

## **CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA PER AL DESENVOLUPAMENT D'UNA FIGURA DE PLANEJAMENT PER A LA CONCRECCIÓ D'ÚS I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ D'UN EQUIPAMENT PRIVAT DESTINAT A RESIDÈNCIA D'ESTUDIANTS SITUAT AL CARRER COTONAT, 12-20, I AL CARRER VALLPARDA, 24, DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT**

D'acord amb el que estableix l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC), mitjançant el portal web de l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, s'obre un període de consulta pública durant el termini de 20 dies hàbils, a comptar des del dia següent a la publicació, en relació a:

### **1.- ANTECEDENTS I PROBLEMÀTICA QUE ES PRETEN SOLUCIONAR AMB LA FIGURA DE PLANEJAMENT.**

En novembre de 2021 es van iniciar les converses preliminars entre l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat i els representants dels actuals propietaris, sobre la possibilitat de desenvolupar una residència d'estudiants, en unes finques ubicades al carrer de Cotonat, números 12-20, i al carrer de Vallparada, número 24, qualificades pel PGM com a equipament comunitari (amb clau urbanística 7b), finques privades ocupades per unes construccions obsoletes, que mai han desenvolupat un ús d'equipament per la seva dificultat d'assignar-lis un ús d'interès públic i que, a més a més, fos suficientment atractiu per a ser gestionat per part de la propietat privada.

En el transcurs del temps, la transformació urbanística de l'Hospitalet de Llobregat així com la privilegiada centralitat en la seva ubicació dins de la conurbació metropolitana, va ser objecte de l'atenció de promotors que, poc a poc, van anar col·laborant amb l'esforç municipal de dotar de les infraestructures i equipaments necessaris per a les transformacions que es van produir, principalment, en la primera dècada del segle XXI.

Cal recordar, en tot cas, que d'acord a allò que assenyala l'article 101 de la Llei d'Urbanisme (D.L. 1/2010, de 3 d'agost), la iniciativa privada pot formular, entre d'altres, plans especials urbanístics.

### **2.- NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA SEVA APROVACIÓ.**

La transformació urbanística de la ciutat de l'Hospitalet de Llobregat en la primera dècada del segle XXI ha comportat, entre d'altres, noves necessitats derivades de les noves ordenacions i reptes a assolir. Un dels sectors que van requerir una especial atenció és el vinculat a l'edificació destinada a allotjament temporals.

L'Hospitalet de Llobregat, en l'any 2000, no contava amb cap establiment hotel·ler i menys, encara, d'allotjaments destinats a residències d'estudiants.

La creació del campus universitari de Bellvitge i la contigüitat del terme municipal amb els campus ja existents de la Universitat de Barcelona (UB) i de la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC), han estat determinats per a suscitar l'interès de les mateixes Universitats i dels operadors acreditats per a desenvolupar aquest servei en la nostra ciutat gràcies, també, a l'existència d'una xarxa d'infraestructures de comunicació com són RENFE, Ferrocarrils de la Generalitat, línies 1, 5, 9 i 10 de Metro, Trambaix, línies de bus urbanes i interurbanes, etc, que permeten ampliar aquesta oferta a altres universitats ubicades, principalment, en la veïna ciutat de Barcelona.

Fins al dia d'avui, en el municipi de L'Hospitalet de Llobregat, solament figuren dues actuacions urbanístiques que han requerit un tràmit preceptiu de planejament i que permeten el desenvolupament d'aquest tipus d'equipaments d'allotjament temporal. La primera es va ordenar mitjançant la figura d'un Text refós per a la Modificació puntual del PGM per a la creació d'un equipament destinat a residència universitària de l'UB, carrer de la Residència, 8-12, del barri de Bellvitge, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya el 24 de gener de 2019. La segona correspon al Pla Especial Urbanístic de concreció d'ús i de les condicions d'edificació d'un equipament privat (residència d'estudiants) situat al carrer Ferran i Clua, 12-24, al barri de Collblanc.

No obstant això, l'actual propietat també està gestionant, de forma paral·lela, altre solar amb similar problemàtica i de dimensions menors que el que aquí ens ocupa, situat en la Travessera de Collblanc 77. Aquestes actuacions es complimenten en el seu conjunt ja que no existeixen al barri finques disponibles que ofereixen una superfície mínima en planta que pugui agrupar una edificació compacta que sigui viable econòmicament per a la seva promoció.

No cal dir, doncs, que l'oferta en aquest sentit, en una ciutat de més de 260.000 habitants, que pugui donar suport al col·lectiu d'estudiants amb necessitat d'allotjament temporal per a cursar estudis en el campus de la ciutat i en els contigus a la mateixa, és escassa.

Per tot l'esmentat, es fa necessària la creació d'una nova proposta que pugui pal·liar la mancança d'aquest tipus de servei a la ciutat. La figura de planejament que es proposa proveirà el sòl destinat a equipament, adscrit al tipus docent, adient a aquesta finalitat.

### **3.- OBJECTIUS DE LA FIGURA URBANÍSTICA DE PLANEJAMENT.**

L'objecte de la figura de planejament és possibilitar l'ordenació urbanística per a crear un equipament del tipus docent (d'acord a l'article 212 de les NN.UU. del PGM) destinat a residència d'estudiants, de caràcter privat, que determini els paràmetres d'ús i d'edificació de la nova construcció. L'emplaçament del solar s'ubica en el carrer Cotonat, números 12-20, i el carrer de Vallparda, núm. 24, de L'Hospitalet de Llobregat.

## 4.- POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES.

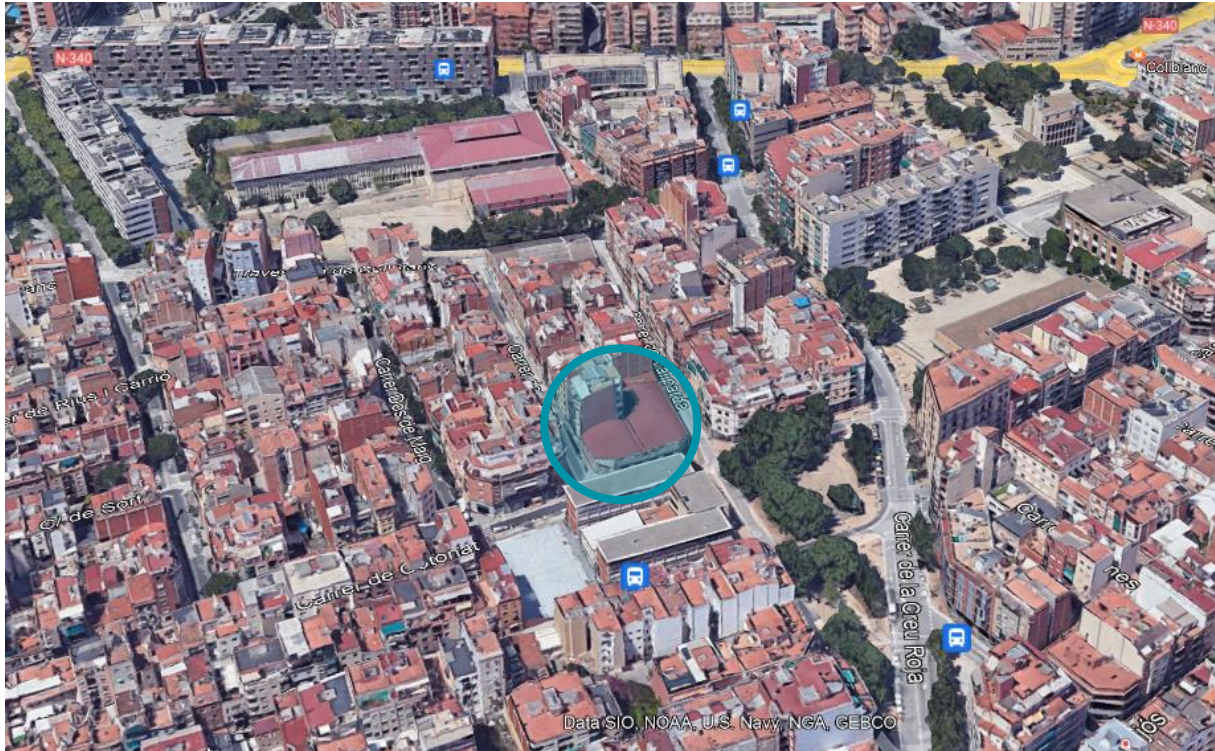
Els districtes de la zona nord de la ciutat (Districtes II, IV i V) es tracten de districtes amb un teixit urbà que respon principalment a la tipologia edificatòria d'alineació a vial, molt consolidat. És un territori dens i força ocupat per l'edificació on no es disposen de molts terrenys lliures, de determinades dimensions, per a noves construccions. Els terrenys privats amb qualificacions d'equipament comunitaris, com és el cas, tenen un agreujant addicional per la dificultat que representa la promoció dels tipus d'equipament que permet el PGM, restant com a solars vuits sense cap activitat des de fa dècades.

Les parcel·les són de titularitat privada i la seva ubicació és adequada per a l'emplaçament de la futura residència estudiantil ja que el barri de Collblanc, en la qual s'integra, és el barri de l'Hospitalet de Llobregat més a prop, per la seva contigüitat, als campus universitaris de l'UB i UPC de Barcelona. La propietat privada de les finques serà l'encarregada de gestionar la tramitació urbanística pertinent així com els posteriors projectes d'obres i activitats i la gestió de la futura residència d'estudiants. La seva localització ha contemplat un estudi previ, per part de la promotora, on la ubicació, les característiques i les dimensions en conjunt de les finques, són idònies per a la seva construcció. Altres possibles ubicacions van ser també estudiades però els emplaçaments, superfícies i altres característiques específiques que requereixen aquestes edificacions, van ser descartades pels promotors en funció de la disponibilitat que va mostrar aquest lloc, que aquí es proposa, respecte a les altres considerades. A més a més, la seva actual qualificació urbanística (clau 7b del PGM, destinada a equipaments comunitaris) així com la titularitat privada, han fet que hagi estat molt difícil el seu desenvolupament des de l'aprovació del PGM de l'any 1976.

D'aquesta manera es fa necessari que, previ a la construcció de la residència d'estudiants, aquest sòl es destini concretament a equipament de tipus docent, tràmit que s'ha de conformar mitjançant la redacció i l'aprovació d'una figura de planejament prèvia que disposa el Pla General Metropolità (PGM) vigent a l'Hospitalet de Llobregat.

De tot l'exposat anteriorment es conclou que, a la vista de no haver aconseguit en tot aquest temps transcorregut cap tipus de proposta de desenvolupament en aquesta qualificació urbanística descrita en d'aquesta consulta prèvia, és considera com la millor alternativa i l'única haguda en 46 anys tenint en compte que l'entorn on s'ubica està consolidada amb edificació residencial, compatible amb aquest tipus d'equipament. Cal assenyalar que la propietat privada, d'acord al Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, és competent en promoure les figures de planejament adients per a desenvolupar equipaments de caràcter privat en aquests tipus de qualificacions urbanístiques.

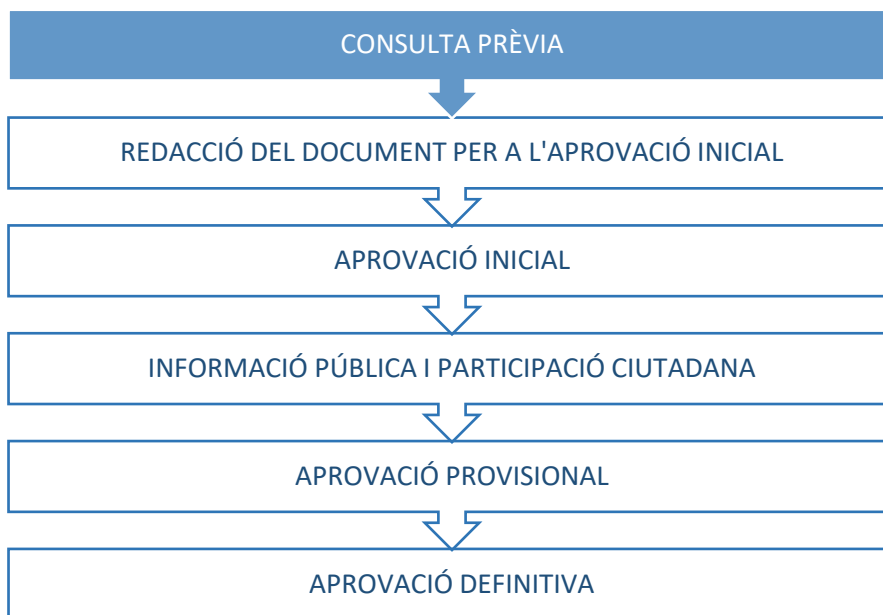
## 5.- FOTOGRAFIA DE LA UBICACIÓ



(font: Google Earth Pro)

## 6.- PROCÉS

La present consulta es fa per tal de copsar l'opinió i rebre els suggeriments de la ciutadania de manera prèvia a la redacció, tramitació, i al tràmit d'informació pública específic del document urbanístic.



Agència de Desenvolupament Urbà (ADU) de l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat  
L'Hospitalet de Llobregat, octubre de 2022.