

EDICTE

El Ple de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, en sessió ordinària de data 25 de juny de 2020 va acordar aprovar definitivament el Pla de millora urbana Siemens-Elsa (PMU1) febrer 20, redactat per l'arquitecte Ricard Casademont Altimira, en qualitat de Gerent de planificació i gestió urbanística de l'Empresa Municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat, S.A., PROCORNELLÀ, S.A.; a tal efecte, publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona als efectes de la seva executivitat que tindrà lloc transcorreguts 15 dies hàbils de la seva íntegra publicació, en els termes previstos pels articles 70.2 i 65.2 de la Llei de Bases de Règim Local, aplicables per remissió de l'article 106 i 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

NORMATIVA

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

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

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

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

Es delimiten dos sòls destinats a equipaments públics:

Equipaments Comunitaris i dotacions (clau 7b)

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

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



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

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

- Sostre: 1m2/m2
- Ús: Culturals, docents.
- Alçada màxima: B (4m)
- Ordenació: Es podrà situar alineat a totes les partions amb excepció al límit del veí que es separarà 3m.

Art.4 Zona Industrial (22a)

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

Zona Industrial (clau 22a)

- Definició.- Abasta els terrenys situats a l'extrem oest del sector confrontant amb el c/Sevilla, en aquests sòls marcadament industrials i inclosos en el teixit productiu limítrof amb el municipi de Sant Joan Despí es preveu el trasllat de part de les activitats en funcionament a l'àmbit del passatge de la Plàsmica.
- Sostre .- Correspon al quadre següent:

SOSTRE		
Zona / Subzona	Sostre Industrial	Total
	m²	m²
22a.1	3.571,25	3.571,25
22a.2	5.755,94	5.755,94
22a.3	3.576,87	3.576,87
TOTAL	12.904,06	12.904,06

- Parcel·la mínima.- La corresponent a una façana mínima de 11m amb un mínim de 300m2 de superfície de sòl.
- Ocupació.- L'establerta segons plànols d'ordenació de forma gràfica, en soterrani el 100% amb les limitacions de l'espai ocupat per les galeries antiaèries localitzades en el subsòl.

- Alçada màxima: 12m, corresponents a PB+2PP.
- Usos.- Els corresponents a la zona 22a de les NNUU del PGM i la Modificació dels usos industrials.

Zona industrial complimentada (22a/t)

- Definició.- Correspon a zona industrial amb activitat econòmica comercial/oficines de parcel·la mitjana on es possible la compartimentació d'activitats i la reordenació mitjançant un Pla Especial d'ordenació volumètrica o modificació de Pla de Millora Urbana.
- Sostre .- Correspon al quadre següent:

SOSTRE			
Zona / Subzona	Sostre Comercial- Oficines	Sostre Industrial	Total
	m²	m²	m²
22a/t	9.263,00	960,94	10.223,94
TOTAL	9.263,00	960,94	10.223,94

- Sistema d'ordenació: Volumetria específica flexible.
- Parcel·la mínima.- La corresponent a una façana mínima de 25m amb un mínim de 1500m2 de superfície de sòl.
- Ocupació.- L'establerta segons plànols d'ordenació de forma gràfica, en soterrani el 100% amb les limitacions de l'espai ocupat per les galeries antiaèries localitzades en el subsòl.
- Núm. d'establiments: 1/300m2 de sostre per a ús industrial o comerç i 100m2 per a oficines.
- Alçada màxima: 28m, corresponents a PB+5PP.
- Usos.- Els corresponents a la zona 22a de les NNUU del PGM i la Modificació dels usos industrials per al sostre industrial i l'article 306 excepte l'ús residencial i d'habitatge de les NNUU del PGM76 per al sostre d'activitat econòmica.
Així mateix s'admeten els usos comercials i d'oficines complementaris a l'activitat econòmica industrial així com aquelles independents amb el sostre màxim comercial i d'oficines establert en el quadre anterior.

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

Pel que fa a les previsions d'aparcament en les àrees industrials cal tenir en compte les reserves que estableix l'article 298 de les NNUU del PGM76. En l'àmbit que ens ocupa, la reserva d'aparcament se situa a l'entorn de les 300 places que es preveuen distribuir en els sòls no edificables de les zones 22a.1, 22a.2 i 22a.3, en el subsòl de la zona 22a/t i en la reserva d'aparcament en sòls qualificats de viari.

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

- Definició.- Correspon a la zona destinada a usos productius destinats a comerç-oficines, i equipament privat amb el tipus d'ordenació segons volumetria específica unívoca.
- Sostre .- Correspon al quadre següent:

SOSTRE		
Zona / Subzona	Sostre Comercial-Oficines	Total
	m²	m²
18t/7b	6.000,00	6.000,00
TOTAL	6.000,00	6.000,00

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

- Parcel·la mínima.- Parcel·la única.
- Ocupació.- L'establerta segons plànols d'ordenació de forma gràfica, en soterrani el 100%.
- Alçada màxima: 40m, corresponents a PB+9PP.
- Usos.- Activitat econòmica oficines i comerç, així com les establertes a l'article 306 amb excepció de l'habitatge d'acord amb les NNUU del PGM76. Així mateix s'admeten els usos establerts a l'article 212 de les normes urbanístiques.

Art.6 Zona segons volumetria específica habitatge (18r-18hp)

El pla preveu dues subzones residencials destinades a habitatge, una destinada exclusivament a habitatge protegit i una altra a lliure.

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

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

SOSTRE						
Zona / Subzona	UE	Habitatge Protegit règim general	Habitatge Protegit règim concertat	Sostre Residencial	Sostre Comercial-Oficines	Total
		m²	m²	m²	m²	m²
18hp.1	UE2	5.200,00	0,00	5.200,00	300,00	5.500,00
18hp.2		619,40	2.909,70	3.529,10	300,00	3.829,10
TOTAL		5.819,40	2.909,70	8.729,10	600,00	9.329,10

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

- Parcel·la mínima.- Parcel·la única.
- Ocupació.- L'establerta segons plànols d'ordenació de forma gràfica, en soterrani el 100%.
- Ordenació de la volumetria.- Els plànols d'ordenació de l'edificació defineixen les condicions normatives.
- Alçada màxima: L'alçada reguladora màxima segons el nombre de plantes segueix és la següent:

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

En el supòsit d'aplicació d'un nombre de plantes inferior a l'establerta en el plànol O-2, l'alçada màxima del bloc serà la corresponent a aplicar una alçada màxima entre plantes de 3,40m.

- L'alçada mínima de la planta baixa és de 4m. No obstant i això els estudis volumètrics podrà reajustar aquest paràmetre sempre i quan el sòcol compostiu es mantingui i es proposi una reducció del nombre de plantes.
- Usos.- Els establerts a l'article 306 de les NNUU del PGM76.

Zona segons ordenació volumetria residencial (18r)

- Definició.- Correspon a les zones residencials segons volumetria específica amb alineació definida.
- Sostre .- Correspon al quadre següent:



SOSTRE				
Zona / Subzona	UE	Habitatge Lliure	Sostre Comercial- Oficines	Total
		m²	m²	m²
18r.1	UE1	8.250,00	2.030,00	10.280,00
18r.2		7.750,00	1.205,00	8.955,00
18r.3	UE2	7.362,90	300,00	7.662,90
TOTAL		23.362,90	3.535,00	26.897,90

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

- Parcel·la mínima.- Parcel·la única, excepte a la subzona 18r.1 on s'estableix una façana mínima de 28m amb un mínim de 720m² de superfície de sòl.
- Ocupació.- L'establerta segons plànols d'ordenació de forma gràfica, en soterrani el 100%.
- Ordenació de la volumetria.- Els plànols d'ordenació de l'edificació defineixen les condicions normatives.
- Alçada màxima: L'alçada reguladora màxima segons el nombre de plantes és la següent:

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

Per sobre de l'alçada reguladora màxima s'admet en les subzones 18r.1 i 18r.2 la possibilitat d'implantar una planta àtic vinculada al pis immediatament inferior i enretirada de l'alineació del carrer Primer de Maig 5m amb un mínim de 3m del pla de façana i a la resta de vials un mínim de 3m.

En el supòsit d'aplicació d'un nombre de plantes inferior a l'establerta en el plànol O-2, l'alçada màxima del bloc serà la corresponent a aplicar una alçada màxima entre plantes de 3,40m.

L'alçada mínima de la planta baixa és de 4m. No obstant i això els estudis volumètrics podrà reajustar aquest paràmetre sempre i quan el sòcol compositiu es mantingui i es proposi una reducció del nombre de plantes.

- Usos.- Els establerts a l'article 306 de les NNUU del PGM76.
- N° d'habitatges: L'assignació per tipus i règim de tinença és la següent:
 - n° d'habitatges en el cas de venda i en base a l'estàndard de 110m² per habitatge de venda lliure i 90m² habitatges de venda protegida:



Zona / Subzona	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Total habitatges
18r.1	UE1	-	75	75
18r.2		-	70	70
18r.3	UE2	-	67	67
18hp.1		58	-	58
18hp.2		39	-	39
		97	212	309

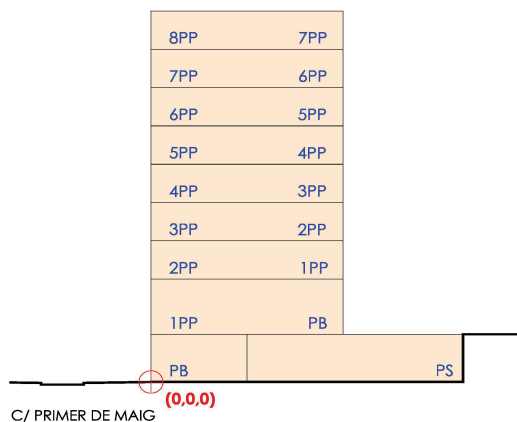
- nº d'habitatges en el cas de lloguer amb l'obligació de destinar a lloguer un mínim de 10 anys. En aquest cas l'estàndard es fixa en 100m² per habitatge de renda lliure i 70m² per habitatge protegit:

Zona / Subzona	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Total habitatges
18r.1	UE1	-	81	81
18r.2		-	77	77
18r.3	UE2	-	73	73
18hp.1		74	-	74
18hp.2		51	-	51
		125	231	356

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.

Art.7 Paràmetres generals per a les zones de volumetria específica.

- Sistema d'ordenació.- Per tot allò no incorporat en aquesta normativa prevaldrà les determinacions del PGM76 pel sistema d'ordenació segons alineació a carrer.
- Condició Planta Baixa en edificis esglaonats. La condició de planta baixa en edifici esglaonats s'ajustarà a l'esquema següent, essent independent del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima i del nombre de plantes establert per normativa. A tal efecte l'alçada reguladora màxima s'aplica des del punt (0,0,0) establert en el plànol O-2.



- c) Cossos volats.- Corresponen a les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de l'alineació o gàlib. S'admeten en totes les façanes sempre i quan l'alçada lliure sobre vial sigui superior a 5m.

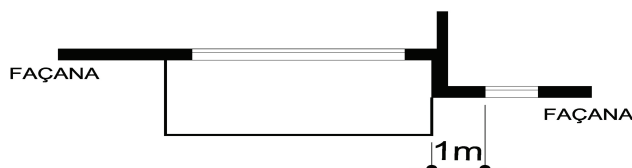
Aquests cossos podran ser tancats, oberts o semitancats. Els cossos volats sobre espais privats i els destinats a sistemes seran com a màxim de 2,00m. En el cas de què aquests espais s'ampliïn cap a l'interior del volum edificable podran tenir una dimensió màxima (inclosos els cossos volats) de 4,00m.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

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



fig.2

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



- d) Coberta.- Es prohibeix la coberta inclinada.
- e) Aparcament.- La UE haurà de concretar l'aparcament i els accessos de forma global garantint l'acompliment dels estàndards normatius per parcel·la.

Així mateix, concretarà la possibilitat d'ampliació de l'aparcament en el subsòl de vial cívica, zones verdes i equipaments (claus 5b, 6b, 6b*). La zona verda clau 6b* representa excedentari de zona verda que es podrà utilitzar com aparcament en el subsòl sense necessitat de concessió administrativa d'acord amb l'article 35.2 del Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

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

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

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

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

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



- g) Façanes.- Tots els fronts de la parcel·la que confrontin a espais públics tenen la consideració de façana i hauran de tenir acabat superficial a tal efecte, i no podran tractar-se com a mitgeres.

En els trams d'alineació obligatòria, la façana tindrà un tram alineat mínim d'1/3 de la longitud i com a mínim de 15m de l'alineació obligatòria assenyalada al plànol "O2-Ordenació de l'edificació".

- h) Planta àtic.- S'admet la planta àtic únicament a la UE1, sempre i quan compleixin les condicions següents:

- o El volum de la planta àtic s'haurà d'enretirar un mínim de 3m del pla de façana o 5m respecte l'alineació al carrer Primer de Maig. Per a la resta d'alineacions s'haurà d'enretirar un mínim de 3m.

- o Els volums edificables per a elements tècnics a la coberta, elements tècnics que, per raons d'optimització de les instal·lacions, es pugin distribuir entre les zones d'aprofitament privat i les vies d'evacuació i emergència de les cobertes, no podran ser inclosos en els àmbits edificables ni en el sostre màxim fixat.

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

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

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

- o l'espai no edificat pel porxo no computa efectes de l'edificabilitat total de la UE.

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

En concret:

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

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

- Les determinacions de les UE han de concretar elements de composició volumètrica i garantir la construcció d'un aparcament comú amb la mínima afectació a la via pública. Sostre i nombre d'habitatges correspon a cadascuna de les subzones definides en aquest pla.

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

- o la posició concreta dels diversos coronaments de l'edifici;
- o la delimitació de l'espai no edificable privat d'ús públic (UP);



- o l'accés a l'aparcament i fases d'execució en base a les parcel·les resultants, evitant la proliferació de rampes sobre la via pública.
- o els elements més significatius de la composició de façana, establint un franja diferenciada com a sòcol de l'edifici
- o la definició de la planta baixa dels edificis confrontants al recorregut cívic a fi de garantir el màxim de transparència en sentit nord-sud.

Cornellà de Llobregat, 30 de juny de 2020

L'Alcalde, per delegació de firma segons Decret núm.2711/19 de 12/7/2019, la Cap Jurídica i Administrativa de Política Territorial i Sostenibilitat, Dolors Leyva Grasa.