

**MODIFICACIÓ PGM IMPLANTACIÓ DE LES UNITATS
EDIFICATÒRIES 10HP I BRM 1-3
CORNELLÀ DE LLOBREGAT**

Equip redactor:

Vanessa Sequeira: Delineant
Mar Quesada: Administrativa

Gerent de Planificació i Gestió Urbanística de Procornellà

Ricard Casademont: Arquitecte



PROCORNELLÀ

Empresa Municipal de Promoció
Social, Urbana i Econòmica de Cornellà

ÍNDEX

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS
2. OBJECTIUS
3. PLANEJAMENT VIGENT
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
 - 5.1 Quadres
6. JUSTIFICACIÓ JURIDICA
7. NORMATIVA

PLÀNOLS

- I1 SITUACIÓ
- I2 PLANEJAMENT VIGENT
- O1 ZONIFICACIÓ PROPOSADA
- O2 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

El planejament vigent en aquest àmbit estableix que la unitat edificatòria BRM 1-3 es configuri com a parcel·la única, aquest fet ha suposat l'adjudicació de la finca en proindivís.

D'altra banda, les promocions d'habitatge dotacional tenen uns requeriments pel que fa a sostre, densitat, morfologia,...molt específics que condicionen trobar tipologies edificatòries adequades a l'habitatge social que en permetin l'execució.

La dificultat de la gestió amb situacions diverses sobre la voluntat de desenvolupament, ha suposat la dificultat de poder gestionar el sector.

En data de 28 de març de 2019, el Ple de l'ajuntament de Cornellà de Llobregat va aprovar l'avanç de la *"Modificació de PGM implantació de les unitats edificatòries 10hp i BRM1-3"*.

Durant el període d'informació al públic no s'ha produït cap al·legació.

Al marge d'altres aspectes, el document aprovat en forma d'avanç va incorporar que la reserva d'aparcament per a l'habitatge dotacional es determinés en funció de les necessitats programàtiques per a cada àmbit, sense establir cap estàndard mínim. Aquest aspecte ha estat incorporat en la *"Modificació del PGM-76 per la regulació de la reserva d'aparcament en el sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic"*, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el juliol de 2019, per la qual cosa és innecessari mantenir aquest precepte en la present modificació.

D'altra banda, durant aquest període s'ha completat el document clarificant la memòria i detallant els paràmetres de l'edificació del Sistema d'Habitatge Dotacional (clau 10hp), d'acord amb l'exposat a la memòria del document.

En definitiva, el present document incorpora ajustos i precisions exposades sense que suposin canvis substancials en l'avanç de pla aprovat. De manera que la modificació compleix els requeriments necessaris per tal de poder continuar la tramitació administrativa.

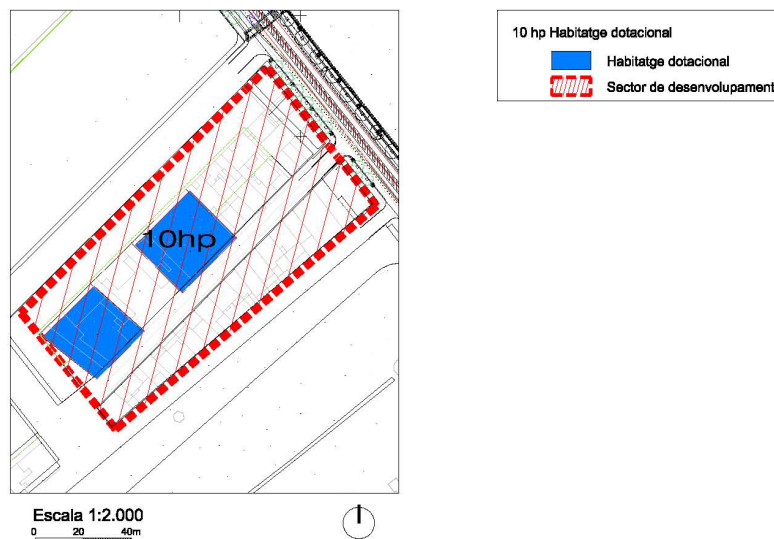
2. OBJECTIUS

- Preveure la possibilitat de parcel·lació de la zona BRM 1-3 i admetre l'habitatge en planta baixa.
- Ordenar l'edificació al llarg del front nord del carrer Soler i Cortada.
- Fixar i ordenar el sostre destinat al sistema d'habitatge dotacional, en base l'estudi del gàlib màxim a la zona sistema d'habitatge dotacional (10hp).

3. PLANEJAMENT VIGENT

La present modificació abasta les zones 10hp i la UE BRM 1-3. El planejament vigent en aquest àmbit l'estableixen les figures de planejament següents:

- Modificació del PGM-76 per a la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic al municipi de Cornellà de Llobregat, aprovat definitivament el 27 d'abril de 2007 núm. Exp 025081/06.



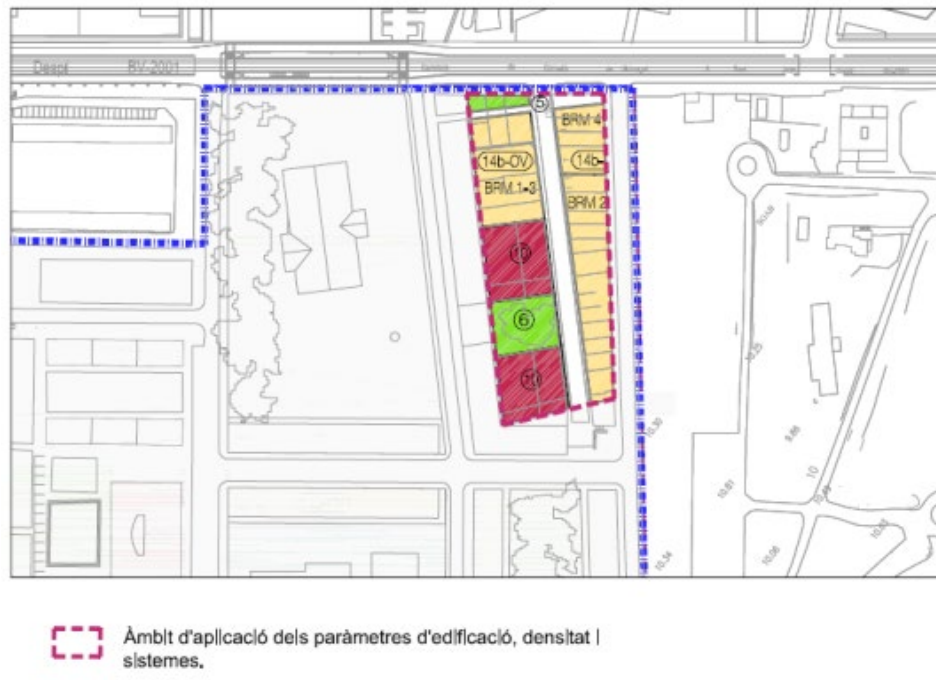
4.3.3. Suris :

- Definició: Els terrenys, que estan delimitats per la carretera de Sant Joan Despí i els carrers Tarragonès Gironès i Barcelonès, fan front a la masia de Can Suris del barri del Fatjó.
- Sistema d'ordenació: Les determinacions del document tenen caràcter d'estàndards de sistema dotacional a concretar en el planejament que es desenvolupi supeditat al compliment de sentència.

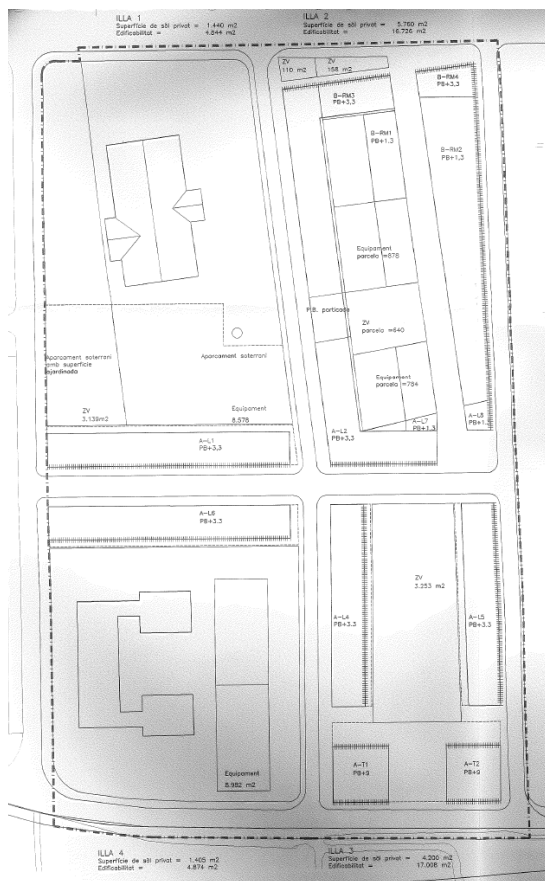
Orientativament, s'indiquen els paràmetres per tal d'incorporar-los al planejament que es desenvolupi.

○ Sup. Parcel·la:	1.662m ²
○ Ocupació:	708m ²
○ Edificabilitat habitatges:	1.416m ² st
○ Edificabilitat serveis comuns/equip.:	0m ² st
○ N° habitatges:	20hab (70m ² /hab)
○ N° plantes:	B+2 (11,60m)

- Modificació del PGM-76 en el sector Suris-Fontsanta-ITV a Cornellà de Llobregat, aprovat definitivament en data 2 de desembre de 2009 núm. Exp. 06/23391/B.



En relació a aquest planejament, cal indicar que el “*PERI del sector Suris*”, aprovat definitivament per la Comissió d’Urbanisme de Barcelona en data 22 de setembre de 1999, el qual portà causa a la “*MPGM-76 en el sector Suris-Fontsanta.ITV*”, aprovada definitivament per al Comissió d’Urbanisme de Barcelona en data 2 de desembre de 2009, fixava la planta sotacoberta per a la zona de Remodelació amb Ordenació volumètrica d’iniciativa privada (clau 14b-OV). En aquest sentit, l’article 4.Intensitats i el plànol O4Edificabilitats fixen el detall d’edificabilitats en base al número de plantes on s’inclou el 30% de la planta sotacoberta pel còmput total de sostre.



4: Intensitats

DETALL EDIFICABILITAT

		Superfície parcel·la	Núm. Plantes	Edific.	Núm max. Hab.
ILLA 1	A-L1	1.440	PB+3PP+30%SC	4.844	38
ILLA 2	A-L2	2.271	PB+3PP+30%SC	9.245	71
	A-L7	92	PB+1PP+30%SC	141	1
	A-L8	100	PB+1PP+30%SC	230	2
	B-RM1	883	PB+1PP+30%SC	907	9
	B-RM2	1.812	PB+1PP+30%SC	4.167	18
ILLA 3	B-RM3	367	PB+3PP+30%SC	1.242	9
	B-RM4	235	PB+1PP+30%SC	794	6
	A-L4	1.142	PB+3PP+30%SC	4.094	40
ILLA 4	A-L5	1.142	PB+3PP+30%SC	4.094	40
	A-T1-T2	1.916	PB+9PP	8.820	80
	A-L6	1.405	PB+3PP+30%SC	5.035	38
SUP. ZONA = 12.805M2S			EDIFIC. ZONA= 5.035	352	

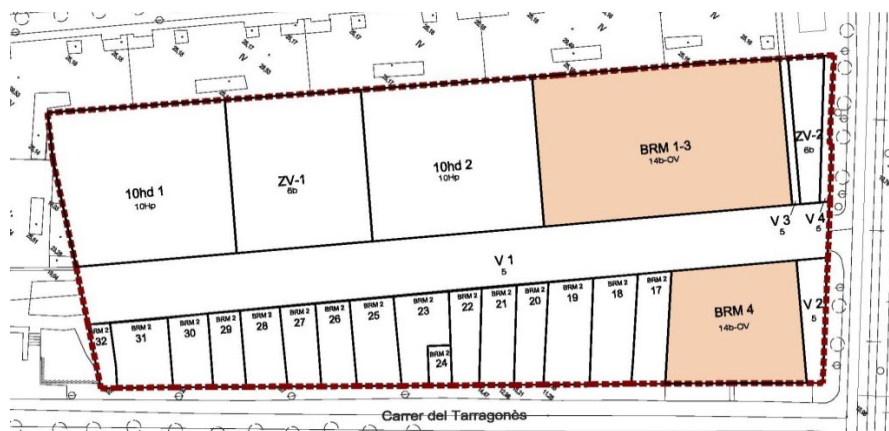
SC: Sota coberta

Per tant la “MPGM-76 en el sector Suris-Fontsanta.ITV”, incorpora la planta sotacoberta (SC) amb el mateix sistema de càlcul de sostre en base al 30% de la planta sotacoberta.

- Pla especial urbanístic de desenvolupament per a l'assignació d'usos en les plantes baixes de les zones 14b-OV de la Modificació de PGM-76 en el sector Suris-Fontsanta-ITV, aprovat definitivament en data 5 de maig de 2015 núm. Exp. 15/056701/B.



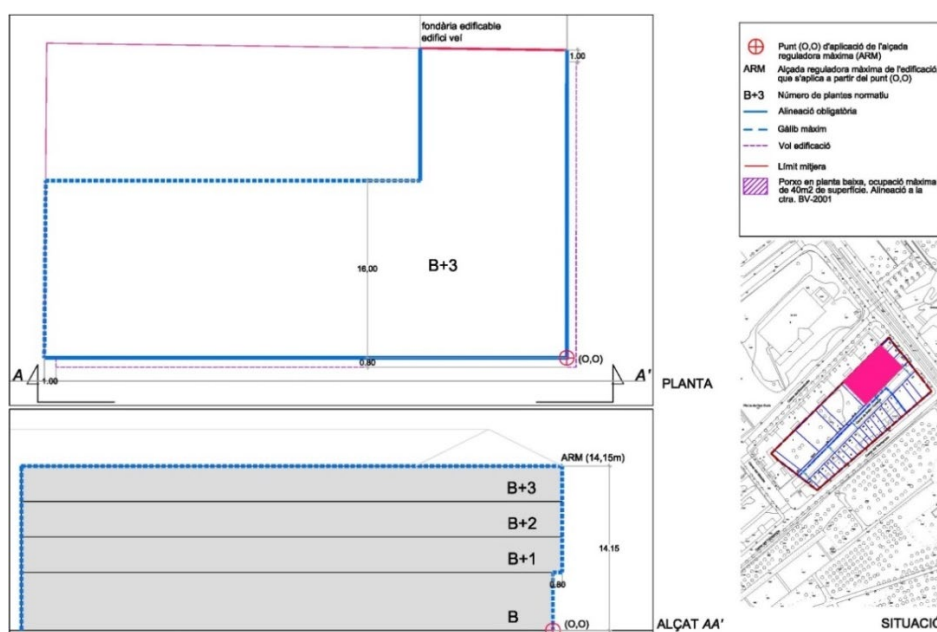
- Projecte de Reparcel·lació del Polígon 3 (Soler i Cortada) de la MPGM en el sector Suris-Fontsanta-ITV aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 30 de novembre de 2012. Inscrit al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat en data 26 d'octubre de 2015.



Pel que fa a la zona 10 els paràmetres de la zona edificable corresponen als previstos a l'article 5 de la Modificació del PGM-76 en el sector Suris-Fontsanta-ITV però adequats a l'aixecament topogràfic i al Projecte de reparcel·lació aprovat. En concret:

	<u>10hd1</u>	<u>10hd2</u>
Superfície:	862,33	844,67
Ocupació:	100%	100%
Edificabilitat:	el definit pel gàlib edificatori	
Alçada:	B+2	B+2

Pel que fa a la zona 14b-OV, el Projecte de Reparcel·lació aprovat, fixa el gàlib edificable en base als paràmetres de la zona fixades pel planejament vigent i l'entorn edificat. En concret, fixa que la profunditat edificable en front de la carretera Sant Joan Despí, correspon a la del edifici consolidat al nord de l'àmbit.



4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Aquesta modificació no comporta increment dels aprofitaments (sostre i/o densitat) ni d'usos globals i, d'acord amb el que s'estableix a l'article 99 de TRLUC, s'incorpora la identitat de tots els propietaris en el quadre següent:

Titular	Adreça Notificacions	Municipi
Cojauser, S.L.	Francecs Macià, 2 baixos	08970-Sant Joan Despí
Joaquina Badell Vives i Hereus Joaquin, Jesús, M ^a Carmen i Santiago Gimenez Badell	Les Torres, 19	08970-Sant Joan Despí
Delia Amigó Gutiérrez-Consuelo Cunillera Amigó	Les Torres 48 entlo.1a	08970-Sant Joan Despí
Jose Luis Cunillera Amigó	Carrer Prolongació Falguera, 4 4 ^o 3 ^a	08980-Sant Feliu de Llobregat
Alberto Saiz Saiz	Carrer Lliri, 16	08292-Esparraguera
Laureano Carrasco- Sergio Perez Quiroga	Ctra. Esplugues,56 Planta 2	08940-Cornellà de Llobregat
Amelia Garcia Garcia	Carrer Tinent Flomesta,22	08028-Barcelona
Procomellà S.A	Carrer Albert Einstein, 47-49	08940-Cornellà de Llobregat
Ajuntament de Cornellà de Llobregat	Plaça de l'Església,1	08940-Cornellà de Llobregat

5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

A fi de desenvolupar els objectius de la present modificació, el present document proposa:

- Ordenar el front nord del c/Soler i Cortada d'acord amb l'esquema d'ordenació fixat en el projecte de reparcel·lació.
- Fixar un gàlib edificatori per a la zona destinada a habitatge dotacional que permeti el desenvolupament de tipologies d'habitatge social.
- Incrementar el sostre destinat a sistema d'habitatge dotacional d'acord amb el gàlib estudiat.
- Establir la parcel·la mínima en 6m de la façana i un nombre màxim de tres parcel·les al bloc BRM1-3 a fi de facilitar el desenvolupament del PAU. En aquest sentit, la reserva d'aparcament es fixa d'acord a les determinacions del PGM-76.
- Admetre l'ús d'habitatge en planta baixa.

La proposta de modificació preveu la incorporació d'un seguit d'aspectes normatius a fi de facilitar el desenvolupament del front edificable situat al nord del c/ Soler i Cortada i garantir la gestió del bloc BRM1-3.

En concret, pel que fa al bloc BRM1-3 es proposa fixar com a parcel·la mínima de 6m de front de façana amb un número màxim de tres parcel·les. Aquesta proposta possibilita el desenvolupament de la zona a conseqüència de la fragmentació de la propietat. Si bé els esquemes porten a la possible delimitació de dues parcel·les, es considera adequat dotar d'una major flexibilitat, assignant els paràmetres abans esmentats.

Així mateix, es preveu admetre l'ús d'habitatge en planta baixa, fet que no estava previst de forma expressa en les normes urbanístiques de la Modificació del PGM-76 en el sector Suris-Fontsanta-ITV a Cornellà de Llobregat, tenint en compte el caràcter residencial del carrer on l'ús comercial és de difícil implantació i el planejament vigent no assigna sostre destinat a ús comercial. En aquest sentit, cal remarcar que la MPGM vigent fixa únicament sostre en destí a habitatge lliure, per bé que com a ús admissible es reconeix el comercial.

En relació a les reserves de places d'aparcament cal dir que la MPGM vigent fixava per a la zona 14b-OV i la zona 18-OV una reserva molt superior als estàndards previstos per les NNUU del PGM. De l'anàlisi de les reserves d'aparcament realitzades darrerament tant públiques com privades es constata que l'àmbit territorial disposa de reserves suficients per a poder mantenir els estàndards definits pel PGM76. Per tant, es considera adient reajustar aquest paràmetre en tant que, de mantenir-se la reserva fixada pel pla, caldria la construcció d'un gran nombre de plantes soterrani que podria suposar la inviabilitat econòmica de la transformació urbana.

Així mateix, cal tenir en compte les millores del transport públic que faciliten la mobilitat del ciutadà sense tanta dependència del vehicle privat, cosa que fa plantejar canvis en els models normatius sobre reserves d'aparcament.

D'altra banda, als efectes de donar compliment a la previsió d'aparcament en el supòsit d'impossibilitat tècnica de materialitzar la reserva en les parcel·les de menor dimensió, tenint en compte que en el bloc de la BRM 1-3 es preveu una façana mínima de parcel·la de 6m, cal tenir en compte que les normes urbanístiques del PGM-76 ja estableixen mecanismes per a garantir-les.

Per tant, es fixen les reserves d'aparcament d'acord amb els estàndards previstos pel PGM-76.

Pel que fa a la zona 10hp es proposa incrementar el sostre edificable màxim de 4.017m²st, tot fixant el gàlib edificatori màxim de manera que el projecte concret defineixi la volumetria a partir del gàlib, i fixant el número d'habitatges a raó de 70m²/hab.

L'increment prové de concretar una volumetria que permeti el desenvolupament d'un programa d'habitatge social de caràcter dotacional i que encaixi amb la volumetria de l'entorn.

Aquest sostre possibilita la implantació d'un mínim de 50 habitatges que garanteix la viabilitat funcional i econòmica de l'habitatge dotacional.

A fi de millorar la integració de l'edifici amb l'entorn, evitant l'aparició d'una mitgera de la planta sotacoberta sobre la façana de la plaça i de poder resoldre el sostre amb major flexibilitat, se substitueix la planta sotacoberta per una planta tercera enretirada un mínim de 3m del pla de façana. Així mateix, cal constatar que la planta tercera possible podria incloure un programa d'habitatge independent de la planta inferior.

El detall del càlcul del gàlib màxim exposat anteriorment és el següent:

Sostre en gàlib màxim				
	Sup. Planta	nº		st màx
10hd2 nord				
Planta baixa	789,00	100%		789,00
Planta pis	452,88	2,00		905,75
Planta tercera	253,28	1,00		253,28
vols tancats	6,40	2,00	art. 230 NNUU	12,79
				1.960,82
10hd1 sud				
Planta baixa	870,69	100%		870,69
Planta pis	465,45	2,00		930,89
Planta tercera	239,47	1,00		239,47
vols tancats	7,72	2,00	art. 230 NNUU	15,44
				2.056,49
total 10Hp				4.017,31

En cas d'ocupació del 100% de la planta baixa el sostre és de 4.017,31m². El sostre i número d'habitatges màxim es fixaran en base al gàlib màxim i es concretaran en funció dels usos previstos.

Per bé que l'ús principal és l'habitatge, s'inclouen altres usos d'equipament com a complementaris a fi de dotar de major versatilitat les prestacions del l'ús principal, sense superar en cap cas la superfície del sostre de planta baixa.

El gàlib previst per a l'habitatge dotacional inclou l'espai necessari per a la implantació d'una estació transformadora en planta baixa a fi d'integrar-la a l'edifici i garantir la continuïtat de la zona verda confrontant.

En resum, la modificació preveu l'ordenació de l'edificació de la zona 10Hp seguint l'ordenació segons alineació a carrer, coherentment amb la profunditat definida per la zona 14b-OV veïna.

Normativament, s'incorporen les ordenacions volumètriques de cadascuna de les zones adequades al planejament vigent.

La resta de paràmetres i usos mantenen els previstos pel planejament vigent.

5.1 Quadres

La Modificació del PGM-76 en el sector Suris-Fontsanta-ITV correspon al planejament vigent en aquest àmbit. El quadre de superfície de la totalitat del PAU és el següent:

	Sól (m2s)	Edificabilitat (m2st)
P3-Soler I Cortada	7.333	8.749
SISTEMES	4.034	
(5) Vials	1.516	
(6) Verd	811	
10 Hp-Docu	1.707	
ZONES	3.299	8.749
(detall per u.z.)		
14b-OV	3.299	
BRM1-3	1.265	3.311
BRM2	1.435	2.868
BRM4	599	2.570

Per tant, el quadre de la proposta de modificació sobre l'àmbit és el següent:

Qualificacions Urbanístiques

	PGM	MPGM	DIF.
Sistemes	2.518,00 m²	2.518,00 m²	0,00 m²
Sistema d'Espais Lliures (clau 6b)	811,00 m ²	811,00 m ²	0,00 m ²
Zona Habitatge Dotacional (clau 10hp)	1.707,00 m ²	1.707,00 m ²	0,00 m ²
Zones	1.265,00 m²	1.265,00 m²	0,00 m²
Zona de Remodelació amb ordenació volumètric d'iniciativa privada (clau 14b-OV)	1.265,00 m ²	1.265,00 m ²	0,00 m ²
Zones + Sistemes	3.783,00 m²	3.783,00 m²	0,00 m²

Sostre edificable

	PGM	MPGM	DIF.
Zona de Remodelació amb ordenació volumètric d'iniciativa privada (clau 14b-OV)	3.311,00 m²	3.311,00 m²	0,00 m ²

De manera que la proposta de modificació de planejament manté les superfícies del planejament vigent.

6. JUSTIFICACIÓ JURIDICA

La proposta de modificació planteja l'establiment de paràmetres concrets sobre la zona edificable amb l'objectiu de millorar i garantir la implantació d'habitatge protegit de lloguer al municipi i desenvolupar el sostre privat en l'àmbit.

El document de planejament s'empara en la potestat de planejament que té atribuïda l'Ajuntament, té per objecte el disseny d'un model de ciutat adaptat a les noves necessitats i reptes de futur.

La competència d'aquesta proposta és de l'Ajuntament dins la potestat de planejament que té atribuïda i en la que se li reconeix el "ius variandi" per tal de poder realitzar les transformacions necessàries que donin resposta a les noves realitats, servint així a l'interès públic. En aquest sentit, es pronuncia el Tribunal Suprem de manera reiterada ja en Sentència de data 18 de març de 1992 estableix:

"SEGUNDO.- El plan, elemento fundamental de nuestro ordenamiento urbanístico, dibuja el modelo territorial que se entiende, dentro de lo hacedero, más adecuado para el desarrollo de la personalidad y la convivencia. Corresponde a la Administración, con una intensa participación ciudadana para asegurar su legitimación democrática, el trazado de dicho modelo atendiendo a las exigencias del interés público: la ciudad es de todos y por tanto es el interés de la comunidad y no el de unos pocos, los propietarios de suelo, el que ha de determinar su configuración.

Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste: la naturaleza normativa de los planes, por un lado, y la necesidad de adaptarlos a las exigencias cambiantes del interés público, por otro, justifican plenamente el ius variandi que en este ámbito se reconoce a la Administración -arts. 45 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RCL 1976\ 1192 y ApNDL 13889)-.

Existe en este sentido una frondosa jurisprudencia -SS. 12-5-1987 (RJ 1987\ 5255), 7-11-1988 (RJ 1988\ 8783), 17-6-1989 (RJ 1989\ 4732), 4-5-1990 (RJ 1990\ 3799), 11-2-1991 (RJ 1991\ 784), 20-1-1992 (RJ 1992\ 715) etc.-, que destaca que frente a la actuación del ius variandi, los derechos de los propietarios no son un obstáculo impediende (...)."

Així, i com diu aquesta Sentència, a l'empara de la potestat de planejament que és competència de l'Administració per a donar resposta a les exigències canviants de l'interès públic i que justifiquen el "ius variandi" que es reconeix a l'Administració en aquest àmbit, és com s'ha d'entendre la present Modificació, establint la delimitació d'un seguit d'àmbits de gestió.

Les propostes de modificació s'han proposat sobre les tècniques que estableix la legislació vigent per a les modificacions de Planejament General.

Justificació de la iniciativa, oportunitat i conveniència

La iniciativa i formulació del present document de Modificació de PGM és pública d'acord a l'article 14 del TRLUC i d'acord amb els objectius expressats en el present document.

Les propostes de modificació suposen una salvaguarda dels interessos públics tant per l'augment de reserva de sistemes com per la generació d'un sostre destinat a polítiques d'habitatge social.

Supòsit de modificacions que requereixen un increment de sistemes urbanístics.

La proposta de Modificació manté els sòls de titularitat pública i els sòls de domini públic del planejament vigent i el sostre assignat de manera que no és d'aplicació cap increment de sistemes urbanístics.

Innecessarietat apartats b), e), f) i h) de l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

La present modificació no afecta les determinacions sobre els sistemes definits ni les xarxes de serveis, únicament modifica la parcel·la mínima de la zona i l'ordenació edificatoria del sistema dotacional, a tal efecte no s'incorporen les determinacions recollides en els punts b), e), f) i h) de l'article 59 del TRLUC al no modificar-se cap aspecte que afecti les determinacions vigents.

7. NORMATIVA

Art.1.- Bloc BRM 1-3

Sostre: 3.311m²st

Les condicions volumètriques correspon al plànol O2.Ordenació de l'edificació.

La parcel·la mínima correspondrà a una façana mínima de 6m a alineació de carrer. El número màxim de parcel·les és de 3 parcel·les a la zona 14b-OV del bloc BRM1-3.

L'ús admès en caràcter preferent és d'habitatge en planta baixa i planta pis i, s'admeten el comercial, oficines, recreatiu, dotacional, industrial de categoria 1a i 2a en plantes baixes.

Art.2.- Reserva d'aparcament

- zona de Remodelació amb Ordenació volumètrica d'iniciativa privada (clau 14b-OV) i zona d'Ordenació volumètrica específica (18-OV) s'estarà a les determinacions de l'article 298 i concordants del PGM-76.

Art.3- Zona Sistema habitatge dotacional, (clau 10hp)

- Definició: el sistema d'habitatge dotacional definit a l'article 34.3) del TRLUC s'inclou dins del règim de Sistemes urbanístics.
- Paràmetres de l'edificació:

Superfície zona 10Hp: 1.707m²

Sostre: el que estableixi el gàlib del plànol O2.Ordenació de l'edificació amb un màxim de 4.017m²st. Atès el destí d'habitatge dotacional, la planta tercera enretirada del pla de façana tindrà les mateixes condicions que la resta de plantes

Número d'habitatge: corresponents al mòdul de 70m²/hab.

Sistema d'ordenació: alineació a vial.

Nº plantes i alçada: PB+3PP.

PB.....5,00m

PB+2PP11,60m

PB+3PP14,90m

Ocupació: correspon al gàlib màxim assenyalat al plànol O2.Ordenació de l'edificació. El gàlib inclou l'espai per a la implantació d'una estació transformadora en planta baixa.

Usos: habitatge plurifamiliar dotacional, així mateix s'admeten els usos següents: docent, sanitari-assistencial, cultural i administratiu.

Sgt. Sr. Ricard A. Casademont i Altimira
Arquitecte

Cornella de Llobregat, novembre 2019

PLÀNOLS

MODIFICACIÓ PGM IMPLANTACIÓ DE LES UNITATS EDIFICATÒRIES 10HP I BRM 1-3
CORNELLÀ DE LLOBREGAT.



Àmbit Modificació

PLANOL, ESCALA I NÚMERO:

Situació

ESC. 1/2500

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

Modificació PGM de les unitats edificatòries 10np i BRM1-3

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Novembre 2019



DIRECTOR DEL SERVEI TÈCNIC:

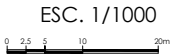
Ricard Casademont i Alfrinça



Àmbit Modificació

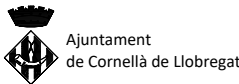
Àmbit c/ Soler i Cortada

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:
Planejament vigent



DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

Modificació PGM de les unitats edificatòries 10hp i BRM1-3
Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Novembre 2019



DIRECTOR DEL SERVEI TÈCNIC:
Ricard Casademont i Altimira



LLEGENDA

Punt (0,0) d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (ARM)

Número de plantes normatiu

PB: planta baixa

PP: planta pis

SC: sotacoberta

Alineació obligatòria

Galib màxim

Vol edificació

Límit mitgera

