

AL·LEGACIONS A L'APROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN L'ENTORN DE CAN TRABAL (CORNELLÀ DE LLOBREGAT)

A l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat,

Anna Caminals Lecha, en qualitat de representant de l'organització política local Cornellà en Comú, en relació amb l'aprovació inicial de la Modificació del Pla General Metropolità de Barcelona en l'entorn de Can Trabal, aprovada pel Ple municipal el 28 de maig de 2025,

EXPOSA:

Que l'obertura del Centre Comercial Llobregat Centre, l'any 1994, va marcar un punt d'inflexió per al comerç local de proximitat a Cornellà de Llobregat, provocant un canvi de paradigma i una amenaça per al teixit comercial tradicional de la ciutat. La seva posterior decadència, fruit en part de l'aparició d'un altre centre comercial més gran i modern, posa de manifest la volatilitat d'aquests espais de consum massiu i la necessitat de replantejar-ne els usos amb una mirada de futur i d'interès general.

Que compartim la necessitat de reconvertir aquest espai estratègic de la ciutat, i valorem positivament la iniciativa de modificació del PGM, però entenem que ha de comptar amb el ple acord de l'Ajuntament i ha de garantir que la transformació respongui als interessos de la ciutadania. Els elements positius d'aquest avanç, com la reserva d'espais verds i les iniciatives de sostenibilitat, han de ser reforçats i blindats en l'aprovació final.

Que l'àmbit de la Modificació inclou els terrenys públics i privats compresos entre el carrer Revolt Negre, l'avinguda de Can Corts, la carretera d'Esplugues i la carretera de Sant Joan Despí, excepte la benzinera de la cantonada Revolt Negre/Sant Joan Despí, amb una superfície total de 34.803 m² (14.207 m² de sòl públic i 20.596 m² de sòl privat).

Que Cornellà afronta el repte de mantenir un equilibri entre activitat econòmica, habitatge, equipaments públics, espais verds i comunitaris, alhora que pateix una greu emergència habitacional. L'escalada dels preus de l'habitatge exigeix que qualsevol operació urbanística incorpori reserves d'habitatge protegit, especialment públic i de lloguer, com a eina per garantir el dret a l'habitatge reconegut per l'article 47 de la Constitució espanyola.

Que, igualment, l'article 45 de la Constitució garanteix el dret a gaudir d'un medi ambient adequat i obliga a preservar-lo, de manera que aquest projecte ha de guiar-se per criteris estrictes de sostenibilitat ambiental, d'autosuficiència energètica i de gestió eficient de l'aigua.

Que la proposta de modificació contempla la construcció d'un edifici terciari singular de

4.966 m² destinat a ús de residència. Tot i que la creació de places d'allotjament per a estudiants i investigadors és, en principi, positiva, l'experiència recent a l'àrea metropolitana de Barcelona obliga a abordar aquesta qüestió amb cautela. Existeix un risc que aquests equipaments operin *de facto* com a allotjaments turístics encoberts, eludint la normativa sectorial i urbanística. L'Ajuntament de Barcelona ha sancionat en els darrers anys nombroses residències d'estudiants per operar com a hotels il·legals.

La lògica econòmica que impulsa aquesta pràctica il·legal és clara: la rendibilitat del lloguer turístic per nit és exponencialment superior a la del lloguer mensual a un estudiant. Aquesta pressió econòmica s'intensifica durant els períodes no lectius (estiu, Nadal o Setmana Santa), quan les residències busquen maximitzar l'ocupació. El context normatiu actual, marcat per l'aprovació del Decret Llei 3/2023 que restringeix severament la creació de nous Habitatges d'Ús Turístic (HUT) en municipis tensionats, incentiva encara més la cerca de vies alternatives per al negoci de l'allotjament de curta durada.

Davant d'aquesta realitat, una estratègia basada exclusivament en la inspecció i la sanció a posteriori, un cop el problema ja s'ha manifestat, resulta ineficient i socialment costosa. Aquesta modificació del PGM ofereix una oportunitat per implementar un model de governança més proactiu. Una solució eficaç és incorporar clàusules de "blindatge" directament a les normes urbanístiques que regiran aquesta parcel·la específica.

Per aquests motius, PRESTEM LES SEGÜENTS AL·LEGACIONS:

1.- Ampliació del percentatge d'habitatge protegit: Proposem que el percentatge d'habitatge protegit s'incrementi fins al 60% del sostre d'habitatges previstos, davant l'actual situació d'emergència habitacional.

2.- Reserva de sòl per a habitatge dotacional: Sol·licitem reservar sòl d'equipament municipal destinat a habitatge de lloguer dotacional, amb espais complementaris per a equipaments socials i comunitaris.

3.- Naturalització de les zones verdes: Les zones verdes han de ser veritables espais naturalitzats, amb connexió ecològica amb el Parc del Canal de la Infanta, en coherència amb el projecte Cornellà Natura, i amb criteris de biodiversitat, ús d'espècies autòctones, estalvi d'aigua i reducció d'emissions.

4.- Autosuficiència energètica i sostenibilitat ambiental: Demanem incloure la previsió d'una comunitat energètica, amb plaques fotovoltaïques sobre els edificis i gestió compartida dels excedents energètics, així com sistemes de recuperació d'aigües residuals, aprofitament d'aigües pluvials i cobertes vegetals.

5.- Regulació de l'edifici terciari destinat a residència d'estudiants: Instem a blindar l'ús exclusiu de la parcel·la com a residència col·lectiva dotacional per a estudiants, investigadors/es i personal docent vinculat a centres educatius reglats, amb estada mínima

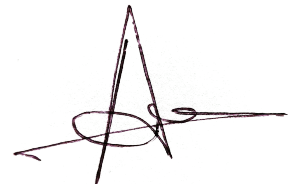
de cinc mesos. Es prohibirà la comercialització turística, i la posada en funcionament quedarà condicionada a l'aprovació d'un Pla Especial Urbanístic amb pla d'explotació, un sistema de control anual, establint que l'incompliment reiterat comporti la revocació de la llicència d'activitat.

Tanmateix, proposem que es contempli la possibilitat d'ús excepcional i temporal d'una part reduïda de les places, com a allotjament d'emergència en casos socials greus, com situacions de violència masclista o desnonaments amb menors, sempre sota gestió i derivació dels serveis socials municipals.

Per tot l'exposat,

Sol·licitem que aquestes al·legacions siguin tingudes en consideració i incorporades al procediment d'aprovació de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità en l'entorn de Can Trabal.

A Cornellà de Llobregat, 3 d'octubre de 2025



Anna Caminals Lecha
Coordinadora de Cornellà en Comú