

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN RELACIÓ AL NOMBRE MÀXIM
D'HABITATGES PER PARCEL·LA A LES CLAUS 12 I 13B, AL TERME
MUNICIPAL DE GAVÀ.**

DOCUMENT COMPRENSIU

Març 2025

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN RELACIÓ AL NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES PER PARCEL·LA A LES CLAUS 12 I 13B, AL TERME MUNICIPAL DE GAVÀ.

DOCUMENT COMPRENSIU

1. MARC NORMATIU

L'article 8 "Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics", apartat 5, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i modificacions posteriors (TRLUC) determina que cal que, *conjuntament amb el pla, s'exposi un document compresiu dels extrems següents:*

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

Per donar compliment al mateix es redactat aquest document compresiu amb un resum de l'abast de les determinacions del Pla.

2. SUSPENSÍO EN L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

D'acord amb l'article 73 "Suspensió de tramitacions de llicències" del TRLUC :

1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicats i justificats. (...)"

Donat l'objecte i finalitat d'aquesta modificació del PGM es considera que no és necessari suspendre la tramitació de llicències.

3. ANTECEDENTS

El Pla General Metropolità, aprovat el 14 de juliol de 1976 i publicat al BOPB el 19 de juliol del mateix any, és el planejament general vigent a Gavà.

Les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (en endavant NNUU de PGM) juntament amb les Ordenances Metropolitanes d'Edificació, aprovades definitivament en data 15 de juny de 1978 i publicades al BOPB en data 18 de juliol de 1978, (en endavant OME) determinen el nombre d'habitatges que es poden realitzar a cada parcel·la.

En el cas de la zona de nucli antic, clau 12, l'article 318 de les NNUU de PGM determina que el nombre d'habitatges per parcel·la haurà de limitar-se al que per excés resulti del límit de 200 habitatges/Ha de sòl, o part proporcional, edificable en cada parcel·la a l'alçada reguladora corresponent.

En el cas de la zona de densificació urbana, subzona II, semiintensiva, clau 13b, l'article 323 de les NNUU de PGM determina que les edificacions que s'aixequin en aquesta subzona no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti per excés d'aplicar el màxim de 250 habitatges/Ha de sòl, o part proporcional, edificable a l'alçada reguladora corresponent. Les Ordenances Metropolitanes d'Edificació en l'article 179 concreten l'aplicació dels articles 318 i 323 de les NNUU de PGM, determinant que els barems de 200 i 250 habitatges/Ha fixats per a les claus 12 i 13b respectivament, fan referència als valors mitjans de les unitats de zona. En el mateix article es diu que els límits referits a la porció de parcel·la inclosa dins de la profunditat edificable de l'illa respectiva es transformen en 334 i 358 habitatges/Ha, per a les claus 12 i 13b respectivament.

Les OME també afegixen en el seu article 180 un altre barem a aplicar per a determinar el nombre màxim d'habitatges: a les zones de nucli antic i de densificació urbana, el nombre màxim d'habitatges que podrà construir-se en una determinada parcel·la no serà superior al que resulti de dividir la superfície total construïda de l'edifici pel mòdul de 100m².

Per tant hi ha 2 articles a les NNUU de PGM i 2 articles a les OME que regulen la densitat màxima d'habitatges de les zones 12 i 13b.

I en aquest punt cal fer notar que aquest marc legal es va fer en el context social de 1976, molt diferent a l'actual pel que fa a configuració de les unitats familiars i necessitats dels habitatges.

Al mateix temps, el Pla Local d'Habitatge vigent (en endavant PLH) preveu accions relacionades amb l'ampliació del parc d'habitatge assequible i social que abasten tot el calendari del pla, contemplades en el Bloc C del PLH:

C1.0 Impuls de la coordinació de la política de sòl per HPO de l'AMB

C1.1 Control del ritme del desenvolupament

C1.2 Generació d'habitatge en sòl urbà consolidat

Incrementar les reserves d'habitatge amb protecció oficial al sòl urbà consolidat (aportació ciutadana)

Promoure allotjaments en baixos comercials (aportació ciutadana)

C2.2 Promoció per operadors privats i socials

C2.3 Captació amb destí a lloguer assequible

Transformació de locals comercials en desús en habitatges (aportació ciutadana)

D'entre les accions previstes destaquen la necessitat de generació d'habitatge assequible en sòl urbà consolidat i de captació amb destí a lloguer assequible.

I les darreres modificacions del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLUC) van també en la línia d'afavorir la creació d'habitatges de protecció oficial, considerant que l'increment de densitat d'habitatges quan es destinen a protecció oficial no comportarà increment de zones verdes; i fixar un barem d'1 habitatge/70m² en aquests casos.

Així, en aquest context es fa necessària una Modificació puntual de Pla General Metropolità amb els següents objectius:

- Actualitzar les previsions del PGM pel que fa a la densitat màxima d'habitatges en les claus de nucli antic i de densificació urbana, tenint en compte el context social passats 47 anys des de l'entrada en vigor del PGM, i en la línia de diverses modificacions puntuals de PGM ja tramitades a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que redueixi el mòdul d'1 habitatge/100m² a 1 habitatge/80m².
- Afavorir la creació d'habitatge assequible en el sòl urbà consolidat, tal com preveu el Pla Local d'Habitatge vigent, incorporant les previsions de densitat d'habitatges de protecció oficial previstes al TRLUC a les determinacions del planejament vigent al municipi: 1 habitatge/70m².

- Modificar la definició de la superfície construïda als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges per parcel·la per a les zones del nucli antic, clau 12, i densificació urbana semiintensiva, clau 13b.

4. OBJECTE DEL DOCUMENT

L'objectiu final és la redacció de la Modificació de les NNUU i les OME del Pla General Metropolità en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la en zones de nucli antic, clau 12, i de densificació urbana, clau 13b, al terme municipal de Gavà, concretament:

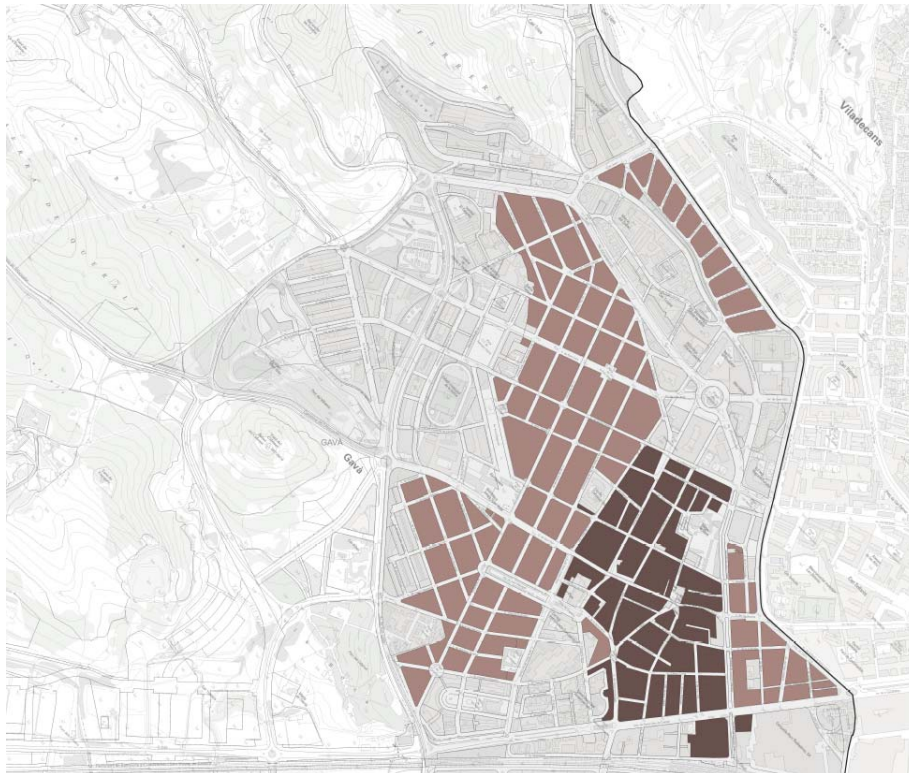
- Actualitzar les previsions del PGM pel que fa a la densitat màxima d'habitatges, modificant els paràmetres mitjançant els quals es calcula aquesta densitat màxima d'habitatges per parcel·la a les claus 12 i 13b de manera que depengui de la superfície construïda conforme al planejament, amb un barem d'1 habitatge cada 80m².
- Afavorir la creació d'habitatge assequible en el sòl urbà consolidat, incorporant les previsions del TRLUC pel que fa a la densitat d'habitatges de protecció oficial, amb un barem d'1 habitatge cada 70m².
- Concretar el càlcul de la superfície construïda als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges per parcel·la en zones 12 i 13b.

5. PROMOCIÓ I REDACCIÓ

La present Modificació del PGM està promoguda per l'Ajuntament de Gavà i ha estat redactada pels arquitectes Georgina Vázquez Utzet i Enric González Duran, de l'empresa VIA, economia i urbanisme SLP, amb despatx professional a Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona.

6. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la modificació puntual són les claus 12 i 13b del terme municipal del Gavà.



7. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta de modificació pretén permetre una tipologia d'habitatges més diversa que pugui donar resposta a les necessitats habitacionals actuals de la població pel que fa a la tipologia de les famílies i les llars, les quals com ja s'ha explicat són molt diferents de les existents en el moment de la redacció del PGM fa 47 anys. Per fer-ho s'augmentarà la densitat i el nombre màxim d'habitatges en les claus 12 i 13b, que es correspon amb les zones de nucli antic i de densificació urbana, ambdues tipologies plurifamiliars.

Aquesta modificació segueix la tendència d'altres modificacions realitzades en l'àrea metropolitana per tal d'adequar les previsions del PGM a les necessitats actuals.

Pel que fa al càlcul de la densitat màxima a les claus 12 i 13b les NNUU estableixen un índex de densitat d'habitatges en funció de la superfície de la illa. Aquest era de 250 habitatges/hectàrea per la zona 13b i de 200 per la zona 12.

Es considera que, atès el grau de consolidació del sòl urbà consolidat, aquest índex de densitat referit als habitatges per hectàrea no és el més adequat per regular el nombre d'habitatges i la seva aplicació presenta molt problemes.

Aquest índex no té en compte l'alçada reguladora màxima la qual depèn de l'amplada dels vials de diferents amplades i per tant, alçades reguladores diferents.

Es proposa eliminar aquest índex que es considera més propi de planejaments que desenvolupen nous àmbits, que no pas de sòl urbà consolidat on la densitat hauria d'anar referida al sostre màxim de cada parcel·la.

Per aquest motiu es proposa regular la densitat en funció del sostre màxim permès, el qual es defineix com el sostre comprès entre el límit de parcel·la i la fondària edificable multiplicat pel nombre de plantes edificables. S'inclouen els celoberts, patis de ventilació, escales i s'exclouen, els cossos sortints, espais sotacoberta, altells, badalots d'escala i altres elements tècnics situats sobre l'alçada reguladora. També s'exclou la superfície edificable en planta baixa que superi la fondària edificable.

En el cas d'edificis existents que superin el sostre màxim permès pel planejament, pel càlcul del nombre màxim d'habitatges només es tindrà en compte el sostre màxim admès pel planejament.

Per determinar el nombre màxim d'habitatges, tal i com s'ha justificat, es redueix el límit a 1 habitatge cada 80 m²st de sostre màxim edificable per tal d'adequar la tipologia d'habitatges a la realitat de les llars actuals.

D'altra banda, tal i com determina l'article 100.2 del TRLUC, caldrà preveure una reserva complementària per a sistemes d'espais lliures i equipaments de, com a mínim, 10 m²sòl per cada nou habitatge. Aquesta reserva no s'ha de preveure si l'augment de densitat es destina a habitatge de protecció pública amb un mòdul màxim d'un habitatge per cada 70 m²st de sostre d'aquest ús. També caldrà preveure la cessió del 10% de l'increment d'aprofitament. D'acord amb l'esmentat article 100.2, aquesta reserva complementària per a sistemes d'espais lliures i equipaments, així com la cessió del 10% d'increment d'aprofitament, es pot substituir per l'equivalent econòmic en el moment de concedir la llicència urbanística.

L'Ajuntament podrà redactar un document que estableixi els costos econòmics substitutoris de la cessió de les zones verdes i el 10% d'aprofitament.

Finalment, també es contempla amb caràcter general a tot el municipi, la possibilitat contemplada al TRLUC de permetre l'augment de densitat per habitatge protegit de fins a un màxim d'un habitatge per cada 70 m² de sostre residencial d'aquesta tipologia.

8. ABAST I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació únicament modifica els articles 317, 318, 323 i 325 de les NNUU del PGM i els articles 179 i 180 de les OME en l'àmbit del municipi de Gavà. No es modifica la resta de documentació gràfica ni escrita del PGM.

La modificació està formada pels següents documents:

1. Memòria informativa i justificativa
2. Gestió
3. Normativa
4. Plànols
5. Avaluació econòmica i financera
6. Informe de sostenibilitat econòmica

Barcelona, març 2025

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta directora de l'equip
VIA, economia i urbanisme, SLP