

2011 / 44524 / B  
- 252 -  
26.7.11



Títol del projecte

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR RIERA DE SANT LLORENÇ**

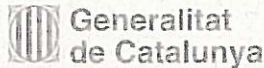
**Incorpora les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de sessió 16 de juny de 2011**

Actuació  
**"SECTOR RIERA DE SANT LLORENÇ"**

Municipi i comarca  
**GAVÀ**

Autor <b>ÀREA DE PRODUCCIÓ DE SÒL</b>	Projecte tipus <b>PLANEJAMENT</b>
--	--------------------------------------

Clau <b>1784 1</b>	Data <b>JULIOL 2011</b>
-----------------------	----------------------------



 **Generalitat de Catalunya**  
**Departament de Territori i Sostenibilitat**  
**Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme**

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de **16 JUNY 2011** amb les prescripcions d'ofici esmentades a l'acord


La secretària  


**M. Teresa Manté | Prats**



## INDEX

1.	INTRODUCCIÓ .....	3
2.	ANTECEDENTS .....	3
3.	PLANEJAMENT VIGENT .....	4
4.	NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE .....	5
5.	OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA .....	5
6.	MODIFICACIÓ PROPOSADA .....	6
7.	RESERVA COMPLEMENTÀRIA PER A SISTEMES D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS ..	9
8.	QUADRE RESUM .....	9
9.	MEMÒRIA SOCIAL .....	10
10.	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .....	12
11.	NORMATIVA URBANÍSTICA .....	16

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Aprova definitivament per la Comissió  
Tècnica d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de 10 de Juliol de 2011  
amb les prescripcions d'ordre establertes  
a l'acta  
La secretària  
  
M. Teresa Martín i Pons



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR RIERA DE  
SANT LLORENÇ DEL TERME MUNICIPAL DE GAVÀ**

## 1. INTRODUCCIÓ

L'Institut Català del Sòl, creat mitjançant Llei 4/1980, de 16 de desembre, és una entitat de dret públic adscrita al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, que té com a objecte dur a terme les actuacions tècniques, econòmiques i de gestió urbanístiques necessàries per a la promoció de sòl urbanitzat i el foment de l'habitatge; amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives, remodelacions urbanes, creació d'espais lliures i zones verdes, dotacions i equipaments.

D'acord amb allò que estableix l'esmentada Llei, l'Institut Català del Sòl, com a instrument de política de sòl i habitatge, és l'administració urbanística actuant, mitjançant la qual la Generalitat exerceix les seves competències d'execució de planejament, de conformitat amb la legislació urbanística vigent.

En aquest sentit, l'Institut Català del Sòl té com a una de les seves funcions, exercir la gestió urbanística en execució de plans, propis o assumits com a tals, mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació establerts en la legislació sobre urbanisme aplicable a Catalunya. En el desenvolupament d'aquesta activitat ha d'assumir la qualitat d'Administració actuant si així ho estableix el pla que s'executa, amb els drets i deures que la normativa urbanística li atorga.

També té com a funció, la redacció, tramitació i aprovació de projectes de reparcel·lació, de compensació i d'urbanització, en les actuacions que assumeixi en qualitat d'Administració actuant.

## 2. ANTECEDENTS

1. Actualment està en tràmit la Modificació Puntual del Pla General Metropolità del Sector de Sant Llorenç (art. 6) del terme municipal de Gavà, que té per objecte, per una banda, augmentar de sostre residencial i disminuir el comercial, tot mantenint el sostre màxim edificable global del sector, atesa la falta de demanda de locals comercials en planta baixa. Aquest sostre residencial es destinarà en la seva totalitat a habitatge de protecció oficial. Per altra banda, també s'incrementa la densitat màxima d'habitatges, per fer possible la construcció d'habitatges de tamany compatible amb la protecció pública en planta baixa.

2. El 27 de gener de 2011 l'Ajuntament de Gavà va aprovar inicialment la Modificació Puntual Conjunta Del Pla General Metropolità Dels Sectors Les Farreres I De La Riera De Sant Llorenç Del Terme Municipal De Gavà (Modificació De L'article 6 – Riera De Sant Llorenç).

3. Aquesta proposta de Modificació del Pla parcial del Sector Riera de Sant Llorenç de Gavà té com a objectiu el canvi de qualificació de la parcel·la I.6, on s'ha d'ubicar l'últim bloc que resta per construir. Aquest canvi de qualificació permetrà l'ús residencial en planta baixa. Per altra banda, es modifica la normativa del Pla parcial de la Riera de Sant Llorenç perquè els paràmetres reguladors d'aquest bloc restin inalterats.



4. El Pla Parcial de la Riera de Sant Llorenç preveu dues zones d'ús residencial plurifamiliar:

- 19\* Edificació aïllada plurifamiliar de PB+3 (Blocs 4 i 5) destinada a habitatges.
- 19\*c Edificació aïllada plurifamiliar amb baixos comercials de PB+3 (Blocs 1, 2, i 3) i PB+4 (Bloc B6) destinada a habitatge amb planta baixa amb ús comercial.

5. Tots els blocs estan ja edificats tret del Bloc 6. Els blocs amb qualificació 19\*c, amb plantes baixes amb ús comercial, tenen actualment tots els locals buits i sense activitat, motiu pel qual es proposa la transformació en ús residencial del bloc 6.

6. El 25 de gener de 2011 l'Ajuntament de Gavà va aprovar inicialment la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector Riera de Sant Llorenç, sotmetre-la a informació pública per termini d'un mes, i sol·licitar informe al Departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, en aplicació de la Disposició Addicional Sistema del Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Es va rebre informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, que informava favorablement la modificació amb la condició que s'incorporés la següent prescripció:

*"Cal que la regulació normativa de la qualificació del sòl corresponent a l'increment de densitat reculli l'obligatorietat de destinar, com a mínim, aquest increment de densitat a habitatges amb protecció oficial, per tal de poder aplicar l'article 100.2 de la LU".*

El destí de com a mínim l'increment de densitat a habitatge amb protecció oficial queda recollit a l'apartat 11 Normativa Urbanística.

Aquesta prescripció s'incorpora en la modificació de l'apartat 6 de l'article 13 *Determinacions per a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar (clau 19\*)*, a l'apartat 11. Normativa Urbanística.

7. El 28 d'abril de 2011 l'Ajuntament de Gavà va aprovar provisionalment la Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector Riera de Sant Llorenç.

8. Aquest document incorpora les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de sessió de 16 de juny de 2011.

### 3. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és:

1. La Modificació Puntual del Pla General Metropolità del sector de la Riera de Sant Llorenç del terme municipal de Gavà (modificació de l'article 6 de la normativa urbanística), actualment en tràmit.
2. El Pla Parcial Urbanístic del Sector Riera de Sant Llorenç del terme municipal de Gavà, text refós aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la seva sessió del 15 d'octubre del 2003.

El Pla parcial qualifica les parcel·les residencials del sector objecte de la present modificació com a Zona Residencial Plurifamiliar en ordenació Volumetria Específica (19), i li atribueix el següent aprofitament urbanístic:



Bloc	Qualificació	Núm. Plantes	Residencial m <sup>2</sup> sostre	Comercial m <sup>2</sup> sostre	Total m <sup>2</sup> sostre	Núm. Habitatges
B1	19*c	PB+3	1.680	560	2.240	18
B2	19*c	PB+3	1.680	560	2.240	18
B3	19*c	PB+3	1.680	560	2.240	18
B4	19*	PB+3	2.240	-	2.240	24
B5	19*	PB+3	2.240	-	2.240	24
B6	19*c	PB+4	2.240	560	2.800	24
<b>TOTAL</b>			<b>11.760</b>	<b>2.240</b>	<b>14.000</b>	<b>126</b>

Per resolució de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Gavà, en sessió de data 19 d'octubre de 2004, es va aprovar definitivament el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Sector Riera de Sant Llorenç que adjudica la parcel·la resultant número 1.6 a l' Institut Català del Sòl, la qual consta inscrita al Registre de la Propietat de Gavà al tom 772, llibre 49, foli 1, finca número 32981.

#### 4. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació de la present Modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit del PA-01 de Ca n'Alemaný del municipi de Viladecans està format per la següent legislació:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant DL 1/2010).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant D 305/2006).
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes (en endavant L 6/2009).
- Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

L'administració actuant d'aquesta modificació és l'Institut Català del Sòl, entitat de dret públic de la Generalitat de Catalunya adscrita al seu Departament de Territori i Sostenibilitat.

#### 5. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA

Com ha quedat indicat, l'objectiu d'aquesta modificació es el de resoldre la problemàtica que es planteja en la parcel·la resultant número 1.6 del Sector Riera de Sant Llorenç, corresponent al Bloc 6, ja que la ubicació de locals a la planta baixa no té viabilitat comercial, com demostra la realitat ja consolidada al mateix sector on les plantes baixes dels blocs ja construïts (B5 i B4) al costat de la parcel·la objecte d'aquest document no tenen activitat comercial. El bloc 6 és l'únic amb ús comercial en el front construït del carrer posterior de Can Tries, i les plantes baixes dels blocs ja construïts en el de la Riera de Sant Llorenç (B1, B2 i B3) a la zona nord del sector encara estan sense activitats comercials en funcionament, tot i ser un carrer principal i amb caràcter més comercial.

Es tracta, doncs, sense cap variació de sostre edificable, de convertir el sostre amb ús comercial ubicat a la planta baixa en sostre residencial, arribant a una densitat màxima (al Bloc 6) de 30 habitatges, amb una repercussió de  $2.800 \text{ m}^2 / 30 = 93,33 \text{ m}^2$  construïts per habitatge, la mateixa repercussió que preveu el Pla Parcial en totes les altres parcel·les i compatible amb l'habitatge de protecció pública.



Com a mínim, l'increment de densitat es destinarà a habitatge amb protecció oficial.

## 6. MODIFICACIÓ PROPOSADA

Es modifiquen les Qualificacions urbanístiques del punt 11. *Zonificació de l'Ordenació i Aprofitaments*. La parcel·la I6, de superfície 1.442 m<sup>2</sup> i corresponent al bloc 6, passa de clau 19\*c (residencial amb baixos comercials) a clau 19\*.

Paràmetre	Pla parcial (Planejament vigent)	Modificació Pla Parcial
Ambit	47.910 m <sup>2</sup>	47.910 m <sup>2</sup>
Zones (19)	7.784 m <sup>2</sup> (16,25%)	7.784 m <sup>2</sup> (16,25%)
19*	3.507 m <sup>2</sup>	4.949 m <sup>2</sup>
19*c	4.277 m <sup>2</sup>	2.835 m <sup>2</sup>
Densitat màxima	126 habitatges	132 habitatges
Resta paràmetres		No es modifiquen

Es modifiquen els Aprofitaments Urbanístics del Pla Parcial en el punt 11. *Zonificació de l'Ordenació i Aprofitaments Pla Parcial*. Tot el sostre del Bloc 6 passa a ser residencial.

### Quadre del planejament vigent

Bloc	Núm. plantes	Residencial m <sup>2</sup> sostre	Comercial m <sup>2</sup> sostre	Total m <sup>2</sup> sostre	Núm. Habitatges
B1	PB+3	1.680	560	2.240	18
B2	PB+3	1.680	560	2.240	18
B3	PB+3	1.680	560	2.240	18
B4	PB+3	2.240	-	2.240	24
B5	PB+3	2.240	-	2.240	24
B6	PB+4	2.240	560	2.800	24
<b>TOTAL</b>		11.760	2.240	14.000	126

### Quadre del planejament proposat

Bloc	Núm. plantes	Residencial m <sup>2</sup> sostre	Comercial m <sup>2</sup> sostre	Total m <sup>2</sup> sostre	Núm. Habitatges
B1	PB+3	1.680	560	2.240	18
B2	PB+3	1.680	560	2.240	18
B3	PB+3	1.680	560	2.240	18
B4	PB+3	2.240	-	2.240	24
B5	PB+3	2.240	-	2.240	24
<b>B6</b>	<b>PB+4</b>	<b>2.800</b>	-	<b>2.800</b>	<b>30</b>
<b>TOTAL</b>		<b>12.320</b>	<b>1.680</b>	<b>14.000</b>	<b>132</b>

No es modifica el sostre màxim edificable.

Es modifica el Quadre Comparatiu de Qualificacions Urbanístiques del punt 11. *Zonificació de l'Ordenació i Aprofitaments* del Pla Parcial.



Paràmetre	Pla parcial (Planejament vigent)	Modificació Pla Parcial
<b>ZONES</b>		
(19*) Desenvolupament Residencial	3.507 m <sup>2</sup>	4.949 m <sup>2</sup>
(19*c) Desenvolupament Residencial/Comercial	4.277 m <sup>2</sup>	2.835 m <sup>2</sup>
Resta de paràmetres		No es modifiquen

Es Modifica l'article 9 *Aprofitaments privats* del punt 12. Ordenances Reguladores.

*El Pla parcial preveu un sostre màxim de 14.000 m<sup>2</sup>, distribuïts en sis blocs de 40 m x 14 m.*

*Les plantes baixes dels blocs 1,2 i 3 es destinaran a ús comercial, llevat de l'espai necessari pels vestíbuls d'escala.*

*La situació dels blocs i la parcel·la adscrita a cadascun es grafia al plànol O.2 ORDENACIÓ EDIFICACIÓ I RASANTS.*

Es modifiquen els apartats 4, 5 i 6 de l'article 12 *Determinacions per a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar amb baixos comercials (clau 19\*c)*, així com l'àmbit d'afectació de les determinacions específiques contingudes en l'article.

*Les determinacions específiques contingudes en aquest apartat afecten als blocs 1, 2 i 3.*

#### 4. Edificabilitat i nombre màxim d'habitatges.

*L'edificabilitat neta s'obté de l'ocupació obligatòria dels blocs i el nombre de plantes permeses.*

*Aquesta edificabilitat, distribuïda en sostre residencial i sostre comercial, així com el número màxim d'habitatges, segons es fixa al quadre APROFITAMENTS URBANÍSTICS DEL PLA PARCIAL, és la següent:*

Bloc	Núm. plantes	Residencial m <sup>2</sup> sostre	Comercial m <sup>2</sup> sostre	Total m <sup>2</sup> sostre	Núm. Habitatges
B1	PB+3	1.680	560	2.240	18
B2	PB+3	1.680	560	2.240	18
B3	PB+3	1.680	560	2.240	18



#### 5. Alçada màxima

S'estableix en funció del nombre de plantes:

PB + 3P. 12,60 m – blocs 1, 2 i 3

#### 6. Condicions d'ús.

a) L'ús principal és d'habitatge. Aquest ús és obligatori en la totalitat de les plantes pis de tots els blocs.

b) Les plantes baixes dels blocs 1, 2 i 3 (plànol O2) es destinaran obligatòriament a l'ús comercial.

A l'àmbit del Pla parcial l'ús comercial correspon a locals oberts al públic destinat al comerç al detall exclusivament, locals destinats a la prestació de serveis privats al públic (perruqueries, rentat i planxat, i similars) i als tallers de reparació (de sabates, electrodomèstics, vehicles i d'altres). A més a més s'inclouen els bars i restaurants, les oficines bancàries i d'assegurances i els locals destinats a l'ensenyament.

c) Resten prohibits els usos no contemplats a l'apartat anterior.

d) Donada l'ocupació dels blocs (14 x 40 m) no tenen cabuda establiments comercials de grau mitjà, que són aquells amb una superfície de venda igual o superior als 700 m<sup>2</sup>, per al nostre municipi, segons la Llei d'equipaments comercials.

Es modifiquen els apartats 4 i 5 de l'article 13 *Determinacions per a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar (clau 19\*)*, així com l'àmbit d'afectació de les determinacions específiques contingudes en l'article.

Les determinacions específiques contingudes en aquest apartat afecten als blocs 4, 5 i 6.

#### 4. Edificabilitat neta i nombre màxim d'habitatges.

L'edificabilitat neta s'obté de l'ocupació obligatòria dels blocs i el nombre de plantes permeses.

Aquesta edificabilitat, així com el número màxim d'habitatges, segons es fixa al quadre APROFITAMENTS URBANÍSTICS DEL PLA PARCIAL, és la següent:

Bloc	Núm. plantes	Residencial m <sup>2</sup> sostre	Comercial m <sup>2</sup> sostre	Total m <sup>2</sup> sostre	Núm. Habitatges
B4	PB+3P	2.240	--	2.240	18
B5	PB+3P	2.240	--	2.240	18
B6	PB+4P	2.800	--	2.800	30

#### 5. Alçada màxima

S'estableix en funció del nombre de plantes

PB + 3 PP. 12,60 metres – blocs 4 i 5

PB + 4 PP. 15,50 metres – bloc 6



## 7. RESERVA COMPLEMENTÀRIA PER A SISTEMES D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

L'article 100 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), estableix el següent en el seu apartat quart:

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

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

D'acord amb el que estableix la Modificació Puntual Conjunta Del Pla General Metropolità Dels Sectors Les Farreres I De La Riera De Sant Llorenç Del Terme Municipal De Gavà (Modificació De L'article 6 – Riera De Sant Llorenç), es fixa una reserva en compliment de l'estàndard d'espais lliures necessària per dotar el nou sostre residencial de 84 m<sup>2</sup>. Atès que aquesta reserva no es pot emplaçar en el mateix àmbit, es substituirà pel seu equivalent econòmic, d'acord amb les determinacions de l'article 100.4.c del Decret legislatiu 1/2010.

## 8. QUADRE RESUM

PARCEL·LA RESULTANT I.6  
 BLOC 6

Paràmetre	Pla Parcial (Planejament vigent)	Modificació Pla Parcial
Qualificació	19*c	19*
Sostre residencial	2.240	2.800
Número d'habitatges	24	30
Número plantes	B+4P	B+4P
Sostre comercial	560	-
Resta paràmetres	Segons art.11 i 12 Pla Parcial	Segons art.11 i 13 Pla Parcial

Les condicions d'edificació queden fixades en els articles del Pla Parcial vigent que es refereixen a les zones amb us residencial i amb qualificació 19\* (art. 11, art.13).



## 9. MEMÒRIA SOCIAL

### Introducció

Aquesta memòria social ha estat redactada en compliment del que disposa la Disposició Transitòria Sisena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i de conformitat amb el que disposen els articles 66 i 69 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. Així al llarg d'aquest estudi s'analitza la realitat socioeconòmica del municipi i quines són les necessitats de creació d'habitatge per tal d'avaluar si les previsions de la Modificació del Pla General Metropolità al sector de les Ferreres i riera de Sant Llorenç de Gavà, s'ajusten a les necessitats reals del municipi.

En aquesta memòria s'analitzarà la viabilitat de l'ús comercial de les plantes baixes a la Riera de Sant Llorenç, la necessitat actual d'habitatges socials a Gavà i la oferta actual d'habitatges d'aquestes característiques al municipi.

### Viabilitat de l'ús comercial de les plantes baixes

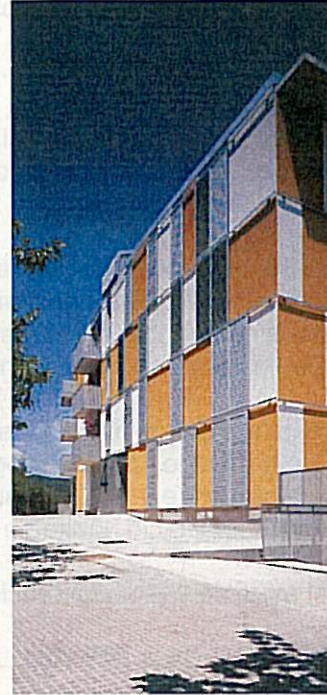
El planejament preveu l'ús comercial de la planta baixa de la parcel·la I.6 del sector de la Riera de Sant Llorenç, objecte d'aquesta Modificació.

A la Riera de Sant Llorenç, es varen construir al principi dels anys 2.000, els blocs 1, 2 i 3 situats al nord del sector i que, d'acord amb el planejament vigent, compten amb locals comercials en planta baixa. Malgrat la consolidació del sector a nivell residencial, les plantes baixes es troben sense activitat comercial, com es pot comprovar a les fotografies següents.



Els blocs 4 i 5 construïts al 2008, i que limiten amb la parcel·la objecte d'aquesta memòria, disposen de plantes baixes residencials consolidades en el mateix front de carrer. El carrer de Can Tries, situat a la banda sudoest del sector, és més estret i té un caràcter més residencial que no pas el de la Riera de Sant Llorenç.





Queda per tant palesa la inviabilitat de l'ús comercial en planta baixa en aquest sector.

### **Necessitat actuals d'habitatges socials**

Les dades disponibles al Pla d'Habitatge 2006-2012 de l'Ajuntament de Gavà mostren una clara tendència de creixement al municipi de forma que es situa per sobre dels àmbits de comparació municipals i territorials amb la taxa de creixement anual acumulatiu del 18,02 % entre l'inici de 2002 i l'inici de 2005.

D'altra banda, i segons el Pla d'habitatge 2006-2012, la projecció demogràfica de Gavà reflexa, per l'any 2012 (horitzó temporal del Pla), un total de 53.114 habitants, un increment del 16,8% respecte de novembre de 2005.

Una altra dada significativa és la previsió del nombre de llars, que es preveu que passi de 16.774 el 2005 a 20.429 unitats el 2012 amb un promig de 2,6 persones/llar.

A la síntesi de les necessitats d'habitatge a Gavà, el Pla de l'Habitatge indica que de les 3.655 noves llars potencials amb necessitat d'habitatge, 1744 serien el potencial d'habitatge social.

### **Oferta actual d'habitatges al municipi**

Pel que fa referència als índex de construcció, el ritme de construcció d'habitatges a Gavà, contràriament a les tendències dels darrers anys, ha estat baix, situant-se dins l'àmbit dels municipis de més de 20.000 habitants de Catalunya com una de les poblacions amb menys habitatge en construcció, tot i que ha tingut un marcat accent en la promoció d'habitatge protegit.

L'evolució d'habitatges nous en oferta a Gavà durant el període 2000-2004, mostra una tendència clarament decreixent al municipi (-50,72%). A d'altres municipis propers, com



Viladecans (25%) i principalment Castelldefels (92,8%) indiquen, no obstant, grans creixements:

La política local d'habitatge, articulada a través del Pla d'Habitatge 2006-2012, aspira a incentivar la permanència dels seus habitants dins del seu municipi, i fent efectiu, en el marc de les competències i recursos municipals, el dret a una residència pròpia i apropiada de les seves necessitats.

Gavà és una ciutat colmatada en el seu nucli urbà amb molt pocs espais lliures de edificació. S'observen petites actuacions a la trama urbana que constitueixen habitatge de reposició i de poca rellevància en xifres absolutes. El creixement del municipi es preveu al sector del Pla de Ponent, actualment en fase de planejament.

La resposta del municipi a les necessitats d'habitatge social s'articula en tres grups:

- habitatge social en lloguer
- habitatge social en venda
- rehabilitació habitatge i mobilització del parc d'habitatges buits

En el marc de l'habitatge social en venda es diferencien els següents sectors:

Sector	nbre. habitatges	en planejament	pdt urbanitzar	pdt llicència
Can Ribes	199		150 habitatges	
Can Horta	417	417 habitatges		
Canyars Sud	675	675 habitatges		
Ferreres	26			
Riera de Sant Llorenç	126			24

- Al sector de Can Ribes, pendent d'urbanitzar, es preveu l'inici de la construcció a finals de 2011.
- El sector de les Ferreres, es troba consolidat.
- La Riera de Sant Llorenç, es troba consolidat, resta per construir el bloc 6, amb 24 habitatges.

## Conclusions

De la present memòria se'n conclou la inviabilitat dels locals comercials al sector de la Riera de Sant Llorenç i la necessitat actual d'habitatge social a Gavà. Malgrat tenir una gran reserva d'habitatge social previst al municipi, només el bloc 6 objecte d'aquesta memòria pot donar resposta a aquesta necessitat actualment. El canvi d'ús de comercial a residencial de caràcter social de les plantes baixes del bloc 6 queda, per tant, justificat.

## 10. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

### 1. OBJECTE I ESTRUCTURA DE L'INFORME

A les actuacions realitzades amb anterioritat a la zona nord del sector de la riera de Sant Llorenç als blocs 1, 2 i 3, aplicant el planejament vigent, es varen construir locals comercials en planta baixa. Malgrat la consolidació del sector a nivell residencial, els locals es troben sense activitat. Els blocs 5 i 6 ja construïts, i que limiten amb la parcel·la objecte d'aquesta memòria, disposen de plantes baixes residencials en el mateix front de carrer.



L'objecte de la present Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector Riera de Sant Llorenç a Gavà és un canvi d'ús comercial a residencial de protecció oficial a la planta baixa del Bloc 6.

Quant a aquest informe, l'objectiu concret a què dona resposta és el següent: avaluar l'impacte econòmic i financer de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis necessaris.

## 2. IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES

La Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector Riera de Sant Llorenç no implica un impacte significatiu a nivell laboral per al municipi ja que els locals comercials existents al sector no registren cap activitat i, donada la seva ubicació, no és previsible que en tinguin en un futur.

A nivell social, la Modificació Puntual objecte d'aquest informe respon a una necessitat actual del municipi tal i com queda reflectit a la memòria social. Respecte l'impacte demogràfic, la Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector Riera de Sant Llorenç, no es significatiu tot i que permetrà la permanència al municipi de 6 llars, que és un dels objectius del Pla d'Habitatge 2006-2012 de l'Ajuntament de Gavà, com es detalla a la memòria social.

Respecte l'impacte al finançament municipal, en el capítol dels **ingressos municipals**, la partida afectada per la Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector Riera de Sant Llorenç serà la dels impostos directes i concretament l'Impost de Béns Immobles (IBI), l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) i l'Impost de Construccions Instal·lacions i Obres (ICIO).

L'IBI que es generarà en aquesta actuació serà, a l'inici, sensiblement inferior al que es generaria amb les plantes baixes comercials, degut a les bonificacions de l'habitatge de Protecció Oficial.

L'IAE no es generarà donat que les plantes comercials del sector es troben sense ús.  
A l'ICIO, la modificació no tindrà cap repercussió.

En l'àmbit de les **despeses municipals**, pel que fa al cost de la implantació de serveis, no cal considerar-la en aquest informe atès que el sector ja es troba urbanitzat. En quant al manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis (pavimentació i conservació de les vies públiques i neteja viària, enllumenat públic, recollida i tractament de residus, abastament d'aigua potable, clavegueres), no representen una variació significativa al modificar l'ús de les plantes baixes del Bloc 6.



En referència a les possibles plusvàlues generades per aquesta actuació, els valors són els següents:

	Habitatges Protecció Oficial (€)	Locals planta baixa (€)
Valor de venda*	698.573	382.500
Repercussió sòl**	-123.705	-123.705
Cost de construcció ***	-348.600	-127.500
Cost honoraris i llicències	- 90.628	- 37.384
Despeses generals	- 55.886	- 22.950
Despeses financeres	- 24.450	- 13.387
<b>Total Ingressos</b>	<b>55.304</b>	<b>57.574</b>

Els resultats obtinguts en els dos casos són molt similars i per tant, no es generarà cap plusvàlua.

Un factor a tenir en compte en aquest aspecte és que, als locals comercials les vendes serien molt difícils, atenent als locals ja construïts i sense vendre. En canvi, els habitatges s'adjudicarien tots.

\*Valor de venda habitatges= superfície útil (m<sup>2</sup>)x nombre habitatges x mòdul 2010 (€/m<sup>2</sup>)=60 x 6 x 1940,48  
 Valor de venda local= superfície (m<sup>2</sup>) x preu venda (€/m<sup>2</sup>)= 425 x 900

\*\* Valor de repercussió= cost sòl (€/m<sup>2</sup>) x superfície (m<sup>2</sup>) 123.705= 291,07 x 425

\*\*\*Valor de construcció habitatges= superfície construïda (m<sup>2</sup>)x cost construcció (€/m<sup>2</sup>)=420 x 830  
 Valor de construcció local= superfície (m<sup>2</sup>) x cost construcció (€/m<sup>2</sup>)=425 x 300

Per altra banda, i tenint en compte que el sector està totalment executat, no es preveu que hi hagi cap despesa a càrrec del sector com a conseqüència del canvi de qualificació de la parcel·la I.6. Per tant, l'estudi econòmic i financer del Pla parcial aprovat el 15 d'octubre de 2003 roman inalterat.



### 3. CONCLUSIONS

Per tot l'exposat, es garanteix la viabilitat i sostenibilitat econòmica de la Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector Riera de Sant Llorenç. Malgrat poder tenir petites variacions als ingressos i a les despeses municipals, el planejament objecte d'aquest informe no implicarà un impacte rellevant en les finances públiques del municipi. El resultat econòmic de la promoció serà idèntic. No obstant, realitzant la Modificació, s'aconsegueix dotar al municipi de més habitatge social i adjudicar-ne totes les unitats.

DESCRIPCIÓ	VALOR	UNITAT
TOTAL	12.100	€





## 11. NORMATIVA URBANÍSTICA

Es modifiquen els Aprofitaments Urbanístics del Pla Parcial en el punt 11. Zonificació de l'Ordenació i Aprofitaments Pla Parcial.

### APROFITAMENTS URBANÍSTICS DEL PLA PARCIAL

Bloc	Núm. plantes	Residencial m <sup>2</sup> sostre	Comercial m <sup>2</sup> sostre	Total m <sup>2</sup> sostre	Núm. Habitatges
B1	PB+3	1.680	560	2.240	18
B2	PB+3	1.680	560	2.240	18
B3	PB+3	1.680	560	2.240	18
B4	PB+3	2.240	-	2.240	24
B5	PB+3	2.240	-	2.240	24
B6	PB+4	2.800	-	2.800	30
<b>TOTAL</b>		<b>12.320</b>	<b>1.680</b>	<b>14.000</b>	<b>132</b>

Es modifica el Quadre Comparatiu de Qualificacions Urbanístiques del punt 11. Zonificació de l'Ordenació i Aprofitaments del Pla Parcial.

### QUADRE COMPARATIU QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

	MODIFICACIÓ PGM		PLA PARCIAL	
<b>SISTEMES</b>	<b>35.036 m<sup>2</sup></b>	<b>73,1 %</b>	<b>40.126 m<sup>2</sup></b>	<b>83,75 %</b>
(6c*) Parc metropolità	6.869 m <sup>2</sup>		6.869 m <sup>2</sup>	
(6b) Zona verda	10.443 m <sup>2</sup>		14.755 m <sup>2</sup>	
(7a) Equipament actual	----		9.282 m <sup>2</sup>	
(7b) Equipament nova creació	10.682 m <sup>2</sup>		1.400 m <sup>2</sup>	
(5) Vials	7.042 m <sup>2</sup>		7.720 m <sup>2</sup>	
(4) Serveis tècnics	----		100 m <sup>2</sup>	
<b>SÒL PRIVAT MÀXIM</b>	<b>12.874 m<sup>2</sup></b>	<b>26,9%</b>	<b>7.784 m<sup>2</sup></b>	<b>16,25%</b>
<b>ZONES</b>				
(19*) Desenvolupament Residencial	12.874 m <sup>2</sup>		4.949 m <sup>2</sup>	
(19*c) Desenvolupament Residencial/Comercial			2.835 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>47.910 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>		

S'afegeix el següent contingut a l'article 7. Sistemes:

*S'estableix el compliment de l'estàndard de reserva addicional d'espais lliures en els termes que es concreten a la modificació puntual del Pla general metropolità del sectors de les Farreres i de la Riera de Sant Llorenç – modificació article 6 Riera de Sant Llorenç-.*

Es Modifica l'article 9 Aprofitaments privats del punt 12. Ordenances Reguladores.

*El Pla parcial preveu un sostre màxim de 14.000 m<sup>2</sup>, distribuïts en sis blocs de 40 m x 14 m.*

*Les plantes baixes dels blocs 1,2 i 3 es destinaran a ús comercial, llevat de l'espai necessari pels vestíbuls d'escala.*



*La situació dels blocs i la parcel·la adscrita a cadascun es grafia al plànol O.2  
ORDENACIÓ EDIFICACIÓ I RASANTS.*

Es modifiquen els apartats 4, 5 i 6 de l'article 12 *Determinacions per a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar amb baixos comercials (clau 19\*c)*, així com l'àmbit d'afectació de les determinacions específiques contingudes en l'article.

*Les determinacions específiques contingudes en aquest apartat afecten als blocs 1, 2 i 3.*

**4. Edificabilitat i nombre màxim d'habitatges.**

*L'edificabilitat neta s'obté de l'ocupació obligatòria dels blocs i el nombre de plantes permeses.*

*Aquesta edificabilitat, distribuïda en sostre residencial i sostre comercial, així com el número màxim d'habitatges, segons es fixa al quadre APROFITAMENTS URBANÍSTICS DEL PLA PARCIAL, és la següent:*

<i>Bloc</i>	<i>Núm. plantes</i>	<i>Residencial m<sup>2</sup> sostre</i>	<i>Comercial m<sup>2</sup> sostre</i>	<i>Total m<sup>2</sup> sostre</i>	<i>Núm. Habitatges</i>
<i>B1</i>	<i>PB+3</i>	<i>1.680</i>	<i>560</i>	<i>2.240</i>	<i>18</i>
<i>B2</i>	<i>PB+3</i>	<i>1.680</i>	<i>560</i>	<i>2.240</i>	<i>18</i>
<i>B3</i>	<i>PB+3</i>	<i>1.680</i>	<i>560</i>	<i>2.240</i>	<i>18</i>

**5. Alçada màxima**

*S'estableix en funció del nombre de plantes:*

*PB + 3P. 12,60 m – blocs 1, 2 i 3*

**6. Condicions d'ús.**

*a) L'ús principal és d'habitatge. Aquest ús és obligatori en la totalitat de les plantes pis de tots els blocs.*

*b) Les plantes baixes dels blocs 1, 2 i 3 (plànol O2) es destinaran obligatòriament a l'ús comercial.*

*A l'àmbit del Pla parcial l'ús comercial correspon a locals oberts al públic destinat al comerç al detall exclusivament, locals destinats a la prestació de serveis privats al públic (perruqueries, rentat i planxat, i similars) i als tallers de reparació (de sabates, electrodomèstics, vehicles i d'altres). A més a més s'inclouen els bars i restaurants, les oficines bancàries i d'assegurances i els locals destinats a l'ensenyament.*

*c) Resten prohibits els usos no contemplats a l'apartat anterior.*

*d) Donada l'ocupació dels blocs (14 x 40 m) no tenen cabuda establiments comercials de grau mitjà, que són aquells amb una superfície de venda igual o superior als 700 m<sup>2</sup>, per al nostre municipi, segons la Llei d'equipaments comercials.*

Es modifiquen els apartats 4, 5 i 6 de l'article 13 *Determinacions per a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar (clau 19\*)*, així com l'àmbit d'afectació de les determinacions específiques contingudes en l'article.



Les determinacions específiques contingudes en aquest apartat afecten als blocs 4, 5 i 6.

#### 4. Edificabilitat neta i nombre màxim d'habitatges.

L'edificabilitat neta s'obté de l'ocupació obligatòria dels blocs i el nombre de plantes permeses.

Aquesta edificabilitat, així com el número màxim d'habitatges, segons es fixa al quadre APROFITAMENTS URBANÍSTICS DEL PLA PARCIAL, és la següent:

Bloc	Núm. plantes	Residencial m <sup>2</sup> sostre	Comercial m <sup>2</sup> sostre	Total m <sup>2</sup> sostre	Núm. Habitatges
B4	PB+3P	2.240	--	2.240	18
B5	PB+3P	2.240	--	2.240	18
B6	PB+4P	2.800	--	2.800	30

#### 5. Alçada màxima

S'estableix en funció del nombre de plantes

PB + 3 PP. 12,60 metres – blocs 4 i 5

PB + 4 PP. 15,50 metres – bloc 6

#### 6. Condicions d'ús

L'ús és d'habitatge. Aquest ús és obligatori en la totalitat de les plantes de tots els blocs. Com a mínim sis habitatges del bloc 6 es destinaran a habitatges amb protecció oficial en règim general.

Barcelona, 19 de juliol de 2011