



Ref: x/...Planejament/memories/13-MpPP-Bobiles-7b3-HDj

2ª MODIFICACIO PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR LES BOBILES (Parcel·la d'equipament 7b3-HDj)

I- MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

El Pla Parcial de les Bòbiles, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 30 d'abril de 1997 (DOGC 27-6-1997), establia tres localitzacions per equipaments de nova creació: al Nord de la parcel·la destinada a possible ampliació del cementiri municipal o altres usos compatibles amb el cementiri, al centre del sector la parcel·la destinada a equipament docent privat, actualment Col·legi Santo Àngel, i una altra pública al Sud-oest del sector (parcel·la 7b3).

Aquesta parcel·la d'equipament 7b3, amb una superfície de 10.120 m² de sòl, admetia els següents usos: Assistencial i sanitari, tècnic administratiu, socio-cultural, docent i esportius.

En data 6 de març de 2007, per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, i publicada al Diari Oficial de la Generalitat núm. 4868 de 24 d'abril de 2007, es va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla General Metropolità per a la creació del sistema d'habitatge dotacional públic al municipi de Gavà i l'assignació d'aquest a una parcel·la de l'àmbit de les Bòbiles.

L'objectiu d'aquesta modificació de Pla General Metropolità era donar resposta a la iniciativa municipal d'impulsar la construcció d'habitatges destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació, justificades en polítiques socials prèviament definides, amb règim de lloguer accessible.

D'acord amb aquests criteris, la Modificació puntual de PGM va establir un nou sistema urbanístic destinat a habitatge dotacional públic HD, que es pot destinar a gent jove HDj o a gent gran HDg, i va assignar la clau HDj, a una part de la parcel·la



d'equipament 7b3, en concret a 3.329 m² de sòl, compatibilitzant l'ús de la nova clau amb els usos permesos pel Pla Parcial.

El 26 de juliol de 2007, per acord del Ple, l'Ajuntament va adjudicar a l'empresa Fundació Família i Benestar Social, un dret de superfície per a la construcció d'un edifici d'habitatges dotacionals públics per a joves; atorgant a l'Ajuntament el dret d'ús de la planta baixa de l'edifici. Aquest edifici d'habitatges ja està actualment construït i en funcionament.

En aquesta parcel·la HDj, a més de l'habitatge dotacional són admissibles els usos docents: llar d'infants, i qualsevol dels usos definits a l'article 212 de les normes urbanístiques del PGM compatibles amb el d'habitatge.

La modificació puntual de PGM mantenia en la resta de parcel·la d'equipament 7b3 els usos previstos en el Pla Parcial de les Bòbiles.

L'Ajuntament ha optat per instal·lar les noves dependències de la Policia Municipal en una part de la planta baixa, mantenint en l'altra part l'ús de llar d'infants, de l'edifici d'habitatges dotacionals públics per a joves (HDj), i part en parcel·la d'equipament (7b3).

L'article 215 de les Normes urbanístiques de Pla General Metropolità estableix que la concreció del tipus d'equipament s'efectuarà a través d'un Pla Especial, per tant per assignar l'ús de seguretat a la parcel·la de HDj, n'hi hauria suficient amb la tramitació d'un Pla Especial. No obstant això, entre els usos admesos pel Pla Parcial del Sector les Bòbiles, en la parcel·la 7b3 s'inclou el tècnic administratiu, però no el tècnic administratiu i de seguretat. Per seguretat jurídica, sembla més convenient tramitar una modificació de Pla Parcial, especificant l'ús tècnic administratiu i de seguretat en l'esmentada parcel·la 7b3, compatibilitzant-lo amb l'ús d'habitatge en la parcel·la HDj, que un Pla Especial d'assignació d'usos.

2. AMBIT

L'àmbit de la present modificació puntual de Pla Parcial de les Bòbiles es correspon amb la parcel·la adjudicada núm. 37 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial de



les Bòbiles, ubicada al carrer de la Llenya, nº2, confrontant amb el Parc del Mil·leni i el Torrent de Can Margarit (carrer de l'Aigua), amb una superfície de 10.120 m² de sòl. Actualment es troba desglossada de la següent manera:

- Parcel·la qualificada d'habitatge dotacional públic pera joves (HDj), amb una superfície de 3.329 m² de sòl.
- Parcel·la qualificada d'equipament públic 7b3, amb una superfície de 6.791 m² de sòl.

3. PLANEJAMENT VIGENT

- 1- Pla Parcial de les Bòbiles, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 30 d'abril de 1997, publicada al Diari Oficial de la Generalitat de 27 de juny de 1997.
- 2- Modificació puntual de Pla General Metropolità per a la creació del sistema d'habitatge dotacional públic al municipi de Gavà i l'assignació d'aquest a una parcel·la de l'àmbit de les Bòbiles, aprovada definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 6 de març de 2007, publicada al Diari Oficial de la Generalitat núm. 4868 de 24 d'abril de 2007.

4. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ

La present modificació de Pla parcial es redacta per tal d'assolir els següents objectius:

- 1- Admetre i compatibilitzar l'ús tècnic-administratiu i de seguretat, amb el d'habitatge i docent, en la parcel·la destinada a habitatges dotacionals per a joves (HDj), amb la finalitat de possibilitar la instal·lació de les noves dependències de la Policia Municipal.
- 2- Assignar a la parcel·la 7b3 del Pla Parcial de les Bòbiles els usos docent, tècnic-administratiu i de seguretat.



Aquesta Modificació de Pla parcial no afecta a la resta de paràmetres urbanístics establerts al Pla parcial de les Bòbiles, que es mantenen vigents.

Les noves instal·lacions de la Policia Municipal estan previstes en un dels solars d'equipament al nou barri de Can Ribas, no obstant això l'Ajuntament considera convenient, per qüestions pressupostàries, ubicar-les en l'edifici d'equipament HDj de barri de Bòbiles, fet que permet accelerar el trasllat, sense assolir l'elevat cost d'un nou edifici.

Aquesta ubicació al barri de les Bòbiles, fronterera entre la ciutat ja consolidada i la zona forestal, permet una ràpida i fàcil comunicació i connectivitat amb el conjunt del terme municipal de Gavà, està molt a prop de la seu central de l'Ajuntament i amb molta facilitat d'accés pels ciutadans. L'increment de la superfície útil i la modernitat de les seves instal·lacions milloraran enormement les tasques del cos de la policia.

5. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

La present modificació puntual proposa concretar els usos públics compatibles amb l'habitatge HDj i els usos admissibles a la parcel·la d'equipament 7b3 del sector de les Bòbiles, amb una superfície total de 10.120 m² de sòl, i consisteix en:

- 1- Admetre i fer compatible l'ús tècnic-administratiu i de seguretat, junt al d'habitatge i docent, a la parcel·la destinada a habitatges dotacionals per a joves (HDj).

D'acord amb l'article 272.2 de les NNUU, l'ús corresponent a casa-quarter, comissaries de policia i utilitzacions anàlogues, s'entén compatible amb la resta d'usos, inclòs l'ús d'habitatge.

- 2- Assignar a la parcel·la 7b3 del Pla Parcial de les Bòbiles els usos docent, tècnic-administratiu i de seguretat.

La resta de paràmetres urbanístics del Pla parcial de les Bòbiles actualment vigents no es modifiquen.



6. TRAMITACIÓ

L'article 78 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat pel Decret Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que correspon de formular els plans especials urbanístics de desenvolupament, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sens perjudici de la iniciativa privada d'acord amb el que disposa l'article 101.

Atès que la present modificació puntual de Pla Parcial té per objecte la concreció d'usos d'una parcel·la d'equipament públic i de titularitat municipal, la seva formulació correspon a l'Ajuntament de Gavà.

Les pautes procedimentals bàsiques per a l'aprovació del planejament derivat estan establertes a l'article 85 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat pel Decret Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei i són:

1. aprovació inicial i informació pública
2. aprovació provisional
3. aprovació definitiva

1. Aprovació inicial.

L'acord d'aprovació inicial correspon a l'alcalde, d'acord amb l'article 21 1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local. Si bé l'alcalde de Gavà ha delegat la competència en la Junta de Govern Local, per Decret de 13 de setembre de 2012, dictat a l'empara d'allò que estableix l'article 23.2 del mateix text legal.

Una vegada acordada l'aprovació inicial s'ha de sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes, mitjançant la publicació d'edictes en el Butlletí Oficial de la Província, en un dels diaris de premsa periòdica de més circulació i amb mitjans telemàtics.



Simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de la seva competència sectorial, que han d'emetre'l en el termini d'un mes.

A més, es té que garantir la consulta de l'instrument de planejament aprovat inicialment mitjançant medis telemàtics (web municipal eseu.gavaciutat.cat (apartat d'edictes i anuncis).

2. Aprovació provisional

L'acord d'aprovació provisional correspon al Ple de l'Ajuntament de Gavà, d'acord amb l'article 22 1.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local.

3. Aprovació definitiva

L'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit Metropolità de Barcelona, en aplicació de l'article 80 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat pel Decret Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

7. INFORME AMBIENTAL

Aquesta modificació de Pla Parcial, atès que es limita a la determinació dels usos, sense alterar la classificació del sòl, ni les diverses qualificacions urbanístiques del seu àmbit, no implica cap incidència ambiental afegida.

Per la mateixa raó no és necessari cap informe sectorial, ja que no hi ha cap organisme sectorial afectat per les seves competències sectorials.

Gavà, febrer de 2013

Gisela Pujol i Freixer
Arquitecte, cap de la Unitat
d'Actuació Urbanística

Joaquín García Lorca
Tècnic d'Administració General de l'àmbit
d'Urbanisme i Planificació Estratègica



II- ORDENANCES REGULADORES

Article 1.- Àmbit

L'àmbit de la present modificació puntual de Pla Parcial de les Bòbiles té una superfície de 10.120 m² de sòl, que comprèn:

- a. La parcel·la destinada a habitatge dotacional públic per a joves (HDj), amb una superfície de 3.329 m² de sòl.
- b. La parcel·la d'equipament públic 7b3, amb una superfície de 6.791 m² de sòl.

Article 2.- Paràmetres urbanístics de la parcel·la HDj de les Bòbiles:

Superfície destinada a HDj: 3.329 m² de sòl.

- Tipus d'ordenació: lliure aïllada.
- Ocupació màxima: 100 % inclòs planta soterrani.
- Sostre màxim: 7.084 m² de sostre.
- Alçada màxima: 16 m.
- Nombre màxim de plantes: PB+4
- Nombre màxim d'habitatges: 93
- Parcel·la única: el sòl qualificat de HDj constitueix parcel·la única.

Article 2.- Usos admesos a la parcel·la HDj de les Bòbiles:

- habitatges dotacionals públics per a joves, compatible amb docents: llar d'infants, i tècnic administratiu i de seguretat.

Article 3.- Paràmetres urbanístics de la resta de parcel·la 7b3 de les Bòbiles:

Superfície destinada a 7b3: 6.791 m² de sòl.

S'assignarà a aquesta parcel·la el sostre que no es desenvolupi en l'HDj.

Aquest sostre seguirà les següents determinacions:



- Tipus d'ordenació lliure aïllada. També podrà ser adossada a l'edifici d'habitatge dotacional públic, fins i tot compartint-ne l'ús.
- Ocupació màxima amb edificació: 20 % de la parcel·la.
- Superfície no ocupable: àrea ratllada en el plànol o1.
- Ocupació superficial sense edificació (piscines, pistes esportives, i similars): Tot menys l'àrea ratllada en el plànol o1.
- Alçada màxima: 8 m.
- Nombre màxim de plantes: PB+1
- Planta soterrani: 100 % de l'àrea ocupable de la parcel·la.
- Parcel·la mínima: No s'estableix, es determinarà en funció de l'equipament a instal·lar.

Article 4.- Usos admesos a la parcel·la 7b3 de les Bòbiles:

- Usos admesos: Docent, tècnic-administratiu i de seguretat .

Gavà, febrer de 2013

Gisela Pujol i Freixer
Arquitecte, cap de la Unitat
d'Actuació Urbanística

Joaquín García Lorca
Tècnic d'Administració General de l'àmbit
d'Urbanisme i Planificació Estratègica