

# MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER 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

## **A. MEMÒRIA.....3**

1.	INTRODUCCIÓ.....	3
2.	ANTECEDENTS.....	6
3.	OBJECTIUS, CONTINGUT I OPORTUNITATS .....	8
4.	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE PGM .....	9
5.	QUADRE RESUM DE LA PROPOSTA .....	10
6.	JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA.....	11
7.	INFORME AMBIENTAL.....	13
8.	QUADRES COMPARATIUS DEL PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT.....	13
9.	MEMÒRIA SOCIAL D'HABITATGE .....	14
10.	EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	16
11.	ESTUDI ECONÒMIC FINANCER .....	16

## **B. NORMATIVA URBANÍSTICA ..... 18**

## **C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....25**

### **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER LA CREACIÓ DEL SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC AL MUNICIPI DE GAVÀ**

-o0 Àmbit d'actuació

### **ASSIGNACIÓ DE LA CLAU HDj A UNA PARCEL·LA DE L'ÀMBIT DE BÒBILES**

#### **PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

- i1 Situació
- i2 Ortofotoplà
- i3 Planejament Vigent
- i4 Fotogràfic

#### **PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

- o1 Planejament proposat
- o2 Proposta d'ordenació indicativa (no vinculant)
- o3 Imatges ordenació (no vinculant)

El present document ha estat elaborat per l'equip tècnic de:

l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge de l'Ajuntament de Gavà constituït per:

Carlos Ramos Soria , arquitecte municipal

Joaquín García Lorca, tècnic d'administració general

i l'Oficina de Planificació Territorial Gavà-2020 de la societat municipal "Gavanenca de Terrenys i Immobles, SA, GTT" de l'Ajuntament de Gavà constituït per:

Biel Horrach Estarellas, arquitecte

Ariadna Vila Casanovas, arquitecte

Marc Agustí Almirall, estudiant d'arquitectura

El treball s'ha realitzat sota la direcció de Fidel Vázquez Alarcón, arquitecte Director de Serveis de l'Àrea d'UiH de l'Ajuntament de Gavà, i redactat per Carlos Ramos Soria, arquitecte municipal de Gavà.

Gavà, juny de 2006

## **A. MEMÒRIA**

### **1. INTRODUCCIÓ**

#### **EL NOU SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS**

El Pla Català pel Dret a l'Habitatge 2004-2007 contempla entre els seus objectius prioritzar actuacions de fort contingut social com ara l'emancipació dels joves i l'atenció a la tercera edat.

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat el 26 de juliol de 2005, introdueix la possibilitat que el planejament general prevegi com a sistemes urbanístics, reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics, entenent-se compresos en aquests, les actuacions públiques d'habitatge dirigides a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

#### **Habitatges dotacionals públics per a joves**

Els habitatges dotacionals públics per a joves es plantegen com una modalitat d'habitatge, promogut en règim de lloguer i a preu assequible, destinat a un col·lectiu que, per la seva reduïda capacitat adquisitiva no té accés al mercat de l'habitatge tradicional. Aquest fet té com a conseqüència la permanència de la gent jove a la llar familiar per un temps molt prolongat o la fixació de la seva residència fora de la ciutat. La nova dotació ha de facilitar als joves l'accés a un primer habitatge dins la ciutat, possibilitant d'aquesta manera la seva emancipació. Es tracta doncs d'atendre una necessitat social i d'interès general de la ciutat.

El tipus d'oferta capaç de proveir el mercat lliure de l'habitatge a Gavà no satisfà les necessitats d'un sector concret de la població que és el configurat per la gent jove. L'escassetat de les promocions en règim de lloguer, i els preus que assoleixen els habitatges, els deixen fora del seu l'abast.

Per aquesta raó es fa necessari reservar sòls edificables no subjectes a les lleis de mercat. Així els habitatges per a joves es plantegen fonamentalment en sòls d'equipament, sense que aquesta opció suposi l'ampliació general dels usos

admesos en aquest tipus de sòl. La creació de la nova qualificació clau HD garanteix que l'ús d'habitatge per a joves no s'estengui de manera indiscriminada sobre els sòls qualificats d'equipaments posant en qüestió les reserves necessàries per a la ciutat.

La proposta requereix també que les promocions satisfacin altres condicions a més a més de la que es refereix al seu preu assequible, com ara la seva promoció en règim de lloguer i l'ús temporal de l'habitatge. Es tracta de posar a l'abast dels joves un parc d'habitatges que els permeti, un cop estabilitzada la seva situació econòmica, laboral o social, accedir al mercat lliure de l'habitatge i fixar la seva residència a la ciutat. El règim de lloguer i la limitació temporal de l'ús de l'habitatge és necessària per a què el parc d'habitatges presti realment aquest servei, possibilitant l'accés al major nombre d'usuaris possible.

La proposta requereix que els habitatges es desenvolupin en sòls de titularitat pública per tal d'assegurar l'interès públic de l'actuació i per a garantir que la prestació d'aquest "servei" es realitzi en les condicions que atorguen a aquesta modalitat d'habitatge el caràcter de dotació que permet inscriure'l plenament en el concepte de sistema general d'habitatge dotacional públic previst pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

### **Habitatges dotacionals públics per a la gent gran**

D'altra banda, el progressiu envelliment de la població és un fet generalitzat des de fa dècades en la majoria dels països europeus i que en el nostre s'ha posat de manifest més recentment però de manera igualment intensa. L'emergència d'aquest fenomen que segons totes les previsions és irreversible al menys en els propers 20-30 anys implica una important recomposició de l'estructura social que s'ha d'adaptar a aquesta nova situació.

Actualment els diversos programes adreçats a la gent gran des del sector públic s'estructuren d'acord amb el criteri d'intentar mantenir en el seu entorn habitual la persona gran que, degut a diverses circumstàncies, es pot trobar en una situació problemàtica. Això implica la necessitat de poder disposar de tot un conjunt de prestacions encaminades a pal·liar els dèficits que poden impedir a les persones grans dur una vida autònoma en el seu propi domicili.

D'altra banda, una política d'actuació basada en el criteri de manteniment de la persona gran en el seu entorn habitual, a més de les diferents actuacions adreçades a compensar situacions deficitàries de tipus personal, ha d'incloure també actuacions encaminades a solucionar situacions derivades de

problemàtiques relacionades amb l'habitatge. Això implica donar una resposta adient a situacions de manca d'accessibilitat, de condicions deficientes o absència d'habitatge. En aquest sentit, s'inscriuen els habitatges tutelats per a la gent gran que suposen una nova orientació dels serveis personals de llarga durada, i en molts casos, pot constituir una alternativa a l'ingrés a una residència, oferint a la persona un major grau d'autonomia i una reducció de la despesa pública.

La tipologia d'habitatges tutelats per a la gent gran s'integra plenament en el concepte d'habitatge dotacional públic definit pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

## 2. ANTECEDENTS

Els antecedents de la Modificació puntual del Pla General Metropolità per la creació del sistema general d'habitatge dotacional públic i l'assignació d'aquest a una parcel·la de l'àmbit de les Bòbiles són:

### **Decret Legislatiu 1/2005: corresponent al Text Refós de la Llei d'Urbanisme:**

Segons l'article 34.3 el planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

L'article 58.1 g) habilita els plans d'ordenació urbanística municipal perquè puguin definir el sistema urbanístic d'habitatges dotacional públic, previst *ex novo* per l'art.34.3, i preveure reserves d'aquest tipus en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

### **Pla d'Habitatge 2006-2012:**

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Gavà de 26 de gener de 2006.

L'objectiu del Pla és assolir un potencial d'actuacions suficient per cobrir la demanda d'habitatge. Defineix un potencial de necessitats, en el període 2006-2012, de 3.655 nous habitatges, 1.744 dels quals haurien de ser assequibles.

En quant al nou habitatge assequible destinat a lloguer defineix tres àmbits del municipi, un dels quals és el de l'equipament sud oest 7b<sub>3</sub> del Sector de Bòbiles.

## **Pla Parcial de Bòbiles**

Aprovat definitivament per la CUB el 9 d'abril de 1997. (DOG 2.421)

El Pla Parcial de Bòbiles defineix tres localitzacions d'equipament. L'àmbit d'aquesta Modificació correspon a l'equipament sud oest 7b<sub>3</sub>. Aquest sòl és de titularitat pública.

Paràmetres edificatòris:

Alçada màxima:	16 m.
Índex d'edificabilitat neta màxima:	0,7 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ocupació màxima de la superfície de la parcel·la:	60 %
Parcel·la mínima:	5.000 m <sup>2</sup>
Separació mínima entre les edificacions:	5 m
Separació mínima de les edificacions als límits de la zonificació:	10 m

Els usos permesos són:

Assistencial i sanitari, tècnic-administratiu, socio-cultural, docent i esportiu.

## **Aprovació del Projecte Bàsic de la Llar d'Infants de Bòbiles, Ajuntament de Gavà.**

Aprovació del projecte bàsic: Març de 2.006

El projecte bàsic defineix que a l'emplaçament sud de la parcel·la 37 del sector de Bòbiles del municipi de Gavà es destinarà una superfície construïda de 1.062,26 m<sup>2</sup> a llar d'infants.

### **3. OBJECTIUS, CONTINGUT I OPORTUNITATS**

L'objectiu de la Modificació puntual és 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. L'escassetat de les promocions privades d'habitatges de lloguer i els preus que assoleixen en el mercat lliure, els deixen fora de l'abast d'un segment de la població.

La modalitat i tipologia d'habitatge que es pretén crear va dirigida, doncs, a atendre una necessitat social i d'interès general, que va més enllà del simple fet residencial i que cal impulsar des del sector públic. És aquesta finalitat específica el que confereix a aquests habitatges el seu caràcter dotacional.

Perquè aquesta nova dotació d'habitatges compleixi la funció social, es precisa que el preu sigui assequible, i per tant fa necessari destinar sòls edificables no subjectes a les lleis del mercat, com poden ser els sòls de titularitat pública.

En aquests sòls, de titularitat pública, la construcció dels habitatges i la seva gestió, podrà realitzar-la l'Ajuntament directament, amb conveni amb una altra Administració o bé amb participació de la iniciativa privada, mitjançant l'atorgament d'un dret de superfície o concessió administrativa.

Per tal d'assolir aquests objectius es proposa la present Modificació Puntual del PGM amb la finalitat d'establir un nou sistema urbanístic destinat a habitatge dotacional públic HD que podrà destinar-se a gent jove HDj o a gent gran HDg.

S'assigna aquesta nova qualificació urbanística, concretant l'ús per a joves amb la clau HDj, a una part de la parcel·la núm. 37 del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial de les Bòbiles assignada a l'Ajuntament i destinada inicialment a equipament (7b<sub>3</sub>), compatibilitzant l'ús de la nova clau amb els permisos pel Pla Parcial.



## **4. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE PGM**

Aquesta modificació té un doble contingut:

### **4.1 En caràcter general, es defineix el nou sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic, clau HD, al municipi de Gavà.**

La clau HD correspon al sòl del municipi de Gavà que es destina a la realització d'actuacions públiques d'habitatge dirigides a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides, de conformitat amb la previsió que realitza l'article 34.3 del Decret Legislatiu 1/2005 del Text refós de la Llei d'urbanisme, compatibles amb usos d'equipament públic. Aquesta nova qualificació d'habitatges dotacionals públics s'integra com un ús dotacional específic dins els sistemes del Pla General Metropolità i es desenvolupa en terrenys de titularitat pública.

En funció del col·lectiu al qual van destinats, es distingeixen dos tipus d'habitatges dotacionals públics: els habitatges dotacionals públics per a joves, a situar dins la clau HDj; i els habitatges dotacionals públics per a la gent gran, dins la clau HDg.

### **4.2 En caràcter específic, s'assigna la nova qualificació urbanística HDj a part de la parcel·la núm. 37 del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial de les Bòbiles.**

La present Modificació de PGM proposa la creació d'habitatges dotacionals públics per a joves a una part de l'equipament 7b<sub>3</sub> del Pla Parcial de Bòbiles, en una parcel·la de 3.329m<sup>2</sup> amb els límits següents:

A l'est limita amb el carrer de la Llenya

Pel que fa a la resta d'orientacions limita amb la resta de la parcel·la 7b<sub>3</sub> com es grafia en el plànol o1.

El terreny proposat és de titularitat pública, obtingut per cessió en el marc del Pla Parcial de Bòbiles.

El terreny en el que proposa la creació d'habitatges dotacionals públics per a joves prové de sòl d'equipament. Es tracta de sòl que permet compatibilitzar l'equipament amb el desenvolupament de l'habitatge de lloguer per a joves.

En aquest sentit, cal dir que en la present assignació en la parcel·la 7b<sub>3</sub> del Pla Parcial de Bòbiles no només s'admet la possibilitat de compatibilitzar un equipament en els sòls HD, sinó que s'estableix de manera preceptiva que en part de la planta baixa es mantingui aquest, concretament amb la creació de la llar d'infants especificada a l'apartat 2.

L'emplaçament seleccionat permet una bona integració de l'operació d'habitatges per a joves en el seu entorn. Operació que jugarà un paper important en l'ordenació del sector en el que s'ubica, tant des del punt de vista de l'ordenació física com del nou ús que aporta.

S'ha valorat també la capacitat del terreny per a desenvolupar tipologies arquitectòniques adequades a l'ús que s'hi proposa, verificant les possibilitats edificatòries de la parcel·la i la seva aptitud per compatibilitzar l'ús d'habitatge per joves amb el d'equipament.

Els paràmetres urbanístics de la totalitat de la parcel·la 37 del Projecte de reparcel·lació de les Bobiles (HDj+7b3) es determinen a la normativa urbanística de la present modificació del PGM

## **5. QUADRE RESUM DE LA PROPOSTA**

	Superfície de sòl	Total sostre	Nº màxim habitatges
<b>HDj: habitatge dotacional públic per a joves</b>	3.329 m <sup>2</sup> s	7.084 m <sup>2</sup> st	93

	Superfície de sòl	Total sostre	Ús
<b>7b<sub>3</sub>: equipament local</b>	6.791 m <sup>2</sup> s	El sostre que no es desenvolupi en l'HDj.	assistencial i sanitari, tècnic-administratiu, socio-cultural, docent i esportiu

## 6. JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA

Segons l'article 58.1.g del Decret Legislatiu 1/2005 es podran definir com a sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que:

### **6.1 No superi el 5% de la reserva global de sòl del municipi per equipaments públics locals.**

Comptabilitzada la superfície global de sòl destinada equipaments públics locals al municipi de Gavà, que és de 1.010.814 m<sup>2</sup>, els 3.329 m<sup>2</sup> de sòl, de la parcel·la 37 del Pla Parcial de Bòbiles que passen de la clau 7b a la HDj, no superen els 50.541m<sup>2</sup>de sòl destinables a habitatge dotacional públics.

### **6.2 Acrediti que no cal destinar-los a equipament públic.**

En primer lloc el sòl d'equipament públic local, de la parcel·la 37 del Pla Parcial de Bòbiles, que passa a la clau HD compatibilitza l'habitatge dotacional públic amb l'ús d'equipament docent previst.

Per altra banda es comprova que els equipaments assignats a la parcel·la 7b<sub>3</sub> estan coberts a nivell de tot el municipi. S'han comparat els estàndards que definia l'estudi per el Pla Especial d'Equipaments del PGM amb el sòl d'equipament públic local per habitant del municipi de Gavà. A la taula següent es pot observar com la substitució parcial dels usos previstos en aquest solar no genera cap mancança dotacional.

Quadre comparatiu del sòl d'equipament necessari segons PGM amb el sòl existent al municipi de Gavà:

Equipaments	Estàndard mig segons PGM*	m <sup>2</sup> de sòl necessaris segons PGM (mig)	Estàndard actual comptant Pla de Ponent	m <sup>2</sup> de sòl existents
Docent	2,33 (m <sup>2</sup> sòl/hab)	133.178,14	3,16 (m <sup>2</sup> sòl/hab)	180.853,17
Esportiu i Recreatiu	1,60 (m <sup>2</sup> sòl/hab)	91.452,80	5,13 (m <sup>2</sup> sòl/hab)	293.277,17
Sanitari-Assistencial	0,68 (m <sup>2</sup> sòl/hab)	38.867,44	0,97 (m <sup>2</sup> sòl/hab)	55.524,73
Administratiu	0,23 (m <sup>2</sup> sòl/hab)	13.146,34	0,87 (m <sup>2</sup> sòl/hab)	49.472,58

\*Dades concretades a partir de l'estudi per al Pla Especial d'Equipaments del PGM.

A més, els usos assignats per el PP de Bòbiles a la parcel·la 7b<sub>3</sub> estan coberts no només a nivell municipal sinó també en l'entorn més proper:

- Equipament Docent: el CEIP Jacme March, l'IES Calamot, el Col·legi Santo Àngel i el solar d'un futur equipament docent en el marc del Pla de Ponent.
  
- Equipament Esportiu i recreatiu: l'estadi municipal La Bòbila, la nova piscina municipal i el Pavelló esportiu municipal Jacme March es troben a escassos metres de distància
  
- Equipament Sanitari-assistencial: el cementiri i d'un dels futurs equipaments sanitari-assistencials designats en el Pla de Ponent.
  
- Equipament Tècnic-administratiu: l'Ajuntament i dos futurs equipaments tècnic-administratius programats en el Pla de Ponent.

## **7. INFORME AMBIENTAL**

Introduir un nou sistema urbanístic no implica cap modificació medioambiental. No obstant l'assignació de la nova clau HD a una parcel·la concreta, a través d'una Modificació de PGM, haurà d'incloure el corresponent informe medioambiental.

En el cas concret de l'assignació de la qualificació urbanística HDj a part de la parcel·la 7b<sub>3</sub> de Bòbiles atès que no hi ha canvi d'edificabilitat ni canvi d'ocupació no implica modificacions medioambientals.

Tot i això aquest canvi suposa els següents vectors positius:

1. Es determinen nous usos lligats a les noves necessitats actuals de la societat:
  - Habitatge dotacional públic per a joves.
  - Llar d'infants, com a concreció de l'equipament docent que ja preveia el Pla Parcial de Bòbiles.
2. Es dona més importància a la Riera de Parets i el Torrent del Bargelit, establint un àmbit com a sòl no ocupable per l'edificació; front a la superfície d'ocupació definida en el Pla Parcial de Bòbiles que permetia que part d'aquest fos ocupat per l'edificació.

D'aquesta actuació, que s'efectua en terrenys de titularitat pública, no en deriva cap risc per a la seguretat i el benestar de les persones i s'augmenta la conservació dels valors medioambientals susceptibles de preservació.

## **8. QUADRES COMPARATIUS DEL PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT**

<b>Clau</b>	<b>Pla Parcial Bòbiles*</b>		<b>Mod. PGM**</b>	
7b	10.120 m <sup>2</sup> de sòl	100%	6.791m <sup>2</sup> de sòl	67%
HDj	-----	----	3.329m <sup>2</sup> de sòl	33%

\*Situació actual definida en el Pla Parcial de Bòbiles (veure plànol i3)

\*\* Proposta de Modificació de PGM (veure plànol o1)

## 9 MEMÒRIA SOCIAL D'HABITATGE

D'acord amb l'article 59.1.h) del vigent Text Refós de la Llei d'Urbanisme, els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incorporar una Memòria social que contingui la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, d'altres tipus d'habitatge assequible que determini la legislació sectorial, així com les reserves que el planejament hagi establert en referència al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics definit en l'article 34.3 del Text Refós. En conseqüència, la Memòria social ha de formar part de la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal.

El Pla d'Habitatge de Gavà 2006-2012, aprovat pel Ple de 26 de gener de 2006, estableix, entre els seus principis directors generals, la cobertura social de les necessitats de persones i famílies joves, la política municipal d'habitatge haurà de proporcionar mitjans per reduir les dificultats d'emancipació dels joves que venen donades per la incompatibilitat dels elevats preus de l'habitatge amb la seva limitada capacitat adquisitiva per la recent incorporació al món laboral –sovint en condicions precàries-. Actuacions per garantir la facultat de poder tirar endavant, de forma legítima i amb les millors condicions possibles, els primers passos de la vida independent.

Per això, el Pla d'Habitatge preveu actuacions de promoció de nou habitatge assequible destinat a lloguer, amb els següents objectius:

- Cobrir les necessitats socials i les necessitats de millora de col·lectius diversos, tant en àmbits de nou planejament aprovat com barris en transformació i nou planejament pendent.
- Atendre necessitats socials temporals, i, en especial, proveir habitatges assequibles per als joves amb un preu d'arrendament que afavoreix l'estalvi per optar, de manera diferida, a l'accés directe al mercat local d'habitatge.
- Promoure habitatge amb serveis destinats a col·lectius específics: apartaments amb serveis per gent gran i residències assistides.
- Dinamitzar el parc d'habitatges de lloguer de la ciutat per millorar la cobertura de necessitats temporals d'allotjament i la mobilitat de famílies i ciutadans.

L'objecte de la present MPGM és la creació d'un nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics que s'identifica amb la clau HD i que integra, en una primera instància, els habitatges per a joves (HDj) i els habitatges tutelats per a la gent gran (HDg).

La dotació d'habitatges dotacionals atén requeriments de col·lectius específics, necessitats que no poden ésser menystingudes ni diluïdes en la global previsió i provisió d'habitatges en règim de protecció pública.

L'article 58.1.g) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme habilita els plans d'ordenació urbanística municipal perquè puguin definir el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, previst *ex novo* per l'article 34.3, i preveure reserves d'aquest tipus en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que:

-No superi el 5% de la reserva global de sòl del municipi per equipaments públics locals.

Com s'especifica en la justificació urbanística els 3.329 m<sup>2</sup> de sòl, de la parcel·la 37 del Pla Parcial de Bòbiles, que passen a la clau HDj no superen els 50.541m<sup>2</sup> de sòl destinables a habitatge dotacional públic en el municipi de Gavà.

-S'acrediti que no cal destinar-los a equipament públic.

El sòl d'equipament públic local que passa al sistema HD, compatibilitza l'habitatge dotacional públic amb un equipament docent.

Per altra banda, a partir dels estàndards definits en el Pla Especial d'Equipaments del PGM i comparant-los amb el sòl d'equipament públic local per habitant del municipi de Gavà (Veure quadre comparatiu en l'apartat 6. Justificació Urbanística) es comprova que la substitució parcial dels usos previstos per aquest solar no genera cap mancança dotacional.

A més, els usos docent, esportiu i recreatiu, sanitari-assistencial i tècnic-administratiu assignats en el PP de Bòbiles a la parcel·la 7b<sub>3</sub> estan coberts en el seu entorn proper.

## **10. EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA**

L'article 59.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que la Memòria social, que forma part de la documentació que ha de contenir el pla d'ordenació urbanística municipal, ha d'integrar, entre d'altres, el programa de participació ciutadana que l'Ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts en l'article 8. En definitiva, es tracta de garantir i fomentar els drets d'iniciativa, informació i participació dels ciutadans en els processos urbanístics de planejament i de gestió.

Amb aquest marc legal, es concep la Memòria de participació com quelcom evolutiu dins la Memòria del pla, en el sentit que recull els procediments i actuacions emprats als efectes esmentats de garantia i foment de la iniciativa, informació i participació ciutadana i n'anuncia de futurs que s'acordi desenvolupar per tal que la ciutadania disposi d'informació àmplia i objectiva d'allò que es pretén fer. Així mateix, ha de recollir el resultat de la fase d'aportacions ciutadanes, en les seves diverses modalitats, i el seu contingut s'anirà enriquint depenent de la fase de tramitació de l'expedient.

Aprovada inicialment, en el seu cas, per l'Ajuntament de Gavà i acordat sotmetre la documentació que compona aquesta Modificació puntual del PGM a la preceptiva informació pública durant un mes es sol·licitaran els informes preceptius dels diversos organismes sectorials competents.

A més a més, l'Ajuntament de Gavà, informarà d'aquesta Modificació de Pla General Metropolità a través dels mitjans de comunicació local, així com a la web municipal [www.gavaciutat.cat](http://www.gavaciutat.cat).

Atès el tràmit d'informació pública, d'emissió d'informes sol·licitats, caldrà, en el seu cas, la realització d'un document que incorpori adequada i justificadament les prescripcions que puguin derivar-se'n, tant de l'acord d'aprovació inicial, dels informes emesos pels organismes amb competències sectorials i aquelles que calgués incorporar com a conseqüència de la participació ciutadana en el tràmit d'informació pública, per tal de procedir al tràmit administratiu fins assolir l'aprovació definitiva del document.



## **11. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER**

L'article 94.1 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 59.1 e) del mateix text legal estableix, entre la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal, l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a realitzar.

Aquesta avaluació té per objecte establir el cost que suposa l'execució del planejament (obres d'urbanització, instal·lació de nous serveis...) i les possibilitats econòmiques per assumir aquest cost.

La creació d'un nou sistema urbanístic, habitatge dotacional públic (clau HD) com ús dotacional específic dins del sistema del Pla general metropolità, no té cap implicació econòmic-financera. En tot cas, serà les Modificacions de PGM que realitzin l'assignació d'aquesta clau a unes parcel·les concretes, les que hauran de incloure, en el seu cas, el corresponent estudi econòmic-financer.

En el cas de l'assignació de qualificació urbanística HDj, a part de la parcel·la núm. 37 del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial de les Bòbiles, atès que es tracta d'una parcel·la amb la consideració de solars a la que simplement se li canvia la qualificació urbanística, no hi ha costos econòmiques.

Gavà, juny de 2006



Signat per l'equip redactor  
L'arquitecte municipal

## **B. NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **Sistema d'habitatges dotacionals públics, clau HD**

#### **Art. 1 Definició**

1. Correspon aquesta qualificació al sòl del municipi de Gavà que es destina a la realització d'actuacions públiques d'habitatge dirigides a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides, d'acord amb el que preveu l'article 34.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, compatibles amb usos d'equipament públic.
2. La nova qualificació d'habitatges dotacionals públics (clau HD) s'integra com un ús dotacional específic dels sistemes del Pla general metropolità, que es desenvolupa en terrenys de titularitat pública.

#### **Art. 2 Tipus d'habitatges dotacionals públics**

1. En funció del col·lectiu al qual van destinats, es distingeixen, en primera instància, els següents tipus d'habitatges dotacionals:
  - a) Habitatges dotacionals per a joves, clau HDj
  - b) Habitatges dotacionals per a la gent gran, clau HDg
2. Mitjançant la tramitació de la corresponent modificació de Pla general metropolità podran integrar-se en aquesta qualificació, reserves de sòl per a la construcció d'habitatges públics destinats a altres col·lectius amb requeriments anàlegs als definits a l'article 1.
3. La concreció del destí del sòl a un dels tipus d'habitatges dotacionals o la mutació del ja assignat, requerirà la tramitació d'un Pla especial urbanístic o d'un Pla de millora urbana en el cas que la Modificació del PGM no hagués concretat el tipus o per modificar el definit per aquesta.

4. Els sòls destinats a habitatge dotacional tenen el caràcter de sistema a tots els efectes. Específicament els sòls amb aquesta qualificació estan subjectes a cessió obligatòria i gratuïta en cas d'estar inclosos en els àmbits de gestió corresponents. Així mateix, els és d'aplicació el que preveu l'article 71.3 de les NU del PGM sobre còmput d'edificabilitat de les dotacions públiques.

### **Art. 3            Desenvolupament i gestió dels sòls clau HD**

1. Els habitatges dotacionals es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.
2. El desenvolupament i gestió dels habitatges dotacionals s'acollirà a algun dels següents règims:

2.1 En els sòls de titularitat pública municipal, la construcció dels habitatges dotacionals i la seva gestió, podrà realitzar-se per l'Ajuntament directament, amb conveni amb una altra Administració o bé amb participació de la iniciativa privada, mitjançant l'atorgament d'un dret de superfície o concessió administrativa.

2.2 Els sòls qualificats com equipament comunitari, claus 7a, o 7b o amb una altra qualificació de sòl dotacional edificable, de titularitat privada, que es qualifiquin, mitjançant la corresponent Modificació de PGM, d'habitatge dotacional (clau HD), es desenvoluparan mitjançant un Pla especial integral que concretarà el tipus assignat i definirà les condicions d'edificació, el programa funcional detallat de l'actuació i els usos complementaris que s'admetin, així com els terminis d'edificació i posta en funcionament de l'operació d'habitatges dotacionals. Aquest Pla especial haurà de redactar-se en un termini no superior a quatre mesos de l'entrada en vigor de la Modificació del PGM.:

2.2.1 El Pla especial haurà d'ajustar a la següent fórmula de gestió:

Cessió, lliure de càrregues i gravaments, del sòl que es proposi qualificar de sistema d'habitatge dotacional (clau HD) i dels terrenys afectats a sistemes inclosos en l'actuació.

L'Ajuntament atorgarà un dret de superfície o concessió als titulars que cedeixin el sòl o a qui aquests designin, per a la construcció i explotació dels habitatges dotacionals. En aquest cas, la contraprestació quedarà compensada per la constitució d'aquest dret de superfície o concessió.

Els Plecs de condicions recolliran obligatòriament que, una vegada transcorregut el termini, es produirà la reversió de l'edificació i de les instal·lacions en bon estat de funcionament a l'Ajuntament, lliures de càrregues i gravàmens, sense dret a cap indemnització.

2.2.2. L'incompliment de les obligacions relatives al termini de presentació del Pla especial o altres condicions establertes en aquest, per causes no imputables a l'Administració, habilitarà l'Ajuntament a procedir a la mutació del destí del sòl a un altre ús dotacional, d'acord amb l'article 2 o, en el seu cas, a l'expropiació d'aquest.

2.3 L'Ajuntament podrà establir convenis amb altres Administracions Públiques o entitats dependents d'elles, per tal de desenvolupar en sòls dels quals en siguin titulars, operacions d'habitatges dotacionals.

#### **Art. 4            Legitimació expropiatòria.**

La qualificació amb clau HD legitima l'expropiació dels sòls qualificats amb aquest destí.

## **Habitatges dotacionals per a joves (HDj)**

### **Art. 5 Definició**

Es qualifica com a habitatges dotacionals per a joves, clau HDj, el sòl que es destina a la construcció d'habitatges en règim de lloguer assequible destinat expressament a la gent jove, per facilitar a aquest col·lectiu l'accés a l'habitatge dins la ciutat.

### **Art. 6 Destí dels habitatges dotacionals per a joves.**

1. Els sòls qualificats d'habitatges dotacionals per a joves es destinaran a la construcció d'habitatges en les condicions establertes a l'article 3.
2. S'admeten els tipus d'equipament definits a l'article 212 de les normes Urbanístiques del PGM, compatibles amb l'habitatge.
3. En planta baixa s'admeten també els serveis complementaris de l'habitatge, i l'ús comercial corresponent al petit comerç d'acord amb la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.
4. Els usos admesos als apartats 2 i 3 resten subjectes al mateix règim de concessió o de dret de superfície que els habitatges per a joves.

## **Habitatges dotacionals per a la gent gran (HDg)**

### **Art. 7 Definició**

1. Es qualifica com a habitatges dotacionals per a la gent gran, clau HDg, el sòl que es destina a la construcció d'habitatges en règim de lloguer assequible, destinats expressament a la gent gran autònoma, les circumstàncies sociofamiliars de la qual no li permeten romandre a la seva llar.

## **Art. 8 Destí dels habitatges dotacionals per a la gent gran**

1. Els sòls qualificats d'habitatges dotacionals per a la gent gran es destinaran a la construcció d'habitatges en les condicions establertes a l'article 3 i ajustats a la tipologia que es defineix com a "habitatges tutelats per a la gent gran" en el Decret 284/96, de 23 de juliol, de Regulació del Sistema Català de Serveis Socials.
2. S'admeten els tipus d'equipament definits a l'article 212 de les Normes Urbanístiques del PGM, compatibles amb l'habitatge.
3. En planta baixa s'admeten també els serveis complementaris de l'habitatge, i l'ús comercial corresponent al petit comerç d'acord amb la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.
4. Els usos admesos en els apartats 2 i 3 resten subjectes al mateix règim de concessió i de dret de superfície que els habitatges per a joves.

## **Art. 9 Assignació d'usos**

La qualificació de sòls com sistemes d'habitatge dotacional públics, clau HD, la determinació dels seus paràmetres, condicions d'edificació es durà a terme a través de modificacions del Pla General Metropolità o de la seva revisió i, en tot cas, en funció de l'entorn. En el cas qualificar de HD sòls destinats anteriorment a equipaments comunitaris, la MPGM haurà de justificar que no es comprometen les reserves d'equipament de la ciutat, i que no superen el 5% de la reserva global del municipi per equipaments públics locals.

## **Art. 10 Assignació de la HDj a la parcel·la de les Bòbiles**

Es qualifica com a sistema d'habitatge dotacional públic per a joves (clau HDj), una parcel·la de 3.329m<sup>2</sup>, que és part de la parcel·la adjudicada núm 37 del projecte de reparcel·lació del Pla de Parcial del sector de les Bòbiles (parcel·la 7b3), segons plànol O.1 d'Ordenació.

## **Art. 11 Paràmetres urbanístics de la parcel·la HDj de les Bòbiles:**

Superfície destinada a HDj : 3.329 m<sup>2</sup> de sòl.

- Tipus d'ordenació: lliure aïllada
- Ocupació màxima: 100% inclòs planta soterrani.
- Sostre màxim: 7.084 m<sup>2</sup> de sostre.
- Alçada màxima: 16m
- Nombre màxim de plantes: PB+4
- Nombre màxim d'habitatges: 93
- Parcel·la única: el sòl qualificat de HDj constitueix parcel·la única
- Usos admesos:
  - habitatges dotacionals públics per a joves.
  - docent: llar d'infants.
  - altres usos especificats en la normativa urbanística de caràcter general de la creació del sistema d'habitatge dotacional públic per a joves, tret de l'ús comercial.

## **Art. 12 Paràmetres urbanístics de la resta de la parcel·la 7b<sub>3</sub> de les Bòbiles:**

Superfície destinada a 7b : 6.791m<sup>2</sup>

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 01.
- Ocupació superficial sense edificació (piscines, pistes esportives, i similars): tot menys l'àrea ratllada en el plànol 01.
- 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.
- Usos admesos, els definits en el Pla Parcial de Bòbiles: assistencial i sanitaris, tècnic-administratiu, socio-cultural, docents i esportius.

## DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta normativa urbanística implica la modificació del Pla Parcial de les Bòbiles, en concret dels paràmetres urbanístics i dels usos de la parcel·la 7b3.

Gavà, juny de 2006



Signat per l'equip redactor  
L'arquitecte municipal



## **C. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

### **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER LA CREACIÓ DEL SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC AL MUNICIPI DE GAVÀ**

-o0 Àmbit d'actuació

### **ASSIGNACIÓ DE LA CLAU HDj A UNA PARCEL·LA DE L'ÀMBIT DE BÒBILES**

#### **PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

- i1 Situació
- i2 Ortofotoplà
- i3 Planejament Vigent
- i4 Fotogràfic

#### **PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

- o1 Planejament proposat
- o2 Proposta d'ordenació indicativa (no vinculant)
- o3 Imatges ordenació (no vinculant)