA OBERTA
 - 6: UNIFAMILIAR ALLADA
 - 7: INDUSTRIAL COMPACTA
 - 15: INDUSTRIAL ALLADA
 - VERD: VERD PRIVAT

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
 (TEXT REFÓS PER DONAR COMPLIMENT A L'ACORD DE LA C.U. DE GIRONA DE 25/04/2011)

AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DEL TERRI
 ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

CORNELLÀ DEL TERRI, SETEMBRE DE 2011 O.2.K

<p>Ajuntament de Cornellà del Terri</p>	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER LA REGULACIÓ DE LA FINCA DE CAL METGE			<p>Emplaçament Cornellà del Terri</p> <p>Promotor Ajuntament de Cornellà del Terri</p>	<p>Octubre 2022</p>	<p>Nuri Sarquella Geli Arquitecta</p>
	<p>N</p>	<p>I.03</p>	<p>Plànol POUM. Ordenació del Sòl urbà i urbanitzable O.2.k Vigent</p>			




PERÍMETRE REGULADOR EDIFICACIÓ