

DILIGÈNCIA: Aprovat DEFINITIVAMENT per l'Ajuntament Ple en sessió de data 20 de juliol de 2022.

PLA DE MILLORA URBANA PLÀSMICA (PMU2)

Equip redactor:

Gerent de Planificació i Gestió Urbanística de Procornellà

Ricard Casademont: Arquitecte

Col·laboradors:

Alberto Esteban	Arquitecte
Vanessa Sequeira	Delineant
Mar Quesada	Administrativa



ÍNDEX

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT

1.1 Aprovació inicial i informació al públic

1.2 Planejament vigent

2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

2.1 Àmbit

2.2 Iniciativa i Formulació

2.3 Estructura de la Propietat

2.4 Conques Hidràuliques

2.5 Instal·lacions Industrials i edificacions

2.6 Xarxes en Alta

3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

3.1 Objectius

3.2 Descripció de la Proposta

3.2.1 Sistema Viari

3.2.2 Espais Lliures i Equipaments Públics

3.2.3 Zones i ordenació de l'edificació

3.2.4 Quadres numèrics

3.2.5 Gestió urbanística

4. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

5. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

6. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

7. VIABILITAT ECONÒMICA

8. NORMATIVA

9. ANNEX. TITULARITAT DOMINICAL

10. PLÀNOLS

I-1	Situació i emplaçament	E 1: 5.000
I-2	Planejament vigent	E 1: 1.500
I-3	Estructura de la propietat	E 1: 1.500
I-4	Topogràfic	E 1: 1.500
I-5	Ortofotoplànol	E 1: 1.500
O-1	Zonificació	E 1: 1.500
O-2	Ordenació de l'edificació	E 1: 1.500
O-2b	Ordenació de l'edificació. Àrea de protecció refugi antiaeri	E 1: 1.500
O-3	Gestió	E 1: 1.500

1. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT

En data 12 de gener de 2015 i en data 27 de gener de 2015, el Conseller de Territori i Sostenibilitat va resoldre aprovar definitivament la Modificació del Pla General Metropolità a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat (exp. Núm. 2014/052717) i el Programa d'Actuació Urbanística de Cornellà de Llobregat (exp. Núm. 2014/053816) respectivament. Aquests documents constitueixen el full de ruta del desenvolupament urbanístic de la ciutat dels pròxims anys. Així mateix, el Programa d'Actuació Urbanística de Cornellà de Llobregat permet establir els mecanismes de tramitació i gestió urbanística que garanteixin el desenvolupament del planejament urbanístic dins del seu període de vigència.

El sector de la Plàsmica (Pla de Millora Urbana 2) constitueix una de les peces urbanes de desenvolupament a l'entorn de l'activitat industrial de l'empresa Siemens definides en la MPGM i PAUM esmentats.

Efectivament, el planejament vigent delimita un seguit de sectors, figures de planejament i gestió que garanteixin l'execució i funcionalitat d'un territori caracteritzat per un aiguabarreig d'activitats industrials i habitatge a reordenar.

El planejament vigent pretén amb la divisió del sectors i figures de gestió establir una ordenació conjunta i una gestió àgil, que sobre la batuda de la gestió municipal, permeti un desenvolupament en funció de les necessitats de creixement. La divisió en sectors i Polígons d'actuació urbanística prové del diferent origen de cada àmbit i de les diferents funcions urbanes que exerceixen. No obstant i això, el planejament general estableix mecanismes urbanístics per garantir l'equidistribució de càrregues i alhora possibilitar un desenvolupament programàtic eficient.

Sobre el present territori, el planejament general vigent estableix els sectors següents: Sector Siemens Elsa, Sector Plàsmica i part del sector discontinu Siemens-Sicili-Rosselló. El desenvolupament d'aquests àmbits es preveu executar amb tres Plans de Millora Urbana (PMU1, PMU2 i PMU5) i un pla especial d'infraestructures que ha de garantir la funcionalitat del drenatge urbà d'aquest territori i l'execució de la nova vialitat estructurant d'aquesta part de la ciutat que s'incorpora en tres àmbits de gestió diferents.

Històricament, l'àmbit a, l'entorn de l'empresa Siemens, s'ha desenvolupat mantenint l'estructura d'una indústria-ciutat, on l'activitat fabril ha disposat d'una estructura organitzativa pròpia d'una petita ciutat, amb carrers, places, equipaments, menjadors, capella, hospital, etc. Les indústries que s'han situat en la seva proximitat han mantingut aquesta estructura bé a partir d'un origen històric similar, bé a partir d'un desenvolupament posterior com és el cas de les naus compartimentades del passatge de la Plàsmica.

En aquesta estructura industrial compacte, des d'un punt de vista edificatori, la presència dels espais públics ha estat gairebé nul·la. Únicament l'obertura fa 10 anys del carrer Sevilla, paral·lel a la línia dels FFCC ha suposat l'obertura al teixit industrial en vers la ciutat. L'obertura del vial amb una secció capaç de garantir una anella viària pública, a l'entorn de les fàbriques ha suposat la descongestió del trànsit pesant i el trasllat de la mobilitat a àrees on la presència del teixit residencial és menys important.

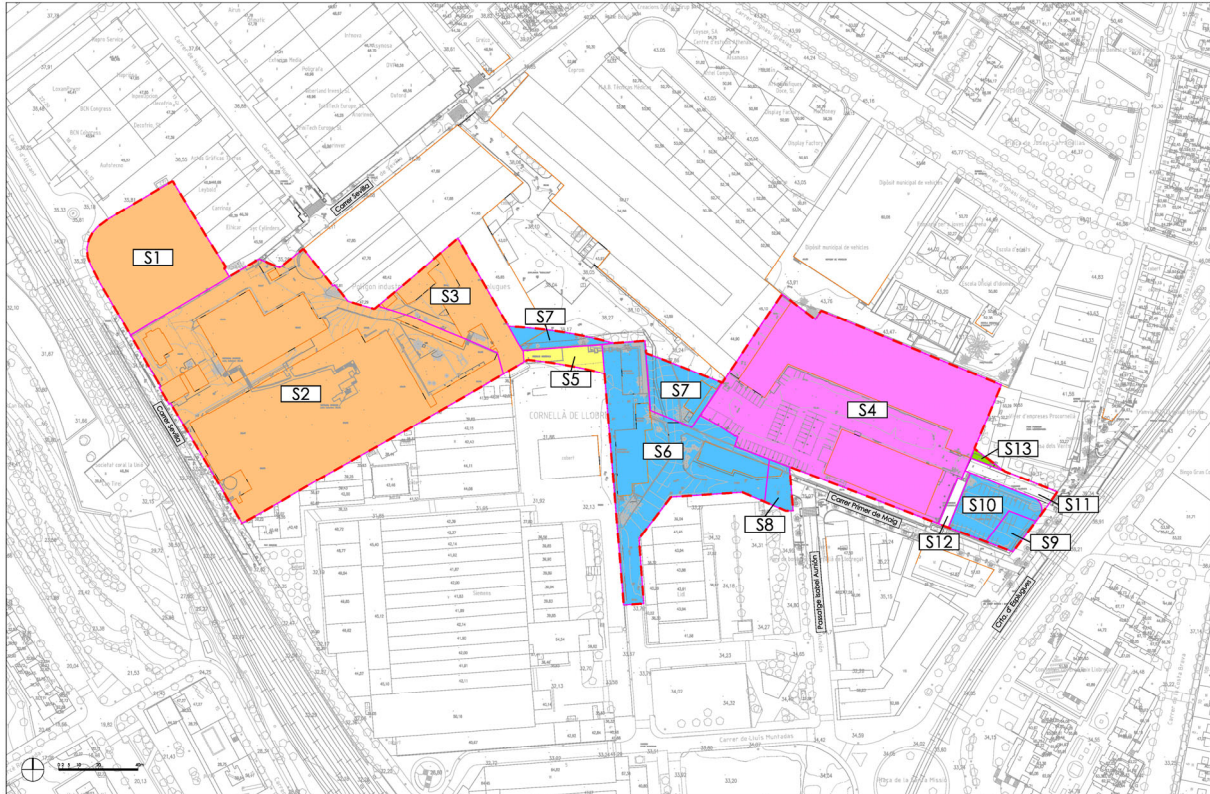
El planejament vigent aposta per culminar el creixement del teixit urbà, tot preveient una estructura viària bàsica que relligui el teixit industrial existent al barri del Pedró amb la Carretera d'Esplugues tot possibilitant el manteniment del teixit industrial a partir d'una major accessibilitat urbana.

1.1 Aprovació inicial i informació al públic

En data de 21 de febrer de 2020, la Junta de Govern Local de Cornellà de Llobregat va aprovar inicialment el document del Pla de Millora Urbana Plàsmica (PMU2) . En data de 5 de març de 2020 es va publicar al BOPB amb número CVE 2020007082.

Durant el període d'informació al públic s'han presentat un seguit d'al·legacions i el corresponent 'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona (en endavant CTUAMB) amb observacions per incloure al document per la seva aprovació definitiva.

Les al·legacions i informes emesos són el següents:



Al·legació 1

En data 19 de juny de 2020 té entrada en el Registre d'entrada de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat amb núm. 19471 i núm. 19.475, l'al·legació del representant de les finques S1, S2 i S3 que sol·licita la incorporació dels aspectes següents:

- La modificació de l'estàndard sostre per habitatge del PMU2, tot establint un estàndard de 70m2st/habitatge protegit i 90m2st/habitatge en renda lliure.
- L'augment de l'ocupació del sòl (gàlib) de les zones 18r.1, 18r.2 i 18t/7b després de la realització d'un estudi arquitectònic, la confirmació de l'aplicació de la normativa respecte els cossos sortints a la zona 18t/7b i el canvi de qualificació de la franja 6b a 5b al nord de la zona 18t/7b.
- L'establiment de l'alçada mínima de planta baixa a quatre metres únicament per a l'ús comercial i l'aclariment de les regles que determinen el que es considera Planta Baixa.

- L'eliminació de l'expressió "aparcament comú" de manera que l'aparcament es pugui adaptar a les diferents parcel·les i adjudicacions de la UE1 (18r1 i 18r2). No obstant i això, l'al·legació manifesta estar d'acord en què els accessos als aparcaments siguin els mínims possibles.
- La incorporació a les NNUU, de forma expressa, que les dotacions tècniques i serveis comunitaris de sortida a la planta àtic no computin a efectes d'edificabilitat, per distingir-les de la superfície privada que si computarà com a habitatge.
- El canvi d'orientació de l'escala que comunica els dos nivells de nou vial (prolongació carrer la Miranda) i carrer Primer de Maig entre els edificis de les zones 18r.1 i 18r.2.

Informe

1) El pla de millora aprovat inicialment estableix que l'assignació per a cada ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 110m² per habitatge de venda lliure i 90m² per habitatges de venda protegida (general i concertat). A fi de poder quadrar aquestes determinacions amb el nombre màxim d'habitatges fixat pel planejament vigent de 356 (100,00hab/Ha x 3,5615Ha), el document aprovat inicialment incorpora un quadre resum per zones i tipologies.

L'establiment d'una normativa escalar en funció del destí de la tinença de l'habitatge està pensada per afavorir la implantació de l'habitatge de lloguer. No obstant i això, cal considerar el canvi de model que ha suposat l'actual pandèmia de la COVID-19 pel que fa als espais destinats a terrasses/balcones que millorin l'habitabilitat. Aquests espais s'han convertit en solucions vitals en moments de confinaments durs.

A tal efecte, i a fi de compaginar l'objectiu del pla i alhora garantir el desenvolupament d'un habitatge capaç de fer front a les condicions d'habitabilitat que la societat reclama, es reajusta les determinacions sobre sostre per habitatge, sempre dins del màxim del planejament vigent, de la manera següent:

- L'estàndard de sostre per habitatge en venda s'assimilen als estàndards del règim de lloguer a 10 anys per als habitatges protegits i lliures d'acord amb el quadre normatiu següent, que justifica el manteniment del número màxim d'habitatges que marca el planejament general. No obstant, per acollir-se a aquestes condicions, els habitatges tindran l'obligació de disposar de almenys una terrassa/balcó d'una superfície mínima de 8m² i una amplada mínima de 2m.
- En el cas de lloguer amb l'obligació de destinar 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.

Així mateix, aquest document incorpora el quadre resum que garanteix el nombre màxim d'habitatges fixat pel planejament vigent:

Zona / Subzona	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Total habitatges
18r.1	UE1	-	82	82
18r.2		-	78	78
18r.3	UE2	-	74	74
18hp.1		72 *	-	72
18hp.2		50 *	-	50
		122	234	356

* El número màxim fixat correspon a aplicar l'estàndard de 75m² per habitatge protegit règim concertat i 70m² per habitatge protegit règim general.

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.

Per tot l'exposat, s'estima parcialment l'al·legació, de manera que es modifica el contingut del punt "3.2.3 Zones i ordenació de l'edificació" de la memòria i l'article 6 de la normativa.

2) La proposta d'ordenació del document aprovat inicialment preveu en línies generals la implantació de tres blocs isolats a la façana nord del carrer de nova obertura, un edifici allargat confrontant al carrer Primer de Maig i dos edificis en alçada al nord del centre comercial existent fora de l'àmbit. Els gèl·lips assignats pel document aprovat inicialment estan definits a partir de garantir un marge suficient perquè l'arquitectura posterior pugui desenvolupar els drets assignats.

L'estudi aportat per l'al·legació pretén comprovar l'assignació dels gèl·lips a una proposta arquitectònica i, en especial, verificar el compliment de la normativa sobre assolellament. Aquest estudi, suposa reconsiderar els gèl·lips edificatoris proposats, i consegüentment reajustar els sòls qualificats de sistemes a l'entorn dels volums edificats. La proposta formulada s'ajusta als objectius i drets urbanístics del document aprovat inicialment.

D'altra banda, l'al·legació demana el canvi de qualificació de la franja 6b a 5b al nord de la zona 18t/7b a fi de facilitar en el moment del projecte arquitectònic l'accés rodat a l'edifici. En aquest cas els estudis efectuats no justifiquen el canvi de qualificació i per tant es manté la qualificació prevista en l'aprovació inicial que, a més, garanteix l'ordenació de l'espai públic a l' llarg del carrer de nova obertura prolongació del carrer de la Miranda.

Així mateix, es considera adequat fer l'aclariment que la zona 18t/7b està subjecta a ordenació volumètrica i per tant a l'establert a l'article 7 punt "1) Paràmetres generals per a les zones de volumetria específica" de la normativa i consegüentment a les determinacions sobre cossos volats.

Per tot l'exposat, s'estima parcialment i es modifica el plànol "O-1 Zonificació" i "O-2 Ordenació de l'edificació", així com es reajusten els quadres inclosos en el punt "3.2.4 Quadres". Aquests ajustos, no suposen cap canvi en la suma de les zones verdes i equipaments respecte al document del PMU2 i el planejament general del qual porta causa.

3) El document del Pla de millora urbana (PMU2) de l'aprovació inicial fixa en quatre metres l'alçada mínima de la planta baixa en la zona segons volumetria específica d'ús residencial-habitatge (18r,18hp). 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 convisin 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.

Per tant, s'estima l'al·legació que l'alçada mínima de 4 metres de la planta baixa només afecti a l'ús comercial. A tal efecte, s'incorpora al redactat de la memòria al punt "3.2.3 Zones i Ordenació de l'edificació" i a l'article 7 de la normativa aquest aspecte.

4) El document aprovat inicialment preveu un seguit d'unitats edificatòries (UE) a fi i efecte de garantir una imatge comuna i la concreció de certs elements compostius que l'escala del planejament és poc precisa. Les determinacions de les UE han de concretar elements de composició volumètrica i garantir la construcció dels aparcaments amb la mínima afectació a la via pública. L'estudi volumètric a redactar sobre cada UE fixarà aquestes determinacions.

Per tant seran aquestes unitats d'edificació les que fixaran les condicions sobre els accessos, minimitzant al màxim l'afectació a la via pública. La solució d'aparcament comú o únic fa molt difícil compaginar l'ulterior projecte reparcel·lador i d'edificació. A tal efecte, es considera adient eliminar l'expressió "aparcament comú" i substituir-la pels objectius que motiven un ús raonable de l'espai públic.

5) La proposta suposa que 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 computin a efectes d'edificabilitat s'ajusta al concepte establert pel PGM sobre badalots i serveis que es situen per sobre de la planta coberta. Per tant, s'estima l'al·legació i consegüentment s'incorpora al punt "3.2.3 Zones i Ordenació de l'edificació" de la memòria i a l'article 7 de la normativa.

6) El document d'aprovació inicial grafia la situació d'una escala que comunica els dos nivells del nou vial (prolongació carrer la Miranda) i carrer Primer de Maig entre els edificis de les zones 18r.1 i 18r.2 de forma orientativa, en tant seran els projectes d'edificació i urbanització que concretaran la seva posició. Per evitar confusió s'elimina la reserva de l'escala a nivell gràfic i s'incorpora en els objectius de la UE1.

Al·legació 2

En data 23 de juny de 2020 té entrada en el Registre d'entrada de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat amb núm. 19693, l'al·legació del representant de part de la finca S4, més concretament de la S4.1 i part de la S4.11. L'al·legació sol·licita la incorporació dels aspectes següents:

- La modificació de l'estàndard sostre per habitatge del PMU2, tot establint un estàndard de 70m²st/habitatge protegit i 90m²st/habitatge en renda lliure.

- L'augment de l'ocupació del sòl (gàlib) de les zones 18r.1, 18r.2 i 18t/7b després de la realització d'un estudi arquitectònic, la confirmació de l'aplicació de la normativa respecte els cossos sortints a la zona 18t/7b i el canvi de qualificació de la franja 6b a 6b* al nord de les zones 18r.1 i 18r.2 (UE1).

- L'establiment de l'alçada mínima de planta baixa a quatre metres únicament per a l'ús comercial i l'aclariment de les regles que determinen el que es considera Planta Baixa. Així mateix, sol·liciten poder col·locar balcons per sota dels cinc metres d'alçada.

- L'eliminació de l'expressió "aparcament comú" de manera que l'aparcament es pugui adaptar a les diferents parcel·les i adjudicacions de la UE1 (18r1 i 18r2). No obstant i això,

l'al·legació manifesta estar d'acord en què els accessos als aparcaments siguin els mínims possibles.

- La incorporació a les NNUU, de forma expressa, que les dotacions tècniques i serveis comunitaris de sortida a la planta àtic no computin a efectes d'edificabilitat, per distingir-les de la superfície privada que si computarà com a habitatge.

- El canvi d'orientació de l'escala que comunica els dos nivells de nou vial (prolongació carrer la Miranda) i carrer Primer de Maig entre els edificis de les zones 18r.1 i 18r.2.

Informe

1) El pla de millora aprovat inicialment estableix que l'assignació per a cada ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 110m² per habitatge de venda lliure i 90m² per habitatges de venda protegida (general i concertat). A fi de poder quadrar aquestes determinacions amb el nombre màxim d'habitatges fixat pel planejament vigent de 356 (100,00hab/Ha x 3,5615Ha), el document aprovat inicialment incorpora un quadre resum per zones i tipologies.

L'establiment d'una normativa escalar en funció del destí de la tinença de l'habitatge està pensada per afavorir la implantació de l'habitatge de lloguer. No obstant i això, cal considerar el canvi de model que ha suposat l'actual pandèmia de la COVID-19 pel que fa als espais destinats a terrasses/balcones que millorin l'habitabilitat. Aquests espais s'han convertit en solucions vitals en moments de confinaments durs.

A tal efecte, i a fi de compaginar l'objectiu del pla i alhora garantir el desenvolupament d'un habitatge capaç de fer front a les condicions d'habitabilitat que la societat reclama, es reajusta les determinacions sobre sostre per habitatge, sempre dins del màxim del planejament vigent, de la manera següent:

- L'estàndard de sostre per habitatge en venda s'assimilen als estàndards del règim de lloguer a 10 anys per als habitatges protegits i lliures d'acord amb el quadre normatiu següent, que justifica el manteniment del número màxim d'habitatges que marca el planejament general. No obstant, per acollir-se a aquestes condicions, els habitatges tindran l'obligació de disposar de almenys una terrassa/balcó d'una superfície mínima de 8m² i una amplada mínima de 2m.
- En el cas de lloguer amb l'obligació de destinar 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.

Així mateix, aquest document incorpora el quadre resum que garanteix el nombre màxim d'habitatges fixat pel planejament vigent:

Zona / Subzona	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Total habitatges
18r.1	UE1	-	82	82
18r.2		-	78	78
18r.3	UE2	-	74	74
18hp.1		72 *	-	72
18hp.2		50 *	-	50
		122	234	356

* El número màxim fixat correspon a aplicar l'estàndard de 75m² per habitatge protegit règim concertat i 70m² per habitatge protegit règim general.

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) La proposta d'ordenació del document aprovat inicialment preveu en línies generals la implantació de tres blocs isolats a la façana nord del carrer de nova obertura, un edifici allargat confrontant al carrer Primer de Maig i dos edificis en alçada al nord del centre comercial existent fora de l'àmbit. Els gèl·lips assignats pel document aprovat inicialment estan definits a partir de garantir un marge suficient perquè l'arquitectura posterior pugui desenvolupar els drets assignats.

L'estudi aportat per l'al·legació pretén comprovar l'assignació dels gèl·lips a una proposta arquitectònica i, en especial, verificar el compliment de la normativa sobre assolament. Aquest estudi, suposa reconsiderar els gèl·lips edificatoris proposats, i consegüentment reajustar els sòls qualificats de sistemes a l'entorn dels volums edificats. La proposta formula s'ajusta als objectius i drets urbanístics del document aprovat inicialment.

Les zones verdes 6b*, a diferència de les zones verdes 6b, representen un excedentari de zona verda en relació a les reserves mínimes fixades pel planejament vigent. Per aquest motiu no es viable el canvi de qualificació demanat a l'al·legació, ja que això comportaria una reducció de zona verda i no compliríem amb les reserves mínimes fixades pel planejament vigent.

Així mateix, es considera adequat fer l'aclariment que la zona 18t/7b està subjecta a ordenació volumètrica i per tant a l'establert a l'article 7 punt "1) Paràmetres generals per a les zones de volumetria específica" de la normativa i consegüentment a les determinacions sobre cossos volats.

Per tot l'exposat, s'estima parcialment i es modifica el plànol "O-1 Zonificació" i "O-2 Ordenació de l'edificació", així com es reajusten els quadres inclosos en el punt "3.2.4 Quadres". Aquests ajustos, no suposen cap canvi en la suma de les zones verdes i equipaments respecte al document del PMU2 i el planejament general del qual porta causa.

3) El document del Pla de millora urbana (PMU2) de l'aprovació inicial fixa en quatre metres l'alçada mínima de la planta baixa en la zona segons volumetria específica d'ús residencial-habitatge (18r,18hp). Aquesta alçada ve motivada per aconseguir uns espais comercials de qualitat i dotar a l'edifici d'un sòcol compositiu diferenciats de la resta de plantes. No obstant i això, es pot donar el cas de plantes baixes on els locals comercials convisin 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.

D'altra banda, es considera que l'alçada lliure per disposar de cossos volats i aconseguir un sòcol compositiu coherent amb l'alçada de l'edifici hauria de ser 4,5m.

Per tant, s'estima parcialment l'al·legació, en tant es proposa establir l'alçada mínima en 4 metres de la planta baixa quan es destini a l'ús comercial, i es fixa alçada mínima lliure per disposar de cossos volats en 4,5m. A tal efecte, s'incorpora al redactat de la memòria al punt "3.2.3 Zones i Ordenació de l'edificació" i a l'article 7 de la normativa aquest aspecte.

4) El document aprovat inicialment preveu un seguit d'unitats edificatòries (UE) a fi i efecte de garantir una imatge comuna i la concreció de certs elements compostius que l'escala del planejament és poc precisa. Les determinacions de les UE han de concretar elements de composició volumètrica i garantir la construcció dels aparcaments amb la mínima afectació a la via pública. L'estudi volumètric a redactar sobre cada UE fixarà aquestes determinacions.

Per tant seran aquestes unitats d'edificació les que fixaran les condicions sobre els accessos, minimitzant al màxim l'afectació a la via pública. La solució d'aparcament comú o únic fa molt difícil compaginar l'ulterior projecte reparcel·lador i d'edificació. A tal efecte, es considera adient eliminar l'expressió "aparcament comú" i substituir-la pels objectius que motiven un ús raonable de l'espai públic.

5) La proposta suposa que 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 computin a efectes d'edificabilitat s'ajusta al concepte establert pel PGM sobre badalots i serveis que es situen per sobre de la planta coberta. Per tant, s'estima l'al·legació i consegüentment s'incorpora al punt "3.2.3 Zones i Ordenació de l'edificació" de la memòria i a l'article 9 de la normativa.

6) El document d'aprovació inicial grafia la situació d'una escala que comunica els dos nivells del nou vial (prolongació carrer la Miranda) i carrer Primer de Maig entre els edificis de les zones 18r.1 i 18r.2 de forma orientativa, en tant seran els projectes d'edificació i urbanització que concretaran la seva posició. Per evitar confusió s'elimina la reserva de l'escala a nivell gràfic i s'incorpora en els objectius de la UE1.

D'altra banda, l'al·legació manifesta la disconformitat de la valoració provisional de l'edifici de la propietat de l'al·legant. Atès que la valoració concreta s'ha de realitzar en el corresponent projecte de reparcel·lació, es manifesta que no és objecte d'aquest document concretar aquest valor. No obstant i això, es considera que els valors de l'estudi econòmic incorporen un marge suficient per a garantir la viabilitat econòmica del pla malgrat no conèixer amb exactitud l'esmentada valoració.

Al·legació 3

En data 09 de juny de 2020 té entrada en el Registre d'entrada de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat amb núm. 18012, l'al·legació conjunta de dos representants de part de la finca S4, més concretament el representant de la S4.6 i part de la S4.11 i el representant de la S4.8 i part de la S4.11. Vist la documentació aportada sol·licita el següent:

- La incorporació d'una qualificació urbanística específica (es proposa 22a.1RAct), per relocalització de les seves activitats, que contempli els paràmetres de superfície construïda i organització d'espai que es proposen, amb un resultat econòmicament neutre pels afectats i que estableixi amb caràcter normatiu la prohibició de iniciar els treballs d'urbanització i ampliació dels passatges de la Plàsmica fins que no s'hagi materialitzat el trasllat de forma efectiva.

Informe

A fi de poder respondre l'esmentada al·legació, cal recordar que el Pla de millora urbana (PMU2) té per objecte la transformació d'un àmbit destinat a activitat econòmica, amb activitats en funcionament, per teixit mixt residencial-activitat econòmica. A tal efecte, és un àmbit que pretén prioritzar el manteniment de les activitats econòmiques davant possibles relocalitzacions.

En aquest sentit, es considera adient la incorporació d'una qualificació urbanística específica per al manteniment de les activitats que vulguin mantenir-se en la ciutat.

El projecte de reparcel·lació i els corresponents projectes d'edificació definiran els aspectes propis de l'edificació. No obstant, de l'anàlisi del document de planejament no s'entreveu cap limitació normativa a les propostes plantejades. Pel que fa al sostre, es considera adient reduir l'edificabilitat neta màxima de la zona 22a.RAct (22a.1 al document del PMU2 per l'aprovació inicial) a fi de facilitar el reallotjament de les activitats.

La reserva explícita de sostre pel reallotjament de les activitats suposa ajustos a la resta de zones que modifiquen el valor de les mateixes i per tant es veu necessària l'actualització dels paràmetres establerts en l'estudi de viabilitat econòmica respecte al document del PMU2 per l'aprovació inicial.

Per altra banda, el reallotjament resulta preceptiu, i així ho haurà de recollir el Projecte de reparcel·lació, com una de les càrregues de la comunitat reparcel·latòria. Aquest reallotjament no es pot constituir en una condició d'eficàcia no prevista en la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament. A tal efecte, el compliment del reallotjament no pot entrar en col·lisió amb l'execució de les obres d'urbanització, que tindran l'habilitació pertinent en el moment en que sigui executiva l'aprovació definitiva del projecte. A tal efecte, el projecte d'urbanització estudiarà les fases d'execució per compatibilitzar les necessitats dels reallotjats i l'efectiva urbanització del sector.

Per tot l'exposat, s'estima l'al·legació en el sentit d'incloure una qualificació específica per les activitats objecte de reallotjament en el mateix sector i preveure que el projecte d'urbanització es pot realitzar per fases de manera que sigui compatible les necessitats dels reallotjats i la urbanització del sector.

Al·legació 4

En data 22 de maig de 2020 té entrada en el Registre d'entrada de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat amb núm. 14108, l'al·legació del representant de part de la finca S13. Vist la documentació aportada sol·licita els aspectes següents:

- L'aclariment de la situació urbanística en la que resta l'estació de transformació afectada parcialment pel pla de millora. A tal efecte demana que si es manté es qualifiqui com a serveis tècnics i si, pel contrari, es pretén desmantellar-la o traslladar-la, s'incorpori en el pla la corresponent càrrega.

Informe

L'estació transformadora impedeix una correcta ordenació de l'espai públic i per tant ha de ser objecte de trasllat en el corresponent projecte d'urbanització. El cost dels trasllats dels serveis afectats està calculat en el mòdul de cost de la vialitat i per tant cal aclarir que ja s'ha tingut en compte.

Per tot l'exposat es clarifica que l'estació transformadora es traslladarà d'acord amb el que es concreti en el corresponent projecte d'urbanització.

Informe de la CTUAMB

En data 20 de juliol de 2020 té entrada en el Registre d'entrada de l'ajuntament de Cornellà de Llobregat amb núm. 23357, l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona de la sessió de data 10 de juliol de 2020 on s'emet informe favorable amb un seguit de prescripcions que s'han d'incorporar al document del PMU2 per l'aprovació definitiva. Aquestes observacions son les següents:

- Cal modificar l'article 5 de la normativa del document que regula la zona d'activitat econòmica (clau 18t/7b) per tal que afegeixi com a excepció als usos previstos, a més de l'habitatge, el residencial.
- Es recomana incorporar a la normativa l'obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament a favor l'administració actuant per tal d'afavorir l'agilitat i la comprensió de cara al projecte de reparcel·lació futur.

Informe

- S'ha modificat l'article 5 de la normativa i el punt de la memòria "3.2.3 Zones i Ordenació de l'edificació. Zona d'activitat econòmica (clau 18t/7b)" del document del PMU2 per l'aprovació definitiva que regula la zona d'activitat econòmica (clau 18t/7b) afegint com a excepció als usos previstos, a més de l'habitatge, el residencial.
- S'ha incorporat un nou article a la normativa "Art.8 Gestió. Polígon d'Actuació Urbanística Plàsmica (PAU Plàsmica)" on queda reflectida l'obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament a favor de l'administració actuant.

			considerar pel PMU.
Sostre			65.355m2st
Sostre Sòl Urbà no Consolidat	1,92886m2st/m2s	s/32.330m2	62.360m2st
Sostre residencial - habitatge	0,90000m2st/m2s	s/32.330m2	29.097m2st
Sostre comercial - oficines	0,60000m2st/m2s	s/32.330m2	19.398m2st
Sostre Industrial	0,42886m2st/m2s	s/32.330m2	13.865m2st
Sostre Sòl Urbà Consolidat ús Residencial - habitatge			2.995m2st
Densitat sobre SUnC	110,00hab/Ha	s/32.330m2	356hab
Densitat sobre Sector	100,00hab/Ha	s/35.615m2	356hab
Estàndard sostre per habitatge	70m2st/habitatge protegit i 90m2st/habitatge en renda lliure		
Reserva d'habitatge protegit	Sobre el sostre amb règim de SUnC s'aplicarà el 20% d'Hp règim general o especial i el 10% de règim concertat		
Usos	Habitatge-Residencia, Comerç- Oficines, Complementaris art 306 NNUU PGM		
Cessió d'apu a l'adm. actuant	10% d'apu dels aprofitaments en règim de sòl urbà no Consolidat.		
Determinacions pel PMU	1. El PMU definirà la superfície i posició de la vialitat d'acord amb les determinacions i criteris dels plànols d'ordenació i la funcionalitat de l'estructura urbana proposada. L'obertura de la vialitat es desenvoluparà mitjançant un PEI a redactar prèviament o conjuntament amb el PU del vial. Aquest document repartirà els costos de manera proporcional amb els aprofitaments dels sectors i PAU que contenen part del vial i definirà les fases d'execució en funció del grau de desenvolupament i programació. El sector haurà d'estudiar la resolució de l'enllaç entre el nou carrer i la prolongació del carrer Huelva, de manera que es garantitzi la funcionalitat de la via amb independència de l'obertura del nou vial. El PMU concretarà, també, la solució viària a l'entorn de l'edifici Aparellatge garantint en tot moment la funcionalitat de la instal·lació. 2. El PMU concretarà els paràmetres abans esmentats sobre un aixecament topogràfic precís. Les superfícies resultants de l'amidament topogràfic seran les aplicables per determinar les cessions i aprofitaments urbanístics. El PMU podrà preveure la reserva d'equipament en qualificació en placa amb la zona verda a fi de garantir un espai públic-plaça vinculat amb un equipament central. Així mateix, el PMU haurà d'estudiar la integració d'usos amb aprofitament amb la qualificació en placa, sempre i quan els sòls on es produeixi siguin excedentaris dels mínims legals definits en aquestes NNUU. Aquesta fitxa distingeix entre les reserves de sistemes que són d'obligada situació 6b, 7b, d'aquelles que el PMU pot reajustar (6b), (7b). 3. El PMU estudiarà la implantació d'un aparcament en el subsòl en règim de concessió per resoldre els possibles déficits que genera una implantació de l'edificació aïllada i una reserva molt elevada de sistemes. 4. El PMU estudiarà la connexió de la xarxa de drenatge del sector amb el col·lector que discorre per la ctra. d'Esplugues, tot definint la tipologia per millorar el desguàs i evitar la construcció de noves inques sota la línia del tramvia. 5. El PMU definirà la divisió poligonal i el sistema d'actuació de cadascun dels possibles polígons prelevant els criteris del Programa d'Actuació Urbanística Municipal i estudiarà la possibilitat d'incorporar el PAU c/Huelva en l'ordenació de l'àmbit. 6. El pla de millora urbana haurà de garantir la protecció dels tubs d'alta pressió que creuen el sector d'acord amb els criteris de la fitxa urbanística. 7. El PMU disposarà l'edificació més enllà de la distància d'edificació corresponent a la normativa sectorial d'infraestructures ferroviàries. 8. L'àmbit representa una àrea residencial plurifamiliar amb una densitat superior als 40hab/ha, d'acord amb el que estableix l'art.71.c del DL 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, l'àmbit es susceptible de ser incorporat en la Trama Urbana Consolidada. El Pla de Millora Urbana que concreti l'ordenació propiciarà, en el seu dia, l'ampliació de la TUC, mitjançant el document administratiu corresponent. 9. El PMU haurà d'establir les condicions i proteccions acústiques que garanteixi els nivells de so admissibles en el plànol acústic del municipi, a tal efecte caldrà la redacció d'un estudi acústic que estableixi les condicions per a les corresponents llicències tant per soroll com per a vibracions. Així mateix haurà de complimentar les determinacions acústiques que estableix la Ley 39/2003, de 17 de novembre, del sector Ferroviario, en su Capítulo I, Artículo 15 Apartado I.		

"Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por la líneas ferroviarias será costeada por los promotores de las mismas. De igual forma, la normativa del planeamiento debe poner de manifiesto la necesidad de que las edificaciones proyectadas en la zona de protección de ferrocarril, aporten obligatoriamente un estudio de ruidos y vibraciones previo a la concesión de las licencias de edificación."

El cost de les obres necessàries aniran a càrrec del sector. En qualsevol cas, el soroll que provingui d'un mal funcionament o manteniment de la xarxa serà a càrrec de l'òrgan gestor de la infraestructura.

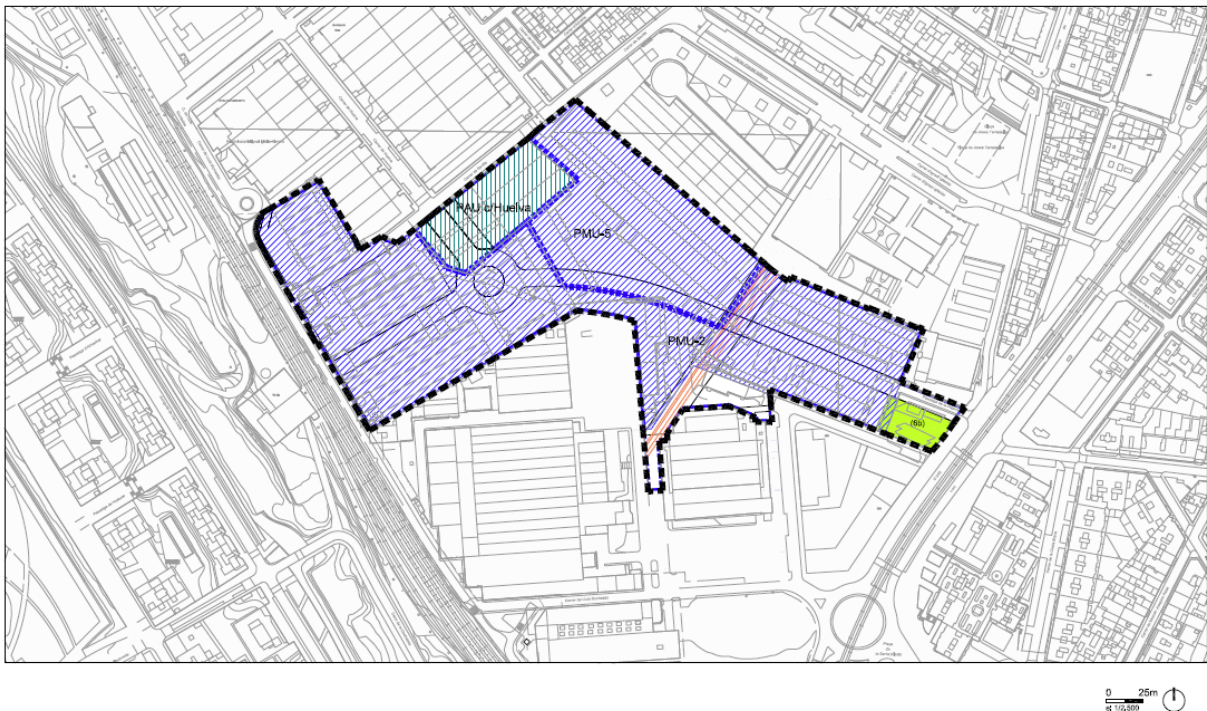
El Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) programa en el període de vigència de sis anys les actuacions estratègiques relatives a política del sòl, activitat i habitatge contingudes en el planejament urbanístic general.

Pel que fa al Pla de millora urbana Plàsmica (PMU 2) el calendari indicatiu estableix un termini de desenvolupament de 2 anys per al pla de millora urbana.

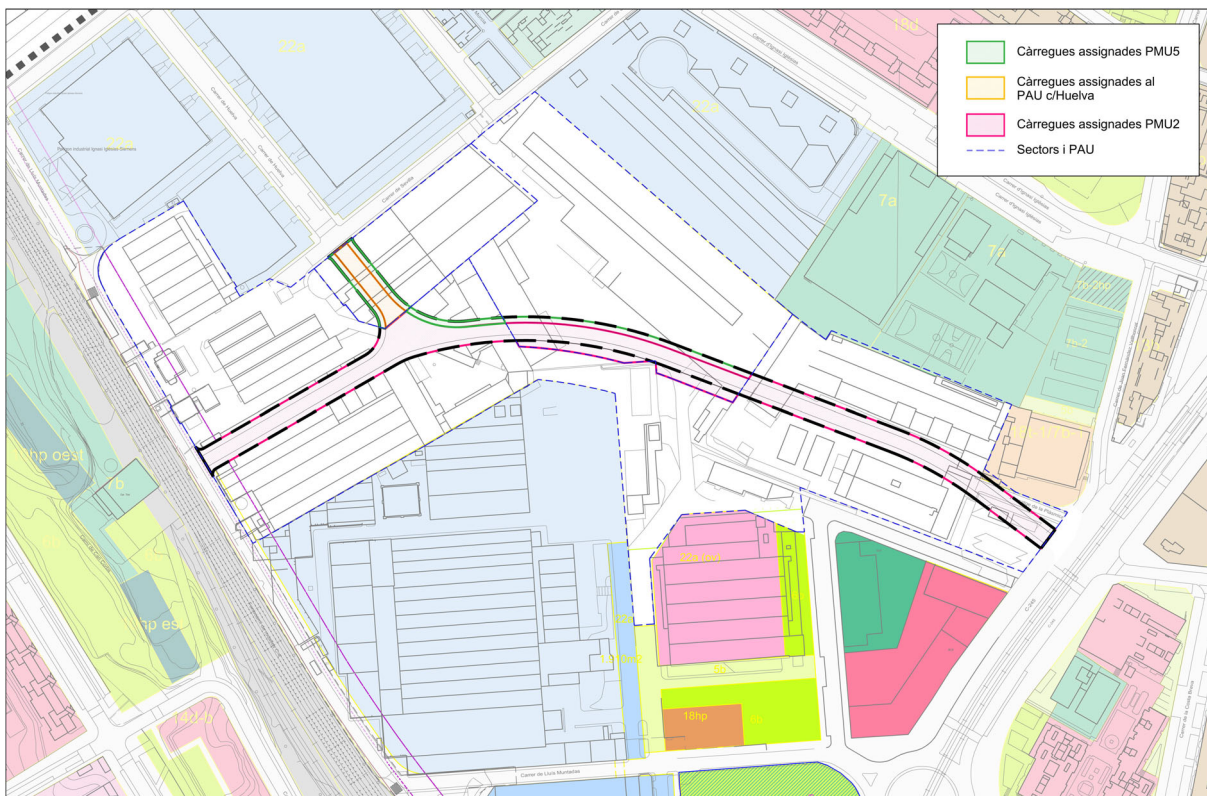
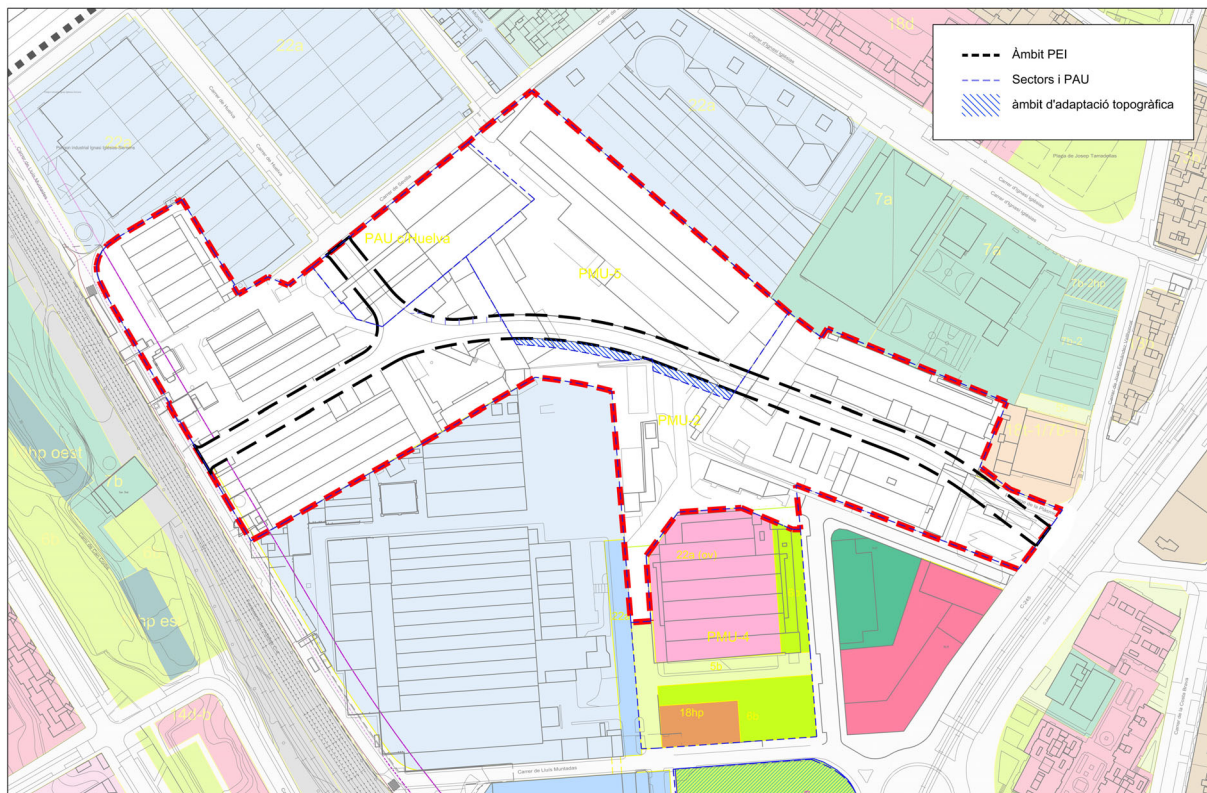
D'altra banda, el planejament general fixa la redacció d'un Pla Especial d'Infraestructures per l'obertura del c/ de la Plàsmica (PEI 1) amb l'objectiu de repartir costos del nou vial previst entre els sectors i el PAU afectats per aquesta via, així com fixar el pla d'etapes i programa d'actuació de les obres en coherència amb les determinacions del PAUM.

Aquest document que es tramita de forma simultània amb aquest PMU reparteix els costos de manera proporcional amb els aprofitaments dels sectors i PAU inclosos en l'àmbit del PEI i defineix les determinacions sobre sanejament que afecten a l'obertura de l'esmentada vialitat.

El Pla Especial d'Infraestructures s'ha redactat conjuntament amb el Projecte d'Urbanització de l'esmentat vial a fi i efecte de poder determinar de forma precisa els costos de la vialitat definida i concretar les infraestructures i obra civil a executar.



Les determinacions normatives del Pla Especial d'Infraestructures en tràmit per aquest àmbit són les següents:



Art.1.- Les obres bàsiques i complementàries d'urbanització del vial central de la Plàsmica, prolongació del carrer de la Miranda es distribueix per cadascun dels sectors que hi confronten segons les determinacions següents:

Pla de Millora Urbana de la Plàsmica (PMU 2).- Obertura i urbanització segons les determinacions gràfiques del plànol O1, en concret:

- a. Les obres bàsiques i complementàries de la vialitat inclosa dins de l'àmbit del sector de la Plàsmica, llevat de la vorera situada en la cruïlla entre el carrer de Huelva i el nou vial
- b. Les obres bàsiques i complementàries de la totalitat de la prolongació del carrer de la Miranda incloses en l'àmbit del sector del Pla de millora urbana Silici-Rosselló-Caldereria amb excepció de la vorera nord.
- c. L'aportació d'un màxim de 18.942€ del PEC (26,60%) sense IVA per a l'execució de la calçada del carrer de Huelva.

Pla de Millora Urbana Silici-Rosselló-Siemens (PMU 5).- Obertura i urbanització segons les determinacions gràfiques del plànol O1, en concret:

- a. La vorera nord del vial prolongació del carrer de la Miranda en el tram inclòs en l'àmbit del Pla de millora urbana Plàsmica, en l'àmbit el Pla de millora urbana Silici-Rosselló-Caldereria i les voreres nord i sud de l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística-Huelva.
- b. L'aportació d'un màxim de 2.835€ del PEC (3,99%) sense IVA per a l'execució de la calçada del carrer de Huelva.

Polígon d'Actuació Urbanística carrer Huelva.- Obertura i urbanització segons les determinacions següents:

- a. L'aportació d'un màxim de 49.424€ PEC (69,41%) sense IVA corresponents a part de la calçada del carrer de Huelva.

Les àrees d'aparcament no estan incloses en el repartiment del present Pla especial d'infraestructures. Transitòriament es podran admetre usos provisionals sense ultrapassar un màxim d'un sexenni des de l'aprovació definitiva de l'aprovació d'aquest Pla especial d'infraestructures.

2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

2.1 Àmbit

Abasta una superfície de 36.175m² de terrenys situats a l'entorn del nou vial previst que comunica la carretera d'Esplugues amb el carrer Sevilla.

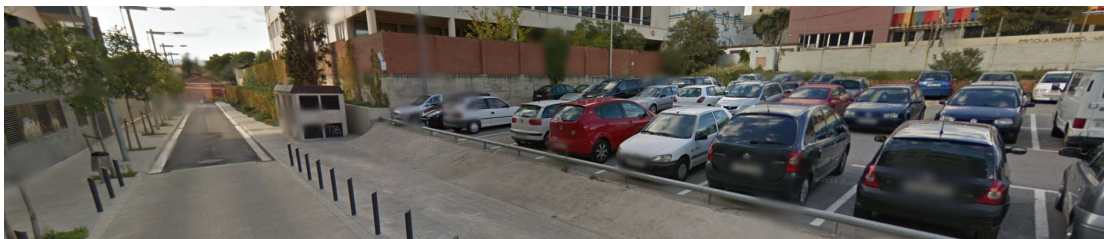
L'àmbit limita a llevant amb la ctra. d'Esplugues, a ponent amb el carrer Sevilla en el tram que discorre en paral·lel a la via del FFCC, al nord amb diverses parcel·les d'equipaments municipals (Dipòsit Municipal de Vehicles i l'Escola Oficial d'Idiomes) i les instal·lacions industrials en desús com l'antiga nau de Caldereria de Siemens i, al sud amb les actuals instal·lacions de Siemens, l'edifici d'Aparellatge transformat en centre comercial i el carrer de nova creació que confronta amb l'edifici destinat a Bombers.

Topogràficament, els terrenys tenen un lleuger pendent en sentit est-oest, des de la cota +38,91m a la ctra. d'Esplugues fins a la cota +36,00m del carrer Sevilla, de manera que el pendent longitudinal és aproximadament d'un 1%. En sentit nord-sud té un pendent més pronunciat, estructurat en tres plataformes dins de l'àmbit a les cotes +32,30m, +34,30m i +40,00m. En concret, la cota +32,30m correspon a la plataforma d'implantació de l'empresa Siemens i en el límit de l'àmbit de PMU confronta el pati de maniobres i magatzems de l'empresa i, la cota +34,30m correspon a la plataforma d'implantació de la del centre comercial (antiga nau Aparellatge). El desnivell topogràfic està resol amb un mur de contenció d'alçada variable en aquest tram.



Pel que fa a la cota +34,30m correspon a la plataforma d'implantació del centre comercial i la cota +40,00m correspon a la plataforma d'implantació de l'empresa Plàsmica.

El desnivell topogràfic està resol amb un mur de contenció i talús que es perllonga i disminueix d'alçada al llarg del carrer confrontant a Bombers fins a la ctra. d'Esplugues on desapareix.



D'altra banda, cal destacar al límit nord del sector, l'existència d'un mur de 3m que separa la plataforma on s'implanta les instal·lacions de l'Escola Oficial d'Idiomes (+42,52m) fora del sector de la plataforma on se situen les naus compartimentades de la Plàsmica.

L'àmbit es caracteritza per l'existència de teixits industrials implantats en diverses etapes del desenvolupament urbanístic productiu de Cornellà de Llobregat.

Les activitats de les Empreses Siemens, Plàsmica hi corresponen a peces grans sense gairebé l'existència de vials de distribució.

Efectivament, el plànol de 1933 de cadastre mostra una distribució de parcel·la gran on només destaca l'antic camí del Cementeri i el carrer Lluís Muntades com estructura urbana. Hores d'ara, únicament el carrer de Lluís Muntades i el passatge privat de la Plàsmica són els elements viaris de distribució de l'àmbit.



L'àmbit del sector definit per la Modificació de PGM-76 a diversos àmbits a Cornellà de Llobregat aprovada en data de 12 de gener de 2015 pel Conseller de Territori i Sostenibilitat, delimita un sector de 36.145m². De la superposició sobre cartografia actualitzada la superfície del sector és de 36.079,35m², així mateix es desprèn la necessitat de realitzar dos petits ajustos.

El primer ajust es situa entre els sectors PMU2 i PMU5 i alhora. Efectivament, si bé els sectors resten limitats en base a les propietats a l'entorn del vial previst, la superposició de pla sobre el plànol cadastral i topogràfic suposa que 47,60m² no corresponen a l'esmentat criteri. Per tant, s'exclouen els 47,60m² del PMU5 incorporant-se al PMU2, d'aquesta manera es garanteix el desenvolupament del sector i l'obertura de la vialitat en sòls de pendent sua, lluny del fort desnivell existent.

El segon ajust incorpora a l'àmbit l'estació transformadora situada al Passatge de la Plàsmica. Suposa un increment de 48,05m² i permetrà una millor traça del vial de la nova ordenació.

Atès que la suma d'aquestes superfícies es inferior al 8% de l'àmbit del sector, l'ajust del 0,26% s'adequa al definit als articles 66 i 67 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, el present pla preveu reajustar l'àmbit incorporant aquesta superfície. De manera que l'àmbit del sector és de 36.175m².

Sobre l'esmentat àmbit es delimiten un seguit de sòls amb condicions urbanístiques diferenciades. En concret el planejament vigent, corresponent a la MPGM de diversos àmbits, delimita els sòls computables a efectes d'edificabilitat en base a la procedència dels sòls i de la situació urbanística. En concret, delimita la totalitat del sector amb excepció de:

- a) Els sòls de cessió de l'antic Pla Especial de reforma interior Plàsmica 1992 que incorpora part de l'antic camí del Cementeri com a espai de domini públic.
- b) Els terrenys situats a la cruïlla entre el carrer Primer de Maig i la Ctra. d'Esplugues en tant que generen un sostre de 2.995m²st de Sòl urbà consolidat (SUC) i que el planejament vigent obliga destinar-se a espai lliure.
- c) Els terrenys situats fora del sector en tant que l'edificabilitat fou esgotada en el sector veí.

En base a les superfícies definides per la fitxa del Pla general metropolità, la superposició sobre cartografia actualitzada i els ajustos esmentats la dimensió dels sector queda de la manera següent:

	Sector	Sòl computable	Sòl no computable
NNUU MPGM	36.145,00	32.330,00	3.815,00
Cartografia actual	36.079,35	32.282,40	3.796,95
Ajust àmbit	36.175,00	32.330,00	3.845,00

Per tant l'ajust no suposa cap increment del sostre edificable previst en el planejament vigent.

2.2 Iniciativa i Formulació

La iniciativa i formulació del present document de Pla de Millora Urbana és pública mitjançant les tasques de planejament de l'empresa municipal de promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat (PROCORNELLÀ) que es constitueix com administració actuant del sector delimitat.

D'acord amb l'article 6 Iniciativa de les Actuacions del PAUM, Procornellà es constitueix com a Administració Actuant i per tant com a receptora de la cessió d'aprofitament urbanístic que fixa la legislació vigent.

2.3 Estructura de la Propietat

L'estructura de la propietat de l'àmbit del Pla de millora urbana Plàsmica (PMU 2) és la següent:

REF.	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE TOPOGRÀFICA (m²)
S1	2295824DF2729E0001HJ	3.195,82
S2	2295820DF2729E0001EJ	13.432,42
S3	2295823DF2729E0001UJ	1.943,20
S4.1	2295818DF2729E0001SJ	9.796,55
S4.2	2295818DF2729E0002DK	
S4.3	2295818DF2729E0003FL	
S4.4	2295818DF2729E0004GB	
S4.5	2295818DF2729E0005HZ	
S4.6	2295818DF2729E0006JX	
S4.7	2295818DF2729E0007KM	
S4.8	2295818DF2729E0008LQ	
S4.9	2295818DF2729E0009BW	
S4.10	2295818DF2729E0010KM	
S4.11	2295818DF2729E0011LQ 2295818DF2729E0012BW 2295818DF2729E0013ZE 2295818DF2729E0014XR	
S5	2295819DF2729E0001ZJ	358,18
S6	2295844DF2729E0001RJ	4.323,92
S7	2295839DF2729E0001OJ	1.195,01
S8	2295843DF2729E0001KJ	276,37
S9	2295838DF2729E0001MJ	271,00
S10	2295837DF2729E0001FJ	847,14
S11	-	344,56
S12	-	142,78
S13	2295830DF2729E0001BJ	48,05
	2295817DF2729E0004YB	

SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT

36.175,00

2.4 Conques Hidràuliques

L'àmbit del PMU1 conjuntament amb el PMU2 i part del sector discontinu PMU5 conforma el darrer contrafort de la plataforma orogràfica que inclou els barris del Pedró a Cornellà de Llobregat i de les Planes a Sant Joan Despí.

Els desguassos interns d'aquest territori el conformen el col·lector II que discórrer per la Carretera d'Esplugues, la xarxa de sanejament del carrer Sevilla, la xarxa del Passatge d'Isabel Aunión i la xarxa de drenatge urbà de la zona industrial. Històricament, aquesta xarxa ha estat insuficient per resoldre grans períodes de pluja, cosa que ha ocasionat inundacions ocasionals en els soterranis i baixos de les edificacions situades a l'entorn de Can Cors al sud de la línia del tren.

El Pla Especial d'Infraestructures redactat conjuntament amb aquest Pla de Millora Urbana estableix l'estructura del drenatge urbà a fi de resoldre definitivament els problemes històrics esmentats i la distribució de costos sobre vialitat estructurant de l'àmbit. Les conclusions de l'estudi conjunt de tot el territori esmentat concreten que es poden resoldre els dèficits històrics amb la construcció de la xarxa de sanejament del sector i la seva connexió a la xarxa general existent. Precisament els dèficits històrics provenen de la inexistència d'una xarxa pública de sanejament que garanteixi el desguàs d'un territori molt ampli. A tal efecte, el projecte d'urbanització que desenvolupi el present pla haurà de concretar la dimensió de la xarxa i les connexions als col·lectors generals del municipi, sense que hi hagi la necessitat de construir cap dipòsit de laminació o altra infraestructura de sanejament de caràcter general en el sector. Així mateix, els projectes d'urbanització a redactar podran estudiar solucions alternatives per a millorar la funcionalitat de la xarxa, mitjançant sistemes de drenatge sostenible.

2.5 Instal·lacions industrials i edificacions

L'àmbit abasta sòls industrials en un estat de consolidació i funcionalitat força heterogeni. Mentre l'àmbit de la Plàsmica està parcialment ocupat per activitats, a ponent les àrees industrials estan totalment desocupades.

En concret:





Àmbit Plàsmica

Així mateix s'inclouen:

Instal·lacions d'emmagatzematge de Siemens. L'empresa Siemens és propietària del subsòl i Procornellà és propietària del vol i dels drets urbanístics.

Aquestes instal·lacions estan situades en el perímetre del pati de maniobres de l'empresa i, s'hi ubica activitat realitzada principalment dins de les edificacions consistent en l'emmagatzematge relacionat amb, l'activitat de producció i reparació d'equipament elèctric.



La totalitat del sector està consolidat amb tipologies industrials de característiques molt heterogènies. En concret, de llevant a ponent, l'àmbit està consolidat per edificacions industrials compartimentades amb petits establiments, majoritàriament ocupats i en funcionament amb excepció de l'edifici de la Confederació d'empresaris situat en front de la carretera d'Esplugues que està buit des de fa molt temps. Al centre del sector se situen espais lliures d'edificació corresponents a les antigues instal·lacions de Siemens, i a ponent se situen un conjunt d'edificacions industrials en desús amb evidents signes de deteriorament. En l'actualitat, bona part de les edificacions desocupades estan enderrocades o amb usos provisionals que eviten l'ocupació i el malbaratament.

En caràcter general, el teixit industrial es caracteritza per la implantació de diverses naus de gran dimensió al voltant d'espais d'accés en cul-de-sac, sense cap mena d'estructura urbana.



Així mateix cal destacar l'existència d'un refugi antiaeri de la Guerra Civil sota les naus industrials consolidades a ponent del sector.



Plànol de situació del refugi

L'origen del refugi va lligat a l'activitat productiva industrial situada en aquest indret. Efectivament, tota aquesta part del municipi de Cornellà es va caracteritzar per la presència de fàbriques com Pirelli, Siemens, Vidres, així com altres localitzades a una certa distància com la Farinera (encara en peu) que es van transformar en objectius de guerra. Els bombardejos que patia Barcelona que els veïns de Cornellà veien encuriosits i a la distància, van passar a ser inquietants quan l'afectació va ser directa. En aquest sentit, els empresaris van considerar adient la construcció d'espais on protegir als seus treballadors.

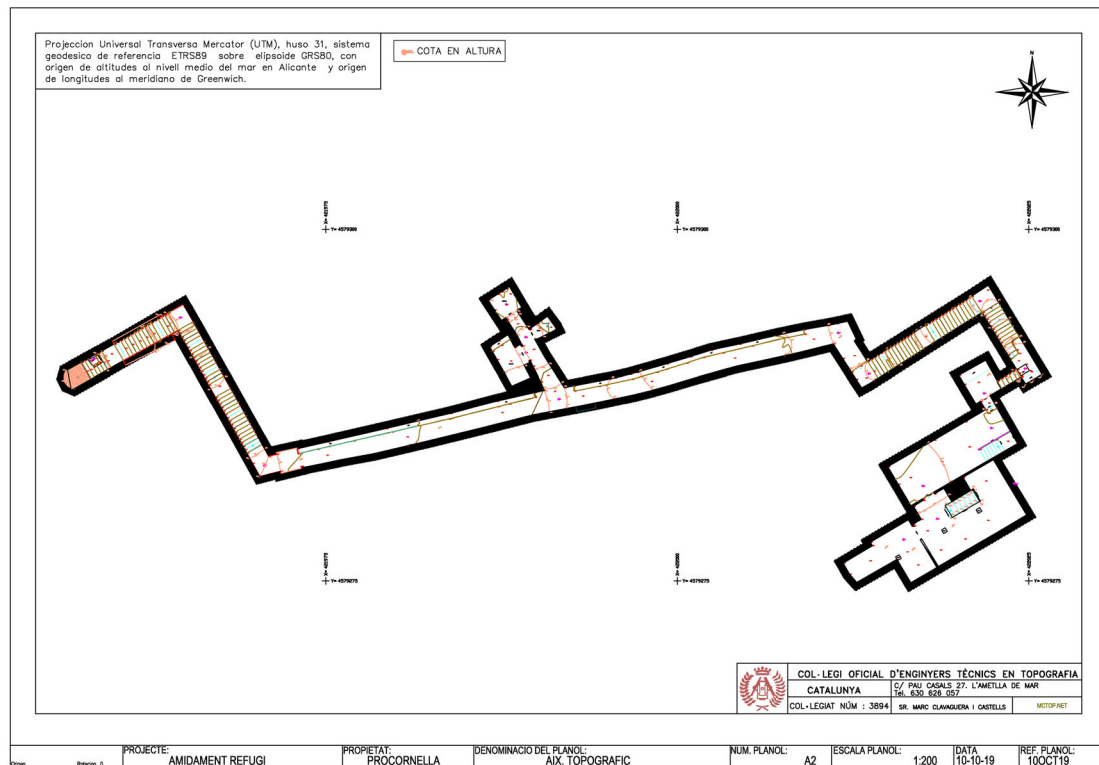
A Barcelona estan detectats pràcticament 1500 refugis de tipologies, qualitat constructiva i grau de protecció molt diversa. D'aquells que eren públics i el procés de construcció estava supervisat per tècnics municipals o de la Junta de Defensa Passiva de Catalunya es disposa de considerable informació.

La informació que tenim sobre el refugi encabit a l'àmbit del PMU2 es que es tracta d'un refugi privat que l'any 1938 ja existia atès que va servir per protegir a part de la població durant els bombardejos que van efectuar les tropes nacionals des de l'altra banda del riu Llobregat.

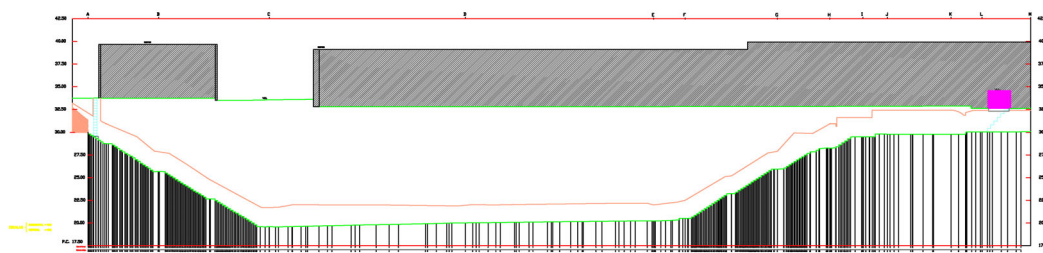
Es una estructura en part excavada a la roca com s'observa al respirador principal i que presenta revestiments amb formigó i voltes on s'alterna també la totxana. Presenta l'entrada en ziga-zaga per esmorteir l'efecte de les bombes i de la metralla.

Respon a les característiques formals que establí la Junta de Defensa Passiva de Catalunya pel que fa a l'amplada (1,40/1,60 metres) i alçada (1.80-2.20 m).

La presència esmentada també en aquestes normatives referent a un lavabo i un dispensari també està present a aquest refugi i que habitualment disposaven de llum i aigua independent de la resta del refugi, així com les ventilacions.



Plànol topogràfic de la planta del refugi



La tipologia dins la que s'enquadraria el refugi seria la de Galeria de Mina, molt abundant a Barcelona.

Un dels accessos al refugi presenta una sala amb diversos espais que podria funcionar com a magatzem o centre inicial previ a la redistribució de les persones que arribaven per ser ubicades a diverses parts de la construcció. Cap la possibilitat de que esperessin fins sentir una sirena que indicava el perill imminent que obligava a baixar als nivells més profunds.



Primer accés al Refugi amb la sala i accés als desnivells més importants

Des d'aquest espai localitzat al primer nivell soterrani, diversos trams d'escaleres permeten anar aprofundint progressivament. A prop de la casa on residia el director de la fàbrica es documenta un segon accés, ara amb una escala vertical, però anteriorment amb unes rampes i escales que posteriorment van ser tapiades.



Detall dels dos accessos al refugi

Cal destacar l'existència de tres entrades al recinte, una malmesa i enderrocada, una segona des de les naus situades en front de l'empresa Siemens i un altre amb escala de gat a l'extrem oest. Igualment existeix un espai gran de ventilació al centre del refugi que caldria mantenir.



Escales amb localització del cablejat de la llum



Detall dels sistemes de ventilació excavats a la Roca



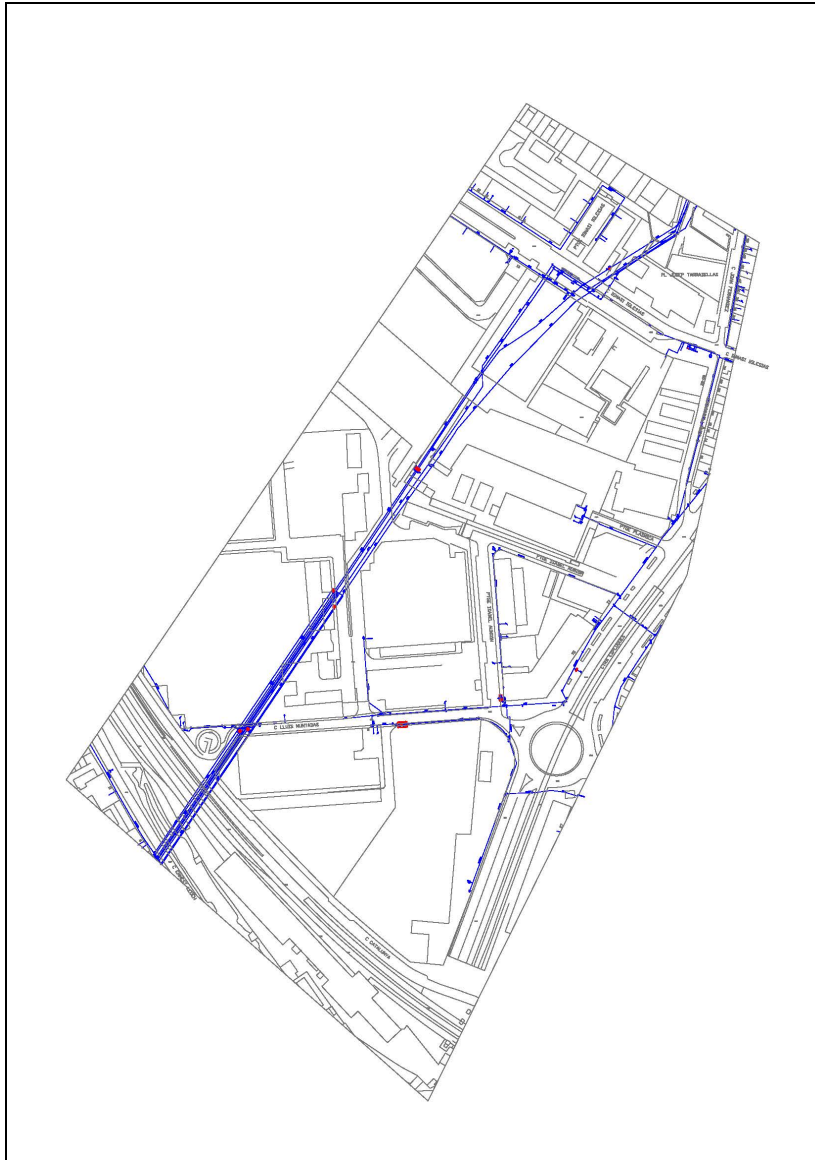
Passadissos amb bancs adosats

Les normatives de la Junta de Defensa Passiva també feien clar esment a la necessitat de zones de ventilació per la renovació de l'aire afectat pels^o efectes de l'impacte dels obusos i dels components químics associats als bombardejos. En aquest cas es disposa d'un conducte de ventilació i d'orificis complementaris. Les característiques constructives i estat del refugi permeten el seu manteniment per sota de les zones edificables.

2.6 Xarxes en Alta

L'àmbit està creuat sota terra en sentit transversal per les canonades de subministrament a alta pressió de l'empresa d'Aigües de Barcelona. Les canonades connecten les instal·lacions d'AGBAR amb el dipòsit de Sant Joan Despí, creuant entre d'altres els espais lliures del Pedró.

La fitxa de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità estableix la distància de protecció de les instal·lacions esmentades en coherència amb la informació subministrada per la companyia.



Plànol facilitat per AGBAR

3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.

3.1 Objectius

La “Modificació del Pla general metropolità a diversos àmbits a Cornellà de Llobregat” fixa per al present Pla de millora urbana l'obertura del vial que connecta la ctra. d'Esplugues i el carrer Sevilla, l'obtenció dels espais lliures que configuraran les places i parcs i, l'ordenació volumètrica de les zones destinades a habitatge-residència i comerç-oficines previstes a la fitxa del planejament vigent.

En concret, els objectius particulars del PMU són els següents:

- a) Establir una ordenació que permeti la creació d'un espai lliure central on s'integri les edificacions històriques industrials i ampliïn les reserves d'equipaments i sistemes d'espais lliures al centre de la població. Els espais lliures han de permetre la connexió amb les places i eixos cívics dels barris Centre i el Pedró.
- b) Concretar l'obertura d'un nou vial que garanteixi la connexió del teixit industrial i residencial situat al marge nord de la carretera d'Esplugues. De manera que la nova estructura viària sigui capaç de garantir l'accés a les activitats industrials que es mantenen sense interferir amb el teixit residencial consolidat del barri del Pedró.
- c) Ordenar el sostre d'activitat productiva d'oficines que completi la façana industrial consolidada.
- d) Ordenar el sostre destinat a usos residencials a l'entorn del teixit residencial del barri del Pedró. L'àmbit representa una àrea residencial plurifamiliar amb una densitat superior als 40hab/ha, que d'acord amb el que estableix l'art.71.c del DL 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, l'àmbit es susceptible de ser incorporat en la Trama Urbana Consolidada. El Pla de Millora Urbana que concreti l'ordenació propiciarà l'ampliació de la TUC, mitjançant el document administratiu corresponent.

3.2 Descripció de la Proposta

L'Ordenació del sector segueix els criteris generals establerts en la MPGM de diversos àmbits. L'ordenació preveu generar un nou eix urbà a partir de l'obertura de la nova vialitat que com a continuació del carrer de la Miranda a ponent de la carretera d'Esplugues, serveix per connectar la ciutat amb els teixits industrials consolidats a ponent. Així mateix preveu resoldre l'encreuament amb un nou eix cívic que amb estructura de saló ha de permetre la connexió dels espais lliures del Pedró amb els nous espais lliures del PMU1 i a partir d'aquests amb l'espai institucional.

El sector delimitat és un exemple molt clar de com intervenir en els marges de la ciutat, en aquells àmbits on es vol mantenir el teixit productiu consolidat i alhora es pretén completar els recorreguts cívics amb nou teixit residencial. El manteniment del model productiu, es pretén aconseguir a partir de la protecció del model industrial preexistent i alhora completant-lo amb activitat econòmica comercial/oficines que permeti configurar-se com a filtre entre els teixits productius i l'habitatge.

A tal efecte, el sector incorpora tant usos d'habitatge, com d'activitat econòmica industrial, comercial i d'oficines, a fi de garantir una transició ordenada entre el teixit residencial compacte dels barris del Pedró i Gavarrà i el teixit d'activitat econòmica situat a ponent del carrer Ignasi Iglesias tant a Cornellà com a Sant Joan Despí. En aquest model d'ordenació urbana l'establiment de l'estructura viària i dels espais lliures és fonamental per poder ordenar els diversos teixits que integren aquest territori.

3.2.1 Sistema Viari

L'estructura viària del sector es basa en la definició del vial central que connecta el carrer Sevilla amb la Carretera d'Esplugues, estudiat tècnicament en el corresponent projecte d'urbanització i definit a nivell de càrregues en el corresponent PEI que es redacta i tramita conjuntament amb aquest pla.

La traça de l'eix central de l'ordenació disposa d'una geometria simètrica entre la prolongació del carrer Huelva i la carretera d'Esplugues, on es preveu la seva connexió amb la prolongació del carrer de la Miranda al barri de Gavarra. La dimensió d'aquest eix és variable en funció dels diversos espais lliures que se situen el seu entorn. La traça respon d'una banda a garantir geometries que encaixin en un territori de difícil topografia i l'establiment d'una ordenació que s'adeqüi a una part de la ciutat sense una morfologia urbana clara i consolidada.

Efectivament, la dimensió mínima definida pel planejament general, s'amplia amb vials cívics, espais lliures públics i espais privats d'ús públic a fi de dotar d'una dimensió major a l'espai públic tant per garantir una secció que admeti la implantació del carril de bicicletes en calçada com per disposar d'un seguit d'espais públics que garanteixin la implantació d'un model més sostenible on la presència del verd estigui lligat a l'ordenació general.

La resta de vialitat inclosa correspon a l'obertura d'un tram petit del carrer Sevilla que garanteix la connexió en anella de les illes delimitades en el sector.

Així mateix s'inclou un seguit de sòls destinats a vial cívic que s'urbanitzaran d'una forma similar als espais lliures però que garanteixen la condició de solar de cadascuna de les parcel·les delimitades. D'aquesta manera es preveu dotar d'un espai de centralitat per a vianants amb molts recorreguts cívics i amb poca presència del vehicle privat. A tal efecte, es preveuen models d'urbanització i limitacions a les unitats edificatòries que tendeixin a reduir les rampes d'accés a pàrquing o aparcaments en la via pública. Així mateix es preveu que el sòl lliure d'edificacions qualificat de zona es destini a ús públic a fi d'ampliar els sòls d'ús públic i alhora garantir l'acompliment de la reserva d'aparcament sota rasant.

El plànol d'encaix amb el teixit urbà de la pagina següent mostra els dos elements centrals de l'ordenació, d'una banda l'obertura del nou eix viari que redueixi el pes en l'estructura metropolitana del carrer Ignasi Iglesias i garanteix la connexió entre el carrer de Barcelona a Sant Joan Despí amb la carretera d'Esplugues a Cornellà i d'altra banda la continuïtat dels espais lliures que connecten les places del barri del Pedró amb la plaça de l'Estació al centre de la població. Aquests dos eixos han d'estructurar un rosari d'espais d'esbarjo i d'equipaments que garanteixin la formalització d'un nou centre urbà.



3.2.2 Espais lliures i Equipaments Públics.

Els espais lliures i equipaments se situen en continuïtat amb els espais previstos en la MPGM i els estudis de la xarxa verda de Cornellà estudiats en el marc del projecte “Cornellà Natura”.

Els espais lliures se situen de manera que es garanteix la connectivitat entre les places del Pedró i l'espai en forma de saló situat al sud d'aquest àmbit i inclòs en el PMU1.

Tal com s'ha esmentat en el punt anterior, la disposició dels espais lliures i els sòls privats sense edificació formen part de la mateixa estructura verda i permeten la continuïtat d'un gran nombre de recorreguts cívics a peu.

Pel que fa al sistema d'equipaments es preveuen dues àrees destinades aquest sistema, una que garanteix l'accessibilitat al refugi antiaeri de la Guerra Civil i un altre que completa el parc equipat previst a l'entorn de l'edifici de Caldereria inclòs en el PMU5. La primera, incorpora la doble qualificació zona verda / equipament a fi i efecte d'integrar l'equipament en la zona verda lineal que acompanya al nou eix viari, tot resolent l'accés a l'element històric-cultural del refugi de manera que es pugui incorporar espais destinats a un centre d'interpretació històrica. Pel que fa al segon, completa l'illa destinada a usos públics on se situa l'edifici de Caldereria actualment destinat a usos culturals. Els paràmetres edificatoris assignats i usos són el més amplis possibles per a poder concretar la volumetria quan es prevegi l'ús concret a implantar.

3.2.3 Zones i Ordenació de l'edificació.

L'edificació se situa a l'entorn del nou eix viari, tot articulant-se amb el rosari de places que es preveuen i que comporten la connexió de les zones verdes del Pedró amb el nou saló urbà previst en els Plans de millora urbana (PMU 1 i 2).

El present document estableix diverses qualificacions urbanístiques basades en els usos predominants, i el sistema d'ordenació previst. En concret, tres d'ús industrial, una d'activitat econòmica i dues més d'ús residencial, amb un seguit de subzones en funció del sostre i de la parcel·la mínima prevista.

Pel que fa a l'ús d'habitatge es preveuen dues zones, una destinada a habitatge protegit i una altra destinada a usos de renda lliure.

Cadascuna de les zones definides disposa de subtipus en funció de la localització i sostre assignat definit en el plànol “O-1 Zonificació”.

Aquestes zones permeten integrar els sostres assignats pel planejament vigent en tipologies adequades al mercat i als objectius d'ordenació marcats en el present pla.

Les determinacions més precises per a cadascuna de les zones i els paràmetres generals de l'edificació que li son d'aplicació són els següents:

Zones industrial

L'edificació del tipus industrial s'agrupa a l'entorn del teixit productiu limítrof amb el municipi de Sant Joan Despí, a fi de completar la façana industrial consolidada i garantir una transició ordenada entre els diferents tipus de teixits que integren aquest territori.

Així mateix, el Pla de millora urbana preveu posar en valor i a la vegada protegir el refugi antiaeri de la Guerra Civil situat sota les naus industrials consolidades a ponent del sector.

A tal efecte, s'ha realitzat un aixecament topogràfic precís per tal de fixar la seva situació i acotar gràficament (plànol O-2b) les àrees de protecció on les futures edificacions no li estarà permès construir en subsòl.

Els projectes constructius 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.

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

1) Zona Industrial (22a)

El tipus d'ordenació d'aquesta qualificació urbanística es caracteritza per una gran ocupació de sòl. L'edificabilitat assignada a cada subzona ve donada per l'ocupació en planta baixa i un petit percentatge en planta altell. Els paràmetres específics de la zona son els següents:

Definició.- Abasta els terrenys situats a l'extrem oest del sector confrontant amb el c/Sevilla.

Sostre .- Correspon al quadre següent:

SOSTRE			
Zona / Subzona	Sòl	Industrial	Sostre Total
	m ²	m ² st	m ² st
22a.1	3.100,44	3.576,87	3.576,87
22a.2	4.768,88	5.755,94	5.755,94
TOTAL	7.869,32	9.332,81	9.332,81

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, 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 (22a.RAct)

El Pla de millora urbana (PMU2) té per objecte la transformació d'un àmbit destinat a activitat econòmica, amb activitats en funcionament, per teixit mixt residencial-activitat econòmica. A tal efecte, és un àmbit que pretén prioritzar el manteniment de les activitats econòmiques davant possibles relocalitzacions.

En aquest sentit, es considera adient la incorporació d'una qualificació urbanística específica per al realotjament de les activitats productives. A tal efecte, el Projecte de reparcel·lació establirà les valoracions del producte immobiliari objecte de realotjament de les activitats existents que afavoreixi el manteniment de l'activitat sempre i quan que això no suposi una relocalització a futur.

Els paràmetres específics de la zona són els següents:

Definició.- Correspon als terrenys més 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.

Sostre .- Correspon al quadre següent:

SOSTRE			
Zona / Subzona	Sòl	Industrial	Sostre total
	m²	m²st	m²st
22a.RAct	3.163,65	2.100,00	2.100,00
TOTAL	3.163,65	2.100,00	2.100,00

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 és 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 (22a/t)

L'objecte d'aquesta qualificació específica ve donat per una visió urbana diferent a la resta de les zones industrials d'aquest Pla de millora urbana. En concret, es vol emfatitzar el final del carrer de Huelva amb una ordenació que faci possible la construcció d'un edifici singular que completi la façana industrial, permeti integrar l'accés al refugi antiaeri de la Guerra Civil i a la vegada delimiti a ponent l'espai lliure central generat per l'ordenació del sector juntament amb el parc equipat previst a l'entorn de l'edifici de Caldereria inclòs en el Pla de millora urbana (PMU5).

A tal efecte, es requereix d'un tipus de volumetria específica diferent on es mes important el sostre assignat i no tant l'ocupació del sòl. Els paràmetres específics de la zona son els següents:

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 .- Correspon al quadre següent:

SOSTRE				
Zona / Subzona	Sòl	Comercial-Oficines	Industrial	Sostre total
	m²	m²st	m²st	m²st
22a/t	1.938,90	9.263,00	2.432,19	11.695,19
TOTAL	1.938,90	9.263,00	2.432,19	11.695,19

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 1/100m2 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.

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.

Zona d'activitat econòmica (clau 18t/7b)

El sector delimitat exemplifica com intervenir en els marges de la ciutat, en aquells àmbits on es vol mantenir el teixit productiu consolidat i alhora es pretén completar els recorreguts cívics amb nou teixit residencial. A tal efecte, la zona d'activitat econòmica comercial/oficines es situa entre l'ús residencial i industrial per facilitar la transició d'usos. Mes concretament, a la franja més propera al pati de maniobres de l'empresa Siemens, al nord del centre comercial (antiga nau Aparellatge). Els paràmetres específics de la zona són els següents:

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 .- Correspon al quadre següent:

SOSTRE			
Zona / Subzona	Sòl	Comercial-Oficines	Sostre total
	m ²	m ² st	m ² st
18t/7b	1.343,06	6.500,00	6.500,00
TOTAL	1.343,06	6.500,00	6.500,00

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, Religios 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.

Zona d'ordenació segons volumetria específica d'ús habitatge

El present Pla de millora urbana ordena el sostre destinat a l'ús d'habitatge a l'entorn del teixit residencial del barri del Pedró. L'ordenació residencial s'estructura a partir del nou vial central (continuïtat del carrer la Miranda) i tenint en compte la continuïtat dels espais lliures que connecten al nord amb les places del barri del Pedró i al sud amb la plaça de l'Estació al centre de la població, tal i com es preveu en la MPGM i els estudis de la xarxa verda de Cornellà estudiats en el marc del projecte "Cornellà Natura".

Així mateix, es preveu que el sòl lliure d'edificacions qualificat de zona es destini a ús públic (UP) a fi d'ampliar els sòls d'ús públic i alhora garantir l'acompliment de la reserva d'aparcament sota rasant.

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

1) Zona d'ordenació segons volumetria específica d'ús residencial (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	Sòl	Habitatge Lliure	Comercial-Oficines	Sostre total
		m²	m²st	m²st	m²st
18r.1	UE1	2.106,00	8.250,00	2.030,00	10.280,00
18r.2		1.236,37	7.750,00	705,00	8.455,00
18r.3	UE2	749,67	7.362,90	300,00	7.662,90
TOTAL		4.092,04	23.362,90	3.035,00	26.397,90

El sostre destinat a espai de venda comercial de les subzones 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.

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

La reserva d'habitatge protegit es concentra en dos subzones, pròximes a la carretera d'Esplugues, al nord del nou eix viari en continuïtat al carrer de la Miranda.

La seva localització, una al costat de l'altre només separades per una franja de zona verda, es fonamental alhora de permetre la possibilitat de fer una promoció conjunta de dos edificis amb aparcament comunicat. La connexió entre les dues subzones en subsòl, sense necessitat de concessió administrativa, es possible gràcies a la franja qualificada de 6b* que representa un excedentari de zona verda en relació a les reserves mínimes fixades pel planejament vigent.

Els paràmetres específics de la zona son els següents:

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	Sòl	Habitatge Protegit règim general	Habitatge Protegit règim concertat	Comercial-Oficines	Sostre total
		m²	m²st	m²st	m²st	m²st
18hp.1	UE2	607,37	3.200,00	2.000,00	300,00	5.500,00
18hp.2		656,89	2.619,40	909,70	300,00	3.829,10
TOTAL		1.264,26	5.819,40	2.909,70	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.

Pel que fa a la densitat aquest document preveu l'assignació de la densitat en funció de l'estàndard de sostre per habitatge, del tipus de tinença i del règim de protecció.

En concret, es fixa els estàndards següents:

1) 110m²/habitatge en renda lliure i 90m²/habitatge protegit en règim de venda.

Es podrà reduir sempre que es compleixin les determinacions següents: 100m²/habitatge de renda lliure, 75m²/habitatge protegit règim concertat i 70m²/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) 100m²/habitatge de renda lliure, 75m²/habitatge protegit règim concertat i 70m²/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.

La reducció del estàndards plantejada dins del punt 1 incorpora la voluntat de millorar les condicions d'habitabilitat dels habitatges afavorint la creació d'espais ventilats en forma de terrasses/balcones. Aquests espais s'han convertit en solucions vitals en moments de confinaments durs provocats per la pandèmia de la COVID-19.

El present quadre garanteix el nombre màxim d'habitatges fixat pel planejament vigent:

Zona / Subzona	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Total habitatges
18r.1	UE1	-	82	82
18r.2		-	78	78
18r.3	UE2	-	74	74
18hp.1		72 *	-	72
18hp.2		50 *	-	50
		122	234	356

* El número màxim fixat correspon a aplicar l'estàndard de 75m² per habitatge protegit règim concertat i 70m² per habitatge protegit règim general.

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.

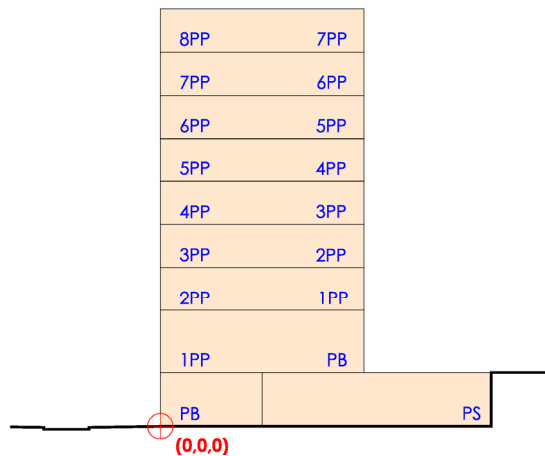
Paràmetres generals de l'edificació

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 urbanística municipal vigents.

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".
- 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.



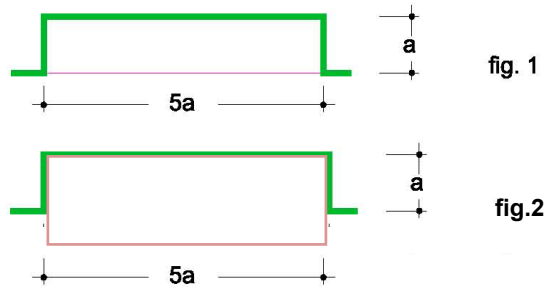
L'alçada mínima planta baixa d'ús comercial es de 4 metres. Aquesta alçada ve motivada per aconseguir uns espais comercials de qualitat i dotar a l'edifici d'un sòcol compositiu diferenciat de la resta de plantes. No obstant i això, es pot donar el cas de plantes baixes on els locals comercials convisin 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.

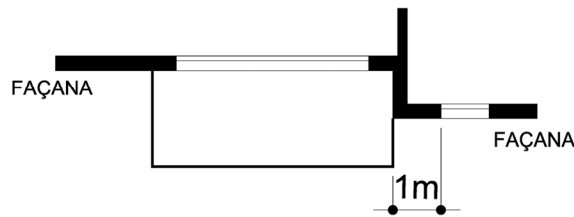
S'admeten en totes les façanes sempre i quan l'alçada lliure sobre espais privats o vials sigui com a mínim 4,5m.

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):



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 veï 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, 6b*). La zona verda clau 6b* representa excendentari de zona verda que es podrà utilitzar com aparcament en el subsòl sense necessitat de concessió administrativa d'acord amb l'article 35.2 del Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

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 prioritant 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. Consegüentment, resta prohibit qualsevol tipus de tancament o obstacle amb excepció de baranes de protecció i seguretat al voltant d'escaleres 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.-

El present document estableix uns gàlibs edificatoris sobrers que permeten encabir el sostre assignat a cadascuna de les zones donant marge a l'arquitectura dels futurs projectes edificatoris.

Les edificacions de la UE1, a diferència de la UE2, han d'assumir una complexitat arquitectònica superior provocada per l'adaptació a la topografia existent. A tal efecte, la UE1 ha de resoldre la connexió a nivell de vianants entre la plataforma superior del nou vial i el carrer Primer de Maig, integrar una suma important de sostre comercial en planta baixa i permetre un pas mínim de doble alçada (PB+1PP) en prolongació al carrer Primer de Maig.

Per tot això, es considera adient donar més flexibilitat al gàlib edificatori de la UE1 permetent la planta àtic per sobre de l'alçada reguladora màxima sempre i quan s'enretiri suficientment del pla de façana per ocultar la seva existència a nivell de carrer i no sobresurti cap altre element creant volums de més alçada per sobre d'aquesta. Les condicions normatives de les plantes àtics són 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 Aunió 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.

Situades al sud del carrer de nova creació, es veu necessària la UE per tal de resoldre conjuntament l'adaptació topogràfica existent, la delimitació de l'espai no edificable d'ús públic i integrar compositivament els dos edificis sobre un mateix sòcol comercial que salva el desnivell entre el nou carrer i el carrer Primer de Maig.

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

Situades al nord del carrer de nova creació, la UE integra tres blocs isolats separats per franges de zona verda. L'objecte de la UE es resoldre el funcionament dels aparcaments en subsòl. A tal efecte, el planejament reserva unes franges qualificades de 6b* que permeten l'opció de comunicar les subzones sense necessitat de concessió administrativa per ampliar possibilitats de disseny i evitar la proliferació de rampes/accessos sobre la via pública.

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.

3.2.4 Quadres

ZONIFICACIÓ PLA DE MILLORA PLÀSMICA (PMU2)				
	Clau	UZ	Sòl	% sector
SÒL PÚBLIC				
SISTEMES			16.503,77 m²	45,62%
Parcs i jardins urbans	6b		8.171,40 m²	22,59%
		6b.1	5.142,39 m²	14,22%
		6b.2	781,07 m²	2,16%
		6b.3	576,40 m²	1,59%
		6b.4	476,92 m²	1,32%
		6b.5	474,43 m²	1,31%
		6b.6	245,00 m²	0,68%
		6b.7	72,79 m²	0,20%
		6b*	402,40 m²	1,11%
Equipaments comunitaris i dotacions	7b		702,61 m²	1,94%
		7b	702,61 m²	1,94%
Equipaments comunitaris i dotacions / Parcs i jardins urbans	7b/6b		828,39 m²	2,29%
		7b/6b	828,39 m²	2,29%
Suma de zones verdes + equipaments	6b+7b		9.702,40 m²	
Sistema viari bàsic	5		5.251,31 m²	14,52%
		5.1	2.075,44 m²	5,74%
		5.2	2.329,89 m²	6,44%
		5.3	836,37 m²	2,31%
		5.4	8,55 m²	0,02%
		5.5	1,06 m²	0,00%
Vial cívica	5b		1.393,78 m²	3,85%
		5b.1	102,39 m²	0,28%
		5b.2	60,43 m²	0,17%
		5b.3	87,64 m²	0,24%
		5b.4	1.044,86 m²	2,89%
		5b.5	98,46 m²	0,27%
Vial aparcament	5p		156,28 m²	0,43%
		5p.1	81,51 m²	0,23%
		5p.2	74,77 m²	0,21%
SÒL PRIVAT				
ZONES			19.671,23 m²	54,38%
Zona subjecte a ordenació volumètrica residencial	18r - 18hp		5.356,30 m²	14,81%
		18r.1	2.106,00 m²	5,82%
		18r.2	1.236,37 m²	3,42%
		18r.3	749,67 m²	2,07%
		18hp.1	607,37 m²	1,68%
		18hp.2	656,89 m²	1,82%
Zona subjecte a ordenació volumètrica comercial-oficines / equipament	18t/7b		1.343,06 m²	3,71%
		18t/7b	1.343,06 m²	3,71%
Zona industrial	22a		7.869,32 m²	21,75%
		22a.1	3.100,44 m²	8,57%
		22a.2	4.768,88 m²	13,18%
Zona industrial relocalització activitats	22a.RAct		3.163,65 m²	8,75%
		22a.RAct	3.163,65 m²	8,75%
Zona industrial complementada	22a/t		1.938,90 m²	5,36%
		22a/t	1.938,90 m²	5,36%
Àmbit Sector			36.175,00 m²	100,00%

COMPARATIVA MPGM I PMU2 - ZONIFICACIÓ			
	Clau	PGM	PMU
SISTEMES			16.503,77 m²
Parcs i jardins urbans	6b	7.769,00 m²	7.769,00 m²
Parcs i jardins urbans	6b*		402,40 m²
Equipaments comunitaris i dotacions	7b	1.531,00 m²	702,61 m²
Equipaments comunitaris i dotacions / Parcs i jardins urbans	7b/6b		828,39 m²
Suma de zones verdes + equipaments	6b+7b	9.300,00 m²	9.702,40 m²
Sistema viari bàsic	5		5.251,31 m²
Vial cívic	5b		1.393,78 m²
Vial aparcament	5p		156,28 m²
ZONES			19.671,23 m²
Zona subjecte a ordenació volumètrica residencial	18r - 18hp		5.356,30 m²
Zona subjecte a ordenació volumètrica comercial-oficines / equipament	18t/7b		1.343,06 m²
Zona industrial	22a		7.869,32 m²
Zona industrial relocalització activitats	22a.RAct		3.163,65 m²
Zona industrial complimentada	22a/t		1.938,90 m²
TOTAL			36.175,00 m²

COMPARATIVA MPGM I PMU2 - SOSTRE		
SOSTRE	MPGM	PMU
Sostre Urbà Consolidat (SUC) - Residencial lliure	2.995,00 m²	2.995,00 m²
Sostre Urbà no Consolidat (SUnC)	62.360,00 m²	62.360,00 m²
Sostre residencial - habitatge	29.097,00 m²	29.097,00 m²
Habitatge lliure	20.367,90 m²	20.367,90 m²
Habitatge protegit règim general	5.819,40 m²	5.819,40 m²
Habitatge protegit règim concertat	2.909,70 m²	2.909,70 m²
Sostre comercial - oficines	19.398,00 m²	19.398,00 m²
Sostre industrial	13.865,00 m²	13.865,00 m²
TOTAL	65.355,00 m²	65.355,00 m²

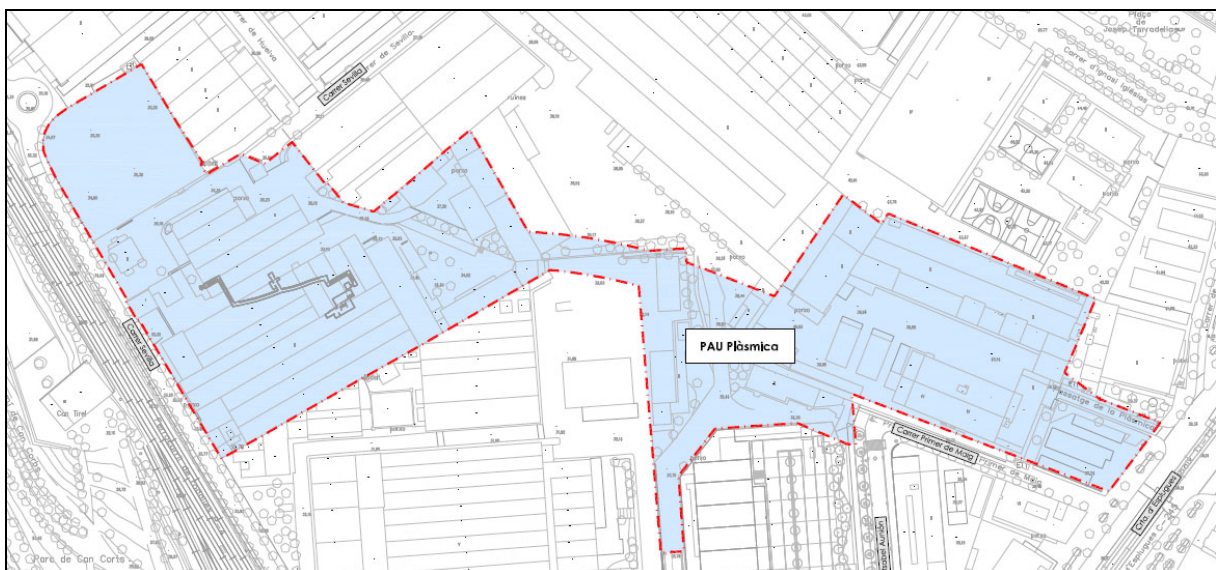
* La zona verda (clau 6b*) representa excedentari de zona verda en relació a les reserves mínimes fixades pel planejament general vigent.

SOSTRE PMU2								
Zona / Subzona	UE	Habitatge Lliure	Habitatge Protegit règim general	Habitatge Protegit règim concertat	Sostre Residencial	Sostre Comercial-Oficines	Industrial	Total
		m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
18r.1	UE1	8.250,00			8.250,00	2.030,00		10.280,00
18r.2		7.750,00			7.750,00	705,00		8.455,00
18r.3	UE2	7.362,90			7.362,90	300,00		7.662,90
18hp.1			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
18t/7b	-					6.500,00		6.500,00
22a/t	-					9.263,00	2.432,19	11.695,19
22a.1	-						3.576,87	3.576,87
22a.2	-						5.755,94	5.755,94
22a.RAct	-						2.100,00	2.100,00
TOTAL		23.362,90	5.819,40	2.909,70	32.092,00	19.398,00	13.865,00	65.355,00

3.2.5 Gestió Urbanística

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.

4. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

De conformitat amb el que disposa l'article 70 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, els Plans de Millora Urbana tenen per objecte:

Article 70.- Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:

a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.

b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.

L'objecte i previsions del present instrument d'ordenació s'ajusten al que estableix l'article 70.2 transcrit, i com a planejament derivat desenvolupa les determinacions de la Modificació del Pla General Metropolità en diversos àmbits de Cornellà de Llobregat, així com el seu Programa d'actuació Urbanística (PAUM).

De conformitat al que disposa l'article 81.1.c del TRLUC, i tal com preveu el PAUM del municipi de Cornellà de Llobregat, la competència per l'aprovació definitiva d'aquest PMU recau en l'Ajuntament d'aquesta localitat, previ informe favorable de Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (CTUAM).

5. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

Els terrenys que desenvolupa el pla de millora urbana abasta sòls industrials en un estat de consolidació i funcionalitat força heterogeni. Mentre l'àmbit de la Plàsmica està parcialment ocupat per activitats, a ponent les àrees industrials estan totalment desocupades. Estan situats en un entorn urbà sense cap espècie vegetal o animal a protegir.

Per tant, des d'un punt de vista mediambiental no hi ha cap element remarcable que calgui preservar.

Tot i això, a efectes de garantir un disseny sostenible de l'edificació proposada en relació a la il·luminació i assolellament, s'ha efectuat el corresponent estudi de la volumetria d'acord amb els requeriments fixats a l'article 264 de les normes urbanístiques del Pla general metropolità.

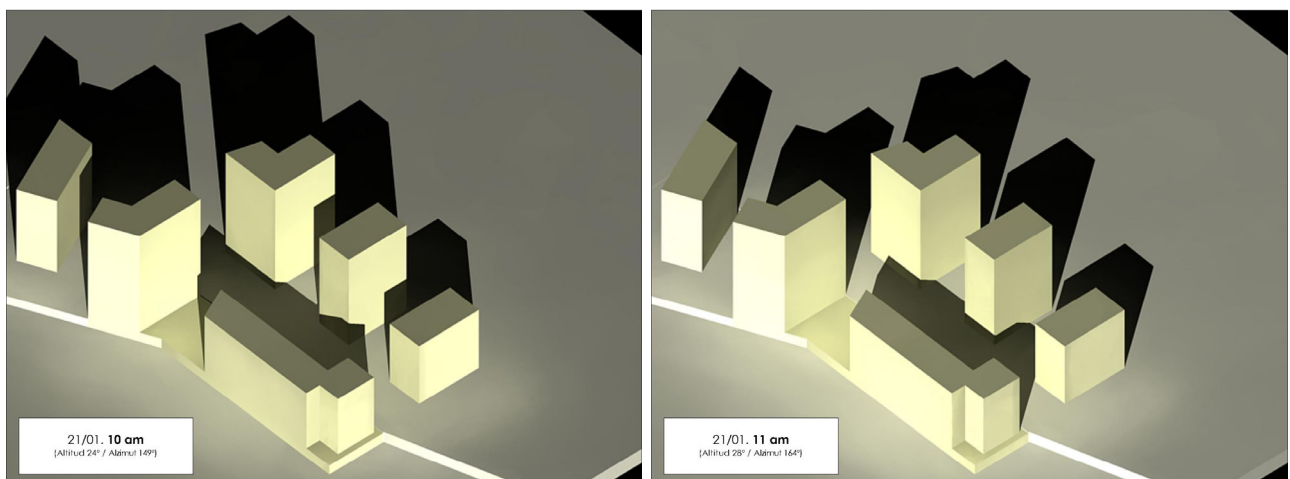
L'estudi d'assolellament determina la projecció de l'ombra de manera que garanteixi una hora de sol en la franja horària entre 10h a 14h del 21 de gener, coincident amb el solstici d'hivern de cadascuna de les UE.

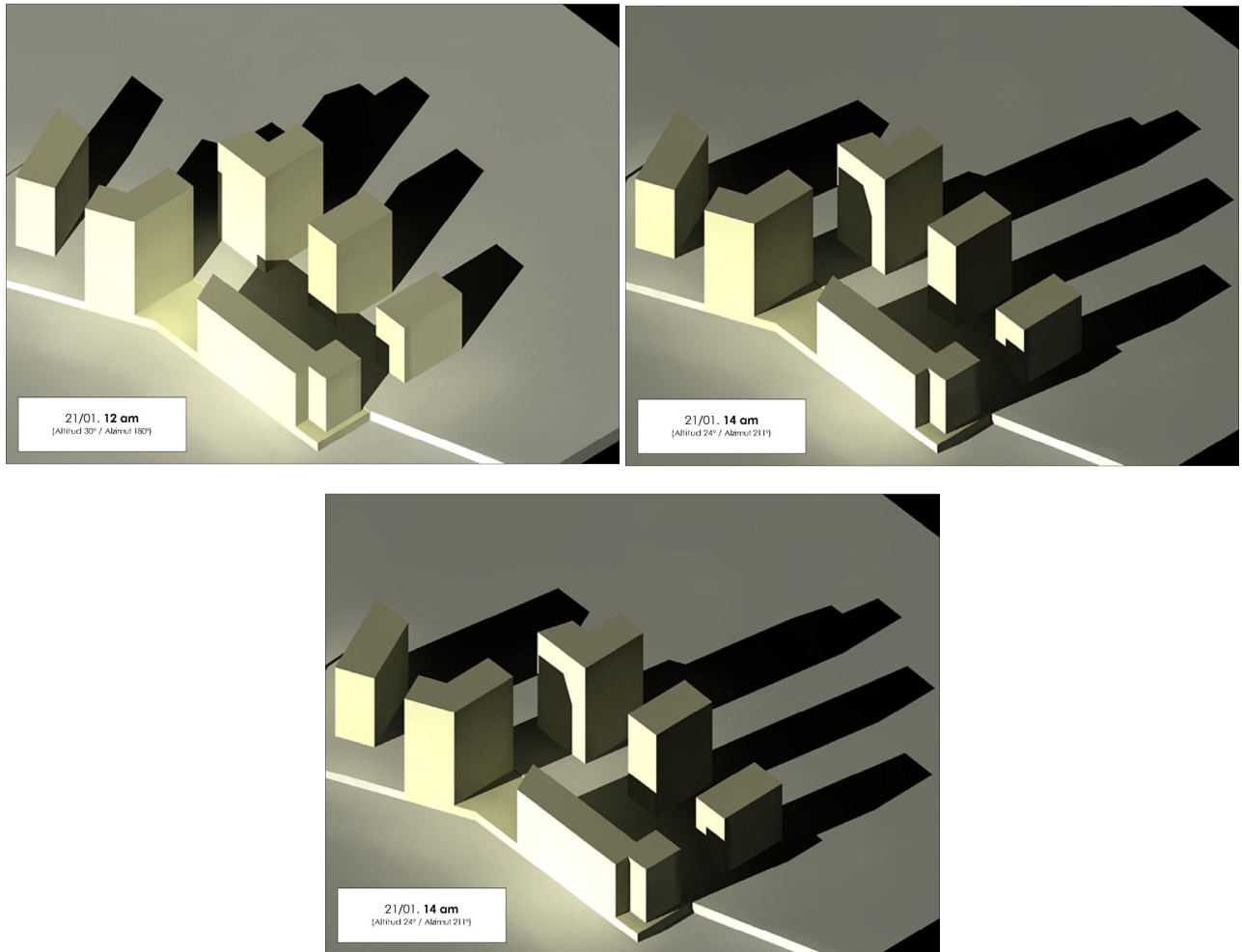
Prèviament, cal dir que tenint en compte que l'ordenació està orientada en sentit sud, l'assolellament perimetral està garantit i, per tant, només cal verificar l'acompliment de la norma, especialment en l'ombra projectada de la UE1 sobre la UE2, fet que queda demostrat com es pot apreciar en els esquemes d'assolellament detallats per hores inclosos més endavant. Per tant, des del punt de vista d'estricta compliment de la norma, l'assolellament detallat a partir de les UE fixades compleix les NNUU del PGM.

Les UE s'estableixen en base a un gàlib màxim que determina la composició arquitectònica final amb un volum molt similar.

En concret, s'ha realitzat un aixecament en 3D per tal de visualitzar més fàcilment la projecció de les ombres. Aquesta projecció sobre façana en la franja horària, tal i com es pot veure a la documentació gràfica detallada a continuació, mostra que a mida que avança el dia els edificis estan majoritàriament il·luminats.

Detall de l'assolellament en la seqüència horària de 10h a 14h del 21 de gener:





Per tant, l'estudi detallat al PMU2 Plàsmica garanteix una hora de sol entre les 10h i les 14h del solstici d'hivern per a tota planta d'edificació.

Així mateix les volumetries proposades respecten l'establert a l'article 264 de les NNUU del PGM sobre preservació de la intimitat. En concret , tal i com estableix el plànol O-2 els edificis se separen un mínim de 20m corresponent a edificis d'alçada superior a PB+7PP.

D'altra banda, cal garantir un disseny sostenible de l'edificació proposada en relació al soroll i les vibracions. En aquest sentit, la MPGM vigent fixa que el PMU haurà d'establir les condicions i proteccions acústiques que garanteixi els nivells de so admissibles en el plànol acústic del municipi, a tal efecte caldrà la redacció d'un estudi acústic que estableixi les condicions per a les corresponents llicències tant per soroll com per a vibracions. Així mateix haurà de complimentar les determinacions acústiques que estableix la Ley 39/2003, de 17 de noviembre , del sector Ferroviario, en su Capítulo I, Artículo 15 Apartado I.

Així mateix, l'informe sectorial de l'Administrador d'Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) emès en data 14 de juny de 2019 i número de registre 23796 de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat sobre el PMU1 Siemens-Elsa assenyala la necessitat que el PMU incorpori els requisits de la Llei del Sector Ferroviari (LSF) pel que fa a la situació acústica, sorolls i vibracions amb caràcter previ a l'obtenció de les corresponents llicències.

Per tant el present PMU2 Plàsmica està pendent d'edificar, les afectacions de soroll estan causades per fonts existents, les més determinants de les quals són el trànsit de vehicles i de ferrocarrils. Per tant, cal quantificar aquestes fonts de soroll i establir els límits de soroll admissibles que permetin aplicar les tècniques constructives necessàries dels nous edificis d'acord amb la legislació vigent.

Dues són les eines a utilitzar que ens aporten les dades necessàries per complir la legislació vigent, el “*Mapa estratègic de soroll*” i el “*Mapa de Capacitat Acústica*” del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya:

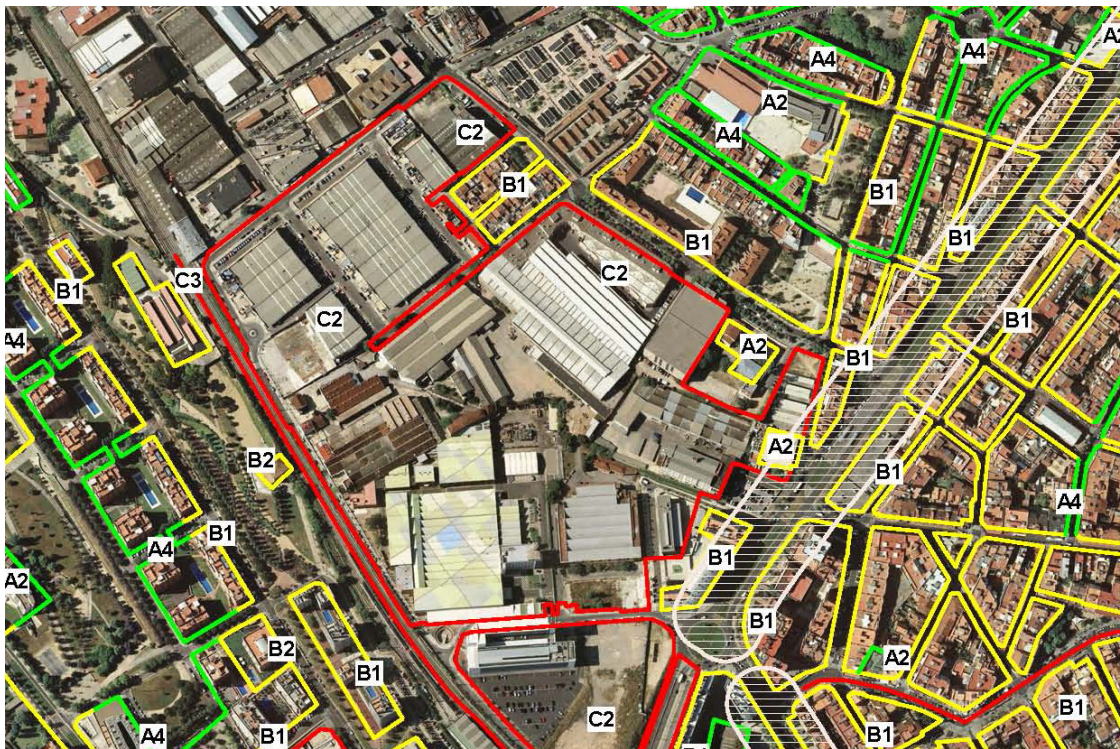
- Pel que fa al “*Mapa estratègic de soroll*” (MES) avalua globalment l'exposició de la població al soroll produït per diferents fonts de soroll en una zona determinada i serveix de base per a l'elaboració de plans d'acció.
El MES a l'àmbit del PMU2 Plàsmica concreta un índex de soroll dia-vespre-nit de Lden 65-69dB(A), tal i com es mostra a continuació:



Per tant, el projecte constructiu haurà de tenir en compte que l'emissió combinada de diverses fonts de soroll té índex de soroll dia-vespre-nit de Lden 65-69dB(A).

- Pel que fa al “Mapa de Capacitat Acústica” (MCA) és un instrument per a la gestió ambiental del soroll que té com a finalitat evitar, prevenir o reduir la contaminació acústica a la que està exposada la població i la prevenció i/o millora de la qualitat acústica del territori. El mapa assigna els nivells d'immissió fixats com a objectius de qualitat en un territori determinat, establint les zones de sensibilitat acústica, que agrupen les parts del territori amb la mateixa percepció acústica (alta, moderada i baixa), per a tres períodes temporals diferenciats: dia, vespre i nit, on també s'incorporen els usos del sòl.

Malgrat que el mapa MCA a l'àmbit del PMU2 Plàsmica es basa en usos existents industrials anteriors al planejament vigent, podem fixar com a valors de referència els límits establerts en sòls residencials propers a l'entorn de la línia del ferrocarril entre els barris de Destraleta i Gavarra sud. En aquests territoris es fixa una “Zona de Sensibilitat Acústica Moderada B1 en tant que es produeix la coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existent amb valors límit d'immissió dia-vespre-nit de 65-65-55 dB(A), tal i com es mostra a continuació:



OBJECTIUS DE QUALITAT ACÚSTICA		Valors límit d'immissió en dB(A)		
		$L_{q(d-21g)}$	$L_{q(d-23g)}$	$L_{q(d-25g)}$
 ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)				
(A1)	Espais d'interès natural, altres i zona ZEPQUA	-	-	-
(A2)	Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3)	Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4)	Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
 ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)				
(B1)	Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2)	Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
(B3)	Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
 ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)				
(C1)	Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2)	Predomini del sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3)	Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-
 Zona de soroll  Zona ZARE -Valors d'atenció: en les zones urbanitzades existents i pels usos del sòl (A2), (A4), (B2), (C1) i (C2), i per habitatges existents en medi rural (A3), el valor límit d'immissió s'incrementa en 5 dB(A).				

Font: Ajuntament de Cornellà de Llobregat

Per tant, el projecte constructiu haurà de tenir en compte que l'objectiu de qualitat acústica i no podrà superar els valors límit d'immissió dia-vespre-nit de 65-65-55 dB(A).

Per tant, cal tenir en compte el dos llindars de soroll detallats, és a dir els valors límit d'immissió dia-vespre-nit de 65-65-55 dB(A) com a objectiu de qualitat i l'índex de soroll dia-vespre-nit L_{den} 65-69dB(A) als efectes del desenvolupament del pla.

El present pla redueix la mobilitat rodada del sector, afavorint els recorreguts a peu i amb bicicleta. L'aspecte més rellevant de la contaminació acústica prové del trànsit existent corresponent a la carretera d'Esplugues i la via fèrria. La resta de vialitat corresponent al carrer Sevilla té un pes reduït a efectes de contaminació acústica. A tal efecte, els corresponents projectes constructius de l'edificació hauran de prendre les mesures tècniques pertinents a fi garantir els nivells sonors adequats a la normativa sectorial vigent.

6. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El Decret 344/2006 estableix a l'art.19 que l'Estudi de mobilitat generada ha d'incorporar una proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova actuació i establir l'obligació a les persones propietàries a costejar i, si s'escau, a urbanitzar. A més les persones propietàries estan obligades a participar en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic.

La "Modificació del Pla General Metropolità a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat" incorpora l'Estudi de Mobilitat en el Tom IV del document on determina:

- "1.Costos de la mobilitat generada" s'estableix que en aquest cas, no cal considerar cap cost d'implantació de transport públic doncs la zona d'estudi ja té una xarxa de transport públic consolidada, no sent necessària l'aparició d'una nova línia o el perllongament d'una existent.
- 2. Proposta de contribució al finançament estableix que el cost de les actuacions proposades en aquest document, per tal d'aconseguir unes xarxes de vianants, bicicleta, transport públic i vehicles coherents, serà assumit pel promotor de l'actuació, d'acord amb el que especifica l'article 19.1 del Decret 344/2006. "

Per tant, d'acord amb el planejament general aquest pla de millora urbana no considera cap cost d'implantació de transport públic, atesa la suficiència de la xarxa existent i, els costos d'urbanització previstos contemplen unes xarxes de vianants, bicicleta, transport públic i vehicles coherents i integrades en el teixit urbà existent.

De manera que es dona compliment a la necessitat de justificar la mobilitat generada en l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU2 Plàsmica.

7. VIABILITAT ECONÒMICA

El present apartat justificarà la viabilitat econòmica d'aquest sector considerant que la seva transformació urbanística es realitzarà amb una temporalitat inferior a dos anys. El present estudi desenvolupa les previsions de la Modificació de PGM de diversos àmbits de Cornellà de Llobregat i el seu PAUM.

Un sector es considera viable econòmicament si el producte immobiliari resultant és competitiu en el mercat i el valor del seu sòl (sense urbanitzar) admet les càrregues assignades pel planejament, especialment els costos d'urbanització. En cap cas la viabilitat de les propostes ha de cobrir compres de sòls efectuades per sobre el preu de mercat.

7.1.- Metodologia de càlcul del valor del sòl

De conformitat a l'article 22.2 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la llei del sòl, la repercussió del sòl urbanitzat per a cadascun dels usos existents en aquest PMU s'obté aplicant la següent fórmula:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

El mateix Reglament estableix els valors i paràmetres emprats per aquest càlcul:

VRS: Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv: Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient tindrà com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Podrà reduir-se fins un mínim de 1,20 el supòsit de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a habitatge protegit que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, a raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari de la zona.

b) Podrà augmentar-se fins un màxim de 1,5 en el supòsit de terrenys en situació de sòl urbanitzat destinats a promocions que per raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Vc Valor de construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres necessàries per a la construcció de l'immoble.

Tots els valors hauran d'estar referenciats a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes establerts a l'apartat 2 de l'article 21 del Text refós de la Llei del Sòl estatal.

7.2.-Valoració de mercat del producte immobiliari

El sostre de SUnC està distribuït a ús residencial-habitatge 29.097m²st, comercial-oficines 19.398m²st i industrial 13.865m²st. Del sostre destinat a residencial, un 20% ha de ser Habitatge de Protecció Oficial (HPO) de règim general, i un 10% HPO de règim concertat, el que ens dona la distribució de sostre següent:

SOSTRE RESIDENCIAL	29.097,00	m²
Habitatge Lliure	20.367,90	m ²
HPO Règim general	5.819,40	m ²
HPO Règim concertat	2.909,70	m ²
SOSTRE COMERCIAL-OFCINES	19.398,00	m²
SOSTRE INDUSTRIAL	13.865,00	m²

De l'estudi de mercat, els valors unitaris de repercussió del sòl urbanitzat per usos és el següent:

Usos/Tipologies	Valor €/m2st
Habitatge Lliure	915,37
HPO Règim general	381,7
HPO Règim concertat	519,37
Comercial PB	439,37
Comercial - Oficines	183,77
Comercial - Oficines / Equipament privat	330,00
Industrial	321,87
Industrial (Relocalització activitats)	183,77

L'aplicació dels valors consignats a aquests estudis, amb el sostre dels diferents usos, dona com a resultat el valor total del sector de 31.993.729,50€, del que obtenim un valor mig ponderat (VRS) de 513,0489€/m2st.

Usos/Tipologies	Valor €/m2st	m2st	Valor Total
Habitatge Lliure	915,37	20.367,90	18.644.164,62 €
HPO Règim general	381,7	5.819,40	2.221.264,98 €
HPO Règim concertat	519,37	2.909,70	1.511.210,89 €
Comercial PB	439,37	3.635,00	1.597.109,95 €
Comercial - Oficines	183,77	9.263,00	1.702.261,51 €
Comercial - Oficines / Equipament privat	330,00	6.500,00	2.145.000,00 €
Industrial	321,87	11.765,00	3.786.800,55 €
Industrial (Relocalització activitats)	183,77	2.100,00	385.917,00 €
Total		62.360,00	31.993.729,50 €

7.3.-Càlcul de la viabilitat econòmica del sector

7.3.1 Valor de l'aprofitament urbanístic

Per determinar la viabilitat econòmica del PMU considerarem el valor del sostre total susceptible d'aprofitament privat a partir del valor homogeneïtzat especificat en el quadre anterior.

Per aquest càlcul cal tenir presents les particularitats d'aquest sector:

- la superfície total de l'àmbit és de 36.175m2 de sòl.
- el sostre total del sector, d'acord amb la fitxa, és de 62.360m2st (SUnC).
- pel que fa a la cessió de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant, cal detreure el 10% de l'aprofitament urbanístic. Aquest exercici dona com a resultat 3.199.372,95€ (10% x 31.993.729,50€).

En conseqüència, el valor de l'aprofitament privat és de 28.794.356,55€ (31.993.729,50€ - 3.199.372,95€) i, per tant:

$$V_v = 28.794.356,55€$$

7.3.2 Costos d'urbanització previstos

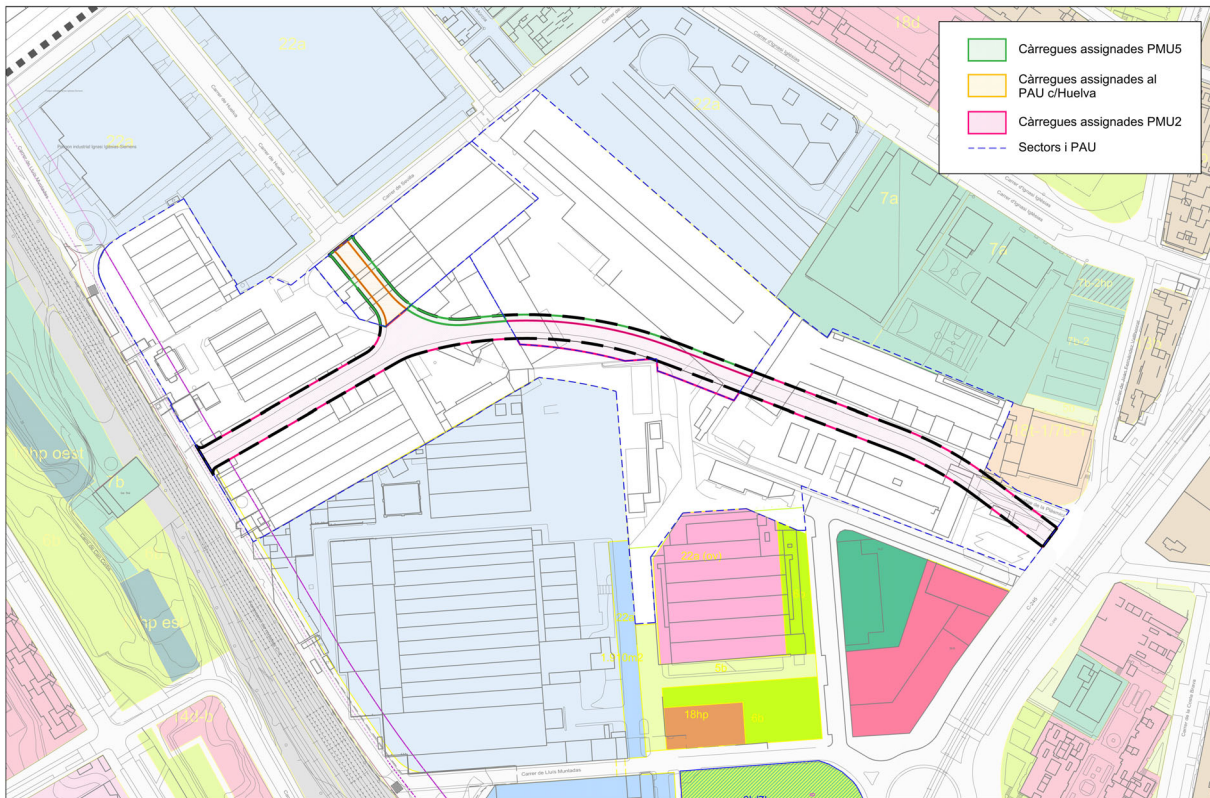
L'àmbit del PMU2 "Plàsmica" se situa en un entorn eminentment urbà. Constitueix una de les peces urbanes de desenvolupament a l'entorn de l'activitat industrial de l'empresa Siemens.

El planejament general fixa la redacció d'un Pla Especial d'Infraestructures per l'obertura del c/ de la Plàsmica (PEI 1) amb l'objectiu de repartir costos del nou vial previst entre els sectors i el PAU afectats per aquesta via, així com fixar el pla d'etapes i programa d'actuació de les obres en coherència amb les determinacions del Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM).

Aquest document que es tramita de forma simultània amb aquest PMU, reparteix els costos de manera proporcional amb els aprofitaments dels sectors i PAU inclosos en l'àmbit del PEI i defineix les determinacions sobre sanejament que afecten a l'obertura de l'esmentada vialitat.

Les obres bàsiques i complementàries d'urbanització del vial central de la Plàsmica, prolongació del carrer de la Miranda que li pertocquen costejar al PMU2 son les següents:

- Les obres bàsiques i complementàries de la vialitat inclosa dins de l'àmbit del sector de la Plàsmica, llevat de la vorera situada en la cruïlla entre el carrer de Huelva i el nou vial.
- Les obres bàsiques i complementàries de la totalitat de la prolongació del carrer de la Miranda incloses en l'àmbit del sector del Pla de millora urbana Silici-Rosselló-Caldereria amb excepció de la vorera nord.
- L'aportació d'un màxim de 18.942€ del PEC (26,60%) sense IVA per a l'execució de la calçada del carrer de Huelva.



El cost de la urbanització que determina el PEI pel PMU2 es de 1.121.868€ (83,77%).

La resta dels costos es calcula a raó de 150€/m² per la vialitat i 200€/m² per les zones verdes.

Les obres d'urbanització, inclouen:

- enderroc dels elements urbans existents dins els espais públics (aparcament en superfície, murs de tancament de propietat, ...)
- obres viàries i serveis urbanístics
- obres de condicionament dels parcs urbans
- connexions exteriors
- altres consideracions:
 - donada la ubicació del sector PMU2, si bé la zona de trànsit de vehicles està clarament diferenciada, la resta de sistema viari (vial cívic perimetral a les zones

18r i 18hp) es dissenyarà i s'integrarà amb el sistema de Parcs urbans que defineix el planejament per tant, a efectes de valoració es considerarà el mateix valor. A més, cal tenir en compte que les zones de parc urbà disposaran igualment de serveis com enllumenat, aigua potable, drenatge, subministrament elèctric, etc.

- pel que fa als sistemes d'infraestructures, l'estimació del cost de cadascuna d'elles es realitza d'acord el càlcul de dotacions necessaris proporcional a l'aprofitament del sector i l'esquema de serveis previst pel subministrament de cadascuna de les parcel·les resultants des de les infraestructures existents, així mateix es calculen els costos de trasllat de les CT afectades.
- s'inclou una partida específica per les obres de jardineria, mobiliari urbà, jocs infantils i en general d'elements urbans fora dels habituals en obres d'urbanització, atesa la centralitat de l'àmbit.
- el pressupost inclou la part proporcional de les obres de Seguretat i salut, gestió de residus, provisionals d'obra, afectacions de serveis, desviaments de trànsit per l'organització de les obres i control de qualitat.

Amb tot l'anteriorment esmentat pel que fa a la valoració de les obres d'urbanització, per a un volum d'obra d'aquest tipus i atenent a la seva ubicació, enmig d'un entorn urbà de gran ciutat detallat és:

DETERMINACIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ				
	Clau	Sòl	Mòdul	Costos d'urbanització
A. Enderrocs				480.000,00 €
B. Urbanització				3.350.921,00 €
Obres del PEI				1.121.868,00 €
Parcs i jardins urbans	6b	8.999,79 m²	200,00 €/m²	1.799.958,00 €
Viarí bàsic	5	845,98 m²	150,00 €/m²	126.897,00 €
Vial cívica	5b	1.393,78 m²	200,00 €/m²	278.756,00 €
Vial aparcament	5p	156,28 m²	150,00 €/m²	23.442,00 €
C. Altres despeses*				5.367.969,36 €
TOTAL (A+B+C)				9.198.890,36 €

* Correspon a indemnitzacions, despeses de gestió, honoraris tècnics, etc.

En conseqüència, el valor dels costos d'urbanització és de 4.461.553,75€ i, per tant:

$$V_u = 9.198.890,36€$$

7.3.3 Viabilitat econòmica del sector

De conformitat als valors i imports relacionats als dos apartats precedents, l'aprofitament privat (Vv) i els costos d'urbanització (Vu) són:

Aprofitament urbanístic privat (Vv):	28.794.356,55€
<u>Obres d'urbanització (Vu):</u>	<u>- 9.198.890,36€</u>
Rendibilitat	19.595.466,19€

Repartit aquest marge entre la total de la superfície actual del sector susceptible d'aprofitament privat ens dona una repercussió de

$$19.595.466,19 \text{ €} / 34.521,47 \text{ m}^2 = \mathbf{567,63 \text{ €/m}^2 \text{ sòl aportat brut}}$$

Tenint en compte el sostre del sector susceptible d'aprofitament privat ($62.360 \text{ m}^2_{\text{st}} \times 0,90$) ens dona una repercussió de

$$19.595.466,19 \text{ €} / 56.124 \text{ m}^2_{\text{st}} = \mathbf{349,15 \text{ €/m}^2_{\text{st}} \text{ aprofitament privat}}$$

A la vista de l'anterior resultat podem afirmar que la viabilitat del sector està garantida atès que l'import resultant de l'actuació atorga una rendibilitat suficient per absorbir les càrregues previstes per la mateixa, i el corresponent marge de promoció.

Atès que es preveu el desenvolupament en un període inferior a dos anys, l'escenari proposat es considera viable econòmic i financerament.

8. NORMATIVA

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 relocització 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 real·lotjament de les activitats existents que afavoreixi el manteniment de l'activitat sempre i quan que això no suposi una relocització 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 règim general	Habitatge Protegit règim concertat	Sostre Residencial	Sostre Comercial-Oficines	Total
		m²	m²	m²	m²	m²
18hp.1	UE2	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.

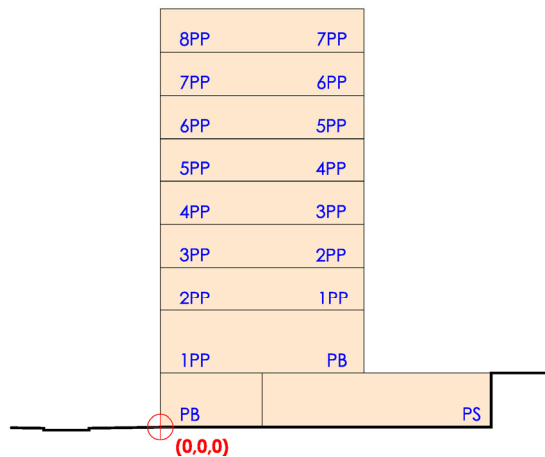
2) 75m²/habitatge protegit règim concertat i 70m²/habitatge protegit règim general sempre que es destinin a lloguer un mínim de 10 anys per a tots els habitatges.

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.



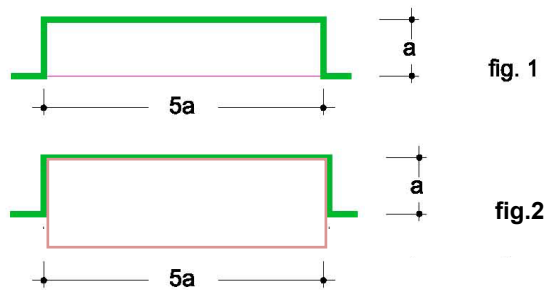
L'alçada mínima planta baixa d'ús comercial es de 4 metres. Aquesta alçada ve motivada per aconseguir uns espais comercials de qualitat i dotar a l'edifici d'un sòcol compositiu diferenciat de la resta de plantes. No obstant i això, es pot donar el cas de plantes baixes on els locals comercials convisin 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.

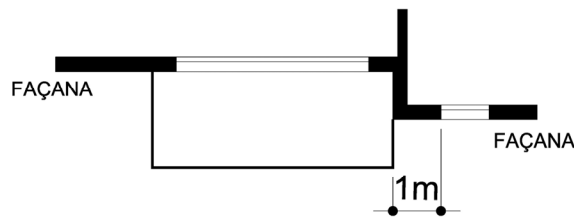
S'admeten en totes les façanes sempre i quan l'alçada lliure sobre espais privats o vials sigui com a mínim 4,5m.

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):



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 veï 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, 6b*). La zona verda clau 6b* representa excedentari de zona verda que es podrà utilitzar com aparcament en el subsòl sense necessitat de concessió administrativa d'acord amb l'article 35.2 del Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

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 prioritant 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 gàlils no ocupats per edificació i les àrees definides com a (UP) i (NE) s'urbanitzaran amb els criteris definits pel projecte d'urbanització. Consegüentment, resta prohibit qualsevol tipus de tancament o obstacle amb excepció de baranes de protecció i seguretat al voltant d'escaleres 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 són 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 Aunió 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 als 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

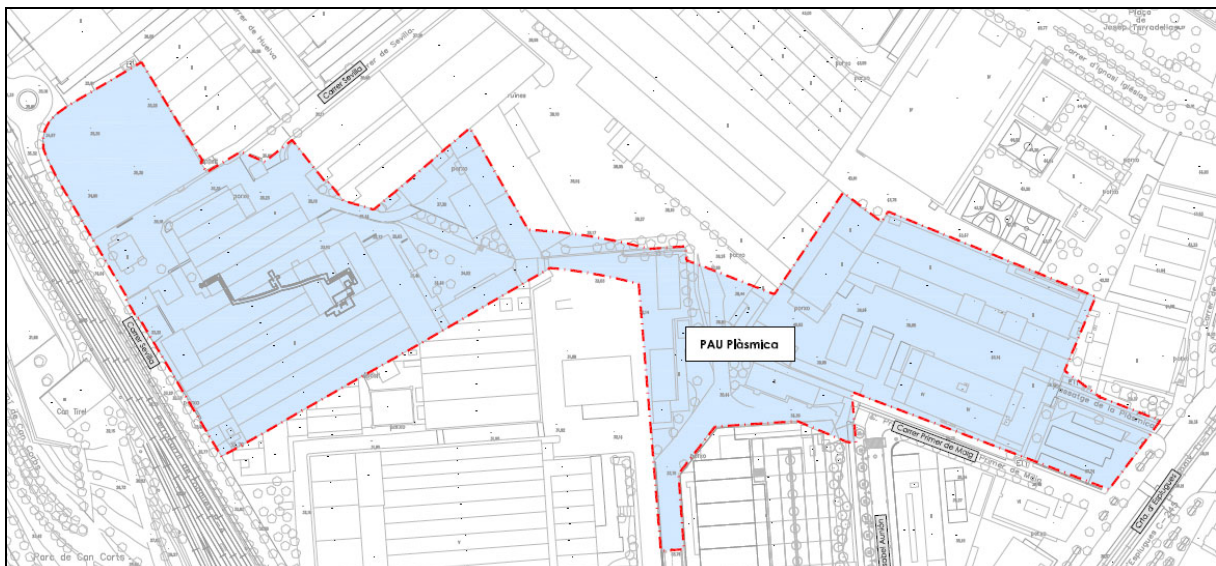
L'estudi volumètric a redactar sobre cada UE, prèviament o simultani amb la primera llicència edificatòria, fixarà la composició de façanes i les condicions estètiques dels edificis i com a mínim haurà de concretar:

- 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*.
 - 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.

Sgt. Sr. Ricard A. Casademont i Altimira
Arquitecte

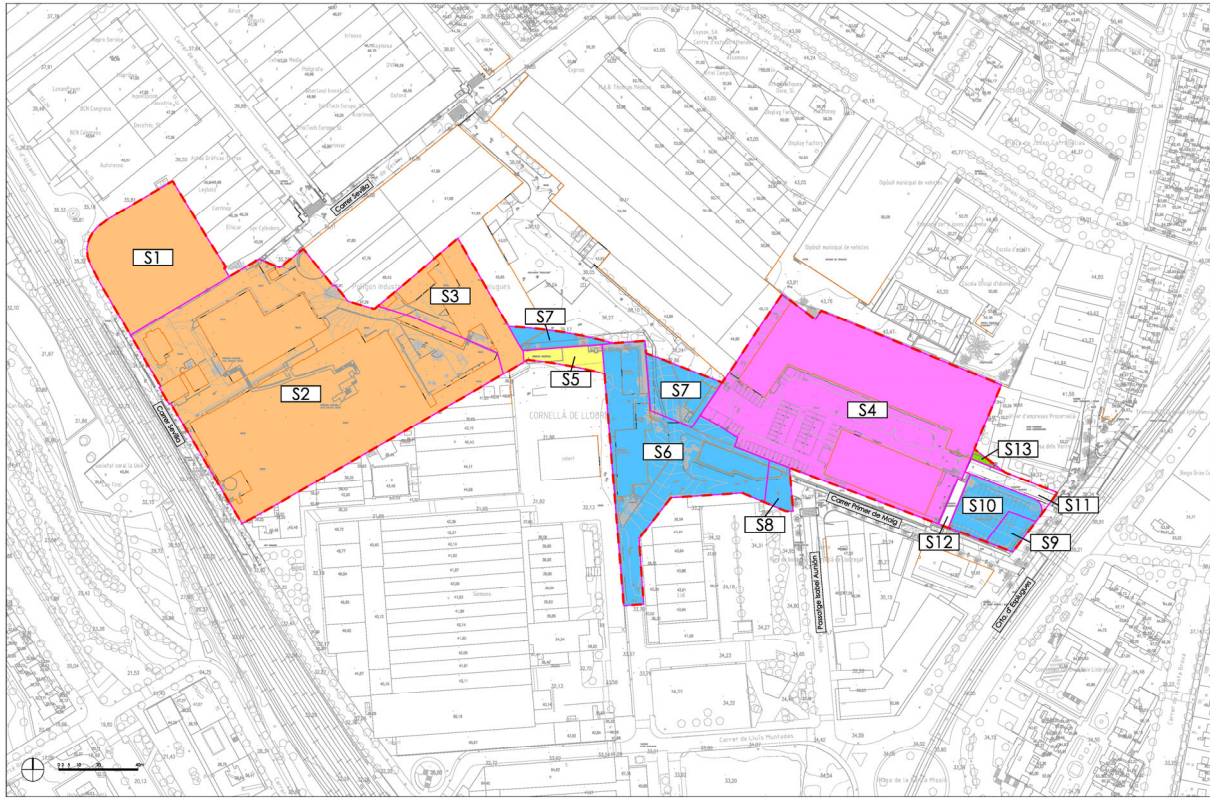
Cornella de Llobregat, juliol 2021

9. ANNEX. TITULARITAT DOMINICAL

Memòria

Justificació dels sòls de titularitat pública

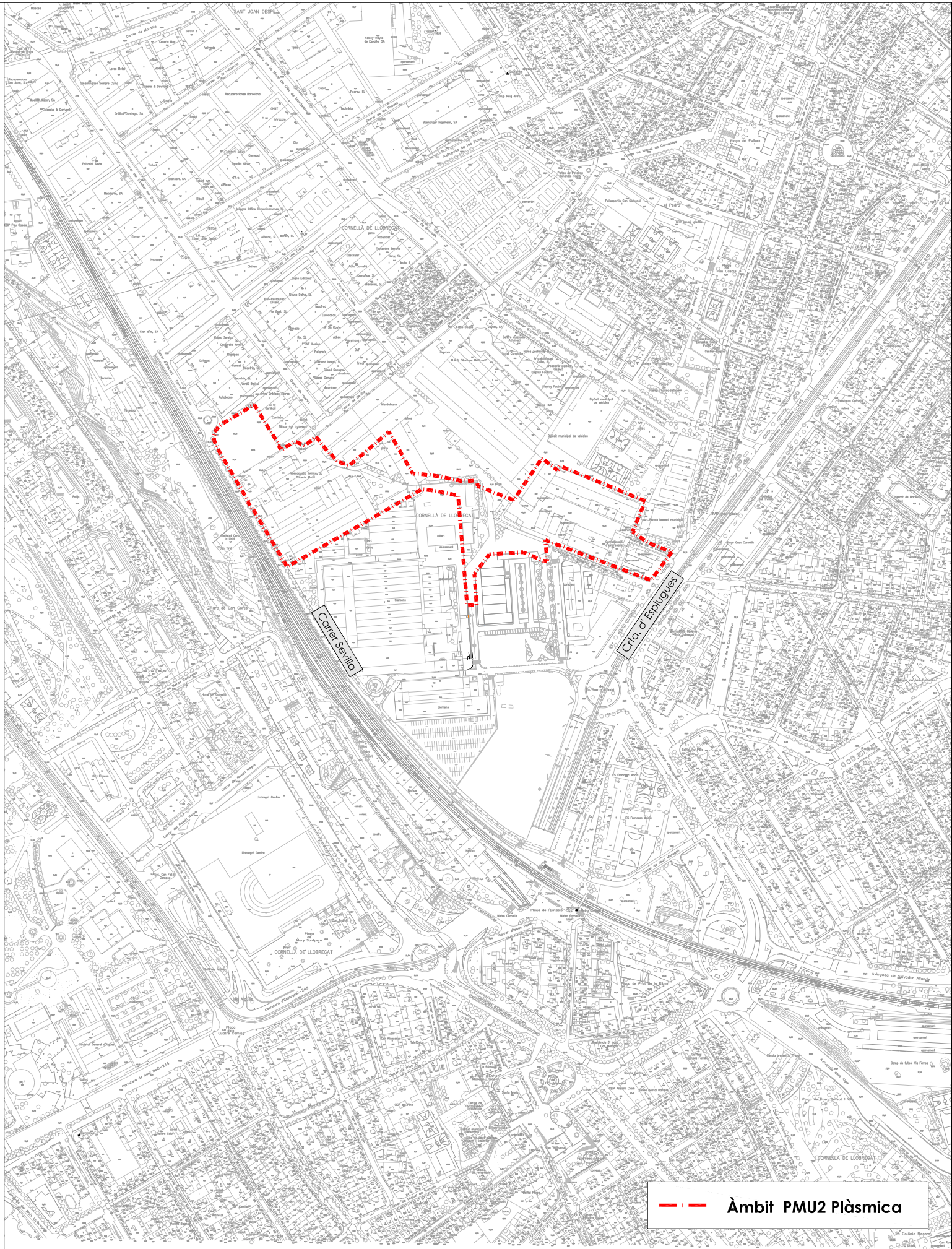
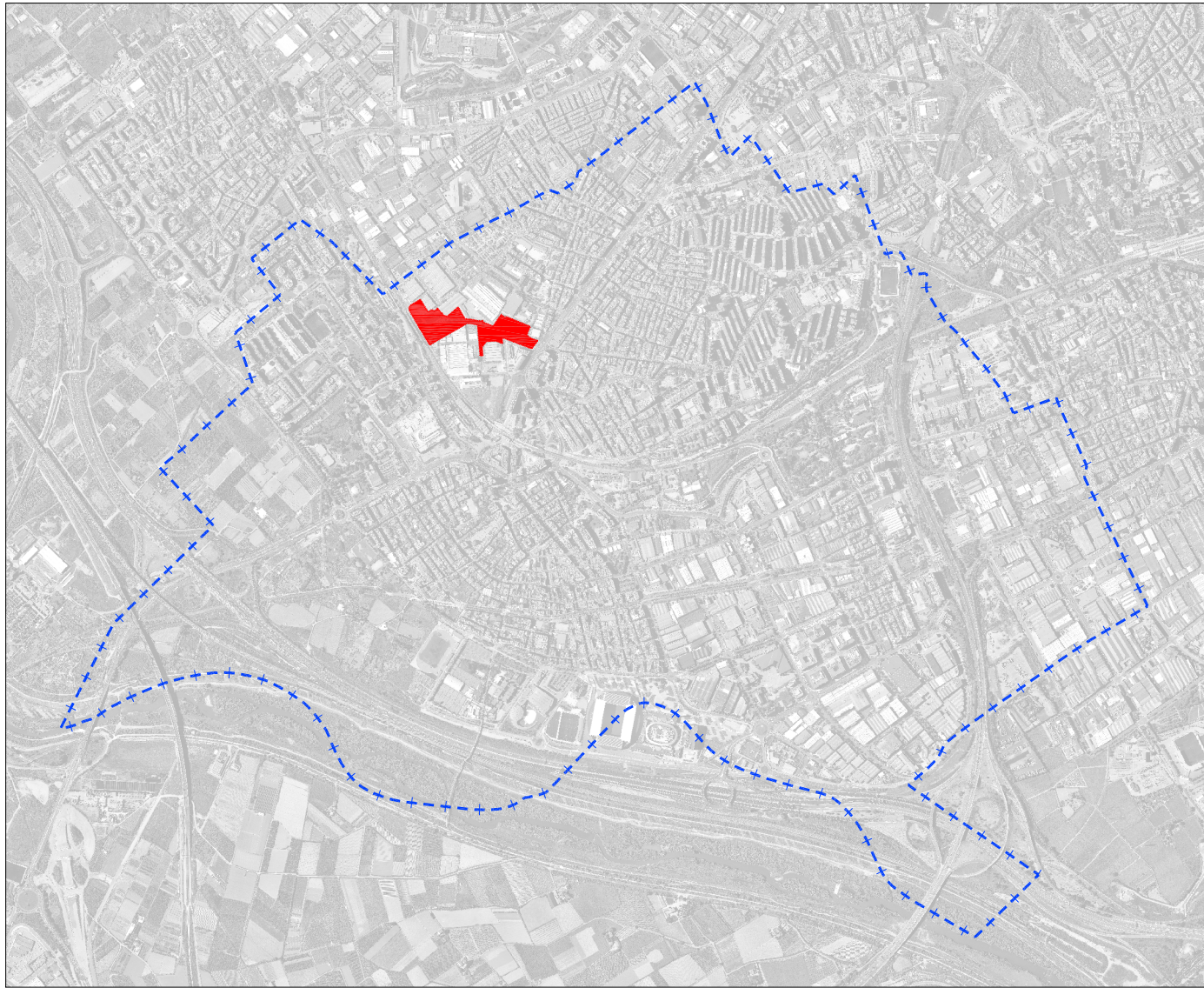
Els sòls inclosos en el present sector corresponents a titularitat pública són els definits en el plànol següent amb la referència S11 i S12:



La procedència del sòl prové de la cessió del PA6a de la MPGM a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la Ctra. d'Esplugues i la cruïlla c/ Sant Ildefons amb Av. Línia Elèctrica.

A tal efecte s'aporten còpia dels documents aprovats que legitimen l'esmentada procedència.

10. PLÀNOLS



DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

PLA DE MILLORA URBANA PLÀSMICA (PMU2)
Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2021



Ajuntament
de Cornellà de Llobregat



ARQUITECTE:

Ricard Casademont i Altirra

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

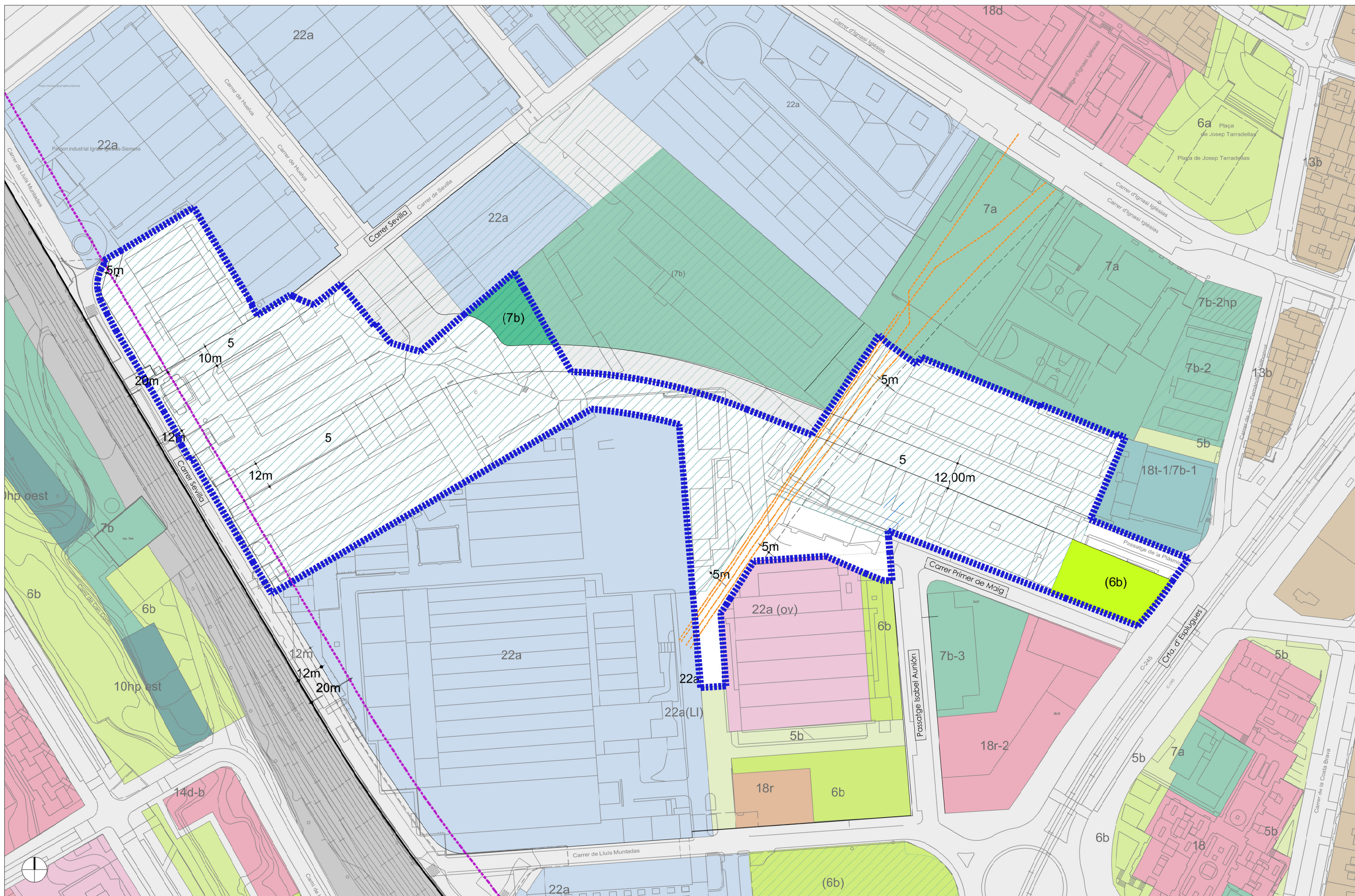
Situació i emplaçament

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU2 Plàsmica

1/5000 (a3)

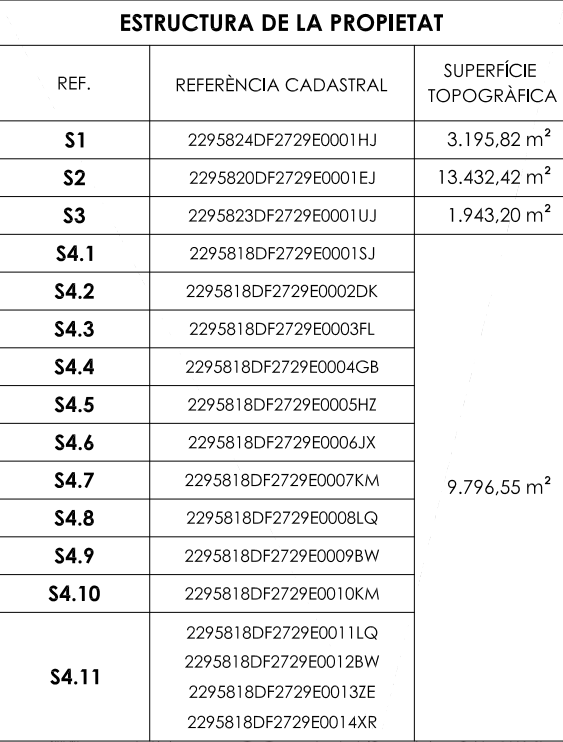
0 20 50 100m

I-1



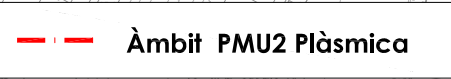
DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:





S5	2295819DF2729E0001ZJ	358,18 m ²
S6	2295844DF2729E0001RJ	4.323,92 m ²
S7	2295839DF2729E0001OJ	1.195,01 m ²
S8	2295843DF2729E0001KJ	276,37 m ²
S9	2295838DF2729E0001MJ	271,00 m ²
S10	2295837DF2729E0001FJ	847,14 m ²
S11	-	344,56 m ²
S12	-	142,78 m ²
S13	2295830DF2729E0001BJ 2295817DF2729E0004YB	48,05 m ²

Àmbit computable SUnC		32.330,00 m²
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT		36.175,00 m²

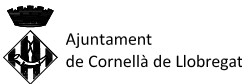




--- Àmbit PMU2 Plàsmica

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

PLA DE MILLORA URBANA PLÀSMICA (PMU2)
Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2021



ARQUITECTE:
Ricard Casademont i Altirira

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:
Ortofotoplànol (ICC - Data vol 2017-05)
Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU2 Plasmica\01- Projecte

1/1500 (a3)
0 1 5 10 20 40m

