

2006/23391/B-

629-669

28/10/09

629

**MODIFICACIÓ DEL PGM-76 EN EL SECTOR SURIS-FONTSANTA-ITV
CORNELLÀ DE LLOBREGAT-SANT JOAN DESPÍ**

Novembre 2009



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
en data 2 DES 2009

La secretària de la Comissió
d'Urbanisme de Catalunya

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Dolora Vergés Fernández".

Dolora Vergés Fernández

ÍNDEX:

A.- MEMÒRIA

0.- INTRODUCCIÓ

1.- EL TERRITORI

2.- PROPIETATS

3.- EL PLANEJAMENT VIGENT

4.- OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

5.- PLANEJAMENT GENERAL MODIFICAT

6.- DELIMITACIÓ DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ

7.- PARÀMETRES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ DELIMITATS I ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

8.-JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ I INCIDÈNCIA EN L'ORDENACIÓ GENERAL

9.- JUSTIFICACIÓ LEGAL DE L'ACTUACIÓ

10.- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

11.- INFORME AMBIENTAL

12.- MEMÒRIA SOCIAL

13.- VALORACIÓ QUANTITATIVA I QUALITATIVA DE LES ZONES VERDES. JUSTIFICACIÓ DE L'ARTICLE 95 DE TRLUC.

14.- NORMATIVA URBANÍSTICA

ANNEX

ESTUDI DE MOBILITAT

B.- PLÀNOLS:

630

- 01.- PLANEJAMENT VIGENT. PGM-88 (sobre cartogràfica actual)
- 02.- PLANEJAMENT VIGENT. Àmbits Refós (sobre base actual)
- 03.- PLANEJAMENT VIGENT. Zonificació (sobre base actual)
- 04.- PLANEJAMENT MODIFICAT. Classificació del sòl (sobre base actual)
- 05.- PLANEJAMENT MODIFICAT. Sobre base actual.
- 06.- PLANEJAMENT MODIFICAT. Encaix amb el Planejament vigent.
- 07.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.
- 08.- PLANEJAMENT MODIFICAT. Àmbits i Polígons d'Actuació.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

0.- INTRODUCCIÓ

L'objectiu d'aquest document és la definició del nou planejament de l'àmbit, de forma consensuada entre les diferents parts que en aquest moment estan implicades: Ajuntaments de Cornellà i Sant Joan Despí, Junta de Compensació del P1 del sector Suris, Associació de propietaris de terrenys inclosos en l'àmbit del PP ITV de Sant Joan Despí, Autoritat del Transport Metropolità (ATM) i TramMet.

El document de Criteris Previs va ser aprovat per ambdós ajuntaments i exposat al públic reglamentàriament per tal que es poguessin formular suggeriments i alternatives. Així mateix va ser presentat a la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya per tal que amb caràcter previ a la redacció del planejament definitiu, informés sobre el seu contingut. Aquesta va emetre un escrit de consideracions que van ser trameses a l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

A continuació es resumeixen les consideracions efectuades i s'explicita la forma que han estat tingudes en compte.

- 1) El PP ITV, aprovat i no executat, havia establert unes reserves per vialitat, verd i equipaments que han de ser considerats com sistemes vigents, a incrementar en funció de les noves determinacions. Afectaria a 3.567 m² de zona verda, 1.496 m² d'equipaments i a una superfície no quantificada de vialitat interna.

El present document analitza en l'apartat sobre planejament vigent la situació de cadascun dels àmbits definits i delimitats en el Pla General Metropolità vigent. En relació a l'àmbit del sector ITV, el pla analitza les reserves i potencials del planejament vigent.

Així mateix, el pla justifica el règim de sòl urbà del sector i proposa un increment de sistemes global a raó de 22,5m² de zona verda i equipament per cada 100m² de sostre residencial entenem el canvi de teixit que es proposa.

- 2) En relació al sector Font Santa manté criteris similars, que haurien de portar a considerar com sistemes vigents les noves reserves generades als planejaments derivats. Així mateix, s'hauria de considerar com edificabilitat vigent la determinada als planejaments derivats vigents (43.776 de la zona 14a, 17.670m² de la zona ITV-industrial i 42.153 de sostre romanent a la resta de l'àmbit del SRI, es a dir, 103.599 m², amb independència del consolidat).

Aquesta consideració ha de ser matisada, ja que en el càlcul de l'edificabilitat vigent ha de tenir en compte també els potencials definits pel Pla General Metropolità vigent. Atès el rang de Modificació d'aquest document.

El present document desglossa àmbit per àmbit els estàndards de sistemes i aprofitaments desenvolupats pel planejament derivat i per la consegüent gestió urbanística. En aquest sentit, es clar que no pot haver-hi cessió sense assignació prèvia d'edificabilitat. És cert que en el document de criteris previs s'ha aplicat l'índex brut de 1,20 a la totalitat del SRI, obtenint una edificabilitat màxima de 133.698 m2st, oblidant que una part d'aquest àmbit s'ha desenvolupat com remodelació pública, amb aplicació d'un índex d'edificabilitat inferior al 1,20 i una altra part ha estat expropiada o ho serà. Efectuades aquestes correccions l'edificabilitat màxima de la totalitat del sector, que inclou el SRI-reduït i l'àmbit ITV seria 125.680 m2st davant els 103.599 m2st ressenyats a l'escrit de consideracions.

- 3) Considera que la proposta no dona compliment adequat a la Sentència 333 de 10 d'abril de 2003 del TSJC, ja que no s'inclou, en els diversos polígons d'actuació, la totalitat de l'àmbit del SRI i, per tant, tampoc s'inclouen la totalitat de les zones verdes que havien estat excloses en el planejament anul·lat. Considera que una part d'aquests sòls han quedat inclosos en el P6 subjecte a expropiació.

L'aspecte bàsic de la sentència anul·latòria és la consideració que l'Ajuntament de Cornellà no era competent per tramitar una modificació del PGM que afectava un sector intermunicipal. Per tant entenem que el present document, i abasta la totalitat de l'àmbit del SRI, ampliat amb els sòls necessaris perquè el nou planejament sigui coherent, s'ajusta perfectament a la sentència del TSJC.

Així mateix, i en virtut de la delimitació de l'ARE Ribera-Salinas s'ha refós aquesta determinació i redefinit els àmbits inclosos en el P6.

- 4) Cal establir les reserves de sistemes d'espais lliures i dotacions tant amb relació al sostre industrial que es remodela com amb relació al sostre residencial de nova creació proposat, d'acord amb els estàndards de l'article 65.3 del TRLUC, podent computar les reserves de sistemes fetes pel PP ITV.

Tal com s'explicat al punt primer, el present document analitza la situació del planejament vigent i planteja la transformació del sostre potencial de Pal General Metropolità d'acord amb l'art.94 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

- 5) Cal eliminar l'obligació d'expropiació de 25.530 m2s imposada a l'ATM a raó de la implantació de les cotxeres del Trambaix.

S'ha suprimit l'obligació d'expropiació imposada a l'ATM, així mateix s'ha superposat l'àmbit del sector residencial estratègic de Ribera Salinas (ARE) que garanteix l'obtenció dels sistemes generals dins del terme de Cornellà de Llobregat.



- 6) Cal esmenar la delimitació del P6 per excloure els sòls inclosos dins de l'àmbit del SRI, ja que cal obtenir-los per cessió obligatòria i gratuïta en aquesta operació.

La memòria del present document exposa dins de l'apartat de planejament vigent, els diversos potencials del pla i les diverses actuacions que s'han produït en aquest territori. Entre aquesta cal destacar, l'obtenció i urbanització de la carretera de Sant Joan Despí a Cornellà de Llobregat. aquesta nova via va definir la posició de la reserva històrica, tot concretant el límit del sòls urbans en vers l'espai obert (sòls urbanitzables no delimitats) situats a ponent. Per tant, és del tot justificat el reajust el sector de remodelació de manera que no s'afectin els sòls de sistema general situats a ponent.

- 7) L'última consideració manifesta reserves sobre l'oportunitat de canviar el règim urbanístic de determinats sòls, que passarien de SUND a SUD.

S'ha atès aquesta consideració atorgant al P6 el règim de Sòl Urbanitzable no Delimitat, tot esmentat pel que fa a l'àmbit de Cornellà la seva incorporació en l'ARE de Ribera-Salinas, actualment en tramitació.

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en secció de 16 d'octubre de 2008 es va acordar aprovar inicialment la Modificació del Pla General Metropolità en el sector Suris-Fontsanta-ITV dels termes municipals de Sant Joan Despí i Cornellà de Llobregat.

L'esmentat acord va ser publicat al DOGC núm.5272 de 4 de desembre de 2008.

Durant el període d'informació al públic es varen presentar les següents al·legacions, que posteriorment van ser contestades. En concret, s'ha presentat al·legació d'Isabel Monforte Otterbach i informes de l'ATM, la Direcció General i Promoció de l'Habitatge i l'ACA.

Isabel Monforte Otterbach, amb entrada en el Registre General del Dept. PTO de data 17 de desembre de 2008, al·lega:

- 1.- Manifesta que les normes urbanístiques no preveuen el termini per a l'execució del polígon 3 Soler i Cortada a tenor del que disposa l'article 68.2 h del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- 2.- Que el mateix polígon es fa referència a tres unitats en canvi no es concreta en els plànols per a la qual cosa no és possible observar com es distribueix l'edificabilitat.
- 3.- Que no pot acceptar-se, la definició de la parcel·la mínima segons l'article 7. Exclusivament, pel que fa a la unitat de zona BRM-2 el polígon 3. Es diu que com a tal UZ es troba formada per parcel·les "en la seva major part edificades cadascuna d'aquestes constituirà parcel·la mínima". Demana que s'incorporin les observacions esmentades.

De l'anàlisi de l'al·legació es desprèn que:

1.- El document estableix que el desenvolupament dels PAU per compensació es realitzarà en el primer quadrienni.

Tenint en compte que el P3 abasta dos tipus de propietaris diferenciats, uns inclosos en reparcel·lació i uns altres que paguen exclusivament urbanització, serà el projecte de reparcel·lació i d'urbanització els documents que establiran les fases d'execució, per a la qual cosa els terminis concrets es fixaran en aquest document. No obstant i això, i en coherència amb la resta de polígons es fixa que el desenvolupament del PAU es realitzarà en el primer quadrienni.

2.- Atès que la interpretació de la documentació i anàlisi de la localització de les unitats de zona del PAU3 és fàcil tant per a la determinació dels paràmetres com per la concreció de l'estat de l'edificació com per la delimitació gràfica de les zones 14b-ov, i per tant els al·legants han pogut analitzar el document amb garanties. Però manca la definició gràfica dels volums edificatoris definits en la memòria es proposa completar el document amb la definició gràfica de les unitats BRM 1-3, BRM 2 i BRM 4 al plànol de planejament modificat (05) del document.

3.- L'estat de consolidació del teixit de cases de cós del carrer Soler i Cortada suposa d'una banda el manteniment de l'estructura actual i d'altra banda la possibilitat d'exclusió de la reparcel·lació física.

La possibilitat de nova parcel·lació no suposa més que un major aprofitament i per tant la incorporació a la reparcel·lació. Des d'aquest punt de vista els valors d'una possible parcel·lació d'un teixit tan compacte no representa cap millora de la imatge urbana i en contrapartida uns costos reparcel·latoris inassolibles des de la gestió del sector.

L'informe de l' Autoritat del Transport Metropolità, amb entrada en el Registre General del Dept. PTOp de data 18 de desembre de 2008 exposa que:

- La modificació ajusta la classificació del sòl a la realitat actual, i en conseqüència reconeix la implantació del tramvia del Baix Llobregat i les seves cotxeres com una infraestructura de transport públic existent.
- El polígon P-7, amb una superfície de 25.530m², corresponen a les instal·lacions de taller, les cotxeres i els accessos del tramvia.
- Es qualifiquen les instal·lacions del tramvia (5.000m² d'edifici de taller i oficines) com a serveis tècnics metropolitans , clau 4 i els accessos (20.530m²) com a protecció de sistemes, clau 9.
- Caldria especificar que dins la zona de clau 9 qualificada com a protecció de sistemes es troben també, encara que no s'especifica en el document, la zona d'estacionament dels

tramvies i els edificis de sala tècnica del PCC, estació de servei, estació de rentat i subestació de tracció BV-2001.

Conclou en informar favorablement amb les observacions esmentades.

De l'anàlisi de la documentació es desprèn que:

Les normes urbanístiques del Pla General Metropolità estableix a l'article 201. espais lliures vinculats a la protecció de sistemes estableix que corresponen a sòls qualificats com a zona 9 aquells sòls immediats als sistemes de comunicació i els compresos dins d'àrees de protecció, d'àrees de protecció de serveis tècnics o d'altres serveis.

El punt 2 del mateix article estableix que el Pla Especial establirà les condicions que garanteixin la compatibilitat i subordinació de les instal·lacions autoritzades. En el cas que ens ocupa, la modificació del Pla General Metropolità justifica i garanteix la implantació dels serveis a què es refereix l'art 201.2 per a la qual cosa és innecessari la redacció de cap Pla Especial. No obstant i això es considera que la qualificació de serveis tècnics (clau 4) és més idònia als usos de cotxeres. Per tot l'exposat s'estima l'al·legació en el sentit d'incorporar la qualificació de la zona de serveis tècnics (clau 4) sense que sigui necessari cap Pla Especial per definir l'ús corresponent a la zona d'estacionament de tramvies i els edificis de la tècnica de FFCC, estació de servei, estació de rentat i subestació de tracció BV-2001.

Informe de la Direcció General i Promoció de l'Habitatge- Informe tècnic en matèria d'habitatge amb entrada en el Registre General del Dept. PTO de data 08 de gener de 2009.

Informa favorablement la Modificació Puntual del PGM en el sector Suris-Fontsanta-ITV en els termes municipals de Cornellà de Llobregat – Sant Joan Despí, amb les consideracions següents:

- Cal revisar les incoherències del document en relació a les superfícies dels diferents àmbits.
- Cal que la memòria social quantifiqui la totalitat de les reserves previstes i contingui la previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen.
- S'ha trobat una referència d'un possible conveni en la documentació (fitxa Ps), consegüentment s'informa que hauria de ser objecte de preceptiu informe de la Direcció General de Promoció d'Habitatges en el supòsit que afecti a aspectes relatius a l'habitatge i a al política de sòl i d'habitatge relacionat amb el planejament.

De l'anàlisi de les dades numèriques del document s'han detectat les errades o incoherències següents:

- La fitxa de l'ARE Ribera Salines no correspon a la tramitada finalment per a la qual cosa cal modificar-la, així mateix s'inclou quadre i plànol de zonificació que justifica el manteniment de sistemes a què es refereix l'article 4 de les Normes Urbanístiques de la modificació.
- El quadre de la pàgina 22 no correspon al del plànol 05. per tant es resolen les errades prevalent el quadre del plànol 05.
- El quadre de la pàgina 28 no correspon al del plànol 07, l'error radica amb la superfície total de la vialitat externa.
- La fitxa del P7 Cotxeres de la pàgina 37 és incoherent amb els quadres de superfície i s'ha resol l'error.
- Els quadres de sòl net de les pàgines 28 i 53 s'han reajustat d'acord amb l'establert als quadres.

En data 27 d'abril de 2007 el Conseller de política territorial i obres públiques va aprovar definitivament la Modificació PGM-76 per la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic al municipi de Cornellà de Llobregat segons els qual s'analitza la posició de les reserves d'equipament local del municipi, i la possible posició del sistema d'habitatge dotacional al municipi. Així mateix el pla recomana que a cadascuna de les modificacions que es proposa un nova zona destinada a habitatge dotacional es refongui aquest document.


Per tant, es considera que cal completar el document amb la refosa de l'habitatge dotacional que justifica la implantació global al municipi i estableix els criteris de reserves de sòl distribuïdes de forma uniforme a la ciutat.

Així mateix s'incorpora un quadre amb els sòls reservats a habitatge dotacional i habitatge protegit a l'àmbit de la modificació.

L'Ajuntament de Sant Joan Despí v a trametre la informació necessària per a la tramitació amb la incorporació dels aspectes bàsics vinculats al conveni signat en data d'11 de febrer de 2008 amb Inversions Roncary, S.L., Ediplà, Sr. Jesús Azcárate Sanz, Juan R. Coloma S.L., Sr. Laureano Carrasco Jaudenes, Sra. Jenifer Pérez Naharro i Sra. Laura-Elisabet Pérez Naharro, propietaris del sectors Suris Fontsanat-ITV.

En data de 27 de febrer de 2009, té entrada en el registre de l'Agència Catalana d'Aigua

L'esmentat document informa:

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

- Pel que fa a l'abastament, s'informa FAVORABLEMENT, els municipis de Cornellà de Llobregat i Sant Joan Despí disposen de recursos hídrics suficients ja que es troben connectats a les xarxes d'ATLL, tot i allò, serà necessari presentar un certificat emès per l'empresa subministradora si no és l'Ajuntament directament qui exerceix aquest aspecte,

1.- EL TERRITORI

634

El territori on es planteja aquesta actuació urbanística és un dels que millor reflecteix les transformacions urbanes produïdes en el últim segle a la ciutat:

Formació de la ciutat perifèrica: Cornellà al Segle XX. La segona industrialització.

Cornellà va afrontar el segle XX amb un notable nivell de modernitat. Les millores a les comunicacions, amb la construcció de la línia de ferrocarril Barcelona-Molins de Rei-Martorell, i la utilització de fonts energètiques alternatives a la hidràulica, possibilitaren l'inici de la segona etapa del procés industrialitzador. L'observació de la tipologia dels centres industrials de Cornellà, permet comprovar la desaparició de l'exclusivitat del tèxtil. Al 1932, la població dedicada a aquesta activitat era el 83%.

Les transformacions urbanes i la immigració

La immigració ha estat una de les constants històriques de Cornellà de Llobregat. Des de l'arribada de treballadors francesos al segle XVI per nodrir de mà d'obra jove la pròspera agricultura delàtica, fins al corrent migratori procedent de tots els racons de Catalunya per tal d'impulsar la primera onada industrialitzadora a la segona meitat del segle XIX, els contingents de població vinguts de totes bandes de l'Estat Espanyol, han estat el flux vital que ha permès el progrés econòmic local.

En relació a les transformacions de la trama urbana de la ciutat, durant les tres primeres dècades de la centúria es posen les bases per al sorgiment de la ciutat perifèrica, coincidint amb el naixement dels primers barris urbans, situats a l'entorn del casc antic. A l'any 1940 els habitants de Cornellà residents fora del nucli antic constituïen ja un 42% de la població total. La falta d'un Pla General Urbanístic per al conjunt de la població va fer que aquest creixement es traduís en la dispersió geogràfica de les iniciatives urbanitzadores.

El ràpid creixement industrial es va realitzar sense planificació urbanística, el paisatge urbà de la ciutat es va anar transformant de manera caòtica i així, una bona part de la ciutat es va convertir en conglomerat urbà i industrial.

Les característiques de desenvolupament econòmic van afavorir un creixement demogràfic explosiu motivat per la massiva arribada de persones emigrades d'altres zones de l'Estat Espanyol.

Cornellà s'havia convertit en el punt de destí d'una bona part del milió d'emigrants que van arribar a terres catalanes. Entre 1960 i 1975 es va passar de 20.000 a, pràcticament, 100.000 habitants.



Creixement vertical i densificació dels barris

La magnitud del fenomen d'explosió demogràfica va aguditzar el dèficit crònic d'habitatges. Aquest important problema social va portar al desenvolupament d'una tipologia constructiva -blocs de pisos i polígons d'habitatges- que va transformar radicalment la tendència urbanística anterior, provocant un intens creixement vertical que va acabar desbordant tota capacitat de control i de planificació.

El primer intent de racionalització del creixement de les zones receptores de població fou el Pla d'Ordenació Urbana de Barcelona de l'any 1953. I mitjançant el Pla d'Urgència Social elaborat el 1958 es va intentar atraure amb tota mena de facilitats l'interès de la iniciativa privada per a la promoció de polígons d'habitatges a gran escala. S'havia iniciat el camí vers la construcció de les ciutats dormitoris de l'entorn metropolità de Barcelona.

Els barris-dormitoris: Font Santa

Quan s'aprova el PGM-76 ja s'havia construït la primera fase del barri Font Santa (habitatges prefabricats). El nou pla ho consolida i contempla la seva ampliació, ja que es coneixia la iniciativa de l'Administració de l'Estat de construir un polígon d'habitatges, annex a l'existent a Font Santa, per tal de pal·liar els danys de les inundacions de 1972. L'extingida CMB, amb l'exclusiva missió de donar cobertura jurídica al polígon projectat, va redactar el planejament de 1986 en paral·lel a la Revisió del Programa d'Actuació urbanística del Quadrienni 88-92 que fou el document que definí l'àmbit del SRI. Aquestes circumstàncies són les que expliquen les característiques del planejament realitzat, la delimitació del seu àmbit, la seva no sujecció a l'àmbit definit en el PGM i la seva execució parcial.

El plantejament del polígon projectat era el característic de l'època, basat en la repetició d'un bloc aïllat i la proliferació d'espais intersticials sense ús i sense gaires elements d'urbanització. Aquest esquema certament no ajudava a evitar els problemes ja detectats, i provocaria la suburbanització del barri a la vegada que afavoriria la inseguretat ciutadana i l'aparició de nuclis de marginalitat. Finalment, obligaria a l'Ajuntament, a la dècada dels 80, a realitzar les inversions en urbanització que els promotors públics no van realitzar en el seu moment.

Àmbit

L'àmbit objecte del present document de modificació de PGM abasta una superfície de 193.739m², 103.922m² al terme municipal de Cornellà de Llobregat i 89.817m² al terme municipal de Sant Joan Despí.

L'àmbit està delimitat al nord-oest per l'avinguda Barcelona al terme de Sant Joan Despí, al nord-est per la carretera de Sant Joan Despí, al sud-est per les instal·lacions d'AGBAR al terme municipal de Cornellà de Llobregat i al sud-oest el límit de terme de Cornellà de Llobregat.

2.- PROPIETATS

Les propietats incloses en els àmbits on es produeix una variació o transformació urbanística sobre determinacions del planejament vigent són:

Núm parcel.la	titularitat cadastral	Superfície sol
1	EDIPLA SA + INVERSIONES RONCARY SL	1.445,00
2	INVERSIONES RONCARY SL	4.415,00
3	INSPECCIONES TECNICAS Y VERIFICACIONES S	6.175,00
4	EDIPLA SA + INVERSIONES RONCARY SL	1.261,39
5	AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ	11.193,89 (*)
6	TRAMVIA METROPOLITA, S.A.	15.818,00
7	JUAN R. COLOMA SL - CARRASCO JAUDENES LAUREANO - PEREZ NAHARRO JENIFER - PEREZ NAHARRO LAURA-ELISABET	3.469,00
8	AZCARATE SANZ JESUS - ARBELOA ZABALETA M ROSARIO	7.465,00
9	VIVES BONICH CARMEN	2.900,89
10	GIL VERGE MARIA CARMEN	1.241,59
11	ROCA BERCHER ROSER	1.527,63
12	BABOT ROSTOLLL NURIA	1.601,83
13	MESTRES GELABERT MIGUEL	1.315,78
14	CALDES DALMAU GRACIELA - OLIVE SECULI MONTSERRAT - OLIVE SECULI ELENA -	1.903,00
15	SORIANO RIBAS EULALIA - SORIANO RIBAS M CARMEN -	1.561,53
16	SORIANO RIBAS EULALIA - SORIANO RIBAS M CARMEN	840,32
17	GRANADOS ALARCON JOSE	1.542,22
18	PEREZ QUIROGA SERGIO	1.690,63
19	AZCARATE SANZ JESUS	406,00
20	NEGRE CALVET MARIA	2.035,90



21	AZCARATE SANZ JESUS	160,00
22	SOC. GENERAL D' AIGÜES DE BCN,S.A	169,00
23	IMMOBILIARIA CADIC S.L	7.627,00
	TOTAL	77.765,60

(*) Els drets urbanístics provinents del planejament anterior vinculats al Conveni de data 22 de maig de 2001 es compensa dintre del polígon P5-Barcelona d'acord amb el Conveni de 11 de febrer de 2008.

3.- EL PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent en el present àmbit de Modificació el configura els documents següents: PGM76, el Pla Especial de Reforma Interior del barri de Font Santa de Cornellà de Llobregat, la transcripció del PGM a escala 1.2000 aprovada l'any 1986, la Revisió del Programa d'Actuació urbanística del quadrienni 88-92, i el PPO del sector SJN-CO-136.

El Pla general Metropolità 76 a escala 1:5000 estableix la qualificació de zona de volumetria específica (clau 18) per a les edificacions de les inundacions de 1962; zona de remodelació pública (clau 14a) pels terrenys a implantar les edificacions de les inundacions de 1972; zona de remodelació privada (clau 14b) per als terrenys a l'entorn de la fàbrica Can Suris; zona d'equipaments per l'entorn de l'escola; zona industrial dins del règim de sòl urbanitzable (clau 22b) a l'entorn de la ITV entre els termes municipals de Cornellà i Sant Joan Despí. La resta dels sòls objecte d'aquest document de modificació el PGM els qualifica de sistemes a l'entorn de la variant de la carretera de Sant Joan Despí al límit del teixit urbà de Cornellà de Llobregat i Sant Joan Despí.

El PGM76 fou redactat gaire bé en paral·lel amb el projecte del Ministeri per a la implantació dels habitatges de promoció pública a la Font Santa, actuació d'urgència atesos els problemes generats per les inundacions de l'any 1972. Aquesta juxtaposició en els tràmits suposà que el PGM76 qualificà com a zona de remodelació pública (14a) l'illa on es preveia la nova implantació d'habitatges.

El PERI aprovat per la Corporació Metropolitana el 24.07.86 reajusta el projecte del Ministeri i fixa la zonificació concreta.

El document de transcripció de PGM a escala 1:2000 aprovat l'any 1986 delimita un àmbit subjecte a sector de remodelació (SRI) on s'inclouen tant els sòls objecte de remodelació pública per a la reubicació dels afectats per a les inundacions de 1972 com els sòls privats de caire industrial i residencial situats a l'entorn de la fàbrica de Can Suris que es qualifiquen com a remodelació privada. En canvi, exclou els habitatges ja executats, construïts per al real·lotjaments de les inundacions de l'any 1962, i l'espai lliure previst entre ambdues promocions públiques. Aquest document aprovat gairebé alhora que el PERI es refonen part de la zonificació amb rang de PGM i part resta dins d'un àmbit de planejament de desenvolupament.

Al marge dels àmbits susceptibles de remodelació el PGM preveu per aquest territori (clarament de creixement i transformació) un seguit de qualificacions de sòl urbanitzable i sistemes. En aquest sentit cal tenir en compte d'una banda els sòls urbanitzables o de transformació urbanística de Can Fatjó, la Destraleta, i els sòls urbanitzables industrials de la ITV a cavall dels dos termes



municipals; i de l'altra banda la franja de sistemes d'espais lliures que separen la xarxa viària del límit de la ciutat.

En aquest anàlisi del PGM vigent, cal tenir en compte el fet que el PGM76 no estableix la delimitació de sectors, fixa una edificabilitat potencial de les zones de sòl urbanitzable i una edificabilitat del sistemes no adscrits, però no estableix un càlcul que garanteixi l'equilibri entre sectors d'obligat compliment de la legislació d'aquell moment. Per aquesta raó la revisió del Programa d'Actuació Urbanística del Quadrienni 88-92 estableix en el seu preàmbul el Càlcul de les determinacions de cada sector.

Aquest sistema de càlcul possibilita determinar numèricament els conceptes d'ARUZ i Àrea Base definits en el PGM 76.

Per tot l'exposat i alhora d'establir els potencials d'aquests sectors no es pot ometre el sistema de càlcul de la fitxa del PAU Revisió Quadrienni 88-92 ni la definició dels àmbits objecte de transformació definits i concretats amb una situació d'urgència a què el PGM76 va haver d'enfrontar-se sotre els habitatges socials (62-72)

De l'anàlisi del planejament vigent abans exposat, i de la superposició de les determinacions gràfiques del PGM sobre una nova topografia realitzada recentment per l'AMB es desprenen els àmbits de transformació i paràmetres següents:

1) Àmbit de remodelació pública (14a).-

El PGM 76 estableix per a la illa objecte de remodelació privada la qualificació de zona 14a amb una superfície segons el PERI de 36.480m².

L'ordenació de la zona 14a es concreta en:

Estacionament	2.337m ²
Verd local	6.880m ²
Vials	4.870m ²
Vials i passejos per a vianants	14.393m ²
Edificació privada	8.000m ²
Total	36.480m ²

El sostre previst en el PE de 38.797m². es justifica a partir de l'aplicació d'un sostre brut d'1,2m²/m² sobre una superfície de 36.480m². Aquest sostre és inferior al màxim establert pel propi PERI de 43.776m² com màxim potencial del PGM.

Cal constatar, d'aquesta manera, que el document justifica el sostre màxim com si es tractés d'un 14b sobre una superfície de sector de 36.480m².

El PERI ordena, a més, els terrenys a l'entorn immediat i modifica la qualificació de les zones 14b i 18 veïnes.

Equipaments (7b)	18.684m ²
14b passa a 6b	2.053m ²
18 passa a verd i vial	5.950m ²
vials	13.120m ²
14a	36.480m ²
Total	76.287m ²

Per tant incrementa la reserva de zona verda en 468m² en la zona 7b, 4.250m² de la zona 18 i 2.053m² de la zona 14b.

Aquests sistemes de l'entorn que ordena i justifica el seu encaix no computen a efectes d'establiment de l'edificabilitat i si bé marca la seva cessió també s'esmenta que cal la seva adquisició a fi de completar la reserva d'equipaments i sobretot delimita una àmbit de camp de joc esportiu vinculat a l'escola.

El document de transcripció a escala 1:2000 del Pla General Metropolità 1986 refon les qualificacions de zona verda de l'entorn, tot qualificant-les de zona verda existent (6a) cosa que fa entendre la situació de consolidació d'aquests espais en el moment d'aprovació de la transcripció i per tant cal entendre que varen per obtinguts com a desenvolupament del Pla Especial de Reforma Interior.

El desenvolupament del Pla Especial de Reforma Interior va comportar l'edificació de la zona 14a i l'obtenció dels sistemes de l'entorn, però no així la major part de la zona d'equipaments i part de la vialitat.

Al marge dels aspectes d'àmbit sobre el qual s'aplica l'edificabilitat i, la superposició sobre una topografia més precisa suposa variacions de superfície real del sector. Efectivament l'àmbit de 14a definit sobre la nova topografia té una superfície de 25.291m². Al marge d'aquest fet, la delimitació del PGM no s'ajusta amb claredat a la illa objecte de remodelació atès que l'alineació oest sembla seguir el límit de terme municipal quan en la realitat la delimitació de l'àmbit segueix la vialitat que és obliqua en relació al límit de terme. La superfície de sòl un cop reajustat aquest fet és de 23.546m².

Dels ajustos de superfície i àmbits no gestionats en virtut del PERI, s'ha confeccionat la present fitxa de la zona de Remodelació pública:

Àmbit	50.938,00m ²
Zona 14a	23.546,00m ²
Vialitat	13.941,00m ²
Zones verdes	6.181,00m ²
Equipaments	7.270,00m ²



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Tenint en compte la zonificació del PE aprovat, la fitxa resultant és la següent:

Zonificació	PGM	Desenvolupament 14a segons PERI	PERI	Fitxa resum
Zona verda	6.181,00m ²	5.771,00m ²	6.880,00m ²	11.952,00m ²
Estacionament			2.337,00m ²	
Vials	13.941,00m ²		4.870,00m ²	
Vials i passejos per a vianants			14.393,00m ²	
Total vials	13.941,00m ²	11.091,00m ²	21.600,00m ²	25.032,00m ²
equipaments	7.270,00m ²	0,00m ²	0m ²	7.270,00m ²
Sistemes	27.392,00m ²	16.862,00m ²	28.480m ²	44.254,00m ²
Edificació privada	23.546,00m ²	6.684,00m ²	8.000,00m ²	6.684,00m ²
Total	50.938,00m ²	23.546,00m ²	36.480m ²	50.938,00m ²

Fitxa Remodelació Pública

	superfícies
Zona verda	11.952,00m ²
Total vials	25.032,00m ²
equipaments	7.270,00m ²
Sistemes	44.254,00m ²
Edificació privada	6.684,00m ²
Zones	6.684,00m ²
Total	50.938,00m ²

Sostre: 43.776m² màx., 38.797m² segons PERI.

No obstant i això, no hi ha una definició concreta del sostre realment consolidat.

2) Remodelació privada (14b)

L'àmbit de la zona 14b definida pel PGM76 (escala 1:5000) era d'uns 26.000m², els ajustos ja esmentats de superfície provinents de la base topogràfica, pas d'escala i la qualificació de zona verda d'uns 2000m² per part del PERI i posterior transcripció de 1986 suposa una reducció de la seva superfície.

El desenvolupament de les zones de remodelació privada ve determinat per l'art 356 de les NNUU del PGM.

Vials locals	25.20%
Estacionaments	5.40%
Espais verds locals	16.20%
Dotacions comunitàries	11.70%
Total	58.50%
Sostre Brut	0.90m ² /m ²
Sostre Complementari zonal	0.30m ² /m ²
Total brut	1.20m ² /m ²

Com es pot apreciar els estàndards previstos a l'article 356 corresponen exclusivament a sistemes locals per a la qual cosa la delimitació del sector objecte de remodelació privada no pot incorporar sòls destinats a sistemes generals a diferència dels sòls urbanitzables.

En aquest sentit cal tenir en compte que, en virtut d'aquest caràcter metropolità, l'AMB va expropiar i executar la carretera de Sant Joan Despí a Cornellà des de la nova rotonda sobre l'avinguda de Barcelona i la carretera de Sant Boi. El traçat de l'esmentada via es va concretar en sòls qualificats pel PGM com a zona verda, desplaçant el vial metropolità més cap a llevant. Això suposa la condició de domini públic dels sòls expropiats i el caràcter de sistema general de la via prevista, així mateix els sòls situats a ponent de l'esmentada carretera resten amb una condició de protecció allunyada de l'estructura urbana amb una clara funció de sistema general.

Consegüentment, l'àmbit objecte de remodelació privada només pot abastar els sòls de transformació fins a l'esmentada carretera, no desenvolupats en la remodelació pública. La superfície d'aquest sòl sobre l'esmentada topografia de l'AMB és de 57.677,50m².

Zona de remodelació privada (14b)	14.908,00m ²
Sistemes	42.769,50m ²
Zona d'equipaments (7b)	22.801,00m ²
Zona verda (6a)	
Zona verda (6b)	13.216,00m ²
Vialitat (5)	6.686,50m ²
Protecció 9	66,00m ²
Total àmbit	57.677,50m ²

Sostre	69.213,00m ²
Sostre residencial	60.196,50m ²
Sostre terciari	20.065,50m ²

	Sistemes locals	Sistemes PGM	Normatius
Vials (30,60%)	17.649,32m ²	6.686,50m ²	6.686,50m ²
Z.V. (16,20%)	9.343,76m ²	13.216,00m ²	13.216,00m ²
Eq. (5,40%)	3.114,59m ²	22.801,00m ²	22.801,00m ²
total	30.107,67m ²	42.769,50m ²	42.769,50m ²

Com es desprèn de l'ordenació física, el sistema viari previst és suficient per atorgar estructura i accés al sector, en canvi la reserva de sistemes d'equipaments previstos és de major dimensió i per tant es redueix la reserva de vialitat a favor de la d'equipament.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Per tant la fitxa del sector de Remodelació privada és la següent.

Sòl privat	14.908,00m2
Zona d'equipaments (7b)	22.801,00m2
Zona verda	13.216,00m2
Vialitat (5)	6.686,50m2
Total àmbit	57.677,50m2

Sostre	69.213,00m2
Sostre residencial	51.909,75m2
Sostre terciari	17.303,25m2

3) Sector urbanitzable industrial

Com ja s'ha dit anteriorment la revisió del PAU del quadrienni 88-92 estableix el procediment de càlcul i delimitació de sectors en base a la zonificació establerta pel PGM76.

En aquest àmbit, es va redactar i aprovar el PPO l'any 1986 i per tant amb anterioritat de l'aprovació de la revisió del PAU cosa que va significar la no aplicació de determinacions sobre Àrea base nascuda en l'esmentat document.

Malgrat el PPO vigent no tingués en compte aquest fet això no significa que les determinacions del PGM vigent no pugui incorporar aquestes determinacions per a poder valorar els aprofitaments màxims que defineix el Pla.

En concret, la Revisió del PAU 88-92 estableix per al càlcul de la fitxa el següent:

Zona 22b = 28.215m2

ARUZ = Zona 22b + Vialitat = 28.215 + 10.310 = 38.525m2

Àrea base = ARUZ + 16%aruz (6b) + 7%aruz /7b) = 1,23ARUZ = 47.385,75

Sistemes	s/ Àrea base	locals	Resum
Vials i aparcaments	30.0%	14.215,73m2	10.310,00m2
Zona verda	10.0%	4.738,58m2	16.369,00m2
Equipaments	5.0%	2.369,29m2	-
Vials SG i protecció			10.337,00m2
Total		21.323,60m2	37.016,00m2
Zones		28.215,00m2	28.215,00m2
Total sector			65.231,00m2

Edificabilitat s/ Àrea base 0.66m2/m2. Sostre: 31.274,595m2

Ua = Sostre* 0.9/sector = 31.274,595 *0.9/65231= 0.431ua/m2 0.41-0.45ua/m2

Per tant els aprofitaments màxims de l'esmentat àmbit són:

Sectors	Sostre	ús
Remodelació pública (14a)	43.776,00m ²	Residencial
	43.776,00m ²	total
Remodelació privada (14b)	51.909,75m ²	Residencial
	17.303,25m ²	Terciari
	69.213,00m ²	Total
Sector Urbanitzable (22b)	31.274,60m ²	Industrial
	31.274,60m ²	Total
Total	144.263,60m ²	

Per usos el sostre previst pel PGM és de:

Residencial	Terciari	Industrial	Total
95.685,75m ²	17.303,25m ²	31.274,60m ²	144.263,60m ²

Aquests sostres comporten la cessió dels sistemes adscrits en cadascun dels esmentats àmbits. Aquest és el màxim potencial per aprofitaments i usos que atorga el PGM amb els criteris de càlcul de l'esmentada fitxa de PGM tot tenint en compte que l'àmbit on se situa les cotxeres està qualificat com a zona verda dins del règim de sòl urbanitzable podent estar sectoritzat si es compleixen les condicions de delimitació de la fitxa del PAU quadrienni 88-92.

No obstant i això el fet de què en data de 24.07.88 es va aprovar el sector intermunicipal amb una superfície de 35.583m² i l'obtenció dels sòls destinats a sistemes per a la implantació d'un sistema general destinat a infraestructures fa considerar que el planejament vigent en aquest àmbit el configura el configura l'esmentat PPO.

En concret el PPO industrial va fixar un sostre brut de 0.5m²/m² cosa que suposa un sostre màxim industrial de 17.670m².

La reserva de sistemes del PPO és de 16.805m² distribuïts en 3.567m² de z.v, 1.496m² d'equipaments i 11.742m² de vialitat

Consegüentment el sostre final per usos i àmbits és el següent:

Sectors	Sostre	ús
Remodelació pública (14a)	existent	Residencial
	existent	total
Remodelació privada (14b)	51.909,75m ²	Residencial
	17.303,25m ²	Terciari
	69.213,00m ²	Total
Sector Urbanitzable (22b)	17.670,00m ²	Industrial
	17.670,00m ²	Total
Total	86.883m ² +existent(FontSanta)	

Atesa la dificultat de poder dimensionar exactament el sostre consolidat en el sector 14a es considera definir els sostre validat pel Pla General Metropolità al realment executat.



Per usos el sostre previst pel PGM és de:

Residencial	Terciari	Industrial	Total
51.909,75m ²	17.303,25m ²	17.670,00m ²	86.883m ² +existent(FontSanta)

La reserva de sistemes assignats com a desenvolupament d'aquests àmbits és la següent:

	Remodelació pública (m ²)	Remodelació privada (m ²)	Sòl Urbanitzable(m ²)	Sistemes generals (m ²)	Total (m ²)
Vialitat 5	25.032,00	6.686,50	11.920,00	27.155,50	70.794,00
z.v 6a	11.952,00	-	-	-	11.952,00
z.v.6b	-	13.216,00	3.567,00	15.921,00	32.704,00
Equip.7b	7.270,00	22.801,00	1.498,00	-	31.569,00
Protecció 9	-	66,00	-	6.464,00	6.530,00
Total Sistemes	44.254,00	42.769,50	16.985,00	49.540,50	153.549,00
Zones	6.684,00	14.908,00	18.598,00	-	40.190,00
Total àmbit	50.938,00	57.677,50	35.583,00	49.540,50	193.739,00
Sostre	existent	69.213,00	17.670,00	-	86.883,00m² + existent

* les zones i sistemes netes de la zona 14a corresponen a les definides en el PMU aprovat.

La transformació del sostre a ús residencial, cal estar allò que determina l'article 94. Modificacions de figures del planejament urbanístic del TRLUC, en concret l'article 94.3 per a l'àmbit de remodelació (14b) i l'art 94.4 per a la transformació global d'ús de l'àmbit de sòl urbà no consolidat situat a l'extrem nord-oest del sector.

- 10m² zv/habitatge nou (94.3)
- 22,5m² zv i eq./100m²st residencial. (94.4)
- 7,5m² zv i eq /100m²st altres usos. (94.4)

4) Sector Suris. Pla Especial.

Aquest Pla Especial i la Modificació del PGM que el justificava han estat anul·lats. Els paràmetres bàsics són: superfície de 53.625 m², el sòl zonificat privat era 12.805 m² i tenia una edificabilitat assignada de 43.969 m²st.

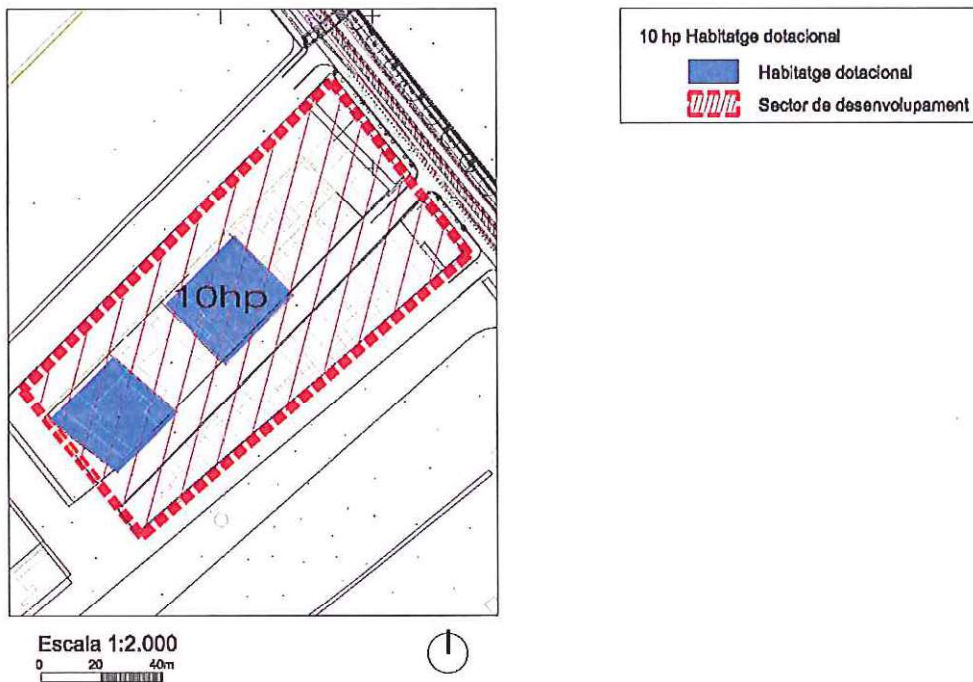
Així mateix cal tenir en compte com a planejament vigent en aquest territori, el document de Modificació PGM-76 per la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic al Municipi de Cornellà de Llobregat, aprovat pel Conseller de Política Territorial i obres Públiques en data 27 d'abril de 2007 núm.exp.025081/06.

En aquest document es preveia dos àmbits d'habitatge dotacional a l'àmbit de Can Suris sobre el qual, l'acord de la C.U.T.B va establir que el desenvolupament de les determinacions d'aquest àmbit s'estarà allò que determini el compliment de sentència.

Les condicions d'ordenació de l'àmbit són els fixats per a la fitxa següent:

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: 1.662m²
- Ocupació: 708m²
- Edificabilitat habitatges: 1.416m²st 20hab (70m²/hab)
- N° plantes: B+2 (11,60m)


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

5) ARE Ribera Salinas.

El decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística regula a l'article 19 de les Àrees Residencials Estratègiques definides com aquelles actuacions d'interès supramunicipal que reuneixen els requisits que estableix l'apartat 2, i que són promogudes per

l'administració de la Generalitat amb la finalitat de subvenir els dèficits de sòl d'ús residencial, per fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat, mitjançant plans directores urbanístics que comporten l'ordenació i la transformació de les àrees delimitades i, si s'escau, la modificació de la classificació urbanística del sòl o de les condicions de desenvolupament previstes pel planejament vigent.

El Ple de l'ajuntament de Cornellà de Llobregat va acordar sol·licitar a la Generalitat de Catalunya, la incorporació del sector Ribera Salines de Cornellà de Llobregat a les àrees residencials estratègiques, de conformitat amb el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

El Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 18 de febrer de 2008 va aprovar el document de "Objectius i propòsits generals dels Plans directores urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per a l' quadrienni 2008-2011", de febrer de 2008, incorporant el municipi de Vic, en l'àmbit del Pla Director Urbanístic de les Comarques Centrals.

D'acord amb el document aprovat el quadre de Plans directores urbanístics inclou el municipi de Cornellà de Llobregat al punt 2 que correspon al Baix Llobregat.

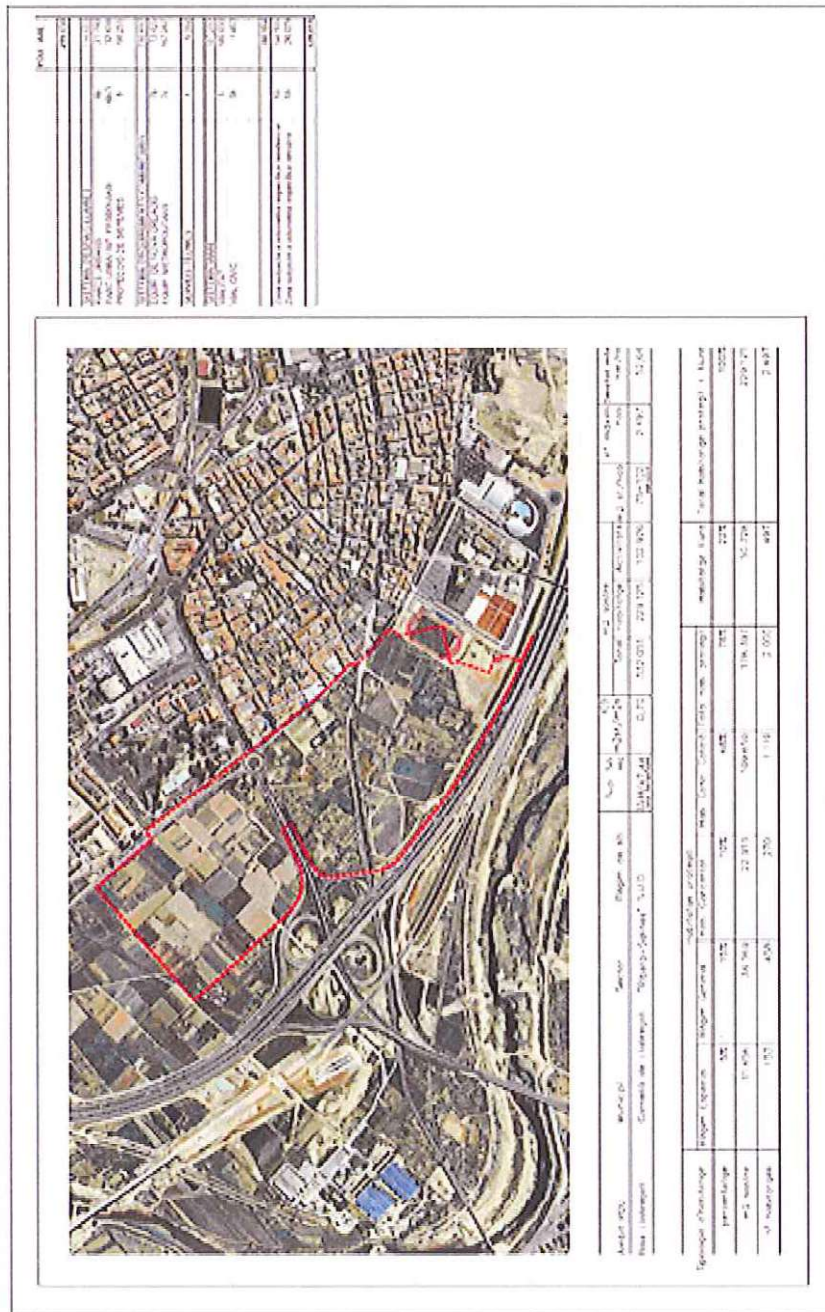
En data de 25 de setembre de 2008, la Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar inicialment el Pla Director Urbanístic del Baix Llobregat, i en data de 13 de març de 2009 va aprovar el document de manera definitiva.

El sector Ribera Salinas té una forma lleugerament rectangular, on els dos costats llargs el formen l'avinguda del Baix Llobregat i el Cinturó Litoral, i els costats petits el límit de terme amb Sant Joan Despí al nord i l'àmbit de Ribera Serrallo al sud.

L'àmbit del sector té una superfície de 544.035m² i està travessat per la carretera de Sant Boi. Aquesta via separa dos territoris força diferenciats, mentre l'àmbit nord correspon als sòls de caràcter agrícola situats de forma deslligada al creixement de la ciutat. Els situats al sud estan ocupats per horts periurbans sense valor agrari i se situen en clara continuïtat amb el teixit de ciutat.

El sector limita al nord amb el terme municipal de Sant Joan Despí i amb l'àmbit de la present modificació de PGM: a l'est amb el límit de la carretera actual en la part més al nord, la tanca de les instal·lacions d'AGBAR, l'alineació de l'avinguda Baix Llobregat en la part central i el límit amb el sector de Tintes Especiales en l'apart situada més al sud. L'àmbit abasta sòls ja urbanitzats a fi de poder millorar la seva urbanització amb coherència amb l'ampliació dels vials i amb les obres d'infraestructura a realitzar; al sud amb el límit de les expropiacions del sector Ribera Serrallo. Si

bé el límit correspon al de les expropiacions, s'inclouen en sòls de domini públic a fi de concloure **641** la urbanització en aquest entorn; i a l'oest amb el límit definit pel cinturó del litoral. Si bé l'àmbit abasta els sòls destinats a l'ampliació de l'A2 a fi de donar coherència a l'ordenació, aquests sòls no formen part del polígon d'actuació urbanística.



4.- OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

Les modificacions puntuals del planejament general contingudes en el present document són:

- a) Ajustar la vialitat del sector a la realitat actual i a les previsions contingudes en altres planejaments de manera que s'ajusti a l'estructura general del planejament vigent.
- b) Ajustar la classificació del sòl a la realitat actual de consolidació de l'estructura viària.
- c) Definir la gestió de cadascun dels àmbits dels polígons delimitats.
- e) Fixar els paràmetres urbanístics aplicables
- f) Establir reserves de sòl destinades a habitatge dotacional.

Amb això es pretén arribar als següents objectius:

Estructuració urbana i cohesió social

El gran treball pendent a tots els municipis de l'AMB és l'estructuració urbana i social. Els assentaments industrials de final del XIX i principis del XX propiciaren la formació de petits nuclis de població a les seves rodalies, recolzats a la precària xarxa de comunicacions existent. Els moviments migratoris de la segona meitat del XX han generat nous nuclis de població, també recolzats a la mateixa precària xarxa. El ràpid creixement dels municipis ha anat conformant un teixit metropolità basat més en l'addició que en la interrelació. En aquest context els grans objectius generals podria convenir-se que serien els següents: reforçar la identitat pròpia de cada municipi i de cada barri, assolir un alt nivell de cohesió urbana i social i reforçar la integració metropolitana en tot allò que suposi avantatges de mobilitat o de disposició de serveis, però respectant els signes propis d'identitat.

L'acció per assolir aquest objectiu general es desenvolupa en diversos nivells competencials. El projecte que presentem es planteja assolir aquests objectius en el més baix dels nivells, el del barri, dotant als "fragments" urbans dels elements necessaris perquè perdin el seu caràcter marginal i s'integrin a la ciutat en òptimes condicions. Per aconseguir-ho considerem que no és suficient el desenvolupament convencional dels plans urbanístics sinó que cal potenciar els elements que aportin signes d'identitat. Creiem que el procés de degradació urbana que s'ha viscut els anys passats ha convertit al patrimoni arquitectònic històric en un dels principals factors d'identificació per als ciutadans alhora que s'ha convertit en una peça fonamental de la memòria històrica. El sector objecte d'aquest planejament està molt caracteritzat per l'existència de una gran instal·lació industrial de principis del XX (Can Suris), avui en restauració per a la seva destinació en equipament públic, i per la proximitat d'una altra en funcionament (Aigües de Barcelona) destinada a Museu de l'aigua.

Can Suris com motor de la transformació urbana.

En el sector on ens proposem intervenir, malgrat la seva bona posició al territori, encara no s'ha produït un desenvolupament harmònic amb la resta i s'ha creat una certa situació de "marginalitat". Hi coexisteixen una antiga i important instal·lació industrial (Can Suris-segle XIX), representativa de la primera industrialització i una instal·lació de serveis metropolitans (Aigües de Barcelona), il·lustrativa d'una primitiva vocació de Cornellà com a ciutat de serveis.

Aquestes instal·lacions industrials, que durant anys han orientat el desenvolupament del sector cap a usos industrials, es converteixen ara, especialment Can Suris, després del seu declivi, en motors d'una nova transformació urbana, en la qual adoptaran un paper protagonista basat en la recuperació integral d'un recinte industrial històric per a activitats culturals i en el reconeixement de la utilitat d'aquesta metodologia per tal de fomentar la integració social i econòmica dels grups minoritaris residents al sector.

Completar planejament

Les determinacions bàsiques del PGM-76, en relació al territori situat entre els cascals urbans de Cornellà y Sant Joan Despí, es basaven en la definició d'un Sector de Reforma Interior i dos Sectors de Planejament Parcial (Fatjó i Sjn-Co-136). El Pla Parcial Fatjó està aprovat i executat. Una part del Sector de Reforma Interior Font Santa també està aprovada i executada. Una vegada aprovat el present planejament s'haurà completat l'execució del PGM a la zona i, per tant, s'haurà desenvolupat el model de ciutat propugnat des d'aquell, la característica principal del qual és l'assignació als espais intersticials existents entre nuclis urbans de funcions de nova centralitat, connectivitat i sobreequipament.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

5.- PLANEJAMENT GENERAL MODIFICAT

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

	VIGENT(m2s)	MODIFICAT(m2s)
ÀMBIT MODIFICACIÓ	193.739,00	193.739,00
SÒL URBÀ CONSOLIDAT		131.972,00
REMODELACIÓ PÚBLICA (14a)	50.938,00	
SÒL URBÀ NO CONS.		41.054,00
REMODELACIÓ PRIVADA (14b)	57.677,50	
SÒL URBANIT.PROGR. (22b)	35.583,00	
SÒL URBANITZ.NO DELIMITAT		20.713,00
SISTEMES GENERALS	49.540,50	

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

	VIGENT	MODIFICAT
ÀMBIT DE MODIFICACIÓ	193.739,00	193.739,00
SISTEMES	153.549,00	161.324,00
4 SERVEIS TÈCNICS METR.		25.343,00
5 VIALITAT	70.794,00	53.783,00
6 VERD	44.656,00	44.750,00
7b EQUIPAMENTS	31.569,00	15.719,00
7c EQUIP.METROPOLITÀ	-	16.404,00
10 HP-HABIT.DOTACIONAL	-	5.325,00
9 PROTECCIÓ	6.530,00	-
ZONES	40.190,00	32.415,00
14a-REMODELACIÓ PUB.	6.684,00	
14a-OV		6.684,00
14b-REMODELACIÓ PRIV	14.908,00	
14b-OV		12.807,00
22b-INDUSTRIAL	18.598,00	
18-OV		12.924,00

EDIFICABILITATS

643

	Sòl(m2)	Edificabilitat(m2st)
ÀMBIT MODIFICACIÓ	193.739,00	97.675,00
SISTEMES	161.324,00	10.792,00
4-SISTEMES TÈCNICS METR.	25.343,00	
5-VIALITAT	53.783,00	
6-VERD	44.750,00	
7-EQUIPAMENTS	32.123,00	
10-HP-HABIT.P.PÚBLIC	5.325,00	10.792,00
9-PROTECCIÓ	-	
ZONES	32.415,00	86.883,00
14a-OV	6.684,00	existent
14b-OV	12.807,00	45.091,00
18-OV	12.924,00	41.792,00

Subzones

18-OVH: Ordenació volumètrica amb ús habitatge	11.584 m2s	37.288 m2st
18-OVT: Ordenació volumètrica amb ús terciari	1.340 m2s	4.504 m2st



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

RESERVES DE SÒL DERIVADES DE MODIFICACIÓ DE PLA QUE COMPORTA INCREMENT DE DENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL AMB O SENSE INCREMENT D'EDIFICABILITAT (Arts. 65 i 94 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol).

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

	PLA VIGENT	MODIFICACIÓ	Δ
ÀMBIT MODIFICACIÓ	193.739,00	193.739,00	-
SISTEMES	153.549,00	161.324,00	7.775,00
4-SERVEIS TÈCNICS	-	25.343,00	25.343,00
5-VIALITAT	70.794,00	53.783,00	- 17.011,00
6-VERD	44.656,00	44.750,00	94,00
7-EQUIPAMENTS	31.569,00	32.123,00	554,00
10-HP HABIT.DOTACIONAL	-	5.325,00	5.325,00
EQUIP+HABIT.DOTACIONAL	31.569,00	37.448,00	5.879,00
9-PROTECCIÓ	6.530,00	-	- 6.530,00
ZONES	40.190,00	32.415,00	- 7.775,00
14a-REMODELACIÓ PUB.	6.684,00		- 6.684,00
14a-OV		6.684,00	6.684,00
14b-REMODELACIÓ PRIV.	14.908,00		- 14.908,00
14bOV		12.807,00	12.807,00
22b-INDUSTRIAL	18.598,00		- 18.598,00
18-OV		12.924,00	12.924,00

	PGM sostre	MODIFICACIÓ sostre
14a	existent	existent
14b		
Residencial	51.909,75	50.973m2**
Terciari	17.303,25	
Total	69.213,00	
22b		
Residencial	0	31.406 (P4, P5 nord)
Terciari	0	4.504 (P5 nord)
Industrial	17.670	
Total	86.883	86.883m2

**	Sostre	Habitatge
PAU-P2 Suris	36.342	310
PAU-P3 Soler i Cortada	8.749	75
PAU-P5 Barcelona (bloc P4)	5.882	77
TOTAL	50.973	462

De l'anàlisi del planejament vigent exposat anteriorment i de la proposta de modificació es desprèn que:

- 1) Sobre l'àmbit 14b no es produeix cap increment ni d'habitatges ni d'edificabilitat residencial, atès que la proposta de planejament estableix 462 habitatges mentre que el PGM vigent en fixa 519. Per tant no es produeix cap increment de habitatge sota aquesta transformació, com es pot veure en el quadre anterior. Més encara la reducció d'edificabilitat soferta minoraria, podria compensar l'augment residencial en altres àmbits.
- 2) El planejament derivat del sector ITV no s'ha desenvolupat seguint el PPU aprovat en el seu dia, les obres del Trambaix han modificat l'estructura de sistemes per a la qual cosa es pot concloure que el PPU ha restat sense validesa a conseqüència del desenvolupament de sistemes generals. No obstant i això es manté com a estàndard de sistemes les reserves de zones verdes i equipaments previstes dins del PPU aprovat.
- 3) Malgrat que el PPU no s'ha gestionat ni consolidat, el desenvolupament del sistemes generals del trambaix i la reurbanització i construcció de la carretera de Sant Joan Despí han fixat unes condicions d'urbanització i consolidació pròpies del Sòl Urbà. Per tant es considera que la totalitat de l'àmbit inclòs dins d'aquesta modificació de PGM està classificada com a Sòl Urbà (Consolidat i no Consolidat), per aquesta raó cal estar allò que determina l'article 94.4 del TRLUC per a Modificacions del Planejament.
- 4) Malgrat que la proposta de modificació no significa cap increment de les previsions del PGM, el canvi d'usos que es planteja a l'àmbit ITV suposa una reserva de sistemes

regulat per a l'article 94 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. L'article estableix una reserva mínima de 22,5m² de sòl de zv i equipaments per cada 100m² amb ús residencial i 7,5m²/100m² de sostre destinat a altres usos, amb un mínim de 15m² de zona verda /100m² de sostre residencial del TRLUC. L'esmentat article estableix, a més, que computen les reserves que s'han obtingut o previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior .

- 5) L'àmbit de referència del pla vigent sobre el qual es produeix una transformació global d'usos i que afecta als polígons P4, P5 nord d'ús residencial és l'àmbit o sector industrial (22b). En concret la transformació d'ús afecta a 31.406m² de sostre residencial i 4.504m² de sostre terciari. Els sistemes previstos i no obtinguts són de 2.199m² de zona verda i 1.496m² d'equipaments inclosos dins del PPU aprovat i 12.756m² definits en el Planejament General, i com s'ha analitzat en el Planejament Vigent d'aquesta memòria, bàsics per obtenir aprofitaments a partir de la fitxa del Programa d'Actuació Urbanística del Quadrienni 88-92.
- 6) L'àmbit transformat corresponent al PAU de Sant Joan Despí aporta una superfície de zona verda de 7.755m² . Aquesta superfície correspon als sistemes definits però no obtinguts a què es refereix l'article 94.4.
- 7) La reserva mínima de sistemes en aplicació de l'article 94.4 s'ha de calcular sobre el sostre de 31.406m² residencial i 4.504m² terciari, la reserva de sistemes és de 7.066,35m² corresponents al sostre residencial (31.406 x 22,5%) i 337,80 (4.504 x 7,5%) per altres usos.
- 8) Com s'ha dit anteriorment de la reserva requerida, 7.404,15m² de zona verda ja estan previstos en els PAU i en el planejament anterior. Per a la qual cosa no cal incrementar cap reserva extra al ja estar prevista en els PAU en desenvolupament de l'article 94.4 del TRLUC.
- 9) Les necessitats del sector un cop desenvolupats el parc equipat de la Infanta i els equipaments de Can Suris i les escoles existents (CEIP i escola Bressol) corresponen a espais lliures que puguin vertebrar els recorreguts entre ambdues poblacions.
- 10) Les noves reserves es destinen a espais lliures, serveis tècnics, habitatge dotacional i equipaments de manera que l'increment d'aquests sistemes és de 24.786m² provinent de la reducció de la vialitat i de la reducció de 7.775m² de sòls qualificats de zona. Aquests valors són molt superiors als requeriments de dotacions i zones verdes previstes pel planejament vigent i la legislació urbanística.
- 11) El pla reajusta la posició de la reserva d'equipaments esportiu prevista en el PE de la zona 14a mantenint la superfície en aquest destí en la reflexió global efectuada en el marc de l'ARE de Ribera Salines pel que fa a Cornellà i amb l'augment dels equipaments efectuats en el marc de la present modificació.

12) La reserva d'espais lliures i equipaments assignats per aquesta modificació a l'àmbit de l'ARE Ribera Salines es considera com a un estàndard que el corresponent projecte derivat definirà en funció dels requeriments d'ordenació del sector. Aquest efecte el plànol de zonificació qualifica els sistemes definits entre parèntesi (6b) per deixar clar aquesta situació orientativa.

645

Per tot l'exposat el present document planteja una reserva de sistemes d'espais lliures i equipaments superior a l'estàndard legal i les previsions del Planejament vigent.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

6.- DELIMITACIÓ DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ

El plànol núm. 08 conté la delimitació dels polígons i àmbits de desenvolupament.

	Superfície polígon m2
P1-Fontsanta	23.462
P2-Suris	43.320
P3-Soler i Cortada	7.333
P4-Priorat	7.638
P5-Barcelona	25.811
P7-Cotxeres	25.808
Sistemes generals externs (Asgl) i sistemes locals	60.367
TOTAL ÀMBIT DE MODIFICACIÓ	193.739

EDIFICABILITATS PER POLÍGONS. INTENSITATS

Sector	Sòl Zonificat		
		Privat net	Edificabilitat
P1-Fontsanta	23.462	6.684	38.797
P2-Suris	43.320	9.508	36.342
P3-Soler i Cortada	7.333	3.299	8.749
P4-Priorat	7.638	1.340	9.106
P5-Barcelona	25.811	11.584	32.686
	107.564	32.415	125.680

(*) Inclou sòls externs

Els sòls privats resultants representen el 13,40 % del sector.

7.- PARÀMETRES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ I ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

646

POLÍGON 1 – FONTSANTA. Sòl Urbà Consolidat. Executat. (Sense modificacions)

a) Segons Planejament vigent:

	Sòl (m2s)	Edificabilitat (m2st)
Pla Font Santa (m2s)	23.462	
SISTEMES	15.462	
(5) Vials	8.222	
(6) Verd	7.240	
(7) Equipaments		
ZONES	8.000	38.797
14a-Remodel.	8.000	


b) Segons Planejament general modificat:

	Sòl (m2s)	Edificabilitat (m2st)
	23.462	
SISTEMES (m2s)	16.778	
(5) Vials	1.467	
(6) Verd	15.311	
(7) Equipaments		
ZONES		
(detall per u.z.)	6.684	existent

Densitat: 310 habitatges (existents)

En aquest àmbit preval la consolidació de l'edificació existent, així com els usos i la densitat consolidada en els projectes d'obra realitzats. El sostre assignat pel Planejament és de 38.797m2.



 Àmbit d'aplicació dels paràmetres d'edificació, densitat i sistemes.

POLÍGON 2 – SURIS. Sòl Urbà. Executat.

647

a) Segons Planejament aprovat i anul·lat pel TSJC:

	Sól (m2s)	Edificabilitat (m2st)
P1 del PE SURIS (m2s)	46.334	
SISTEMES (m2s)	36.826	
(5) Vials	13.311	
*(6) Verd	5.955	
** (7) Equipaments	17.560	
ZONES (m2s)	9.508	36.342
14b-remodelació	9.508	

b) Segons Planejament general modificat:

	Sól (m2s)	Edificabilitat (m2st)
	43.320	
SISTEMES (m2s)	33.812	
(5) Vials	10.117	
*(6) Verd	11.524	
** (7) Equipaments	12.171	
ZONES (detall per u.z.) m2s	9.508	36.342
14b-OV	9.508	
		4.844
AL1	1.440	
		9.245
AL2	2.271	
		4.094
AL4	1.142	
		4.094
AL5	1.142	
		4.874
AL6	1.405	
		141
AL7	92	
		230
AL8	100	
		8.820
AT1-AT2	1.916	

* Dins del sistema d'espais lliures es computa la zona verda paral·lela al carrer Terra Alta a fi de la seva reurbanització.

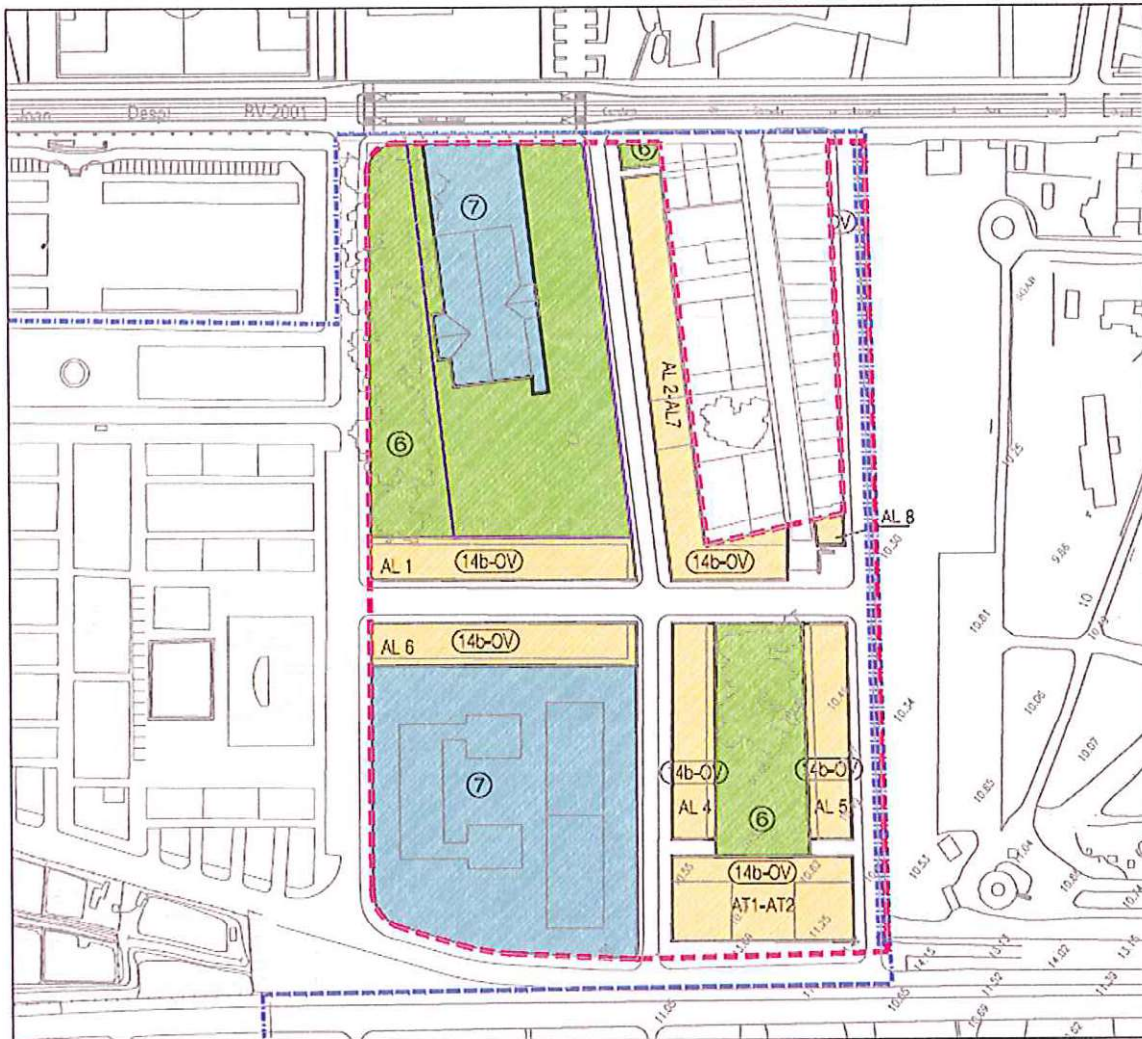
** Si inclou la totalitat de la zona d'equipaments a fi de garantir les millores del seu entorn.


Densitat: 310 habitatges (1 hab/117 m2st) (Existents)



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



 Àmbit d'aplicació dels paràmetres d'edificació, densitat i sistemes.

P3-SOLER I CORTADA. Sòl Urbà no consolidat.

a) Segons Planejament aprovat i anul·lat pel TSJC:

	Sòl (m2s)	Edificabilitat (m2st)
P2 del PE SURIS	7.291	7.110
SISTEMES	3.994	
(5) Vials	1.534	
(6) Verd	798	
(7) Equipaments	1.662	
ZONES	3.297	7.110
(14b-B) Remod.	3.297	

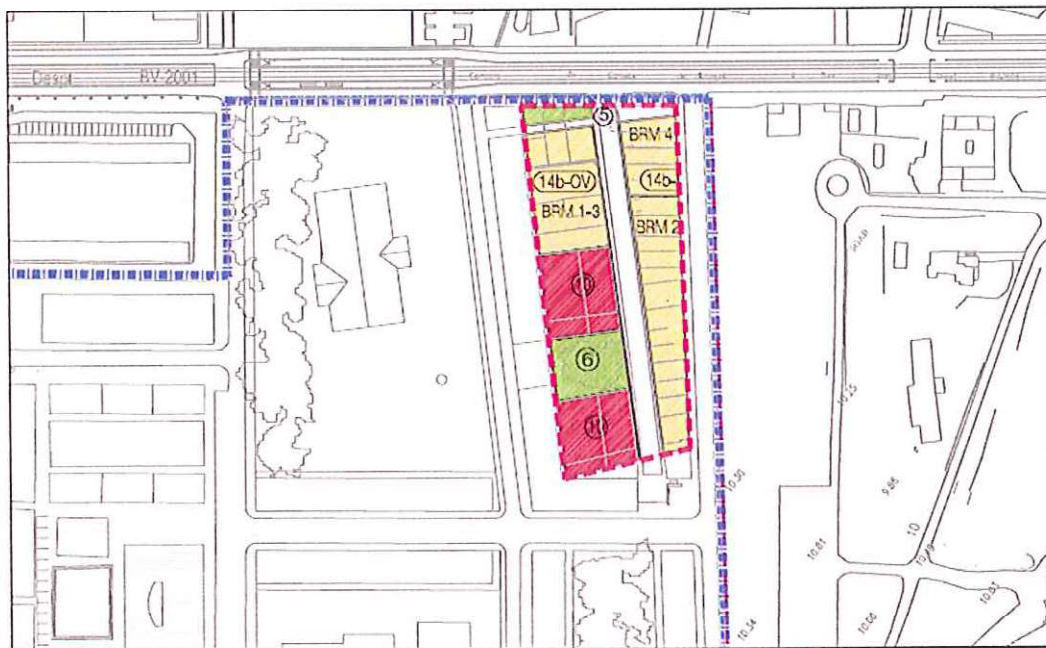
b) Segons Planejament general modificat:


	Sòl (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

Densitat: segons art. 180 de les OME : 75 habitatges (1 hab/100 m2st)



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

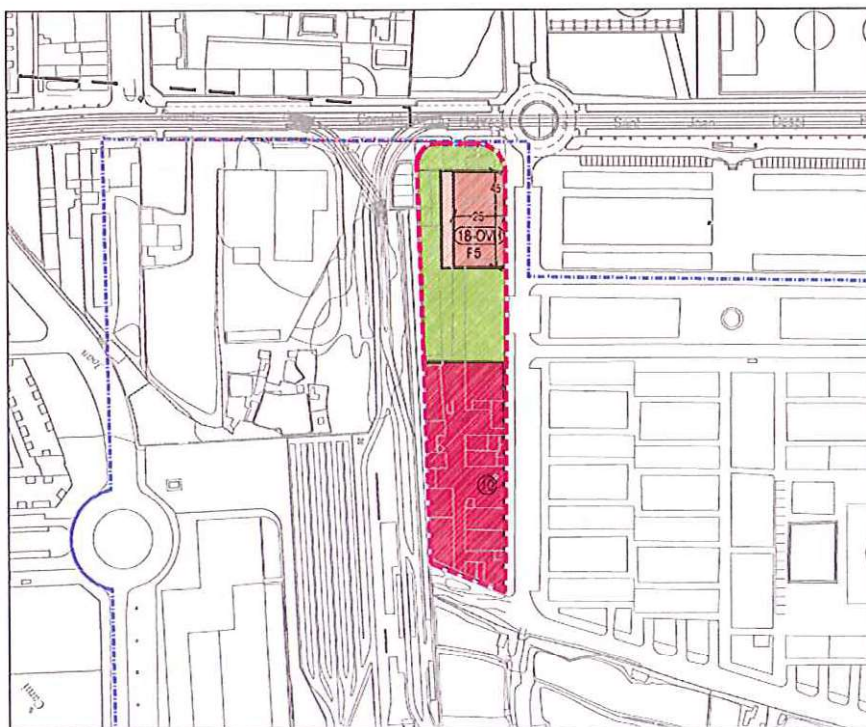



 Àmbit d'aplicació dels paràmetres d'edificació, densitat i sistemes.

P4-PRIORAT. Sòl Urbà no consolidat

	Sòl(m2s)	Edificabilitat(m2st)
P4-Priorat	7.638	9.106
SISTEMES	6.298	
(5) Vials	-	
(6) Verd	2.680	
(10Hp) HP-dot.	3.618	
ZONES	1.340	9.106
18b-OVH P5	1.340	

- El sòl privat amb drets materialitzables al polígon és: 7.588 m2s
- El 20 % del sostre corresponent a 18b-OVH es destinarà a habitatge de protecció pública
- El 10 % del sostre corresponent a 18b-OVH es destinarà a habitatge de preu concertat.
- Densitat admissible: 1 hab. per cada 100 m2 construïts amb destí a habitatge lliure i 1 hab. per cada 70 m2 construïts amb destí a habitatge protegit.
- Cessions d'aprofitament: 10 % de l'aprofitament del polígon



 Àmbit d'aplicació dels paràmetres d'edificació, densitat i sistemes.



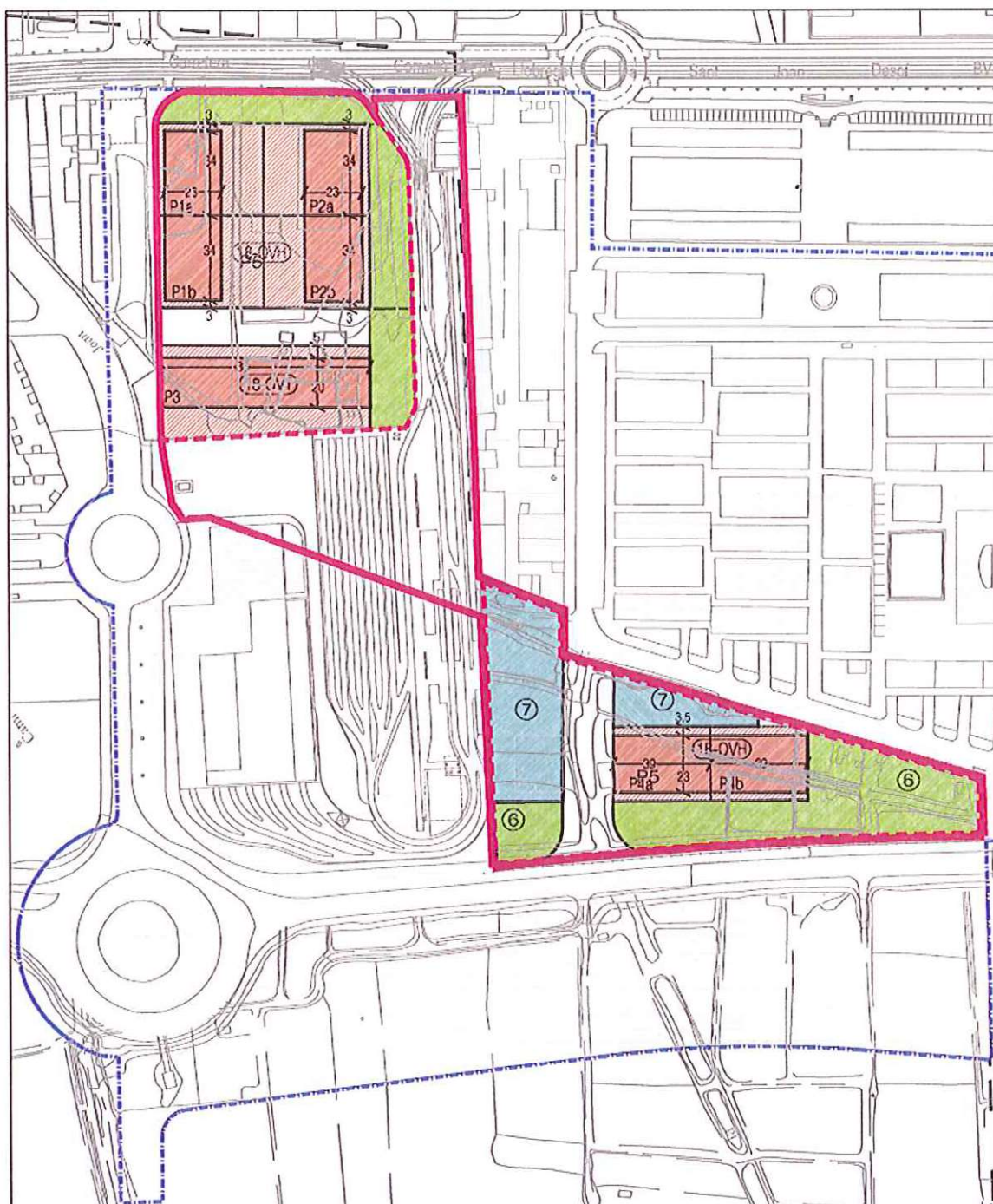
Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme


Comissió d'Urbanisme de Catalunya


P5-BARCELONA. Sòl Urbà no consolidat

	Sòl(m2s)	Edificabilitat(m2st)
P5-Barcelona	25.811	32686
SISTEMES	14227	
(5) Vials	2991	
(6) Verd	7688	
(7) Equip.	3548	
ZONES	Sòl(m2)	Edificabilitat(m2st)
	11584	32686
18b-OV	11584	
18b-OVH P1	3082	11300
18b-OVH P2	3080	11000
18b-OVT P3	3112	4504
18b-OVH P4	2310	5882

- a) El sòl privat amb drets materialitzables al polígon és: $35.583-7.588+11.866 = 39.861$ m2s
- b) L'i.e.b. resultant és 0,82 m2st/m2s
- c) El 20% del sostre corresponent a 18b-OVH es destinarà a habitatge de protecció pública
- d) El 10% del sostre corresponent a 18b-OVH es destinarà a habitatge de protecció concertat.
- e) El 10 % del sostre corresponent a 18b-OVH es destinarà a habitatge concertat d'acord amb el Conveni subscrit amb els propietaris del sector.
- f) La densitat admissible és 1 hab per cada 80 m2 construïts destinats a habitatge lliure, i 1 hab per cada 70 m2 construïts destinats a habitatge protegit.
- g) Cessions d'aprofitament: 10 % de l'aprofitament del polígon



 Àmbit d'aplicació dels paràmetres d'edificació, densitat i sistemes.

 Àmbit d'equidistribució de beneficis i càrregues d'acord amb els convenis de data 22 de maig de 2001 i 11 de febrer de 2008.

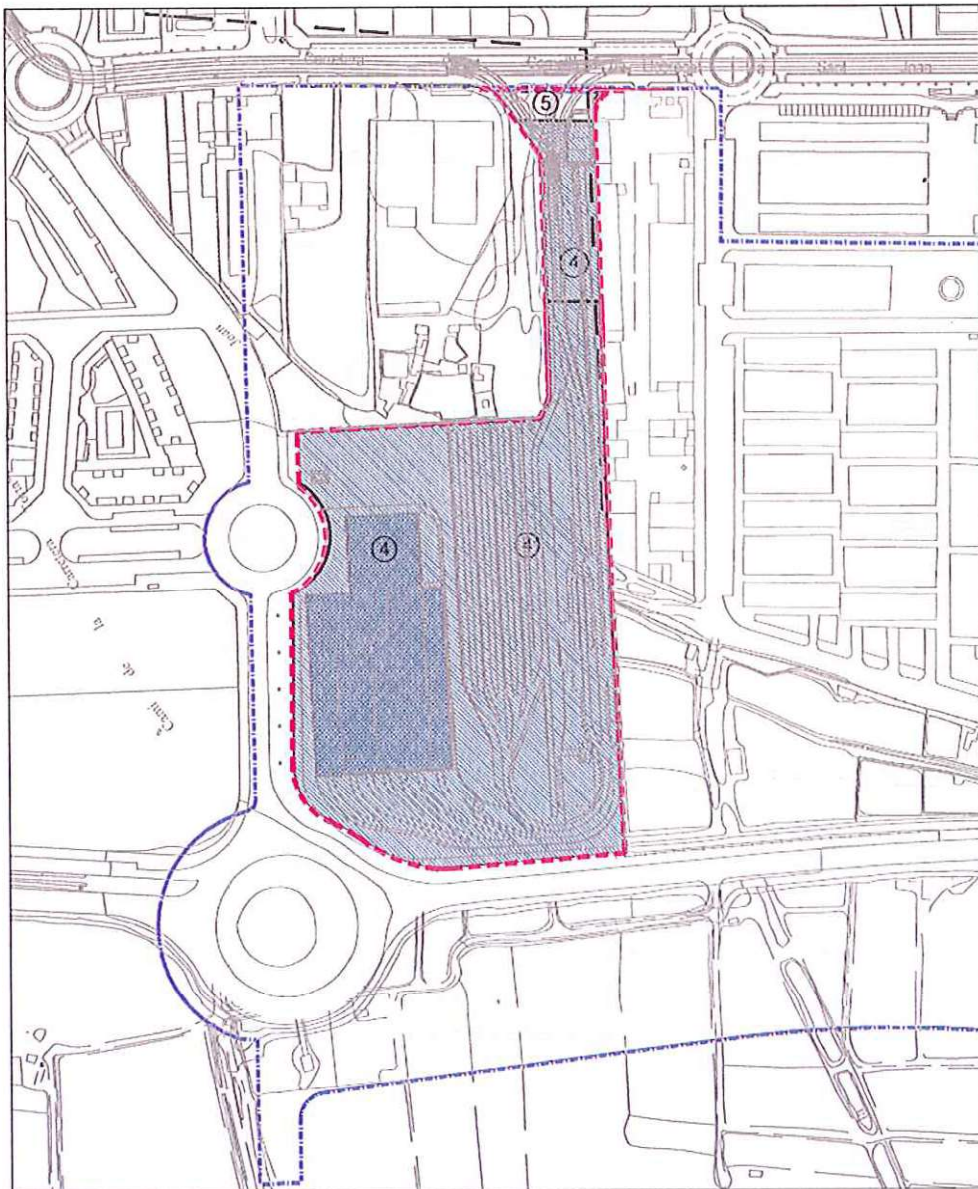



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

P7-COTXERES

P7-Cotxeres	25808
SISTEMES	25808
4 Serveis tècnics metropolitans	25808
9. Protecció de sistemes	0



 **Ambit d'aplicació dels paràmetres d'edificació, densitat i sistemes.**

Les modificacions del PGM plantejades en aquest document són plenament coherents amb les previsions i l'ordenació continguda en aquell, tot i que ha estat necessari introduir ajustaments per tal d'incorporar les diferents situacions generades en el sector. Aquestes noves situacions, que justifiquen la necessitat d'introduir ajustaments, són les següents:

a) L'execució d'una primera fase de l'avda. Baix Llobregat (variant de la B-200), en els termes municipals de Cornellà i Sant Joan Despí, segons una traça no coincident amb les previsions del PGM-76. Aquesta nova traça, justificada en el seu dia a partir de la voluntat de reduir l'impacte en les zones que mantenien encara un ús agrícola, no es va acompanyar del corresponent ajustament de planejament general. La modificació introduïda manté la mateixa opció de considerar aquesta via com la "vora" dels sòls urbans i suport dels nous creixements interurbans. Garanteix la seva continuïtat amb la resta de la via mitjançant dos nusos-rotondes situades en els extrems de la ctra. de Sant Joan Despí situats a les cruïlles amb l'av. Barcelona i la C-245.

b) La implantació del tramvia del Baix Llobregat (Trambaix) i de les seves cotxeres no estava prevista en el PGM-76. L'encaix d'aquesta infraestructura en un territori planificat sense tenir-la en compte obliga també a realitzar uns ajustaments, ja que ha alterat les previsions de vialitat, zones verdes i delimitació de sectors que ja existien en aquell. La modificació introduïda ha encaixat els sòls ocupats per les cotxeres i els seus accessos en l'estructura general del pla, on els atorga una qualificació de serveis tècnics, amb concordança amb l'ús actual, si bé, avançant-se a una possible finalització de la concessió i a una possible supressió o trasllat de les cotxeres, contempla la seva futura transformació a zona verda, que és l'actual qualificació de la part més gran dels terrenys ocupats per ella.

També, com a resposta al trencament de la continuïtat d'un vial important per als sectors adjacents, la nova ordenació ha plantejat l'obertura d'una nova connexió viària entre els sectors de Suris-Fontsanta i els teixits urbans situats al nord de les cotxeres. Aquesta obertura és essencial per tal de garantir que aquest barri no queda "aïllat" de la resta.

c) L'anul·lació, pel TSJC, del planejament del sector Suris, quan està executat quasi en la seva totalitat obliga a generar un nou planejament que vingui a reconèixer l'executat resolent les qüestions que van provocar la nul·litat d'aquest planejament. Precisament per aquesta raó l'àmbit de planejament inclou la totalitat dels sòls inclosos en el SRI definit en el seu dia en el PGM-76, els atribueix aprofitament, l'ordena i encaixa de manera coherent des del punt de vista urbanístic i, finalment, s'instrumenta mitjançant un pla intermunicipal.

d) El present document reconeix que, per sobre de Via Llobregat, estem en presència de sòls en la seva part majoritària absolutament urbanitzats, que han realitzat ja les cessions i altres obligacions derivades del planejament anul·lat, i, per tant, amb tots els serveis necessaris per tal de ser considerats sòl urbà consolidat. Una part d'aquests, en canvi, tot i estant molt urbanitzats han de ser objecte de petites actuacions urbanitzadores complementàries, per la qual cosa poden ser considerats perfectament com sòl urbà no consolidat. El canvi de règim respecte de l'ordenació anterior pràcticament no té conseqüències ja que segueixen mantenint les mateixes obligacions de cessió de sòl per a vialitat, verd i equipaments, així com les mateixes obligacions de cessió d'aprofitament i de reserva de sòl per a habitatge protegit. El present document, per tal de facilitar i agilitar la seva execució, conté totes les determinacions necessàries per tal de fer-ho directament executiu, sense necessitat de nous planejaments derivats. Únicament requerirà la tramitació dels instruments d'equidistribució de càrregues i beneficis i dels projectes d'urbanització quan sigui necessari.

e) Precisament per tal de facilitar la seva execució, i com a reconeixement de la diversitat de situacions existents en l'àmbit s'han delimitat 7 polígons d'actuació, concretant per a cadascun d'ells els paràmetres aplicables i el quadre d'obligacions urbanístiques.

f) Finalment, i com a mesura derivada del nou ordenament urbanístic aprovat recentment per la Generalitat de Catalunya (Llei d'Urbanisme i el seu reglament, Decret del dret a l'habitatge) el pla introdueix la reserva de sòls qualificats com 10-HP Habitatge de promoció pública, de cessió a l'administració, amb capacitat per 105 habitatges, integrant-los en l'estructura general del pla.

g) La present modificació ha procurat no alterar l'equilibri establert a nivell de PGM-76 entre sistemes i zones dins de l'àmbit. Malgrat això, com que reconeix l'existència de planejaments derivats executats, consolidant-los com sòls urbans, amb cessions ja realitzades en la seva major part, és natural que es produeixi una ampliació dels sòls públics i una reducció dels sòls nets zonificats privats.

El sistema de zones verdes s'incrementa en 612m² i la reserva de sistema d'equipaments i habitatge dotacional també augmenta en 1.818m².

9.- JUSTIFICACIÓ LEGAL DE L'ACTUACIÓ

Modificació Puntual

La Modificació del PGM que es proposa, és una Modificació Puntual que intenta corregir alguns dels seus elements, en els termes de l'article 94.1 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, però permet la seva subsistència, amb la finalitat d'adequar, a través del *ius variandi* de l'Administració, l'ordenació urbanística a les exigències de la realitat, a les noves circumstàncies demogràfiques, socials i econòmiques, que són les que demanen l'alteració de l'anterior regulació urbanística, exigint que l'urbanisme sigui dinàmic i operatiu.

La Modificació que es proposa no comporta una transformació global dels usos previstos en el planejament vigent, sinó que afecta en menys del 50% a l'àmbit subjecte a Modificació.

Execució dels sistemes urbanístics directament

Aquesta Modificació Puntual del PGM, possibilita l'execució dels sistemes urbanístics directament, en els termes establerts en l'article 110 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, per considerar que les previsions que conté són suficientment detallades.

Incidència territorial

Tot i que l'article 83.2 b del Decret Legislatiu 1/2005 diu que correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme, prèvia conformitat dels Ajuntaments de Cornellà de Llobregat i Sant Joan Despí l'aprovació inicial i provisional d'aquesta Modificació puntual del PGM, d'acord amb la disposició transitòria tercera apartat c) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, la tramitació d'aquesta modificació se seguirà segons el que, tàcitament, ja han acordat els Ajuntaments afectats amb l'aprovació dels Criteris Previs.

Edicte i informació pública

A tenor de l'article 83.4 de la Llei 2/2002, de 14 de març, amb correlació amb l'article 3.2.1 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, de Reglament Parcial de la Llei del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, s'inserirà edicte d'aprovació inicial en un dels diaris de més divulgació, amb obertura d'informació pública pel termini d'un mes, així com sol·licitud d'informe als organismes afectats per raó de llur competències sectorials, i audiència al municipi amb el que confina.

Només es donarà una segona informació pública, pel cas que s'introdueixin canvis substancials d'ofici o per raó de l'estimació d'al·legacions formulades en el decurs de la primera informació pública, o bé com a conseqüència de la declaració d'impacte ambiental o de l'estimació

d'informes sectorials, d'acord amb l'article 5 del Reglament parcial de la Llei 2/2002, considerant-se a aquests efectes com a "canvis substancials" aquells establerts en l'apartat 2.1 del mateix precepte reglamentari.

10.- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

En la tramitació d'aquesta Modificació puntual del PGM, se seguirà, amb l'objecte de garantir els drets de publicitat i participació pública en el procés de modificació, i mentre no s'aprovi el Programa de participació ciutadana corresponent, el tràmit d'informació general previst a l'article 125 del Reglament de Planejament, per tal que es puguin proposar models urbanístics diferents a aquest, i al·legar el que s'estimi convenient en el seu recolzament.

Els ajuntament de Sant Joan Despí i Cornellà de Llobregat van aprovar a fase d'abans el present document amb compliment de l'esmentada participació ciutadana.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

11.- INFORME MEDI AMBIENTAL

Els àmbits territorials que componen la present modificació de Pla General Metropolita abasten sòls urbans amb bona part d'edificacions a transformar atesa la seva obsolescència i la ciutat consolidada en desenvolupament del planejament.

Des d'un punt de vista medi ambiental, l'àmbit de la present modificació abasta sòls força diferenciats. D'una banda els terrenys situats al nord de la carretera de Sant Joan Despí a Cornellà de Llobregat marcadament urbans amb diferent grau de consolidació; i els situats al sud destinats a sistemes generals i caracteritzats per usos agraris a mantenir.

Si bé al nord, la present modificació planteja aspectes de modificació dels aprofitaments i transformació urbana atès el seu grau de consolidació i classificació del sòl, al sud de l'esmentada via, la present modificació manté tant la classificació com la protecció del destí a sistemes generals.

Pel que fa a l'àmbit de sòl urbà consolidat i no consolidat objecte de la transformació urbanística i en virtut de l'estudi de mobilitat elaborat, es posicionen tant els recorreguts de vianants com els eixos de passeig, atenent els espais destinats a espais lliures a l'entorn de la ciutat.

D'altra banda cal introduir en la valoració del document d'un seguit d'aspectes sobre la construcció de les noves edificacions a realitzar en l'àmbit.

Paràmetres a considerar per una Arquitectura sostenible.

A fi de garantir un desenvolupament sostenible, els projectes que desenvolupin aquesta modificació haurem de considerar els següents criteris i aspectes en la mesura de lo possible:

1. Disseny arquitectònic:

1.1 Orientació i assoliament

- 1.1.1 Rebre, al menys un 80% dels habitatges de l'edifici, en la superfície mínima obligatòria d'obertura de la sala, una hora de sol directe entre les 10 i les 14 hores solars en el solstici d'hivern.

- 1.1.2 Disposar d'elements de protecció solar en totes les obertures que rebuin sol directe orientades al sud-oest (190°)

1.2 Ventilació

- 1.2.1 Disposar d'un sistema de ventilació cremada, natural o artificial.

1.3 Coberta verdes

1.4 Tractament dels residus

- 1.4.1 Previsió dins de l'habitatge o dins d'espais comunitaris de l'edifici espais per a l'emmagatzematge per separat dels residus.
- 1.4.2 Espai per a la ubicació de contenidors soterrats en els projectes d'urbanització

2. Sistemes constructius

2.1 Industrialització

- 2.1.1 Dissenyar elements constructius incorporant criteris de reconstrucció.

2.2 Xarxa separativa d'aigües pluvials

- 2.2.1 Disposar d'una xarxa de sanejament separativa de les aigües pluvials en l'edifici per a la seva reutilització en zones verdes o en el propi edifici (inodors)

2.3 Aïllament tècnic i inèrcia tècnica

- 2.3.1 Millorar la inèrcia i els aïllaments façanes ventilades, utilització de vidres dobles (façanes a nord +/- 45°)

3. Implantació d'equipaments.

3.1 Energies renovables

3.2 ACS

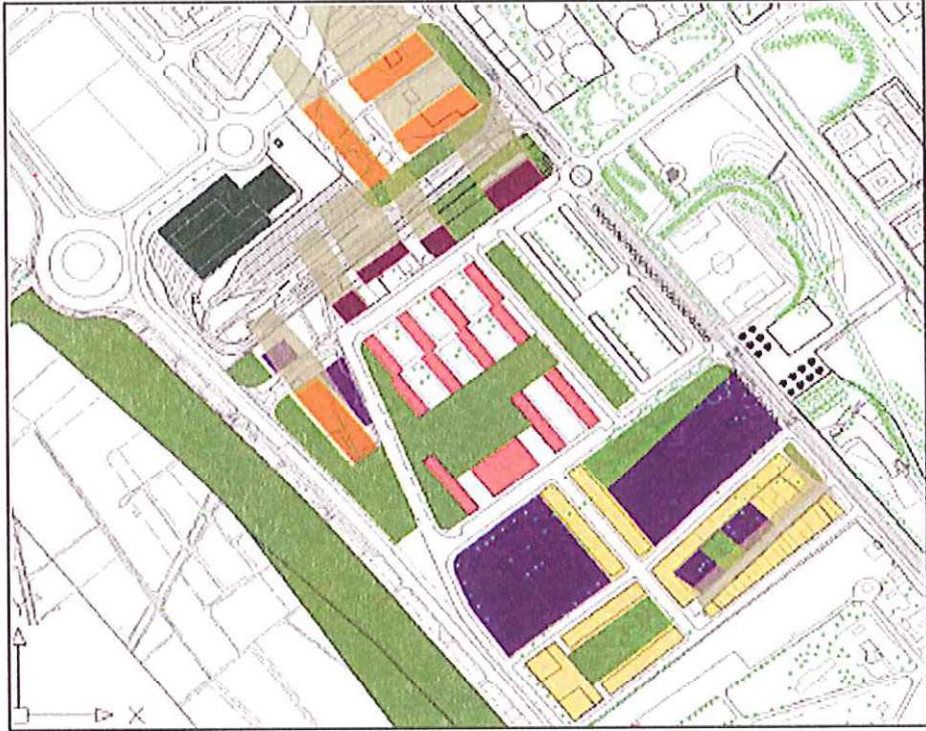
3.3 Domàtica

3.4 Mecanismes d'estalvis d'aigua



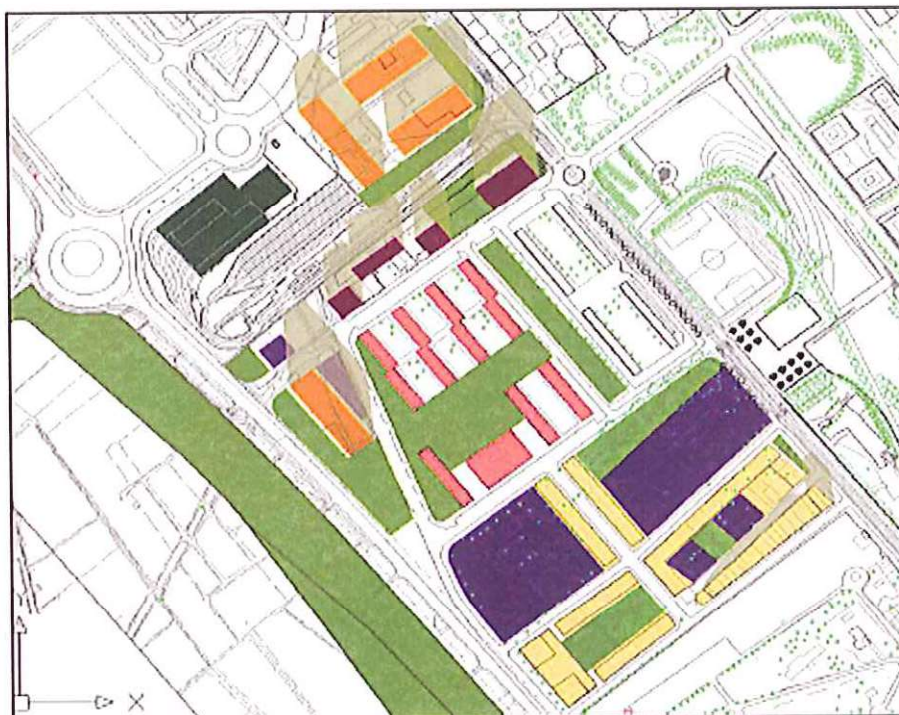
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



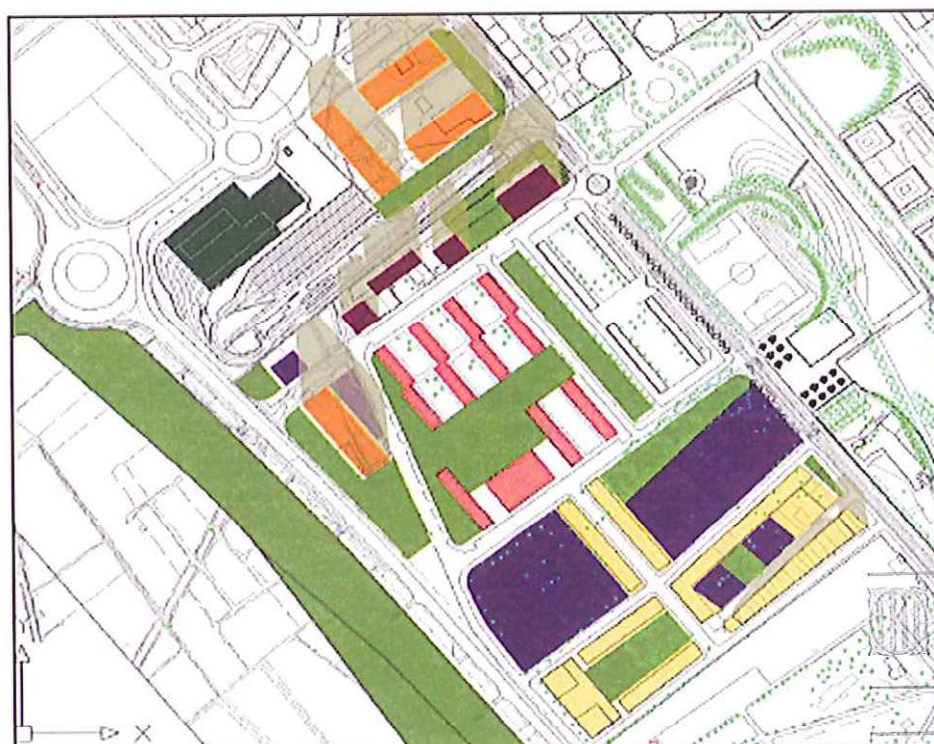
10 am

ESTUDI ASSOLEIG



11 am

ESTUDI ASSOLEIG



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

11 am

ESTUDI ASSOLEIG

12.- MEMÒRIA SOCIAL.

Com ja s'ha esmentat anteriorment, l'àmbit de la present modificació abasta sòls de molt diversa procedència i estat de consolidació. Efectivament, abasta tant els sòls industrials en desús al límit entre els termes municipals de Cornellà de Llobregat i Sant Joan Despí, com sòls destinats a sistemes de transport com les cotxeres o teixit de ciutat consolidada com és el cas de Font Santa i Can Suris al terme municipal de Cornellà.

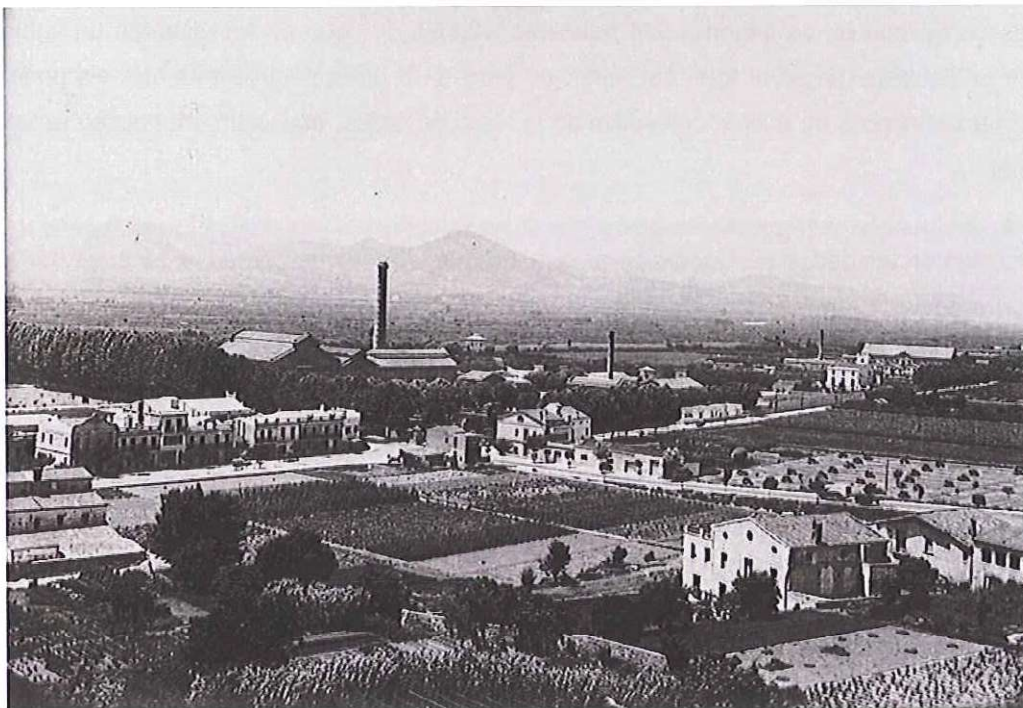
La present memòria social pretén estudiar l'estructura demogràfica i social a fi d'emmarcar les propostes sobre habitatge que aquesta modificació planteja.

L'evolució de ciutat en aquest territori fa entendre, en certa mesura, l'evolució de la ciutat metropolitana i dels creixements de forma migració en la comarca del Baix Llobregat.

En aquest sentit, el context de les implantacions de dels polígons de la ciutat de mitjans del darrer segle corresponen a la perifèria urbana el seu temps, tant per l'actuació de creació d'habitatge com per aquelles operacions públiques d'urgència on la gestió i el valor econòmic que facilitaren les actuacions.

Aquesta necessitat d'habitatge normalment s'ha vinculat a les successives onades migratòries, malgrat que també s'ha esdevingut per fenòmens naturals sobrevinguts.

Efectivament, en el moment de la construcció del polígon de Font Santa, l'entorn corresponia a sòls rústecs destinats al conreu agrícola propi de la zona predeltaica.



L'enclavament urbà definit es planteja com a una illa compacta allunyada de la ciutat, i relacionada amb els camp rústecs de l'entorn.

Davant d'aquesta situació d'isolament i llunyania el teixit urbà de Font Santa s'ha perpetuat aliena a l'entorn.

Les polítiques d'habitatges i espais públic de l'ajuntament de Cornellà han estat en la línia de millorar la reserva de sistemes tant quantitativament com qualitativament, en aquest sentit les transformacions urbanes de l'entorn propiciades pel creixement de la ciutat dels anys 90, han pogut canviar, en la mesura de lo possible, aquest isolament après durant tants anys.

En concret, la transformació urbana de Can Suris, propicià al barri la possibilitat d'ampliar la reserva d'espais lliures urbanitzats i la construcció d'equipaments al servei del barri i de la ciutadania general del municipi, afavorint per tant resoldre l'aïllament històric del sector. En aquest àmbit únicament els terrenys situats a l'extrem sud mantenen el caràcter tradicional i social de gaire bé 50 anys.

Com ja s'ha dit l'esforç d'integració del barri de la Font Santa ha estat força important des del desenvolupament de diverses millores internes i externes.

Des d'un punt de vista social, cal remarcar un seguit de dades del sector històric que justifiquen les propostes d'habitatge a realitzar a l'entorn de l'esmentat barri.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Fontsanta és un territori on se situen 2.304 habitants (2,65%) – que no representen un volum important de població respecta al total del municipi, però amb unes peculiaritats que els poden aïllar i marginar del procés de millora col·lectiva de la resta de barris, especialment del seu entorn més immediat.

Segons es reflexa en les dades del quadre contigu, hi ha més dones que homes, si bé quan parlen dels estrangers aquesta tendència s'inverteix. No obstant, això no es molt rellevant, donat el baix índex d'immigració que es dona, el 5,3%.

	Total			Espanyols			Estrangers		
	Dona	Home	Total	Dona	Home	Total	Dona	Home	Total
Fontsanta	1163	1141	2304	1127	1100	2227	36	41	77

Població per edat i sexe: Fontsanta

Pel que fa a l'edat, la població presenta un salt entre la població jove/adult (franja 20-40) i la jove/infant (0-20). La primera és el 39,6%: s'explica en part per la importància del boom de natalitat del tombant dels 70 i és superior a la mitjana catalana, mentre que la segona és del 19,9. Hi ha, doncs, aparentment, un problema de renovació generacional. Tanmateix el fet immigratori, malgrat no sigui molt rellevant, pot ajudar una mica a una correcta interpretació de dades: en primer lloc, és important considerar que gairebé el 60,6% de la població immigrada es troba precisament dins de la franja d'edat de 21-40. El mateix passa en la franja de població major de 60 anys: en el cas dels autòctons representa un 19,9% mentre que en els immigrants es de 2,3%.

Edat	Total			Espanyols			Estrangers		
	Dona	Home	Total	Dona	Home	Total	Dona	Home	Total
< 20	19,1%	20,7%	19,9%	19,0%	20,5%	19,7%	20,2%	25,3%	22,9%
21-40	37,8%	41,4%	39,6%	36,4%	40,5%	38,4%	64,3%	57,1%	60,6%
41-60	21,9%	21,2%	21,6%	22,4%	21,6%	22,0%	13,1%	15,4%	14,3%
> 60	21,2%	16,7%	19,0%	22,2%	17,5%	19,9%	2,4%	2,2%	2,3%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Procedència de la població espanyola

Els habitants espanyols són 3.137, és a dir el 94,7 per cent. D'aquests, la majoria són nascuts a Catalunya (60%), mentre que l'altre contingent important són els que ho han fet a Andalusia (23,9%). Extremadura hi aporta el 5,5%, les dues Castelles són el 4,1%, i Galícia el 1,2%. La resta de comunitats estan per sota l'1% i els nascuts a l'estranger són un 1,6%. Aquest barri va ser construït per acollir població de fora de Catalunya pràcticament en la seva totalitat, el que

passa és que, per efectes de renovació generacional, són majoritaris els habitants espanyols que ja han nascut aquí. 857

Procedència dels habitants espanyols
per comunitats autònomes (percentatges)

COMUNIDAD	%
Catalunya	60,0%
Andalusia	23,9%
Extremadura	5,5%
La Mancha	2,5%
Castella Lleó	1,6%
Galícia	1,2%
Resta de comunitats	3,8%
Estrangers	1,6%

Procedència de la població estrangera

Malgrat el baix nivell d'immigració, cal remarcar que majoritàriament es tracta de població que provenen de l'Amèrica Llatina: el país llatinoamericà que aporta més contingent d'immigrants és l'Equador, amb 41. El següent grup en importància es el procedent de l'Europa de l'Est amb 30. Dels 27 immigrants del nord d'Àfrica 18 provenen del Marroc. De l'Europa comunitària només tenen cert relleu relatiu Itàlia amb 7 dels països propers i/o més poblats.

CONTINENT	Tot.	%
SUD-AMÈRICA	78	44,6%
EUROPA	30	17,1%
ÀFRICA	27	15,4%
ÀSIA	23	13,1%
CEE	11	6,3%
AMÈRICA CENTRAL	4	2,3%
NORTE AMÈRICA	2	1,1%
TOTAL	175	100,0%



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

DESCRIPCIÓ DE LA SITUACIÓ ECONÒMICA

Mercat de treball i Activitat econòmica

Fontsanta té la taxa d'atur superior a la mitjana del municipi i de Catalunya.

Aquesta zona no té un teixit d'activitats econòmiques prou significatiu, malgrat el nivell de la seva activitat econòmica, per incidir de forma decisiva en l'ocupació de gran part de la seva població activa.

La situació ve donada pel perfil de part dels seus habitants amb dificultats a l'accés al mercat de treball. El Cens de Població i Habitatge del 2001 indica que la població activa a les zones era de 1.387 persones, de les quals 278 estaven desocupades. Això significa una taxa d'atur de 20,04 %.

En el municipi, segons les mateixes fonts, la taxa d'atur era d'11,77%, amb 4.712 aturats/des sobre els 40.004 de població activa.

La mitjana de Catalunya per a aquest període es situada en el 10,20 %. Per tant les zones Font Santa tenen 9,84 punts més de taxa d'atur respecte a aquesta mitjana.

Cens any 2001	Població activa	Població aturada	Taxa d'atur
Municipi	40.004	4.712	11,77 %
Font Santa	1.387	278	20,04 %
Catalunya			10,20 %

Activitat econòmica

Segons el Cens de Població i Habitatge de l'any 2001, facilitat per l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), les zones del Pla Integral tenien un 26,6% dels locals inactius, mentre que el municipi la taxa de locals inactius es del 21,15%. Això representa un 5,45% més de locals inactius de la mitjana de Font Santa-Grup Llobregat respecte a la mitjana municipal.

	Locals inactius	Total de locals	% locals inactius
Font Santa	15	53	28,3
Municipi		21,15	

Mercat i grans superfícies

658

Aquesta zona no disposa directament de mercats ni grans superfícies en la seva delimitació territorial, si bé en el cas de Font Santa hi ha una macrosuperfície, Centre Comercial Llobregat, molt a prop.

A part d'això, només hi ha uns pocs establiments que tenen la consideració de comerços majors, en general per raó de l'article que venen (electrodomèstics, màquines automàtiques, maquinària fusta, etc.) o bé per raó de la seva activitat (fabricació mobles, roba, caucho, productes semi-elaborats...).

	GRUP LLOBREGAT
COMERÇ MAJOR	7
Altres màquines automàtiques	1
Carbó	0
Distribució d'aigua en nuclis urbans	
Electrodomèstics	1
Interindustrial	1
Fabricació de caucho	
Fabricació Mobles	1
Fabricació productes semielaborados	1
Fabricació Roba	2
Maquinària Fusta	0

Petit comerç

En les dues zones hi han els establiments qualificats com a comerços menors per cobrir les necessitats més immediates. Els que tenen una presència més destacada són els que tenen que veure amb l'alimentació (10) i el vestit i calçat (6).

	FONT SANTA
COMERÇ MENOR	22
Alimentació (Aliments, begudes, carnisseria, fruites, verdures, vins)	5
Aparells mèdics	1
Articles per la llar	0
Carburants	1
Joieria	0
Llavors, abono i plantes	0
Lloguer de pel·lícules	2
MENAJE (Ferreteria i mobles)	1
Pa i pastisseria	4
Perfumeria	1
Premsa	1
Tabac	2
Vestit i calçat (vestit, calçat, llenceria i cotilleria)	4

Serveis i professionals



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

En aquest apartat incloem els serveis de caràcter privat o els professionals que els exerceixen. Els serveis bàsics sembla que estan ben coberts (farmàcies, caixes) i hi destaca l'elevat nombre de bars i cafès. Pel que fa als professionals destaquen els que es dediquen a la construcció i reformes d'habitatges (12). En el camp sanitari hi ha un professional de la medicina en cada zona.

	FONTSANTA
SERVEIS	14
Altres serveis NCOP	0
Bancs i caixes	2
Cafè Bars	7
Farmàcies	1
Perruqueria i estètica	2
Reparacions	1
Transportistes	1

	FONTSANTA
PROFESSIONALS	8
Construcció	7
Finques	0
Lleis i Gestió	0
Medicina	1

Davant d'aquesta situació, les propostes de l'ajuntament de Cornellà de Llobregat han anat en varies direccions, la resolució dels dèficits amb infraestructures i sistemes mitjançant les millores internes del sanejament i projectes de remodelació dels espais lliures; la urbanització de sistemes al servei del barri i de la població; el creixement de la ciutat.

La construcció de les cotxeres del Trambaix, signifiquen d'una banda la millora en l'accessibilitat a la resta de la ciutat, però des d'un altre punt de vista suposa un tall en la connexió del barri amb la ciutat de Sant Joan Despí.

Les transformacions urbanes que aquest document proposa significa creuar la darrera tanca del creixement de la Font Santa en vers al seu entorn de ciutat.

Les noves reserves d'espais lliures completen al nord i a ponent els recorreguts cívics actuals i l'accessibilitat a peu a la ciutat metropolitana.

Així mateix la reserva d'habitatges en diferents règims de protecció i els habitatges dotacionals completen les previsions de creixement en aquesta part de la ciutat.

13.- VALORACIÓ QUANTITATIVA I QUALITATIVA DE LES ZONES VERDES. JUSTIFICACIÓ DE L'ARTICLE 95 DE TRLUC.

659

Planejament Vigent

Les reserves d'espais lliures previstes en el pla vigent s'estableixen en tres àmbits diferenciats, en concret:

-Una gran peça d'espais lliures de 29.137m² de superfície al sud del límit de terme amb Sant Joan Despí entre l'antiga traça del carrer de Frederica Montseny l'avinguda de Barcelona i la reserva de vialitat prevista per a l'ampliació de la carretera de Sant Joan Despí (via Llobregat).

- L'eix central de la Font Santa culminat en el passeig paral·lel al carrer del Penedès i la reserva d'espais lliures a ponent de l'edifici de Can Suris de 11.952m² de superfície.

- La qualificació de 3.567m² de zona verda paral·lels a la prolongació del carrer Frederica Montseny. Amb una clara funcionalitat de coixí de protecció entre la zona industrial veïna i la nova vialitat. Aquest espais lliures corresponen a les precisions fetes en el PPO aprovat del sector industrial.

Aquest terrenys es troben:

- a) 12.785m² tramvia.
- b) 14.075m² camps de conreu o terrenys erms.
- c) 2.277m² l'actual carretera de Sant Joan Despí.

Com es pot apreciar, l'àmbit està ocupat en bona part per sòls destinats que han de ser subjectes a una resituació.

Planejament proposat

La proposta planteja la resituació de les zones verdes amb dos criteris principals: establir recorreguts cívics i agrupar i millorar-ne la proximitat amb el ciutadà.

En aquest sentit, la proposta emfasitza els recorreguts entre els equipaments dotant-los d'una urbanització al seu entorn que afavoreix la seva activitat social com el cas del "CityLab" a l'edifici de Can Suris, en front de la ctra. de Sant Joan Despí, o bé les zones verdes proposades a l'entorn dels equipaments situats al sud de l'àmbit en l'encreuament dels carrers Frederic Montseny i Priorat.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

A més aquests espais lliures situats en les vores de l'àmbit afavoreixen la seva continuïtat amb la resta de ciutat. En concret, pel nord s'estableix continuïtat amb el Parc de la Infanta i, pel sud amb la gran reserva d'equipaments fins al límit de terme amb el municipi de Sant Joan Despí.

En concret:

- A l'àmbit delimitats pels carrers Frederica Montseny, Carretera de Barcelona i Carretera de Santa Joan Despí es preveu:
 - a) Mantenir 8.147m² en la cruïlla entre el carrer Frederica Montseny i la Carretera de Sant Joan Despí i els terrenys confrontants a l'entorn de l'esmentada carretera.
 - b) Resituar 20.990m² corresponents els sòls ocupats per les infraestructures viàries i de les cotxeres del trambaix en l'àmbit global de la modificació.

- A l'àmbit de la Font Santa – Suris es preveu:
 - a) Mantenir l'eix central, rambla del carrer Penedès una franja al costat del carrer Terra Alta i una franja confrontant al carrer Frederica Montseny de 9.994m² tal com defineix el Pla General Metropolità vigent.
 - b) Incrementar en 8.485m² els espais lliures existents entre els blocs de la Font Santa tot recollint l'estat d'urbanització i consolació dels esmentats espais. Aquests donen servei de forma directa a la població del barri i constitueixen un centre d'activitat humana estructurada amb la resta d'espais públics de l'entorn.
 - c) Incrementar en 6.829m² la zona verda a l'entorn de l'edifici de Can Suris destinat actualment a equipament educatiu i administratiu per a les noves tecnologies. Aquests terrenys estan urbanitzats com a espais lliures de manera que la qualificació prevista és l'adiant a la zona. Aquest espai s'articula amb el previstos a l'illa de la Font Santa i amb els nous espais lliures locals de Can Suris.
 - d) Incrementar en 3.548m², terrenys ordenats pel Pla de Millora Urbana de Can Suris anul·lat per sentència. Aquest espai s'ordenen a l'entorn de zones d'habitatge tot generant un rosari de places i recorreguts cívics a l'entorn dels carrers Gironès, Soler i Cortada i Tarragonès.

- A l'àmbit a l'entorn dels tallers del Trambaix, la present modificació preveu:
 - a) Qualificar una superfície de 5.789m² com a coixí verd entre les infraestructures del Trambaix i l'antiga carretera de Sant Joan Despí. Tot mantenint la funcionalitat dels espais lliures previstos pel Pla General Metropolità en aquest àmbit.

De tot l'exposat el quadre resum de superfícies és el següent:

	PGM	MPG M	Δ
1.- Àmbit entorn ctra.	29.137	8.147	-20.990
1.1.-tallers tramvia	12.785	0	-12.785
1.2.-terrenys erms	14.075	8.147	-5.928
1.3.-àmbit ctra. actual St. Joan Despí	2.277	0	-2.277
2.-Àmbit Font Santa-Suris	11.952	30.814	+18.862
2.1.-Font Santa	9.994	18.479	+8.485
2.2.-Suris	1.958	12.335	+10.377
3.- Àmbit antiga ctra. Sant Joan Despí	3.567	5.789	+2.222
TOTAL	44.656	44.750	94

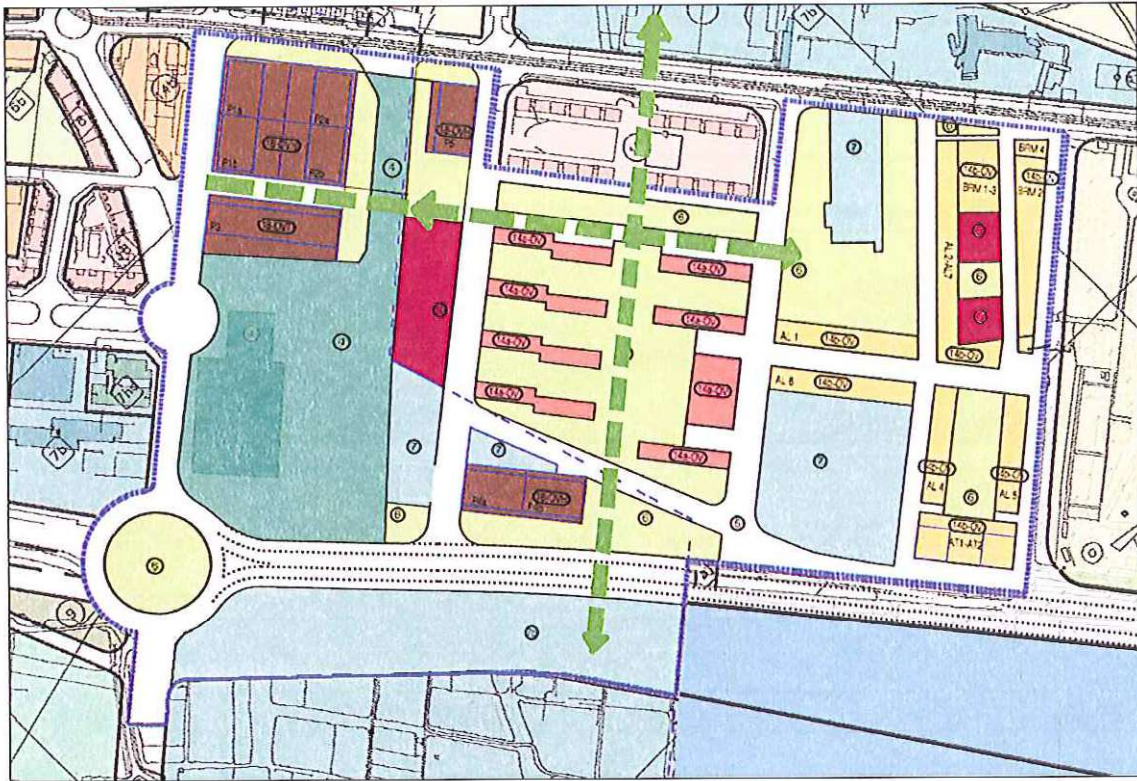
Com es pot veure la reducció dels sòls afectats de sistemes d'infraestructures 1.1 i 1.3 del quadre resten sobradament justificats per l'increment dels terrenys qualificats de vell nou als àmbits de Font Santa i Suris.

Des d'un punt de vista qualitatiu i ja s'ha comentat la proposta planteja una nova centralitat dels nous espais lliures que conformen una com estructura cívica al servei de la població implantada. Entre aquests cal destacar els recorreguts a l'entorn del carrer Penedès que s'inicia en una nova plaça al nord i conclou amb els espais lliures a l'entorn de Can Suris i al centrat amb l'eix de Font Santa que s'inicia en la cruïlla amb el carrer Penedès i finalitza amb un nou espai públic confrontant a la ctra. de Sant Joan Despí.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Qualitativament els nous espais lliures tenen major centralitat i relació amb el teixit urbà que els previstos pel Pla General Metropolità que tenien una posició perifèrica i de protecció davant les infraestructures.

14.- NORMATIVA URBANÍSTICA

Títol I.- DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit objecte del present document de modificació de PGM abasta una superfície de 193.739m², 103.922m² al terme municipal de Cornellà de Llobregat i 89.817m² al terme municipal de Sant Joan Despí.

L'àmbit està delimitat al nord-oest per l'avinguda Barcelona al terme de Sant Joan Despí, al nord-est per la carretera de Sant Joan Despí, al sud-est per les instal·lacions d'AGBAR al terme municipal de Cornellà de Llobregat i al sud-oest el límit de terme de Cornellà de Llobregat.

Art. 2: Normes de referència

Les presents Normes són complement i desenvolupament de les contingudes al Pla General Metropolità de Barcelona de 1976. Tot allò no especificat aquí serà d'aplicació la normativa general del PGM-76.

Títol II.- NORMES RELATIVES A LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Art. 3. Aspectes Generals

1.- L'àmbit del Pla queda qualificat en sistemes i zones, grafiats al plànol O5 – Planejament Modificat.

2.- Els tipus de sistemes són: (4) Serveis tècnics metropolitans, (5) Vials, (6) Zones Verdes, (7) Equipaments de caràcter local i metropolità (7c). Es defineix una zona d'habitatge dotacional, amb rang de sistema general, anomenada 10/HP, de cessió obligatòria.

3.- Les zones són de domini privat i estan dividides en 2 tipus:

Zona 14a-OV: Remodelació amb Ordenació volumètrica d'iniciativa pública: ús habitatge.

Zona 14b-OV: Remodelació amb Ordenació volumètrica d'iniciativa privada: ús habitatge.

Zona 18 -OV: Ordenació volumètrica específica

Art.4 Sistema de Serveis Tècnics (clau 4)

Els paràmetres edificatoris corresponen a la situació de consolidació existent, per a possibles ampliacions de les instal·lacions es fixa un gàlib màxim del 50% d'ocupació i una alçada màxima de 12m. En el cas de variar aquests paràmetres es redactarà un Pla Especial.

Art 5 Sistema d'Habitatge Dotacional. Zona 10/HP.:

Es fixen dues àrees de zona destinada a Habitatge dotacional:



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

1) 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: 1.662m²
- Ocupació: 708m²
- Edificabilitat habitatges: 1.416m²st 20hab (70m²/hab)
- N^o plantes: B+2 (11,60m)

2) Carrer Priorat.

Caldrà la redacció d'un Pla de Millora Urbana de definició de les condicions d'edificació, volumetria i composició de façanes a fi d'ordenar l'edificació en relació a la seva posició urbana, en caràcter indicatiu es fixa una ARM de 23,30 m. corresponent a PB+6PP. El sostre màxim assignat és de 9.376m² i una densitat de 133habitatges (70m²/hab)

Títol III.- NORMES RELATIVES A LA CONFIGURACIÓ DE L'ORDENACIÓ

Art. 4. Zones privades i usos admissibles

Cada zona té assignat un ús preferent i uns usos admissibles:

Zona 14a-OV.- Segons Pla Especial Font Santa, i el projecte finalment construït.

Zona 14b-OV.- Ús preferent : Habitatge en totes les plantes, exceptuant les semisoterrànies

Usos admissibles: Comercial a les Plantes Semisoterrànies.
Oficines, Recreatiu , Dotacional.
Industrial de categoria 1a i 2a

Zona 18-OV.- Es defineixen dues subzones. La subzona H (Habitatge) i la subzona T (Terciari)

Subzona 18-OVH: Ús preferent : Habitatge en totes les plantes, exceptuant les semisoterrànies

Usos admissibles: Comercial a les Plantes baixes, Oficines

Subzona 18-OVT: Ús preferent : Oficines

Usos admissibles: Comercial i Residencial

Art. 5. Intensitats i ocupacions màximes

Les intensitats d'edificació i les ocupacions admissibles, per zones, són les següents:

Zona 14a-OV:	Sup.: l'existent	Edificabilitat: l'existent	Ocupació: 100 %
Zona 14b-OV:	Sup.: 12.807	Edificabilitat: 45.091	Ocupació: Plànol O-5
Zona 18-OV:	Sup.: 12.924	Edificabilitat: 41.792	Ocupació: Plànol O-5

Art. 6. Parcel·la Mínima

Cada unitat de zona definida té el caràcter de parcel·la mínima, requerint el desenvolupament de la mateixa unitàriament, tot i que la seva execució pugui realitzar-se en diverses etapes. Excepcionalment, la unitat de zona BRM-2 del PA 3-Soler i Cortada, formada per una sèrie de parcel·les en la seva major part edificades, cadascuna d'aquestes constituirà parcel·la mínima. El Projecte de reparcel·lació, si fos necessari, mantindrà aquesta parcel·lació.

La relació de parcel·les, amb les seves respectives qualificacions, superfícies i edificabilitats és la següent:

PAU	Parcel·la	Qualificació Urbanística	Superfície	Sostre
1		14a-OV	6684	existent
2		14a-OV	9508	36342
	AL1	14b-OV	1440	4844
	AL2-AL7	14b-OV	2363	9386
	AL4	14b-OV	1142	4094
	AL5	14b-OV	1142	4094
	AL6	14b-OV	1405	4874
	AL8	14b-OV	100	230
	AT1-AT2	14b-OV	1916	8820
3		14b-OV	3299	8749
	BRM 1-3	14b-OV	1265	3311
	BRM 2 (*)	14b-OV	1435	2868
	BRM 4	14b-OV	599	2570
4	P5	18-OVH	1340	9106
5		18-OVH	11584	32686
	P1a	18-OVH	1541	5650
	P1b	18-OVH	1541	5650
	P2a	18-OVH	1540	5500
	P2b	18-OVH	1540	5500
	P3	18-OVT	3112	4504
	P4a	18-OVH	1155	2941
	P4b	18-OVH	1155	2941
Total			32415	86883+exist.

(*) Cada parcel·la de les actualment existents té caràcter de parcel·la mínima.

Art. 7. Perímetre regulador de l'edificació

Correspon a la màxima ocupació que pot assolir l'edificació. Ocupació és la projecció en planta baixa de l'edificació, exclosa la dels cossos oberts. Estan grafiats al plànol O-5.

Art. 8. Altura reguladora i nombre màxim de plantes

Zona 14a-OV

La regulació volumètrica està recollida en el PE vigent per al sector.

Zona 14b-OV

El quadre d'altures reguladores i nombre màxim de plantes és el següent:

AL1	PB+3PP+30%SC	PB de 5.00 + 3PP de 3.05 Sota Coberta
AL2-AL7	PB+3PP+30%SC	PB de 5.00 + 3PP de 3.05 Sota Coberta
AL4	PB+3PP+30%SC	PB de 5.00 + 3PP de 3.05 Sota Coberta
AL5	PB+3PP+30%SC	PB de 5.00 + 3PP de 3.05 Sota Coberta
AL6	PB+3PP+30%SC	PB de 5.00 + 3PP de 3.05 Sota Coberta
AL8	PB+1PP+30%SC	PB de 5.00 + 1PP de 3.05 Sota Coberta
AT1-AT2	PB+9PP	PB de 3.50 + 9PP de 3.05
BRM 1-3	PB+3PP+30%SC	PB de 5.00 + 3PP de 3.05 Sota Coberta
BRM 2 (*)	PB+1PP	PB de 5.00 + 1PP de 3.05 Sota Coberta
BRM 4	PB+5PP+30%SC	PB de 5.00 + 5PP de 3.05 Sota Coberta

Zona 18-OV

El quadre d'altures reguladores i nombre màxim de plantes és el següent:

P1 - P2 - P5	PB+8PP	PB de 5.00 + 8PP de 3.05
P3	PB+4PP	PB de 5.50 + 4PP de 3.75
P4	PB+6PP	PB de 5.00 + 6PP de 3.05

Per damunt de l'altura reguladora s'admeten cobertes inclinades. Aquestes tindran dues vessants, amb el carener paral·lel a l'alineació de l'edificació. En la zona 18-OV el pendent màxim es limita al 30%, determinant-se la cota que fixa l'altura reguladora màxima a 90 cm, com a màxim, del pla de façana. Per sobre del pla de coberta només podran sortir els elements tècnics de les instal·lacions.

Art. 9. Edificabilitat màxima.

Les edificabilitats descrites a l'apartat 5 i 6 tenen el caràcter de màximes i s'han de respectar encara que això impliqui no poder esgotar l'embolcant definida pel perímetre regulador i el nombre màxim de plantes. Es pretén amb això ampliar les possibilitats compositives del projectista.

Art. 10. Cossos sortints

Zona 14a-OV.- S'estarà a allò que disposi el Pla Especial Font Santa, vigent.

Zona 14b-OV.- S'admet el vol de cossos sortints oberts a les façanes de longitud més gran de cada parcel·la. A les que tinguin consideració de testeres no s'admetran vols. Les limitacions són les següents:

- a) Vol màxim = 0,80 m.
- b) Longitud màxima = 0,5 x Longitud del front de façana.
- c) S'admet concentració per plantes sempre que no es superi el total obtingut per aplicació de la regla anterior.

Zona 18-OV.- El vol màxim dels cossos sortints oberts es limitarà a dos metres a les dues façanes de longitud més gran de cada parcel·la. A les que tinguin consideració de testeres no s'admetran vols. Els cossos de vol oberts no computaran la seva superfície als efectes del compliment del sostre màxim autoritzat. No s'admeten vols de cossos tancats o semitancats.

Art. 11. Plantes Baixes

La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta de soterrani, i a cada unitat edificatòria definida per les diferents parcel·les que es defineixen a l'article 9.3, el paviment estarà situat, com a màxim, 1,00 m per sobre la rasant del carrer en el punt de cota màxima d'aquest, mantenint el pla horitzontal del forjat de P.B. en tota la unitat i per a tots els carrers i espais públics que l'envolting, tenint la planta per sota de la planta baixa la consideració de planta soterrani. L'alçada reguladora de l'edifici es comptarà per sobre de la cota de la planta baixa així establerta.

Art. 12. Plantes soterranis

S'admet la construcció de plantes soterranis, subjectes al regim general previst al PGM.

En la zona 18-OV, la planta soterrani destinada a ús d'aparcament podrà ocupar la totalitat de la parcel·la.

Art. 13. Previsió d'aparcaments

Els edificis de nova planta hauran de projectar-se per tal que comptin amb aparcaments a l'interior de l'edifici. Les places d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents:

Zona 14a-OV: l'aparcament se situarà en el subsòl destinat a sistemes, atesa la impossibilitat material de situar-se per sota de les edificacions existents.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Zona 14b-OV:

- a) 1 (una) plaça d'aparcament per cada habitatge de superfície útil igual o menor de 70 m².
- b) 1,5 places d'aparcament per cada habitatge de superfície més gran de 70 m².
- c) 1 (una) plaça d'aparcament per cada 80 m² útils (o fracció més gran de 40) de local comercial.

Zona 18-OV

- a) 2 (dos) places per habitatge.
- b) 1 (una) plaça per cada 50 m² d'edificabilitat destinada a usos terciaris.

Art. 14. Reordenació de volums

Es podran redactar Estudis de Detall per a la reordenació de volums, que hauran de complir les següents condicions:

- 1.- No augmentarà l'edificabilitat ni l'ocupació màxima assignades.
- 2.- No elevarà la cota de referència de la Planta Baixa.
- 3.- No alterarà el règim d'usos admissibles.
- 4.- Justificarà adequadament la conveniència i la incidència a la resta de l'àmbit ordenat.

Excepcionalment, a la unitat de zona BRM 1-3 i BRM-4, la definició volumètrica precisa es realitzarà a l'instrument reparcel·ladori.

Art. 15. Espais lliures privats sense edificacions

La part de parcel·la que quedi lliure d'edificacions podrà ser ocupada pels accessos als aparcaments privats comunitaris, amb la condició que es constitueixi sobre ells servitud de pas públic i el conjunt s'enjardini i mantingui pels seus propietaris.

A les zones d'ordenació aïllada, amb jardins al voltant de l'edificació, els projectes d'obres contemplaran el disseny de les tanques de parcel·la, limitant-se l'alçada de la part opaca de la mateixa a 2,00 m d'alçada, amidada des de la rasant del carrer.

Art.16. Plaques solars

Tots els edificis hauran de complir la normativa de plaques solars dels Ajuntaments de Sant Joan Despí o Cornellà (segons el seu emplaçament).

Art. 17. Aprofitament d'aigües de pluja.

A nivell d'edificació caldrà aprofitar les aigües de pluja per al rec del verd de jardins, patis i cobertes.

Art. 18. Mesures per minimitzar l'impacte acústic.

A més de les mesures que pugui prendre el municipi, com poden ser: disminuir la densitat de trànsit, limitar la velocitat dels vehicles, aplicar asfalt sonoreductor, etc, els edificis de nova

construcció hauran de tenir un nivell d'aïllament acústic dels paraments exteriors per tal de no sobrepassar a l'interior dels edificis un nivell de soroll que superi els nivells màxims d'immissió següents:

Dependència	Nivell d'immissió dB(A)	
	Dia	Nit
Dormitoris	30	25
Resta d'estances	35	30

Aconseguir aquests valors comportarà que els tancaments exteriors de façana tinguin un aïllament acústic mínim de 45 dB(A) considerant el cas més desfavorable.

L'índex d'aïllament aparent respecte al soroll aeri $R'w$ de les finestres i dels elements de construcció que en formen part, com les persianes, ha de presentar, en funció del nivell d'avaluació LAr , almenys el valor de 35 dB considerant el cas més desfavorable. L'índex d'aïllament aparent respecte al soroll aeri $R'w$ ha d'ésser avaluat a partir de les regles reconegudes, sobretot de les normes UNE-EN ISO 140 i 147 de l'Organització Internacional de Normalització

Es garantirà l'aïllament entre paràmetres horitzontals i verticals que separen usos iguals, incloses parets, finestres i altres tancaments de 45 dB. Entre paraments verticals i horitzontals d'usos diferents serà de 60 dB. Caldrà aportar certificat de mesures d'aïllament *in situ* per una entitat col·laboradora de l'administració, segons normes UNE-EN-ISO-140-4 i 717-1.

Títol IV.- NORMES RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL PLA

Art. 19. Àmbits de Desenvolupament i Polígons d'actuació

Es defineixen un seguit d'àmbits i polígons d'actuació, els respectius sistemes d'execució dels quals són els següents:

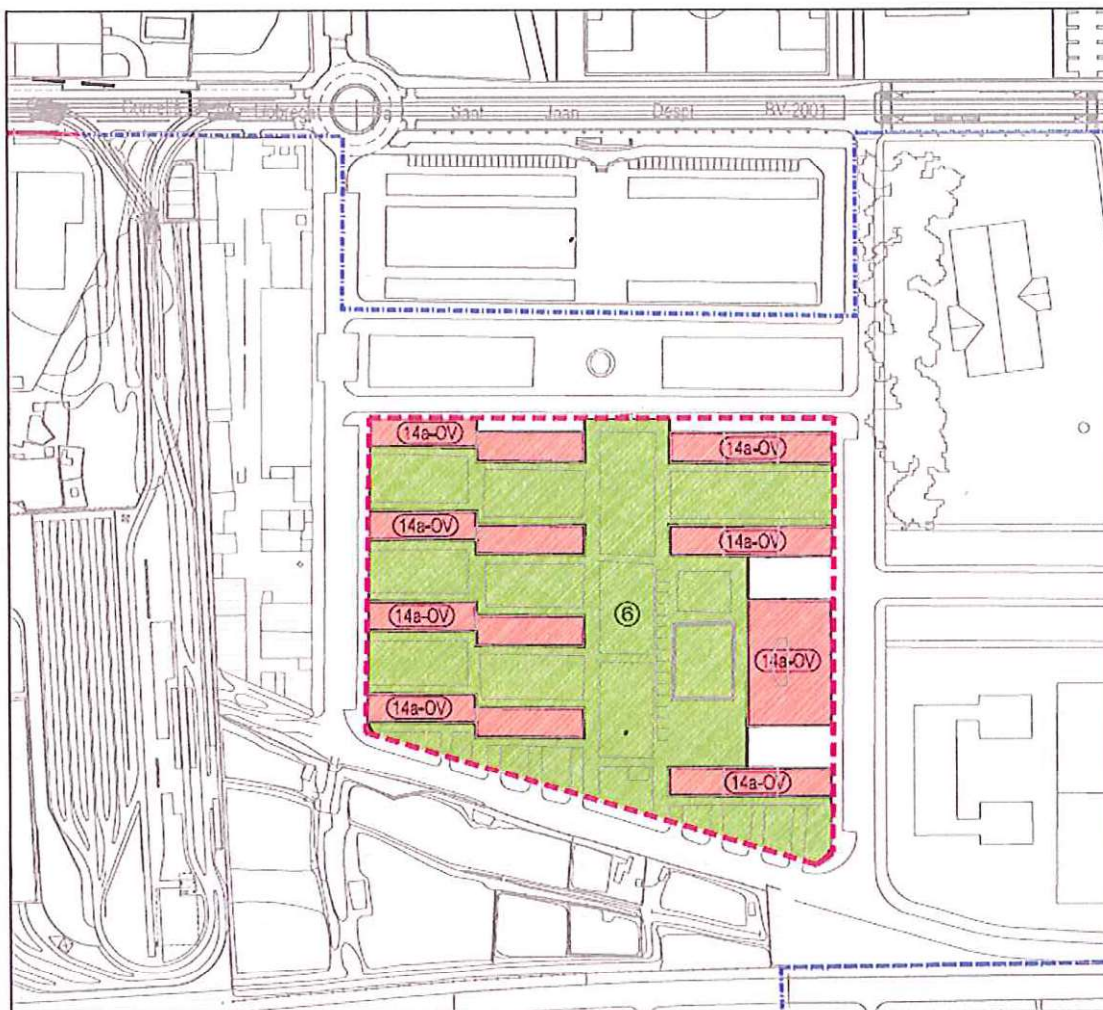



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

P1-Fontsanta:

Ja està executat



 Àmbit d'aplicació dels paràmetres d'edificació, densitat i sistemes.

P3-Soler i Cortada

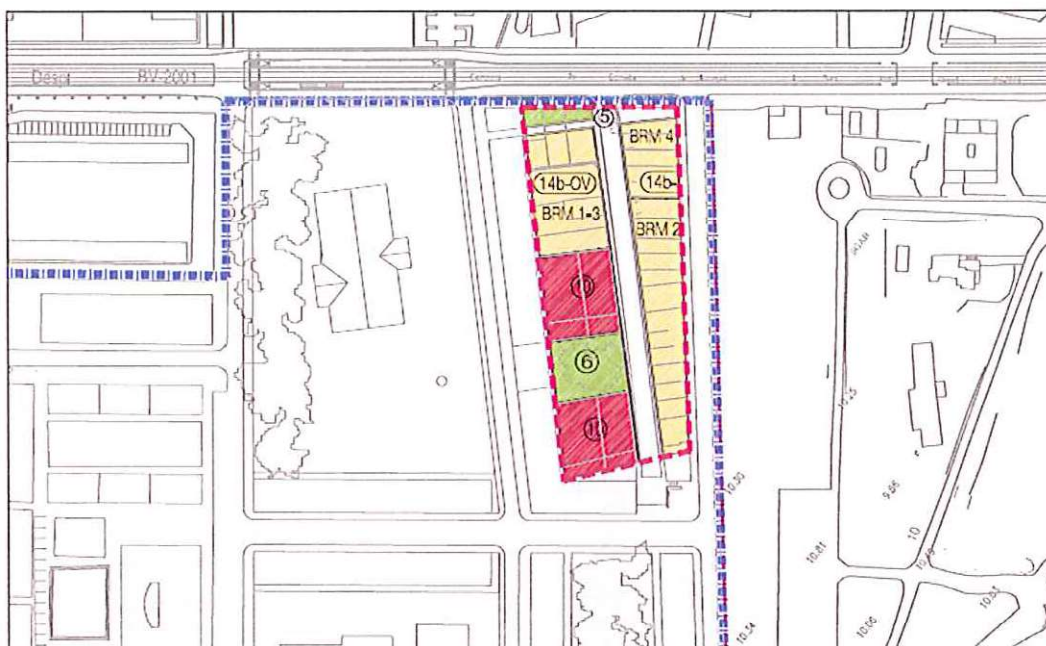
La unitat de zona BRM2 esta executada i l'aprofitament està repartit equitativament en funció de la superfície de cada parcel·la. S'estableix el sistema de Cooperació, amb la salvedat de que aquesta unitat de zona BRM2 quedarà exclosa i només participarà en el repartiment de les càrregues d'urbanització del carrer Soler i Cortada.


Cessions d'aprofitament: 10 % de l'aprofitament del polígon

Altres cessions obligatòries: els sòls reservats per a vialitat, zones verdes i equipaments

	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

Densitat: segons art. 180 de les OME : 75 habitatges (1 hab/100 m2st)



 Àmbit d'aplicació dels paràmetres d'edificació, densitat i sistemes.

P4-Priorat

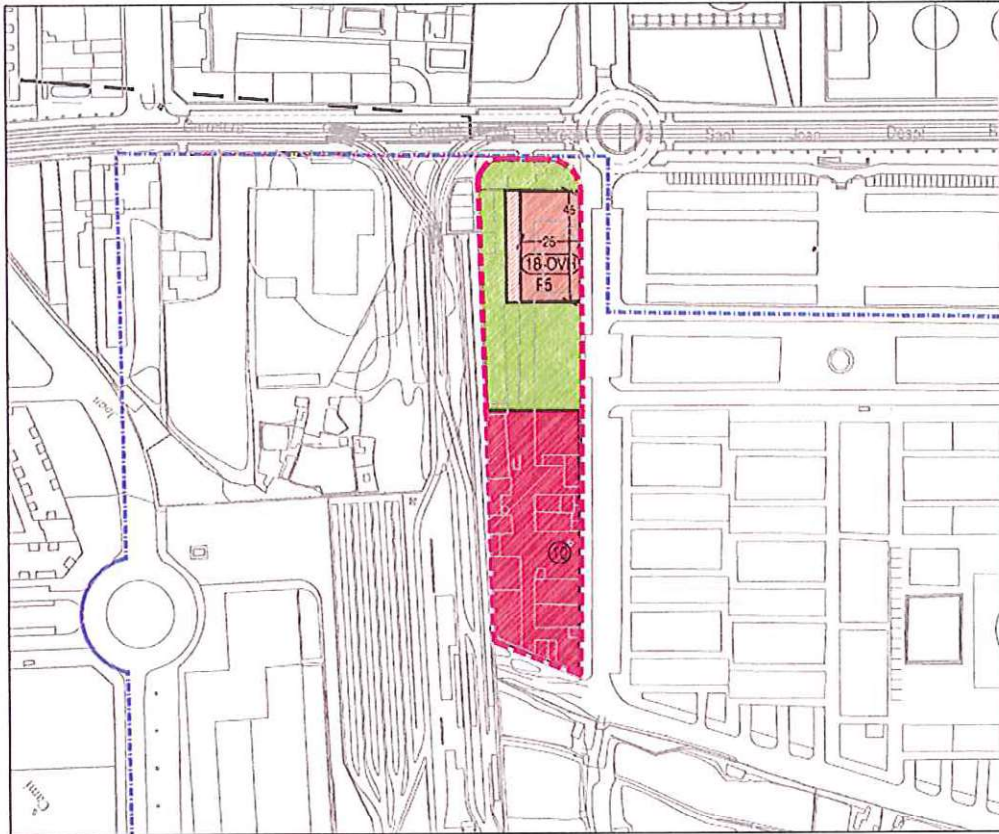
Compensació bàsica


	Sòl(m2s)	Edificabilitat(m2st)
P4-Priorat	7.638	9.106
SISTEMES	6.298	
(5) Vials	-	
(6) Verd	2.680	
(10Hp) HP-dot.	3.618	
ZONES	1.340	9.106
18b-OVH P5	1.340	

- El sòl privat amb drets materialitzables al polígon és: 7.588 m2s
- El 20 % del sostre corresponent a 18b-OVH es destinarà a habitatge de protecció pública
- El 10 % del sostre corresponent a 18b-OVH es destinarà a habitatge de preu concertat.
- Densitat admissible: 1 hab. per cada 100 m2 construïts amb destí a habitatge lliure i 1 hab. per cada 70 m2 construïts amb destí a habitatge protegit
- Cessions d'aprofitament: 10 % de l'aprofitament del polígon
- Altres cessions obligatòries: els sòls reservats per a vialitat, zones verdes i equipaments
- El desenvolupament del present PAU es realitzarà en el primer quadrienni al igual que l'habitatge protegit inclòs en ell. Així mateix, s'acompliran les determinacions de l'article 68 del Decret 305/2006, de manera que el termini màxim d'execució de l'habitatge protegit serà de 2 anys per a l'inici i 3 anys per a la seva conclusió.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme



 Àmbit d'aplicació dels paràmetres d'edificació, densitat i sistemes.

P5-Barcelona		Sòl(m2s)	Edificabilitat(m2st)
P5-Barcelona		25.811	32686
SISTEMES		14227	
(5) Vials		2991	
(6) Verd		7688	
(7) Equip.		3548	
ZONES		Sòl(m2s)	Edificabilitat(m2st)
		11584	32686
18b-OV		11584	
18b-OVH	P1a	1541	5650
18b-OVH	P1b	1541	5650
18b-OVH	P2a	1540	5500
18b-OVH	P2b	1540	5500
18b-OVT	P3	3112	4504
18b-OVH	P4a	1155	2941
18b-OVH	P4b	1155	2941

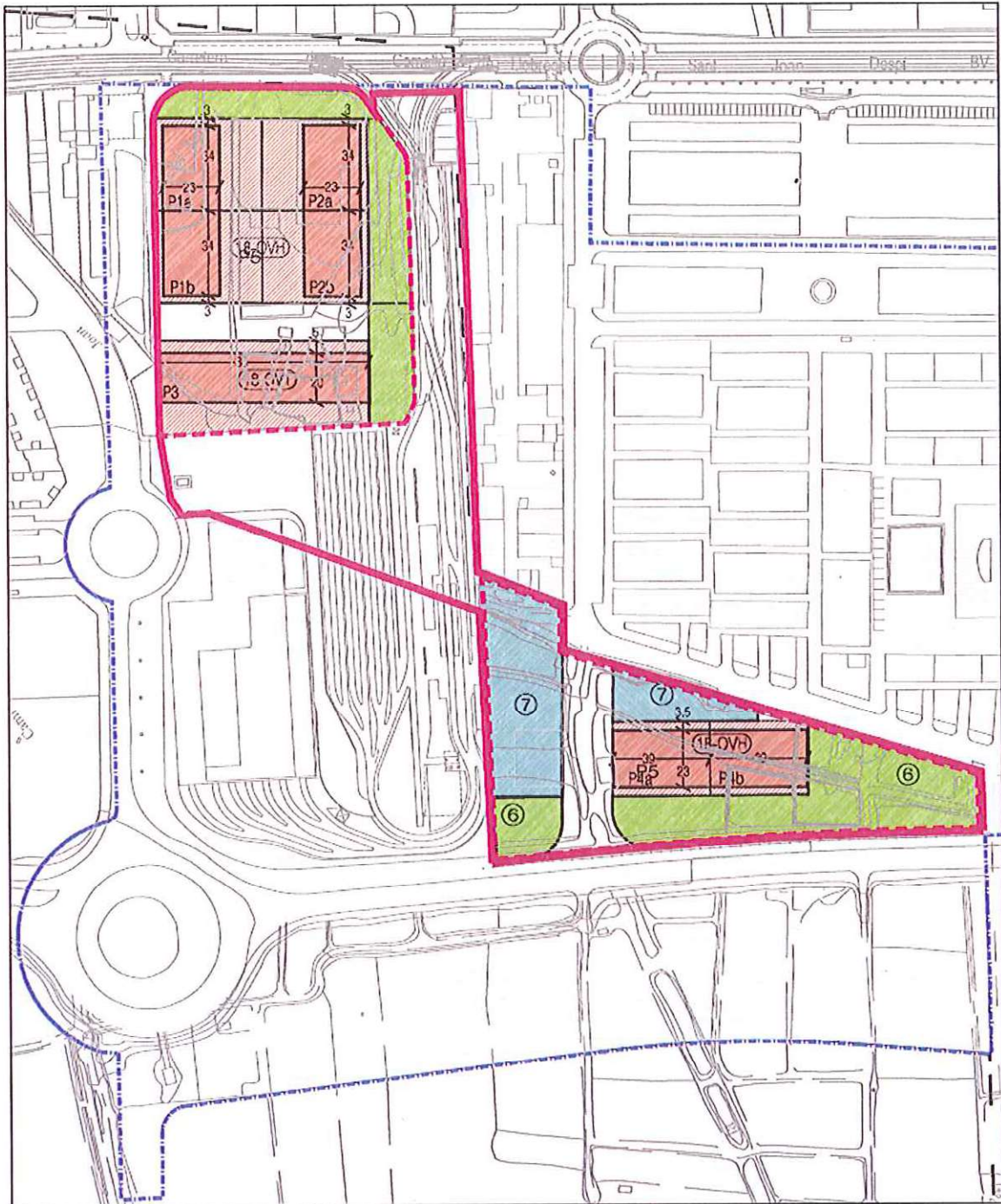
*Les cessions i aprofitament del P5 Barcelona, corresponen a les fitxades en el conveni subscrit entre l'ajuntament de Sant Joan Despí i la propietat de data 11 de febrer de 2008.

- El sòl privat amb drets materialitzables al polígon és: $35.583-7.588+11.866 = 39.861$ m2s
- L'i.e.b. resultant és 0,82 m2st/m2s
- El 20 % del sostre corresponent a 18b-OVH es destinarà a habitatge de protecció pública
- El 10 % del sostre corresponent a 18b-OVH es destinarà a habitatge de preu concertat.
- El 10% del sostre corresponent a 18b-OVH es destinarà a habitatge concertat d'acord amb el Conveni subscrit amb la propietat.
- La densitat admissible és 1 hab per cada 80 m2 construïts destinats a habitatge lliure, i 1 hab per cada 70 m2 construïts destinats a habitatge protegit.
- Cessions d'aprofitament: 10 % de l'aprofitament del polígon
- El desenvolupament del present PAU es realitzarà en el primer quadrienni al igual que l'habitatge protegit inclòs en ell. Així mateix, s'acompliran les determinacions de l'article 68 del Decret 305/2006, de manera que el termini màxim d'execució de l'habitatge protegit serà de 2 anys per a l'inici i 3 anys per a la seva conclusió.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya



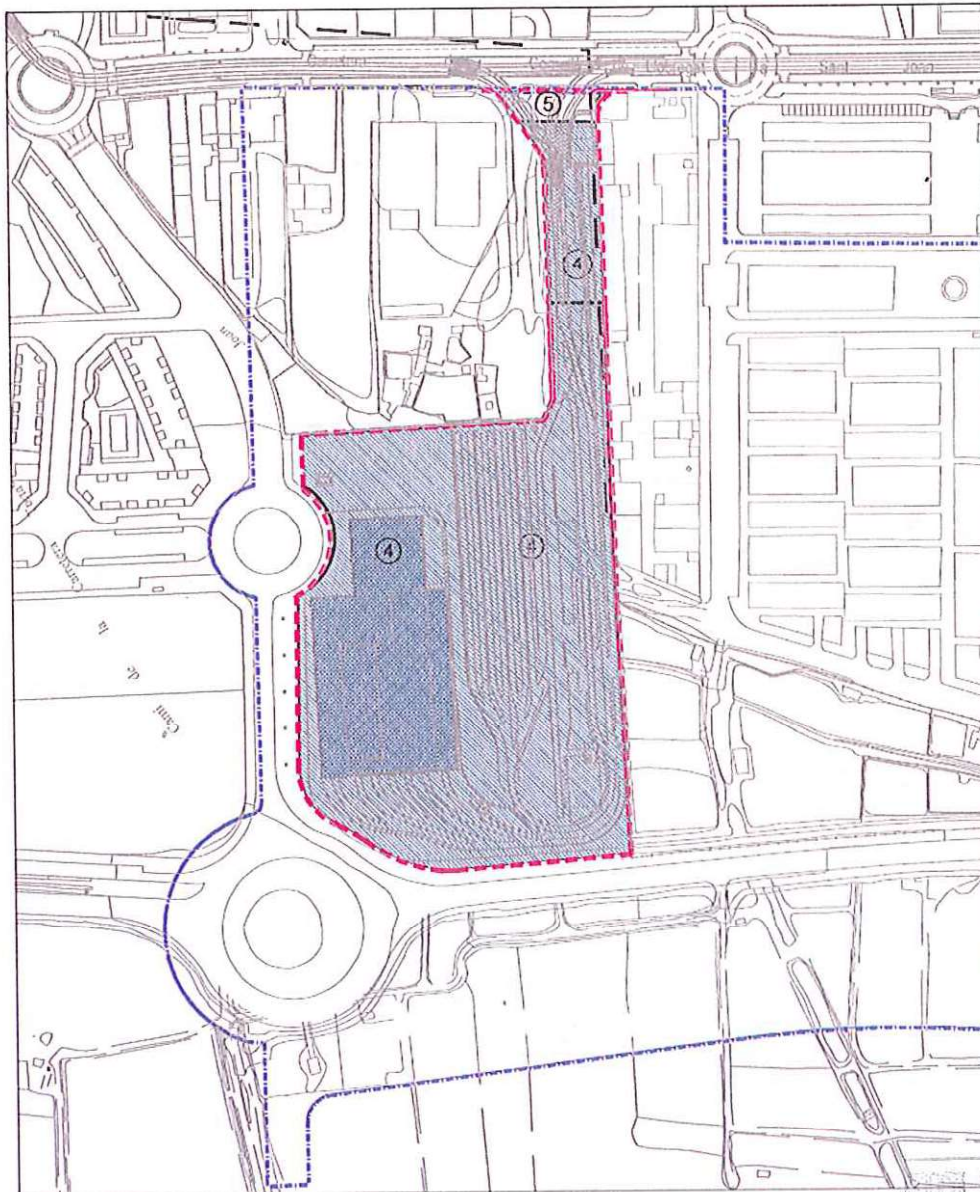
- Àmbit d'aplicació dels paràmetres d'edificació, densitat i sistemes.
- Àmbit d'equidistribució de beneficis i càrregues d'acord amb els convenis de data 22 de maig de 2001 i 11 de febrer de 2008.


P7-Cotxeres


Ja està executat

668

P7-Cotxeres	25808
SISTEMES	25808
4 Serveis tècnics metropolitans	25808
9. Protecció de sistemes	0



 **Ambit d'aplicació dels paràmetres d'edificació, densitat i sistemes.**

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Sgt. J.A Marín
Arquitecte

Sgt. R.A. Casademont
Arquitecte

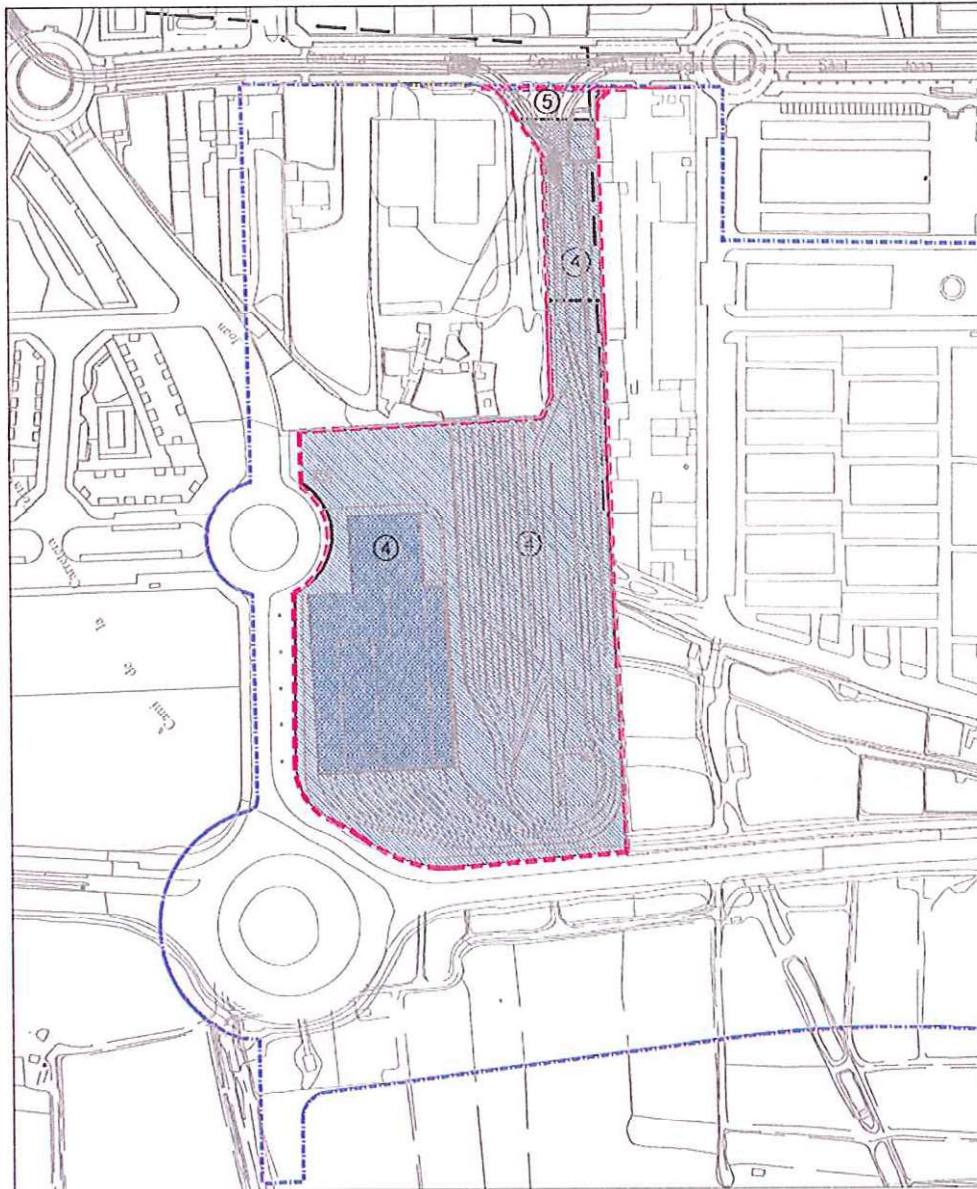
Cornellà de Llobregat, novembre 2009


P7-Cotxeres


Ja està executat

669

P7-Cotxeres	25808
SISTEMES	25808
4 Serveis tècnics metropolitans	25808
9. Protecció de sistemes	0



 Àmbit d'aplicació dels paràmetres d'edificació, densitat i sistemes.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Sgt. J.A Marín
Arquitecte

Sgt. R.A. Casademont
Arquitecte

Cornellà de Llobregat, novembre 2009