DILIGÈNCIA: El Ple d'aquest Ajuntament ha acordat exposar al públic el present Projecte en sessió celebrada el 24 de març de 2021.

MODIFICACIÓ PLA GENERAL METROPOLITÀ-76 DE LES CONDICIONS EDIFICATÒRIES DELS TERRENYS SITUAT AL NORD DEL CARRER MARQUÈS DE CORNELLÀ ENTRE EL CAMÍ VELL DE SANT BOI I EL PASSATGE DEL TRANSFORMADOR

Cornellà de Llobregat Febrer 2021

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. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 2.1 Àmbit
- 2.2 Iniciativa i Formulació
- 2.3 Planejament Vigent
- 2.4 Estructura de la Propietat

3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- 3.1 Objectiu de la Proposta
- 3.2 Descripció de la Proposta
- 3.3 Suspensió de llicències

4. JUSTIFICACIÓ JURIDICA

5. INFORME MEDIAMBIENTAL

6. MEMÒRIA SOCIAL

7. NORMATIVA

8. PLÀNOLS

I1	Situació i Emplaçament	E 1: 5.000/1:2.000
I2	Planejament Vigent	E 1: 1.000
O1	Planejament Proposat	E 1: 1.000

1. ANTECEDENTS

En data 16 de febrer de 2012, la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va emetre la sentencia núm.119/2012 on classifica de sòl urbà consolidat els terrenys situats a la cruïlla entre el Camí vell de Sant Boi i el carrer Marquès de Cornellà i la va excloure del sector Tints especials.

En data 12 de gener de 2015 i en data 27 de gener de 2015 en va aprovar definitivament la Modificació de PGM-76 de diversos àmbits de Cornellà de Llobregat i el Programa d'Actuació Urbanística municipal (PAUM) que estableixen, entre d'altres, les condicions de desenvolupament de l'edificació situada a la cruïlla entre el Camí vell de Sant Boi i el carrer Marquès de Cornellà i la delimitació del Pla de millora urbana Tints Especials. La proposta suposa la definició d'un ample de 12m pel carrer Marquès de Cornellà. Aquesta determinació possibilita la consolidació de la façana sud del carrer amb una alçada corresponent a B+3 tant dins del sector Tintes Especiales com en l'àmbit de la cruïlla. Aquest determinació no suposa cap increment dels drets urbanístics de les finques confrontants.

En desenvolupament del planejament vigent, en data 10 de setembre de 2019 en va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana de Tintes Especiales (PMU7) i en l'actualitat s'està desenvolupant l'edificació de la cruïlla entre els carrers Marquès de Cornellà, Camí vell de Sant Boi.

Malgrat, que el planejament vigent estableix l'ample de 12m del carrer, no fixa de forma expressa les condicions edificatòries del front del sòl urbà consolidat de la façana nord del carrer Marquès de Cornellà.

2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

2.1 Àmbit

La present Modificació de pla general metropolità, abasta a les finques confrontants al carrer Marqués de Cornellà entre el Camí Vell de Sant Boi i el Passatge del Transformador, a fi de concretar-ne les condicions edificatòries en funció del desenvolupament del planejament derivat de l'entorn.

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 desenvolupament d'aquest pla.

D'acord amb l'article 6 Iniciativa de les Actuacions del Programa d'Actuació Urbanística Municipal, Procornellà es constitueix com a receptora de la cessió d'aprofitament urbanístic que fixa la legislació vigent.

2.3 Planejament Vigent

La present modificació abasta el front nord del carrer Marquès de Cornellà entre el Camí vell de Sant Boi i el carrer Marquès de Cornellà.

El planejament vigent en aquest àmbit és el Pla general metropolità de 1976 i la transcripció a escala 1:2000 de 1988 que qualifiquen l'esmentat àmbit com a zona de densificació urbana (clau 13b).

Així mateix cal tenir en compte la Modificació de Pla General de diversos àmbit aprovat definitivament en data 12 de gener de 2015 que delimita les condicions edificables del sector Tints.

El Pla de millora urbana Tintes Especiales PMU7 ha estat aprovat definitivament en data 10 de setembre de 2019, i en desenvolupament d'aquest estan en informació al públic el projecte de reparcel·lació i urbanització.

2.4 Estructura de la Propietat

La present modificació afecta les parcel·les confrontants al carrer Marques de Cornellà:

REFERNACIA CADASTRAL	ADREÇA	ÚS	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	ANY	PARTICIPACIÓ IMMOBLE
2285701DF2728E0001IM	CL CAMI VELL DE SANT BOI 1 Es:1 Pl:00 Pt:01	Comercial	33	1966	1,97
2285701DF2728E0002OQ	CL CAMI VELL DE SANT BOI 1 Es:1 Pl:00 Pt:02	Oficinas	51	1966	4,22
2285701DF2728E0003PW	CL CAMI VELL DE SANT BOI 1 Es:1 Pl:BJ Pt:03	Comercial	78	1966	4,85
2285701DF2728E0004AE	CL CAMI VELL DE SANT BOI 1 Es:1 Pl:EN Pt:01	Residencial	93	1966	5,33
2285701DF2728E0005SR	CL CAMI VELL DE SANT BOI 1 Es:1 Pl:EN Pt:02	Residencial	93	1966	5,33
2285701DF2728E0006DT	CL CAMI VELL DE SANT BOI 1 Es:1 Pl:01 Pt:01	Residencial	93	1966	5,33
2285701DF2728E0007FY	CL CAMI VELL DE SANT BOI 1 Es:1 Pl:01 Pt:02	Residencial	93	1966	5,33
2285701DF2728E0008GU	CL CAMI VELL DE SANT BOI 1 Es:1 Pl:02 Pt:01	Residencial	93	1966	5,33
2285701DF2728E0009HI	CL CAMI VELL DE SANT BOI 1 Es:1 Pl:02 Pt:02	Residencial	93	1966	5,33
2285701DF2728E0010FY	CL CAMI VELL DE SANT BOI 1 Es:1 Pl:03 Pt:01	Residencial	93	1966	5,33
2285701DF2728E0011GU	CL CAMI VELL DE SANT BOI 1 Es:1 Pl:03 Pt:02	Residencial	84	1966	1,4
2285701DF2728E0012HI	CL CAMI VELL DE SANT BOI 1 Es:1 Pl:04 Pt:01	Residencial	93	1966	5,33
2285701DF2728E0013JO	CL CAMI VELL DE SANT BOI 1 Es:1 Pl:04 Pt:02	Residencial	34	1966	1,4
2285701DF2728E0014KP	CL CAMI VELL DE SANT BOI 3 Es:2 Pl:00 Pt:01	Almacén-Estacionamiento	76	1966	5,55
2285701DF2728E0015LA	CL CAMI VELL DE SANT BOI 3 Es:2 Pl:EN Pt:01	Residencial	89	1966	5,33
2285701DF2728E0016BS	CL CAMI VELL DE SANT BOI 3 Es:2 Pl:EN Pt:02	Residencial	89	1966	5,33
2285701DF2728E0017ZD	CL CAMI VELL DE SANT BOI 3 Es:2 Pl:01 Pt:01	Residencial	89	1966	5,33
2285701DF2728E0018XF	CL CAMI VELL DE SANT BOI 3 Es:2 Pl:01 Pt:02	Residencial	89	1966	5,33
2285701DF2728E0019MG	CL CAMI VELL DE SANT BOI 3 Es:2 Pl:02 Pt:01	Residencial	89	1966	5,33
2285701DF2728E0020ZD	CL CAMI VELL DE SANT BOI 3 Es:2 Pl:02 Pt:02	Residencial	89	1966	5,33
2285701DF2728E0021XF	CL CAMI VELL DE SANT BOI 1 Es:2 Pl:00 Pt:02	Comercial	84	1966	5,99
2285758DF2728E0002LQ	CL MARQUES DE CORNELLA 101 Es:1 Pl:00 Pt:01 FC 34	Almacén-Estacionamiento	102	1950	33,33
2285758DF2728E0003BW	CL MARQUES DE CORNELLA 101 Es:1 Pl:01 Pt:01 FC 34	Residencial	100	1950	33,33
2285758DF2728E0004ZE	CL MARQUES DE CORNELLA 101 Es:1 Pl:02 Pt:01 FC 34	Residencial	99	1950	33,34
2285703DF2728E0001EM	CL RUBIO I ORS 126 Es:1 Pl:00 Pt:01	Comercial	147	1922	23,74
2285703DF2728E0002RQ	CL RUBIO I ORS 126 Es:1 Pl:01 Pt:01	Residencial	114	1922	19,76
2285703DF2728E0003TW	CL RUBIO I ORS 126 Es:1 Pl:02 Pt:01	Residencial	83	1922	20
2285703DF2728E0004YE	CL MARQUES DE CORNELLA 103 Es:2 Pl:00 Pt:01	Almacén-Estacionamiento	156	1922	20
2285703DF2728E0005UR	CL MARQUES DE CORNELLA 103 Es:2 Pl:01 Pt:01	Residencial	87	1922	16,5
2285757DF2728E0001OM	CL MARQUES DE CORNELLA 105 Es:1 Pl:00 Pt:01	Almacén-Estacionamiento	156	1973	34
2285757DF2728E0002PQ	CL MARQUES DE CORNELLA 105 Es:1 Pl:01 Pt:01	Residencial	152	1973	33
2285757DF2728E0003AW	CL MARQUES DE CORNELLA 105 Es:1 Pl:02 Pt:01	Residencial	201	1973	33
2285756DF2728E0001MM	CL MARQUES DE CORNELLA 107 Es:1 Pl:00 Pt:01	Oficinas	255	1972	25,14
2285756DF2728E0002QQ	CL MARQUES DE CORNELLA 107 Es:1 Pl:EN Pt:01	Residencial	77	1972	6,25
2285756DF2728E0003WW	CL MARQUES DE CORNELLA 107 Es:1 Pl:EN Pt:02	Residencial	74	1972	6,03
2285756DF2728E0004EE	CL MARQUES DE CORNELLA 107 Es:1 Pl:EN Pt:03	Residencial	89	1972	6,98
2285756DF2728E0005RR	CL MARQUES DE CORNELLA 107 Es:1 Pl:01 Pt:01	Residencial	77	1972	6,25
2285756DF2728E0006TT	CL MARQUES DE CORNELLA 107 Es:1 Pl:01 Pt:02	Residencial	78	1972	6,3
2285756DF2728E0007YY	CL MARQUES DE CORNELLA 107 Es:1 Pl:01 Pt:03	Residencial	90	1972	7,07
2285756DF2728E0008UU	CL MARQUES DE CORNELLA 107 Es:1 Pl:02 Pt:01	Residencial	77	1972	6,25
2285756DF2728E0009II	CL MARQUES DE CORNELLA 107 Es:1 Pl:02 Pt:02	Residencial	78	1972	6,3
2285756DF2728E0010YY	CL MARQUES DE CORNELLA 107 Es:1 Pl:02 Pt:03	Residencial	90	1972	7,07
2285756DF2728E0011UU	CL MARQUES DE CORNELLA 107 Es:1 Pl:+1 Pt:01	Residencial	72	1972	5,76
2285756DF2728E0012II	CL MARQUES DE CORNELLA 107 Es:1 Pl:+1 Pt:02	Residencial	56	1972	4,38
2285756DF2728E0013OO	CL MARQUES DE CORNELLA 107 Es:1 Pl:+1 Pt:03	Residencial	79	1972	6,22
2285706DF2728E0001UM	CL RUBIO I ORS 132 Es:1 Pl:00 Pt:01	Residencial	157	2001	32,58
2285706DF2728E0002IQ	CL MARQUES DE CORNELLA 109 Es:2 Pl:00 Pt:01	Residencial	89	2001	16,93
2285706DF2728E0003OW	CL MARQUES DE CORNELLA 109 Es:2 Pl:01 Pt:01	Residencial	112	2001	21,37
2285706DF2728E0004PE	CL MARQUES DE CORNELLA 109 Es:2 Pl:02 Pt:01	Residencial	156	2001	29,12
2285707DF2728E0001HM	CL RUBIO I ORS 134	Residencial	430	1938	100
2285708DF2728E0001WM	CL RUBIO I ORS 136	Residencial	446	1860	100
2285755DF2728E0002GQ	CL MARQUES DE CORNELLA 115	Residencial	335	2004	100,00

REFERNACIA CADASTRAL	ADREÇA	ÚS	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	ANY	PARTICIPACIÓ IMMOBLE
2285759DF2728E0001RM	CL MARQUES DE CORNELLA 117 Es:1 Pl:-1 Pt:01	Almacén-Estacionamiento	843	2000	10,00
2285759DF2728E0002TQ	CL RUBIO I ORS 140 N2:142 Es:1 Pl:00 Pt:01	Comercial	206	2000	8,00
2285759DF2728E0003YW	CL RUBIO I ORS 140 N2:142 Es:1 Pl:00 Pt:02	Comercial	244	2000	10,00
2285759DF2728E0004UE	CL RUBIO I ORS 140 N2:142 Es:1 Pl:01 Pt:01	Residencial	86	2000	5,00
2285759DF2728E0005IR	CL RUBIO I ORS 140 N2:142 Es:1 Pl:01 Pt:02	Residencial	95	2000	4,50
2285759DF2728E0006OT	CL RUBIO I ORS 140 N2:142 Es:1 Pl:01 Pt:03	Residencial	90	2000	5,00
2285759DF2728E0007PY	CL RUBIO I ORS 140 N2:142 Es:1 Pl:02 Pt:01	Residencial	90	2000	4,50
2285759DF2728E0008AU	CL RUBIO I ORS 140 N2:142 Es:1 Pl:02 Pt:02	Residencial	95	2000	4,50
2285759DF2728E0009SI	CL RUBIO I ORS 140 N2:142 Es:1 Pl:02 Pt:03	Residencial	92	2000	4,50
2285759DF2728E0010PY	CL RUBIO I ORS 140 N2:142 Es:1 Pl:03 Pt:01	Residencial	131	2000	5,80
2285759DF2728E0011AU	CL RUBIO I ORS 140 N2:142 Es:1 Pl:03 Pt:02	Residencial	127	2000	5,80
2285759DF2728E0012SI	CL RUBIO I ORS 140 N2:142 Es:1 Pl:03 Pt:03	Residencial	135	2000	5,80
2285759DF2728E0013DO	CL MARQUES DE CORNELLA 117 Es:1 Pl:00 Pt:01	Residencial	134	2000	6,60
2285759DF2728E0014FP	CL MARQUES DE CORNELLA 117 Es:1 Pl:01 Pt:01	Residencial	88	2000	4,00
2285759DF2728E0015GA	CL MARQUES DE CORNELLA 117 Es:1 Pl:01 Pt:02	Residencial	109	2000	5,00
2285759DF2728E0016HS	CL MARQUES DE CORNELLA 117 Es:1 Pl:02 Pt:01	Residencial	128	2000	5,00
2285759DF2728E0017JD	CL MARQUES DE CORNELLA 117 Es:1 Pl:02 Pt:02	Residencial	151	2000	6,00
2285753DF2728E0001LM	CL MARQUES DE CORNELLA 119	Residencial	298	1953	100,00
2285752DF2728E0001PM	CL MARQUES DE CORNELLA 121 Es:1 Pl:00 Pt:01	Comercial	218	1950	40,00
2285752DF2728E0002AQ	CL MARQUES DE CORNELLA 121 Es:1 Pl:01 Pt:01	Residencial	82	1970	24,00
2285752DF2728E0003SW	CL MARQUES DE CORNELLA 121 Es:1 Pl:02 Pt:01	Residencial	79	1970	18,00
2285752DF2728E0004DE	CL MARQUES DE CORNELLA 121 Es:1 Pl:03 Pt:01	Residencial	79	1970	18,00
2285751DF2728E0002WQ	CL MARQUES DE CORNELLA 123	Residencial	231	1992	100
2285716DF2728E0002WQ	CL MARQUES DE CORNELLA 125 Es:1 Pl:00 Pt:01	Almacén-Estacionamiento	116	1930	50,00
2285716DF2728E0003EW	CL MARQUES DE CORNELLA 125 Es:1 Pl:01 Pt:01	Residencial	118	1976	50,00
2285717DF2728E0002AQ	CL MARQUES DE CORNELLA 127 Es:2 Pl:00 Pt:01	Comercial	92	1930	16,00
2285717DF2728E0003SW	CL MARQUES DE CORNELLA 127 Es:2 Pl:01 Pt:01	Residencial	99	1930	17,00
2285717DF2728E0004DE	CL MARQUES DE CORNELLA 127 Es:2 Pl:02 Pt:01	Residencial	99	1930	17,00
2285717DF2728E1001IZ	CL RUBIO I ORS 152	Suelo sin edif., obras urbaniz., ja	0	1930	50,00
2285718DF2728E0001LM	CL MARQUES DE CORNELLA 129 Es:A Pl:00 Pt:01	Residencial	78	2001	8,76
2285718DF2728E0002BQ	CL MARQUES DE CORNELLA 129 Es:A Pl:01 Pt:01	Residencial	100	2001	11,06
2285718DF2728E0003ZW	CL MARQUES DE CORNELLA 129 Es:A Pl:02 Pt:01	Residencial	97	2001	11,06
2285718DF2728E0004XE	CL RUBIO I ORS 154 Es:B Pl:00 Pt:01	Residencial	99	2000	29,26
2285718DF2728E0005MR	CL RUBIO I ORS 154 Es:B Pl:01 Pt:01	Residencial	98	2000	12,24
2285718DF2728E0006QT	CL RUBIO I ORS 154 Es:B Pl:02 Pt:01	Residencial	122	2000	13,81
2285718DF2728E0007WY	CL RUBIO I ORS 154 Es:B Pl:02 Pt:02	Residencial	124	2000	13,81
2285747DF2728E0001GM	CL MARQUES DE CORNELLA 131 Es:1 Pl:00 Pt:01	Almacén-Estacionamiento	129	1965	21,07
2285747DF2728E0002HQ	CL MARQUES DE CORNELLA 131 Es:1 Pl:01 Pt:01	Residencial	87	1965	10,12
2285747DF2728E0003JW	CL MARQUES DE CORNELLA 131 Es:1 Pl:01 Pt:02	Residencial	62	1965	10,12
2285747DF2728E0004KE	CL MARQUES DE CORNELLA 131 Es:1 Pl:02 Pt:01	Residencial	87	1965	10,12
2285747DF2728E0005LR	CL MARQUES DE CORNELLA 131 Es:1 Pl:02 Pt:02	Residencial	62	1965	10,12
2285747DF2728E0006BT	CL MARQUES DE CORNELLA 131 Es:1 Pl:03 Pt:01	Residencial	87	1965	10,12
2285747DF2728E0007ZY	CL MARQUES DE CORNELLA 131 Es:1 Pl:03 Pt:02	Residencial	62	1965	10,12
2285747DF2728E0008XU	CL MARQUES DE CORNELLA 131 Es:1 Pl:+1 Pt:01	Residencial	62	1965	10,12
2285747DF2728E0009MI	CL MARQUES DE CORNELLA 131 Es:1 Pl:+1 Pt:02	Residencial	54	1965	8,09
2285746DF2728E0001YM	CL MARQUES DE CORNELLA 133	Residencial	218	1953	100,00

3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

3.1 Objectiu de la proposta

L'objecte del present document de modificació és adequar les condicions edificatòries de la façana nord del carrer Marquès de Cornellà entre el Camí Vell de Sant Boi i el Passatge del Transformador en coherència amb la major amplada generada per les càrregues urbanístiques dels sectors veïns.

3.2 Descripció de la Proposta

En desenvolupament de l'objectiu del present document es proposa incrementar de B+2 a B+3 les condicions d'alçada de les parcel·les confrontants al carrer Marqués de Cornellà entre el passatge del transformador i el camí vell de Sant Boi, en coherència amb les determinacions d'alçada i amplada de carrer de les normes urbanístiques del Pla general metropolità per a la zona d'intensificació urbana (clau 13b).

En la línia exposada en el "Anàlisi i Orientació de la Política d'Habitatge Social a Cornellà de Llobregat. Gener 2021" que es conforma com a memòria social d'aquest document, els increments de sostre en àrees de sòl urbà consolidat han d'anar vinculats a la generació de teixit destinat a habitatge protegit. A tal efecte, el present pla preveu reservar un mínim del 50% del sostre d'ampliació a polítiques d'habitatges assequible.

No obstant i això, la proposta suposa un increment del sostre definit pel planejament vigent i per tant dels aprofitaments assignats. Això suposa que aquest àmbit es constitueix com a un àmbit d'actuació aïllada de dotació i que es pot desenvolupar de forma individualitzada, és a dir, parcel·la a parcel·la, d'acord amb les determinacions normatives següents:

- L'increment de sostre que es produeix per l'ampliació de l'edificació estarà condicionada a la cessió econòmica corresponent al 15% apu en el moment d'obtenir la llicència de l'esmentada obra. El sistema del càlcul per establir l'esmentada cessió és el següent:

  Cessió d'apu (€) = 15% Vst x Sti

  Vst.- **Valor residual de repercussió del sòl urbanitzat (VM/1,4 – Cc) (€/m^{2}st).**
  Sti.- Sostre d'increment previst.(m^{2}st)

- L'increment de zones verdes corresponent a l'increment de sostre procedent d'ampliar en una planta el sostre edificable, es realitzarà de forma dinerària d'acord amb el càlcul següent:

  Cessió z.v.(€) = 20m2/100m2st x Sti x Vst

  Vst.- **Valor residual de repercussió del sòl urbanitzat (VM/1,4 – Cc) (€/m^{2}st).**
  Sti.- Sostre d'increment previst.(m^{2}st)
  VM.- Valor de mercat del producte immobiliari per usos. **(€/m^{2}st).**
  Cc.- Cost de construcció de l'edificació. **(€/m^{2}st).**

  El sostre resultant de l'esmentat increment és destinarà como a mínim el 30% amb un mínim del 50% dels habitatges resultants a algun tipus d'habitatge assequible sempre i quan els sostre resultant sigui superior a 80m² o més d'un habitatge, en el cas que sigui inferior es destinarà el 100% a habitatge assequible.

3.3 Suspensió de llicències

Abasta la totalitat de l'àmbit de la present Modificació en tot allò que no sigui compatible amb les determinacions del planejament vigent.

4. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

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 impediente (...)."

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.

D'altra banda i pel que fa a les reserves de sistemes, cessió d'aprofitament urbanístic i reserva d'habitatge protegit cal estar a l'establert a la legislació urbanística vigent:

El text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel DL 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres estableix:

Art. 100.1 i 4

> 100.1 Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m ² per cada 100 m ² de sostre residencial i de 5 m ² per cada 100 m ² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.
>
> 100.4 Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:
>
> 1. Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

2. Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

3. En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

El Decret Legislatiu 17/19, de 23 de desembre de Mesures urgent per millorar l'accés a l'habitatge estableix a l'article 13 el següent.

Article 13 Mesures en matèria de reserves per a habitatge de protecció pública

13.1 Es modifica el paràgraf primer de l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent: "3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó del seu nivell de renda. Aquestes reserves han d'atendre la diversitat de demanda d'habitatges de diferents dimensions. El pla ha de determinar la localització d'aquestes reserves mitjançant la qualificació de sòl d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat, o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat.

"8. La qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament. És aplicable, si escau, el que estableix l'article 57 bis als sòls destinats a habitatge de protecció pública. "La qualificació d'habitatge de protecció pública genèrica o específica s'ha de fer constar en els projectes de reparcel·lació.

Per tot l'exposat, el present pla recull l'estructura legal vigent per a les reserves de sistemes i pel que fa a l'habitatge estableix un mínim del 30% del sostre i un 50% dels habitatges resultants, a fi de garantir-ne una tipologia adequada coherent amb l'ampliació de nombre de plantes.

5. INFORME MEDIAMBIENTAL

L'àmbit territorial que formen part de la present modificació de Pla General Metropolità abasta terrenys en sòl urbà consolidada sense que s'estimin l'existència de cap element significatiu.

6. MEMÒRIA SOCIAL

En data 21 de gener de 2021 el Ple municipal va aprovar el document anomenat "Anàlisi i Orientació de la Política d'Habitatge Social a Cornellà de Llobregat. Gener 2021"

En virtut d'aquet document, es preveu diverses actuacions destinades a ampliar la reserva d'habitatge protegit en sòl urbà consolidat, i per tant estableix els criteris d'intervenció en el marc del planejament a desenvolupar.

En aquest sentit, el pla preveu un mínim del 50% d'habitatges a algú de les tipologies d'habitatge assequible.

7. NORMATIVA

Art.1.- Les condicions edificatòries de l'àmbit de Modificació són les establertes a la zona "Zona densificació urbana semiintensiva (Clau 13b)" pel que no estableixi en aquestes normes.

Art.2.- Nombre de plantes PB+3PP

Art.3.- Condicions edificatòries de la planta tercera.

En cas de consolidar la planta tercera prevista en aquesta modificació, caldrà tenir en compte les determinacions següents:

- L'increment de sostre que es produeix per l'ampliació de l'edificació estarà condicionada a la cessió econòmica corresponent al 15% apu en el moment d'obtenir la llicència de l'esmentada obra. El sistema del càlcul per establir l'esmentada cessió és el següent:

  Cessió d'apu (€) = 15% Vst x Sti

- L'increment de zones verdes corresponent a l'increment de sostre procedent d'ampliar en una planta el sostre edificable, es realitzarà de forma dinerària d'acord amb el càlcul següent:

  Cessió z.v.(€) = 20m2/100m2st x Sti x Vst

  Vst.- **Valor residual de repercussió del sòl urbanitzat (VM/1,4 – Cc) (€/m^{2}st).**
  Sti.- Sostre d'increment previst.(m^{2}st)
  VM.- Valor de mercat del producte immobiliari per usos. **(€/m^{2}st).**
  Cc.- Cost de construcció de l'edificació. **(€/m^{2}st).**

  El sostre resultant de l'esmentat increment és destinarà como a mínim el 30% amb un mínim del 50% dels habitatges resultants a algun tipus d'habitatge assequible sempre i quan els sostre resultant sigui superior a 80m² o més d'un habitatge, en el cas que sigui inferior es destinarà el 100% a habitatge assequible.

  Per a les obres de nova edificació o de gran rehabilitació la reserva d'habitatge assequible es podrà implantar en qualsevol de les plantes de l'edifici.

Sgt. Sr. Ricard Casademont i Altimira
Gerent de planificació i gestió urbanística

RICARD ANTONI CASADEMONT ALTIMIRA

Firmado digitalmente por RICARD ANTONI CASADEMONT ALTIMIRA
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Qualified Certificate: CAM-PF-HW-KUSU, cn=RICARD ANTONI CASADEMONT ALTIMIRA, email=rcasademont@procornella.cat, serialNumber=46222279F, sn=CASADEMONT ALTIMIRA, givenName=RICARD ANTONI, 1.3.6.1.4.1.17326.30.3=AS8283342, title=GERENT DE PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANÍSTICA, ou=PLANEJAMENT I URBANISME, o=EMPR.MPAL.DE PROM.SOCIAL URBANA I ECONÒMICA CORNELLÀ SA, c=ES
Fecha: 2021.02.24 13:09:44 +01'00'

Cornellà de Llobregat, signat a la data de la seva firma electrònica.

8. PLÀNOLS

MUNICIPI DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT

ÀMBIT MODIFICACIÓ PGM-76

PLÀNOL, ESCALA I NÚMERO:

Situació i emplaçament 1/5.000 - 1/2.000 (a3)

Z:\DWG-Planejament\Centre\Modificació PGM Camí de Sant Boi, Marquès de Cornellà i vrge de Montserrat

DOCUMENT, SITUACIÓ I DATA:

MODIFICACIÓ PLA GENERAL METROPOLITÀ-76 DE LES CONDICIONS EDIFICATÒRIES DELS TERRENYS SITUAT AL NORD DEL CARRER MARQUÈS DE CORNELLÀ ENTRE EL CAMÍ VELL DE SANT BOI I EL PASSATGE DEL TRANSFORMADOR

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Febrer 2021

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:

Ricard Casademont i Altimira

PLÀNOL. ESCALA I NÚMERO:

Planejament Vigent 1/1.000 (a3)

Z:\DWG-Planejament\Centre\Modificació PGM Camí de Sant Boi Marquès de Cornellà i vrge de Montserrat

DOCUMENT. SITUACIÓ I DATA:

MODIFICACIÓ PLA GENERAL METROPOLITÀ-76 DE LES CONDICIONS EDIFICATÒRIES DELS TERRENYS SITUAT AL NORD DEL CARRER MARQUÈS DE CORNELLÀ ENTRE EL CAMÍ VELL DE SANT BOI I EL PASSATGE DEL TRANSFORMADOR

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Febrer 2021

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROGORNELLÀ

ARQUITECTE:

Ricard Casademont I Alfimira

12

PLÀNOL. ESCALA I NÚMERO:

Planejament Proposat 1/1.000 (a3)

Z:\DWG-Planejament\Centre\Modificació PGM Camí de Sant Boi Marquès de Cornellà i vrge de Montserrat

DOCUMENT. SITUACIÓ I DATA:

MODIFICACIÓ PLA GENERAL METROPOLITÀ-76 DE LES CONDICIONS EDIFICATÒRIES DELS TERRENYS SITUAT AL NORD DEL CARRER MARQUÈS DE CORNELLÀ ENTRE EL CAMÍ VELL DE SANT BOI I EL PASSATGE DEL TRANSFORMADOR

Cornellà de Llobregat (Barcelona) - Febrer 2021

Ajuntament de Cornellà de Llobregat

PROCORNELLÀ

ARQUITECTE:

Ricard Casademont I Alfimira

01