PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA

PMU I SIEMENS

CORNELLÀ DE LLOBREGAT

VOLUM I

APROVACIÓ INICIAL

Nucli Advocats SLP

Carrer Amposta 14-18 3er 1ª
08173 Sant Cugat del Vallès
www.nucli.cat
nucli@nucli.cat

ÍNDEX VOLUM I: MEMÒRIA I PLÀNOLS

1. CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVEN LA REPARCEL·LACIÓ

1.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS.
1.2. ADMINISTRACIÓ ACTUANT
1.3. OBJECTE DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.
1.4. MARC LEGAL APLICABLE.

2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE. DESCRIPCIÓ DEL SECTOR

2.1. PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE.
2.2. ORDENACIÓ QUE S'EXECUTA.

3. FINQUES APORTADES I OPERACIONS REGISTRALS ENVERS LES MATEIXES

3.1. CRITERIS EN LA DETERMINACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

3.1.1. Titularitat de les finques aportades.
3.1.2. Superfície de les finques aportades.
3.1.3. Règim de les càrregues preexistents sobre les finques aportades.

3.2. RESUM DE FINQUES APORTADES I PROPIETARIS SEGONS RD 1093/1997 DE 4 DE JULIOL.
3.3. RELACIÓ D'INTERESSATS.

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

4.1. CRITERIS ADOPTATS EN RELACIÓ ALS DRETS APORTATS.

4.1.1. En relació als drets dels propietaris.
4.1.2. En relació als béns de domini públic.

4.2. CRITERIS D'INDEMNITZACIONS DELS BÉNS I DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT.

4.2.1. Construccions, plantacions, obres i instal·lacions.
4.2.2. Cessament o trasllat forçós d'activitats.

4.3. CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS RESULTANTS.

4.3.1. Determinació i valoració de l'aprofitament.
4.3.2. Determinació i valoració de l'aprofitament objecte de cessió gratuïta.
4.3.3. Determinació i valoració de l'aprofitament objecte de repartiment.
4.3.4. Càlcul de la indemnització substitutòria d'edificabilitat.

4.4. CRITERIS DE DEFINICIÓ I ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS.
4.5. DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ ENTRE ELS PROPIETARIS.
4.6. CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES.

4.6.1. Cessió de l'aprofitament urbanístic en favor de l'Administració actuant.
4.6.2. Cessió dels sistemes urbanístics en favor de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat.

5. DESPESES D'URBANITZACIÓ.

6. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

7. PRECS REGISTRALS

8. CONSIDERACIONS FINALS

9. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- Plànol 01: Situació i emplaçament dins del municipi de Cornellà de Llobregat.
- Plànol 02: Topogràfic
- Plànol 03: Planejament vigent.
- Plànol 04: Finques aportades.
- Plànol 05: Finques resultants.
- Plànol 06: Sistemes urbanístics de cessió.
- Plànol 07: Superposició finques aportades i resultants.

11. ANNEXES:

- Informe de valoració dels coeficients d'homogeneïtzació de l'aprofitament de l'àmbit.
- Escriptura Pública de Constitució de Garanties atorgada per EMDUCSA davant del Notari Ildefonso Sánchez Prat en data de 15 de febrer de 2005 amb el número 447 del seu protocol.

ÍNDEX VOLUM II: FINQUES APORTADES

1.- Llistat de finques aportades i quadre de propietaris i interessats a efectes de notificacions.
2.- Fitxes de les finques aportades.
3.- Certificats registrals.

ÍNDEX VOLUM III: FINQUES RESULTANTS

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

1. CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVEN LA REPARCEL·LACIÓ

1.1 ANTECEDENTS URBANÍSTICS

En data de 12 de gener de 2015 el Conseller de Territori i Sostenibilitat va resoldre aprovar definitivament la *Modificació de Pla General Metropolità a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat* (MPG, en endavant) delimitant-se el sector subjecte a Pla de Millora Urbana "PMU 1 Siemens-Elsa", amb l'objectiu de completar el teixit de la ciutat en un àmbit central del municipi apte per al desenvolupament.

El Ple de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, en sessió de data 25 de juny de 2020, previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana, va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa 1 (PMU 1, en endavant), delimitant-se un únic Polígon d'actuació urbanística i determinant-se per a la seva gestió el sistema d'actuació de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica. L'edicte d'aprovació definitiva, juntament amb la normativa urbanística, va ser publicat en el BOPB de data 9 de juliol de 2020.

D'acord amb l'article 130 TRLU, en la modalitat de compensació bàsica els propietaris o propietàries dels terrenys de cessió obligatòria executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació. Això no obstant, tal com prescriu l'apartat b) de l'esmentat precepte, en relació amb l'article 164 RLU, la constitució de la Junta de compensació no és obligada en els supòsits de reparcel·lació voluntària, sempre i quan ho acordi expressament l'Ajuntament i es compleixin els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts pel reglament.

En el present supòsit tots els propietaris de les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística del PMU 1 formulen de comú acord la present proposta de reparcel·lació voluntària, la qual serà formalitzada mitjançant l'atorgament de la corresponent escriptura pública, complementada amb l'apoderament especial que requereix l'article 164 RLU i que fa innecessària la constitució de la junta de compensació. La tramitació del present document de reparcel·lació voluntària s'ajustarà als tràmits regulats en el precitat article 164 RLU.

El **present Projecte de reparcel·lació** té per objecte **l'execució del PAU del PMU 1 Siemens-Elsa.**

1.2 ADMINISTRACIÓ ACTUANT

En virtut de l'article 6 del Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) l'Administració actuant, i per tant receptora de la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic que exigeix la legislació urbanística vigent, és l'empresa municipal de Promoció Social, Urbana i Econòmica de Cornellà de Llobregat (Procornellà SA, en endavant), tal com disposa l'article 13 del PMU 1.

1.3 OBJECTE DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

En compliment de les determinacions del PMU 1 i la normativa aplicable es redacta el present Projecte de reparcel·lació que té per objecte, de conformitat als articles 116 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, així com aquelles disposicions concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme:

a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.

b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.

c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'Administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament

d) La cessió gratuïta a favor de l'Administració municipal dels terrenys destinats a sistemes urbanístics que encara no estan cedits d'acord amb el planejament.

e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

1.4 MARC LEGAL APLICABLE

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

- Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLU), aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i pel Decret 17/19, de 23 de desembre, de mesures urgents per a l'accés a l'habitatge.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant, RLU).

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en endavant, TRLSRU), aprovat pel reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aprova les normes complementaries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecaria sobre Inscripció al Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament i es modifica el RLU.

-

2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE. DESCRIPCIÓ DEL SECTOR.

2.1 PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE

a) Planejament General

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

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

La MPG preveu donar compliment a l'interès públic que emmarca el desenvolupament urbanístic en tant es proposa ampliar la reserva dels espais lliures i equipaments al voltant dels espais més edificats, consolidats i amb un estàndard menor de sistemes de la ciutat, tot preveient la implantació d'un equipament general amb accés directe sobre les infraestructures metropolitanes, i consegüentment reduint de forma molt significativa el potencial edificatori previst en aquest àmbit; establir una estructura viària que permeti la connexió de l'estructura

interna amb les vies de la xarxa general prevista en el PTMB; el manteniment de les tipologies edificatòries industrials de mitjans del segle passat, tot integrant-les en l'ordenació del teixit urbà i implantar usos que permetin el seu manteniment i rehabilitació.

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

Entre els Plans de Millora Urbana delimitats, es troba el PMU 1 Siemens-Elsa, quin desenvolupament ens ocupa en el present projecte de reparcel·lació voluntària.

La fitxa del PMU 1 inclosa en l'esmentada MPGM és la següent:

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)	**29,75%**	**10.039,00m2**	
	Equip. comunitaris i dotacions(7)	**16,28%**	**4.842,00m2**	
	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

2961

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 Lluis 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 Lluis 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
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. Nº 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:

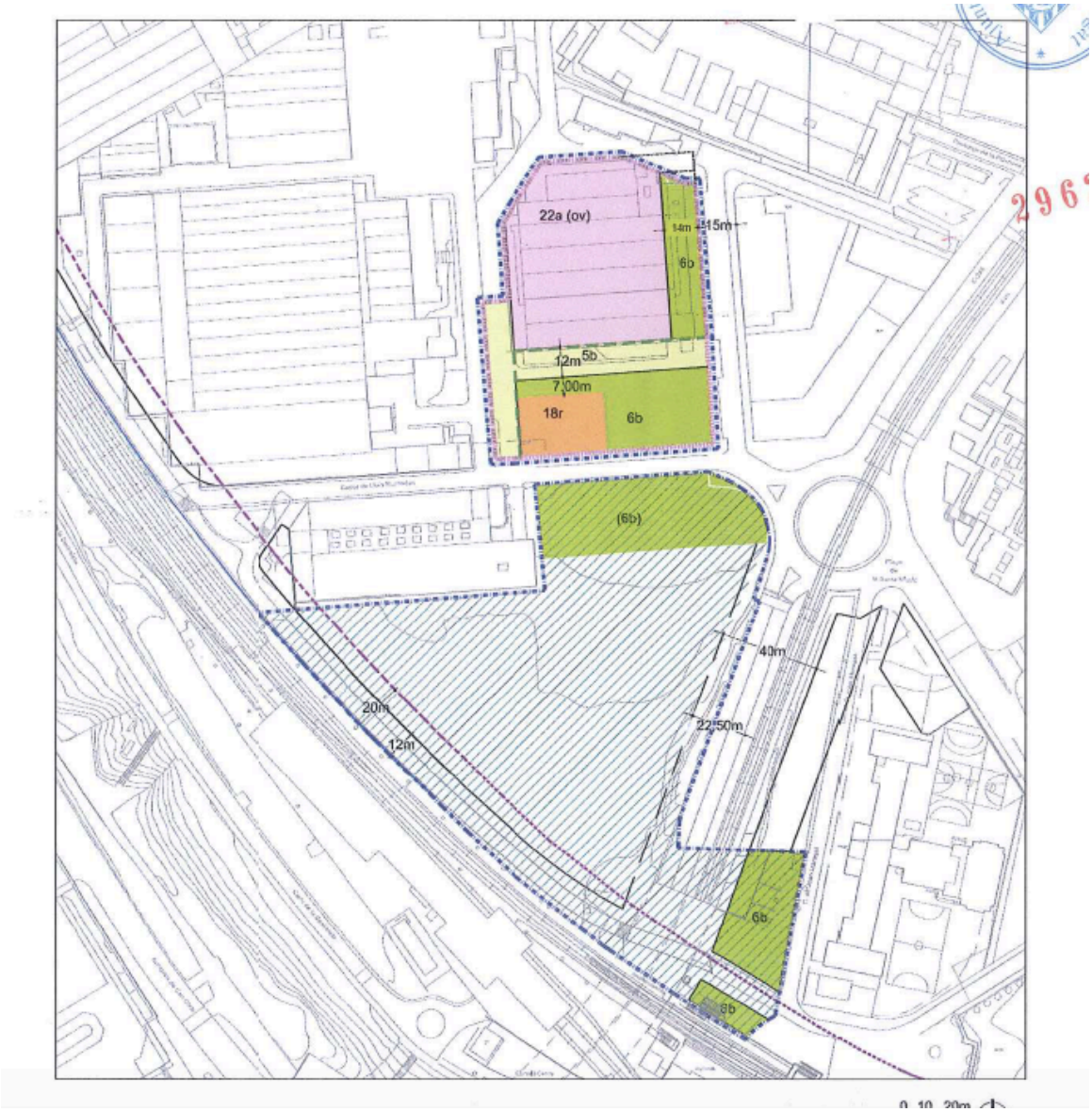
- Sostre.- 5.000m2
- Ús.- Habitatge, residencial, oficines, comerç.
- Nº d'habitatges màxim.- 74hab.
- Nº plantes.- PB+12PP (45m.)

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.
En el sistema viari es podrà vincular la zona d'aparcaments a les activitats del voltant.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

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 mínimes 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 dèficits que genera una implantació de l'edificació aïllada i una reserva molt elevada de sistemes. 4. El PMU estudiarà la connexió de la xarxa de drenatge del sector amb el col·lector que discórrer per la ctra. d'Esplugues, tot definint la tipologia per millorar el desguàs i evitar la construcció de noves inques sota la línia del tramvia. 5. El PMU definirà la divisió poligonal i el sistema d'actuació de cadascun dels possibles polígons prevalent els criteris del Programa d'Actuació Urbanístic Municipal. 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 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 complimentar les determinacions acústiques que estableix la Ley 39/2003, de 17 de noviembre , del sector Ferroviario, en su Capítulo I, Artículo 15 Apartado I. "Cualesquiera obres que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por la líneas ferroviarias será costeada por los promotores de las mismas. De igual forma, la normativa del planeamiento debe poner de manifiesto la necesidad de que las edificaciones proyectadas en la zona de protección de ferrocarril, aporten obligatoriamente un estudio de ruidos y vibraciones previo a la concesión de las licencias de edificación."" El cost de les obres necessàries aniran a càrrec del sector. En qualsevol cas, el soroll que provingui d'un mal funcionament o manteniment de la xarxa serà a càrrec de l'òrgan gestor de la infraestructura.



D'acord a la fitxa urbanística inserida, cal tenir en compte el següent:

- Tal com disposa literalment aquesta: *"Aquest àmbit abasta sòls en règim de SUC i SUnC situats per sobre del carrer Lluis 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 Lluis 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."* Així, el planejament general abasta un àmbit en el que queda inclòs l'anomenat àmbit d'aparellatge, que si bé té la consideració de sòl urbà consolidat,

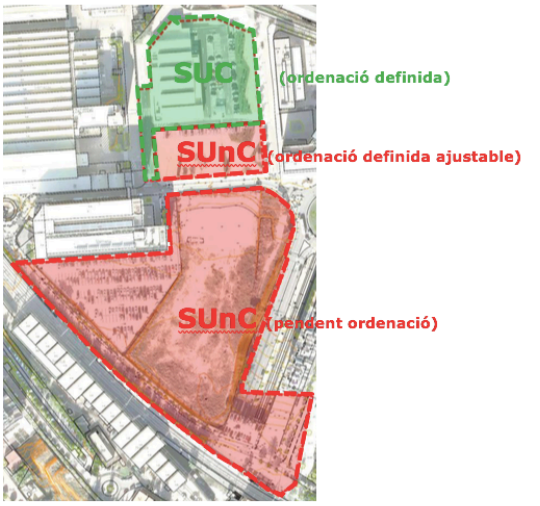
s'inclou als efectes de garantir una ordenació conjunta amb els terrenys situats al sud del Carrer Lluís Muntades.

- La superfície total de l'àmbit és de 33.700,00m2, dels quals 27.558m2 es corresponen amb el sòl urbà no consolidat i la resta amb el sòl urbà consolidat. D'aquest sòl urbà no consolidat, la superfície computable a efectes de repartiment de beneficis i càrregues és de 23.379m2 en tant que s'exclouen del repartiment de beneficis i càrregues aquells sòls obtinguts per cessió gratuïta i obligatòria en desenvolupament d'altres àmbits de gestió, i aquells sòls que tenen reconegut el sostre, malgrat el seu aprofitament es ressituï en un altre indret en virtut de la MPG.

- El sostre de tot l'àmbit és de 43.318m2, sent el corresponent al sostre del sòl urbà no consolidat de 39.518m2.

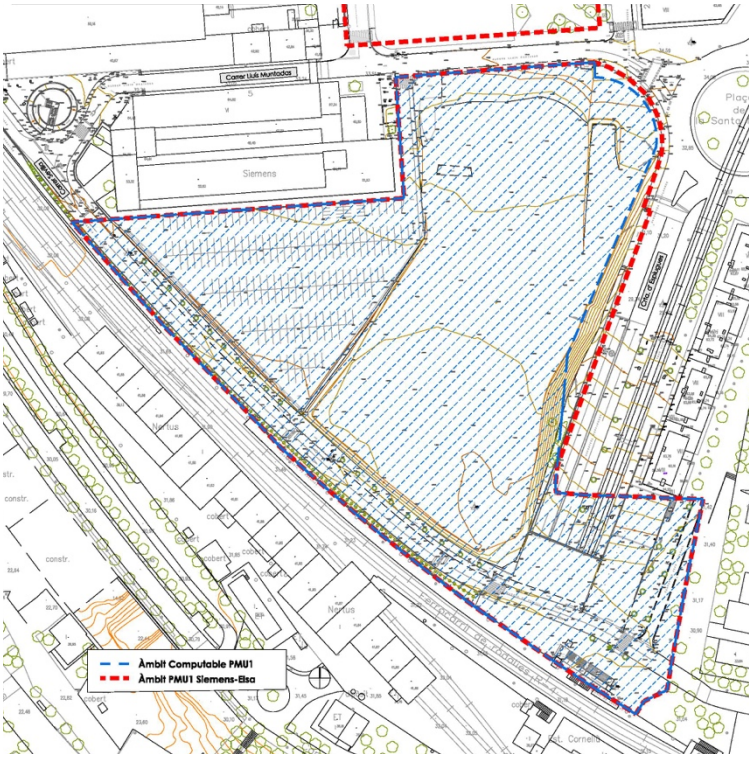
b) Planejament derivat

El Pla de Millora Urbana PMU 1 Siemens-Elsa aprovat definitivament en data 25 de juny de 2020 desenvolupa l'àmbit delimitat per la Modificació de PGM. Això no obstant, si bé el planejament general abasta, com s'ha vist, l'àmbit d'Aparellatge (de sòl urbà consolidat) a fi de garantir una ordenació conjunta amb els terrenys situats al sud del carrer Lluís Muntades, cal tenir en compte, tal i com disposa el PMU 1, que en els darrers anys s'ha executat la urbanització dels sistemes pendents de l'entorn Aparellatge, pel que i atès que s'ha completat la urbanització d'acord amb les determinacions establertes pel planejament vigent segons estableixen els articles 29.a) i 30.b) del TRLUC i, obtinguda la llicència d'edificació de l'antic edifici d'Aparellatge, l'àmbit del PMU 1 es concreta en base a la voluntat d'ajust de les qualificacions al nord i sud del carrer Lluís Muntades, en l'àmbit del sòl urbà no consolidat. En conseqüència, el PMU 1 ajusta el seu àmbit incloent únicament els terrenys classificats com a sòl urbà no consolidat i dibuixant (únicament a nivell informatiu) l'àmbit del sòl consolidat de l'entorn de l'edifici Aparellatge:



El càlcul del sostre màxim del sòl urbà no consolidat s'estableix sobre la superfície de l'àmbit computable tramat que se situa en els sòls al sud del carrer Lluís Muntades, doncs tal com detallava la fitxa de la MPG, s'exclouen de l'àmbit computable els sòls obtinguts per cessió obligatòria i gratuïta en desenvolupament d'altres actuacions i els sòls quin sostre, en virtut de l'esmentada MPG, ha quedat ressituat en altres àmbits de planejament.

En aquest sentit, l'amidament efectuat pel PMU 1 sobre la base topogràfica actualitzada, mesurat sobre la del plànol que s'incorpora a continuació, manté la superfície de l'àmbit computable de 23.379m^2, de manera que el sostre de l'àmbit del PMU 1 és el mateix que l'establert a la fitxa de la MPG: 39.518m^{2}st.



El PMU 1 delimita un únic polígon d'actuació capaç de fer front al desenvolupament del sector, objecte de la present reparcel·lació. En el seu apartat "3.2.8 quadre numèrics" s'inclouen els quadres comparatius de zones i sistemes, per bé que aquests quadres incorporen el sòl urbà consolidat únicament a efectes de facilitar la verificació en relació a la MPG:

Comparativa de sòl entre MPG i PMU 1:

	SUC	**SUnC**	PGM	**PMU**	**Dif.**
Sistemes	1.592,00	---	---	**20.278,52 m²**	
Sistema viari		---	---	3.928,16 m²	
Vial cívic	657,11	---	---	2.259,91 m²	
Sistemes d'equipaments+Jardins urbans	934,89	**13.946,11**	14.881,00 m²	**14.090,45 m²**	**144,34**
Parcs i jardins urbans	934,89	6.318,11	7.253,00 m²	5.699,04 m²	
Parcs i jardins urbans/viari al subsòl		---	---	814,23 m²	
Parcs i jardins urbans/equip. com. i dotacions		---	---	7.577,18 m²	
Sistema d'Equip. Comunitaris i dotacions		7.628,00	7.628,00 m²		
Zones	4.523,00	---	---	**7.279,48 m²**	
Z. Industrial/comerç	4.523,00	---	---		
Z. Ordenació volumètrica		900,00	---		
Z. Ordenació volumètrica		---	---	846,60 m²	
Z. Ordenació volumètrica		---	---	6.432,88 m²	
TOTAL	6.115,00	**27.558,00**	33.673,00 m²	**27.558,00 m²**	0,00

Comparativa de sostre entre MPG i PMU 1:

SOSTRE	SUC	SUnC	PGM	PMU
ST RESIDENCIAL		**35.069,00**	35.069,00 m²	**35.069,00 m²**
Règ. General				7.013,80
Règ. Concertat				3.506,90
Habitatge Lliure				20.548,30
Residencial Hoteler				4.000,00
ST COMERCIAL -OF.		**4.449,00**	4.449,00 m²	**4.449,00 m²**
ST.COMERCIAL-OF-IND.	3.800,00		3.800,00 m²	
Total	3.800,00	**39.518,00**	43.318,00 m²	**39.518,00 m²**

A efectes comparatius, cal assenyalar que el PMU 1 contempla un lleuger augment de superfície dels espais lliures i el manteniment dels aprofitaments previstos a la MPG.

2.2 ORDENACIÓ QUE S'EXECUTA

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

Comparativa PMU 1 i Ordenació que s'executa			
		PMU 1	**PROJECTE REPARCEL·LACIÓ**
		m2	m2
Sistemes		**20.278,52**	**20.278,52**
	Viari bàsc (clau 5)	3.928,16	3.928,16
	Vial cívic (clau 5b)	2.259,91	2.259,91
	Parcs i jardins urbans (clau 6b)	5.699,04	5.699,04
	Parcs i jardins urbans / viari subsòl (Clau 6b/5)	814,23	814,23
	Parcs i jardins /equip comuitari i dotacions (clau 6b/7)	7.577,18	7.577,18
Zones		**7.279,48**	**7.279,48**
	ordenació volumètrica (clau 18hp)	846,6	846,6
	ordenació volumètrica (clau 18d)	6432,88	6432,88
TOTAL ÀMBIT		**27.558,00**	**27.558,00**

Com es constata amb l'anterior quadre comparatiu, l'ordenació que s'executa és la resultant del PMU 1 Siemens-Elsa amb una superfície total de l'àmbit de **27.558,00m²**.

3. FINQUES APORTADES I OPERACIONS REGISTRALS ENVERS LES MATEIXES

3.1 CRITERIS EN LA DETERMINACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

3.1.1 - Titularitat de les finques aportades.

D'acord a l'article 146 RLU, la identificació dels propietaris de finques aportades s'ha efectuat conforme a les dades que constaven inscrites en el registre de la propietat de Cornellà de Llobregat oportunament certificades pel registrador de la propietat.

3.1.2.- Superfície de les finques aportades

De conformitat amb el que disposa l'article 132.2 RLU *"en cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística*". D'aquí que d'acord amb el que prescriu l'article 8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les *Normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*, la superfície que s'especifica en el present Projecte de Reparcel·lació per a les finques registrals aportades és la superfície real segons recent amidament topogràfic, la qual prevaldrà sobre la que continguin els corresponents títols. És per això que d'acord amb l'article 8 del RD 1093/1997 l'aprovació definitiva del present document serà títol suficient per a la rectificació de les cabudes de les finques aportades.

3.1.3. Règim de les càrregues preexistents sobre les finques aportades

El tractament de les càrregues de les finques aportades al present Projecte de Reparcel·lació es regeix pel que disposa l'article 148.1 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya que determina:

> *148.1 A efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:*
>
> *a) Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.*
> *b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.*
> *c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànime de les persones*

interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent. L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació.

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

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

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

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

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

<u>Identificació de les càrregues incompatibles amb el planejament que s'executa</u>

- Les finques aportades al present projecte de reparcel·lació identificades com a finca S1 (registral 4248), S2 (registral 707), S3 (registral 12832), S4 (registral 12831), es troben totes elles gravades amb la càrrega que es descriu a continuació:

"DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO a favor de la "INMOBILIARIA MAR, S.A." constituido en escritura otorgada en Barcelona, el dos de agosto de dos mil cuatro, ante el Notario Don Ildefonso Sánchez Prat, que causó la inscripción 8ª, de fecha dos de septiembre de dos mil cuatro, al folio 180 del tomo y libro 914, que literalmente dice así: "1.- Constitución de sendos derechos de tanteo y retracto convencional. Además del retracto de comuneros, que corresponde por ley EMDUCSA, GIELSA e INMOBILIARIA MAR en tanto copropietarios de las fincas, EMDUCSA Y GIELSA confieren a INMOBILIARIA MAR un derecho de tanteo o de adquisición preferente, y de retracto sobre dichas cuotas, en tanto que propietarios de sendas

cuotas indivisas del ochenta por ciento y del diez por ciento del pleno dominio de las fincas. Este derecho de tanteo y de retracto convencional tendrá carácter prioritario respecto del derecho de tanteo y de retracto legal de los comuneros. 2.- Objeto. El objeto de los derechos de tanteo y de retracto convencional será, en una primera etapa, las cuotas indivisas en pleno dominio sobre las fincas de EMDUCSA y GIELSA. Si durante la vigencia de tales derechos se aprobase definitivamente un proyecto de equidistribución sobre las fincas o, cualquier otro instrumento urbanístico que diese lugar a la aparición de nuevas parcelas, procedentes de las fincas de origen, los derechos de tanteo y retracto se extenderán sobre las mismas. 3.- Duración. Los derechos de tanteo y retracto se confieren por un plazo de tres años a contar de la firma de la escritura. INMOBILIARIA MAR únicamente podrá ejercitar tales derechos en caso de que EMDUCSA y/o GIELSA procediesen –en dicho plazo de tres años- pero no después, a enajenar sus respectivas cuotas indivisas de las fincas, o de parte de ellas. 4.- Condiciones de ejercicio. EMDUCSA y GIELSA se obligan a comunicar a la sociedad INMOBILIARIA MAR, por conducto notarial, cualquier oferta de adquisición sobre toda o parte de su cuota indivisa de las fincas que obtenga de terceros. La oferta de los terceros deberá ser firme e irrevocable, e identificar expresamente el objeto de la misma y el precio y forma de pago propuesto por dicho interesado. IINMOBILIARIA MAR dispondrá de un plazo de un mes para notificar al propietario de la parcela, a contar de la recepción de la notificación de éste, su voluntad y disponibilidad de hacer efectivo su derecho de tanteo y, así, de adquirir la cuota indivisa objeto de la oferta por el precio y las condiciones ofertadas por terceros. 5.- Escritura de compraventa. La escritura de compraventa de las cuotas indivisas objeto de tanteo se otorgarán en el plazo de quince días siguientes a la notificación de INMOBILIARIA MAR comunicando su voluntad de ejercitar tal derecho. 6.- Naturaleza real. Los derechos de tanteo y retracto se constituyen con efectos "erga omnes" y, por tanto, tendrán carácter real y serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. El presente derecho de tanteo y retracto no implica contraprestación por constituir estipulación integrante del contrato complejo que aquí se formaliza."

S'interessa expressament del Registre de la propietat la cancel·lació de les càrregues referenciades en virtut de l'article 155 RLU, a l'haver transcorregut amb escreix el seu termini de vigència, trobant-se les mateixes ja caducades, pel que no procedeix el seu trasllat a les finques de resultat.

El present projecte de reparcel·lació conté una relació d'interessats en la que s'inclouen els titulars d'aquestes càrregues. Aquests, com a interessats, seran oportunament notificats durant el període d'informació pública per tal que atorguin la seva conformitat –a través de la no oposició- a la present sol·licitud de cancel·lació.

Identificació de les càrregues compatibles que el projecte trasllada a les finques de resultat

- Les finques aportades al present projecte de reparcel·lació identificades com a finca S1 (registral 4248), S2 (registral 707), S3 (registral 12832), S4 (registral 12831), es troben totes elles gravades amb la càrrega que es descriu a continuació:

"HIPOTECA constituida sobre la misma por su entonces propietaria "Elsa Sociedad Anónima Laboral" a favor del "PATRONATO DEL FONDO NACIONAL DE PROTECCIÓN AL TRABAJO", en garantía de un préstamo que concedió dicho Organismo a los cuatrocientos noventa y tres socios-trabajadores de la empresa Sociedad Anónima Laboral Elsa, consistente en un préstamo de trescientas cuarenta y una mil ciento sesenta pesetas, equivalentes a dos mil cincuenta euros cuarenta y un céntimos a Don José María Luque Gómez y a cada uno de los restantes cuatrocientos noventa y dos trabajadores la cantidad de dos mil cuarenta y ocho euros siete céntimos; siendo el total de los préstamos de ciento sesenta y ocho millones de pesetas, equivalentes a un millón nueve mil setecientos euros treinta y cuatro céntimos. El plazo de devolución es de siete años a contar desde la fecha de la escritura de la constitución. En garantía de dichos préstamos, de sus intereses hasta el máximo legal y de la cantidad de dieciséis millones ochocientas mil pesetas, equivalentes a cien mil novecientos setenta euros tres céntimos para costas y gastos, constituyó la citada empresa hipoteca sobre esta finca y otras tres más, respondiendo la de este número de ochenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y ocho euros noventa y ocho céntimos de capital, sus intereses correspondientes y de ocho mil ochocientos cuarenta y seis euros noventa céntimos para costas y gastos; tasándose para el caso de subasta en ciento setenta y nueve mil ciento un euros sesenta y un céntimos. Todo ello resulta de escritura de constitución de hipoteca otorgada por el Notario de Barcelona Don Aurelio Moreno Prádanos el quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y de otra de subsanación autorizada por el mismo Notario de veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y dos, que produjo la inscripción 2ª, vigente, fecha catorce de Junio de mil novecientos ochenta y dos, que obra al folio 98 del tomo y libro 75 del archivo. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 3 de septiembre de 1997, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 20 de octubre de 2003, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 21 de marzo de 2006, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales."

Si bé les quatre finques registrals relacionades es troben gravades amb la mateixa càrrega anteriorment descrita, cadascuna d'aquestes finques respon, en garantia de l'esmentat préstec, per una quantitat diferent: la finca registral 4248 respon per la quantitat de 88.468,98 €, més els corresponents interessos fins el màxim legal; la finca registral 707 respon per la quantitat de 574.868,08 €, més els corresponents interessos fins el màxim legal; la finca registral 12832 ho fa per la quantitat de 13.673,03 € més els corresponents interessos fins el màxim legal; i la finca registral 12831 per la quantitat de 95.020,01 €, més els corresponents interessos fins el màxim legal. La suma de les quantitats econòmiques per les que responen cadascuna de les finques registrals gravades amb la dita càrrega és la de 772.030,10 €.

El present projecte de reparcel·lació contempla la concentració de la responsabilitat d'aquestes finques registrals en una finca de resultat valorada en una quantitat suficient per respondre, amb

escreix, de l'esmentada càrrega per valor de 772.030,10 €, més els interessos corresponents fins el màxim legal.

La valoració d'aquesta finca de resultat en la qual es concentra la responsabilitat total d'aquesta càrrega i, en conseqüència, el trasllat de les quatre càrregues inscrites en les esmentades 4 finques d'origen, s'efectua de conformitat a la valoració de l'aprofitament urbanístic del present àmbit d'actuació, quina justificació i acreditació queda inclosa dins de la present memòria, avançant-se ara el resultat d'aquesta valoració pel que aquí interessa:

- Valor econòmic €/UA urbanitzada: 915,37 €.
- Unitats de valor necessàries per fer front a la responsabilitat: 843,40Uv (772.030,10/915,37).
- UA totals de la finca resultat (finca 3.4) on es concentra el trasllat de la càrrega: 1.430,00 Uv
- Valoració de la finca resultant (finca 3.4) en la que queda concentrada la càrrega: 1.308.976,47 €

L'esmentada finca resultant amb un total de 1.430,00Uv (finca 3.4) en la qual es concentra el trasllat de la càrrega en la forma especificada, serà oportunament adjudicada a la societat Procornellà S.A (antigament denominada EMDUCSA, procedint al canvi de denominació, per l'actual, través d'escriptura pública signada en data de 20 de maig de 2011 davant del Notari Manuel A. Bendito Roig, amb el número 2011/440 del seu protocol, a, mantenint-se el seu NIF A-58283342.)

L'adjudicació d'aquesta finca resultant (finca 3.4) a l'entitat Procornellà SA, on es concentra la totalitat de la càrrega, prové de l'escriptura pública de "Constitución de Garantías" atorgada per EMDUCSA i Inmobiliaria Mar SA davant del notari Ildefonso Sánchez Prat en data de 15 de febrer de 2005, amb el número 447 del seu protocol. A través de l'esmentada escriptura, que s'adjunta com a annex del present projecte de reparcel·lació, l'entitat EMDUCSA (avui Procornellà SA) es comprometia a dur a terme qualsevol gestió precisa perquè les participacions sobre les finques registrals 4248, 707 12831 i 12832 del Registre de la propietat de l'Hospitalet 2 (finques aportades al present projecte de reparcel·lació enumerades com a finques S1, S2, S3 I S4 respectivament) i/o les que corresponguessin a Inmobiliaria Mar SA per subrogació real en execució del planejament urbanístic (això és les finques de resultat del present projecte de reparcel·lació) fossin adjudicades a aquesta darrera entitat lliure de les esmentades càrregues hipotecàries.

De conformitat a les determinacions de l'article 148.1 RLU i de l'article 11.8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, el consentiment i acord entre les persones interessades en relació al

trasllat de les càrregues s'haurà de produir amb motiu de la notificació de l'acord d'aprovació inicial.

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

En aplicació dels criteris expressats amb anterioritat, i de la normativa aplicable, el present projecte de reparcel·lació contempla un total de 11 finques aportades, de les quals:

- 8 es corresponen amb finques registrals inscrites en el registre de la propietat de Cornellà de Llobregat número 1.
- 1 finques més, es correspon amb part d'una finca registral inscrita en el registre de la propietat de Cornellà de Llobregat número 1 i que mitjançant el present projecte de reparcel·lació, i d'acord a l'article 8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, es segrega per aportar a l'instrument de reparcel·lació la porció inclosa dins l'àmbit, quedant la resta de finca exclosa d'aquest.
- Les restants 2 finques aportades, es corresponen amb finques de titularitat pública que no havien estat anteriorment inscrites en el Registre de la propietat, pel que el present projecte de reparcel·lació procedeix a identificar-les i sol·licitar la seva immatriculació en el registre de la propietat de Cornellà de Llobregat, d'acord a l'article 8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

En el següent quadre s'identifiquen les 11 finques aportades segons els criteris expressats:

PAU PMU 1 ÀMBIT SIEMENS-ELSA: FINQUES APORTADES				
Nº ordre	**Titular**	**Finca registral**	**Supefície registral (m²)**	**Supefície topogràfica (m²)**
S1	80% PROCORNELLÀ SA / 20% INMOBILIARIA MAR SA	4248	2.418,89	2.418,89
S2	80% PROCORNELLÀ SA / 20% INMOBILIARIA MAR SA	707	15.678,62	16.688,21
S3	80% PROCORNELLÀ SA / 20% INMOBILIARIA MAR SA	12832	372,38	372,38
S4	80% PROCORNELLÀ SA / 20% INMOBILIARIA MAR SA	12831	2.594,72	2.544,52
S5	RUVERTI S.L (50%) / LOVIPARK S.L (50%)	654	1.355,00	1.355,00
	Subtotal (amb drets)			**23.379,00**
S6	PROCORNELLÀ SA	49752	658,00	658,00
P1	Ajuntament de Cornellà de Llobregat	no inscrita		834,00
P2	Ajuntament de Cornellà de Llobregat	no inscrita		44,44
P3	PROCORNELLÀ SA	51591	1.310,00	1.310,00
P4	Ajuntament de Cornellà de Llobregat	49758 (part)		116,35
P5	Ajuntament de Cornellà de Llobregat	49754	1.318,00	1.216,21
	Subtotal (sense drets)			**4.179,00**
	TOTAL			**27.558,00**

Pel que fa a l'entitat Desarrollo Urbano Cornellà SA, cal informar que a través d'escriptura pública signada en data de 20 de maig de 2011 davant del Notari Manuel A. Bendito Roig, amb el número 2011/440 del seu protocol, es va produir el canvi de denominació a Empresa municipal de promoció social, urbana i econòmica de Cornellà SA (Procornellà SA), mantenint-se el seu NIF A-58283342.

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

3.3 RELACIÓ D'INTERESSATS

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

Són interessats en el present projecte de reparcel·lació

- PATRONATO DEL FONDO NACIONAL DE PROTECCIÓ DEL TRABAJO, com a titular de les càrregues sobre les finques registrals 4.248, 707, 12.832, 12.831 (aportades S1,S2, S3 i S4). Actualment, és la SUBDIRECCIÓN GENERAL DEL TRABAJO AUTÓNOMO la que exerceix la funció de seguiment dels préstecs concedits per l'extingit Fondo Nacional de Protección al Trabajo.

  Adreça: Pío Baroja 6, 4ª Planta, Madrid (28071) /Subdirección General del Trabajo Autónomo, Ministerio de Trabajo y Economía Social.

- INMOBILIARIA MAR, SA com a titular dels Drets de Tanteig i Retracte sobre les finques registrals 4.248, 707, 12.832, 12.831 (aportades S1,S2, S3 i S4).

  Adreça: Passeig Manuel Girona, 62 Baixos, Barcelona (08034)

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

4.1 CRITERIS ADOPTATS EN RELACIÓ AL DRETS APORTATS

4.1.2 En relació als drets dels propietaris

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

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

4.1.2 En relació als béns de domini públic

En relació a la participació en el repartiment de beneficis i càrregues dels béns de domini públic, cal examinar les regles determinades en els articles 126.5 TRLU i 135 RLU, segons els quals:

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

En l'àmbit del present PAU del PMU 1 Siemens-Elsa, existeixen determinades superfícies de titularitat de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat i de l'entitat Procornellà SA que per aplicació dels criteris anteriorment exposats i/o en virtut de les determinacions del planejament general aplicable no participen del repartiment de beneficis i càrregues que mitjançant el present projecte de reparcel·lació s'efectua. A continuació s'especifica la justificació urbanística que exclou del repartiment de beneficis i càrregues a aquestes superfícies:

- Finca aportada S6:

  Es tracta d'una finca resultant del Projecte de reparcel·lació del PA 6 de la "Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la carretera d'Esplugues i la cruïlla de l'avinguda de Sant Ildelfons i de l'avinguda de la Línia Elèctrica" inscrita en el registre de la propietat, en data de 30 de març de 2007, com a finca resultant 49752.

  Per mitjà de la MPG que aquí ens ateny (MPG diversos àmbits de Cornellà) el sostre de sòl urbà consolidat que correspon a aquesta finca registral (3.500m^{2}st) no es manté dins d'aquest àmbit sinó que queda reubicat dins l'àmbit anomenat "PMU 4 Àmbit Fira", mantenint-se per tant el seu ús i règim dins d'aquell àmbit i fora del PMU 1, destinant-se la seva superfície dins l'àmbit que ens ocupa i per a l'ampliació del sistema d'espais lliures quina urbanització avançada ja s'ha executat. El trasllat d'aquest sostre que la MPG reubica dins un altre àmbit exclou la superfície d'aquesta finca del repartiment de beneficis i càrregues que per mitjà de la present reparcel·lació s'efectua.

- Finca aportada P1:

  Es tracta d'una superfície destinada a sistema viari com a part de l'anomenada carretera d'Esplugues, aportada per l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat -pendent d'immatriculació- la qual no participa del repartiment de beneficis i càrregues d'acord amb les regles anteriorment exposades.

- Finca aportada P2:

  Es tracta d'una superfície destinada a sistema viari com a part de l'anomenat carrer de Lluís Muntades, aportada per l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat -pendent d'immatriculació- la qual no participa del repartiment de beneficis i càrregues d'acord amb les regles anteriorment exposades.

- Finca aportada P3:

  Consta inscrita des del 30 de març de 2007 en el Registre de la propietat de Cornellà de Llobregat en favor de l'entitat Procornellà SA com a finca registral 51591 resultant del Projecte de reparcel·lació del PA 6 de la "Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la carretera d'Esplugues i la cruïlla de l'avinguda de Sant Ildelfons i de l'avinguda de la Línia Elèctrica".

  Per mitjà de la Modificació puntual del Pla general metropolità a l'entorn del sector Montesa, aprovat definitivament en data de 26 de juliol de 2011, va ser qualificada de sistema d'espais lliures clau 6b, quedant inclosa dins del PAU 3 Barri Palou/Lluís Muntades/ Montesa, als efectes de la seva gestió i cessió.

  Si bé no ha estat formalitzada l'esmentada cessió en favor de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, el destí urbanístic d'aquesta com a sistema d'espais públics que deriva de la MPG a l'entorn del sector Montesa i la seva necessària cessió obligatòria i gratuïta en favor de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, atorguen a aquesta superfície, als efectes de la present reparcel·lació, el caràcter de bé de domini públic, de forma que no participa del repartiment de beneficis i càrregues que s'efectua en el present projecte de reparcel·lació en aplicació de les regles determinades en els articles 126.5 TRLU i 135 RLU.

- Finca aportada P4:

  Constitueix part de la finca registral 49758, resultant del Projecte de reparcel·lació del PA 6 de la "Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la carretera d'Esplugues i la cruïlla de l'avinguda de Sant Ildelfons i de l'avinguda de la Línia Elèctrica", de titularitat de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat per títol de cessió obligatòria i gratuïta pel seu destí a sistema urbanístic de vialitat, pel que no participa del repartiment de beneficis i càrregues d'acord amb les regles anteriorment exposades.

- Finca aportada P5:

  Constitueix la finca registral 49754, resultant del Projecte de reparcel·lació del PA 6 de la "Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la carretera d'Esplugues i la cruïlla de l'avinguda de Sant Ildelfons i de l'avinguda de la Línia Elèctrica", de titularitat de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat per títol de cessió obligatòria i gratuïta pel seu destí a sistema urbanístic de zona verda, pel que no participa del repartiment de beneficis i càrregues d'acord amb les regles anteriorment exposades.

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

PAU PMU 1 ÀMBIT SIEMENS-ELSA: FINQUES APORTADES					
Nº ordre	Titular	Finca registral	Supefície registral (m²)	Supefície topogràfica (m²)	% participació
S1	80% PROCORNELLÀ SA / 20% INMOBILIARIA MAR SA	4248	2.418,89	2.418,89	10,3464
S2	80% PROCORNELLÀ SA / 20% INMOBILIARIA MAR SA	707	15.678,62	16.688,21	71,3812
S3	80% PROCORNELLÀ SA / 20% INMOBILIARIA MAR SA	12832	372,38	372,38	1,5928
S4	80% PROCORNELLÀ SA / 20% INMOBILIARIA MAR SA	12831	2.594,62	2.544,52	10,8838
S5	RUVERTI S.L (50%) / LOVIPARK S.L (50%)	654	1.355,00	1.355,00	5,7958
	Subtotal (amb drets)			23.379,00	100,00
S6	PROCORNELLÀ SA	49752	658,00	658,00	0,0000
P1	Ajuntament de Cornellà de Llobregat	no inscrita		834,00	0,0000
P2	Ajuntament de Cornellà de Llobregat	no inscrita		44,44	0,0000
P3	PROCORNELLÀ SA	51591	1.310,00	1.310,00	0,0000
P4	Ajuntament de Cornellà de Llobregat	49758 (part)		116,35	0,0000
P5	Ajuntament de Cornellà de Llobregat	49754	1.318,00	1.216,21	0,0000
	Subtotal (sense drets)			4.179,00	0,00
	TOTAL			27.558,00	100,000

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

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

4.2.1 Construccions, plantacions, obres i instal·lacions

De conformitat amb el que disposa l'article 120.1.b) del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012:

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

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

La valoració de les construccions afectades per la nova ordenació s'ha de determinar pel mètode de reposició, d'acord amb el què estableix l'article 23.1.b) del TRLS, per relació a l'article 22.3 del mateix text legal.

No consten en l'àmbit del present projecte de reparcel·lació plantacions, obres , instal·lacions o construccions que s'hagin d'enderrocar per raó de l'execució d'aquest, pel que no es contempla cap indemnització per aquest concepte.

Cal significar que sobre la finca aportada S2 (registral 707), aportada per Procornellà SA i Inmobiliaria Mar SA, consta descrita una construcció que no existeix avui en dia per haver estat objecte d'enderroc previ, de forma independent al desenvolupament del present projecte de reparcel·lació, pel que no té la consideració de construcció incompatible amb les determinacions del planejament i no procedeix ni la seva indemnització ni el seu trasllat a les finques de resultat.

4.2.2 Cessament o trasllat forçós d'activitats

De conformitat amb el que disposa l'article 120.1.b) del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012:

> *"Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:*
>
> *(...)*
>
> *c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats."*

En l'àmbit que ens ocupa no existeix cap activitat que per raó de l'execució del planejament hagi de ser traslladada forçosament o calgui el cessament d'activitat, pel que no es contempla cap indemnització per aquest concepte.

4.3 CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS RESULTANTS

4.3.1 Determinació i valoració de l'aprofitament

L'article 126.1.b del TRLU estableix:

> *b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5"*

I l'article 37.5 TRLUC estableix:

> *"5. A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:*
>
> *Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.*
>
> *Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa de la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització".*

Així, el mètode per a la determinació de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació, de conformitat amb el que estableix l'article 37 del RLU consisteix en l'establiment de coeficients d'homogeneïtzació, iguals o menors a la unitat, que expressin les diferències de valor d'ús i la intensitat de l'ús de cada zona en relació amb els valors dels usos i les intensitat de la resta.

El PMU 1 Siemens preveu una edificabilitat màxima per al sector de 39.519m2st, distribuïts com a continuació s'indica:

- Habitatges en règim lliure: 20.548,30m^2 st
- Habitatges HPO règim general: 7.013,80 m^2 st.
- Habitatges HPO concertat: 3.506,90 m^2 st.
- Residencial-Hoteler: 4.000,00 m^2 st.
- Comercial-Oficines: 4.449,00m^2 st.

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

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

"Art. 22 RD 1492/2011

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

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

Siendo:

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

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

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

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

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

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

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

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

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

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

Consta incorporat com a **Annex** del present projecte de reparcel·lació, l'informe per a la *determinació dels valors de repercussió dels usos del sostre previst al Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU 1) de Cornellà de Llobregat*, elaborat per l'arquitecte Raül Beltrán i Miras (PROADIS ARQUITECTURA), en el qual es justifiquen els valors obtinguts en aplicació del referit mètode, i del que resulten els següents valors de repercussió de zona:

- Habitatge lliure: 915,37 € /m^2 st.
- Habitatge HPO general: 310,48 €/m^{2}st.
- Habitatge HPO concertat: 519,37 €/m^{2}st.
- Residencial Hoteler: 407,23 €/m^{2}st.
- Comercial-Oficines: 439,37 €/m^{2}st.
    - Comercial Altell (ponderat 70%): 307,56 €/m^{2}st.

Obtinguts els valors de repercussió de cada zona, en resulten els següents coeficients d'homogeneïtzació que s'exposen en el referit informe:

Coeficients SECTOR PMU 1 Siemens		
Usos/Tipologies	Valor €/m2st	Coef. Homog.
Habitatge Lliure	915,37	1
Règim general	310,48	0,34
Règim concertat	519,37	0,57
Residencial Hoteler	407,23	0,44
Comercial-oficines	439,37	0,48
Comercial Altell (ponderat 70%)	307,56	0,34

Així doncs, s'estableix el valor de **915,37 €/Uv** (igual al coeficient 1).

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

		APROFITAMENT ADJUDICAT		
		m2st	UA	€
TOTALS		**39.518,00**	**28.764,38**	**26.330.046,61**
UE 1	**aprofitament per usos**	**7.140,00**	**2.483,74**	**2.273.538,80**
UE 1 Resum	HPO règim general	6.700,00	2.272,54	
	comercial/oficines	440,00	211,20	
1	HPO règim general	6.700,00	2.272,54	2.080.216,00
	comercial/oficines	440,00	211,20	193.322,80
		7.140,00	2.483,74	2.273.538,80
UE 2	**aprofitament per usos**	**17.261,00**	**15.566,72**	**14.249.311,52**
UE 2 Resum	Residencial LL	13.998,30	13.998,30	
	comercial/oficines	1.172,00	562,55	
	Comercial Altell (ponderat)	470,00	157,92	
	HPO règim general	313,80	106,44	
	Hpo concertat	1.306,90	741,52	
2.1	residencial LL	7.570,00	7.570,00	6.929.350,90
	comercia/oficines	430,00	206,40	188.929,10
		8.000,00	7.776,40	7.118.280,00
2.2	Hpo règim general	313,80	106,44	97.428,62
	Hpo Concertat	1.306,90	741,52	678.764,65
	residencial LL	6.428,30	6.428,30	5.884.272,97
	comercial/oficines	742,00	356,15	326.012,54
	Comercial Altell (ponderat 70%)	470,00	157,92	144.552,73
		9.261,00	7.790,33	7.131.031,52
U3	**aprofitament per usos**	**15.117,00**	**10.713,91**	**9.807.196,29**
UE 3 Resum	residencial LL	6.550,00	6.550,00	
	comercial/oficines	2.367,00	1.136,14	
	Hpo Concertat	2.200,00	1.248,25	
	Residencial-Hoteler	4.000,00	1.779,52	
3.1	Hpo Concertat	1.386,00	786,40	719.846,82
		1.386,00	786,40	719.846,82
3.2	residencial LL	6.550,00	6.550,00	5.995.673,50
	comercia/oficines	350,00	168,00	153.779,50
		6.900,00	6.718,00	6.149.453,00
3.3	Residencial-Hoteler	4.000,00	1.779,52	1.628.920,00
		4.000,00	1.779,52	1.628.920,00
3.4	Comercial / oficines	2.017,00	968,14	886.209,29
	Hpo concertat	814,00	461,85	422.767,18
		2.831,00	1.430,00	1.308.976,47

De l'anterior quadre es conclou que de l'aplicació d'aquest coeficient homogeneïtzat de cada zona al sostre total de cadascuna d'elles ens dóna un total de **28.764, 38 Uv (unitats de valor)** dins l'àmbit del PAU.

Així, tal com es reflecteix en el quadre anterior, per obtenir el valor econòmic urbanitzat es multiplica el nombre de unitats de valor pel preu de 915,37 €/uv determinat anteriorment (quin coeficient és igual a la unitat) obtenint-se així un valor total urbanitzat de **26.330.046,61 €.**

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

De conformitat al PMU 1 Siemens, i a l'article 43 TRLU, l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en favor de l'Administració actuant és el corresponent al 10 % de l'àmbit.

La cessió d'aprofitament urbanístic en favor de l'Administració actuant (Procornellà SA) s'estableix en un total de **2.876,44 Unitats de valor**, sent el seu valor econòmic, d'acord amb el que s'ha exposat amb anterioritat de 2.633.004,66€.

D'acord amb l'anterior, el present projecte de reparcel·lació adjudica a l'administració actuant, Procornellà, un total de 2.876,44 Uv repartides tal com s'indica:

- La totalitat de la finca resultant 1 amb un total de 2.483,74 Uv. Aquesta finca es troba qualificada amb la clau 18hp, i el seu sostre es destina íntegrament a HPO de règim general.

- Un indivís del 49,9% de la finca resultants 3.1, que equival a un total de 392,70 Uv. Aquesta finca es troba qualificada amb la clau 18d, i el seu sostre es destina íntegrament a HPO concertat. Cal dir que el 50,06% restant s'adjudica també a l'entitat Procornellà SA en correspondència als seus drets inicials.

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

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

De conformitat al que s'ha exposat en els apartats precedents, de l'aplicació dels coeficients oportuns s'obtenen un total de 28.764,38 Uv (unitats de valor) dins l'àmbit del PAU PMU 1 Siemens.

D'aquestes 28.764,38 Uv, i tal com s'ha detallat, es cedeixen gratuïtament a l'administració actuant un total de 2.876,44 Uv en concepte de cessió gratuïta d'aprofitament urbanístic. En conseqüència, el present projecte de reparcel·lació procedeix a distribuir entre els propietaris un total de 25.887,94Uv, sent el seu valor econòmic de 23.697.041,95 €. Les despeses d'urbanització de l'àmbit ascendeixen a la quantitat de 5.602.996,14 €, que restats al valor econòmic de l'aprofitament a repartir, i dividit pel nombre d'Uv objecte d'aprofitament privat, s'obté el valor de 698,94 €/Uv sense urbanitzar, als efectes de les possibles compensacions per diferències d'adjudicació que es puguin produir entre els propietaris que participen del repartiment dels beneficis i les càrregues en el marc de l'exercici reparcel·latori .

4.3.4 Càlcul de la indemnització substitutòria d'edificabilitat

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

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

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

4.4.1 - Definició de les finques resultants

Les finques resultants amb aprofitament s'han delimitat de conformitat a les determinacions del PMU 1 Siemens i tenint en compte, a més, que configurin unitats edificatòries viables.

Tenint en compte la complexitat morfològica de l'àmbit i els usos proposats, el planejament estableix dues zones, al nord del c/ Lluis Muntades es qualifica de zona subjecte a ordenació volumètrica específica, clau 18hp, quins paràmetres d'ordenació es troben regulats a l'article 8 NNUU PMU 1 Siemens, i al sud de dit carrer de zona subjecte a ordenació volumètrica específica, clau 18d, regulant-se els seus paràmetres d'ordenació a l'article 9 NNUU PMU 1 Siemens. Per a tots aquells conceptes i paràmetres que no quedin definits en les esmentades NNUU, s'utilitzaran les determinacions i paràmetres de les NNUU del PGM 1976 i legislació vigent.

El PMU 1 Siemens defineix tres unitats edificatòries (UE), quedant les UE 2 i 3 qualificades amb la clau 18d, i la UE 1 amb la clau 18hp. La regulació de les UE es troba detallada a l'article 10 NNUU PMU 1, el qual les defineix com a àmbits que, a excepció de la UE 1 que es pot desenvolupar directament amb llicència, requereixen d'un estudi volumètric. La normativa del PMU 1 fixa les condicions d'ordenació volumètrica específica en configuració flexible a l'efecte que a través de les unitats edificatòries previstes es concretin condicions de volum, composició de façanes i condicions estètiques prèvia o conjuntament a l'atorgament de la llicència, assegurant així una imatge global homogènia.

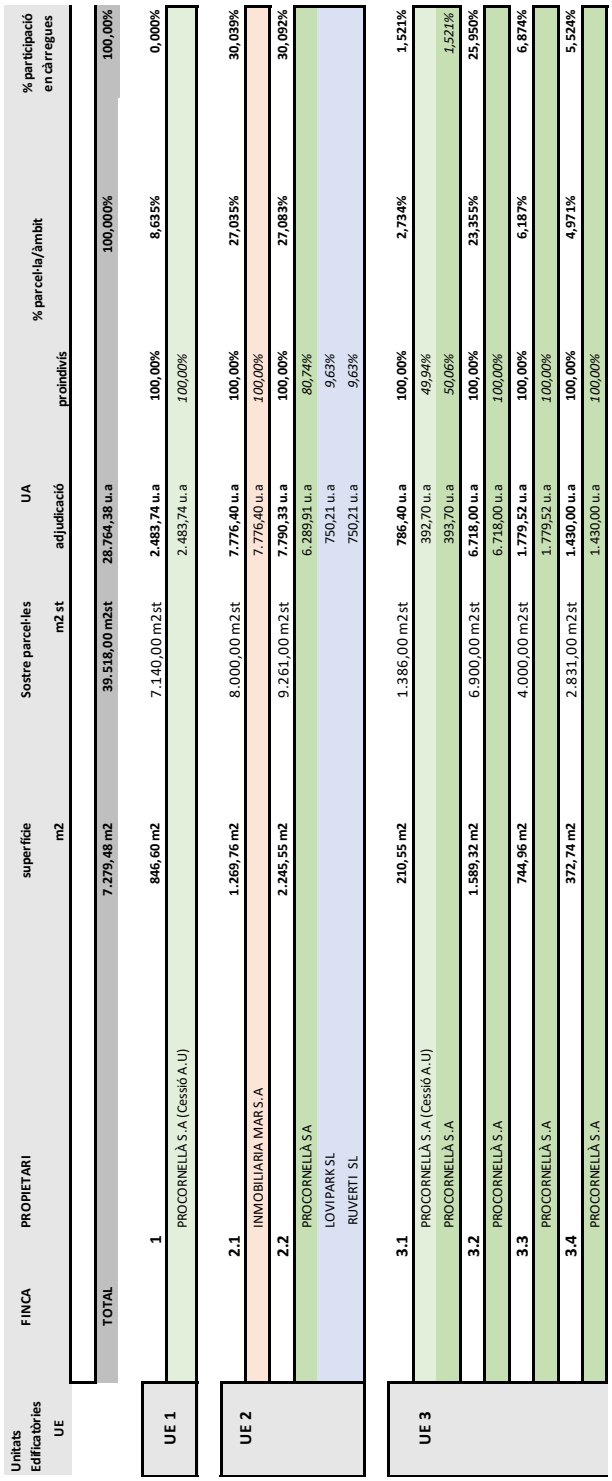
El número d'habitatges màxim determinat en el PMU 1 Siemens és de 420 (124,5hab/HaX3,374Ha). Això no obstant, el PMU estableix que l'assignació per a cada ús vindrà per l'aplicació en base a l'estàndard de 110m² per habitatge de venda lliure i 90m² habitatges de venda protegida (general i concertat). 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 el cas de lloguer i a fi d'ampliar les possibilitats tipològiques dels habitatges, el PMU estableix la possibilitat de reduir l'estàndard a 100m² per habitatge per a la renda lliure amb el període màxim del lloguer de 10 anys, podent-se desenvolupar el Pla barrejant els tipus de tinença, en tant no es superi el nombre màxim d'habitatges de 420 anteriorment assenyalat. Finalment, cal indicar que tal com prescriu l'article 10 NNUU PMU, per garantir el desenvolupament de l'habitatge de lloguer caldrà, en el moment de l'obtenció de la llicència, inscriure en el registre de la propietat la indivisibilitat de la finca per tal d'obligar al Promotor al destí de la parcel·la a aquest tipus de tinença.

D'acord amb aquestes determinacions, el projecte de reparcel·lació defineix 7 finques resultants amb aprofitament privat, de les quals la finca resultant 1, qualificada de clau 18hp, conforma la totalitat de la UE 1, i les finques resultants 2.1 i 2.2 qualificades amb la clau 18d, dins la UE 2, i les finques 3.1, 3.2, 3.3 i 3.4, també clau 18d, formen part de la UE 3.

4.4.2 – Criteris d'adjudicació de les finques resultants

L'adjudicació d'aquestes finques als diferents propietaris es realitza de conformitat als criteris establerts a l'article 126 TRLU i 139 RLU, tenint en compte les circumstancies físiques i de titularitat concurrents en l'àmbit reparcel·latori i la concreta ordenació urbanística que estableix el planejament que s'executa. Cal tenir en compte, a més, que el present instrument de gestió constitueix un projecte de reparcel·lació voluntària regulat a l'article 164 RLU, pel que l'adjudicació de finques resultants s'efectua de conformitat als criteris adoptats de forma unànime per totes les persones propietàries.

Tenint en compte l'anterior, el present projecte de reparcel·lació contempla un total de 7 finques resultants. Al **volum III** hi consta el llistat i les fitxes descriptives i les gràfiques, amb la indicació de les seves georeferències, de les finques resultants, inserint-se aquí un quadre-resum d'aquestes:



Unitats Edificatòries UE	FINCA	PROPIETARI	superfície m2	Sostre parcel·les m2 st	UA adjudicació	% parcel·la/àmbit proindivís		% participació en càrregues
	TOTAL		7.279,48 m2	39.518,00 m2st	28.764,38 u.a		100,000%	100,00%
UE 1	1		846,60 m2	7.140,00 m2st	2.483,74 u.a	100,00%	8,635%	0,000%
		PROCORNELLÀ S.A (Cessió A.U)			2.483,74 u.a	*100,00%*		
UE 2	2.1		1.269,76 m2	8.000,00 m2st	7.776,40 u.a	100,00%	27,035%	30,039%
		INMOBILIARIA MAR S.A			7.776,40 u.a	*100,00%*		
	2.2		2.245,55 m2	9.261,00 m2st	7.790,33 u.a	100,00%	27,083%	30,092%
		PROCORNELLÀ SA			6.289,91 u.a	*80,74%*		
		LOVIPARK SL			750,21 u.a	*9,63%*		
		RUVERTI SL			750,21 u.a	*9,63%*		
UE 3	3.1		210,55 m2	1.386,00 m2st	786,40 u.a	100,00%	2,734%	1,521%
		PROCORNELLÀ S.A (Cessió A.U)			392,70 u.a	*49,94%*		
		PROCORNELLÀ S.A			393,70 u.a	*50,06%*		*1,521%*
	3.2		1.589,32 m2	6.900,00 m2st	6.718,00 u.a	100,00%	23,355%	25,950%
		PROCORNELLÀ S.A			6.718,00 u.a	*100,00%*		
	3.3		744,96 m2	4.000,00 m2st	1.779,52 u.a	100,00%	6,187%	6,874%
		PROCORNELLÀ S.A			1.779,52 u.a	*100,00%*		
	3.4		372,74 m2	2.831,00 m2st	1.430,00 u.a	100,00%	4,971%	5,524%
		PROCORNELLÀ S.A			1.430,00 u.a	*100,00%*		

4.5.- DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ ENTRE ELS PROPIETARIS

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

La conjugació dels criteris legals i tècnics han donat com a resultat l'adjudicació de les parcel·les en la forma especificada en l'apartat precedent. Aquesta adjudicació provoca diferències d'adjudicació entre els drets teòrics dels propietaris i els definitivament adjudicats, respecte de les quals, i d'acord amb l'article 139.3 TRLU, existeix acord unànime entre tots els propietaris tenint en compte el caràcter voluntari del present projecte de reparcel·lació.

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

4.6.- CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES

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

De conformitat a l'article 43 TRLU, i tal com determina el PMU 1 Siemens, cal cedir a l'Administració actuant el 10 % de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit. Tanmateix, d'acord amb l'article 46 TRLU, aquests terrenys s'han de cedir lliure de càrregues d'urbanització.

De conformitat a tot l'anterior, tal com ha quedat exposat en l'apartat *"4.3.2 determinació i valoració de l'aprofitament objecte de cessió gratuïta"* de la present memòria, el present projecte de reparcel·lació contempla la cessió lliure de càrregues a l'Administració actuant, l'entitat Procornellà SA, de l'aprofitament corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, el que representa una cessió total de **2.876,44 Uv** lliures de càrregues d'urbanització.

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

El PMU 1 Siemens estableix les següents qualificacions de sistemes urbanístics:

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

Sistema d'espais lliures/equipaments (clau 6b/7b): S'inclou en aquest sistema el sòl destinat a jardins i parcs urbans i equipaments que es podran disposar en placa sempre i quan mantinguin les reserves previstes pel Pla, és a dir la planta soterrani destinada al 100% a equipament i sobre rasant destinada a espais lliures.

Els equipaments previstos, si s'escau, podran sobresortir per damunt de la rasant de l'espai lliure urbanitzat delimitat pel gàlib màxim de vol de l'equipament, amb les condicions següents: ocupació 30% i alçada màxima 7m.

Sistema d'espais lliures (clau 6b): S'inclou en aquest sistema el sòl destinat a jardins i places públiques.

Sistema d'espais lliures/viari (clau 6b/5): S'inclou en aquest sistema el sòl destinat a jardins en superfície on el subsòl correspon al tram soterrat de la carretera d'Esplugues.

De conformitat a les determinacions de l'article 3 NNUU PMU 1 Siemens, s'admet la compatibilitat del subsòl qualificat de sistema per destinar-lo a aparcament en règim de concessió o aquell que disposi la legislació vigent.

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

Número	Qualificació urbanística	Superficie
P.4.1		937,44
P.4.2	(Clau 5) Sistema viari	2.990,72
P.5.1		941,33
P.5.2		1.139,22
P.5.3	(Clau 5b) Via cívica	179,36
P.6.1		1.557,07
P.6.2		1.415,33
P.6.3		536,00
P.6.4		306,26
P.6.5		175,77
P.6.6		30,18
P.6.7		1.254,46
P.6.8	(Clau 6 b) sistema espais lliures	423,97
P.7.1	(Clau 6b/7b) Sistema espais lliures/Equipament	7.577,18
P.8.1		568,90
P.8.2	(Clau 6b/5) Sistema espais lliures / Sistema viari	245,33
	Total Sistemes urbanístics	**20.278,52**

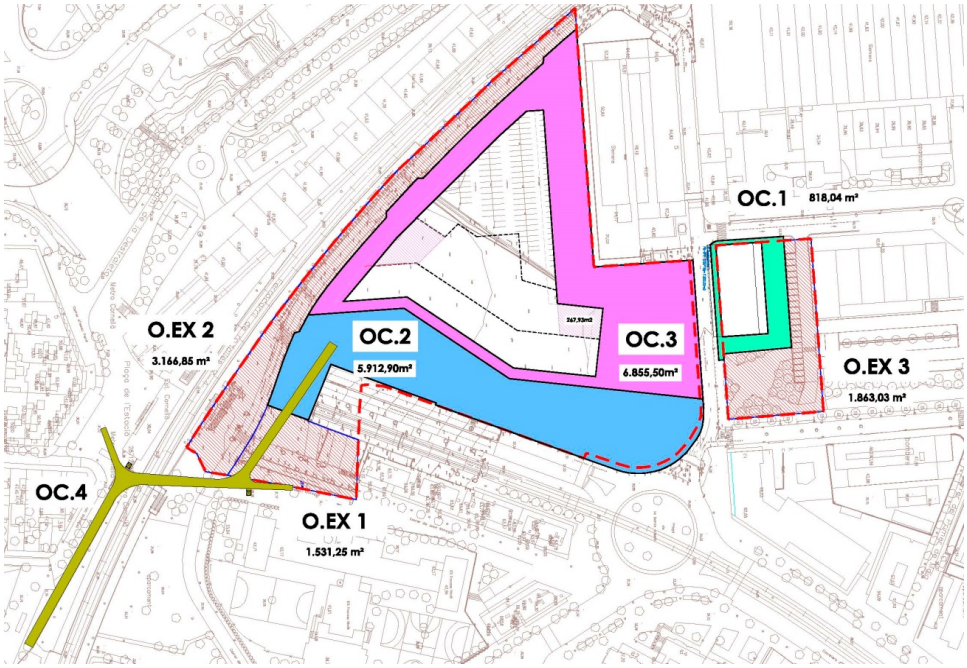
Al **volum III** hi consten les fitxes descriptives i les fitxes gràfiques de dels sistemes urbanístics resultants.

5.- DESPESES D'URBANITZACIÓ

L'article 120.1 del TRLU estableix el conjunt de despeses d'urbanització que s'han de tenir en compte i que aniran a càrrec de les persones propietàries. En aplicació de l'esmentat precepte, i d'acord amb les previsions del planejament que es desenvolupa i el projecte d'urbanització, els costos imputables al desenvolupament del PAU del PMU 1 Siemens queden distribuïts de la següent manera:

i. Obres d'urbanització: 5.352.996,14 €

a. Obres pendents d'execució: Ascendeixen a la quantitat de 4.943.099,33 €. Aquesta partida es correspon amb les obres d'urbanització pendents d'execució recollides en el Projecte d'Urbanització del PAU 1 del PMU 7, entre les quals es troben les obres complementàries. La situació de les diferents obres complementàries es pot veure en el següent plànol:



D'acord amb l'article 72.4 del text refós de la Llei d'Urbanisme, serà necessari redactar un o diversos projecte d'obres complementàries d'urbanització. I segons aquesta legislació, els projectes complementaris han de definir les característiques específiques de les obres a que es refereixen i han de redactar-se d'acord amb les normes sectorials adients.

Les característiques principals de les obres complementàries són les següents:

- Pavimentació:

Respecte a la pavimentació es prioritzaran solucions mitjançant peces prefabricades de formigó amb dimensions petites que assegurin d'una banda el pas ocasional de vehicles de serveis i per altra la seva fàcil substitució.

Així mateix, en àrees pròximes amb els espais verds, caldrà cercar solucions que assegurin el pas de vianants i alhora la continuïtat del verd.

D'altra banda, es prioritzaran solucions que minimitzin l'escorrentia superficial de la plaça mitjançant llambordes permeables i sistemes de drenatge en natural en parts de la plaça.

A les àrees de joc s'utilitzarà paviment de sorra extra-fina o paviment de seguretat de cautxú continu de color.

- Elements estructurals:

Els murs i elements estructurals es realitzaran en formigó amb acabats que prioritzin el tractament vegetat en superfície. Per tant, solucions com la del formigó cíclopi amb pedra carejada es considera adequada al fi pretès.

- Enllumenat:

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

- Mobiliari urbà:

El tipus de mobiliari correspon a bancs adaptats per la gent gran, a tal efecte no es podran col·locar bans de formigó o sense respatller.

També es col·locaran aparcaments de bicicletes, fonts i papereres.

Els jocs infantils a implantar s'adequaran a les diferents edats dels usuaris, i hi haurà jocs inclusius. Així mateix s'hauran d'instal·lar elements d'ombra i es prioritzen els tendals.

- Enjardinament i reg:

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

A efectes de valoració, i adoptant valors de sectors en desenvolupament a Cornellà de Llobregat es divideix en:

1. Obres complementaries per la urbanització dels espais lliures : 200 €/m²
2. Obres complementàries del sistema viari : 80 €/m²

El pressupost inclou la part proporcional de les obres de Seguretat i salut, gestió de residus, provisionals d'obra, afectacions de serveis, desviaments de trànsit per l'organització de les obres i control de qualitat.

D'acord amb aquest criteris tenim:

Obres complementàries:

Obres complementaries 1 (OC1)	141.687,60 €
Obres complementaries 2 (OC2)	1.145.725,60 €
Obres complementaries 3 (OC3)	1.208.392,00 €

Dins les obres d'urbanització del pla de millora urbana 1 "Siemens-Elsa" de Cornellà de Llobregat s'inclou també una passarel·la per sobre el ferrocarril de Barcelona a Sant Vicenç de Calders i el carrer Sevilla, a situar en l'àmbit de l'estació de RENFE-Cornellà, el que correspon a les obres complementàries anomenades OC4 en aquest projecte.

Actualment hi ha una passarel·la obsoleta que travessa la línia del ferrocarril, i que en no complir cap normativa d'accessibilitat i presentar defectes estructurals, aconsella la seva substitució per una estructura moderna que garanteixi la seguretat estructural exigible i compleixi la normativa d'accessibilitat d'aplicació, a l'hora d'adaptar la seva funcionalitat als paràmetres que defineix el nou planejament que s'executa.

En compliment de l'article 72 del text refós de la llei d'Urbanisme, i de l'article 98 del seu reglament, és necessari redactar el pertinent projecte d'obres complementàries en no ser la passarel·la una obra inclosa al projecte d'urbanització d'obres bàsiques que acompanya el pla de millora urbana.

Pel que fa als projectes d'obres bàsiques que acompanyen el planejament, han d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. En aquesta tessitura, es redacta aquesta memòria tècnica, amb l'objectiu de ser inclosa al projecte d'obres bàsiques per tal de satisfer les exigències anteriors, és a dir, definir els criteris de disseny, materials a emprar i pressupost orientatiu.

Definició funcional i accessibilitat:

La passarel·la objecte del projecte d'obres complementari ha de connectar l'espai lliure definit dins l'àmbit del PMU1 i el marge sud de la línia del ferrocarril, pel que ha de salvar els obstacles que constitueixen la línia del ferrocarril i el carrer Sevilla. D'aquesta manera es cerca garantir de manera accessible els itineraris per a vianants i bicicletes (juntament amb altres modes de mobilitat personal) d'unió entre el PMU1 i l'estació, la plaça Prat de la Riba i els espais lliures del Parc de la Infanta Carlota, a més del nucli històric de la ciutat.

Per tant, l'estructura constarà de dos trams, el primer per passar sobre el carrer Sevilla i el segon per creuar el ferrocarril, doncs es pot disposar un suport entre les dues infraestructures.

Als seus extrems, es projectaran els elements d'accés, que han de garantir l'accessibilitat dels modes de transport previstos d'acord amb la normativa vigent, és a dir, l'Ordre VIV 561/2010.

Aquests accessos es salvaran amb rampes d'una banda, i s'estudiarà durant la redacció del projecte la conveniència de dotar-los de mètodes redundants com són l'ascensor (no adient per a les bicicletes) i les escales (accessibles només per a part dels vianants).

Definició tipològica:

La tipologia estructural de la nova passarel·la serà la d'una biga contínua sobre suports, als extrems associats als elements d'accés i una pila simple al centre.

La secció transversal serà una secció mixta d'acer i formigó que permet la seva posta en obra de manera compatible amb el manteniment sense afeccions al servei del ferrocarril. La part metàl·lica es podrà col·locar en una única maniobra, i sobre ella es desenvoluparà posteriorment la part de formigó que formarà el paviment de trànsit, i els altres elements de seguretat com les baranes, enllumenat i senyalització.

L'acer de la secció mixta serà pintat amb les proteccions necessàries per a garantir la seva durabilitat; en cap cas es farà servir l'acer tipus corten o amb altres mesures de passivació.

L'amplada de la passarel·la serà de 4,0 metres, que permet reservar una amplada de 1,80 m per als vianants i la resta, 2,20 m per a bicicletes i altres modes de mobilitat personal, com patinets, monocicles, etc...

L'alçada lliure sobre la calçada del carrer Sevilla serà de 4,5 m mínim, i sobre el ferrocarril s'estarà a les exigències tècniques de la catenària d'ADIF.

Altres conceptes

Els elements de protecció per evitar caigudes i llançament d'objectes a la via pública i a la línia del ferrocarril formaran part del projecte; els materials que les constituiran seran preferentment l'acer galvanitzat o pintat, la fusta i altres materials metàl·lics o plàstics necessaris per la seva fixació.

D'altra banda, cal preveure, dins el projecte de la nova passarel·la, l'enderroc i retirada de l'estructura actual, així com els permisos i autoritzacions del titular de la línia del ferrocarril, ADIF.

S'entén que el fet que la passarel·la queda fora de l'àmbit del PMU es resol com a infraestructura vinculada a l'àmbit i al seu planejament, i que per tant és competència de l'ajuntament de Cornellà de Llobregat i no requerirà de més llicències ni autoritzacions que la tramitació del projecte d'urbanització.

Pressupost estimat:

Al quadre adjunt es resumeix per capítols el pressupost de les obres complementàries relacionades amb la nova passarel·la.

Passarel·la	280.000,00 €
Fonaments	120.000,00 €
Elements d'accés	570.500,00 €
Seguretat, enllumenat i acabats	75.000,00 €
Enderroc de l'estructura existent	65.000,00 €
Permisos i autoritzacions	30.000,00 €
TOTAL (sense IVA)	**1.140.500,00 €**

Amb tots aquests conceptes, més el pressupost d'obres bàsiques, i la valoració dels centres de transformació, el pressupost per coneixement de la propietat de les obres pendents d'executar, resulta desglossat de la següent manera:

TOTAL PRESSUPOST CONEIXEMENT DE LA PROPIETAT

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL DE LES OBRES	738.146,33 €
13% de Despeses Generals	95.959,02 €
6% de Benefici Industrial	44.288,78 €
Subtotal obres bàsiques	878.394,13 €
Centres de transformació	428.400,00 €
Obres complementaries 1 (OC1)	141.687,60 €
Obres complementaries 2 (OC2)	1.145.725,60 €
Obres complementaries 3 (OC3)	1.208.392,00 €
Obres complementaries 4 (OC4)	1.140.500,00 €
Subtotal obres complementaries i ETs	4.064.705,20 €
Subtotal obres d'urbanització	**4.943.099,33 €**

b. Obres d'urbanització executades anticipadament: Ascendeixen a la quantitat de **409.896,81 €.** Tal com queda recollit en el PMU, la situació d'aquest àmbit en un enclavament central del municipi i la irrupció del Tramvia, entre d'altres, ha comportat l'execució anticipada d'algunes obres d'urbanització per part de determinats propietaris. És per això que el present projecte de reparcel·lació procedeix, en el corresponent compte de liquidació provisional, a descomptar les despeses d'aquestes obres d'urbanització als propietaris que les van assumir de forma anticipada. El cost de l'obra executada anticipadament, segons PEC, sense IVA, és el que es desglossa en el següent quadre, indicant la part assumida per cada propietari, segons consta degudament acreditat:

Propietari	Obres executades de forma avançada repercutibles en el l'àmbit del PAU
	C/ Sevilla
Procornellà	305.428,18 €
Ruverti SA / Lovipark SA	28.111,58 €
Inmobiliaria Mar SA	76.357,05 €

ii. Despeses d'honoraris tècnics i previsió despeses de gestió: 250.000,00 €

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

TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ: De la suma dels capítols anteriorment detallats, es fixa l'import total de les despeses d'urbanització en **5.602.996,14 €**

Finalment cal indicar que de conformitat a l'article 127 RLU són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:

a) Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i

morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes.

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

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

6. - COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

D'acord amb allò que disposa l'article 149 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

De conformitat amb el previst a l'article 160 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, l'afecció de les finques resultants al saldo del compte de liquidació no produirà efectes respecte a creditors hipotecaris quan la hipoteca tingui per finalitat assegurar crèdits concedits per a finançar la realització d'obres d'urbanització o d'edificació, sempre que, en aquest últim cas, l'obra d'urbanització estigui garantida en la seva totalitat.

Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. En aquest sentit, les possibles esmenes d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents, es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspenen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'Administració actuant, a tenor de l'apartat 4 de l'esmentat article 149 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Als efectes de comprensió del compte del compte de liquidació provisional, s'especifica a continuació els conceptes de cada bloc:

Compte de liquidació provisional per propietari:

- Columna 1: Propietaris de les finques aportades al present projecte de reparcel·lació.
- Columna 2: Percentatge de propietat indivisa de cada finca aportada.
- Columna 3: Drets de participació dels propietaris per cada finca aportada, traduïts en percentatge.
- Columna 4: Drets de participació dels propietaris per cada finca aportada, traduïts en unitats de valor.
- Columna 5: Drets de participació totals per propietari, expressats en percentatge.
- Columna 6: Drets de participació totals per propietari, expressats en unitats de valor.
- Columna 7: Aprofitament adjudicat a cada propietari, expressat en unitats de valor.
- Columna 8: Excés o defecte d'aprofitament, que resulta de la diferència entre les columnes 6 i 7, expressat en unitats de valor.
- Columna 9: Valor econòmic dels excessos i defectes d'aprofitament.
- Columna 10: Percentatge total de les unitats de valor adjudicades a cada propietari.
- Columna 11: Percentatge de participació dels propietaris en les despeses d'urbanització de l'àmbit, determinada de forma proporcional a l'aprofitament que s'adjudica a cadascun d'ells, i excloent d'aquesta participació les finques amb aprofitament que s'adjudiquen a l'Ajuntament en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament.
- Columna 12: Total de les càrregues d'urbanització que ha d'assumir cada propietari en funció del percentatge determinat a la columna 12.
- Columna 13: Quantificació dels costos d'urbanització assumits de forma avançada pels propietaris en relació a obres d'urbanització ja executades.

- Columna 14: Saldo del compte de liquidació provisional (IVA exclòs) per propietari, resultat del sumatori de les columnes 9, 13 i 14.

Compte de liquidació provisional per UA adjudicada a cada propietari dins cada finca resultant:

- Columna 15: Finques resultants amb indicació del percentatge indivís adjudicat a cada propietari, en el seu cas.

- Columna 16: Unitats de valor adjudicada a cada propietari dins la corresponent finca resultant.

- Columna 17: Saldo del compte de liquidació provisional per UA adjudicades a cada propietari dins de cada finca resultant.

Compte de liquidació provisional per cada finca resultant:

- Columna 18: Indicació de la finca resultant.

- Columna 19: Percentatge de participació en les despeses d'urbanització de l'àmbit, determinada de forma proporcional a l'aprofitament que s'adjudica a cada finca resultant, i excloent d'aquesta participació les finques amb aprofitament que s'adjudiquen a l'Ajuntament en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament.

- Columna 20: Saldo amb el queda gravada cada finca resultant en el registre de la propietat.

- Columna 21: Adjudicataris de cada parcel·la.

- Columna 22: percentatge de participació en el saldo amb el que queda gravada la finca en el registre de la propietat.

7.- PRECS REGISTRALS

S'interessa del Sr. Registrador de la Propietat que procedeixi, d'acord amb el que disposa el Reial Decret 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les "*Normas complementarias para la*

ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística" a portar a terme:

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

8.- CONSIDERACIONS FINALS

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

Xavier Figueras i Claret
Advocat. 18.666 ICAB

78075203R FRANCESC XAVIER FIGUERAS (R: B64625528)
Firmado digitalmente por 78075203R FRANCESC XAVIER FIGUERAS (R: B64625528)
Fecha: 2020.10.14 11:18:18 +02'00'

Laura López Domènech
Advocada. 29.670 ICAB

NOMBRE LOPEZ DOMENECH LAURA - NIF 52595251R
Firmado digitalmente por NOMBRE LOPEZ DOMENECH LAURA - NIF 52595251R
Fecha: 2020.10.14 11:03:34 +02'00'

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL PER PROPIETARI														CLP PER UA ADJUDICADA A CADA FNCA ALS EFECTES DE LA SEVA AFECTACIÓ EN EL REGISTRE PROPIETAT.			CPL PER FINCA AL EFECTES DE LA SEVA INSCRIPCIÓ EN EL REGISTRE				
Titular	FINCA APORTADA	% PARTICIPACIÓ DRETS RESULTANTS	REPARTIMENT TEÒRIC UA	% PARTICIPACIÓ DRETS RESULTANTS PER PROPIETARI	REPARTIMENT TEÒRIC UA PER PROPIETARI	UA ADJUDICADES	DIFERÈNCIA ADJUDICACIÓ UA	DIFERÈNCIA ADJUDICACIÓ €	% ADJUDICACIÓ	% PARTICIPACIÓ EN CÀRREGUES	CÀRREGA URBANITZACIÓ	ABONAMENT DESPESES AVANÇADES OBRA EXECUTADA	CLP PER PROPIETARI	FINQUES RESULTANTS AMB % INDIVÍS	Ua ADJUDICADES	SALDO PER UA ADJUDICADA A CADA FINCA	FINCA RESULTANT	% PARTICIPACIÓ EN CÀRREGUES	SALDO PER FINCA	Titular	% EN SALDO
PROCORNELLÀ S.A	S1 (80%)	7,4494 %	2.142,78 u.a																	PROCORNELLÀ S.A (CESSIÓ A.U)	
	S2 (80%)	51,3945 %	14.783,30 u.a											**2.2** (80,74%)	6.289,91 u.a	**478.465,16 €**	**1**	**0,000%**	**0,00 €**		100,00 %
														3.1 (50,06%)	393,70 u.a	**29.948,24 €**					
	S3 (80%)	1,1468 %	329,87 u.a											**3.2** (100%)	6.718,00 u.a	**511.029,18 €**				INMOBILIARIA MAR S.A	
														3.3 (100%)	1.779,52 u.a	**135.365,80 €**					
	S4 (80%)	7,8363 %	2.254,07 u.a	67,8270 %	19.510,02 u.a	16.611,13 u.a	-2.898,90 u.a	-2.026.147,91 €	57,75%	64,165%	3.595.162,47 €	305.428,18 €	**1.263.586,37 €**	**3.4** (100%)	1.430,00 u.a	**108.778,21 €**	**2.1**	**30,039%**	**3.632.874,87 €**		100,00 %
INMOBILIARIA MAR S.A	S1 (20%)	1,8624 %	535,70 u.a																	PROCORNELLÀ S.A	
	S2 (20%)	12,8486 %	3.695,82 u.a																		61,73 %
	S3 (20%)	0,2867 %	82,47 u.a																	RUVERTI SL	19,135 %
	S4 (20%)	1,9591 %	563,52 u.a	16,9568 %	4.877,51 u.a	7.776,40 u.a	2.898,89 u.a	2.026.147,91 €	27,03%	30,039%	1.683.084,01 €	76.357,05 €	**3.632.874,87 €**	**2.1** (100%)	7.776,40 u.a	**3.632.874,87 €**	**2.2**	**30,092%**	**775.103,24 €**	LOVIPARK SL	19,135 %
RUVERTI SL																				PROCORNELLÀ S.A (CESSIÓ A.U)	0,00 %
	S5 (50%)	2,6081 %	750,21 u.a	2,6081 %	750,21 u.a	750,21 u.a	0,00 u.a	0,00 €	2,61%	2,898%	162.374,83 €	14.055,79 €	**148.319,04 €**	**2.2** (9,63%)	750,21 u.a	**148.319,04 €**	**3.1**	**1,521%**	**29.948,24 €**	PROCORNELLÀ S.A	100,00 %
																	3.2	**25,950%**	**511.029,18**	PROCORNELLÀ S.A	100,00 %
LOVIPARK SL	S5 (50%)	2,6081 %	750,21 u.a	2,6081 %	750,21 u.a	750,21 u.a	0,00 u.a	0,00 €	2,61%	2,898%	162.374,83 €	14.055,79 €	**148.319,04 €**	**2.2** (9,63%)	750,21 u.a	**148.319,04 €**	**3.3**	**6,874%**	**135.365,80 €**	PROCORNELLÀ S.A	100,00 %
														1 (100%)	2.483,74 u.a	**0,00 €**					
Procornellà Cessió A.M		10,0000 %	2.876,44 u.a	10,0000 %	2.876,44 u.a	2.876,44 u.a	0,00 u.a	0,00 €	10,00%	0,000%	0,00 €		**0,00 €**	**3.1 (49,94%)**	392,70 u.a	**0,00 €**	**3.4**	**5,524%**	**108.778,21 €**	PROCORNELLÀ S.A	100,00 %
Total		100,000 %	**28.764,38 u.a**	**100,000 %**	**28.764,38 u.a**	**28.764,38 u.a**			**100,00%**	**100,00%**	**5.602.996,14 €**	**409.896,81 €**			**28.764,36 u.a**			**100,00%**	**100,00%**		

28.764,38 u.a

Àmbit PMU1 Siemens-Elsa

TERME MUNICIPAL DE CORNELLÁ DE LLOBREGAT

Àmbit PMU1 Siemens-Elsa

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

PR- Projecte de Reparcel·lació del PMU1 SIEMENS-ELSA

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2020

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:

Ricard Casademont i Altimira

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Situació i emplçament

1/2.000 (a3)

0 50 100 200m

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU1 Siemens-Elsa\PR PMU1 Siemens-Elsa

01

Àmbit PMU1 Siemens-Elsa

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

PR- Projecte de Reparcel·lació del PMU1 SIEMENS-ELSA

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2020

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:

Ricard Casademont i Altimira

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Topogràfic

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU1 Siemens-Elsa\PR PMU1 Siemens-Elsa

1/1.000 (a3)

0 25 50 100m

02



DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

PR- Projecte de Reparcel·lació del PMU1 SIEMENS-ELSA

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2020

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:

Ricard Casademont i Altimira

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Planejament vigent

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU1 Siemens-Elsa\PR PMU1 Siemens-Elsa

1/1.000 (a3)

0 25 50 100m

03

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

REF.	TITULAR	REGISTRAL	SUP. TOPOGRÀFICA
S1	80% PROCORNELLÀ SA / 20% INMOBILIARIA MAR SA	4248	2.418,89 m²
S2		707	16.688,21 m²
S3		12832	372,38 m²
S4		12831	2.544,52 m²
S5	PROMOCIONES RUVE SA	654	1.355,00 m²
S6	PROCORNELLÀ SA	49752	658,00 m²
P1	Domini públic - Ajuntament de Cornellà de Llobregat	no inscrita	834,00 m²
P2		no inscrita	44,44 m²
P3		51591	1.310,00 m²
P4		49758 (part)	116,35 m²
P5		49754	1.216,21 m²

SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT (amb Drets)	**23.379 m²**
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	**27.558 m²**

S1 S2 S3 S4 S5 S6 P1 P2 P3 P4 P5

Àmbit PMU1 Siemens-Elsa

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

PR- Projecte de Reparcel·lació del PMU1 SIEMENS-ELSA

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2020

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:

Ricard Casademont i Altimira

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Finques Aportades

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU1 Siemens-Elsa\PR PMU1 Siemens-Elsa

1/1.000 (a3)

0 25 50 100m

04

Zones	UE	Parcel·les	Sup. Sòl
18hp	UE1	1	846,60
18d	UE2	2.1	1.269,76
		2.2	2.245,55
	UE3	3.1	210,55
		3.2	1.589,32
		3.3	744,96
		3.4	372,74
			7.279,48

Règ. General	Règ. Concertat	Habitatge Lliure	Residencial Hoteler	Comercial-Oficines	Comercial Altell	ST TOTAL
6.700,00				440,00		**7.140,00**
		7.570,00		430,00		**8.000,00**
313,80	1.306,90	6.428,30		742,00	470,00	**9.261,00**
	1.386,00					**1.386,00**
		6.550,00		350,00		**6.900,00**
			4.000,00			**4.000,00**
	814,00			2.017,00		**2.831,00**
7.013,80	3.506,90	20.548,30	4.000,00	3.979,00	470,00	**39.518,00**
35.069,00				4.449,00		

P.1 · P.2.1 · P.2.2 · P.3.1 · P.3.2 · P.3.3 · P.3.4

Carrer Sevilla · Carrer de Lluís Muntadas · Crta. d'Esplugues · Carrer de Joan Maragall · Plaça de l'Estació · Metro Cornellà · Est. Cornellà · Siemens

Àmbit PMU1 Siemens-Elsa

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

PR- Projecte de Reparcel·lació del PMU1 SIEMENS-ELSA

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2020

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:

Ricard Casademont i Altimira

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Finques Resultants

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU1 Siemens-Elsa\PR PMU1 Siemens-Elsa

1/1.000 (a3)

0 25 50 100m

05

SISTEMES DE CESSIÓ

REF.	TITULAR	REGISTRAL	SUP. TOPOGRÀFICA
P.4.1	(Clau 5) Sistema viari		937,44 m²
P.4.2			2.990,72 m²
P.5.1	(Clau 5b) Via Cívica		941,33 m²
P.5.2			1.139,22 m²
P.5.3			179,36 m²
P.6.1	(Clau 6b) Sistemes espai lliure		1.557,07 m²
P.6.2			1.415,33 m²
P.6.3			536,00 m²
P.6.4			306,26 m²
P.6.5			175,77 m²
P.6.6			30,18 m²
P.6.7			1.254,46 m²
P.6.8			423,97 m²
P.7.1	(Clau 6b/7b) Sistemes espai lliure/Equipament		7.577,18 m²
P.8.1	(Clau 6b/5) Sistemes espai lliure/Sistemes viari		568,90 m²
P.8.2			245,33 m²

SUPERFÍCIE TOTAL **20.278,52 m²**

Àmbit PMU1 Siemens-Elsa

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

PR- Projecte de Reparcel·lació del PMU1 SIEMENS-ELSA

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2020

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:

Ricard Casademont i Altimira

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Sistemes Urbanistics

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU1 Siemens-Elsa\PR PMU1 Siemens-Elsa

1/1.000 (a3)

0 25 50 100m

06

Àmbit PMU1 Siemens-Elsa

Px — Codi associat Finques aportades domini pùblic

Sx — Codi associat Finques aportades

P.x — Codi associat Finques resultants

Finques aportades

Finques resultants

P.5.2 P.3.4 P.6.3 P.3.1 P.3.3 P.6.2 P.5.3 P.3.2 P.6.4 P.6.6 P.6.5 P.8.2 P.8.1 P.4.1 P.6.8 P.6.7 P.2.2 P.2.1 P.7.1 P.1 P.5.1 P.6.1 P.1

S1 S2 S3 S4 S5 S6

P1 P2 P3 P4 P5

Siemens

Nertus

Carrer de Joan Maragall

Plaça de l'Estació

Metro Cornellà

aparcament

cobert

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

PR- Projecte de Reparcel·lació del PMU1 SIEMENS-ELSA

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2020

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:

Ricard Casademont i Altimira

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Superposició finques aportades i finques resultants

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU1 Siemens-Elsa\PR PMU1 Siemens-Elsa

1/1.000 (a3)

0 25 50 100m

07

proAdis
ARQUITECTURA

INFORME PER A LA DETERMINACIÓ DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ DELS USOS DEL SOSTRE PREVIST AL PLA DE MILLORA URBANA SIEMENS-ELSA (PMU 1) DE LA LOCALITAT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)



L'ARQUITECTE

RAÜL BELTRÁN i MIRAS
Barcelona, juliol de 2020

PROADIS ARQUITECTURA
Rbla. Catalunya 43, 3r 2a A
08007 Barcelona
934525316 proadis@coac.net
www.proadisarquitectura.net

1. Objecte de l'informe
2. Metodologia de valoració
3. Descripció de les tipologies edificatòries previstes al sector
4. Estudi de mercat de les tipologies previstes
5. Càlcul dels valors de mercat
6. Càlcul dels costos de construcció
7. Càlcul dels valors de repercussió del sòl
8. Resum dels valors tècnics i càlcul de la homogeneització d'usos

Raül Beltrán i Miras, Arquitecte, MRICS RV, Executive MBA, diplomat en Arquitectura Legal i Forense (arquitecte DALF), membre de l´Il·lustre Col·legi d´Arquitectes de Catalunya, amb n. de col·legiat 30.243/0 i domicili professional a Barcelona, Rambla Catalunya n. 43, 3r 2a A, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials Forenses i Mediadors de Catalunya (AAEPFMC) i de l'Associació Catalana de Pèrits Judicials (ACPJ), a petició de PROCORNELLÀ, S.A.; emet el següent:

I N F O R M E

1. OBJECTE DE L'INFORME

Finalitat:	Determinació dels valors de repercussió dels diferents usos dels sostres d'ús privatiu previstos al Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1) de Cornellà de Llobregat (Baix Llobregat), per tal de que serveixi com a base per a la justificació de la viabilitat econòmica del desenvolupament del sector.
Data de l'informe:	Juliol 2020
Sol·licitant:	PROCORNELLÀ, S.A.

2. METODOLOGIA DE VALORACIÓ

En el present informe es segueixen els criteris definits al "Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana", i al "Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl".

Al Capítol IV del Reial Decret 1492/2011 es defineix la metodologia de valoració per als sòls urbanitzats. En concret, a l'article 19.5 es diu que "*per a la valoració del sòl en desenvolupament d'actuacions de transformació urbanística sotmeses al règim d'equidistribució de beneficis i càrregues a les que concorrin els requisits previstos a la lletra a) de l'apartat 1 de l'article 21 del text refòs de la Llei del Sòl* (corresponent a l'article 34 del Reial Decret Legislatiu 7/2015 que el deroga)*, s'estarà a allò disposat a l'article 27 d'aquest Reglament."*

A l'article 27.1 es diu que "*a l'execució d'actuacions de transformació urbanística a la que els propietaris exercitin la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i llevat existència d'acord específic subscrit per la totalitat dels mateixos amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre si o, en el seu cas, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, el sòl es taxarà pel valor que els correspondria acabada l'execució, als termes establerts a l'article 22 d'aquest Reglament".*

Per tant, s'emprarà la metodologia descrita a l'article 22, que en el seu punt 2 diu el següent:

"*Els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats (...) es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:*

VRS = (Vv / K) – Vc

Essent:
VRS = valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús considerat
Vv = valor en venda del m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en €/m² edificable
K = coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat
Vc = valor de la construcció en €/m² edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres, i altre despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Per tant, per poder calcular el valor de repercussió de cadascun dels usos previstos, en primer lloc s'haurà de realitzar un estudi de mercat per a cadascuna de les tipologies, per tal de definir un valor de venda del producte immobiliari acabat per a cada ús.

En segon lloc, s'hauran de calcular els costos de construcció per a cadascun dels usos (inclús despeses generals i benefici industrial).

Finalment, amb els valors de venda i costos de construcció calculats, s'obtindrà el valor de repercussió per a cada ús.

3. DESCRIPCIÓ DE LES TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES PREVISTES AL SECTOR

El Pla de Millora Urbana "Siemens-Elsa" (PMU1) preveu les següents qualificacions al sector:

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

Subzona que correspon al sòl destinat a habitatge protegit, on l'edificació es concreta a través d'un volum específic destinat a usos d'habitatge protegit i comerç. Es preveu una única unitat d'edificació denominada UE1.

La superfície de sòl amb aquesta qualificació és de 846,60 m²s, amb un sostre màxim de 7.140,00 m²st, dels quals 6.700,00 m²st es destinen a habitatge de protecció de règim general, i 440,00 m² es destinen a ús comercial-oficines. La superfície de parcel·la mínima és coincident amb la de la clau urbanística, i per tant, hi ha una única parcel·la.

L'alçada reguladora màxima és de 34,00 m, corresponent amb un nombre màxim de plantes de PB + 8PP. L'alçada màxima de la Planta Baixa és de 6,80 m, i s'admet altell per a la planta baixa comercial.

S'estableix un nombre màxim d'habitatges destinats a venda protegida de règim general de 74 habitatges. En el cas d'habitatges destinats a règim de lloguer el nombre màxim serà de 96 habitatges.

L'ús principal admès és el residencial d'habitatge protegit; i el comercial i d'oficines.

Per tant, en la zona amb qualificació 18hp, es permet una única parcel·la amb una superfície de 846,60 m²; destinada a habitatge de protecció oficial de règim general, i a ús comercial i d'oficines en part de la Planta Baixa. En el cas de destinar els habitatges a la venda, s'admet un nombre màxim de 74

habitatges amb una superfície mitja de 90 m² construïts. Si els habitatges es destinen a lloguer, el nombre màxim és de 96 habitatges amb una superfície mitja de 70 m² construïts.

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

Subzona que correspon al sòl on l'edificació es concreta a través d'un volum específic destinat a usos residencials i comerç. Es preveuen dues unitats d'edificació denominades UE2 i UE3.

La superfície de sòl amb aquesta qualificació és de 6.432,88 m²s, amb un sostre màxim de 32.378 m²st, dels quals 3.820,70 m²st es destinen a habitatge de protecció (de protecció oficial en règim general i de preu concertat), 20.548,30 m²st es destinen a habitatge lliure, 4.000,00 m²st es destinen a ús residencial hoteler, i 4.009,00 m²st es destinen a ús comercial-oficines. La parcel·la mínima ha de tenir una façana mínima de 8,00 m.

UE2

L'alçada reguladora màxima per a la UE2 pot variar entre els 23,80 m, els 34,00 m i els 44,20 m, depenent del nombre màxim de plantes (PB + 5PP, PB + 8PP o PB + 11PP). L'alçada màxima de la Planta Baixa és de 6,80 m.

S'estableix un nombre màxim d'habitatges destinats a venda protegida de 19 habitatges; i un nombre màxim de 127 habitatges destinats a venda lliure. En el cas d'habitatges destinats a règim de lloguer el nombre màxim serà de 23 habitatges protegits i 140 habitatges lliures.

El sostre assignat a aquesta unitat d'edificació és de 313,80 m²st per habitatges de protecció oficial en règim general; 1.306,90 m²st per habitatges de preu concertat; 13.998,30 m²st per habitatges lliures; i 1.642,00 m²st per a ús comercial-oficines.

Segons el Projecte de Reparcel·lació en redacció, es preveu la formació de dues parcel·les en aquesta unitat d'edificació.

UE3

L'alçada reguladora màxima per a la UE3 pot variar entre els 6,80 m, 27,20 m, els 34,00 m i els 37,40 m, depenent del nombre màxim de plantes (PB, PB + 6PP, PB + 8PP o PB + 9PP).

S'estableix un nombre màxim d'habitatges destinats a venda protegida de 24 habitatges; i un nombre màxim de 60 habitatges destinats a venda lliure. En el cas d'habitatges destinats a règim de lloguer el nombre màxim serà de 31 habitatges protegits i 66 habitatges lliures.

El sostre assignat a aquesta unitat d'edificació és de 2.200,00 m²st per habitatges de preu concertat; 6.550,00 m²st per habitatges lliures; 4.000,00 m²st per ús hoteler; i 2.367,00 m²st per a ús comercial-oficines.

Segons el Projecte de Reparcel·lació en redacció, es preveu la formació de quatre parcel·les en aquesta unitat d'edificació.

Per tant, en la zona amb qualificació 18d, es permeten dues unitats d'edificació divisibles en diverses parcel·les amb una façana mínima de 8,00 m. La unitat d'edificació UE2 es destina a habitatge de protecció en règim general, habitatge de preu concertat, habitatge lliure, i a ús comercial-oficines. La unitat d'edificació UE3 es destina a habitatge de preu concertat, habitatge lliure, ús hoteler, i a ús

comercial-oficines. En el cas de destinar els habitatges a la venda, s'admet un nombre màxim de 43 habitatges de protecció amb una superfície mitja de 90 m² construïts, i 187 habitatges lliures amb una superfície mitja de 110 m² construïts. Si els habitatges es destinen a lloguer, el nombre màxim és de 54 habitatges de protecció amb una superfície mitja de 70 m² construïts, i 206 habitatges lliures amb una superfície mitja de 100 m² construïts.

4. ESTUDI DE MERCAT DE LES TIPOLOGIES PREVISTES

S'han realitzat diversos estudis de mercat corresponents a les diferents tipologies edificatòries previstes al sector:

4.1. Habitatges plurifamiliars

4.2. Locals comercials en plantes baixes d'edificis plurifamiliars

4.3. Oficines en edificis d'ús exclusiu

4.4. Edificis d'ús hoteler en venda a la província de Barcelona

4.1. ESTUDI DE MERCAT D'HABITATGES EN EDIFICIS PLURIFAMILIARS

	SITUACIÓ	ANY CONST.	FONT	SUP. (m²)	SUP. AMB ZC (m²)	PREU	PREU UNITARI
1	Av. Parc, 12 - Cornellà	2020	IDEALISTA	92,99 m²	103,22 m²	355.000,00 €	3.439,29 €/m²
2	Baltasar Oriol, 57 - Cornellà	2019	HABITACLIA	107,00 m²	118,77 m²	322.000,00 €	2.711,12 €/m²
3	Ctra. Hospitalet, 128 - Cornellà	2020	IDEALISTA	97,00 m²	107,67 m²	346.540,00 €	3.218,54 €/m²
4	Ptge. Rosers, 11 - Cornellà	2020	IDEALISTA	68,53 m²	76,07 m²	240.000,00 €	3.155,06 €/m²
5	Rubió i Ors, 15 - Cornellà	2020	IDEALISTA	96,18 m²	106,76 m²	330.000,00 €	3.091,05 €/m²
6	Vistalegre, 76 - Cornellà	2019	HABITACLIA	115,90 m²	128,65 m²	380.000,00 €	2.953,77 €/m²
7	Cinema Bel, 17, Pl. 1	2020	IDEALISTA	107,38 m²	119,19 m²	430.000,00 €	3.607,63 €/m²
8	Josep Masgrau, 60, Pl. Baixa	2020	HABITACLIA	63,32 m²	70,29 m²	230.000,00 €	3.272,38 €/m²
9	Ctra. Esplugues, 199, Pl. 10	2018	EASYAVVISI	82,00 m²	91,02 m²	359.500,00 €	3.949,68 €/m²
10	Soler i Cortada, 1, Pl. 1	2020	PISOS	78,41 m²	87,04 m²	239.000,00 €	2.746,02 €/m²

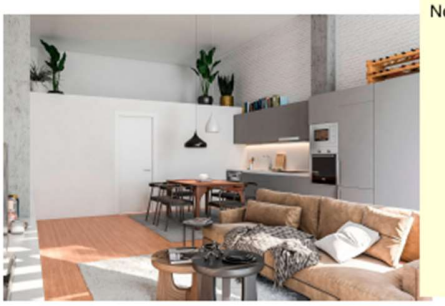
TESTIMONI NÚM. 1			
ADREÇA:	Avinguda Parc, núm. 12 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	IDEALISTA – Ref. P2-P5	**DATA:**	07/07/2020
SUPERFÍCIE:	92,99 m²	**SUP. AMB ZONES COMUNES:**	103,22 m²
ANY CONST.:	2020	**ANY REHAB.:**	2020
PREU OFERTAT:	355.000 €		
OBSERVACIONS: Habitatge dúplex en Planta Segona. 2 dormitoris i 2 banys. Ascensor. Terrassa.			

Promotora
Edifici Parc .

Flame Stone

Flame Stone
Barcelona

931 334 583
Ref.: P2-P5



Nota personal

Dúplex en venta en avenida del Parc, 12

La Gavarra, Cornellà de Llobregat

355.000 €

Obra nueva terminada

112 m² | 2 hab. | 2ª planta exterior con ascensor

Comentario del anunciante

"OBRA FINALIZADA Y ENTREGA INMEDIATA

Si está buscando piso en Cornellà, FLAMES STONE le presenta una promoción de viviendas exclusivas en Avendia del Parc 12 y Calle Bellaterra 15.

Este nuevo proyecto se destaca por su inmejorable ubicación a 5 minutos de Barcelona y situado entre la carretera de Espulgues, los parques de Plaça Catalunya, Parc de Can Mercader, Parc de Rosa Sensat i Vila y el Centro Comercial Llobregat Centre.

En los últimos años Cornellà ha experimentado un crecimiento en su tejido económico y ha vivido la unificación de sus distritos mediante zonas verdes y

TESTIMONI NÚM. 2			
ADREÇA:	Carrer Baltasar Oriol, núm. 57 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	IDEALISTA – Ref. dúplex	**DATA:**	07/07/2020
SUPERFÍCIE:	107,00 m²	**SUP. AMB ZONES COMUNES:**	118,77 m²
ANY CONST.:	2019	**ANY REHAB.:**	2019
PREU OFERTAT:	322.000 € (descomptant una plaça d'aparcament de 18.000 €)		
OBSERVACIONS: Habitatge dúplex. 4 dormitoris i 3 banys. Ascensor. Terrassa.			



Oportunidad

340.000 €

Dúplex 107m² en carrer baltasar oriol obra nueva en Almeda Cornellà de Llobregat

Almeda - Carrer Baltasar Oriol, 57

desde 107 m² 4 hab. 3 baños 3.178 €/m²

TESTIMONI NÚM. 3			
ADREÇA:	Carretera de l'Hospitalet, núm. 128 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	IDEALISTA – Ref. Edif B Esc E 2º 2ª	**DATA:**	07/07/2020
SUPERFÍCIE:	97,00 m²	**SUP. AMB ZONES COMUNES:**	107,67 m²
ANY CONST.:	2020	**ANY REHAB.:**	2020
PREU OFERTAT:	346.540 €		

OBSERVACIONS:

Habitatge en Planta Segona.
3 dormitoris i 2 banys.
Ascensor.
Terrassa.
Piscina comunitària.



Promotora
Residencial Can Mercader .

Adequa

Adequa
Barcelona

932 827 126
Ref.: Edif B Esc E ...

×



Nota personal

Piso en venta en carretera de l´hospitalet s/n

Almeda, Cornellà de Llobregat

346.540 €

Obra nueva

97 m² | 3 hab. | 2ª planta exterior con ascensor

Comentario del anunciante

"Deja de soñar y empieza a vivir.

Estrena los mejores espacios de tu vida

Residencial Can Mercader, nace para brindarte la posibilidad de adquirir tu nuevo hogar con la garantía de saber que estás en buenas manos. Compartiremos contigo este momento tan especial y te acompañaremos en todo el trayecto, resolviendo tus dudas y planteándote soluciones.
Somos especialistas en crear espacios funcionales, con distribuciones estudiadas que se adaptan a todo tipo de familias. Creamos edificios modernos, con las mejores calidades y diseños. Sin olvidarnos de la eficiencia energética, puesto que estamos comprometidos con el medio ambiente. Además, nuestros materiales de máxima

TESTIMONI NÚM. 4			
ADREÇA:	Passatge Rosers, núm. 11 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	IDEALISTA – Ref. 87171788	**DATA:**	07/07/2020
SUPERFÍCIE:	68,53 m²	**SUP. AMB ZONES COMUNES:**	76,07 m²
ANY CONST.:	2020	**ANY REHAB.:**	2020
PREU OFERTAT:	240.000 €		

OBSERVACIONS:

Habitatge en Planta Segona.
2 dormitoris i 2 banys.
Ascensor.
Terrassa.
Piscina comunitària.
Aire condicionat.



Promotora
Bagaria .

AEDAS HOMES

Aedas Homes
Madrid

932 934 249
Anuncio: 87171788



Nota personal

Piso en venta en Passatge Rosers, 11

El Pedró, Cornellà de Llobregat

240.000 €

Obra nueva

69 m² | 2 hab. | 2ª planta exterior con ascensor

Comentario del anunciante

"Bagaria es una promoción de pisos de obra nueva en Cornellá de Llobregat. Bagaria es una promoción de obra nueva que pone a tu disposición pisos en venta en Cornellá de Llobregat, en una moderna zona residencial al norte de la ciudad. Para pasar una divertida tarde en familia o con amigos, Bagaria cuenta con una piscina en la quinta planta del edificio que hará las delicias de grandes y pequeños. Date un refrescante chapuzón al llegar a casa y olvídate del estrés y la rutina.

Tu casa nueva, a un paso de Barcelona

A 20 minutos de Barcelona, Bagaria está rodeado de zonas verdes, áreas comerciales, colegios y centros sanitarios. Todo lo que necesitas para disfrutar de tu tiempo libre. Viviendas de diseño contemporáneo, amplias zonas ajardinadas y piscina.

TESTIMONI NÚM. 5			
ADREÇA:	Carrer Rubió i Ors, núm. 15 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	IDEALISTA – Ref. 2º1	**DATA:**	07/07/2020
SUPERFÍCIE:	96,18 m²	**SUP. AMB ZONES COMUNES:**	106,76 m²
ANY CONST.:	2020	**ANY REHAB.:**	2020
PREU OFERTAT:	330.000 €		
OBSERVACIONS: Habitatge en Planta Primera. 3 dormitoris i 2 banys. Ascensor.			

Promotora
IBER PIUS XII .

IBER HOGAR

Iberhogar
Cornellà De
Llobregat

931 345 917
Ref.: 1º2

×



Nota personal

Piso en venta en calle Rubió i Ors, 15

Centre, Cornellà de Llobregat

330.000 €

Obra nueva

114 m² | 3 hab. | 1ª planta exterior con ascensor

Comentario del anunciante

"PROMOCIÓN DE OBRA NUEVA DE 8 VIVIENDAS EN EL CENTRO DE CORNELLÀ.

Viviendas de 3 habitaciones con amplios balcones y algunos con terraza y dúplex de 3 habitaciones + buhardilla y terraza solárium privada.

· Parking y trastero opcional con acceso directo a vivienda mediante ascensor.

· Acabados y emplazamientos Iberhogar, más de 50 años nos avalan.

Entrega 1er trimestre 2021."

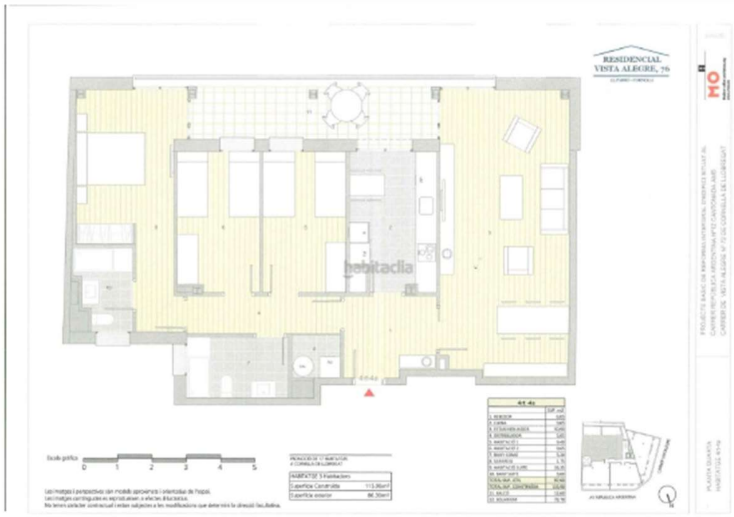
Características básicas **Edificio**

TESTIMONI NÚM. 6			
ADREÇA:	Carrer Vistalegre, núm. 76 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	HABITACLIA – Ref. 20153003208467	**DATA:**	07/07/2020
SUPERFÍCIE:	115,90 m²	**SUP. AMB ZONES COMUNES:**	128,65 m²
ANY CONST.:	2019	**ANY REHAB.:**	2019
PREU OFERTAT:	380.000 €		

OBSERVACIONS:

Habitatge en Planta Quarta.
3 dormitoris i 2 banys.
Ascensor.
Terrassa.
Aire condicionat i calefacció.





380.000 €

Ático 122m² obra nueva en El Pedró Cornellà de Llobregat

El Pedró - VISTALEGRE, 76

desde 122 m² 3 hab. 2 baños 3.115 €/m²

TESTIMONI NÚM. 7			
ADREÇA:	Carrer Cinema Bel, núm. 17 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	IDEALISTA – Ref. 1 – 1a	**DATA:**	07/07/2020
SUPERFÍCIE:	107,38 m²	**SUP. AMB ZONES COMUNES:**	119,19 m²
ANY CONST.:	2020	**ANY REHAB.:**	2020
PREU OFERTAT:	430.000 €		
OBSERVACIONS: Habitatge en Planta Primera. 3 dormitoris i 2 banys. Ascensor. Terrassa. Piscina comunitària.			

Promotora
GAGF Inversions

Gerard Bolx / Fue Bugers

GAGF Inversions
Barcelona

931 347 251
Ref.: 1 - 1a

Nota personal



Piso en venta en calle del cinema Bel, 17

Centre, Cornellà de Llobregat

430.000 €

Obra nueva

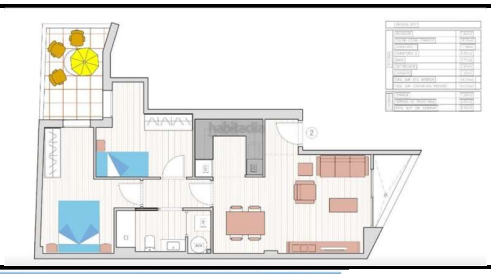
124 m² | 3 hab. | 1ª planta exterior con ascensor

Comentario del anunciante

"El proyecto CORNELLA CENTRAL es una exclusiva promoción inmobiliaria de ocho viviendas con parking y piscina situada en el centro de Cornellà de Llobregat. El estudio de arquitectura Argemí Ballbè ha diseñado un edificio moderno, eficiente energéticamente y con todos los detalles para ser un proyecto único en la ciudad. El proyecto consta de ocho viviendas, doce amplias plazas de aparcamiento y una piscina comunitaria para ofrecer el mejor confort a los privilegiados vecinos.

Todas las viviendas son amplias, luminosas y ofrecen espacios exteriores. Las viviendas en planta baja disponen de jardines privados de 35 m2 y los áticos dúplex tiene balcón y terraza de 10m2.

COMUNICACIONES

TESTIMONI NÚM. 8			
ADREÇA:	Carrer Josep Masgrau, núm. 60 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	HABITACLIA – Ref. 12443003685392	**DATA:**	08/07/2020
SUPERFÍCIE:	63,32 m²	**SUP. AMB ZONES COMUNES:**	70,29 m²
ANY CONST.:	2020	**ANY REHAB.:**	2020
PREU OFERTAT:	230.000 €		
OBSERVACIONS: Habitatge en Planta Baixa. 2 dormitoris i 1 bany. Ascensor. Pati. Aire condicionat.			



Oportunidad

230.000 €

Planta baja con patio obra nueva en La Gavarra
Cornellà de Llobregat

La Gavarra - Carrer Josep Masgrau

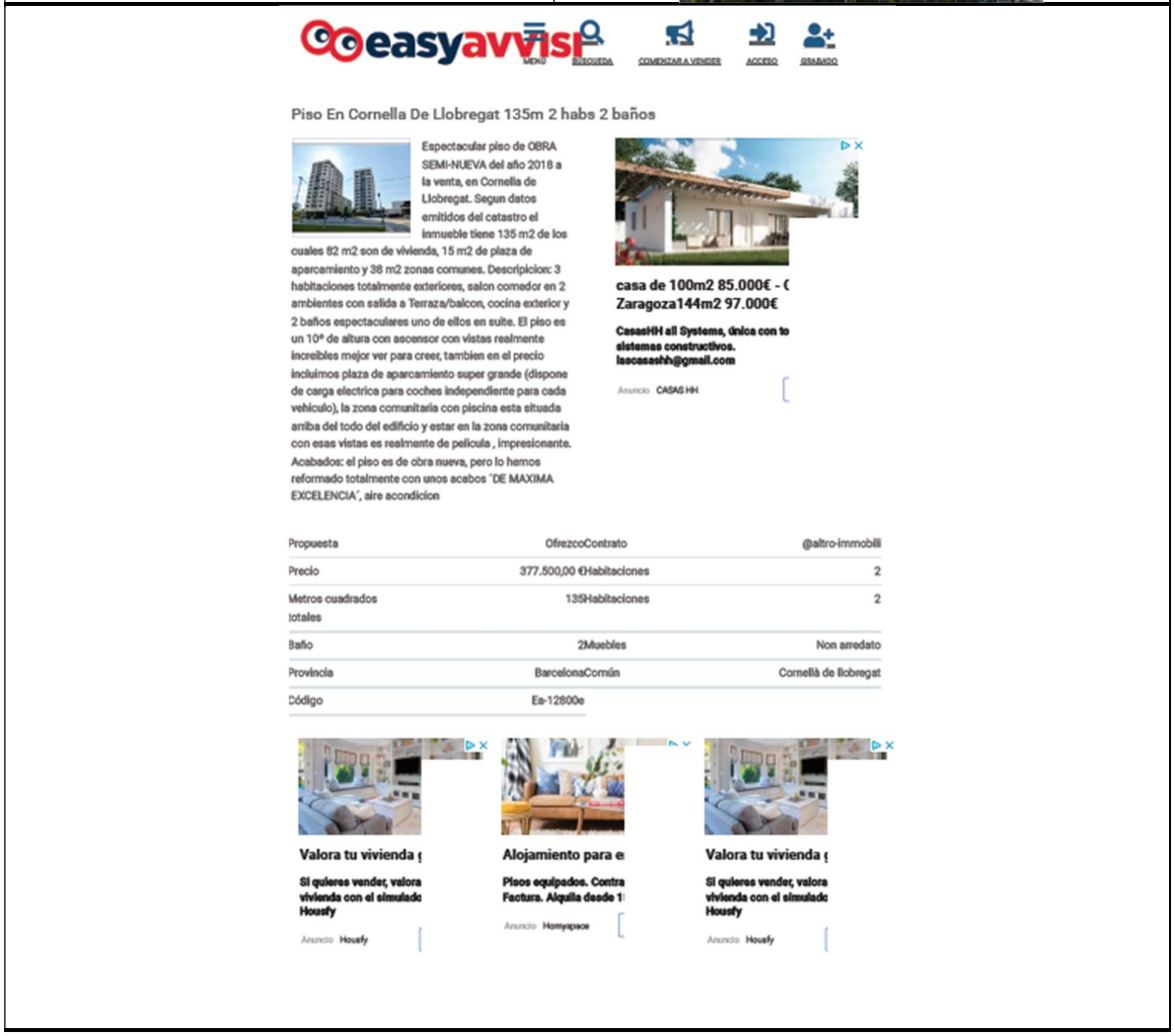
63 m² 2 hab. 1 baño 3.651 €/m²

TESTIMONI NÚM. 9			
ADREÇA:	Carretera d'Esplugues, núm. 199 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	EASYAVVISI – Ref. CASAS HH	**DATA:**	08/07/2020
SUPERFÍCIE:	82,00 m²	**SUP. AMB ZONES COMUNES:**	91,02 m²
ANY CONST.:	2018	**ANY REHAB.:**	2018
PREU OFERTAT:	359.500 € (descomptant una plaça d'aparcament de 18.000 €)		

OBSERVACIONS:

Habitatge en Planta Desena.
3 dormitoris i 1 bany.
Ascensor.
Terrassa.
Aire condicionat.
Piscina comunitària.





easyavvisi

Piso En Cornella De Llobregat 135m 2 habs 2 baños

Espectacular piso de OBRA SEMI-NUEVA del año 2018 a la venta, en Cornella de Llobregat. Segun datos emitidos del catastro el inmueble tiene 135 m2 de los cuales 82 m2 son de vivienda, 15 m2 de plaza de aparcamiento y 38 m2 zonas comunes. Descripicion: 3 habitaciones totalmente exteriores, salon comedor en 2 ambientes con salida a Terraza/balcon, cocina exterior y 2 baños espectaculares uno de ellos en suite. El piso es un 10º de altura con ascensor con vistas realmente increibles mejor ver para creer, tambien en el precio incluimos plaza de aparcamiento super grande (dispone de carga electrica para coches independiente para cada vehiculo), la zona comunitaria con piscina esta situada arriba del todo del edificio y estar en la zona comunitaria con esas vistas es realmente de pelicula , impresionante. Acabados: el piso es de obra nueva, pero lo hemos reformado totalmente con unos acabos "DE MAXIMA EXCELENCIA", aire acondicion

casa de 100m2 85.000€ - C
Zaragoza144m2 97.000€

CasasHH all Systems, única con to sistemas constructivos.
lascasashh@gmail.com

Anuncio CASAS HH

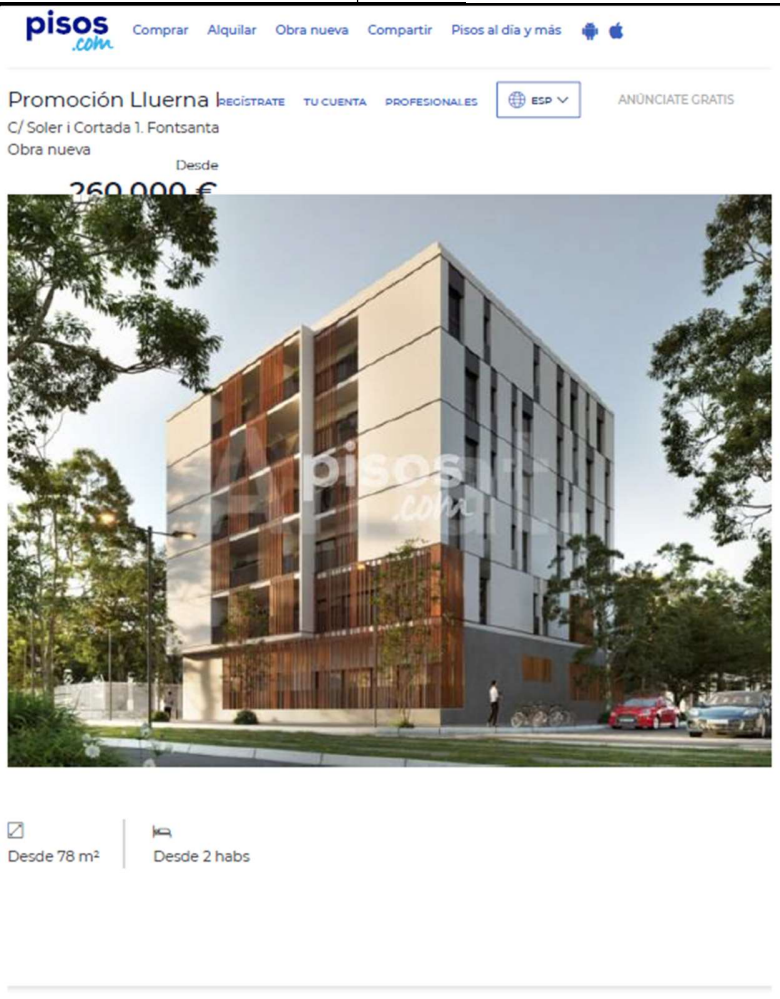
Propuesta	OfrezcoContrato	@altro-immobili
Precio	377.500,00 €Habitaciones	2
Metros cuadrados totales	135Habitaciones	2
Baño	2Muebles	Non arredato
Provincia	BarcelonaComún	Cornellà de llobregat
Código	Ea-12800e	

Valora tu vivienda
Si quieres vender, valora vivienda con el simulado Housfy
Anuncio Housfy

Alojamiento para e
Pisos equipados. Contra Factura. Alquila desde 1
Anuncio Homyspace

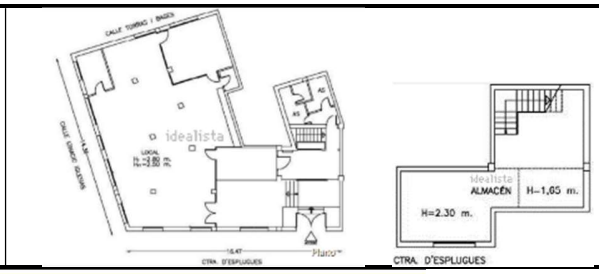
Valora tu vivienda
Si quieres vender, valora vivienda con el simulado Housfy
Anuncio Housfy

TESTIMONI NÚM. 10			
ADREÇA:	Carrer Soler i Cortada, núm. 1 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	PISOS – Ref. 10014562648	**DATA:**	08/07/2020
SUPERFÍCIE:	78,41 m²	**SUP. AMB ZONES COMUNES:**	87,04 m²
ANY CONST.:	2020	**ANY REHAB.:**	2020
PREU OFERTAT:	239.000 € (descomptant una plaça d'aparcament de 18.000 € i un traster de 3.000 €)		
OBSERVACIONS: Habitatge en Planta Primera. 2 dormitoris i 2 banys. Ascensor. Terrassa.			



4.2. ESTUDI DE MERCAT DE LOCALS COMERCIALS

	SITUACIÓ	ANY CONST.	FONT	SUP. (m²)	PREU	PREU UNITARI
1	Ctra. Esplugues, 111 - Cornellà	1967	IDEALISTA	239,00 m²	279.600,00 €	1.169,87 €/m²
2	Bellaterra, 30 - Cornellà	1975	IDEALISTA	63,00 m²	81.000,00 €	1.285,71 €/m²
3	Vistalegre, 36 - Cornellà	1953	IDEALISTA	57,00 m²	75.000,00 €	1.315,79 €/m²
4	Marià Thomas, 23 - Cornellà	1997	IDEALISTA	386,00 m²	425.000,00 €	1.101,04 €/m²
5	Verge del Pilar, 11 - Cornellà	2007	IDEALISTA	70,00 m²	99.000,00 €	1.414,29 €/m²
6	Narcís Monturiol, 5 - Cornellà	1969	IDEALISTA	107,00 m²	130.000,00 €	1.214,95 €/m²
7	Bonestar, 31 - Cornellà	1972	HABITACLIA	75,00 m²	95.000,00 €	1.266,67 €/m²
8	Josep Cuxart, 28 - Cornellà	1978	HABITACLIA	389,00 m²	450.000,00 €	1.156,81 €/m²

TESTIMONI NÚM. 1			
ADREÇA:	Carretera d'Esplugues, núm. 111 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	IDEALISTA – Ref. 84395325	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	239,00 m²		
ANY CONST.:	1967	**ANY REHAB.:**	1990
PREU OFERTAT:	279.600 €		
OBSERVACIONS: Local en Planta Baixa i Soterrani. En cantonada. Façana de 10,00 m.			

idealista



Nota personal

Local en venta en carretera DE ESPLUGUES, 111

El Pedró, Cornellà de Llobregat

279.600 €

239 m² | 1.170 €/m²

Comentario del anunciante

"Local comercial distribuido en planta baja y planta sótano, ubicado en un edificio residencial, que dispone de un entorno con buenas comunicaciones mediante transporte público.

En el precio del alquiler no están incluidos los gastos de ibi, comunidad, ni intermediación, que va a cargo de la parte arrendataria."

Características básicas

239 m² construidos, 231 m² útiles
1 planta
Segunda mano/para reformar
Distribución 2 estancias
2 aseos o baños
Situado a pie de calle
Hace esquina
2 escaparates
Construido en 1967
Certificación energética: D
(88 kwh/m³ año)

Edificio

Bajo
Fachada de 10 m. lineales

Ubicación

TESTIMONI NÚM. 2			
ADREÇA:	Carrer Bellaterra, núm. 30 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	IDEALISTA – Ref. CVMS0274	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	63,00 m²		
ANY CONST.:	1975	**ANY REHAB.:**	2000
PREU OFERTAT:	81.000 €		
OBSERVACIONS: Local en Planta Baixa. Aire condicionat. Sortida de fums.			

idealista

Profesional oficina cornellà | Don Casa | Doncasa Barcelona | 932 756 002 | Ref.: CVMS0274



Nota personal

Local en venta en Bellaterra, 30

La Gavarra, Cornellà de Llobregat

81.000 €

63 m² | 1.286 €/m²

Comentario del anunciante

"ESTUPENDO LOCAL CON ACABADOS DE ALTA CALIDAD

Se vende local comercial a pie de calle, situado en el eje comercial de La Gavarra con mucha afluencia de paso. Anteriormente usado como joyería-relojería con clientela fija.

El local se vende amueblado con caja fuerte y cristales blindados en toda su fachada e interiores. Además consta de aseo, 3 estancias (una de ellas con ducha) con iluminación natural y mostradores iluminados con dicroicas.
Dotado de aire acondicionado, salida de humos, persiana motorizada con mando y paredes con estuco veneciano, listo para emprender su negocio con unas condiciones inmejorables.

NOTA: Consúltenos los gastos suplidos en caso de adquisición a tener en cuenta."

Características básicas **Edificio**

TESTIMONI NÚM. 3			
ADREÇA:	Carrer Vistalegre, núm. 36 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	IDEALISTA – Ref. CVIH0129	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	57,00 m²		
ANY CONST.:	1953	**ANY REHAB.:**	1990
PREU OFERTAT:	75.000 €		
OBSERVACIONS: Local en Planta Baixa.			

idealista



Nota personal

Local en venta en Vista alegre, 36
La Gavarra, Cornellà de Llobregat

75.000 €
57 m² | 1.316 €/m²

Comentario del anunciante

"LOCAL COMERCIAL EN LA GAVARRA (VISTA ALEGRE - PLAÇA DE LLUÍS MARSANS I PEIX)

Local comercial de 57m² construidos. Inmueble APTO PARA CUALQUIER TIPO DE NEGOCIO, muy bien adaptado, suelos de parquet.
Está muy bien ubicado ya que tiene próximo todos los servicios. Este local tiene muy buena localización, eso le permite que tenga muchos otros comercios alrededor y otros supermercados, además de bares y restaurantes por la zona.
Cercano a la parada de tranvía T1 y T2 "El Pedró" y de diferentes líneas de autobuses como 68, 95, 94, L75, L85, N14.. .

¡NO DUDE EN VENIR A VERLO!

NOTA: Consúltenos los gastos suplidos en caso de adquisición a tener en cuenta."

TESTIMONI NÚM. 4			
ADREÇA:	Carrer Marià Thomas, núm. 23 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	IDEALISTA – Ref. 84520732	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	386,00 m²		
ANY CONST.:	1997	**ANY REHAB.:**	1997
PREU OFERTAT:	425.000 €		
OBSERVACIONS: Local en Planta Baixa. Façana de 5,00 m. Aire condicionat. Alarma.			

idealista

Particular
ANTONIO

606 981 465
Anuncio: 84520732

Anuncio sin fotos

Nota personal

Local en venta en Mariano Thomas, 23
Centre, Cornellà de Llobregat

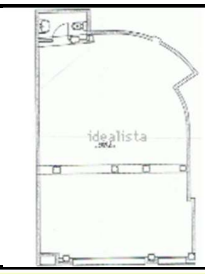
425.000 €
386 m² | 1.101 €/m²

Características básicas
386 m² construidos, 355 m² útiles
Segunda mano/buen estado
Distribución diáfana
1 aseos o baños
Situado a pie de calle
Certificación energética: en trámite

Edificio
Bajo
Fachada de 5 m. lineales

Equipamiento
Aire acondicionado
Almacén/archivo
Sistema de alarma

Ubicación
Mariano Thomas, 23
Distrito Centre
Cornellà de Llobregat
Baix Llobregat Sud, Barcelona

TESTIMONI NÚM. 5			
ADREÇA:	Carrer Verge del Pilar, núm. 11 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	IDEALISTA – Ref. 39194958	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	70,00 m²		
ANY CONST.:	2007	**ANY REHAB.:**	2007
PREU OFERTAT:	99.000 €		
OBSERVACIONS: Local en Planta Baixa. Façana de 4,00 m. Sortida de fums.			

idealista

Particular
Ricardo

606 272 778
Anuncio: 39194958



Nota personal

Local en venta en calle de la Verge del Pilar, 11 -13

Centre, Cornellà de Llobregat

99.000 €

70 m² | 1.414 €/m²

Este anuncio lleva más de 5 meses sin actualizar

Comentario del anunciante

"Local nuevo, con posibilidad de CAMBIO DE USO A VIVIENDA, ubicado en el centro de Cornellá, muy próximo a la rambla,
Entre Correos y la Rambla.
Con excelente comunicación para el uso del transporte público. Renfe, Ferrocarriles Catalanes, Metro, Autobús.
Dispone de salida de humos.
Frente a una zona de carga -descarga.
1 aseo
Nuevo.
Posibilidad de parking en el mismo edificio, con ascensor."

Características básicas		**Edificio**
70 m² construidos	Segunda mano/para reformar	Bajo

TESTIMONI NÚM. 6			
ADREÇA:	Carrer Narcís Monturiol, núm. 5 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	IDEALISTA – Ref. 84371839	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	107,00 m²		
ANY CONST.:	1969	**ANY REHAB.:**	1980
PREU OFERTAT:	130.000 €		
OBSERVACIONS: Local en Planta Baixa. Façana de 15,00 m.			

idealista

Particular
Jose Maria

647 435 467
Anuncio: 84371839



Nota personal

Local en venta en Narcis Monturiol, 5

Centre, Cornellà de Llobregat

130.000 €

107 m² | 1.215 €/m²

Características básicas

107 m² construidos, 105 m² útiles
Segunda mano/para reformar
Distribución diáfana
Situado a pie de calle
Última actividad: Ninguna
Certificación energética: G
(IPE no indicado)

Edificio

Bajo
Fachada de 15 m. lineales

Equipamiento

Almacén/archivo

Ubicación

Narcis Monturiol, 5
Distrito Centre
Cornellà de Llobregat
Baix Llobregat Sud, Barcelona

TESTIMONI NÚM. 7			
ADREÇA:	Carrer Bonestar, núm. 31 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	HABITACLIA – Ref. 109003343441	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	75,00 m²		
ANY CONST.:	1972	**ANY REHAB.:**	1990
PREU OFERTAT:	95.000 €		
OBSERVACIONS: Local en Planta Baixa. Façana de 4,00 m. Aire condicionat. Sortida de fums.			



95.000 €

Local comercial en carrer bonestar bar de tapas en venta en Cornellà de Llobregat

La Gavarra - Carrer Bonestar, 31

75 m² 2 baños 1.267 €/m²

TESTIMONI NÚM. 8			
ADREÇA:	Carrer Josep Cuxart, núm. 28 – Cornellà de Llobregat		
FONT:	HABITACLIA – Ref. 500002499405	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	389,00 m²		
ANY CONST.:	1978	**ANY REHAB.:**	1995
PREU OFERTAT:	450.000 €		

OBSERVACIONS:

Local en Planta Baixa.
Façana de 16,00 m.
Aire condicionat.
Alarma.
Càmeres de videovigilància.





450.000 €

ha bajado 25.000 €

Local comercial en josep cuxart no necesita reforma alguna en Cornellà de Llobregat

Centre - JOSEP CUXART, 28

389 m² 1 baño 1.157 €/m² También en alquiler por 2.650 €

4.3. ESTUDI DE MERCAT D'OFICINES

	SITUACIÓ	ANY CONST.	FONT	SUP. (m²)	PREU	PREU UNITARI
1	Joan de la Cierva, 19 - St Just Desvern	2007	IDEALISTA	3.000,00 m²	6.250.000,00 €	2.083,33 €/m²
2	Av. Barcelona, 109 - St Joan Despí	2004	IDEALISTA	824,00 m²	1.470.000,00 €	1.783,98 €/m²
3	Frederic Mompou, 4 - St Just Desvern	2008	IDEALISTA	265,00 m²	452.000,00 €	1.705,66 €/m²
4	Garrotxa, 6 - El Prat	1995	HABITACLIA	375,00 m²	787.050,00 €	2.098,80 €/m²
5	Joan Batllori, 2 - St Feliu Llobregat	1990	HABITACLIA	121,00 m²	215.000,00 €	1.776,86 €/m²
6	Pg. Ferrocarril, 337 - Castelldefels	2003	IDEALISTA	955,00 m²	1.500.000,00 €	1.570,68 €/m²

TESTIMONI NÚM. 1			
ADREÇA:	Carrer Joan de la Cierva, núm. 19 – Sant Just Desvern		
FONT:	IDEALISTA – Ref. 22981	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	3.000,00 m²		
ANY CONST.:	2007	**ANY REHAB.:**	2007
PREU OFERTAT:	6.250.000 €		
OBSERVACIONS: Edifici d'oficines. Ascensor. Climatització. Terra tècnic i fals sostre. Alarma i videovigilància. Fibra òptica.			

idealista



Nota personal

Oficina en venta en calle Joan de la Cierva

Sant Just Desvern

6.250.000 €

3.000 m² | 2.083 €/m²

Comentario del anunciante

"Edificio exclusivo de oficinas en entorno empresarial en Sant Just Desvern en alquiler o venta. Cerca de la ITV y del edifcio Walden. Edificio emblemático de nueva construcción de PB+ 4 plantas. Dispone de sistema de videovigilancia, 1 ascensor y 1 montacargas. Accesos adaptados. Fibra óptica y parking.
Oficinas exteriores, luminosas. Accesos directo desde la calle. 2 puertas de acceso. Disponen de climatización frío-calor, suelo técnico, falso techo registrable, puerta blindada, sistema antiincendios y alarma. Techos altos, 2 núcleos dobles de aseos por planta. Azotea. Posibilidad de rotulación exterior.
Oficinas diáfanas. Distribución superficies del edificio: Sótano: 660 m², PB: 660 m², P1: 560m², P2: 560 m² y P3: 560 m²."

Características básicas

3.000 m² construidos

Certificación energética: en trámite

TESTIMONI NÚM. 2			
ADREÇA:	Avinguda Barcelona, núm. 109 – Sant Joan Despí		
FONT:	IDEALISTA – Ref. OFSJDESPI	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	824,00 m²		
ANY CONST.:	2004	**ANY REHAB.:**	2004
PREU OFERTAT:	1.470.000 €		
OBSERVACIONS: Oficina en Planta Segona d'edifici d'ús exclussiu. Ascensor. Climatització. Fals sostre.			

idealista

Profesional
International Auction Group

International Aucti...
Badalona

932 991 907
Ref.: OFSJDESPI



Nota personal

Oficina en venta en avenida Barcelona

Sant Joan Despí

1.470.000 €

824 m² | 1.784 €/m²

Comentario del anunciante

"Oficina en venta ubicada Avda. Barcelona de Sant Joan Despí, en pleno centro de actividad empresarial, delante de la parada de Tram de Llevant - Les Planes; con acceso directo a la B23 y Ronda de Dalt.

La oficina se encuentra en la segunda planta de un edificio acristalado a 4 vientos, dispone de 824 m² construidos, 2 ascensores, entrada con portero físico y vigilancia, 16 plazas de aparcamiento en el mismo edificio y con acceso directo por el ascensor, 4 habitaciones con baños mixtos y zona para guardar objetos.

Distribución actual: Recepción, 3 salas de reuniones grandes, 10 despachos, cocina office, luces individuales, calefacción y AC individual en cada despacho y zona. Despacho de dirección de madera noble y persianas automáticas.

El edificio esta ocupado en un 100% por oficinas y fue construido en el 2004.

TESTIMONI NÚM. 3			
ADREÇA:	Carrer Frederic Mompou, núm. 4 – Sant Just Desvern		
FONT:	IDEALISTA – Ref. 60598287	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	265,00 m²		
ANY CONST.:	2008	**ANY REHAB.:**	2008
PREU OFERTAT:	452.000 €		
OBSERVACIONS: Oficina en Planta Segona d'edifici d'ús exclussiu. Ascensor. Calefacció.			

idealista

Servihabitat
Servihabitat Barcelona
932 931 078
Ref.: 60598287



Nota personal

Oficina en venta en calle de Frederic Mompou, 4

Sant Just Desvern

452.000 €

265 m² | 1.706 €/m²

Comentario del anunciante

"Oficina situada en una zona residencial próxima a la avenida Baix Llobregat, vía principal del entorno y de acceso. Cerca de superficies comerciales, medios de transporte públicos y centros médicos."

Características básicas

265 m² construidos, 231 m² útiles
1 baños o aseos completos
Segunda mano/buen estado

Construido en 2008
Certificación energética: no indicado

Edificio

Planta 2ª exterior

Equipamiento

Calefacción

Ubicación

Calle de Frederic Mompou, 4
Sant Just Desvern
Baix Llobregat Sud, Barcelona

TESTIMONI NÚM. 4			
ADREÇA:	Carrer Garrotxa, núm. 6 – El Prat de Llobregat		
FONT:	HABITACLIA – Ref. 4534003782981	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	375,00 m²		
ANY CONST.:	1995	**ANY REHAB.:**	2005
PREU OFERTAT:	787.050 €		
OBSERVACIONS: Oficina en Planta Tercera d'edifici d'ús exclussiu. Ascensor. Climatització. Terra tècnic i fals sostre.			



787.050 €

Oficina s a 3 minutos del aeropuerto en Zona Industrial Prat de Llobregat (El)

Zona Industrial - POLÍGONO MAS BLAU

375 m² 1 baño 2.099 €/m² También en alquiler por 3.820 €

TESTIMONI NÚM. 5			
ADREÇA:	Carrer Joan Batllori, núm. 2 – Sant Feliu de Llobregat		
FONT:	HABITACLIA – Ref. 5086003620282	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	121,00 m²		
ANY CONST.:	1990	**ANY REHAB.:**	2000
PREU OFERTAT:	215.000 €		
OBSERVACIONS: Oficina en Planta Segona d'edifici d'ús exclussiu. Ascensor. Climatització.			

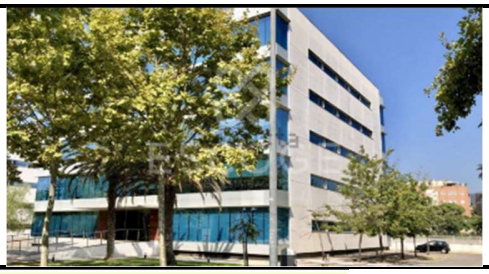


215.000 €

Oficina en carrer joan batllori céntrica y luminosa oficina en Sant Feliu de Llobregat

Centre-Can Nadal - Carrer Joan Batllori, 2

121 m² 1 baño 1.777 €/m²

TESTIMONI NÚM. 6			
ADREÇA:	Passeig Ferrocarril, núm. 337 – Castelldefels		
FONT:	IDEALISTA – Ref. ES00842	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	955,00 m²		
ANY CONST.:	2003	**ANY REHAB.:**	2003
PREU OFERTAT:	1.500.000 €		
OBSERVACIONS: Oficina en Planta Quarta d'edifici d'ús exclussiu. Ascensor. Climatització. Terra tècnic i fals sostre. Fibra òptica. Alarma.			

idealista



Nota personal

Oficina en venta en Gran Via del Mar-Zona Universitaria

Castelldefels

1.500.000 €

955 m² | 1.571 €/m²

Comentario del anunciante

"ES00842 - VENTA

Parc Empresarial del Mediterrani - Castelldefels (Barcelona).

Oficina situada junto Ronda de Can Rabadà y CC Ànec Blau.

Edificio exclusivo de oficinas.

Servicio de conserjería.

Fibra óptica.

2 ascensores.

PB + 4

Disponibilidad de plazas de aparcamiento incluidas en el precio.

Amplias zonas ajardinadas.

Superficie construida de la oficina: 955 m2.

Superficie útil: 787 m2, Planta: 4, planta única.

Oficina reformada.

4.4. ESTUDI DE MERCAT D'EDIFICIS HOTELERS

Malgrat la dificultat del càlcul de valors de venda per edificis d'ús hoteler, donat que influeixen un gran nombre de factors, com són la superfície, categoria, qualitat, ubicació, dades de l'explotació econòmica, etc., s'ha realitzat un estudi de mercat d'edificis en venda destinats a aquest ús a la província de Barcelona. Cal considerar que l'edifici d'ús hoteler previst al sector objecte del present informe tindrà una ubicació privilegiada, a la periferia de la ciutat de Barcelona, molt pròxim a importants vies de comunicació, a parcs productius del Baix Llobregat i a l'Hospital de Bellvitge.

	SITUACIÓ	ANY CONST.	FONT	SUP. (m²)	PREU	PREU UNITARI
1	Can Bou - Castelledefels	-	HABITACLIA	475,00 m²	950.000,00 €	2.000,00 €/m²
2	Fontsanta-Cornellà	-	IDEALISTA	3.600,00 m²	8.000.000,00 €	2.222,22 €/m²
3	Ctra. Ribes - Figaró-Montmany	-	IDEALISTA	900,00 m²	2.100.000,00 €	2.333,33 €/m²
4	Pineda de Mar	1962	IDEALISTA	828,00 m²	1.900.000,00 €	2.294,69 €/m²
5	Av. Catalunya - St Andreu de Llavaneres	-	IDEALISTA	3.470,00 m²	8.500.000,00 €	2.449,57 €/m²
6	St Vicenç dels Horts	-	HABITACLIA	1.000,00 m²	2.310.000,00 €	2.310,00 €/m²

TESTIMONI NÚM. 1			
ADREÇA:	Can Bou – Castelldefels		
FONT:	HABITACLIA – Ref. 11317002274807	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	475,00 m²		
ANY CONST.:	-	**ANY REHAB.:**	2000
PREU OFERTAT:	950.000 €		

OBSERVACIONS:

Edifici amb 11 habitacions i 10 banys.
Jardí i terrassa.





950.000 €

Hotel oportunidad inversores! en Can Bou Castelldefels

Can Bou

475 m² 11 hab. 10 baños 2.000 €/m²

TESTIMONI NÚM. 2			
ADREÇA:	Fontsanta - Cornellà		
FONT:	IDEALISTA – Ref. 12979	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	3.600,00 m²		
ANY CONST.:	-	**ANY REHAB.:**	2005
PREU OFERTAT:	8.000.000 €		

OBSERVACIONS:

Hotel de 3*.
43 habitacions.
Salons de banquets, restaurant i discoteca.
Aire condicionat i Wifi.
Piscina.



idealista

Profesional
Lusa Realty

LUSA REALTY

Lusa Realty
Barcelona

932 825 630
Ref.: 12979



Nota personal

Edificio hotelero en venta en Fontsanta

Cornellà de Llobregat

8.000.000 €

3.600 m² | 2.222 €/m²

Comentario del anunciante

"Venta de un elegante hotel de 3 *** con un salón de banquete con hermosas vistas en los suburbios de Barcelona. El hotel se encuentra a 10 km de la plaza Catalunya y a 6 km del aeropuerto internacional El Prat. Las mejores playas de la Costa del Garraf están a solo 15 minutos en coche.

Entre las ventajas del hotel se puede destacar su área rodeada de bosque que asciende a 7.600 m2. Puede disfrutar de privacidad y estar al mismo tiempo cerca de todos los servicios necesarios y atracciones turísticas. En 0,5 km hay un centro de SPA.

El área total de todos los edificios del hotel es de 3,600 m2. Hay varias salas de banquete para bodas y celebraciones, la más grande de las cuales puede acomodar hasta 200 personas, una discoteca en el sótano de 228 m2, un famoso restaurante con terraza para 50 personas. Una gran piscina con vistas panorámicas de la costa, una sala para niños, una lavandería privada y un parking para 80 coches contribuye al funcionamiento autónomo

TESTIMONI NÚM. 3			
ADREÇA:	Carretera de Ribes – Figaró-Montmany		
FONT:	IDEALISTA – Ref. 87485760	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	900,00 m²		
ANY CONST.:	-	**ANY REHAB.:**	1995
PREU OFERTAT:	2.100.000 €		
OBSERVACIONS: Hotel de 20 habitacions. Restaurant. Piscina.			

idealista



Nota personal

Edificio hotelero en venta en carretera de Rives, 20

Montmany-Figaró

2.100.000 €

900 m² | 2.333 €/m²

Comentario del anunciante

"Hotel de veinte habitaciones con baño en parque natural con piscina y restaurante para ciento cincuenta personas."

Características básicas

900 m² construidos	20 plazas de garaje/parking
edificio hotelero	incluidas en el precio
Sin inquilino	Certificación energética: D
1 ascensor	(2 kWh/m² año)
2 plantas	Buen estado

Ubicación

Carretera de Rives, 20
Montmany-Figaró
Vallès Oriental, Barcelona

TESTIMONI NÚM. 4			
ADREÇA:	Pineda de Mar		
FONT:	IDEALISTA – Ref. J132	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	828,00 m²		
ANY CONST.:	1962	**ANY REHAB.:**	2005
PREU OFERTAT:	1.900.000 €		

OBSERVACIONS:

Hotel de 26 habitacions.
Restaurant i cafeteria.
Terrassa.
Aire condicionat i Wifi.



idealista

Profesional
FINQUES CITY GRUP

FINQUES CITY
Calella

932 826 375
Ref.: J132



Nota personal

Edificio hotelero en venta en Centre

Pineda de Mar

1.900.000 €

828 m² | 2.295 €/m²

Comentario del anunciante

"¡Oportunidad inversores! Se vende Hotel reformado en Pineda de Mar.

Situado a 10 minutos a pie de la playa de Pineda de Mar. Hotel en pleno funcionamiento dispone de terraza, cafetería, restaurante y habitaciones con aire acondicionado y balcón. Las habitaciones son dobles, amplias y presentan una decoración muy agradable. Están equipadas con TV, teléfono, caja fuerte y baño privado.
Edificio de 828 m2 del 1962, reformado y en muy buen estado. Dispone de un total de 26 habitaciones repartidas en 3 plantas; 6 en la 1ª planta dónde también hay una sala de lectura/tv y 10 habitaciones en la 2ª y 3ª planta respectivamente. También hay un sótano/almacén de 48 m2. En la planta baja hay una bonita terraza con sala-comedor, cocina industrial, restaurante y la recepción. El Hotel también cuenta con una azotea con lavandería y terraza/solarium...

Características básicas

TESTIMONI NÚM. 5			
ADREÇA:	Avinguda Catalunya – Sant Andreu de Llavaneres		
FONT:	IDEALISTA – Ref. 12800	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	3.470,00 m²		
ANY CONST.:	-	**ANY REHAB.:**	2000
PREU OFERTAT:	8.500.000 €		

OBSERVACIONS:

Edifici principal de 32 habitacions.
Edifici annex de 14 habitacions.
Ascensor.
Jardí.
Piscina i spa.



idealista

Profesional
finques rosselló

Finques Rosselló

Finques rosselló
Mataró

932 754 771
Ref.: 12800



Nota personal

Edificio hotelero en venta en Centro

Sant Andreu de Llavaneres

8.500.000 €

3.470 m² | 2.450 €/m²

Comentario del anunciante

"Magnífica finca señorial de estilo Modernista, ideal para proyectos como hoteles de lujo, clínicas privadas, colegios etc. Situada en Sant Andreu de Llavaneres, a 35 Km. de Barcelona, cerca de la playa. Consta de terreno con 2 edificios, edificio anexo, 2 hectáreas de jardín, parque, piscina, spa y zona de descanso.
El edificio principal es una auténtica mansión modernista de 3 plantas con ascensor. Dispone de 32 amplias y magníficas habitaciones, algunas comunicables, suite o dúplex, terrazas con vistas al mar y todas ellas con un encanto diferente. Zona de servicio con lavandería, almacén y vestuarios. Cocina de grandes dimensiones. Wi-fi.
Edificio muy luminoso y amplio con varios salones en cada planta, chimenea, salas de juego o reuniones, baños reformados y baño adaptado para personas de movilidad reducida. Edificio anexo con 14 habitaciones.
Excelentes comunicaciones por autopista con Barcelona, Girona, Costa Brava y Vallés.

ref: 12800 - 12800 - FINQUES ROSSELLÓ -Rosselló Group."

TESTIMONI NÚM. 6			
ADREÇA:	Sant Vicenç dels Horts		
FONT:	HABITACLIA – Ref. 15239003730821	**DATA:**	02/06/2020
SUPERFÍCIE:	1.000,00 m²		
ANY CONST.:	-	**ANY REHAB.:**	1995
PREU OFERTAT:	2.310.000 €		
OBSERVACIONS: Hotel de 12 habitacions. Restaurant. Terrassa. Aire condicionat.			



5. CÀLCUL DELS VALORS DE MERCAT

Es calculen els valors de mercat per a habitatges plurifamiliars, locals comercials, oficines i edificis d'ús hoteler amb l'homogeneïtzació dels testimonis segons estudis de mercat realitzats a Cornellà de Llobregat i municipis de l'entorn i de la província, segons quadres adjunts.

Normalment, del preu d'oferta dels testimonis s'ha de deduir un percentatge en concepte d'ajust oferta/ demanda, per considerar que el preu final en que es porten a terme les transaccions és inferior al preu d'oferta inicial. En aquest moment, degut a la situació sobrevinguda causada per l'emergència sanitària derivada de l'aparició del COVID-19, s'ha de tenir en compte, a més a més, un factor de correcció per indisponibilitat temporal.
Per aquest motiu, hem descomptat del valor d'oferta d'habitatges en venda un 7% en concepte ajust oferta/demanda i els efectes derivats del CIVID-19, i un 9% en el cas de locals comercials, oficines i hotels.

S'han aplicat set coeficients d'homogeneització:

- Coeficient 1: pondera els testimonis segons la seva localització relativa

- Coeficient 2: pondera els testimonis segons l'ús en relació a la tipologia valorada

- Coeficient 3: pondera els testimonis segons la geometria de la parcel·la

- Coeficient 4: pondera els testimonis segons la tipologia i paràmetres urbanístics

- Coeficient 5: pondera els testimonis segons la seva superfície relativa

- Coeficient 6: pondera els testimonis segons la seva antiguitat i conservació. El càlcul d'aquest coeficient es realitza segons la fòrmula descrita al Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, essent aquesta fòrmula la següent:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1-\beta \cdot F}{1-\beta_i \cdot F}$$

on:
Vv' = valor en venda de l'immoble homogeneitzat per antiguitat i estat de conservació, en €/m²
Vv = valor en venda de l'immoble en €/m²
F = factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u (s'adopta un valor de 0,50)
β= coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració (0 en el cas dels immobles d'obra nova)
βi = coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació del testimoni (obtingut segons l'Annex 2 del Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl)

- Coeficient 7: pondera els testimonis segons la seva qualitat relativa

5.1. CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT D'HABITATGES PLURIFAMILIARS

	SITUACIÓ	PREU UNITARI OFERTAT (€/m²)	PREU UNITARI ADOPTAT (€/m²)	CH 1	CH 2	CH 3	CH 4	CH 5	CH 6	CH 7	PREU UNITARI FINAL (€/m²)
1	Av. Parc, 12 - Cornellà	3.439,29	3.198,54	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.198,54
2	Baltasar Oriol, 57 - Cornellà	2.711,12	2.521,34	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	2.837,95
3	Ctra. Hospitalet, 128 - Cornellà	3.218,54	2.993,24	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	2.990,55
4	Ptge. Rosers, 11 - Cornellà	3.155,06	2.934,21	1,03	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	0,99	2.872,33
5	Rubió i Ors, 15 - Cornellà	3.091,05	2.874,68	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	3.016,69
6	Vistalegre, 76 - Cornellà	2.953,77	2.747,01	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	2.893,39
7	Cinema Bel, 17, Pl. 1	3.607,63	3.355,10	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	2.956,18
8	Josep Masgrau, 60, Pl. Baixa	3.272,38	3.043,31	1,02	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	2.980,01
9	Ctra. Esplugues, 199, Pl. 10	3.949,68	3.673,20	1,03	1,00	1,00	1,00	0,98	1,01	0,89	3.316,80
10	Soler i Cortada, 1, Pl. 1	2.746,02	2.553,80	1,03	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	2.577,80

VALOR UNITARI HOMOGENEITZAT HABITATGE PLURIFAMILIAR (V.U.H): 2.964,02 €/m²

5.2. CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT DE LOCALS COMERCIALS

	SITUACIÓ	PREU UNITARI OFERTAT (€/m²)	PREU UNITARI ADOPTAT (€/m²)	CH 1	CH 2	CH 3	CH 4	CH 5	CH 6	CH 7	PREU UNITARI FINAL (€/m²)
1	Ctra. Esplugues, 111 - Cornellà	1.169,87	1.064,59	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,11	1,00	1.203,19
2	Bellaterra, 30 - Cornellà	1.285,71	1.170,00	1,20	1,00	1,00	1,00	0,97	1,06	1,00	1.448,81
3	Vistalegre, 36 - Cornellà	1.315,79	1.197,37	1,03	1,00	1,00	1,00	0,96	1,11	1,00	1.311,86
4	Marià Thomas, 23 - Cornellà	1.101,04	1.001,94	1,04	1,00	1,00	1,00	1,04	1,08	1,00	1.166,21
5	Verge del Pilar, 11 - Cornellà	1.414,29	1.287,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,97	1,04	1,00	1.270,10
6	Narcís Monturiol, 5 - Cornellà	1.214,95	1.105,61	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,00	1.311,30
7	Bonestar, 31 - Cornellà	1.266,67	1.152,67	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	1,11	1,00	1.276,68
8	Josep Cuxart, 28 - Cornellà	1.156,81	1.052,70	0,98	1,00	1,00	1,00	1,04	1,08	1,00	1.163,87

VALOR UNITARI HOMOGENEITZAT LOCAL COMERCIAL (V.U.H): 1.269,00 €/m²

5.3. CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT D'OFICINES

	SITUACIÓ	PREU UNITARI OFERTAT (€/m²)	PREU UNITARI ADOPTAT (€/m²)	CH 1	CH 2	CH 3	CH 4	CH 5	CH 6	CH 7	PREU UNITARI FINAL (€/m²)
1	Joan de la Cierva, 19 - St Just Desvern	2.083,33	1.895,83	1,01	1,00	1,00	1,00	1,15	1,05	1,00	2.317,30
2	Av. Barcelona, 109 - St Joan Despí	1.783,98	1.623,42	1,01	1,00	1,00	1,00	1,09	1,07	1,00	1.908,51
3	Frederic Mompou, 4 - St Just Desvern	1.705,66	1.552,15	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1.643,95
4	Garrotxa, 6 - El Prat	2.098,80	1.909,91	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	2.092,77
5	Joan Batllori, 2 - St Feliu Llobregat	1.776,86	1.616,94	1,02	1,00	1,00	1,00	0,90	1,09	1,00	1.623,57
6	Pg. Ferrocarril, 337 - Castelldefels	1.570,68	1.429,32	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,08	1,00	1.776,56

VALOR UNITARI HOMOGENEITZAT OFICINES (V.U.H): 1.893,78 €/m²

5.4. CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT D'EDIFICIS D'ÚS HOTELER

	SITUACIÓ	PREU UNITARI OFERTAT (€/m²)	PREU UNITARI ADOPTAT (€/m²)	CH 1	CH 2	CH 3	CH 4	CH 5	CH 6	CH 7	PREU UNITARI FINAL (€/m²)
1	Can Bou - Castelledefels	2.000,00	1.820,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,92	1,29	1,05	2.151,64
2	Fontsanta-Cornellà	2.222,22	2.022,22	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,18	1,00	2.389,63
3	Ctra. Ribes - Figaró-Montmany	2.333,33	2.123,33	1,15	1,00	1,00	1,00	0,96	1,44	1,05	3.534,16
4	Pineda de Mar	2.294,69	2.088,16	0,97	1,00	1,00	1,00	0,96	1,18	1,00	2.297,78
5	Av. Catalunya - St Andreu de Llavaneres	2.449,57	2.229,11	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,29	1,00	2.785,49
6	St Vicenç dels Horts	2.310,00	2.102,10	1,03	1,00	1,00	1,00	0,96	1,44	1,05	3.133,73

VALOR UNITARI HOMOGENEITZAT EDIFICIS D'ÚS HOTELER (V.U.H): 2.715,41 €/m²

5.5. CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL EN RÉGIM GENERAL

El valor de mercat adoptat per als habitatges de protecció oficial en règim general es calcula a partir del valor màxim legal determinat per la Generalitat de Catalunya.

Cornellà de Llobregat forma part de la zona A, per a la qual es determina un valor màxim legal de 1.940,48 €/m² útil; corresponent a un valor de 1.552,38 €/m² construït (considerant una ratio sup. construïda / sup. útil de 1,25).

VALOR DE VENDA HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM GENERAL: 1.552,38 €/m²

5.6. CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT D'HABITATGES DE PREU CONCERTAT

El valor de mercat adoptat per als habitatges de preu concertat es calcula a partir del valor màxim legal determinat per la Generalitat de Catalunya.

Segons el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, no queda definit si els habitatges de protecció es destinaran a lloguer o venda, sinó que es determinarà el seu destí durant el visat de l'expedient de cada entitat en el moment en que es procedeixi a la seva transmissió com habitatges en venda o a la seva ocupació com habitatges de lloguer.

Cornellà de Llobregat forma part de la zona A2, per a la qual es determina un valor màxim legal de venda de 3.001,68 €/m² útil; corresponent a un valor de 2.401,34 €/m² construït (considerant una ratio sup. construïda / sup. útil de 1,25).

La renda màxima de lloguer per habitatges de preu concertat a la zona A2 és de 8,89 €/mes/m² útil; corresponent a un valor de 7,11 €/mes/m² construït.

A efectes d'obtenir el valor d'un habitatge de preu concertat a partir de l'actualització de les rendes de lloguer, considerem el següent:

- Sup. adoptada: 112,50 m² construïts (corresponents a 90 m² útils)
- Renda bruta unitària: 7,11 €/m²/mes
- Desocupació: 0% (es considera una ocupació al 100%, donat que es tracta d'habitatges de protecció)
- Morositat: 5,00%
- Capex anual: 0,50%
- Despeses mensuals: 6,50%
- Tipus d'actualització a 5 anys: 3,50%
- IPC: 1,15%

A partir de les dades anteriors s'obté un valor de l'immoble de 235.194,74 €, corresponents a 2.090,62 €/m². Aquest és el valor de venda considerat a efectes del present informe.

VALOR DE VENDA HABITATGE DE PREU CONCERTAT: 2.090,62 €/m²

6. CÀLCUL DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

Els costos de construcció adoptats en el present informe s'obtenen a partir dels consultats al "Boletín Económico de la Construcción" per al 2n trimestre de 2020.

Per a l'ús d'habitatge plurifamiliar lliure s'adopta un cost de construcció ponderat entre l'indicat per a la tipologia "Casa de renta normal entre medianeras", i l'indicat per a la tipologia "Vivienda plurifamiliar aislada, renta social, altura PB + 4". Aquests costos inclouen el 20% de despeses generals i benefici industrial.

Donat que els edificis previstos per planejament no es corresponen amb la tipologia d'edifici entre mitgeres, sinó que seran edificis aïllats o en testera, per a les partides d'obra de moviment de terres, fonamentació i estructura s'adopta el cost de construcció corresponent a la tipologia "Vivienda plurifamiliar aislada".

S'assimilen els costos del BEC per casa renda normal entre mitgeres als de qualitat mitja-alta al municipi, i els d'habitatge plurifamiliar aïllat renda social de qualitat mitja-baixa. És per això que s'adopten uns costos entre els definits per a les dues tipologies per a les partides de paviments, acabats interiors, ajudes a industrials, serralleria, fusteria exterior i interior, persianes, fontaneria, energia solar, material sanitari i aixetes, electricitat, calefacció, instal·lacions especials, fumisteria i mobles de cuina, i pintura i estuc, per tal de determinar els costos de construcció d'habitatge lliure i de preu concertat al municipi de Cornellà.

En el següent quadre es desglossen els costos adoptats per aquestes tipologies:

	CASA DE RENDA NORMAL ENTRE MITGERES	HABITATGE PLURIFAMILIAR AÏLLAT, RENDA SOCIAL	HABITATGE LLIURE ADOPTAT	HABITATGE PREU CONCERTAT ADOPTAT
Moviment de terres	5,94 €/m²	2,18 €/m²	2,18 €/m²	2,18 €/m²
Fonamentació	10,79 €/m²	7,07 €/m²	7,07 €/m²	7,07 €/m²
Estructura	152,90 €/m²	105,09 €/m²	105,09 €/m²	105,09 €/m²
Sanejament	31,82 €/m²	30,19 €/m²	31,82 €/m²	31,82 €/m²
Ram de paleta	192,84 €/m²	202,34 €/m²	192,84 €/m²	192,84 €/m²
Cobertes i impermeabilització	30,14 €/m²	13,99 €/m²	30,14 €/m²	30,14 €/m²
Acabats de façana	34,25 €/m²	32,10 €/m²	34,25 €/m²	34,25 €/m²
Paviments	77,06 €/m²	43,83 €/m²	60,45 €/m²	43,83 €/m²
Acabats interiors	47,36 €/m²	33,64 €/m²	40,50 €/m²	33,64 €/m²
Ajudes a industrials	33,61 €/m²	22,58 €/m²	28,10 €/m²	33,61 €/m²
Enguixat i cel-rasos	50,86 €/m²	53,94 €/m²	50,86 €/m²	50,86 €/m²
Serralleria	30,15 €/m²	21,38 €/m²	25,77 €/m²	21,38 €/m²
Fusteria exterior	46,88 €/m²	38,42 €/m²	42,65 €/m²	38,42 €/m²
Fusteria interior	50,31 €/m²	29,02 €/m²	39,67 €/m²	29,02 €/m²
Persianes	6,46 €/m²	6,27 €/m²	6,37 €/m²	6,27 €/m²
Fontaneria	40,73 €/m²	28,75 €/m²	34,74 €/m²	28,75 €/m²
Renovació aire	12,88 €/m²	16,06 €/m²	12,88 €/m²	12,88 €/m²
Energia solar (ACS)	44,85 €/m²	43,54 €/m²	44,20 €/m²	43,54 €/m²

Material sanitari i aixetes	30,23 €/m²	10,50 €/m²	20,37 €/m²	10,50 €/m²
Electricitat	62,23 €/m²	35,70 €/m²	48,97 €/m²	35,70 €/m²
Calefacció	50,05 €/m²	37,15 €/m²	43,60 €/m²	37,15 €/m²
Instal·lacions especials	16,84 €/m²	12,53 €/m²	14,69 €/m²	12,53 €/m²
Fumisteria i mobles de cuina	54,58 €/m²	35,43 €/m²	45,01 €/m²	35,43 €/m²
Ascensors	10,37 €/m²	7,65 €/m²	10,37 €/m²	10,37 €/m²
Vidres	11,38 €/m²	13,92 €/m²	11,38 €/m²	11,38 €/m²
Pintura i estuc	45,03 €/m²	24,06 €/m²	34,55 €/m²	24,06 €/m²
	1.180,54 €/m²	**907,33 €/m²**	**1.018,47 €/m²**	**922,71 €/m²**

Cost de construcció habitatge plurifamiliar lliure (contracta): 1.018,47 €/m²
Cost de construcció habitatge preu concertat (contracta): 922,71 €/m²

Per a l'ús d'habitatge de protecció oficial de règim general s'adopta el 80% del cost de construcció per habitatge preu concertat.
Cost de construcció habitatge de protecció oficial règim general (contracta): 80% de 922,71 €/m² = 738,17 €/m²

Per a l'ús comercial s'adopta el 40% del cost de construcció per habitatge preu concertat.
Cost de construcció comercial (contracta): 40% de 922,71 €/m² = 369,08 €/m²

Per a l'ús d'oficines s'adopta com a referència el cost de construcció per a "Edifici administratiu corrent", que inclou el 20% de despeses generals i benefici industrial.
Les oficines previstes al sector seran de tipologia diàfana, sense cap tipus de distribució interior, i sense instal·lacions de climatització, donat que seran els usuaris finals els que adaptaran els espais a les seves necessitats.
Per aquest motiu, no es considera el cost de construcció d'algunes partides d'obra (calefacció, instal·lacions especials i fumisteria i mobles de cuina); i d'altres partides d'obra només es consideren en una petita part (paleteria, acabats interiors, fusteria interior, i pintura i estucs).

En el següent quadre es desglossen els costos adoptats:

	EDIFICI ADMINISTRATIU CORRENT		**OFICINES ADOPTAT**
Moviment de terres	6,43 €/m²	100,00%	6,43 €/m²
Fonamentació	8,49 €/m²	100,00%	8,49 €/m²
Estructura	197,10 €/m²	100,00%	197,10 €/m²
Sanejament	19,15 €/m²	100,00%	19,15 €/m²
Paleteria	163,70 €/m²	40,00%	65,48 €/m²
Cobertes i impermeabilització	30,59 €/m²	100,00%	30,59 €/m²
Acabats de façana	50,05 €/m²	100,00%	50,05 €/m²
Paviments	71,66 €/m²	100,00%	71,66 €/m²
Acabats interiors	33,55 €/m²	30,00%	10,07 €/m²
Ajudes a industrials	33,44 €/m²	100,00%	33,44 €/m²

Enguixat i cel-rasos	60,69 €/m²	100,00%	60,69 €/m²
Serralleria	26,11 €/m²	100,00%	26,11 €/m²
Fusteria exterior	66,93 €/m²	100,00%	66,93 €/m²
Fusteria interior	63,03 €/m²	30,00%	18,91 €/m²
Persianes	8,22 €/m²	100,00%	8,22 €/m²
Fontaneria	29,17 €/m²	100,00%	29,17 €/m²
Material sanitari i aixetes	5,23 €/m²	100,00%	5,23 €/m²
Electricitat	59,68 €/m²	100,00%	59,68 €/m²
Calefacció	63,19 €/m²	0,00%	0,00 €/m²
Instal·lacions especials	16,99 €/m²	0,00%	0,00 €/m²
Fumisteria i mobles de cuina	4,73 €/m²	0,00%	0,00 €/m²
Ascensors	10,59 €/m²	100,00%	10,59 €/m²
Vidres	12,85 €/m²	100,00%	12,85 €/m²
Pintura i estucs	32,99 €/m²	30,00%	9,90 €/m²
	1.074,56 €/m²		**800,73 €/m²**

Cost de construcció oficines (contracta): 800,73 €/m²

Per a l'ús residencial hoteler, donat que el "Boletín Económico de la Construcción" no defineix un cost de construcció per a aquesta tipologia, s'adopta el cost de construcció corresponent a la tipologia de "Casa de renta normal entre medianeras" incrementat en un 10%, donat que els edificis d'ús hoteler s'assimilen a edificis d'habitatges, però disposen d'alguns acabats i instal·lacions amb una qualitat superior.

Cost de construcció residencial hoteler (contracta): 1.180,54 €/m² x 1,10 = 1.298,59 €/m²

Aquests costos de construcció inclouen el 20% de benefici industrial i despeses generals. No s'inclouen els costos de seguretat i salut i d'honoraris tècnics i permisos d'obres del BEC, ja que aquestes despeses s'inclouen al 18% adoptat corresponent a altres despeses de construcció (honoraris tècnics, permisos d'obres, controls de qualitat i altres):

	HABITATGE LLIURE	HPO GENERAL	HABITATGE PREU CONCERTAT	LOCAL COMERCIAL	OFICINES	HOTEL
Cost Contracta (inclòs DG + BI)	1.018,47 €/m²	738,17 €/m²	922,71 €/m²	369,08 €/m²	800,73 €/m²	1.298,59 €/m²
Altres despeses construcció (18%)	183,32 €/m²	132,87 €/m²	166,09 €/m²	66,44 €/m²	144,13 €/m²	233,75 €/m²
Cost Construcció Adoptat	**1.201,79€/m²**	**871,04 €/m²**	**1.088,80€/m²**	**435,52 €/m²**	**944,86 €/m²**	**1.532,34€/m²**

7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

El càlcul del valor de repercussió per a cadascuna de les zones previstes al sector es realitza en base als criteris establerts pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

En concret, s'aplica l'article 22, que fa referència a la valoració del sòl en situació de sòl urbanitzat no edificat.
Al punt 2 de l'esmentat article es diu que "*els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats (...) es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:*

VRS = (Vv / K) – Vc

Essent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús considerat

Vv = valor en venda del m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en €/m² edificable

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

- Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària; habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjos del mercat residencial; naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, a raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari de la zona.
- Es pot augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que per raons de factors objectius com poden ser, la extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en €/m² edificable de l'ús considerat (resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que gravin la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres, i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Pel que respecta a la K considerada, s'adopta una K de 1,30 per als usos residencials protegits (habitatge de protecció oficial en règim general i habitatge de preu concertat). L'adopció d'aquest valor respon a considerar que es tracta d'habitatges subjectes a un règim de protecció que fixa uns valors màxims de venda que s'aparten de manera substancial dels valors mitjos del mercat residencial.

Per a la resta dels usos s'adopta el valor habitual de 1,40.

	HABITATGE LLIURE	HPO RÈGIM GENERAL	HABITATGE PREU CONCERTAT	COMERCIAL	OFICINES	HOTELER
VV obra nova	**2.964,02 €/m²**	**1.552,38 €/m²**	**2.090,62 €/m²**	**1.269,00 €/m²**	**1.893,78 €/m²**	**2.715,41 €/m²**
CC contracta	1.201,79 €/m²	871,04 €/m²	1.088,80 €/m²	435,52 €/m²	944,86 €/m²	1.532,34 €/m²
K	1,40	1,30	1,30	1,40	1,40	1,40
VR	**915,37 €/m²**	**323,10 €/m²**	**519,37 €/m²**	**470,91 €/m²**	**407,84 €/m²**	**407,23 €/m²**

Per als habitatges de protecció oficial de règim general, el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, determina que, per la zona geogràfica A, els preus de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial no poden superar el 20% del preu màxim de venda per metre quadrat.

El preu màxim de venda per aquesta zona és de 1.940,48 €/m² útil; corresponent a un valor de 1.552,38 €/m² construït (considerant una ratio sup. construïda / sup. útil de 1,25).
Per tant, el valor màxim del sòl serà de: 20% de 1.552,38 €/m² = 310,48 €/m².

Donat que aquest valor és inferior al calculat anteriorment, és el valor adoptat a efectes del present informe.

	HABITATGE LLIURE	HPO RÈGIM GENERAL	HABITATGE PREU CONCERTAT	COMERCIAL	OFICINES	HOTELER
VR	**915,37 €/m²**	**310,48 €/m²**	**519,37 €/m²**	**470,91 €/m²**	**407,84 €/m²**	**407,23 €/m²**

Els valors de repercussió obtinguts s'han calculat tenint en compte la situació actual del mercat derivada de la COVID-19.

Degut a la situació sobrevinguda causada per l'emergència sanitària derivada de l'aparició del COVID-19, hem descomptat del valor d'oferta dels habitatges en venda, utilitzats per a determinar el Valor de venda de l'ús residencial lliure, un 7% en concepte ajust oferta/demanda i els efectes derivats del COVID-19, i un 9% en el cas dels locals comercials, oficines i hotels. Aquests ajustos aplicats, un cop aplicat el càlcul del mètode residual estàtic definit al Reglament de la Llei del Sòl incideixen en uns valors de repercussió resultants per a cada ús que es situen en una franja entre el 10 i el 15% inferiors als que en resultaven abans de l'aparició de la pandèmia.

8. RESUM DELS VALORS TÈCNICS I CÀLCUL DE L'HOMOGENEITZACIÓ D'USOS

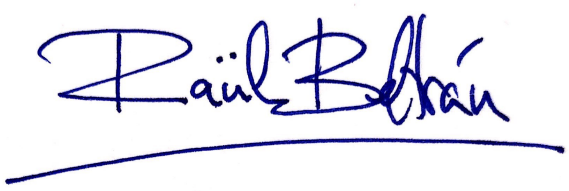
A continuació es determina el resum dels valors tècnics calculats. Per als usos comercial, d'oficines i el valor mixt comercial-oficines s'adopta el valor de repercussió mig entre el comercial i el d'oficines.

Per a l'ús comercial desenvolupat en planta altell s'estableix un valor de repercussió equivalent al 70% del valor de repercussió obtingut per a l'ús amb accés directe des del carrer.

HOMOGENEÏTZACIÓ D'USOS

Repercussió parcel.la neta urbanitzada	V_V	K	C_C	$(V_V/K)-C_c$	C_H
CLAU 18d - HABITATGE PLURIFAMILIAR LLIURE	2.964,02 €/m²	1,40	1.201,79 €/m²	**915,37 €/m²**	**1,00**
CLAU 18d-18hp - HPO RÈGIM GENERAL	1.552,38 €/m²	1,30	871,04 €/m²	**310,48 €/m²**	**0,33**
CLAU 18d - HABITATGE PREU CONCERTAT	2.090,62 €/m²	1,30	1.088,80 €/m²	**519,37 €/m²**	**0,56**
CLAU 18d - 18HP - COMERCIAL OFICINES I MIXT	-	-	-	**439,37 €/m²**	**0,47**
ÚS COMERCIAL PLANTA ALTELL	-	-	-	**307,56 €/m²**	**0,34**
CLAU 18d - HOTEL	2.715,41 €/m²	1,40	1.532,34 €/m²	**407,23 €/m²**	**0,44**

Barcelona, juliol de 2020



RAÜL BELTRÁN I MIRAS, arquitecte

ANNEXOS

proAdis
ARQUITECTURA

INFORME PER LA DETERMINACIÓ DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ DELS USOS PREVISTOS AL PMU 1 DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT

PLA DE MILLORA URBANA SIEMENS-ELSA (PMU1)

PLA DE MILLORA URBANA SIEMENS – ELSA (PMU1)

Cornellà de Llobregat Juliol 2019

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT

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

El present Pla de Millora Urbana es redacta en desenvolupament de les determinacions dels anteriors documents de planejament esmentats.

En data 6 de juny de 2018, es va registrar amb número 22962 a l'ajuntament de Cornellà de Llobregat el Pla de Millora Urbana Elsa-Siemens (PMU1).
En data 13 de juliol de 2018, el Departament de Territori i Sostenibilitat de l'ajuntament de Cornellà emet informe amb un seguit de deficiències tècniques que el present document ha incorporat tal i com exposa l'informe complementari al present document de planejament derivat.

D'altra banda, en el marc de treball de donar compliment a les anteriors observacions, s'han esmenat un seguit d'aspectes d'orde descriptiu de la memòria i expositius que no alteren el contingut de la normativa, ni suposen cap canvi substancial del document. Entre d'altres, aquests canvis afecten la descripció de les unitats edificatòries, la presentació dels quadres numèrics i l'exposició de la viabilitat econòmica del sector i imatge no normativa amb una proposta de la urbanització prevista.

Per tant, el present document de Pla de millora urbana dona compliment a les observacions de l'informe de 13 de juliol de 2018 del Departament de Territori i Sostenibilitat de l'ajuntament i completa i clarifica altres aspectes d'orde descriptiu, a fi i efecte de prosseguir la seva tramitació.

En data 15 d'octubre de 2018, Secretaria de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat va emetre informe núm.312/2018 amb un seguit d'observacions. A la vista d'aquest informe s'inclouen els suggeriment següents:

- S'incorpori a la memòria la precisió expressa, tal i com exigeix l'article 23.4 del TRLUC, de si, com administració actuant, Procornellà rebrà directament les cessions derivades de la gestió d'aquest planejament.
- S'acrediti fefaentment a l'expedient la titularitat dominical dels terrenys que constitueixin l'àmbit del Pla.

En data 25 d'octubre de 2018, la Cap de l'Àrea de gestió de Política Territorial va emetre informe amb un seguit de deficiències esmenades en el document tramitat per a l'aprovació inicial.

En data 16 de novembre de 2018 la junta de Govern local aprovà inicialment el Pla de millora urbana i l'acord es va publicar al BOPB núm. 2018043201 de data 29 de novembre de 2018.

Posteriorment, en data 1 de febrer de 2019 es tramet el Pla de millora urbana PMU1 Siemens-Elsa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la llei 3/2012, de 22 de febrer.

En data de 2 d'abril de 2019, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona emet informe desfavorable en base un seguit de prescripcions que cal esmenar. En concret:

1. Cal mantenir el viari cívic que connecta el carrer Sevilla amb els blocs plurifamiliars com a espais lliures d'acord amb les determinacions vinculants de la modificació de PGM vigent;
2. Cal garantir les separacions mínimes entre edificacions d'acord amb l'article 264.2.a) per tal de garantir la preservació de la intimitat entre els habitatges;
3. Cal delimitar en el plànol de zonificació O.1 un gàlib màxim per l'aflorament de l'equipament en superfície que deixi fora les zones verdes vinculants establertes pel planejament vigent;
4. Cal aclarir l'objectiu de la peça qualificada d'equipament privat amb una superfície de 75m²;
5. Cal completar el document amb un plànol de zonificació en que se superposi el topogràfic per sobre del tramat sòlid de les zones per tal d'entendre la secció real de l'àmbit comprès entre la via del tren, la plataforma on se situa gran part de la nova edificació i el carrer de Joan Maragall.

Prèviament a la resposta detallada de les prescripcions indicades, cal fer l'anàlisi sobre el model de ciutat proposat al pla de millora urbana, la complexitat que comporta el seu desenvolupament i els mecanismes triats per dur-lo a terme.

D'entrada, la proposta que es planteja manté el model triat a l'illa sud qualificat de zona d'ordenació volumètrica amb alineació definida (clau18d) que ha estat valorat per la CTUB.
Aquest model es basa en la ciutat compacta inserit en un entorn d'elevada centralitat i complexitat i, per tant, amb una gran dificultat alhora de completar la definició volumètrica final, on el projecte edificatori és tant o més rellevant que l'ordenació volumètrica urbanística. A tal efecte, cal trobar mecanismes que des del planejament facilitin l'ordenació, amb el grau de detall suficient per controlar l'espai i volums resultants i suficientment ampli per admetre diverses solucions, però sense condicionar a una única alternativa arquitectònica que està fora de les possibilitats del planejament i correspon al projecte concret al que s'atorgarà llicència. En aquest sentit, pretendre resoldre l'ordenació en base a uns edificis concrets seria una equivocació, atès que hi ha múltiples solucions. I, per tant, per bé que la proposta incorpora una solució orientativa (no normativa), deixa un gàlib prou generós per possibilitar altres propostes, sempre en el marc la normativa proposada.

Així doncs, el sistema d'ordenació triat, per tal de dotar de flexibilitat a l'hora de concretar la solució arquitectònica, és l'ordenació volumètrica específica de configuració flexible que estableix les condicions normatives del pla. En aquest sentit, les unitats edificatòries, en base a les condicions normatives, estableixen, com ja s'ha fet en d'altres planejaments aprovats com és el cas de la "MPGM Bagaria-Alstom" aspectes compositius i formals a fi de garantir la coherència del conjunt edificat i permetre la concreció dels volums en un estadi més proper a l'edificació com és l'atorgament de llicència.

Per tant, les UE garanteixen, d'una banda el compliment de la normativa fixada pel Pla i, d'altra banda la flexibilitat necessària per al projecte arquitectònic concret.
En el cas de l'illa sud qualificada d'ordenació volumètrica amb alineació definida (clau 18d), s'ha ajustat l'ordenació, d'acord amb el model triat i valorat per la CTUB, esponjant l'interior d'illa, fet que ha obligat a replantejar els límits de les UE i a agrupar la UE3 i la UE4 en una sola unitat edificatòria, i d'aquesta manera es dona major flexibilitat al desenvolupament edificatori del pla. Les determinacions sobre privacitat definides a l'article 264.2.a) de les NNUU del PGM s'incorporen a aquest pla de millora urbana.

Pel que fa a la resta de prescripcions corresponen a errades o matisos sobre la proposta inicial.
En concret, a fi de donar compliment precís a les prescripcions fixades en l'informe emès per la CTUB s'ha esmenat i clarificat el document de la manera que tot seguit es detalla:

1. A nivell gràfic s'han esmenat els plànols de proposta de la sèrie O a fi d'incorporar i resoldre les observacions efectuades per la CTUB. Així mateix, s'ha ampliat la documentació amb plànols d'encaix de la proposta amb l'entorn a fi de mostrar amb major claredat la integració de la proposta amb l'entorn. En concret:
   1.1. Es manté la qualificació d'espais lliures d'acord amb la MPGM vigent del viari cívic que connecta el carrer de Sevilla amb els blocs plurifamiliars.
   D'altra banda, s'ha esmenat l'errada consistent en qualificar com a zona verda part de la reserva viària corresponent a la ctra. d'Esplugues.
   Així mateix, i a fi de donar major flexibilitat als accessos als blocs edificables, s'amplia la qualificació de vial cívic del carrer Sevilla en el front a la zona 18d.
   Globalment, es mantenen el sistemes d'espais lliures previstos al pla de millora urbana amb un lleuger augment de 144,34m² de superfície.
   1.2. Es delimita amb línia discontinua l'àmbit de gàlib màxim de vol de l'equipament que correspon a un gàlib màxim per l'aflorament de l'equipament en superfície que deixa fora les zones verdes previstes en front de l'edifici de l'empresa Siemens. Així mateix, es precisa a l'article 5 de la normativa el gàlib màxim de vol de l'equipament vinculat al plànol de referència.
   1.3. En coherència amb la voluntat de garantir la màxima flexibilitat de l'ordenació volumètrica i alhora garantir una imatge global de les edificacions esmentades anteriorment, es reajusta l'ordenació de les unitats edificatòries, de manera que es fixen condicions d'alçada, façana i distància a fi de preservar la intimitat i garantir l'assolellament d'acord amb l'article 264.2.
   En aquest sentit i partir de les unitats edificatòries replantejades, també s'ha reestudiat l'assolellament, tal i com es detalla en l'apartat de la justificació ambiental de la memòria.
   1.4. Se superposa la topografia al plànol de zonificació a fi de facilitar la comprensió de la implantació.

2. S'elimina la peça qualificada d'equipament privat de 75m² de superfície, destinant el sostre a l'ús comercial previst al planejament vigent.
   Aquesta zona es qualificà com a equipament privat a fi de condicionar la volumetria a un element singular per emfasitzar la cantonada i donar la possibilitat d'una ordenació conjunta amb la resta de la zona 18d de l'illa a fi d'implantar un equipament. No obstant i això, tenint en compte que la unitat edificatòria UE3 admet

usos d'equipament, la implantació d'una residència assistida o geriàtrica ja és possible amb la normativa prevista i l'establiment de condicions d'ordenació amb un gàlib sobrer permet resoldre la cantonada de manera conjunta amb la resta de la UE, en base al projecte concret.
Per tant, la totalitat de l'illa resta qualificada de zona subjecta a ordenació volumètrica específica. Alineació definida (clau 18d) i el sostre comercial-oficines és de 1.237m²st.

Així mateix, tenint en compte que l'equipament eliminat tenia un valor residual específic, s'ha esmenat l'estudi de viabilitat econòmica assignant el valor d'acord a l'ús comercial que ara s'atorga. En aquest sentit, es produeix una lleugera reducció del valor total de l'aprofitament privat, en tant que el valor de l'equipament privat es preveia superior al comercial, irrellevant per la viabilitat del sector que està garantida.

D'altra banda, en data 14 de juny de 2019 i número de registre 23796 de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat té entrada l'informe sectorial de l'Administrador d'Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), en relació al pla de millora urbana Elsa-Siemens (PMU1).
L'organisme emet informe favorable condicionat a l'arranjament i implantació de les observacions relacionades tot seguit:

1. Incorporar en la Memòria del document el Sistema General Ferroviari i les lleis sectorials i reglaments d'aplicació.
2. Incorporar als plànols d'Ordenació el Sistema General Ferroviari, la Zona de Domini Públic i la Zona de Protecció Ferroviaria a més de la ja dibuixada Línia Límit d'Edificació. La determinació exacta de les quals es concretarà en la tramitació de la preceptiva Autorització dels projectes d'obres que afectin zones d'influència del ferrocarril.
3. Incloure el requisit de la Ley del sector Ferroviario (LSF) en relació a la situació acústica, sorolls i vibració.

Prèviament al detall de cadascuna de les observacions, cal dir que, tal i com s'ha exposat anteriorment, el sistema d'ordenació triat és l'ordenació volumètrica específica de configuració flexible que estableix les condicions normatives del pla que permet dotar de flexibilitat a l'hora de concretar la solució arquitectònica. En aquest sentit, les unitats edificatòries, en base a les condicions normatives fixades pel Pla, estableixen aspectes compositius i formals a fi de garantir la coherència del conjunt edificat i permetre la concreció dels volums en un estadi més proper a l'edificació com és l'atorgament de llicència.
En conseqüència, les UE garanteixen, d'una banda el compliment de la normativa fixada pel Pla i, d'altra banda la flexibilitat necessària per al projecte arquitectònic concret.

Per tant, als efectes de la determinació de la zona de Protecció de l'article 14.2 de la Ley del Sector Ferroviario en sòl urbà, el present document correspon al planejament derivat de major precisió que requereix la legislació urbanística. De manera que les distàncies de la zona de protecció s'assignen en base a la reducció aplicable en sòl urbà que estableix l'esmentat article, és a dir, de cinc metres (5m) per a la zona de domini públic i de vuit metres (8m) per a la de protecció, comptats en tots dos casos des de l'aresta exterior de l'explanació.

En relació a la resposta detallada per a cadascuna de les observacions cal dir el següent:

1. S'incorpora el Sistema General Ferroviari i les lleis sectorials i reglaments d'aplicació. en l'apartat del planejament vigent de la Memòria del document.
2. S'assenyalen als plànols d'Ordenació (O-1a, O-1b i O-2) el Sistema General Ferroviari, la Zona de Domini Públic i la Zona de Protecció Ferroviària i la Línia Límit d'Edificació, la determinació exacta de les quals es concretarà en la tramitació preceptiva d'Autorització dels projectes d'obres que afectin les zones d'influència del ferrocarril. De manera que cal establir l'obligació de sol·licitar autorització prèvia a ADIF, per a aquelles obres que se situïn a les zones esmentades.
   En aquests sentit, s'ha detallat a l'article 11.1.Limitacions a la propietat, Capítol IV de la normativa del pla.
3. Pel que fa als requeriments en relació a la situació acústica, sorolls i vibracions, s'ha incorporat estudi acústic en base al mapa de capacitat acústica de Cornellà de Llobregat a l'apartat de justificació ambiental i s'ha completat la normativa del pla amb els requeriments derivats de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del sector ferroviario en su Capítulo I, Artículo 16 Apartado 1. En aquests sentit, s'ha detallat a l'article 11.2.Determinacions acústiques sorolls i vibracions, Capítol IV de la normativa del pla.

   Com a conseqüència de la resposta anterior a les observacions 2 i 3, la normativa es concreta amb el redactat següent:

"Capítol IV Determinacions relatives a la legislació sectorial

Art.1. Determinacions sectorials per a les infraestructures ferroviàries

Correspon a les determinacions sobre la línia ferroviària d'interès general de Tarragona a Barcelona i França a l'àmbit del Pla de millora urbana Elsa-Siemens (PMU1).

11.1 Limitacions a la propietat

En els plànols d'ordenació estan dibuixades la Zona de Domini Públic Ferroviària, la Zona de Protecció i la Línia Límit d'Edificació, segons determinacions sobre les limitacions a la propietat fixades al capítol III de la *"Ley 38/2015, de 29 de septiembre del sector ferroviario (LSF)"*

- Zona de domini públic: comprèn una franja de terreny de cinc metres al costat de l'aresta exterior de l'explanació ferroviària.
- Zona de Protecció Ferroviària: comprèn una franja de terreny delimitada, interiorment, per la zona de domini públic i exteriorment, per una línia paral·lela situada a vuit metres de l'aresta exterior de l'explanació.
- Línia Límit d'edificació: correspon a la línia situada a vint metres de l'aresta més pròxima a la plataforma.

La determinació exacta i la comprovació de les Zona de Domini Públic ferroviari, Zona de Protecció i Línia Límit d'Edificació es concretaran en la tramitació de la preceptiva Autorització als projectes d'obres que afectin les zones d'influència del ferrocarril (*art. 16.1 LSF i 28 a 33 RSF*)

11.2 Determinacions acústiques sorolls i vibracions

Els projectes constructius de l'edificació hauran de justificar les mesures tècniques d'acord amb el "Mapa estratègic de soroll" del municipi que fixa un índex de soroll dia-vespre-nit Lden 65-69dB(A) i el "Mapa de capacitat acústica" que estableix valors límit d'immissió dia-vespre-nit de 65-65-55 dB(A), a fi de garantir els nivells de soroll i vibració admissibles segons la legislació vigent.

Així mateix haurà de complimentar les determinacions acústiques que estableix la *"Ley 38/2015, de 29 de septiembre del sector ferroviario (LSF)".*

> "Qualssevulla obra que es dugui a terme a la zona de domini públic i a la zona de protecció i que tinguin per finalitat salvaguardar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per la línies ferroviàries serà pagada pels promotors de les mateixes.
>
> "Els projectes constructius de totes les edificacions contingudes en els àmbits adjacents amb el Sistema General Ferroviari, en els quals alguna part de les

> mateixes estigui a menys de 20 metres de l'aresta exterior a la plataforma ferroviària, o, en les zones cobertes, des del intradós de l'estructura que serveixi de suport a la llosa de cobertura, inclouran una separata que estudiï l'impacte per soroll i vibracions produïts pel ferrocarril i les mesures adoptades, si escau, perquè els nivells de soroll i vibracions estiguin dins dels nivells admissibles per la normativa sectorial vigent."
>
> El cost de les obres necessàries aniran a càrrec del promotor de les obres. 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."

Per tant, a fi i efecte de donar compliment a les observacions d'ADIF a la "Pla de millora urbana Siemens-Elsa (PMU1)", s'han actualitzat les referències normatives sectorials, s'ha refós la Zona de Domini Públic, la Zona de Protecció ferroviària i la Línia Límit d'Edificació als plànols d'ordenació en relació al Sistema General ferroviari i s'han incorporat els requisits pel que fa a la situació acústica, sorolls i vibracions a la normativa. De manera que s'han esmenat les observacions d'ADIF en els termes que exposa l'informe favorable emès per l'organisme.

D'altra banda, en data 31 de desembre de 2018 i número de registre d'entrada 50913 la Immobiliària Mar SLU presentà al·legació, malgrat que el termini per presentar al·legacions estava exhaurit, amb un seguit de consideracions que es detallen a continuació:

a) Resoldre l'ordenació des del mateix pla de millora urbana sense necessitat d'estudi volumètric, de tal manera que faci possible el posterior projecte de reparcel·lació amb les necessàries condicions de seguretat jurídica;
b) Reconsideració dels espais de titularitat privada d'ús públic (sobrecostos en la urbanització, dificultat de manteniment, conflictivitat d'ús,...)
c) Reconsiderar qüestions tècnic-arquitectòniques:
   c)1. fondàries edificables excessives per a programes habitacionals convencionals,
   c)2. espai interior entre UE2 i UE3 d'amplada insuficient per la presència de la UE4,
   c)3. alçada proposades insuficients ateses exigències de ventilació i acústiques del CTE.
d) Avaluar l'estudi de viabilitat econòmica en base a les dades aportades;
e) Excloure com a càrrega dels sector la passera.

En relació a al·legació de Immobiliària Mar SLU presentada en data 31 de desembre de 2018 i número de registre d'entrada 50913 s'informa que:

a) Tal i com exposa la memòria, tenint en compte la complexitat morfològica de l'àmbit i els usos proposats, s'estableixen zones diferenciades i unitats edificatòries que requereixen estudi d'ordenació volumètrica.
   Concretament, la normativa fixa les condicions d'ordenació de volumètrica específica en configuració flexible a fi que a través les unitats edificatòries previstes es concretin condicions de volum, composició de façanes i condicions estètiques prèvia o conjuntament a l'atorgament de la llicència.

   Per tant, a l'empara de la legislació vigent i tenint en compte la voluntat de facilitar la concreció de la volumetria es fixa la necessitat de redactar un estudi volumètric que asseguri una imatge global homogènia. En cap cas, l'estudi volumètric suposa

l'assignació de nous paràmetres urbanístics, aspecte que únicament compet al planejament.
En conseqüència, es clarifica l'al·legació en el sentit exposat i, per tant es completa el document en aquest sentit.

b) En relació als espais de titularitat privada i ús públic, cal posar l'èmfasi en que entre el objectius generals del pla de millora urbana està l'ordenació de l'edificació i els espais lliures de manera que permeti la connexió de vianants entre ambdós marges de la línia fèrria i més concretament d'establir recorreguts transversals a la façana sud.

   La proposta final preveu una reducció de l'espai no edificable normatiu, menor a la inicialment prevista. De manera que es potencia el recorregut paral·lel a la UE2 i es deixa a concretar per l'ordenació volumètrica la resta de l'espai no edificable.
   Així mateix, la proposta es completa amb la necessària regulació pel que fa al control sobre l'espai privat no edificable, establint normativament la possibilitat de tancaments pel control del perímetre, evitant problemàtiques de seguretat ciutadana en l'espai interior d'illa privat.

   En conseqüència, s'estima en part l'al·legació en el sentit de reduir l'espai privat d'ús públic interior de l'illa de les unitats edificatòries UE2 i UE3 i incloure normativament la possibilitat de tancar l'espai privat d'ús públic.

c) Pel que fa a reconsiderar qüestions tècnic-arquitectòniques, la proposta d'aquest document incorpora major alçada de les plantes en coherència amb les determinacions del codi tècnic, tal com s'ha fet en altres planejaments aprovats en posterioritat a l'esmentat codi. Així mateix, s'ha reajustat gàlibs i profunditats edificables a fi i efecte de complimentar l'acord de la Comissió territorial d'urbanisme de l'Àrea metropolitana de Barcelona.
   Això suposa l'estimació en part de l'esmentada al·legació.

d) Pel que fa als valors de repercussió per usos (VRs) emprats a l'estudi de viabilitat econòmica, s'han establert a partir d'estudis de mercat i tenen com a finalitat garantir la viabilitat econòmica, com és el cas. No obstant i això, serà en el marc de la redacció del projecte de reparcel·lació on es fixaran els valors definitius en base als estudis corresponents actualitzats.

   D'altra banda, s'han esmenat deficiències numèriques de caràcter menor detectades a l'apartat *"7.3.3 Viabilitat econòmica del sector"* de l'estudi de viabilitat econòmica del PMU, consistents a transcriure erròniament el coeficient d'assignació del valor del sòl (VRs). Per bé que no afecta la viabilitat del sector, ans al contrari, el valor resultant VRs és major al previst inicialment i, per tant, es manté la viabilitat econòmica dels sector.

   En conseqüència, s'estima parcialment la lletra d) de l'al·legació pel que fa a esmenar les errades numèriques de l'apartat *"7.3.3 Viabilitat econòmica del sector"* de la memòria del PMU .

e) Pel que fa a la càrrega de la passera, cal dir que d'entre les determinacions del PMU fixades en el marc de la *"MPGM a diversos àmbits de Cornella de Llobregat"* es preveu la passera en el primer punt, en concret:

> "1.- El PMU definirà la superfície i posició de la vialitat d'acord amb les determinacions i criteris dels plànol 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."

Així mateix, tenint en compte que s'inclou en la determinació referida a la vialitat, queda clar que forma part de la xarxa viària que garanteix la connectivitat amb la resta de xarxa de la ciutat i, per tant, necessària pel bon funcionament del sector.

D'altra banda, els aprofitaments previstos per aquest PMU han de sufragar les càrregues que garanteixin la funcionalitat del sector dins de la ciutat, que el projecte d'urbanització definirà en detall, sense perjudici de les millores que es puguin incloure per part de Renfe i Adif, en tant que aquesta obra creua les instal·lacions existents en el municipi.

En conseqüència, es desestima la lletra e) de l'al·legació.

En coherència als informes i al·legació exposades, s'han esmenat la documentació gràfica, memòria i normativa d'acord amb el que s'ha exposat anteriorment.

Les modificacions i ajustos inclosos mantenen el model d'ordenació, el sostre i els aprofitaments previstos i les obligacions urbanístiques assignades pel pla, sense que es produeixin canvis substancials.

1.1. Planejament Vigent

El planejament vigent en aquest àmbit és la "Modificació del Pla general metropolità a diversos àmbits a Cornellà de Llobregat" (exp.2014/52717) i el Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) (exp. 2014/53816).

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 Lluis 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 Lluis 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
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. Nº 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.
Nº d'habitatges màxim.- 74hab.
Nº 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 mínimes 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 dèficits que genera una implantació de l'edificació aïllada i una reserva molt elevada de sistemes.
4. El PMU estudiarà la connexió de la xarxa de drenatge del sector amb el col·lector que discórrer per la ctra. d'Esplugues, tot definint la tipologia per millorar el desguàs i evitar la construcció de noves inques sota la línia del tramvia.
5. El PMU definirà la divisió poligonal i el sistema d'actuació de cadascun dels possibles polígons prevalent els criteris del Programa d'Actuació Urbanístic Municipal.
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.

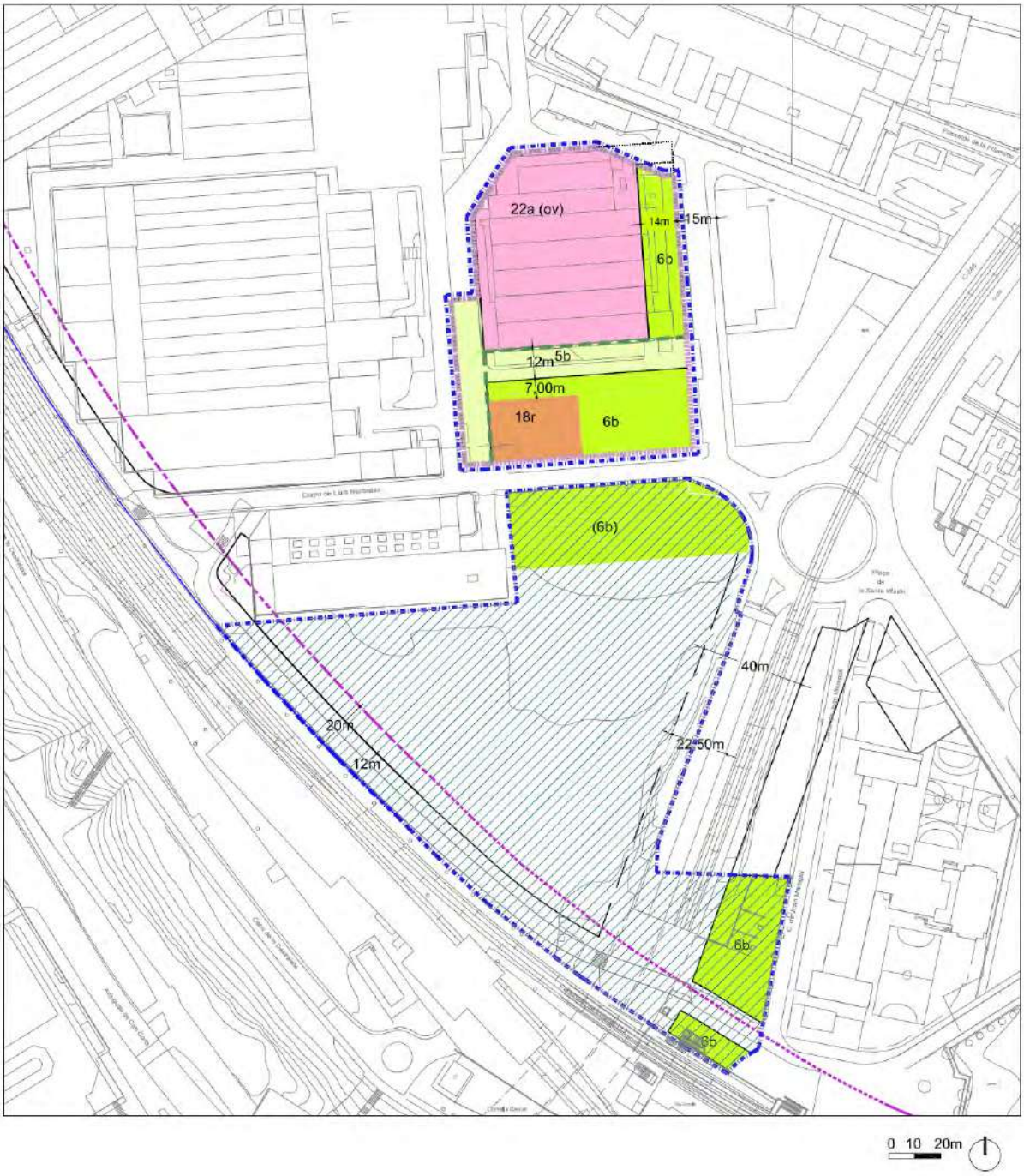
8. L'àmbit no ordenat en aquesta fitxa, cal considerar que es tracta d'una àrea residencial plurifamiliar amb una densitat superior als 40hab/ha, d'acord amb el que estableix l'art.71.c del DL 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, l'àmbit es susceptible de ser incorporat 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.

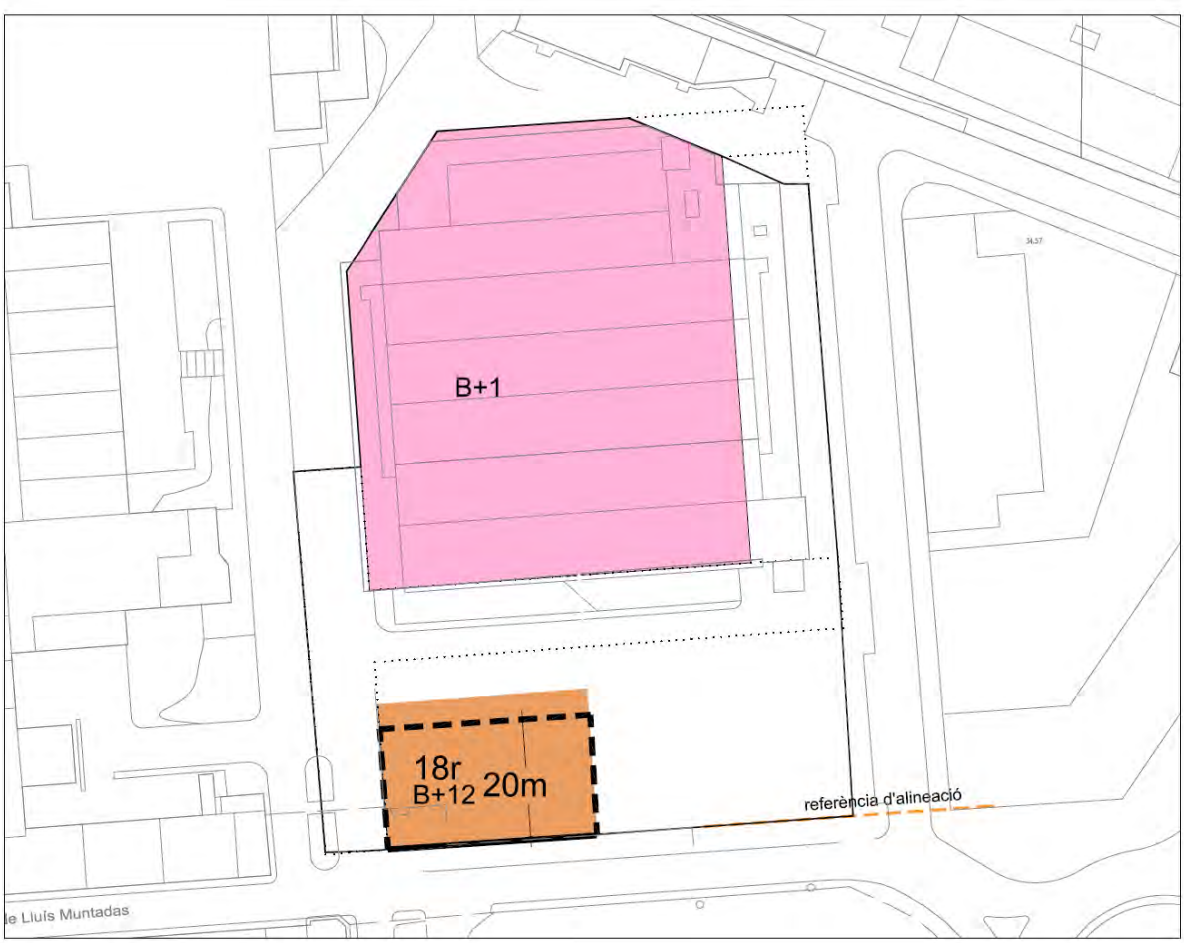
9. Línia màxima d'edificació

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 complimentar les determinacions acústiques que estableix la Ley 39/2003, de 17 de noviembre , del sector Ferroviario, en su Capítulo I, Artículo 15 Apartado I.

> "Cualesquiera obres 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.


22a (ov)
14m
15m
6b
12m
5b
7,00m
18r
6b
(6b)
40m
20m
12m
22,50m
6b
6b
0 10 20m



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

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

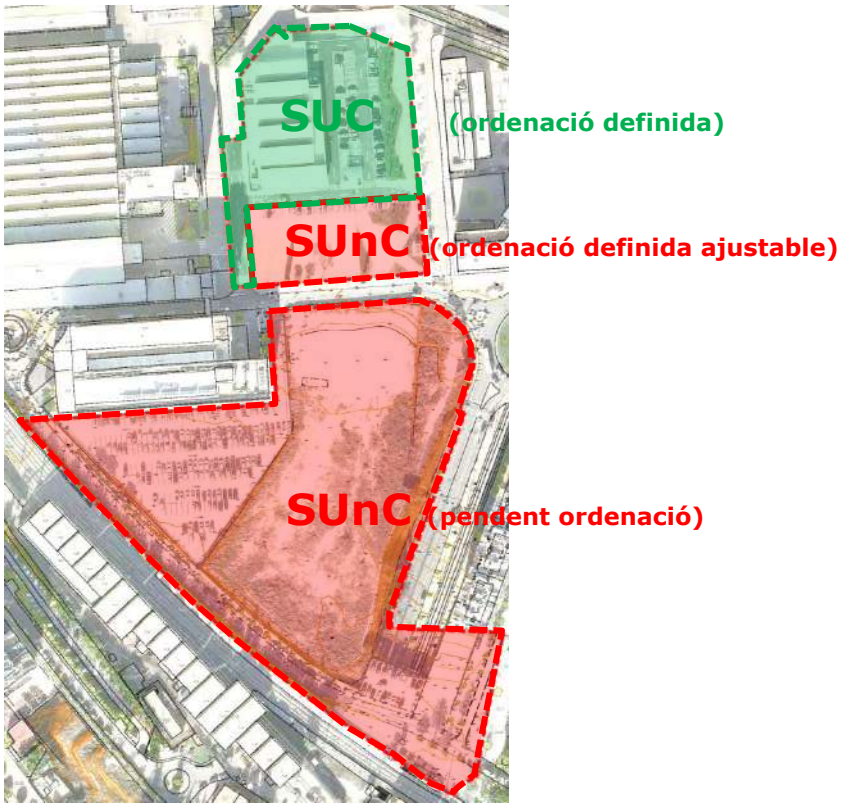
En relació a les determinacions fixades pel planejament vigent per a les zones d'influència del ferrocarril, cal assenyalar que l'àmbit del pla de millor urbana Elsa-Siemens (PMU1) limita al sud amb el Sistema General Ferroviari, per la qual cosa, el pla de millora urbana s'estarà a la llei i reglament vigents del sector ferroviari ("*Ley 38/2015, de 29 de septiembre del sector ferroviario, LSF i el seu reglament, R.D. 2387/2004 de 30 de Diciembre, RSF),* especialment pel que fa a les limitacions de la propietat de les Zona de Domini, Zona de Protecció i Línia Límit d'Edificació que afecten l'àmbit.

1.2. Àmbit de pla de millora urbana

La fitxa del PMU1 Siemens-Elsa de la *"Modificació del Pla general metropolità a diversos àmbits a Cornellà de Llobregat"* estableix per a l'àmbit d'ordenació definida les determinacions següents:

> "Aquest àmbit abasta sòls en règim de SUC i SUnC situats per sobre del carrer Lluis 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 Lluis 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."

Del que es desprèn que el planejament general abasta l'àmbit d'Aparellatge a fi de garantir una ordenació conjunta amb els terrenys situats al sud del carrer de Lluis Muntades, per bé que són sòl urbà consolidat (SUC). Així mateix, l'ordenació conjunta del sostre comercial-oficines-industrial i el residencial garanteix l'aprovisionament i serveis per als habitants de l'entorn, fixant una densitat de 124,48hab/Ha, molt superior als 40hab/Ha, de manera que l'àmbit d'Aparellatge resta inclòs a la Trama urbana consolidada (TUC).
En aquest sentit, durant els darrers anys s'ha executat la urbanització dels sistemes pendents de l'entorn Aparellatge per tant, atès que s'ha completat la urbanització d'acord amb les determinacions establertes pel planejament vigent segons estableixen els articles 29.a) i 30.b) del TRLUC i, obtinguda la llicència d'edificació de l'antic edifici Aparellatge, l'àmbit de pla de millora urbana es concreta en base a la voluntat d'ajust de les qualificacions al nord i l'ordenació al sud del carrer de Lluis Muntades en l'àmbit de SUnC.
D'altra banda, pel que fa al SUC es refon en virtut dels projectes executats on es redueix la superfície de 67m2 (0,19% s/àmbit) sense superar el límit (<8% s/àmbit) establert als articles 66 i 67 de les NNUU del PGM. En conseqüència, la superfície de l'àmbit és de 33.673m2.
Per tant, l'àmbit de pla de millora abasta els terrenys de SUnC situats a l'entorn del carrer de Lluis Muntades assenyalats en color vermell en el plànol següent i, dibuixa a nivell informatiu l'àmbit SUC:

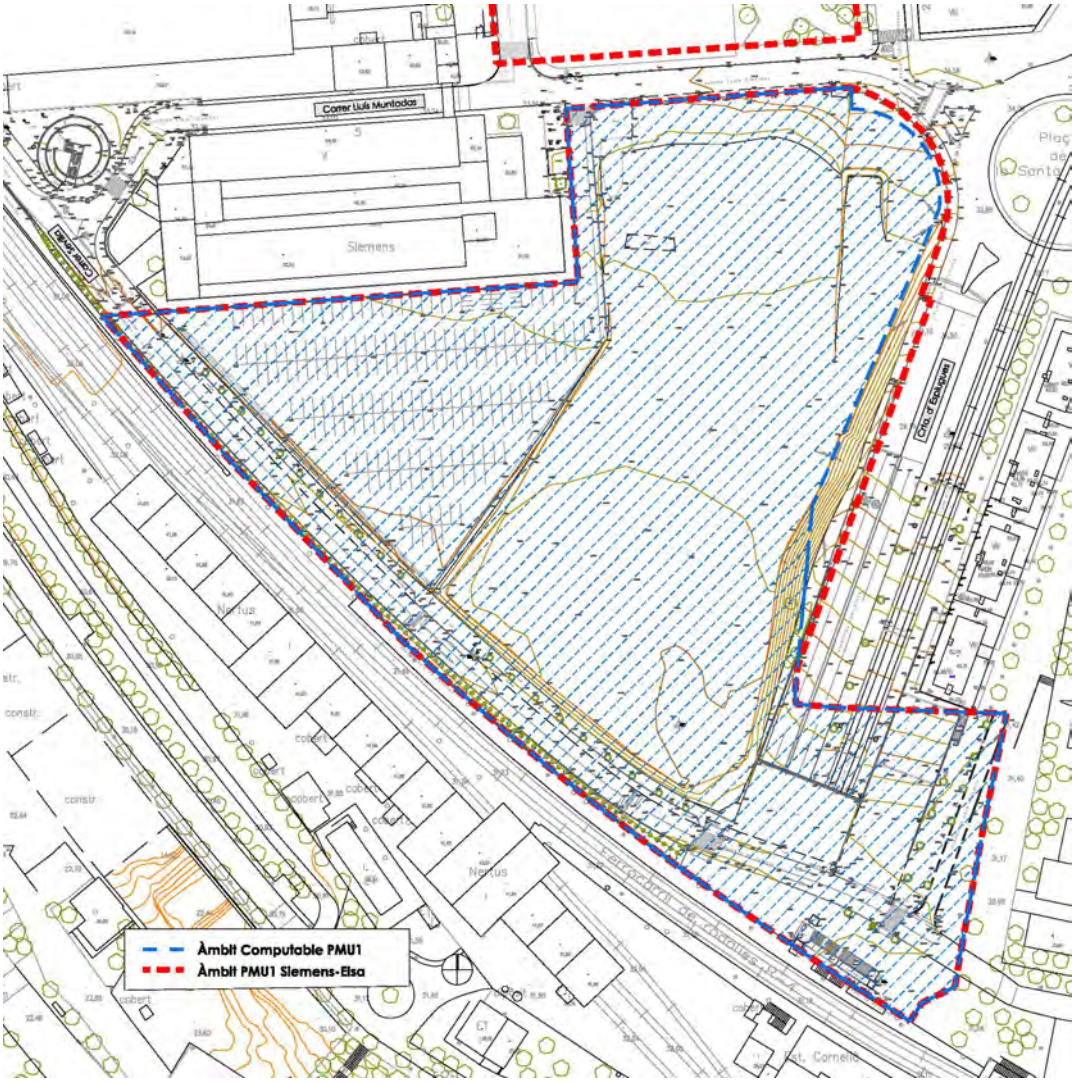


1.3. Àmbit computable

El càlcul del sostre màxim del SUnC s'estableix en base a l'edificabilitat d'1,69032m2st/m2s sobre la superfície de l'àmbit computable tramat que se situa en els sòls al sud del carrer de Lluis Muntades, tal i com detalla la fitxa del planejament vigent:

> "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."

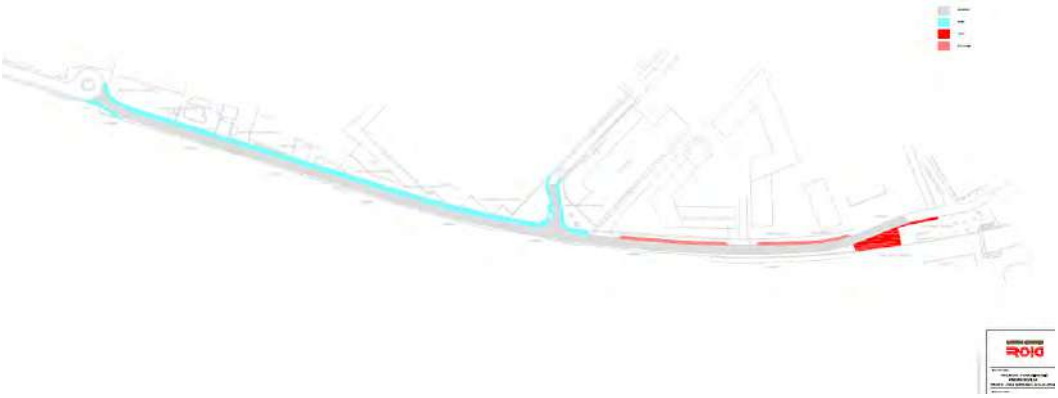
En aquest sentit, l'amidament sobre la base topogràfica actualitzada, mesurat sobre el plànol que s'incorpora a continuació, manté la superfície de l'àmbit computable de 23.379m2, de manera que el sostre de SUnC és el mateix que l'establert a la fitxa de 39.518m2st.



1.4. Estat de la urbanització

La situació de l'àmbit en un enclavament central del municipi i la irrupció del Tramvia, entre d'altres, han comportat la materialització de zones verdes i vialitat que cal tenir en compte a l'hora d'establir les càrregues i la seva incorporació en el pla de millora urbana.

a) les obres del tramvia executades als anys 90 travessen el sector delimitat pel planejament. La necessitat d'executar la infraestructura amb les vies, el soterrament i la construcció de l'Intercanviador va ser possible gràcies a la urbanització dels terrenys posats a disposició anticipadament per part dels propietaris. En conseqüència, formen part del sòl reparcel·lable i abasten el tram del carrer de Sevilla entre els carrers de Lluis Muntades i Joan Maragall i els espais lliures al seu voltant.
Els propietaris del sòl inclosos en el SR definit en la MPGM-76 a la Ctra. d'Esplugues, entre el carrer Lluís Muntades i l'Avda. de Can Cors varen costejar les obres d'urbanització del tram del vial i per tant varen avançar les càrregues urbanístiques del sector. Aquest fet suposa que el corresponent PR ha de tenir en compte les càrregues avançades.



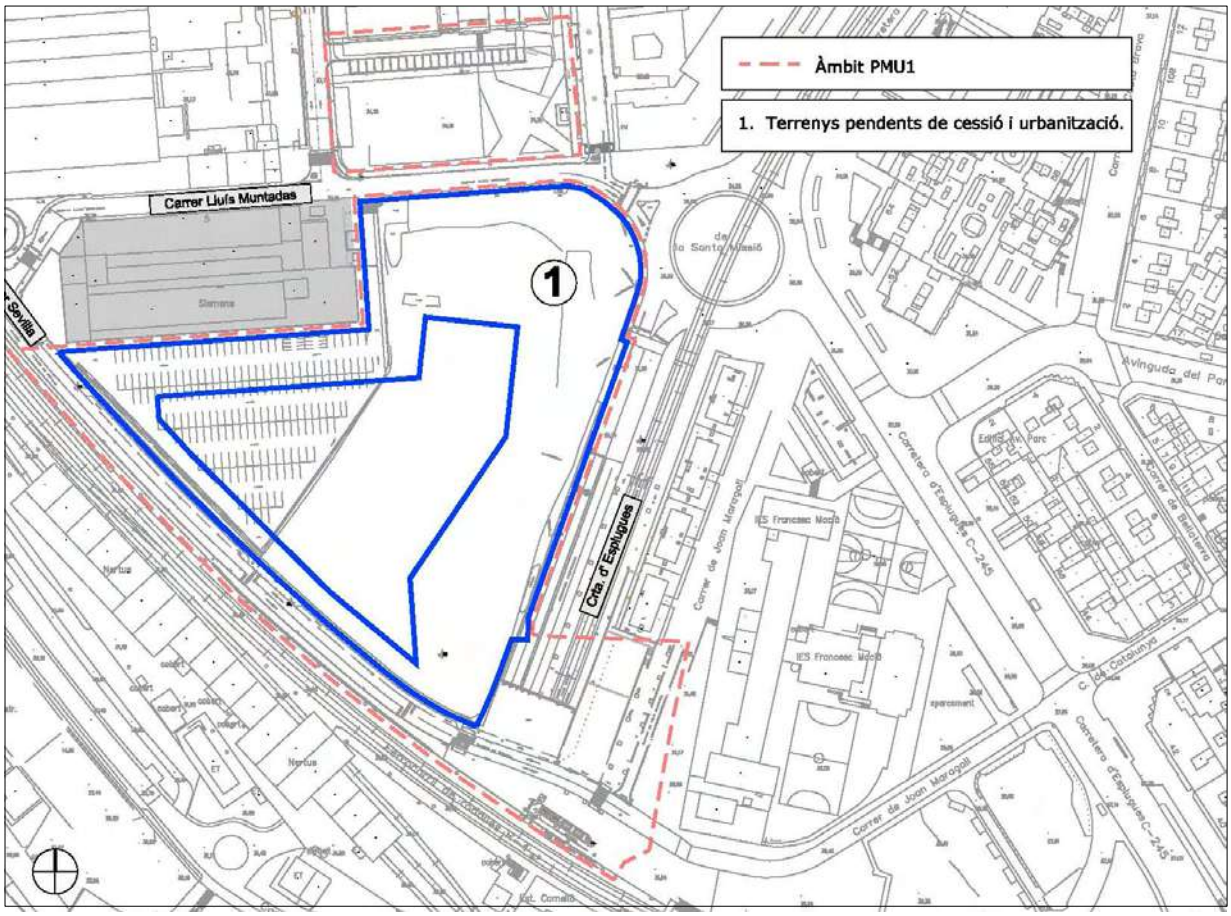
P.U del c/ Sevilla, en el tram entre el c/Joan Maragall i el c/Alacant

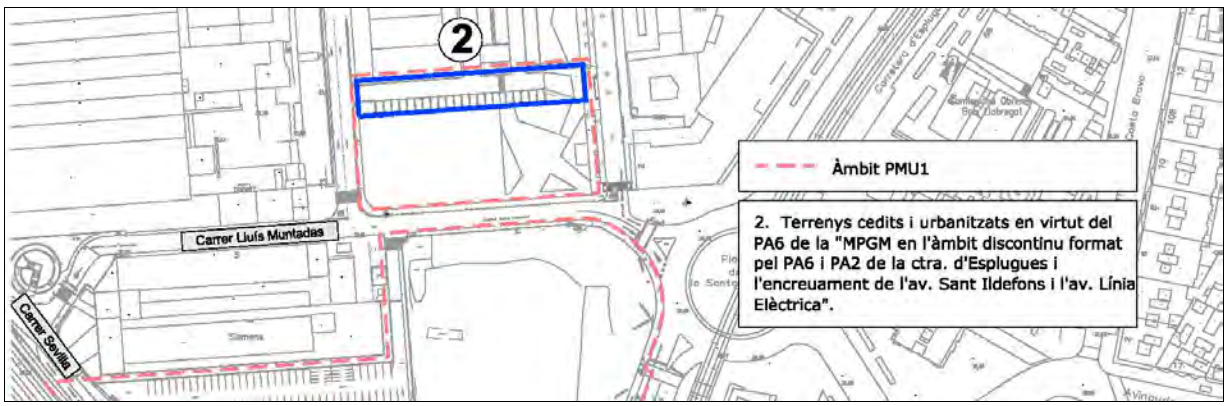
b) la urbanització dels espais lliures i vialitat al sud-est de l'àmbit a l'entorn del carrer de Joan Maragall es va executar en desenvolupament del "Text Refós. Modificació puntual del PGM-76 de la parcel·la clau 18 situada al C/Lluis Muntades i la ctra. d'Esplugues.", aprovat definitivament el 14 de novembre de 2005.
Aquesta urbanització va millorar l'accés a l'Intercanviador va facilitar l'accés des del c/Sevilla a l'edifici d'habitatges existent al front de llevant de la ctra. d'Esplugues, sense que comporti cap cost al pla de millora urbana.

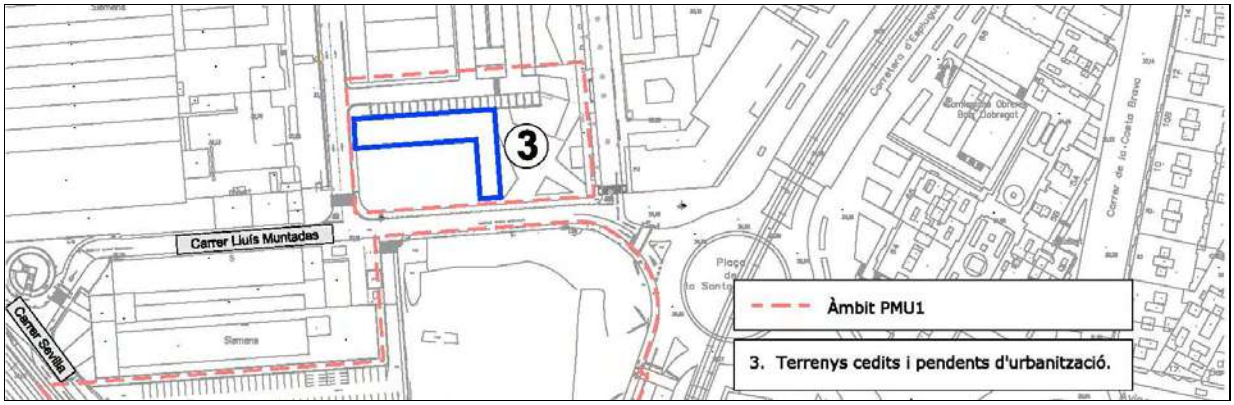


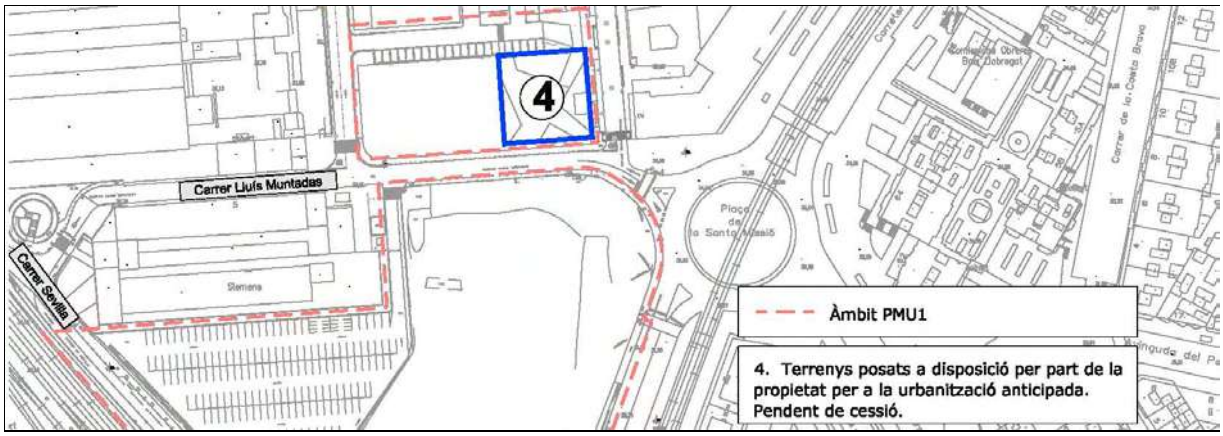
c) la urbanització del vial cívic paral·lel al carrer de Lluis Muntades corresponent a sòls de titularitat pública.

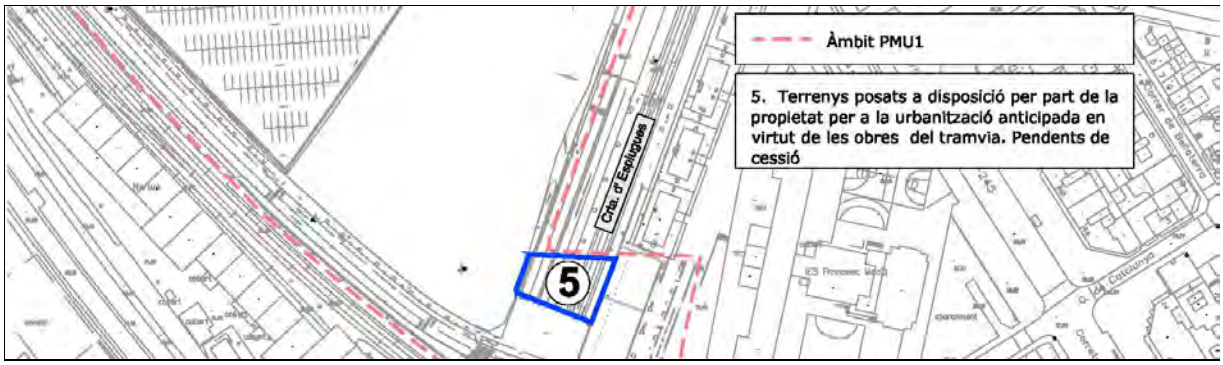
El conjunt d'actuacions d'urbanització detallades anteriorment es concreten en els plànols següents:

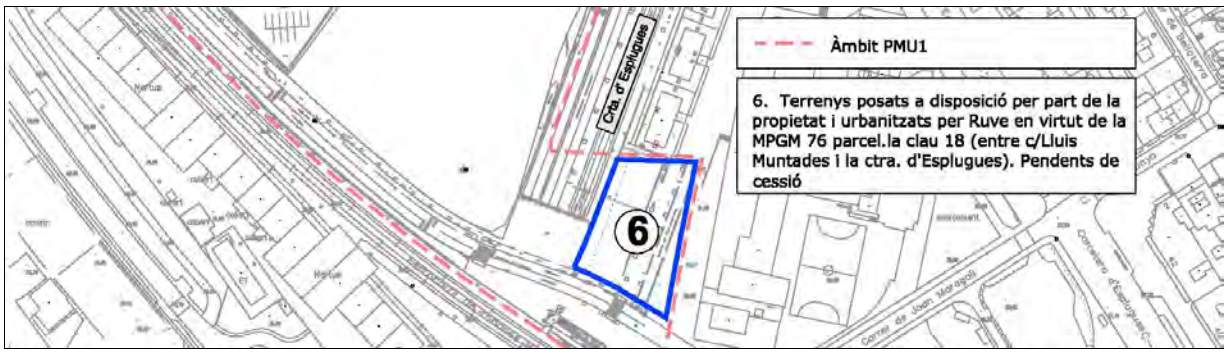


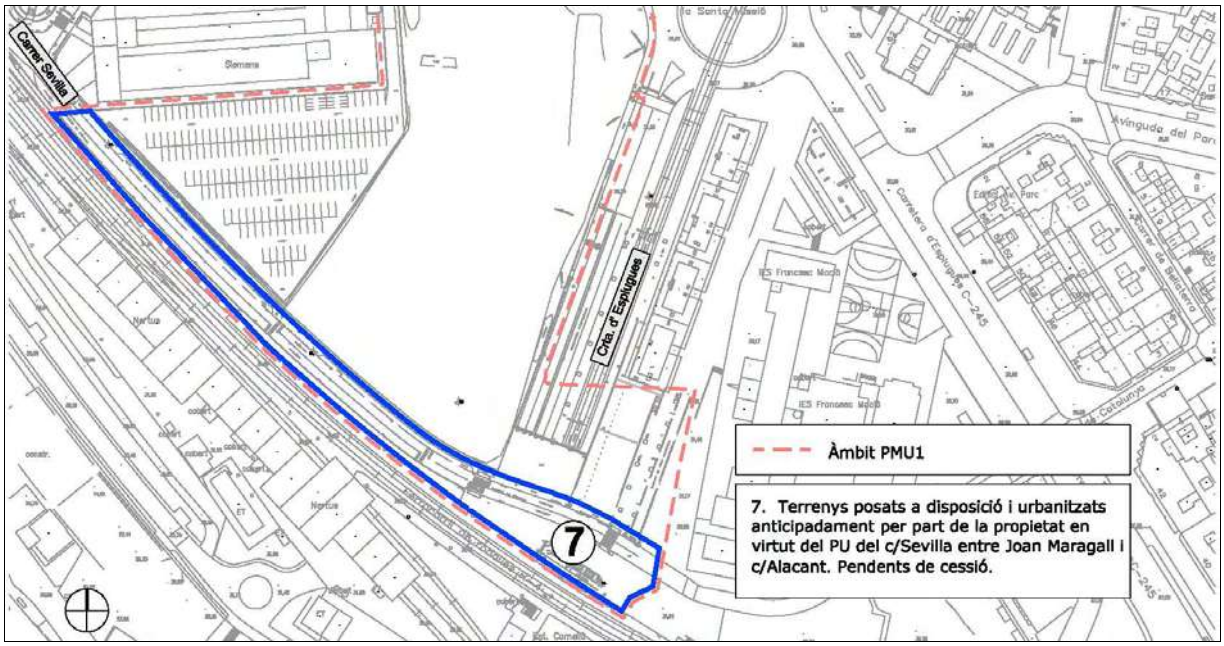


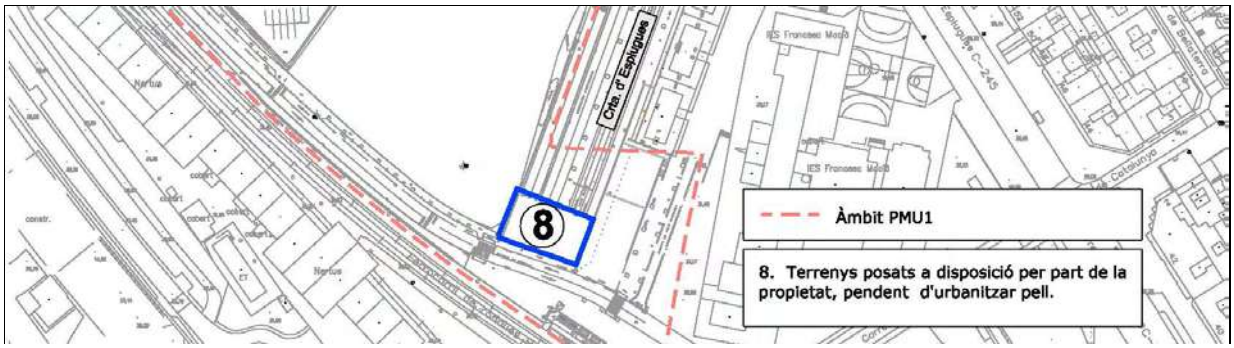



4
Carrer Lluís Muntadas
Carrer Sevilla
Àmbit PMU1
4. Terrenys posats a disposició per part de la propietat per a la urbanització anticipada. Pendent de cessió.

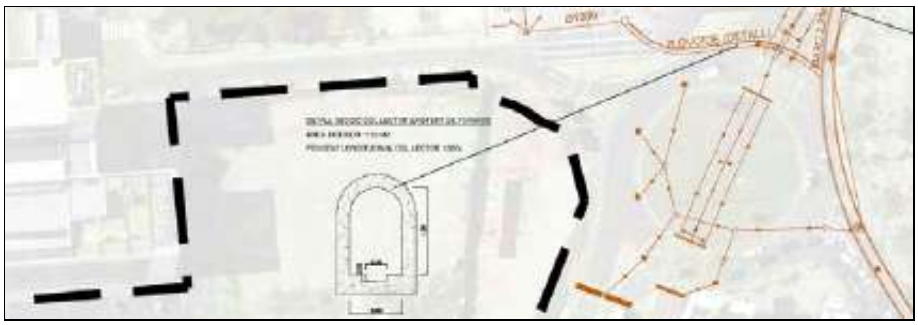

Àmbit PMU1
5. Terrenys posats a disposició per part de la propietat per a la urbanització anticipada en virtut de les obres del tramvia. Pendents de cessió
Ctra. d'Esplugues
5


Àmbit PMU1
6. Terrenys posats a disposició per part de la propietat i urbanitzats per Ruve en virtut de la MPGM 76 parcel.la clau 18 (entre c/Lluis Muntades i la ctra. d'Esplugues). Pendents de cessió
Ctra. d'Esplugues
6

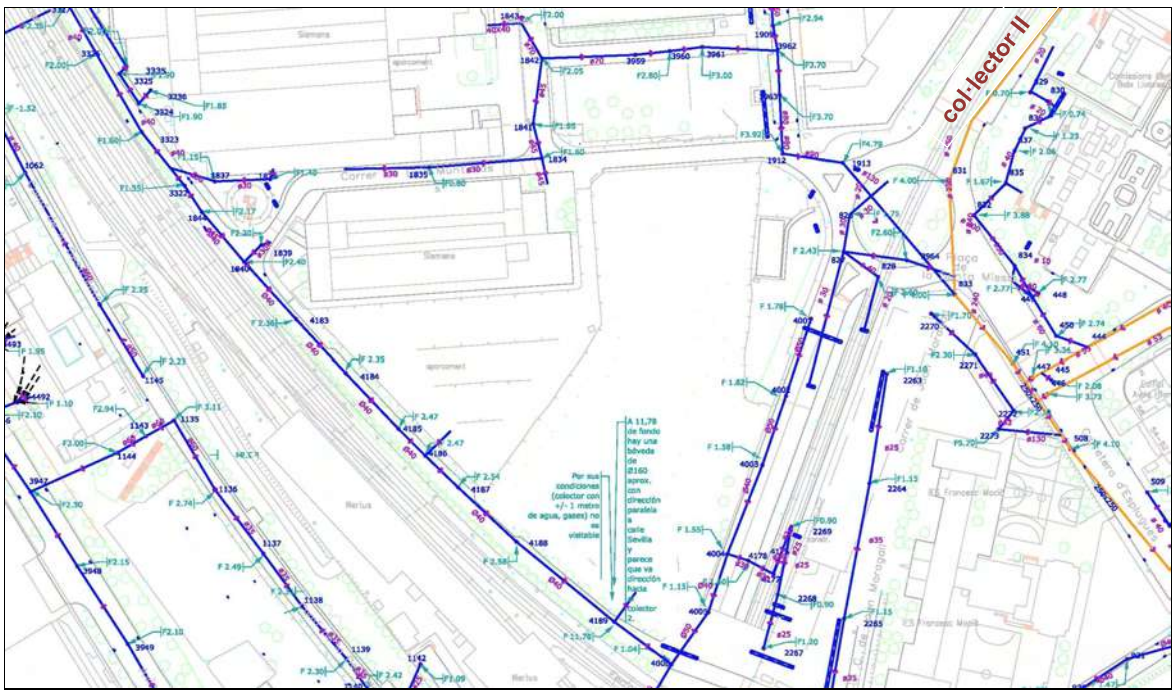

Carrer Sevilla
Ctra. d'Esplugues
Àmbit PMU1
7. Terrenys posats a disposició i urbanitzats anticipadament per part de la propietat en virtut del PU del c/Sevilla entre Joan Maragall i c/Alacant. Pendents de cessió.
7



A banda de l'estat de la urbanització interna, cal tenir en compte les obres del carrer Lluis Muntades i la ctra. d'Esplugues. En aquest sentit, la urbanització del carrer Lluis Muntades va preveure una finestra de connexió pel sanejament que aboca al col·lector de la ctra. d'Esplugues. Aquesta canonada de diàmetre 100cm connecta amb el marc de formigó del **col·lector II** de 2.25x2.35 de la ctra. d'Esplugues.



Per tant, i tenint en compte les urbanitzacions dels carres de Sevilla i Lluis Muntades, la xarxa de clavegueram existent, és la següent:



1.5. Interès públic de la proposta

En aquest àmbit es pretén donar compliment a l'interès públic que emmarca el desenvolupament urbanístic en tant que es proposa completar el teixit de la ciutat en un àmbit central del municipi apte pel desenvolupament, urbanitzant la gran reserva d'espais lliures i equipaments previstos i reservant els aprofitaments que puguin fer front als nous sistemes públics.

2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

2.1. Descripció del territori

La centralitat dels terrenys i la seva disponibilitat els fan òptims per al seu desenvolupament. Majoritàriament planers, estan actualment lliures d'edificació, per bé que parcialment ocupats per un aparcament provisional en superfície de vehicles de l'empresa Siemens.

L'àmbit se situa just al final de la llarga perspectiva que traça la ctra. d'Esplugues al llarg de més de 2 km. des de la Plaça de l'11 de Setembre d'Esplugues de Llobregat fins a la rotonda al carrer Lluis Muntades, en el punt on es produeix el gir i soterrament d'aquesta via en la rotonda del creuament amb el carrer de Lluis Muntades. De manera que l'àmbit queda exposat en l'horitzó de baixada des d'Esplugues de Llobregat i es constitueix com a teló de fons en el recorregut per la carretera.
En aquest creuament, la presència de l'emblemàtic edifici de Siemens, la contundència del bloc allargassat residencial al límit est sobre la trinxera del tramvia, el edificis residencials al nord de la rotonda sobre la carretera i la traça ferroviària constitueixen límits visuals del perímetre.

Així mateix, el fet que topogràficament se situï en una plataforma més elevada afavoreix el seu impacte sobre la façana sud del municipi de de l'autovia A2, afegint les noves edificacions sobre el perfil de l'skyline de la ciutat.
Per tant, la presència física d'aquest territori sobre la resta de ciutat és important, tant des de dins de la ciutat a la ctra. d'Esplugues com des del perímetre a l'autovia.

Situat en una part central del municipi, en l'encreuament de vies de comunicació rellevants com són la ctra. d'Esplugues, el TramBaix i la línia de ferrocarril de Rodalies R4, en la confluència dels quals se situa l'Intercanviador que facilita la connectivitat de Cornellà de Llobregat més enllà de l'àmbit metropolità. Per tant, aquest territori també és un node d'alta centralitat pel que fa a les comunicacions i transport de passatgers.



A un nivell de major detall, la realitat física del propi àmbit i l'entorn es caracteritza per una morfologia singular, tant pel que fa a la geometria dels terrenys com a les edificacions existents en el seu perímetre.

Concretament, pel que fa a la topografia l'àmbit és pla en sentit transversal i, en sentit longitudinal és lleugerament pendent, essent el desnivell entre la cota superior nord (+34,30m, a la cantonada amb el Parc de Bombers) fins a la cota inferior sud (+30,48m, al carrer de Sevilla) de menys de 4m, per sota del 1,25% de pendent. En el tram final a partir del carrer de Lluis Muntades (+34,02m) s'incrementa lleugerament fins un 2,10% de pendent màxim.

Tot i la planura general dels terrenys, l'àmbit se situa entre el límit de la plataforma topogràficament més elevada de Cornellà de Llobregat i la plataforma més baixa prolongació de la plana fluvial, separades per la via del ferrocarril. En conseqüència, és produeix un salt altimètric que dona visibilitat a les edificacions que s'hi situen (com és el cas de l'edifici Siemens), essent aparents des de l'autovia i les parts baixes de la ciutat. Per tant, la implantació de les edificacions comportarà un nou perfil sobre l'*skyline* de la part central de la ciutat.



skyline Cornellà de Llobregat des de la A2

Així mateix, en la secció transversal cal tenir present el salt de cota que es produeix més enllà del límit est pel pas soterrat del tramvia. El desnivell va augmentat en el tram entre la rotonda i l'Intercanviador, de manera que entre la plataforma superior al sud del carrer de Lluis Muntades (aprox.+33,00m) i la secció inclinada del terreny pel soterrament del tramvia (+31,00m/+24,00m), el front augmenta progressivament des del 0m als 9,00m. Fet que comporta que no es puguin produir accessos rodats des d'aquest front.

Pel que fa a l'entorn, l'àmbit es caracteritza per l'existència d'edificacions i infraestructures singulars com l'edifici Siemens, el d'Aparellatge, l'estació, tallers i catenaria de Renfe i el pas soterrat del tramvia. Els volums edificats existents, de característiques formals i d'ús molt diverses, configuren un entorn dispers i difícilment recognoscible des d'un punt de vista urbà. En concret:

- a ponent, se situa l'edifici representatiu de Siemens, rehabilitat fa uns 10 anys per a usos d'oficines. El seu passat industrial l'ha configurat amb plantes molt altes, de manera que defineix no tant sols el coronament més elevat d'aquest àmbit (+67,34m), sinó que també es perfila a l'*skyline* de la ciutat.
- al nord, se situa l'edifici d'Aparellatge, de poca alçada però formalment molt expressiu per la seva coberta de dent de serra. L'operació de rehabilitació recent ha permès posar en valor aquest edifici refermant la seva geometria singular.
- a llevant, se situen tres edificis residencials, dos dels quals alineats a la carretera d'Esplugues:

    - el primer edifici, a la cantonada amb el passatge Isabel Aunión, de PB+6PP i coberta singular de volta, emfasitza la cantonada donant façana sobre la rotonda i amb una planta baixa alta que garanteix una forta presència en aquest punt de la ciutat (+62,68m).

- el segon edifici, se situa al llarg del front sobre la trinxera del tramvia a la ctra. d'Esplugues, cosa que fa augmentar l'aparença, en tant que visualment se suma les alçades del propi edifici de PB+7PP amb el mur de contenció (+64,23m).
- el tercer és un conjunt de torres de planta rectangular de fins a PB+9PP que no mantenen l'alineació de la ctra. d'Esplugues.

○ al sud, la catenària de la via del ferrocarril, l'estació i les instal·lacions de tallers de la Renfe caracteritzen un front continu però de poca alçada darrera del qual s'estén la ciutat.



edifici Siemens


edifici Aparellatge


vista aèria sud

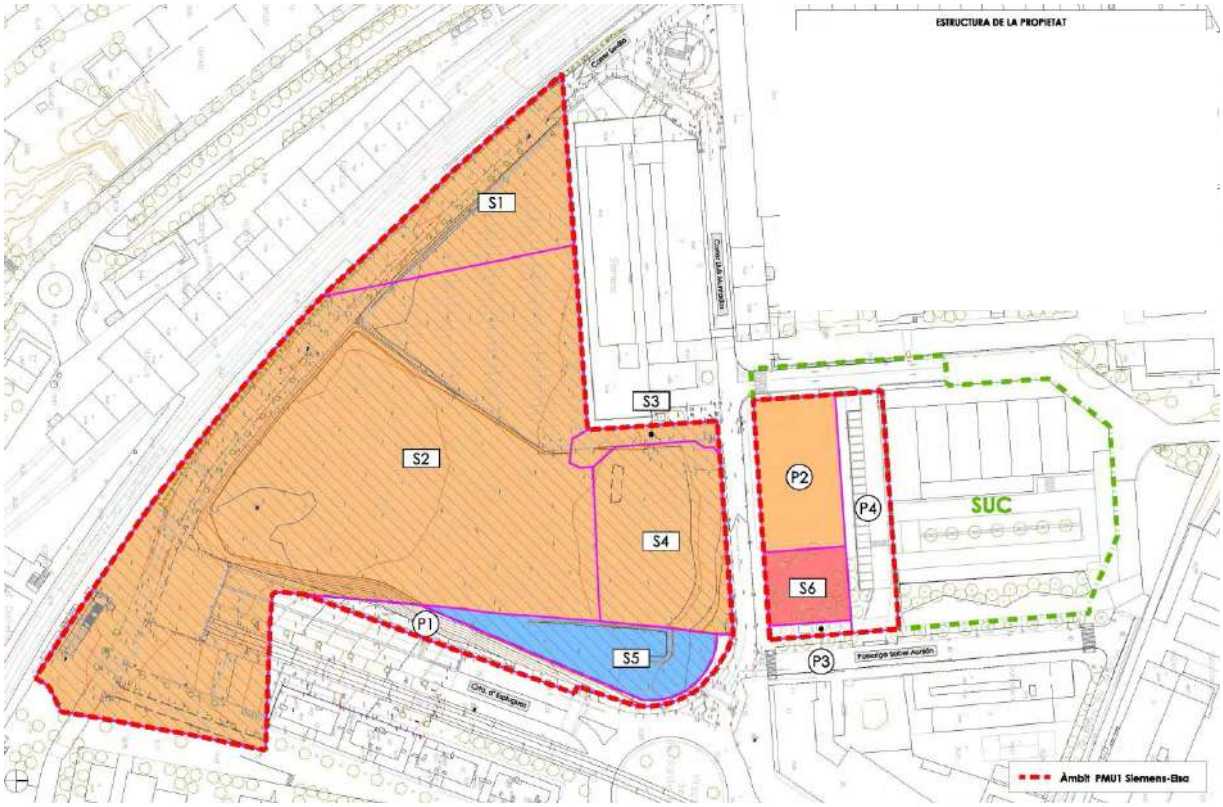
2.2. Iniciativa i Formulació

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

2.3. Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat la conforma el quadre següent:

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT			
REF.	TITULAR	REGISTRAL	SUP. TOPOGRÀFICA
S1	80% PROCORNELLÀ SA / 20% INMOBILIARIA MAR SA	4248	2.418,89 m²
S2		707	16.688,21 m²
S3		12832	372,38 m²
S4		12831	2.544,52 m²
S5	PROMOCIONES RUVE SA	654	1.355,00 m²
S6	PROCORNELLÀ SA	49752	658,00 m²
P1	Domini públic - Ajuntament de Cornellà de Llobregat	no inscrita	834,00 m²
* P2	PROCORNELLÀ SA	51591	1.354,44 m²
P3	Domini públic - Ajuntament de Cornellà de Llobregat	49758 (part)	116,35 m²
P4	Domini públic - Ajuntament de Cornellà de Llobregat	49754	1.216,21 m²
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT (amb Drets)			23.379 m²
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT			27.558 m²



*P2.- Sòl privat Procornellà pendent de cessió. Per tant no té drets urbanístics en aquest àmbit.

3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

3.1. Objectius

Els objectius del Pla de Millora Urbana Siemens-Elsa (PMU1) són els següents:

- Ordenar l'espai lliure central on s'integrin les edificacions històriques industrials i ampliïn les reserves d'equipaments i sistemes d'espais lliures al centre de la població.
- Garantir l'accés a les activitats industrials que es mantenen sense interferir amb el teixit residencial consolidat del barri del Pedró.
- Ordenar l'edificació i els espais lliures de manera que permeti la connexió de vianants entre ambdós marges de la línia fèrria.
- Agrupar l'edificació amb volumetries representatives destinades a usos d'oficines i hotelers en el front sud davant de la traça ferroviària, garantint la protecció i confort dels usos d'habitatge orientats als espais lliures evitant el front ferroviari.
- Estudiar la xarxa de drenatge urbà de l'àmbit objecte de desenvolupament.

3.2. Descripció de la proposta

El pla preveu l'ordenació d'una gran reserva de zones verdes i equipaments al sud del barri del Padró dotant d'espais de lleure i esbarjo una part central de la ciutat i garantint la continuïtat entre els espais lliures al nord del barri i cap al sud de la ciutat. S'estructura en un seguit de passeigs, places i parcs sobre les que confronta l'edificació amb una barreja d'usos residencials i d'oficines a fi de potenciar el dinamisme social i econòmic d'aquest territori central en el municipi.

3.2.1 Àmbit

El Pla de millora urbana desenvolupa l'àmbit detallat en aquest mateix document en el marc de la *"Modificació de PGM de diversos àmbits de Cornellà de Llobregat"*.
En concret, l'àmbit abasta 27.558m2 a l'entorn del carrer de Lluis Muntades. La major part de sòls pendents de desenvolupament de 24.213m2 de superfície se situen al sud del carrer, entre la línia de ferrocarril i la carretera d'Esplugues i, al nord del carrer, resten pendents de desenvolupament 3.345m2 de sòls.

3.2.2 Espais lliures i equipaments

Les característiques morfològiques de l'àmbit exposades anteriorment i els objectius generals establerts ens permeten establir les idees motor per a l'ordenació d'aquests espais. S'han fixat tenint en compte principalment les visuals des de la ctra. d'Esplugues, la representativitat de l'edifici corporatiu de Siemens i la prolongació dels recorreguts cívics que travessen el barri del Pedró i la seva continuïtat a través dels espais lliures que connecten amb els barris del Centre i Fontsanta. Aquestes directrius es concreten en:

1) mantenir les visuals des de la ctra. d'Esplugues:
   Reservant una peça de parc que travessa tot l'horitzó al sud de la carretera i acompanya el gir d'alineació de la via.

2) garantir la presència de l'edifici de Siemens:
   Proposant la zona verda confrontant que garanteixi la visibilitat des de la carretera.

3) potenciar la continuïtat del parc fins a la línia del ferrocarril:
Garantint la continuïtat dels espais lliures prevista al pla general que estableix un recorregut cívic i esbarjo que abasta el PMU2-Plàsmica, PMU5 Silici-Rosselló-Caldereria i fins al cor del barri del Pedró i que pretén sobrepassar el barri cap al sud per damunt de la via fèrria amb una passera.

4) establir recorreguts transversals a la façana sud:
En aquest territori la via del ferrocarril està travessada a llevant per el pas elevat a l'estació que enllaça els barris de Pedró i Centre i el pas soterrat a ponent de l'edifici Siemens que enllaça els barris del Pedró i la Fontsanta. Cal crear les condicions idònies de passeig que permetin potenciar la relació entre els passos que creuen el ferrocarril i, per tant, la millora de la qualitat dels recorreguts cívics entre barris.

En l'esquema següent es poden apreciar les principals directrius exposades sobre les que es fonamenta la previsió d'espais lliures.



referències d'alineació dels espais lliures

La proposta d'espais lliures es concreta a partir de les directrius establertes anteriorment de la manera següent:

1) mantenir les visuals des de la ctra. d'Esplugues:
La qualificació d'un espai lliure de grans dimensions amb una franja d'aproximadament 40m d'amplada en tot el front a la ctra. d'Esplugues a l'entorn del qual s'ordena la resta i esdevé el teló de fons de les visuals principals des de la ctra. d'Esplugues.

2) garantir la presència de l'edifici de Siemens:
La qualificació d'espais lliures al llarg de tot el front de façana de l'edifici i fins a la rotonda dota d'un patró de solemnitat l'ordenació de les zones verdes en aquest punt. L'edifici Siemens presideix aquesta plaça articulant l'ordenació de la resta d'edificacions, en tant que l'edifici queda emmarcat per les edificacions proposades adjacents.

3) potenciar la continuïtat del parc fins a la línia del ferrocarril:
   La qualificació de zona verda en tot el front a la ctra. d'Esplugues, a ponent del carrer d'Isabel Aunión i la construcció d'una passera que sobrevoli la catenària del tren, configura un seguit d'espais de lleure i esbarjo des de la plaça Pallars al centre del barri del Pedró fins a les places de l'Estació i d'Enric Prat de la Riba al barri Centre per una banda, i, per l'altre banda la sortida cap al carrer d'Ernest Lluc i el Parc de la Infanta.

4) establir recorreguts transversals a la façana sud:
   Es proposa un front de parc lineal en sentit est-oest davant del ferrocarril que permet crear zones d'estada i esbarjo i plantacions de vegetació que acompanyen el ciutadà en el recorregut entre els dos passos de la via. Així mateix, es protegeix l'edificació respecte de la via fèrria, millorant el confort visual i acústic en relació al trànsit de trens.

Aquests criteris d'ordenació prefiguren els espais lliures, dotant de centralitat el sud del barri Pedró i facilitant la connexió entre espais lliures de diferents parts de la ciutat, establint recorreguts cívics a través d'aquestes reserves. Preveient espais lliures de diverses característiques, tant pel que fa a la dimensió com a la seva funcionalitat i ús, a fi de proporcionar una major riquesa d'espais i gaudi pel ciutadà. En concret, es proposen:

a) es proposa la qualificació en placa de sistema d'espais lliures / sistema d'equipament (clau 6b/7b) d'aproximadament 160x40m. a fi d'alliberar el màxim de sòls en superfície destinats a espais lliures i facilitar la construcció d'un equipament aprofitant, si s'escau, el salt topogràfic entre la plataforma superior i la del tramvia. D'aquesta manera es facilita la integració en l'entorn sense estar condicionats a una posició exacta, atès el desconeixement del programa funcional de l'equipament que es vol implantar i la complexa geometria de l'àmbit.
   Aquesta qualificació en placa permet destinar el màxim de sòl a equipaments públics, en concret, la totalitat en planta soterrani i un màxim del 30% de la superfície sobre rasant que tindrà la condició de sistema d'equipament. Per bé que es limita l'aflorament en superfície de l'equipament, excloent els espais lliures dibuixats al planejament vigent general. En qualsevol dels casos, la totalitat del sòl qualificat de sistemes d'espais lliures/ sistema d'equipament s'urbanitzarà com a zona verda.
b) una plaça central d'aproximadament 90x45m delimitada per les edificacions previstes a un costat i l'altre del carrer de Lluis Muntades i l'emblemàtic edifici Siemens.
c) una franja de parc lineal d'uns 120m en el front del carrer de Sevilla entre els passos que creuen la via fèrria.
d) una plaça d'aproximadament de 60x30m de dimensions més domèstiques per damunt del carrer de Lluis Muntades. La forma de la zona verda qualificada s'ha ajustat lleugerament a fi de facilitar la implantació de l'habitatge protegit de la UE1, adequant-se a la tipologia edificatòria del bloc d'habitatges que està en fase d'estudi. En aquest sentit, la zona verda manté la superfície i la funcionalitat previstes al planejament general i ajusta les qualificacions d'acord amb la lletra corresponent a *"Àmbit d'Ordenació definida"* de la fitxa del pla vigent, garantint la continuïtat entre els espais lliures que se situen a nord i a sud.
e) un passeig de 120x20m que facilita la integració entre l'edifici existent d'oficines i la nova zona majoritàriament residencial.
f) un seguit de petites places i jardins que completen espais lliures existents a l'entorn de l'àmbit als carrers de Sevilla i Joan Maragall.

Complementàriament, el pla preveu la construcció d'una passera que ha de millorar la connexió entre els barris per damunt de la via del ferrocarril i els del sud de la via fèrria i completar una estructura d'espais lliures i equipaments amb continuïtat a través dels diversos barris de la ciutat.

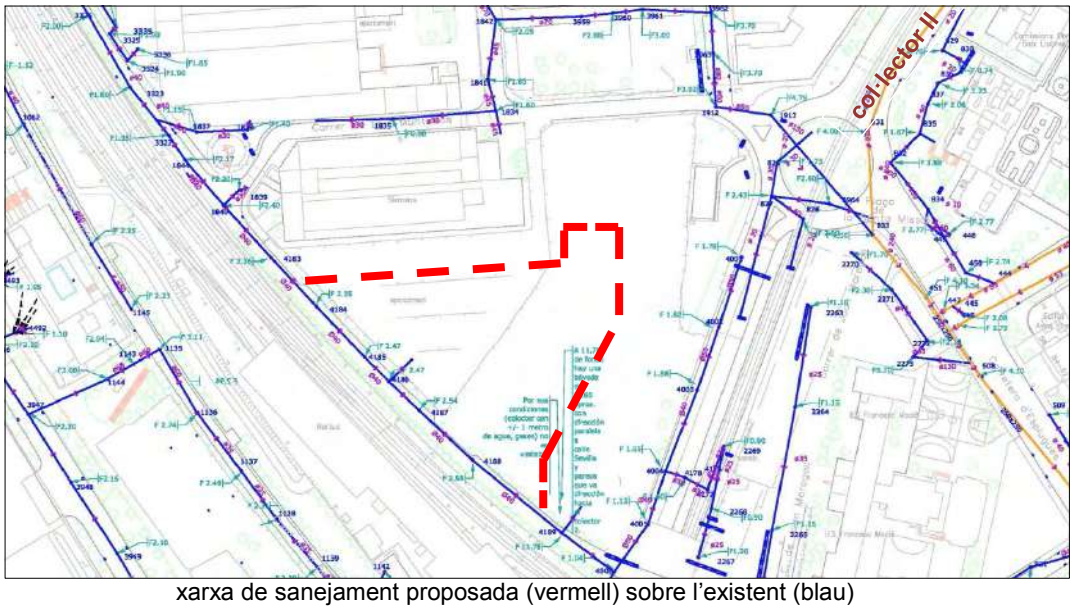
3.2.3 Sistema viari

El vials principals que donen accés ja estan executats atès que estem en un entorn molt consolidat, bé perquè els terrenys es van posar a disposició per a la urbanització anticipada com és el cas del carrer de Sevilla, bé perquè no formen part de l'àmbit.
Tot i això, el Pla especial d'infraestructures (PEI) en redacció, vinculat al PMU2 Plàsmica i PMU5 Silici-Rosselló-Caldereria estudia, entre d'altres, la millor solució viària a l'entorn de l'activitat industrial de Siemens plantejant els moviments del camionatge en sentit de les agulles del rellotge a través de l'antic vial intern de la indústria i remetent al desenvolupament del PMU1 Elsa-Siemens la solució concreta de l'entrada de camions. D'altra banda, les operacions de càrrega-descàrrega del camionatge a l'activitat comercial confrontat al Parc de Bombers es produeixen des del tram nord del carrer d'Isabel Aunión.
Per tant, a fi de donar accés a la indústria Siemens i facilitar la maniobrabilitat sobre el comerç existent, s'opta per prioritzar el recorregut viari a través del carrer de Lluis Muntades i la ctra. d'Esplugues.

Per tant, la vialitat existent de l'àmbit resol l'accés a la indústria i al comercial, completant la resta de traçat.
La proposta preveu una anella viària de servei, perimetral a la zona qualificada al sud. Amb accés des del carrer de Sevilla, ha de facilitar la mobilitat de veïns a aparcaments i l'abastiment als comerços previstos, sense afectar les determinacions viàries previstes a la *"Modificació a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat"* per al PMU1 Elsa-Siemens.

3.2.4 Xarxa de sanejament

La xarxa de sanejament prevista estableix el tancament del traçat del clavegueram executades sobre els eixos del carrer de Sevilla i Lluis Muntades, de manera que s'aprofita la canonada de diàmetre 100cm que connecta amb el **col·lector II** sobre la ctra. d'Esplugues d'acord amb l'esquema següent:

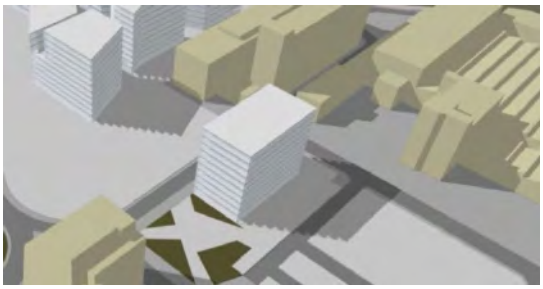


xarxa de sanejament proposada (vermell) sobre l'existent (blau)

3.2.5 Zonificació

La configuració dels espais lliures a partir dels criteris i referències estructurants exposades anteriorment determina, en gran part, la delimitació de les zones privades, encaminada a potenciar i emfasitzar els espais lliures que es proposen.

Al nord del carrer de Lluis Muntades es proposa una zona de planta rectangular sobre l'alineació del carrer i l'edifici residencial existent a llevant. El gàlib previst abasta la totalitat de la zona, per bé que a llevant de la planta baixa es podrà situar un porxo en continuïtat a l'alineació de l'edifici d'Aparellatge, l'actual Lidl.
L'edifici s'ordena a partir de l'alineació definida pel carrer de Lluis Muntades i es preveu concentrar la reserva d'habitatge protegit, per tant es qualifica de zona subjecta a ordenació volumètrica amb alineació definida d'habitatge protegit (clau 18hp).

Al sud del carrer de Lluis Muntades es planteja una gran zona de planta triangular irregular que permet integrar i donar resposta, tant a les preexistències morfològiques de l'entorn, com a la voluntat de contribuir a donar consistència formal als espais públics a través dels fronts edificats, concretament:

- en el seu front a la ctra. d'Esplugues malgrat tenir una forma irregular es planteja des de l'alineació de la carretera d'Esplugues al nord de la plaça Pares Missioners. Així mateix, el gàlib màxim sobre la nova plaça es disposa segons l'alineació definida per sobre del carrer de Lluis Muntades.




- al carrer de Sevilla l'alineació de l'edificació s'estableix a 20m des de l'aresta exterior de l'explanació del ferrocarril d'acord amb la legislació ferroviària. A partir d'aquesta alineació s'estableix un gàlib màxim continu en tot el carrer de Sevilla que puntualment se singularitza als extrems amb major alçada a fi d'emfasitzar les cantonades. D'aquesta manera, s'aconsegueix un front edificat que acompanya el parc lineal que es planteja entre el pas soterrat i la nova passera de vianants que travessen les vies del ferrocarril.
  Si bé el document aprovat inicialment preveia una petita zona d'equipament privat a fi de condicionar la volumetria amb un element singular per emfasitzar la cantonada i donar la possibilitat d'una ordenació conjunta amb la resta de la zona 18d de l'illa a fi d'implantar un equipament, s'ha considerat que la compatibilitat d'usos de la zona 18 ja dóna la possibilitat d'aquest i s'emfasitza la cantonada amb l'ajust previst.

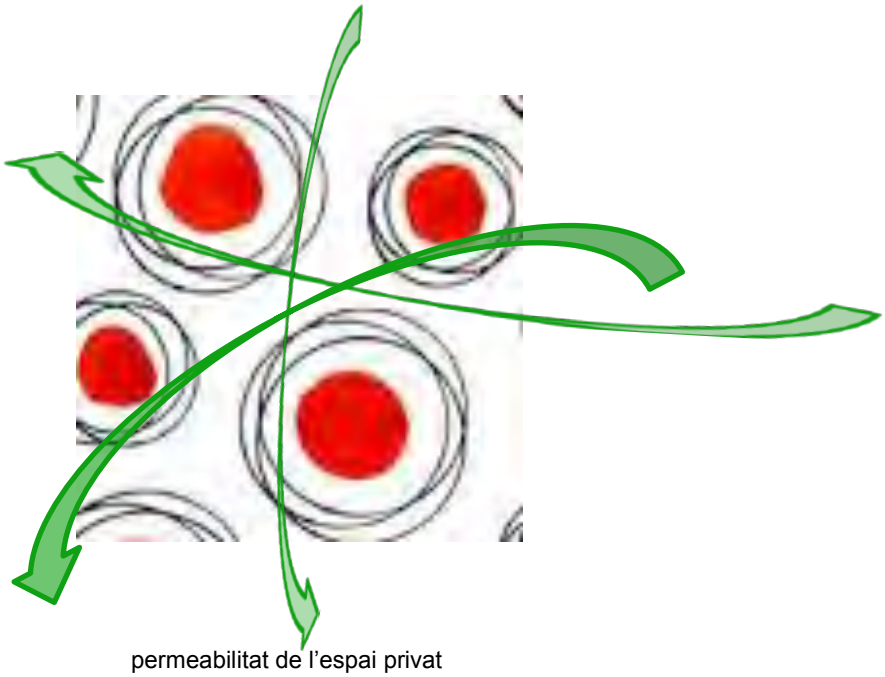


- en el front a la façana sud de l'edifici de Siemens, l'alineació manté una distància de 20m. fins a l'edifici a llevant d'aquest.
  El gàlib de l'edificació s'amplia a fi d'emfasitzar l'espai de plaça davant de l'edifici central de Siemens.





- l'agrupació de la zona qualificada pretén facilitar la penetració dels espais lliures de l'entorn. En aquest sentit, la gran taca qualificada permet deixar espais no edificats que afegiran complexitat i riquesa en la seva relació amb les zones verdes previstes, estimulant recorreguts i visuals a través dels futurs blocs edificats.



permeabilitat de l'espai privat

Així mateix, es controla l'escala de l'espai urbà i les visuals segons les necessitats funcionals i programàtiques dels diferents espais que confronten a l'edificació, integrant i complementant l'espai públic amb l'espai privat no edificat. S'estableixen continuïtats (visuals i/o físiques) entre l'espai lliure i la zona a partir d'un disseny de la zona privada amb la màxima permeabilitat des de l'immediat entorn públic.



integració de les zones no edificades en el conjunt de places i parcs

Tenint en compte la complexitat morfològica de l'àmbit i els usos proposats, s'estableixen dues zones, al nord del c/Lluis Muntades es qualifica de zona subjecta a ordenació volumètrica específica (clau 18hp) i al sud del carrer de zona subjecta a ordenació volumètrica específica (clau 18d).

3.2.6 Ordenació de l'edificació

L'edificació de l'entorn de l'àmbit està caracteritzada per volums edificats de característiques formals i d'ús molt divers que configuren un entorn dispers i difícilment recognoscible des d'un punt de vista urbà, tal i com s'ha exposat anteriorment.
L'ordenació prevista ha de donar resposta a un model de ciutat compacta inserit en un entorn d'elevada centralitat i complexitat. Per tant, amb una gran dificultat alhora de definir la imatge arquitectònica de la proposta més enllà de l'ordenació volumètrica.

El sistema d'ordenació triat, per tal de dotar de flexibilitat a l'hora de concretar la solució arquitectònica, és l'ordenació volumètrica específica amb alineació definida i configuració flexible que estableix les condicions normatives del pla. De manera que els paràmetres urbanístics s'ajusten a les condicions d'alineació definida indicats als plànols d'ordenació que fixen les condicions sobre la punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (O,O), alineacions obligatòries, gàlibs màxims, etc. Així mateix, s'estableixen unitats edificatòries, que, en base a les condicions normatives, fixen aspectes compositius i formals a fi de garantir la coherència del conjunt edificat i permetre la concreció dels blocs previstos en un estadi més proper a l'edificació com és l'atorgament de llicència. De manera que

es facilita l'ordenació des del planejament, amb el grau de detall suficient per controlar l'espai i volums resultants i suficientment ampli per admetre diverses solucions arquitectòniques.

A tal efecte, s'estableix el concepte d'unitat edificatòria sobre aquells àmbits on cal un projecte unitari o, en el seu cas, un estudi volumètric que concreti les condicions fixades pel pla i es defineixin criteris compositius globals.
Per tal de concretar el paràmetres de l'ordenació a l'illa sud s'estableixen dues unitats edificatòries (UE) que requereixen estudi volumètric previ o simultani a l'obtenció de la llicència edificatòria que resolgui de manera coherent amb les tipologies edificatòries el coronament uniforme dels edificis, els elements més significatius de la composició de façanes, el tractament de la planta baixa, el tractament de façanes i l'enretirada dels blocs en base a l'article 264 de les NNUU del PGM sobre la preservació de la privacitat.

No obstant i això, el PMU estableix les condicions d'alçada, distàncies i/o opacitat entre les diferents UE. En aquest sentit, s'ha realitzat una modelització 3D de les unitats edificatòries detallada en la justificació ambiental, a fi de preservar uns mínims d'assolellament.

La geometria de les diferents unitats edificatòries garanteix un espai interior d'illa no edificat que incentiva l'ús públic d'aquest espai privat, establint recorreguts transversals entre els parcs i places de l'entorn a través d'aquest espai interior.

L'aparcament en soterrani podrà abastar la totalitat de la zona i garantirà l'enjardinament en superfície de la zona no edificada, a tal efecte l'estudi volumètric a realitzar haurà de concretar les fases d'execució en funció de les parcel·les i l'estàndard normatiu.
Les condicions d'edificació s'establiran en base a l'estudi volumètric de cada UE en base a les determinacions fixades al plànol "O-2.Ordenació de l'edificació", assignant el sostre total de 39.518m²st, distribuïts en 35.069m²st de residencial, dels quals 31.069m²st d'habitatge i 4.000,00m²st hoteler i 4.449,00m²st de comercial i oficines.

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**



proposta d'*skyline* a Cornellà de Llobregat des de la A2

Unitat edificatòria UE1

La zona té assignat un sostre de 7.140m²st, destinant 6.700m²st a habitatge protegit i 440,00m²st a comercial i oficines.

La proposta planteja un volum edificat de planta rectangular que es disposa en continuïtat a l'alineació de l'edifici residencial a llevant i d'alçada màxima PB+8PP amb un volum similar a la façana nord del carrer de Lluis Muntades.
El gàlib màxim ocupa la totalitat de la parcel·la, per bé que s'estableix la possibilitat d'un porxo en planta baixa que doni continuïtat a l'alineació de l'edifici d'Aparellatge, actualment ocupat pel supermercat Lidl.
La reserva d'aparcament s'estarà a una ràtio d'una plaça per cada 2 habitatges. Aquesta reserva garanteix el desenvolupament de l'edificació en una parcel·la de poca dimensió, important alçada i destinada a habitatge protegit.

Unitat edificatòria UE2

La UE2 té assignat un sostre de 17.261,00m²st, destinant 1.306,90m²st a habitatge protegit, 13.998,30m²st a habitatge lliure i 1.642,00m²st a comercial i oficines.

La proposta planteja un volum edificat de planta sinusoïdal i alçada variable entre el ferrocarril i a tocar de Siemens. El volum recull el final de l'eix de la ctra. d'Esplugues, emfasitza l'edifici corporatiu de l'empresa Siemens establint una alçada màxima similar i delimita la perspectiva cap a la traça del ferrocarril a fi de controlar el límit del gran espai verd generat al seu front.
La planta baixa es destinarà principalment a ús comercial en el front a la ctra. d'Esplugues atesa la seva centralitat, a fi d'afavorir l'ús públic d'espais lliures d'edificació i donar continuïtat entre el comerç previst a les UE1 i UE3 confrontant als espais lliures. Així mateix, atesa la important dimensió del volum previst, es considera essencial dotar d'una planta baixa de major dimensió a fi de garantir una proporció adequada entre bloc i la planta baixa. L'alçada prevista màxima de 6,80m garanteix aquest objectiu ja que en l'aixecament de tota la façana es garanteix un sòcol mínim que compositivament té característiques de planta baixa.

L'estudi volumètric de la UE2 ha de garantir coma mínim:

- la posició concreta dels diversos coronaments de l'edifici;
- la delimitació de l'espai no edificable privat d'ús públic (UP);
- les característiques de l'espai no edificable privat (NE) que, com a mínim, ha de garantir la permeabilitat visual. Així mateix, es concretarà la posició i tipus de tancament nocturn que garanteixi d'una banda la continuïtat dels espais lliures i alhora la seguretat. El projecte d'urbanització del sector inclourà com a "separata" el tractament i urbanització d'aquests espais, a fi de donar coherència al conjunt.
- l'accés a l'aparcament i fases d'execució en base a les parcel·les resultants, evitant la proliferació de rampes a l'espai no edificable interior d'illa;
- els elements més significatius de la composició de façana, establint un franja diferenciada com a sòcol de l'edifici
- la definició de la planta baixa de l'edifici confrontant a la plaça a fi de garantir el màxim de transparència en sentit nord-sud.

Unitat edificatòria UE3

La UE3 té assignat un sostre de 15.117,00m²st, destinant 2.200,00m²st a habitatge protegit, 6.550m²st a habitatge lliure, 4.000m²st a hoteler i 2.367,00m²st a comercial i oficines.

Es prioritza l'alçada de PB+6PP sobre el passeig confrontant al carrer de Sevilla a fi d'assegurar que aquesta façana no competeixi visualment des de la distància amb Siemens en l'*skyline* de la ciutat i es garanteix la il·luminació a l'interior de l'illa.
No obstant i això, l'acompliment de l'article 264 de les NNUU del pla general metropolità obliga a establir un gàlib sobrer que pugui admetre diferents propostes d'ordenació. A tal efecte, es proposa un gàlib en forma de "V" alineada al carrer de Sevilla i paral·lel a l'edifici de Siemens.

Atesa la dificultat de resoldre els blocs previstos en aquesta UE sense programa concret hoteler, es preveu un únic estudi volumètric sobre aquest àmbit que pugui concretar els blocs edificats complint l'article 264 de les NNUU del PGM sobre privacitat i els recorreguts cívics en l'interior d'illa. En aquest sentit, el gàlib edificable de la UE3 se situa a 20m de la UE2, adequant-se a les determinacions de l'article 264 de les NNUU del PGM.
En conseqüència, l'estudi volumètric de la UE3 ha de garantir coma mínim:

- la posició concreta dels diversos coronaments de l'edifici;
- les característiques de l'espai no edificable privat (NE) que, com a mínim, ha de garantir la permeabilitat visual. Així mateix, es concretarà la posició i tipus de tancament nocturn que garanteixi d'una banda la continuïtat dels espais lliures i alhora la seguretat. El projecte d'urbanització del sector inclourà com a "separata" el tractament i urbanització d'aquests espais, a fi de donar coherència al conjunt.
- l'accés a l'aparcament i fases d'execució en base a les parcel·les resultants, evitant la proliferació de rampes a l'espai no edificable interior d'illa.
- si bé el present document justifica l'acompliment de l'article 264 de les NNUU del PGM en base a una solució volumètrica concreta, la unitat edificatòria (UE3) haurà de concretar un estudi d'assolellament que garanteixi l'acompliment de l'esmentat article.

El plànol d'imatge (no normatiu), estableix una possibilitat de desenvolupar el sostre assignat tot resolent l'encaix dels diferents volums.



imatge de conjunt orientativa

3.2.7 Gestió

El programa d'Actuació Urbanística Municipal estableix a l'art.7.-Àmbit d'actuació. Programació, el polígon d'actuació urbanística corresponent al PMU1 Elsa-Siemens d'iniciativa pública.

A tal efecte, el polígon d'actuació urbanística PAU Elsa-Siemens es desenvoluparà segons el sistema d'actuació urbanística per Reparcel·lació Modalitat de compensació.
Tenint en compte, l'avançament de les obres d'urbanització detallades en l'apartat 1.4 Estat de la urbanització d'aquesta memòria la gestió haurà de repercutir aquestes despeses efectuades en el marc del projecte de reparcel·lació segons les tècniques específiques de repartiment de beneficies i càrregues entre els propietaris.

3.2.8 Quadres numèrics

El present document de pla de millora urbana ordena el SUnC, tal i com s'ha exposat en els antecedents del planejament, per bé que els quadres comparatius incorporen el SUC a efectes de facilitar la verificació en relació al planejament vigent, tal i com es mostra en aquests apartat de quadres numèrics.
A efectes comparatius cal assenyalar que es produeix un lleuger augment dels espai lliures de 144,34m² de superfície i el manteniment dels aprofitaments previstos al planejament general.

Sòl del sector

	SUC	PMU (SUnC)	SUC+SUnC
SUPERFÍCIE ÀMBIT	**6.115,00**	**27.558,00**	**33.673,00**
SISTEMES	**1.592,00**	**20.278,52**	**21.870,52**
Sistema viari bàsic (clau 5)		3.928,16	3.928,16
Vial cívic (clau 5b)	657,11	2.259,91	2.917,02
ZV+EQ	**934,89**	**14.090,45**	**15.025,34**
Parcs i jardins urbans (clau 6b)	934,89	5.699,04	6.633,93
Parcs i jardins urbans / viari al subsòl (clau 6b/5)		814,23	814,23
Parcs i jardins urbans / Equipament comunitaris i dotacions (clau 6b/7)		7.577,18	7.577,18
ZONES	**4.523,00**	**7.279,48**	**11.802,48**
Z. Ordenació volumètrica (clau 18hp)		846,60	846,60
Z. Ordenació volumètrica (clau 18d)		6.432,88	6.432,88

Sostre per zones i unitats edificatòries

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**

Comparativa de sòl

	SUC	SUnC	PGM	PMU	Dif.
Sistemes	1.592,00	---	---	**20.278,52 m²**	
Sistema viari		---	---	3.928,16 m²	
Vial cívic	657,11	---	---	2.259,91 m²	
Sistemes d'equipaments+Jardins urbans	934,89	**13.946,11**	14.881,00 m²	**14.090,45 m²**	**144,34**
Parcs i jardins urbans	934,89	6.318,11	7.253,00 m²	5.699,04 m²	
Parcs i jardins urbans/viari al subsòl		---	---	814,23 m²	
Parcs i jardins urbans/equip. com. i dotacions		---	---	7.577,18 m²	
Sistema d'Equip. Comunitaris i dotacions		7.628,00	7.628,00 m²		
Zones	4.523,00	---	---	**7.279,48 m²**	
Z. Industrial/comerç	4.523,00	---	---		
Z. Ordenació volumètrica		900,00	---		
Z. Ordenació volumètrica		---	---	846,60 m²	
Z. Ordenació volumètrica		---	---	6.432,88 m²	
TOTAL	6.115,00	**27.558,00**	33.673,00 m²	**27.558,00 m²**	0,00

Comparativa de sostre

SOSTRE	SUC	**SUnC**	PGM	**PMU**
ST RESIDENCIAL		**35.069,00**	35.069,00 m²	**35.069,00 m²**
Règ. General				7.013,80
Règ. Concertat				3.506,90
Habitatge Lliure				20.548,30
Residencial Hoteler				4.000,00
ST COMERCIAL -OF.		**4.449,00**	4.449,00 m²	**4.449,00 m²**
ST.COMERCIAL-OF-IND.	3.800,00		3.800,00 m²	
Total	3.800,00	**39.518,00**	43.318,00 m²	**39.518,00 m²**

Densitat per zones i unitats edificatòries

D'acord amb el planejament general el nombre màxim d'habitatges és de 420 (124,5hab/Hax3,374Ha).
El pla de millora estableix que 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 el cas de lloguer i a fi d'ampliar les possibilitats tipològiques dels habitatges, s'estableix la possibilitat de reduir l'estàndard a 100m² per habitatge per a la renda lliure amb el període màxim del lloguer de 10 anys.

Atesa la voluntat de desenvolupar programes d'habitatge social de lloguer, es reserva major nombre d'habitatges sense superar la densitat màxima fixada pel pla. A tal efecte, el nombre d'habitatges del sector es distribueix en funció dels paràmetres fitxats per al lloguer prioritzant però, el lloguer social.

A tal efecte es fixa de 26 el nº d'habitatges socials corresponents al sostre protegit de règim general i de 50 el nº d'habitatges socials corresponents al sostre protegit de règim concertat, mentre que el nombre d'habitatges sobrant s'assigna a l'habitatge Lliure i l'hoteler a raó d'uns 91m2/habitatge. En el cas de lloguer amb el termini de vigència màxim de 10 anys el nombre d'habitatges de règim Lliure s'assigna a raó d'uns 100m2/habitatge.

Per tant, els quadres següents detallen el número d'habitatges assignats per a cada zona i UE basat en el règim de tinença de l'habitatge:

- 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

- 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 Hoteler	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 per a la renda lliure i 70m² per habitatge protegit:

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hoteler	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.

4. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

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

> Article 70.- Plans de millora urbana
> 1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:
>
> a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.
> b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.
>
> 2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:
>
> a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
> b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
>
> 3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:
>
> a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.
> b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.
>
> 4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
>
> 5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.
>
> 6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.
>
> 7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.
>
> 8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.

L'objecte i previsions del present instrument d'ordenació s'ajusten al que estableix l'article 70.1.a) transcrit, i com a planejament derivat desenvolupa les determinacions de la Modificació del Pla General Metropolità en diversos àmbits de Cornellà de Llobregat, així com el seu Programa d'actuació Urbanística (PAUM).

D'altra banda, la proposta estableix unitats edificatòries que requereixen estudi d'ordenació volumètrica. Concretament, la normativa fixa les condicions d'ordenació de volumètrica específica en configuració flexible a fi que a través les unitats edificatòries previstes es

concretin condicions de volum, composició de façanes i condicions estètiques prèviament a l'atorgament de la llicència.

En aquest sentit, l'apartat 5 de l'article 188.Règim jurídic de les llicències urbanístiques de la TRLUC fixa que l'ordenació de volums, d'acord amb els paràmetres fixats pel planejament, pot concretar-se amb la llicència urbanística, si no ha estat determinada pel planejament urbanístic. En aquest cas, cal la documentació específica que determini el reglament.

Així doncs, el planejament opta per concretar els paràmetres de l'edificació que admeten variació i que l'estudi d'ordenació de volums haurà de concretar en el marc de la llicència urbanística.
Per tant, a l'empara de la legislació vigent i tenint em compte la voluntat de facilitar la redacció de la millor ordenació possible es fixa la necessitat de redactar d'un estudi volumètric prèviament o en paral·lel a l'obtenció de la llicència urbanística.

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'aquest PMU recau en l'Ajuntament d'aquesta localitat, previ informe favorable de Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (CTUAM).

5. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

Els terrenys que desenvolupa el pla de millora urbana són sòls erms resultants del desmantellament de la indústria existent als anys 90, ocupats provisionalment i parcial per un aparcament en superfície dels treballadors de Siemens i situats en un entorn urbà al bell mig del municipi, sense cap espècie vegetal o animal a protegir.
Per tant, des d'un punt de vista mediambiental no hi ha cap element remarcable que calgui preservar.

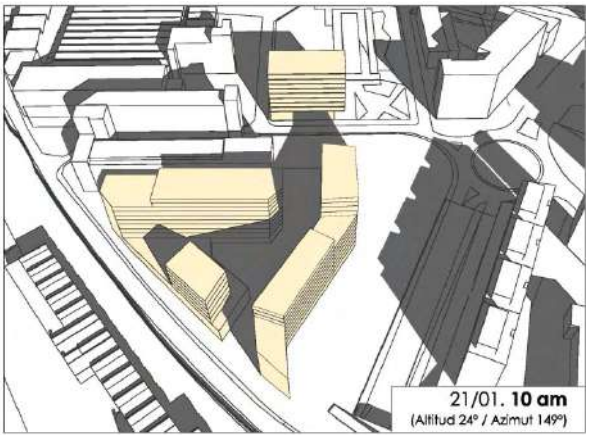
Tot i això, a efectes de garantir un disseny sostenible de l'edificació proposada en relació a la il·luminació i assolellament, s'ha efectuat el corresponent estudi de la volumetria d'acord amb els requeriments fixats a l'article 264 de les normes urbanístiques del Pla general metropolità.
L'estudi d'assolellament determina la projecció de l'ombra de manera que garanteixi una hora de sol en la franja horària entre 10h a 14h del 21 de gener, coincident amb el solstici d'hivern de cadascuna de les UE.

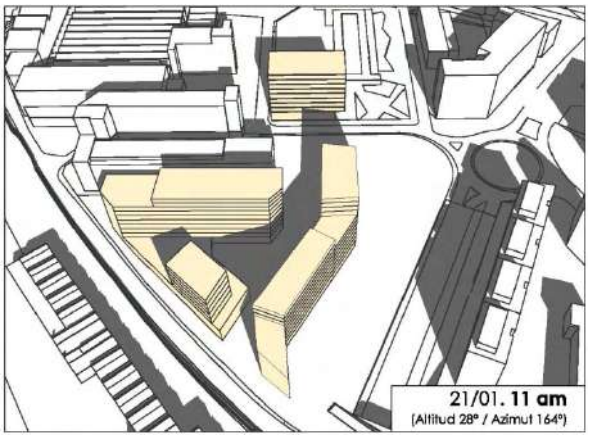
Prèviament, cal dir que tenint en compte que l'ordenació està orientada en sentit sud, l'assolellament perimetral està garantit i, per tant, només cal verificar l'acompliment de la norma, especialment en l'ombra projectada de la UE2 sobre la UE3, fet que queda demostrat com es pot apreciar en els esquemes d'assolellament detallats per hores inclosos més endavant. Per tant, des del punt de vista d'estricte compliment de la norma, l'assolellament detallat a partir de les UE fixades compleix les NNUU del PGM.
No obstant i això, s'ha considerat oportú valorar que el pla estableix tres unitats edificatòries amb una complexitat força diferenciada. Per bé que la UE1 i la UE2 s'estableixen en base a un gàlib màxim que determina la composició arquitectònica final amb un volum molt similar, no és el cas de la UE3, on es fixa un gàlib molt balder que dona cabuda a diverses solucions de l'edificació a fi de facilitar la composició arquitectònica definitiva, fins al punt de permetre dos blocs diferenciats.

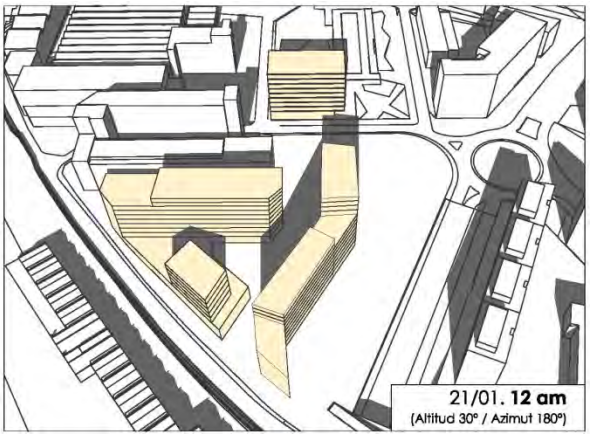
Atès que la normativa del pla preveu resoldre la volumetria de la UE3, tant en un bloc edificatori com en dos, s'ha considerat com l'opció més desfavorable a efectes d'assolellament prendre en consideració la solució en dos blocs a conseqüència de l'ombra projectada entre volums. Per tant, s'ha pres com a opció de l'assolellament la solució de la UE3 en dos blocs en ser la més restrictiva. No obstant i això, la llicència o l'estudi volumètric de la UE3 concretarà el volum en base aquest precepte.

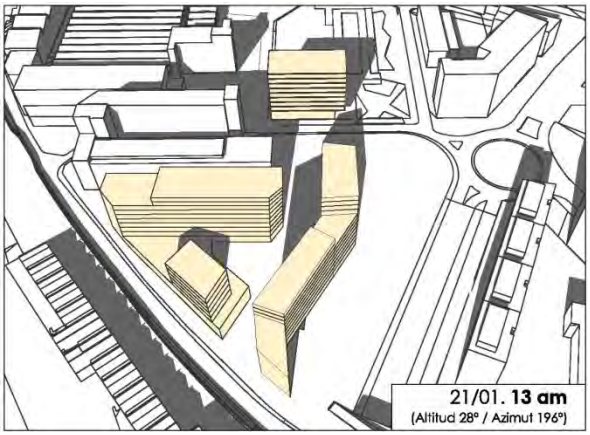
En concret, s'ha realitzat un aixecament en 3D per tal de visualitzar més fàcilment la projecció de l'ombra sobre la façana longitudinal dels edificis veïns i en el cas de la UE3 sobre la façana interior sud del mateix edifici. Aquesta projecció sobre façana en la franja horària, tal i com es pot veure a la documentació gràfica detallada a continuació, mostra que a mida que avança el dia els edificis estan majoritàriament il·luminats.

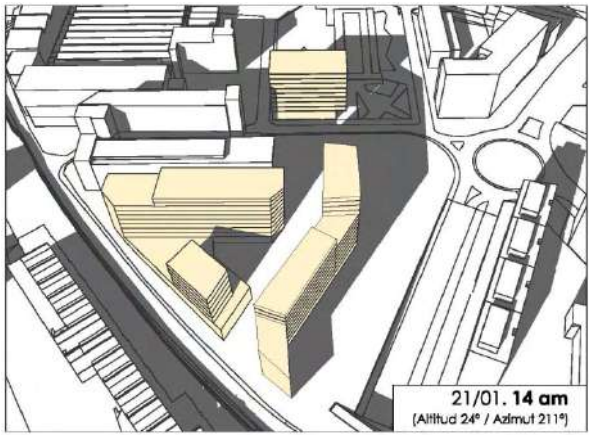
Detall de l'assolellament en la seqüència horària de 10h a 14h del 21 de gener:











De la modelització anterior de l'assolellament es desprenen les conclusions per a cada unitat edificatòria (UE) que es detallen tot seguit:

- <u>Edificació UE1</u>
  Se situa aïllada a quatre vents i sense edificacions properes que comportin afectacions a tercers i, per tant, es garanteix l'assolellament propi i de veïns.
  Les condicions normatives de la UE3 no suposen afectacions sobre l'assolellament de la UE1.

- <u>Edificació UE2</u>
  Les façanes exteriors:

- sud tenen sol tot el dia.
- llevant tenen sol fins a les 12:00 hores
- ponent tenen sol a partir de les 13:00 hores

De d'anàlisis de les condicions d'assolellament del volum, es pot concloure que el Projecte d'edificació pot resoldre que els habitatges puguin tenir 1 hora de sol en la superfície mínima obligatòria de la sala entre les 10 i les 14h. solars del solstici d'hivern.
Les condicions normatives de la UE3 no suposen afectacions sobre l'assolellament de la UE2.

- <u>Edificació UE3</u>
  Tal i com s'ha exposat anteriorment, la UE3 s'ha estudiat tenint en compte les ombres projectades per l'edificació de la UE2 tal i com exigeix la norma, i la pròpia ombra sobre la façana interior sud generada pels blocs separats. En aquest sentit, es detalla l'assolellament sobre les façanes exteriors i s'incorpora els efectes sobre l'assolellament produït per la pròpia ombra sobre la façana interior sud.

  Les façanes exteriors:
  - sud tenen sol tot el dia.
  - llevant tenen sol a partir de les 11:00 hores al volum de PB+6PP i a partir de les 13h al volum de PB+9PP
  - ponent tenen sol tot el dia.

  La façana interior sud:
  - sud té més d'1 hora de sol entre les 10:00 i 14:00 hores, llevat parts de la planta baixa.

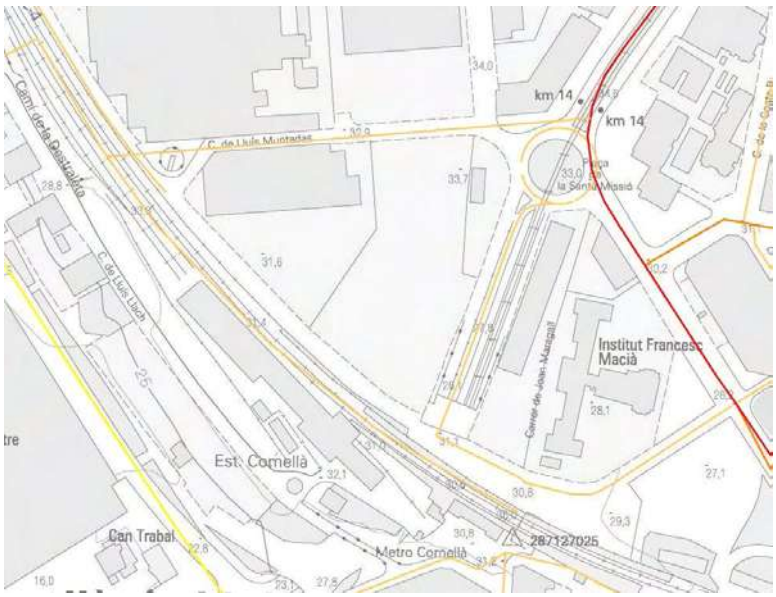
  Com es pot apreciar, en la situació més desfavorable de l'ordenació de la UE3, únicament part de la planta baixa se situa en ombra en menys d'1 hora en el solstici d'hivern. La resta de façanes perimetrals de la UE3 compleixen la normativa de forma expressa.
  No obstant i això, el fet que les condicions d'ordenació d'aquesta UE no són normatives a efectes del pla, es fixa normativament que la volumetria concreta de la UE3, bé en la llicència o en l'estudi d'ordenació volumètrica, haurà d'aportar un estudi d'assolellament per a les façanes internes, sempre i quan s'opti per una ordenació de la volumetria diferent a la base d'ordenació orientativa del present estudi d'assolellament.
  Aquesta solució permet una major flexibilitat alhora de la composició arquitectònica de manera que es puguin integrar passos, usos no residencials o una placa comercial en planta baixa que resolgui la volumetria i asseguri el millor assolellament dels blocs.

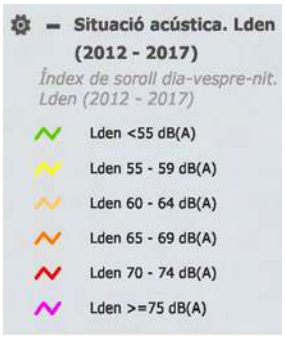
Per tant, l'estudi detallat al PMU1 Elsa-Siemens garanteix una hora de sol entre les 10h i les 14h del solstici d'hivern per a tota planta d'edificació, evitant de deixar sense il·luminar una longitud de façana superior a 5m. De manera que es dona compliment a la justificació de l'assolellament des d'un punt de vista mediambiental a l'àmbit de pla de millora urbana PMU1 Elsa-Siemens.

D'altra banda, cal garantir un disseny sostenible de l'edificació proposada en relació al soroll i les vibracions. En aquest sentit, la MPGM vigent fixa que el PMU haurà d'establir les condicions i proteccions acústiques que garanteixi els nivells de so admissibles en el plànol acústic del municipi, a tal efecte caldrà la redacció d'un estudi acústic que estableixi les condicions per a les corresponents llicències tant per soroll com per a vibracions. Així mateix haurà de complimentar les determinacions acústiques que estableix la Ley 39/2003, de 17 de noviembre , del sector Ferroviario, en su Capítulo I, Artículo 15 Apartado I.
Així mateix, l'informe sectorial de l'Administrador d'Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) emès en data 14 de juny de 2019 i número de registre 23796 de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat assenyala la necessitat que el PMU incorpori els requisits de la Llei del Sector Ferroviari (LSF) pel que fa a la situació acústica, sorolls i vibracions amb caràcter previ a l'obtenció de les corresponents llicències.

L'informe d'ADIF ha estat contestat en l'apartat d'antecedents i reflectit normativament en el present document, tal i com s'ha exposat anteriorment. No obstant i això, cal establir el límits de referència en relació als nivells de soroll admissibles en l'àmbit del PMU1 Siemens-Elsa que facin possible prendre les mesures de protecció adients que compleixin la normativa sectorial.
En aquest sentit, en tant que l'àmbit del PMU1 està pendent d'edificar, les afectacions de soroll estan causades per fonts existents, les més determinants de les quals són el trànsit de vehicles i de ferrocarrils. Per tant, cal quantificar aquestes fonts de soroll i establir els límits de soroll admissibles que permetin aplicar les tècniques constructives necessàries dels nous edificis d'acord amb la legislació vigent.
Dues són les eines a utilitzar que ens aporten les dades necessàries per complir la legislació vigent, el *"Mapa estratègic de soroll"* i el *"Mapa de Capacitat Acústica"* del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya:

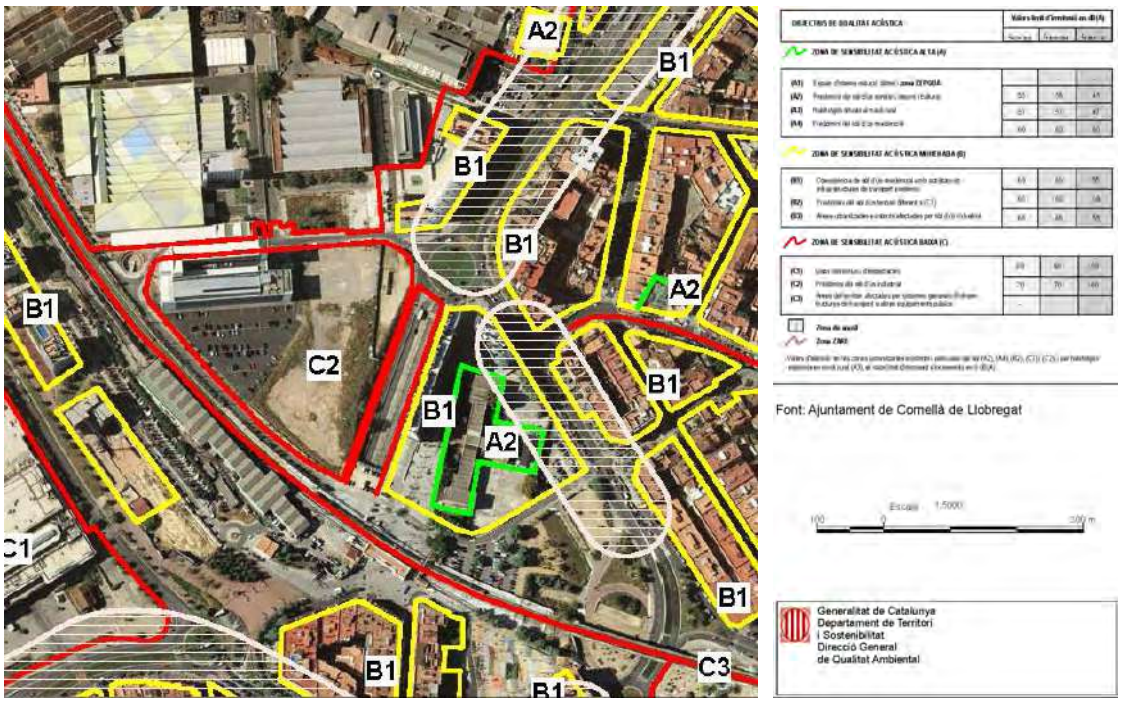
- Pel que fa al *"Mapa estratègic de soroll"* (MES) avalua globalment l'exposició de la població al soroll produït per diferents fonts de soroll en una zona determinada i serveix de base per a l'elaboració de plans d'acció.
  El MES a l'àmbit del PMU1 Siemens –Elsa dibuixa el perímetre delimitat pel carrer de Lluis Muntades, la línia del ferrocarril i la ctra. d'Esplugues amb un índex de soroll dia-vespre-nit de Lden 65-69dB(A), tal i com es mostra a continuació:





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

- Pel que fa al “Mapa de Capacitat Acústica” (MCA) és un instrument per a la gestió ambiental del soroll que té com a finalitat evitar, prevenir o reduir la contaminació acústica a la que està exposada la població i la prevenció i/o millora de la qualitat acústica del territori. El mapa assigna els nivells d'immissió fixats com a objectius de qualitat en un territori determinat, establint les zones de sensibilitat acústica, que agrupen les parts del territori amb la mateixa percepció acústica (alta, moderada i baixa), per a tres períodes temporals diferenciats: dia, vespre i nit, on també s’incorporen els usos del sòl.
  Malgrat que el mapa MCA a l’àmbit del PMU1 Siemens –Elsa es basa en usos existents industrials anteriors al planejament vigent, podem fixar com a valors de referència els límits establerts en sòls residencials propers a l’entorn de la línia del ferrocarril entre els barris de Destraleta i Gavarra sud. En aquests territori es fixa una “Zona de Sensibilitat Acústica Moderada B1 en tant que es produeix la coexistència de sòl d’ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existent amb valors límit d’immissió dia-vespre-nit de 65-65-55 dB(A), tal i com es mostra a continuació:



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

Per tant, cal tenir en compte el dos llindars de soroll detallats, és a dir els valors límit d’immissió dia-vespre-nit de 65-65-55 dB(A) com a objectiu de qualitat i l’índex de soroll dia-vespre-nit Lden 65-69dB(A) als efectes del desenvolupament del pla.
El present pla redueix la mobilitat rodada del sector, afavorint els recorreguts a peu i amb bicicleta. En aquest sentit es prioritza l’accés per a vianants a ambdós marges de la línia fèrria, i es potencia el recorregut a peu entre el barri Centre i el Pedró. Per tant, l’aspecte més rellevant de la contaminació acústica prové del trànsit existent corresponent a la carretera d’Esplugues i la via fèrria. La resta de vialitat corresponent als carrers Lluis Muntades i Sevilla té un pes reduït a efectes de contaminació acústica. A tal efecte, els corresponents projectes constructius de l’edificació hauran de prendre les mesures tècniques pertinents a fi garantir els nivells sonors adequats a la normativa sectorial vigent.

6. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

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

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

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

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

De manera que es dona compliment a la necessitat de justificar la mobilitat generada en l'àmbit del pla de millora urbana PMU1 Elsa-Siemens.

7. VIABILITAT ECONÒMICA MÈTODE DINÀMIC

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

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

7.1 Metodologia de càlcul del valor del sòl

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Valoració de mercat del producte immobiliari

El sostre de SUnC està distribuït a ús residencial-habitatge 35.069m²st, dels quals 31.069m²st a habitatge i 4.000m²st a hoteler, comercial-oficines 1.237m²st i comercial 3.212m²st. Del sostre destinat a residencial, un 20% ha de ser Habitatge de Protecció Oficial (HPO) de règim general, i un 10% HPO de règim concertat, el que ens dona la distribució de sostre següent:

ST RESIDENCIAL	**35.069,00 m²**
Règ. General	7.013,80
Règ. Concertat	3.506,90
Habitatge Lliure	20.548,30
Residencial Hoteler	4.000,00
ST COMERCIAL -OF.	**4.449,00 m²**

Considerant la normativa d'aplicació exposada a l'apartat anterior, els valors utilitzats en aquest PMU provenen dels estudis efectuats en el mercat immobiliari de Cornellà de Llobregat encarregats per PROCORNELLA, SA, i concretament els informes de gener i juny de 2017 per la determinació dels valors unitaris de repercussió del sòl urbanitzat d'habitatges de protecció en règim general i en règim concertat aplicables a l'àmbit del Pla de Millora Urbana Tintes (PMU7). Atès que el mercat immobiliari a Cornellà és molt homogeni, es prenen aquests valors de referència per al present àmbit.

En aquest sentit, en relació al valor de construcció de l'habitatge lliure es fixa de 932,29€/m2, establert a partir del promig entre 900€/m2 fixats al quadre de referència per a habitatges plurifamiliars de qualitat "bona" dels "Valors Bàsics Immobles Urbans 2016. Agència Tributària de Catalunya" i, 964,57€/m2st fixats al partir de la ponderació dels valors obtinguts de les revistes especialitzades, "Boletín Econòmico de la Construcció" i "Emedos". Pel que fa al valor de construcció de l'habitatge protegit cal distingir entre el protegit general que deriva de la limitació legal i el concertat:

- el preu de venda del sòl destinat a la construcció d'habitatges amb protecció oficial es justifica el compliment de l'article 48 del Decret 75/2014 el qual ens indica que no poden superar el següent coeficient referit al preu per metre quadrat de superfície útil dels habitatges: 20% del preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial de règim general.
- pel preu de l'habitatge concertat, atès que l'administració competent no ha establert nous valors màxims de venda, malgrat que la crisi econòmica ha rebaixat el preu de l'habitatge de renda lliure, s'ha establert el valor de l'habitatge concertat tenint en compte que ha de situar-se per sota de l'habitatge lliure a fi de facilitar-ne l'accés a un perfil ciutadà diferent del que pot accedir directament a l'habitatge lliure.

Pel que fa a l'ús residencial hoteler les fonts consultades estableixen dos mecanismes diferents per establir el valor, la ponència de valors cadastrals a Cornellà de Llobregat i la Circular de 15 de Desembre de 2004 sobre ponències de valors:

- en la darrera ponència de valors cadastrals a Cornellà de Llobregat de 2005, atesa l'antiguitat dels valors, establim el coeficient entre el valor del residencial i l'equipament i, així poder obtenir una relació actualitzada a partir de l'habitatge lliure. Així mateix, el polígon fiscal a data de 2005 només contempla usos industrials existents en aquell moment per a l'àmbit del PMU1, assimilem el valor a l'obtingut al polígon de Gavarra-Pedró dels quadres adjunts:

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe VUB	VRB
001	CENTRO-RIERA	1	650.00	1	588.00	1.40	1.40			R21
002	GAVARRA-PEDRO	1	650.00	1	588.00	1.40	1.40			R22
003	SANT ILDEFONS	1	650.00	1	588.00	1.40	1.40			R25

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.
PR21	1188.00	832.00	1188.00	594.00	1188.00	210.00	143.00	210.00	713.00	713.00
PR21A	1188.00	832.00	1188.00	594.00	1188.00	210.00	143.00	210.00	713.00	713.00
PR22	1118.00	783.00	1118.00	559.00	1118.00	210.00	134.00	210.00	671.00	671.00

Del que es desprèn que els valors són:

  - Gavarra-Pedró: R22
  - VRs Hab. Lliure: 1.118€/m2st
    VRs Equip: 671€/m2st

Per tant, l'ús hoteler es valoraran pel 60% del valor de repercussió de l'ús residencial d'acord amb el quocient d'aquests dos valors (671/1.188€/m2st)

- prenent com a referència els criteris establerts a la Circular de 15 de Desembre de 2004 sobre ponències de valors (que harmonitza i homogeneïtza criteris el Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny, pel qual s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadre marc de valors del sòl i de les construccions per determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana) es pondera la limitació d'ús que li confereix la qualificació d'ús hoteler a la base del valor de repercussió obtingut per a l'ús residencial, En aquest sentit, segons l'annex 3, per a la valoració d'equipaments i dotacions, llevat de situacions singulars, es valoraran pel 75% del valor de repercussió de l'ús residencial, o si no, predominant a la zona de valor de repercussió. En el nostre cas, l'ús predominant és el residencial pel que s'aplica el coeficient de 0,75.

Tenint en compte que el temps transcorregut des de la darrera ponència de més de 10 anys i que l'annex 3 de la Circular de 15 de Desembre de 2004 sobre ponències de valors determina un valor límit del 75%, s'estableix un valor ponderat a l'alça en relació a la ponència, quedant fixat de 65% del valor de repercussió de l'ús residencial.
Per tant, el valor de repercussió del sòl per a l'ús hoteler és de 577€/m2st (65% sobre 887€/m2st habitatge).

D'acord amb l'exposat anteriorment, els valors unitaris de repercussió del sòl urbanitzat per usos és el següent:

Usos/Tipologies	Valor €/m2st
Habitatge Lliure	887
Règim general	287
Règim concertat	439
Residencial hoteler	577
Comercial en PB	507
Comercial-oficines en PP	507

L'aplicació dels valors consignats a aquests estudis amb el sostre dels diferents usos dona com a resultat el valor total del sector de 26.340.674,80€.

Usos/Tipologies	Valor €/m2st	m2st	Valor Total
Habitatge Lliure	887	20.548,30	18.226.342,10 €
Règim general	287	7.013,80	2.012.960,60 €
Règim concertat	439	3.506,90	1.539.529,10 €
Residencial hoteler	577	4.000,00	2.306.200,00 €
Comercial en PB	507	3.212,00	1.628.484,00 €
Comercial-oficines en PP	507	1.237,00	627.159,00 €
total		**39.518,00**	**26.340.674,80 €**

7.3 Càlcul de la viabilitat econòmica del sector

7.3.1 Valor de l'aprofitament urbanístic

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

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

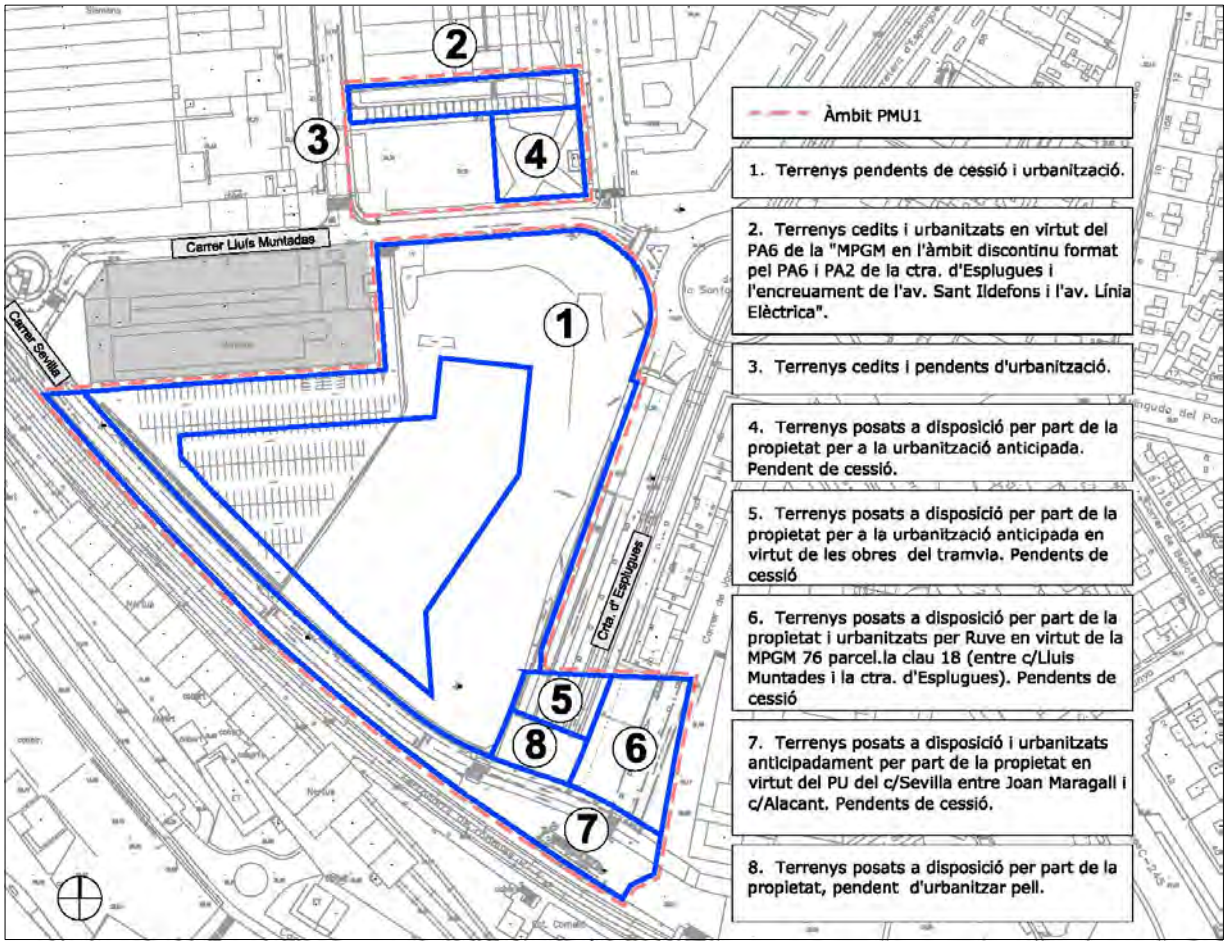
- la superfície total de l'àmbit, tal i com s'indica en la fitxa del sector, és de 27.558m2 de sòl.
- el sostre total del sector, d'acord amb la fitxa, és de 39.518m2st.
- pel que fa a la cessió de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant, cal detreure el 10% de l'aprofitament urbanístic. Aquest exercici dona com a resultat 2.634.067,48€ (10%x26.340.674,80€).

En conseqüència, el valor de l'aprofitament privat és de 23.706.607,32€ (26.340.674,80€ - 2.634.067,48€) i, per tant:

Vv= 23.706.607,32€

7.3.2 Costos d'urbanització previstos

L'àmbit del PMU1 "Elsa-Siemens" se situa en un entorn eminentment urbà afectat als anys 90 per les obres de l'Intercanviador i el tramvia, de manera que s'han avançat moltes de les obres d'urbanització assignades a l'àmbit, per bé que cal repercutir el cost al sector. En aquest sentit, es detalla a continuació les obres executades anticipadament i aquelles pendents:



El cost de la urbanització executada és el següent:

c/Sevilla	Vial Cívic Aparellatge (SUnC)	ZV Aparellatge (SUnC)	**total**
409.906,81	133.418,50	61.697,90	**605.023,21**

Així mateix, cal considerar com a càrrega del sector la passera prevista per damunt de la via del ferrocarril que ha de millorar la connectivitat a banda i banda de la via valorada de 1.145.000€.
La fitxa urbanística del sector estableix com a paràmetres l'àmbit total del PMU que és de 27.558m², destacant els 14.254,83m2 destinats a Parcs i jardins urbans.

SUPERFÍCIE ÀMBIT	PMU (SUnC) 27.558,00

SISTEMES	20.278,52
Sistema viari bàsic (clau 5)	3.928,16
Vial cívic (clau 5b)	2.259,91
ZV+EQ	**14.090,45**
Parcs i jardins urbans (clau 6b)	5.699,04
Parcs i jardins urbans / viari al subsòl (clau 6b/5)	814,23
Parcs i jardins urbans / Equipament comunitaris i dotacions (clau 6b/7)	7.577,18

ZONES	7.279,48
Z. Ordenació volumètrica (clau 18hp)	846,60
Z. Ordenació volumètrica (clau 18d)	6.432,88

Les obres d'urbanització, inclouen:

- enderroc dels elements urbans existents dins els espais públics (aparcament en superfície, murs de tancament de propietat, ...)
- obres viàries i serveis urbanístics
- obres de condicionament dels parcs urbans
- connexions exteriors
- altres consideracions:
  - donada la ubicació del sector PMU1, si bé la zona de trànsit de vehicles està clarament diferenciada, la resta de sistema viari (vial cívic perimetral a la zona 18d) es dissenyarà i s'integrarà amb la el sistema de Parcs urbans que defineix el planejament per tant, a efectes de valoració es considerarà el mateix valor. A més, cal tenir en compte que les zones de parc urbà disposaran igualment de serveis com enllumenat, aigua potable, drenatge, subministrament elèctric, etc.
    Aquest valor és de 200 €/m².
    Complementàriament, s'aplica un cost en referència als acabats superficials, sense incloure les infraestructures de serveis, que es valoren en capítols independents:
    - per al sistema viari, malgrat ja estigui consolidat, s'aplica un mòdul de 30€/m² de superfície per obres de millora, reforma i compleció del teixit urbà (fresats parcials, reposició paviments malmesos,...).
    - pels vials cívics s'aplica un mòdul de 120 €/m².
  - pel que fa als sistemes d'infraestructures, l'estimació del cost de cadascuna d'elles es realitza d'acord el càlcul de dotacions necessaris proporcional a l'aprofitament del sector i l'esquema de serveis previst pel subministrament de cadascuna de les parcel·les resultants des de les infraestructures existents.
  - s'inclou una partida específica per les obres de jardineria, mobiliari urbà, jocs infantils i en general d'elements urbans fora dels habituals en obres d'urbanització, atesa la centralitat de l'àmbit.
  - els enderrocs previstos són mínims, atès que l'àmbit no hi ha cap edificació i només hi ha una plataforma d'aparcament en superfície temporal i, per tant els enderrocs fonamentalment corresponen a la preparació i treballs previs dels terrenys.
  - atesa l'especificitat i dimensions de la passera es fixa l'import de manera diferenciada de la resta assignant un cost de 900€/m2 i 100.000€ per a cadascun dels ascensors també inclosos.
  - el pressupost inclou la part proporcional de les obres de Seguretat i salut, gestió de residus, provisionals d'obra, afectacions de serveis, desviaments de trànsit per l'organització de les obres i control de qualitat.

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

Obres d'urbanització:	4.941.560€
exec. anticipadament:	605.023€
pendent d'urbanitzar:	4.336.537€
Treballs previs i Enderrocs:	35.000€
Passera:	1.145.000€
Despeses gestió i registre:	166.571€
Honoraris tècnics	183.647€
Total	**6.471.778€**

En conseqüència, el valor dels costos d'urbanització és de 6.471.778€ i, per tant:

Vu= 6.471.778€

7.3.3 Viabilitat econòmica del sector

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

- Aprofitament urbanístic privat (Vv): 23.706.607€
- Obres d'urbanització (Vu) 6.471.778€

Tenint en compte el sostre del sector susceptible d'aprofitament privat, l'operació urbanística té una repercussió de 436,13€/m2st (17.234.829€/39.518m2st) i, per tant:

VRs(€/m2st)**= 436,13€/m2st**

Per tant, tenint en compte el valor residual d'altres operacions urbanístiques de l'entorn es considera que el sector és viable econòmicament.

8. NORMATIVA

Capítol I Normes de caràcter general

Art.1. Àmbit del Pla de Millora Urbana

L'àmbit està definit en el plànol I-1. Situació i abasta 27.558m2 a l'entorn del carrer de Lluis Muntades. La major part de sòls pendents de desenvolupament de 24.213m2 de superfície se situen al sud del carrer, entre la línia de ferrocarril i la carretera d'Esplugues i, al nord del carrer, resten pendents de desenvolupament 3.345m2 de sòls.

Art.2. Interpretació de la normativa

Per a tot aquells conceptes i paràmetres que no quedin definits per la present normativa s'utilitzaran les determinacions i paràmetres que estableixen les normes urbanístiques del pla general metropolità de 1976 i la legislació vigent.

Les definicions i conceptes específics per a la interpretació de la present normativa són els següents:

- Gàlib màxim: correspon al límit màxim d'edificació a les plantes baixes i plantes pis. Els plànols d'ordenació determinen els sòls on pot implementar-se l'edificació, indicant-se el nombre màxim de plantes, les àrees no edificables sobre rasant i aquelles que tenen la condició d'espais lliure d'ús públic.
- Unitat Edificatòria (UE): correspon a la unitat mínima d'ordenació.
- Límit màxim de nombre de plantes: línia que assenyala on es produeix un canvi d'alçades entre trams d'edificació.
- No Edificable (NE): correspon a l'àrea no edificable en planta baixa i plantes pis.
- Sòl d'Ús Públic (UP): correspon al sòl privat no edificable d'ús públic en superfície, admetent-se rampes d'accés i aparcament sota rasant.
- Referència d'alineació i acotació: definició gràfica de l'ordenació.
- Alineació obligatòria: correspon a la definició gràfica dels plans de façana d'obligat compliment segons el que estableixin les normes urbanístiques.
- Element de composició volumètrica: correspon a aquells elements compositius d'especial rellevància que garanteixen una ordenació global de la unitat edificatòria.

Capítol II Sistemes

Art.3. Aspectes generals

3.1. Qualificació del sòl

El pla estableix els sistemes (4) següents:

- sistema Viari (clau 5, 5b)
- sistema d'Espais lliures/equipaments (clau 6b/7b)
- sistema d'Espais lliures (clau 6b)
- sistema d'Espais lliures/viari (clau 6b/5)

3.2. Compatibilitat d'ús del subsòl

S'admet la compatibilitat del subsòl qualificat de sistema per a destinar-lo a aparcament en règim de concessió o aquell que disposi la legislació vigent.

Art.4. Sistema viari (clau 5, 5b)

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

Art.5. Sistema d'espais lliures/equipaments (clau 6b/7b)

S'inclou en aquest sistema el sòl destinat a jardins i parcs urbans i equipaments que es podran disposar en placa sempre i quan mantinguin les reserves previstes pel pla, és a dir planta soterrani destinada al 100% a equipament i sobre rasant destinada a espais lliures.

Els equipaments previstos, si s'escau, podran sobresortir per damunt de la rasant de l'espai lliure urbanitzat delimitat pel gàlib màxim de vol de l'equipament que s'assenyala al plànol "O1.Zonificació" amb les condicions següents:

- ocupació: 30%.
- alçada màxima: 7m

Art.6. Sistema d'espais lliures (clau 6b)

S'inclou en aquest sistema el sòl destinat a jardins i places públiques.

Art.7. Sistema d'espais lliures/viari (clau 6b/5)

S'inclou en aquest sistema el sòl destinat a jardins en superfície on el subsòl correspon al tram soterrat de la ctra. d'Esplugues.

Capítol III Zones

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

Correspon al sòl destinat a habitatge protegit on l'edificació es concreta a través d'un volum específic i l'alineació queda definida al plànol "O-2.Ordenació de l'edificació" destinat a usos d'habitatge protegit i comerç i, aquells fixats a l'article 303 de les NNUU del PGM, en tant corresponen al teixit de l'entorn.

8.1 Sostre

Sostre total: 7.140m²st

Residencial: 6.700m²st d'Habitatge Protegit

Comercial i Oficines: 440m²st

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.

8.3 Parcel·la mínima

La parcel·la coincideix amb la zona.

S'estableix un única parcel·la.

8.4 Usos

Els usos establerts en base el sostre assignat són:

- Habitatge: l'ús principal és l'habitatge plurifamiliar protegit.
- Comercial i Oficines: l'ús principal és comercial i oficines. S'admeten com a usos complementaris aquells fixats a l'article 306 de les NNUU del PGM, en tant corresponen al teixit de l'entorn.

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

Correspon al sòl on l'edificació es concreta a través d'un volum específic i l'alineació queda definida al plànol "O-2.Ordenació de l'edificació" destinat a usos residencials i comerç i, aquells fixats a l'article 303 de les NNUU del PGM, en tant corresponen al teixit de l'entorn.

9.1 Sostre

Sostre total: 32.378m²st

Residencial: 28.369 m²st

- 3.820.70m²st d'Habitatge Protegit
- 20.598,30m²st d'Habitatge Lliure
- 4.000m²st residencial Hoteler

Comercial i Oficines: 4.009m²st

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).

9.3 Parcel·la mínima

Façana mínima de 8 metres.

9.4 Usos

Els usos establerts en base el sostre assignat són:

- Residencial:
  - Habitatge: l'ús principal és l'habitatge plurifamiliar. S'admeten com a usos complementaris aquells fixats a l'article 306 de les NNUU del PGM, en tant corresponen al teixit de l'entorn.
  - Hoteler: l'ús principal és l'hoteler. S'admeten com a usos complementaris aquells fixats a l'article 306 de les NNUU del PGM excepte l'habitatge, en tant corresponen al teixit de l'entorn.
- Comercial i Oficines: ús principal comercial i oficines S'admeten com a usos complementaris aquells fixats a l'article 306 de les NNUU del PGM, en tant corresponen al teixit de l'entorn.

D'altra banda, resta prohibit:

- comercial i oficines per sobre de la planta segona.
- sanitari, recreatiu, cultural i indústria per sobre de la planta primera inclosa.

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

- 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 Hoteler	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 per a la renda lliure i 70m² per habitatge protegit:

Zones	UE
18hp	UE1
18d	UE2
	UE3

Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hoteler	total habitatges
96			96
23	156		179
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

La UE1 es desenvolupa amb llicència sense necessitat d'estudi volumètric a partir dels paràmetres fixats a continuació.

10.1.1 Sostre i número d'habitatges

a) Sostre total és de 7.140m²st
   Residencial: 6.700m²st d'Habitatge Protegit
   Comercial i Oficines: 440m²st

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.

10.1.2 Sistema d'ordenació

Alineació definida segons el plànol d'edificació de la UE. A tal efecte, per tot allò no incorporat en aquesta normativa prevaldran les determinacions del PGM76 pel sistema d'ordenació segons alineació a carrer.

10.1.3 Nombre màxim de plantes/altura reguladora màxima

PB+8PP/34,00m

L'alçada màxima de la planta baixa és de 6,80m.

S'admet l'altell per a la planta baixa comercial en les condicions que fixa l'article 225 de les normes urbanístiques del Pla general metropolità. Als efectes del còmput de l'edificabilitat, els espais d'alçada inferior a 2,50m destinats a magatzems, espais tècnics o similars no computen.

10.1.4 Cossos volats

Corresponen a les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de l'alineació o gàlib.
Aquests cossos podran ser tancats, oberts o semitancats. Els cossos volats sobre els 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. 1

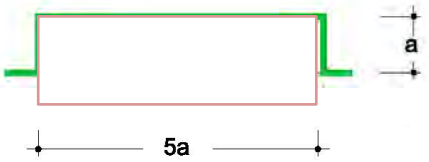


fig. 2

10.1.5 Aparcament

La reserva mínima de l'aparcament haurà de complir el següent:

- previsió mínima de places d'aparcament: la reserva de places per a habitatges es fixa d'1 plaça/2habitatges.
  Aquesta reserva garanteix el desenvolupament de l'edificació en una parcel·la de poca dimensió, important alçada i destinada a habitatge protegit.
- dimensions mínimes de les places d'aparcament: 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.

10.1.6 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.

Els gàlibs no ocupats per edificació s'urbanitzaran amb els criteris definits pel projecte d'urbanització, en tant correspon a sòls privats d'utilització pública. Consegüentment, resta prohibit qualsevol tipus de tancament o obstacle amb excepció de baranes de protecció i seguretat al voltant d'escales o rampes d'accés a l'aparcament.

10.1.7 Element de composició volumètrica

La volumetria de la planta baixa haurà d'establir una vinculació compositiva entre la UE1 i l'edifici situat al nord (Lidl) sobre el qual es defineix una referència d'alineació en el plànol "O-2.Ordenació de l'edificació". La superfície no edificada en planta baixa no computa a efectes d'edificabilitat, sempre i quan abasti la totalitat de la façana.

10.2 Determinacions d'ordenació de la UE2

10.2.1 Sostre i número d'habitatges

a) Sostre total és de 17.261,00m²st
   Residencial: 15.619,00m²st
   - 1.306,90m²st d'Habitatge Protegit
   - 13.998,30m²st d'habitatge Lliure

   Comercial i Oficines: 1.642,00m²st

b) Nombre 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).

10.2.2 Estudi volumètric

L'estudi volumètric a redactar sobre la UE2, 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:

- la posició concreta dels diversos coronaments de l'edifici;
- la delimitació de l'espai no edificable privat d'ús públic (UP);
- les característiques de l'espai no edificable privat (NE) que, com a mínim, ha de garantir la permeabilitat visual. Així mateix, es concretarà la posició i tipus de tancament nocturn que garanteixi d'una banda la continuïtat dels espais lliures i alhora la seguretat. El projecte d'urbanització del sector inclourà com a "separata" el tractament i urbanització d'aquests espais, a fi de donar coherència al conjunt.
- l'accés a l'aparcament i fases d'execució en base a les parcel·les resultants, evitant la proliferació de rampes a l'espai no edificable interior d'illa;
- els elements més significatius de la composició de façana, establint un franja diferenciada com a sòcol de l'edifici
- la definició de la planta baixa de l'edifici confrontant a la plaça a fi de garantir el màxim de transparència en sentit nord-sud.

10.2.3 Sistema d'ordenació

Alineació definida segons el plànol d'edificació de la UE. A tal efecte, per tot allò no incorporat en aquesta normativa prevaldrà les determinacions del PGM76 pel sistema d'ordenació segons alineació a carrer.

10.2.4 Nombre màxim de plantes/altura reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima segons el nombre de plantes a la UE2 és de:

PB+5PP.....23,80m
PB+8PP.....34,00m
PB+11PP.....44,20m

En el supòsit d'aplicació d'un nombre de plantes inferior a l'establerta en el plànol O2, l'alçada màxima del bloc serà la corresponent a aplicar una alçada màxima entre plantes de 3,40m.

L'alçada màxima de la planta baixa és de 6,80m. No obstant i això l'estudi volumètric podrà reajustar aquest paràmetre sempre i quan el sòcol compositiu es mantingui i es proposi una reducció del nombre de plantes.

10.2.5 Cossos volats

Corresponen a les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de l'alineació o gàlib.
S'admeten en totes les façanes exceptuant el front del carrer de Sevilla.

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. 1

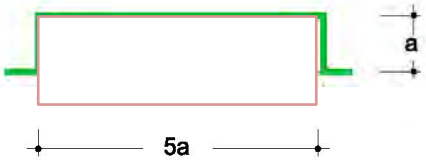


fig. 2

10.2.6 Coberta

Es prohibeix la coberta inclinada.

La planta de coberta podrà destinar-se a usos comunitaris, de manera que es podrà implantar un sostre màxim no superior al 20% de la parcel·la computable a efectes edificatoris, en continuïtat amb el badalot i separat del pla de façana un mínim de 5,00m a l'espai públic i 3,00m a partions. S'exceptua el tram corresponent a l'element de composició volumètrica, per damunt de la coberta del qual no podran sobresortir escales, ni instal·lacions i elements tècnics, ni cap element que distorsioni la composició volumètrica de la façana a la carretera d'Esplugues..

10.2.7 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 cívic, zones verdes i equipaments (claus 5b, 6b, 6b/7).

Les rampes a implantar podran incloure les àrees fixades com a no edificables d'ús públic (clau UP).
Els accessos a l'aparcament hauran de ser mancomunats en la totalitat de la UE.
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:

- accés a l'aparcament: s'haurà de garantir des del carrer de Sevilla.
- 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.

10.2.8 Sòl no edificable

Els gàlibs no ocupats per edificació i les àrees definides com a (UP) i (NE) s'urbanitzaran amb els criteris definits pel projecte d'urbanització inclosos en el document com a "separata". Consegüentment, resta prohibit qualsevol tipus de tancament o obstacle amb excepció de baranes de protecció i seguretat al voltant d'escales o rampes d'accés a l'aparcament i el control del perímetre per garantir la seguretat de l'espai no edificable.

10.2.9 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".

10.2.10 Element de composició volumètrica

A fi de garantir un tall en el volum lineal en front de la ctra. d'Esplugues el salt entre el volum amb el nombre de plantes màxim i el volum adjacent es realitzarà amb un volum interposat, de com a mínim, 2 plantes menys que l'edifici de menor nombre de plantes. A tal efecte la coberta d'aquest volum restarà sense cap mena de cos ni element d'instal·lacions aparents que distorsioni la composició volumètrica de la façana a la carretera d'Esplugues.
A fi de dotar d'èmfasi l'extrem nord de la UE2 es prohibeix l'ús d'habitatge en planta baixa al nord de l'alineació del bloc de la UE3 paral·lel a Siemens.

10.2.11 Porxades

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

- tinguin una longitud superior 1/3 de la longitud del tram de façana on es produeixi i no inferior a 15m. i una alçada de PB.
- l'espai no edificat pel porxo no computa efectes de l'edificabilitat total de la UE.

10.3 Determinacions d'ordenació de la UE3

10.3.1 Sostre i número d'habitatges

a) Sostre total és de 15.117,00m²st
Residencial: 12.750,00m²st
- 2.200m²st d'Habitatge Protegit
- 6.550m²st d'habitatge Lliure
- 4.000m²st hoteler

Comercial i Oficines: 2.367m²st

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.
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).

10.3.2 Estudi volumètric

L'estudi volumètric a redactar sobre la UE3, 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:

- la posició concreta dels diversos coronaments de l'edifici;
- les característiques de l'espai no edificable privat (NE) que, com a mínim, ha de garantir la permeabilitat visual. Així mateix, es concretarà la posició i tipus de tancament nocturn que garanteixi d'una banda la continuïtat dels espais lliures i alhora la seguretat. El projecte d'urbanització del sector inclourà com a "separata" el tractament i urbanització d'aquests espais, a fi de donar coherència al conjunt.
- l'accés a l'aparcament i fases d'execució en base a les parcel·les resultants, evitant la proliferació de rampes a l'espai no edificable interior d'illa.
- si bé el present document justifica l'acompliment de l'article 264 de les NNUU del PGM en base a una solució volumètrica concreta, la unitat edificatòria (UE3) haurà de concretar un estudi d'assolellament que garanteixi l'acompliment de l'esmentat article.

10.3.3 Sistema d'ordenació

Alineació definida segons el plànol d'edificació de la UE. A tal efecte, per tot allò no incorporat en aquesta normativa prevaldrà les determinacions del PGM76 pel sistema d'ordenació segons alineació a carrer.

10.3.4 Nombre màxim de plantes/altura reguladora màxima

L'alçada màxima reguladora segons el nombre de plantes a la UE3 és de:

PB.....6,80m
PB+6PP.....27,20m
PB+8PP.....34,00m
PB+9PP.....37,40m

En el supòsit d'aplicació d'un nombre de plantes inferior a l'establerta en el plànol O2, l'alçada màxima del bloc serà la corresponent a aplicar una alçada màxima entre plantes de 3,40m.

En cas que la planta baixa es destini a habitatge aquesta es podrà situar 1m per sobre de la rasant definida de l'espai privat d'ús públic o de la plaça.

10.3.5 Cossos volats

Corresponen a les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de l'alineació o gàlib.
S'admeten els vols, llevat del carrer de Sevilla i la façana a l'espai no edificable (NE), a no ser que s'endarrereixi el pla de façana, en aquest supòsit el vol màxim correspondrà a l'endarreriment del pla del façana.

Aquests cossos podran ser tancats, oberts o semitancats. Els cossos volats sobre els 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. 1

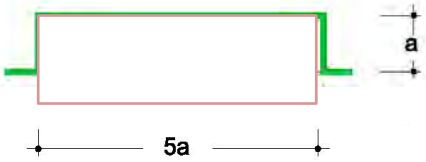


fig. 2

10.3.6 Coberta

Es prohibeix la coberta inclinada.

La planta de coberta podrà destinar-se a usos comunitaris, de manera que es podrà implantar un sostre màxim no superior al 20% de la parcel·la computable a efectes edificatoris, en continuïtat amb el badalot i separat del pla de façana un mínim de 5,00m a l'espai públic i 3,00m a partions.

10.3.7 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 cívic, zones verdes i equipaments (claus 5b, 6b, 6b/7).

No s'admeten accessos de l'aparcament sobre les àrees no edificables, amb l'excepció que siguin comunes a les unitats edificatòries UE2 i UE3

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:

- accés a l'aparcament: s'haurà de garantir des del carrer de Sevilla.
- 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.

10.3.8 Sòl no edificable (NE)

Els gàlibs no ocupats per edificació i les àrees definides com a (NE) s'urbanitzaran amb els criteris definits pel projecte d'urbanització inclosos en el document com a "separata". Consegüentment, resta prohibit qualsevol tipus de tancament o obstacle amb excepció de baranes de protecció i seguretat al voltant d'escales o rampes d'accés a l'aparcament i el control del perímetre per garantir la seguretat de l'espai no edificable.

10.3.9 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.

10.3.10 Porxades

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

- tinguin una longitud superior 1/3 de la longitud del tram de façana on es produeixi i no inferior a 15m. i una alçada de PB.
- l'espai no edificat pel porxo no computa efectes de l'edificabilitat total de la UE.

Capítol IV Determinacions relatives a la legislació sectorial

Art.11. Determinacions sectorials per a les infraestructures ferroviàries

Correspon a les determinacions sobre la línia ferroviària d'interès general de Tarragona a Barcelona i França a l'àmbit del Pla de millora urbana Elsa-Siemens (PMU1).

11.1 Limitacions a la propietat

En els plànols d'ordenació estan dibuixades la Zona de Domini Públic Ferroviària, la Zona de Protecció i la Línia Límit d'Edificació, segons determinacions sobre les limitacions a la propietat fixades al capítol III de la *"Ley 38/2015, de 29 de septiembre del sector ferroviario (LSF)"*

- Zona de domini públic: comprèn una franja de terreny de cinc metres al costat de l'aresta exterior de l'explanació ferroviària.
- Zona de Protecció Ferroviària: comprèn una franja de terreny delimitada, interiorment, per la zona de domini públic i exteriorment, per una línia paral·lela situada a vuit metres de l'aresta exterior de l'explanació.
- Línia Límit d'edificació: correspon a la línia situada a vint metres de l'aresta més pròxima a la plataforma.

La determinació exacta i la comprovació de les Zona de Domini Públic ferroviari, Zona de Protecció i Línia Límit d'Edificació es concretaran en la tramitació de la preceptiva Autorització als projectes d'obres que afectin les zones d'influència del ferrocarril (*art. 16.1 LSF i 28 a 33 RSF*)

11.2 Determinacions acústiques sorolls i vibracions

Els projectes constructius de l'edificació hauran de justificar les mesures tècniques d'acord amb el "Mapa estratègic de soroll" del municipi que fixa un índex de soroll dia-vespre-nit Lden 65-69dB(A) i el "Mapa de capacitat acústica" que estableix valors límit d'immissió dia-vespre-nit de 65-65-55 dB(A), a fi de garantir els nivells de soroll i vibració admissibles segons la legislació vigent.

Així mateix haurà de complimentar les determinacions acústiques que estableix la *"Ley 38/2015, de 29 de septiembre del sector ferroviario (LSF)".*

> "Qualssevulla obra que es dugui a terme a la zona de domini públic i a la zona de protecció i que tinguin per finalitat salvaguardar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per la línies ferroviàries serà pagada pels promotors de les mateixes.
>
> "Els projectes constructius de totes les edificacions contingudes en els àmbits adjacents amb el Sistema General Ferroviari, en els quals alguna part de les mateixes estigui a menys de 20 metres de l'aresta exterior a la plataforma ferroviària, o, en les zones cobertes, des del intradós de l'estructura que serveixi de suport a la llosa de cobertura, inclouran una separata que estudiï l'impacte per soroll i vibracions produïts pel ferrocarril i les mesures adoptades, si escau, perquè els nivells de soroll i vibracions estiguin dins dels nivells admissibles per la normativa sectorial vigent."

El cost de les obres necessàries aniran a càrrec del promotor de les obres. 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.

Art.12. Determinacions sectorials Trama urbana consolidada (TUC)

Tenint en compte la "Modificació de diversos àmbits de Cornellà de Llobregat" aprovada en data 10 de març del 2015 i l'informe emès per la Direcció General de Comerç en data 3 de març de 2014 en relació a la mateixa modificació que exposa el següent:

> *"... es fa constar que aquells àmbits que depenen de planejament derivat com PMU2 o PMU5 o la part del PMU1 encara no ordenada la TUC, es proposarà la seva incorporació dins el perímetre de la TUC un cop s'hagin aprovat el planejament derivat o d'ordenació"*

L'aprovació del present document de Pla de millora urbana Siemens-Elsa (PMU1) estableix l'ordenació detallada del PMU1 del sector d'acord amb l'article 8.3.c) del DL 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials i en coherència a l'informe de Direcció General de Comerç en relació a "Modificació de diversos àmbits de Cornellà de Llobregat" queda legitimada la inclusió de l'àmbit corresponent del Polígon d'actuació urbanística PAU1 del Pla de millora urbanística Siemens-Elsa (PMU1) dins de la TUC.

Capítol V Gestió

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 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

- 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 Hoteler	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 per a la renda lliure i 70m² per habitatge protegit:

Zones	UE	Habitatge Protegit	Habitatge Lliure	Residencial Hoteler	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.

- 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.

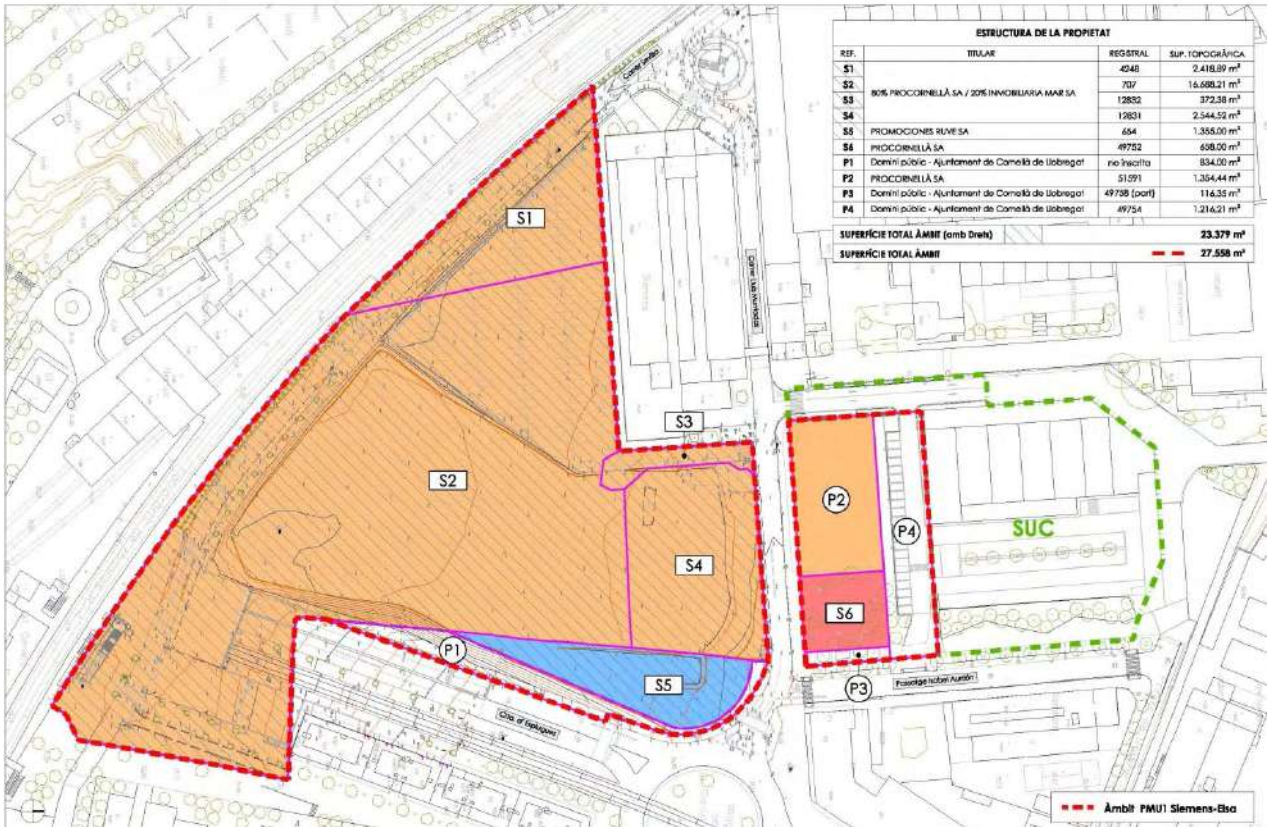
- podrà establir un dret de pas per a l'accés a l'aparcament entre parcel·les d'unitats edificatòries diferents. En concret, de les parcel·les de la UE2 respectes a les parcel·les de la UE3.

Sgt. Sr. Ricard A. Casademont i Altimira
Arquitecte

Cornellà de Llobregat, juliol 2019

Justificació dels sòls de titularitat pública

Els sòls inclosos en el present sector corresponents a titularitat pública són els definits en el plànols següent:



La procedència del sòl prové:

1.- Dels sistemes de cessió de la U.A de la Modificació del PGM-76 a la Carretera d'Esplugues (c/Lluís Muntades i Avga.Can Corts)

2.- De la cessió del PAU6a de la MPGM a l'àmbit discontinu format pel PA6a i PA2 de la Ctra. d'Esplugues i la cruïlla c/Sant Ildefons amb l'avda. Línia Elèctrica.

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

proAdis
ARQUITECTURA

VALORS MÀXIMS LEGALS HABITATGES PROTECCIÓ

Departament de Territori i Sostenibilitat

Zones de protecció oficial amb preus màxims de venda

Municipis inclosos en la Zona A

Règim general i habitatges protegits: 1.940,48 €/m2 útil d'habitatge (1.164,29 €/m2 garatge i traster vinculat/s)
Règim especial: 1.705,50 €/m2 útil d'habitatge (1.023,30 €/m2 garatge i traster vinculat/s)

Alella	Matadepera	Sant Feliu de Llobregat
Arenys de Mar	Mataró	Sant Fost de Campsentelles
Arenys de Munt	Molins de Rei	Sant Joan Despí
Argentona	Mollet del Vallès	Sant Just Desvern
Badalona	Montcada i Reixac	Sant Pere de Ribes
Badia del Vallès	Montgat	Sant Quirze del Vallès
Barberà del Vallès	Montmeló	Sant Vicenç de Montalt
Barcelona	Montornès del Vallès	Santa Coloma de Cervelló
Cabrera de Mar	Òrrius	Santa Coloma de Gramenet
Cabrils	Pallejà	Santa Maria de Martorelles
Caldes de Montbui	Papiol, el	Santa Perpètua de Mogoda
Caldes d'Estrac	Parets del Vallès	Sentmenat
Castellar del Vallès	Polinyà	Sitges
Castelldefels	Prat de Llobregat, el	Tarragona
Cerdanyola del Vallès	Premià de Dalt	Teià
Cornellà de Llobregat	Premià de Mar	Terrassa
Dosrius	Ripollet	Tiana
Esplugues de Llobregat	Roca del Vallès, la	Vallromanes
Gavà	Rubí	Viladecans
Girona	Sabadell	Vilanova del Vallès
Granollers	Sant Adrià de Besòs	Vilanova i la Geltrú
Hospitalet de Llobregat, l'	Sant Andreu de la Barca	Vilassar de Dalt
Llagosta, la	Sant Andreu de Llavaneres	Vilassar de Mar
Martorelles	Sant Boi de Llobregat	
Masnou, el	Sant Cugat del Vallès	

Municipis inclosos en la Zona B

Règim general: 1.576,64 € / m2 útil d'habitatge (945,98 € / m2 garatge i traster vinculat/s)
Règim especial: 1.478,10 € / m2 útil d'habitatge (886,86 € / m2 garatge i traster vinculat/s)

Abrera	Franqueses del Vallès, les	Sant Esteve Sesrovires
Albatàrrec	Gandesa	Sant Feliu de Guíxols
Alcarràs	Garriga, la	Sant Fruitós de Bages
Alcoletge	Gelida	Sant Gregori
Almacelles	Igualada	Sant Iscle de Vallalta
Alp	Llançà	Sant Llorenç d'Hortons
Alpicat	Lleida	Sant Pol de Mar
Altafulla	Lliçà d'Amunt	Sant Sadurní d'Anoia

Departament de Territori i Sostenibilitat

Zones geogràfiques de preu dels habitatges amb protecció oficial (preu concertat) amb preus màxims de venda

Municipis inclosos en la Zona A1
Municipis inclosos en la Zona A2
Municipis inclosos en la Zona A3
Municipis inclosos en la Zona B
Municipis inclosos en la Zona C
Municipis inclosos en la Zona D

Municipis inclosos en la Zona A1

Preu concertat: 3.001,68 €/m2 útil d'habitatge (1.500,84 €/m2 garatge i traster vinculat/s)
Barcelona

Municipis inclosos en la Zona A2

Preu concertat: 3.001,68 €/m2 útil d'habitatge (1.500,84 €/m2 garatge i traster vinculat/s)

Alella	Molins de Rei	Sant Pere de Ribes
Badalona	Mollet del Vallès	Sant Quirze de Vallès
Barberà del Vallès	Montgat	Santa Coloma de Gramenet
Cabrera de Mar	Prat de Llobregat, el	Sitges
Cabrils	Premià de Dalt	Teià
Castelldefels	Premià de Mar	Terrassa
Cerdanyola del Vallès	Sabadell	Tiana
Cornellà de Llobregat	Sant Adrià de Besòs	Viladecans
Esplugues de Llobregat	Sant Boi de Llobregat	Vilanova i la Geltrú
Gavà	Sant Cugat del Vallès	Vilassar de Dalt
Hospitalet de Llobregat, l'	Sant Feliu de Llobregat	Vilassar de Mar
Masnou, el	Sant Joan Despí	
Mataró	Sant Just Desvern	

Municipis inclosos en la Zona A3

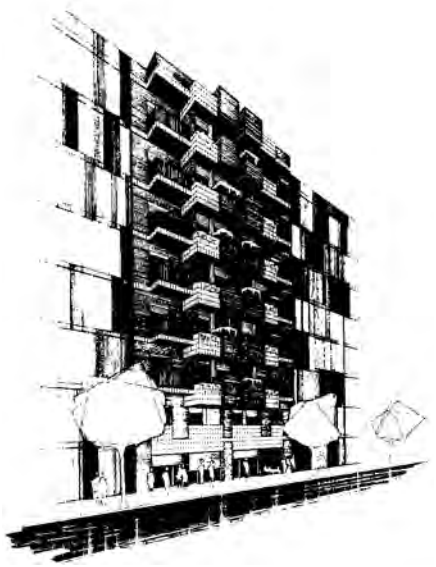
Preu concertat: 2.728,80 €/m2 útil d'habitatge (1.364,40 €/m2 garatge i traster vinculat/s)

Arenys de Mar	Matadepera	Sant Andreu de la Barca
Arenys de Munt	Montcada i Reixac	Sant Andreu de Llavaneres
Argentona	Montmeló	Sant Fost de Campsentelles
Badia del Vallès	Montornès del Vallès	Sant Vicenç de Montalt
Caldes d'Estrac	Òrrius	Santa Coloma de Cervelló

proAdis
ARQUITECTURA

COSTOS DE CONSTRUCCIÓ "BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN" 2n TRIMESTRE 2020

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	5,94
Cimentación	10,79
Estructura	152,90
Saneamiento (horizontal y vertical)	31,82
Albañilería gruesa	192,84
» azoteas e impermeab.	30,14
» acabados de fachada	34,25
» solados	77,06
» acabados interiores	47,36
» ayudas a industriales	33,61
Yesería y cielorrasos	50,86
Cerrajería	30,15
Carpintería exterior	46,88
» interior	50,31
Persianas	6,46
Fontanería	40,73
Renovación aire	12,88
*Energía solar (A.C.S.)	44,85
Material sanitario y grifería	30,23
Electricidad	62,23
Calefacción	50,05
Instalaciones especiales	16,84
Fumistería y muebles de cocina	54,58
Ascensores	10,37
Vidriería	11,38
Pintura y estuco	45,03
Total	**1.180,54**
Seguridad y salud, 2 %	23,61
Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5 %	112,15
Total €/m²	**1.316,30**

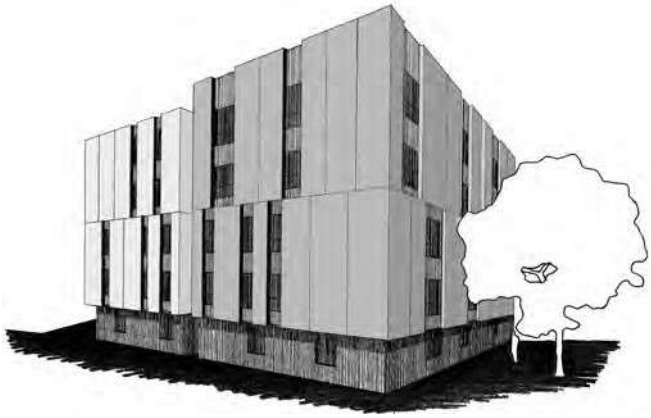
*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón, jácenas planas y forjado semiviguetas (luz 6 m). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albañilería acabados de fachada:** Revoco y estucado combinado con piedra artificial y obra vista de gero. – **Albañilería solados:** recrecido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltdo de 40x40 cm en el resto. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas serigrafiadas color de 30x40 cm. Incluso cenefa. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseo y pasillo. – **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3.– **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA. RENTA SOCIAL ALTURA B+4 PLANTAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	2,18
Cimentación	7,07
Estructura	105,09
Saneamiento (horizontal y vertical)	30,19
Albañilería gruesa	202,34
» azoteas e impermeab.	13,99
» acabados de fachada	32,10
» solados	43,83
» acabados interiores	33,64
» ayudas a industriales	22,58
Yesería y cielorrasos	53,94
Cerrajería	21,38
Carpintería exterior	38,42
» interior	29,02
Persianas	6,27
Fontanería	28,75
Renovación aire	16,06
*Energía solar (A.C.S.)	43,54
Material sanitario y grifería	10,50
Electricidad	35,70
Calefacción	37,15
Instalaciones especiales	12,53
Fumistería y muebles de cocina	35,43
Ascensores	7,65
Vidriería	13,92
Pintura	24,06
Total	**907,33**
Seguridad y salud, 2 %	18,15
Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5 %	86,20
Total €/m²	**1.011,68**

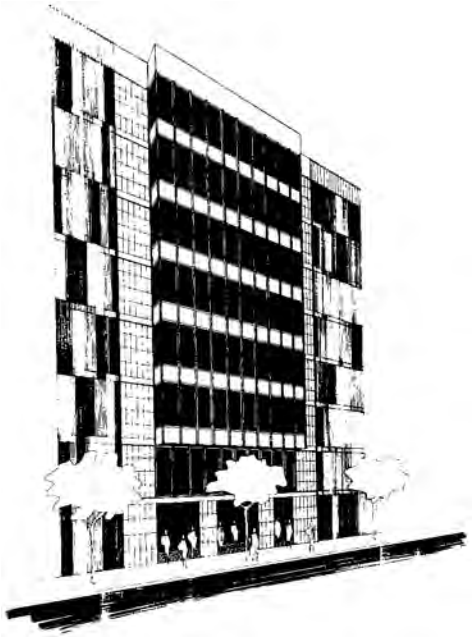
*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. – **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. – **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadricula de 85x85 cm, canto 22+6 cm. – **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm), colgada de techo sótano, doble sifón. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 20 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida acabado con rasilla fina. – **Albañilería acabados de fachada:** Placas de hormigón prefabricado de 6x2x0,12 m, acabado visto, aplacado con placas de aluminio en dinteles y aberturas fachada, antepechos de ladrillo hueco 15 cm revocado con mortero de c.p., celosía graduable de lamas de aluminio en escaleras. – **Albañilería solados:** Recrecido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrado transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. – **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. – **Yesería y Cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. – **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RITE, tendederos terrado transitable, sombrerete chimeneas ventilación y calderas. – **Carpintería exterior:** Oscilobatientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. – **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm) – **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. – **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado, llaves de cierre en todos los locales húmedos. – **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recrecido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. – **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. – **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. – **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. – **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (l=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. – **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras y puerta vestíbulo general. – **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos), elementos de cerrajería al esmalte (dos manos).

Para obtener el coste del m² construido en sotanos (dos plantas), destinadas a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 55% y el 65% del valor construido sobre rasante.

EDIFICIO ADMINISTRATIVO CORRIENTE



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	6,43	Fontanería	29,17
Cimentación	8,49	Material sanitario y grifería	5,23
Estructura	197,10	Electricidad	59,68
Saneamiento (horizontal y vertical)	19,15	Calefacción	63,19
Albañilería gruesa	163,70	Instalaciones especiales	16,99
» azoteas e impermeab.	30,59	Fumistería y muebles de cocina	4,73
» acabados de fachada	50,05	Ascensores	10,59
» solados	71,66	Vidriería	12,85
» acabados interiores	33,55	Pintura y estucos	32,99
» ayudas a industriales	33,44	**Total**	**1.074,56**
Yesería y cielorrasos	60,69	Seguridad y salud, 2 %	21,49
Cerrajería	26,11	Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5 %	102,08
Carpintería exterior	66,93	**Total €/m²**	**1.198,13**
» interior	63,03		
Persianas	8,22		

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón y forjado reticular (luces 7 x 7). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Paredes de cerramiento de 15 cm de espesor en fachada posterior, cámara con aislamiento térmico. Divisiones interiores: ladrillo hueco 1/4 y tabicón de tochana en aseos. Incluido aislamentos térmico y acústico de todo el edificio. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Azotea invertida no transitable. – **Albañilería acabados de fachada:** Mármol o piedra artificial en fachada principal y estucado en frío en fachada posterior. – **Albañilería solados:** Mármol en vestíbulo y escalera, gres en servicios y terrazo en el resto. – **Albañilería acabados interiores:** Cerámica, colores lisos a toda altura y mármol nacional en vestíbulo general. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y cielorrasos en zona oficinas de fibra mineral y perfil visto. – **Cerrajería:** Hierro pintado. – **Carpintería exterior:** Muro cortina en aluminio anodizado en fachada principal y carpintería de aluminio lacado en blanco en fachada posterior. – **Carpintería interior:** En madera noble barnizada. – **Persianas:** De aluminio prelacado con tornos. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de cobre en grupos servicios concentrados en planta. – **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad. – **Electricidad:** Cuadros parciales por planta, electrificación elevada (8 circuitos). – **Calefacción:** Central, bitubular y radiadores de fundición. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocina, microondas, campana extractora y 2 ml de muebles de cocina. - **Ascensores:** Dos, con dos velocidades y puertas automáticas. – **Vidriería:** Doble acristalamiento incoloro. – **Pintura y estucos:** Al plástico en paredes y estucos acrílicos o vinílicos en escaleras.
Caso de incluir aparatos de iluminación instalados, se deberá incrementar en 27,32 €/m².
Caso de incluir aire acondicionado (frío y calor), se deberá incrementar en 106,90 €/m², eliminando la partida de calefacción.

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45 % y el 55 % del valor construido sobre rasante.

Ildefonso Sánchez Prat notario



OFICINA LIQUIDADORA DE
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT(08)

Núm. Presentació : A-27863/2005-1
Data Presentació : 02/03/2005
1 autoliquidacions.

Document
SANCHEZ PRAT ILDEFONSO 447 15/02/2005

NIHIL PRIUS FIDE
PROTOCOLO
28 MAYO DE 1862

CONSTITUCION DE GARANTIAS
Protocolo: 447
Fecha: 15/02/2005
Otorgada por:
EMDUCSA

5Z2045086

11/2004

D. Ildefonso Sánchez Prat NOTARIO NIHIL PRIUS FIDE BARCELONA

c.m. ----------

NÚMERO CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE. --------

------**ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS.** -

En Barcelona, mi residencia, a quince de Febrero de dos mil cinco. ----------

Ante mí, ILDEFONSO SANCHEZ PRAT, Notario del Ilustre Colegio de Catalunya, ----------

----------**COMPARECEN:** ----------

De una parte, **DON SERGIO FERNÁNDEZ MESA**, mayor de edad, vecino de Cornellà de Llobregat (Barcelona), con domicilio en Plaza de l´Esglesia, 1, y con D.N.I./N.I.F. número 46559573Y, y ----------

DON JOSÉ ANTONIO MARÍN SÁNCHEZ, mayor de edad, vecino de Cornellà de Llobregat (Barcelona), con domicilio en Albert Einstein 47-49, y con D.N.I./N.I.F. número 38406043E. ----------

Y de otra parte, **DON LUIS MARSÀ GARCÍA**, vecino de Barcelona, Paseo Manuel Girona, 62 ; con D.N.I. número 37634128X. ----------

----------**INTERVIENEN** ----------

1.- D. **Sergio Fernández Mesa y D. José Antonio Marín**, en nombre y representación de la compañía mercantil denominada **"EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLUPAMENT URBA DE CORNELLA, S.A."**, (en adelante EMDUCSA), domiciliada en Cornellá, C/ Albert Einstein, 47-49, constituida por tiempo indefinido, bajo la denominación de "DESARROLLO URBANO DE CORNELLA, S.A.", mediante escritura autorizada por el notario que fue de Cornellá, Don Eduardo G. Duarte Acha, a 29 de Octubre de 1.986, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia en el tomo 8.562, libro 7.809 sección 2ª, folio 10, hoja número 10.373, inscripción 1ª, subsanada y modificada por otra escritura autorizada por el mismo Notario, a 13 de mayo de 1.987, que causó igual inscripción. Adaptados sus estatutos a la legislación vigente mediante escritura autorizada por el notario que fue de Cornellá, Don José-Enrique Cortés Valdés, a 11 de Diciembre de 1.991, número 2.415 de protocolo y cambiada su denominación por la actual, mediante escritura autorizada por el notario que fue de Cornellá Fernando María Díaz Gallardo, a 21 de julio de 1.998, número 1.739 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia al tomo

29.346, folio 74, hoja B-23536, inscripción 43. ---

Tiene asignado el N.I.F. número **A-58-283342**. --

Don José Antonio Marín Sánchez actúa en virtud de poder que, en su calidad de Gerent de desenvolupament urbà i planejament, le fue conferido a su favor por acuerdo del Consejo de Administración de la compañía adoptado en reunión celebrada el día 19 de marzo de 1997, elevado a público mediante escritura autorizada el día el día 15 de abril de 1997 por el notario que fue de Cornellà Don Fernando M. Díaz Gallardo, con el número 810 de protocolo, de cuya copia autorizada, que causó la inscripción 41ª y tengo a la vista, le resultan, entre otras, facultades suficientes para: ----------

"...2) En relació amb les activitats de la societat relatives a la construcció, la promoció i venda d'habitatges i aparcaments, a la compra venda de sòl, a la redacció i proposta de planejament urbanístic de la ciutat. = (...) c) Comprar, vendre i gravar bén inmobles. (...) Segon.- Les facultats

atorgades al Gerent de desenvolupament urbà i planejament de la societat en el punt anterior s'exercira de forma individualitzada, a excepció de les previstes en el punt, a), b), c), h) i i) que s'exerciran de forma mancomunada amb el President, Vicepresident o Conseller Delegat, senyors José Montilla Aguilera, Ramón Salabert Parramón i Antonio Martínez Flor, respectivament. = No obstant això, i respecte a les facultats previstes en el punt 2 c) de l'apartat anterior quan es tracti de la transmissió d'habitatges, places d'aparcament o traster promoguts per la societat, el Gerent quedarà habilitat per actuar individualitzadament i no de forma mancomunada com en els supòsits anteriors. =..." ----------

Estos poderes fueron modificados en escritura autorizada el día 27 de mayo de 2004 por el notario de Cornellà Don Ramón Bernabé, con el número 1.070 de protocolo, que causó la inscripción 61ª, en el sentido de que, en el supuesto de que sus facultades deban ser ejercitadas de forma mancomunada con el Presidente, Vicepresidente o los Consejeros Delegados, lo será con la persona, cualquiera que sea, que en cada momento ocupe dichos cargos. Copia

5Z2045084

11/2004

autorizada e inscrita de dicha escritura me exhibe y devuelvo al interesado. ----------

Doy fe de que nada hay en lo omitido que altere, restrinja o desvirtúe lo inserto, asegurándome el Sr. Marín la vigencia de su apoderamiento. -----

Don Sergi Fernández Mesa actúa, completando la representación del Sr. Marín, **en virtud de su cargos de Consejero y Consejero Delegado** de la sociedad, que asegura vigente. Fue nombrado miembro del Consejo de Administración por acuerdo de la Junta General de accionistas celebrada el día 19 de junio de 2003, con efectos desde el día de la Junta hasta finalizar el período de mandato del actual consistorio del Ayuntamiento de Cornellá, cuya certificación, que produjo la inscripción 55ª, me exhiben. -

Y se le nombró consejero delegado por acuerdo del Consejo de Administración en reunión celebrada el día 5 de mayo de 2004, que fue elevada a público en escritura autorizada el día 27 de mayo de 2004 por el antes citado notario de Cornellà Sr. Berna-

bé, con el número 1078 de protocolo, que causó la inscripción 62ª, cuya copia autorizada e inscrita me exhibe y devuelvo. ----------

Afirman la integra subsistencia de sus cargos y que las facultades que alegan y no han variado la personalidad jurídica de su representada. ---------

2.- D. Luis Marsà García, en nombre y representación de la mercantil de nacionalidad española denominada **INMOBILIARIA MAR, S.A.**, domiciliada en Barcelona, Paseo de Manuel Girona, número 62, bajos; constituida, por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, D. Francisco Siso Clavero, el día 1 de marzo de 1.961, habiendo adaptado sus estatutos a la legislación vigente mediante escritura otorgada ante el notario que fue de Barcelona. D. Antonio Roldán Rodríguez, el 28 de mayo de 1.992. ----------

Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 31.824, folio 204, hoja número B-41.856. ----------

Tiene asignado el N.I.F. número **A-08-128936.** --

Actúa en virtud de su cargo de **Administrador solidario** de la compañía, que asegura vigente y para el que fue reelegido para el cargo que alega me-

TIMBRE DEL ESTADO

D. Ildefonso Sánchez Prat NOTARIO NIHIL PRIUS FIDE BARCELONA

0,15 €

5Z2045083

11/2004

diante acuerdos sociales adoptados en fecha 13 de marzo de 2.002, elevados a público mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona D. Joan Rubies Mallol en fecha 13 de marzo de 2.002, bajo el número de protocolo 1.467, copia auténtica de la cual, causante de la inscripción 47ª de la hoja social, tengo a la vista. ----------

Afirma la integra subsistencia del cargo y facultades que alega y que no ha variado la personalidad jurídica de su representada. ----------

IDENTIFICACIÓN: Identifico a los comparecientes por sus reseñados D.N.I./N.I.F. que me exhiben y compruebo. ----------

JUICIO DE CAPACIDAD: Tienen, a mi juicio, según actúan, la capacidad legal suficiente para formalizar la presente escritura, que redacto según minuta presentada por las partes, y a tal fin, ----------

----------**EXPONEN:** ----------

I.- Que en fecha 2 de agosto de 2004, INMOBILIARIA MAR y EMDUCSA, entre otras, otorgaron es-

critura de compraventa ("la Escritura") de las siguientes cuatro fincas urbanas ("las Fincas") sitas en el término municipal de Cornellà de Llobregat, y ello, ante el notario de Barcelona, D. Ildefonso Sánchez Prat, bajo el número de protocolo 2.415. --

Finca registral núm. 707, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de L'Hospitalet de Llobregat, al Tomo y Libro 757, Folio 188, -------

Finca registral núm. 4.248, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de L'Hospitalet de Llobregat, al Tomo y Libro 914, Folio 178. -------

Finca registral núm. 12.831, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de L'Hospitalet de Llobregat, al Tomo y Libro 914, Folio 183. -------

Finca registral núm. 12.832, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de L'Hospitalet de Llobregat, al Tomo y Libro 914, Folio 181. --------

II.- Que EMDUCSA, como parte del precio de compraventa de las cuotas indivisas de las Fincas, se subrogó en la deuda garantizada con las hipotecas a favor del Patronato del Fondo Nacional de Protección al Trabajo y del Fondo Nacional de Protección al Trabajo ("las Hipotecas") que gravaban las Fincas con el límite de la responsabilidad hipotecaria

máxima de las mismas (calculada en un total aproximado de 1.682.800 €). ----------

III.- Que sin perjuicio de lo anterior EMDUCSA se obligó, frente a INMOBILIARIA MAR, a obtener mandamiento de cancelación de las Hipotecas y a cancelar las mismas, no más tarde del 2 de agosto de 2005. ----------

IV.- Que en unidad de acto a la firma del presente documento público, y con número inmediato anterior de protocolo, INMOBILIARIA MAR y EMDUCSA, junto con Gestión Inmobiliaria Elsa, S.L., y la Sindicatura de la Quiebra de Cristalerías Europeas, S.A.L., han otorgado escritura de novación y acreditación del cumplimiento de las condiciones para el pago de la contraprestación debida a la Sindicatura de la Quiebra de Cristalerías Europeas, S.A.L. ("la Escritura de Novación") ----------

V.- Que INMOBILIARIA MAR, a petición de EMDUCSA, ha prestado su consentimiento al pago que ésta ha efectuado a la Sindicatura de la Quiebra de

Cristalerías Europeas, S.A.L., aun antes de la cancelación de las Hipotecas que gravan las Fincas, sin que dicho consentimiento suponga la liberación de la obligación que, en su día, asumió EMDUCSA respecto de la cancelación de las Hipotecas. ------

VI.- Que dado que en fecha próxima se va a llevar a cabo un planeamiento urbanístico del que forman parte las Fincas, la obligación de EMDUCSA de cancelación de las Hipotecas antes del 2 de agosto de 2.005 ha sido sustituida en los términos que se dirá, quedando novada y, a tal fin, EMDUCSA e INMOBILIARIA MAR ----------

----------**OTORGAN** ----------

PRIMERO.- EMDUCSA se compromete a llevar a cabo cuantas gestiones o pagos fueren precisos para que las participaciones indivisas sobre las Fincas (registrales números 707, 4248, 12831 y 12.832 del Registro de la Propiedad 2 de L´Hospitalet de Llobregat,) que correspondan a INMOBILIARIA MAR, o la finca o fincas que sustituyan a éstas por subrogación real en el planeamiento urbanístico (finca o fincas de resultado), las reciba INMOBILIARIA MAR libres de dichas cargas hipotecarias. ----------

SEGUNDO.- Sin perjuicio de lo previsto en el

anterior Otorgamiento Primero, EMDUCSA se compromete a cancelar las cargas hipotecarias (que graven las Fincas o cuotas indivisas de las Fincas propiedad de INMOBILIARIA MAR) antes de que transcurran a cuatro (4) años a contar de la fecha indicada ut supra. ----------

TERCERO.- Las cargas de urbanización derivadas del planeamiento urbanístico sobre las Fincas se distribuirán entre los propietarios según resulte de dicho planeamiento. ----------

CUARTO.- EMDUCSA se compromete y obliga a pagar, a primer requerimiento de INMOBILIARIA MAR (salvo que con carácter previo se hubiesen cancelado las Hipotecas sobre las Fincas o cuotas indivisas de Fincas de su propiedad) cualquier cantidad que el acreedor hipotecario exigiera o reclamara a ésta por razón de la deuda garantizada por las Hipotecas, por cualquier procedimiento judicial. ----

La obligación de pago de EMDUCSA tendrá el límite expresamente pactado por EMDUCSA e INMOBILIA-

RIA MAR que resulta del Otorgamiento 4.2. de la Escritura de Compraventa autorizada el 2 de agosto de 2.004, por el notario de Barcelona, D. Ildefonso Sánchez Prat, bajo el número 2.415 de protocolo, y del anterior Expositivo II. ----------

Para que surja la obligación de pago de EMDUCSA será preciso que INMOBILIARIA MAR notifique fehacientemente a EMDUCSA el ejercicio de la acción judicial o extrajudicial hipotecaria por el acreedor hipotecario, acompañado de copia de la demanda recibida. ----------

QUINTO.- Todos los comparecientes, según intervienen, ratifican expresamente la Escritura de Compraventa autorizada por el notario de Barcelona, D. Ildefonso Sánchez Prat, el 2 de agosto de 2.004, bajo el número 2.415 de su protocolo, en todos sus términos, salvo en aquello en que hubiera sido modificado por el presente documento público. -------

En caso de contradicción entre lo aquí dispuesto y lo previsto en aquélla, prevalecerá la presente escritura. ----------

SEXTO.- Los gastos que se devenguen por el otorgamiento del presente documento público serán satisfechos por EMDUCSA. ----------

5Z2045080

11/2004

D. Ildefonso Sánchez Prat NOTARIO NIHIL PRIUS FIDE BARCELONA

Los impuestos que en su caso pudieren devengarse serán satisfechos con arreglo a Ley. ----------

SÉPTIMO.- La escritura se regirá por la Ley española. ----------

Las partes acuerdan expresamente someter el conocimiento de cuantos litigios pudieran surgir en relación con la interpretación, aplicación y ejecución de la presente escritura, con renuncia a su propio fuero si fuere otro, a los juzgados y tribunales de Cornellà de Llobregat. ----------

PROTECCIÓN DE DATOS.- De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. ----------

----------**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** -------

Así lo otorgan los comparecientes a quienes hago las reservas y advertencias legales, en espe-

cial las de carácter fiscal; en particular y a efectos fiscales, estatales, autonómicos y municipales, advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones, y en especial de sujetos pasivos, obligados a notificar, plazos, afecciones, revisiones y sanciones, según la Ley General Tributaria, Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Ley de Tasas 8/1.989, de 13 de Abril, y Ley 39/1.988, de 28 de Diciembre, reguladora de las Haciendas Locales. ----------

Y leída por mí esta escritura a los comparecientes, previa advertencia del derecho que tienen de hacerlo por sí, al cual renuncian, en prueba de conformidad, la firman conmigo, el Notario, y del contenido de la misma, extendida en siete folios de papel exclusivo para documentos notariales, números el del presente y los seis posteriores correlativos, DOY FE. ----------

SIGUE LA FIRMA DEL COMPARECIENTE.- SIGNADO: ILDEFONSO SANCHEZ PRAT. -RUBRICADOS Y SELLADO. ----

5Z2045079

11/2004

D. Ildefonso Sánchez Prat NOTARIO NIHIL PRIUS FIDE BARCELONA

Sigue Documentación Unida

LEY DE TASAS Y PRECIOS PUBLICOS

Nº Protocolo 447/2.005

Derechos arancelarios, con expresión de su número del arancel, concepto y cuantía, devengados por la autorización del documento al que obra unido el presente:

Instrumentos	Cuantía	% Red.	Derechos
CONSTITUCION GARANTIA	1.682.800,00		883,48

Nº de Arancel	Unidades	Concepto	Sujeto a IVA	No sujeto
1 / 2		Derechos		883,48
4	1,00	Copias Autorizadas		24,04
4	3,00	Copias Simples		14,42
Nª 8	16,00	Timbre Matriz y Autorizadas		2,40
Nª 8	24,00	Timbre Simples		0,72
7	7,00	Exceso de Caras		21,04
		Suplidos		6,00

IMPORTE TOTAL.....(euros): 952,10
IMPORTE TOTAL.....(pesetas): 158.416

5Z2045078

11/2004

D. Ildefonso Sánchez Prat NOTARIO NIHIL PRIUS FIDE BARCELONA

ES PRIMERA COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido para "EMDUCSA" en nueve folios de papel exclusivo para documentos notariales, números el del presente y sus ocho siguientes correlativos. En Barcelona, El dieciséis de febrero de dos mil cinco. DOY FE. ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL
CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL
NOTARIADO EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE
0063707
Ildefonso Sánchez Prat NOTARIO NIHIL PRIUS FIDE BARCELONA

OFICINA LIQUIDADORA DE

L'HOSPITALET DE LLOBREGAT (08)

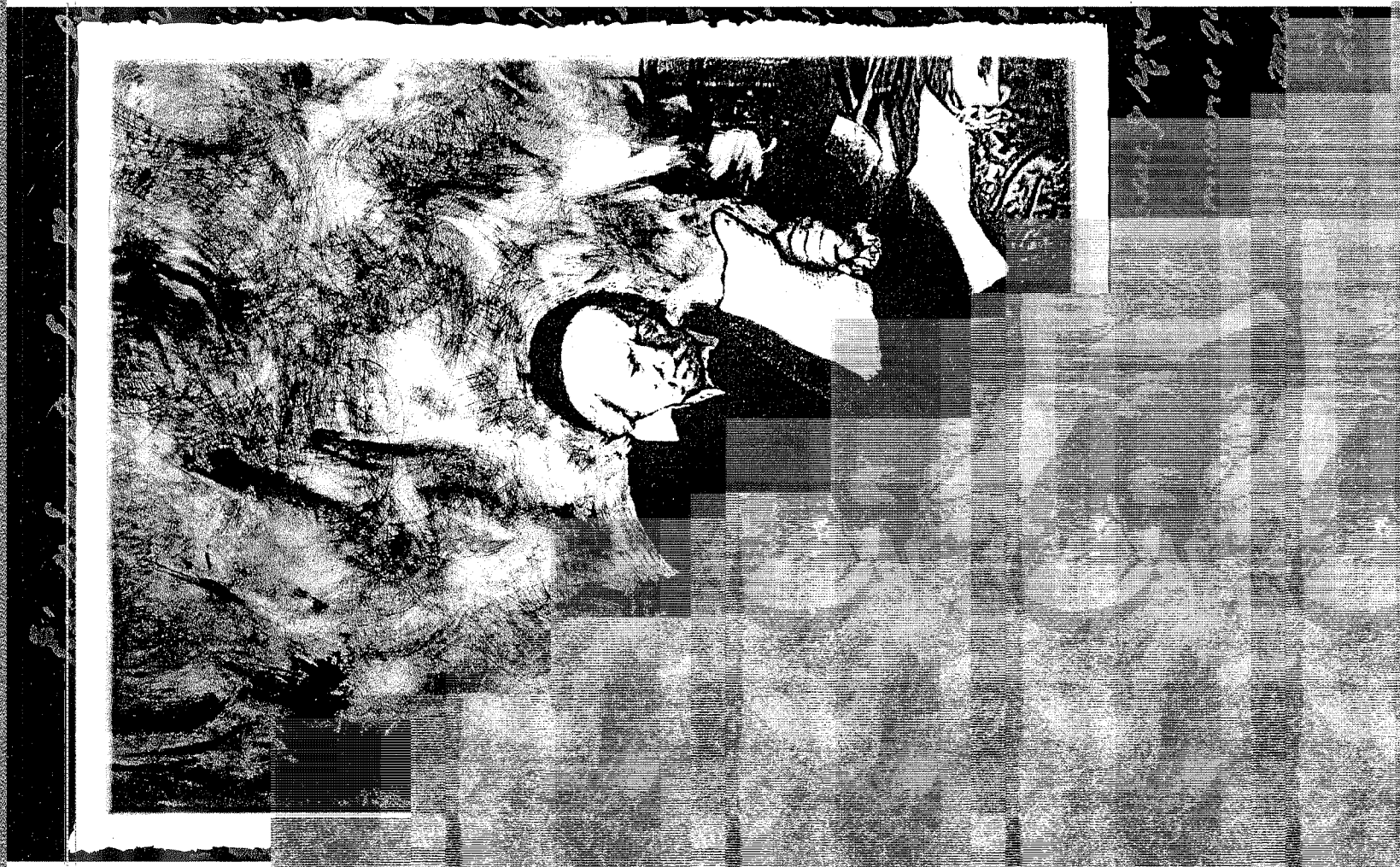
Document

1480 SANCHEZ PRAT ILDEFONSO 447 15/02/2005

Núm. Presentació : A-27863/-2005-1

El present document es retorna a l'interessat per haver allegat que l'acte o contracte que conté està EXEMPT / NO SUBJECTE / PRESCRIT a l'impost.
S'ha presentat còpia del document que es conserva en aquesta Oficina per a la comprovació de l'EXEMPCIÓ / NO SUBJECCIÓ / PRESCRIPCIÓ al·legada o per a practicar la liquidació o liquidacions complementàries que procedeixin.
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT, 02/03/05

Pagament	Import ingressat
A-27863/-2005-1	0,00 Euros



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA

PMU I SIEMENS

CORNELLÀ DE LLOBREGAT

VOLUM II

APROVACIÓ INICIAL

PAU PMU 1 ÀMBIT SIEMENS-ELSA: FINQUES APORTADES		
Nº ordre	**Titular**	**Finca registral**
S1	80% PROCORNELLÀ SA / 20% INMOBILIARIA MAR SA	4248
S2	80% PROCORNELLÀ SA / 20% INMOBILIARIA MAR SA	707
S3	80% PROCORNELLÀ SA / 20% INMOBILIARIA MAR SA	12832
S4	80% PROCORNELLÀ SA / 20% INMOBILIARIA MAR SA	12831
S5	RUVERTI S.L (50%) / LOVIPARK S.L (50%)	654
S6	PROCORNELLÀ SA	49752
P1	Ajuntament de Cornellà de Llobregat	no inscrita
P2	Ajuntament de Cornellà de Llobregat	no inscrita
P3	PROCORNELLÀ SA	51591
P4	Ajuntament de Cornellà de Llobregat	49758 (part)
P5	Ajuntament de Cornellà de Llobregat	49754
DOMICILIS PROPIETARIS		
PROCORNELLÀ SA	C/ Albert Einstein 47-49, Cornellà de Llobregat (08940)	
INMOBILIARIA MAR SA	C/ Manel Girona 62 Bj. Barcelona (08034)	
RUVERTI SL	C/ Francesc Layret 35, Esplugues de Llobregat (08950)	
LOVIPARK SL	C/ Francesc Layret 35, Esplugues de Llobregat (08950)	
AJUNTAMENT DE CORNELLÀ		
DOMICILIS INTERESSTS		
SUBDIRECCIÓN GENERAL DEL TRABAJO AUTÓNOMO (MINISTERIOR DE TRABAJO Y ECONOMÍA SOCIAL)	C/ Pío Baroja 6, 4ª Planta. Madrid (28071)	

FITXES DE LES FINQUES APORTADES

FINCA APORTADA NÚMERO S1

Finca Aportada núm.	S1
Finca Registral núm.	4248
Propietari	IMMOBILIARIA MAR S.A. (20%) EMDUCSA (80%)
Superfície Real	2.418,89 m2
Superfície Registral	2.418,8910m2

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE

"Porción de terreno, radicada en el término de Cornellá de Llobregat, partida "Plano de la Estación", que tiene la figura de un triángulo y mide una superficie de dos mil cuatrocientos dieciocho metros ochenta y nueve decímetros y diez centímetros, equivalentes a sesenta y cuatro mil veintidós palmos novecientos dieciséis décimos; y linda; al Norte con restante finca de "Siemens Industria Eléctrica, S.A.", en una línea de cincuenta y seis metros treinta y dos centímetros; al Este, con finca de la Compañía "Sociedad Anónima Laboral E.L.S.A", en una longitud de ochenta y cuatro metros nueve centímetros; por el Oeste, con "R.E.N.F.E", en una línea quebrada de ciento siete metros veintidós centímetros; y al Sur, donde termina en punta, con la confluencia de los lindes Este y Oeste."

INSCRIPCIÓ

Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, al folis 45, llibre 1148, volum 1148, inscripció 10ª. FINCA 4248.

TITULAR

INMOBILIARIA MAR S.A, és titular del 10% del ple domini de la finca, per títol d'adjudicació judicial, segons autes seguits amb el número 221/1996 pel Jutjat de 1ª instància nº1 de Cornellà de Llobregat, en virtut del manament de data 28 de novembre de 2003, que va causar en data dinou de març de 2004, la inscripció 7ª al volum 914, llibre 914, foli 178.

INMOBILIARIA MAR S.A, és titular del 10% del ple domini de la finca, per títol de compravenda en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, el Sr. Miquel Tarragona Coromina, amb número de protocol 3.472 de data 23 d'octubre de 2008, que va causar, en data vint de novembre de 2008, la inscripció 10ª, al llibre 1.148, volum 1.148, foli 45.

EMDUCSA, és titular del 80% del ple domini de la finca, per títol de compravenda autoritzada pel Notari de Barcelona, el Sr. Ildefonso Sánchez Prat, amb número de protocol 2.415 de data 2 d'agost de 2004, que va causar, en data 2 de setembre del 2004, la inscripció 8ª, volum 914, llibre 914, foli 180.

CÀRREGUES

- *HIPOTECA constituida sobre la misma por su entonces propietaria "Elsa Sociedad Anónima Laboral" a favor del "PATRONATO DEL FONDO NACIONAL DE PROTECCIÓN AL TRABAJO", en garantía de un préstamo que concedió dicho Organismo a los cuatrocientos noventa y tres socios-trabajadores de la empresa Sociedad Anónima Laboral Elsa, consistente en un préstamo de trescientas cuarenta y una mil ciento sesenta pesetas, equivalentes a dos mil cincuenta euros cuarenta y un céntimos a Don José María Luque Gómez y a cada uno de los restantes cuatrocientos noventa y dos*

trabajadores la cantidad de dos mil cuarenta y ocho euros siete céntimos; siendo el total de los préstamos de ciento sesenta y ocho millones de pesetas, equivalentes a un millón nueve mil setecientos euros treinta y cuatro céntimos. El plazo de devolución es de siete años a contar desde la fecha de la escritura de la constitución. En garantía de dichos préstamos, de sus intereses hasta el máximo legal y de la cantidad de dieciséis millones ochocientas mil pesetas, equivalentes a cien mil novecientos setenta euros tres céntimos para costas y gastos, constituyó la citada empresa hipoteca sobre esta finca y otras tres más, respondiendo la de este número de ochenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y ocho euros noventa y ocho céntimos de capital, sus intereses correspondientes y de ocho mil ochocientos cuarenta y seis euros noventa céntimos para costas y gastos; tasándose para el caso de subasta en ciento setenta y nueve mil ciento un euros sesenta y un céntimos. Todo ello resulta de escritura de constitución de hipoteca otorgada por el Notario de Barcelona Don Aurelio Moreno Prádanos el quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y de otra de subsanación autorizada por el mismo Notario de veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y dos, que produjo la inscripción 2ª, vigente, fecha catorce de Junio de mil novecientos ochenta y dos, que obra al folio 98 del tomo y libro 75 del archivo. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 3 de septiembre de 1997, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 20 de octubre de 2003, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 21 de marzo de 2006, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

- *DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO a favor de la "INMOBILIARIA MAR, S.A." constituido en escritura otorgada en Barcelona, el dos de agosto de dos mil cuatro, ante el Notario Don Ildefonso Sánchez Prat, que causó la inscripción 8ª, de fecha dos de septiembre de dos mil cuatro, al folio 180 del tomo y libro 914, que literalmente dice así: "1.- Constitución de sendos derechos de tanteo y retracto convencional. Además del retracto de comuneros, que corresponde por ley EMDUCSA, GIELSA e INMOBILIARIA MAR en tanto copropietarios de las fincas, EMDUCSA Y GIELSA confieren a INMOBILIARIA MAR un derecho de tanteo o de adquisición preferente, y de retracto sobre dichas cuotas, en tanto que propietarios de sendas cuotas indivisas del ochenta por ciento y del diez por ciento del pleno dominio de las fincas. Este derecho de tanteo y de retracto convencional tendrá carácter prioritario respecto del derecho de tanteo y de retracto legal de los comuneros. 2.- Objeto. El objeto de los derechos de tanteo y de retracto convencional será, en una primera etapa, las cuotas indivisas en pleno dominio sobre las fincas de EMDUCSA y GIELSA. Si durante la vigencia de tales derechos se aprobase definitivamente un proyecto de equidistribución sobre las fincas o, cualquier otro instrumento urbanístico que diese lugar a la aparición de nuevas parcelas, procedentes de las fincas de origen, los derechos de tanteo y retracto se extenderán sobre las mismas. 3.- Duración. Los derechos de tanteo y retracto se confieren por un plazo de tres años a contar de la firma de la escritura. INMOBILIARIA MAR únicamente podrá ejercitar tales derechos en caso de que EMDUCSA y/o GIELSA procediesen –en dicho plazo de tres años- pero no después, a enajenar sus respectivas cuotas indivisas de las fincas, o de parte de ellas. 4.- Condiciones de ejercicio. EMDUCSA y GIELSA se obligan a comunicar a la sociedad INMOBILIARIA MAR, por conducto notarial, cualquier oferta de adquisición sobre toda o parte de su cuota indivisa de las fincas que obtenga de terceros. La oferta de los terceros deberá ser firme e irrevocable, e identificar expresamente el objeto de la misma y el precio y forma de pago propuesto por dicho interesado. IINMOBILIARIA MAR dispondrá de un plazo de un mes para notificar al propietario de la*

parcela, a contar de la recepción de la notificación de éste, su voluntad y disponibilidad de hacer efectivo su derecho de tanteo y, así, de adquirir la cuota indivisa objeto de la oferta por el precio y las condiciones ofertadas por terceros. 5.- Escritura de compraventa. La escritura de compraventa de las cuotas indivisas objeto de tanteo se otorgarán en el plazo de quince días siguientes a la notificación de INMOBILIARIA MAR comunicando su voluntad de ejercitar tal derecho. 6.- Naturaleza real. Los derechos de tanteo y retracto se constituyen con efectos "erga omnes" y, por tanto, tendrán carácter real y serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. El presente derecho de tanteo y retracto no implica contraprestación por constituir estipulación integrante del contrato complejo que aquí se formaliza."

PERCENTATGE PARTICIPACIÓ

10,3464%

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 2.418,89 m2.

FINCA APORTADA NÚMERO S2

Finca Aportada núm.	S2
Finca Registral núm.	707
Propietari	IMMOBILIARIA MAR S.A. (20%) EMDUCSA (80%)
Superfície Real	16.688,21m2
Superfície Registral	15.678,6294m2

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE

"PIEZA DE TIERRA sita en el término de Cornellá de Llobregat, contigua a la estación del Ferrocarril de dicho pueblo, de superficie quince mil seiscientos setenta y ocho metros sesenta y dos decímetros noventa y cuatro centímetros cuadrados. Linda al frente Este, parte con propiedad de don Miguel Cuixart y parte con la Carretera de Cornellá a Fogas de Tordera; al Norte, izquierda, saliendo parte con el mismo Señor Cuixart, parte con la calle de Luis Muntadas, parte con la Compañía "Siemens Industria Eléctrica S.A" y parte con fincas de Sociedad Anónima Laboral Elsa; al Oeste espalda, con una faja de terreno de los Sucesores de Antonio Vía hoy en parte con finca de la Compañía "Siemens Industria Eléctrica, S.A." y en parte con la finca Sociedad Anónima Laboral Elsa, y al Sur, derecha, con Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles – Renfe-. Sobre dicha pieza de tierra de halla construida una casa fabrica que ocupa una superficie de siete mil ciento cuarenta y cinco metros ochenta y dos centímetros cuadrados, equivalentes a ciento ochenta y nueve mil ciento cuarenta y nueve palmos ochenta y cinco céntimos también cuadrados y la forman varios cuerpos de edificio consistente uno de ellos en una casa habitación que ocupa ciento ochenta y siete metros y medio superficiales compuesta de bajos y un piso alto cubierto con terrado mediante sobradillo; la planta la componen dos viviendas y el piso alto una sola, junto a este cuerpo se levanta otro compuesto de sótanos en parte destinado a bodega y a lagar y de planta baja con destino a depósito de materiales, esta cubierto con bóvedas sostenidas por jácenas y columnas y una sola crujía con bovedillas y viguetas, ocupando dicha planta baja una superficie de trescientos noventa y un metros sesenta decímetros cuadrados; inmediato a éste se levanta un cuerpo de edificio en sentido normal al mismo, cubierto con tejado, con varios destinos, especialmente a pasos y acarreo, bascula y vía férrea interior y también a despacho general en parte y escritorio; la superficie que ocupa este despacho tiene una dependencia superior siendo la total extensión de este cuerpo de trescientos cincuenta metros ochenta y cuatro decímetros cuadrados; por el anterior descrito cuerpo de edificio se ingresa a otro cuerpo destinado a embalajes que esta cubierto con tejado mediante pilares y cabajos de armadura ocupando una superficie de mil doscientos treinta y dos metros cuarenta decímetros cuadrados, existiendo en el mismo un pequeño sótano con destino a depósito para paja; frontero a ese último hay un cuerpo de edificio de planta baja y cubierto con tejado con varias dependencias como almacenes, museo tallería, maquinas y motores, cerrajería y molinería, ocupando una superficie de ochocientos veinte metros ochenta decímetros cuadrados; junto al cuerpo de embalajes y frente a ese último, hay un cuerpo de edificio de planta poligonal regular destinado a varias dependencias como arcas, cuatro moldes, cuatro crisoles, mezclas, etc.: parte de cuyo cuerpo de edificio esta formado de planta baja solamente como los depósitos de arenas, cuatro moldes, etc., y parte de planta baja y un piso, como cuarto de crisoles, arcas y demás y todo esta cubierto con tejado con caballos de armadura y ocupa una superficie de novecientos noventa y un metros veinte decímetros cuadrados incluyendo dos patios de luz y ventilación; contiguo a ese cuerpo se levanta la gran cuadra de hornos de superficie de mil ciento diecisiete metros sesenta decímetros cuadrados cubierta con bóvedas por medir de grandes jacenas y formando un solo piso, pero existen en el varias partes con sótanos, formando las dependencias denominadas cuadra de fuego o Fiays, una para cada horno, que son tres, como también unas galerías para cada horno respectivamente, y finalmente consta dicha fabrica de otro cuerpo de edificio de construcción ligera destinado a carboneras y enlazado con el anterior por medio de galerías; y ocupa una superficie de doscientos noventa y cinco metros

cuarenta decímetros cuadrados. La restante superficie esta destinada a patios y a vías de enlace donde hay establecida en parte una vía férrea particular de ancho ordinario y otra de sistema Decanville en parte movible y en parte fija."

INSCRIPCIÓ

Registre de la Propietat de Cornellà del Llobregat, als folis 188 i 143, llibres 757 i 1149, volum 757 i 1149, FINCA 707.

TITULAR

INMOBILIARIA MAR S.A, és titular del 10% del ple domini de la finca, per títol d'adjudicació judicial, segons autes seguits amb el número 221/1996 pel Jutjat de 1ª instància nº1 de Cornellà de Llobregat, en virtut del manament de data 28 de novembre de 2003, que va causar en data dinou de març de 2004, la inscripció 20ª, al volum 757, llibre 757, foli 188.

INMOBILIARIA MAR S.A., és titular del 10% del ple domini de la finca, per títol de compravenda en virtut de l'escriptura autoritzada Notari de Barcelona, el Sr. Miquel Tarragona Coromina, número del protocol 2.824 de data 30 de Juliol de 2008, que va causar en data vint de novembre de 2008, la inscripció 23ª, al llibre 1.149, volum 1.149, foli 143.

EMDUCSA, és titular del 80% del ple domini de la finca, per títol de compravenda en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona el Sr. Ildefonso Sánchez Prat, amb nº de protocol 2.415 de data 2 d'agost de 2004, la qual va causar la inscripció 21ª, volum 757, llibre 757, foli 188.

CÀRREGUES

- *HIPOTECA constituida sobre la misma por su entonces propietaria "Elsa Sociedad Anónima Laboral" a favor del "PATRONATO DEL FONDO NACIONAL DE PROTECCIÓN AL TRABAJO", en garantía de un préstamo que concedió dicho Organismo a los cuatrocientos noventa y tres socios-trabajadores de la empresa Sociedad Anónima Laboral Elsa, consistente en un préstamo de dos mil cincuenta euros cuarenta y un céntimos a Don José María Luque Gómez y a cada uno de los restantes cuatrocientos noventa y dos trabajadores la cantidad de dos mil cuarenta y ocho euros siete céntimos; siendo el total de los préstamos de un millón nueve mil setecientos euros treinta y cuatro céntimos. El plazo de devolución es de siete años a contar desde la fecha de la escritura de la constitución. En garantía de dichos préstamos, de sus intereses hasta el máximo legal y de la cantidad de cien mil novecientos setenta euros tres céntimos para costas y gastos, constituyó la citada empresa hipoteca sobre esta finca y otras tres más, respondiendo la de este número de quinientos setenta y cuatro mil ochocientos sesenta y ocho euros ocho céntimos de capital, sus intereses correspondientes y de cincuenta siete mil cuatrocientos ochenta y seis euros ochenta y un céntimos para costas y gastos; tasándose para el caso de subasta en un millón ciento sesenta y tres mil quinientos cincuenta y nueve euros cuarenta y tres céntimos. Todo ello resulta de escritura de constitución de hipoteca otorgada por el Notario de Barcelona Don Aurelio Moreno Prádanos el quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y de otra de subsanación autorizada por el mismo Notario de veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y dos, que produjo la inscripción 15ª, vigente, fecha catorce de Junio de mil novecientos ochenta y dos, que obra al folio 196 del tomo y libro 2 del archivo. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 3 de septiembre de 1997, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de*

ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 20 de octubre de 2003, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 21 de marzo de 2006, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

- *DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO a favor de la "INMOBILIARIA MAR, S.A." constituido en escritura otorgada en Barcelona, el dos de agosto de dos mil cuatro, ante el Notario Don Ildefonso Sánchez Prat, que causó la inscripción 21ª, de fecha dos de septiembre de dos mil cuatro, al folio 188 del tomo y libro 757, que literalmente dice así: "1.- Constitución de sendos derechos de tanteo y retracto convencional. Además del retracto de comuneros, que corresponde por ley EMDUCSA, GIELSA e INMOBILIARIA MAR en tanto copropietarios de las fincas, EMDUCSA Y GIELSA confieren a INMOBILIARIA MAR un derecho de tanteo o de adquisición preferente, y de retracto sobre dichas cuotas, en tanto que propietarios de sendas cuotas indivisas del ochenta por ciento y del diez por ciento del pleno dominio de las fincas. Este derecho de tanteo y de retracto convencional tendrá carácter prioritario respecto del derecho de tanteo y de retracto legal de los comuneros. 2.- Objeto. El objeto de los derechos de tanteo y de retracto convencional será, en una primera etapa, las cuotas indivisas en pleno dominio sobre las fincas de EMDUCSA y GIELSA. Si durante la vigencia de tales derechos se aprobase definitivamente un proyecto de equidistribución sobre las fincas o, cualquier otro instrumento urbanístico que diese lugar a la aparición de nuevas parcelas, procedentes de las fincas de origen, los derechos de tanteo y retracto se extenderán sobre las mismas. 3.- Duración. Los derechos de tanteo y retracto se confieren por un plazo de tres años a contar de la firma de la escritura. INMOBILIARIA MAR únicamente podrá ejercitar tales derechos en caso de que EMDUCSA y/o GIELSA procediesen –en dicho plazo de tres años- pero no después a enajenar sus respectivas cuotas indivisas de las fincas, o de parte de ellas. 4.- Condiciones de ejercicio EMDUCSA y GIELSA se obligan a comunicar a la sociedad INMOBILIARIA MAR, por conducto notarial, cualquier oferta de adquisición sobre toda o parte de su cuota indivisa de las fincas que obtenga de terceros. La oferta de los terceros deberá ser firme e irrevocable, e identificar expresamente el objeto de la misma y el precio y forma de pago propuesto por dicho interesado. IINMOBILIARIA MAR dispondrá de un plazo de un mes para notificar al propietario de la parcela a contar de la recepción de la notificación de éste, su voluntad y disponibilidad de hacer efectivo su derecho de tanteo y, así, de adquirir la cuota indivisa objeto de la oferta por el precio y las condiciones ofertadas por terceros. 5.- Escritura de compraventa. La escritura de compraventa de las cuotas indivisas objeto de tanteo se otorgarán en el plazo de quince días siguientes a la notificación de INMOBILIARIA MAR comunicando su voluntad de ejercitar tal derecho. 6.- Naturaleza real. Los derechos de tanteo y retracto se constituyen con efectos "erga omnes" y, por tanto, tendrán carácter real y serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. El presente derecho de tanteo y retracto no implica contraprestación por constituir estipulación integrante del contrato complejo que aquí se formaliza."*

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ

71,3812%

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 16.688,21m2. S'interessa la inscripció del l'accés de cabuda de 1.009,59 m2 de la present finca en el Registre de la Propietat.

FINCA APORTADA NÚMERO S3

Finca Aportada núm.	S3
Finca Registral núm.	12832
Propietari	IMMOBILIARIA MAR S.A. (20%) EMDUCSA (80%)
Superfície Real	372,38m2
Superfície Registral	372,38m2

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE

"TERRENO sito en término de Cornellá, de superficie trescientos setenta y dos metros treinta y ocho decímetros cuadrados, equivalentes a nueve mil ochocientos treinta palmos ochenta y tres centésimas de palmo. Linda: frente, Norte, en línea de once metros treinta centímetros, con la calle Luis Muntadas; al Oeste, con terreno de "Siemens, Industria Eléctrica" y en una línea perpendicular a dicha calle de cuarenta y tres metros; por el Este, con porción segregada de la misma matriz; por el Sur, con terrenos de la finca matriz, con una línea poligonal formada por una línea que va de la esquina de los terrenos de "Siemens" a la esquina de la nave de una propiedad de "Elsa", de longitud cinco metros cuarenta y cinco centímetros, tres líneas, paredes de éste edificio, una de tres metros cincuenta centímetros, otra normal a ésta de dos metros setenta y cinco centímetros y otra paralela a la primera de seis metros cinco centímetros, y por último, otra que va del extremo de ésta última hasta el punto de intersección de la línea de cuarenta y cinco grados con la base Sur de la parcela segregada de la misma matriz."

INSCRIPCIÓ

Registre de la Propietat de Cornellà del Llobregat, als folis 188, 45 i 190, llibres 914 i 1148, volum 914 i 1148 FINCA 12832.

TITULAR

INMOBILIARIA MAR S.A, és titular del 10% del ple domini de la finca, per títol d'adjudicació judicial, segons autes seguits amb el número 221/1996 pel Jutjat de 1ª instància nº1 de Cornellà de Llobregat, en virtut del manament de data 28 de novembre de 2003, que va causar en data dinou de març de 2004 la inscripció 8ª, al volum 914, llibre 914, foli 188.

INMOBILIARIA MAR S.A., és titular del 10% del ple domini de la finca, per títol de compravenda en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, el Sr. Miquel Tarragona Coromina, número del protocol 3.472 de data 23 d'octubre de 2008, que va causar en data vint de novembre de 2008 la inscripció 11ª, al llibre 1.148, volum 1.148, foli 45.

EMDUCSA, és titular del 80% del ple domini de la finca, per títol de compravenda en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, el Sr. Ildefonso Sánchez Prat, amb nº de protocol 2.415 de data 2 d'agost de 2004, la qual va causar la inscripció 9ª, volum 914, llibre 914, foli 190.

CÀRREGUES

- *"HIPOTECA constituida sobre la misma por su entonces propietaria "Elsa Sociedad Anónima Laboral", a favor del "PATRONATO DEL FONDO NACIONAL DE PROTECCIÓN AL TRABAJO", en garantía de un préstamo que concedió dicho Organismo a los cuatrocientos noventa y tres socios-trabajadores de la empresa Sociedad Anónima Laboral Elsa, consistente en un préstamo de dos mil cincuenta euros cuarenta y un céntimos a Don José María Luque Gómez y a cada uno de los*

restantes cuatrocientos noventa y dos trabajadores la cantidad de dos mil cuarenta y ocho euros siete céntimos; siendo el total de los préstamos de un millón nueve mil setecientos euros treinta y cuatro céntimos. El plazo de la devolución es de siete años a contar desde la fecha de la escritura de constitución. En garantía de dichos préstamos, de sus intereses hasta el máximo legal y de la cantidad de cien mil novecientos setenta euros tres céntimos para costas y gastos, constituyó la citada empresa hipoteca sobre esta finca y otras tres más, respondiendo la de este número de trece mil seiscientos setenta y tres euros tres céntimos de capital, sus intereses correspondientes y de mil trescientos sesenta y siete euros treinta céntimos para costas y gastos. Todo ello resulta de escritura de constitución de hipoteca otorgada por el Notario de Barcelona Don Aurelio Moreno Prádanos el día quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y de otra de subsanación autorizada por el mismo Notario el día veintiséis de Mayo de mil novecientos ochenta y dos, que produjo la inscripción 3ª vigente, fecha catorce de junio de mil novecientos ochenta y dos, que obra al folio 212 del tomo y libro 158 del archivo. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 3 de septiembre de 1997, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 20 de octubre de 2003, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 21 de septiembre de 2006, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales."

- *"DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO a favor de la "INMOBILIARIA MAR, S.A." constituido en escritura otorgada en Barcelona, el dos de agosto de dos mil cuatro, ante el Notario Don Ildefonso Sánchez Prat, que causó la inscripción 9ª, de fecha dos de septiembre de dos mil cuatro, al folio 189 del tomo y libro 914, que literalmente dice así: "1.- Constitución de sendos derechos de tanteo y retracto convencional. Además del retracto de comuneros, que corresponde por ley EMDUCSA, GIELSA e INMOBILIARIA MAR en tanto copropietarios de las fincas, EMDUCSA Y GIELSA confieren a INMOBILIARIA MAR un derecho de tanteo o de adquisición preferente, y de retracto sobre dichas cuotas, en tanto que propietarios de sendas cuotas indivisas del ochenta por ciento y del diez por ciento del pleno dominio de las fincas. Este derecho de tanteo y de retracto convencional tendrá carácter prioritario respecto del derecho de tanteo y de retracto legal de los comuneros. 2.- Objeto. El objeto de los derechos de tanteo y de retracto convencional será, en una primera etapa, las cuotas indivisas en pleno dominio sobre las fincas de EMDUCSA y GIELSA. Si durante la vigencia de tales derechos se aprobase definitivamente un proyecto de equidistribución sobre las fincas o, cualquier otro instrumento urbanístico que diese lugar a la aparición de nuevas parcelas, procedentes de las fincas de origen, los derechos de tanteo y retracto se extenderán sobre las mismas. 3.- Duración. Los derechos de tanteo y retracto se confieren por un plazo de tres años a contar de la firma de la escritura. INMOBILIARIA MAR únicamente podrá ejercitar tales derechos en caso de que EMDUCSA y/o GIELSA procediesen –en dicho plazo de tres años- pero no después a enajenar sus respectivas cuotas indivisas de las fincas, o de parte de ellas. 4.- Condiciones de ejercicio EMDUCSA y GIELSA se obligan a comunicar a la sociedad INMOBILIARIA MAR, por conducto notarial, cualquier oferta de adquisición sobre toda o parte de su cuota indivisa de las fincas que obtenga de terceros. La oferta de los terceros deberá ser firme e irrevocable, e identificar expresamente el objeto de la misma y el precio y forma de pago propuesto por dicho interesado. INMOBILIARIA MAR dispondrá de un plazo de un mes para notificar al propietario de la parcela a contar de la recepción de la notificación de éste, su voluntad y disponibilidad de hacer efectivo su derecho de tanteo y, así, de adquirir la cuota indivisa objeto de la oferta por el precio y*

las condiciones ofertadas por terceros. 5.- Escritura de compraventa. La escritura de compraventa de las cuotas indivisas objeto de tanteo se otorgarán en el plazo de quince días siguientes a la notificación de INMOBILIARIA MAR comunicando su voluntad de ejercitar tal derecho. 6.- Naturaleza real. Los derechos de tanteo y retracto se constituyen con efectos "erga omnes" y, por tanto, tendrán carácter real y serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. El presente derecho de tanteo y retracto no implica contraprestación por constituir estipulación integrante del contrato complejo que aquí se formaliza."

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ

1,5928%

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 372,38 m2.

FINCA APORTADA NÚMERO S4

Finca Aportada núm.	S4
Finca Registral núm.	12831
Propietari	IMMOBILIARIA MAR S.A. (20%) EMDUCSA (80%)
Superfície Real	2.544,52m2
Superfície Registral	2.594,62m2

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE

"TERRENO sito en el término de Cornellá, con frente a la calle Luis Muntadas, de superficie dos mil quinientos noventa y cuatro metros sesenta y dos centímetros cuadrados, equivalentes a sesenta y ocho mil quinientos palmos sesenta y un centésimos de palmo. Linda: al Norte, frente, con dicha calle, en línea de cincuenta y nueve metros cuarenta centímetros. Tiene forma de trapecio de altura cuarenta y tres metros veinte centímetros y bases paralelas a la calle con la esquina N.E. biselada doblemente, acabando el primer bisel en un punto situado paralelamente a la calle Luis Muntadas y hacia el Oeste en longitud de tres metros veinticinco centímetros, a partir de los cincuenta y nueve metros cuarenta centímetros antes citados y perpendicularmente a dicha calle hacia el Sur una longitud de dos metros setenta centímetros. El segundo bisel empieza en éste último punto y acaba en otro situado paralelamente a dicha calle, en una longitud de dos metros cincuenta y cinco centímetros más hacia el Oeste y perpendicularmente en una longitud de tres metros cuarenta centímetros más hacia el Sur. A partir de éste punto y hacia el Sur, perpendicular a dicha calle, una longitud de veintiséis metros. A partir de éste punto y en dirección S.E., una línea de cuarenta y cinco grados hasta incidir con la otra base del trapecio paralela a la calle Muntadas. Esta línea poligonal situada en la parte Oeste de la parcela que se segrega linda toda ella con otra parcela segregada de la misma matriz; por el Sur, espalda, con terrenos restantes de dicha matriz, en una línea de cuarenta y siete metros cuarenta centímetros, y paralelamente a la calle Luis Muntadas; por el Este, con finca Cuxart, en una línea de cuarenta y tres metros setenta centímetros."

INSCRIPCIÓ

Registre de la Propietat de Cornellà del Llobregat, als folis 183,184 i 185, Llibre 914, volum 914, FINCA 12831 .

TITULAR

INMOBILIARIA MAR S.A., és titular del 10% del ple domini de la finca, per títol d'adjudicació judicial, segons autes seguits amb el número 221/1996 pel Jutjat de 1ª instància nº1 de Cornellà de Llobregat, en virtut del manament de data 28 de novembre de 2003, que va causar la inscripció 8ª de data dinou de març de 2004, al volum 914, llibre 914, foli 183.

INMOBILIARIA MAR S.A., és titular del 10% del ple domini de la finca, per títol de compravenda en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, el Sr. Miquel Tarragona Coromina, amb número del protocol 3.472 de data 23 d'octubre de 2008, que va causar en data vint de novembre de 2008 la inscripció 11ª, al llibre 1.148, volum 1.148, foli 185.

EMDUCSA, és titular del 80% del ple domin de la finca, per títol de compravenda en virtut de l' escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona el Sr. Ildefonso Sánchez Prat, amb número de protocol 2.415 de data 2 d'agost de 2004, la qual va causar en data 2 d'agost del 2004 la inscripció 9ª, volum 914, llibre 914, foli 184.

CÀRREGUES

- *"HIPOTECA constituida sobre la misma por su entonces propietaria "Elsa Sociedad Anónima Laboral" a favor del "PATRONATO DEL FONDO NACIONAL DE PROTECCIÓN AL TRABAJO", en garantía de un préstamo que concedió dicho Organismo a los cuatrocientos noventa y tres socios-trabajadores de la empresa Sociedad Anónima Laboral Elsa, consistente en un préstamo de dos mil cincuenta euros cuarenta y un céntimos a Don José María Luque Gómez y a cada uno de los restantes cuatrocientos noventa y dos trabajadores la cantidad de dos mil cuarenta y ocho euros siete céntimos; siendo el total de los préstamos de ciento sesenta y ocho millones de pesetas, equivalentes a un millón nueve mil setecientos euros treinta y cuatro céntimos. El plazo de devolución es de siete años a contar desde la fecha de la escritura de la constitución. En garantía de dichos préstamos, de sus intereses hasta el máximo legal y de la cantidad de cien mil novecientos setenta euros tres céntimos dieciséis para costas y gastos, constituyó la citada empresa hipoteca sobre esta finca y otras tres más, respondiendo la de este número de noventa y cinco mil veinte euros un céntimo de capital, sus intereses correspondientes y de nueve mil quinientos dos euros para costas y gastos; resulta de escritura de constitución de hipoteca otorgada por el Notario de Barcelon Don Aurelio Moreno Prádanos el quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y de otra de subsanación autorizada por el mismo Notario de veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y dos, que produjo la inscripción 3ª, vigente, fecha catorce de Junio de mil novecientos ochenta y dos, que obra al folio 210 del tomo y libro 158 del archivo. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 3 de septiembre de 1997, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 20 de octubre de 2003, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 21 de marzo de 2006, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.*

- *DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO a favor de la "INMOBILIARIA MAR, S.A." constituido en escritura otorgada en Barcelona, el día dos de agosto de dos mil cuatro, ante el Notario Don Ildefonso Sánchez Prat, que causó la inscripción 9ª, de fecha dos de septiembre de dos mil cuatro, al folio 184 del tomo y libro 914, que literalmente dice así: "1.- Constitución de sendos derechos de tanteo y retracto convencional. Además del retracto de comuneros, que corresponde por ley EMDUCSA, GIELSA e INMOBILIARIA MAR en tanto copropietarios de las fincas, EMDUCSA Y GIELSA confieren a INMOBILIARIA MAR un derecho de tanteo o de adquisición preferente, y de retracto sobre dichas cuotas, en tanto que propietarios de sendas cuotas indivisas del ochenta por ciento y del diez por ciento del pleno dominio de las fincas. Este derecho de tanteo y de retracto convencional tendrá carácter prioritario respecto del derecho de tanteo y de retracto legal de los comuneros. 2.- Objeto. El objeto de los derechos de tanteo y de retracto convencional será, en una primera etapa, las cuotas indivisas en pleno dominio sobre las fincas de EMDUCSA y GIELSA. Si durante la vigencia de tales derechos se aprobase definitivamente un proyecto de equidistribución sobre las fincas o, cualquier otro instrumento urbanístico que diese lugar a la aparición de nuevas parcelas, procedentes de las fincas de origen, los derechos de tanteo y retracto se extenderán sobre las mismas. 3.- Duración. Los derechos de tanteo y retracto se confieren por un plazo de tres años a contar de la firma de la escritura. INMOBILIARIA MAR únicamente podrá ejercitar tales derechos en caso de que EMDUCSA y/o GIELSA procediesen –en dicho plazo de tres años- pero no después a enajenar sus respectivas cuotas indivisas de las fincas, o de parte de ellas. 4.- Condiciones de*

ejercicio. EMDUCSA y GIELSA se obligan a comunicar a la sociedad INMOBILIARIA MAR, por conducto notarial, cualquier oferta de adquisición sobre toda o parte de su cuota indivisa de las fincas que obtenga de terceros. La oferta de los terceros deberá ser firme e irrevocable, e identificar expresamente el objeto de la misma y el precio y forma de pago propuesto por dicho interesado. INMOBILIARIA MAR dispondrá de un plazo de un mes para notificar al propietario de la parcela a contar de la recepción de la notificación de éste, su voluntad y disponibilidad de hacer efectivo su derecho de tanteo y, así, de adquirir la cuota indivisa objeto de la oferta por el precio y las condiciones ofertadas por terceros. 5.- Escritura de compraventa. La escritura de compraventa de las cuotas indivisas objeto de tanteo se otorgarán en el plazo de quince días siguientes a la notificación de INMOBILIARIA MAR comunicando su voluntad de ejercitar tal derecho. 6.- Naturaleza real. Los derechos de tanteo y retracto se constituyen con efectos "erga omnes" y, por tanto, tendrán carácter real y serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. El presente derecho de tanteo y retracto no implica contraprestación por constituir estipulación integrante del contrato complejo que aquí se formaliza."

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ

10.8838%

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 2.544,52 m2. S'interessa la inscripció del defecte de cabuda de 50,20 m2 de la present finca en el Registre de la Propietat.

FINCA APORTADA NÚMERO S5

Finca Aportada núm.	S5
Finca Registral núm.	654
Propietari	RUVERTI S.L. (50%) LOVIPARK S.L. (50%)
Superfície Real	1.355 m2
Superfície Registral	1.355 m2

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE

"Resto de terreno que según el Registro tiene una superficie de mil trescientos cincuenta y cinco metros cuadrados, de forma sensiblemente triangular. Linda: al Oeste, con una línea recta de noventa y siete metros cincuenta y siete centímetros, con inmueble de "Cristalerías Europeas, SAL", incluida en el Sector de Reforma de la Modificación Puntual del PGM-76 en la Ctra. D'Esplugues en el tramo comprendido entre la calle Lluís Muntades y Avda. Can Cors; y el Este, entrando por el Norte, con una línea curva de treinta y siete metros veintiocho centímetros con un radio de veintiún metros tres centímetros, unida a una línea recta de setenta y siete metros treinta y cinco centímetros con finca segregada de siete mil ochocientos cincuenta y un metros cuadrados de superficie, incluida en la unidad de actuación de la Modificación Puntual del PGM-76 en la Ctra. D'Esplugues en el tramo comprendido entre la calle Lluís Muntades y la Avda. Can Cors."

INSCRIPCIÓ

Registre de la Propietat de Cornella del Llobregat, als foli 25, llibre 1463, volum 1463, llibre 1429. FINCA 654.

TITULAR

RUVERTI S.L., és titular del 50% del ple domini de la finca, per títol de compravenda en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari d'Esplugues de Llobregat el Sr. José Vicente Galdón Garrido, número del protocol 2.511 de data 20 de desembre de 2019, que va causar en data trenta de gener del 2020 la inscripció 25ª ,al llibre 1.463, volum 1.463, foli 53.

LOVIPARK S.L., és titular del 50% del ple domini de la finca, per títol de compravenda en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari d'Esplugues de Llobregat el Sr. José Vicente Galdón Garrido, número del protocol 2.511 de data 20 de desembre de 2019, que va causar en data 30 de gener del 2020 la inscripció 25ª, al llibre 1.463, volum 1.463, foli 53.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ

5,7958%

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 1.355 m2.

FINCA APORTADA NÚMERO S6

Finca Aportada núm.	S6
Finca Registral núm.	49752
Propietari	EMDUCSA
Superfície Real	658 m2
Superfície Registral	658 m2

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE

"URBANA.- Finca que se señala como UNIDAT 3 en el plano de Parcelas adjudicadas del Proyecto de Reparcelación del Polígono de Actuación SEIS de la "Modificación del Plan General Metropolitano en el ámbito discontinuo formado por PA6 y PA2 de la Carretera d'Esplugues i el cruce de la calle Sant Ildefons con la Avenida Línea Eléctrica de Cornellá de Llobregat. Es una porción de terreno situado en Cornellá de Llobregat, de figura rectangular, que ocupa una superficie de seiscientos cincuenta y ocho metros cuadrados. Limita: al Norte con "Vial 1" de nueva creación, al Sur con la calle Lluís Muntades, al Este confronta con la carretera d'Esplugues, y al Oeste con "Vial 1" de nueva creación y "Equipament 1" también de nueva creación. Esta finca está calificada como techo terciario -18t2-. Tiene una edificabilidad de tres mil quinientos metros cuadrados, y una cuota de participación en los gastos de reparcelación de catorce enteros seis centésimas per ciento."

INSCRIPCIÓ

Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, al volum 1.258, llibre 1.358, foli 39. FINCA 49752.

TITULAR

EMDUCSA, és titular del 100% del ple domini de la finca, per títol de reparcel·lació Urbanística, en virtut de la certificació emesa el el vint-i-nou de desembre de dos mil sis per Carme Alonso Higuera, secretària general de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, amb el vistiplau del tinent d'Alcalde d'interior i Comerç, i de l'escriptura de proposta de reparcel·lació autoritzada a Cornellà de Llobregat, el dia 29 de Gener de 2007, que va causar inscripció 1ª de data 30 de març de 2007 al Registre de la Propietat de l'Hospitalet de Llobregat nº2, al volum 1.258, llibre 1.258, foli 39.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ

0,00%

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 658 m2.

FINCA APORTADA NÚMERO P1

Finca Aportada núm.	P1
Finca Registral núm.	PENDENT IMMATRICULACIÓ
Propietari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície Real	834 m2
Superfície Registral	-

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE

"PORCIÓ DE TERRENY, de forma irregular, consistent en Sistema Viari situada al terme municipal de Cornellà de Llobregat, de superfície vuit cents trenta-quatre metres quadrats -834 m2-. LIMITA: al Nord, mitjançant línia corba, amb el límit de l'àmbit; al Sud, amb finca aportada al present projecte de reparcel·lació S5 propietat de Ruverti SL i Loviparck SL; al Sud-oest, mitjançant vèrtex, amb la finca aportada S2 del present projecte de reparcel·lació, propietat de Emducsa i Inmobiliaria Mar SA; al Sud-est, mitjançant vèrtex amb el límit de l'àmbit; a l'Est, mitjançant línia recta, amb el límit de l'àmbit; i a l'Oest; mitjançant línia recta, part amb la finca aportada S2, i part amb la fina aportada S5 d'aquest projecte."

INSCRIPCIÓ

No consta inscrita en el registre de la propietat pel que, d'acord amb l'article 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, s'interessa la seva immatriculació en el Registre de la propietat.

TITULAR

L'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, en plena propietat, és titular de la finca destinada a vialitat.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ

0,00%

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 834 m2.

FINCA APORTADA NÚMERO P2

Finca Aportada núm.	P2
Finca Registral núm.	PENDENT IMMATRICULACIÓ
Propietari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície Real	44,44 m2
Superfície Registral	-

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE

"PORCIÓ DE TERRENY, de forma rectangular, destinada a Sistema Viari, situada al terme municipal de Cornellà de Llobregat, de superfície quaranta-quatre metres quaranta-quatre centímetres quadrats -44,44 m2-. LIMITA: al Nord, i a l'Est, mitjançant línies rectes, amb la finca aportada al present projecte de reparcel·lació P3, propietat de Emducsa; i al Sud, i a l'Oest, mitjançant línies rectes, amb el límit de l'àmbit. "

INSCRIPCIÓ

No consta inscrita en el registre de la propietat pel que, d'acord amb l'article 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, s'interessa la seva immatriculació en el Registre de la propietat.

TITULAR

L'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, en plena propietat, és titular de la finca destinada a vialitat.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ

0,00%

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 44,44m2.

FINCA APORTADA NÚMERO P3

Finca Aportada núm.	P3
Finca Registral núm.	51591
Propietari	EMDUCSA
Superfície Real	1.310 m2
Superfície Registral	1.310 m2

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE

"URBANA: Finca que s'assenyala com a Unitat 1 en el Plànol de parcel·les adjudicades del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació 2 de la Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la Carretera d'Esplugues i la cruïlla C/Sant Ildefons amb Avinguda línia elèctrica de Cornellà de Llobregat. Terreny urbà situat al terme municipal de Cornellà de Llobregat de figura que ocupa una extensió superficial de mil tres-cents deu metres quadrats que limita: al nord i a l'est amb la finca de la que se segrega, al sud, amb el carrer Lluis Muntades i a l'oest amb el límit de l'àmbit de la "Modificació del PGM-76 a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la Carretera d'Esplugues i a la cruïlla c/ Sant Ildefons amb l'Avda. Linia Electrica de Cornellà de Llobregat". Aquesta finca està qualificada com sostre terciari, equipament, industrial -18t-3 i té una edificabilitat de mil quatre-cents trenta-cinc metres quadrats de sostre."

INSCRIPCIÓ

Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat , al foli 90, del llibre 1304 del volum 1304 FINCA 51591.

TITULAR

EMDUCSA, és titular del 100% del ple domini de la finca, per títol de reparcel·lació Urbanística, en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari de Cornellà de Llobregat, el Sr. Vicent Simó Sevilla, amb número 769 del seu protocol, de data 15 de desembre del 2005, pel que s'instrumenta el Projecte de Reparcel·lació del Polígon PA2a de la modificació del PGM a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la Carretera d'Esplugues i la cruïlla c/Sant Ildefons amb Avinguda Línia Elèctrica de Cornellà de Llobregat, que va causar inscripció 1ª de data 17 de desembre de 2008 al Registre de la Propietat de l'Hospitalet de Llobregat nº2, al volum 1.304, llibre 1.304, foli 90.

CÀRREGUES

Con la afectación al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de reparcelación, siendo el saldo provisional de la cuenta de liquidación correspondiente a esta finca de cero euros según de la nota, vigente, extendida al margen de su inscripción 1ª con fecha 17 de diciembre de 2008.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ

0,00%

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 1.310 m2.

FINCA APORTADA NÚMERO P4

La finca aportada P4 constituirà la segregació que es practicarà de la següent finca registral:

Finca Registral núm.	49758
Propietari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície Registral	3307m2

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE

"URBANA.- Finca que s'assenyala como a VIAL 1 en el plànol de Parcel·les adjudicades del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació SIS de la "Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la Carretera d'Esplugues i la Cruïlla carrer Sant Ildefons amb l'Avinguda Línia Elèctrica de Cornellà de Llobregat. És terreny urbà situat al terme municipal de Cornellà de Llobregat, de figura "L", que ocupa una superfície de tres mil tres-cents set metres quadrats. Limita: al Nord amb la finca adjudicada "Unitat 1" i les instal·lacions de la Confederació d'Empresaris del Baix Llobregat, al Sud el Carrer Lluis Muntades, a l'est la finca adjudicada "Equipament 1" i "Unitat 2" i, a l'oest les finques adjudicades "Zona Verda 1" i "Unitat 3" i les instal·lacions de l'empresa Siemens. CASTELLANO URBANA.- Finca que se señala como a VIAL 1 en el plano de Parcelas adjudicadas del Proyecto de Reparcelación del Polígono de Actuación SEIS de la Modificación del Plan General Metropolitano en el ámbito discontinuo formado por PA6 y PA2 de la Carretera de Esplugues y el cruce de la calle Sant Ildefons con la Avenida Línea Eléctrica de Cornellá de Llobregat. Es terreno urbano situado en el término municipal de Cornellá de Llobregat, de figura "L", que ocupa una superficie de tres mil trescientos siete metros cuadrados. Limita: al Norte con la finca adjudicada "Unidad 1" y las instalaciones de la Confederación de Empresarios del Baix Llobregat, al Sur la calle Lluís Muntades, al este la finca adjudicada "Equipamiento 1" y "Unidad 2" y, al oeste las fincas adjudicadas "Zona Verda 1" y "Unidad 3" y las instalaciones de la empresa Siemens."

INSCRIPCIÓ

Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat 2, al foli 50, llibre 1258, volum 1258 FINCA 49758.

TITULAR

AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, és titular del ple domini de la finca per títol de reparcel·lació urbanística segons resulta de la certificació emesa el dia 29 de desembre del 2006, per la secretaria general de l'Ajuntament de Cornellà.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues

SEGREGACIÓ PER A LA FORMACIÓ DE LA FINCA APORTADA P.4

De l'esmentada finca només està inclosa en l'àmbit del present Projecte de Reparcel·lació una porció de 116,35 m2.

Per l'anterior es procedeix, per a formar una altre finca independent, a segregar de la total finca, la següent

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA QUE SE SEGREGA INCLOSA EN L'ÀMBIT DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ:

Finca Aportada núm.	P4
Propietari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície Real	116.35 m2

"PORCIÓ DE TERRENY, de forma rectangular, destinada a vialitat, situada al terme municipal de Cornellà de Llobregat, de superfície cent setze metres trenta-cint centímetres quadrats -116,35 m2-. LIMITA: al Nord, mitjançant línia recta, amb la finca aportada P5 del present projecte de reparcel·lació propietat de l'ajuntament de Cornellà de Llobregat; al Sud, amb la finca que se segrega i límit de l'àmbit, a l'Est, mitjançant línia recta, amb el límit de l'àmbit, i a l'Oest; amb la finca aportada al present projecte S6, propietat de Emducsa. "

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 116,35 m2.

TITULAR

AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, per títol derivat del present projecte de reparcel·lació.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues

PERCENTATGE

0,00%

Es sol·licita la inscripció en el Registre de la Propietat de la parcel·la segregada als efectes de la seva inclusió en el Present Projecte de Reparcel·lació.

DESCRIPCIÓ DE LA RESTA DE FINCA EXCLOSA DE L'ÀMBIT DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

"URBANA.- Finca que s'assenyala como a VIAL 1 en el plànol de Parcel·les adjudicades del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació SIS de la "Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la Carretera d'Esplugues i la Cruïlla carrer Sant Ildefons amb l'Avinguda Línia Elèctrica de Cornellà de Llobregat. És terreny urbà situat al terme municipal de Cornellà de Llobregat, de figura "L", que ocupa una superfície de tres mil cent noranta metres seixanta-cinc centímetres quadrats, després de la segregació practicada derivada del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens. Limita: al Nord amb la finca adjudicada "Unitat 1" i les instal·lacions de la Confederació d'Empresaris del Baix Llobregat, al Sud el Carrer Lluis Muntades, a l'est amb la finca segregada per aportació del PMU 1 Siemens, a l'oest les finques adjudicades "Zona Verda 1" i "Unitat 3" i les instal·lacions de l'empresa Siemens."

FINCA APORTADA P5

Finca Aportada núm.	P5
Finca Registral núm.	49754
Propietari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície Real	1.216,21m2
Superfície Registral	1.318,00 m2

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE

"URBANA.- Finca que se señala como ZONA VERDE 1 en el plano de Parcelas adjudicadas del Proyecto de Reparcelación del Polígono de Actuación SEIS de la "Modificación del Plan General Metropolitano en el ámbito discontinuo formado por PA6 y PA2 de la Carretera de Esplugues y el Cruce de la calle Sant Ildefons con la Avenida Línea Eléctrica de Cornellà de Llobregat. Es terreno urbano situado en el termino municipal de Cornellà de Llobregat, de figura rectangular, que ocupa una superficie de mil trescientos dieciocho metros cuadrados. Limita: al Norte y al Oeste con instalaciones de la empresa Siemens fuera del ámbito, al Sur, con la finca adjudicada "Unidad 3" y el edificio de la empresa Emducsa fuera del ámbito y, al este con la finca adjudicada "Vial 1".

INSCRIPCIÓ

Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, al foli 44, llibre 1258, volum 1258. FINCA 49754.

TITULAR

L'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, és titular del ple domini de la finca per títol de reparcel·lació urbanística en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari de Cornellà de Llobregat, el Sr. Vicent Simo Sevilla amb número de protocol 1.415, amb data 24 de juliol de 2006 i certificació emesa el 29 de desembre de 2006, per Carmen Alonso Higuera, secretària general de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat amb el permís del Tinent d'Alcalde d'Interior i Comerç, de l'escriptura de proposta de reparcel·lació voluntària autoritzada el vint-i-quatre de juliol de dos mil sis, pel Notari de Cornellà En Vicent Simó Sevilla, que va produir la inscripció 1ª de data trenta de març de dos mil set, al foli 44 del llibre 1258.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ

0,00%

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 1.216,21 m2. S'interessa la inscripció del defecte de cabuda de 101,79 m2 de la present finca en el Registre de la Propietat.

CERTIFICACIÓ

C14A12413956

MARIA ROSARIO MOLINA NAVARRO, Registradora del Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, Província de Barcelona, Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

CERTIFICO: Que davant la precedent instància subscrita per FIGUERAS CLARET, XAVIER, sol·licitant certificació sobre la titularitat i càrregues de la finca número 4248, he examinat els llibres del arxiu del meu càrrec, dels quals resulta:

P R I M E R: Que la finca número 4248 inscrita al Tomo: 1148 Libro: 1148 Folio: 45 Inscripción: 10, té, segons el Registre, la següent descripció:

CRU: 08023000248724
"Porción de terreno, radicada en el término de Cornellá de Llobregat, partida "Plano de la Estación", que tiene la figura de un triángulo y mide una superficie de dos mil cuatrocientos dieciocho metros ochenta y nueve decímetros y diez centímetros, equivalentes a sesenta y cuatro mil veintidós palmos novecientos dieciséis décimos; y linda; al Norte, con restante finca de "Siemens Industria Eléctrica, S.A.", en una línea de cincuenta y seis metros treinta y dos centímetros; al Este, con finca de la Compañía "Sociedad Anónima Laboral E.L.S.A.", en una longitud de ochenta y cuatro metros nueve centímetros; por el Oeste, con "R.E.N.F.E.", en una línea quebrada de ciento siete metros veintidós centímetros; y al Sur, donde termina en punta, con la confluencia de los lindes Este y Oeste."

S E G O N: Que l'esmentada finca consta inscrita, **quant a un vint per cent a favor de "INMOBILIARIA MAR, S.A., CIF A08128936 i quant a un vuitanta per cent a favor de "EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLUPAMENT URBA DE CORNELLA, S.A.", CIF A58283342**, pels següents títols:

-"Inmobiliaria Mar, S.A.", quant a un deu per cent, segons adjudicació que li va ser En Santiago Ibañez Molinero, Magistrat-Jutge del Jutgat de Primera Instancia número ú dels de Cornellà de Llobregat, en auto de vint-i-vuit de Novembre de dos mil tres, dictat al procediment judicial sumari de l'article 131 de la Llei Hipotecaria, seguit a l'esmentat Jutgat amb el número 221/1996 a instàncies de la propia "Inmobiliaria Mar, S.A." contra "Cristalerías Europeas, S.A.L.". Testimoni de l'esmentat auto de data trenta de gener de dos mil quatre lliurat per Rosa María Flores García, Secretari de l'esmentat Jutgat, juntament amb manament lliurat el dos de Febrer de dos mil quatre per l'esmentat Magistrat-Jutge, va produir la inscripció 7a, vigent, de data dinou de Març de dos mil quatre, al foli 180 del llibre 914 del arxiu;
-quant altre deu per cent, per compra a "Gestión Inmobiliaria Elsa, S.L.", segons escriptura atorgada a Barcelona, el trenta de juliol de dos mil vuit davant el Notari Miguel Tarragona Coromina i escriptura atorgada a Barcelona, el vint-i-tres d'octubre de dos mil vuit, davant el Notari en Miquel Tarragona Coromina, que va causar la inscripció 10a, de data vint de novembre de dos mil vuit, al foli 45 del llibre 1148.

-I "Empresa Municipal de Desenvolupament Urbà de Cornellà, S.A.", quant a un vuitanta per cent, per compra a Inmobiliaria Mar, S,A," segons escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, En Ildefonso Sánchez Prat, el dos d'agost de dos mil quatre, que va causar la inscripció 8a, de dala dos de setembre de dos mil quatre, al foli 180 del llibre 914.

T E R C E R: Que l'esmentada finca de que es certifica, , es troba grabada amb les següents càrregues:

1. "Con una HIPOTECA constituida sobre la misma por su entonces propietaria "Elsa Sociedad Anónima Laboral", a favor del "PATRONATO DEL FONDO NACIONAL DE PROTECCION AL TRABAJO", en garantía de un préstamo que concedió dicho Organismo a los cuatrocientos noventa y tres socios-trabajadores de la empresa Sociedad Anónima Laboral Elsa, consistente en un préstamo de trescientas cuarenta y una mil ciento sesenta pesetas, equivalentes a dos mil cincuenta euros cuarenta y un céntimos a Don José María Luque Gómez y a cada uno de los restantes cuatrocientos noventa y dos trabajadores la cantidad de dos mil cuarenta y ocho euros siete céntimos; siendo el total de los préstamos de ciento sesenta y ocho millones de pesetas, equivalentes a un millón nueve mil setecientos euros treinta y cuatro céntimos. El plazo de devolución es de siete años a contar desde la fecha de la escritura de constitución. En garantía de dichos préstamos, de sus intereses hasta el máximo legal y de la cantidad de dieciséis millones ochocientas mil pesetas, equivalentes a cien mil novecientos setenta euros tres céntimos para costas y gastos, constituyó la citada empresa hipoteca sobre esta finca y otras tres más, respondiendo la de este número de ochenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y ocho euros noventa y ocho céntimos de capital, sus intereses correspondientes y de ocho mil ochocientos cuarenta y seis euros noventa céntimos para costas y gastos, tasándose para el caso de subasta en ciento setenta y nueve mil ciento un euros sesenta y un céntimos. Todo ello resulta de escritura de constitución de hipoteca otorgada por el Notario de Barcelona Don Aurelio Moreno Prádanos el quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y de otra de subsanación autorizada por el mismo Notario el veintiséis de Mayo de mil novecientos ochenta y dos, que produjo la inscripción 2ª, vigente, fecha catorce de Junio de mil novecientos ochenta y dos, que obra al folio 98 del tomo y libro 75 del archivo.
Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 3 de Septiembre de 1997, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 20 de Octubre de 2003, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 21 de marzo de 2006, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels bens immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 336 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

2. "Con los DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO a favor de "INMOBILIARIA MAR, S.A.", constituido en escritura otorgada en Barcelona, el dos de agosto de dos mil cuatro, ante el Notario Don Ildefonso Sanchez Prat, que causó la inscripción 8ª, de fecha dos de septiembre de dos mil cuatro, al folio 180 del tomo y libro 914, que literalmente dice así: " 1.- Constitución de sendos derechos de tanto y retracto convencional. Además del retracto de comuneros, que corresponde por ley a EMDUCSA, GIELSA e INMOBILIARIA MAR en tanto que copropietarios de las fincas, EMDUCSA Y GIELSA confieren a INMOBILIARIA MAR un derecho de tanteo o de adquisición preferente, y de retracto sobre dichas cuotas, en tanto que propietarios de sendas cuotas indivisas del ochenta por ciento y del diez por ciento del pleno dominio de las fincas. Este derecho de tanteo y retracto convencional tendrá carácter prioritario respecto del derecho de tanteo y retracto legal de comuneros. 2.-Objeto . El objeto de los derechos de tanteo y de retracto convencional será, en una primera etapa, las cuotas indivisas en pleno dominio sobre las fincas de EMDUCSA y GIELSA. Si durante la vigencia de tales derechos se aprobase definitivamente un proyecto de equidistribución sobre las fincas o, cualquier otro instrumento urbanístico que diese lugar a la aparición de nuevas parcelas, procedentes de las fincas de origen, los derechos de tanteo y retracto se extenderán sobre las mismas. 3.-Duración . Los derechos de tanteo y retracto se confieren por un plazo de tres años a contar de la firma de la escritura. INMOBILIARIA MAR únicamente podrá ejercitar tales derechos en caso de que EMDUCSA y/o GIELSA procediesen -en dicho plazo de tres años- pero no después, a enajenar sus respectivas cuotas indivisas de las fincas, o parte de ellas. 4.-Condiciones de ejercicio. EMDUCSA y GIELSA se obligan a comunicar a la sociedad INMOBILIARIA MAR, por conducto notarial, cualquier oferta de adquisición sobre toda o parte de su cuota indivisa de las fincas que obtenga de terceros. La oferta de los terceros deberá ser firme e irrevocable, e identificar expresamente el objeto de la misma y el precio y forma de pago propuesto por dicho interesado. INMOBILIARIA MAR dispondrá de un plazo de un mes para notificar al propietario de la parcela, a contar de la recepción de la notificación de éste, su voluntad y disponibilidad de hacer efectivo su derecho de tanteo y, así, de adquirir la cuota indivisa objeto de la oferta por el precio y las condiciones ofertadas por terceros. 5.- Escritura de compraventa . La escritura de compraventa de las cuotas indivisas objeto de tanteo se otorgarán en el plazo de quince días siguientes a la notificación de INMOBILIARIA MAR comunicando su voluntad de ejercitar tal derecho. 6.-Naturaleza real. Los derechos de tanteo y retracto se constituyen con efectos "erga omnes" y, por tanto, tendrán carácter real y serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. El presente derecho de tanteo y retracto no implica contraprestación por constituir estipulación integrante del contrato complejo que aquí se formaliza."

No consten més càrregues sobre aquesta finca.

Tot l'anterior es conforme amb els assentaments relacionats; i no existint cap altre vigent relatiu a aquesta finca, al Llibre d'Inscripcions ni al Diari, signo la present, estesa en un foli de paper especial del Col·legi de Registradors, número C14A12413956, a Cornellà de Llobregat, a trenta d'abril de dos mil vint.

Honoraris inclòs IVA:
Números aranzel: 4.1.B
nº. minuta:

ADVERTIMENTS

A l'efecte del Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (d'ara endavant, "RGPD"), queda informat:

-De conformitat amb el que es disposa en la sol·licitud de publicitat registral, les dades personals expressades en la maleixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, el responsable del qual és el Registrador, sent l'ús i fi del tractament els recollits i previstos expressament en la normativa registral, la qual serveix de base legitimadora d'aquest tractament.

-Conforme a l'art. 6 de la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els maleixos seran cedits amb l'objecte de satisfer el dret del titular de la/s finca/s o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones físiques o jurídiques que han recaptat informació respecte a la seva persona o béns.-

- El període de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts en la legislació registral, resolucions de la Direcció general dels Registres i del Notariado i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, aquests períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable a cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme a aquests criteris normatius en aquells supòsits en què sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació servei.-

- La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta.-

- De conformitat amb la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.-

-Quan resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, podent exercitar-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre. De la mateixa manera, l'usuari podrà reclamar davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (AEPD): www.agpd.es. Sense perjudici d'això, l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a l'adreça dpo@corpme.es

CERTIFICACIÓ

C14A12413957

MARIA ROSARIO MOLINA NAVARRO, Registradora del Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, Província de Barcelona, Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

CERTIFICO: Que davant la precedent instància subscrita per FIGUERAS CLARET, XAVIER, sol·licitant certificació sobre la titularitat i càrregues de la finca número 707, he examinat els llibres del arxiu del meu càrrec, dels quals resulta:

P R I M E R: Que la finca número 707 inscrita al Tomo: 1149 Libro: 1149 Folio: 143 Inscripción: 23, té, segons el Registre, la següent descripció:

CRU: 08023000196872

"PIEZA DE TIERRA sita en el término de Cornellá, contigua a la estación del Ferrocarril de dicho pueblo, de superficie quince mil seiscientos setenta y ocho metros sesenta y dos decímetros noventa y cuatro centímetros cuadrados. Linda al frente Este, parte con propiedad de don Miguel Cuixart y parte con la Carretera de Cornellá a Fogas de Tordera; al Norte, izquierda, saliendo parte con el mismo Señor Cuixart, parte con la calle de Luis Muntadas, parte con la Compañía Siemens Industria Eléctrica S.A. y parte con fincas de Sociedad Anónima Laboral Elsa; al Oeste espalda, con una faja de terreno de los Sucesores de Antonio Via hoy en parte con finca de la Compañía "Siemens Industria Eléctrica, S.A." y en parte con finca de Sociedad Anónima Laboral Elsa, y al Sur, derecha, con Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles -Renfe-. Sobre dicha pieza de tierra se halla construida una casa fabrica que ocupa una superficie de siete mil ciento cuarenta y cinco metros ochenta y dos centímetros cuadrados, equivalentes a ciento ochenta y nueve mil ciento cuarenta y nueve palmos ochenta y cinco céntimos también cuadrados y la forman varios cuerpos de edificio consistente uno de ellos en una casa habitación que ocupa ciento ochenta y siete metros y medio superficiales compuesta de bajos y un piso alto cubierto con terrado mediante sobradillo; la planta la componen dos viviendas y el piso alto una sola; junto a este cuerpo se levanta otro compuesto de sótanos, en parte destinado a bodega y lagar y de planta baja con destino a depósito de materiales, esta cubierto con bovedas sostenidas por jácenas y columnas y una sola crujía con bovedillas y viguetas, ocupando dicha planta baja una superficie de trescientos noventa y un metros sesenta decímetros cuadrados; inmediato a éste se levanta un cuerpo de edificio en sentido normal al mismo, cubierto con tejado, con varios destinos, especialmente a pasos y a carreo, báscula y vía férrea interior y también a despacho general en parte y escritorio; la superficie que ocupa este despacho tiene una dependencia superior siendo la total extensión de este cuerpo de trescientos cincuenta metros ochenta y cuatro decímetros cuadrados; por el anterior descrito cuerpo de edificio se ingresa a otro cuerpo destinado a embalajes que esta cubierto con tejado mediante pilares y cabajos de armadura ocupando una superficie de mil doscientos treinta y dos metros cuarenta decímetros cuadrados, existiendo en el mismo un pequeño sótano con destino a depósito para paja; frontero a ese último hay un cuerpo de edificio de planta baja y cubierto con tejado con varias dependencias como almacenes, museo tallería, máquinas y motores, cerrajería y molinería, ocupando una superficie de ochocientos veinte metros ochenta decímetros cuadrados; junto al cuerpo de embalajes y frente a ese último, hay un cuerpo de edificio de planta poligonal regular destinado a varias dependencias como arcas, cuarto de moldes, cuarto de crisoles, mezclas, etc,; parte de cuyo cuerpo de edificio esta formado de planta baja solamente como los depósitos de arenas, cuarto de moldes, etc., y parte de planta baja y un piso, como cuarto de crisoles, arcas y demás y todo esta cubierto con tejado, con caballos de armadura y ocupa una superficie de novecientos noventa y un metros veinte decímetros cuadrados incluyendo dos patios de luz y ventilación; contiguo a ese cuerpo se levanta la gran cuadra de hornos de superficie mil ciento diecisiete metros sesenta decímetros cuadrados cubierta con bóvedas por medio de grandes jácenas y formando un solo piso, pero existen en el varias partes con sótanos, formando las dependencias denominadas cuadra de fuego o Flays, una para cada horno, que son tres, como también unas galerías para cada horno respectivamente; y finalmente consta dicha fábrica de otro cuerpo de edificio de construcción ligera destinado a carboneras y enlazado con el anterior por medio de galerías; y ocupa una superficie de doscientos noventa y cinco metros cuarenta decímetros cuadrados. La restante superficie esta destinada a patios y vías de enlace donde hay establecida en parte una vía férrea particular de ancho ordinario y otra de sistema Decanville en parte movible y en parte fija."

S E G O N: Que l'esmentada finca, consta inscrita, quant a un vint per cent a favor de **"INMOBILIARIA MAR, S.A.,** CIF A08128936 i quant a un vuitanta per cent a favor de **"EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLUPAMENT URBA DE CORNELLA, S.A.",** CIF A58283342, pels seg• ents títols:

-"Inmobiliaria Mar, S.A.", quant a un deu per cent, segons adjudicació que li va fer En Santiago Ibáñez Molinero, Magistrat-Jutge del Jutgat de Primera Instància número ú dels de Cornellà de Llobregat, en auto de vint-i-vuit de Novembre de dos mil tres, dictat al procediment judicial sumari de l'article 131 de la Llei Hipotecaria, seguit a l'esmentat Jutgat amb el número 221/1996 a instàncies de la propia "Inmobiliaria Mar, S.A." contra "Cristalerías Europeas, S.A.L.". Testimoni de l'esmentat auto de data trenta de gener de dos mil quatre lliurat per Rosa María Flores García, Secretari de l'esmentat Jutgat, juntament amb manament lliurat el dos de Febrer de dos mil quatre per l'esmentat Magistrat-Jutge, va produir la inscripció 20a, vigent, de data dinou de Març de dos mil quatre, al foli 188 del llibre 757 del arxiu;

-quant altre deu per cent, per compra a "Gestión Inmobiliaria Elsa, S.L.", segons escriptura atorgada a Barcelona, el trenta de juliol de dos mil vuit davant el Notari Miguel Tarragona Coromina i escriptura atorga a Barcelona, davant el Notari En Miquel Tarragona Corominas, el vint-i-tres d'octubre de dos mil vuit, que van causar la inscripció 23a, de data vint de novembre de dos mil vuit, al foli 144 del llibre 1149.

- I "Empresa Municipal de Desenvolupament Urbà de Cornellà, S.A.", quant a un vuitanta per cent, per compra a Inmobiliaria Mar, S,A," segons escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, En Ildefonso Sánchez Prat, el dos d'agost de dos mil quatre, que va causar la inscripció 21a, de data dos de setembre de dos mil quatre, al foli 142 del llibre 1149.

T E R C E R: Que l'esmentada finca de que es certifica, es troba grabada amb les següents càrregues:

1. Con una HIPOTECA constituida sobre la misma por su entonces propietaria "Elsa Sociedad Anónima Laboral", a favor del

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

"PATRONATO DEL FONDO NACIONAL DE PROTECCION AL TRABAJO", en garantía de un préstamo que concedió dicho Organismo a los cuatrocientos noventa y tres socios-trabajadores de la empresa Sociedad Anónima Laboral Elsa, consistente en un préstamo de dos mil cincuenta euros cuarenta y un céntimos a Don José María Luque Gómez y a cada uno de los restantes cuatrocientos noventa y dos trabajadores la cantidad de dos mil cuarenta y ocho euros siete céntimos; siendo el total de los préstamos de un millón nueve mil setecientos euros treinta y cuatro céntimos. El plazo de devolución es de siete años a contar desde la fecha de la escritura de constitución. En garantía de dichos préstamos, de sus intereses hasta el máximo legal y de la cantidad de cien mil novecientos setenta euros tres céntimos para costas y gastos, constituyó la citada empresa hipoteca sobre esta finca y otas tres más, respondiendo la de este número de quinientos setenta y cuatro mil ochocientos sesenta y ocho euros ocho céntimos de capital, sus intereses correspondientes y de cincuenta y siete mil cuatrocientos ochenta y seis euros ochenta y un céntimos para costas y gastos; tasándose para el caso de subasta en un millón ciento sesenta y tres mil quinientos cincuenta y nueve euros cuarenta y tres céntimos. Todo ello resulta de escritura de constitución de hipoteca otorgada por el Notario de Barcelona Don Aurelio Moreno Prádanos el día quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y de otra de subsanación autorizada por el mismo Notario el día veintiséis de Mayo de mil novecientos ochenta y dos, que produjo la inscripción 15ª, vigente, fecha catorce de Junio de mil novecientos ochenta y dos, que obra al folio 196 del tomo y libro 2 del archivo.
Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 3 de Septiembre de 1997, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 20 de Octubre de 2003, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 21 de marzo de 2006, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

2. Con un derecho de TANTEO Y RETRACTO a favor de "INMOBILIARIA MAR, S.A.", constituido en escritura otorgada en Barcelona, el dos de agosto de dos mil cuatro, ante el Notario Don Ildefonso Sanchez Prat, que causó la inscripción 21ª, de fecha dos de septiembre de dos mil cuatro, al folio 188 del tomo y libro 757, que literalmente dice así: " 1.- Constitución de sendos derechos de tanto y retracto convencional Además del retracto de comuneros, que corresponde por ley a EMDUCSA, GIELSA e INMOBILIARIA MAR en tanto que copropietarios de las fincas, EMDUCSA Y GIELSA confieren a INMOBILIARIA MAR un derecho de tanteo o de adquisición preferente, y de retracto sobre dichas cuotas, en tanto que propietarios de sendas cuotas indivisas del ochenta por ciento y del diez por ciento del pleno dominio de las fincas. Este derecho de tanteo y retracto convencional tendrá carácter prioritario respecto del derecho de tanteo y retracto legal de comuneros. 2.-Objeto . El objeto de los derechos de tanteo y de retracto convencional será, en una primera etapa, las cuotas indivisas en pleno dominio sobre las fincas de EMDUCSA y GIELSA. Si durante la vigencia de tales derechos se aprobase definitivamente un proyecto de equidistribución sobre las fincas o, cualquier otro instrumento urbanístico que diese lugar a la aparición de nuevas parcelas, procedentes de las fincas de origen, los derechos de tanteo y retracto se extenderán sobre las mismas. 3.-Duración . Los derechos de tanteo y retracto se confieren por un plazo de tres años a contar de la firma de la escritura. INMOBILIARIA MAR únicamente podrá ejercitar tales derechos en caso de que EMDUCSA y/o GIELSA procediesen -en dicho plazo de tres años- pero no después, a enajenar sus respectivas cuotas indivisas de las fincas, o parte de ellas. 4.-Condicio nes de ejercicio. EMDUCSA y GIELSA se obligan a comunicar a la sociedad INMOBILIARIA MAR, por conducto notarial, cualquier oferta de adquisición sobre toda o parte de su cuota indivisa de las fincas que obtenga de terceros. La oferta de los terceros deberá ser firme e irrevocable, e identificar expresamente el objeto de la misma y el precio y forma de pago propuesto por dicho interesado. INMOBILIARIA MAR dispondrá de un plazo de un mes para notificar al propietario de la parcela, a contar de la recepción de la notificación de éste, su voluntad y disponibilidad de hacer efectivo su derecho de tanteo y, así, de adquirir la cuota indivisa objeto de la oferta por el precio y las condiciones ofertadas por terceros. 5.-Escritura de compraventa . La escritura de compraventa de las cuotas indivisas objeto de tanteo se otorgarán en el plazo de quince días siguientes a la notificación de INMOBILIARIA MAR comunicando su voluntad de ejercitar tal derecho. 6.-Naturaleza real. Los derechos de tanteo y retracto se constituyen con efectos "erga omnes" y, por tanto, tendrán carácter real y serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. El presente derecho de tanteo y retracto no implica contraprestación por constituir estipulación integrante del contrato complejo que aquí se formaliza."

No consten mè càrregues sobre aquesta finca.

Tot l'anterior es conforme amb els assentaments relacionats; i no existint cap altre vigent relatiu a aquesta finca, al Llibre d'Inscripcions ni al Diari, signo la present, estesa en un foli de paper especial del Col·legi de Registradors, número C14A12413957, a Cornellà de Llobregat, a trenta d'abril de dos mil vint.

Honoraris inclòs IVA:
Números aranzel: 4.1.B
nº. minuta:

ADVERTIMENTS

A l'efecte del Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones fisiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (d'ara endavant, "RGPD"), queda informat:

-De conformitat amb el que es disposa en la sol·licitud de publicitat registral, les dades personals expressades en la mateixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, el responsable del qual és el Registrador, sent l'ús i fi del tractament els recollits i previstos expressament en la normativa registral, la qual serveix de base legitimadora d'aquest tractament.

-Conforme a l'art. 6 de la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els mateixos seran cedits amb l'objecte de satisfer el dret del titular de la/s finca/s o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones fisiques o jurídiques que han recaptat informació respecte a la seva persona o béns.-

- El període de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts en la legislació registral, resolucions de la Direcció general dels Registres i del Notariado i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, aquests períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable a cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme a aquests criteris normatius en aquells supòsits en què sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació servei.-

- La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta.-

CERTIFICACIÓ

C14A12413958

- De conformitat amb la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.-

-Quan resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, podent exercitar-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre. De la mateixa manera, l'usuari podrà reclamar davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (AEPD): www.agpd.es. Sense perjudici d'això, l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a l'adreça dpo@corpme.es

COPIA ES COPIA ES COPIA ES COPIA ES COPIA

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari. Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

CERTIFICACIÓ

C14A12413960

MARIA ROSARIO MOLINA NAVARRO, Registradora del Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, Província de Barcelona, Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

CERTIFICO: Que davant la precedent instància subscrita per FIGUERAS CLARET, XAVIER, sol·licitant certificació sobre la titularitat i càrregues de la finca número 12832, he examinat els llibres del arxiu del meu càrrec, dels quals resulta:

P R I M E R: Que la finca número 12832 inscrita al Tomo: 1148 Libro: 1148 Folio: 49 Inscripción: 11, té, segons el Registre, la següent descripció:

CRU: 08023000248748
"Urbana. TERRENO sito en término de Cornellá, de superficie trescientos setenta y dos metros treinta y ocho decímetros cuadrados, equivalentes a nueve mil ochocientos treinta palmos ochenta y tres centésimas de palmo. Linda: frente, Norte, en línea de once metros treinta centímetros, con la calle Luis Muntadas; al Oeste, con terreno de "Siemens, Industria Eléctrica" y en una línea perpendicular a dicha calle de cuarenta y tres metros; por el Este, con porción segregada de la misma matriz; por el Sur, con terrenos de la finca matriz, con una línea poligonal formada por una línea que va de la esquina de los terrenos de "Siemens" a la esquina de una nave de propiedad de "Elsa", de longitud cinco metros cuarenta y cinco centímetros, tres líneas, paredes de éste edificio, una de tres metros cincuenta centímetros, otra normal a ésta de dos metros setenta y cinco centímetros y otra paralela a la primera de seis metros cinco centímetros y, por último, otra que va del extremo de ésta última hasta el punto de intersección de la línea da cuarenta y cinco grados con la base Sur de la parcela segregada de la misma matriz. "

S E G O N: Que l'esmentada finca consta inscrita, quant a un vint per cent a favor de "INMOBILIARIA MAR, S.A., CIF A08128936 i quant a un vuitanta per cent a favor de "EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLUPAMENT URBA DE CORNELLA, S.A.", CIF A58283342, pels següents títols:

-"Inmobiliaria Mar, S.A.", quant a un deu per cent, segons adjudicació que li va ser En Santiago Ibañez Molinero, Magistrat-Jutge del Jutgat de Primera Instància número ú dels de Cornellà de Llobregat, en auto de vint-i-vuit de Novembre de dos mil tres, dictat al procediment judicial sumari de l'article 131 de la Llei Hipotecària, seguit a l'esmentat Jutgat amb el número 221/1996 a instàncias de la propia "Inmobiliaria Mar, S.A." contra "Cristalerías Europeas, S.A.L.". Testimoni de l'esmentat auto de data trenta de gener de dos mil quatre lliurat per Rosa María Flores García, Secretari de l'esmentat Jutgat, juntament amb manament lliurat el dos de Febrer de dos mil quatre per l'esmentat Magistrat-Jutge, va produir la inscripció 8a, vigent, de data dinou de Març de dos mil quatre, al foli 189 del llibre 914 del arxiu;
-quant altre deu per cent, per compra a "Gestión Inmobiliaria Elsa, S.L.", segons escriptura atorgada a Barcelona, el trenta de juliol de dos mil vuit davant el Notari Miguel Tarragona Corominas, i escriptura atorga a Barcelona, davant el Notari En Miquel Tarragona Corominas, el vint-i-tres d'octubre de dos mil vuit, que va causar la inscripció 11a, de data vint de novembre de dos mil vuit, al foli 45 del llibre 1148.
-I "Empresa Municipal de Desenvolupament Urbà de Cornellà, S.A.", quant a un vuitanta per cent, per compra a Inmobiliaria Mar, S.A," segons escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, En Ildefonso Sánchez Pral, el dos d'agost de dos mil quatre, que va causar la inscripció 9a, de data dos de setembre de dos mil quatre, al foli 190 del llibre 914.

T E R C E R: Que l'esmentada finca de que es certifica, es troba grabada amb les següents càrregues:

1. Con una HIPOTECA constituida sobre la misma por su entonces propietaria "Elsa Sociedad Anónima Laboral", a favor del "PATRONATO DEL FONDO NACIONAL DE PROTECCION AL TRABAJO", en garantia de un préstamo que concedió dicho Organismo a los cuatrocientos noventa y tres socios-trabajadores de la empresa Sociedad Anonima Laboral Elsa, consistente en un préstamo de dos mil cincuenta euros cuarenta y un céntimos a Don Jose Maria Luque Gomez y a cada uno de los restantes cuatrocientos noventa y dos trabajadores la cantidad de dos mil cuarenta y ocho euros siete céntimos; siendo el total de los préstamos de un millón nueve mil setecientos euros treinta y cuatro céntimos. El plazo de devolución es de siete años a contar desde la fecha de la escritura de constitución. En garantía de dichos préstamos, de sus intereses hasta el máximo legal y de la cantidad de cien mil novecientos setenta euros tres céntimos para costas y gastos, constituyó la citada empresa hipoteca sobre esta finca y otras tres más, respondiendo la de este número de trece mil seiscientos setenta y tres euros tres céntimos de capital, sus intereses correspondientes y de mil trescientos sesenta y siete euros treinta céntimos para costas y gastos. Tasada en veintisiete mil seiscientos cuarenta y seis euros cincuenta y seis céntimos. Todo ello resulta de escritura de constitución de hipoteca otorgada por el Notario de Barcelona Don Aurelio Moreno Prádanos el día quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y de otra de subsanación autorizada por el mismo Notario el día veintiseis de Mayo de mil novecientos ochenta y dos, que produjo la inscripción 3ª, vigente, fecha catorce de Junio de mil novecientos ochenta y dos, que obra al folio 212 del tomo y libro 158 del archivo.

Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 3 de Septiembre de 1997, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 20 de Octubre de 2003, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 21 de marzo de 2006, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils. La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

2. Con los derechos de TANTEO Y RETRACTO a favor de "INMOBILIARIA MAR, S.A.", constituido en escritura otorgada en Barcelona, el dos de agosto de dos mil cuatro, ante el Notario Don Ildefonso Sanchez Prat, que causó la inscripción 9ª, de fecha dos de septiembre de dos mil cuatro, al folio 189 del tomo y libro 914, que literalmente dice así: " 1.- Constitución de sendos derechos de tanto y retracto convencional. Además del retracto de comuneros, que corresponde por ley a EMDUCSA, GIELSA e INMOBILIARIA MAR en tanto que copropietarios de las fincas, EMDUCSA Y GIELSA confieren a INMOBILIARIA MAR un derecho de tanteo o de adquisición preferente, y de retracto sobre dichas cuotas, en tanto que propietarios de sendas cuotas indivisas del ochenta por ciento y del diez por ciento del pleno dominio de las fincas. Este derecho de tanteo y retracto convencional tendrá carácter prioritario respecto del derecho de tanteo y retracto legal de comuneros. 2.-Objeto . El objeto de los derechos de tanteo y de retracto convencional será, en una primera etapa, las cuotas indivisas en pleno dominio sobre las fincas de EMDUCSA y GIELSA. Si durante la vigencia de tales derechos se aprobase definitivamente un proyecto de equidistribución sobre las fincas o, cualquier otro instrumento urbanístico que diese lugar a la aparición de nuevas parcelas, procedentes de las fincas de origen, los derechos de tanteo y retracto se extenderán sobre las mismas. 3.- Duración . Los derechos de tanteo y retracto se confieren por un plazo de tres años a contar de la firma de la escritura. INMOBILIARIA MAR únicamente podrá ejercitar tales derechos en caso de que EMDUCSA y/o GIELSA procediesen -en dicho plazo de tres años- pero no después, a enajenar sus respectivas cuotas indivisas de las fincas, o parte de ellas. 4.-Condicione s de ejercicio. EMDUCSA y GIELSA se obligan a comunicar a la sociedad INMOBILIARIA MAR, por conducto notarial, cualquier oferta de adquisición sobre toda o parte de su cuota indivisa de las fincas que obtenga de terceros. La oferta de los terceros deberá ser firme e irrevocable, e identificar expresamente el objeto de la misma y el precio y forma de pago propuesto por dicho interesado. INMOBILIARIA MAR dispondrá de un plazo de un mes para notificar al propietario de la parcela, a contar de la recepción de la notificación de éste, su voluntad y disponibilidad de hacer efectivo su derecho de tanteo y, así, de adquirir la cuota indivisa objeto de la oferta por el precio y las condiciones ofertadas por terceros. 5.-Escritura de compraventa . La escritura de compraventa de las cuotas indivisas objeto de tanteo se otorgarán en el plazo de quince días siguientes a la notificación de INMOBILIARIA MAR comunicando su voluntad de ejercitar tal derecho. 6.-Naturaleza real . Los derechos de tanteo y retracto se constituyen con efectos "erga omnes" y, por tanto, tendrán carácter real y serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. El presente derecho de tanteo y retracto no implica contraprestación por constituir estipulación integrante del contrato complejo que aquí se formaliza."

No consten mè càrregues sobre aqueta finca.

Tot l'anterior es conforme amb els assentaments relacionats; i no existint cap altre vigent relatiu a aquesta finca, al Llibre d'Inscripcions ni al Diari, signo la present, estesa en un foli de paper especial del Col·legi de Registradors, número C14A12413960, a Cornellà de Llobregat, a trenta d'abril de dos mil vint.

Honoraris inclòs IVA:
Números aranzel: 4.1.B
nº. minuta:

ADVERTIMENTS

A l'efecte del Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (d'ara endavant, "RGPD"), queda informat:

-De conformitat amb el que es disposa en la sol·licitud de publicitat registral, les dades personals expressades en la mateixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, el responsable del qual és el Registrador, sent l'ús i fi del tractament els recollits i previstos expressament en la normativa registral, la qual serveix de base legitimadora d'aquest tractament.

-Conforme a l'art. 6 de la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els mateixos seran cedits amb l'objecte de satisfer el dret del titular de la/s finca/s o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones físiques o jurídiques que han recaptat informació respecte a la seva persona o béns.-

- El període de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts en la legislació registral, resolucions de la Direcció general dels Registres i del Notariado i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, aquests períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable a cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme a aquests criteris normatius en aquells supòsits en què sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació servei.-

- La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta.-

- De conformitat amb la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.-

-Quan resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, podent exercitar-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre. De la mateixa manera, l'usuari podrà reclamar davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (AEPD): www.agpd.es. Sense perjudici d'això, l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a l'adreça dpo@corpme.es

CERTIFICACIÓ

C14A12413962

MARIA ROSARIO MOLINA NAVARRO, Registradora del Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, Província de Barcelona, Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

CERTIFICO: Que davant la precedent instància subscrita per FIGUERAS CLARET, XAVIER, sol·licitant certificació sobre la titularitat i càrregues de la finca número 12831, he examinat els llibres del arxiu del meu càrrec, dels quals resulta:

P R I M E R: Que la finca número 12831 inscrita al Tomo: 914 Libro: 914 Folio: 185 Inscripción: 11, té, segons el Registre, la següent descripció:

CRU 08023000248731

"Urbana. TERRENO sito en término de Cornellá, con frente a la calle Luis Muntadas, de superficie dos mil quinientos noventa y cuatro metros sesenta y dos decímetros cuadrados, equivalentes a sesenta y ocho mil quinientos palmos sesenta y un centésimos de palmo. Linda: al Norte, frente, con dicha calle, en línea de cincuenta y nueve metros cuarenta centímetros. Tiene forma de trapecio de altura cuarenta y tres metros veinte centímetros y bases paralelas a la calle con la esquina N.E. biselada doblemente, acabando el primer bisel en un punto situado paralelamente a la calle Luis Muntadas y hacia el Oeste en longitud de tres metros veinticinco centímetros, a partir de los cincuenta y nueve metros cuarenta centímetros antes citados y perpendicularmente a dicha calle y hacia el Sur una longitud de dos metros setenta centímetros. El segundo bisel empieza en éste último punto y acaba en otro situado paralelamente a dicha calle, en una longitud de dos metros cincuenta y cinco centímetros más hacia el Oeste y perpendicularmente en una longitud de tres metros cuarenta centímetros más hacia el Sur. A partir de éste punto y hacia el Sur, perpendicular a dicha calle, una longitud de veintiseis metros. A partir de éste punto y en dirección S.E., una línea de cuarenta y cinco grados hasta incidir con la otra base del trapecio paralela a la calle Muntadas. Esta línea poligonal situada en la parte Oeste de la parcela que se segrega linda toda ella con otra parcela segregada de la misma matriz; por el Sur, espalda, con terrenos restantes de dicha matriz, en una línea de cuarenta y siete metros cuarenta centímetros, y paralelamente a la calle Luis Muntadas; por el Este, con finca Cuxart, en una línea de cuarenta y tres metros setenta centímetros. "

S E G O N: Que l'esmentada finca consta inscrita, quant a un vint per cent a favor de "INMOBILIARIA MAR, S.A., CIF A08128936 i quant a un vuitanta per cent a favor de "EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLUPAMENT URBA DE CORNELLA, S.A.", CIF A58283342, pels següents títols:

-"Inmobiliaria Mar, S.A.", quant a un deu per cent, segons adjudicació que li va fer En Santiago Ibañez Molinero, Magistrat-Jutge del Jutgat de Primera Instància número ú dels de Cornellà de Llobregat, en auto de vint-i-vuit de Novembre de dos mil tres, dictat al procediment judicial sumari de l'article 131 de la Llei Hipotecària, seguit a l'esmentat Jutgat amb el número 221/1996 a instàncias de la propia "Inmobiliaria Mar, S.A." contra "Cristalerías Europeas, S.A.L.". Testimoni de l'esmentat auto de data trenta de gener de dos mil quatre lliurat per Rosa María Flores García, Secretari de l'esmentat Jutgat, juntament amb manament lliurat el dos de Febrer de dos mil quatre per l'esmentat Magistrat-Jutge, va produir la inscripció 8a, vigent, de data dinou de Març de dos mil quatre, al foli 183 del llibre 914 del arxiu;
-quant altre deu per cent, per compra a "Gestión Inmobiliaria Elsa, S.L.", segons escriptura atorgada a Barcelona, el trenta de juliol de dos mil vuit davant el Notari Miguel Tarragona Coromina i escriptura atorgada a Barcelona, davant el Notari En Miquel Tarragona Corominas, el vint-i-tres d'octubre de dos mil vuit, que va causar la inscripció 11a, de data vint de novembre de dos mil vuit, al foli 185 llibre 914.

-I "Empresa Municipal de Desenvolupament Urbà de Cornellà, S.A.", quant a un vuitanta per cent, per compra a Inmobiliaria Mar, S.A., segons escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, En Ildefonso Sánchez Prat, el dos d'agost de dos mil quatre, que va causar la inscripció 9a, de data dos de setembre de dos mil quatre, al foli 184 del llibre 914.

T E R C E R: Que l'esmentada finca de que es certifica, es troba grabada amb les següents càrregues:

1. Con una HIPOTECA constituida sobre la misma por su entonces propietaria "Elsa Sociedad Anónima Laboral", a favor del "PATRONATO DEL FONDO NACIONAL DE PROTECCION AL TRABAJO", en garantía de un préstamo que concedió dicho Organismo a los cuatrocientos noventa y tres socios-trabajadores de la empresa Sociedad Anonima Laboral Elsa, consistente en un préstamo de dos mil cincuenta euros cuarenta y un céntimos a Don Jose María Luque Gómez y a cada uno de los restantes cuatrocientos noventa y dos trabajadores la cantidad de dos mil cuarenta y ocho euros siete céntimos; siendo el total de los préstamos de ciento sesenta y ocho millones de pesetas, equivalentes a un millón nueve mil setecientos euros treinta y cuatro céntimos. El plazo de devolución es de siete años, a contar desde la fecha de la escritura de constitución. En garantía de dichos préstamos, de sus intereses hasta el máximo legal y de la cantidad de cien mil novecientos setenta euros tres céntimos para costas y gastos, constituyó la citada empresa hipoteca sobre esta finca y otras tres más, respondiendo la de este número de noventa y cinco mil veinte euros un céntimo de capital, sus intereses correspondientes, y de nueve mil quinientos dos euros para costas y gastos; tasada en ciento noventa y dos mil trescientos veintitrés euros con ochenta y siete céntimos. Resulta de escritura de constitución de hipoteca otorgada por el Notario de Barcelona Don Aurelio Moreno Prádanos el día quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y de otra de subsanación autorizada por el mismo Notario el veintiséis de Mayo de mil novecientos ochenta y dos, que produjo la inscripción 3ª, vigente, fecha catorce de Junio de mil novecientos ochenta y dos, que obra al folio 210 del tomo y libro 158 del archivo.
Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 3 de Septiembre de 1997, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 20 de Octubre de 2003, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 336 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils. La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 21 de marzo de 2006, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

2. Con un derecho de TANTEO Y RETRACTO a favor de "INMOBILIARIA MAR, S.A.", constituído en escritura otorgada en Barcelona, el día dos de agosto de dos mil cuatro, ante el Notario Don Ildefonso Sanchez Prat, que causó la inscripción 9ª, de fecha dos de septiembre de dos mil cuatro, al folio 184 del tomo y libro 914, que literalmente dice así: " 1.- Constitución de sendos derechos de tanto y retracto convencional. Además del retracto de comuneros, que corresponde por ley a EMDUCSA, GIELSA e INMOBILIARIA MAR en tanto que copropietarios de las fincas, EMDUCSA Y GIELSA confieren a INMOBILIARIA MAR un derecho de tanteo o de adquisición preferente, y de retracto sobre dichas cuotas, en tanto que propietarios de sendas cuotas indivisas del ochenta por ciento y del diez por ciento del pleno dominio de las fincas. Este derecho de tanteo y retracto convencional tendrá carácter prioritario respecto del derecho de tanteo y retracto legal de comuneros. 2.-Objeto . El objeto de los derechos de tanteo y de retracto convencional será, en una primera etapa, las cuotas indivisas en pleno dominio sobre las fincas de EMDUCSA y GIELSA. Si durante la vigencia de tales derechos se aprobase definitivamente un proyecto de equidistribución sobre las fincas o, cualquier otro instrumento urbanístico que diese lugar a la aparición de nuevas parcelas, procedentes de las fincas de origen, los derechos de tanteo y retracto se extenderán sobre las mismas. 3.-Duración . Los derechos de tanteo y retracto se confieren por un plazo de tres años a contar de la firma de la escritura. INMOBILIARIA MAR únicamente podrá ejercitar tales derechos en caso de que EMDUCSA y/o GIELSA procediesen -en dicho plazo de tres años- pero no después, a enajenar sus respectivas cuotas indivisas de las fincas, o parte de ellas. 4.-Condicio nes de ejercicio. EMDUCSA y GIELSA se obligan a comunicar a la sociedad INMOBILIARIA MAR, por conducto notarial, cualquier oferta de adquisición sobre toda o parte de su cuota indivisa de las fincas que obtenga de terceros. La oferta de los terceros deberá ser firme e irrevocable, e identificar expresamente el objeto de la misma y el precio y forma de pago propuesto por dicho interesado. INMOBILIARIA MAR dispondrá de un plazo de un mes para notificar al propietario de la parcela, a contar de la recepción de la notificación de éste, su voluntad y disponibilidad de hacer efectivo su derecho de tanteo y, así, de adquirir la cuota indivisa objeto de la oferta por el precio y las condiciones ofertadas por terceros. 5.-Escritura de compraventa . La escritura de compraventa de las cuotas indivisas objeto de tanteo se otorgarán en el plazo de quince días siguientes a la notificación de INMOBILIARIA MAR comunicando su voluntad de ejercitar tal derecho. 6.-Naturaleza real . Los derechos de tanteo y retracto se constituyen con efectos "erga omnes" y, por tanto, tendrán carácter real y serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. El presente derecho de tanteo y retracto no implica contraprestación por constituir estipulación integrante del contrato complejo que aquí se formaliza."

No consten mès càrregues sobre aquesta finca.

Tot l'anterior es conforme amb els assentaments relacionats; i no existint cap altre vigent relatiu a aquesta finca, al Llibre d'Inscripcions ni al Diari, signo la present, estesa en un foli de paper especial del Col·legi de Registradors, número C14A12413962, a Cornellà de Llobregat, a trenta d'Abril de dos mil vint.

Honoraris inclòs IVA:
Números aranzel: 4.1.B
nº. minuta:

ADVERTIMENTS

A l'efecte del Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (d'ara endavant, "RGPD"), queda informat:

-De conformitat amb el que es disposa en la sol·licitud de publicitat registral, les dades personals expressades en la mateixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, el responsable del qual és el Registrador, sent l'ús i fi del tractament els recollits i previstos expressament en la normativa registral, la qual serveix de base legitimadora d'aquest tractament.

-Conforme a l'art. 6 de la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els mateixos seran cedits amb l'objecte de satisfer el dret del titular de la/s finca/s o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones físiques o jurídiques que han recaptat informació respecte a la seva persona o béns.-

- El període de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts en la legislació registral, resolucions de la Direcció general dels Registres i del Notariado i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, aquests períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable a cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme a aquests criteris normatius en aquells supòsits en què sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació servei.-

- La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta.-

- De conformitat amb la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.-

-Quan resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, podent exercitar-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre. De la mateixa manera, l'usuari podrà reclamar davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (AEPD): www.agpd.es. Sense perjudici d'això, l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a l'adreça dpo@corpme.es

CERTIFICACIÓ

C14A12413963

MARIA ROSARIO MOLINA NAVARRO, Registradora del Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, Província de Barcelona, Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

CERTIFICO: Que davant la precedent instància subscrita per FIGUERAS CLARET, XAVIER, sol·licitant certificació sobre la titularitat i càrregues de la finca número 654, he examinat els llibres del arxiu del meu càrrec, dels quals resulta:

P R I M E R: Que la finca número 654 inscrita al Tomo: 1463 Libro: 1463 Folio: 53 Inscripción: 25, té, segons el Registre, la següent descripció:

CRU 08023000192423
"URBANA: Resto de terreno que según el Registro tiene una superficie de mil trescientos cincuenta y cinco metros cuadrados, de forma sensiblemente triangular, incluida en la unidad de actuación de la Modificación Puntual del PGM-76 en la Carretera d'Esplugues en el tramo comprendido entre la calle Lluís Muntanes y la Avenida Can Cors, hoy **calle Joan Maragall, número treinta y tres**, del término municipal de Cornellà de Llobregat. Linda: al Oeste, con una línea recta de noventa y siete metros cincuenta y siete centímetros, con inmueble de "Cristalerías Europeas, SAL", incluida en el Sector de Reforma de la Modificación Puntual del PGM-76 en la Ctra. d'Esplugues en el tramo comprendido entre la calle Lluís Muntades y la Avda. Can Cors; y al Este, entrando por el Norte, con una línea curva de treinta y siete metros veintiocho centímetros con un radio de veintiún metros tres centímetros, unida a una línea recta de setenta y siete metros treinta y cinco centímetros con finca segregada de siete mil ochocientos cincuenta y un metros cuadrados de superficie. REFERENCIA CATASTRAL: 2391301DF2729A0001XR."

S E G O N: Que aquesta finca consta inscrita a favor de **"RUVERTI S.L."**, amb CIF número B08895658 i **"LOVIPARK S.L."**, amb CIF número B61367504, **per meitat i proindivis**, per títol de compra a "Promociones Ruve, S.A.", segons escriptura atorgada a Esplugues de Llobregat, el dia vint de desembre de dos mil dinou davant el Notari En José Vicente Galdón Garrido, protocol 2511/2019 que va causar la inscripció 25a de data trenta de gener de dos mil vint, al foli 53 del llibre 1463.

T E R C E R: Que l'esmentada finca de que es certifica, es troba grabada amb les següents càrregues:

1. "Afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por I.G.T.P. y A.J.D. habiéndose satisfecho la cantidad correspondiente por autoliquidación, que se archiva, con motivo del documento que ha causado la inscripción/anotación 25ª practicada en Cornellà de Llobregat a 30/01/2020."

2. "Afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por I.G.T.P. y A.J.D. habiéndose satisfecho la cantidad correspondiente por autoliquidación, que se archiva, con motivo del documento que ha causado la inscripción/anotación 26ª practicada en Cornellà de Llobregat a 20/02/2020."

No consten més càrregues sobre aquesta finca.

Tot l'anterior es conforme amb els assentaments relacionats; i no existint cap altre vigent relatiu a aquesta finca, al Llibre d'Inscripcions ni al Diari, signo la present, estesa en un foli de paper especial del Col·legi de Registradors, número C14A12413963 a Cornellà de Llobregat, a trenta d'abril de dos mil vint.

Honoraris inclòs IVA:
Números aranzel: 4.1.B, 3.3
nº. minuta:

ADVERTIMENTS

A l'efecte del Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (d'ara endavant, "RGPD"), queda informat:

-De conformitat amb el que es disposa en la sol·licitud de publicitat registral, les dades personals expressades en la mateixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, el responsable del qual és el Registrador, sent l'ús i fi del tractament els recollits i previstos expressament en la normativa registral, la qual serveix de base legitimadora d'aquest tractament.

-Conforme a l'art. 6 de la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els maleixos seran cedits amb l'objecte de satisfer el dret del titular de la/s finca/s o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones físiques o jurídiques que han recaptat informació respecte a la seva persona o béns.-

- El període de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts en la legislació registral, resolucions de la

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels bens immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

Direcció general dels Registres i del Notariado i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, aquests períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable a cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme a aquests criteris normatius en aquells supòsits en què sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació servei.-

- La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta.-

- De conformitat amb la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.-

-Quan resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, podent exercitar-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre. De la maleixa manera, l'usuari podrà reclamar davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (AEPD): www.agpd.es. Sense perjudici d'això, l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a l'adreça dpo@corpme.es

CERTIFICACIÓ

C14A12413964

MARIA ROSARIO MOLINA NAVARRO, Registradora del Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, Província de Barcelona, Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

CERTIFICO: Que davant la precedent instància subscrita per FIGUERAS CLARET, XAVIER, sol·licitant certificació sobre la titularitat i càrregues de la finca número 49752, he examinat els llibres del arxiu del meu càrrec, dels quals resulta:

P R I M E R: Que la finca número 49752 inscrita al Tomo: 1258 Libro: 1258 Folio: 39 Inscripción: 1, té, segons el Registre, la següent descripció, que resulta de la seva inscripció 4ª:

CRU: 08023000599963
URBANA.- Finca que se señala como UNIDAT 3 en el plano de Parcelas adjudicadas del Proyecto de Reparcelación del Polígono de Actuación SEIS de la "Modificación del Plan General Metropolitano en el ámbito discontinuo formado por PA6 y PA2 de la Carretera d'Esplugues i el cruce de la calle Sant Ildefons con la Avinida Línea El¿ctrica de Cornellà de Llobregat. Es una porción de terreno situado en Cornellà de Llobregat, de figura rectangular, que ocupa una superficie de seiscientas cincuenta y ocho metros cuadrados. Limita: al Norte con "Vial 1" de nueva creación, al Sur con la calle Iluís Muntades, al Este confronta con la carretera d'Esplugues, y al Oeste con "Vial 1" de nueva creación y "Equipament 1" también de nueva creación. Esta finca está calificada como techo terciario -18t2-. Tiene una edificabilidat de tres mil quinientos metros cuadrados, y una cuota de participación en los gastos de reparcelación de catorce enteros seis centésimas per ciento.

S E G O N: Que aquesta finca consta inscrita a favor de **"EMPRESA MUNICIPAL DE DESVOLUPAMENT URBA DE CORNELLA, S.A. -EMDUCSA-**, amb CIF número A58283342, per títol de reparcel·lació, segons resulta de certificació emesa el vint-i-nou de desembre de dos mil sis per Carmen Alonso Higuera, Secretària General de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, amb el vist-i-plau del tinent d'Alcalde d'Interior i Comerç, i de l'escriptura de proposta de reparcel·lació voluntària autoritzada el vint-i-quatre de juliol de dos mil sis, pel Notari de Cornellà En Vicent Simó Sevilla, que va produir la inscripció 1a de data trenta de març de dos mil set, al foli 39 del llibre 1358.

T E R C E R: Que l'esmentada finca de que es certifica, es troba **lliure de càrregues.**

Q U A R T: De conformitat amb l'article 353.3 del Reglament Hipotecari, s'han cancel·lat per caducitat l'afecció fiscal de la inscripció 1a de la finca 49238 de procedència i l'afecció del pagament de les despeses derivades de la reparcel·lació, de la inscripció 1a d'aquesta finca.

Tot l'anterior es conforme amb els assentaments relacionats, i no existint cap altre vigent relatiu a aquesta finca, al Llibre d'Inscripcions ni al Diari, signo la present, estesa en un foli de paper especial del Col·legi de Registradors, número C14A12413964, a Cornellà de Llobregat, a trenta d'abril de dos mil vint.

Honoraris inclòs IVA:
Números aranzel: 4.1.B, 3.3
nº. minuta:

ADVERTIMENTS

A l'efecte del Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (d'ara endavant, "RGPD"), queda informat:

-De conformitat amb el que es disposa en la sol·licitud de publicitat registral, les dades personals expressades en la mateixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, el responsable del qual és el Registrador, sent l'ús i fi del tractament els recollits i previstos expressament en la normativa registral, la qual serveix de base legitimadora d'aquest tractament.

-Conforme a l'art. 6 de la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els mateixos seran cedits amb l'objecte de satisfer el dret del titular de la/s finca/s o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones físiques o jurídiques que han recaptat informació respecte a la seva persona o béns.-

- El període de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts en la legislació registral, resolucions de la Direcció general dels Registres i del Notariado i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, aquests períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable a cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme a aquests criteris normatius en aquells supòsits en què sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació servei.-

- La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta.-

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 336 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils. La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

- De conformitat amb la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.-

-Quan resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, podent exercitar-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre. De la mateixa manera, l'usuari podrà reclamar davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (AEPD): www.agpd.es. Sense perjudici d'això, l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a l'adreça dpo@corpme.es

CERTIFICACIÓ

C14A12413965

MARIA ROSARIO MOLINA NAVARRO, Registradora del Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, Província de Barcelona, Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

CERTIFICO: Que davant la precedent instància subscrita per FIGUERAS CLARET, XAVIER, sol·licitant certificació sobre la titularitat i càrregues de la finca número 51591, he examinat els llibres del arxiu del meu càrrec, dels quals resulta:

P R I M E R: Que la finca número 51591 inscrita al Tomo: 1304 Libro: 1304 Folio: 90 Inscripción: 1, té, segons el Registre, la següent descripció:

CRU: 08023000614277
"URBANA: Finca que s'assenyala com a Unitat 1 en el Plànol de parcel.les adjudicades del Projecte de Reparcel.lació del polígon d'actuació 2 de la Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit discontinu format del PA6 i PA2 de la Carretera d'Esplugues i la cruilla C/Sant Ildefons amb Avinguda Línia elèctrica de Cornellà de Llobregat. Terreny urbà situat en el terme municipal de Cornellà de Llobregat de figura que ocupa una extensió superficial de mil tres- cents deu metres quadrats que limita: al nord i a l'est amb la finca de la que se segrega, al sud, amb el carrer LLuis Muntades i a l'oest amb el límit de l'ambit de la "Modificació del PGM-76 a l'ambit discontinu format pel PA6 i PA2 de la Carretera d'Esplugues i la cruilla c/ Sant Ildefons amb l'Avgda Linia Electrica de Cornellà de Llobregat". Aquesta finca està qualificada com sostre terciari, equipament, industrial, -18l-3- i té una edificabilitat de mil quatre-cents trenta-cinc metres quadrats de sostre.

S E G O N: Que aquesta finca consta inscrita a favor de **"EMPRESA MUNICIPAL DE DESVOLUPAMENT URBA DE CORNELLA, S.A. -EMDUCSA-**, amb CIF número A58283342, per títol de reparcel·lació, segons resulta de la escriptura que instrumenta el Projecte de Reparcel·lació del Polígon PA2a de la modificació del PGM a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la Carretera d'Esplugues i la Cruilla c/Sant Ildefons amb Avinguda Línea Elèctrica de Cornellà de Llobregat, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern local de data 18 d'abril de 2007, publicat al Butlletí Oficial de la Província 106 de dala 3 de maig de 2007 i de les certificacions lliurades el disset de setenta de dos mil vuit i el tres de desembre de dos mil vuit, que van causar la inscripció 1a de data disset de desembre de dos mil vuit, al foli 90 del llibre 1304.

T E R C E R: Que l'esmentada finca de que es certifica, es troba **lliure de càrregues.**

Q U A R T: De conformitat amb l'article 353.3 del Reglament Hipotecari, s'han cancel·lat per caducitat les afeccions fiscals de les inscripcions la afecció fiscal i la afecció al saldo provisional del comple de liquidació provisional de la reparcel·lació, al marge de de la inscripció 1a.

Tot l'anterior es conforme amb els assentaments relacionats; i no existint cap altre vigent relatiu a aquesta finca, al Llibre d'inscripcions ni al Diari, signo la present, estesa en un foli de paper especial del Col·legi de Registradors, número C14A12413965, a Cornellà de Llobregat, a trenta d'abril de dos mil vint.

Honoraris inclòs IVA:
Números aranzel: 4.1.B, 3.3, 3.1
nº. minuta:

ADVERTIMENTS

A l'efecte del Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (d'ara endavant, "RGPD"), queda informat:

-De conformitat amb el que es disposa en la sol·licitud de publicitat registral, les dades personals expressades en la mateixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, el responsable del qual és el Registrador, sent l'ús i fi del tractament els recollits i previstos expressament en la normativa registral, la qual serveix de base legitimadora d'aquest tractament.

-Conforme a l'art. 6 de la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els mateixos seran cedits amb l'objecte de satisfer el dret del titular de la/s finca/s o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones físiques o jurídiques que han recaptat informació respecte a la seva persona o béns.-

- El període de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts en la legislació registral, resolucions de la Direcció general dels Registres i del Notariado i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, aquests períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable a cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme a aquests criteris normatius en aquells supòsits en què sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació servei.-

- La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils...La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta.-

- De conformitat amb la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.-

-Quan resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, podent exercitar-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre. De la mateixa manera, l'usuari podrà reclamar davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (AEPD): www.agpd.es. Sense perjudici d'això, l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a l'adreça dpo@corpme.es.

CERTIFICACIÓ

C14A12413966

MARIA ROSARIO MOLINA NAVARRO, Registradora del Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, Província de Barcelona, Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

CERTIFICO: Que davant la precedent instància subscrita per FIGUERAS CLARET, XAVIER, sol·licitant certificació sobre la titularitat i càrregues de la finca número 49758, he examinat els llibres del arxiu del meu càrrec, dels quals resulta:

P R I M E R: Que la finca número 49758 inscrita al llibre 1258 Foli 50 Inscripció 1a, té, segons el Registre, la següent descripció:

CRU: 08023000599994
URBANA.- Finca que s'assenyala como a VIAL 1 en el plànol de Parcel.les adjudicades del Projecte de Reparcel.lació del Polígon d'Actuació SIS de la "Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la Carretera d'Esplugues i la Cruïlla carrer Sant Ildefons amb l'Avinguda Línea Electrica de Cornellà de Llobregat. Es terreny urbà situat en el terme municipal de Cornellà de Llobregat, de figura "L", que ocupa una superfície de tres mil tres-cents set metres quadrats. Limita: al Nord amb la finca adjudicada "Unitat 1" i les instal.lacions de la Confederació d'Empresaris del Baix Llobergat, al Sud el carrer Lluís Muntades, a l'est la finca adjudicada "Equipament 1" i "Unitat 2" i, a l'oest les finques adjudicades "Zona Verda 1" i "Unitat 3" i les instal.lacions de l'empresa Siemens.

S E G O N: Que aquesta finca consta inscrita a favor de **"l'AJUNTAMENT DE CORNELLA DE LLOBREGAT"**, amb CIF número P0807200-A, per títol de reparcel·lació, segons resulta de la certificació emesa el vint-i-nou de desembre de dos mil sis per Carmen Alonso Higuera, Secretària General de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, amb el vist-i-plau del tinent d'Alcalde d'interior i Comerç, i de l'escriptura de proposta de reparcel·lació autoritzada el vint-i-quatre de juliol de dos mil sis, pel Notari de Cornellà En Vicent Simó Sevilla, al foli 50 del llibre 1258.

T E R C E R: Que l'esmentada finca de que es certifica, **està lliure de càrregues**.

Tot l'anterior es conforme amb els assentaments relacionats; i no existint cap altre vigent relatiu a aquesta finca, al Llibre d'Inscripcions ni al Diari, signo la present, estesa en un foli de paper especial del Col·legi de Registradors, número C14A12413966, a Cornellà de Llobregat, a trenta d'abril de dos mil vint.

Honoraris inclòs IVA:
Números aranzel: 4.1.B
nº. minuta:

ADVERTIMENTS

A l'efecte del Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (d'ara endavant, "RGPD"), queda informat:

-De conformitat amb el que es disposa en la sol·licitud de publicitat registral, les dades personals expressades en la mateixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, el responsable del qual és el Registrador, sent l'ús i fi del tractament els recollits i previstos expressament en la normativa registral, la qual serveix de base legitimadora d'aquest tractament.

-Conforme a l'art. 6 de la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els mateixos seran cedits amb l'objecte de satisfer el dret del titular de la/s finca/s o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones físiques o jurídiques que han recaptat informació respecte a la seva persona o béns.-

- El període de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts en la legislació registral, resolucions de la Direcció general dels Registres i del Notariado i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, aquests períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable a cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme a aquests criteris normatius en aquells supòsits en què sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació servei.-

- La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta.-

- De conformitat amb la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.-

-Quan resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, podent exercitar-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre. De la mateixa manera, l'usuari podrà reclamar davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (AEPD): www.agpd.es. Sense perjudici d'això,

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils. La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a l'adreça dpo@corpme.es

CERTIFICACIÓ

C14A12413967

MARIA ROSARIO MOLINA NAVARRO, Registradora del Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, Província de Barcelona, Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

CERTIFICO: Que davant la precedent instància subscrita per FIGUERAS CLARET, XAVIER, sol·licitant certificació sobre la titularitat i càrregues de la finca número 49754, he examinat els llibres del arxiu del meu càrrec, dels quals resulta:

P R I M E R: Que la finca número 49754 inscrita al Tomo: 1258 Libro: 1258 Folio: 44 Inscripción: 1, té, segons el Registre, la següent descripció:

CRU: 08023000599970
URBANA.- Finca que s'assenyala com a ZONA VERDA 1 en el plànol de Parcel.les adjudicades del Projecte de Reparcel.lació del Polígon d'Actuació SIS de la "Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit discontinu format pel PA6 i PA2 de la Carretera d'Esplugues i la Cru'lla carrer Sant Ildefons amb l'Avinguda Línea Elèctrica de Cornellà de Llobregat. Es terreny urbà situat en el terme municipal de Cornellà de Llobregat, de figura rectangular, que ocupa una superfície de mil tres-centes divuit metres quadrats. Limita: al Nord i l'Oest amb instal.lacions de l'empresa Siemens fora de l'àmbit, al Sud, amb la finca adjudicada "Unitat 3" i edifici de l'empresa Emducsa fora l'àmbit i, a l'est amb la finca adjudicada "Vial 1".

S E G O N: Que aquesta finca consta inscrita a favor de Aquesta finca consta inscrita a favor de **l'AJUNTAMENT DE CORNELLA DE LLOBREGAT"**, amb CIF número P0807200A, per títol de reparcel·lació, segons resulta de certificació emesa el vint-i-nou de desembre de dos mil sis per Carmen Alonso Higuera, Secretària General de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, amb el vist-i-plau del tinent d'Alcalde d'Interior i Comerç, i de l'escriptura de proposta de reparcel·lació voluntària autoritzada el vint-i-quatre de juliol de dos mil sis, pel Notari de Cornellà En Vicent Simó Sevilla, que va produir la inscripció 1a de data trenta de març de dos mil set, al foli 44 del llibre 1258.

T E R C E R: Que l'esmentada finca de que es certifica, està lliure de càrregues.

Tot l'anterior es conforme amb els assentaments relacionats; i no existint cap altre vigent relatiu a aquesta finca, al Llibre d'Inscripcions ni al Diari, signo la present, estesa en un foli de paper especial del Col·legi de Registradors, número C14A12413967, a Cornellà de Llobregat, a trenta d'Abril de dos mil vint.

Honoraris inclòs IVA:
Números aranzel: 4.1.B
nº. minuta:

ADVERTIMENTS

A l'efecte del Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (d'ara endavant, "RGPD"), queda informat:

-De conformitat amb el que es disposa en la sol·licitud de publicitat registral, les dades personals expressades en la mateixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, el responsable del qual és el Registrador, sent l'ús i fi del tractament els recollits i previstos expressament en la normativa registral, la qual serveix de base legitimadora d'aquest tractament.

-Conforme a l'art. 6 de la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els mateixos seran cedits amb l'objecte de satisfer el dret del titular de la/s finca/s o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones físiques o jurídiques que han recaptat informació respecte a la seva persona o béns.-

- El període de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts en la legislació registral, resolucions de la Direcció general dels Registres i del Notariado i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, aquests períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable a cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme a aquests criteris normatius en aquells supòsits en què sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació servei.-

- La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta.-

- De conformitat amb la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariado de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.-

-Quan resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, podent exercitar-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre. De la mateixa manera, l'usuari podrà reclamar davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (AEPD): www.agpd.es. Sense perjudici d'això,

Art. 225 de la Llei Hipotecaria: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils. La certificació serà l'únic mitjà d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a l'adreça dpo@corpme.es

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA

PMU I SIEMENS

CORNELLÀ DE LLOBREGAT

VOLUM III

APROVACIÓ INICIAL

FITXES DE LES FINQUES RESULTANTS

FINCA RESULTANT 1

Parcel·la	1
Adjudicatari	PROCORNELLÀ S.A (Cessió A.U)
Superfície (sòl)	846,60 m²
Total sostre	7.140,00 m²
Sostre residencial protegit (règim general)	6.700,00 m²
Sostre comercial /Oficines	440,00 m²
Total UA	2.483,74 UA
UA Residencial protegit (règim general)	2.272,54 UA
UA Comercial / Oficines	211,20 UA
Percentatge parcel·la	8,635 %
Percentatge de participació en càrregues	0 %
Càrregues Urbanístiques	0 €

DESCRIPCIÓ

"URBANA. Parcel·la resultant 1, inclosa dins l'anomenada UE1 en el plànol de parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 1 Polígon Industrial Siemens al terme municipal de Cornellà de Llobregat, de figura rectangular de vuit-cents quaranta-sis metres i seixanta decímetres quadrats de superfície (846,60 m²). Limita, al Nord, amb el sistema de cessió P.6.1(Clau 6b, Sistema Viari) en línia de 41,50 metres; a l'Est, amb el límit de l'àmbit en línia de 20,40 metres; a l'Oest, amb el sistema de cessió P.6.1(Clau 6b, Sistema Viari) en línia de 20,40 metres; i al Sud, amb Carrer Lluís Montades, en línia de 41,50 metres."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica la finca en ple domini a l'entitat PROCORNELLÀ S.A, com a adquisició originària en compliment del deure de cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit, en execució del PMU 1 Siemens, del qual representa un 86,35% (de l'esmentat 10%).

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb "Zona subjecte a Ordenació volumètrica específica. Alineació definida, Clau 18hp (habitatge protegit).

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

Lliure de càrregues de nova creació en tractar-se d'una finca obtinguda en compliment de la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic.

FINCA RESULTANT 2.1

Parcel·la	2.1
Adjudicatari	IMMOBILIARIA MAR S.A
Superfície (sòl)	1.269,76 m²
Total sostre	8.000,00m²
Sostre comercial/Oficines	430,00 m²
Sostre residencial lliure	7.570,00 m²
Total UA	7.776,40 UA
UA Comercial/Oficines	206,40 UA
UA Residencial lliure	7.570,00 UA
Percentatge parcel·la	27,035 %
Percentatge de participació en càrregues	30,039 %
Càrregues Urbanístiques	3.632.874,87 €

DESCRIPCIÓ

"URBANA. Parcel·la resultant 2.1, inclosa dins l'anomenada UE2 en el plànol de finques resultants del projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 1 Siemens al terme municipal de Cornellà de Llobregat, de figura generalment rectangular de superfície mil dos-cents seixanta-nou metres i setanta-sis decímetres quadrats de superfície (1.269, 76 m²). Limita, al Nord, amb el sistema de cessió P.5.1 (Clau 5b, Via Cívica) en línia de 31,00 metres; a l'Oest, part amb el sistema de cessió P.5.1 (Clau 5b, Via Cívica) en línia de 20,40 i part amb la parcel·la resultant 3.2 inclosa dins l'anomenada UE3 amb línia de 6,59 metres; al Sud-Oest, amb la parcel·la resultant 3.2 inclosa dins l'anomenada UE3 en línia de 9,82 metres; al Sud, amb la parcel·la resultant 2.2 inclosa dins l'anomenada UE2 en línia de 32,98 metres; al Sud-Est, amb el sistema de cessió P.5.1 (Clau 5b, Via Cívica) en línia de 7,70 metres i amb l'Est, amb el sistema de cessió P.5.1 (Clau 5b, Via Cívica) en línia de 36,85 metres."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica la finca en ple domini a la mercantil IMMOBILIARIA MAR S.A, a títol de subrogació real pels drets corresponents al 20 % de les Finques aportades S1, S2, S3 i S4 (registrals 4248, 707, 12832 i 12831).

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament coma Zona d'Ordenació Volumètrica, alineació definida, Clau 18d.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA

Per aplicació de les regles de l'article 148.1 RLU i 11.8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, aquesta finca es troba lliure de càrregues de procedència.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

1. Afecció compliment càrregues urbanístiques:

Conforme a l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, de l'article 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i dels articles 19 i 20 del R.D. 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les Normas Complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción con el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aquesta finca queda afecta, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, en un **30,039 %** essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de **3.632.874,87 €** (IVA exclòs), sens perjudici del que resulti del Compte de Liquidació Definitiu segons el seu % de participació.

2. Constitució de servituds:

- Servitud de pas:

Es constitueix una servitud de pas de persones i vehicles, en tot el subsòl de la finca resultant P.2.2, als efectes de donar accés rodat i peatonal des del carrer Sevilla al subsòl del predi dominant P.2.1 resultant del present projecte de reparcel·lació. Predis:

- La finca resultant P.2.2 constitueix predi servent de la finca resultant P.2.1, la qual constitueix predi dominant d'aquesta.

La dimensió i posició exacte de la servitud es concretarà en l'estudi volumètric de la Unitat Edificatòria 2 de la que forma part aquesta parcel.la, i accedirà al registre de la propietat mitjançant la declaració d'obra nova conforme llicència atorgada pel projecte constructiu de cada parcel.la.

- Servitud de llums i vistes:

Es constitueix una servitud recíproca de llums i vistes entre les parcel·les P.2.1 i P.2.2, de tal manera que els edificis que es construeixin en elles puguin obrir finestres en el límit entre les dos finques, en el cas que un dels edificis superi en alçada a l'altre edifici. Predis:

- La finca resultant P.2.1 constitueix predi servent de la finca resultant P.2.2 la qual constitueix predi dominant.
- La finca resultant P.2.2 constitueix predi servent de la finca resultant P.2.1 la qual constitueix predi dominant.

FINCA RESULTANT 2.2

Parcel·la	2.2
Adjudicatari	PROCORNELLÀ SA LOVIPARK S.A RUVERTI S.A
Superfície (sòl)	2.245,55 m²
Total sostre	9.261,00 m²
Sostre residencial protegit (règim general)	313,80 m²
Sostre residencial protegit (règim concertat)	1.306,90 m²
Sostre residencial lliure	6.428,30 m²
Sostre comercial/Oficines	742,00 m²
Comercial Altell	470,00 m²
Total UA	7.790,33 UA
UA residencial protegit (règim general)	106,44 UA
UA residencial protegit (règim concertat)	741,52 UA
UA residencial lliure	6.428,30 UA
UA comercial/Oficines	356,15 UA
UA Comercial altell	157,92 UA
Percentatge parcel·la	27,083 %
Percentatge de participació en càrregues	30,092 %
Càrregues Urbanístiques	775.103,24 €

DESCRIPCIÓ

"URBANA. Parcel·la resultant 2.2, inclosa dins l'anomenada UE2 en el plànol de finques resultants del projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 1 Siemens al terme municipal de Cornellà de Llobregat, de figura generalment rectangular de dos mil dos-cents quaranta-cinc metres amb cinquanta-cinc decímetres quadrats (2.245,55 m²), Limita, al Nord amb la parcel·la resultant 2.1 en línia de de 32,98 metres; a l'Oest, amb la parcel·la resultant 3.2 inclosa dins l'anomenada UE3 en línia de 58,05 metres, al Sud-Oest, amb el sistema de cessió P.6.4 (Clau 6b, Parcs i Jardins) en línia de 12,21 metres; al Sud, en línia de 37,81 metres part amb el sistema de cessió P.6.4 (Clau 6b, Parcs i Jardins) i part amb el sistema de cessió P.5.1 (Clau 5b, Via Cívica); al Sud-Est, amb el sistema de cessió P.5.2 (Clau 5b, Via Cívica) en línia de 28,53 metres i l'Est, amb el sistema de cessió P.5.2 (Clau 5b, Via Cívica) en línia de 49,49 metres."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica:

- Una participació indivisa del 80,74% en ple domini, a la societat Procornellà SA, a títol de subrogació real pels drets corresponents al 80% de les Finques aportades S1 i S2 (registrals 4248 i 707).
- Una participació indivisa del 9,63 %, en ple domini, a la mercantil LOVIPARK S.A, a títol de subrogació real pels drets corresponents al 50 % de la FA S5 (registral 654)
- Una participació indivisa del 9,63 %, en ple domini, a la mercantil RUVERTI S.A, a títol de subrogació real pels drets corresponents al 50 % de la FA S5 (registral 654)

QUALIFICACIÓ

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament coma Zona d'Ordenació Volumètrica, alineació definida , Clau 18d.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA

Per aplicació de les regles de l'article 148.1 RLU i 11.8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, aquesta finca es troba lliure de càrregues de procedència.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

1. Afecció compliment càrregues urbanístiques:

Conforme a l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, de l'article 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i dels articles 19 i 20 del R.D. 1093/1997, de 24 de juliol, aquesta finca queda afecta, amb caràcter real al compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, en un percentatge del **30,092 %,** essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de **775.103,24 Euro**s (IVA exclòs). D'aquest import en responen les participacions adjudicades tal com s'indica:

- PROCORNELLÀ SA, amb un percentatge de participació en el saldo de 61,73%.
- LOVIPARK SA, amb un percentatge de participació en el saldo de 19,135%
- RUVERTI SA, amb un percentatge de participació en el saldo de 19,135%

2. Constitució de servituds:

- Servitud de pas:

Es constitueix una servitud de pas de persones i vehicles, en tot el subsòl de la finca resultant P.2.2, als efectes de donar accés rodat i peatonal des del carrer Sevilla al subsòl del predi dominant P.2.1 resultant del present projecte de reparcel·lació. Predis:

- La finca resultant P.2.2 constitueix predi servent de la finca resultant P.2.1, la qual constitueix predi dominant d'aquesta.

La dimensió i posició exacte de la servitud es concretarà en l'estudi volumètric de la Unitat Edificatòria 2 de la que forma part aquesta parcel.la, i accedirà al registre de la propietat mitjançant la declaració d'obra nova conforme llicència atorgada pel projecte constructiu de cada parcel.la.

- Servitud de llums i vistes:

Es constitueix una servitud recíproca de llums i vistes entre les parcel·les P.2.1 i P.2.2, de tal manera que els edificis que es construeixin en elles puguin obrir finestres en el límit entre les dos finques, en el cas que un dels edificis superi en alçada a l'altre edifici. Predis:

- La finca resultant P.2.1 constitueix predi servent de la finca resultant P.2.2 la qual constitueix predi dominant.
- La finca resultant P.2.2 constitueix predi servent de la finca resultant P.2.1 la qual constitueix predi dominant.

FINCA RESULTANT 3.1

Parcel·la	3.1
Adjudicatari	PROCORNELLÀ S.A.
Superfície (sòl)	210,55 m²
Total sostre Sostre residencial protegit (Règim Concertat)	1.386,00 m² 1.386,00 m²
Total UA UA Règim concertat	786,40 UA 786,40 UA
Percentatge parcel·la	2,734 %
Percentatge de participació en càrregues	1,521 %
Càrregues Urbanístiques	29.948,24 €

DESCRIPCIÓ

"URBANA. Parcel·la resultant 3.1, inclosa dins l'anomenada UE3 en el plànol de finques resultants del projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 1 Siemens al terme municipal de Cornellà de Llobregat, de figura rectangular de dos-cents deu metres i cinquanta-cinc decímetres quadrats. Limita, al Nord, amb el sistema de cessió P.5.2 (Clau 5b, Via Cívica) en línia de 10,27 metres; al Sud, amb la parcel·la 3.3 inclosa dins de l'anomenada UE3 en línia de 10,27 metres; a l'Est amb la parcel·la 3.2 en línia de 20,50 metres i a l'Oest, amb la parcel·la 3.4 en línia de 20,50 metres."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica:

- Una participació indivisa del 50,06 %, en ple domini, a la societat PROCORNELLÀ S.A, a títol de subrogació real pels drets corresponents al 4,42 % de la finca aportada S3 (registral 12832)
- Una participació indivisa del 49,94 %, en ple domini, a la societat PROCORNELLÀ S.A com a adquisició originària en compliment del deure de cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic de l'àmbit, en execució del PMU 1 Siemens, del qual representa un 13,65% (de l'esmentat 10%).

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament coma Zona d'Ordenació Volumètrica, alineació definida , Clau 18d, destinada a habitatge de protecció oficial de règim concertat.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA

Es troba lliure de càrregues de procedència per aplicació de les regles de l'article 148.1 RLU i 11.8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

1. Afecció càrregues urbanístiques:

Conforme a l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, de l'article 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i dels articles 19 i 20 del R.D. 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les Normes Complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción con el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aquesta

finca queda afecta, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, en un **1,521 %** essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de **29.948,24 Euros** IVA exclòs, sens perjudici del que resulti del Compte de Liquidació Definitiu segons el seu % de participació. D'aquest import en responen les participacions adjudicades tal com s'indica:

- La part indivisa adjudicada a PROCORNELLÀ SA a títol de subrogació real, té un percentatge de participació en el saldo d'aquesta finca del 100%.
- La part indivisa adjudicada a PROCORNELLÀ SA com a adquisició originària en compliment del deure de cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic de l'àmbit, té un percentatge de participació en el saldo d'aquesta finca del 0%, en adjudicar-se lliure de càrregues.

2. Constitució de servituds:

- Servitud de pas:

Es constitueix una servitud de pas de persones i vehicles, en tot el subsòl de les finques resultants P.3.2 i P 3.4, als efectes de donar accés rodat i peatonal des del carrer Sevilla al subsòl dels predis dominants P.3.1, P.3.2, P.3.4 i P.3.3 resultants del present projecte de reparcel·lació. Predis:

- La finca resultants P.3.2 constitueix predi servent de les finques resultants P.3.1, P.3.3 i P.3.4, les quals constitueixen predis dominants d'aquesta.
- La finca resultant P.3.4 constitueix predi servent de les finques resultants P.3.1, P.3.2 i P.3.3, les quals constitueixen predis dominants d'aquesta.
- La finca resultant P.3.1 constitueix predi dominant de tots els predis servents.
- La finca resultant P.3.3 constitueix predi dominant de tots els predis servents.

La dimensió i posició exacte de la servitud es concretarà en l'estudi volumètric de la Unitat Edificatòria 3 de la que forma part aquesta parcel.la, i accedirà al registre de la propietat mitjançant la declaració d'obra nova conforme llicència atorgada pel projecte constructiu de cada parcel.la.

- Servitud per xarxa de sanejament:

Es constitueix una servitud permanent en tot el subsòl de les finques resultants P.3.1 i P.3.2 pel pas per la xarxa de sanejament d'aigües residuals mitjançant una canonada de 400mm de diàmetre a favor de la parcel·la resultant P.3.3. Predis:

- La finca resultant P.3.1 constitueix predi servent de la finca resultant P.3.3, la qual constitueix predi dominant.
- La finca resultant P.3.2 constitueix predi servent de la finca resultant P.3.3, la qual constitueix predi dominant.
- La finca resultant P.3.3 constitueix predi dominant de tots els predis servents.

- Servitud de llums i vistes:

Es constitueix una servitud recíproca de llums i vistes entre les parcel·les P.3.1 i P.3.2, de tal manera que els edificis que es construeixin en elles puguin obrir finestres en el límit entre les dos finques, en el cas que un dels edificis superi en alçada a l'altre edifici. Predis:

- La finca resultant P.3.1 constitueix predi servent de la finca resultant P.3.2 la qual constitueix predi dominant.
- La finca resultant P.3.2 constitueix predi servent de la finca resultant P.3.1 la qual constitueix predi dominant.

FINCA RESULTANT 3.2

Parcel·la	3.2
Adjudicatari	PROCORNELLÀ S.A
Superfície (sòl)	1.589,32 m²
Total sostre	6.900,00 m²
Sostre comercial / Oficines	350,00 m²
Sostre residencial lliure	6.550,00 m²
Total UA	6.718,00 UA
UA comercial/oficines	168,00 UA
UA residencial lliure	6.550,00 UA
Percentatge parcel·la	23,355 %
Percentatge de participació en càrregues	25,950 %
Càrregues Urbanístiques	511.029,18 €

DESCRIPCIÓ

"URBANA. Parcel·la resultant 3.2, inclosa dins l'anomenada UE3 en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 1 Siemens al terme municipal de Cornellà de Llobregat, de figura irregular de mil cinc-cents vuitanta-nou metres i trenta-dos decímetres quadrats de superfície (1.589,32 m²). Limita, al Nord, amb el sistema de cessió P.5.2 (Clau 5b, Via Cívica) en línia de 57,23 metres; al Sud, amb la parcel·la 3.3 inclosa dins l'anomenada UE3 en línia de 12,96 metres; a l'Est, en línia de 6,59 metres, amb la parcel·la resultant 2.2 inclosa dins l'anomenada UE 2; a l'Oest, a l'Oest, amb la parcel·la resultant 3.1 inclosa dins l'anomenada UE3 en línia de 20,50 metres; al Sud-Est, part amb la parcel·la resultant 2.2 i part amb la parcel·la 2.1, ambdues incloses dins l'anomenada UE2, en línies de 9,82 metres i 67,86 metres, respectivament; al Nord-Oest, amb la parcel·la resultant 3.3 inclosa dins l'anomenada UE3 en línia de 25,44 metres i al Sud-Oest, part amb la parcel·la resultant 3.3 inclosa dins l'anomenada UE3 en línia de 17,51 metres i part amb el sistema de cessió P.5.3 (Clau 5b, Via Cívica) en línia de 8,14 metres."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la societat PROCORNELLÀ S.A a títol de subrogació real pels drets corresponents al 75,58 % de la finca aportada S3 (registral 12832)

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament coma Zona d'Ordenació Volumètrica, alineació definida , Clau 18d.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA

Es troba lliure de càrregues de procedència per aplicació de les regles de l'article 148.1 RLU i 11.8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

1. Afecció càrregues urbanístiques:

Conforme a l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, de l'article 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i dels articles 19 i 20 del R.D.

1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les Normes Complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción con el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aquesta finca queda afecta, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, en un **25,950 %** essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de **511.029,18 Euros** (IVA Exclòs), sens perjudici del que resulti del Compte de Liquidació Definitiu segons el seu % de participació.

2. Constitució de servituds:

- Servitud de pas:

Es constitueix una servitud de pas de persones i vehicles, en tot el subsòl de les finques resultants P.3.2 i P 3.4, als efectes de donar accés rodat i peatonal des del carrer Sevilla al subsòl dels predis dominants P.3.1, P.3.2, P.3.4 i P.3.3 resultants del present projecte de reparcel·lació. Predis:

- La finca resultants P.3.2 constitueix predi servent de les finques resultants P.3.1, P.3.3 i P.3.4, les quals constitueixen predis dominants d'aquesta.
- La finca resultant P.3.4 constitueix predi servent de les finques resultants P.3.1, P.3.2 i P.3.3, les quals constitueixen predis dominants d'aquesta.
- La finca resultant P.3.1 constitueix predi dominant de tots els predis servents.
- La finca resultant P.3.3 constitueix predi dominant de tots els predis servents.

La dimensió i posició exacte de la servitud es concretarà en l'estudi volumètric de la Unitat Edificatòria 3 de la que forma part aquesta parcel.la, i accedirà al registre de la propietat mitjançant la declaració d'obra nova conforme llicència atorgada pel projecte constructiu de cada parcel.la.

- Servitud per xarxa de sanejament:

Es constitueix una servitud permanent en tot el subsòl de les finques resultants P.3.1 i P.3.2 pel pas per la xarxa de sanejament d'aigües residuals mitjançant una canonada de 400mm de diàmetre a favor de la parcel·la resultant P.3.3. Predis:

- La finca resultant P.3.1 constitueix predi servent de la finca resultant P.3.3, la qual constitueix predi dominant.
- La finca resultant P.3.2 constitueix predi servent de la finca resultant P.3.3, la qual constitueix predi dominant.
- La finca resultant P.3.3 constitueix predi dominant de tots els predis servents.

- Servitud de llums i vistes:

Es constitueix una servitud recíproca de llums i vistes entre les parcel·les P.3.2 i P.3.1, de tal manera que els edificis que es construeixin en elles puguin obrir finestres en el límit entre les dos finques, en el cas que un dels edificis superi en alçada a l'altre edifici. Predis:

- La finca resultant P.3.1 constitueix predi servent de la finca resultant P.3.2 la qual constitueix predi dominant.
- La finca resultant P.3.2 constitueix predi servent de la finca resultant P.3.1 la qual constitueix predi dominant.

FINCA RESULTANT 3.3

Parcel·la	3.3
Adjudicatari	PROCORNELLÀ S.A.
Superfície (sòl)	744,96 m²
Total sostre	4.000,00 m²
Sostre Hoteler	4.000,00 m²
Total UA	1.779,52 UA
UA Hoteler	1.779,52 UA
Percentatge parcel·la	6,187 %
Percentatge de participació en càrregues	6,874 %
Càrregues Urbanístiques	135.635,80 €

DESCRIPCIÓ

"URBANA. Parcel·la resultant 3.3, inclosa dins l'anomenada UE3 en el plànol de finques resultants del projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 1 Siemens al terme municipal de Cornellà de Llobregat, de figura irregular de set-cents quaranta-quatre metres i noranta-sis decímetres quadrats de superfície (744,96 m²). Limita, al Nord, amb les parcel·les resultants 3.1 i 3.2 incloses dins l'anomenada UE3 en línies de 10,27 metres i 12,96 metres respectivament; al Nord-Oest, amb la parcel·la resultant 3.1 inclosa dins l'anomenada UE3 en línia de 7,50 metres; al Sud i Sud-Oest, part amb el sistema de cessió P.6.3 (Clau 6b, Parcs i Jardins) i part amb el sistema de cessió P.5.3 (Clau 5b, Via Cívica) en línia de 37,50 metres; al Sud-Est, amb la parcel·la resultant 3.2 inclosa dins l'anomenada UE3 en línia de 25,44 metres i al Nord-Est, amb la parcel·la 3.2 inclosa dins l'anomenada UE3 en línia de 17,51 metres."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la societat PROCORNELLÀ S.A a títol de subrogació real pels drets corresponents al 44,36 % de la finca aportada S4 (registral 12831)

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament coma Zona d'Ordenació Volumètrica, alineació definida , Clau 18d.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA

Es troba lliure de càrregues de procedència per aplicació de les regles de l'article 148.1 RLU i 11.8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

1. Afecció càrregues urbanístiques:

Conforme a l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, de l'article 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i dels articles 19 i 20 del R.D. 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les Normes Complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción con el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aquesta

finca queda afecta, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, en un **6,874 %** essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de **135.365,80 Euros** (IVA Exclòs), sens perjudici del que resulti del Compte de Liquidació Definitiu segons el seu % de participació.

2. Constitució de servituds:

- Servitud de pas:

Es constitueix una servitud de pas de persones i vehicles, en tot el subsòl de les finques resultants P.3.2 i P 3.4, als efectes de donar accés rodat i peatonal des del carrer Sevilla al subsòl dels predis dominants P.3.1, P.3.2, P.3.4 i P.3.3 resultants del present projecte de reparcel·lació. Predis:

- La finca resultants P.3.2 constitueix predi servent de les finques resultants P.3.1, P.3.3 i P.3.4, les quals constitueixen predis dominants d'aquesta.
- La finca resultant P.3.4 constitueix predi servent de les finques resultants P.3.1, P.3.2 i P.3.3, les quals constitueixen predis dominants d'aquesta.
- La finca resultant P.3.1 constitueix predi dominant de tots els predis servents.
- La finca resultant P.3.3 constitueix predi dominant de tots els predis servents.

La dimensió i posició exacte de la servitud es concretarà en l'estudi volumètric de la Unitat Edificatòria 3 de la que forma part aquesta parcel.la, i accedirà al registre de la propietat mitjançant la declaració d'obra nova conforme llicència atorgada pel projecte constructiu de cada parcel.la.

- Servitud per xarxa de sanejament:

Es constitueix una servitud permanent en tot el subsòl de les finques resultants P.3.1 i P.3.2 pel pas per la xarxa de sanejament d'aigües residuals mitjançant una canonada de 400mm de diàmetre a favor de la parcel·la resultant P.3.3. Predis:

- La finca resultant P.3.1 constitueix predi servent de la finca resultant P.3.3, la qual constitueix predi dominant.
- La finca resultant P.3.2 constitueix predi servent de la finca resultant P.3.3, la qual constitueix predi dominant.
- La finca resultant P.3.3 constitueix predi dominant de tots els predis servents.

FINCA RESULTANT 3.4

Parcel·la	3.4
Adjudicatari	PROCORNELLÀ S.A.
Superfície (sòl)	372,74 m²
Total sostre	2.831,00 m²
Sostre comercial / Oficines	2.017,00 m²
Sostre habitatge protegit (règim concertat)	814,00 m²
Total UA	1.430,00 UA
UA Comercial / oficines	968,14 UA
UA habitatge protegit (règim concertat)	461,85 UA
Percentatge parcel·la	4,971 %
Percentatge de participació en càrregues	5,524 %
Càrregues Urbanístiques	108.778,21 €

DESCRIPCIÓ

"URBANA. Parcel·la resultant 3.4 inclosa dins de la denominada UE3 en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora urbana 1 Siemens al terme municipal de Cornellà de Llobregat, de figura irregular de tres-cents setanta-dos metres i quatre decímetres quadrats (372,74 m²). Limita, al Nord i a l'Oest amb el sistema de cessió P.5.2 (Clau 5b, Via Cívica) en línies de 20,23 metres i 7,50 metres, respectivament; al Sud i Sud-Oest, amb el sistema de cessió P.6.3 (Clau 6b, Parcs i Jardins), en línies de 15,91 i 7,21 metres; a l'Est, amb la parcel·la 3.1 inclosa dins de la denominada UE3 en línia de 20,50 metres, i al Sud-Est, amb la parcel·la 3.3 inclosa dins de la denominada UE3 en línia de 7,50 metres"

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la societat PROCORNELLÀ S.A a títol de subrogació real pels drets corresponents al 35,64 % de la finca aportada S4 (registral 12831)

QUALIFIACIÓ

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament com a Zona d'Ordenació Volumètrica, alineació definida. Clau 18d.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA

Por aplicació de les regles de l'article 148.1 RLU i 11.8 del Reial Decret 1093/1997, del 4 de juliol, es traslladen les següents càrregues de procedència provinents de les finques aportades S1, S2, S3 i S4 (registrals 4248, 707, 12838 i 12831):

- *HIPOTECA constituida sobre la misma por su entonces propietaria "Elsa Sociedad Anónima Laboral" a favor del "PATRONATO DEL FONDO NACIONAL DE PROTECCIÓN AL TRABAJO", en garantía de un préstamo que concedió dicho Organismo a los cuatrocientos noventa y tres socios-trabajadores de la empresa Sociedad Anónima Laboral Elsa, consistente en un préstamo de trescientas cuarenta y una mil ciento sesenta pesetas, equivalentes a dos mil cincuenta euros cuarenta y un céntimos a Don José María Luque Gómez y a cada uno de los restantes cuatrocientos noventa y dos trabajadores la cantidad de dos mil cuarenta y ocho euros siete céntimos; siendo el total de los préstamos de ciento sesenta y ocho millones de pesetas, equivalentes a un millón nueve mil*

setecientos euros treinta y cuatro céntimos. El plazo de devolución es de siete años a contar desde la fecha de la escritura de la constitución. En garantía de dichos préstamos, de sus intereses hasta el máximo legal y de la cantidad de dieciséis millones ochocientas mil pesetas, equivalentes a cien mil novecientos setenta euros tres céntimos para costas y gastos, constituyó la citada empresa hipoteca sobre esta finca y otras tres más, respondiendo la de este número de ochenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y ocho euros noventa y ocho céntimos de capital, sus intereses correspondientes y de ocho mil ochocientos cuarenta y seis euros noventa céntimos para costas y gastos; tasándose para el caso de subasta en ciento setenta y nueve mil ciento un euros sesenta y un céntimos. Todo ello resulta de escritura de constitución de hipoteca otorgada por el Notario de Barcelona Don Aurelio Moreno Prádanos el quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y de otra de subsanación autorizada por el mismo Notario de veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y dos, que produjo la inscripción 2ª, vigente, fecha catorce de Junio de mil novecientos ochenta y dos, que obra al folio 98 del tomo y libro 75 del archivo. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 3 de septiembre de 1997, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 20 de octubre de 2003, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 21 de marzo de 2006, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

- *HIPOTECA constituida sobre la misma por su entonces propietaria "Elsa Sociedad Anónima Laboral" a favor del "PATRONATO DEL FONDO NACIONAL DE PROTECCIÓN AL TRABAJO", en garantía de un préstamo que concedió dicho Organismo a los cuatrocientos noventa y tres socios-trabajadores de la empresa Sociedad Anónima Laboral Elsa, consistente en un préstamo de dos mil cincuenta euros cuarenta y un céntimos a Don José María Luque Gómez y a cada uno de los restantes cuatrocientos noventa y dos trabajadores la cantidad de dos mil cuarenta y ocho euros siete céntimos; siendo el total de los préstamos de un millón nueve mil setecientos euros treinta y cuatro céntimos. El plazo de devolución es de siete años a contar desde la fecha de la escritura de la constitución. En garantía de dichos préstamos, de sus intereses hasta el máximo legal y de la cantidad de cien mil novecientos setenta euros tres céntimos para costas y gastos, constituyó la citada empresa hipoteca sobre esta finca y otras tres más, respondiendo la de este número de quinientos setenta y cuatro mil ochocientos sesenta y ocho euros ocho céntimos de capital, sus intereses correspondientes y de cincuenta siete mil cuatrocientos ochenta y seis euros ochenta y un céntimos para costas y gastos; tasándose para el caso de subasta en un millón ciento sesenta y tres mil quinientos cincuenta y nueve euros cuarenta y tres céntimos. Todo ello resulta de escritura de constitución de hipoteca otorgada por el Notario de Barcelona Don Aurelio Moreno Prádanos el quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y de otra de subsanación autorizada por el mismo Notario de veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y dos, que produjo la inscripción 15ª, vigente, fecha catorce de Junio de mil novecientos ochenta y dos, que obra al folio 196 del tomo y libro 2 del archivo. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 3 de septiembre de 1997, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 20 de octubre de 2003, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 21 de marzo de 2006,*

certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

- *"HIPOTECA constituida sobre la misma por su entonces propietaria "Elsa Sociedad Anónima Laboral", a favor del "PATRONATO DEL FONDO NACIONAL DE PROTECCIÓN AL TRABAJO", en garantía de un préstamo que concedió dicho Organismo a los cuatrocientos noventa y tres socios-trabajadores de la empresa Sociedad Anónima Laboral Elsa, consistente en un préstamo de dos mil cincuenta euros cuarenta y un céntimos a Don José María Luque Gómez y a cada uno de los restantes cuatrocientos noventa y dos trabajadores la cantidad de dos mil cuarenta y ocho euros siete céntimos; siendo el total de los préstamos de un millón nueve mil setecientos euros treinta y cuatro céntimos. El plazo de la devolución es de siete años a contar desde la fecha de la escritura de constitución. En garantía de dichos préstamos, de sus intereses hasta el máximo legal y de la cantidad de cien mil novecientos setenta euros tres céntimos para costas y gastos, constituyó la citada empresa hipoteca sobre esta finca y otras tres más, respondiendo la de este número de trece mil seiscientos setenta y tres euros tres céntimos de capital, sus intereses correspondientes y de mil trescientos sesenta y siete euros treinta céntimos para costas y gastos. Todo ello resulta de escritura de constitución de hipoteca otorgada por el Notario de Barcelona Don Aurelio Moreno Prádanos el día quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y de otra de subsanación autorizada por el mismo Notario el día veintiséis de Mayo de mil novecientos ochenta y dos, que produjo la inscripción 3ª vigente, fecha catorce de junio de mil novecientos ochenta y dos, que obra al folio 212 del tomo y libro 158 del archivo. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 3 de septiembre de 1997, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 20 de octubre de 2003, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 21 de septiembre de 2006, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales."*

- *"HIPOTECA constituida sobre la misma por su entonces propietaria "Elsa Sociedad Anónima Laboral" a favor del "PATRONATO DEL FONDO NACIONAL DE PROTECCIÓN AL TRABAJO", en garantía de un préstamo que concedió dicho Organismo a los cuatrocientos noventa y tres socios-trabajadores de la empresa Sociedad Anónima Laboral Elsa, consistente en un préstamo de dos mil cincuenta euros cuarenta y un céntimos a Don José María Luque Gómez y a cada uno de los restantes cuatrocientos noventa y dos trabajadores la cantidad de dos mil cuarenta y ocho euros siete céntimos; siendo el total de los préstamos de ciento sesenta y ocho millones de pesetas, equivalentes a un millón nueve mil setecientos euros treinta y cuatro céntimos. El plazo de devolución es de siete años a contar desde la fecha de la escritura de la constitución. En garantía de dichos préstamos, de sus intereses hasta el máximo legal y de la cantidad de cien mil novecientos setenta euros tres céntimos dieciséis para costas y gastos, constituyó la citada empresa hipoteca sobre esta finca y otras tres más, respondiendo la de este número de noventa y cinco mil veinte euros un céntimo de capital, sus intereses correspondientes y de nueve mil quinientos dos euros para costas y gastos; resulta de escritura de constitución de hipteca otorgada por el Notario de Barcelon Don Aurelio Moreno Prádanos el quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y de otra de subsanación autorizada por el mismo Notario de veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y dos, que produjo la inscripción 3ª, vigente, fecha catorce de Junio de mil novecientos ochenta y dos, que obra al folio 210 del tomo y libro 158 del archivo. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido*

con fecha 3 de septiembre de 1997, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 20 de octubre de 2003, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Al margen de esta hipoteca consta nota de haberse expedido con fecha 21 de marzo de 2006, certificación de dominio y cargas en su procedimiento de ejecución seguido en la Subdirección General de Fomento y Desarrollo Empresarial y Registro de Entidades del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ

1. Afecció càrregues urbanístiques:

Conforme l'article 127. b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, de l'article 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i dels articles 19 i 20 del R.D. 1093/1997, de 24 de juliol, mitjançant el qual s'aproven les Normes Complementaries per a la execució de la Llei Hipotecaria sobre la inscripció amb el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, aquesta finca queda afectada, amb caràcter general al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, en un **5,524%** essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de **108.778,21 Euros** (IVA exclòs), sens perjudici del que resulti del Compte de Liquidació Definitiu segons el seu % de participació.

2. Constitució de servituds:

- Servitud de pas:

Es constitueix una servitud de pas de persones i vehicles, en tot el subsòl de les finques resultants P.3.2 i P 3.4, als efectes de donar accés rodat i peatonal des del carrer Sevilla al subsòl dels predis dominants P.3.1, P.3.2, P.3.4 i P.3.3 resultants del present projecte de reparcel·lació. Predis:

- La finca resultants P.3.2 constitueix predi servent de les finques resultants P.3.1, P.3.3 i P.3.4, les quals constitueixen predis dominants d'aquesta.
- La finca resultant P.3.4 constitueix predi servent de les finques resultants P.3.1, P.3.2 i P.3.3, les quals constitueixen predis dominants d'aquesta.
- La finca resultant P.3.1 constitueix predi dominant de tots els predis servents.
- La finca resultant P.3.3 constitueix predi dominant de tots els predis servents.

La dimensió i posició exacte de la servitud es concretarà en l'estudi volumètric de la Unitat Edificatòria 3 de la que forma part aquesta parcel.la, i accedirà al registre de la propietat mitjançant la declaració d'obra nova conforme llicència atorgada pel projecte constructiu de cada parcel.la.

FITXES DELS SISTEMES URBANÍSTICS DE CESSIÓ

RESULTANT P.4.1

Sistema urbanístic	P.4.1
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	937,44 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA VIARI (Clau 5): Sistema urbanístic resultant P.4.1 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma irregular i de superfície nou cents trenta-set metres i quaranta-quatre centímetres quadrats -937,44 m2-. Limita: al Nord, amb el límit de l'àmbit; al Sud, amb Sistema urbanístic resultant número P.8.1 del present projecte, qualificat com a espais lliure/ viari (Clau 6b/5); a l'Est, part amb el sistema urbanístic resultant del present projecte número P.6.7, qualificat com a espais lliures (Clau 6b) i part amb el límit de l'àmbit; i a l'Oest, amb el sistema resultant del present projecte número P.7.1 qualificat com a espai lliure/equipaments (Clau 7.1)."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova el Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 5, Sistema Viari.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema urbanístic.

CÀRREGUES

Lliure de càrregues.

RESULTANT P.4.2

Sistema Urbanístic	P.4.2
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	2.990,72 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA VIARI (Clau 5): Sistema urbanístic resultant P.4.2 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma irregular i de superfície dos mil nou cents noranta metres i setanta-dos centímetres quadrats -2.990,72 m2-. Limita: al Nord, part amb els sistemes urbanístics resultants del present projecte P.6.7, P.6.5, P.6.4, P.6.3, i P.6.2, qualificats com a espais Lliures (Clau 6b), part amb el sistema urbanístic resultant del present projecte P.8.1 qualificat com a espai lliure/viari (Clau 6b/5), i part amb els sistemes urbanístics resultants del present projecte P.5.2 i P.5.3, qualificats com a Via cívica (Clau 5b). Al Sud; part amb els sistemes urbanístics resultants del present projecte P.6.8 i P6.6, qualificats com a espais lliures (Clau 6b), part amb el sistema urbanístic resultant P.8.2 del present projecte, qualificat com a espai lliure/ viari (Clau 6b/5), i part amb el límit de l'àmbit. A l'Est, l'Oest i al Nord-Oest amb el límit de l'àmbit "

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 5, Sistema Viari.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema.

CÀRREGUES

Lliure de Càrregues.

RESULTANT P.5.1

Sistema Urbanístic	P.5.1
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	941,33 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA, VIA CÍVICA (Clau 5b): Sistema urbanístic resultant P.5.1 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma rectangular i de superfície nou cents quaranta-un metres i trenta-tres centímetres quadrats -941,33 m2-. Limita: al Nord, a l'Est i a l'Oest, amb el límit de l'àmbit; i al Sud, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.6.1, qualificat com a espais lliures (Clau 6b)."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 5b, Sistema Viari, Via Cívica.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema.

CÀRREGUES

Lliure de Càrregues.

RESULTANT P.5.2

Sistema Urbanístic	P.5.2
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	1.139,22 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA, VIA CÍVICA (Clau 5b): Sistema urbanístic resultant P.5.2 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma irregular i de superfície mil cent trenta-nou metres i vint-i-dos centímetres quadrats -1.139,22 m2-. Limita: al Nord, part amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.6.2, qualificat com a espais lliures (Clau 6b), part amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.7.1, qualificat com a espai lliure/equipament (Clau 6b/7b) i part amb la Finca resultant del present projecte P.2.2. Al Sud, part amb les Finques resultants del present projecte P.3.1, P.3.2, P.3.4, P.2.1, i part amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.4.2, qualificat com a viari (Clau 5). A l'Est, part amb les finques resultants del present projecte P.3.4 i P.2.1; part amb el Sistema urbanístic resultants del present projecte P.7.1, qualificat com a espai lliure/equipament (Clau 6b/7b), i part amb els sistemes urbanístics resultants P.6.3 i P.6.5, qualificats com a espais lliures (clau 6b). I a l'Oest; part amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.6.4 qualificats com a d'espais lliures (Clau 6b), part amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.4.2, qualificat com a viari (clau 5), part amb el Sistema urbanístic resultant del projecte P.7.1 qualificat com a espai lliure/equipament (Clau 6b/7b), i part amb les finques resultants del present projecte P.2.2 i P.2.1."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 5b, Sistema, Via Cívica.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema.

CÀRREGUES

Lliure de Càrregues.

RESULTANT P.5.3

Sistema Urbanístic	P.5.3
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	179,36 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA, VIA CÍVICA (Clau 5b): Sistema urbanístic resultant P.5.3 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma rectangular i de superfície cent setanta-nou metres i trenta-sis centímetres quadrats -179,36 m2-. Limita: al Nord, amb les finques resultants del present projecte P.3.3, P.3.2 i P.2.2; al Sud, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.4.2, qualificat com a viari (Clau 5); a l'Est, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.6.4, qualificat com a espai lliure (Clau 6b); i a l'Oest, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.6.3, qualificat com a espai lliure (Clau 6b)."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 5b, Sistema, Via Cívica.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema.

CÀRREGUES

Lliure de Càrregues.

RESULTANT P.6.1

Sistema Urbanístic	P.6.1
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	1.557,07 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA D'ESPAI LLIURE (CLAU 6b): Sistema urbanístic resultant P.6.1 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma irregular i de superfície mil cinc cents cinquanta-set metres i set centímetres quadrats -1.557,07 m2-. Limita: al Nord, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.5.1, qualificat com a Via Cívica; al Sud, part amb el límit de l'àmbit, i part amb la Finca resultant del present projecte P.1; a l'Est i amb el límit de l'àmbit; i a l'Oest, part amb el límit de l'àmbit i part amb la referida Finca resultant P.1"

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 6b, Sistema d'espai lliure.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema.

CÀRREGUES

Lliure de Càrregues.

RESULTANT P.6.2

Sistema urbanístic	P.6.2
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	1.415,33 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA D'ESPAI LLIURE (CLAU 6b): Sistema urbanístic resultant P.6.2 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma lleugerament rectangular i de superfície mil quatre cents quinze metres i trenta-tres centímetres quadrats -1.415,33 m2-. Limita: al Nord, amb el límit de l'àmbit; al Sud, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.5.2 qualificat com a Via Cívica (Clau 5b); a l'Est, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.7.1, qualificat com a espai lliure/equipament; a l'Oest, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.4.2, qualificat com a viari (Clau 5)."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 6b, Sistema d'espai lliure.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema.

CÀRREGUES

Lliure de Càrregues.

RESULTANT P.6.3

Sistema urbanístic	P.6.3
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	536,00 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA D'ESPAI LLIURE (CLAU 6b): Sistema urbanístic resultant P.6.3 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma rectangular i de superfície cinc cents trenta-sis metres quadrats -536,00 m2-. Limita: al Nord, amb les Finques resultants del present projecte P.3.3 i P.3.4; al Sud, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.4.2, qualificat com a viari (Clau 5); a l'Est, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.5.3, qualificat com a Via Cívica (Clau 5b); i a l'Oest, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.5.2, qualificat com a Via Cívica (Clau 5b)."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 6b, Sistema d'espai lliure.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema.

CÀRREGUES

Lliure de Càrregues.

RESULTANT P.6.4

Sistema urbanístic	P.6.4
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	306,26 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA D'ESPAI LLIURE (CLAU 6b): Sistema urbanístic resultant P.6.4 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma rectangular i de superfície tres cents sis metres i vint-i-sis centímetres quadrats -306,26 m2-. Limita: al Nord, amb la Finca resultant del present projecte P.2.2; al Sud, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.4.2, qualificat com a viari (Clau 5); a l'Est, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.5.2, qualificat com a Via Cívica (Clau 5b); i a l'Oest, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.5.3, qualificat com a Via Cívica (Clau 5b)."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 6b, Sistema d'espai lliure.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema.

CÀRREGUES

Lliure de Càrregues.

RESULTANT P.6.5

Sistema urbanístic	P.6.5
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	175,77 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA D'ESPAI LLIURE (CLAU 6b): Sistema urbanístic resultant P.6.5 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma lleugerament rectangular i de superfície cent setanta-cinc metres i setanta-set centímetres quadrats -175,77 m2-. Limita: al Nord, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.7.1 qualificat com a espai lliure/equipament (Clau 6b/7b); al Sud, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.4.2, qualificat com a viari (Clau 5); a l'Est, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.8.1 qualificat com a espai lliure/viari (Clau 6b/5); i a l'Oest, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.5.2, qualificat com a Via Cívica (Clau 5b)."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

QUALIFICACIÓ

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 6b, Sistema d'espai lliure.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema.

CÀRREGUES

Lliure de Càrregues.

RESULTANT P.6.6

Sistema urbanístic	P.6.6
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	30,18 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA D'ESPAI LLIURE (CLAU 6b): Sistema urbanístic resultant P.6.6 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma triangular i de superfície trenta metres i divuit centímetres quadrats -30,18 m2-. Limita: al Nord i al Nord-Oest, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.4.2, qualificat com a viari (Clau 5); al Sud, Sud-Oest i Oest, amb el límit de l'àmbit; i a l'Est, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.8.2 qualificat com a espai lliure/viari (Clau 6b/5)"

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 6b, Sistema d'espai lliure.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema.

CÀRREGUES

Lliure de Càrregues.

RESULTANT P.6.7

Sistema urbanístic	P.6.7
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	1.254,46 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA D'ESPAI LLIURE (CLAU 6b): Sistema urbanístic resultant P.6.7 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma lleugerament rectangular i de superfície mil dos cents cinquanta-quatre metres i quaranta-sis centímetres quadrats -1.254,46 m2-. Limita: al Nord i a l'Est, amb el límit de l'àmbit; al Sud, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.4.2, qualificat com a viari (Clau 5); i a l'Oest, part amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.4.1, qualificat com a viari (Clau 5), i part amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.8.1, qualificat com a espai lliure/viari (Clau 6b/5)"

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 6b, Sistema d'espai lliure.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema.

CÀRREGUES

Lliure de Càrregues.

RESULTANT P.6.8

Sistema urbanístic	P.6.8
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	423,97 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA D'ESPAI LLIURE (CLAU 6b): Sistema urbanístic resultant P.6.8 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma lleugerament rectangular i de superfície quadre cents vint-i-tres metres i noranta-set centímetres quadrats -423,97 m2-. Limita: al Nord, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.4.2, qualificat com a viari (Clau 5); al Sud i a l'Est, amb el límit de l'àmbit, i a l'Oest, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.8.2, qualificat com a espai lliure/viari (clau 6b/5)"

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 6b, Sistema d'espai lliure.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema.

CÀRREGUES

Lliure de Càrregues.

RESULTANT P.7.1

Sistema urbanístic	P.7.1
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	7.577,18 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA D'ESPAI LLIURE/EQUIPAMENT (CLAU 6b/7b): Sistema urbanístic resultant P.7.1 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma irregular i de superfície set mil cinc cents setanta-set metres i divuit centímetres quadrats -7.577,18 m2-. Limita: al Nord, amb el límit de l'àmbit; al Sud, part amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.5.2, qualificat com a via cívica (Clau 5b), i part amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.6.5, qualificat com a espai lliure (Clau 6b); a l'Est, part amb el límit de l'àmbit, part amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.4.1, qualificat com a viari (clau 5), i part amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.5.2, qualificat com a via cívica (Clau 5b); i a l'Oest, part amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.5.2, qualificat com a via cívica (Clau 5b), part amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.6.2, qualificat com a espai lliure (Clau 6b) i part amb el límit de l'àmbit."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 6b/7b, Sistema d'espai lliure/Equipament.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema.

CÀRREGUES

Lliure de Càrregues.

RESULTANT P.8.1

Sistema urbanístic	P.8.1
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	568,90 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA D'ESPAI LLIURE/SISTEMA VIARI (CLAU 6b/5): Sistema urbanístic resultant P.8.1 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma lleugerament rectangular i de superfície cinc cents seixanta-vuit metres i noranta centímetres quadrats -568,90 m2-. Limita: al Nord, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.4.1, qualificat com a viari (Clau 5); al Sud, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.4.2, qualificat com a viari (Clau 5); a l'Est, amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.6.7, qualificat com a espai lliure (Clau 6b), i a l'Oest, part amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.6.5, qualificat com a espai lliure (Clau 6b) i part amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.7.1, qualificat com a espai lliure/equipament (Clau 6b/7b)."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 6b/5, Sistema d'espai lliure/Sistema viari.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema.

CÀRREGUES

Lliure de Càrregues.

RESULTANT P.8.2

Sistema urbanístic	P.8.2
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Superfície (sòl)	245,33 m2
Càrregues Urbanístiques	Lliure de càrregues urbanístiques

DESCRIPCIÓ

"SISTEMA D'ESPAI LLIURE/SISTEMA VIARI (CLAU 6b/5): Sistema urbanístic resultant P.8.2 del Projecte de Reparcel·lació del PMU 1 Siemens-Elsa del terme municipal de Cornellà de Llobregat, de forma irregular i de superfície dos cents quaranta-cinc metres i trenta-tres centímetres quadrats -245,33 m2-. Limita: al Nord, Sistema urbanístic resultant del present projecte P.4.2, qualificat com a viari (Clau 5); al Sud, amb el límit de l'àmbit; a l'Est amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.6.8; i a l'Oest amb el Sistema urbanístic resultant del present projecte P.6.6, ambdues qualificades com a Espais lliure (Clau 6b). "

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la l'AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT, com a adquisició originària en compliment dels deures de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes urbanístics derivats de l'execució del PMU 1 Siemens.

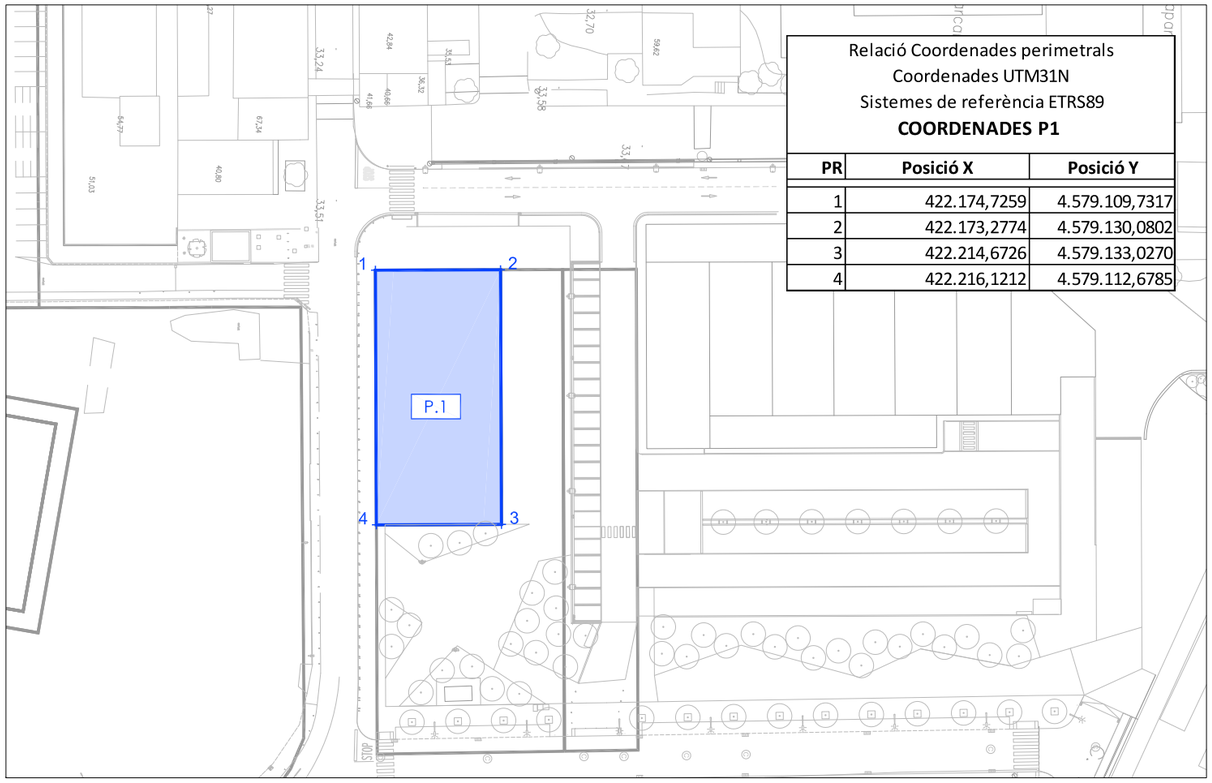
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 6b/5, Sistema d'espai lliure/Sistema viari.

D'acord amb l'article 27.5 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es fa constar el caràcter demanial del present sistema.

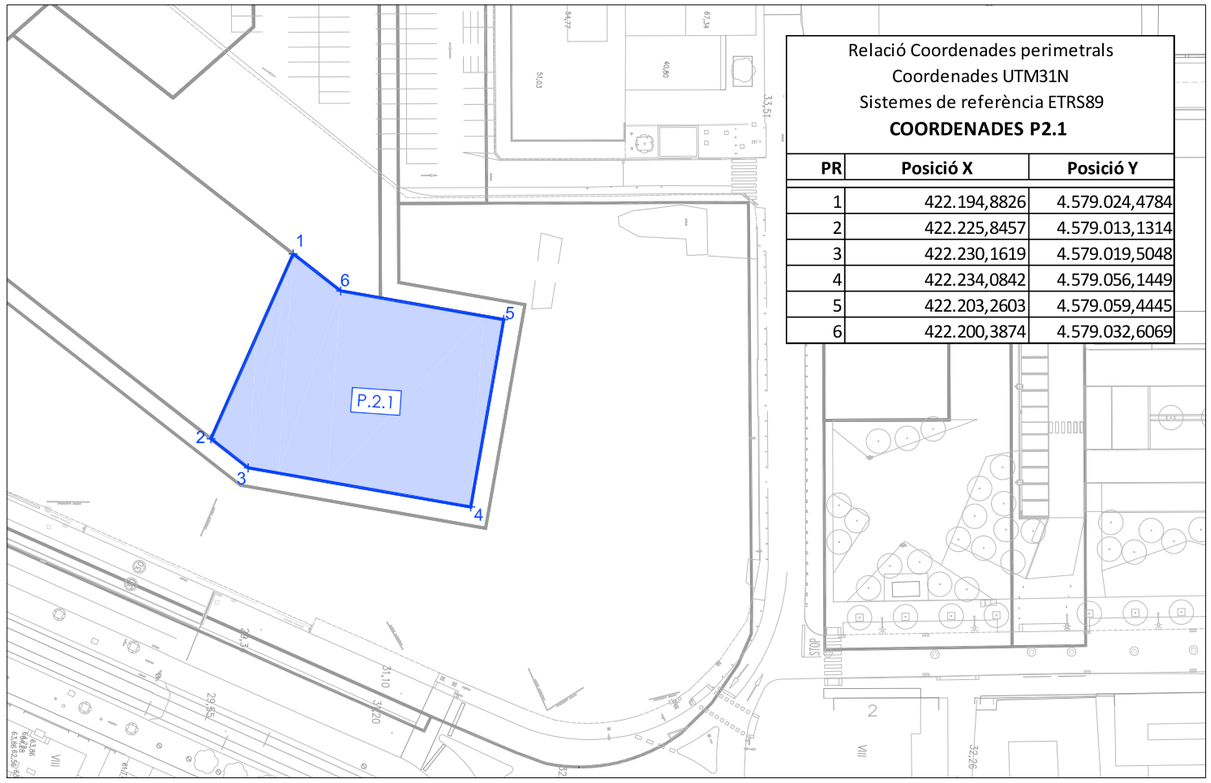
CÀRREGUES

Lliure de Càrregues.



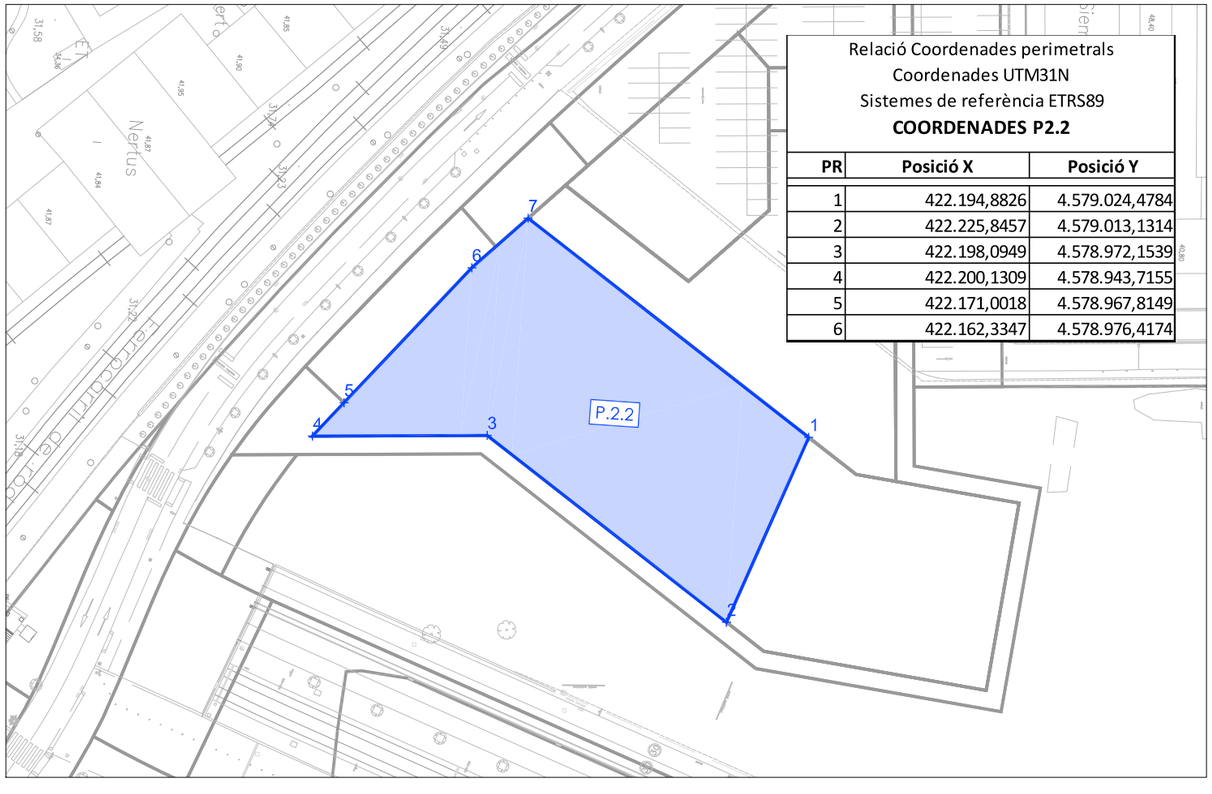
Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P1

PR	Posició X	Posició Y
1	422.174,7259	4.579.109,7317
2	422.173,2774	4.579.130,0802
3	422.214,6726	4.579.133,0270
4	422.216,1212	4.579.112,6785



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P2.1

PR	Posició X	Posició Y
1	422.194,8826	4.579.024,4784
2	422.225,8457	4.579.013,1314
3	422.230,1619	4.579.019,5048
4	422.234,0842	4.579.056,1449
5	422.203,2603	4.579.059,4445
6	422.200,3874	4.579.032,6069



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P2.2

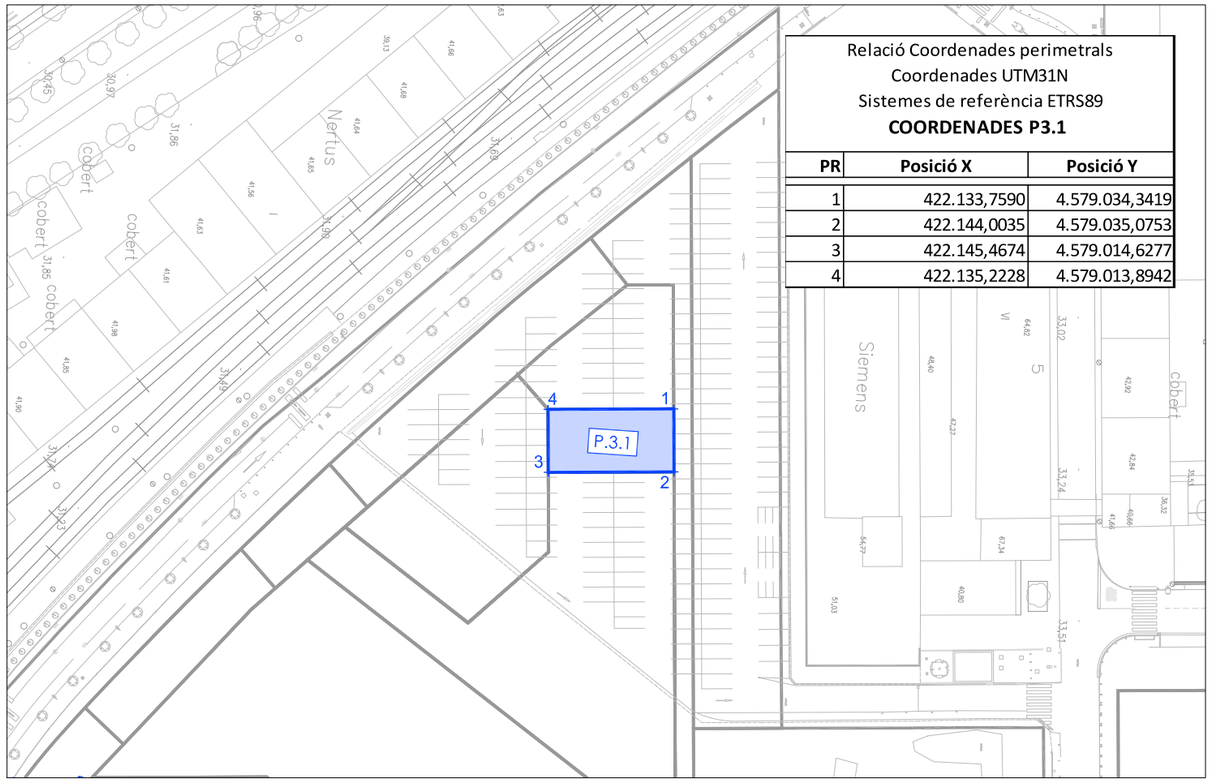
PR	Posició X	Posició Y
1	422.194,8826	4.579.024,4784
2	422.225,8457	4.579.013,1314
3	422.198,0949	4.578.972,1539
4	422.200,1309	4.578.943,7155
5	422.171,0018	4.578.967,8149
6	422.162,3347	4.578.976,4174

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:
PR- Projecte de Reparcel·lació del PMU1 SIEMENS-ELSA
Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2020

Ajuntament de Cornellà de Llobregat
PROCORNELLÀ

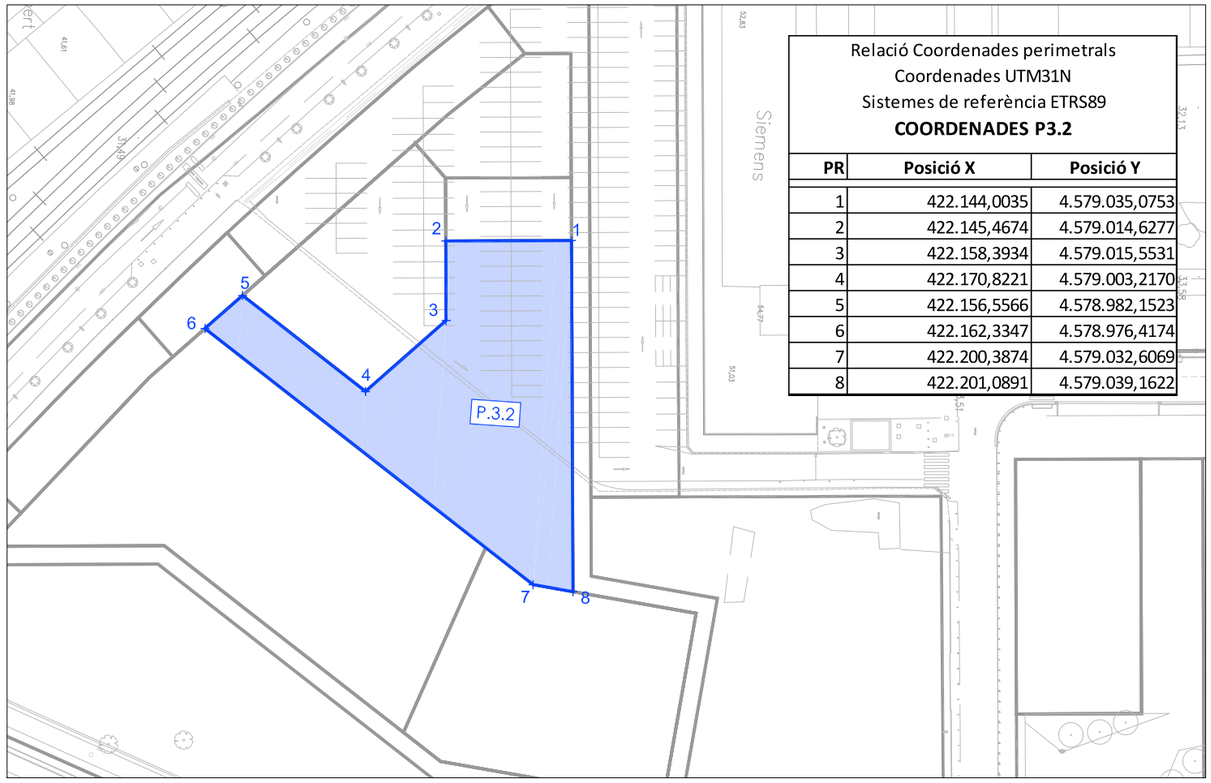
ARQUITECTE:
Ricard Casademont i Altimira

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:
Finques resultants georeferenciades. Finques P1, P2.1 i P2.2
Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU1 Siemens-Elsa\PR PMU1 Siemens-Elsa
1/1.000 (a3)
0 25 50 100m
08.1



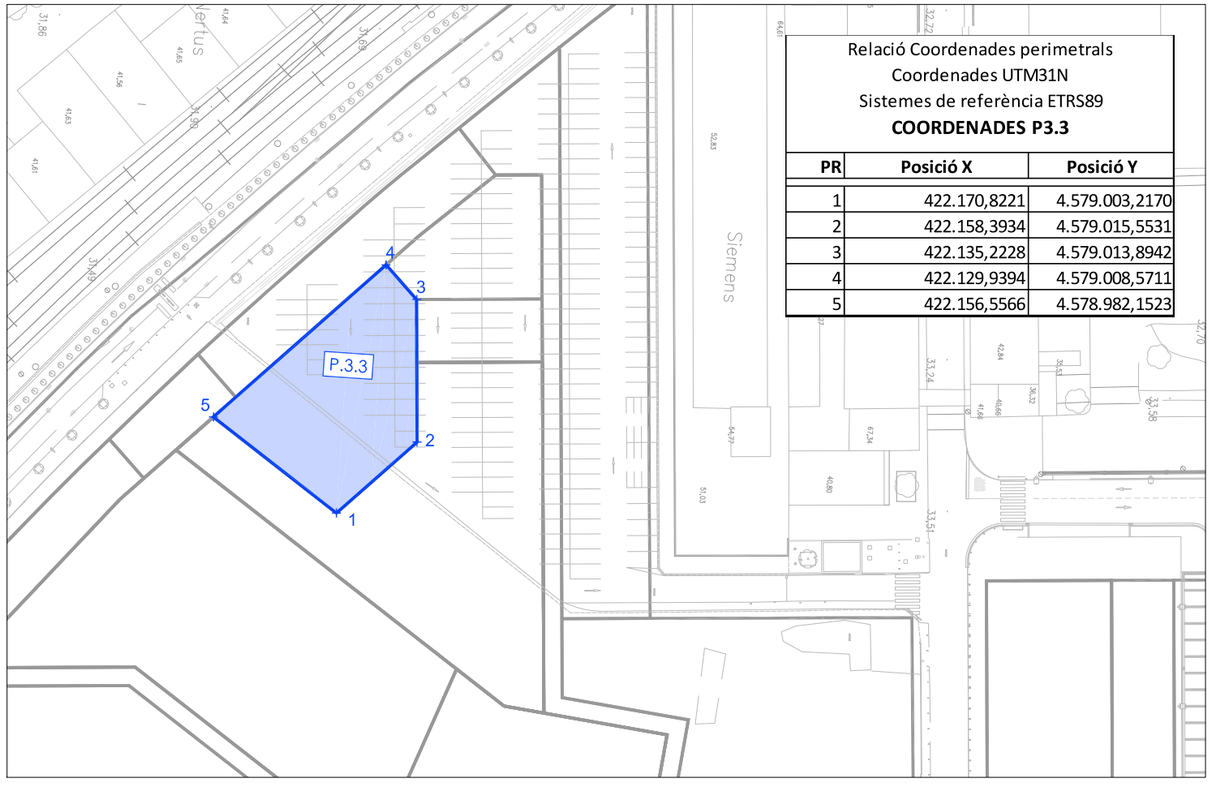
Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P3.1

PR	Posició X	Posició Y
1	422.133,7590	4.579.034,3419
2	422.144,0035	4.579.035,0753
3	422.145,4674	4.579.014,6277
4	422.135,2228	4.579.013,8942



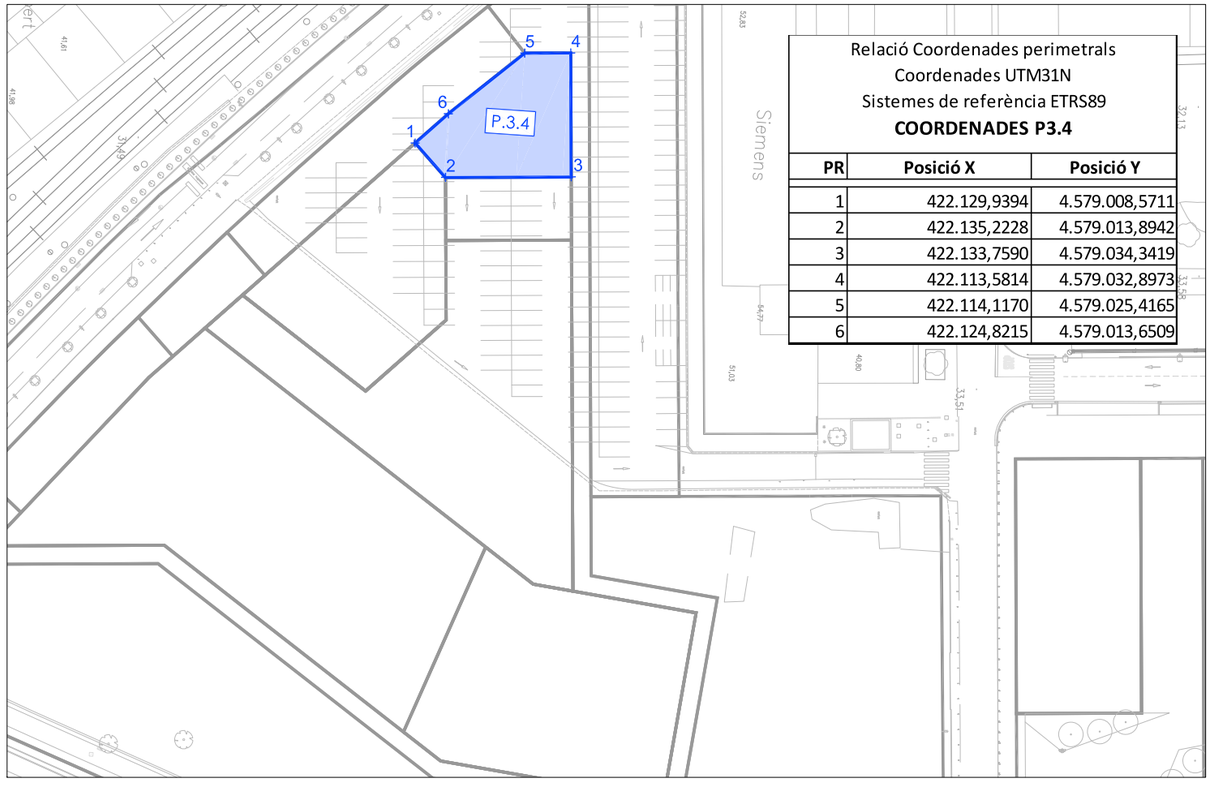
Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P3.2

PR	Posició X	Posició Y
1	422.144,0035	4.579.035,0753
2	422.145,4674	4.579.014,6277
3	422.158,3934	4.579.015,5531
4	422.170,8221	4.579.003,2170
5	422.156,5566	4.578.982,1523
6	422.162,3347	4.578.976,4174
7	422.200,3874	4.579.032,6069
8	422.201,0891	4.579.039,1622



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P3.3

PR	Posició X	Posició Y
1	422.170,8221	4.579.003,2170
2	422.158,3934	4.579.015,5531
3	422.135,2228	4.579.013,8942
4	422.129,9394	4.579.008,5711
5	422.156,5566	4.578.982,1523



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P3.4

PR	Posició X	Posició Y
1	422.129,9394	4.579.008,5711
2	422.135,2228	4.579.013,8942
3	422.133,7590	4.579.034,3419
4	422.113,5814	4.579.032,8973
5	422.114,1170	4.579.025,4165
6	422.124,8215	4.579.013,6509

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

PR- Projecte de Reparcel·lació del PMU1 SIEMENS-ELSA

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2020

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:

Ricard Casademont i Altimira

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Finques resultants georeferenciades. Finques P3.1, P3.2, P3.3 i P3.4 1/1.000 (a3)

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU1 Siemens-Elsa\PR PMU1 Siemens-Elsa

0 25 50 100m

08.2

Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89

COORDENADES P4.1

PR	Posició X	Posició Y
1	422.227,3214	4.578.938,9990
2	422.252,8840	4.578.928,8000
3	422.257,9615	4.578.926,7742
4	422.267,0672	4.578.950,2611
5	422.247,8693	4.578.951,0107
6	422.238,0516	4.578.951,7924
7	422.237,7513	4.578.954,2623
8	422.238,4525	4.578.961,8441
9	422.239,0460	4.578.963,4580
10	422.242,2580	4.578.972,2169
11	422.248,7199	4.578.989,9206
12	422.252,8000	4.579.001,0770
13	422.257,6050	4.579.014,3330
14	422.259,0030	4.579.018,1480
15	422.263,5790	4.579.030,5700
16	422.266,7730	4.579.039,3770
17	422.271,0350	4.579.051,0350
18	422.268,6010	4.579.051,9970

P.4.1

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

PR- Projecte de Reparcel·lació del PMU1 SIEMENS-ELSA

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2020

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:

Ricard Casademont i Altimira

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

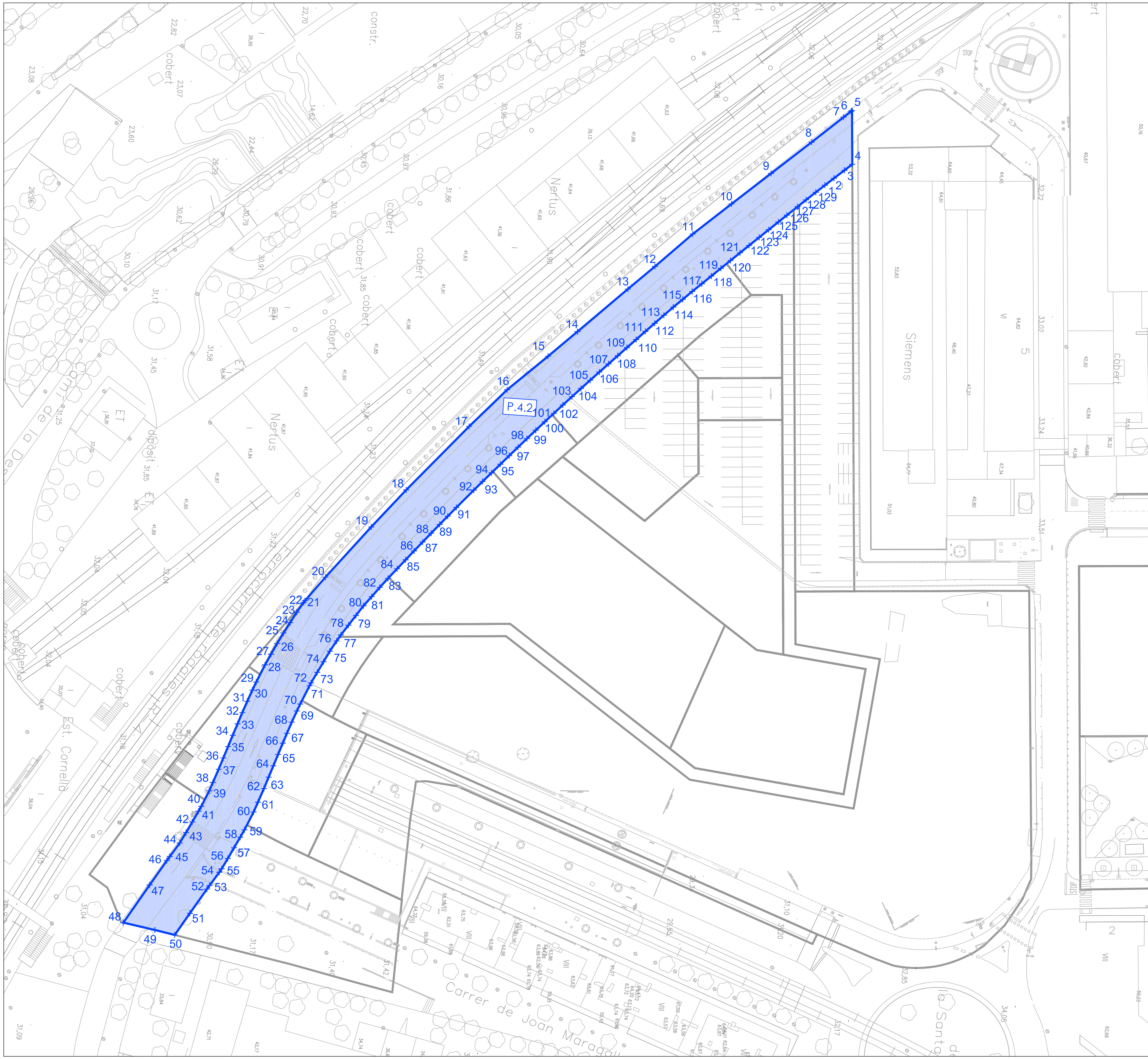
Finques resultants georeferenciades. Finques P4.1

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU1 Siemens-Elsa\PR PMU1 Siemens-Elsa

1/1.000 (a3)

0 25 50 100m

08.3



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P.4.2

PR	Posició X	Posició Y
1	422.086,1699	4.579.041,5891
2	422.084,3204	4.579.043,6936
3	422.082,2168	4.579.046,1027
4	422.080,6363	4.579.047,9140
5	422.067,5733	4.579.046,9763
6	422.067,7330	4.579.046,7790
7	422.069,2990	4.579.045,0320
8	422.075,8930	4.579.037,6660
9	422.084,1830	4.579.028,2970
10	422.092,2400	4.579.019,1780
11	422.100,2050	4.579.010,2220
12	422.108,7250	4.579.001,5420
13	422.114,6710	4.578.995,3290
14	422.125,8640	4.578.983,7470
15	422.132,3505	4.578.976,9787
16	422.141,1685	4.578.967,5703
17	422.150,7136	4.578.958,9284
18	422.167,1945	4.578.944,6534
19	422.176,7819	4.578.936,7399
20	422.189,7692	4.578.926,4006
21	422.195,8182	4.578.921,8137
22	422.196,2227	4.578.921,5575
23	422.198,7771	4.578.919,9844
24	422.201,4077	4.578.918,5421
25	422.204,0366	4.578.917,1008
26	422.206,7013	4.578.915,7269
27	422.209,4026	4.578.914,4268
28	422.212,1032	4.578.913,1203
29	422.216,4416	4.578.911,2645
30	422.218,4523	4.578.910,4654
31	422.221,2572	4.578.909,4012
32	422.224,0810	4.578.908,3882
33	422.226,9170	4.578.907,4100
34	422.229,7552	4.578.906,4380
35	422.232,5953	4.578.905,4717
36	422.235,4374	4.578.904,5111
37	422.238,2813	4.578.903,5562
38	422.241,5703	4.578.902,3703
39	422.243,6705	4.578.901,6103
40	422.247,5962	4.578.899,9193
41	422.248,8188	4.578.899,3272
42	422.251,5109	4.578.898,0033
43	422.254,1919	4.578.896,6572
44	422.256,8587	4.578.895,2831
45	422.260,3122	4.578.893,0744
46	422.261,3637	4.578.892,4282
47	422.267,5713	4.578.888,6416
48	422.277,1531	4.578.882,8756
49	422.278,4237	4.578.890,6675
50	422.279,3173	4.578.895,5784
51	422.273,7896	4.578.898,9048
52	422.267,6294	4.578.902,6626
53	422.266,6866	4.578.903,2419
54	422.263,3244	4.578.905,3923
55	422.262,4438	4.578.905,9119
56	422.259,7744	4.578.907,2810
57	422.257,0834	4.578.908,6072
58	422.254,4032	4.578.909,9549
59	422.252,5754	4.578.910,8404
60	422.248,0898	4.578.912,7726
61	422.245,6472	4.578.913,6566
62	422.242,2208	4.578.914,8920
63	422.239,3777	4.578.915,8495
64	422.236,5356	4.578.916,8099
65	422.233,6945	4.578.917,7732
66	422.230,8563	4.578.918,7451
67	422.228,4197	4.578.919,5845
68	422.225,5939	4.578.920,5920
69	422.222,7884	4.578.921,6546
70	422.221,0523	4.578.922,3440
71	422.216,4518	4.578.924,3119
72	422.215,3548	4.578.924,8231
73	422.213,0555	4.578.925,9827
74	422.210,3790	4.578.927,3324
75	422.207,7004	4.578.928,6833
76	422.205,1025	4.578.930,1838
77	422.203,5715	4.578.931,1149
78	422.201,0785	4.578.932,7838
79	422.198,5972	4.578.934,4660
80	422.196,1042	4.578.936,1349
81	422.193,7440	4.578.937,9867
82	422.191,3552	4.578.939,8016
83	422.189,0116	4.578.941,6744
84	422.186,5285	4.578.943,7312
85	422.184,2162	4.578.945,6422
86	422.181,9088	4.578.947,5595
87	422.179,6146	4.578.949,4925
88	422.177,3230	4.578.951,4286
89	422.175,0330	4.578.953,3666
90	422.172,9220	4.578.955,1899
91	422.170,6504	4.578.957,1492
92	422.166,1430	4.578.961,1091
93	422.163,8952	4.578.963,0959
94	422.161,6717	4.578.965,1099
95	422.159,3977	4.578.967,1472
96	422.157,1764	4.578.969,1636
97	422.154,9484	4.578.971,1726
98	422.152,7339	4.578.973,1964
99	422.150,5329	4.578.975,2349
100	422.148,3347	4.578.977,2764
101	422.146,1533	4.578.979,3357
102	422.143,9618	4.578.981,3845
103	422.141,7962	4.578.983,4605
104	422.139,6367	4.578.985,5430
105	422.137,4896	4.578.987,6382
106	422.135,3425	4.578.989,7334
107	422.133,2016	4.578.991,8350
108	422.131,0670	4.578.993,9429
109	422.128,9324	4.578.996,0509
110	422.126,8167	4.578.998,1778
111	422.124,6847	4.579.000,2883
112	422.122,5663	4.579.002,4126
113	422.120,4380	4.579.004,5269
114	422.118,3339	4.579.006,6653
115	422.116,2844	4.579.008,8561
116	422.114,2002	4.579.011,0287
117	422.112,1858	4.579.013,2374
118	422.110,1330	4.579.015,4397
119	422.108,0874	4.579.017,6341
120	422.106,0476	4.579.019,8339
121	422.104,0077	4.579.022,0337
122	422.102,0849	4.579.024,1153
123	422.099,9396	4.579.026,4439
124	422.097,9099	4.579.028,6530
125	422.095,8845	4.579.030,8661
126	422.094,0832	4.579.032,8338
127	422.091,8371	4.579.035,2954
128	422.090,0398	4.579.037,2667
129	422.088,0320	4.579.039,4957

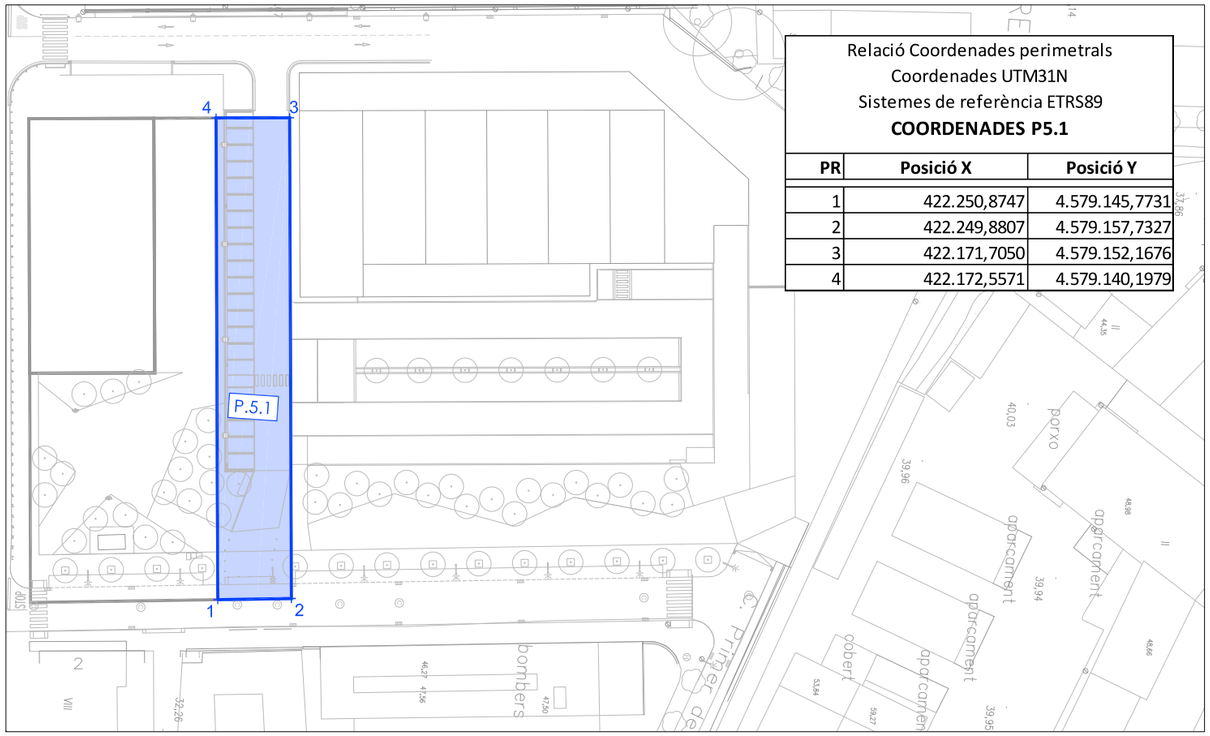
DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:
PR- Projecte de Reparcel·lació del PMU1 SIEMENS-ELSA
Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2020

Ajuntament de Cornellà de Llobregat
PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:
Ricard Casademont i Altimira

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:
Finques resultants georeferenciades. Finca P4.2
1/1.000 (a3)
0 25 50 100m
Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU1 Siemens-Elsa\PR PMU1 Siemens-Elsa

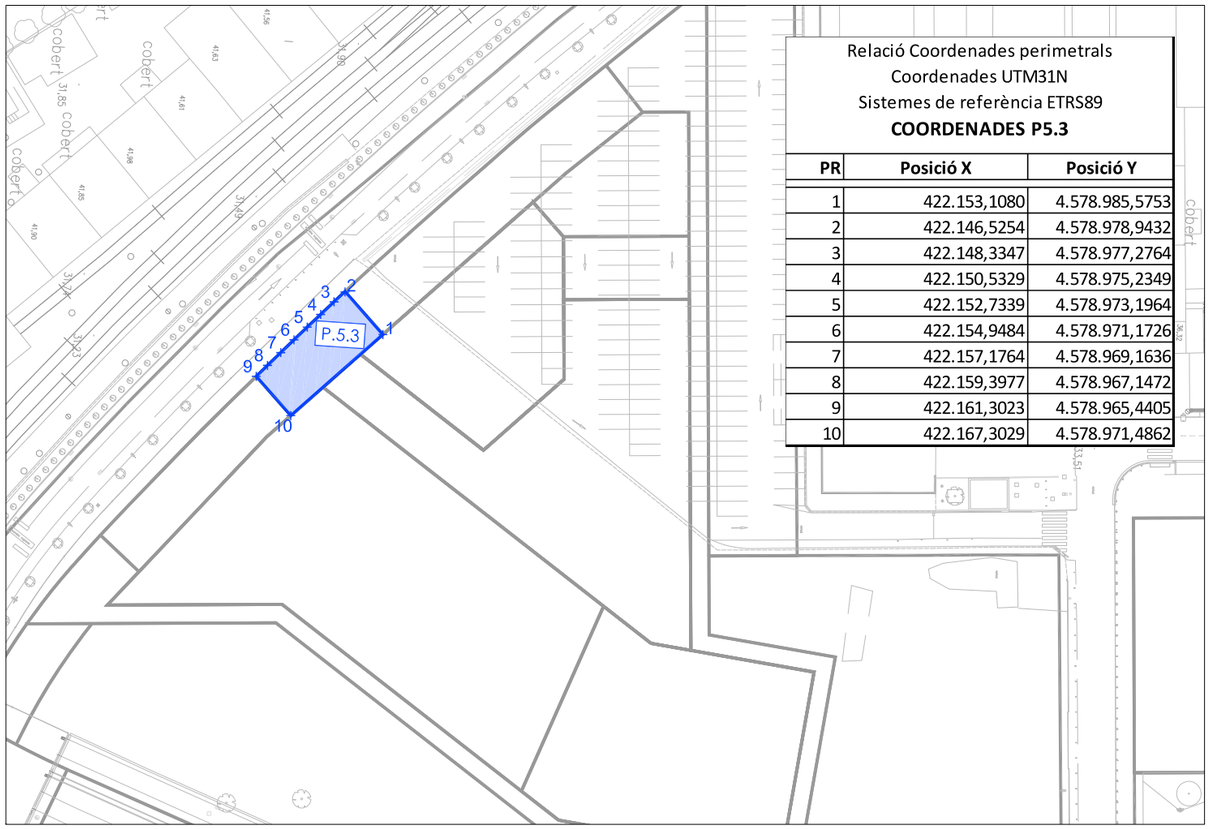
08.4



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89

COORDENADES P5.1

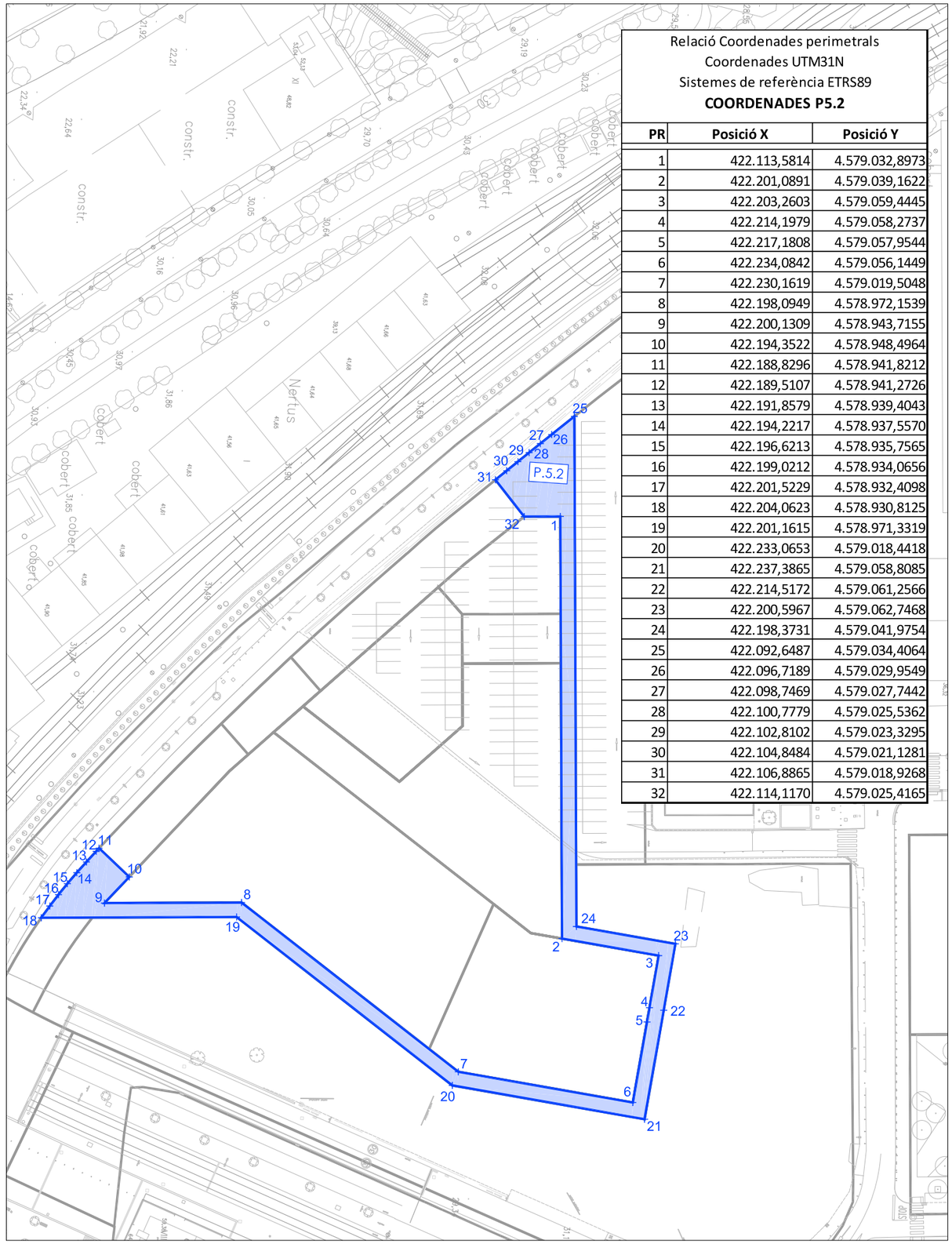
PR	Posició X	Posició Y
1	422.250,8747	4.579.145,7731
2	422.249,8807	4.579.157,7327
3	422.171,7050	4.579.152,1676
4	422.172,5571	4.579.140,1979



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89

COORDENADES P5.3

PR	Posició X	Posició Y
1	422.153,1080	4.578.985,5753
2	422.146,5254	4.578.978,9432
3	422.148,3347	4.578.977,2764
4	422.150,5329	4.578.975,2349
5	422.152,7339	4.578.973,1964
6	422.154,9484	4.578.971,1726
7	422.157,1764	4.578.969,1636
8	422.159,3977	4.578.967,1472
9	422.161,3023	4.578.965,4405
10	422.167,3029	4.578.971,4862



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89

COORDENADES P5.2

PR	Posició X	Posició Y
1	422.113,5814	4.579.032,8973
2	422.201,0891	4.579.039,1622
3	422.203,2603	4.579.059,4445
4	422.214,1979	4.579.058,2737
5	422.217,1808	4.579.057,9544
6	422.234,0842	4.579.056,1449
7	422.230,1619	4.579.019,5048
8	422.198,0949	4.578.972,1539
9	422.200,1309	4.578.943,7155
10	422.194,3522	4.578.948,4964
11	422.188,8296	4.578.941,8212
12	422.189,5107	4.578.941,2726
13	422.191,8579	4.578.939,4043
14	422.194,2217	4.578.937,5570
15	422.196,6213	4.578.935,7565
16	422.199,0212	4.578.934,0656
17	422.201,5229	4.578.932,4098
18	422.204,0623	4.578.930,8125
19	422.201,1615	4.578.971,3319
20	422.233,0653	4.579.018,4418
21	422.237,3865	4.579.058,8085
22	422.214,5172	4.579.061,2566
23	422.200,5967	4.579.062,7468
24	422.198,3731	4.579.041,9754
25	422.092,6487	4.579.034,4064
26	422.096,7189	4.579.029,9549
27	422.098,7469	4.579.027,7442
28	422.100,7779	4.579.025,5362
29	422.102,8102	4.579.023,3295
30	422.104,8484	4.579.021,1281
31	422.106,8865	4.579.018,9268
32	422.114,1170	4.579.025,4165

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

PR- Projecte de Reparcel·lació del PMU1 SIEMENS-ELSA

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2020

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:

Ricard Casademont i Altimira

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

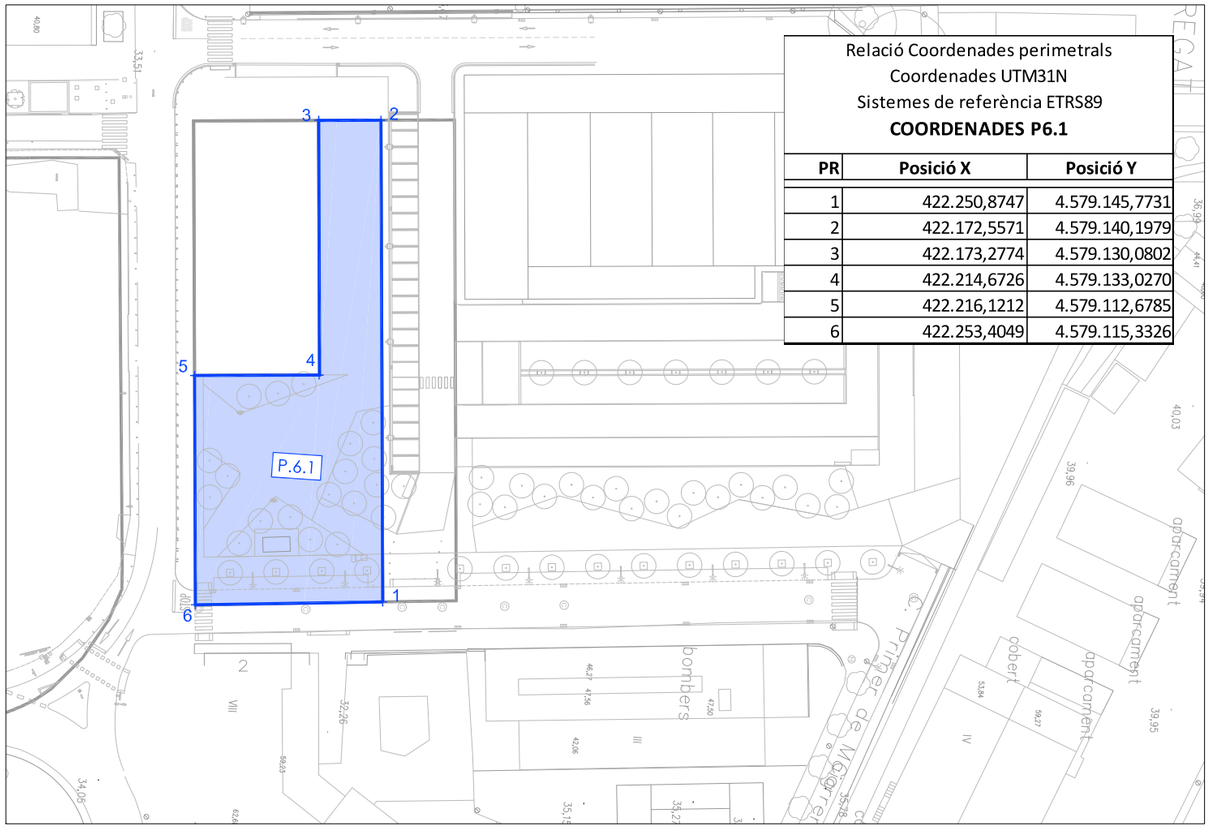
Finques resultants georeferenciades. Finques P5.1, P5.2, P5.3

1/1.000 (a3)

0 25 50 100m

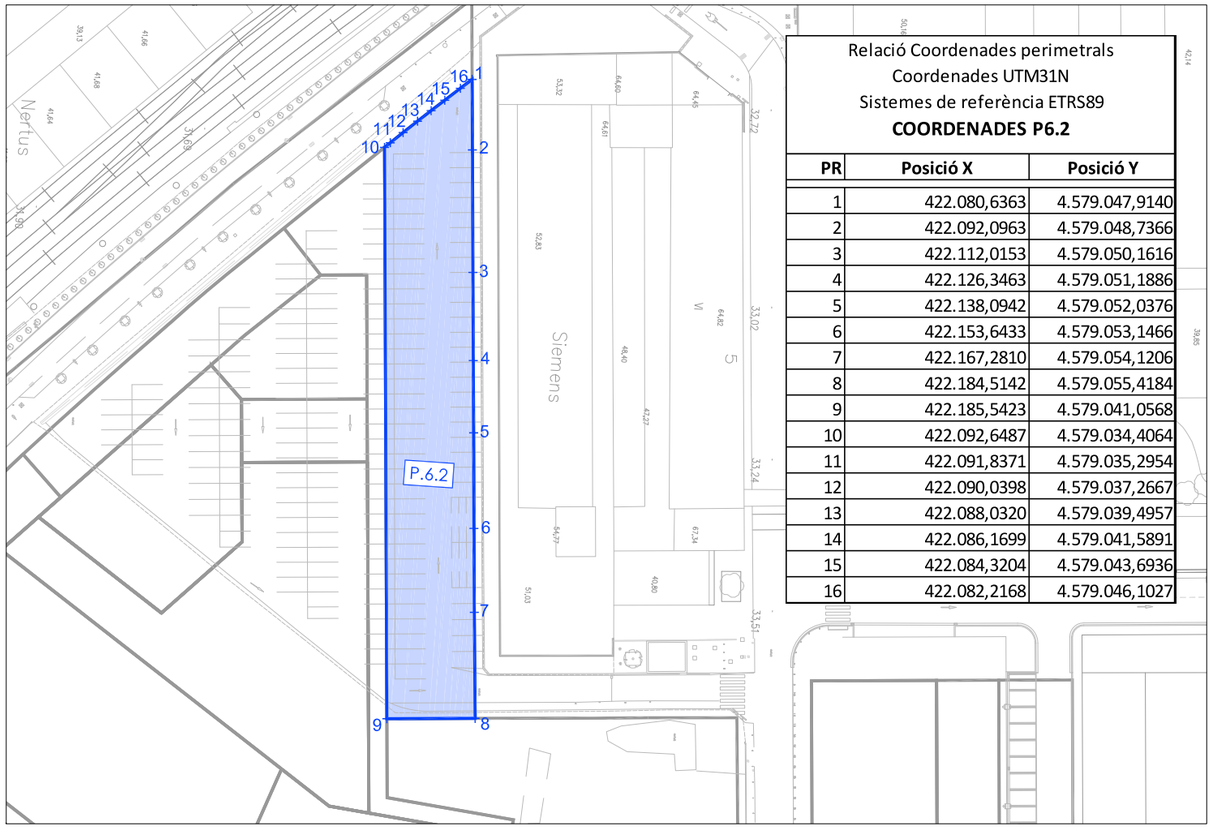
Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU1 Siemens-Elsa\PR PMU1 Siemens-Elsa

08.5



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P6.1

PR	Posició X	Posició Y
1	422.250,8747	4.579.145,7731
2	422.172,5571	4.579.140,1979
3	422.173,2774	4.579.130,0802
4	422.214,6726	4.579.133,0270
5	422.216,1212	4.579.112,6785
6	422.253,4049	4.579.115,3326



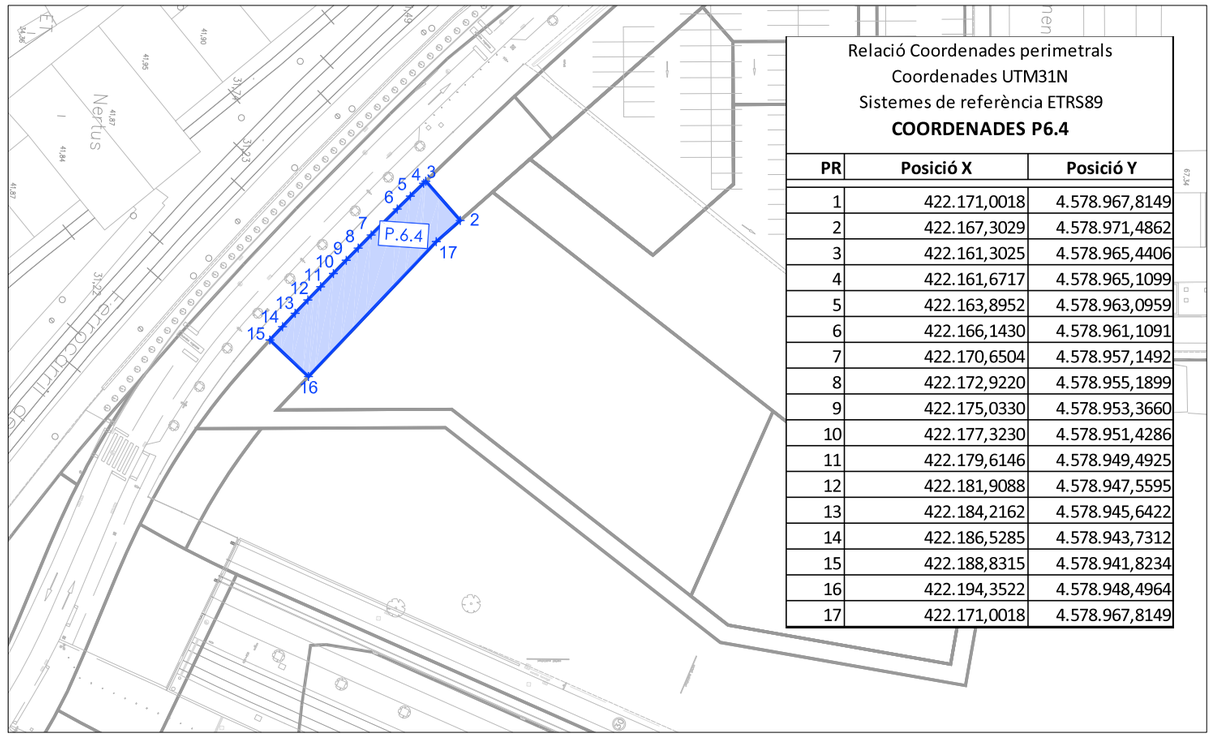
Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P6.2

PR	Posició X	Posició Y
1	422.080,6363	4.579.047,9140
2	422.092,0963	4.579.048,7366
3	422.112,0153	4.579.050,1616
4	422.126,3463	4.579.051,1886
5	422.138,0942	4.579.052,0376
6	422.153,6433	4.579.053,1466
7	422.167,2810	4.579.054,1206
8	422.184,5142	4.579.055,4184
9	422.185,5423	4.579.041,0568
10	422.092,6487	4.579.034,4064
11	422.091,8371	4.579.035,2954
12	422.090,0398	4.579.037,2667
13	422.088,0320	4.579.039,4957
14	422.086,1699	4.579.041,5891
15	422.084,3204	4.579.043,6936
16	422.082,2168	4.579.046,1027



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P6.3

PR	Posició X	Posició Y
1	422.114,1170	4.579.025,4165
2	422.106,8877	4.579.018,9279
3	422.108,0874	4.579.017,6341
4	422.110,1330	4.579.015,4397
5	422.112,1858	4.579.013,2374
6	422.114,2002	4.579.011,0287
7	422.116,2844	4.579.008,8561
8	422.118,3339	4.579.006,6653
9	422.120,4380	4.579.004,5269
10	422.122,5663	4.579.002,4126
11	422.124,6847	4.579.000,2883
12	422.126,8167	4.578.998,1778
13	422.128,9324	4.578.996,0509
14	422.131,0670	4.578.993,9429
15	422.133,2016	4.578.991,8350
16	422.135,3425	4.578.989,7334
17	422.137,4896	4.578.987,6382
18	422.139,6367	4.578.985,5430
19	422.141,7962	4.578.983,4605
20	422.143,9618	4.578.981,3845
21	422.146,1533	4.578.979,3357
22	422.146,5465	4.578.978,9645
23	422.153,1080	4.578.985,5753
24	422.124,8215	4.579.013,6509



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P6.4

PR	Posició X	Posició Y
1	422.171,0018	4.578.967,8149
2	422.167,3029	4.578.971,4862
3	422.161,3025	4.578.965,4406
4	422.161,6717	4.578.965,1099
5	422.163,8952	4.578.963,0959
6	422.166,1430	4.578.961,1091
7	422.170,6504	4.578.957,1492
8	422.172,9220	4.578.955,1899
9	422.175,0330	4.578.953,3660
10	422.177,3230	4.578.951,4286
11	422.179,6146	4.578.949,4925
12	422.181,9088	4.578.947,5595
13	422.184,2162	4.578.945,6422
14	422.186,5285	4.578.943,7312
15	422.188,8315	4.578.941,8234
16	422.194,3522	4.578.948,4964
17	422.171,0018	4.578.967,8149

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

PR- Projecte de Reparcel·lació del PMU1 SIEMENS-ELSA

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2020

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:

Ricard Casademont i Altimira

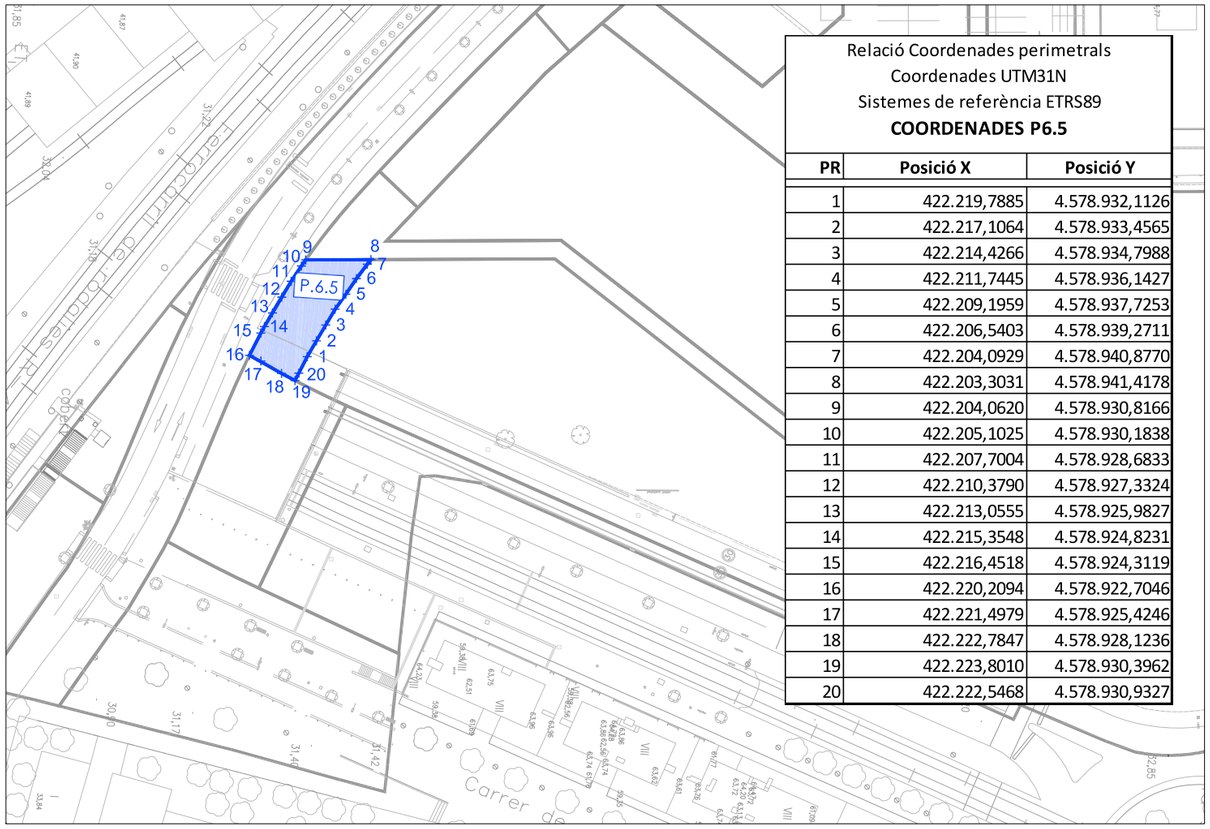
PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Finques resultants georeferenciades. Finques P6.1, P6.2, P6.3, P6.4 1/1.000 (a3)

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU1 Siemens-Elsa\PR PMU1 Siemens-Elsa

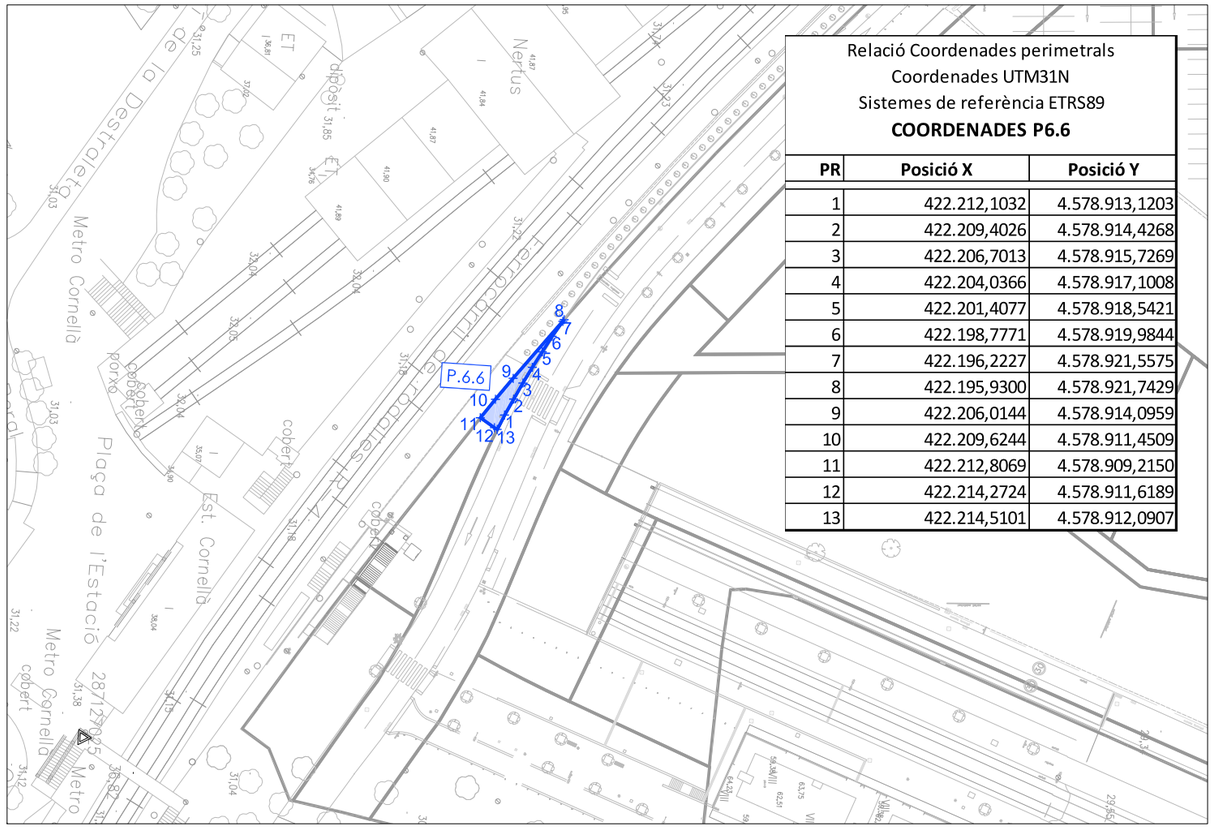
0 25 50 100m

08.6



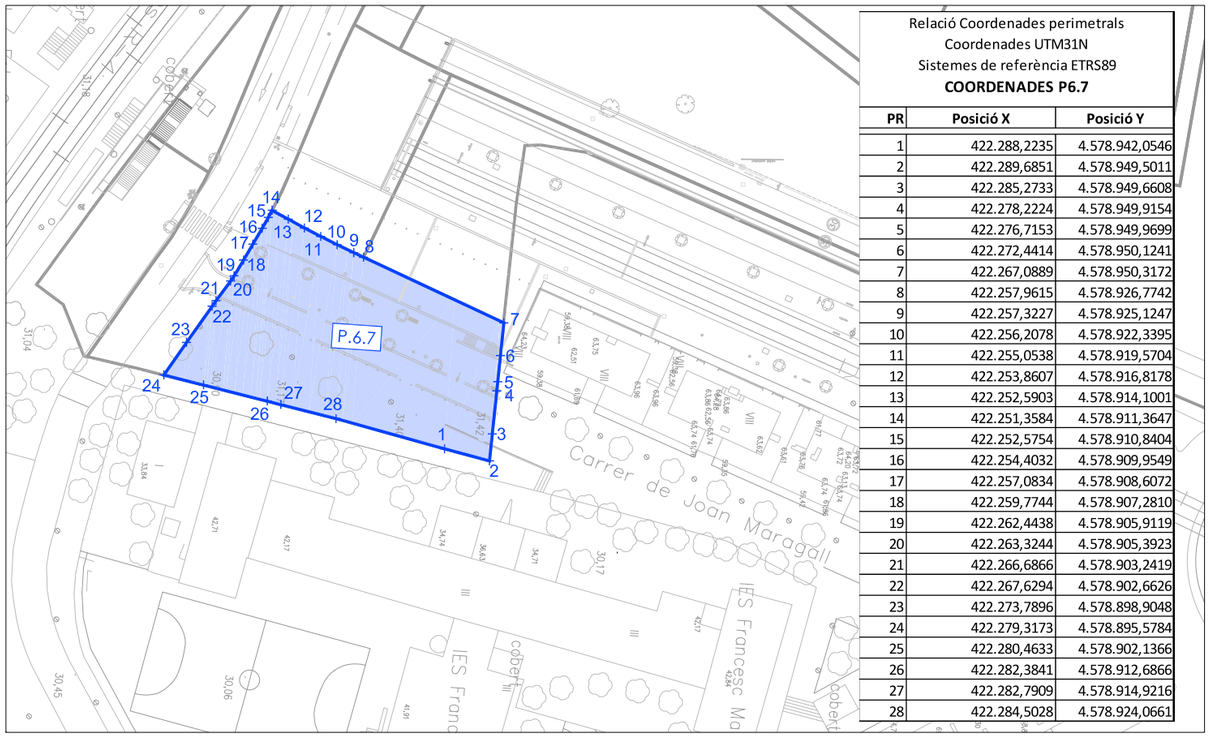
Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P6.5

PR	Posició X	Posició Y
1	422.219,7885	4.578.932,1126
2	422.217,1064	4.578.933,4565
3	422.214,4266	4.578.934,7988
4	422.211,7445	4.578.936,1427
5	422.209,1959	4.578.937,7253
6	422.206,5403	4.578.939,2711
7	422.204,0929	4.578.940,8770
8	422.203,3031	4.578.941,4178
9	422.204,0620	4.578.930,8166
10	422.205,1025	4.578.930,1838
11	422.207,7004	4.578.928,6833
12	422.210,3790	4.578.927,3324
13	422.213,0555	4.578.925,9827
14	422.215,3548	4.578.924,8231
15	422.216,4518	4.578.924,3119
16	422.220,2094	4.578.922,7046
17	422.221,4979	4.578.925,4246
18	422.222,7847	4.578.928,1236
19	422.223,8010	4.578.930,3962
20	422.222,5468	4.578.930,9327



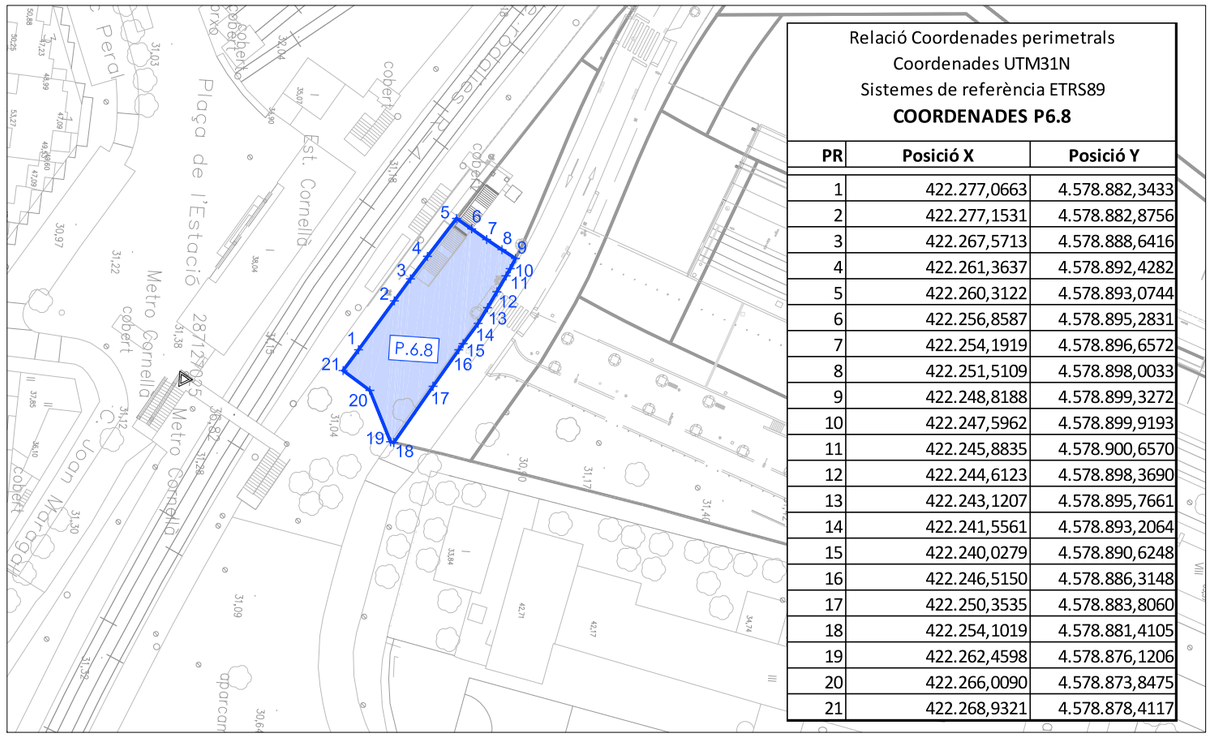
Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P6.6

PR	Posició X	Posició Y
1	422.212,1032	4.578.913,1203
2	422.209,4026	4.578.914,4268
3	422.206,7013	4.578.915,7269
4	422.204,0366	4.578.917,1008
5	422.201,4077	4.578.918,5421
6	422.198,7771	4.578.919,9844
7	422.196,2227	4.578.921,5575
8	422.195,9300	4.578.921,7429
9	422.206,0144	4.578.914,0959
10	422.209,6244	4.578.911,4509
11	422.212,8069	4.578.909,2150
12	422.214,2724	4.578.911,6189
13	422.214,5101	4.578.912,0907



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P6.7

PR	Posició X	Posició Y
1	422.288,2235	4.578.942,0546
2	422.289,6851	4.578.949,5011
3	422.285,2733	4.578.949,6608
4	422.278,2224	4.578.949,9154
5	422.276,7153	4.578.949,9699
6	422.272,4414	4.578.950,1241
7	422.267,0889	4.578.950,3172
8	422.257,9615	4.578.926,7742
9	422.257,3227	4.578.925,1247
10	422.256,2078	4.578.922,3395
11	422.255,0538	4.578.919,5704
12	422.253,8607	4.578.916,8178
13	422.252,5903	4.578.914,1001
14	422.251,3584	4.578.911,3647
15	422.252,5754	4.578.910,8404
16	422.254,4032	4.578.909,9549
17	422.257,0834	4.578.908,6072
18	422.259,7744	4.578.907,2810
19	422.262,4438	4.578.905,9119
20	422.263,3244	4.578.905,3923
21	422.266,6866	4.578.903,2419
22	422.267,6294	4.578.902,6626
23	422.273,7896	4.578.898,9048
24	422.279,3173	4.578.895,5784
25	422.280,4633	4.578.902,1366
26	422.282,3841	4.578.912,6866
27	422.282,7909	4.578.914,9216
28	422.284,5028	4.578.924,0661



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P6.8

PR	Posició X	Posició Y
1	422.277,0663	4.578.882,3433
2	422.277,1531	4.578.882,8756
3	422.267,5713	4.578.888,6416
4	422.261,3637	4.578.892,4282
5	422.260,3122	4.578.893,0744
6	422.256,8587	4.578.895,2831
7	422.254,1919	4.578.896,6572
8	422.251,5109	4.578.898,0033
9	422.248,8188	4.578.899,3272
10	422.247,5962	4.578.899,9193
11	422.245,8835	4.578.900,6570
12	422.244,6123	4.578.898,3690
13	422.243,1207	4.578.895,7661
14	422.241,5561	4.578.893,2064
15	422.240,0279	4.578.890,6248
16	422.246,5150	4.578.886,3148
17	422.250,3535	4.578.883,8060
18	422.254,1019	4.578.881,4105
19	422.262,4598	4.578.876,1206
20	422.266,0090	4.578.873,8475
21	422.268,9321	4.578.878,4117

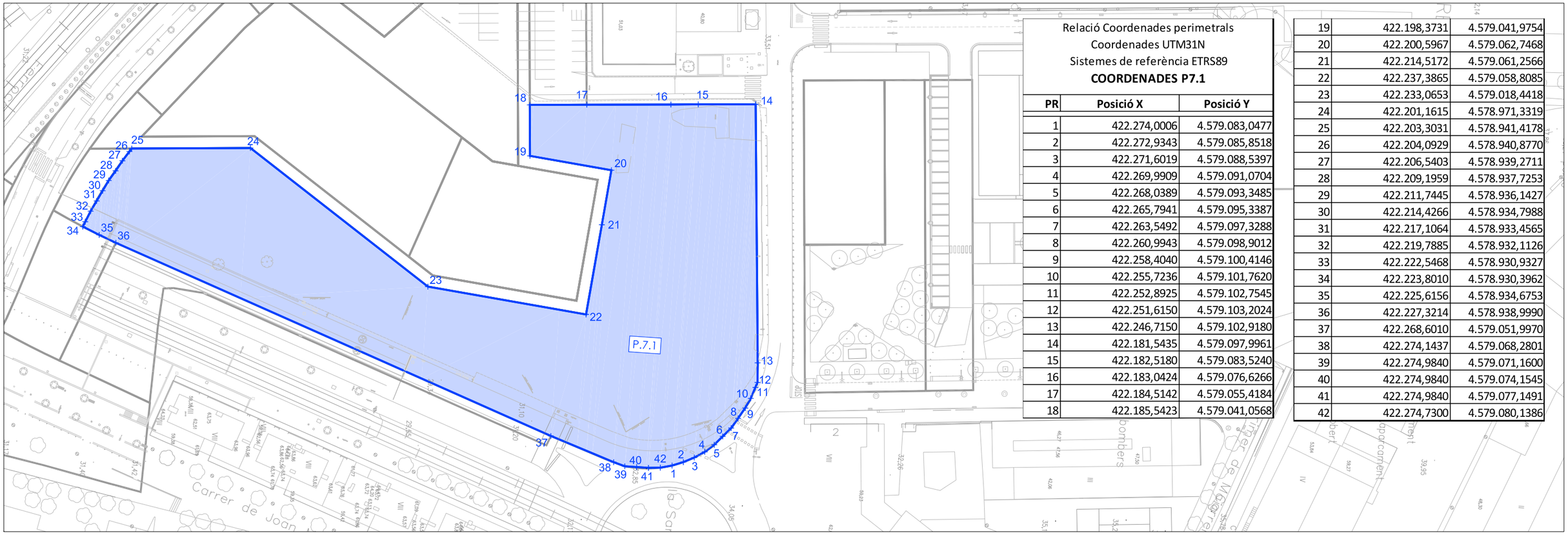
DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:
PR- Projecte de Reparcel·lació del PMU1 SIEMENS-ELSA
Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2020

Ajuntament de Cornellà de Llobregat
PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:
Ricard Casademont i Altimira

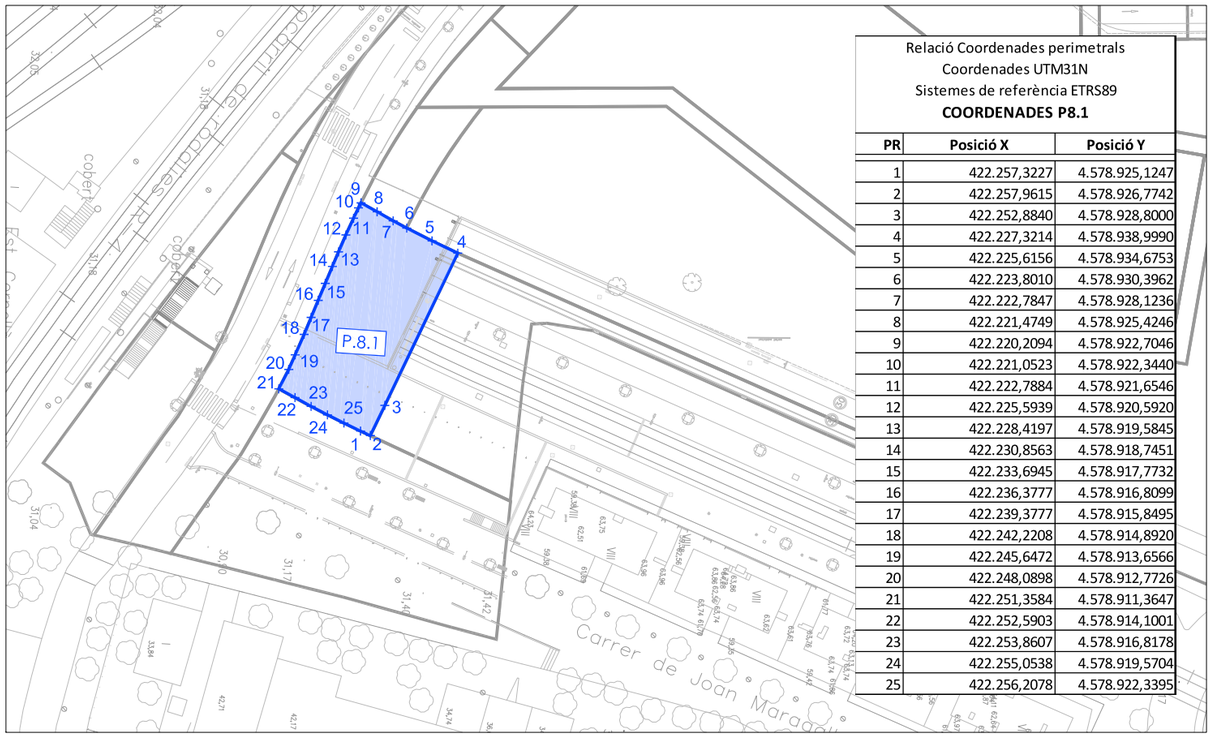
PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:
Finques resultants georeferenciades. Finques P6.5, P6.6, P6.7, P6.8 1/1.000 (a3)
Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU1 Siemens-Elsa\PR PMU1 Siemens-Elsa
0 25 50 100m

08.7



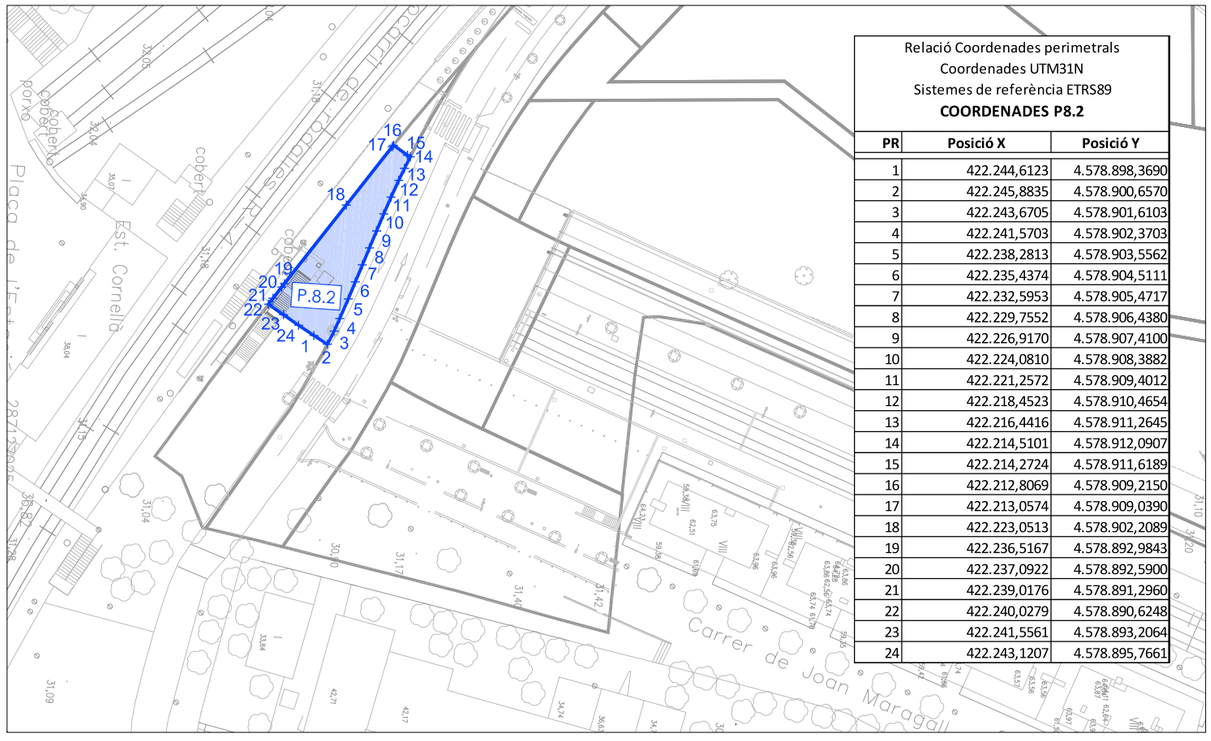
Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P7.1

PR	Posició X	Posició Y
1	422.274,0006	4.579.083,0477
2	422.272,9343	4.579.085,8518
3	422.271,6019	4.579.088,5397
4	422.269,9909	4.579.091,0704
5	422.268,0389	4.579.093,3485
6	422.265,7941	4.579.095,3387
7	422.263,5492	4.579.097,3288
8	422.260,9943	4.579.098,9012
9	422.258,4040	4.579.100,4146
10	422.255,7236	4.579.101,7620
11	422.252,8925	4.579.102,7545
12	422.251,6150	4.579.103,2024
13	422.246,7150	4.579.102,9180
14	422.181,5435	4.579.097,9961
15	422.182,5180	4.579.083,5240
16	422.183,0424	4.579.076,6266
17	422.184,5142	4.579.055,4184
18	422.185,5423	4.579.041,0568
19	422.198,3731	4.579.041,9754
20	422.200,5967	4.579.062,7468
21	422.214,5172	4.579.061,2566
22	422.237,3865	4.579.058,8085
23	422.233,0653	4.579.018,4418
24	422.201,1615	4.578.971,3319
25	422.203,3031	4.578.941,4178
26	422.204,0929	4.578.940,8770
27	422.206,5403	4.578.939,2711
28	422.209,1959	4.578.937,7253
29	422.211,7445	4.578.936,1427
30	422.214,4266	4.578.934,7988
31	422.217,1064	4.578.933,4565
32	422.219,7885	4.578.932,1126
33	422.222,5468	4.578.930,9327
34	422.223,8010	4.578.930,3962
35	422.225,6156	4.578.934,6753
36	422.227,3214	4.578.938,9990
37	422.268,6010	4.579.051,9970
38	422.274,1437	4.579.068,2801
39	422.274,9840	4.579.071,1600
40	422.274,9840	4.579.074,1545
41	422.274,9840	4.579.077,1491
42	422.274,7300	4.579.080,1386



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P8.1

PR	Posició X	Posició Y
1	422.257,3227	4.578.925,1247
2	422.257,9615	4.578.926,7742
3	422.252,8840	4.578.928,8000
4	422.227,3214	4.578.938,9990
5	422.225,6156	4.578.934,6753
6	422.223,8010	4.578.930,3962
7	422.222,7847	4.578.928,1236
8	422.221,4749	4.578.925,4246
9	422.220,2094	4.578.922,7046
10	422.221,0523	4.578.922,3440
11	422.222,7884	4.578.921,6546
12	422.225,5939	4.578.920,5920
13	422.228,4197	4.578.919,5845
14	422.230,8563	4.578.918,7451
15	422.233,6945	4.578.917,7732
16	422.236,3777	4.578.916,8099
17	422.239,3777	4.578.915,8495
18	422.242,2208	4.578.914,8920
19	422.245,6472	4.578.913,6566
20	422.248,0898	4.578.912,7726
21	422.251,3584	4.578.911,3647
22	422.252,5903	4.578.914,1001
23	422.253,8607	4.578.916,8178
24	422.255,0538	4.578.919,5704
25	422.256,2078	4.578.922,3395



Relació Coordenades perimetrals
Coordenades UTM31N
Sistemes de referència ETRS89
COORDENADES P8.2

PR	Posició X	Posició Y
1	422.244,6123	4.578.898,3690
2	422.245,8835	4.578.900,6570
3	422.243,6705	4.578.901,6103
4	422.241,5703	4.578.902,3703
5	422.238,2813	4.578.903,5562
6	422.235,4374	4.578.904,5111
7	422.232,5953	4.578.905,4717
8	422.229,7552	4.578.906,4380
9	422.226,9170	4.578.907,4100
10	422.224,0810	4.578.908,3882
11	422.221,2572	4.578.909,4012
12	422.218,4523	4.578.910,4654
13	422.216,4416	4.578.911,2645
14	422.214,5101	4.578.912,0907
15	422.214,2724	4.578.911,6189
16	422.212,8069	4.578.909,2150
17	422.213,0574	4.578.909,0390
18	422.223,0513	4.578.902,2089
19	422.236,5167	4.578.892,9843
20	422.237,0922	4.578.892,5900
21	422.239,0176	4.578.891,2960
22	422.240,0279	4.578.890,6248
23	422.241,5561	4.578.893,2064
24	422.243,1207	4.578.895,7661

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

PR- Projecte de Reparcel·lació del PMU1 SIEMENS-ELSA

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Juliol 2020

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:

Ricard Casademont i Altimira

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Finques resultants georeferenciades. Finques P7.1, P8.1 i P8.2

1/1.000 (a3)

Z:\DWG-Planejament\Ciutat\Plans Millora PAUM\PMU1 Siemens-Elsa\PR PMU1 Siemens-Elsa

0 25 50 100m

08.8