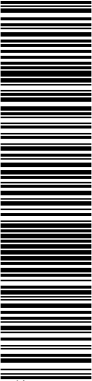


DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació DEFINITIVA PLA MILLORA PLE 03 26-03-2025 Urbanisme ID 7869002	IDENTIFICADORS		
ALTRES DADES Codi per a validació: ZF92M-U7S41-9WEJY Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 14:25:52 Pàgina 1 de 19	<table><tr><td>SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretària General de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 27/03/2025 11:56</td><td>ESTAT SIGNAT 27/03/2025 11:56</td></tr></table>	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretària General de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 27/03/2025 11:56	ESTAT SIGNAT 27/03/2025 11:56
SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretària General de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 27/03/2025 11:56	ESTAT SIGNAT 27/03/2025 11:56		



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8320742 ZF92M-U7S41-9WEJY FED95D84F4C9B5901C3AB4001ABE28447B7306AA) 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/verifica/Documents.do>

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present projecte correspon a la llicència atorgada per acord de la Junta de Govern Local en sessió de data 22 de novembre de 2024.

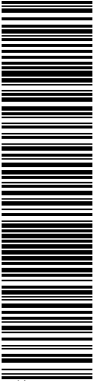
DILIGÈNCIA: Aprovat DEFINITIVAMENT per l'Ajuntament Ple en sessió de data 26 DE MARÇ de 2024.

MODIFICACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA SIEMENS – ELSA (PMU1)

Cornellà de Llobregat

Octubre 2024

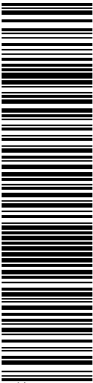
DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació DEFINITIVA PLA MILLORA PLE 03 26-03-2025 Urbanisme ID 7869002	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: ZF92M-U7S41-9WEJY Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 14:25:52 Pàgina 2 de 19	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretària General de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 27/03/2025 11:56 ESTAT SIGNAT 27/03/2025 11:56



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8320742 ZF92M-U7S41-9WEJY FED95D84F4C985801C3AB4001ABE28447B7305AA) 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.nlia.cat/portal/verificaDocuments.do>



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació DEFINITIVA PLA MILLORA PLE 03 26-03-2025 Urbanisme ID 7869002	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: ZF92M-U7S41-9WEJY Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 14:25:52 Pàgina 3 de 19	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretària General de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 27/03/2025 11:56 ESTAT SIGNAT 27/03/2025 11:56



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8320742 ZF92M-U7S41-9WEJY FED95D94F4C9B8901C3AB4001ABE28447B7305AA) 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/verifica/Documents.do>

Equip redactor

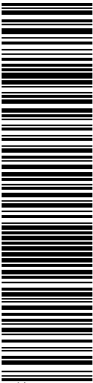
Alberto Esteban: Arquitecte

Col·laboradors:

Jordi Caparrós: Arquitecte
Mar Quesada: Administrativa



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació DEFINITIVA PLA MILLORA PLE 03 26-03-2025 Urbanisme ID 7869002	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: ZF92M-U7S41-9WEJY Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 14:25:52 Pàgina 4 de 19	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretària General de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 27/03/2025 11:56 ESTAT SIGNAT 27/03/2025 11:56



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8320742 ZF92M-U7S41-9WEJY FED95D84F4C9B8901C3AB4001ABE28447B7306AA) 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.nlia.cat/portal/verificarDocumentos.do>

Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)

ÍNDEX

1. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT	2
1.1 Antecedents	2
- Evolució de la renda disponible i la despesa de l'habitatge	2
- Evolució del planejament.....	3
1.2 Planejament Vigent	3
2. OBJECTIU	12
3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	12
4. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA	13
5. NORMATIVA.....	14

Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)

1. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT

Durant els darrers 10 anys l'ajuntament de Cornellà de Llobregat ha impulsat el planejament general i derivat, entre d'altres, a l'àmbit central del municipi a fi de completar la ciutat, donar continuïtat als espais públics i cobrir les necessitats d'habitatge i equipaments.

D'altra banda, l'evolució econòmica dels darrers anys ha comportat un increment dels preus dels habitatges molt per damunt de la capacitat adquisitiva de la ciutadania, dificultant l'accés a l'habitatge.

Per tant, cal promoure mecanismes que facilitin l'accés a l'habitatge.

1.1 Antecedents

La necessitat de modificació del planejament derivat s'emmarca, d'una banda en les possibilitats que ofereix el planejament general i, d'altra banda en l'evolució dispar que ha seguit el preu de l'habitatge en relació al poder adquisitiu de la ciutadania.

- Evolució de la renda disponible i la despesa de l'habitatge

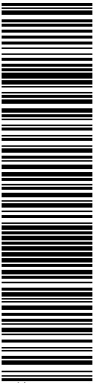
L'evolució de l'economia a Europa els darrers anys ha estat marcada per la crisi sanitària de la Covid-19 i pel conflicte d'Ucraïna que, entre d'altres, han suposat un daltabaix en el subministrament de matèries primeres, la producció industrial i la consegüent escalada de preus. Aquests fets generals, juntament amb d'altres més locals, com és la poca disponibilitat de mercat d'habitatge protegit que no pot actuar com a contrapès a l'evolució dels preus de venda de l'habitatge lliure, l'elevada exposició a les necessitats del turisme o les restriccions al crèdit amb tipus d'interès alts, ha comportat un augment de demanda i encariment dels preus de l'habitatge per damunt de la capacitat adquisitiva de bona part de la ciutadania.

Per tal d'exposar aquesta dificultat creixent a l'accés a l'habitatge prenem com a fonts l'INE (Instituto Nacional de Estadística) als efectes de conèixer l'evolució de les rendes i el portal immobiliari Idealista que ens permet conèixer l'evolució de preus de l'habitatge. L'INE ens permet accedir a les sèries de renda neta mitja per persona a Catalunya des de l'any 2008 fins a l'any 2023. Si prenem com a període de referència els darrers 10 anys, l'increment de renda ha estat del 30%, passant dels 12.205€ l'any 2014 als 15.830€ l'any 2023.

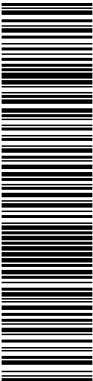
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	Renda neta mitjana per persona		
								2016	2015	2014
09 Catalunya	15.830 ¹	14.692 ¹	14.159 ¹	14.170 ¹	13.527 ¹	13.338 ¹	12.712 ¹	12.660 ¹	12.283 ¹	12.205 ¹

El portal immobiliari permet accedir a sèries de preus de venda des de l'any 2007 fins al l'any 2023. Si prenem com a període de referència els darrers 10 anys, l'increment de preus de venda a Cornellà de Llobregat ha estat del 37%, passant dels 1.823€/m² l'any 2014 als 2.505€/m² l'any 2024.

Així mateix, no es pot obviar que Cornellà de Llobregat està inserit en l'entorn metropolità i la influència que comporta la proximitat a Barcelona. En aquest sentit, en els darrers 10 anys l'increment de preus de venda de l'habitatge a la capital ha estat del 49%, passant dels 3.036€/m² l'any 2014 als 4.528€/m² l'any 2024.

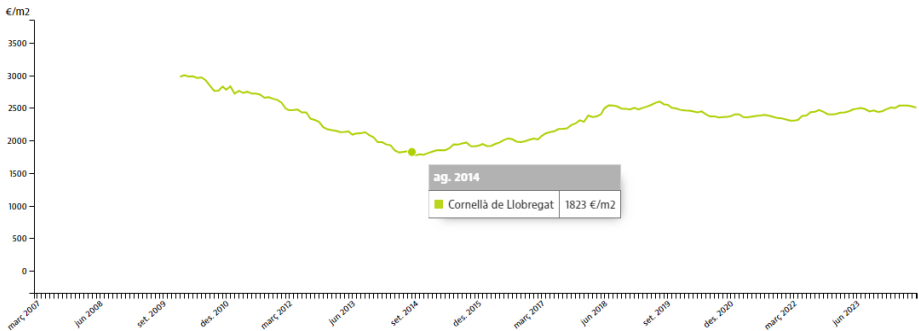


DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació DEFINITIVA PLA MILLORA PLE 03 26-03-2025 Urbanisme ID 7869002	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: ZF92M-U7S41-9WEJY Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 14:25:52 Pàgina 6 de 19	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretària General de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 27/03/2025 11:56	ESTAT SIGNAT 27/03/2025 11:56



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8320742 ZF92M-U7S41-9WEJY FED95D84F4C989801C3AB4001ABE2847B7306AA) 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

Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)



Tal i com es desprèn de les dades exposades, l'augment dels preus dels habitatges creix a un ritme superior a la renda de la ciutadania, un diferencial del 7% a Cornellà de Llobregat i fins al 19% a la ciutat de Barcelona, dificultant cada any que passa més l'accés a l'habitatge, oimés tenint en compte la pressió que comporta estar a l'àrea d'influència d'una gran ciutat. En aquest sentit, cal considerar que un 7% de diferencial estimat per a Cornellà de Llobregat traslladat a valors absoluts suposa comptar per desenes de milers d'euros l'augment de preu de l'habitatge, i en canvi, només per unitats de milers d'euros l'augment de renda, de manera que l'esforç econòmic per accedir a l'habitatge s'incrementa exponencialment.

D'altra banda, com és que les tensions de preus del mercat de compra es traslladen al lloguer i a la inversa, la problemàtica, encara més agreujada per l'escassa oferta, es reproduïx en el mercat del lloguer.

Per tant, ha disminuït la capacitat econòmica de la població d'obtenir habitatge, ampliant les capes de població amb dificultats d'accés a l'habitatge.

- Evolució del planejament

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

En desenvolupament de la Modificació del Pla General Metropolità a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat i del Programa d'Actuació Urbanística de Cornellà de Llobregat es va redactar el Pla de Millora Urbana Elsa-Siemens (PMU1). En data 26 de juny de 2020, el Ple de l'ajuntament de Cornellà de Llobregat va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana Elsa-Siemens (PMU1) (exp. Núm. 2018/067891/M).

1.2 Planejament Vigent

El planejament general en aquest àmbit és la "Modificació del Pla general metropolità a diversos àmbits a Cornellà de Llobregat" i el Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) .

Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)

Pel que fa a les determinacions de la Modificació de Pla General Metropolità a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat, sobre el PMU 1 cal tenir en compte l'article 6.1 de la normativa. En concret:

6.1 Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)

Definició.-
Correspon als terrenys planers situats al nord de la línia fèrria, actualment lliures d'edificació. Els propietaris del sector varen avançar les cessions per a l'execució l'intercanviador i varen costejar l'obertura del carrer Sevilla que connecta el sector industrial amb la carretera d'Esplugues. Així mateix incorpora els sòls en règim de Sòl Urbà Consolidat de la nau d'Aparellatge situada al nord del carrer Lluís Muntades.

Paràmetres Urbanístics:



Àmbit: Àmbit corresponent al sector urbanístic de planejament, sobre el qual el present document diferencia entre els àmbits on la MPGM estableix l'ordenació detallada i els àmbits on cal un estudi més precís de l'ordenació a fi de garantir l'acompliment dels objectius de la MPGM.

Superfície Àmbit	100,00%	33.740,00m2	
Sistemes:			
Sistema viari bàsic (5)			
Parcs i jardins urbans (6)	21,50%	7.253,00m2	
Equip. comunitaris i dotacions(7)	22,61%	7.628,00m2	
Àmbit computable SUnC		23.379m2	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 estableix els àmbits computables que ha de considerar pel PMU.
Sostre			43.318m2st
Sostre Sòl Urbà no Consolidat	1,69032m2st/m2s	s/23.379m2	39.518m2st
Sostre residencial - habitatge	1,50000m2st/m2s	s/23.379m2	35.069m2st
Sostre comercial - oficines	0,19032m2st/m2s	s/23.379m2	4.449m2st
Sostre Sòl Urbà Consolidat ús comercial-oficines-industrial			3.800m2st
Densitat sobre SUnC	180,00hab/Ha	s/23.379m2	420hab
Densitat sobre Sector	124,48hab/Ha	s/33.740m2	420hab
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.		



Àmbit d'Ordenació definida Aquest àmbit abasta sòls en règim de SUC i SUnC situats per sobre del carrer Lluís Muntades. L'ordenació definida prové de les necessitats d'ordenació general i dels criteris de manteniment de bona part de l'edifici anomenat Aparellatge. Sobre aquest àmbit ordenat on es preveu l'ús residencial amb una densitat de 75hab/ha el pla preveu l'ampliació de la Trama Urbana Consolidada corresponent a la normativa sectorial comercial. El PMU a redactar a l'àmbit situat per sota el carrer Lluís Muntades podrà ajustar les qualificacions previstes a l'àmbit nord, sempre i quan no es produeixi cap reducció de la reserva de sistemes públics previstos. Per tant es podrà reajustar la posició dels volums edificables en base a l'ordenació general del PMU a redactar.

Àmbit	9.586m2
sistemes	4.121m2

Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)



Sistema viari (clau 5) 1.630m2



Parcs i jardins urbans (clau 6) 2.491m2

El pla diferencia entre aquells sòls on es proposa la definició normativa de les qualificacions 6b, d'aquelles que la seva posició és orientativa (6b) a concretar en el corresponent PMU. La posició dels darrers àmbits podrà reajustar-se mantenint el criteri de posició definit en el plànol d'aquesta fitxa.



Zones 5.465m2
Z. Industria/comerç 22aOV 4.565m2

Correspon a l'antic edifici Aparellatge. Els paràmetres urbanístics són:
Sostre.-3.800m2
Ús.- Industrial, oficines, comercial, aparcament.
Volumetria.- volumetria existent. N° plantes.- PB+1PP
Es preveu reservar un pas viari per a garantir l'accés al moll de descàrrega des del carrer confrontant al parc de Bombers dins de les determinacions del PMU2. Aquest document haurà de concretar les determinacions sobre aquest aspecte en el marc del PMU2.
Z. Ordenació Volumètrica 18 900m2



El plànol d'ordenació precisa la posició de l'edificació dins de la zona. Mitjançant un PMU es podrà reajustar la posició de l'edificació. La resta de sòls no ocupats per la projecció de l'edifici es destinaran a sòls privats d'ús públic. Resta prohibit de forma expressa cap mena de tancament de la zona, a fi d'assegurar la integració de l'edifici en l'espai destinat a plaça. Els paràmetres urbanístics de la zona són:
Sostre.- 5.000m2
Ús.- Habitatge, residencial, oficines, comerç.
N° d'habitatges màxim.- 74hab.
N° plantes.- PB+12PP (45m.)



Sòl Urbà Consolidat

Sòl Urbà Consolidat abasta els terrenys qualificats pel PGM vigent com a zona 22OV que per objecte de poder mantenir bona part de l'edifici històric industrial es preveu l'enderroc dels volums agregats i el destí a espai lliure de l'entorn. L'edifici històric es manté com a sòl industrial amb usos comercials i d'oficines.

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. El PMU incorporarà la implantació d'una passera que haurà de connectar el nou espai lliure i la plaça de l'Estació, tot creuant a diferent nivell la línia del ferrocarril. La superfície es concretarà en el marc del PMU.
2. El PMU concretarà els paràmetres abans esmentats sobre un aixecament topogràfic precís. Les superfícies resultants de l'amidament topogràfic seran les aplicables per determinar les cessions i aprofitaments urbanístics. El PMU podrà preveure la reserva d'equipament en qualificació en placa amb la zona verda a fi de garantir un espai públic-plaça vinculat amb un equipament central. Així mateix, el PMU haurà d'estudiar la integració d'usos amb aprofitament amb la qualificació en placa, sempre i quan els sòls on es produeixi siguin excedentaris dels mínims legals definits en aquestes NNUU.
3. El PMU estudiarà la implantació d'un aparcament en el subsòl en règim de concessió per resoldre els possibles déficits que genera una implantació de l'edificació aïllada i una reserva molt elevada de sistemes.
4. El PMU estudiarà la connexió de la xarxa de drenatge del sector amb el col·lector que discorre per la ctra. d'Esplugues, tot definint la tipologia per millorar el desguàs i evitar la construcció de noves inques sota la línia del tramvia.
5. El PMU definirà la divisió polygonal i el sistema d'actuació de cadascun dels possibles polígons prelevant els criteris del Programa d'Actuació Urbanístic Municipal.
6. Els sòls destinats a zona verda i equipament previstos tenen la condició de sistemes públics en tant són propietat de l'empresa pública municipal i per tant estan reservats a aquest destí. L'edificabilitat bruta resultant d'aquests sòls es localitzarà en el marc del PMU. Aquesta determinació dona compliment a l'establert a l'art. 97.2 d. Cinquè del TRLUC.
7. El PMU disposarà l'edificació més enllà de la distància d'edificació corresponent a la normativa sectorial d'infraestructures ferroviàries.
8. L'àmbit no ordenat en aquesta fitxa, cal considerar que es tracta d'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. Línia màxima d'edificació

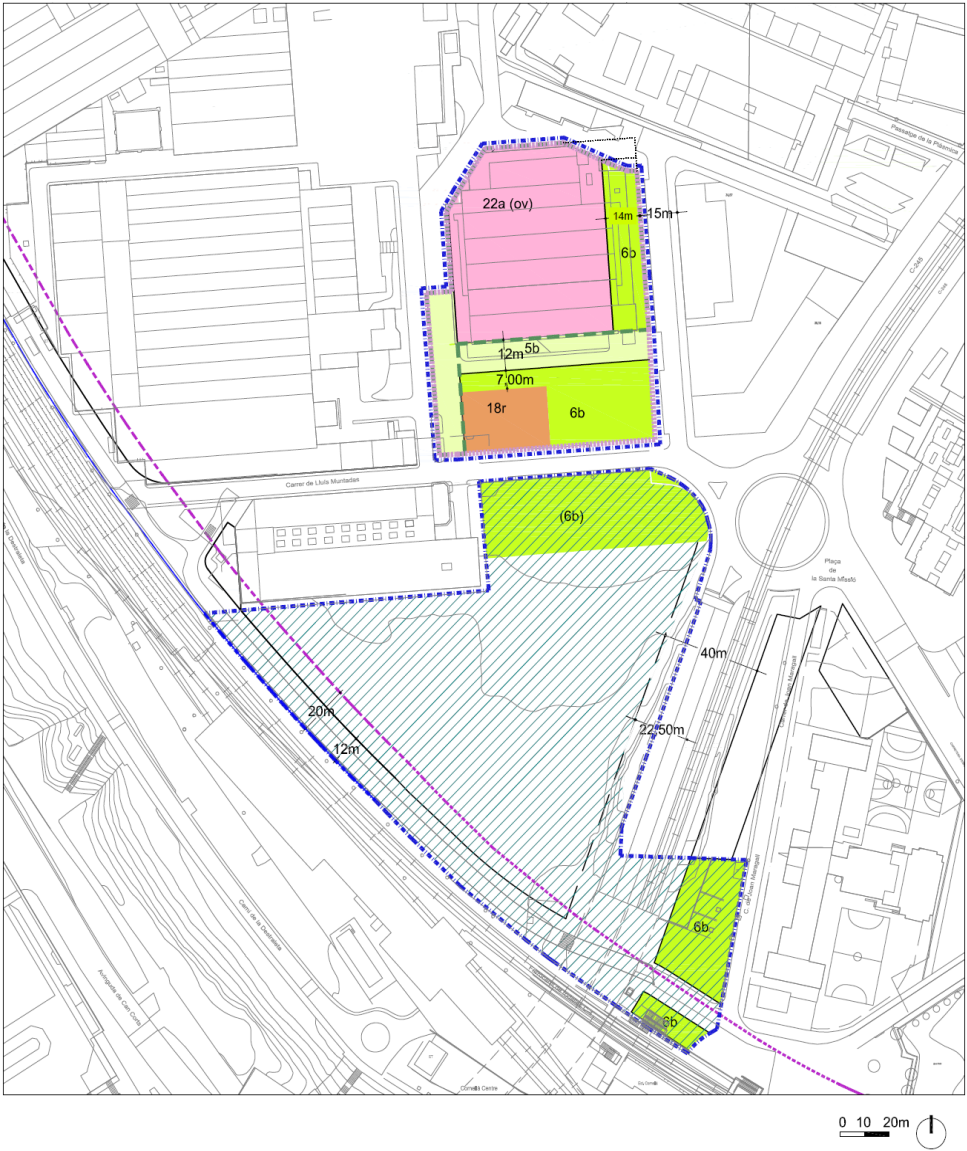


Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)

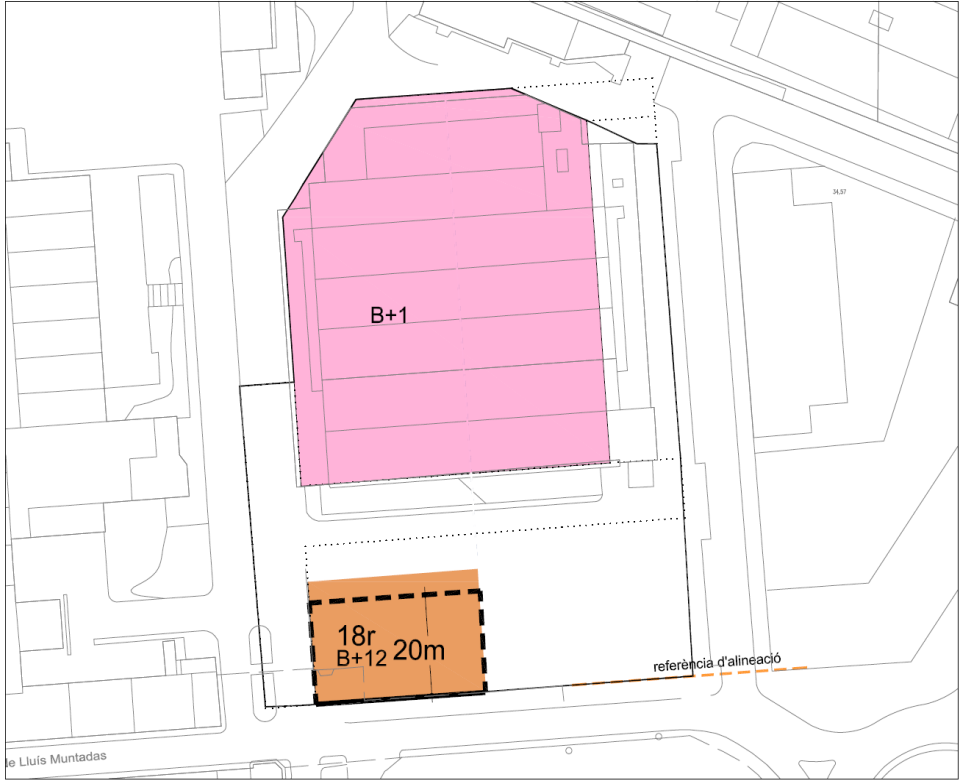
10.El PMU haurà d'establir les condicions i proteccions acústiques que garanteixi els nivells de so admissibles en el plànol acústic del municipi, a tal efecte caldrà la redacció d'un estudi acústic que estableixi les condicions per a les corresponents llicències tant per soroll com per a vibracions . Així mateix haurà de complir les determinacions acústiques que estableix la Ley 39/2003, de 17 de noviembre , del sector Ferroviari, 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 construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por la líneas ferroviarias será costeada por los promotores de las mismas. De igual forma, la normativa del planeamiento debe poner de manifiesto la necesidad de que las edificaciones proyectadas en la zona de protección de ferrocarril, aporten obligatoriamente un estudio de ruidos y vibraciones previo a la concesión de las licencias de edificación."

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



Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)



- Gàlib màxim edificable.
- Alineació de l'edificació.
- - - Alineació de referència. Corresponent a l'alineació de l'edificació de la cantonada del c/Lluís Muntadas-ctra.d'Esplugues
- zona industrial/comerç (clau 22a (ov))
- zona residencial (clau 18r)

0 5 10m

En la mesura que sigui possible es buscarà una alineació compositiva entre l'edifici rehabilitat d'Aparellatge i el nou volum edificatori.

En relació als estàndards d'habitatge l'article 6.1 del PMU1 del planejament general estableix l'estàndard de sostre per habitatge lliure de 90m²/hab. i per habitatge protegit de 70m²/hab, amb la limitació de 420 habitatges màxim pel sector.

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

Pel que fa al Programa d'Actuació Urbanística (PAUM), l'article 7 estableix per aquest àmbit el següent:

Àmbit	Sector/Polígon	Planejament	ús	Sostre Total	Iniciativa	Actuació	Calendari
El Pedró							
	PMU 1 Siemens-Elsa	MPGM	Hab.	43.318,00m2	Pública	Planej-Gestió-PU	4anys

Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)

Pel que fa al planejament derivat en relació als estàndards d'habitatge, el Pla de Millora Urbana Elsa-Siemens (PMU1) estableix als articles 8, 9 10 i 13 les determinacions normatives següents:

Art.8. Zona subjecta a Ordenació volumètrica específica. Alineació definida (clau 18hp)

.....

8.2 Nombre màxim d'habitatges

L'assignació vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard 90m² habitatges de venda protegida de règim general: nombre màxim de 74 habitatges.
En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 70m² per habitatge per l'habitatge protegit de règim general: nombre màxim de 95 habitatges.

.....

Art.9. Zona subjecta a Ordenació volumètrica específica. Alineació definida (clau 18d)

.....

9.2 Nombre màxim d'habitatges

L'assignació per a cada d'ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 110m² per habitatge de venda lliure i 90m² habitatges de venda protegida: número màxim de 188 habitatges de renda lliure i 116 protegits.
En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 90m² per habitatge per a la renda lliure i 70m² per l'habitatge protegit: número màxim de 270 habitatges de renda lliure i 55 protegits (203 habitatges, sempre i quan el període màxim de lloguer es limita a 10 anys i l'estàndard a 100m² per habitatge de renda lliure).

.....

Art.10. Unitat d'edificació (UE)

Correspon als àmbits que requereixen estudi volumètric.
Les unitats edificatòries (UE) estan definides en el plànol "O-2 Ordenació. Condicions de l'edificació" on es delimiten tres (3) unitats edificatòries (UE).

El sostre assignat per a cada UE i usos és el següent:

Zones	UE	Règ. General	Règ. Concertat	Habitatge Lliure	Residencial Hoteler	ST RESIDENCIAL	ST COM -OF.	ST TOTAL
18hp	UE1	6.700,00				6.700,00	440,00	7.140,00
18d	UE2	313,80	1.306,90	13.998,30		15.619,00	1.642,00	17.261,00
	UE3		2.200,00	6.550,00	4.000,00	12.750,00	2.367,00	15.117,00
		7.013,80	3.506,90	20.548,30	4.000,00	35.069,00	4.449,00	39.518,00

El número d'habitatges assignats per a cada UE basat en el règim de tinença de l'habitatge és el següent:

- nº 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:

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hoteler	total habitatges
18hp	UE1	74			74
18d	UE2	19	127		146
	UE3	24	60		84
		113	187	0	300

Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)

- nº d'habitatges en el cas de lloguer i en base a l'estàndard a 100m² per habitatge de renda lliure, 70m² per habitatge protegit i limitat a 10 anys:

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hotel·ler	total habitatges
18hp	UE1	96			96
18d	UE2	23	140		163
	UE3	31	66		97
		150	206	0	356

- nº d'habitatges en el cas de lloguer i en base a l'estàndard a 90m² per habitatge de renda lliure, 70m² per habitatge protegit i limitat a 15 anys:

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hotel·ler	total habitatges
18hp	UE1	96			96
18d	UE2	23	156		179
	UE3	31	73		104
		150	229	0	379

Es podrà desenvolupar el pla barrejant els tipus de tinença, en tant no se superi el topall del número màxim d'habitatges de 420.

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.

10.1 Determinacions d'ordenació de la UE1

.....

- b) Nombre màxim d'habitatges
L'assignació vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard 90m² habitatges de venda protegida de règim general: nombre màxim de 74 habitatges.
En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 70m² per habitatge per l'habitatge protegit: nombre màxim de 96 habitatges.

.....

10.2 Determinacions d'ordenació de la UE2

.....

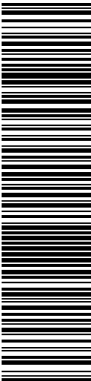
- b) Nombre màxim d'habitatges
L'assignació per a cada d'ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 110m² per habitatge de venda lliure i 90m² habitatges de venda protegida: nombre màxim de 146 habitatges.
En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 90m² per habitatge per a la renda lliure i 70m² per l'habitatge protegit: nombre màxim de 179 habitatges (163 habitatges, sempre i quan el període màxim de lloguer es limiti a 10 anys i l'estàndard a 100m² per habitatge de renda lliure).

.....

10.3 Determinacions d'ordenació de la UE3

.....

- b) Nombre màxim d'habitatges
L'assignació per a cada d'ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 110m² per habitatge de venda lliure: número màxim de 84 habitatges.



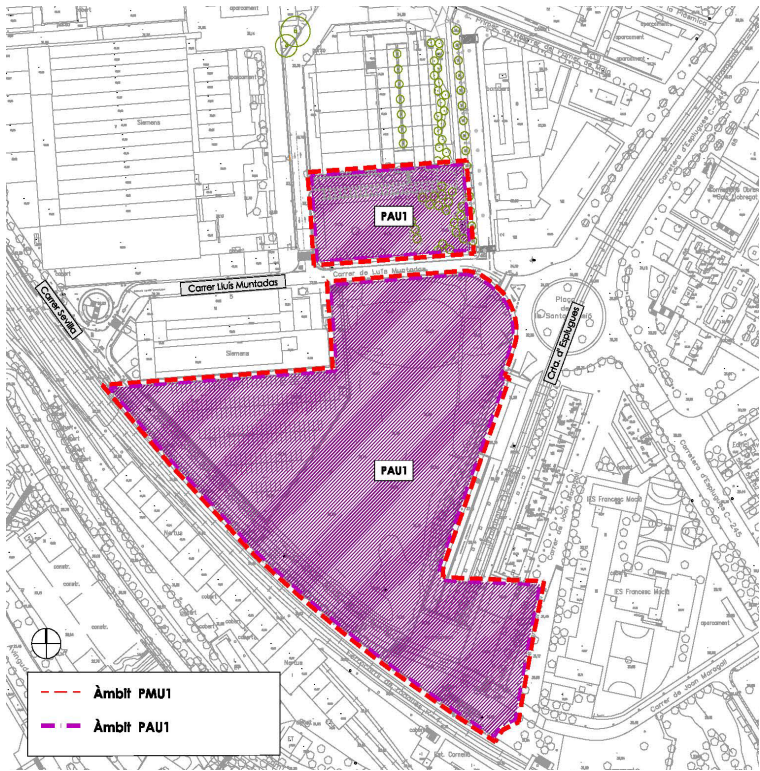
Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)

En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 90m² per habitatge per a la renda lliure i 70m² per l'habitatge protegit: número màxim de 104 habitatges (97 habitatges, sempre i quan el període màxim de lloguer es limiti a 10 anys i l'estàndard a 100m² per habitatge de renda lliure).

.....

Art.13 Polígon d'Actuació Urbanística 1 (PAU1).

Correspon a l'àmbit de Pla de millora urbana PMU1Elsa-Siemens dibuixat en el plànol següent:



El sostre assignat per a cada UE i usos és el següent:

Zones	UE	Règ. General	Règ. Concertat	Habitatge Lliure	Residencial Hotel·er	ST RESIDENCIAL	ST COM -OF.	ST TOTAL
18hp	UE1	6.700,00				6.700,00	440,00	7.140,00
18d	UE2	313,80	1.306,90	13.998,30		15.619,00	1.642,00	17.261,00
	UE3		2.200,00	6.550,00	4.000,00	12.750,00	2.367,00	15.117,00
		7.013,80	3.506,90	20.548,30	4.000,00	35.069,00	4.449,00	39.518,00

Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)

El número d'habitatges assignats per a cada UE basat en el règim de tinença de l'habitatge és el següent:

- nº 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:

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hotelier	total habitatges
18hp	UE1	74			74
18d	UE2	19	127		146
	UE3	24	60		84
		113	187	0	300

- nº d'habitatges en el cas de lloguer en base a l'estàndard a 100m² per habitatge de renda lliure, 70m² per habitatge protegit i limitat a 10 anys:

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hotelier	total habitatges
18hp	UE1	96			96
18d	UE2	23	140		163
	UE3	31	66		97
		150	206	0	356

- nº d'habitatges en el cas de lloguer i en base a l'estàndard a 90m² per habitatge de renda lliure, 70m² per habitatge protegit i limitat a 15 anys:

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hotelier	total habitatges
18hp	UE1	96			96
18d	UE2	23	156		179
	UE3	31	73		104
		150	229	0	379

Es podrà desenvolupar el pla barrejant els tipus de tinença, en tant no se superi el topall del número màxim d'habitatges de 420.

A fi i efecte de garantir el desenvolupament de l'habitatge de lloguer, cal inscriure la indivisió 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.

- Objectiu: obtenir sòls qualificats destinats a la construcció d'habitatge protegit i completar la urbanització dels espais lliures pendents d'urbanitzar.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació. Modalitat per Compensació.
- Cessió: 10% de l'aprofitament urbanístic que se situen en els sòls qualificats d'habitatge protegit. En el cas que la cessió d'apu sigui superior a la reserva d'habitatge protegit, aquesta cessió es podrà realitzar en altres tipus d'ús.
- L'Administració actuant i per tant receptora del 10% d'apu serà Procornellà en virtut de l'article 6 del Programa d'actuació urbanístic municipal (PAUM), aprovat en data 21 de gener de 2015.
- El projecte d'urbanització es regirà pels aspectes detallats a continuació:
 - els sòls qualificats de sistemes de parcs i jardins urbans/equipaments comunitaris (clau 6b/7) s'urbanitzaran com a espais lliures.



Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)

- establirà les fases necessàries per poder garantir la recepció de les obres a fi que les edificacions no malmetin la urbanització d'espais lliures i vials.
- o El projecte de reparcel·lació es regirà pels aspectes detallats a continuació:
 - incorporarà els costos derivats dels projectes ja executats en avançament del desenvolupament del sector.
 - definirà drets de vista entre parcel·les quan es produeixi un canvi en el nombre de plantes. En concret, s'establirà servitud de vista al volum de més alçada sobre el de menor alçada en la part que disposa de major alçada, a fi de garantir una adequada composició arquitectònica de l'edifici.
 - podrà establir un dret de pas per a l'accés a l'aparcament entre parcel·les d'unitats edificatòries diferents. En concret, de les parcel·les de la UE2 respectes a les parcel·les de la UE3.

Pel que fa a la concreció del número d'habitatges, l'article 10 del Pla de millora urbana Elsa-Siemens (PMU1) desenvolupa el planejament general regulant per a cada UE en base el règim de tinença, estàndards de 110m²/hab, 100m²/hab, 90m²/hab i 70m²/hab per a l'habitatge lliure i l'habitatge protegit, segons sigui en venda o lloguer a 10 ó 15 anys.

De manera que l'article 6.1 del planejament general estableix l'estàndard de sostre per habitatge lliure de 90m²/hab. i per habitatge protegit de 70m²/hab. No obstant això, l'article 10 del planejament derivat condiona l'assoliment del potencial del màxim número d'habitatges quan el règim de tinença és de lloguer limitat a 15 anys en base a l'estàndard a 90m² per habitatge de renda lliure i 70m² per habitatge protegit, atès que els habitatges de venda lliures tenen un estàndard de 110m²/hab i els protegits de venda un estàndard de 90m²/hab.

2. OBJECTIU

L'objectiu de la proposta és facilitar l'accés a l'habitatge, desenvolupant el màxim potencial del planejament general en relació al número d'habitatges.

3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Les dificultats d'accés a l'habitatge s'han agreujat l'últim decenni i, en conseqüència, cal prendre les mesures a l'abast que puguin apaivagar aquestes dificultats, tal i com s'ha exposat en els antecedents, facilitant l'accés a l'habitatge.

La present modificació del Pla de millora urbana Siemens-Elsa (PMU1) proposa la reducció dels estàndards dels habitatges en coherència amb el planejament general. Aquesta reducció dels estàndards suposa ampliar el número d'habitatges disponibles sense restriccions per qüestió de tinença, per tant, una major oferta que juntament amb una menor superfície per unitat d'habitatge ha de suposar un cost menor pel destinatari final. De manera que la reducció dels estàndards dels habitatges ha de facilitar l'accés a l'habitatge de la ciutadania.

D'acord amb l'objectiu exposat, es proposa assignar l'estàndard de 90m²/hab per l'habitatge lliure i 70m²/hab per l'habitatge protegit. A tal efecte, tot seguit es quantifiquen el número d'habitatges en base als estàndards proposats per a cada UE i ús:

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hotel·ler	total habitatges
18hp	UE1	95			95
18d	UE2	22	155		177
	UE3	31	72	---	103
		148	227	---	375

Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)

El detall del repartiment dels habitatges a partir del règim de sostre d'habitatge és el següent:

Zones	UE	Règ. General	nº hab.	Règ. Concertat	nº hab.	Habitatge Lliure	nº hab.	Residencial Hotelier	ST RESIDENCIAL	ST COM -OF.	ST TOTAL
18hp	UE1	6.700,00	95						6.700,00	440,00	7.140,00
18d	UE2	313,80	4	1.306,90	18	13.998,30	155		15.619,00	1.642,00	17.261,00
	UE3		0	2.200,00	31	6.550,00	72	4.000,00	12.750,00	2.367,00	15.117,00
		7.013,80	99	3.506,90	49	20.548,30	227	4.000,00	35.069,00	4.449,00	39.518,00
		7.013,80				28.055,20			35.069,00		

La modificació de les determinacions dels estàndards d'habitatge del planejament derivat s'ajusta a les determinacions del planejament general, de manera que possibilita augmentar el número màxim d'habitatges sense cap altra limitació per qüestions de tinença.

En conseqüència, cal modificar la normativa en l'articulat que fa referència al còmput d'habitatges segons la distribució assignada al quadre anterior. De manera que es modifiquen parcialment els articles 8, 9, 10 i 13, assignant l'estàndard de 90m²/hab per a l'habitatge lliure i 70m²/hab per a l'habitatge protegit, eliminant tota referència a tinença de venda o lloguer.

4. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

De conformitat amb el que disposen els articles 97 i 98 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i els articles 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme que estableixen les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic es redacta la present modificació de planejament derivat.

L'objecte i previsions del present instrument d'ordenació desenvolupa les determinacions de la Modificació del Pla General Metropolità en diversos àmbits de Cornellà de Llobregat, així com el seu Programa d'actuació Urbanística (PAUM).

La proposta reajusta els estàndards d'habitatge previstos al pla de millora vigent a fi i efecte de facilitar l'accés a l'habitatge, d'acord amb les previsions de l'estàndard de 90m² per habitatge lliure i 70m² per habitatge protegit del planejament general.

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



Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)

5. NORMATIVA

Article 1. Modificació de l'apartat 8.2 Nombre màxim d'habitatges de l'article 8. Zona subjecta a Ordenació volumètrica específica. Alineació definida (clau 18hp)

8.2 Nombre màxim d'habitatges

L'assignació vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 70m² per habitatge protegit de règim general: nombre màxim de 95 habitatges.

Article 2. Modificació de l'apartat 9.2 Nombre màxim d'habitatges de l'article 9 Zona subjecta a Ordenació volumètrica específica. Alineació definida (clau 18d)

9.2 Nombre màxim d'habitatges

L'assignació per a cada d'ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 90m² per habitatge lliure i 70m² per habitatge protegit: número màxim de 227 habitatges de renda lliure i 53 habitatges protegits.

Article 3. Modificació de l'article 10 Unitat edificatòria (UE) i els apartats 10.1.1.b) 10.2.1.b) i 10.3.1.b) Nombre màxim d'habitatges de la UE1, UE2 i UE3 respectivament

Correspon als àmbits que requereixen estudi volumètric.
Les unitats edificatòries (UE) estan definides en el plànol "O-2 Ordenació. Condicions de l'edificació" on es delimiten tres (3) unitats edificatòries (UE).

El sostre assignat per a cada UE i usos és el següent:

Zones	UE	Règ. General	Règ. Concertat	Habitatge Lliure	Residencial Hotelier	ST RESIDENCIAL	ST COM -OF.	ST TOTAL
18hp	UE1	6.700,00				6.700,00	440,00	7.140,00
18d	UE2	313,80	1.306,90	13.998,30		15.619,00	1.642,00	17.261,00
	UE3		2.200,00	6.550,00	4.000,00	12.750,00	2.367,00	15.117,00
		7.013,80	3.506,90	20.548,30	4.000,00	35.069,00	4.449,00	39.518,00

El número d'habitatges assignats per a cada UE és el següent:

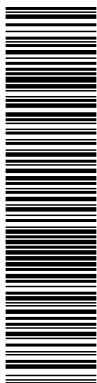
- nº d'habitatges en base a l'estàndard de 90m² per habitatge lliure i 70m² per habitatge protegit:

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hotelier	total habitatges
18hp	UE1	95			95
18d	UE2	22	155		177
	UE3	31	72	---	103
		148	227	---	375

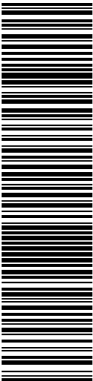
– **3.1. Apartat 10.1.1.b) Nombre màxim d'habitatges de la UE1.**

10.1.1.b) Nombre màxim d'habitatges

L'assignació vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 70m² per habitatge protegit de règim general: nombre màxim de 95 habitatges.



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació DEFINITIVA PLA MILLORA PLE 03 26-03-2025 Urbanisme ID 7869002	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: ZF92M-U7S41-9WEJY Data d'emissió: 1 de Juliol de 2025 a les 14:25:52 Pàgina 18 de 19	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretària General de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 27/03/2025 11:56	ESTAT SIGNAT 27/03/2025 11:56



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8320742 ZF92M-U7S41-9WEJY FED95D84F4C989001C3AB4001ABE28447B7306AA) 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

Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)

– **3.2. Apartat 10.2.1.b) Nombre màxim d'habitatges de la UE2.**

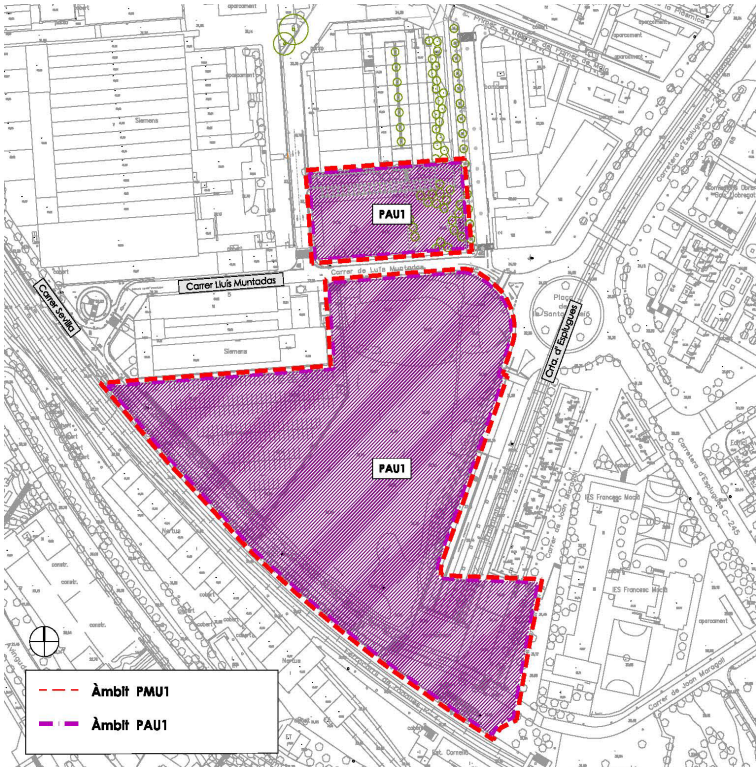
10.2.1.b) Nombre màxim d'habitatges
L'assignació per a cada d'ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 90m² per habitatge lliure i 70m² per habitatge protegit: número màxim de 155 habitatges de renda lliure i 22 habitatges protegits.

– **3.3. Apartat 10.3.1.b) Nombre màxim d'habitatges de la UE3.**

10.3.1.b) Nombre màxim d'habitatges
L'assignació per a cada d'ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 90m² per habitatge lliure i 70m² per habitatge protegit: número màxim de 72 habitatges de renda lliure i 31 habitatges protegits.

• **Article 4. Modificació de l'article 13. Polígon d'Actuació Urbanística 1 (PAU1)**

Art.13. Polígon d'Actuació Urbanística 1 (PAU1).
Correspon a l'àmbit de Pla de millora urbana PMU1Elsa-Siemens dibuixat en el plànol següent:



Modificació del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1)

El sostre assignat per a cada UE i usos és el següent:

Zones	UE	Règ. General	Règ. Concertat	Habitatge Lliure	Residencial Hotel·ler	ST RESIDENCIAL	ST COM -OF.	ST TOTAL
18hp	UE1	6.700,00				6.700,00	440,00	7.140,00
18d	UE2	313,80	1.306,90	13.998,30		15.619,00	1.642,00	17.261,00
	UE3		2.200,00	6.550,00	4.000,00	12.750,00	2.367,00	15.117,00
		7.013,80	3.506,90	20.548,30	4.000,00	35.069,00	4.449,00	39.518,00

El número d'habitatges assignats per a cada UE és el següent:

- nº d'habitatges en base a l'estàndard de 90m² per habitatge lliure i 70m² per habitatge protegit:

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hotel·ler	total habitatges
18hp	UE1	95			95
18d	UE2	22	155		177
	UE3	31	72	---	103
		148	227	---	375

- Objectiu: obtenir sòls qualificats destinats a la construcció d'habitatge protegit i completar la urbanització dels espais lliures pendents d'urbanitzar.
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació. Modalitat per Compensació.
- Cessió: 10% de l'aprofitament urbanístic que se situen en els sòls qualificats d'habitatge protegit. En el cas que la cessió d'apu sigui superior a la reserva d'habitatge protegit, aquesta cessió es podrà realitzar en altres tipus d'ús.
- L'Administració actuant i per tant receptora del 10% d'apu serà Procornellà en virtut de l'article 6 del Programa d'actuació urbanístic municipal (PAUM), aprovat en data 21 de gener de 2015.
- El projecte d'urbanització es regirà pels aspectes detallats a continuació:
 - els sòls qualificats de sistemes de parcs i jardins urbans/equipaments comunitaris (clau 6b/7) s'urbanitzaran com a espais lliures.
 - establirà les fases necessàries per poder garantir la recepció de les obres a fi que les edificacions no malmetin la urbanització d'espais lliures i vials.
- El projecte de reparcel·lació es regirà pels aspectes detallats a continuació:
 - incorporarà els costos derivats dels projectes ja executats en avançament del desenvolupament del sector.
 - definirà drets de vista entre parcel·les quan es produeixi un canvi en el nombre de plantes. En concret, s'establirà servitud de vista al volum de més alçada sobre el de menor alçada en la part que disposa de major alçada, a fi de garantir una adequada composició arquitectònica de l'edifici.
 - podrà establir un dret de pas per a l'accés a l'aparcament entre parcel·les d'unitats edificatòries diferents. En concret, de les parcel·les de la UE2 respectes a les parcel·les de la UE3.

Sgt. Sr. Alberto Esteban Silva
Arquitecte

Cornellà de Llobregat, octubre de 2024

46771500B
ALBERTO JOSÉ
ESTEBAN (A:
A58283342)

Firmado digitalmente por
46771500B ALBERTO JOSÉ
ESTEBAN (A: A58283342)
Fecha: 2024.10.29 11:00:23
+01'00'