

**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.**

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.

Índex

I. MEMORIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA	2
1. ANTECEDENTS	2
2. OBJECTE DEL DOCUMENT.....	3
3. PROMOCIÓ I REDACCIÓ	3
4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	3
5. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	4
6. MARC LEGAL.....	4
7. PLANEJAMENT VIGENT	7
8. PLA LOCAL D'HABITATGE	9
9. ANALISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL.....	9
10. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA	12
11. ABAST I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ.....	13
12. OBJECTIU DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.....	13
13. AVALUACIÓ AMBIENTAL.....	13
14. ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	14
15. DOCUMENTS ECONÒMICS	14
16. CANVI CLIMÀTIC	14
17. URBANISME I GÈNERE	15
II. GESTIÓ URBANÍSTICA	16
III. NORMES URBANÍSTIQUES	17

Aquest document de planejament està redactat per Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística i Postgrau en Polítiques d'habitatge, i Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i viabilitat econòmica de planejament; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec de l'Ajuntament de Gavà.

Promotor: Ajuntament de Gavà

Equip redactor: VIA, ECONOMIA I URBANISME slp

- Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
Màster en Gestió Urbanística i Postgrau en Polítiques d'habitatge
- Enric González Duran, arquitecte
DALF expert en valoracions urbanístiques i viabilitat econòmica de planejament

Col·laborador: Gemma Vilà, sociòloga

Barcelona, març 2025

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

La signatura electrònica del conjunt del document es recull en aquesta pàgina.

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.

I. MEMORIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1. 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 passar 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.

2. 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.

3. 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.

4. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

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

5. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

La conveniència i oportunitat ve donada per la necessitat de donar compliment al mandat del Pla local d'habitatge del 2021 que va detectar la necessitat de generar habitatge en sòl urbà consolidat. Així com per adaptar l'oferta d'habitatges a les necessitats actuals de la societat on han canviat les estructures de les llars disminuint la seva dimensió, pel que calen més habitatges però de menors dimensions.

Finalment, també es vol incorporar la nova prescripció de la llei d'urbanisme en relació a la densitat del habitatge protegit.

6. MARC LEGAL

La modificació es redacta d'acord amb la legislació urbanística vigent, com també amb les restants disposicions legals aplicables. El marc legal que emmarca el present document urbanístic és:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen (TRLUC)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen (RLUC)
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge de protecció oficial i de noves modalitat en règim de lloguer.
- Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic.
- Pla General Metropolità de l'any 1976 (PGM), consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen

La legislació a que es fa menció ha d'entendre's aplicable en tant que sigui vigent i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.

Legislació urbanística:

Art 100 del TRLUC

Article 100. Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a:

a) Habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.

b) Allotjaments amb espais comuns complementaris, regulats en legislació aplicable en matèria d'habitatge, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre, inclosos els espais comuns complementaris, amb aquesta destinació.

En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

2 bis. En sòl urbà consolidat, la modificació del planejament que, sense incrementar l'edificabilitat, comporta la destinació parcial de l'edificació de sòls residencials plurifamiliars a habitatges de protecció pública de conformitat amb l'article 57.7 se subjecta als requisits següents:

a) No pot afectar els solars adjudicats en un procediment de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats mentre no hagi transcorregut el termini per edificar-los establert pel planejament prèviament executat o, si aquest no el va establir, tres anys des que van adquirir la condició legal esmentada.

b) El paràmetre urbanístic de la zona que regula la densitat de l'ús residencial només s'aplica a la part del sostre que no es destina a habitatge de protecció pública. El nombre màxim d'habitatges de protecció pública és el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70 m² per habitatge.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

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

c) Les majors reserves exigides d'acord amb les lletres a i b s'han de situar a la parcel·la o parcel·les a les quals la modificació de planejament assigni el major aprofitament urbanístic. Si això no és possible, les noves reserves es poden:

1r. Situar en un àmbit d'actuació discontinu o, fora de l'àmbit d'actuació, adscriure-les per a obtenir els terrenys afectats en una classe distinta de sòl, sempre que siguin accessibles a una distància no superior a cinc-cents metres des de les parcel·les on se situï el major aprofitament urbanístic.

2n. Substituir per l'equivalent en sostre edificat o edificable en les parcel·les a les quals s'assigni el major aprofitament amb destinació al sistema urbanístic d'equipament comunitari de titularitat pública, o pel seu valor en metàl·lic amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Disposició addicional segona. Actuacions de transformació urbanística

(...)

3. Són **actuacions de transformació urbanística de dotació les previstes en modificacions del planejament sobre terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat** i que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, comporten la transformació dels usos preexistents o **l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les** i la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'article 100.4.

4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, **els propietaris han de cedir el sòl amb aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics d'acord amb els articles 43.1.b i 100.4.** El compliment d'aquests deures s'ha de fer efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca.

Tanmateix, si la modificació de planejament determina que el compliment dels deures de cessió de sòl se substitueix pel seu equivalent en metàl·lic d'acord amb els articles 46.2.b i 100.4.c.2n, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació. En aquest cas, **els propietaris poden complir el deure substitutori de pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon ni aplicar cap sistema d'actuació urbanística, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.**

(...)

Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat.

1. **Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament** a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

a) (...)

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, **el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació**, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

(...)

Disposició addicional vint-i-quatrena TRLUC

Disposició addicional Vint-i-quatrena. Densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública

1. En sòl urbà consolidat, el sòl qualificat d'habitatge de protecció pública d'acord amb les necessitats socials, el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en una determinada parcel·la és el que resulti de dividir el sostre edificable per la ràtio de setanta metres quadrats. La ràtio que estableix el paràgraf anterior és aplicable respecte als habitatges de protecció pública. Amb relació als habitatges de renda lliure, la densitat es calcula d'acord amb les previsions del planejament urbanístic del municipi.

En cas que en una mateixa edificació es prevegi la destinació parcial a habitatges de protecció pública, la densitat d'aquests es calcula d'acord amb el que s'ha establert anteriorment; mentre que, per a la part de la promoció destinada a habitatge de renda lliure, són aplicables les previsions del planejament urbanístic del municipi.

El càlcul de la densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública en els termes establerts en aquesta disposició ha de quedar reflectit en la llicència corresponent.

2. En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, respecte als habitatges de protecció pública, s'aplica el que estableix el primer paràgraf de l'apartat 1 en la part proporcional de sostre que li correspongui. Amb relació als habitatges de renda lliure, el nombre d'habitatges es calcula aplicant la densitat bruta, prevista pel planejament urbanístic del municipi en el sòl proporcional del sector, al percentatge de sostre de renda lliure.

El càlcul de la densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública en els termes establerts per aquesta disposició ha de quedar reflectit en el planejament derivat corresponent.

En ambdós casos s'ha de justificar l'aplicació de la ràtio de setanta metres quadrats a les polítiques d'habitatge recollides en el planejament urbanístic del municipi i a les característiques dels col·lectius als quals s'adrecen els habitatges de protecció pública.

Per tant, les modificacions que impliquin un augment de densitat hauran de preveure una **reserva complementària per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulti d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre d'aquesta destinació**; o a allotjaments amb espais comuns complementaris, regulats en la legislació aplicable en matèria d'habitatge, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre, inclosos els espais comuns complementaris.

Aquesta **reserva complementària es pot substituir per l'equivalent econòmic**, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

També cal cedir el 10% de l'increment d'aprofitament derivat de l'aplicació de l'augment de densitat d'habitatge previst en aquesta modificació. Aquest es pot substituir pel seu equivalent econòmic que s'haurà d'incorporar al patrimoni públic de sòl i habitatge i destinar-se a les finalitats previstes per la legislació urbanística.

7. PLANEJAMENT VIGENT

La modificació es redacta d'acord amb la legislació urbanística vigent, com també amb les restants disposicions legals aplicables.

El marc legal urbanístic que emmarca el present document urbanístic és el Pla General Metropolità de l'any 1976 en l'àmbit del municipi de Gavà, consolidat amb les modificacions i correccions que hi ha tingut des del seu origen, i en concret aquells articles de les Normes urbanístiques i de les Ordenances Metropolitanes d'edificació que afecten a les claus 12 i 13.

Normes urbanístiques PGM al municipi de Gavà:

La clau 12 Zona de nucli antic està regulada als articles 315 i següents de les Normes Urbanístiques (NNUU) del PGM, i en concret la densitat està regulada als articles 317 i 318.

Art. 317. Estàndards en operacions de reforma interior.

Els Plans de Reforma Interior que s'aprovin per a les actuacions en la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, hauran de respectar les determinacions següents:

- a) percentatge de sòl per a vials i estacionaments públics: 23'52 per 100;*
- b) percentatge de sòl per a espais verds locals i dotacions comunitàries: 16'48 per 100*
- c) densitat neta màxima d'habitatges: **120 habitatges/hectàrea.***

Art. 318. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

*1. Les sol·licituds d'edificació a la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, hauran de limitar el nombre d'habitatges per parcel·la, al que per excés resulti del límit de **dos-cents habitatges per hectàrea de sòl**, o part proporcional, edificable en cada parcel·la a l'alçada reguladora corresponent.*

La clau urbanística **13 Zona de densificació urbana** està regulada als articles 314 i següents de les Normes Urbanístiques (NNUU) del PGM, i en concret la densitat està regulada als articles 323

Art. 323. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la

*Les edificacions que s'aixequin a la subzona I, intensiva, i a la subzona II, semiintensiva, no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti **per excés d'aplicar el màxim de 350 i 250 habitatges**, respectivament, per hectàrea de sòl, o part proporcional, edificable a l'alçada reguladora corresponent.*

Art. 325. Estàndards en operacions de reforma interior.

Els Plans de Reforma Interior que s'elaborin per a actuacions en zones de densificació urbana hauran de respectar les determinacions contingudes a la taula següent:

SUBZONA	Densitat neta màxima habitatges	Percentatge de vials i estacionaments	Percentatge d'espais verds locals i dotacions
Intensiva (13a)	220 hab/ha	28,80 %	25,70 %
Semintensiva (13b)	175 hab/ha	24,50 %	17,50 %

Ordenances Metropolitanes d'edificació al municipi de Gavà:

La densitat està regulada als articles 179 i 180 de les Ordenances metropolitanes (OME) en el Capítol 1r. Disposicions sobre edificació general del Títol III. Disposicions complementàries de les Normes urbanístiques

Art.179. Nombre màxim d'habitatge per parcel·la

A efectes del que disposen els articles 318 i 323 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità, es determina el següent:

- 1. Els límits de 200, 350 i 250 habitatges per hectàrea fan referència als valors mitjans de les unitats de zona de nucli antic i de densificació urbana intensiva i semiintensiva.*

2. Aquests límits referits a la porció de parcel·la inclosa dins de la profunditat edificable de l'illa respectiva es transformen en 334, 500 i 358 habitatges per hectàrea, respectivament.

Art. 180. Nombre màxim d'habitatges

1. 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 100 m².
2. Als efectes d'aquest article s'entén per superfície construïda de l'edifici la compresa entre els tancaments exteriors. S'hi inclouen els cossos sortints semitancats, es computen en un 50 per 100 de la seva superfície els cossos sortints oberts i se n'exclouen els patis de llums i de ventilació i els soterranis.

8. PLA LOCAL D'HABITATGE

El Pla local d'habitatge de Gavà de l'any 2021, en base a la diagnosi realitzada, determinava que els reptes del Pla d'acció del Pla local eren:

- Desenvolupar el planejament vigent al servei de l'àrea metropolitana i del municipi
- Generar habitatge assequible distribuït pel municipi
- Adquirir capacitat de gestió del parc assequible i social
- Acompanyar la rehabilitació dels entorns envellits
- Atendre i prevenir la pèrdua de l'habitatge
- Facilitar el manteniment de les persones residents al casc urbà

Pel que fa als eixos i línies d'actuació establia:

- A. Prevenir el risc de pèrdua de l'habitatge i de la població
- B. Millorar els habitatges existents
- C. Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
- D. Gestionar el parc d'habitatge assequible i social
- E. Reforçar la política municipal d'habitatge

En relació a ampliar el parc d'habitatge assequible i social (eix C) establia que cal generar habitatge en sòl urbà consolidat (C.1.2).

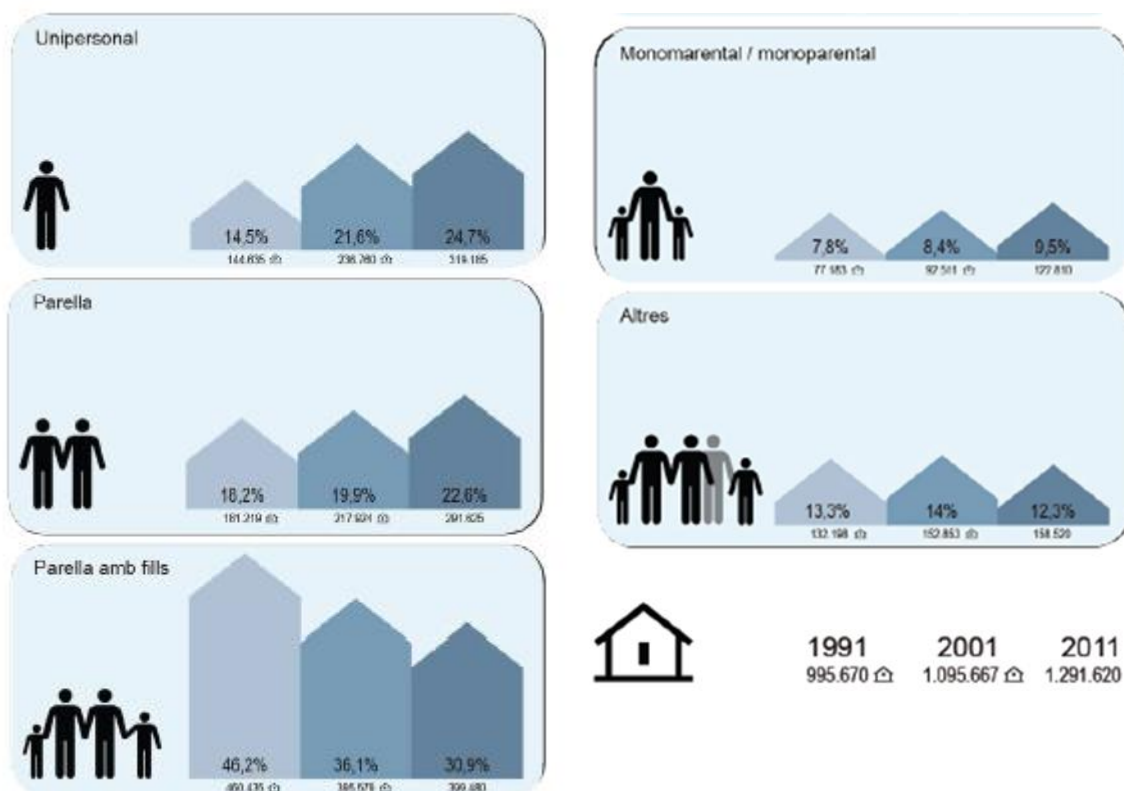
9. ANALISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL

El PGM aprovat l'any 1975 estableix una limitació del nombre màxim d'habitatges que es poden construir per parcel·la a les diferents zones edificables.

Aquestes limitacions es van realitzar en base als estàndards de tipus de família i l'estructura de la població de fa 47 anys. Cal posar de manifest que tant l'estructura de la població com l'estructura familiar i per tant de les llars han variat molt en aquest temps.

Els estàndards familiars en base als quals es va redactar el PGM es basaven en habitatges familiars conformats per un matrimoni amb 2 o més fills. I per tant, els habitatges havien de tenir unes dimensions adequades a les dimensions de les llars.

D'acord amb la memòria el PDUM, entre el 1981 i el 2020 la grandària mitjana de les llars catalanes va davallar de les 3,30 a les 2,50 persones. Ressaltant que el nombre de llars on només viu una persona va passar de ser inferior al 10% a representar gairebé el 26%, i les llars on viuen dues persones van passar del 23 al 31,5%. Aquesta dinàmica es manté a l'àrea metropolitana.



Evolució de la tipologia de les llars a l'àrea metropolitana 1991-2011. Font: PDUM en base IDESCAT.

La reducció del nombre de persones per llar ha donat com a resultat una necessitat més elevada d'habitatges per habitant. De manera que per satisfer les necessitats d'habitatge de la població catalana fan falta un percentatge més gran d'habitatges per habitant, tot i que aquests habitatges poden ser més petits perquè hi viuran menys persones.

Pel que fa al municipi de Gavà, les dades estadístiques determinen que la dimensió dels habitatges ha disminuït de 3,33 persones/habitatge l'any 1991 a 2,65 l'any 2021. Pel que fa a l'estructura de les llars, l'any 1991 la tipologia predominant eren les llars amb 4 persones (27,1%) i només un 9,4% eren unipersonals i un 22,1% de dues persones; i en canvi el 2021 la tipologia predominant són les llars amb dues persones (28,7%), seguides de 3 persones (23,2%) i les unipersonals (21,9%).

Llars segons nombre de persones. Gavà, 1991-2021

	1991		1996		2001		2011		2021	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
1 persona	994	9,4	1.369	11,3	2.176	15,8	3.601	20,4	3.855	21,9
2 persones	2.329	22,1	2.962	24,4	3.667	26,6	587	3,3	5.049	28,7
3 persones	2.400	22,8	3.019	24,9	3.505	25,4	4.252	24,1	4.083	23,2
4 persones	2.851	27,1	3.181	26,2	3.177	23,0	6.779	38,4	3.318	18,8
5 persones	1.255	11,9	1.139	9,4	871	6,3	1.864	10,5	879	5,0
6 o més persones	707	6,7	478	3,9	394	2,9	592	3,3	435	2,5
Total	10.536	100,0	12.148	100,0	13.790	100,0	17.675	100,0	17.619	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de l'Estadística de la Població (1996) i Censos de Població (1991, 2011 i 2021). Institut d'Estadística de Catalunya i INE.

Els canvis en la dimensió també es veuen reflectits en l'estructura de les llars. L'any 2021, les llars que tenen un major pes en el conjunt del municipi són les parelles amb fills que suposen un 35,8% del total de llars. Les segueixen les llars unipersonals (21,9%) i les parelles sense fills (20,1%). Les llars monoparentals representen el 15,3% de les llars.

En relació amb el 1991 s'han produït canvis importants en la distribució de les llars segons la seva estructura. En aquest període s'ha produït una forta reducció de les llars conformades per una parella amb fills en combinació amb un augment significatiu de les llars unipersonals i monoparentals. Al municipi s'ha passat d'una estructura conformada majoritàriament per llars formades per parelles i parelles amb fills (79,5%) a una composició molt més heterogènia amb un major pes de les llars de menor dimensió.

Llars segons tipus de nucli. Gavà, 1991-2021

Llars segons nucli	1991		1996		2001		2011		2021	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Sense nucli. Unipersonals	966	9,2	1.369	11,3	2.176	15,8	3.601	20,4	3.855	21,9
Sense nucli. Amb 2 persones o més	202	1,9	146	1,2	395	2,9	587	3,3	717	4,1
Amb un nucli. Parelles sense fills	2.046	19,4	2.522	20,8	3.050	22,1	4.252	24,1	3.549	20,1
Amb un nucli. Parelles amb fills	6.333	60,1	6.823	56,2	6.581	47,7	6.779	38,4	6.312	35,8
Amb un nucli. Mare o Pares amb fills	747	7,1	1.025	8,4	1.255	9,1	1.864	10,5	2.691	15,3
Amb dos nuclis o més	244	2,3	263	2,2	333	2,4	592	3,3	495	2,8
Total	10.538	100,0	12.148	100,0	13.790	100,0	17.675	100,0	17.619	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de l'Estadística de la Població (1996) i Censos de Població (1991, 2011 i 2021). Institut d'Estadística de Catalunya i INE.

Pel que fa a les dimensions dels habitatges de Gavà, l'any 2021 tenien una superfície mitjana de 80,9 m², i més de la meitat dels habitatges tenien entre 61 i 90 m² (53%).

Habitatges familiars segons superfície. Gavà, 1991-2021

Superfície	1991		2001		2011		2021	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Fins a 30 m ²	24	0,2	17	0,1	30	0,2	240	1,2
De 31 a 45 m ²	371	2,5	233	1,7	305	1,7	765	3,8
De 46 a 60 m ²	2.736	18,8	1.845	13,4	3.030	17,1	3.501	17,4
De 61 a 75 m ²	4.275	29,3	3.986	28,9	4.410	25,0	6.222	30,9
De 76 a 90 m ²	4.249	29,2	4.203	30,5	5.365	30,4	4.455	22,1
De 91 a 105 m ²	1.317	9,0	1.763	12,8	2.015	11,4	2.016	10,0
De 106 a 120 m ²	578	4,0	633	4,6	805	4,6	915	4,5
De 121 a 150 m ²	499	3,4	526	3,8	605	3,4	873	4,3
De 151 a 180 m ²	301	2,1	302	2,2	455	2,6	648	3,2
Més de 180 m ²	220	1,5	282	2,0	655	3,7	480	2,4
Total	14.570	100,0	13.790	100,0	17.675	100,0	20.115	100,0

Superfície mitjana	82,4		85,8		89,9		80,9	
Superfície mitjana per ocupant	34,2		29,8		34,4		-	

Font: elaboració pròpia a partir de l'Estadística de la Població (1996) i Censos de Població (1991, 2011 i 2021). Institut d'Estadística de Catalunya i INE.

A mode de resum i d'acord amb les dades estadístiques relatives a les llars i els habitatges de Gavà l'any 2021:

- La mitjana de les llars ha disminuït fins 2,65 persones per habitatge
- Els habitatges de 1, 2 i 3 persones suposen el 74% dels habitatges.
- La meitat dels habitatges de Gavà tenen una superfície útil d'entre 61 i 90 m²
- El nombre d'habitatges de superfície inferior a 60 m² útils se situa entorn del 20%.

Per tant, cal augmentar el nombre d'habitatges de dimensions més reduïdes per tal de donar resposta a les noves necessitats habitacionals derivades de les noves dinàmiques familiars i de les llars. Per fer-ho caldria incrementar la densitat.

Per aquest motiu es proposa la redacció d'una modificació puntual de planejament per adequar la normativa urbanística a les necessitats actuals d'habitatge. Es tracta de permetre una oferta d'habitatge més adequada a la demanda tant per la superfície i tipologia com per seu preu més assequible.

10. 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 comprés 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 sotacoberts, 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 substituïdors 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.

11. 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

12. OBJECTIU DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

L'article 3 de la Llei d'Urbanisme determina que el planejament ha de complir l'objectiu d'un desenvolupament urbanístic sostenible, entenent com a tal aquells models d'ocupació que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

L'article 9 determina les directrius per tal d'assolir uns nivells adequats de qualitat de vida, sostenibilitat ambiental i preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

La present modificació amplia la densitat del sòl urbà i per tant, evita la dispersió en el territori i facilita la rehabilitació i renovació del parc residencial existent.

13. AVALUACIÓ AMBIENTAL

L'article 118 punt 4 del RLUC, que regula les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament, estableix:

"Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. "[...]

Per el contingut de la present modificació s'entén que no es considera necessari l'informe ambiental, al no existir una repercussió ambiental.

La modificació puntual no implica variacions fonamentals de les estratègies, directrius, propostes o de la cronologia del planejament vigent.

En conseqüència, d'acord amb el paràgraf segon de la lletra c) de l'apartat 6 de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, la present modificació no està subjecta a avaluació ambiental estratègica.

14. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

L'article 118 punt 4 del RLUC, que regula les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament, estableix:

"Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. (...) També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent."

Segons disposa l'article 71 del mateix RLUC:

"La documentació del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat."

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, estableix en l'article 3.1, relatiu a l'àmbit d'aplicació, el següent:

"Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats."*

El present instrument de modificació puntual de PGM no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable pel que no cal que incorpori estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

15. DOCUMENTS ECONÒMICS

Acompanyen a aquesta modificació l'Estudi de viabilitat econòmica del planejament que analitza la viabilitat econòmica de la modificació pel promotor privat, i l'Informe de sostenibilitat econòmica que analitza l'impacte de la modificació sobre les finances municipals pel que fa al manteniment de les noves zones verdes.

Finalment, els documents econòmics també justifiquen que no hi ha increment d'aprofitament derivat de l'augment de densitat per la implantació d'habitatge protegit.

16. CANVI CLIMÀTIC

La Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del Canvi Climàtic, determina que s'han de prendre mesures encaminades a la mitigació dels efectes i l'adaptació al canvi climàtic. Al seu article 27 determina que les mesures que s'adoptin en matèria d'urbanisme i d'habitatge han d'anar encaminades a l'adaptació de la normativa urbanística i ambiental per tal que les figures de nous planejaments urbanístics incorporin una anàlisi quantitativa i una valoració descriptiva de l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte hivernacle i dels impactes del canvi climàtic sobre el nou planejament, així com les mesures per a mitigar-lo i adaptar-s'hi. Aquesta anàlisi ha d'incloure les emissions vinculades a la mobilitat generada, als consums energètics del cicle de l'aigua i dels residus, i als consums energètics dels usos residencials i terciaris.

L'àmbit d'aquesta modificació únicament preveu un ajust en el nombre màxim d'habitatges admesos en sòl urbà i no implica un augment de sòl residencial respecte el previst pel planejament vigent.

Tenint en compte la finalitat de la MPGM, es pot considerar que les mesures per a mitigar i adaptar el canvi climàtic s'hauran de justificar, en tot cas, en el projecte tècnic que s'elabori per a l'execució de les obres de construcció. Per tant, l'afectació al canvi climàtic es concretarà en el moment de la definició dels diferents projectes d'edificació.

17. URBANISME I GÈNERE

Els Ajuntaments han de tenir en compte en el disseny de la ciutat i en la seva política urbana la perspectiva de gènere. La incorporació de la perspectiva de gènere és una obligació legal que es troba recollida a la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, d'àmbit estatal, i la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, en l'àmbit de Catalunya i que es fonamenta en el fet que, malgrat no sigui previst o desitjat, els plans i les polítiques públiques dutes a terme per les administracions públiques tenen un impacte diferent entre homes i dones.

La present modificació de PGM preveu adaptar la tipologia edificatòria a les noves necessitats de les llars les quals han canviat en relació a l'estructura tradicional de les llars de l'any 1976. La realitat existent és molt més diversa i hi ha moltes realitats diferents de llars que inclouen llars de gent gran, famílies monoparentals, llars unipersonals, ... per tant, aquesta modificació ja ha incorporat la perspectiva de gènere donat que ha tingut en compte la realitat social existent per tal poder adaptar el planejament a la diversitat actual.

D'altra banda, el fet de permetre habitatges més petits dins de la trama urbana existent permetrà un habitatge més assequible i per tant, podrà donar resposta a les necessitats de col·lectius més vulnerables.

Aquesta modificació permetrà una ciutat més diversa, mixta, accessibles i segura.

Per tant, es pot concloure que la modificació tindrà un impacte positiu sobre el gènere.

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.

II. GESTIÓ URBANÍSTICA

D'acord amb l'article 100.2 del TRLUC, en el cas que s'apliqui l'augment de densitat determinat en aquesta modificació, 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.

D'acord amb la DA2a del TRLUC també caldrà cedir el 10% de l'increment d'aprofitament derivat de l'aplicació de l'augment de densitat previst en aquesta modificació. Tal i com es justifica en el document econòmic, l'augment de densitat per fer HPO previst en aquesta modificació no implica un augment d'aprofitament pel que en aquest cas no caldrà efectuar aquesta cessió.

D'acord amb l'esmentat article 100.2, aquesta reserva complementària per a sistemes d'espais lliures i equipaments, es poden substituir per l'equivalent econòmic en el moment del tràmit de la llicència urbanística. D'acord amb la DA2 també es podrà substituir la cessió del 10% d'increment d'aprofitament

Per tant, en el moment del tràmit de la llicència urbanística d'edificació, en el cas que s'apliqui l'augment de densitat previst en aquesta modificació caldrà fer aquestes cessions. Aquestes es podran substituir pel seu equivalent econòmic.

Cessions:

- 10 m² de sòl de sistemes d'espais lliures urbanitzat per cada nou habitatge
- 10% de l'increment d'aprofitament derivat de l'augment de densitat

Per tal de facilitar el càlcul d'aquestes cessions, l'Ajuntament podrà redactar un document que estableixi els costos econòmics substituïdors de la cessió de les zones verdes i el 10% d'aprofitament.

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.

III. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Àmbit

L'àmbit de la modificació són les claus 12. Nucli antic, i 13b Densificació urbana, del municipi de Gavà.

Article 2. Marc legal de referència

1. *Aquesta Modificació puntual de Pla General Metropolità (en endavant MPGM) s'ha redactat a l'empara del que disposa el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, amb la consolidació de totes les modificacions d'aquest Decret Legislatiu introduïdes fins l'actualitat (d'ara endavant TRLU), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (d'ara endavant RLU), del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU) i del Decret Llei 17/2019; i tot sens perjudici del que disposi el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en endavant TRLS) així de la legislació sectorial d'aplicació.*
2. En tot allò no previst expressament en aquestes Normes, seran d'aplicació supletòria les Normes urbanístiques (d'ara endavant, NU) del Pla General Metropolità i les Ordenances metropolitanas d'edificació (d'ara endavant, OME), el Decret 141/2012 que regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges, el Codi Tècnic de l'Edificació i el Decret 75/2014 del Pla per al Dret a l'Habitatge, així com altra legislació sectorial que sigui d'aplicació.
3. S'apliquen les regles d'interpretació establertes a l'article 10 del TRLU.

Article 3. Contingut documental

El contingut de la present MPGM s'ajusta al que disposa el TRLU i el RLU, i està integrat pels següents documents:

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Gestió urbanística
3. Normes urbanístiques
4. Plànols
5. Avaluació econòmica i financera i justificació de la divisió poligonal.
6. Informe de sostenibilitat econòmica

Tenen caràcter normatiu:

3. Normes urbanístiques.

Article 4. Objecte de la modificació

L'objectiu de la modificació és:

- 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.

Article 5. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la a la clau 12.

1. Les edificacions a la clau 12 no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti **per defecte, de dividir el sostre màxim edificable de la parcel·la pel mòdul de 80 m2.**
2. Als efectes d'aquest article s'entén per **sostre màxim edificable**, al comprès entre el límit de parcel·la amb el vial o alineació oficial amb espai públic i la fondària edificable pel número màxim de plantes admès pel planejament. S'inclouen els celoberts i els patis de ventilació i s'exclouen els cossos sortints, els soterranis, els espais sota coberta no habitables, els badalots d'escala i els espais tècnics d'instal·lacions situats sobre l'alçada reguladora màxima. Així com també s'exclouen, quan siguin admissibles, la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària edificable i els entressolats.
3. Quan part del **sostre es destini a HPO**, el nombre màxim d'habitatges serà el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació **la ràtio de 70 m2** per habitatge de protecció oficial. *El còmput de sostre es farà tal com es determina en l'apartat 2 del present article.*
4. En operacions de reforma interior la densitat màxima d'habitatges serà la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80m2.
5. Per la resta de paràmetres no definits en la present normativa s'estarà al que disposen les NNUU i OME del PGM.

Article 6. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la a la clau 13b.

1. Les edificacions a la clau 13b no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti **per defecte, de dividir el sostre màxim edificable de la parcel·la pel mòdul de 80 m2.**
2. Als efectes d'aquest article s'entén per sostre màxim edificable, al comprès entre el límit de parcel·la amb el vial o alineació oficial amb espai públic i la fondària edificable multiplicat pel número màxim de plantes admès pel planejament. S'inclouen els celoberts i els patis de ventilació i s'exclouen els cossos sortints, els soterranis, els espais sota coberta no habitables, els badalots d'escala i els espais tècnics d'instal·lacions situats sobre l'alçada reguladora màxima. Així com també s'exclouen, quan siguin admissibles, la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària i els entressolats.
3. Quan part del sostre es destini a HPO, el nombre màxim d'habitatges serà el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació **la ràtio de 70 m2** per habitatge de protecció oficial. *El còmput de sostre es farà tal com es determina en l'apartat 2 del present article..*
4. En operacions de reforma interior la densitat neta màxima habitatges: la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m2.
5. Per la resta de paràmetres no definits en la present normativa s'estarà al que disposen les NNUU i OME del PGM.

Article 7. Gestió urbanística.

1. S'estableix com a condició prèvia a l'atorgament de les llicències que suposin un increment del nombre d'habitatges, la obligatorietat de fer les reserves de sistemes d'espais verds i equipaments previstes a l'article 100.2 del TRLU, així com la cessió del percentatge de l'increment d'aprofitament urbanístic, d'acord amb la Disposició addicional 2a apartat 3 del TRLUC.

Per tant:

- s'haurà de cedir una reserva per a sistemes de 10 m2 de sòl destinat a zones verdes i equipaments per cada habitatge nou.
 - s'haurà de cedir el 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació per l'augment de densitat.
2. El compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic i del deure de cessió de sòl per a sistemes, es poden substituir per llur equivalent econòmic, d'acord amb l'article 100.2 i la DA2a del TRLUC. L'equivalent econòmic substitutori d'aquestes cessions es calcularà en el tràmit de llicència.
 3. S'exclouen d'aquest deure de cessió els augments de densitat resultat de l'increment d'habitatges de protecció pública amb una ràtio màxima de 70 m2st per habitatge d'aquest ús.

Article 8. Nombre màxim d'habitatges de protecció oficial per parcel·la

1. *En sòl urbà consolidat, el nombre màxim d'habitatges de protecció pública per parcel·la és el que resulti de dividir els sòs edificables d'aquest ús per la ràtio de 70 m2.*
2. *En cas que en una mateixa edificació es prevegi la destinació parcial a habitatges de protecció pública, la densitat d'aquests es calcula d'acord amb el que s'ha establert anteriorment; mentre que, per a la part de la promoció destinada a habitatge de renda lliure, són aplicables les previsions del planejament urbanístic del municipi.*
3. *El càlcul de la densitat de l'ús residencial en el sòl destinat a habitatge de protecció pública ha de quedar reflectit en la llicència corresponent.*
4. *En aquests casos, serà condició prèvia per a l'atorgament de la llicència la qualificació provisional com a habitatge de protecció oficial; i serà condició prèvia per a la primera ocupació dels habitatges haver obtingut la qualificació definitiva com a habitatge de protecció oficial.*

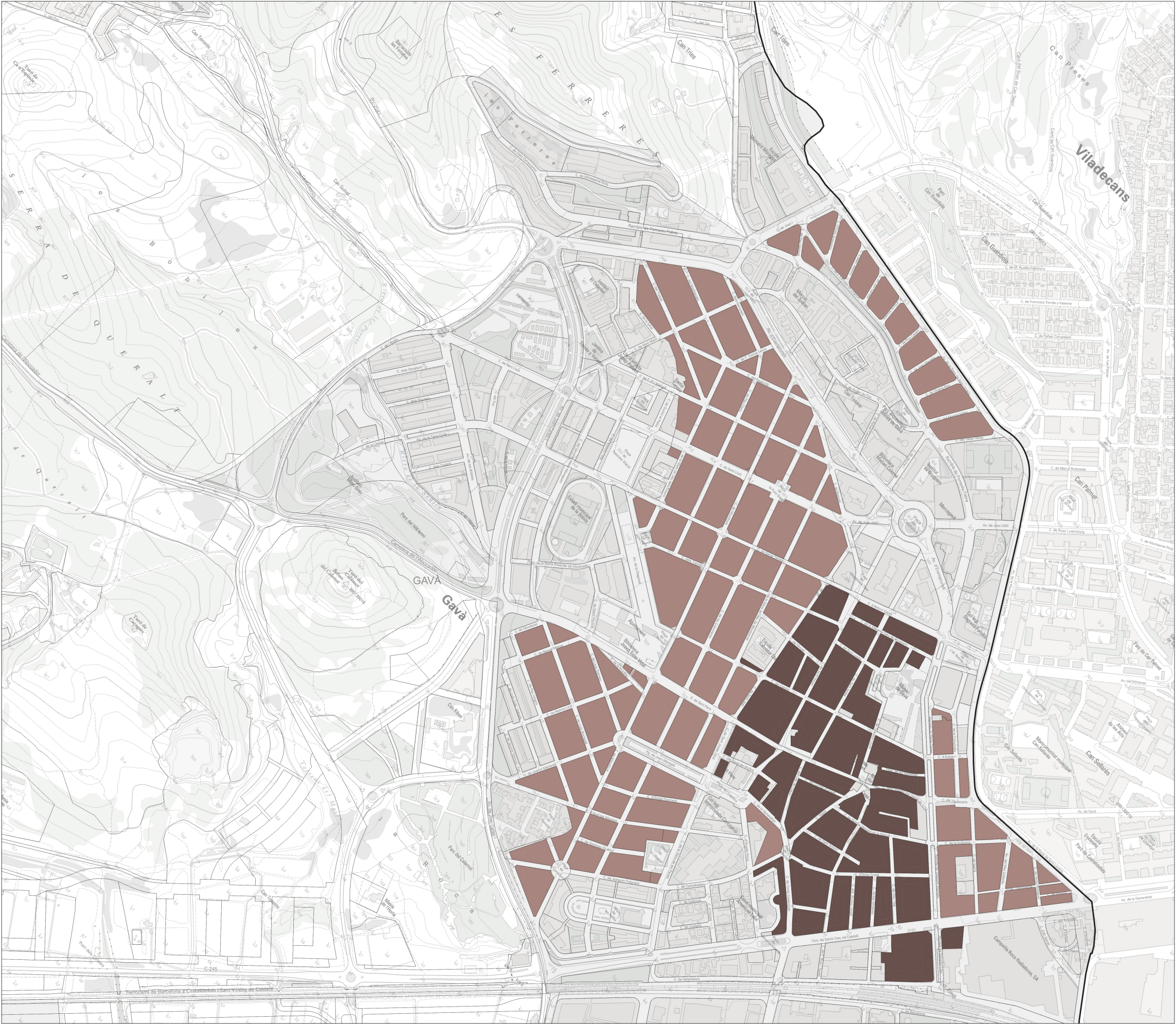
Disposició addicional

Aquesta normativa preval sobre les Ordenances Metropolitanes d'Edificació (OME)

Disposició derogatòria

Resten derogats els articles 179 i 180 de les Ordenances metropolitanes d'edificació al terme municipal de Gavà.

També resten derogats els articles 318 i 323 de les Normes urbanístiques del PGM al terme municipal de Gavà, relatius a les claus 12 i 13b, així com l'apartat c de l'article 317 i els paràmetres reguladors de la densitat màxima d'habitatges a les subzones Intensiva (13a) i Semintensiva (13b) de l'article 325.



- Àmbit de la Modificació
- Zona de nucli antic. Substitució de l'edificació (12)
 - Zona de densificació urbana semiintensiva (13b)

Base:
Mapa topogràfic de Catalunya 1:5.000 ICGC

Modificació de les NNUU i les OME del PGM en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la a la clau 12, i de la densificació urbana de la clau 13b, al terme municipal de Gavà.

APROVACIÓ INICIAL | MARÇ 2025

**ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ.
LOCALITZACIÓ DE LES
QUALIFICACIONS DE CLAU 12 I 13**

Referència interna arquitectes: V-20588

0 100 200 300 m 1:7.500

Arquitectes Redactors:
Enric González i Georgina Vázquez

[Signatures]