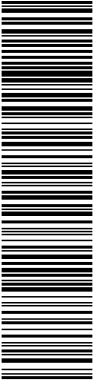


DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació COPIA - Projecte INICIAL MODIFICACIO PMU7 TINTES - ID 8112172	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 Data d'emissió: 1 de Abril de 2025 a les 13:24:30 Pàgina 1 de 17	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 11/03/2025 11:41 ESTAT SIGNAT 11/03/2025 11:41



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8261787 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 FE9485ABD40FB266AF2FA95432961A19A94527A) 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.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

DILIGÈNCIA: Aprovat INICIALMENT per la Junta de Govern Local en sessió de data 7 de març de 2025.

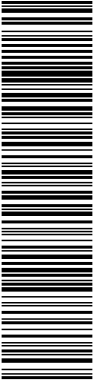


MODIFICACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA TINTES (PMU7)

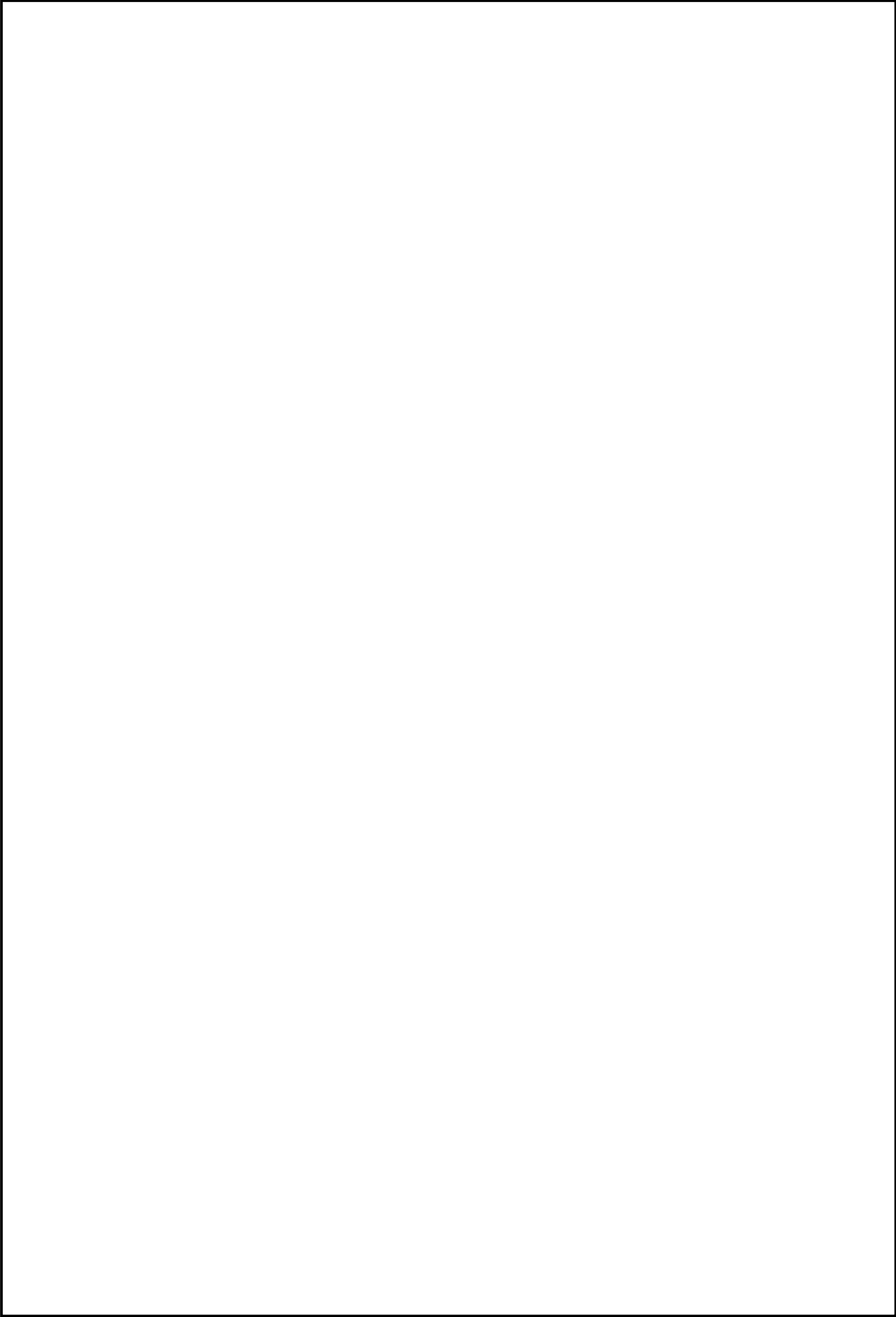
Cornellà de Llobregat

Gener 2025

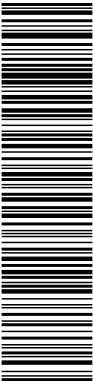
DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació COPIA - Projecte INICIAL MODIFICACIO PMU7 TINTES - ID 8112172	IDENTIFICADORS		
ALTRES DADES Codi per a validació: 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 Data d'emissió: 1 de Abril de 2025 a les 13:24:30 Pàgina 2 de 17	<table><tr><td>SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 11/03/2025 11:41</td><td>ESTAT SIGNAT 11/03/2025 11:41</td></tr></table>	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 11/03/2025 11:41	ESTAT SIGNAT 11/03/2025 11:41
SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 11/03/2025 11:41	ESTAT SIGNAT 11/03/2025 11:41		



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8261787 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 FE9485ABD40FB266A9F2FA95432961A19A94527A) 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.comilla.cat/portal/verifica/Documents.do>



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació COPIA - Projecte INICIAL MODIFICACIO PMU7 TINTES - ID 8112172	IDENTIFICADORS		
ALTRES DADES Codi per a validació: 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 Data d'emissió: 1 de Abril de 2025 a les 13:24:30 Pàgina 3 de 17	<table><tr><td>SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 11/03/2025 11:41</td><td>ESTAT SIGNAT 11/03/2025 11:41</td></tr></table>	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 11/03/2025 11:41	ESTAT SIGNAT 11/03/2025 11:41
SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 11/03/2025 11:41	ESTAT SIGNAT 11/03/2025 11:41		



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8261787 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 FE9485ABD40FB266A9F2FA95434961A19A94527A) 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.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

Equip redactor

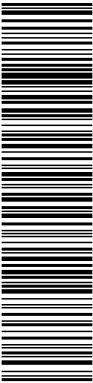
Alberto Esteban: Arquitecte

Col·laboradors:

Jordi Caparrós: Arquitecte
Mar Quesada: Administrativa



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació COPIA - Projecte INICIAL MODIFICACIO PMU7 TINTES - ID 8112172	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 Data d'emissió: 1 de Abril de 2025 a les 13:24:30 Pàgina 4 de 17	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 11/03/2025 11:41 ESTAT SIGNAT 11/03/2025 11:41



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8261787 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 FE9485ABD40FB266A9F2FA95434961A319A94527A) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Miljant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seuelectronica.com/ella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

Modificació del Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7)

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	4
2. OBJECTIU	10
3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	10
4. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA.....	11
5. NORMATIVA.....	12

Modificació del Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7)

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.

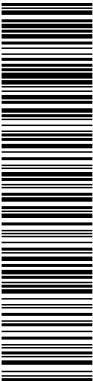
Per tal d'exposar aquesta dificultat creixent a l'accés a l'habitatge prenem com a fonts l'INE (Instituto Nacional de Estadística) als efectes de conèixer l'evolució de les rendes i el portal immobiliari Idealista que ens permet conèixer l'evolució de preus de l'habitatge.

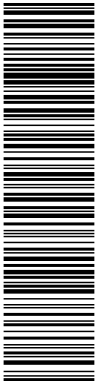
L'INE ens permet accedir a les sèries de renda neta mitja per persona a Catalunya des de l'any 2008 fins a l'any 2023. Si prenem com a període de referència els darrers 10 anys, l'increment de renda ha estat del 30%, passant dels 12.205€ l'any 2014 als 15.830€ l'any 2023.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	Renda neta mitja 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.

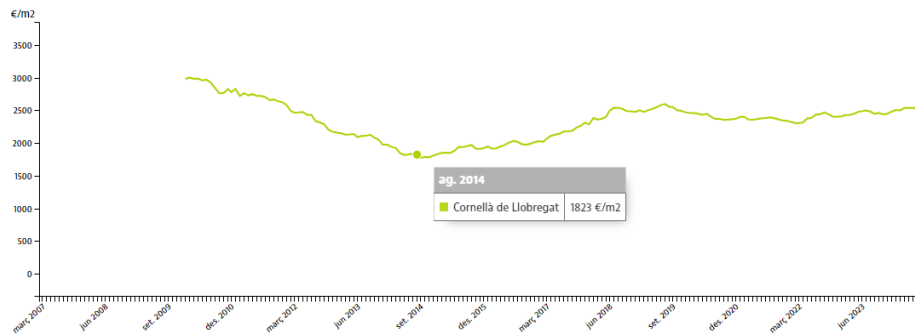
Així mateix, no es pot obviar que Cornellà de Llobregat està inserit en l'entorn metropolità i la influència que comporta la proximitat a Barcelona. En aquest sentit, en els darrers 10 anys l'increment de preus de venda de l'habitatge a la capital ha estat del 49%, passant dels 3.036€/m² l'any 2014 als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





Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8261787 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 FE94985ABD40F626A9F2FA95424961A19A9A527A) 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 Tintes (PMU7)



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 Tintes (PMU7). En data 24 de juliol de 2019, el Ple de l'ajuntament de Cornellà de Llobregat va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7) (exp. Núm. 2018/066166/M).

Modificació del Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7)

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) .
Pel que fa a les determinacions de la Modificació de Pla General Metropolità a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat, sobre el PMU 7 cal tenir en compte l'article 6.6 de la normativa. En concret:

6.6 Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7)

- Definició.-
Correspon als terrenys situats al final de l'avinguda dels FFCC en l'encreuament amb l'avinguda del Baix Llobregat. Correspon a un àmbit amb planejament aprovat, parcialment anul·lat. En compliment de la sentència es redacta el present document, que planteja en termes generals:
- 1. Excloure les finques propietat del senyor Francisco Cuxart Olivé (nº1, 2, 3) del PAU.
 - 2. Qualificar de zona Densificació urbana semiintensiva (clau 13b) les esmentades finques, tot mantenint el màxim possible les condicions d'ordenació del sector que no han estat qüestionades per la sentència.
 - 3. Recalculer els aprofitaments del PAU a fi d'ajustar-les a la nova dimensió de l'àmbit.

Paràmetres Urbanístics:

		Àmbit:	20.345,00m2	Àmbit corresponent al sector urbanístic de planejament.(SUC + SUnC)
Superfície SUnC		100,00%	19.733,00m2	
Sistemes:				
Sistema viari bàsic (5)				
Parcs i jardins urbans (6)		27,22%	5.371,00m2	
Equip. / Hab dotacional(7-10h)		5,88%	1.161,00m2	
Sòl Urbà Consolidat Zona verda			612,00m2	
IEB		1,6030m²st/m²s	Sobre àmbit sector urbanístic.	
Sostre				32.613m2st
Sostre Sòl Urbà no Consolidat				30.576m2st
Sostre residencial - habitatge			28.330m2st	
Sostre comercial - oficines			2.246m2st	
Sostre Sòl Urbà Consolidat ús Residencial - habitatge				2.035m2st
Densitat sobre Sector		175,00hab/Ha	s/20.345m2	360hab
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 i 15% sobre l'increment d'edificabilitat bruta de 0,403m2/m2 (1,603 – 1,2)		
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. 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. 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.		

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació COPIA - Projecte INICIAL MODIFICACIO PMU7 TINTES - ID 8112172	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 Data d'emissió: 1 de Abril de 2025 a les 13:24:30 Pàgina 8 de 17	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 11/03/2025 11:41	ESTAT SIGNAT 11/03/2025 11:41

Modificació del Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7)

- 4.- L'increment de zona verda proporcional a l'increment de sostre edificable es realitzarà de forma econòmica d'acord amb l'article.100.4.c del text consolidat de la LUC, i es destinarà a l'obtenció de reserva de sistemes d'espais lliures previstos en aquest PAUM d'acord amb l'estudi de viabilitat d'aquest document.
5. El PMU definirà la divisió polygonal i el sistema d'actuació de cadascun dels possibles polígons prevalent els criteris del Programa d'Actuació Urbanístic Municipal.



Modificació del Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7)

En relació als estàndards d'habitatge l'article 6.6 del PMU7 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 360 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	Calendar i
Centre- Riera							
	PMU7 Tintes	MPGM	Hab.	32.613,00m2	Pública	Planej-Gestió-PU	2anys

Pel que fa al planejament derivat en relació als estàndards d'habitatge, el Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7) estableix als articles 3 i 13 les determinacions normatives següents:

Article 3. Zones

.....

- a) Densitat
- 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 (general i concertat).
- En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 90m² per habitatge per a la renda lliure i 70m² per habitatge per l'habitatge protegit (general i concertat).

.....

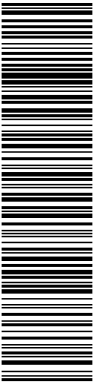
Article 13.Unitat d'edificació

Correspon als àmbits que requereixen projecte o ordenació volumètrica.

Les unitats edificatòries (UE) estan definides en el plànol O-3 *Ordenació. Condicions de l'edificació.*

Correspon als àmbits on cal garantir una unitat compositiva, gestió d'aparcament i volumètrica pel seu desenvolupament. A tal efecte es redactaran estudis d'ordenació volumètrica previs o conjuntament amb la llicència per garantir el desenvolupament de l'edificació tant compositivament com per a reserves d'aparcament, etc. L'estudi volumètric definirà, si s'escau, les fases d'execució i les condicions d'edificació de les diferents parcel·les.

L'estudi volumètric podrà abastar més d'una UE, sempre i quan estiguin en la mateixa illa i es garanteixin les determinacions fixades per a cadascuna de les UE. La primera llicència sol·licitada anirà acompanyada de l'estudi volumètric corresponent.



Modificació del Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7)

SOSTRE I DENSITAT PER UNITAT EDIFICATORIA (UE)							
SOSTRE PER IL·LES, ZONES I ÚS							
UE	Habitatge Lliure	Habitatge Protegit	Habitatge Concertat	Sostre Residencial	Sostre Comercial	Total	
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	nº Hab.
UE1	13.860,39			13.860,39	1.000,00	14.860,39	149
UE2	674,00			674,00		674,00	7
UE3	3.379,16			3.379,16		3.379,16	35
UE4	-	5.667,00	2.833,00	8.500,00	500,00	9.000,00	122
UE5	3.953,45			3.953,45	746,00	4.699,45	43
	21.867,00	5.667,00	2.833,00	30.367,00	2.246,00	32.613,00	356

El nombre d'habitatges es calcularà:

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 (general i concertat).

En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 90m² per habitatge per a la renda lliure i 70m² per habitatge per l'habitatge protegit (general i concertat). En aquest cas, 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.

.....

13.1 Determinacions d'ordenació de la UE1

.....

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 (general i concertat).

En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 90m² per habitatge per a la renda lliure i 70m² per habitatge per l'habitatge protegit (general i concertat). En aquest cas, 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 nombre màxim d'habitatges és de 149

.....

13.2 Determinacions d'ordenació de la UE2

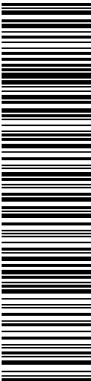
.....

b) Nombre màxim d'habitatges

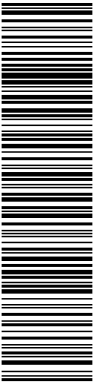
L'assignació per a cada d'ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 110m² per habitatge de venda lliure i 90m² habitatges de venda protegida (general i concertat).

En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 90m² per habitatge per a la renda lliure i 70m² per habitatge per l'habitatge protegit (general i concertat). En aquest cas, 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 nombre màxim d'habitatges és de 7.



DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació COPIA - Projecte INICIAL MODIFICACIO PMU7 TINTES - ID 8112172	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 Data d'emissió: 1 de Abril de 2025 a les 13:24:30 Pàgina 11 de 17	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 11/03/2025 11:41	ESTAT SIGNAT 11/03/2025 11:41



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8261787 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 FE9495ABD40FB26AEFF2FA95432961A19A9457A) 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>

Modificació del Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7)

.....

13.3 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 i 90m² habitatges de venda protegida (general i concertat).
En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 90m² per habitatge per a la renda lliure i 70m² per habitatge per l'habitatge protegit (general i concertat). En aquest cas, 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 nombre màxim d'habitatges és de 35.

.....

13.4 Determinacions d'ordenació de la UE4

.....

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 (general i concertat).
En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 90m² per habitatge per a la renda lliure i 70m² per habitatge per l'habitatge protegit (general i concertat). En aquest cas, 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 nombre màxim d'habitatges és de 122.

.....

13.5 Determinacions d'ordenació de la UE5

.....

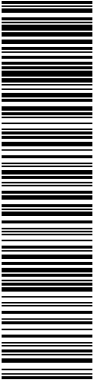
b) Nombre màxim d'habitatges

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 (general i concertat).
En habitatges destinats al règim de lloguer es podrà reduir l'estàndard a 90m² per habitatge per a la renda lliure i 70m² per habitatge per l'habitatge protegit (general i concertat). En aquest cas, 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 nombre màxim d'habitatges és de 43.

.....

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació COPIA - Projecte INICIAL MODIFICACIO PMU7 TINTES - ID 8112172	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 Data d'emissió: 1 de Abril de 2025 a les 13:24:30 Pàgina 12 de 17	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 11/03/2025 11:41
	ESTAT SIGNAT 11/03/2025 11:41



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8261787 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 FE9485ABD40FB266A9F2FA95432961A319A94527A) 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/ella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

Modificació del Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7)

Pel que fa a la concreció del número d'habitatges, els article 3 i 13 13 del Pla de millora urbana Tintes (PMU7) desenvolupen el planejament general regulant per a cada UE en base el règim de tinença, estàndards de 110m²/hab, 90m²/hab i 70m²/hab per a l'habitatge lliure i l'habitatge protegit.

De manera que l'article 6.6 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 condiciona l'assoliment del potencial del màxim número d'habitatges quan el règim de tinença és de lloguer 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.

Modificació del Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7)

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.

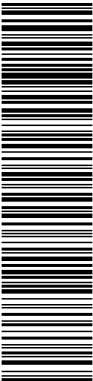
La present modificació del Pla de millora urbana Tintes (PMU7) proposa la reducció dels estàndards dels habitatges en coherència amb el planejament general. Aquesta reducció dels estàndards suposa ampliar el número d'habitatges disponibles sense restriccions per qüestió de tinença, per tant, una major 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:

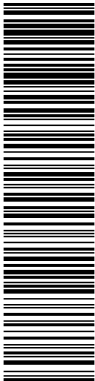
SOSTRE I DENSITAT PER UNITAT EDIFICATORIA (UE)									
SOSTRE PER IL·LES, ZONES I ÚS									
UE	Habitatge Lliure		Habitatge Protegit		Habitatge Concertat		Sostre Residencial	Sostre Comercial	Total
	m²	nºHab.	m²	nºHab.	m²	nºHab.	m²	m²	m² nºHab.
UE1	13.860,39	149					13.860,39	1.000,00	14.860,39 149
UE2	674,00	7					674,00		674,00 7
UE3	3.379,16	35					3.379,16		3.379,16 35
UE4	-	-	5.667,00	81	2.833,00	41	8.500,00	500,00	9.000,00 122
UE5	3.953,45	43					3.953,45	746,00	4.699,45 43
	21.867,00	234	5.667,00	81	2.833,00	41	30.367,00	2.246,00	32.613,00 356

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 3 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.



DOCUMENT Diligència: Dil·ligència - Aprovació COPIA - Projecte INICIAL MODIFICACIÓ PMU7 TINTES - ID 8112172	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 Data d'emissió: 1 de Abril de 2025 a les 13:24:30 Pàgina 14 de 17	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 11/03/2025 11:41
	ESTAT SIGNAT 11/03/2025 11:41



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8261787 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 FE9495ABD40FB266A9542961A19A94527A) 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.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

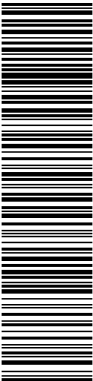
Modificació del Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7)

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 del planejament general que fixa l'estàndard de 90m² per habitatge lliure i 70m² per habitatge protegit.

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).



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8261787 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 FE9485ABD40FE626AEF2FA95424961A19A94527A) 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.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

Modificació del Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7)

5. NORMATIVA

Article 3. Zones

.....

b) Densitat

L'assignació per a cada ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 90m² per habitatge lliure i 70m² habitatges protegit (general i concertat).

.....

Article 13. Unitat d'edificació

Correspon als àmbits que requereixen projecte o ordenació volumètrica.

Les unitats edificatòries (UE) estan definides en el plànol O-3 Ordenació. *Condicions de l'edificació.*

Correspon als àmbits on cal garantir una unitat compositiva, gestió d'aparcament i volumètrica pel seu desenvolupament. A tal efecte es redactaran estudis d'ordenació volumètrica previs o conjuntament amb la llicència per garantir el desenvolupament de l'edificació tant compositivament com per a reserves d'aparcament, etc. L'estudi volumètric definirà, si s'escau, les fases d'execució i les condicions d'edificació de les diferents parcel·les.

L'estudi volumètric podrà abastar més d'una UE, sempre i quan estiguin en la mateixa illa i es garanteixin les determinacions fixades per a cadascuna de les UE.

La primera llicència sol·licitada anirà acompanyada de l'estudi volumètric corresponent.

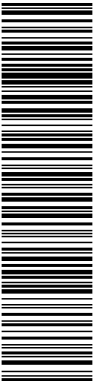
SOSTRE I DENSITAT PER UNITAT EDIFICATORIA (UE)							
SOSTRE PER IL·LES, ZONES I ÚS							
UE	Habitatge Lliure	Habitatge Protegit	Habitatge Concertat	Sostre Residencial	Sostre Comercial	Total	
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	nº Hab.
UE1	13.860,39			13.860,39	1.000,00	14.860,39	149
UE2	674,00			674,00		674,00	7
UE3	3.379,16			3.379,16		3.379,16	35
UE4	-	5.667,00	2.833,00	8.500,00	500,00	9.000,00	122
UE5	3.953,45			3.953,45	746,00	4.699,45	43
	21.867,00	5.667,00	2.833,00	30.367,00	2.246,00	32.613,00	356

El nombre d'habitatges es calcularà:

L'assignació per a cada ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 90m² per habitatge lliure i 70m² habitatge protegit (general i concertat).

.....

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació COPIA - Projecte INICIAL MODIFICACIO PMU7 TINTES - ID 8112172	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 Data d'emissió: 1 de Abril de 2025 a les 13:24:30 Pàgina 16 de 17	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 11/03/2025 11:41
	ESTAT SIGNAT 11/03/2025 11:41



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8261787 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 FE9485ABD40FB26A9F2FA95432961A19A94527A) 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>

Modificació del Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7)

13.1 Determinacions d'ordenació de la UE1

.....

b) Nombre màxim d'habitatges

L'assignació per a cada ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 90m² per habitatge lliure.

El nombre màxim d'habitatges és de 149.

.....

13.2 Determinacions d'ordenació de la UE2

.....

b) Nombre màxim d'habitatges

L'assignació per a cada ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 90m² per habitatge lliure.

El nombre màxim d'habitatges és de 7.

.....

13.3 Determinacions d'ordenació de la UE3

.....

b) Nombre màxim d'habitatges

L'assignació per a cada ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 90m² per habitatge lliure.

El nombre màxim d'habitatges és de 35.

.....

13.4 Determinacions d'ordenació de la UE4

.....

b) Nombre màxim d'habitatges

L'assignació per a cada d'ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 70m² habitatges protegit (general i concertat).

El nombre màxim d'habitatges és de 122.

.....

DOCUMENT Diligència: Diligència - Aprovació COPIA - Projecte INICIAL MODIFICACIO PMU7 TINTES - ID 8112172	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 Data d'emissió: 1 de Abril de 2025 a les 13:24:30 Pàgina 17 de 17	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- C24_Cap de Secretaria de l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT. Signat 11/03/2025 11:41
	ESTAT SIGNAT 11/03/2025 11:41



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 8261787 9AEHO-2IAVZ-A1GJ5 FE9485ABD40FB266A9F2FA95434961A319A94527A) 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.cornella.cat/portal/verificarDocumentos.do>

Modificació del Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7)

13.5 Determinacions d'ordenació de la UE5

.....

b) Nombre màxim d'habitatges

L'assignació per a cada ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 90m² per habitatge lliure.

El nombre màxim d'habitatges és de 43.

.....

46771500B
ALBERTO JOSÉ
ESTEBAN (A:
A58283342)

Firmado digitalmente
por 46771500B
ALBERTO JOSÉ ESTEBAN
(A: A58283342)
Fecha: 2025.01.24
13:35:03 +01'00'

Sgt. Sr. Alberto Esteban Silva
Arquitecte

Cornellà de Llobregat, a data de signatura digital