Ajuntament de
Cornellà de Llobregat

**EDICTE**

El Ple de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, en sessió ordinària de data 20 de juliol de 2022 va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana Plàsmica (PMU2), juliol 21, acord rectificat en l'apartat dispositiu segon, per errada material, mitjançant acord de Ple de data 26 d'octubre de 2022, restant l'acord següent:

Estimar les al·legacions presentades per EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES,S.L.; CORNEPLAS S.L. I FUSTERIES MARTÍNEZ; DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.I CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L. al document del Pla de Millora Urbana Plàsmica (PMU2), en el sentit i abast contingut a l'informe del Cap d'Àrea de Gestió de Política Territorial que s'adjunta com a annex a l'acord.

Aprovar definitivament el PLA DE MILLORA URBANA PLÀSMICA (PMU 2), juliol 2021", redactat per l'arquitecte Ricard Casademont Altimira, amb ID del document 3894140 i Hash:
0090EDF7A6BF8C46215970357B7A5F49401EE8F4D1F85CB379E0F14FE943DC30D3AEE41E75DDD7620226FE91E950851FD9365F253F422A5AA5ED386668BA5361

Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona als efectes de la seva executivitat que tindrà lloc transcorreguts 15 dies hàbils de la seva íntegra publicació, en els termes previstos per l'article 70.2 de la Llei de Bases de Règim Local, aplicable per remissió de l'article 106 i107 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Notificar el present acord als interessats a l'expedient, pel seu coneixement i efectes.

Contra aquest acte que és definitiu en via administrativa, es podrà interposar directament recurs contenciós-administratiu davant dels Jutjats del contenciós-administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del següent dia hàbil a la publicació d'aquest edicte, en la forma i amb els requisits exigits en la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa-administrativa, o recurs de reposició potestatiu en el termini d'un mes a comptar des de la data indicada. Tot això sense perjudici de la interposició de qualsevol altre recurs que es cregui convenient.

**ANNEX**

NORMATIVA URBANÍSTICA

**Art.1** En tot allò que no s'estableix en la present normativa caldrà estar en allò determinat a les Normes Urbanístiques, Ordenances Municipals del Pla General Metropolità i en la Modificació del Pla General Metropolità a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat i Programa d'actuació urbanístic municipal vigents.

**Art.2 Sistemes d'espais lliures (clau 6b)**

Els espais lliures que es preveuen van lligats a les activitats a implantar en el seu entorn immediat. Els projectes d'urbanització podran ajustar la posició del límit de la zona verda en funció de l'adaptació topogràfica, característiques del subsòl, un màxim del 5% a fi de garantir una major integració dels nous volums, tot mantenint la superfície reservada pel planejament d'acord amb l'article 4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

**Art.3 Sistemes d'equipaments (clau 7b)**

Es delimiten dos sòls destinats a equipaments públics:

Equipaments Comunitaris i dotacions (clau 7b)

- Definició: Completa el parc equipat situat a l'entorn de l'edifici industrial de Caldereria inclòs en el PMU5 i on es situen diversos equipaments públics.
- Sostre: 8m3/m2
- Ús: Els previstos a l'article 212 de les NNUU del PGM.
- Alçada màxima: 12m coherent amb la zona industrial veïna.
- Ordenació: segons alineació a vial a la prolongació del c/Huelva i separació mínima de 3m a la resta de partions.

Equipaments Comunitaris i dotacions/Parc i Jardins Urbans (clau 7b/6b)

- Definició: Correspon als sòls situats en front de l'accés a refugi antiaeri de la Guerra Civil. Es preveu la qualificació en placa equipament/zona verda a fi i efecte de resoldre el desnivell existent i necessari per l'accés al refugi mitjançant espai lliure, a fi i efecte de poder incloure un centre d'interpretació i anàlisi de la memòria històrica.

  El sòl destinat a espai lliure no té efectes pel càlcul de reserva mínima per tant no s'assigna cap sòl mínim i s'haurà de concretar en funció de les necessitats museístiques de l'esmentat accés.
- Sostre: 1m2/m2

- Ús: Culturals, docents.
- Alçada màxima: B (4m)
- Ordenació: Es podrà situar alineat a totes les partions amb excepció al límit del veí que es separarà 3m.

**Art.4 Zona Industrial**

Correspon a la zona industrial genèrica del PGM i a la definició d'usos de la normativa específica per aquesta zona. En base a les condicions d'ordenació i regulació d'usos es distingeixen les següent zones:

**1) Zona Industrial (clau 22a)**

- Definició.- Abasta els terrenys situats a l'extrem oest del sector confrontant amb el c/Sevilla.
- Edificabilitat neta màxima.- Es defineix com la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la màxima superfície de sòl per a usos privats, un cop reduïts els sòls de cessió obligatòria en cada zona. Depenent de la subzona, l'edificabilitat neta màxima es la següent:

  Subzona 22a.1.- 1,1537 m2st/m2s
  Subzona 22a.2.- 1,2070 m2st/m2s

- Parcel·la mínima.- La corresponent a una façana mínima de 11m amb un mínim de 300m2 de superfície de sòl.
- Ocupació.- Correspon a les determinacions gràfiques del plànol "O-2 Ordenació de l'edificació" i O-2b Ordenació de l'edificació. Àrea de protecció refugi antiaeri". Es permet soterrani, excepte en l'àrea de protecció del refugi antiaeri de la Guerra Civil i en les àrees no edificables (NE).
- Ordenació de la volumetria.- El plànol "O-2 Ordenació de l'edificació" defineix les condicions normatives.
- Alçada màxima: 12m, corresponents a PB+2PP.
- Usos.- Els corresponents a la zona 22a de les NNUU del PGM i la Modificació dels usos industrials i l'ús d'aparcament, tant en edificació com en superfície sense edificació.
- Limitacions del refugi.- D'estructura a fi i efecte de mantenir la funcionalitat del refugi i de ventilació mitjançant un calaix de secció mínima 1x1 metre fins un metre per sobre del carener de la coberta dels edificis industrials o solució alternativa que garanteixi la ventilació.

**2) Zona industrial relocalització activitats (clau 22a.RAct)**

Definició.- Correspon als terrenys mes al nord situats a l'extrem oest del sector confrontant amb el c/Sevilla on es preveu el trasllat de part de les activitats en funcionament a l'àmbit del passatge de la Plàsmica. A tal efecte, el Projecte de reparcel·lació establirà les valoracions del producte immobiliari objecte de reallotjament de les activitats existents que afavoreixi el manteniment de l'activitat sempre i quan que això no suposi una relocalització a futur.

- Edificabilitat neta màxima.- Es defineix com la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la màxima superfície de sòl per a usos privats, un cop reduïts els sòls de cessió obligatòria en cada zona. L'edificabilitat neta màxima es la següent:

  22a.RAct.- 0,6638 m2st/m2s

- Parcel·la mínima.- La corresponent a una façana mínima de 11m amb un mínim de 300m2 de superfície de sòl.
- Ocupació.- Correspon a les determinacions gràfiques del plànol "O-2 Ordenació de l'edificació". Es permet soterrani, excepte en les àrees no edificables (NE).
- Ordenació de la volumetria.- El plànol "O-2 Ordenació de l'edificació" defineix les condicions normatives.
- Alçada màxima: 12m, corresponents a PB+2PP.
- Usos.- Els corresponents a la zona 22a de les NNUU del PGM i la Modificació dels usos industrials i l'ús d'aparcament, tant en edificació com en superfície sense edificació.

**3) Zona industrial complimentada (clau 22a/t)**

- Definició.- Correspon a zona industrial amb activitat econòmica comercial/oficines on es possible la compartimentació d'activitats. Mitjançant un Pla Especial d'ordenació volumètrica es podrà reordenar la zona 22a/t i la zona 22a veïna a fi de millorar l'encaix de la volumetria.
- Sostre .- El sostre total de la zona es de 11.695,19m2st, del qual 9.263,00m2st es sostre comercial-oficines i 2.432,19m2st es sostre industrial.
- Parcel·la mínima.- La corresponent a una façana mínima de 25m amb un mínim de 400m2 de superfície de sòl i tres parcel·les com a màxim.
- Ocupació.- Correspon a les determinacions gràfiques del plànol "O-2 Ordenació de l'edificació" i O-2b Ordenació de l'edificació. Àrea de protecció refugi antiaeri". Es permet soterrani, excepte en l'àrea de protecció del refugi antiaeri de la Guerra Civil.

- Ordenació de la volumetria.- El plànol "O-2 Ordenació de l'edificació" defineix les condicions normatives.
- Núm. d'establiments: 1/300m2 de sostre per a ús industrial o comerç i 100m2 de sostre per a oficines.
- Alçada màxima: 32m, corresponents a PB+6PP.
- Usos.- Els corresponents a la zona 22a de les NNUU del PGM i la Modificació dels usos industrials per al sostre industrial i l'article 306 excepte l'ús residencial i d'habitatge de les NNUU del PGM76 per al sostre d'activitat econòmica.
  Així mateix s'admeten els usos comercials i d'oficines complementaris a l'activitat econòmica industrial així com aquelles independents amb el sostre màxim comercial i d'oficines establert en el quadre anterior i l'ús d'aparcament, tant en edificació com en superfície sense edificació.

- Limitacions del refugi.- D'estructura a fi i efecte de mantenir la funcionalitat del refugi i la zona deixarà espai per a garantir l'accés al refugi mitjançant una superfície mínima de 40 m2 en planta baixa que es cedirà a l'Ajuntament.

Els projectes constructiu de les zones 22a i 22a/t, respectaran les característiques constructives dels túnels o galeries i accessos al refugi. Es podrà fer un estudi per adaptar assegurar i reforçar la estructura actual, aplicar solucions estructurals i de seguretat adients per realitzar visites i també per la interpretació del mateix. Així mateix, haurà de garantir les obres de manteniment i conservació, consolidació, reforma, ventilació, rehabilitació de l'espai destinat al refugi. A tal efecte, l'accés s'efectuarà únicament per la zona 22a/t.

No obstant i això, es mantindran els espais de ventilació existents fins 1m per sobre del carener de la coberta dels edificis industrials (clau 22a).

Pel que fa a les previsions d'aparcament en les àrees industrials cal tenir en compte les reserves que estableix l'article 298 de les NNUU del PGM76. En l'àmbit que ens ocupa, la reserva d'aparcament se situa a l'entorn de les 300 places que es preveuen distribuir en els sòls no edificables de les zones 22a.RAct, 22a.1 i 22a.2, en el subsòl de la zona 22a/t i en la reserva d'aparcament en sòls qualificats de viari. Per la qual cosa, les llicències que es puguin atorgar en sòls industrials tindran en compte les reserves d'aparcament en sòl públic.

**Art.5 Zona d'activitat econòmica (clau 18t/7b)**

- Definició.- Correspon a la zona destinada a usos productius destinats a comerç-oficines, i d'equipament privat amb el tipus d'ordenació segons volumetria específica, de forma indistinta.
- Sostre .- El sostre total de la zona es 6.500,00m2st.

El sostre destinat a espai de venda comercial computa a efectes d'edificabilitat amb independència de la seva posició en l'edifici, a tal efecte es podria destinar a comerç la totalitat de la planta baixa i planta soterrani corresponent a la façana confrontant a la zona verda a nivell del carrer Primer de Maig.

- Parcel·la mínima.- Parcel·la única.
- Ocupació.- Correspon a les determinacions gràfiques del plànol "O-2 Ordenació de l'edificació", en soterrani el 100%.
- Ordenació de la volumetria.- El plànol "O-2 Ordenació de l'edificació" defineix les condicions normatives.
- Alçada màxima: 40m, corresponents a PB+9PP.
- Usos.- La normativa d'usos es d'aplicació indistinta, això vol dir que la implantació pot barrejar usos de la zona 18t i 7b de forma conjunta.

  Ús.-18t: Activitat econòmica oficines i comerç, així com les establertes a l'article 306 amb excepció de l'habitatge i residencial d'acord amb les NNUU del PGM76: Habitatge (prohibit), Residencial (prohibit), Comercial, Sanitari, Recreatiu, Esportiu, Religiós i cultural, Oficines i industrial.

  Ús.-7b: Equipament privat, així com totes les establertes a l'article 212 d'acord amb les NNUU del PGM76.

**Art.6 Zona d'ordenació segons volumetria específica d'ús habitatge**

Les qualificacions urbanístiques de les zones residencials d'aquest pla son les següents:

**1) Zona d'ordenació segons volumetria específica d'ús residencial (clau 18r)**

- Definició.- Correspon a les zones residencials destinades a habitatge amb sistema d'ordenació segons volumetria específica amb alineació definida.
- Sostre .- Correspon al quadre següent:

| SOSTRE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Zona / Subzona | UE | Habitatge Lliure | Sostre Comercial-Oficines | Total |
| | | m² | m² | m² |
| 18r.1 | UE1 | 8.250,00 | 2.030,00 | **10.280,00** |
| 18r.2 | | 7.750,00 | 705,00 | **8.455,00** |
| 18r.3 | UE2 | 7.362,90 | 300,00 | **7.662,90** |
| TOTAL | | 23.362,90 | 3.035,00 | **26.397,90** |

El sostre destinat a espai de venda comercial de les zones 18r.1 i 18r.2 computa a efectes d'edificabilitat amb independència de la seva posició en l'edifici, a tal efecte es podria destinar a comerç pràcticament la totalitat de la planta baixa i planta soterrani corresponent a la façana carrer Primer de Maig.

- Parcel·la mínima.- Parcel·la única per subzona, excepte a la subzona 18r.1 on s'estableix una façana mínima de 28m amb un mínim de 700m2 de superfície de sòl.
- Ocupació.- Correspon a les determinacions gràfiques del plànol "O-2 Ordenació de l'edificació", en soterrani el 100%.
- Ordenació de la volumetria.- El plànol "O-2 Ordenació de l'edificació" defineix les condicions normatives.
- Alçada màxima: L'alçada reguladora màxima segons el nombre de plantes és la següent:

  PB+8PP.....32,20m
  PB+13PP.....49,20m
  PB+14PP.....52,60m

  En el supòsit d'aplicació d'un nombre de plantes inferior a l'establerta en el plànol O-2, l'alçada màxima del bloc serà la corresponent a aplicar una alçada màxima entre plantes de 3,40m.
- Usos.- Els establerts a l'article 306 de les NNUU del PGM76.
- Assignació del número d'habitatges.- En funció de l'estàndard de sostre per habitatge, del tipus de tinença i del règim de protecció, en concret es fixen els estàndards següents:

  1) 110m2st/habitatge en renda lliure i 90m2st/habitatge protegit en règim de venda .

Es podrà reduir sempre que es compleixin les determinacions següents: 100m2st/habitatge de renda lliure, 75m2st/habitatge protegit règim concertat i 70m2st/habitatge protegit règim general sempre que disposin d'almenys una terrassa/balcó d'una superfície mínima de 8m2 i una amplada mínima de 2m.

2) 100m2st/habitatge de renda lliure, 75m2st/habitatge protegit règim concertat i 70m2st/habitatge protegit règim general sempre que es destinin a lloguer un mínim de 10 anys.

A fi i efecte de garantir el desenvolupament de l'habitatge de lloguer, cal inscriure la indivisibilitat de la finca o procediment similar que obligui jurídicament al promotor a destinar la parcel·la a habitatge de lloguer en el moment de l'obtenció de la corresponent llicència.

El projecte de reparcel·lació i en coherència amb el que estableixi la UE1 que abasta les zones 18r.1 i 18r.2 podrà ajustar la densitat sense superar els 160 habitatges totals assignats sempre que correspongui al mateix propietari.

**2) Zona d'ordenació segons volumetria específica d'ús habitatge protegit (clau 18hp)**

- Definició.- Correspon a zones residencials destinades a habitatge en que el sostre correspon al règim d'habitatge protegit, amb sistema d'ordenació segons volumetria específica amb alineació definida.
- Sostre .- Correspon al quadre següent:

| SOSTRE | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zona / Subzona | UE | Habitatge Protegit règimgeneral | Habitatge Protegit règimconcertat | Sostre Residencial | Sostre Comercial-Oficines | Total |
| | | m² | m² | m² | m² | m² |
| 18hp.1 | UE 2 | 3.200,00 | 2.000,00 | 5.200,00 | 300,00 | **5.500,00** |
| 18hp.2 | | 2.619,40 | 909,70 | 3.529,10 | 300,00 | **3.829,10** |
| TOTAL | | 5.819,40 | 2.909,70 | 8.729,10 | 600,00 | **9.329,10** |

El sostre comercial, s'estableix com a un mínim, això suposa que pot ampliar-se com a reducció del sostre destinat a habitatge, i pot no executar-se destinant-se a usos complementaris de l'habitatge com trasters, sales de menjadors col·lectius, etc.

- Parcel·la mínima.- Parcel·la única per subzona.
- Ocupació.- Correspon a les determinacions gràfiques del plànol "O-2 Ordenació de l'edificació", en soterrani el 100%.

- Ordenació de la volumetria.- El plànol "O-2 Ordenació de l'edificació" defineix les condicions normatives.
- Alçada màxima: L'alçada reguladora màxima segons el nombre de plantes és la següent:

  PB+7PP.....28,80m
  PB+11PP.....42,40m

  En el supòsit d'aplicació d'un nombre de plantes inferior a l'establerta en el plànol O-2, l'alçada màxima del bloc serà la corresponent a aplicar una alçada màxima entre plantes de 3,40m.
- Usos.- Els establerts a l'article 306 de les NNUU del PGM76.
- Assignació del número d'habitatges.- En funció de l'estàndard de sostre per habitatge, del tipus de tinença i del règim de protecció, en concret es fixen els estàndards següents:

  1) 90m2st/habitatge per habitatges de venda.

  Es podrà reduir sempre que es compleixin les determinacions següents: 75m2st/habitatge protegit règim concertat i 70m2st/habitatge protegit règim general sempre que disposin d'almenys una terrassa/balcó d'una superfície mínima de 8m2 i una amplada mínima de 2m.

  2) 75m2st/habitatge protegit règim concertat i 70m2st/habitatge protegit règim general sempre que es destinin a lloguer un mínim de 10 anys per a tots els habitatges.

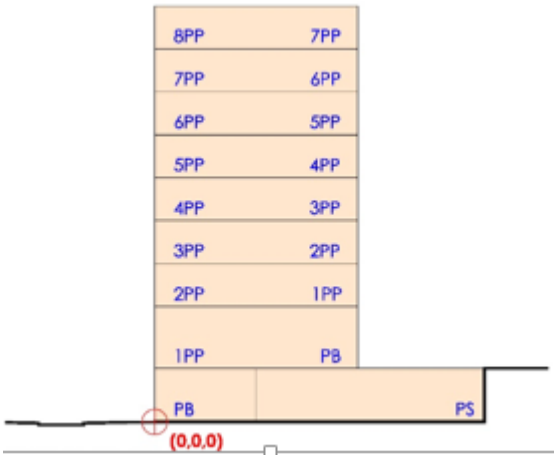
**Art.7 Paràmetres generals de l'edificació**

**1) Paràmetres generals per a les zones de volumetria específica**

a) Sistema d'ordenació.- Alineació definida segons el plànol "O-2 Ordenació de l'edificació". Per tot allò no incorporat en aquesta normativa prevaldrà les determinacions del PMG76 pel sistema d'ordenació segons alineació a carrer.

b) Planta baixa.- Pis baix de l'edifici al nivell del sòl.

   La condició de planta baixa en edifici esglaonats s'ajustarà a l'esquema següent, essent independent del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima i del nombre de plantes establert per normativa. A tal efecte l'alçada reguladora màxima s'aplica des del punt (0,0,0) establert en el plànol O-2.




L'alçada mínima planta baixa d'us comercial es de 4 metres. Aquesta alçada ve motivada per aconseguir uns espais comercials de qualitat i dotar a l'edifici d'un sòcol compositiu diferenciat de la resta de plantes. No obstant i això, es pot donar el cas de plantes baixes on els locals comercials convisquin amb habitatges. En aquest supòsit, es veu convenient la no obligació d'alçada mínima interior de 4m als habitatges sempre i quan l'edifici mantingui un mateix sòcol compositiu.

c) Cossos volats.- Corresponen a les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de l'alineació o gàlib.

S'admeten en totes les façanes sempre i quan l'alçada lliure sobre espais privats o vials sigui com a mínim 4,5m.

Aquests cossos podran ser tancats, oberts o semitancats i el seu vol serà com a màxim de 2,00m. En el cas de què aquests espais s'ampliïn cap a l'interior del volum edificable podran tenir una dimensió màxima (inclosos els cossos volats) de 4,00m. dels quals els primers 0,50m no computaran en l'edificabilitat total i, a partir d'aquests fins a la dimensió màxima sí que computaran.

En el cas de cossos semitancats, on la longitud oberta, amb un mínim de 4m de longitud, tingui una dimensió igual o superior a 5 vegades l'ample es consideraran oberts, per sota d'aquesta dimensió es consideraran semitancats d'acord amb les proporcions assenyalades als esquemes següents (fig.1 i fig.2):

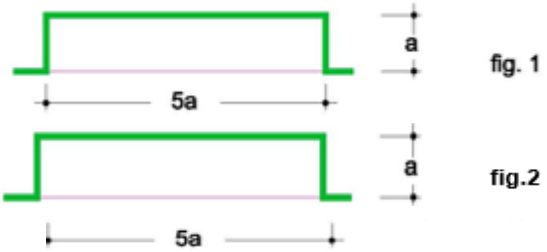
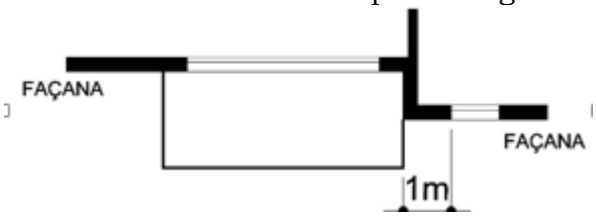



fig. 1

fig.2

El vol de les terrasses es podrà situar sobre l'aresta de l'endarreriment del pla de façana sempre i quan l'obertura de l'habitatge veí se situï a 1m com a mínim de distància de l'endarreriment d'acord amb l'esquema següent:




d) Coberta.- Es prohibeix la coberta inclinada.

e) Aparcaments.- La UE haurà de concretar els aparcaments i els accessos de forma global garantint l'acompliment dels estàndards normatius per parcel·la i la mínima afectació a la via pública.

Així mateix, concretarà la possibilitat d'ampliació de l'aparcament en el subsòl de vial cívic, zones verdes i equipaments (claus 5b, 6b).

Les rampes a implantar podran incloure les àrees fixades com a no edificables d'ús públic (clau UP).

Els accessos a l'aparcament s'hauran d'agrupar al màxim.

La reserva mínima de l'aparcament serà el resultat d'aplicar l'article 298 de les NNUU del PGM que haurà de complir el següent:

- l'estudi d'ordenació concretarà els accessos prioritzant el no fraccionament d'entrada i sortides en les UE.
- previsió mínima de places d'aparcament: les dimensions mínimes de les places d'aparcament són de 2,40 metres per 4,80 metres, com a mínim en el 75% del número de places determinat per la previsió mínima de l'article anterior.
  La resta de places hauran de tenir com a mínim les dimensions de 2,20 metres per 4,50 metres.
  S'admeten places de motos amb una dimensió mínima de 2,20 metres per 1,50 metres.

f) Sòl no edificable .- Els gàlibs no ocupats per edificació i les àrees definides com a (UP) i (NE) s'urbanitzaran amb els criteris definits pel projecte d'urbanització. Conseqüentment, resta prohibit qualsevol tipus de tancament o obstacle amb excepció de baranes de protecció i seguretat al voltant d'escales o rampes d'accés.

g) Façanes.- Tots els fronts de la parcel·la que confrontin a espais públics tenen la consideració de façana i hauran de tenir acabat superficial a tal efecte, i no podran tractar-se com a mitgeres.
En els trams d'alineació obligatòria, la façana tindrà un tram alineat mínim d'1/3 de la longitud de l'alineació obligatòria assenyalada al plànol "O2-Ordenació de l'edificació".

h) Planta àtic.- Es permet la planta àtic per sobre de l'alçada reguladora màxima a les edificacions de la UE1. Les condicions normatives de les plantes àtic son les següents:

- El volum de la planta àtic s'haurà d'enretirar un mínim de 5m del pla de façana si l'edifici vola de l'alineació del carrer Primer de Maig o 3m respecte l'alineació al carrer Primer de Maig i 5m a la carretera d'Esplugues. Per a la resta d'alineacions s'haurà d'enretirar un mínim de 3m.
- No podrà tenir badalots que sobresurtin creant volums de més alçada, de manera que tota la planta i les zones tècniques situades a la seva coberta han de configurar un volum horitzontal sense sortints. Per tal de seguir amb la composició estètica de la façana, amb les mateixes condicions que les plantes inferiors, el ràfec de la darrera planta podrà volar amb les mateixes condicions de la resta de plantes.
- Les caixes d'escala (vies d'evacuació, etc.) de les plantes àtic que no estiguin vinculades a l'accés dels habitatges d'aquesta planta no computen a efectes d'edificabilitat. A fi d'ajustar-se al concepte establert pel PGM sobre badalots i serveis que es situen per sobre de la planta coberta.

i) Element de composició volumètrica.- La UE definirà els elements més rellevants de la composició volumètrica com alineacions entre edificis i situació de vols tot garantint l'acompliment de les NNUU del PMU i del PGM.

j) Porxades.- S'admeten els porxos en el front a vial, sempre que compleixin les condicions següents:

- tinguin una longitud superior 1/3 de la longitud del tram de façana on es produeixi i no inferior a 15m i una alçada de PB. Així mateix s'admet la porxada en el front dels edificis 18r.1.UE1 i 18r.2.UE1 en prolongació al Passatge Isabel Aunión i al tram confrontant a l'espai privat d'ús públic.
- l'espai no edificat pel porxo no computa efectes de l'edificabilitat total de la UE.

En el front sud de l'edifici de la 18r.2.UE1, per tal de emfatitzar la contundència del propi edifici, ampliar l'espai d'ús públic i prolongar el carrer Primer de Maig fins els espais lliures de nova creació al nord del centre comercial, es d'obligació realitzar un porxo de doble alçada. Òbviament, per la dimensió d'aquest porxo s'admet la construcció de pilars fins al terra recomanant que siguin els mínims possibles. Tot aquest espai sota la projecció de l'edifici a nivell de carrer tindrà la mateixa consideració que les àrees definides com d'espai privat d'ús públic (UP) i no computa a efectes d'edificabilitat total de la UE. A tal efecte, el plànol "O-2 Ordenació de l'edificació" grafia aquest porxo com "Pas mínim PB+1PP".

**2) Unitats edificatòries (UE)**

El present Pla de millora preveu un seguit d'unitats edificatòries a fi i efecte de garantir una imatge comuna i la concreció de certs elements compositius que l'escala del planejament és poc precisa.

En concret:

**UE1**.- Abasta les subzones 18r.1 i 18r.2.

**UE2**.- Abasta les subzones 18hp.1, 18hp.2 i 18r.3

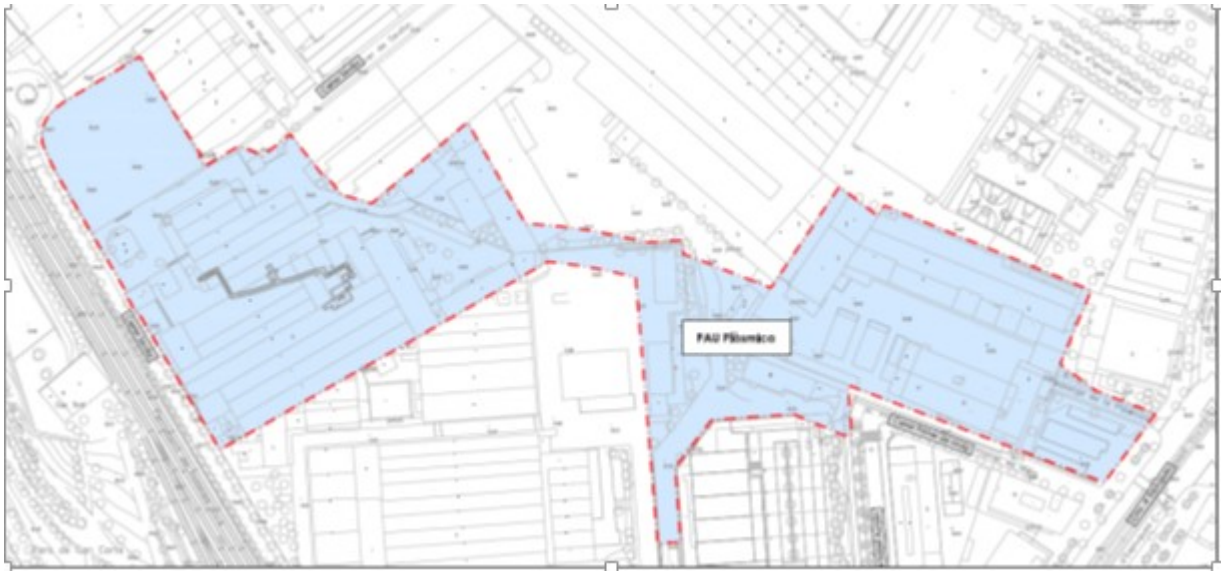
L'estudi volumètric a redactar sobre cada UE, prèviament o simultani amb la primera llicència edificatòria, fixarà la composició de façanes i les condicions estètiques dels edificis i com a mínim haurà de concretar:

- la posició concreta dels diversos coronaments dels edificis.
- la delimitació de l'espai no edificable privat d'ús públic (UP).
- els accessos als aparcaments i fases d'execució en base a les parcel·les resultants, evitant la proliferació de rampes/accessos sobre la via pública.
- els elements més significatius de la composició de façana, establint un franja diferenciada com a sòcol de l'edifici.
- la UE1 ha de concretar i resoldre la connexió a nivell de vianants entre la plataforma superior del nou vial (prolongació carrer de la Miranda) i el carrer Primer de Maig, entre els edificis de la 18r.1 i 18r.2.

**Art.8 Gestió. Polígon d'Actuació Urbanística Plàsmica (PAU Plàsmica)**

El desenvolupament del planejament es preveu mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística a desenvolupar pel sistema d'actuació per reparcel·lació modalitat compensació.

D'acord amb el PAUM, l'empresa pública Procornellà es constitueix com a administració actuant en desenvolupament de les seves tasques tant per a la gestió del planejament com per la gestió de la cessió del percentatge d'aprofitament urbanístic a cedir per part dels propietaris amb drets urbanístics en el sector.




El projecte de reparcel·lació establirà les possibles servituds i drets de vista entre diversos predis a tenor de l'ordenació volumètrica i parcel·lació prevista.

- Objectiu: obtenir sòls qualificats destinats a la construcció d'habitatge protegit i completar la urbanització dels espais lliures pendents d'urbanitzar.

- Sistema d'actuació: Reparcel·lació. Modalitat per Compensació.

- Cessió: 10% de l'aprofitament urbanístic que se situen en els sòls qualificats d'habitatge protegit. En el cas que la cessió d'apu sigui superior a la reserva d'habitatge protegit, aquesta cessió es podrà realitzar en altres tipus d'ús.

- L'Administració actuant i per tant receptora del 10% d'apu serà Procornellà en virtut de l'article 6 del Programa d'actuació urbanístic municipal (PAUM), aprovat en data 21 de gener de 2015.

- Paràmetres: Els que s'estableixen en cada zona.

- El projecte d'urbanització es regirà pels aspectes detallats a continuació:

  - els sòls qualificats de sistemes de parcs i jardins urbans/equipaments comunitaris (clau 6b/7) s'urbanitzaran com a espais lliures. Així com els espais lliures clau 6b/18.

  - establirà les fases necessàries per poder garantir la recepció de les obres a fi que les edificacions no malmetin la urbanització d'espais lliures i vials.

  - establirà les qualitats i característiques dels espais privats d'us públic (UP).

  - situarà els centres de transformació (CT's) necessaris pel desenvolupament del sector i a tal efecte, les CT's situades en parcel·les privades no computen a efectes d'edificabilitat.

- El tractament i costos d'abocador per a sòls contaminats anirà a càrrec de cada propietari, en funció de la contaminació de la respectiva finca aportada, d'acord amb els article 127.3.a) Càrregues d'urbanització i 144.1.e) Contingut de la Memòria del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Cornellà de Llobregat 7 de noviembre de 2022
L'Alcalde
Pdf.
La Cap Jurídic i Administrativa de
Política Territorial i Sostenibilitat
Ana Gayoso Díaz