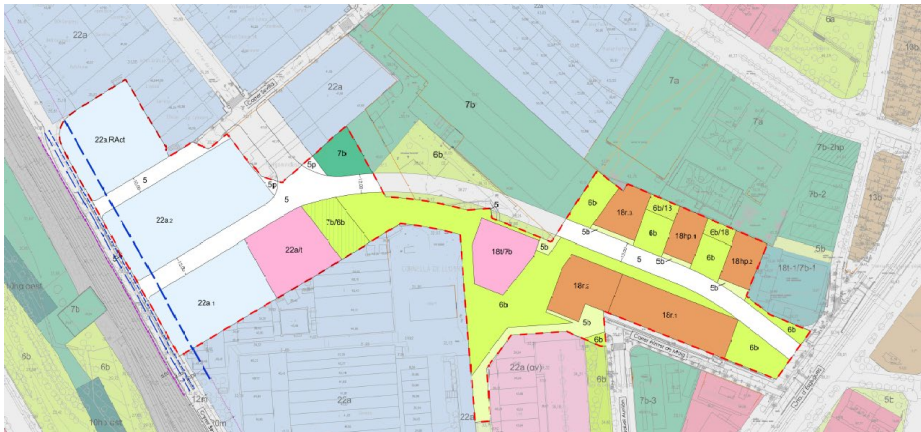




DILIGÈNCIA: Aprovat
per decret de l'Alcaldia
núm. 2025/2610, de
data 05/06/2025



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA PMU 2 PLÀSMICA
CORNELLÀ DE LLOBREGAT

FEBRER 2025

PROMOTORA

Junta de Compensació del Pla de Millora Urbana
Plàsmica (PMU2) de Cornellà de Llobregat

EQUIP REDACTOR

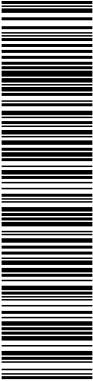
Figueras & Solé, advocats, SLP
Agustí Figueras, advocat
Ana Ma Rodrigo Verdú, advocada

Procornellà
Alberto Esteban Silva
Arquitecte

NOMBRE 2025.02.20
FIGUERAS 09:56:13
SABATER AGUSTI +01'00'
- NIF 46119241D

46771500B
ALBERTO JOSE
ESTEBAN (R:
V70707039)
Firmado digitalmente
por 46771500B
ALBERTO JOSE
ESTEBAN (R:
V70707039)
Fecha: 2025.02.19
12:09:48 +01'00'

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 2 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12 ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551_JO5IJ-82OTD-L29NL_OF59136A01D5EF960DA169C005EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificaDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU2 PLÀSMICA

MEMÒRIA, PLÀNOLS I ANNEXES

VOLUM I (1/2)

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 3 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

ÍNDEX VOLUM I: MEMÒRIA, PLÀNOLS I ANNEXES

- 1. CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVEN LA REPARCEL·LACIÓ**
 - 1.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS.
 - 1.2. ADMINISTRACIÓ ACTUANT
 - 1.3. OBJECTE DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.
 - 1.4. MARC LEGAL APLICABLE.
- 2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE. DESCRIPCIÓ DEL SECTOR**
 - 2.1. PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE.
 - 2.2. ORDENACIÓ QUE S'EXECUTA.
- 3. FINQUES APORTADES I OPERACIONS REGISTRALS ENVERS LES MATEIXES**
 - 3.1. CRITERIS EN LA DETERMINACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.
 - 3.1.1. Titularitat de les finques aportades.
 - 3.1.2. Superfície de les finques aportades.
 - 3.1.3. Règim de les càrregues preexistents sobre les finques aportades.
 - 3.2. RESUM DE FINQUES APORTADES I PROPIETARIS SEGONS RD 1093/1997 DE 4 DE JULIOL.
 - 3.3. RELACIÓ D'INTERESSATS.
- 4. EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES: CRITERIS ADOPTATS EN LA REPARCEL·LACIÓ**
 - 4.1. CRITERIS ADOPTATS EN RELACIÓ ALS DRETS APORTATS.
 - 4.1.1. En relació als drets dels propietaris.
 - 4.1.2. En relació als béns de domini públic.
 - 4.1.3. Sòls contaminats
 - 4.2. CRITERIS D'INDEMNITZACIONS DELS BÉNS I DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT.
 - 4.2.1. Construccions, plantacions, obres i instal·lacions.
 - 4.2.2. Cessament o trasllat forçós d'activitats.
 - 4.2.3. Indemnitzacions pel l'extinció de drets reals (arrendaments) o personal.
 - 4.2.4. Compensació pèrdua del valor de mercat.
 - 4.2.5. Dret de real·lotjament
 - 4.3. CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS RESULTANTS.
 - 4.3.1. Determinació i valoració de l'aprofitament.
 - 4.3.2. Determinació i valoració de l'aprofitament objecte de cessió gratuïta.
 - 4.3.3. Determinació i valoració de l'aprofitament objecte de repartiment.
 - 4.3.4. Càlcul de la indemnització substitutòria d'edificabilitat.
 - 4.4. CRITERIS DE DEFINICIÓ I ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS.
 - 4.5. DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ ENTRE ELS PROPIETARIS.
 - 4.6. CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES.
 - 4.6.1. Cessió de l'aprofitament urbanístic en favor de l'Administració actuant.

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 4 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

4.6.2.Cessió dels sistemes urbanístics en favor de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat.

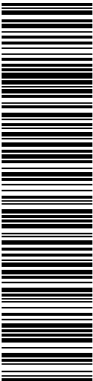
5. **DESPESES D'URBANITZACIÓ.**
- 5.1. OBRES D'URBANITZACIÓ.
- 5.2. ENDERROCS .
- 5.3. DESPESES D'HONORARIS TÈCNICS I PREVISIÓ DESPESES DE GESTIÓ.
- 5.4. INDEMNITZACIONS.
- 5.5. COMPENSACIÓ PRINCIPI D'EQUIDISTRIBUCIÓ.
- 5.6. DESPESES D'URBANITZACIÓ QUE ASSUMEIXEN ELS PROPIETARIS DE LES FINQUES APORTADES COM A CÀRREGA INDIVIDUALITZADA:
- 5.6.1. Recuperació de sòls contaminats.
- 5.6.2. Indemnització del subsol de la fa S.06.
6. **COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.**
7. **PRECS REGISTRALS**
8. **CONSIDERACIONS FINALS**
9. **DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**
- Plànol 1: Situació i emplaçament.
- Plànol 2: Àmbit sobre ortofotoplànol (ICC-Data vol 2017-05).
- Plànol 3: Àmbit sobre topogràfic.
- Plànol 4: Planejament vigent.
- Plànol 5: Finques aportades.
- Plànol 6: Finques resultants.
- Plànol 6a
- Plànol 6b
- Plànol 7: Sistemes urbanístics de cessió.
- Plànol 8: Superposició finques aportades i resultants.
10. **ANNEXES:**
- Annex I.-** Informe executiu de determinació de valor patrimonialitzat i la valoració dels drets per indemnitzacions corresponents als vols incompatibles, lloguer, trasllat i Activitat a l'Àmbit del PMU2 Plàsmica.
- Annex II.-** Informe per a la determinació dels valors de repercussió dels usos del sostre resultant del sector del Pla de millora urbana Plàsmica (PMU2) de la localitat de Cornellà de Llobregat (Barcelona)
- Annex III.-** Informes elaborats per TUBKAL INGENIERIA sobre la contaminació dels sòls: "Ampliació de l'estudi preliminar de la qualitat del subsol i anàlisi de risc a la salut humana a la zona del PMU 2 - Plàsmica de Cornellà de Llobregat" i "Pla d'excavació i gestió de terres a la zona del PMU 2 - Plàsmica de Cornellà de Llobregat".
- Annex IV.-** Conveni entre SIEMENS MOBILITY, SLU, i la Junta de Compensació del PMU 2 – Plàsmica, relatiu a l'execució del mur de contenció entre la finca registral 3.340, titularitat de SIEMENS MOBILITY, SLU, i el PMU.

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 5 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12 ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Annex V.- Informe de valoració del subsol de la finca registral 50576 del terme municipal de Cornellà de Llobregat.

Annex VI.- Projecte tècnic d’Enderroc Conjunt Naus industrials i Oficines



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-820TD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 6 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

ÍNDEX VOLUM II: FINQUES APORTADES

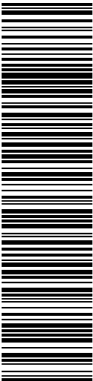
- 1.- Quadre-resum de finques aportades.
- 2.- Fitxes de les finques aportades.
- 3.- Certificats registrals.
- 4.- Plànol georeferenciat de finques aportades segregades.

ÍNDEX VOLUM III: FINQUES RESULTANTS

- 1.- Fitxes de finques resultants.
- 2.- Fitxes dels sistemes urbanístics.
- 3.- Fitxes gràfiques de finques resultants i dels sistemes urbanístics de cessió.

ÍNDEX VOLUM IV: QUADRES D'INFORMACIÓ I PROPOSTA. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (CLP)

- Q1.-FINQUES APORTADES
- Q2.-VALORS UNITAERIS DEL SÒL RESULTANT
- Q3.-CÀRREGUES URBANÍSTIQUES
- Q4.-DEFINICIÓ DE DRETS
- Q5.-REPARTIMENT DE SOSTRE
- Q6.- CLP PER PROPIETARIS
- Q7.-RESUM DE PARCEL·LES ADJUDICADES
- Q8.-RESUM DE PARCEL·LES ADJUDICADES. PROPIETARIS NAU 9CB



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 7 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

1. CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVEN LA REPARCEL·LACIÓ

1.1 ANTECEDENTS URBANÍSTICS

En data de 12 de gener de 2015 el Conseller de Territori i Sostenibilitat va resoldre aprovar definitivament la *Modificació de Pla General Metropolità a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat* (MPG, en endavant) delimitant-se el sector subjecte a Pla de Millora Urbana “PMU 2 Plàsmica”, amb l’objectiu de completar el teixit de la ciutat en un àmbit central del municipi apte per al desenvolupament (DOGC de 10.03.2015).

El Ple de l’Ajuntament de Cornellà de Llobregat, en sessió de data 20 de juliol de 2022, previ informe favorable de la Comissió Territorial d’Urbanisme de l’Àrea Metropolitana, va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana Plàsmica 2 (PMU 2, en endavant), delimitant-se un únic Polígon d’actuació urbanística i determinant-se per a la seva gestió el sistema d’actuació de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica. L’edicta d’aprovació definitiva, juntament amb la normativa urbanística, va ser publicat en el BOPB de data 10 de novembre de 2022.

D’acord amb l’article 130 del Text refós de la Llei d’urbanisme aprovat per Decret 1/2010, de 03 d’agost (TRLU, en endavant), en la modalitat de compensació bàsica els propietaris o propietàries dels terrenys de cessió obligatòria executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

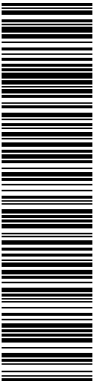
El present Projecte de reparcel·lació té per objecte l’execució del PAU de PMU 2 Plàsmica.

1.2 ADMINISTRACIÓ ACTUANT

L’Administració actuant, i per tant receptora de la cessió del 10% d’aprofitament urbanístic que exigeix la legislació urbanística vigent, és l’empresa municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat (Procornellà SA, en endavant), tal com disposa l’article 8 de les normes urbanístiques del PMU 2 Plàsmica, l’article 6 del Programa d’actuació urbanística municipal (PAUM) i conforme es va designar a l’acord del Ple municipal de 31.01.2024 (BOP 23.02.2024), en compliment del que estableix l’art. 23.1.c) del TRLU.

1.3 OBJECTE DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

En compliment de les determinacions del PMU2 i la normativa aplicable es redacta el present Projecte de reparcel·lació que té per objecte, de conformitat amb els articles 116 i següents del



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 8 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

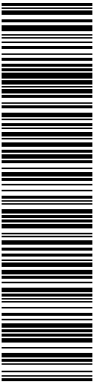
TRLU i els art. 130 a 163 i 166 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU, en endavant), l'acompliment de les finalitats establertes al referit art. 130 del RLU:

- La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
- La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'Administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament
- La cessió gratuïta a favor de l'Administració municipal dels terrenys destinats a sistemes urbanístics que encara no estan cedits d'acord amb el planejament.
- La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

1.4 MARC LEGAL APLICABLE

El present Projecte de Reparcel·lació es redacta de conformitat amb les previsions legals d'aplicació. Especialment, s'han tingut en consideració:

- Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i pel Decret 17/19, de 23 de desembre, de mesures urgents per a l'accés a l'habitatge.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (en endavant, TRLSRU), aprovat pel reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aprova les normes complementaries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció al Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Llei hipotecària, modificada per la Llei 13/2015, de 24 de juny, de Reforma de la Llei Hipotecària, aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946.
- Text refós de la Llei de Cadastre Immobiliari, aprovat per Reial decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament i es modifica el RLU.



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 9 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE. DESCRIPCIÓ DEL SECTOR.

2.1 PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE

a) Planejament General

El planejament general vigent en aquest àmbit el constitueix la *Modificació del Pla General Metropolità a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat*, aprovada definitivament en data de 12 de gener de 2015 (DOGC de 10.03.2015) i el Programa d'Actuació Urbanística Municipal aprovat en data 27 de gener de 2015 pel Conseller de Territori i Sostenibilitat (DOGC de 25.03.2015).

Aquest document de Planejament general abasta tot un àmbit anomenat "Àmbit 1 Siemens-Elsa / Av.de Les Flors" situat a l'entorn de les antigues fàbriques de Siemens i Elsa. L'àmbit es caracteritza per la gran dimensió de la zona industrial (clau 22a) definida pel Pla General Metropolità i l'absència de reserves viàries i sistemes en coherència amb la dimensió i funcionalitat de les activitats fabrils implantades des de la primera meitat del segle passat.

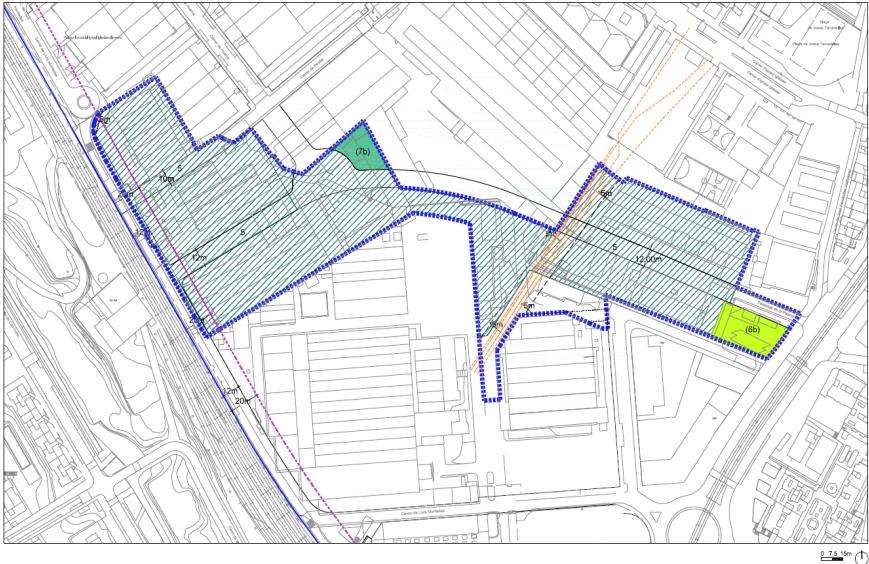
La MPG preveu donar compliment a l'interès públic que emmarca el desenvolupament urbanístic en tant es proposa ampliar la reserva dels espais lliures i equipaments al voltant dels espais més edificats, consolidats i amb un estàndard menor de sistemes de la ciutat, tot preveient la implantació d'un equipament general amb accés directe sobre les infraestructures metropolitanes, i consegüentment reduint de forma molt significativa el potencial edificatori previst en aquest àmbit; establir una estructura viària que permeti la connexió de l'estructura interna amb les vies de la xarxa general prevista en el PTMB; el manteniment de les tipologies edificatòries industrials de mitjans del segle passat, tot integrant-les en l'ordenació del teixit urbà i implantar usos que permetin el seu manteniment i rehabilitació.

Per el desenvolupament d'aquest àmbit territorial, la MPG preveu la delimitació de tres sectors de Pla de Millora Urbana (PMU 1, PMU 2 i PMU 5) un PAU (PAU C/Huelva) i un PEI per a la distribució dels costos generats per la nova xarxa viària i el sanejament de caràcter local.

Entre els Plans de Millora Urbana delimitats, es troba el PMU2 Plàsmica, quin desenvolupament ens ocupa en el present projecte de reparcel·lació modalitat compensació.

La fitxa del PMU 2 inclosa en l'esmentada MPGM és la següent:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.



Definició.-

Abasta els terrenys situats a l’entorn del nou vial previst que comunica la carretera d’Esplugues amb el carrer Sevilla. El vial se situa en continuïtat amb el carrer de la Miranda del barri de Gavarra i amplia el passatge existent de la Plàsmica a 12m d’ampla.

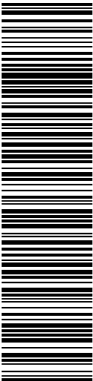
Paràmetres Urbanístics:

	Àmbit:	Àmbit corresponent al sector urbanístic de planejament.	
	Superfície Àmbit	100,00%	36.145,00m2
	Sistemes:		
	Sistema viari bàsic (5)		
	Parcs i jardins urbans (6)	21,49%	7.769,00m2
	Equip. comunitaris i dotacions(7)	4,24%	1.531,00m2
	Àmbit computable	32.330,00m2	S'exclouen de l'àmbit computable els sòls obtinguts per cessió gratuïta i obligatòria en desenvolupament d'altres àmbits de gestió i aquells sòls que tenen reconegut el sostre com a Sòl Urbà consolidat. La Fitxa gràfica
	SUnC		

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

estableix els àmbits computables que ha de 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		



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 12 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

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 dèficits 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 discórrer 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 prevalent els criteris del Programa d'Actuació Urbanístic 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 els sectors 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 noviembre , 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 costeadada por los promotores de las mismas.

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 13 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

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.

b) Planejament derivat

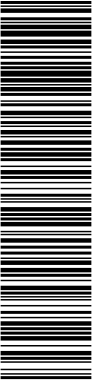
El Pla de Millora Urbana PMU 2 Plàsmica aprovat definitivament en data 20 de juliol de 2022 desenvolupa l’àmbit delimitat per la Modificació de PGM. Això no obstant, si bé el planejament general abasta una superfície de 36.145 m² de terrenys situats a l’entorn del nou vial previst que comunica la carretera d’Esplugues amb el carrer Sevilla, 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. 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 suau, 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:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

- 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.

En el seu apartat “3.2.4 quadre numèrics” s’inclouen els quadres comparatius de zones i sistemes, per bé que aquests quadres incorporen el sòl urbà consolidat únicament a efectes de facilitar la verificació en relació a la MPG:

COMPARATIVA MPGM I PMU 2 - ZONIFICACIÓ			
	Claui	PGM	PMU
SISTEMES			16.101,37 m²
Parcs i jardins urbans	6b	7.769,00 m²	7.769,00 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	9.300,00 m²
Sistema viari bàsic	5		5.251,31 m²
Vial c/mic	5b		1.393,78 m²
Vial aparcament	5p		156,28 m²
ZONES			20.073,63 m²
Zona subjecte a ordenació volumètrica residencial	18r - 18hp		5.356,30 m²
Zona subjecte a ordenació volumètrica comercial-oficines / equipament	18u/7b		1.343,06 m²
Zona industrial	22a		7.869,32 m²
Zona industrial relocalització activitats	22a.RAct		3.163,65 m²
Zona industrial complementada	22a/t		1.938,90 m²
* Parcs i jardins urbans / Zona subjecte a ordenació volumètrica	6b/18		402,40 m²
TOTAL			36.175,00 m²

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

COMPARATIVA MPGM I PMU 2 - 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

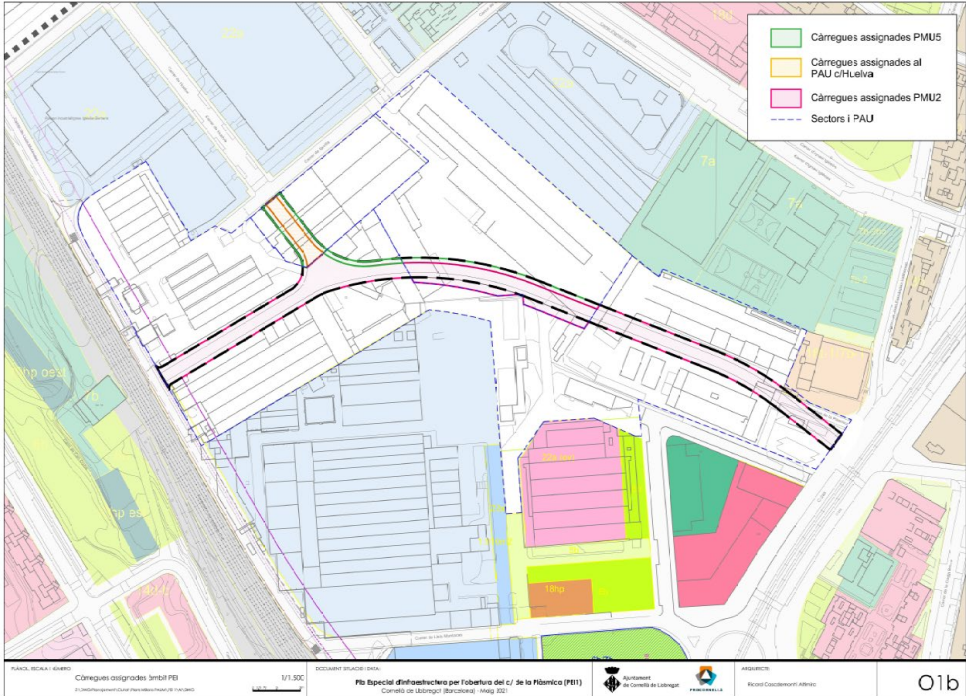
* Les franges qualificades en placa (clau 6b/18) es considera el vol públic i el subsòl privat. Conseqüentment el Projecte de reparcel·lació adjudicarà el sòl i el vol d'acord amb l'esmentat.

D'altra banda, l'article 16 de les normes urbanístiques de la modificació de pla general estableix a les càrregues urbanístiques assignades, les que deriven del **Pla Especial d'Infraestructures per l'obertura del c/ de la Plàsmica (PEI 1)**, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona de 07.03.2022 (DOGC de 22.04.2022). En concret:

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

- a. Les obres bàsiques i complementaries 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 complementaries 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.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.



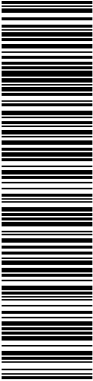
2.2 ORDENACIÓ QUE S'EXECUTA

Mitjançant el present projecte de reparcel·lació s'executa l'ordenació reflectida en el següent quadre comparatiu:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

	Clau	PMU2	PAU PMU2
SISTEMES		16.101,37 m²	16.101,37 m²
Parcs i jardins urbans	6b	7.769,00 m²	7.769,00 m²
Equipaments comunitaris i dotacions	7b	702,61 m²	702,61 m²
Equipaments comunitaris i dotacions / Parcs i jardins urbans	7b/6b	828,39 m²	828,39 m²
Suma de zones verdes + equipaments	6b+7b	9.300,00 m²	9.300,00 m²
Sistema viari bàsic	5	5.251,31 m²	5.251,31 m²
Vial cívic	5b	1.393,78 m²	1.393,78 m²
Vial aparcament	5p	156,28 m²	156,28 m²
ZONES		20.073,63 m²	20.073,63 m²
Zona subjecte a ordenació volumètrica residencial	18r - 18hp	5.356,30 m²	5.356,30 m²
Zona subjecte a ordenació volumètrica comercial-oficines / equipament	18t/7b	1.343,06 m²	1.343,06 m²
Zona industrial	22a	7.869,32 m²	7.869,32 m²
Zona industrial relocalització activitats	22a.RAct	3.163,65 m²	3.163,65 m²
Zona industrial complementada	22a/t	1.938,90 m²	1.938,90 m²
* Parcs i jardins urbans / Zona subjecte a ordenació volumètrica	6b/18	402,40 m²	402,40 m²
TOTAL		36.175,00 m²	36.175,00 m²

Com es constata amb l’anterior quadre comparatiu, l’ordenació que s’executa és la resultant del PMU 2 Plàsmica amb una superfície total de l’àmbit de **36.175m²**.



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 18 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

3. FINQUES APORTADES I OPERACIONS REGISTRALS ENVERS LES MATEIXES

3.1 CRITERIS EN LA DETERMINACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

3.1.1 - Titularitat de les finques aportades.

Tal com estableixen els art. 129.1 del TRLU i 4 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament d'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, integren la comunitat reparcel·latòria les persones propietàries de finques incloses a l'àmbit del polígon d'actuació urbanística delimitat al PGM. En són persones interessades els titulars d'altres drets reals o dels que en puguin resultar afectats per la gestió urbanística dels terrenys.

D'acord amb els articles 146 RLU i 7.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament d'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa Urbanística, la identificació dels propietaris de finques aportades s'ha efectuat conforme a les dades que constaven inscrites en el registre de la propietat de Cornellà de Llobregat oportunament certificades pel registrador de la propietat.

Tot i que aquest extrem serà objecte d'una anàlisi més detallada a l'apartat del projecte que tracta les despeses urbanístiques individualitzables, cal deixar constància en aquest moment de l'existència d'un supòsit especial que afecta la Finca registral 50576 aportada S.06 i titularitat de Procornellà.

En aquesta finca aportada hi consta inscrita una servitud de pas i d'utilització sobre una porció de 1.307 m2 de subsol en favor de Siemens Mobility SLU. Tal com quedarà justificat, la reparcel·lació, amb càrrec exclusivament a Procornellà i com a càrrega individual, reconeix una indemnització a Siemens Mobility SLU per la cancel·lació d'aquesta servitud ja que, en resum, la seva constitució reconeix uns drets sobre el subsol a Siemens Mobility SLU que han de materialitzar-se durant la gestió urbanística dels terrenys.

Si bé la documentació registral no permet reconèixer la titularitat de Siemens Mobility SLU sobre aquesta part dels terrenys, els antecedents i la literalitat de la servitud permeten que la reparcel·lació reconegui a favor de Siemens Mobility SLU una indemnització de 260.048,46 € pel valor econòmic de mercat que té la superfície de 1.307 m2 de subsol de la finca registral 50.576. Aquesta indemnització serà a càrrec exclusivament de PROCORNELLÀ. Aquest punt serà desenvolupat més endavant amb referències explícites als pactes entre les parts.

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-820TD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 19 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

3.1.2.- Superfície de les finques aportades

De conformitat amb el que disposa l'article 132.2 RLU *"en cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística"*. A més, els articles 9 i 10 de la Llei hipotecària, modificada per la Llei 13/2015, de 24 de juny, de Reforma de la Llei Hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei de Cadastre Immobiliari, aprovat per Reial decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, exigeixen en termes generals la correspondència gràfica entre la realitat física i la realitat registral, per la qual cosa caldrà fer els ajustaments que es diran a les finques aportades.

D'aquí que d'acord amb el que prescriu l'article 7.3 del Reial Decret 1093/1997, la superfície que s'especifica en el present Projecte de Reparcel·lació per a les finques registrals aportades és la superfície real segons recent amidament topogràfic, la qual prevaldrà sobre la que continguin els corresponents títols. És per això que d'acord amb l'article 8 del RD 1093/1997 l'aprovació definitiva del present document serà títol suficient per a la rectificació de les cabudes de les finques aportades.

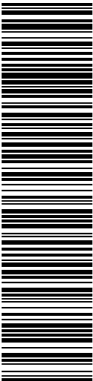
3.1.3.- Règim de les càrregues preexistents sobre les finques aportades

El tractament de les càrregues de les finques aportades al present Projecte de Reparcel·lació es regeix pel que disposa l'article 148.1 del RLU, que determina:

Article 148. Càrregues preexistents i drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal (RLU)

148.1 A efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

- a) Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.*
- b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.*
- c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànime de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha*



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 20 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

d'estendre la diligència corresponent.

L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

d) Quan s'haguessin de traslladar a una finca adjudicada diverses càrregues compatibles procedents de diferents finques aportades, s'ha de determinar, si s'escau, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tingut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.

e) En el supòsit que l'administració actuant tingués coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans de l'acabament del termini establert per a la informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.

148.2 Els drets inscrits en les finques de procedència amb posterioritat a la nota marginal d'inici de l'expedient, així com els que s'inscriguin durant la tramitació del projecte de reparcel·lació quan no existeixi la nota marginal i no constin degudament incorporats a l'indicat projecte, es traslladen directament i d'ofici pel registrador a les finques de resultat que les substitueixen per subrogació.

En aquest sentit, en mèrits al que disposa l'article 11.2 del citat Reial Decret 1093/1997, els drets i càrregues que graven les finques aportades i que no resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa es traslladaran a les finques adjudicades als seus titulars en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb les regles fixades en el precepte citat.

Pel que fa a les càrregues caducades o incompatibles amb el planejament que s'executa, se sol·licita a la Registradora de la propietat la seva cancel·lació, segons el que preveu el Reial Decret 1093/1997, quedant aquestes identificades tot seguit:

Identificació de les càrregues: Trasllet i cancel·lació.

El llistat de finques aportades fa constar l'existència de càrregues que es deriven de les certificacions de les finques lliurades pel Registre de la propietat.

Únicament les càrregues compatibles amb el planejament es transmeten a les finques resultants de la reparcel·lació, i així es fa constar a la seva descripció. La resta, en ser incompatibles, s'han de cancel·lar de manera formal, mitjançant l'instrument de la reparcel·lació, sense perjudici de les indemnitzacions que corresponguin, qüestió que, en el cas que ens ocupa, no s'escau.

En conseqüència i de conformitat amb els articles 148 del RLU i 11 del Reial Decret 1093/1997, de 04 de juliol, únicament es traslladen les càrregues compatibles amb el planejament de les

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-820TD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 21 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

finques aportades a les resultants en virtut del principi de subrogació real, i es cancel·len les que resulten incompatibles amb el planejament d'acord amb el que consta a la relació següent:

1.- Trasllat de càrregues:

Afecció fiscal que grava les finques aportades S2, S3, registrals 23743, 5103.
Se sol·licita el seu trasllat a la part de la finca adjudicada P.02, adjudicada a Desarrollo Y Gestión Industrial, S.L.

Afecció fiscal que grava la finca aportada S4.1, registral 40297.
Se sol·licita el seu trasllat a la part de la finca adjudicada P.04, adjudicada a Cat 2002 Promocions Immobiliàries, S.L.

Hipoteques que graven la finca aportada S4.2, registral 40299.
Afeccions fiscals que graven la finca aportada S4.2, registral 40299.
Anotació preventiva d'embargament que grava la finca aportada S4.2, registral 40299.
Se sol·licita el seu trasllat a la part de la finca adjudicada P.04, adjudicada a Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani.

Hipoteca que grava la finca aportada S4.3, registral 40301.
Hipoteca que grava la finca aportada S4.5, registral 40305.
Se sol·licita el seu trasllat a la part de la finca adjudicada P.04, adjudicada a José Caballero García / Araceli Hernández Turmo.

Hipoteca que grava la finca aportada S4.6, registral 40307.
Se sol·licita el seu trasllat a la part de la finca adjudicada P.04, adjudicada a Manuel Sánchez Araez.
Afecció fiscal que grava la finca aportada S4.7, registral 40309.
Se sol·licita el seu trasllat a la part de la finca adjudicada P.04, adjudicada a Quiloprom, S.L..

Afecció fiscal que grava la finca aportada S4.8, registral 40311.
Se sol·licita el seu trasllat a la part de la finca adjudicada P.04, adjudicada a Ana Escutia Domingo.

Afecció fiscal que grava la finca aportada S4.9, registral 40313.
Se sol·licita el seu trasllat a la part de la finca adjudicada P.04, adjudicada a Ovisco, S.L.

Afeccions fiscals que graven les finques aportades S4.10, S4.12.1, S4.12.2, S4.12.3, S4.12.4, S4.12.5, S4.12.6, S4.12.7, registrals 40315, 40319/4, 40319/5, 40319/6, 40319/7, 40319/8, 40319/9, 40319/10.
Se sol·licita el seu trasllat a la part de la finca adjudicada P.04, adjudicada en comunitat de béns

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-820TD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 22 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

a Jose Luis Muñoz Suárez 0,12300%; Carmen Suárez Rodriguez 0,49540%; Antonio Fernando Muñoz Suárez 0,12700%; Ramon García Ruiz 0,01230%; Andrés García Ruiz 0,01230%; Sandra García Ruiz 0,01230%; Míriam García Caride 0,01230%; Francisco Carcelero Herrando 0,01230%; Francisco Llamas Velasco 0,01230%; Manel Vilanova Salvador 0,01230%; Jermoso,S.L. (M.A.R.F.) 1,27460%; Fisroyba,S.L. (M.R.G.) 0,47070%; Inversora De Llafranc, S.A. 3,15570%; Juan Felipe Pita Leira 0,58440%.

Afeccions fiscals que graven la finca aportada S6, registral 50576.

Se sol·licita el seu trasllat a la part de la finca adjudicada P.08, adjudicada a Procornellà.

Inscripció de l'autorització provisional d'obres i d'usos que grava la Finca aportada S7 (registral 810), afecció al PMU Silici- Caldereria 2.

Afeccions fiscals que graven la finca aportada S7, registral 810.

Se sol·licita que es mantingui la seva inscripció a la part de la finca Registral 810, titularitat de Procornellà, de la que se segrega la Finca aportada S7.

Afeccions fiscals que graven la finca aportada S8, registral 580.

Se sol·licita el seu trasllat a la part de la finca adjudicada P.08, adjudicada a Procornellà.

Se sol·licita el trasllat de les càrregues inscrites atesa la seva compatibilitat amb el planejament.

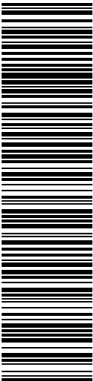
Les càrregues que graven la finca aportada S13, que consten a les finques registrals 715 i a dos dels tres departaments en què està dividida horitzontalment (registrals 52149, 52150 i 52151) es mantenen a les respectives finques.

2.- Cancel·lació de càrregues:

Afecció al compliment de les càrregues del projecte de reparcel·lació que graven totes les finques aportades.

Se sol·licita la seva cancel·lació per l'afecció real derivada de l'aprovació del projecte de reparcel·lació i per la incompatibilitat amb el caràcter de domini públic de les finques de resultat.

Servitud de pas i vistes que grava les finques aportades S4, S4.1, S4.2, S4.3, S4.4, S4.5, S4.6, S4.7, S4.8, S4.9, S4.10, S4.11, S4.12, S4.12.1, S4.12.2, S4.12.3, S4.12.4, S4.12.5, S4.12.6, S4.12.7, S4.13, S4.14, S4.15, S6, registrals, 40297, 40299, 40301, 40303, 40305, 40307, 40309, 40311, 40313, 40315, 40317, 40319, 40319/4, 40319/5, 40319/6, 40319/7, 40319/8, 40319/9, 40319/10, 40321, 40323, 40325, 40327, 50576.



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 23 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Servitud d'aqüeducte que grava les finques aportades S4, S4.1, S4.2, S4.3, S4.4, S4.5, S4.6, S4.7, S4.8, S4.9, S4.10, S4.11, S4.12, S4.12.1, S4.12.2, S4.12.3, S4.12.4, S4.12.5, S4.12.6, S4.12.7, S4.13, S4.14, S4.15, S6, registrals, 40297, 40299, 40301, 40303, 40305, 40307, 40309, 40311, 40313, 40315, 40317, 40319, 40319/4, 40319/5, 40319/6, 40319/7, 40319/8, 40319/9, 40319/10, 40321, 40323, 40325, 40327, 50576.

Servitud subterrània d'aqüeducte que grava la finca aportada S6, registral 50576.

Servitud de pas i utilització en favor de les finques registrals 3340 i 1575, que grava la finca aportada S6, registral 50576.

Se sol·licita la seva cancel·lació per ser incompatibles amb el planejament que s'executa, ja que el projecte d'urbanització contempla les canalitzacions necessàries d'aigües pluvials i per al subministrament de gas natural a les finques resultants.

Condició resolutòria que grava la finca aportada S11, registral 41015.

Se sol·licita la seva cancel·lació pel compliment de la cessió de la finca a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat.

3.2. RESUM DE FINQUES APORTADES I PROPIETARIS SEGONS RD 1093/1997 DE 4 DE JULIOL.

En aplicació dels criteris expressats amb anterioritat, i de la normativa aplicable, el present projecte de reparcel·lació contempla un total de 36 finques aportades, de les quals:

- 34 es corresponen amb finques registrals inscrites en el registre de la propietat de Cornellà de Llobregat número 1.
- D'aquestes 34 finques, 24 finques formen part d'un immoble dividit en propietat horitzontal, incloent la matriu de la divisió en propietat horitzontal (finca aportada S4).
- Existeixen diverses finques que no participen en el repartiment de beneficis i càrregues del planejament pel seu origen o per la seva naturalesa demanial (Finques S9 a S13)

Les fitxes de les finques aportades, amb identificació de la finca registral, propietari, superfície registral i real, càrregues i percentatge de participació, es troben en el **volum II** del present projecte de reparcel·lació.

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 24 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

3.3 RELACIÓ D'INTERESSATS

En el present projecte de reparcel·lació es fan constar com a interessats tots aquells titulars d'un dret de propietat o qualsevol altre dret de transcendència real sobre les finques incloses en l'àmbit de la reparcel·lació, d'acord amb l'article 145 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. La determinació dels interessats pels conceptes indicats s'ha efectuat d'acord amb les dades que figuren en els registres i en els documents públics i privats aportats pels afectats.

Aquest llistat és el següent:

1.- Administració actuant:

EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA Y ECONÒMICA DE CORNELLÀ, SA (PROCORNELLÀ)

Domicili: Carrer Albert Einstein, 47-49 Edifici Auditori. Cornellà de Llobregat (08906)

NIF: A58283342

Segons acord del Ple municipal de 31.01.2024 (BOP 23.02.2024), en compliment del que estableix l'art. 23.1.c) del TRLU.

2.- Propietaris de finques:

DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, SL

Domicili: Carrer Sagués, 27, 3 planta. Barcelona (08021)

NIF: B08736381

Titular de les finques registrals 33726, 23743, 5103, aportades S1, S2, S3

COMUNITAT DE PROPIETARIS DEL PASSATGE PLÀSMICA, NÚM. 2

Domicili: Passatge Plàsmica, núm. 2. Cornellà de Llobregat (08940)

Titular de la finca registral 40297, dividida en propietat horitzontal, aportada com a finca S4.

CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, SL

Domicili: Carrer General Prim, núm. 3, 4 planta. Cornellà de Llobregat (08940)

NIF: B61943387

Titular de les finques registrals 40297, 40319, 40323, 40327, aportades S4.1, S4.13, S4.14, S4.16

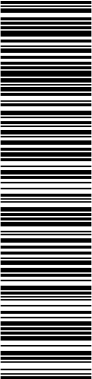
Cotitular del 70% de la finca registral 40319, aportada S4.12

Cotitular de 4/15 parts de de la finca registral 40323, aportada S4.14

DURU MANOHAR SHYAMDASANI RAMCHANDANI

POONAM SHYAMDASANI RAMCHANDANI

Domicili: Ronda General Mitre, 36, 7a, A. Barcelona (08021)



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 25 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

NIF: 47655156F / 47914653H
Cotitulars, per meitats indivises, de la finca registral 40299, aportada S4.2
Cotitulars, per meitats indivises de 4/18 parts de de la finca registral 40325, aportada S4.15

JOSE CABALLERO GARCIA

ARACELI HERNANDEZ TURMO

Domicili: Carrer Mossèn Joaquin Palet, 33, 1a. Cornellà de Llobregat (08940)
NIF: 46550876A / 46559110A
Cotitulars, per meitats indivises, de les finques registrals 40301, 40305, aportades S4.3, S4.5
Cotitulars, per meitats indivises de 6/18 parts de de la finca registral 40325, aportada S4.15

RAFAEL JIMENO HERNAN

ANTONIA DURAN GUERRERO

Domicili: Carrer la Estrella de Mar, 8B. Castelldefels (08860)
NIF: 13022005A / 29998908P
Cotitulars, per meitats indivises, de la finca registral 40303, aportada S4.4
Cotitulars, per meitats indivises de 3/18 parts de de la finca registral 40325, aportada S4.15

MANUEL SANCHEZ ARAEZ

Domicili: carrer Calaf 56, Roda de Barà - 43883 - Tarragona
NIF: 38051320M
Titular de la finca registral 40307, aportada S4.6
Cotitular de 3/18 parts de de la finca registral 40325, aportada S4.15

QUILOPROM, SL

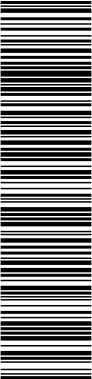
Domicili: Carrer Bonavista, 114 Sant Just Desvern (08960)
NIF: B62810205
Titular de la finca registral 40309, aportada S4.7
Cotitular de 1/15 parts de de la finca registral 40323, aportada S4.14
Cotitular de 3/18 parts de de la finca registral 40325, aportada S4.15

ANNA ESCUTIA DOMINGO

Domicili: Carrer Mossèn Andreu, 66, 5e 2a. Cornellà de Llobregat (08940)
NIF: 37562447C
Titular de la finca registral 40311, aportada S4.8
Cotitular de 3/15 parts de de la finca registral 40323, aportada S4.14

OVISCO, SL

Domicili: Passeig Terraplé, 11. Molins de Rei (08750)
NIF: B61209813



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 26 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

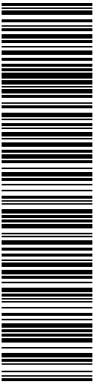
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Titular de la finca registral 40313, aportada S4.9
Cotitular de 3/15 parts de de la finca registral 40323, aportada S4.14

LA PLASMICA NAVE 9 CB

Formada pels següents membres, amb les quotes de participació que s'indiquen:

- Jose Luis Muñoz Suarez 1,85%
Domicili: c/ Lepant, 266. (08013) Barcelona.
NIF: 33.915.183-G
- Carmen Suarez Rodriguez 7,45%
Domicili: Av. Roma, 32, 1-4, esc. B (08015) Barcelona.
NIF 75.462.850-8
- Antonio Fernando Muñoz Suarez 1,91%
Domicili: c/ Lepant, 266. (08013) Barcelona.
NIF 33.914.439-L
- Ramon García Ruiz 0,19%
Domicili: Rambla Josep Maria Jujol, 40, 1-1. (08970) Sant Joan Despí.
NIF 46.345.614-Q
- Andrés García Ruiz 0,19%
Domicili: C/ Huelva, 110, 11-1. (08020) Barcelona.
NIF 36.523.019-P
- Sandra García Ruiz 0,19%
Domicili: C/ Huelva, 110, 11-1. (08020) Barcelona.
NIF 46.351.133-S
- Miriam García Caride 0,19%
Domicili: C/ Miquel i Badia, 6, 1-1. (08024) Barcelona.
NIF 44.022.824-L
- Francisco Carcelero Herrando 1,85%
Domicili: C/ del Turó, 11. (08191) Rubí.
NIF 46.019.571-K
- Francisco Llamas Velasco 1,85%
Domicili: C/ Goya, 8 bis. (08759) Vallirana.
NIF 37.650.980-A
- Manel Vilanova Salvador 1,85%
Domicili: C/ Major de Sarrià, 52, 2-2. (08017) Barcelona
NIF 37.666.623-Y
- Jermoso,S.L. (M.A.R.F.) 19,17%
Domicili: C/ Altozano, 9. (41010) Sevilla
NIF B41499625
- Fisroyba,S.L. (M.R.G.) 7,08%



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 27 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Domicili: AV. Concepción Rodríguez Solís, 10 (41800) Sevilla.

NIF B41695743

Inversora De Llafranc, S.A. 47,46%

Domicili: C/ Xavega, 15. (17211) Llafranc, Palafrugell.

NIF A59056200

Juan Felipe Pita Leira 8,79%

Domicili: C/ Pedro Rico, 17, 12. (28029) Madrid.

NIF 05301063-T

Cotitulars,, per les parts indivises indicades, de les finques registrals 40315. 40317, 40319/4, 40319/5, 40319/6, 40319/7, 40319/8, 40319/9, 40319/10, aportades S4.10. S4.11, S4.12.1, S4.12.1, S4.12.2, S4.12.3, S4.12.4, S4.12.5, S4.12.6, S4.12.7

Cotitulars, en les seves quotes, del 30% de la finca registral 40319, aportada S.4.12.

Cotitulars, per les parts indivises indicades, de 4/15 parts de de la finca registral 40323, aportada S.4.14.

SIEMENS MOBILITY, SLU

Domicili: Carrer Luis Muntades, núm. 4. Cornellà de Llobregat (08940)

NIF: B87971677

Titular de la finca registral 3340, aportada S5.

Titular de la servitud de pas i utilització en favor de les finques registrals 3340 i 1575, que grava la finca aportada S6, registral 50576.

Ocupant del subsol de la FA S6.

EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA Y ECONÓMICA DE CORNELLÀ, SA (PROCORNELLÀ)

Domicili: Carrer Albert Einstein, 47-49 Edifici Auditori. Cornellà de Llobregat (08906)

NIF: A58283342

Titular de les finques registrals 50576, 810, 580, 49748, 51592, aportades S6, S7, S8, S9, S10.

AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT

Domicili: Plaça de l'Església núm.1

NIF: P0807200A

Titular de la finca registral 41015, aportada S11

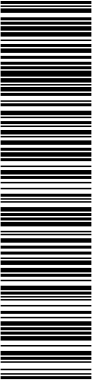
Titular de les finques aportades S12 i S13, pendent d'immatriculació.

GRUPO GENERAL CABLE ENERGIA, SA

Domicili:

C.I.F. A-08-031853

Titular registral de la finca aportada S11, registral 41015, que se cedeix gratuïtament a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat per la seva naturalesa demanial destinada a vial.



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 28 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

3.- Titulars d’altres drets

AEAT – AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA (DELEGACIÓ ESPECIAL DE CATALUNYA)

Domicili - Plaza Doctor Letamendi, 13-23- Barcelona (08007)
CIF - Q2826000H
Titular de l’anotació preventiva d’embargament que grava la finca aportada S4.2, registral 40299.

AGÈNCIA TRIBUTÀRIA DE CATALUNYA

Domicili - Pg. Zona Franca, 46. 08038 Barcelona
NIF (CIF): ESQ0801480E
Titular de les afeccions fiscals que graven les finques aportades S2, S3, S4.1, S4.2, S4.7, S4.8, S4.10, S4.12.1, S4.12.2, S4.12.3, S4.12.4, S4.12.5, S4.12.6, S4.12.7, S6, S7, S8, registrals 23743, 5103, 40297, 40299, 40309, 40311, 40315, 40319/4, 40319/5, 40319/6, 40319/7, 40319/8, 40319/9, 40319/10, 50576, 810, 580.

BANC DE SABADELL, SA

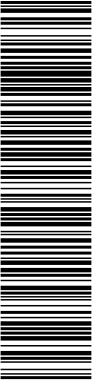
Domicili – Avda. Óscar Esplá, 37, 03007 Alacant
NIF: A08000143
Titular de les hipoteques inscrites a la finca aportada S4.2, registral 40299.

BANCO SANTANDER,SA (per absorció del BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A i de BANCO CENTRAL HISPANOAMERICANO, S.A.)

Domicili: Paseo de Pereda, 9-12. 39004 – Santander.
CIF - A-39000013
Hipoteca que grava les finques aportades S4.3, S4.5, S4.6, registrals 40301, 40305, 40307.

AGBAR, SLU (SOCIEDAD GENERAL DE AGUAS DE BARCELONA)

Domicili: Santa Leonor 39, 28037 Madrid.
CIF - B63152664
Titular de la servitud de pas i vistes i servitud d’aqüeducte que grava les finques aportades S4, S4.1, S4.2, S4.3, S4.4, S4.5, S4.6, S4.7, S4.8, S4.9, S4.10, S4.11, S4.12, S4.12.1, S4.12.2, S4.12.3, S4.12.4, S4.12.5, S4.12.6, S4.12.7, S4.13, S4.14, S4.15, S6, registrals, 40297, 40299, 40301, 40303, 40305, 40307, 40309, 40311, 40313, 40315, 40317, 40319, 40319/4, 40319/5, 40319/6, 40319/7, 40319/8, 40319/9, 40319/10, 40321, 40323, 40325, 40327, 50576.
Titular de la servitud subterrània d’aqüeducte que grava la finca aportada S6, registral 50576.



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 29 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

4.- Titulars de dret d'arrendament / Ocupants:

EXCAVACIONES Y CONSTRUCCIONES BENJUMEA S.A.

Domicili: Carrer Mercuri, 14, 3-1. 08940 Cornellà de Llobregat (Barcelona).

NIF: A58543596

Titular del contracte d'arrendament sobre la FA S1.

MOVEMENT BARCELONA 2005 SL

Domicili: Passeig dels Ferrocarrils Catalans, 142-144. 08940 Cornellà de Llobregat (Barcelona).

NIF: B64061070

Titular del contracte d'arrendament sobre la FA S1.

Lorena del Carmen Luna Figueroa

Domicili: Carrer Sardanya, 163, Local. 08013 Barcelona.

NIF: 54176719N

Titular del contracte d'arrendament sobre la FA S2.

Ocupant desconegut de la Nau núm. 2 del Passatge plàsmica

Domicili: Ptge. de la Plàsmica, 2, Nau 4. 08940 Cornellà de Llobregat (Barcelona).

NIF: Desconegut

Ocupant de part de la FA S4.2.

ARACABA CORNELLA, S.L.

Domicili: Ptge. de la Plàsmica, s/n, nau 4. 08940 Cornellà de Llobregat (Barcelona).

CIF: B62812771

Titular del contracte d'arrendament sobre les FA S4.3, S4.4 i S4.5.

CORNEPLAS, S.L.

Domicili: Ptge. de la Plàsmica, s/n, nau 5. 08940 Cornellà de Llobregat (Barcelona).

CIF: B-60021441

Titular del contracte d'arrendament sobre les FA S4.6 i S4.7.

Jorge Martinez Escutia

Domicili: Carrer Sardanya, 163, Local - 08013 Barcelona

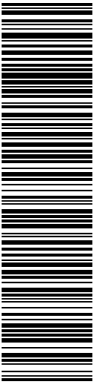
NIF: Desconegut

Ocupant a precari de la FA S4.8.

DISVINORD S.L.

Domicili: Pol. Ind. El Canyet, parcel·la, 6. 08754 El Papiol, Barcelona.

Ptge. de la Plàsmica, s/n, nau 8. 08940 Cornellà de Llobregat (Barcelona).



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-820TD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 30 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12 ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

CIF: B63442453
Titular del contracte d’arrendament sobre la FA S4.9.

ALUMBRADOS VIARIOS, S.A.
Domicili: Ptge. de la Plàsmica, s/n, nau 9. 08940 Cornellà de Llobregat (Barcelona).
CIF: A08523094
Titular del contracte d’arrendament sobre la FA S4.10.

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551_JO5IJ-820TD-L29NL_OF59136A01D5EF960DA169C005EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificaDocuments.do>

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-820TD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 31 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

4. CRITERIS ADOPTATS EN LA REPARCEL·LACIÓ: EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

4.1 CRITERIS ADOPTATS EN RELACIÓ AL DRETS APORTATS

4.1.2 En relació als drets dels propietaris

Els articles 126.1.a) del TRLU i 133.1 del RLU disposen que els drets dels propietaris, si no hi acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

En conseqüència, la superfície de sòl aportada pels propietaris de les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística determina la seva participació en l'assignació de l'aprofitament urbanístic, traduint-se el percentatge d'aportació de sòl de cada propietari en un percentatge d'adjudicació de l'aprofitament. Les superfícies de cadascuna de les finques s'han establert segons els amidaments recents que reflecteixen la realitat física de les finques i d'acord a les dades registrals i cadastrals, tenint en compte el que disposen els articles 132.2 i 146 del RLU.

4.1.2 En relació als béns de domini públic

En relació a la participació en el repartiment de beneficis i càrregues dels béns de domini públic, cal examinar les regles determinades en els articles 126.4 i .5 TRLU i 135 RLU, segons els quals:

- Els béns de domini públic no participen en el cas que hagin estat obtinguts per expropiació per haver-se avançat l'ocupació.
- Tampoc participen si han estat adquirits gratuïtament en una actuació no urbanística.
- Els béns obtinguts gratuïtament en una actuació urbanística tampoc donen lloc a atribució d'aprofitament. No obstant això, si la superfície aportada és superior a la que determina el planejament per a la cessió gratuïta amb destinació a domini públic, l'administració s'integra amb aquest excés a la comunitat reparcel·latòria.
- Les superfícies de domini públic qualificades per determinació de la legislació sectorial aplicable sobre vies pecuàries, canals, carreteres, ferrocarrils o altres, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues si es manté l'afectació i no experimenten variació en el planejament que calgui executar. S'entén que hi ha variació si l'actuació comporta que es fa compatible el manteniment de l'afectació de domini públic amb l'establiment d'usos urbanístics, mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes.

En l'àmbit de la present reparcel·lació, existeixen determinades superfícies de titularitat de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat i de l'entitat Procornellà SA que, per aplicació dels criteris

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-820TD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 32 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

anteriorment exposats i/o en virtut de les determinacions del planejament general aplicable, no participen del repartiment de beneficis i càrregues que mitjançant el present projecte de reparcel·lació s'efectua. A continuació s'especifica la justificació urbanística que exclou del repartiment de beneficis i càrregues a aquestes superfícies:

Finca aportada S9:

Es tracta d'una finca resultant del Projecte de reparcel·lació del PA 6 de la "Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la carretera d'Esplugues i la cruïlla de l'avinguda de Sant Ildelfons i de l'avinguda de la Línia Elèctrica" inscrita en el registre de la propietat, en data de 30 de març de 2007, com a finca resultant 49748, adjudicada a Procornellà en virtut dels drets aportats.

Finca aportada S10:

Es tracta d'una finca resultant del Projecte de reparcel·lació del PA 2a de la "Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la carretera d'Esplugues i la cruïlla de l'avinguda de Sant Ildelfons i de l'avinguda de la Línia Elèctrica" inscrita en el registre de la propietat, en data de 30 de març de 2007, com a finca resultant 51592, adjudicada a Procornellà en virtut dels drets aportats.

Finca aportada S11:

Finca registral 41015 inscrita a nom de Grupo General Cable Energía, S.A, per títol de compravenda a Siemens Mobility SLU, i gravada amb una condició resolutòria segons la qual aquesta finca, per tractar-se d'una peça de vialitat, ha de ser cedida a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat.

Atès que la finca està inclosa a l'Inventari General dels Béns i drets de l'Entitat amb el número d'ordre 1.1.B-64 de març de l'any 2011 i que està efectivament destinada a vialitat pública, mitjançant aquest projecte de reparcel·lació es formalitza la cessió de la finca, com a domini públic, a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat.

Per la naturalesa del bé demanial i per la seva obtenció gratuïta, aquesta finca no participa en el repartiment de beneficis i càrregues.

Finca aportada S12:

Per mitjà del Pla especial d'assignació d'usos de la Factoria Plàsmica que la Comissió d'urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament en data de 20 de gener de 1995, va ser qualificada de sistema viari (clau 5), ús en què s'ha mantingut des d'aleshores..

Aquesta finca no consta immatriculada. Tanmateix, per la naturalesa del bé demanial, aquesta finca no participa en el repartiment de beneficis i càrregues.



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Finca aportada S13:

Es tracta de part de la finca 52151 propietat de ProCornellà i destinada parcialment a Estació transformadora i parcialment a pati de l'edifici d'equipaments amb front al carrer Juan Fernández, la qual no participa del repartiment de beneficis i càrregues d'acord amb les regles anteriorment exposades.

Els anteriors criteris adoptats en aquesta reparcel·lació en relació als drets aportats donen com a resultat:

Q4. DEFINICIÓ DE DRETS D'ADJUDICACIÓ

Titular	Finca ref.	Finca registral	Aportació amb drets (m²)	Coefficient brut finques aportades	Coefficient adjudicació	Coefficient general DH Plàsmica	Participacions Nave 9 C.B.	Coefficient adjudicació agrupat
DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.	S1	33726	3.195,82	9,2600%	8,3340%	-	-	48,4200%
	S2	23743	13.432,42	38,9100%	35,0190%			
	S3	5103	1.943,20	5,6300%	5,0670%			
PROCORNELLÀ, S.A.	S6	50576	4.323,92	12,5300%	11,2770%		-	15,1110%
	S7	810	1.195,01	3,4600%	3,1140%			
	S8	580	276,37	0,8000%	0,7200%			
SIEMENS MOBILITY, S.L.U.	S5	3340	358,18	1,0400%	0,9360%		-	0,9360%
COPROPIETAT EN DIVISIÓ HORIZONTAL DE PLÀSMICA	S4		9.796,55	28,3700%	25,5330%	100,0000%		25,5330%
CAT 2002 PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L.	S4.1	40297	5.422,40	15,7100%	14,1390%	61,2300%	-	15,6420%
	S4.12	40319	61,72	0,1800%	0,1620%			
	S4.13	40321	370,31	1,0700%	0,9630%			
	S4.14	40323	82,29	0,2400%	0,2160%			
	S4.16	40327	61,72	0,1800%	0,1620%			
Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani	S4.2	40299	333,08	0,9600%	0,8640%	4,2400%	-	1,0800%
	S4.15	40325	82,29	0,2400%	0,2160%			
José Caballero García / Araceli Hernández Turmo	S4.3	40301	229,24	0,6600%	0,5940%	5,9400%	-	1,5120%
	S4.5	40305	229,24	0,6600%	0,5940%			
	S4.15	40325	123,44	0,3600%	0,3240%			
Rafael Jimeno Hernán / Antonia Durán Guerrero	S4.4	40303	229,24	0,6600%	0,5940%	2,9700%	-	0,7560%
	S4.15	40325	61,72	0,1800%	0,1620%			
Manuel Sánchez Araez	S4.6	40307	229,24	0,6600%	0,5940%	2,9700%	-	0,7560%
	S4.15	40325	61,72	0,1800%	0,1620%			
QUILOPROM, S.L.	S4.7	40309	229,24	0,6600%	0,5940%	2,9700%	-	0,7560%
	S4.14	40323	20,57	0,0600%	0,0540%			
	S4.15	40325	41,15	0,1200%	0,1080%			
Ana Escutia Domingo	S4.8	40311	229,24	0,6600%	0,5940%	2,9700%	-	0,7560%
	S4.14	40323	61,72	0,1800%	0,1620%			
OVISCO, S.L.	S4.9	40313	229,24	0,6600%	0,5940%	2,9700%	-	0,7560%
	S4.14	40323	61,72	0,1800%	0,1620%			

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Q4. DEFINICIÓ DE DRETS D'ADJUDICACIÓ

Titular		Finca ref.	Finca registral	Aportació amb drets (m²)	Coefficient brut finques aportades	Coefficient adjudicació	Coefficient general DH Plàsmica	Participacions Nave 9 C.B.	Coefficient adjudicació agrupat
LA PLÀSMICA NAVE 9 C.B.		S4.10	40315	955,16	2,7700%	2,4930%	13,7400%	-	3,5190%
		S4.11	S4.11	164,58	0,4800%	0,4320%			
		S4.12	40319	143,99	0,4200%	0,3780%			
		S4.14	40323	82,29	0,2400%	0,2160%			
PROPIETARIS LA PLÀSMICA NAVE 9 C.B							13,74000%	100,0000%	3,51900%
1	Jose Luis Muñoz Suarez						0,25420%	1,8500%	0,06510%
2	Carmen Suarez Rodriguez						1,02360%	7,4500%	0,26220%
3	Antonio Fernando Muñoz Suarez						0,26240%	1,9100%	0,06720%
4	Ramon García Ruiz						0,02540%	0,1850%	0,00650%
5	Andrés Garcia Ruiz						0,02540%	0,1850%	0,00650%
6	Sandra Garcia Ruiz						0,02540%	0,1850%	0,00650%
7	Miriam García Caride						0,02540%	0,1850%	0,00650%
8	Francisco Carcelero Herrando						0,25420%	1,8500%	0,06510%
9	Francisco Llamas Velasco						0,25420%	1,8500%	0,06510%
10	Manel Vilanova Salvador						0,25420%	1,8500%	0,06510%
11	Jermoso, S.L. (M.A.R.F.)						2,63400%	19,1700%	0,67460%
12	Fisroyba, S.L. (M.R.G.)						0,97280%	7,0800%	0,24910%
13	Inversora de Llafranc, S.A.						6,52100%	47,4600%	1,67010%
14	Juan Felipe Pita Leira						1,20780%	8,7900%	0,30940%
CESSIÓ ADMINISTRACIÓ ACTUANT 10%						10,0000%		-	10,0000%
TOTAL				34.521,47	100,0000%	100,0000%			100,0000%

4.1.3 Sòls contaminats

L'article 98.3 de la Llei 7/2022 de 8 d'abril, de Residus i Sòls Contaminats per a una Economia Circular estableix que “Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística”.

Cal, doncs, indicar si a les finques aportades a la reparcel·lació s'hi ha desenvolupat cap activitat potencialment contaminant del sòl de les establertes a l'annex I del Reial Decret 9/2005, de 14

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-820TD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 35 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats, i també indicar-ho a les finques resultants que es corresponguin. En tot cas, serà d'aplicació l'establert a l'article 127.3 del RLU i de la normativa mediambiental vigent, pel que fa a la responsabilitat dels propietaris respecte de la descontaminació dels terrenys.

S'incorpora com a Annex II els informes elaborats per TUBKAL INGENIERIA que duen per títol "Ampliació de l'estudi preliminar de la qualitat del subsol i anàlisi de risc a la salut humana a la zona del PMU 2 - Plàsmica de Cornellà de Llobregat" i "Pla d'excavació i gestió de terres a la zona del PMU 2 - Plàsmica de Cornellà de Llobregat".

En aquest informe es conclou el següent:

Segons l'estudi històric realitzat el 2018, l'àmbit del PMU és un nucli industrial que data de principis del segle XX i està compost per 3 zones, 2 de les quals han estat ocupades històricament per activitats potencialment contaminants: al sector oest (antiga fàbrica MACFI) i el sector este (polígon PLÀSMICA, amb activitats relacionades amb el recobriment d cable elèctric). El sector central connecta els dos sector i no està edificat.

Les feines realitzades entre 2018 i 2023 han inclòs la perforació de 76 sondeigs, 3 instal·lat com a piezòmetres i 6 com a captadors; així com l'anàlisi a laboratori de 97 mostres de sòls (apart de 8 caracteritzacions com a residu), 5 d'aigua subterrània i 6 d'aire del subsòl.

Segons els resultats obtinguts:

- En quant al sòl, només en 15 mostres de les 97 analitzades se superen els criteris de referència, corresponents a 14 dels 79 sondeigs realitzats.

A part de la superació puntual dels criteris de referència en altres zones, sempre de caràcter local i superficial, s'han identificat fonamentalment 3 zones afectades, principalment per hidrocarburs de fracció pesada:

a) A la parcel·la 22a.1 (industrial futur) l'afecció està associada als fossars de maquinària de l'antiga instal·lació industrial i és per olis pesats.

- Se superen els criteris de referència per TPH i, només a una mostra, per PCE i PCBs.*
- Es valora una superfície afectada d'uns 400 m2, fins a una fondària de 5 m*

b) A la parcel·la 22a/t (industrial futur) l'afecció es limita just a sota d'una cubeta de les antigues instal·lacions.

- Se supera el criteri de referència per TPH.*
- Es valora una superfície afectada d'uns 16 m2 i entre 3,5 a 4 m de fondària (50 cm de gruix).*

c) A les parcel·les 18r.1+18r.2 (residencial futur), es desconeix l'origen de l'afecció que, tot i que no es disposa de informació al respecte, podria estar relacionada

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 37 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

La concreció i el repartiment de les despeses associades a la contaminació dels terrenys és objecte d'anàlisi a l'apartat 5.IV d'aquest projecte de reparcel·lació.

4.2 CRITERIS D'INDEMNITZACIÓ DE BÉNS I DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT

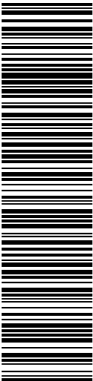
L'article 126.1. f) del TRLU disposa que les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones interessades amb càrrec al Projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

La possibilitat o no de conservació dels usos i edificacions preexistents correspon, en mèrits a l'article 119.4 del RLU al planejament, que fixa la seva compatibilitat amb l'ordenació que estableix. En segon terme, l'article 144.1.g) del mateix text reglamentari exigeix que la memòria de la reparcel·lació identifiqui els elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària.

La data de referència de les valoracions contingudes en aquest Projecte de reparcel·lació serà, de conformitat a l'article 131.1 del RLU, la de l'aprovació inicial del mateix.

El projecte de reparcel·lació incorpora com a **Annex I Informe executiu de determinació de valor patrimonialitzat i la valoració dels drets per indemnitzacions corresponents als vols incompatibles, lloguer, trasllat i Activitat a l'Àmbit del PMU2 Plàsmica** incompatibles amb el planejament que s'executa, elaborats per la societat de professionals experts en valoracions urbanístiques i economia urbana CEIAM Cabré Alegret, SL, sobre la base de la inspecció realitzada i de la documentació facilitada pels propietaris i titulars d'altres drets.

Cal deixar palès que el personal tècnic ha observat indicis de l'existència d'altres possibles arrendaments en alguna de les propietats, existència que no ha pogut ser confirmada ja que els propietaris no han facilitat dades que n'acreditin l'existència i característiques. Per aquest motiu, apareixen als informes de valoració, però no s'han pres en consideració com a càrrega, sense perjudici que els seus titulars n'acreditin la realitat i circumstàncies durant el període d'exposició al públic.



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Nº d'Activitat - Element on es desenvolupa	Propietari	Arrendatari	Indemnització per adaptació d'activitats Incompatibles	Indemnitzacions per Lloguer	Indemnitzacions per trasllats	Total Valoració a assumir per la JCD
			Import	Import	Import	
Activitat 1 - Nau 1 - PB + Altell de 79 m² llogats al Arrendatari	Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani	Informació identificativa no aportada	72.119,82 €	0,00 €	2.533,25 €	0,00 €
			55.814,07 €	0,00 €	1.145,99 €	0,00 €
Activitat 1 - Nau 1 - PB + Altell de 92 m² utilitzats pel Propietari	Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani	Informació identificativa no aportada				
Activitat 4 - Nau 7	Ana Escutia Domingo	JORGE MARTÍNEZ ESCUTIA - Informació identificativa no aportada	44.273,35 €	0,00 €	7.012,56 €	0,00 €

El projecte preveu un import de 5.035.183,68 € en concepte d'indemnitzacions. Als apartats següents s'exposen i justifiquen els imports de les indemnitzacions que es consideren càrrega d'urbanització i que, juntament amb la resta de despeses que es relaten a l'apartat 5 de la memòria, s'han de satisfer amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria.

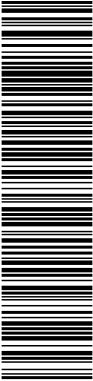
4.2.1 Construccions, plantacions, obres i instal·lacions

De conformitat amb el que disposa l'article 120.1.b) del TRLU:

- “Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents: (...)
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions”

Tal com assenyala l'article 126.1.f) del TRLU, aquests elements han de ser valorats amb independència del sòl i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

La possibilitat o no de conservació dels usos i edificacions preexistents correspon, en mèrits a l'article 119.4 del RLU, al planejament, que fixa la seva compatibilitat amb l'ordenació que estableix. En segon terme, l'article 144.1.g) del mateix text reglamentari exigeix que la memòria de la reparcel·lació identifiqui els elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

propietària.

A l'àmbit existeixen diverses edificacions destinades a usos industrials i d'oficines que són incompatibles amb l'ordenació prevista pel planejament urbanístic atès que se situen en sòls destinats a sistemes de zones verdes i vialitat i zones d'ús residencial.

Per tant, cal calcular el valor de la indemnització de l'edificació així com el valor de l'enderroc per incompatibilitat amb el planejament vigent.

A tal efecte, la valoració de les indemnitzacions per cadascun dels edificis, d'acord amb l'article 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la llei de sòl, es detalla a continuació:

El resum de les indemnitzacions per l'enderroc d'edificacions incompatibles amb el planejament és el següent:

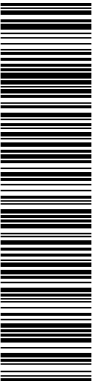
D. INDEMNITZACIONS			
d.1	Indemnització per edificacions incompatibles a enderrocar	4.004.812,11 €	
	DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.	S1 + S2 + S3 - Edificaciones MACFI	1.219.820,06 €
	PROCORNELLÀ, S.A.	S6 - Finca 50576 (Pati ús SIEMENS)	87.267,66 €
	CAT 2002 PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L.	S4.1 - Edifici Industrial 1	1.759.473,11 €
	Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani	S4.2 - Edifici 2 Nave-1	165.368,28 €
	José Caballero García / Araceli Hernández Turmo	S4.3/5 - Edificio 2 Nave-2 + Nave 4	114.519,27 €
	Rafael Jimeno Hernán / Antonia Durán Guerrero	S4.4 - Edifici 2 Nave-3	60.202,25 €
	Manuel Sánchez Araez	S4.6 - Edifici 2 Nave-5	59.887,58 €
	QUILOPROM, S.L.	S4.7 - Edifici 2 Nave-6	62.715,84 €
	Ana Escutia Domingo	S4.8 - Edifici 2 Nave-7	51.266,56 €
	OVISCO, S.L.	S4.9 - Edifici 2 Nave-8	56.207,21 €
	LA PLÁSMICA NAVE 9 C.B.	S4.10 - Edifici 2 Nave-9 + Nave-10	359.269,65 €
	SIEMENS MOBILITY, S.L.U.	-	8.814,64 €

4.2.2 Cessament o trasllat forçós d'activitats

De conformitat amb el que disposa l'article 120.1.b) del TRLU:

“Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents: [...] c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.”

En l'àmbit que ens ocupa existeixen cinc activitats que per raó de l'execució del planejament han de ser trasllades forçosament. Per tant, cal calcular el valor de la indemnització de les



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

activitats que han de cessar i el trasllat per incompatibilitat amb el planejament vigent.

A tal efecte, la valoració de les indemnitzacions per cadascuna de les activitats, d'acord amb l'article 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la llei de sòl. El resum de les indemnitzacions pel trasllat i per habilitació d'activitats i impacte en els seus comptes d'explotació altres drets reals és el següent:

D. INDEMNITZACIONS

d.2	Indemnització per habilitació d'Activitats i impacte dels comptes d'explotació	916.964,95 €
	ARACABA CORNELLA, S.L.	170.335,59 €
	CORNEPLAS, S.L.	133.970,60 €
	DISVINORD S.L.	53.246,56 €
	ALUMBRADOS VIARIOS, S.A.	468.412,35 €
	SIEMENS MOBILITY, S.L.U.	90.999,85 €
d.4	Indemnització per trasllats	101.086,35 €
	ARACABA CORNELLA, S.L.	33.265,75 €
	CORNEPLAS, S.L.	22.999,10 €
	DISVINORD S.L.	4.407,25 €
	ALUMBRADOS VIARIOS, S.A.	30.825,78 €
	SIEMENS MOBILITY S.L.	9.588,47 €

4.2.3 Indemnitzacions pel l'extinció de drets reals (arrendaments) o personals

De conformitat amb el que disposa l'article 120.1.b) del TRLU:

1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents: [...]
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

En l'àmbit que ens ocupa existeixen un seguit d'arrendaments i drets reals o personals que, per raó de l'aprovació del projecte de reparcel·lació quedaran extingits, tal com estableixen els articles 23.2 del TRLSRU i el 127.e) del TRLU, que han de ser considerats una càrrega urbanística.

La càrrega d'indemnitzar l'extinció dels contractes d'arrendament correspondrà a la comunitat reparcel·latòria o als propietaris en funció de la data en què s'hagin signat els contractes, en els

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 41 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

termes que estableix l'art. 127 del RLU:

Article 127. Càrregues d'urbanització RLU

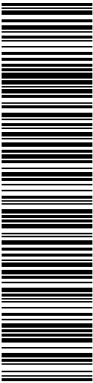
[...] 127.3 Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:

[...] b) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

En conclusió, el projecte de reparcel·lació **únicament considerarà despesa d'urbanització a càrrec de la comunitat la indemnització per l'extinció dels contractes d'arrendament amb una vigència anterior a la data de la publicació de l'aprovació inicial del PMU, el 21.02.2020**, que és la data de la publicació al BOP. L'extinció dels contractes tindrà efectes a partir de la fermesa del projecte de reparcel·lació.

La valoració de les indemnitzacions per la indemnització per l'extinció anticipada dels arrendaments, d'acord amb l'article 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la llei de sòl, està justificada a l'informe executiu de valoració dels drets indemnitzables que consta a l'Annex I, on s'analitzen les condicions contractuals dels arrendataris i la procedència o improcedència del reconeixement d'indemnització per l'extinció anticipada dels arrendaments.

El resum d'aquesta anàlisi i la valoració es detalla a continuació:



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Indemnització per Arrendament												
CODI PMU	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
	IMMOBLE	DATA INICIAL CONTR.	DATA FINAL CONTR.	MES PEND.	R.I.C.	R.N.A.	SUP. TOT.	R.M.	R.M.	DIF.	D.I.	INDEM. PER ARR.
				mesos	€mes	€mes	m²st	€/mes/m²	€/mes	€/mes		€
S4.1	EDIFICI										NO	0,00
S4.2	NAU 1										NO	0,00
S4.3	NAU 2	01-sep-08	01-sep-28	55	1.100,00	1.294,70	323,62	3,89	1.258,49	36,21	SI	0,00
S4.4	NAU 3	01-abr-24	01-abr-29	62	1.000,00	1.206,00	321,82	4,36	1.404,71	-198,71	SI	12.320,27
S4.5	NAU 4	01-sep-08	01-sep-28	55	1.100,00	1.294,70	306,00	4,13	1.264,34	30,36	SI	0,00
S4.6	NAU 5	18-sep-10	19-sep-24	7	1.900,00	2.462,40	321,82	4,36	1.404,71	1.057,69	SI	0,00
S4.7	NAU 6	01-ene-17	02-ene-25	11	1.500,00	1.804,50	336,24	4,36	1.467,68	336,82	SI	0,00
S4.8	NAU 7										NO	0,00
S4.9	NAU 8	04-abr-17	04-abr-27	38	1.500,00	1.794,00	322,31	4,36	1.406,87	387,13	SI	0,00
S4.10	NAU 9-10										NO	0,00
S5	SÒL										NO	0,00
S6	EDIFICACIONS IND.										NO	0,00
0,00											NO	0,00
TOTAL												12.320,27

Notes al quadre / Referències:

(1) Tipus d'Ocupant

(2) Data inicial de contracte

(3) Data final de contracte

(4) Durada de contracte estimada pel petit

(5) Renda inicial de contracte

(6) Renda neta actual

(7) Superfície de l'immoble

(8) Renda de Mercat (Valor unitari)

(9) Renda de mercat de l'immoble.

(10) Diferència entre la renda de mercat i la renda neta actual

(11) Dret a indemnització per arrendament

(12) Indemnització estimada per arrendament

El resum de les indemnitzacions per l'extinció anticipada d'arrendaments o altres drets reals que es fa constar al CLP és el següent:

D. INDEMNITZACIONS		
d.3	Indemnització per extinció de contracte de lloguer	12.320,27 €
ARACABA CORNELLA, S.L.		12.320,27 €

4.2.4 Compensació pèrdua del valor de mercat.

En aplicació del que preveu l'art. 133.2 del RLU, el projecte de reparcel·lació ha de preveure les indemnitzacions que es corresponguin per l'aprofitament diferencial, quan el valor de l'aprofitament existent sigui inferior al valor de l'aprofitament reconegut al planejament:

Article 133. Drets de les persones propietàries i valoració de les finques aportades a la reparcel·lació

(...) 133.2 En aquells supòsits en què, en el sòl urbà i d'acord amb la legislació aplicable, l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent és superior a l'aprofitament corresponent al dret de participació derivat de la superfície de la finca, s'apliquen les següents regles:

a) Si l'edificació s'ha d'enderrocar, l'aprofitament diferencial s'ha d'indemnitzar però no

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

dona lloc a una major adjudicació d'aprofitament.

b) Si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedeix bé l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a la finca on es troba l'edificació, bé l'exclusió de la finca de la reparcel·lació.

En aplicació del criteri d'indemnitat i de conformitat amb el mètode establert a l'art. 24 del Reglament de la Llei del sòl, la reparcel·lació reconeix un import total de 135.093,86 € als propietaris de finques per la pèrdua del valor patrimonialitzat.

El resum de les indemnitzacions que preveu la reparcel·lació és el següent:

E. COMPENSACIÓ PRINCIPI D'EQUIDISTRIBUCIÓ - VALOR DE MERCAT			135.093,86 €
VPN - Valor adjudicació = Valor Patrim/RM - Valor Patrimonialitza			
DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.	11.900.480,62 €	0,00 €	0,00 €
PROCORNELLÀ, S.A.	3.420.507,27 €	296.713,78 €	0,00 €
CAT 2002 PROMOCIONS IMMOBLIÀRIES, S.L.	5.209.842,64 €	2.658.382,35 €	0,00 €
Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani	403.598,63 €	454.135,64 €	50.537,01 €
José Caballero García / Araceli Hernández Turmo	229.418,60 €	218.525,48 €	0,00 €
Rafael Jimeno Hernán / Antonia Durán Guerrero	226.963,49 €	242.794,18 €	15.830,69 €
José Caballero García / Araceli Hernández Turmo	218.623,15 €	219.481,01 €	857,86 €
Manuel Sánchez Araez	226.648,82 €	242.398,50 €	15.749,68 €
QUILOFROM, S.L.	229.477,08 €	253.074,14 €	23.597,06 €
Ana Esculía Domingo	218.027,80 €	226.766,55 €	8.738,75 €
OVISCO, S.L.	222.968,45 €	242.751,26 €	19.782,81 €
LA PLÀSMICA NAVE 9 C.B.	1.135.503,53 €	1.107.836,64 €	0,00 €
SIEMENS MOBILITY, S.L.U.	215.439,63 €	0,00 €	0,00 €
CESSIÓ ADMINISTRACIÓ ACTUANT 10%	3.552.707,77 €	0,00 €	0,00 €

El CLP de la reparcel·lació recull les indemnitzacions corresponents a les finques resultants. Atès que tots els adjudicataris son membres de la comunitat de propietaris de la FA S.04, per a més claredat i en coherència amb la resta del document, aquestes indemnitzacions s'han materialitzat totes a la FR P.01.

4.2.5 Dret de reallotjament

L'article 120.2 del TRLU disposa que, en l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació, tenen dret a reallotjament les persones ocupants legals d'habitatges afectats per l'actuació. L'apartat 1.c) del mateix art. 120 del TRLU estableix que són despeses d'urbanització les indemnitzacions derivades del trasllat forçós d'activitats.

D'altra banda, el Pla de millora urbana (PMU2) que s'executa té per objecte la transformació

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 44 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

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, incorpora la qualificació urbanística específica per al reallotjament de les activitats productives. A tal efecte, el Projecte de reparcel·lació estableix les valoracions del producte immobiliari objecte de reallotjament de les activitats existents que afavoreix el manteniment de l'activitat

En l'àmbit d'actuació del PMU existeixen diverses edificacions industrials sense cap habitatge. Per tant, no existeix cap dret a reallotjament per a habitatges, però sí la qualificació específica per al reallotjament de les indústries existents a tenir en compte per efectes del nou planejament que s'executa.

4.3 CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS RESULTANTS

4.3.1 Determinació i valoració de l'aprofitament

El Projecte de reparcel·lació té per objecte distribuir els aprofitaments del PMU, de conformitat amb el que preveu l'article 130 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Conforme estableix l'art. 126.b) del TRLU les finques resultants s'han valorat sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament i les previsions de les claus urbanístiques previstes a les parcel·les amb aprofitament.

Atès que el planejament preveu diverses zones es fa necessària la ponderació de l'aprofitament urbanístic mitjançant la homogeneïtzació en unitats de valor, de conformitat amb el que estableixen els art. 126.1.b) i 37.5 del TRLU i 36 i 140 del RLU.

El PMU 2 Plàsmica preveu una edificabilitat màxima per al sector de 65.355m²st, distribuïts com a continuació s'indica:

Sostre Urbà Consolidat: 2.995,00m² st

- Habitatges en règim lliure (SUC): 2.995,00m² st

Sostre Urbà no Consolidat: 62.360,00m² st

- Habitatges en règim lliure: 29.097,00m² st
- Habitatges HPO règim general: 5.819,40 m² st.
- Habitatges HPO concertat: 2.909,70 m² st.
- Comercial-Oficines: 19.398,00m² st.
- Industrial: 13.865,00m² st.

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 45 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

El mètode de valoració utilitzat per a calcular el valor de repercussió de l'edificabilitat dels diferents usos previstos pel planejament ha estat el mètode residual estàtic, d'acord amb el que preveuen el Text Refós de la Llei de Sòl i rehabilitació Urbana aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (en endavant, TRLSRU) i el Reglament de valoracions de la Llei de sòl aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre (en endavant, RVLS)

D'acord amb l'article 40.1 TRLSRU i 27.1 RVLS, en els supòsits d'equidistribució de beneficis i càrregues, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació. En aquest sentit, l'art. 22 RVLS desenvolupa l'anterior precepte establint els criteris i les fórmules valoratives següents:

“Art. 22 RD 1492/2011

1. El valor en situació de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

1. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

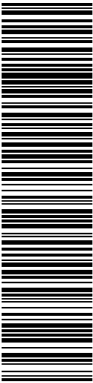
Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Consta incorporat com a **Annex I** del present projecte de reparcel·lació, l'informe per a la *determinació dels valors de repercussió dels usos del sostre previst al Pla de Millora Urbana Plàsmica (PMU2) de Cornellà de Llobregat*, elaborat per l'arquitecte Raül Beltrán i Miras (PROADIS ARQUITECTURA), en el qual es justifiquen els valors obtinguts en aplicació del referit mètode, i del que resulten els següents valors de repercussió de zona:

Usos/Tipologies	Valor €/m2st
Habitatge Lliure	1.031,20
Habitatge Lliure (SUC)	1.031,20
HPO Règim general	441,49
HPO Règim concertat	633,44
Comercial PB	463,53
Industrial-oficines	197,04
Comercial - Oficines / Equipament privat	344,07
Industrial	334,70
Industrial (Relocalització activitats)	203,09

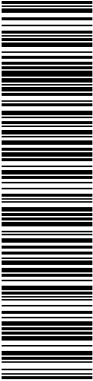
Obtinguts els valors de repercussió de cada zona, en resulten els següents coeficients d'homogeneïtzació que s'exposen en el referit informe. s'estableix el valor de **1.031,20 €/UA** (igual al coeficient 1):



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Usos/Tipologies	Valor €/m2st	Coefficient Homogeneitzador
Habitatge Lliure	1.031,20	1
Habitatge Lliure (SUC)	1.031,20	1
HPO Règim general	441,49	0,42810
HPO Règim concertat	633,44	0,61430
Comercial PB	463,53	0,44950
Industrial-oficines	197,04	0,19110
Comercial - Oficines / Equipament privat	344,07	0,33370
Industrial	334,70	0,32460
Industrial (Relocalització activitats)	203,09	0,19690

A partir d’aquestes dades, l’aprofitament urbanístic de cada zona és el producte del coeficient que li correspongui per l’edificabilitat de la zona. El resultat expressat en unitats de valor, per a cada una de les zones i parcel·les de l’àmbit reparcel·latori, es reflecteix en el següent quadre:



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551_JO5IJ-820TD-L29NL_OF59136A01D5EF96DDA169C005EE0FD2C434B97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

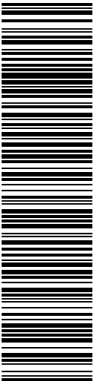


PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU 2 PLÀSMICA. CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Q5. REPARTIMENT DE SOSTRE

Drets teòrics UA														
Zones	UE	Parcel·les	Sup. Sòl	HPO Règim general	HPO Règim concertat	Habitatge Lliure	Comercial PB	Comercial - Oficines / Equipament privat	Industrial - Oficines	Industrial (Relocalitza ció activitats)	Sostre total	Valoració urbanitzat €	Valoració urbanitzat UA	
18r.1	UE1	P.01	907,40			4.125,00	875,00				5.000,00	4.659.281,270 €	4.518,310 UA	
		P.02	1.198,60			4.125,00	1.155,00				5.280,00	4.789.068,100 €	4.644,170 UA	
		P.03	1.236,37			7.750,00	705,00				8.455,00	8.318.587,280 €	8.066,900 UA	
		P.04	749,67			7.362,90	300,00				7.662,90	7.731.679,810 €	7.497,750 UA	
18hp.1	UE2	P.05	607,37	3.200,00	2.000,00		300,00				5.500,00	2.818.651,140 €	2.733,370 UA	
18hp.2		P.06	656,89	2.619,40	909,70		300,00				3.829,10	1.871.669,250 €	1.815,040 UA	
18u7b		P.07	1.343,06				6.500,00				6.500,00	2.236.724,360 €	2.169,050 UA	
22a/t		P.08	1.938,90						9.263,00	2.432,19	11.695,19	2.639.511,080 €	2.559,650 UA	
22a.1	-	P.09	3.100,44								3.576,87	1.197.274,760 €	1.161,050 UA	
22a.2		P.10	4.768,88								5.755,94	1.926.673,460 €	1.868,380 UA	
22a_RAct		P.11	1.297,11									861,00	174.819,340 €	169,530 UA
		P.12	647,66									429,90	87.291,080 €	84,650 UA
		P.13	638,45									423,80	86.053,640 €	83,450 UA
		P.14	580,43									385,30	78.237,140 €	75,870 UA
6b/18.1	-	ZV/SS.1	201,20								0,00	0.000 €	0.000 UA	
6b/18.2	-	ZV/SS.2	201,20								0,00	0.000 €	0.000 UA	
			20.073,63	5.819,40	2.909,70	23.362,90	3.635,00	6.500,00	9.263,00	11.765,00	65.355,00	38.615.521,71 €	37.447,170 UA	
				32.092,00		19.398,00		13.865,00				38.615.521,71 €	37.447,170 UA	

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 49 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551, JO5IJ-82OTD-L29NL, OF59136A01D5EF96DDA189C005EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

De l'anterior quadre es conclou que de l'aplicació d'aquest coeficient homogeneïtzat de cada zona al sostre total de cadascuna d'elles ens dona un total de 34.452,17 UA (unitats d'aprofitament) dins l'àmbit del PAU sense considerar el sostre de sòl urbà consolidat.

Així, tal com es reflecteix en el quadre anterior, per obtenir el valor econòmic urbanitzat es multiplica el nombre de unitats de valor pel preu de 1.031,20 €/UA determinat anteriorment (quin coeficient és igual a la unitat) obtenint-se així un valor total urbanitzat de 35.527.077,71€.

Tenint en compte, els 2.995m²st d'habitatge lliure de sòl urbà consolidat el total d'unitats de valor de 37.447,170 UA i de valor urbanitzat de 38.615.521,71 €

4.3.2 Determinació i valoració de l'aprofitament objecte de cessió gratuïta a l'Administració actuant

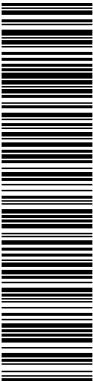
De conformitat al PMU 2 Plàsmica i a l'article 43 TRLU, l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en favor de l'Administració actuant és el corresponent al 10 % de l'àmbit.

La cessió d'aprofitament urbanístic en favor de l'Administració actuant (ProCornellà SA) s'estableix en un total de 3.445,217 UA sent el seu valor econòmic, d'acord amb el que s'ha exposat amb anterioritat de 3.552.707,77 €.

D'acord amb l'anterior, el present projecte de reparcel·lació adjudica a l'administració actuant ProCornellà i en concepte de cessió gratuïta, un total de 3.445,217 UA repartides tal com s'indica:

- La totalitat de la finca resultant P.05, amb un total de 2.733,37 UA. Aquesta finca es troba qualificada amb la clau 18hp.1 i el seu sostre total (5.500m2st) es destina a habitatge HPO de règim General (3.200m2st), a HPO de règim Concertat (2.000m2st), i a comercial en planta baixa (300,00m2st).
- Una part indivisa (39,2190%) de la finca resultant P.06, que equival a un total de 711,845 UA. S'adjudiquen a ProCornellà 1.662,81m2st que es destinen a habitatge HPO en règim general.
Cal dir que el 60,7810% restant d'aquesta finca P.06 s'adjudica també a ProCornellà SA en correspondència als seus drets inicials. L'adjudicació de la resta de la finca P.06 són 2.166,29m2st, dels quals 956,59m2st es destinen a habitatge HPO en règim general, 909,70 es destinen a HPO en règim concertat i 300,00 m2 de sostre comercial
Aquesta finca es troba qualificada amb la clau 18hp.2, i el seu sostre total és de 3.829,10m2st, dels quals 2.619,40m2st es destinen a HPO en règim General, 909,70m2st a HPO en règim Concertat i 300,00m2st a comercial en planta baixa.

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 50 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551 JO5IJ-82OTD-L29NL OF59136A01D5EF960DA169C005EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Aquesta cessió d'aprofitament urbanístic en favor de l'entitat ProCornellà dona compliment al Decret 17/19, de 23 de desembre, de mesures urgents per a l'accés a l'habitatge.

4.3.3 Determinació i valoració de l'aprofitament objecte de repartiment entre els propietaris

De conformitat al que s'ha exposat en els apartats precedents, de l'aplicació dels coeficients oportuns s'obtenen un total de de **37.447,170 UA (unitats d'aprofitament)** dins l'àmbit del PAU PMU 2 Plàsmica.

D'aquestes 37.447,170 UA, i tal com s'ha detallat, es cedeixen gratuïtament a l'administració actuant un total de **3.445,217 UA** en concepte de cessió gratuïta d'aprofitament urbanístic. D'altra banda, els 2.995m2st d'habitatge lliure de sòl urbà consolidat corresponen a 2.995,00 UA, sent el seu valor econòmic de 3.088.444,00€ que s'assignen al seu propietari.

En conseqüència, el present projecte de reparcel·lació procedeix a distribuir entre els propietaris un total de **31.006,953 UA**, sent el seu valor econòmic de 31.974.369,94€ corresponents al sostre de Sòl Urbà no Consolidat.

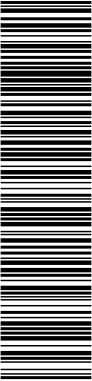
Les despeses d'urbanització de l'àmbit ascendeixen a la quantitat de **12.256.934,88€**, que restats al valor econòmic de l'aprofitament a repartir, i dividit pel nombre d'UA objecte d'aprofitament privat, s'obté el valor de **635,90 €/ UA sense urbanitzar**, als efectes de les possibles compensacions per diferències d'adjudicació que es puguin produir entre els propietaris que participen del repartiment dels beneficis i les càrregues en el marc de l'exercici reparcel·latori .

4.3.4 Càlcul de la indemnització substitutòria d'edificabilitat

D'acord a l'article 126.1.d) del TRLU, si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic. En el mateix sentit, s'expressa a l'article 139.5 del RLU. Per la valoració d'aquesta indemnització és d'aplicació l'article 27.2 del RVLS, segons el qual el sòl es taxarà pel valor que li correspongui si estigués acabada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Malgrat el que ha quedat exposat, en l'àmbit que ens ocupa no es produeixen indemnitzacions substitutòries d'edificabilitat atès l'adjudicació d'aprofitament que per mitjà del present instrument s'efectua a tots els propietaris de l'àmbit.

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 51 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551 JO5IJ-82OTD-L29NL OF59136A01D5EF96DDA169C005EEDFD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

4.4.- DEFINICIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS I CRITERIS D' ADJUDICACIÓ D'AQUESTES

4.4.1 Definició de les finques resultants

Les finques resultants amb aprofitament s'han delimitat de conformitat a les determinacions del PMU 2 Plàsmica i tenint en compte, a més, que configurin unitats edificatòries viables.

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 planejament derivat 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.

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.

El 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:

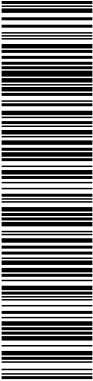
UE1.- Abasta les subzones 18r.1 i 18r.2.

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/18 que permeten l'opció de comunicar les subzones sense necessitat de concessió administrativa per ampliar possibilitats de disseny i evitar la proliferació de

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 52 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551 JO5IJ-82OTD-L29NL OF59136A01D5EF96DA169C005E0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

rampes/accessos sobre la via pública. Aquesta qualificació en placa fixa el règim privat en subsòl i la titularitat pública del vol.

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, d'acord amb l'article 7 de les normes urbanístiques del PMU2 Plàsmica.

Pel que fa a la densitat fixada per a la zona 18r i 18hp, l'article 6 de les normes urbanístiques del pla en preveu l'assignació 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) 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.

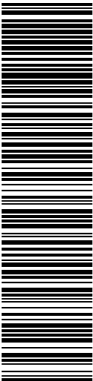
El projecte de reparcel·lació i en coherència amb el que estableixi la UE1 que abasta les zones 18r.1 i 18r.2 podrà ajustar la densitat sense superar els 160 habitatges totals assignats sempre que correspongui al mateix propietari.

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, d'acord amb l'article 8.Gestió.Polígon d'actuació Urbanística Plàsmica (PAU Plàsmica) de les normes urbanístiques del PMU2 Plàsmica

Pel que fa a l'ús industrial, el Pla de millora urbana estableix tres zones diferenciades, zona industrial (clau 22a) caracteritzada per un sostre provinent de l'ocupació de la parcel·la majoritàriament en planta baixa; la zona industrial relocalització activitat (clau 22a.RAct) destinat a reubicar les empreses que actualment estan en funcionament; i zona industrial complimentada (clau 22a/t) caracteritzada per una volumetria singular de fins a PB+6PP on es proposa donar cabuda a una barreja d'usos industrial i comercial-oficines.

Les zones 22a i 22a/t s'han de concretar tenint en compte l'existència d'un refugi de manera

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 53 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551, JO5IJ-82OTD-L29NL, OF59136A01D5EF96DDA169C005EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

que es fixen limitacions 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, d'acord amb les determinacions de l'article 4 de les normes urbanístiques del Pla de millora urbana PMU2.

Pel que fa a l'ús d'oficines i comercial, el Pla de millora urbana estableix una zona d'activitat econòmica (clau 18t/7b) destinada a usos productius de comerç-oficines i d'equipament privat amb el tipus d'ordenació segons volumetria específica.

D'acord amb aquestes determinacions, el projecte de reparcel·lació defineix 16 finques resultants amb aprofitament privat, de les quals la finca resultant P.01 i P.02, qualificades de clau 18r.1, i la P.03, qualificada de clau 18r.2, conformen la totalitat de la UE 1, i les finques resultants P.04, P.05 i P.06 qualificades de 18r.3, 18hp.1 i 18hp.2 respectivament, conformen la UE 2; la finca resultant P.07, qualificada de 18t/7b; la finca resultant P.08, qualificada de 22a/t; les finques resultants P.09 i P.10, qualificades de 22a.1; la finca resultant P.11, qualificada de 22a.2; les finques resultants P.12, P.13 i P.14, qualificades de 22a.RAct; i, les finques ZV/SS.1 i ZV/SS.2 qualificades de 6b/18.1 i 6b/18.2 respectivament.

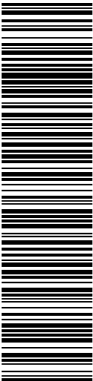
L'article 1 de les normes urbanístiques del Pla de millora urbana Plàsmica (PMU2) fixa que per allò que no s'estableix es remet a les normes urbanístiques i ordenances municipals del Pla general Metropolità i de la Modificació del Pla general a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat.

4.4.2 Criteris d'adjudicació de les finques resultants

L'adjudicació d'aquestes finques als diferents propietaris es realitza de conformitat als criteris establerts a l'article 126 TRLU i 138 i 139 RLU.

- 1.- L'adjudicació de drets s'efectua en proporció als drets aportats a la reparcel·lació.
- 2.- La valoració de les finques resultants s'efectua d'acord amb el que estableix l'art.37.2) del "Decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana" que estableix el mètode de valoració en sòl urbanitzat quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació. De manera que el valor és el determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja feta quan aquest valor és superior al determinat pel mètode residual aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja feta.
- 3.- El criteri de proximitat s'ha aplicat tant com ha estat possible tenint en compte que la gran fragmentació de l'estructura propietat i l'ordenació del planejament vigent

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 54 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551 JO5IJ-82OTD-L29NL OF59136A01D5EF96DDA169C005E0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

- comporta que bona part dels drets s'hagin d'adjudicar en finques resultants en divisió horitzontal.
- 4.- Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica.
- 5.- El Projecte de reparcel·lació confirmarà la titularitat de la finca d'origen si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament.
- Per facilitar els processos de reforma interior i de rehabilitació, els projectes de reparcel·lació poden adjudicar en règim de propietat horitzontal edificacions existents que siguin adequades al planejament urbanístic.
- 6.- Només poden ser adjudicades les finques que compleixin la superfície de la parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per edificar-les. No poden ser objecte d'adjudicació finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.
- 7.- En aquesta reparcel·lació no hi ha adjudicacions de drets inferiors o superiors al 15% del total.

Les adjudicacions de les finques donen compliment a les previsions de l'article 139 del mateix Reglament de la Llei d'urbanisme, ja que les parcel·les compleixen amb els paràmetres de superfície previstos al planejament i s'adjudiquen al menor nombre possible de propietaris.

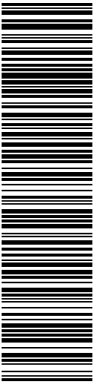
D'altra banda, a la vista dels nombrosos propietaris de la finca S4, dividida en propietat horitzontal, cal ressaltar que, als efectes de l'aplicació de l'art. 126.1.d) del TRLU i de conformitat amb la jurisprudència dictada en relació a la participació de les comunitats de propietaris (STS de 8 d'octubre 2008. RJ 2008\5641, STSJ núm. 149/2009, de 20 de febrer. JUR 2009\387334, STSJ CiL - Burgos núm. 616/2005, de 18 de novembre. RJCA 2005\1067), la consideració de la quantia de drets inferior al 15% s'ha d'entendre relativa a l'adjudicació que li correspon a la comunitat de propietaris per la superfície de la Finca aportada, no per la participació dels seus membres sobre el total dels drets. D'aquesta manera, els membres de la comunitat aporten conjuntament drets i se'ls adjudiquen en comunitat de béns.

STS de 8 d'octubre 2008. RJ 2008\5641

En consecuencia, no es ajustado a derecho la aplicación de esa norma a la entidad recurrente con base en que su cuota de participación en el conjunto de las fincas aportadas supone únicamente el 4.980% del total de los derechos de los demás propietarios, pues ese derecho de Explotaciones Jeyna ha de materializarse sobre la finca adjudicada en sustitución de las aportadas por ella a la Junta, que suponían el 44.74% del conjunto de fincas aportadas a la Junta. [...]

No es aceptable, como se hace en el acuerdo impugnado, extraer el coeficiente no de la finca aportada por Explotaciones Jeyna, SA sino de la cuota de participación de dicha sociedad en aquella finca y luego sustituir su contraprestación en especie por una

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprobació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-820TD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 55 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551 JO5IJ-820TD-L29NL OF59136A01D5EF96DDA169C005EEDFD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

compensación en metálico amparándose en la escasa cuantía de ese coeficiente; [...]

STSJC núm. 149/2009, de 20 de febrer. JUR 2009\387334

No podrá prosperar el primer motivo de apelación consistente en que se habría infringido el artículo 6.f) del Decreto 303/1997 , en relación con el artículo 120.1.d) de la Ley 2/2002, de Urbanismo , al no adjudicar proindiviso a la actora / apelante una finca de resultado.

[...] En relación con el primer precepto, debe decirse que la actora / apelante carece de legitimación activa para instar la adjudicación de una finca por la aportación de la finca y edificación nº NUM000 de la DIRECCION000 , constituida en régimen de propiedad horizontal , ya que falta el acuerdo comunitario que habilite para una tal solicitud. Además, no puede prosperar su alegación de que un propietario puede actuar individualmente en beneficio de la comunidad, ya que, como queda dicho, falta el acto comunitario con virtualidad para comprometer toda la comunidad de propiedad horizontal , esto es, los derechos comunitarios e individuales que integran el régimen de propiedad horizontal .

STSJCiL - Burgos núm. 616/2005, de 18 de novembre. RJCA 2005\1067

En consecuencia, no es ajustado a derecho la aplicación de esa norma a la entidad recurrente con base en que su cuota de participación en el conjunto de las fincas aportadas supone únicamente el 4.980% del total de los derechos de los demás propietarios, pues ese derecho de "Explotaciones J., S.A". ha de materializarse sobre la finca adjudicada en sustitución de las aportadas por ella a la Junta, que suponían el 44.74% del conjunto de fincas aportadas a la Junta. El coeficiente a que alude el artículo 86.2, párrafo segundo R.G.U. para determinar el derecho de los propietarios para el reconocimiento de derechos y adjudicación de fincas resultantes, ha de obtenerse en atención a las fincas aportadas, con independencia de si pertenecen a una persona o a varias en copropiedad. No es aceptable, como se hace en el acuerdo impugnado, extraer el coeficiente no de la finca aportada por "Explotaciones J., S.A". sino de la cuota de participación de dicha sociedad en aquella finca y luego sustituir su contraprestación en especie por una compensación en metálico amparándose en la escasa cuantía de ese coeficiente; por todo ello procede estimar el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto contra el indicado proyecto de compensación».

Tenint en compte l'anterior, el present projecte de reparcel·lació contempla un total de 16 finques resultants. Al volum III hi consta el llistat i les fitxes descriptives i les gràfiques, amb la indicació de les seves georeferències, de les finques resultants, inserint-se aquí un quadre-resum d'aquestes:

ALTRES DADES

Codi per a validació: **JO5IJ-82OTD-L29NL**
Data d'emissió: **1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06**
Pàgina 56 de 94

SIGNATURES

El document ha estat signat per :
1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12

ESTAT

SIGNAT
06/06/2025 10:12

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Q7. RESUM PARCEL·LES ADJUDICADES (ZONES)

Parcel·les	Adjudicatari	Superfície sòl	Edificabilitat total	Coeficient adjudicació parcel·la	Quota interna adjudicatari	+ Exceix d'adjudicació - Defecte d'adjudicació	Participació pagament càrregues	CLP-Criteri de Caixa
		m2	m2 st			€	%	+ A pagar / - A cobrar
P.01	CAT 2002 PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L.	-	3 248,26	61,2300%	53,8500%	-159.977,440 €	8,9200%	-422.999,320 €
	Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani	-	191,58	4,2400%	53,8500%	-10.383,170 €	0,6180%	-122.624,830 €
	José Caballero García / Araceli Hernández Turmo	-	268,39	5,9400%	53,8500%	-14.328,160 €	0,8650%	15.425,600 €
	Rafael Jimeno Hernán / Antonia Durán Guerrero	-	134,19	2,9700%	53,8500%	-7.164,050 €	0,4330%	-10.570,250 €
	Manuel Sánchez Arce	-	134,19	2,9700%	53,8500%	-7.164,050 €	0,4330%	-10.174,570 €
	QUILOPROM, S.L.	-	134,19	2,9700%	53,8500%	-7.164,050 €	0,4330%	-20.850,210 €
	QUILOPROM, S.L.	-	134,19	2,9700%	53,8500%	-7.164,050 €	0,4330%	5.467,380 €
	OVISCO, S.L.	-	134,19	2,9700%	53,8500%	-7.164,050 €	0,4330%	-10.527,330 €
	LA PLÁSMICA NAVE 9 C.B.	-	620,82	13,7400%	53,8500%	-37.857,160 €	2,0020%	-61.280,080 €
	TOTAL P.01	907,40	5.000,00	100,0000%	-	-258.366,180 €	14,5700%	-638.143,610 €
P.02	DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.	1.198,60	5.280,00	100,0000%	27,3900%	173.543,480 €	14,9770%	1.003.981,450 €
	TOTAL P.02	1.198,60	5.280,00	100,0000%	-	173.543,480 €	14,9770%	1.003.981,450 €
P.03	DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.	1.236,37	8.455,00	100,0000%	47,5800%	0,000 €	26,0160%	2.530.373,410 €
	TOTAL P.03	1.236,37	8.455,00	100,0000%	-	0,000 €	26,0160%	2.530.373,410 €
P.04	PROCORNELLÀ, S.A.	-	833,68	8,9160%	12,6300%	54.159,600 €	2,1550%	231.028,890 €
	PROCORNELLÀ (SUC - edificabilitat fins a 99)	-	2.985,00	39,9450%	100,0000%	0,000 €	0,0000%	0,000 €
	CAT 2002 PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L.	-	2.221,48	29,6290%	43,2500%	0,000 €	7,1640%	878.086,810 €
	Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani	-	153,83	2,0520%	43,2500%	0,000 €	0,4960%	60.794,400 €
	José Caballero García / Araceli Hernández Turmo	-	215,51	2,8740%	43,2500%	0,000 €	0,6950%	85.185,700 €
	Rafael Jimeno Hernán / Antonia Durán Guerrero	-	107,75	1,4370%	43,2500%	0,000 €	0,3480%	42.654,140 €
	Manuel Sánchez Arce	-	107,75	1,4370%	43,2500%	0,000 €	0,3480%	42.654,140 €
	QUILOPROM, S.L.	-	107,75	1,4370%	43,2500%	0,000 €	0,3480%	42.654,130 €
	Qui lo prom, S.L.	-	107,75	1,4370%	43,2500%	0,000 €	0,3480%	42.654,130 €
	OVISCO, S.L.	-	107,75	1,4370%	43,2500%	0,000 €	0,3480%	42.654,130 €
	LA PLÁSMICA NAVE 9 C.B.	-	498,50	6,6490%	43,2500%	0,000 €	1,6070%	196.968,940 €
	DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.	-	206,15	2,7500%	1,2200%	0,000 €	0,6670%	81.753,760 €
	TOTAL P.04	749,67	7.662,90	100,0000%	-	54.159,600 €	14,5240%	1.747.089,170 €
P.05	CESSIÓ ADMINISTRACIÓ ACTUANT 10%	-	5.500,00	100,0000%	79,3400%	0,000 €	0,0000%	0,000 €
	TOTAL P.05	607,37	5.500,00	100,0000%	-	0,000 €	0,0000%	0,000 €
P.06	PROCORNELLÀ, S.A.	-	2.561,96	60,7810%	20,8500%	0,000 €	3,5580%	436.101,740 €
	CESSIÓ ADMINISTRACIÓ ACTUANT 10%	-	1.267,14	39,2190%	20,8600%	0,000 €	0,0000%	0,000 €
	TOTAL P.06	656,89	3.829,10	100,0000%	-	0,000 €	3,5580%	436.101,740 €
P.07	DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.	1.343,06	6.500,00	100,0000%	12,7900%	0,000 €	6,9940%	857.250,030 €
	TOTAL P.07	1.343,06	6.500,00	100,0000%	-	0,000 €	6,9940%	857.250,030 €
P.08	PROCORNELLÀ, S.A.	1.938,90	11.695,19	100,0000%	48,3800%	0,000 €	8,2560%	1.011.932,550 €
	TOTAL P.08	1.938,90	11.695,19	100,0000%	-	0,000 €	8,2560%	1.011.932,550 €
P.09	PROCORNELLÀ, S.A.	-	2.434,87	68,0700%	14,8400%	0,000 €	2,5500%	572.600,300 €
	SIEMENS MOBILITY, S.L.U.	-	1.142,00	31,9300%	100,0000%	30.663,100 €	1,1960%	-217.299,770 €
	TOTAL P.09	3.100,44	3.576,87	100,0000%	-	30.663,100 €	3,7460%	355.300,530 €
P.10	DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.	4.768,88	5.755,94	100,0000%	11,0200%	0,000 €	6,0260%	524.066,000 €
	TOTAL P.10	4.768,88	5.755,94	100,0000%	-	0,000 €	6,0260%	524.066,000 €
P.11	PROCORNELLÀ, S.A.	1.297,11	861,00	100,0000%	3,2000%	0,000 €	0,5460%	66.922,860 €
	TOTAL P.11	1.297,11	861,00	100,0000%	-	0,000 €	0,5460%	66.922,860 €
P.12	CAT 2002 PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L.	-	263,22	61,2300%	1,0100%	0,000 €	0,1670%	20.469,080 €
	Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani	-	18,23	4,2400%	1,0100%	0,000 €	0,0120%	1.470,830 €
	José Caballero García / Araceli Hernández Turmo	-	25,54	5,9400%	1,0100%	0,000 €	0,0160%	1.961,110 €
	Rafael Jimeno Hernán / Antonia Durán Guerrero	-	12,77	2,9700%	1,0100%	0,000 €	0,0080%	980,550 €
	Manuel Sánchez Arce	-	12,77	2,9700%	1,0100%	0,000 €	0,0080%	980,550 €
	QUILOPROM, S.L.	-	12,77	2,9700%	1,0100%	0,000 €	0,0080%	980,560 €
	QUILOPROM, S.L.	-	12,77	2,9700%	1,0100%	0,000 €	0,0080%	980,560 €
	OVISCO, S.L.	-	12,77	2,9700%	1,0100%	0,000 €	0,0080%	980,560 €
	LA PLÁSMICA NAVE 9 C.B.	-	59,06	13,7400%	1,0100%	0,000 €	0,0380%	4.657,630 €
	TOTAL P.12	647,66	429,90	100,0000%	-	0,000 €	0,2730%	33.461,430 €

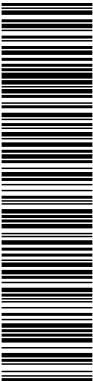


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551 JO5IJ-820TD-L29NL OF59136A01D5EF66DDA169C005EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.									
Q7. RESUM PARCEL·LES ADJUDICADES (ZONES)									
Parcel·les	Adjudicatari	Superfície sòl	Edificabilitat total	Coeficient adjudicació parcel·la	Quota interna adjudicatari	+ Escriu d'adjudicació - Defecte d'adjudicació	Participació pagament càrregues	CLP-Criteri de Caixa	
		m2	m2 st			%		%	€
				%	%	€	%	€	
P.13	CAT 2002 PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L.	-	259,49	61,2300%	0,9900%	0,000 €	0,1640%	20.101,390 €	
	Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani	-	17,97	4,2400%	0,9900%	0,000 €	0,0110%	1.348,260 €	
	José Caballero García / Araceli Hernández Turmo	-	25,16	5,9400%	0,9900%	0,000 €	0,0160%	1.961,110 €	
	Rafael Jimeno Hernán / Antonia Durán Guerrero	-	12,59	2,9700%	0,9900%	0,000 €	0,0080%	980,550 €	
	Manuel Sánchez Araciz	-	12,59	2,9700%	0,9900%	0,000 €	0,0080%	980,550 €	
	QUILOPROM, S.L.	-	12,59	2,9700%	0,9900%	0,000 €	0,0080%	980,550 €	
	Manuel Sánchez Araciz	-	12,59	2,9700%	0,9900%	0,000 €	0,0080%	980,550 €	
	OVISCO, S.L.	-	12,59	2,9700%	0,9900%	0,000 €	0,0080%	980,550 €	
	LA PLÀSMICA NAVE 9 C.B.	-	58,23	13,7400%	0,9900%	0,000 €	0,0380%	4.657,640 €	
	TOTAL P.13	638,45	423,80	100,0000%	-	0,000 €	0,2690%	32.971,150 €	
P.14	CAT 2002 PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L.	-	235,93	61,2300%	0,9000%	0,000 €	0,1520%	18.630,520 €	
	Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani	-	16,34	4,2400%	0,9000%	0,000 €	0,0100%	1.225,690 €	
	José Caballero García / Araceli Hernández Turmo	-	22,89	5,9400%	0,9000%	0,000 €	0,0150%	1.838,540 €	
	Rafael Jimeno Hernán / Antonia Durán Guerrero	-	11,44	2,9700%	0,9000%	0,000 €	0,0070%	857,990 €	
	Manuel Sánchez Araciz	-	11,44	2,9700%	0,9000%	0,000 €	0,0070%	857,990 €	
	QUILOPROM, S.L.	-	11,44	2,9700%	0,9000%	0,000 €	0,0070%	857,990 €	
	Rafael Jimeno Hernán / Antonia Durán Guerrero	-	11,44	2,9700%	0,9000%	0,000 €	0,0070%	857,990 €	
	OVISCO, S.L.	-	11,44	2,9700%	0,9000%	0,000 €	0,0070%	857,990 €	
	LA PLÀSMICA NAVE 9 C.B.	-	52,94	13,7400%	0,9000%	0,000 €	0,0330%	4.044,790 €	
	TOTAL P.14	580,43	385,30	100,0000%	-	0,000 €	0,2450%	30.029,490 €	
ZV/SS.1	Adjudicatari P.04	201,20	0,00	100,0000%	0,0000%	0,000 €	0,0000%	0,000 €	
ZV/SS.2	PROCORNELLÀ, S.A.	201,20	0,00	100,0000%	0,0000%	0,000 €	0,0000%	0,000 €	
TOTALS		20.073,63	65.355,00			0,000 €	100,0000%	7.991.336,200 €	

55

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 58 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551 JO5IJ-82OTD-L29NL OF59136A01D5EF960DA189C005EEDFD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

4.5.- DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ ENTRE ELS PROPIETARIS

L'adjudicació de les finques resultants s'ha efectuat, com s'ha dit, tenint en compte, en primer lloc, els criteris d'adjudicació de compliment obligatori d'acord als articles 126 TRLU i 139 RLU i, en segon lloc, de conformitat a les prescripcions tècniques que defineixen les parcel·les resultants i dins de cada unitat edificatòria, d'acord a les determinacions del planejament urbanístic aplicable.

La conjugació dels criteris legals i tècnics han donat com a resultat l'adjudicació de les parcel·les en la forma especificada en l'apartat precedent. Aquesta adjudicació provoca diferències d'adjudicació entre els drets teòrics dels propietaris i els definitivament adjudicats que respecten els límits establerts a l'article 139.3 del RLU, ja que no existeixen diferències d'adjudicació superiors al 15% dels drets dels adjudicataris.

Cal indicar aquí que, per a més claredat en el còmput, els excessos i defectes d'adjudicació que afecten als propietaris de la finca S.4, dividia en propietat horitzontal, s'han unificat tots a la finca resultant P.01.

Amb relació a la valoració de les diferències d'adjudicació, cal estar a l'article 126.1e) TRLU que determina que aquestes han d'ésser objecte de reparcel·lació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible, segons ha quedat determinat en l'apartat 4.3.3 de la present memòria.

El Quadre 7 de la reparcel·lació especifica quan s'han produït les diferències d'adjudicació, les quantifica i valora.

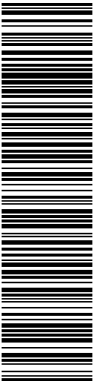
4.6. CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES

4.6.1.- Cessió de l'aprofitament urbanístic en favor de l'Administració actuant.

De conformitat a l'article 43 TRLU, i tal com determina el PMU 2 Plàsmica, cal cedir a l'Administració actuant el 10 % de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit. Tanmateix, d'acord amb l'article 46 TRLU, aquests terrenys s'han de cedir lliure de càrregues d'urbanització.

De conformitat a tot l'anterior, tal com ha quedat exposat en l'apartat "4.3.2 determinació i valoració de l'aprofitament objecte de cessió gratuïta" de la present memòria, el present projecte de reparcel·lació contempla la cessió lliure de càrregues a l'Administració actuant, l'entitat Procornellà SA, de l'aprofitament corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, el que representa una cessió total de **3.445,217 UA** lliures de càrregues d'urbanització.

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 59 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551, JO5IJ-82OTD-L29NL, OF59136A01D5EF96DDA169C005EED2C434B97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

4.6.2.- Cessió dels sistemes urbanístics en favor de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat

El PMU 2 Plàsmica estableix les següents qualificacions de sistemes urbanístics:

Sistema viari (clau 5, 5b): S'inclou en aquest sistema els sòls destinats a la vialitat del sector, tant els previstos com a xarxa rodada (clau 5) com els destinats a vies cíviques (clau 5b).

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.

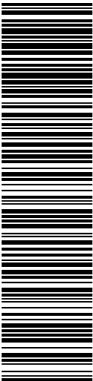
Equipaments Comunitaris i dotacions (clau 7b): Equipament públic destinat a completar el parc equipat situat a l'entorn de l'edifici industrial de Caldereria inclòs en el PMU5 i on es situen diversos equipaments públics.

Les condicions d'ordenació són de 8m³/m², els usos previstos a l'article 212 de les normes urbanístiques del Pla general metropolità, una alçada màxima de 12m coherent amb la zona industrial veïna i alineació a vial a la prolongació del carrer de Huelva i separació mínima de 3m a la resta de partions.

Equipaments Comunitaris i dotacions/Parc i Jardins Urbans (clau 7b/6b): Equipament públic que 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. Les condicions d'ordenació són de 1m²/m², usos culturals i docents, alçada màxima de planta baixa (4m) i alinear a totes les partions a excepció del límit veí on se separarà 3m.

El present projecte de reparcel·lació preveu la cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat dels terrenys destinats als sistemes urbanístics anteriorment detallats. Les finques de titularitat pública destinades a sistemes urbanístics que mitjançant el present projecte de reparcel·lació es cedeixen gratuïtament es relacionen en el següent quadre:



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551_JO5IJ-820TD-L29NL_OF59136A01D5EF96DDA169C005EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

SISTEMES URBANÍSTICS DE CESSIÓ		
REF.	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE
ZV.1	Parcs i jardins urbans (Clau 6b)	5.142,39 m²
ZV.2		781,07 m²
ZV.3		575,40 m²
ZV.4		476,92 m²
ZV.5		474,43 m²
ZV.6		245,00 m²
ZV.7		72,79 m²
EQ	Equipaments comunitaris i dotacions (Clau 7b)	702,61 m²
EQ/ZV	Equipaments comunitaris i dotacions / Parcs i jardins urbans (Clau 7b/6b)	828,39 m²
V.1	Sistema viari bàsic (Clau 5)	2.075,44 m²
V.2		2.329,89 m²
V.3		834,37 m²
V.4		8,55 m²
V.5		1,06 m²
VC.1	Vial cívic (Clau 5b)	102,39 m²
VC.2		60,43 m²
VC.3		87,64 m²
VC.4		1.044,85 m²
VC.5		98,46 m²
VA.1	Vial aparcament (Clau 5p)	81,51 m²
VA.2		74,77 m²
SUPERFÍCIE TOTAL		16.101,37 m²

Al volum III hi consten les fitxes descriptives i les fitxes gràfiques dels sistemes urbanístics resultants.

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551_JO5IJ-820TD-L29NL_OF59136A01D5EF96DDA189C0D5E0EDFD2C434B497) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mijiançant el codi de verificació por comprobar la valideza de la signatura electrónica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

5.- DESPESES D'URBANITZACIÓ

L'article 144.1.d).1r del Reglament de la Llei d'urbanisme exigeix que el text de la memòria del Projecte de reparcel·lació incorpori el pressupost provisional de despeses d'urbanització.

A tal efecte, s'incorpora la seva valoració provisional per un valor, sense impostos, de **12.256.934,88 €** pels conceptes d'obres d'urbanització, enderrocs, despeses de gestió, i indemnitzacions a càrrec de la comunitat reparcel·latòria, més un import de **1.132.976,12 €** com a despeses d'urbanització a càrrec de determinats propietaris, pels conceptes de descontaminació dels sòls i d'indemnització del subsol de la FA 5.06. Es resumeixen en el quadre següent (quadre 3):

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES (A+B+C+D+E) - Imports sense IVA		12.256.934,88 €																																				
A. OBRES D'URBANITZACIÓ		5.477.431,35 €																																				
a.1	Import estimat obres d'urbanització dins del Projecte d'urbanització del PMU2	5.943.944,19 €																																				
a.2	Import estimat del 50% del cost del Mur de Siemens que executa SIEMENS - A cobrar en CLP per SIEMENS (no inclòs al a.1)	146.392,44 €																																				
a.3	Import estimat del 50% del cost del Mur de SIEMENS que executa la JCD - A pagar en CLP a SIEMENS (inclòs a l'a.1)	-20.699,73 €																																				
a.4	Import estimat que ha d'assumir el PMU5 i el PAU HUELVA segons PEI (inclòs al a.1)	-616.698,68 €																																				
a.5	Import estimat que ha d'assumir el PMU2 per l'execució de la calçada del carrer de Huelva segons PEI (no inclòs al a.1)	24.493,13 €																																				
B. ENDERROCS I DEMOLICIONS		758.411,70 €																																				
C. DESPESES DE GESTIÓ		850.814,29 €																																				
c.1	Despeses ja concorregudes en la JCP	304.588,82 €																																				
c.2	Previsió de despeses de la JCD	546.225,47 €																																				
D. INDEMNITZACIONS		5.035.183,68 €																																				
d.1	Indemnització per edificacions incompatibles a enderrocar	4.004.812,11 €																																				
<table><tr><td>DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.</td><td>S1 + S2 + S3 - Edificaciones MACFI</td><td>1.219.820,06 €</td></tr><tr><td>PROCORNELLÀ, S.A.</td><td>S6 - Finca 50576 (Pati de SIEMENS)</td><td>87.267,66 €</td></tr><tr><td>CAT 2002 PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L.</td><td>S4.1 - Edifici Industrial 1</td><td>1.759.473,11 €</td></tr><tr><td>Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani</td><td>S4.2 - Edifici 2 Nave-1</td><td>165.368,28 €</td></tr><tr><td>José Caballero García / Araceli Hernández Turmo</td><td>S4.3/5 - Edificio 2 Nave-2 + Nave 4</td><td>114.519,27 €</td></tr><tr><td>Rafael Jimeno Hernán / Antonia Durán Guerrero</td><td>S4.4 - Edifici 2 Nave-3</td><td>60.202,25 €</td></tr><tr><td>Manuel Sánchez Ateaz</td><td>S4.6 - Edifici 2 Nave-5</td><td>59.887,58 €</td></tr><tr><td>QUILOPROM, S.L.</td><td>S4.7 - Edifici 2 Nave-6</td><td>62.715,84 €</td></tr><tr><td>Ana Escuita Domingo</td><td>S4.8 - Edifici 2 Nave-7</td><td>51.266,56 €</td></tr><tr><td>OVISCO, S.L.</td><td>S4.9 - Edifici 2 Nave-8</td><td>56.207,21 €</td></tr><tr><td>LA PLÁSMICA NAVE 9 C.B.</td><td>S4.10 - Edifici 2 Nave-9 + Nave-10</td><td>359.269,65 €</td></tr><tr><td>SIEMENS MOBILITY, S.L.U.</td><td>-</td><td>8.814,64 €</td></tr></table>			DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.	S1 + S2 + S3 - Edificaciones MACFI	1.219.820,06 €	PROCORNELLÀ, S.A.	S6 - Finca 50576 (Pati de SIEMENS)	87.267,66 €	CAT 2002 PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L.	S4.1 - Edifici Industrial 1	1.759.473,11 €	Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani	S4.2 - Edifici 2 Nave-1	165.368,28 €	José Caballero García / Araceli Hernández Turmo	S4.3/5 - Edificio 2 Nave-2 + Nave 4	114.519,27 €	Rafael Jimeno Hernán / Antonia Durán Guerrero	S4.4 - Edifici 2 Nave-3	60.202,25 €	Manuel Sánchez Ateaz	S4.6 - Edifici 2 Nave-5	59.887,58 €	QUILOPROM, S.L.	S4.7 - Edifici 2 Nave-6	62.715,84 €	Ana Escuita Domingo	S4.8 - Edifici 2 Nave-7	51.266,56 €	OVISCO, S.L.	S4.9 - Edifici 2 Nave-8	56.207,21 €	LA PLÁSMICA NAVE 9 C.B.	S4.10 - Edifici 2 Nave-9 + Nave-10	359.269,65 €	SIEMENS MOBILITY, S.L.U.	-	8.814,64 €
DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.	S1 + S2 + S3 - Edificaciones MACFI	1.219.820,06 €																																				
PROCORNELLÀ, S.A.	S6 - Finca 50576 (Pati de SIEMENS)	87.267,66 €																																				
CAT 2002 PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L.	S4.1 - Edifici Industrial 1	1.759.473,11 €																																				
Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani	S4.2 - Edifici 2 Nave-1	165.368,28 €																																				
José Caballero García / Araceli Hernández Turmo	S4.3/5 - Edificio 2 Nave-2 + Nave 4	114.519,27 €																																				
Rafael Jimeno Hernán / Antonia Durán Guerrero	S4.4 - Edifici 2 Nave-3	60.202,25 €																																				
Manuel Sánchez Ateaz	S4.6 - Edifici 2 Nave-5	59.887,58 €																																				
QUILOPROM, S.L.	S4.7 - Edifici 2 Nave-6	62.715,84 €																																				
Ana Escuita Domingo	S4.8 - Edifici 2 Nave-7	51.266,56 €																																				
OVISCO, S.L.	S4.9 - Edifici 2 Nave-8	56.207,21 €																																				
LA PLÁSMICA NAVE 9 C.B.	S4.10 - Edifici 2 Nave-9 + Nave-10	359.269,65 €																																				
SIEMENS MOBILITY, S.L.U.	-	8.814,64 €																																				
d.2	Indemnització per habilitació d'Activitats i impacte dels comptes d'explotació	916.964,95 €																																				
<table><tr><td>ARACABA CORNELLA, S.L.</td><td>170.335,59 €</td></tr><tr><td>CORNEPLAS, S.L.</td><td>133.970,60 €</td></tr><tr><td>DISVINORD S.L.</td><td>53.246,56 €</td></tr><tr><td>ALUMBRADOS VARIOS, S.A.</td><td>468.412,35 €</td></tr><tr><td>SIEMENS MOBILITY, S.L.U.</td><td>90.999,85 €</td></tr></table>			ARACABA CORNELLA, S.L.	170.335,59 €	CORNEPLAS, S.L.	133.970,60 €	DISVINORD S.L.	53.246,56 €	ALUMBRADOS VARIOS, S.A.	468.412,35 €	SIEMENS MOBILITY, S.L.U.	90.999,85 €																										
ARACABA CORNELLA, S.L.	170.335,59 €																																					
CORNEPLAS, S.L.	133.970,60 €																																					
DISVINORD S.L.	53.246,56 €																																					
ALUMBRADOS VARIOS, S.A.	468.412,35 €																																					
SIEMENS MOBILITY, S.L.U.	90.999,85 €																																					
d.3	Indemnització per extinció de contracte de lloguer	12.320,27 €																																				
<table><tr><td>ARACABA CORNELLA, S.L.</td><td>12.320,27 €</td></tr></table>			ARACABA CORNELLA, S.L.	12.320,27 €																																		
ARACABA CORNELLA, S.L.	12.320,27 €																																					



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551_JO5IJ-820TD-L29NL_OF59136A01D5EF96DDA169C005E0FD2C434B497) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

d.4	Indemnització per trasllats	101.086,35 €
ARACABA CORNELLA, S.L.		33.265,75 €
CORNEPLAS, S.L.		22.999,10 €
DISVINORD S.L.		4.407,25 €
ALUMBRADOS VIARIOS, S.A.		30.825,78 €
SIEMENS MOBILITY S.L.		9.588,47 €

E. COMPENSACIÓ PRINCIPÍ D'EQUIDISTRIBUCIÓ - VALOR DE MERCAT		135.093,86 €
---	--	--------------

VPN - Valor adjudicació = Valor PatVRM - Valor Patrimonialitzat			
DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.	11.900.480,62 €	0,00 €	0,00 €
PROCORNELLÀ, S.A.	3.420.507,27 €	296.713,78 €	0,00 €
CAT 2002 PROMOCIONS IMMOBILIÀRES, S.L.	5.209.842,64 €	2.658.382,35 €	0,00 €
Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani	403.598,63 €	454.135,64 €	50.537,01 €
José Caballero García / Araceli Hernández Turmo	229.418,60 €	218.525,48 €	0,00 €
Rafael Jimeno Hernán / Antonia Durán Guerrero	226.963,49 €	242.794,18 €	15.830,69 €
José Caballero García / Araceli Hernández Turmo	218.623,15 €	219.481,01 €	857,86 €
Manuel Sánchez Araez	226.648,82 €	242.398,50 €	15.749,68 €
QUILOPROM, S.L.	229.477,08 €	253.074,14 €	23.597,06 €
Ana Escutia Domingo	218.027,80 €	226.766,55 €	8.738,75 €
OVISCO, S.L.	222.968,45 €	242.751,26 €	19.782,81 €
LA PLÁSMICA NAVE 9 C.B.	1.135.503,53 €	1.107.836,64 €	0,00 €
SIEMENS MOBILITY, S.L.U.	215.439,63 €	0,00 €	0,00 €
CESSIÓ ADMINISTRACIÓ ACTUANT 10%	3.552.707,77 €	0,00 €	0,00 €

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES (F+G) - Imports sense IVA		1.132.976,12 €
---	--	----------------

F. DESCONTAMINACIÓ DE SÒLS - ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE DESCONTAMINACIÓ		872.927,66 €
---	--	--------------

f.1	DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.- Costos de descontaminació de sòls parcel·les 22a1 + 22a2	214.536,90 €
f.2	COPROPIETAT EN DIVISIÓ HORIZONTAL DE PLÁSMICA - Costos de descontaminació de sòls parcel·les 18r1 + 18r2	658.390,76 €

G. VALORACIÓ PART DEL SUBSOL DE LA FINCA REGISTRAL 50576 (S6)		260.048,46 €
---	--	--------------

Als apartats següents es desenvolupen els conceptes inclosos a l'anterior quadre:

5.1. OBRES D'URBANITZACIÓ:

El projecte de reparcel·lació preveu un import de 5.477.431,35 € en concepte d'obres d'urbanització de l'àmbit:

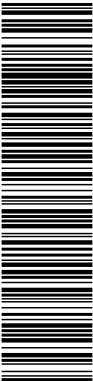
A. OBRES D'URBANITZACIÓ		5.477.431,35 €
a.1	Import estimat obres d'urbanització dins del Projecte d'urbanització del PMU2	5.943.944,19 €
a.2	Import estimat del 50% del cost del Mur de Siemens que executa SIEMENS - A cobrar en CLP per SIEMENS (no inclòs al a.1)	146.392,44 €
a.3	Import estimat del 50% del cost del Mur de Siemens que executa la JCD - A pagar en CLP a SIEMENS (inclòs a l'a.1)	-20.699,73 €
a.4	Import estimat que ha d'assumir el PMU5 i el PAU HUELVA segons PEI (inclòs al a.1)	-616.698,68 €
a.5	Import estimat que ha d'assumir el PMU2 per l'execució de la calçada del carrer de Huelva segons PEI (no inclòs al a.1)	24.493,13 €

a.1.- Execució de les obres d'urbanització.

El pressupost del projecte d'urbanització detalla obres bàsiques i complementàries.

Tal com reflecteix el quadre del compte de liquidació provisional, el projecte d'urbanització està dividit en diverses fases, cadascuna de les quals inclou obres bàsiques i complementàries segons criteris d'execució d'obra més adients. El CLP també recull el repartiment de les despeses

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 63 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



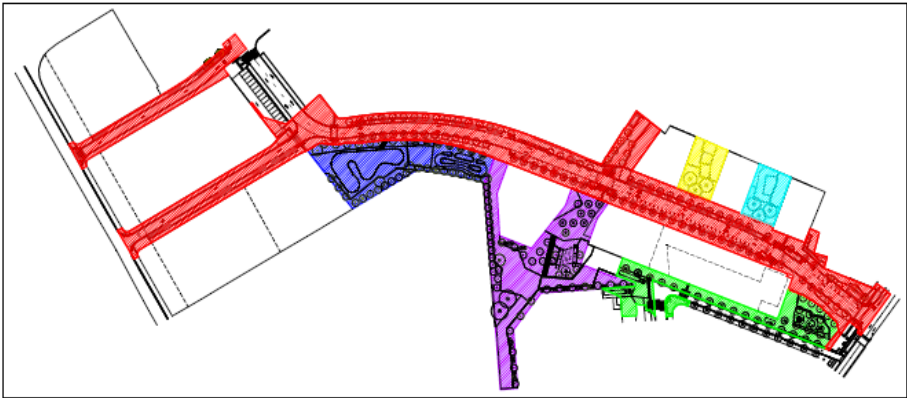
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551 JO5IJ-82OTD-L29NL OF59136A01D5EF96DDA189C005EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

d'execució del mur de contenció al límit de l'àmbit que es comparteixen amb **SIEMENS MOBILITY SLU**, així com les despeses d'urbanització derivades del repartiment dels costos d'obertura del nou vial, que es reparteixen amb els sectors PMU5 i el PAU Huelva.

Per tal de donar una explicació sistemàtica a aquest repartiment, en aquest apartat s'aborden les fases d'execució i el repartiment de les despeses associades a cadascuna, per detallar, més endavant, el repartiment de les despeses en execució del Pla especial d'Infraestructures.

Així, en primer lloc, pel que fa a l'execució de les obres, el projecte d'urbanització ha previst les fases d'execució que es poden observar al següent plànol:



Les obres que comprenen cadascuna d'aquestes fases i les interdependències entre elles són:

La fase 1.1 (en vermell) - Obres bàsiques dels vials i les zones verdes (fases 1.1 a 1.4) i obres complementàries de la fase 1.1. L'execució d'aquestes obres no depèn de cap altra fase.

La fase 1.2 (en verd) - Obres complementàries de la zona verda i carrer Primer de maig. La finalització de l'execució d'aquesta fase requereix haver completat prèviament la fase 1.1.

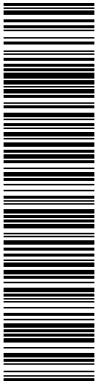
La fase 1.3 (en lil·la) - Obres complementàries de la zona verda i viari cívic a l'entorn de la peça 18t/7b i 18r.2. Per a finalitzar aquesta fase, caldrà haver completat la fase 1.1 i la fase 1.2 que permet l'accés de camions al supermercat.

La fase 1.4 (en blau fosc) - Obres de la resta de la zona verda pública i zona peça 6b/7b. La finalització de l'execució d'aquesta fase requereix haver completat prèviament la fase 1.1.

La fase 2 (blau cel) - Obres bàsiques i complementàries de les finques resultants ZV.5 i ZV/SS.2 (zona verda i peça 6b/18 situada entre els edificis 18hp.1 i 18hp.2). La finalització de l'execució d'aquesta fase requereix haver completat prèviament la fase 1.1.

La fase 3 (groc) - Obres bàsiques i complementàries de les finques resultants ZV.4 i ZV/SS.1 (zona verda i peça 6b/18 situades entre els edificis 18hr.3 i 18hp.1). La finalització de l'execució d'aquesta fase requereix haver completat prèviament la fase 1.1.

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 64 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551, JO5IJ-82OTD-L29NL, OF59136A01D5EF96DDA169C005EEDFD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Totes les fases del projecte podran entrar en servei i ser recepcionades de forma independent, tenint en compte les dependències descrites anteriorment. Tanmateix i com més endavant s'exposa, la Junta i Procornellà han convingut el repartiment de les despeses i dels temps d'execució de les fases 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2 i 3.

Amb la finalització de les fases 1.1 i 1.2 es permet assolir la condició de solar a totes les finques resultants del sector, sent aquestes susceptibles de la obtenció de les llicències corresponents (Llicència d'Obres majors, Llicència de primera Ocupació, llicències Ambientals, Llicències d'activitats, etc.).

Les característiques principals de les obres complementàries són les següents:

- Pavimentació:

Respecte a la pavimentació es prioritzaran solucions mitjançant peces de panot 20x20cm amb el gruix adequat que assegurin d'una banda el pas ocasional de vehicles de serveis i per altra la seva fàcil substitució. Així mateix, en àrees pròximes amb els espais verds, caldrà cercar solucions que assegurin el pas de vianants i alhora la continuïtat del verd. A les àrees de joc s'utilitzarà paviment de sauló per un tema d'accessibilitat i paviment de seguretat de cautxú continu de color.

- Elements estructurals:

Els murs i elements estructurals es realitzaran en formigó.

- Enllumenat:

El tipus de lluminària serà de led de Qualitat alta. Per que fa als bàculs seran cilíndrics amb protecció anti-orins.

- Mobiliari urbà:

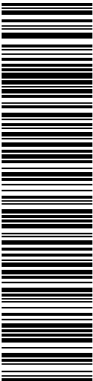
El tipus de mobiliari correspon a bancs adaptats per la gent gran, a tal efecte no es podran col·locar bancs de formigó o sense respatl·ler. També es col·locaran aparcaments de bicicletes, i papereres.

Els jocs infantils a implantar s'adequaran a les diferents edats dels usuaris, i hi haurà jocs inclusius.

- Enjardinament i reg:

L'enjardinament serà amb espècies autòctones o aquelles que el departament de medi ambient de l'Ajuntament consideri adequades. El reg serà per tele- gestió.

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 65 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551_JO5IJ-82OTD-L29NL_OF59136A01D5EF960DA169C005E0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

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.

a.2 i a.3.- Execució del mur de contenció conjuntament amb SIEMENS MOBILITY SLU.

Cal fer una menció específica a la incorporació, com a despesa d'urbanització a càrrec de la comunitat reparcel·latòria, de les despeses d'execució del mur de contenció en el límit del sector, entre la propietat de Siemens Mobility SLU (finca registral 3340) i la zona verda ZV.1. Aquest mur té per finalitat assegurar i contenir les terres de la zona verda de dins del sector que s'ubiquen a una cota més elevada respecte de la propietat de Siemens Mobility SLU:



Aquest mur de contenció forma part de les obres d'urbanització i la seva execució està prevista en part al projecte d'urbanització i en part al "*Proyecto ejecutivo nave Campa SIEMENS Cornellà – Fase muro*", tramitat i executat per SIEMENS MOBILITY SLU, que tenia interès en avançar l'obra urbanitzadora simultàniament a l'edificació de la seva finca.

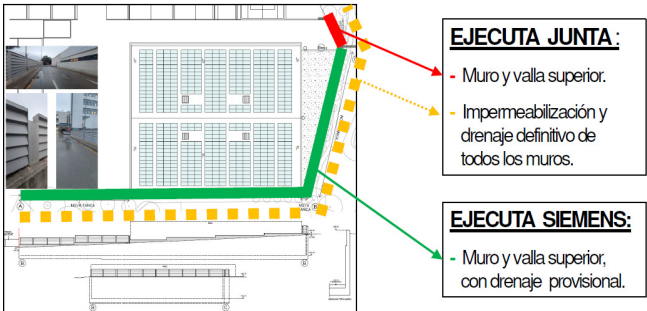
Els termes del repartiment de l'execució de les obres i de les despeses s'ha formalitzat en el conveni signat entre la Junta de Compensació i Siemens Mobility SLU, que s'incorpora com a Annex III, on es determina el següent:

Pel que fa a l'execució, al conveni s'estableix que, en una primera etapa, SIEMENS MOBILITY, SLU, construirà dins de la finca de la seva propietat la part del mur i la tanca superior amb drenatge provisional. Aquesta fase ja ha estat executada. En la segona etapa, la Junta construirà la resta del mur dins dels límits del sector i durà a terme la impermeabilització i drenatge definitiu de tots els murs.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551 JO5IJ-820TD-L29NL OF59136A01D5EF96DDA169C005EE0FD2C434B497) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.



L'execució del mur s'haurà d'ajustar als projectes indicats al conveni i l'import de la seva execució l'assumiran, de comú acord, a parts iguals la Junta i SIEMENS MOBILITY, SLU. Aquest import s'ha fixat provisionalment en 334.184,34.-€ (292.784,88€ la primera etapa + 41.399,46 €, la segona), estimant-lo en base a la mitjana fixada a la pre licitació del projecte. L'extracte del Conveni és el següent:

- **ETAPA nº 1:** Executa SIEMENS. Pressupost de contracte d'execució, amb empresa contractista adjudicatària del treballs:

TRABAJOS PREVIOS	2.713,69
MOVIMIENTOS DE TIERRAS	15.694,99
CIMENTACIONES Y MUROS	239.769,03
CERRAJERIA (VALLA SUPERIOR)	32.809,15
VIARIOS (CONTROL VALIDAD)	1.798,02
TOTAL =	292.784,88 €

- **ETAPA nº 2:** Executa LA JUNTA DE COMPENSACIÓ. Pressupost estimat en base a la mitjana fitada de pre-licitació de projecte, susceptible de ser modificat a l'alça o a la baixa, durant el tancament del projecte, licitació y adjudicació:

MOVIMIENTOS DE TIERRAS	853,37
ESTRUCTURA MUROS	15.494,44
DRENAGES	7.214,84
IMPERMEABILIZACIÓN Y ACABADOS (VALLA SUPERIOR)	17.836,81
TOTAL =	41.399,46 €

Per tant, la reparcel·lació reflecteix el 50% de les despeses d'execució del mur anteriorment indicades per a cadascuna de les dues fases, ja que l'execució s'ha de dividir a parts iguals. Atès que Siemens Mobility SLU ha avançat el pagament de la primera fase, el CLP els reconeix el dret a cobrar la meitat de l'import de la primera fase (146.392,44.-€), mentre que la meitat de l'import de la segona fase (20.699,73.-€) apareix en negatiu, en tant Siemens Mobility SLU ha d'abonar a la Junta per les obres pendents de la segona fase. Així mateix, el valor de la segona fase (41.399,46€) a executar per part de la Junta estan incorporats al capítol "a.1-Import estimat obres d'urbanització dins del Projecte d'urbanització del PMU2" :



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551, JO5IJ-82OTD-L29NL, OF59136A01D5EF96DDA169C005EEDFD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

A. OBRES D'URBANITZACIÓ		
a.1	Import estimat obres d'urbanització dins del Projecte d'urbanització del PMU2	5.943.944,19 €
a.2	Import estimat del 50% del cost del Mur de Siemens que executa SIEMENS - A cobrar en CLP per SIEMENS (no inclòs al a.1)	146.392,44 €
a.3	Import estimat del 50% del cost del Mur de SIEMENS que executa la JCD - A pagar en CLP a SIEMENS (inclòs a l'a.1)	-20.699,73 €

Per a més claredat, el CLP conté una columna específica on es veu compensat a SIEMENS MOBILITY SLU, la meitat del cost d'execució de la Fase 1, que ja ha estat avançat, i se li carrega la part pendent d'executar de la Fase 2, a la FR P.09, en els següents termes:

Parcel·les	Adjudicatari	Cost del 50% del Mur de Siemens que executa Siemens (ja executat) (a.4)	Cost del 50% del Mur de Siemens que executa la JCD (pendent d'execució) (a.5)
		+ A pagar / - A cobrar	+ A pagar / - A cobrar
		€	€
P.09	PROCORNELLÀ, S.A.	0,000 €	0,000 €
	SIEMENS MOBILITY, S.L.U.	-146.392,440 €	20.699,730 €
		✓	✓
	TOTAL P.09	-146.392,440 €	20.699,730 €

a.4 i a.5.- Despeses derivades del PEI: Compensacions amb el PMU 5.

En darrer lloc, és necessari justificar l'import i l'obligació jurídica que recau en el PMU 2 de suportar les despeses d'urbanització externes i derivades del Pla especial d'infraestructura per a l'obertura del carrer de la Plàsmica, les normes del qual estableixen el següent:

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 complementaries 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 complementaries 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.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

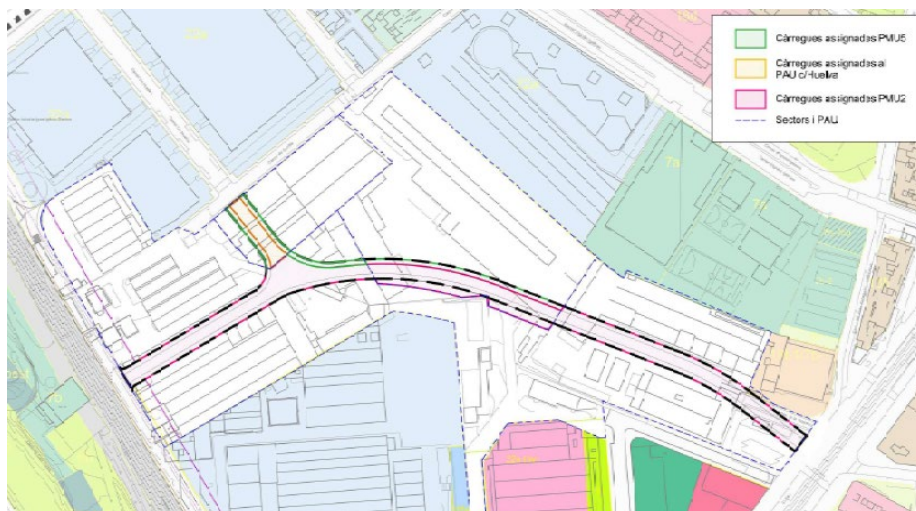
Pla de Millora Urbana Silici-Rosselló-Siemens (PMU 5).- Obertura i urbanització segons les determinacions gràfiques del plànol O1, en concret:

- 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.
- 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:

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

Aquestes determinacions es plasmen gràficament en el plànol el següent:

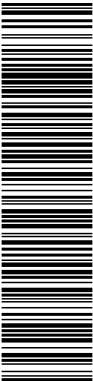


El projecte d'urbanització del PMU2 Plàsmica abasta un àmbit d'actuació molt més ampli que el que es reflecteix en el PEI i inclou només una part del vial del PEI, concretament el tram que pertany al PMU2 i al PMU5. En el cas del vial en el PAU Huelva, només està prevista la realització de la mitja i baixa tensió, ja que Endesa ha presentat un estudi tècnic econòmic conjunt dels PMU2, PMU5 i PAU Huelva.

Per tant, les càrregues assignades al PMU5 o PAU Huelva que s'inclouen dins del projecte d'urbanització del PMU2 Plàsmica són les següents:

1. Les corresponents al PEI amb un total de **211.232,61€** PEC sense IVA:

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 69 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551, JO5IJ-82OTD-L29NL, OF59136A01D5EF96DDA169C005EEDFD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Assignades al PMU5:

- La urbanització de la vorera de 3m marcada en verd en l'àmbit del PEI, inclou enderrocs de paviments, moviments de terres, xarxa de gas, aigua, telefònica, prisma municipal, enllumenat, reg i mitja tensió, pavimentació amb panot i vorada prefabricada de formigó tipus T2 i arbrat. Amb un total de 199.904,20€.
 - La mitja tensió que transcorre per la vorera del Pau Huelva puja la quantitat de 11.328,41€
- No hi ha assignades al PAUHuelva càrregues corresponents al PEI dins del projecte d'urbanització del PMU2 plàsmica.

2.Les despeses no incloses en el PEI, però que corresponen al PMU5 i al PAU Huelva, amb un total de **405.466,07 €** PEC sense IVA, són les que es detallen a continuació. És important destacar que en l'estudi de traçat de la vialitat del PEI es mencionava que la solució proposada preveia la construcció de l'obra civil per tal de disposar de xarxa de mitja tensió al llarg de tota la vialitat que confronta amb les parcel·les d'aprofitament. A més, només es preveia la construcció d'un centre de transformació per donar subministrament als espais de cessió i cobrir les necessitats de les infraestructures urbanes, com l'enllumenat públic. Els altres centres de transformació es construirien a mesura que es desenvolupés el sòl d'aprofitament, per la qual cosa les restants despeses de les ET's, no estaven incloses en el PEI, però estan valorades en el projecte d'urbanització del PMU2, i, per tant, són responsabilitat dels diferents polígons.

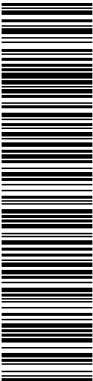
Assignades al PMU5 (308.328,08€):

- Les 3 ET'S que necessita el sector PMU5 (ET8, ET9 i ET10), la mitja tensió fora de l'àmbit del PEI però necessària per alimentar l'ET9 que transcorre pel carrer Sevilla, la baixa tensió i cgps del PMU5 que parteixen d'aquestes ET'S i serveixen per donar servei en baixa al PMU5. El que resulta un total de 247.249,41€.
- Treballs a realitzar per Endesa per l'adequació de les instal·lacions existents. Treballs que no contemplava el PEI i s'ha previst un repartiment entre els tres polígons de forma proporcional a la potència que necessiten (18.63% PMU5). El que resulta 61.078,67€.

Assignades al PAUHuelva (97.137,99€):

- Part de l'ET4 que serveix per alimentar al PAU Huelva (56.357,92€)
- la baixa tensió i cgps per alimentar al PAU-Huelva(19.240,25€)
- Treballs a realitzar per Endesa per l'adequació de les instal·lacions existents. Treballs que no contemplava el PEI i s'ha previst un repartiment entre els tres polígons de forma proporcional a la potència que necessiten (6.57% PAU Huelva). El que resulta 21.539,82€.

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 70 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551_JO5IJ-82OTD-L29NL_OF59136A01D5EF96DDA169C095E0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Per tant el que resulta per descomptar del Projecte d'Urbanització del PMU2 Plàsmica a càrrec d'altres polígons puja la quantitat de **616.698,68€**.

D'altra banda, tal i com determina la normativa del Pla especial d'infraestructures per l'obertura de la Plàsmica (PEI1), el PMU2 ha d'aportar un 26,60% del PEC sense IVA per l'execució de la calçada del carrer Huelva. El que resulta un total de **24.493,13€**.

Aquest import no està inclòs dins del projecte d'urbanització del PMU2, per tant, s'ha de sumar a les despeses assignades al PMU2.

En darrer lloc, cal fer esment a la determinació del projecte d'urbanització segons la qual el CT3 tindrà una ubicació provisional a la ZV5, entre les parcel·les 18hp.1 i 18hp.2, i es traslladarà a la seva ubicació definitiva, a la parcel·la 18hp.1 (FR P.05), quan aquesta s'edifiqui. El projecte edificatori traslladarà i integrarà el CT3 dins l'edificació i la parcel·la. Les despeses corresponents al trasllat i ubicació definitiva del CT3 son a càrrec dels propietaris de la Finca resultant P.05 del Projecte de Reparcel·lació.

5.2. ENDERROCS.

Per tal d'establir la previsió de les despeses d'enderroc, s'ha realitzat un estudi del cost d'enderroc de les edificacions incompatibles amb el planejament, que calcula les despeses en **758.411,70 €**.

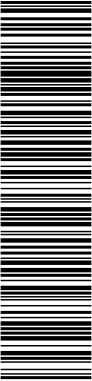
5.3. DESPESES D'HONORARIS TÈCNICS I PREVISIÓ DESPESES DE GESTIÓ.

En aquest apartat queden inclosos els honoraris professionals tant de despeses ja incorregudes per la redacció dels instruments de planejament i gestió, així com per l'assessorament i direcció de les obres d'urbanització (304.588,82 €). S'efectua també una previsió de despeses de tramitació entre les que s'inclouen les despeses de Notaris, Registre de la propietat i edictes, entre d'altres (546.225,47 €).

Per tant, la totalitat de despeses de gestió és de **850.814,29 €** que s'inclouen com a càrregues urbanístiques al CLP.

TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ: De la suma dels capítols anteriorment detallats, es fixa l'import total de les despeses d'urbanització que ha d'assumir la comunitat reparcel·latòria en **7.086.657,34 €**.

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 71 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551_JO5IJ-82OTD-L29NL_OF59136A01D5EF66DDA169C005EEDFD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

5.4. INDEMNITZACIONS

L'apartat 4.2 CRITERIS D'INDEMNITZACIÓ DE BÉNS I DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT d'aquest projecte de reparcel·lació justifica, d'acord amb els documents annexos que detallen abastament el càlcul econòmic, la quantificació i assignació de la quantia econòmica de les indemnitzacions de les edificacions i activitats existents incompatibles amb el planejament que s'executa incloses al quadre resum anterior.

L'import global de les indemnitzacions és de 5.035.183,68 €, dels quals 4.004.812,11 € es corresponen amb les indemnitzacions als propietaris per l'enderroc de les edificacions incompatibles; 916.964,95 € per habilitació d'Activitats i impacte dels comptes d'explotació; 12.320,27 € per d'indemnització per l'extinció anticipada dels contractes d'arrendament i 101.086,35 € per les indemnitzacions pel trasllat d'activitats.

5.5. COMPENSACIÓ PRINCIPI D'EQUIDISTRIBUCIÓ

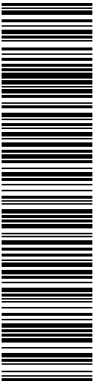
L'apartat 4.2 CRITERIS D'INDEMNITZACIÓ DE BÉNS I DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT d'aquest projecte de reparcel·lació justifica, d'acord amb els documents annexos que detallen abastament el càlcul econòmic, la quantificació i assignació de la quantia econòmica de les indemnitzacions als efectes de la compensació per la pèrdua de valor de mercat d'acord amb l'article 133 del RLU. **L'import a compensar per la pèrdua de valor és de 135.093,86 €.**

TOTAL DESPESES D'INDEMNITZACIÓ: De la suma dels capítols anteriorment detallats (d.1 - Indemnització per edificacions incompatibles a enderrocar; d.2 - Indemnització per habilitació d'Activitats i impacte dels comptes d'explotació; d.3 - Indemnització per extinció de contracte de lloguer; d.4 - Indemnització per trasllats i E. compensació principi d'equidistribució - valor de mercat), es fixa l'import total de les despeses d'indemnització que ha d'assumir la comunitat reparcel·latòria en 5.170.277,54 €.

Per tant el **TOTAL DE CÀRREGUES URBANÍSTIQUES** als efectes reparcel·latoris: De la suma del TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ (7.086.657,34€) i del TOTAL DESPESES D'INDEMNITZACIÓ (5.170.277,54 €) anteriorment detallades, es fixa un total de càrregues urbanístiques que ha d'assumir la comunitat reparcel·latòria en **12.256.934,88 €.**

5.6. DESPESES D'URBANITZACIÓ QUE ASSUMEIXEN ELS PROPIETARIS DE LES FINQUES APORTADES COM A CÀRREGA INDIVIDUALITZADA:

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprobació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 72 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551 JO5IJ-82OTD-L29NL OF59136A01D5EF69DA169C005EEDFD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Finalment, cal indicar que de conformitat a l'article 127.3 RLU són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:

Article 127. Càrregues d'urbanització

[...] 127.3 Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:

a) Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes

Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.

b) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

127.4 En aquests supòsits, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació. Si l'execució és pel sistema d'expropiació, les despeses que, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article, constitueixen una càrrega individualitzada es dedueixen de la valoració de l'immoble expropiat corresponent.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

En aquesta reparcel·lació es constata l'existència de dos tipus de despeses que s'han de considerar càrrega individualitzada: El cost de descontaminació de les FA S.02 i S.04 i la indemnització del subsol de la FA S.06. Aquesta càrrega individual es reflecteix al CLP en els termes que seguidament s'indiquen, en compliment del que estableix l'apartat 4 de l'art. 127 del RLU:

5.6.1. Recuperació de sòls contaminats.

En haver-se constatat l'existència de sòls contaminats a part de les finques aportades S2 i S4, cal especificar com s'efectua el repartiment del cost de la descontaminació dels terrenys a que fa referència els art. 127.3.a) del RLU i 100.4 de la Llei 7/2002, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats, en coherència amb el que estableix l'art. 19.a.1r del Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus. Segons aquesta normativa, la responsabilitat en la recuperació dels sòls contaminats correspon a les persones causants de la contaminació i, subsidiàriament, a les propietaris i posseïdors dels terrenys, de manera solidària.

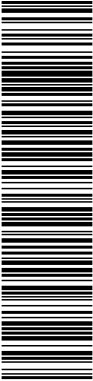
Tal com estableix l'art. 99.3 de la mateixa Llei 7/2022 (i també l'art. 7.2 del RD 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados) les actuacions de descontaminació tenen un abast i execució tal que garanteix que la contaminació remanent, si la hubiera, se traduzca en niveles de riesgo aceptables de acuerdo con el uso del suelo. Per tant, caldrà veure les normes tècniques i els art. 2.i) del RD 9/2005, l'Annex VIII del mateix RD , 100.3 de la Llei 7/2022.

L'enginyeria TUBKAL INGENIERIA, SL, ha realitzat un informe amb els costos aproximats de la descontaminació de les finques que el planejament assenyala amb les claus 22a.1 (finca resultant P.09), 22a/t (finca resultant P.08), 18r.1 (finques resultants P.01 i P.02), 18r.2 (finca resultant P.03), 18r.3 (finca resultant P.04), 18hp.1 (finca resultant P.05), 18hp.2 (finca resultant P.06) i les despeses associades. S'incorpora aquest informe com a Annex II a la present reparcel·lació.

L'informe quantifica les despeses per aquest concepte en 872.927,66 €, import que es reparteix per propietaris i en relació a les finques de resultat, on quedaran inscrites les obligacions que comporti aquesta descontaminació:

F. DESCONTAMINACIÓ DE SÒLS - ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE DESCONTAMINACIÓ			872.927,66 €
f.1	DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.- Costos de descontaminació de sòls parcel·les 22a1 + 22at		214.536,90 €
f.2	COPROPIETAT EN DIVISIÓ HORIZONTAL DE PLÀSMICA - Costos de descontaminació de sòls parcel·les 18r1 + 18r2		658.390,76 €

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 74 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551 JO5IJ-82OTD-L29NL OF59136A01D5EF960DA169C005EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

La descontaminació es durà a terme en les condicions següents:

Per una banda, tenim els sòls contaminats de la FA S.2, que es correspon amb les resultants P.08 i P.09. La descontaminació material d'aquests terrenys es durà a terme abans o durant les obres d'urbanització. La despesa de descontaminació (214.536,90 €) l'assumeix íntegrament la propietat de les finques aportades que s'hi corresponen objectivament (Desarrollo y Gestión Industrial S.L.).

Pel que fa als sòls contaminats de la FA S.4 (dividida en propietat horitzontal), que es correspon objectivament amb les resultants P.02 i P.03, la descontaminació es durà a terme en el moment en què s'edifiquin, per qüestions tècniques vinculades als treballs de descontaminació, ja que es preveu realitzar excavacions d'aproximadament 12 metres que requereixen la instal·lació de talussos, que incrementen significativament el volum de terres que s'han d'excavar, amb increment de despesa i afectació innecessària als sistemes urbanístics. Les obres d'edificació preveuen la col·locació de murs pantalla que eviten excavacions supèrflues, el cost dels quals serà assumit pel promotor. El cost de la descontaminació (estimat en 658.390,76€) l'assumeixen els titulars de la finca aportada S.4 (en proporció a la seva quota de participació a la comunitat de propietaris) que l'avançaran als adjudicataris de les finques resultants P.02 i P.03, tot assumint l'eventual variació dels costos que pugui produir-se.

En tots dos casos, s'incorporarà una càrrega a les finques resultants de la reparcel·lació, en què s'indicarà la responsabilitat dels titulars obligats a descontaminar les finques d'origen. El resum d'aquestes càrregues és el següent:

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551, JO5IJ-820TD-L29NL, OF59136A01D5EF96DDA169C005EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

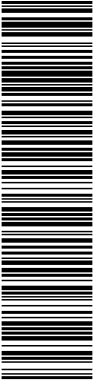
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

Titular	Càrregues urbanístiques corresponents a la descontaminació de sòls que han d'assumir els propietaris de les finques aportades (F) + A pagar	Càrregues urbanístiques (F) Estimació del cost de descontaminació que rep el responsable de descontaminar la finca aportada S2 (f.1) - A cobrar	Càrregues urbanístiques (F) Estimació del cost de descontaminació que rep el responsable de descontaminar la finca aportada S4 (f.2) - A cobrar
	€	€	€
DESARROLLO Y GESTIÓN INDUSTRIAL, S.L.	214.536,900 €	-214.536,900 €	-658.390,760 €
PROCORNELLÀ, S.A.	0,000 €	0,000 €	0,000 €
SIEMENS MOBILITY, S.L.U.	0,000 €	0,000 €	0,000 €
COPROPIETAT EN DIVISIÓ HORIZONTAL DE PLÀSMICA	658.390,760 €	0,000 €	0,000 €
CAT 2002 PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES, S.L.	403.132,640 €	0,000 €	0,000 €
Poonam Shyamdasani Ramchandani / Duru Manohar Shyamdasani Ramchandani	27.915,770 €	0,000 €	0,000 €
José Caballero García / Araceli Hernández Turmo	39.108,410 €	0,000 €	0,000 €
Rafael Jimeno Hernán / Antonia Durán Guerrero	19.554,210 €	0,000 €	0,000 €
Manuel Sánchez Araez	19.554,210 €	0,000 €	0,000 €
QUILOPROM, S.L.	19.554,210 €	0,000 €	0,000 €
Ara Escalada Domingo	19.554,210 €	0,000 €	0,000 €
OVISCO, S.L.	19.554,210 €	0,000 €	0,000 €
LA PLÀSMICA NAVE 9 C.B.	90.462,890 €	0,000 €	0,000 €
PROPIETARIS LA PLÀSMICA NAVE 9 C.B	90.462,890 €	0,000 €	0,000 €
1 Jose Luis Muñoz Suarez	1.673,560 €	0,000 €	0,000 €
2 Carmen Suarez Rodríguez	6.739,490 €	0,000 €	0,000 €
3 Antonio Fernando Muñoz Suarez	1.727,840 €	0,000 €	0,000 €
4 Ramon García Ruiz	167,360 €	0,000 €	0,000 €
5 Andrés García Ruiz	167,360 €	0,000 €	0,000 €
6 Sandra García Ruiz	167,360 €	0,000 €	0,000 €
7 Miriam García Caride	167,360 €	0,000 €	0,000 €
8 Francisco Carcelero Herrando	1.673,560 €	0,000 €	0,000 €
9 Francisco Llamas Velasco	1.673,560 €	0,000 €	0,000 €
10 Manel Vilanova Salvador	1.673,560 €	0,000 €	0,000 €
11 Jermoso, S.L. (M.A.R.F.)	17.341,740 €	0,000 €	0,000 €
12 Fisroyba, S.L. (M.R.G.)	6.404,770 €	0,000 €	0,000 €
13 Inversora de Llafranc, S.A.	42.933,680 €	0,000 €	0,000 €
14 Juan Felipe Pita Leira	7.951,690 €	0,000 €	0,000 €

Les despeses d'urbanització es reflecteixen a la CLP com a despesa d'urbanització que no ha d'assumir la comunitat de reparcel·lació, de manera que s'indica en columnes separades la càrrega d'urbanització individualitzada que han de satisfer per endavant els propietaris, en proporció a la seva propietat sobre les finques aportades contaminades, pel concepte de descontaminació i els imports que cada adjudicatari (de finca resultant amb correspondència objectiva amb la contaminada) haurà de rebre pel mateix concepte.

D'aquesta manera, en relació a la contaminació de la P.08 i P.09, Desarrollo y Gestión Industrial, SL, té una càrrega de descontaminació de 214.536,900 € a la P.02 per ser el propietari de la finca aportada S.02, i una garantia pel mateix import, en negatiu, de -214.536,900 €, per ser

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 76 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551_JO5IJ-82OTD-L29NL_OF59136A01D5EF96DDA189C005EEDFD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació per comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

l'adjudicatari de la P.10. **No s'atorgarà cap llicència d'edificació a la finca P.10 fins que no s'acrediti davant l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat la descontaminació dels terrenys.**

Pel que fa a la càrrega provinent de la S.04 i en els mateixos termes que s'ha fet amb els excessos i defectes d'adjudicació, per a més claredat en el CLP, la càrrega de descontaminació (658.390,76€) que correspon a la comunitat de propietaris de la FA S.4 s'ha traslladat tota a la finca resultant P.01, on tots tenen adjudicació. La garantia de cobrament s'indica a la P.03, on s'ha de realitzar la descontaminació en el moment de l'edificació, tal com ja s'ha explicat. **La descontaminació d'aquesta finca s'haurà de justificar durant el procés de la tramitació de la Llicència d'obres Majors segons els requisits de la normativa aplicable.**

5.6.2. Indemnització pel subsol de la FA S.06.

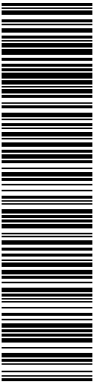
En darrer lloc i en el sentit que s'ha avançat a l'apartat de definició dels drets aportats, cal que aquest projecte concreti també les particularitats de la finca aportada S6 (finca registral 50576), que afecten parcialment la definició dels drets de Procornellà i de Siemens Mobility SLU i que conclouen en la materialització d'una càrrega individualitzada per a Procornellà, en favor únicament de SIEMENS MOBILITY, SLU.

Registralment, la titularitat d'aquesta finca aportada correspon plenament a Procornellà, i hi consta inscrita, en favor de Siemens Mobility SLU, una servitud de pas i utilització d'una part del subsòl de la finca de 1.307 m2. Malgrat això, els antecedents i els pactes prevists a la compravenda d'aquests terrenys comporten que la reparcel·lació hagi de reconèixer a Siemens Mobility SLU, a càrrec única i exclusivament, de Procornellà, el dret a una indemnització com a conseqüència de l'existència d'aquesta servitud.

El reconeixement d'aquest dret neix per la voluntat acreditada de les parts prèvia a l'operació de venda, segregació i agrupació de diverses finques, autoritzada pel Notari de Cornellà de Llobregat, senyor Vicent Simó Sevilla, en data 22 de maig de 2007 (núm. de protocol 591), mitjançant la qual SIEMENS, SA (ara SIEMENS MOBILITY, SLU) transmet a EMDUCSA (ara PROCORNELLÀ) part de diverses finques registrals a Procornellà, que va agrupar en el mateix acte i que van donar lloc a la finca registral 50.576.

En la referida escriptura, es constitueix una servitud de pas i utilització sobre part (1.307 m2) de la finca agrupada (predi servent) a favor de la resta de les finques matriu, registrals 3340 i 1575, propietat de SIEMENS MOBILITY SLU i aquesta servitud és gratuïta atès que no es va estipulat cap preu per la mateixa. En la mateixa escriptura també es va pactar i així ha quedat inscrit en el registre de la propietat (inscripció 3a de data 20 de juliol de 2007, foli 206, llibre 1260, finca 50576) que: *“Esta servidumbre se constituye por tiempo indefinido y en tanto en cuanto exista esta necesidad, de manera que extinguida la necesidad de paso y utilización de la parte descrita*

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 77 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551, JO5IJ-82OTD-L29NL, OF59136A01D5EF96DDA169C005EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

e identificada del predio sirviente, desaparecerá la servidumbre. Se considerará extinguida dicha necesidad con la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística del ámbito, que contemplaran las propiedades diferenciadas bajo y sobre rasante, de EMDUCSA Y SIEMENS, S.A., que establecerán que la rasante quede por encima de las edificaciones existente actualmente. Los gastos de conservación y cuidado de las edificaciones existentes sobre las que se constituye la servidumbre, correrán a cargo de SIEMENS, S.A, como predio dominante”.

Aquesta escriptura difereix del contracte provat de compravenda de 27.07.2006, on es va pactar clarament que Siemens Mobility SLU mantindrà a propietat del subsol de 1.307 m2, que la reserva del domini d'aquest subsol a favor de la venedora (SIEMENS MOBILITY SLU) comportarà necessàriament la constitució d'un règim de comunitat que les parts es comprometen a regular en la pròpia escriptura de compravenda.

NOVENA.- Mantenimiento de la propiedad del subsuelo

La VENDEDORA mantendrá la propiedad del subsuelo, con relación a 1.307 m2, de los cuales:

- 743 m2, se corresponden con la parte grafiada en color verde en el plano adjunto, de la porción que es objeto de segregación de la finca registral 1.575, según el Expositivo III.- del presente contrato, que se describirá en la escritura pública de compraventa.
- 564 m2, se corresponden con la totalidad de porción que es objeto de segregación de la finca registral 3.340, según el mismo Expositivo, cuya descripción es la siguiente:

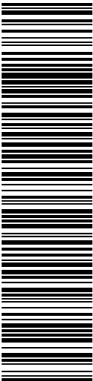
Porción de terreno situada en el término municipal de Cornellà de Llobregat, de superficie quinientos sesenta y cuatro metros cuadrados (), linda: al norte y al este, con finca registral 810; al sur, con porción que se

Página 21 de 29

segrega de la registral 1.575; y al oeste con resto de finca matriz grafiada en color verde en el Anexo I.

La reserva de propiedad por la VENDEDORA de este subsuelo, comportará necesariamente la constitución de un régimen de comunidad, que las partes se comprometen a regular en la propia escritura de compraventa.

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 78 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551 JO5IJ-82OTD-L29NL OF59136A01D5EF96DDA189C005EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

- con la entrada y salida de grandes vehículos de transporte, desde el este y hacia el oeste
- la creación, por la COMPRADORA y a su costa, de una plataforma que permita el acceso bajo rasante, del terreno en que la VENDEDORA mantiene la propiedad del subsuelo, lo que requerirá establecer una medianería horizontal, y dos fincas independientes en suelo y subsuelo, de forma que la cota de pavimento de uso bajo de rasante sea la misma que la actualmente existente en la campa situada al oeste de esta misma zona. Esta zona podrá seguir siendo utilizada por la VENDEDORA hasta el mismo momento en que comiencen las obras de construcción de la plataforma, que habrán de realizarse en el menor plazo posible dentro de lo que viene siendo habitual en estos casos
 - el cubrimiento que constituirá el techo del espacio descrito anteriormente, de propiedad reservada bajo rasante, deberá cumplir las características de carga de tráfico, estanqueidad y otras condiciones necesarias para uso como almacén del subsuelo, siempre que así lo permita las normas urbanísticas y de

En aquest document es fa evident la voluntat de les parts de mantenir la titularitat separada de la superfície de sol (rasant) de la finca agrupada respecte de la superfície de 1.307 m2 del subsol sobre la recau la servitud. En aquesta tessitura, cal entendre i respectar el pacte existent entre les parts i considerar que l’extinció de la servitud mereix l’establiment d’una indemnització per la seva extinció en favor de la seva titular.

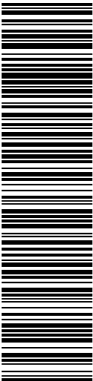
Per la seva banda, el PMU2 fa constar que “L’empresa Siemens Mobility SLU és propietària del subsol i Procornellà és propietària del vol i dels drets urbanístics” (apartat 2.5 Instal·lacions industrials i edificacions de la memòria del PMU2).

Per tant, el present Projecte de reparcel·lació, d’acord amb els pactes de l’escriptura de 22 de maig de 2007 i el PMU2, recull una indemnització que Procornellà satisfarà a Siemens Mobility SLU pels 1.307 m2 del subsol de la finca registral 50576, ja que no se li poden reconèixer drets urbanístics per la seva aportació del subsol a la reparcel·lació, una indemnització substitutòria per defecte d’adjudicació de drets urbanístics atès que els mateixos són de PROCORNELLÀ i per ser inviable la dissociació del sòl i subsol de la finca per crear dues finques aportades independents i que de ser viable conduiria al mateix resultat indemnitzatori.

En aquestes circumstàncies, el Projecte de reparcel·lació preveu a favor de SIEMENS MOBILITY SLU una indemnització, com a càrrega individualitzada, de 260.048,46 € pel valor econòmic de mercat que té la superfície de 1.307 m2 de subsol de la finca registral 50.576. Aquesta indemnització serà a càrrec de PROCORNELLÀ.

La servitud gratuïta que grava part la finca registral 50576 s’extingeix automàticament pel reconeixement a SIEMENS MOBILITY SLU de la propietat de la superfície de 1.307 m2 de subsol de la finca i, a més a més, és incompatible amb el planejament. Per aquest motiu, la indemnització que el Projecte de reparcel·lació preveu per l’extinció i cancel·lació de la servitud és de 0€.

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 79 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551, JO5IJ-82OTD-L29NL, OF59136A01D5EF96DDA189C005EE0FD2C434B97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

6. - COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

D'acord amb allò que disposa l'article 149 del RLU, en la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte, com a resultat del procés de redistribució de beneficis i càrregues.

De conformitat amb el previst a l'article 160 del RLU, l'afecció de les finques resultants al saldo del compte de liquidació no produirà efectes respecte a creditors hipotecaris quan la hipoteca tingui per finalitat assegurar crèdits concedits per a finançar la realització d'obres d'urbanització o d'edificació, sempre que, en aquest últim cas, l'obra d'urbanització estigui garantida en la seva totalitat.

Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. En aquest sentit, les possibles esmenes d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents, es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspelen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació, d'acord amb allò previst a l'article 149 del RLU, i articles 19 i 20 del RD 1093/1997, Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecaria sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

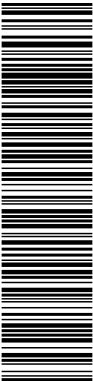
S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'Administració actuant, a tenor de l'apartat 4 de l'esmentat article 149 del RLU.

El compte de liquidació provisional, inclou els següents conceptes, referits a l'art. 120.1 del TRLU:

- La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 80 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551 JO5IJ-82OTD-L29NL OF59136A01D5EF96DDA169C005EEDFD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

- l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
 - Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
 - Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

El Compte de liquidació d'aquesta reparcel·lació, a banda de justificar els drets aportats i els adjudicats i reflectir els excessos i defectes d'adjudicació, especifica, en columnes separades els següents conceptes:

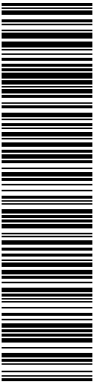
1.- Càrregues urbanístiques (A+B+C+D+E) – Fa referència a la suma de les despeses urbanístiques indicades al Quadre 3:

- A. Obres d'urbanització
- a.1. Import estimat obres d'urbanització dins del Projecte d'urbanització del PMU2;
 - a.2 Import estimat del 50% del cost del Mur de Siemens Mobility SLU que executa SIEMENS MOBILITY SLU - A cobrar en CLP per SIEMENS MOBILITY SLU (no inclòs al a.1);
 - a.3 Import estimat del 50% del cost del Mur de SIEMENS MOBILITY SLU que executa la JCD - A pagar en CLP a SIEMENS MOBILITY SLU (no inclòs a l'a.1);
 - a.4 Import estimat que ha d'assumir el PMU5 i el PAU HUELVA segons PEI (inclòs al a.1);
 - a.5 Import estimat que ha d'assumir el PMU2 per l'execució de la calçada del carrer de Huelva segons PEI (no inclòs al a.1).
- B. Enderrocs i demolicions
- C. Despeses de gestió
- D. Indemnitzacions
- E. Compensació principi d'equidistribució - valor de mercat

2.- Càrregues urbanístiques corresponents a la descontaminació de sols que han d'assumir els propietaris de les finques aportades (F) + A pagar – Fa referència a les despeses urbanístiques especificades a l'apartat F del Quadre 3. Inclou el repartiment de la despesa de descontaminar les Finques aportades S.2 i S.4 i es carrega sobre els seus titulars a la part que se'ls adjudica de les resultants P.02 i P.01, respectivament, ja que són les finques que s'adjudiquen als titulars de les finques d'origen contaminades.

3.- Estimació del cost de descontaminació que rep el responsable de descontaminar les finques

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 81 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551_JO5IJ-82OTD-L29NL_OF59136A01D5EF66D0A189C005EEDFD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELLÀ DE LLOBREGAT.

aportades S2 i S4 (f.1 a cobrar i f.2 a pagar) – Fa referència a les despeses urbanístiques individualitzades de descontaminar els sòls de les finques aportades S.02 i S.04, obligació que correspon als seus propietaris. Aquestes despeses es desglossen a l'apartat F del Quadre 3 i es reflecteixen a la CLP de la següent manera: En positiu, a pagar, tot indicant la part proporcional de l'import previst per a la descontaminació; i en negatiu, a cobrar, amb indicació de la despesa de descontaminació que li correspon als nous titulars de les finques que es corresponen objectivament amb els terrenys contaminats.

4.- Càrregues urbanístiques (G) + A pagar / - A cobrar – Fa referència a les despeses urbanístiques individualitzades especificades a l'apartat G del Quadre 3. Inclou la valoració del subsol de la finca registral 50.576, que es considera com a càrrega individualitzada de Procornellà i que es garanteix també a la resultant P.09.

5.- Cost del 50% del Mur de Siemens Mobility SLU que executa Siemens Mobility SLU (ja executat) (a.4) + A pagar / - A cobrar – Inclou el reconeixement de la meitat del cost de la Fase 1 de l'execució del mur de contenció, que ha avançat Siemens Mobility SLU.

6.- Cost del 50% del Mur de Siemens Mobility SLU que executa la JCD (pendent d'execució) (a.5) + A pagar / - A cobrar – Inclou la meitat del cost de la Fase 2 de l'execució del mur, que executarà la Junta.

7.- Indemnitzacions Construccions (d.1) – Especifica els imports per la indemnització de les construccions incompatibles amb el planejament, tal com apareix al Quadre 3, que s'han concentrat a la resultant P01, P.02, P.04 i P.09. Els imports detallats corresponen a cobraments per part de l'adjudicatari.

8.- Compensació per diferència de Valor Patrimonialitzat (E) – Especifica els imports per la indemnització per la diferència de valor amb el valor adjudicat, tal com apareix al Quadre 3, que s'han concentrat a la resultant P01. Els imports detallats corresponen a cobraments per part de l'adjudicatari.

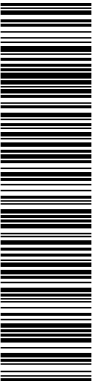
El document ha estat signat per :
1.- C24 Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12

QUADRE CLP

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU PMU 2 PLÀSMICA, CORNELIÀ DE LLOBREGAT

[illegible]

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-82OTD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 83 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12
	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551 JO5IJ-82OTD-L29NL OF59136A01D5EF69DDA189C05EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do

7.- PRECS REGISTRALS

S'interessa de la Registradora de la Propietat que procedeixi, d'acord amb el que disposa el Reial Decret 1093/1997, a portar a terme:

- La rectificació de descripcions registrals, immatriculació de finques represa de tracte successiu, cancel·lació de drets reals incompatibles, i altres, si s'escau, així com a la inscripció dels excessos i defectes de cabuda que s'han indicat en cadascuna de les fitxes de les finques aportades.
- La inscripció de les parcel·les resultants als propietaris que correspongui segons el Projecte, amb la seva corresponent afectació al pagament de les despeses d'urbanització d'acord amb el que s'ha especificat.
- El trasllat a les finques de resultat de les afeccions fiscals que correspongui per raó de la finca de procedència.
- La cancel·lació de les càrregues incompatibles amb el planejament, segons s'ha especificat en el present projecte, i d'altres que, segons criteri registral, correspongui.
- La inscripció del present projecte de reparcel·lació.

D'acord amb l'article 127.d) del TRLU es demana el gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.

8.- CONSIDERACIONS FINALS

A judici dels Tècnics que subscriuen queden reflectides en aquest document totes les condicions i normatives prescrites per a un Projecte de Reparcel·lació de conformitat a la legislació urbanística vigent, restant a l'espera de les consideracions i suggeriments del serveis tècnics municipals.

46771500B
ALBERTO JOSE
ESTEBAN (R:
V70707039)

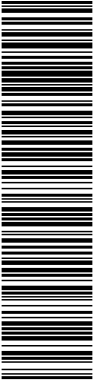
Sgt. Sr. Alberto Esteban Silva
Arquitecte

Firmado
digitalmente por
46771500B ALBERTO
JOSE ESTEBAN (R:
V70707039)
Fecha: 2025.02.19
12:10:40 +01'00'

NOMBRE
FIGUERAS
SABATER AGUSTI
- NIF 46119241D

2025.02.20
09:58:14
+01'00'
Sgt. Agustí Figueras Sabater
FIGUERAS-SOLÉ, Advocats, SLP

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació 2025/2610. Volum 1. Còpia Document ID: 8200442	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: JO5IJ-820TD-L29NL Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06 Pàgina 84 de 94	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12	ESTAT SIGNAT 06/06/2025 10:12



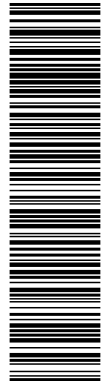
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551_JO5IJ-820TD-L29NL_OF59136A01D5EF960DA169C005EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificaDocumentos.do>

9.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

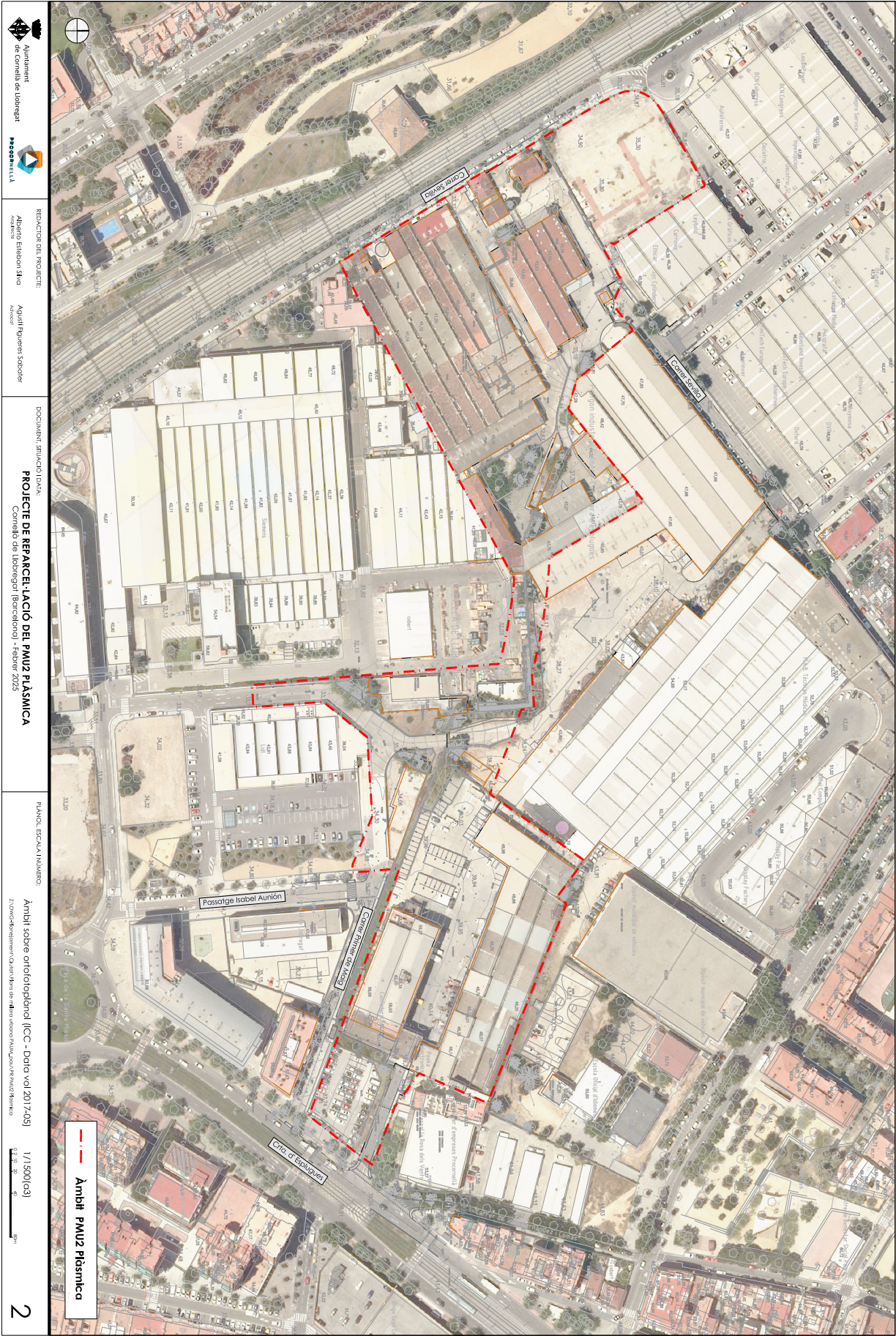
Codi per a validació: **JO5IJ-820TD-L29NL**
Data d'emissió: **1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06**
Pàgina 86 de 94

El document ha estat signat per :
1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12

SIGNAT
06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551_JO5IJ-820TD-L29NL_OF59136A01D5EF96DDA169C005E0FD2C434B497) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>



Codi per a validació: **JO5IJ-82OTD-L29NL**
Data d'emissió: **1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06**
Pàgina 87 de 94

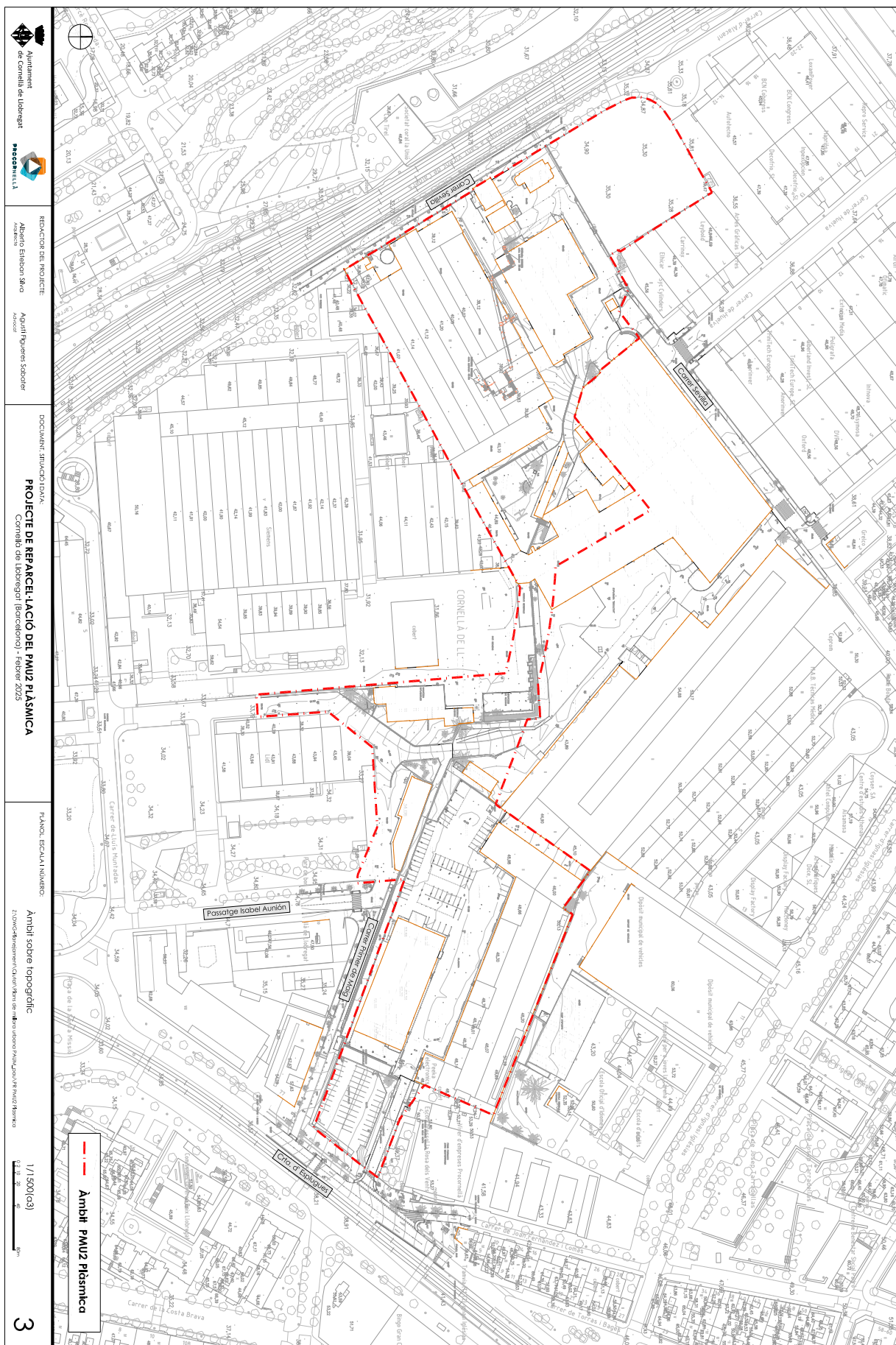
El document ha estat signat per :

1.- C24 Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12

SIGNAT
06/06/2025 10:12



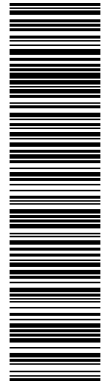
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8558551 JOSU-82OTD-L29NL 0F59136A01D5E9F60DA168C008EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.comella.cat/portal/verificarDocumentos.do>



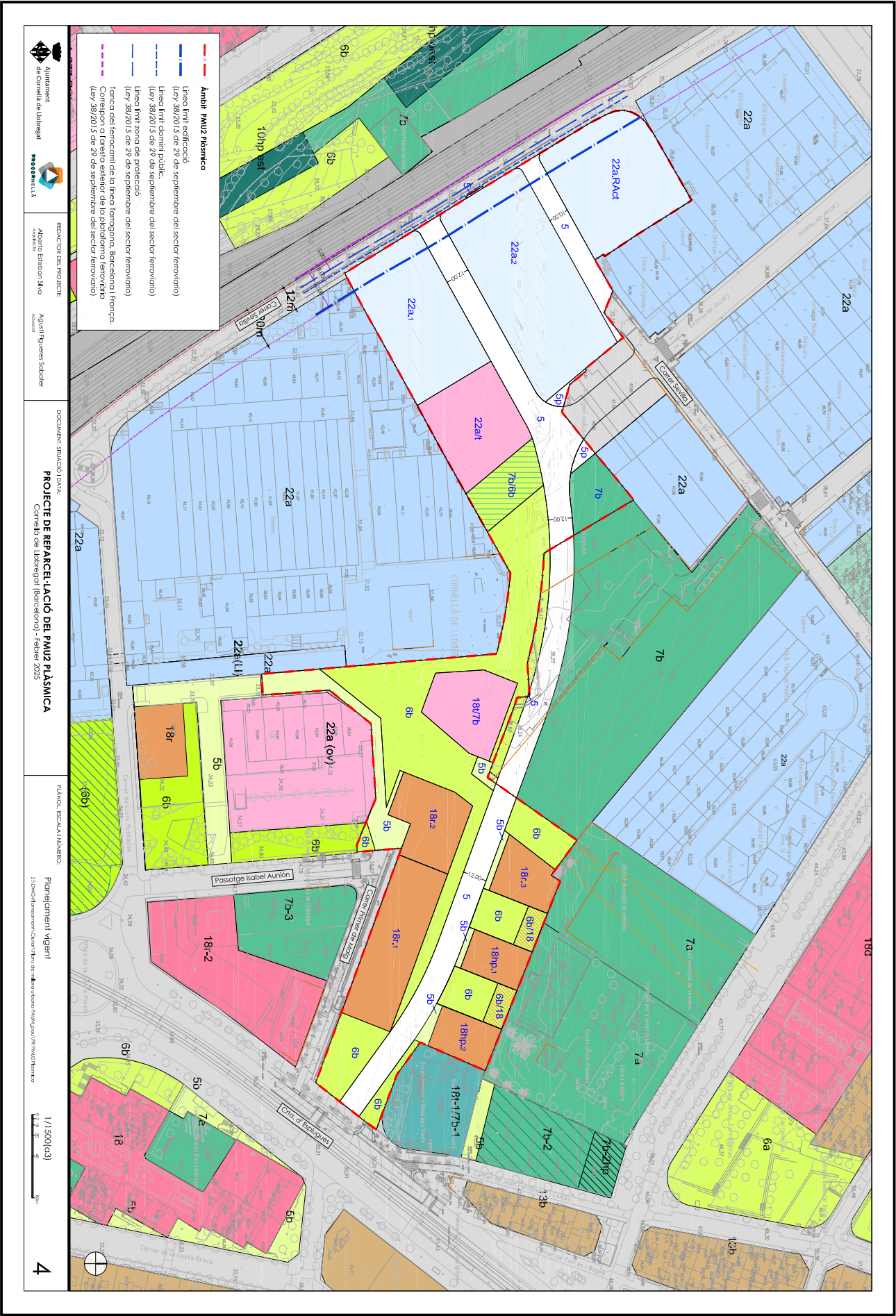
Codi per a validació: **JO5IJ-820TD-L29NL**
Data d'emissió: **1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06**
Pàgina 88 de 94

El document ha estat signat per :
1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12

SIGNAT
06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 85598551-JO5IJ-820TD-L29NL-OF59136A01D5E9FD96D9A1V69C005E0EDF2C24349A97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>



Ajuntament de Cornellà de Llobregat
PRECIBELLÀ
REDACTOR DEL PROJECTE:
Alberto Esteban Jilca
Assessor

DOCUMENT: SITUACIÓ D'AMBIENT
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PMU2 PLÀSMICA
Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Febrer 2025

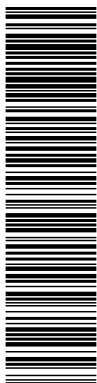
PLÀNOL: ESQÜEMA NÚMERO:
Plànol d'entorn vigent

1/1500(1:3)
4

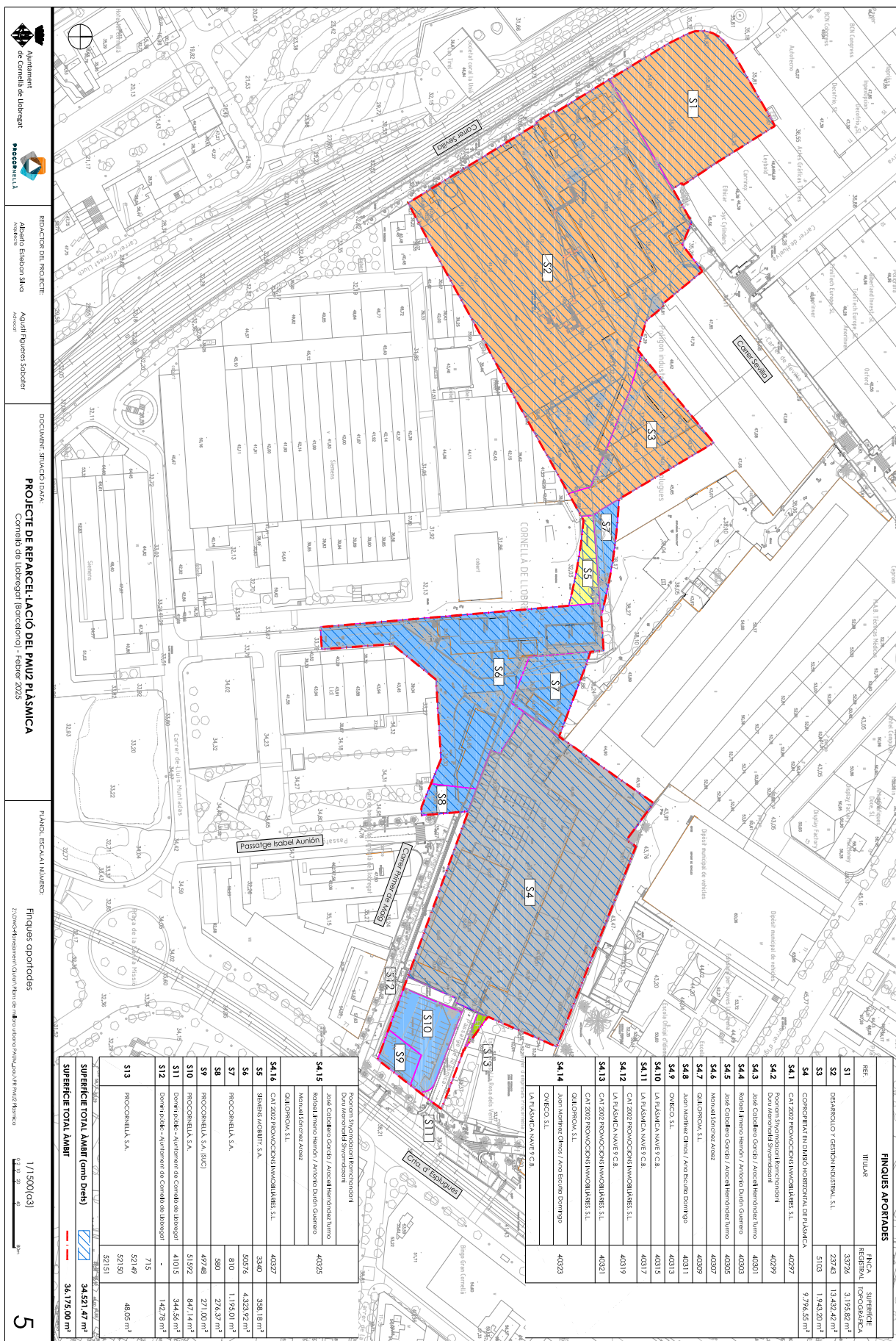
Codi per a validació: **JO5IJ-82OTD-L29NL**
 Data d'emissió: **1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06**
Pàgina 89 de 94

El document ha estat signat per :
1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12

SIGNAT
06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8550551, JOSU-82OTD-L29NL, 0F59136A01D5EF96DA168C008EE0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.comella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

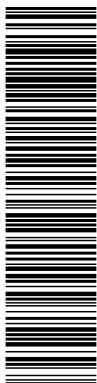


Codi per a validació: **JO5IJ-82OTD-L29NL**
 Data d'emissió: **1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06**
Pàgina 90 de 94

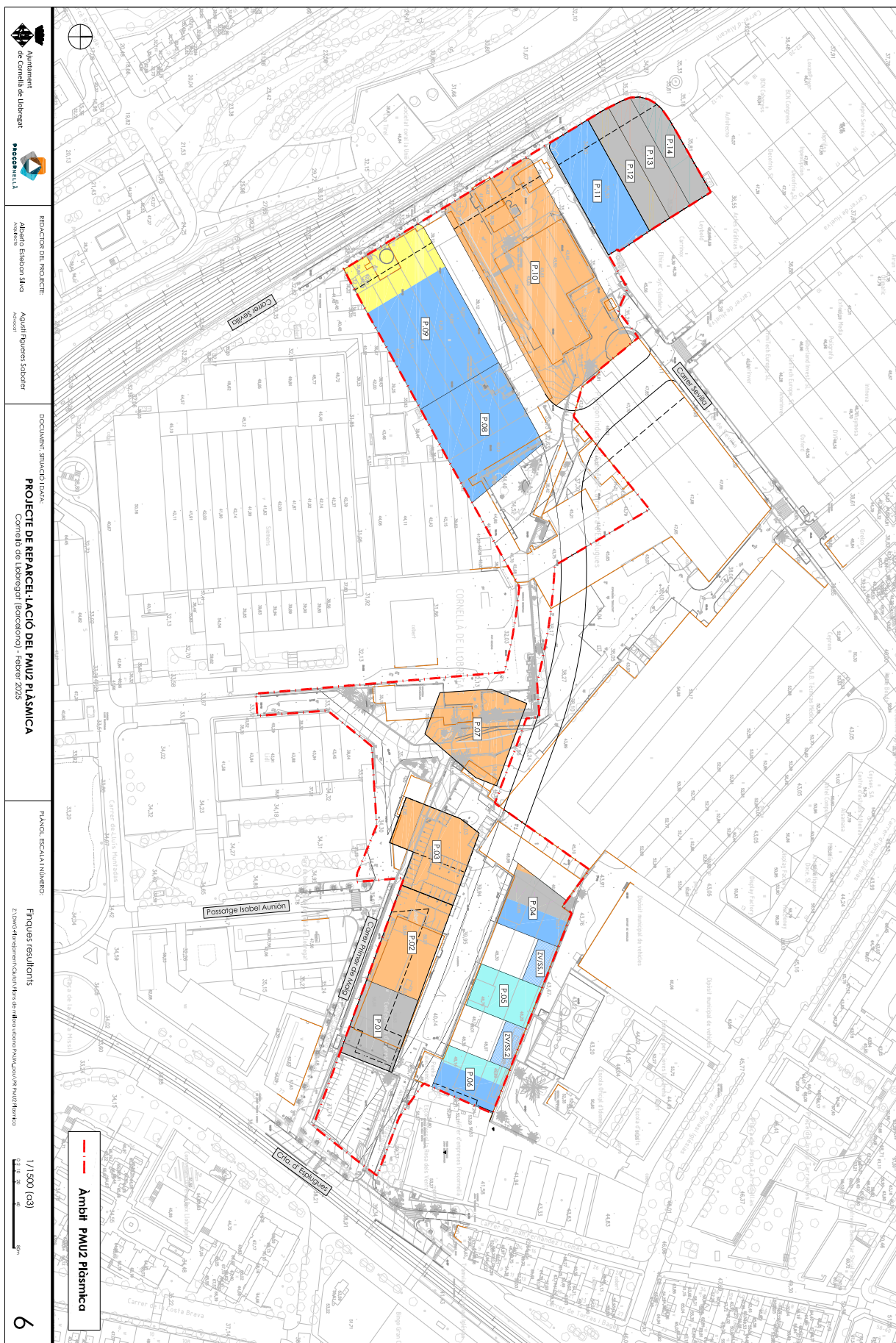
El document ha estat signat per :

1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12

SIGNAT
06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8558551_J051U-820TD-L29NL 0F9139A01D5F960DA168C005E0FD2C434BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.com/cella.cat/portal/verificarDocumentos.do>



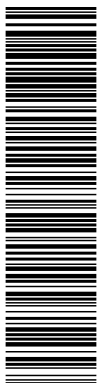
Codi per a validació: **JO5IJ-82OTD-L29NL**
Data d'emissió: **1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06**
Pàgina 91 de 94

SIGNATURES

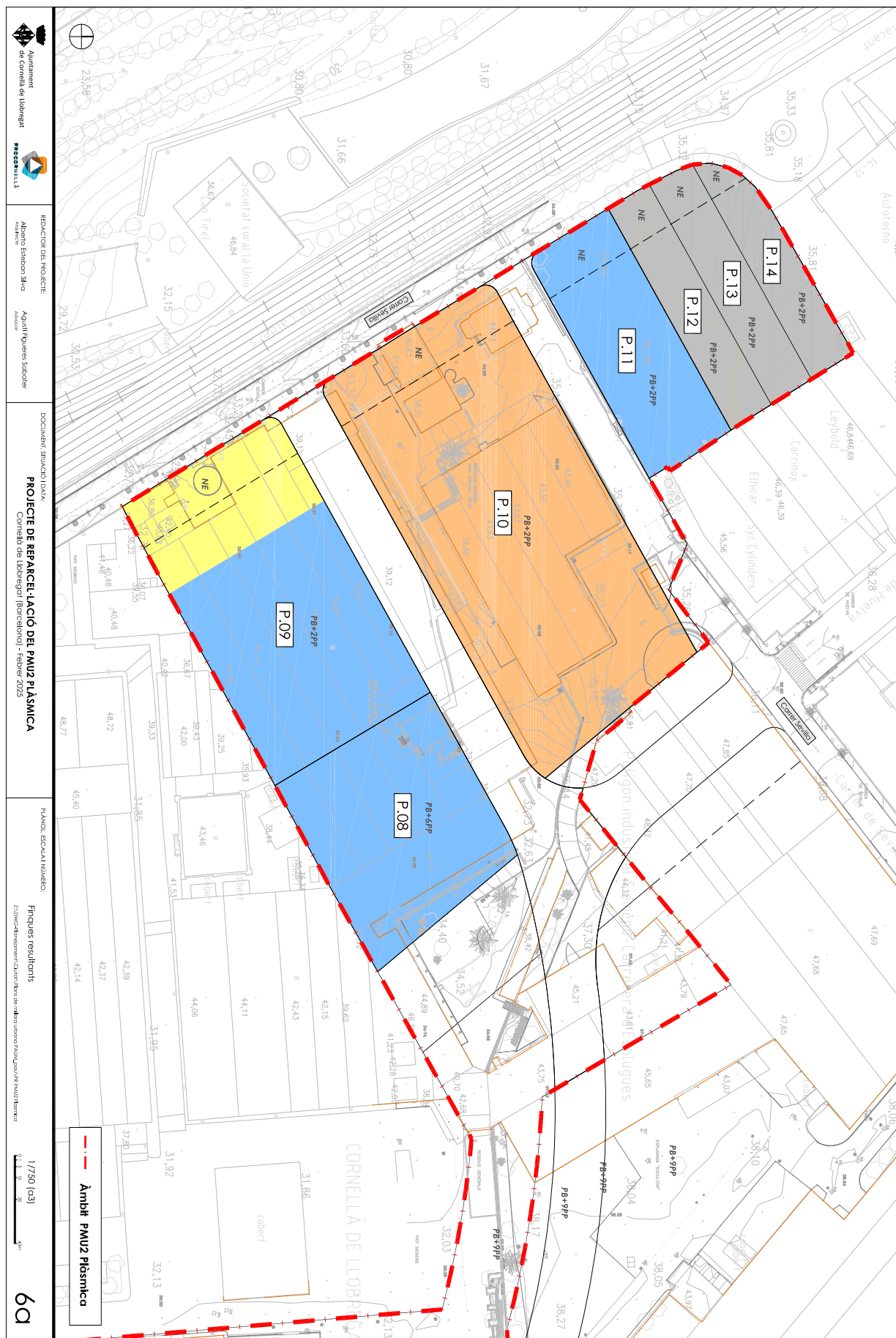
El document ha estat signat per :
1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12

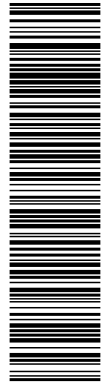
ESTAT

SIGNAT
06/06/2025 10:12

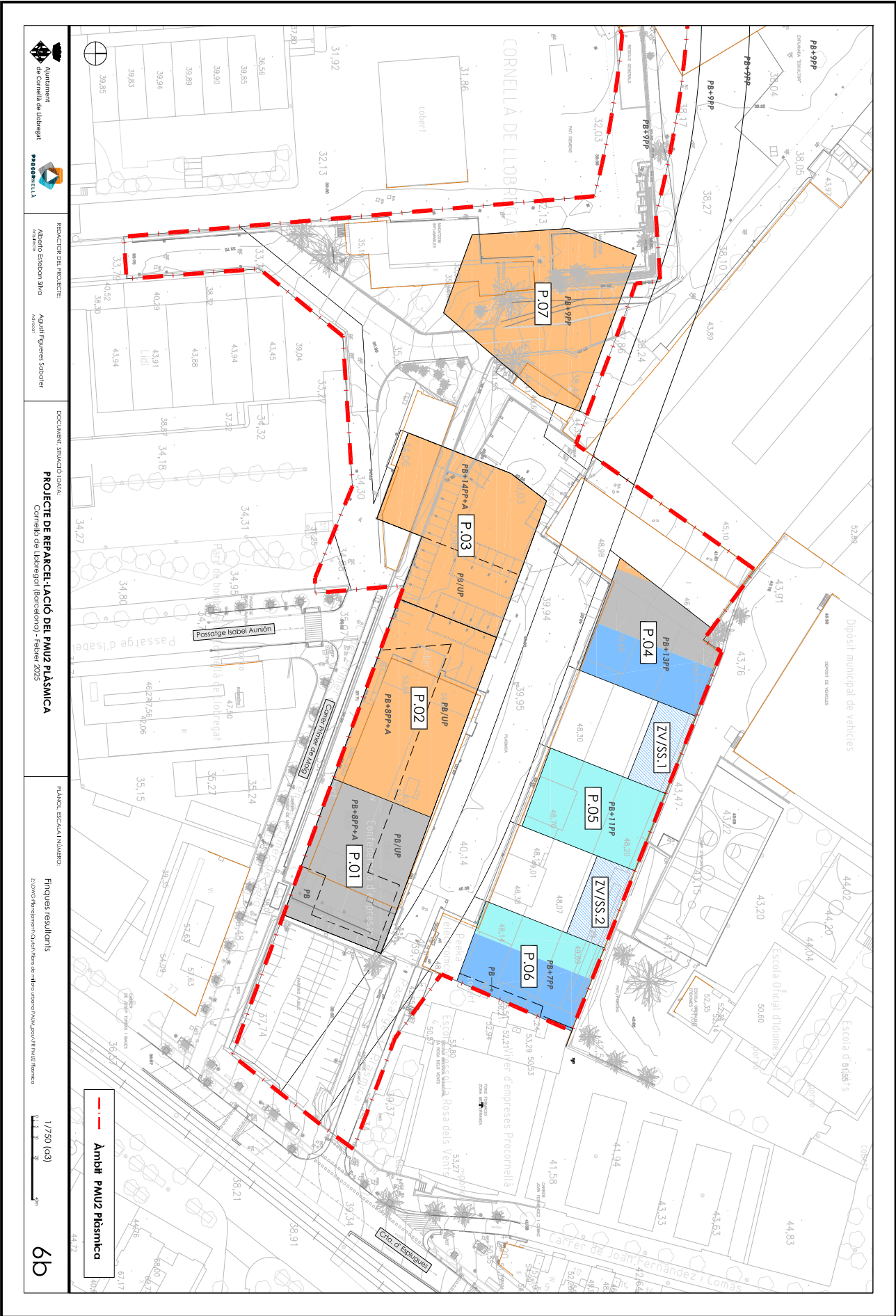


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551, JOSJ-82OTD-L29NL, 0F59136A01D5EF960DA168C008EE0FD2C43BA97) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.com/portal/verificarDocumentos.do>





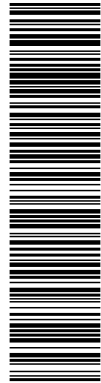
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8558551 JO5IJ-820TD-L29NL OF59136A01D5EF6D9D169C005E0ED2C434B497) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>



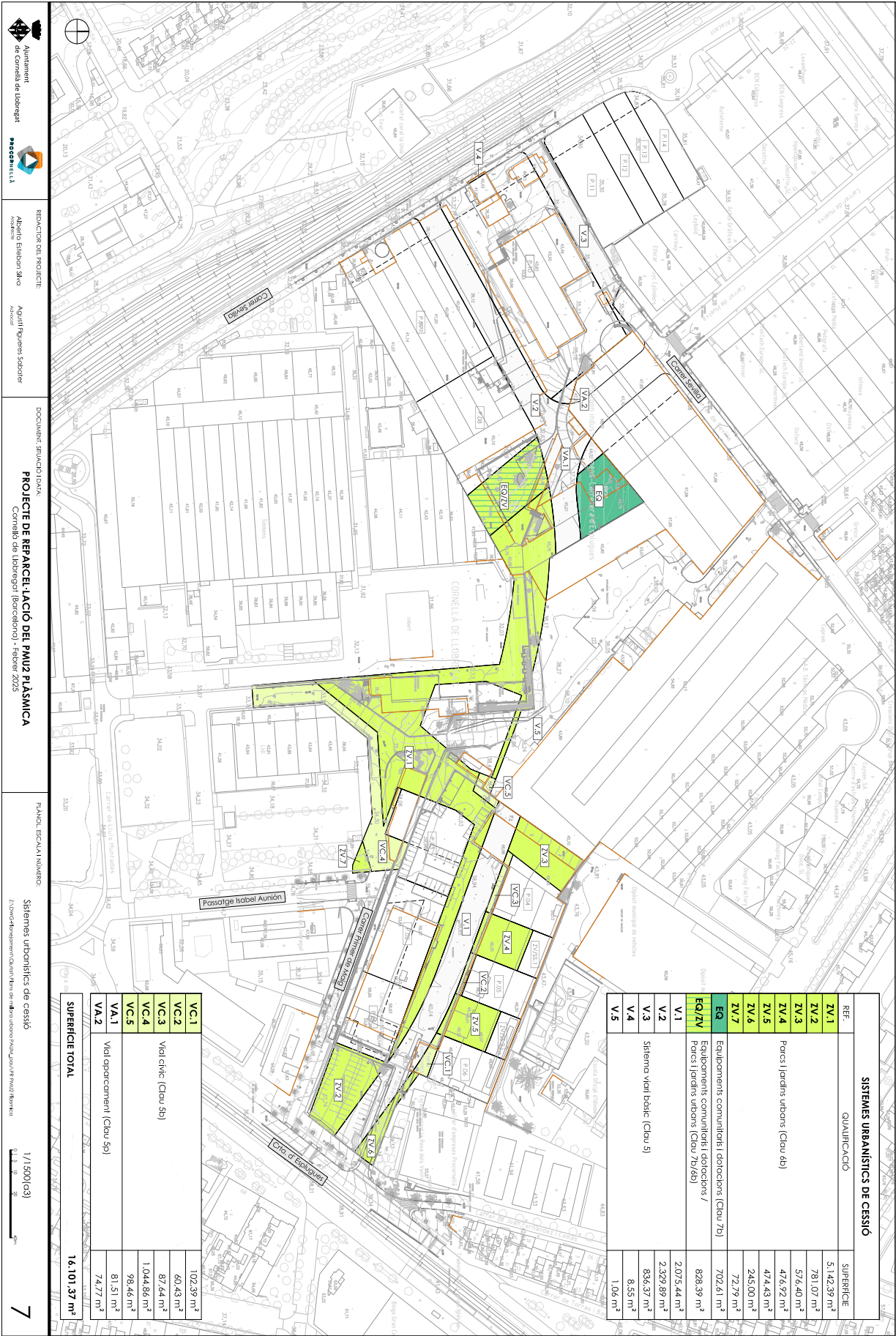
Codi per a validació: **JO5IJ-820TD-L29NL**
Data d'emissió: **1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06**
Pàgina 93 de 94

El document ha estat signat per :
1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12

SIGNAT
06/06/2025 10:12



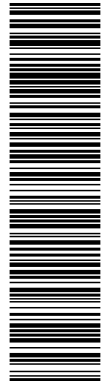
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551, JO5IJ-820TD-L29NL, OF59136A01D5E9F6D9A169C005E0ED2C4349A7) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT, mitjançant el codi de verificació per comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>



Codi per a validació: **JO5IJ-82OTD-L29NL**
Data d'emissió: **1 de Juliol de 2025 a les 13:26:06**
Pàgina 94 de 94

El document ha estat signat per :
1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 06/06/2025 10:12

SIGNAT
06/06/2025 10:12



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8559551_JO5IJ-82OTD-L29NL_0F59136A01D5E9F66DA169C005E0ED2C434B497) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

