

DOCUMENT APORTAT PER LA DGU
a resultes de l'aprovació definitiva de la
Comissió Territorial d'Urbanisme de
Barcelona, sessió de 27-3-2008, que
incorpora les prescripcions.

Aquest document substitueix al de
l'aprovació provisional del Ple de 31-1-2008.

188

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
D'ORDENACIÓ DEL SECTOR LES FARRERES
DEL TERME MUNICIPAL DE GAVÀ**



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **27 MARÇ 2008**
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'annex I

La secretaria


Mèrcè Albiol i Núñez

DOG 22-7-08 núm. 5178 + NU.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL
D'ORDENACIÓ DEL SECTOR LES FARRERES
DEL TERME MUNICIPAL DE GAVÀ**

ANTECEDENTS

- 1- Actualment està en tràmit la Modificació puntual del Pla Parcial d'ordenació del sector les Farreres del terme municipal de Gavà que té per objecte l'increment del nombre màxim d'habitatges permesos en el sector, sense modificar la resta de paràmetres urbanístics, amb la finalitat de poder esgotar la totalitat del sostre potencial amb habitatges de protecció oficial.
- 2- El Pla Parcial de les Farreres preveu dos tipus d'ús residencial plurifamiliar:

Residencial 1

Edificis plurifamiliars de PB+4 destinades a habitatges.

Residencial 2

Edificis plurifamiliars de PB+5 destinades a habitatge.
La planta baixa destinada a comercial o aparcament.

Amb el següent aprofitament urbanístic:

Bloc	Núm. plantes	Residencial m2 sostre	Comercial* m2 sostre	Total m2 sostre	Núm. habitatges
A (R1)	PB+4	5.219,20		5.219,20	26
B (R2)	PB+5	2.800,00	767,87	3.567,87	32
C (R2)	PB+5	2.800,00	767,87	3.567,87	32
TOTAL		10.819,20	1.535,74	12.354,94	90

* El sostre comercial podrà destinar-se, totalment o parcialment, a aparcament en PB o a accessos de les plantes superiors.

El sostre residencial no s'hauria de destinar obligatòriament a habitatge de protecció oficial.

- 3- L'Ajuntament de Gavà i l'Institut Català del Sòl van signar un conveni per a la construcció d'habitatges de protecció oficial al sector de Les Farreres i Riera de Sant Llorenç el 22 de juliol de 2005 i que a la clàusula segona diu "D'aquests habitatges, dos blocs, els contemplats en el Pla Parcial de les Farreres com Plurifamiliar 1, amb 64 habitatges, seran promoguts directament per l'Institut Català del Sòl i adjudicats en règim de lloguer. El sòl corresponent als 26 habitatges, serà venut per l'Institut a Cooperatives per tal que aquestes executin habitatges d'HPO de venda".



4.- Per Resolució de la Direcció de l'Institut Català del Sòl de data 12 de setembre de 2005 es va aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del Pla parcial Les Farreres.

5.- Als blocs B i C, el Institut Català del Sòl esta construint els habitatges de Protecció Oficial compromesos, en regim de lloguer, segons Llicència d'Urbanisme de 15 de març del 2006 i número d'expedient O.P. 57/2005. (s'adjunta fotocopia)

El Bloc A (R1) serà construït per la cooperativa del sindicat USOC, Cooperativa Habitatge Social de l'USOC, sccl., segons document que adjuntem a l'annexa i per esgotar el sostre potencial assignat amb habitatges de protecció oficial, s'ha d'incrementar el número d'habitatges permesos.

PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és:

1.- La Modificació 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 de la normativa urbanística), actualment en tràmit.

2.- El Pla parcial urbanístic del sector les Farreres del terme municipal de Gavà, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la seva sessió de data 18.05.2005, publicat el 26.08.2005 al Diari Oficial de la Generalitat amb el número 4.456.

NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

El marc normatiu d'aquesta modificació puntual es recull en l'article 94 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, dins la Secció Quarta del Capítol Segon sobre "Formalització i tramitació de les figures de planejament".

L'article 118.4 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme estableix que les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

El promotor de la present Modificació es l'Institut Català del Sòl, entitat de dret públic de la Generalitat de Catalunya adscrita al seu Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA

Com ha quedat indicat l'objectiu d'aquesta modificació es la de poder esgotar, en la parcel·la resultant número 1 del Sector les Farreres de Gavà, la totalitat del sostre residencial amb habitatges de protecció oficial.

Es tracta doncs de, sense cap variació de sostre, arribar a una densitat màxima de 56 habitatges, que significa un increment de 30 unitats, amb una repercussió de $5.219,20 \text{ m}^2 / 56 \text{ hab} = 93,20$ metres quadrats construïts per habitatge, que es compatible amb l'habitatge de protecció pública.

Per tant, d'acord amb la voluntat de l'Institut Català del Sòl de fer el màxim número d'habitatges protegits, es proposa incrementar la densitat màxima de la parcel·la dels 26 habitatges actuals fins als 56 habitatges, amb una repercussió de sostre de $93,20 \text{ m}^2$ construïts, que s'ajusta als requeriments de l'habitatge protegit, i es possibilita la materialització de tot l'aprofitament de la parcel·la.

MODIFICACIÓ PROPOSADA

Es modifiquen els aprofitaments urbanístics del Pla parcial urbanístic del Sector Les Farreres pel que fa a la parcel·la resultant número 1 que queden fixats en els següents termes:

Bloc	Número plantes	Residencial m2 sostre	Comercial m2 sostre	Total m2 sostre	Número habitatges
A (R1)	PB+4	5.219,20	--	5.219,20	56

No es modifiquen els usos, ni el sostre màxim edificable, ni cap altre paràmetre a tot l'àmbit del Pla Pprcial

La innecessarietat de la reserva complementaria per a sistemes d'espais lliures i equipaments es va justificar a 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 de la normativa urbanística), actualment en tramitació.



QUADRE RESUM

PARCEL·LA RESULTANT 1

Paràmetre	Pla parcial	Modificació Pla parcial
Sostre residencial	5.219,90 m2	5.219,20 m2
Número habitatges	26 habitatges	56 habitatges
Número plantes	PB+4	PB+4
Sostre comercial	---	---
Resta paràmetres	Segons art. 14 Pla parcial	Segons art. 14 Pla parcial

REMISSIÓ AL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR LES FARRERES

Atès l'objecte del present document es mantenen invariables i s'assumeixen com a formant part de la present Modificació les previsions del Pla parcial urbanístic del sector les Farreres del terme municipal de Gavà, relatives a Pla d'etapes i cessions, estudi econòmic i financer i estudi d'obres bàsiques d'urbanització, per ja realitzat.

S'assumeixen els informes del Pla Parcial en respecte a mobilitat sostenible, informe mediambiental, documentació arqueològica i informe geològic.

No es modifiquen les ordenances reguladores del propi Pla Parcial i s'assumeixen en la seva totalitat.

ORDENANCES REGULADORES

1. Es mantenen vigents en la seva totalitat les ordenances reguladores del Pla Parcial sector Les Farreres, del terme municipal de Gavà, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la seva sessió de data 18 de maig de 2005, publicat el 26 d'agost de 2005 al Diari Oficial de la Generalitat amb el número 4.456.
2. Els aprofitaments urbanístics del Pla parcial urbanístic del Sector Les Farreres, pel que fa a la parcel·la 1, queda fixat en els següents termes.

Bloc	Número plantes	Residencial m2 sostre	Comercial m2 sostre	Total m2 sostre	Número habitatges
A (R1)	PB+4	5.219,20	--	5.219,20	56

