

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. Antecedents

El Ple de l'Ajuntament de Gavà mitjançant acord plenari adoptat en sessió de 29 de novembre de 2.001 va acordar posar en marxa els procediments i mecanismes regulats que la legislació urbanística preveu, i iniciar el tràmit de Modificació puntual del Pla General Metropolità d'acord amb allò que preveu l'article 56 del Decret Legislatiu 1/1990.

El B.O.P. de 14 de desembre de 2.001, va publicar l'anunci d'informació pública del treball d'elaboració de la Modificació puntual del PGM al Pla de Ponent, en aplicació de l'article 125 del Reglament de Planejament Urbanístic. En el tràmit d'exposició pública del document de referència es varen presentar 42 escrits de suggeriments, d'acord amb la valoració i fruit del debat ciutadà generat en la presentació dels treballs, es presentaren una sèrie de modificacions que s'incorporaren al document que es presentà pel tràmit d'aprovació inicial.

El Ple de l'Ajuntament de 30 de Maig de 2.002 va aprovar inicialment el document de la Modificació puntual de PGM al Pla de Ponent i l'Estudi d'Impacte Ambiental que incorpora.

La comissió de Govern Municipal de 18 de juny de 2.002 va aprovar inicialment el Pla Parcial del Pla de Ponent que desenvolupa l'àmbit classificat per la Modificació puntual de PGM com sòl urbanitzable programat, actualment delimitat.

1.2. Introducció

L'ordenació urbanística del Pla de Ponent i el seu desenvolupament és, per al municipi de Gavà, una oportunitat singular per vertebrar la seva estructura territorial, fornir-se de dotacions, espais lliures públics i serveis d'abast general, i completar el conjunt residencial amb opcions d'habitatge assequible per als gavanencs.

El Pla de Ponent ha de representar una ocasió immillorable de transformació i progrés, on el planejament i un racional desplegament gestor, d'entre tres lustres i dues dècades a partir de la seva aprovació definitiva, ha de fer compatible la preservació i recobriment del patrimoni mediambiental i arqueològic en l'àmbit occidental de la ciutat.

L'Ajuntament de Gavà tramita aquest Pla Parcial d'Ordenació en el moment oportú i madur del procés urbanístic del seu municipi, amb l'objectiu de mantenir aquest creixement harmònic entre la moderada evolució ascendent de la població i el desenvolupament dels diferents sectors de sòl urbanitzable que el Pla General Metropolità preveu.

Les administracions públiques competents en la matèria planifiquen i defineixen el model urbanístic de ciutat i el seu desenvolupament, mitjançant l'exercici de l'urbanisme, entès com una funció pública, amb la participació dels propietaris i de la resta d'operadors públics i privats, i amb l'exigència de conjugar les necessitats de creixement amb els imperatius de desenvolupament sostenible i amb la utilització racional del territori com un bé escàs i limitat.

Aquest àmbit de desenvolupament urbanístic anomenat Pla de Ponent, té el referent de diverses propostes que s'han formulat en la darrera dècada sobre aquest territori que se situa de forma estratègica, tant per la seva dimensió aproximada de 186 ha, com per la seva posició de connector biològic i paisatgístic entre el samontà i la plana del delta del Llobregat, en un indret natural que actua com a frontissa entre el terme municipal amb Castelldefels i el nucli urbà actual de Gavà.

L'àmbit delimitat gaudeix d'unes preexistències que cal posar de relleu pel seu considerable valor paisatgístic i mediambiental, caracteritzat per una orografia peculiar dels turons existents i la conca principal de la riera dels Canyars.

També gaudeix d'un valor històric i artístic, motivat per l'existència de jaciments arqueològics ibèrics i romans, juntament al patrimoni arquitectònic de les masies.

Així doncs, en un moment de decisió oportuna i de voluntat de les diferents administracions públiques implicades i dels propietaris del sòl, s'inicia l'elaboració d'aquesta ordenació urbanística a través del present Pla Parcial, caracteritzat per:

- La **preservació del medi natural** en més d'un 60% de la superfície del sector, amb la creació de 5 nous Parcs.
- La **protecció del patrimoni** arqueològic i arquitectònic existent.
- Una actuació residencial amb un **índex d'edificabilitat** i una **densitat d'ús d'habitatges** no superiors als valors potencials que estableix el PGM per aquest tipus de sòl, proposant un model residencial agrupat dimensionat en un màxim de 4.896 habitatges.
- Un 40% del total **d'habitatges amb protecció oficial** (*segons la nomenclatura de l'article 6 del Decret 255/2005, de 8 de novembre, actualització del Pla per al dret de l'habitatge 2004-2007*).
- La creació de 4 nous barris, àmbits residencials amb **criteris de sostenibilitat i racionalitat en el creixement urbà**, per una integració de continuïtat en relació a la ciutat existent, amb una densitat d'habitatge i de serveis per barris equilibrada respecte a les dotacions i espais públics.
- Una **mobilitat urbana projectada des del vianant**, amb la compatibilitat còmoda de l'ús dels vehicles i l'element vertebrador del transport públic guiat de gran capacitat.

Aquest document urbanístic de Pla Parcial dona les pautes i paràmetres adequats al territori objecte d'aquest planejament, i d'acord amb els objectius institucionals i tècnics que es descriuen més endavant.

1.3. Situació, àmbit i límits del planejament.

En el límit nord-occidental de la plana deltaica del Llobregat, vorejant la base del massís del Garraf, s'han desenvolupat un seguit de teixits urbans que constitueixen els nuclis de Castelldefels, Gavà, Viladecans i Sant Boi del Llobregat. Tot i que el conjunt format per aquestes ciutats no és homogeni, si que podem destacar alguns trets comuns a totes elles que per la seva importància a escala metropolitana confereixen a aquest conjunt una estructura recognoscible al llarg dels 11 km. d'extensió que ocupa.

La vessant sud-oriental del massís del Garraf, alçant-se per damunt de la plana constitueix el límit visualment més important d'aquesta gran extensió espacial i forma un teló de fons en la base del qual la ciutat es desplega com un sòcol que resol i ajusta la intersecció entre la muntanya i el delta. L'habitat, buscant una posició de domini visual i de recer de les inundacions, s'ha situat històricament en les zones topogràficament més favorables dels contraforts del massís, un dels límits naturals de la seva extensió. L'altre límit és la plana deltaica que per la idoneïtat de les seves terres, ha estat tradicionalment reservada per les activitats agrícoles.

El sector del Pla de Ponent se situa en aquest límit nord-occidental, en un indret natural que actua com a frontissa entre el terme municipal amb Castelldefels i el nucli urbà actual de Gavà. La contundència de la forma del territori, la situació dels assentaments urbans en el peu de mont que llinda amb la plana deltaica i les vies d'envergadura metropolitana que els vertebraven en un sistema de ciutats són els trets més significatius d'aquesta estructura. (Veure el *plànol i/1 Posició territorial de Gavà*).

L'àmbit del Pla Parcial constitueix el referent propi del projecte d'ordenació urbanística amb els límits següents (*plànol i/7 Cartografia i límit del sector del Pla Parcial*):

- al NE, **l'avinguda de Joan Carles I**, el sector urbà de l'Estació de Servei de la cruïlla amb la C-245 i el nucli urbà de Gavà, format per una sèrie de teixits que, degut a l'origen carreter de l'Avinguda, es van construir amb una estructura independent d'aquesta via.

Queden dins l'àmbit de l'actuació la masia de Can Ribes amb els terrenys que l'envolten.

L'àmbit del sector urbà de l'Estació de Servei que se situa en la cruïlla de la carretera C-245 amb l'Avinguda Joan Carles I, queda exclòs de l'àmbit d'actuació amb la finalitat d'integrar una ordenació i gestió conjunta en règim de sòl urbà.

- al NO, **la Carretera de La Sentiu**, entre les cruïlles amb l'Avinguda Joan Carles I i el Vial del Calamot, el Parc del Mil·lenni del Barri de les Bòbiles, la darrera extensió del nucli urbà de Gavà.

Continuant per la carretera de la Sentiu, el límit amb les zones de parc forestal del massís del Garraf, enllaça amb la urbanització de la Sentiu i amb l'interior del massís del Garraf.

Les cruïlles d'enllaç de l'Avinguda de Joan Carles I amb el carrer d'Apel·les Mestres i amb el carrer de Sant Pere – Carretera de La Sentiu, són les connexions més clares entre el teixit consolidat i el sector del Pla de Ponent.

- al SO, **la riera dels Canyars**, límit de terme amb Castelldefels.
En el límit meridional, confrontats al terme municipal de Castelldefels, existeixen unes instal·lacions industrials que són dintre de l'àmbit del Pla Especial del recinte industrial Quintela-Sanuma i la Unitat d'Actuació Resintex.
- al SE, **la via del ferrocarril de RENFE**.
A l'altre costat del ferrocarril, es troba el sector industrial de Camí Ral i, previst en el P.G.M., un ampli paquet d'equipaments metropolitans vinculats al desenvolupament de l'autopista C-32
La barrera que constitueix el ferrocarril redueix la importància de la relació visual i funcional entre aquests teixits i el Pla de Ponent.

1.4. Descripció de l'àmbit.

Topografia.

La posició de l'actuació en la franja de contacte entre el massís del Garraf i les terrasses al·luvials que el riu Llobregat ha anat dipositant al llarg del quaternari configura una topografia complexa i variada, fruit de la confluència de relleus pronunciats amb zones més planeres.

Les darreres elevacions del massís del Garraf es manifesten en dos turons de pendents i alçades relativament importants. El turó del Calamot, situat prop de la confluència entre l'Avinguda. Joan Carles I i la carretera de la Sentiu, i el turó de Caçagats, situat en la zona central del sector, tenen cotes d'altitud de 87 m. i 79 m. , respectivament. Tot i que aquestes alçàries no són espectaculars la seva posició, enfrontada a la quasi absoluta horitzontalitat de la plana deltaica, les fa per contrast més remarcables.

En la base dels turons de Caçagats i Calamot, la intersecció amb la plana deltaica dona lloc a una franja quasi horitzontal d'una amplada que oscil·la entre 200 m. i 400 m., i que abasta quasi tota la longitud del límit sud-oriental del sector. Aquí la topografia solament es deforma lleugerament en l'extrem oriental, en el punt de contacte amb les primeres edificacions de l'actual nucli de Gavà, donant lloc al turó de la Roca que té una cota d'alçada de 27 m.

La vessant nord i occidental del turó de Caçagats estan envoltades per valls que baixen suaument, amb pendents màximes en torn al 4%. La plana del nord, situada entre la carretera de la Sentiu i el turó de Caçagats, es prolonga pel costat de ponent del turó i baixa seguint la vall de la riera dels Canyars. Aquesta vall, amb un caient esplèndid cap a sud oest, ample i assolellada, és la més important en superfície de tot el sector. En l'extrem nord-oriental, la plana inferior, enllaça amb la vall que envolta el turó de Caçagats per la seva vessant nord-oriental al llarg del torrent del Calamot i té la màxima amplada justament en el punt de contacte amb la planícia inferior, entre els turons de Caçagats i de la Roca.

La foto aèria de 1960 constitueix un reflex clar de la topografia descrita. Les antigues terrasses de conreu que s'estenen fins als límits de les pendents més fortes dibuixen, com a negatiu, les parts altes i més impracticables dels cims dels turons.

La figura reflexa les característiques geològiques dels diferents tipus de sòl que integren l'actuació. Els sòls dels tres turons són gresos, llims i conglomerats. Els sòls de les valls i planícies són col·luvions quaternaris antics en la seva

major part i, junt al turó de la Roca, afloren els dipòsits quaternaris de la plana deltaica. En algunes zones els sòls estan formats per materials calcaris dolomítics i en l'extrem occidental, junt a la riera dels Canyars, es troben dipòsits al·luvials.

La xarxa hidrològica.

El drenatge superficial es produeix a través d'unes rieres d'activitat intermitent, que discorren per la cota més baixa de les valls descrites, i conformen dos sistemes: la riera dels Canyars amb els seus afluents, i el torrent del Calamot.

En la vall formada entre el turó de Caçagats i el de Llopart, coincidint amb el límit sud-occidental del sector, es troba la riera dels Canyars, que en un tram de 900 m- és el llinar entre els municipis de Castelldefels i Gavà. És la més important en relació al seu cabal i períodes d'activitat així com per facilitar la continuïtat del medi natural. Constitueix un corredor biològic entre la serralada i la plana deltaica rellevant per l'equilibri ambiental de la comarca.

Els límits de la seva cubeta de recepció arriben fins als cims més alts del massís de Garraf. En un període de retorn de 25 anys, el seu cabal al pont del ferrocarril arriba als 65 m³/seg., supera la capacitat dels ponts previs al de la carretera C-245 i fa entrar en càrrega aquest últim i el del ferrocarril. La riera de Cal Llong i un torrent més petit constitueixen els dos afluents que completen el sistema d'aquesta riera.

L'altre sistema és constituït pel torrent del Calamot que discorre per la vall formada entre els turons de Caçagats i el del Calamot. Tot i que aquest torrent té una conca de recepció molt més petita, situada pràcticament en la seva totalitat en l'interior del Pla de Ponent, ha excavat una llera molt profunda que en alguns trams es configura com un barranc. Al seu pas per la canonada de drenatge situada sota la C-245 no té un cabal molt significatiu però sí suficient per saturar-la i fer-la entrar en càrrega (en un període de retorn de 25 anys).

La vegetació i l'estructura forestal.

És un territori que en potència podria acollir una notable diversitat vegetal, fruit de la confluència d'espècies boreomediterrànies i autromediterrànies, així com de la diversitat de substrats presents. Tanmateix, com a conseqüència de la interacció secular amb l'activitat humana que l'ha sotmès i sotmet encara a una notable pressió, aquesta diversitat potencial pràcticament no existeix i en el paisatge actual dominen els estadis de vegetació més degradats com les brolles i els prats secs acompanyats per un estrat secundari de pins.

Com dèiem abans, reflexa com l'orografia ha comportat una ocupació diferencial del territori amb el manteniment de restes de vegetació natural en els cims dels turons i l'establiment de conreus de secà, principalment de garrofers, a les zones menys pendents de les vessants i a les planes. Les explotacions agrícoles en les darreres dècades han sofert un abandó progressiu, que ha comportat l'aparició d'un continu d'estadis de degradació de les cobertes vegetals, des de les formacions arbustives més denses, com les màquies, les garrigues i els prats.

Les comunitats més madures (màquies i garrigues) es concentren prop dels cims dels turons, mentre que les planes són ocupades per prats secs més o menys colonitzats d'elements de les brolles. El caràcter relictual de la vegetació de les àrees més altes es reforça pel fet que concentren les poblacions d'espècies rares o vulnerables a la zona com són el margalló, la bruguerola o l'estepa d'arenal.

A les vessants hi creixen brolles que corresponen a un estadi de degradació intermèdia entre els cims i les planes. El patró es manté tant en les zones arbrades com en les àrees descobertes, però la presència del bosc comporta una simplificació de les comunitats, i s'observa una disminució de la diversitat vegetal en les àrees amb arbrat respecte de les descobertes.

A les torrenteres i a les rieres es conserven bardisses amb elements florístics interessants. Els petits bosquets d'alzines i roures que apareixen disseminats al llarg de rieres i torrents són significatius per les dimensions dels arbres, sovint espectaculars, i perquè acullen poblacions relictuals d'elements florístics rars a la plana deltaica i al Garraf.

Els boscos ocupaven des de fa dècades una part dels turons del Calamot i Caçagats i bona part de les riberes de les rieres. L'home va introduir el pi blanc perquè el seu ràpid creixement permetia obtenir-ne rendiments forestals més elevats que dels alzinars i les màquines primigènies. Amb el temps, l'abandonament dels conreus de garrofers i oliveres de les vessants va permetre l'extensió del bosc de pins que va acabar colonitzant els turons. Actualment, l'espècie arbòria dominant és el pi blanc, esquitxat en algunes zones per pi pinyoner, generalment de més edat i alguns roures i alzinse situats únicament a les fondalades de les rieres i petites depressions. De forma puntual, trobem a les rieres altres espècies com l'àlber i l'om.

Els boscos dels turons i dels tàlvegs estan formats per arbres relativament vells i d'alçades molt irregulars. Aquestes característiques, juntament amb l'elevada densitat, provoquen que els arbres de menor mida estiguin suprimits, tinguin capçades estretes i que part de la capçada tingui branques mortes, fets que afavoreixen la mort dels individus i la freqüent propagació del foc.

El paisatge.

De la morfologia descrita en els apartats anteriors es poden deduir els elements paisatgístics més remarcables. Les característiques topogràfiques, la hidrologia, els elements de cobertura forestal i les antigues explotacions agràries conformen un conjunt de situacions molt diversificades que constitueixen els valors naturals del sector. L'alçada relativament important dels turons del Calamot i Caçagats respecte de la plana, juntament amb la seva proximitat al massís del Garraf els converteixen en excel·lents miradors sobre el mateix Pla i, molt especialment, envers les principals formacions geogràfiques que configuren l'entorn.

Les franges forestals d'alzinars i rourse situades en les proximitats del peu de la vessant nord del turó de Caçagats, amb arbres que superen els 15 m. d'alçada i diàmetre de capçades d'entre 13 i 17 m, impliquen la pèrdua de contacte d'aquestes formacions boscoses amb els camps de garrofers. La riera dels Canyars acompanyada per pins pinyoners, alzines i roures de gran desenvolupament constitueix una formació natural de gran interès. Tanmateix, la forta davallada dels conreus de secà i l'extensió de la pineda per damunt dels camps de garrofers comporten la desaparició d'un escenari cultural plurisecular i condueixen a un procés de banalització del paisatge.

1.5. Planejament vigent

La Modificació del PGM en tràmit.

La Modificació del Pla General Metropolità, tramitada paral·lelament a aquest Pla Parcial, en el sector de Pla de Ponent estableix les determinacions següents (*plànol i/ 11 Zonificació segons la Modificació de PGM*):

▪ Àmbit de la modificació. **1.966.637 m2 sòl.**

Sector de sòl urbanitzable delimitat del Pla de ponent:	1.865.429 m ² sòl.
Sector la Sentiu 2:	92.924 m ² sòl.
L'Estació de Servei La Sentiu:	2.171 m ² sòl.
Regularització de sistemes (inclou l'Arborètum):	6.113 m ² sòl.

▪ Classificació de sòl.

- Classifica de sòl urbanitzable delimitat el sector del Pla de Ponent de 1.865.429 m2 sòl.
- Classifica de sòl urbà els 2.171 m2 de sòl ocupat per l'estació de servei de la cruïlla entre la carretera C-245 i l'Avinguda de Joan Carles I.
- Classifica de sòl no urbanitzable, 92.924 m² del sector de "La Sentiu 2" actualment classificats com a sòl urbanitzable no delimitat, passant de clau 21 a 28
- **Classifica de sòl urbanitzable delimitat** l'àmbit de la masia de Can Ribes amb els terrenys que l'envolten actualment classificats com a sòl urbà, per una millor integració en el teixit urbà existent amb el proposat.
- **Modifica la qualificació de zona verda de clau 6b** de la franja de regularització de sistemes del PE del C/ Salamanca, C-245, La Rambla i Avinguda Joan Carles I, corresponent a l'Arborètum, qualificant-la de zona verda de clau 6/4, per tal d'incorporar serveis tècnics dintre la zona verda en el cas que sigui convenient.

▪ Assignació del sostre provinent de la Sentiu 2.

El sostre de 37.000 m2 assignat a l'esmentat àmbit del sector de La Sentiu 2, per l'acord de la CUC, de 23 de juliol de 2001, es localitzarà en el Pla de Ponent.

▪ Potencials i paràmetres del sector.

- Usos habitatges:	456.078 m ² st
- Usos Verd privat protegit:	2.418 m ² st
- Usos comercials lligats a l'edificació d'habitatges:	30.215 m ² st
- Usos residencials hotelers:	14.400 m ² st

Sostre edificable:	503.111 m²st
---------------------------	--------------------------------

Edificabilitat bruta *:

466.111 m ² de sostre del Pla Ponent:	0,2380	m ² st/m ² sòl
37.000 m ² de sostre públic provenint de la Sentiu II:	0,0188	m ² st/m ² sòl

* (Superfície de l'àmbit amb aprofitament urbanístic: Sector Pla de ponent i la Sentiu 2 (transferit)
= 1.958.353 m²sòl)

Sostre edificable per a habitatge de nova creació: 456.078 m² st

Règim protecció oficial	315.662 m ² st
Règim lliure	140.416 m ² st

Habitatges (hbtgs): 4.896 habitatges

Règim protecció oficial (40%)	1.958 hbtgs
Règim lliure (60%)	2.938 hbtgs

Densitat d'ús d'habitatges *: 25 hbtgs/Ha

* (4.896 hbtgs / 195,8353 Ha)

▪ **Distribució del sector de Pla parcial en sistemes i zones.**

Estableix per al sector del Pla de Ponent la distribució de sistemes i zones del quadre següent (*plànol o/1 Zonificació*):

	Superfície sòl	%
Sistema d'espais lliures.	1.131.038 m ² sòl	60,63%
Sistema d'equipaments.	137.665 m ² sòl	7,38%
Sistema viari bàsic.	315.953 m ² sòl	16,94%
SISTEMES generals públics.	1.584.656 m²sòl	84,95%

Equipaments privats. Clau Ep	140 m ² sòl	0,01%
Serveis tècnics privats. Clau Sp	565 m ² sòl	0,03%
SISTEMES generals privats.	705 m²sòl	0,04%

	nombre habitatges	sostre màxim	Superfície sòl	%
Habitatges plurifamiliars.				
Clau A	2.466 hbtg	244.158 m ² st	80.284 m ² sòl	4,30%
Clau B	788 hbtg	75.669 m ² st	30.046 m ² sòl	1,61%
Clau C	1.585 hbtg	155.514 m ² st	107.745 m ² sòl	5,78%
Habitatges unifamiliars arreglerats.				
Clau D	54 hbtg	10.952 m ² st	8.383 m ² sòl	0,45%
Verd privat protegit.				
Clau Vp	3 Hbtg	2.418 m ² st	43.023 m ² sòl	2,30%
Residencial hoteler.				
Clau Rh		14.400 m ² st	10.587 m ² sòl	0,57%
ZONES	4.896 hbtg	503.111 m²st	280.068 m²sòl	15,01%
Lliures	2.938 hbtg			
Pr. oficial	1.958 hbtg			

Superfície total SECTOR	1.865.429 m²sòl	100 %
--------------------------------	-----------------------------------	--------------

Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arqueològic de Gavà

Aprovació definitiva: 15 de Desembre de 1999.

El Pla Especial regula les condicions de les prospeccions arqueològiques necessàries, prèvies a qualsevol obra d'edificació o urbanització, que caldran tenir present i integrar en la nova Modificació del PGM i en el corresponent Pla Parcial.

Aquest Pla Especial se superposa amb caràcter puntual en l'àmbit de la Modificació del PGM Pla de Ponent per la delimitació de les següents àrees:

Béns Culturals d'Interès Local (BCIL):

- Poblat ibèric del Turó del Calamot.
- Vil·la romana de Can Valls del Racó, o de la Roca.

Béns amb Elements d'Interès (BEI)

- Complex miner del Turó dels Caçagats.
- Jaciment arqueològic de la Roca, en l'actual parc existent.
- Jaciment arqueològic ibero-romà de Can Rosés.
- Necròpolis alt-medieval de Can Rosés .

Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà

Aprovació definitiva: 22 de Març de 2000.

El Pla Especial regula les condicions de les prospeccions necessàries, prèvia qualsevol obra d'edificació o urbanització, que caldrà tenir present i integrar en els documents de la nova Modificació del PGM i del corresponent Pla Parcial posterior.

Aquest Pla Especial té incidència en la protecció de les edificacions de les masies de:

Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN):

- Can Rosés i la seva torre de defensa.

Bé Cultural d'Interès Local (BCIL):

- Can Ribes.
-

Béns amb Elements d'Interès (BEI):

- Ca n'Horta.

(Veure plànol i/ 12 Patrimoni històrico-cultural. Plans especials de Protecció i Catàleg)

1.6. Situació respecte a les infraestructures.

La plana deltaica, a causa de la seva topografia i de la posició que ocupa en el territori metropolità, dona suport a una part important de serveis metropolitans i de infraestructures territorials, com són la carretera C-245, el ferrocarril i l'autopista C-32, que travessen la plana en sentit longitudinal i la seccionen en diferents franges.

Les franges lineals i paral·leles que delimiten la C-245 i la C-32 són la pauta en què es basa P.G.M. per ordenar la posició dels usos residencials, industrials i agrícoles. Des de Sant Boi fins a Castelldefels manté un esquema constant en sentit muntanya – mar: residencial / C-245 / industrial i equipaments / C-32 / agrícola / barra residencial marítima (C-31) / mar.

La carretera C-245, un traçat històric que ressegueix aproximadament la línia de la costa de l'època ibèrica abans que el procés de formació del delta omplís l'antiga badia, recorre el límit sud-oriental de les àrees residencials i és l'espina principal que estructura el sistema I, pel límit nord-occidental, des de Castelldefels fins a Sant Boi.

La utilització de la nova autopista C-32 per als desplaçaments de llarg recorregut, allibera a la carretera C-245 d'aquest trànsit i possibilita la seva reconversió en una via de caràcter més urbà, de relació entre els diferents nuclis del sistema de ciutats que enllaça.

El sector es troba en bones condicions d'accessibilitat ja que són infraestructures viàries d'abast metropolità com la C-245, la carretera de la Sentiu i l'Avinguda Joan Carles I, les que delimiten el sector i la integren, des del punt de vista de la connectivitat, en l'estructura d'escala metropolitana descrita en l'apartat anterior. La carretera C-245 i l'autopista C-32, connecten el sector amb el centre de la conurbació barcelonina. L'Avinguda Joan Carles I, en límit nord-oriental, constitueix la via d'enllaç amb el nucli urbà de Gavà.

(Veure el *plànol i/3 Elements estratègics de la planificació del territori*).

1.7. Estructura de la propietat.

Les propietats que integren l'àmbit del present Pla Parcial queden senyalades en el *plànol i/ 8. Parcel·lari*, i són:

Parcel·la	Superfície digital (m²)	Propietaris	Superfície cadastre (m²)	Núm. Cadastre	
				polígon	Parcel·la
1	15.596	Ajuntament de Gavà	12.102	15	150
2	25.590	Mas Vilanova, SA i Promotora Catalunya Mediterranea, SA	25.128	15	59
3	54.032	Mas Vilanova, SA i Promotora Catalunya Mediterranea, SA	52.978	15	57
4	11.537	Campmany Sadurní, José	11.537	15	55
5	246.819	Coll Favà Parc, SL Urbamac, SA	242.982	15	1
6	83.931	Mas Vilanova, SA.	83.921	15	58
7	6.971	Mas Vilanova, SA.	5.951	15	61
8	21.215	Masia Ribas, SL	23.239	urbana	6127601
9	16.223	Masia Ribas, SL G.T.I.	2.503	15	60
10	10.546	Coll Favà Parc, SL	10.641	15	63
11	52.321	G.T.I.	52.800	27	29
12	14.290	G.T.I.	14.610	27	23
13	3.447	G.T.I.	3.457	27	20
14	1.004	Ajuntament de Gavà -Parc de la Roca-	1.007	27	9002
15	2.260	Salgue, SL.	4.404	27	9004
16	1.219	Mas Sole Andreu	2.243	13	66
17	66.787	G.T.I. Construcciones Reyas, SA	67.150	15	12
18	95.591	Coll Favà Parc, SL	94.561	15	11
19	9.949	Armar Procarn, SL	10.045	15	13
20	32.229	Colomina Borrás, Jaime	32.331	15	104
21	1.720	Armar Procarn, SL	2.430	13	64
22	4.659	Urbamac,SA -Mas Vilanova, SA- Colomina Borrás, Jaime Vidal Folch, Andrés -Prom. Inmob. Pla Carat-	5.403	13	4
23	2.350	Cluxart Purcet Trinidad	2.748	13	3
24	2.368	Coll Favà Parc, SL	2.705	13	2
25	19.376	Coll Favà Parc, SL Ajuntament de Gavà	19.375	15	15
26	14.083	Sdad. Gral. de Aguas de Barcelona	14.074	15	16
27	10.387	Sabaté Morali, Javier Guix Melcior, Ramón	10.390	15	105
28	6.179	Fornons García, José Maria	6.120	15	50
29	1.649	Med Informatica, S.A.	1.634	15	100
30	1.681	Pastor Basanta, M. Josefa	1.687	15	101
31	16.024	Coll Favà Parc, SL	16.024	15	83

32	20.284	Coll Favà Parc, SL	19.659	15	84
33	8.094	Coll Favà Parc, SL	8.087	15	17
34	12.280	Armlar Procam, SL	12.266	15	18
35	591	Armlar Procam, SL	588	15	81
36	843	Armlar Procam, SL	840	15	70
37	1.807	Armlar Procam, SL	1.977	14	54
38	2.253	Armlar Procam, SL	2.451	14	11
39	12.382	Mas Vilanova, SA i Promotora Catalunya Mediterranea, SA	12.395	14	10
40	1.793	G.T.I.	175	14	9010
41	10.711	Mas Vilanova, SA i Promotora Catalunya Mediterranea, SA	45.273	15	19
42	45.257	Roses Eguiguren, José Francisco	45.273	15	20
43	7.627	Camprubi Badia (3 germans) i Mercader Jimeno, M.C.	12.277	14	65
44	68.581	Despal, SA (La Llave de Oro) Locales e Inmuebles Plaza, SL -Nicolás Prieto-	71.986	15	102
45	142.885	Roses Eguiguren, José Francisco	141.999	15	49
46	121.186	Inmobel Prom. Inmobil., SL. Mas Vilanova, SA. Cerdans Rufas, M. Carmen -Viv.Torre Riera- Equilandia, SA Mestres Aleu, Jaume i Mejias Farras, Cristina	121.761	15	47
47	4.400	Landscape Promocions Inmobiliaries,SL	4.358	15	64
48	31.810	Llopart Vendrell, Baldiri	31.784	15	26
49	7.303	Coll Favà Parc, SL	7.304	15	27
50	7.743	Seoane Álvarez, José -Cergama, SA- Rodríguez Fontes, Isabel -Enric Roca- Reig Batalla, Montserrat	7.745	15	52
51	13.269	Inmobel Promociones Inmobiliarias, SL.	13.203	15	79
52	12.092	Landscape Espais Promocions, SL	12.169	15	54
53	29.483	Camps Puigdomenech, Ramon i Martí Puig, Maria	29.555	15	28
54	3.890	Camps Puigdomenech, Ramon i Martí Puig, Maria	3.968	16	1
55	17.551	Camps Puigdomenech, Ramon i Martí Puig, Maria	17.902	16	3
56	13.251	Soc.Coop.Naturista Vegetarinana de Catalunya, SCCL	12.949	15	82
57	2.421	Ginel Ros, Jose Antonio -5 propietaris-	2.338	15	93
58	4.014	Arpa Plou, Ramón i Ginel Ros, Ana Rey Bardasco, Consuelo Trallero Rosell, Rosa M. Trallero Monclús, Jose i Rosell Cuberes, Dominga	4.265	15	88
59	7.354	Landscape Espais Promocions, SL	7.253	15	46
60	7.773	Escayola Capons, Pedro	7.780	15	151
61	6.859	Casas Vives Victoriano -4 propietaris-	6.702	15	45
62	6.587	Landscape Espais Promocions, SL	6.633	15	30
63	13.767	Roses Eguiguren, José Francisco	13.823	15	44
64	21.801	Barri Gil, Salvador Camprubi Domingo, Joaquín	21.773	15	32
65	8.744	Barri Gil, Salvador	8.815	16	4
66	10.948	Cluxart Purcet, Trinidad	10.951	16	7
67	5.523	Campmany Sadurní, José	5.520	16	6
68	4.387	Lateris Immopromotora, SL -Urbaverd S.A.-	4.375	16	8
69	23.287	Coll Favà Parc, SL	23.368	16	10
70	8.762	Landscape Promocions Inmobiliaries, SL	9.427	16	11
71	11.411	Landscape Promocions Inmobiliaries, SL	11.410	15	35

72	7.231	Martinez Guillem, Salvador	7.230	15	38
73	3.375	Landscape Promocions Inmobiliaries, SL	3.374	15	40
		Cerdan López, M. Rosa i Planos, Javier			
74	4.918	Camprubi Badia (3 germans) i Mercader Jimeno, M.Carmen	4.918	15	41
75	7.215	Vendrell Purcet, Maria Rosa	7.311	15	43
76	4.615	Gort Pilar, Miret Francesc i Andreu Moliné	4.615	15	39
77	2.153	Martínez Guillen, Salvador	1.956	15	99
78	1.917	Arrufat Vallverdu, Francisco	1.957	15	98
79	1.917	Alà Aguilar, Xavier -Inquilí- Baño del Rio, Salvador i Tresens Rico, M.Carmen Baño Salvador, Tresens Carmen i Martinez, Salvador	1.955	15	97
80	1.917	Carrilo Pujante, E., Rodenas Lopez, P.A. i Rodenas Carrillo, M.C.	1.959	15	37
77-78-79-80	559	Cami Privat -Arrufat, Carrillo, Rodenas, Baño-	660		
81	6.837	Coop. Vegetariana Pla de Carat	6.633	15	36
82	2.156	Farre Purcet, Jaime	2.155	15	103
83	1.909	Coll Favà Parc, SL	1.886	15	96
84	1.970	Coll Favà Parc, SL	2.023	16	12
85	2.374	Farre Purcet, Jaime	2.461	16	30
86	4.810	Business East West, SL	5.004	16	13
87	5.216	Mas Vilanova, SA	5.464	16	14
88	15.366	INFEMA, SA	15.454	16	28
89	3.994	Coll Favà Parc, SL	3.994	16	9
90	770	Bastardas Baste, Salvador	779	16	35
91	429	Elias Ros, José	429	16	32
92	885	Bou Solans, María	885	16	33
93	110	Vendrell Run, Enrique	110	16	34
94	3.659	Coll Favà Parc, SL	3.659	16	25
95	4.640	Lateris Immopromotora, SL -Urbaverd SA-	4.640	16	24
96	2.171	Coll Favà Parc, SL	2.171	16	23
97	9.051	Coll Favà Parc, SL	9.012	16	22
98	3.998	Lateris Immopromotora, SL	3.960	16	36
99	36.215	Med Informatica, S.A.	35.491	16	26
100	39.785	Víñas Amat Salvador, M.Carme i M.Eulalia i Amat Patuel E.	39.140	16	31
101	2.207	FECSA - ENDESA	21.194	26	20

88.023	camins, rieres, espais sense propietari...	44.393
1.777.405	superfície de les propietats	1.821.036
1.865.429	superfície total del sector	

940.465 etapa I

924.964 etapa II

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1. Directrius bàsiques.

- Voluntat en el **manteniment de la protecció del medi natural**, com a element positiu i requalificador del sistema. La posada en servei de les grans infraestructures de transport, viàries (C-32), amb el seu paper estructurador i límit amb els espais agrícoles, l'aeroport i la nova ciutat aeroportuària, el nou campus de la universitat politècnica, i el canal de rem, són elements de nova escala metropolitana que defineixen un límit clar i de protecció dels sòls agrícoles. És necessari reconèixer la necessitat d'un connector biològic i paisatgístic que relacioni els grans espais oberts, establint els **llocs de connectivitat** ambientalment adequats, entre la serralada i la plana deltaica.
(Veure *plànol i/4. Elements estratègics dels espais naturals. Connectivitat biològica i continuïtat paisatgística.*).
- **Integració del patrimoni arqueològic i arquitectònic:**
La protecció dels jaciments arqueològics delimitats en el Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arqueològic de Gavà inclosos en l'àmbit del Pla de Ponent comporta la condició que, prèviament a qualsevol obra d'edificació o d'urbanització, s'haurà de fer una prospecció arqueològica amb la finalitat de preservar les restes que resultin d'interès en el procés dels treballs d'excavació.
La protecció dels béns arquitectònics definida en el Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà és la de respectar la volumetria i façanes de les tres edificacions catalogades incloses en l'àmbit del Pla de Ponent, i que les propostes del Pla Parcial respecta.
- Reconèixer les **peculiaritats del sistema urbà** del Baix Llobregat i el paper fonamental de la posició que ocupa el municipi dintre del sistema urbà. Aquest sistema és molt característic, no apareix amb un centre urbà dominant, i el seu model no és el de corones de sistemes metropolitans clàssics, sinó que correspon a un model d'assentaments urbans al llarg de la línia del marge d'encontre de la plana al·luvial amb els terrenys de pendent, el samontà. Les raons cal cercar-les en la forma del territori que obliga a una disposició de ciutat fil·liforme, molt interessant i ben pròpia, com és el sistema urbà de les ciutats de Castelldefels, Gavà, Viladecans i Sant Boi que donen façana urbana sobre la plana agrícola.

- **Definir la nova dimensió urbana**
a través dels nous sectors residencials, amb estructura pròpia i a la vegada relligats amb la ciutat existent per tal de reequilibrar-la, amb el valor afegit dels espais intersticials entre els nous nuclis de densitats altes i mitjanes, projectats en una tipologia d'habitatge que aposta per la cohesió social i funcionalitat urbana.

- **Agrupació dels habitatges amb accessos i espais interiors d'illa d'ús comunitari enjardinats,**
en àmbits cohesionats en si mateixos, en un entorn urbà d'espais lliures, dotacions i transport públic, que doten d'una mobilitat urbana còmoda, fàcil i accessible, evitant creixements de “ciutat jardí extensiva” no integrats a l'estructura funcional d'una ciutat metropolitana.

2.2. Objectius de la proposta urbanística.

1. Integració i reconeixement dels espais lliures i estratègics en el marc territorial metropolità,

entre la muntanya del Garraf i la plana agrícola del Delta, a través dels connectors naturals de la riera dels Canyars i el torrent del Calamot, i el respecte al paisatge dominat pels turons de Caçagats i del Calamot, corresponent a més del 60% del sector.

(Veure *plànol i/4. Elements estratègics dels espais naturals*).

2. Protecció del patrimoni arqueològic i arquitectònic,

d'àmbits arqueològics i edificis històrics com les masies de Can Ribes, Can Rosés i Ca n'Horta, representatius d'aquest territori i reconeguts com elements que identifiquen un procés històric d'aquest indret, envoltat d'un entorn característic de turons i rieres que també es preserva del procés urbanitzador potenciant els elements de vincle, i que a la vegada esdevé patrimoni públic.

(Veure *plànol i/12. Patrimoni històric-cultural*).

3. Diversitat en el tractament dels espais públics del sector per un adequat ús i gaudi del ciutadà, relacionant-los a través de recorreguts diferenciats i compatibles pel vianant:

- Espai públic urbà del sistema viari bàsic.
- Espai públic dels parcs urbans, transició de l'urbà i forestal.
- Espai públic dels parcs de ribera i dels parcs forestals.
- Espai públic del sòl no edificat dels equipaments.
- Espai semiprivat del sòl no edificat dels interiors d'illa residencial.

(Veure *plànol o/2.1. Estructura dels espais lliures*).

4. Reconeixement dels eixos vertebradors existents:

La carretera de la Santa Creu de Calafell (C-245), la carretera de La Sentiu i l'avinguda urbana de Joan Carles I, com a base d'una estructura viària bàsica complementada amb noves vies en malla que s'adaptin a la topografia, i amb funcions i naturalesa diferents.

(Veure *plànol o/3.2. Paràmetres de la xarxa viària*).

5. Una jerarquització del sistema viari.

- Eixos principals que estructurin funcionalment la mobilitat rodada, incloent una via especialitzada i segregada per optimitzar el trànsit de pas i a diferent nivell del vial del Calamot existent (variant de la carretera de Begues).
- Vies connectores i de distribució interna, d'accés i relació entre les activitats del sector.

- Carrers d'ús rodat restringit amb prioritat invertida per vianants i accés controlat a l'aparcament soterrat residencial.
- Passatges urbans i camins d'accés a l'espai natural amb recorreguts exclusius pels vianants.

(Veure *plànol o/ 3.1. Jerarquia viària*).

6. Una ordenació d'usos residencials i de serveis que potencia la continuïtat urbana amb la ciutat existent,

a través del sistema viari i espais públics on es localitzen aquestes noves activitats, **configurant tres àmbits** clarament diferenciats i a la vegada ben connectats:

- Un àmbit residencial de densitat alta d'extensió urbana d'eixampla, constituint un front urbà davant de la plana del delta, amb un parc central urbà i de ribera connector amb els turons, i un vial paral·lel a la carretera que estructura amb carrers ortogonals les noves illes d'edificació que integren activitat comercial i de serveis, i amb la previsió d'estar dotada directament de doble línia de transport ferroviari.
- Un àmbit residencial de densitat mitja amb connectivitat directa i propera amb el centre de Gavà, constituint un nucli equipat a l'entorn de la masia de Can Ribes amb la qualitat d'uns espais lliures generosos i accés directe al nou ferrocarril previst entre la ciutat construïda i la que es projecta (cruïlla de l'Avinguda Joan Carles I i el carrer de Sant Pere).
- Un àmbit residencial de baixa densitat entre la riera dels Canyars i el Turó dels Caçagats amb tipologia d'habitatge plurifamiliar i interiors d'illa comuns compartits, sense espais privats.

(Veure *plànol o/ 1. Zonificació*).

7. Un programa d'habitatge assequible garantint un 40% del total d'habitatges del sector subjecte a algun règim de protecció pública, situats en els diferents àmbits residencials.

(Veure *plànol o/ 4. Paràmetres de l'edificació*).

8. Un sistema d'equipaments públics amb una distribució equilibrada i precisa, amb capacitat de donar serveis públics als nous barris i a la ciutat existent, amb usos diversos de caràcter públic educatiu, sanitari, cultural, i esportiu.

(Veure *plànol o/ 5. Ús comercial, hoteler i equipaments*).

9. Instal·lacions hoteleres (i d'oficines) de diferent naturalesa, amb una posició respecte al sector amb una funció de centralitat urbana, i altre amb una relació directa i integrada amb el medi natural.

(Veure *plànol o/ 5. Ús comercial, hoteler i equipaments*).

10. Incorporació del sistema de transport públic

guiat, soterrat i d'elevada capacitat, a l'ordenació del sector, a través de la previsió de dues estacions situades estratègicament, una d'elles a la frontissa entre la ciutat nova i la consolidada (cruïlla de l'avinguda Joan Carles I i el carrer de Sant Pere), i l'altra a la C-245 amb intercanvi ferroviari (amb una nova estació Rodalies proposta), preveient un aparcament intermodal de suport.

(Veure *plànol o/ 3.4. Transport públic i xarxa de bicicletes*).

11. Un creixement de la ciutat equilibrat

mitjançant la proposta de **dues etapes d'urbanització** i diferents **fases d'edificació**, que dona una temporalització de l'ocupació del sector, prestant una especial atenció a l'espai natural de la riera dels Canyars.

(Veure *plànol g/ 1. Etapes d'urbanització i fases de l'edificació*).

12. Creació de 5 nous Parcs.

- **Nou Parc del Calamot.** Connectant al Nord amb el parc forestal del Parc del Mil·lenni i al Sud amb l'actual Parc del Calamot i la seva 2^a fase d'urbanització, a través de l'espai públic del parc urbà intersticial del Nou barri de Can Ribes i l'espai lliure del Verd privat protegit la Masia de Can Ribes.
- **Parc del Calamot.** L'actual i la seva ampliació, executant la 2^a fase del Parc urbà existent fins als límits dels vials que l'envolten.
- **Parc de Ca n'Horta:** Fa de frontissa natural dels dos parcs i dels dos barris que limita.
- **Parc Central de Caçagats:** Connectant amb l'àrea forestal i el massís del Garraf pel Nord del Parc, i amb la plana deltaica a través de la riera dels Canyars i el límit de les infraestructures existents pel Sud.
- **Parc de la riera dels Canyars:** Connecta amb l'àrea forestal i el massís del Garraf pel Nord del Parc, i amb el Parc Central de Caçagats amb la mateixa riera dels Canyars pel Sud.

(Veure *plànol o.a/ 0. Àrees del sector a efectes de l'ordenança*).

13. Creació de quatre nous barris residencials.

- **Nou Barri de Can Ribes:** entorn residencial en continuïtat amb l'actual barri de Can Ribes, i la nova zona administrativa i de serveis de la ciutat, vertebrat pel nou vial-passeig del turo del Calamot i limitat per l'Avinguda Joan Carles I, l'actual Parc del Calamot i els nous Parc del Calamot i de Ca n'Horta.
- **Barri de Ca n'Horta:** entorn residencial mes compacte sobre la carretera de la Santa Creu de Calafell, C-245, tot configurant una façana urbana sobre la plana agrícola i estructurat al voltant del nou vial intern de connexió amb el nucli urbà actual a través del Nou barri de Can Ribes i el torrent del Calamot.

- **Barri dels Canyars Sud:** entorn residencial mes compacte sobre la carretera de Santa Creu de Calafell, C-245, estructurat al voltant de la nova estació intermodal i d'intercanvi prevista, configurant una façana urbana sobre la plana agrícola en continuïtat amb la de l'anterior barri.
- **Barri dels Canyars Nord:** entorn residencial entre aquesta riera i el turó de Caçagats, estructurat a partir d'uns vials paral·lels a aquestes traces naturals i connectats a la carretera C-245 i la carretera de la Sentiu.

(Veure plànol o.a/0. Àrees del sector a efectes de l'ordenança).

2.3. La proposta d'ordenació.

L'ordenació dels espais públics i definició dels àmbits residencials.

- **Com a criteri general**, la primera decisió ha de ser compactar la ciutat per tal d'alliberar espai natural. Centrar-se en el medi urbà per poder obrir-se a l'exterior. La ciutat edificada es deixa doncs travessar pel territori, que el colonitza i es deixa envair; els límits no són clars, però tampoc es confonen i tenen més superfície de contacte, per tal d'experimentar nous escenaris urbans.

La proposta d'ordenació i usos que es presenta corresponen a una anàlisi detallada del territori i de les necessitats i possibilitats de desenvolupament de la ciutat. Alhora contempla les previsions fonamentals derivades del Pla General Metropolità, en relació a l'ocupació i desenvolupament del sector i és coherent amb ell si bé es proposen correccions de detall.

- **En relació al sistema d'espais lliures i equipaments** la proposta manté l'estructura fonamental definida en el Pla General augmentant en quantitat i qualitat els espais oberts que es defineixen en l'ordenació.

- **Nou Parc del Calamot:**

Amb els parcs forestals i urbà al voltant del Turo del Calamot.

- **Parc del Calamot:**

L'actual i la seva ampliació, executen la 2ª fase del Parc urbà actual fins als límits dels vials que l'envolten i amb la integració de la masia de Ca n'Horta com a equipament a l'espai públic.

- **Parc Central de Caçagats:**

Parc forestal, urbà i de ribera al voltant del Turo de Caçagats i el tram final de la riera dels Canyars, i el Verd privat protegit de la masia de Can Roses. Situat a la part central és el segon turó del sector i manté les característiques pròpies d'espai lliure. El seu límit amb la carretera de la Sentiu, configura una zona àmplia de topografia suau, idònia per equipaments esportius i amb una baixa ocupació de l'edificació.

L'altre element fonamental d'aquesta estructura del sistema d'espais lliures, és el que constitueixen els parcs de Ribera seguint la traça de la riera dels Canyars amb les seves torrenteres, així com el torrent del Calamot.

- **Parc de la riera dels Canyars:**

parc de ribera a l'entorn del tram superior de la riera dels Canyars.

- **Parc de Ca n'Horta:**

parc de ribera a l'entorn del torrent del Calamot renaturalitzat i que fa de frontissa natural dels dos parcs i dels dos barris que limita.

En el conjunt dels aspectes mediambientals a considerar, la renaturalització d'aquest dos àmbits i les mesures adreçades a prevenir i protegir les zones urbanitzades del risc d'inundabilitat hi tenen una importància rellevant.

Aquestes importants zones per a l'ús públic, boscoses en la seva majoria, seran l'objecte del projecte urbà de la nova ciutat, punt de contacte o franja de relació entre el territori amb un alt grau d'artificialitat, i els espais oberts on es percep l'entorn natural amb les transformacions mínimes.

Es fa especial èmfasi en reconèixer dintre del sistema d'espais lliures les diferents categories i grau d'artificialitat dels espais oberts (no edificats) amb la seva qualificació a l'ordenació.

(Veure *plànol o.a/0. Àrees del sector a efectes de l'ordenança*).

La localització dels equipaments, per la seva estratègica situació respecte el sistema urbà immediat i per l'excepcional accessibilitat on se situen, permet projectar dotacions de caràcter supramunicipal, gaudint de transport ferroviari de rodalies i regional, d'una accessibilitat rodada immediata, i d'un conjunt de recorreguts per a vianants agraïts per passejar.

- **En relació a les zones residencials i d'activitat urbana**, es conceben amb una estructura diversificada dels diferents tipus residencials, que corresponen també a diferents demandes. Així es proposa la ciutat més densa en els plans inferiors amb front a la carretera C-245 i la nova estació prevista, on se situen els nuclis més potents de centralitat urbana. Els sectors residencials de menor densitat se situen sobre la riera dels Canyars, la riera del Calamot i el punt de contacte amb els teixits residencials ja consolidats de Gavà per darrera de la masia de Can Ribes.

Així doncs aquesta proposta d'àmbits residencials estructurats a través dels espais lliures intersticials i de relació urbana, es configuren amb quatre barris:

- **Nou barri de Can Ribes:** **495 habitatges** (296 lliures/ 199 HPO)
- **Barri del Ca n'Horta** **1.144 habitatges** (568 lliures/ 576 HPO)
- **Barri dels Canyars Sud** **1.670 habitatges** (995 lliures/ 675 HPO)
- **Barri dels Canyars Nord** **1.587 habitatges** (1.079 lliures/ 508 HPO)

El conjunt residencial contemplarà diferents tipus i mides d'habitatges que permetrà la diversificació de l'oferta dins d'una doble lògica d'una estructura social més diversa i integrada, i de les demandes reals del mercat d'habitatge, i a la vegada corregir les disfuncions del mercat incorporant l'edificació d'un 40% pel tipus d'habitatge amb protecció oficial, (*nomenclatura segons article 6 del Decret 255/2005, de 8 de novembre, actualització del Pla per al dret de l'habitatge 2004-2007*), amb 1.958 habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, sobre els 4.896 habitatges que programa el sector.

Les diferents tipologies edificatòries s'implanten en el sector d'acord amb l'entorn i singularitat urbana de cada barri:

- Una tipologia singular que se situa en el **Nou barri de Can Ribes** i la part superior del **barri de Ca n'Horta**, donant permeabilitat als espais lliures entre turons, a la vegada que configuren l'activitat urbana de l'eix que relaciona la ciutat existent i la que es projecta.
Es manté el concepte de parc continu entre el Parc del Calamot i el Nou Parc del Calamot (i d'aquí al Parc del Mil·lenni actual).
Aquesta relació s'articula amb els espais intersticials de l'edificació del barri: parc urbà, vies cíviques i la masia de Can Ribes.
- Una tipologia d'eixampla, de més densitat urbana que se situa en els **barris de Ca n'Horta i dels Canyars Sud** i conforma la façana urbana sobre la plana del delta, amb unes torres més altes, en un extrem de cada front d'illa, que donen uns ritmes puntuals a l'edificació.
En la part central d'aquesta franja estructurada pel viari, i en el punt de desguàs de la riera dels Canyars se situa un espai buit, amb la concepció d'un gran parc urbà i de ribera, amb un limitat grau d'artificialització i d'una superfície aproximada de 3,4 hectàrees amb 260 metres de front obert que garanteix la continuïtat del sistema d'espais oberts naturals de la plana agrícola i el samontà.
- Una tipologia residencial de baixa densitat que se situa en el **barri dels Canyars Nord.**, amb uns interiors d'illa integrats al medi natural de l'entorn.

(Veure *plànol o/4. Paràmetres de l'edificació*).

Establiments comercials lligats a l'edificació d'habitatges.

En la regulació del comerç es tindrà en consideració l'informe de la Conselleria de Comerç, que diu que el creixement de l'oferta comercial en forma de mitjà o gran establiment comercial, estarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipament Comercial (PTSEC) vigent, incloses les excepcions que hi preveu. En aquest sentit, si s'escau, li serà aplicada la Disposició Addicional primera del Decret 211/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el PTSEC.

L'edificació comercial ajuda a conformar la nova ciutat, ateses les possibilitats que té l'àrea en funció de la seva bona accessibilitat territorial dintre del sistema urbà, amb un comercial obligatori de **30.215 m2 de sostre brut** (inclòs accessos i serveis comuns a la planta baixa dels habitatges).

La distribució d'aquests serveis comercials es farà al voltant de les àrees de centralitat urbana i es buscarà sempre la seva integració amb l'activitat residencial i amb garantia de recrear forma i vida urbana en els diferents barris, tal i com s'indica en el *plànol o/5. Ús comercial, hoteler i equipaments*.

És previst amb un caràcter més de **comercial aparador (interlocal)**:

- al front urbà de la C-245, per la mateixa carretera i amb la futura l'estació de metro L12 i rodalies previstes,

i, amb un caràcter més **de comercial de barri (local)**:

- al carrer interior paral·lel a la C-245,
- a l'eix viari que separa els turons del Calamot i Caçagats dels barris de Can Ribes i del Calamot respectivament, i que uneix el sector amb el nucli urbà de Gavà, amb front als equipaments previstos i pròxims a la futura estació de metro L12 en la cruïlla de l'avinguda de Joan Carles I i el carrer Sant Pere.
- i a partir de la cruïlla de la via cívica transversal (perllongament de l'avinguda de la Habana Vieja de Castelldefels) i l'eix viari longitudinal central del barri dels Canyars.

Opcionalment la destinació de l'ús de les plantes baixes podrà ser comercial o habitatge a algunes alineacions d'illes com a perllongament de la distribució comercial obligatòria o al voltant d'eixos interiors, amb un caràcter comercial marcadament de barri, com seria l'eix viari longitudinal central del barri dels Canyars.

Instal·lacions hoteleres i d'oficines.

Com a complement de l'activitat residencial, es proposen dos localitzacions, tal i com s'indica en el *plànol o/5. Ús comercial, hotelier i equipaments*.

- la primera d'elles lligada a la façana de la C-245, i amb la possibilitat de combinar l'ús d'oficines i comercial, participa de la nova façana urbana i de la nova centralitat amb una bona accessibilitat;
- i, la segona, a la part alta del turó de Caçagats.

L'estructura de la xarxa viària.

Es manté el pes específic de les dues directrius principals:

- l'avinguda de Joan Carles I,
- i la carretera C-245 on s'intervé per una part modificant la rasant en el punt de la riera dels Canyars amb una millora hidràulica del seu desguàs, i per altra banda mitjançant el seu desdoblament i la nova articulació urbana de la via amb un nou element de lligam i suport de l'activitat urbana del front de quasi 1.000 metres.

Paral·lel a aquesta última via, a uns 160 metres, se situa el vial interior que desdobra l'activitat urbana.

Sobre aquest sistema viari de la C-245 s'articula uns eixos ortogonals:

- dos a la banda de ponent, un dels quals és l'eix de nova creació (prolongació del carrer d'Isaac Peral de Sector Industrial del Camí Ral de Gavà) que vincula i articula els Barris dels Canyars Nord i Sud, i l'altre que

vincula aquest últim barri amb les trames urbanes veïnes del municipi de Castelldefels.

- i altres dos eixos entre el nou parc central i la ciutat consolidada de Gavà, un dels quals és l'eix ja construït que actua de variant a l'av. Joan Carles I, amb algunes variacions, i l'altre de nova creació, que vincula la seva relació amb les trames urbanes de Gavà de recent construcció a través del Barri de Ca n'Horta i el Nou Barri de Can Ribes.

Aquest esquema viari constitueix el suport bàsic de la trama urbana dels usos i activitats que es proposen per aquest sector, i es complementa amb:

- Una solució específica de tram viari semi-soterrat i segregat per al trànsit de pas de la variant urbana existent de l'av. Joan Carles I.
- Altres vies de distribució interna
- Carrers d'ús rodat restringit, amb prioritat per vianants
- Passatges i camins amb recorreguts exclusius per vianants.

(Veure *plànol o/ 3.2. Paràmetres de la xarxa viària*)

La urbanització del vial de connexió amb Castelldefels, prolongació del carrer de l'Església i límit del Pla Parcial amb el Sector Industrial Quintela de Gavà, anirà a càrrec de les obres i cost d'urbanització del present Pla Parcial del Pla de Ponent.

Les infraestructures de transport públic.

Un element d'excepcional interès és la previsió d'una nova línia de metro regional (FGC-L12) que permetrà garantir el transport públic en aquesta part del territori, d'acord amb el Pla Intermodal del Transport, on és previst situar una de les seves noves estacions en la part més densa i activa del Pla Parcial, l'Avinguda de la Santa Creu de Calafell (C-245).

La proposta afegida de crear una nova estació sobre la traça actual de la línia de Renfe possibilita la intermodalitat directe entre aquesta i la nova línia de la FGC-L12.

Relacionat a l'entorn d'aquesta estació, l'ordenació del sector preveu un aparcament intermodal, situat estratègicament per la seva fàcil accessibilitat rodada, servint a un ampli sector residencial amb radis més allunyats, respecte al centre d'aquest node d'activitat urbana que es genera a partir de la mobilitat urbana d'una estació de característiques òptimes. S'integra, doncs, l'intercanvi ferroviari i intermodal alhora.

Una altra nova estació del mateix metro de FGC-L12 situada a l'extrem nord del Pla de Ponent, al voltant de la cruïlla de l'Avinguda Joan Carles I i Carrer Sant Pere, complementa aquesta accessibilitat privilegiada al transport públic, amb el valor afegit de servei directe a la ciutat existent, i amb caràcter singular a la nova àrea d'equipaments i serveis.

(Veure *plànol o/ 3.4. Transport públic i xarxa de bicicletes*)

2.4. La protecció dels béns culturals.

Els Béns culturals d'interès Nacional i Local que es troben en l'àmbit del Pla de Ponent són part del patrimoni arqueològic i arquitectònic del municipi, i la seva protecció ve clarament regulada a través dels dos documents urbanístics, ja referenciats en l'anterior apartat de planejament vigent.

El Pla Especial del Patrimoni Arqueològic, aprovat definitivament el 15 de desembre del 1.999, delimita clarament amb caràcter preventiu, els àmbits de protecció oficialment establerts per possibles restes arqueològiques, destacant-ne dos, per la seva declaració de **Bé cultural d'interès local (BCIL)**, que són:

- El Poblat Ibèric del Calamot, que se situa en la part alta del turó, i que en caràcter preventiu s'ha delimitat una àrea més extensa
- La Vila romana de Can Valls del Racó o de la Roca.

Els altres tres jaciments protegits pel Pla Especial són:

- Complex miner del turó dels Caçagats
- Jaciment arqueològic de la Roca
- Jaciment arqueològic de Can Rosés i l'àmbit de la necròpolis.

En relació a la proposta d'ordenació urbanística ve afectat amb caràcter preventiu:

- l'àmbit delimitat del Poblat ibèric del Calamot.
 - Per l'edificació residencial, en la seva part baixa quasi a tocar de l'Avinguda Joan Carles I, (part d'aquesta delimitació ja està ocupada per l'actual Parc de bombers).
 - I pels equipaments més situat al nord del Pla de Ponent i el vial de darrera de Can Ribes que relaciona més directament la part existent de la ciutat amb els nous barris projectats
- l'àmbit delimitat del jaciment arqueològic de Can Rosés i l'àmbit de la necròpolis.
 - Pel vial longitudinal central del barri dels Canyars Sud, en la seva part baixa quasi a tocar la riera.
 - I per l'equipament pròxim a Can Rosés i el vial d'accés al turó de Caçagats.

Això suposarà que abans de les obres d'urbanització d'aquesta part del vial, en primer terme, i posteriorment la construcció dels futurs equipaments i edifici residencial, s'hauran de fer les excavacions oportunes i per tant elaborar un estudi arqueològic de l'àmbit de la zona en qüestió.

D'altra banda, caldrà que en els projectes d'urbanització del Nou Parc del Calamot i de l'entorn del parc urbà de la Vila romana de Can Valls del Racó, s'integri l'excavació i adequació museogràfica del Poblat ibèric de turó del

Calamot i de la Vila romana de Can Valls del Racó, evitant la degradació d'aquests béns culturals, que afegits als situats a les mines de Can Tintorer fan del municipi de Gavà un lloc on es reconeix el ric passat del municipi i la seva comarca.

El Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic, aprovat definitivament el 22 març del 2.000, incorpora com edificacions a protegir les masies de:

- Can Rosés i torre de defensa del segle XVII, Bé Cultural d'Interès Nacional (BEIN).
- Can Ribes, Bé Cultural d'Interès Local (BEIL).
- Ca n'Horta, Bé Cultural d'Interès (BEI).

El projecte del Pla de Ponent incorpora als sistemes d'equipaments la masia de Ca n'Horta, i per tant l'Ajuntament haurà d'establir els mecanismes d'integració al seu entorn en l'etapa corresponent a la urbanització de la segona fase del Parc del Calamot.

Les altres dues masies restarien incloses en les zones de Verd privat protegit en el planejament proposat, i per tant és responsabilitat dels seus propietaris la conservació dels edificis respectius.

(Veure *plànol i/ 12. Patrimoni històrico-cultural*)

2.5. Els aspectes mediambientals del pla de ponent.

Estudi d'Impacte Ambiental

L'Aprovació Inicial de la Modificació de PGM, tramitada paral·lelament al present Pla Parcial, s'acompanyava d'un Estudi d'Impacte Ambiental efectuat per a ERF - Gestió i Comunicació Ambiental SL.

Finalment, orientada a l'aprovació provisional, s'ha fet una actualització – necessària, atès el lapse de temps transcorregut – per adaptar el document (i, en particular el capítol de mesures correctores), tant als canvis normatius esdevinguts d'ençà el 2002, com a les diverses modificacions puntuals i ajusts experimentats per l'Ordenació del Pla de Ponent en relació a la seva formulació inicial.

Aquest estudi d'impacte ambiental de l'ordenació del Pla de Ponent de Gavà s'ha efectuat d'acord amb l'estructura vigent establerta pel Decret 114/1988 d'Avaluació d'Impacte Ambiental i pel Reial Decret 1131/1988 d'aprovació del reglament per a l'execució del Reial Decret Legislatiu 1302/1986 d'Avaluació d'Impacte Ambiental (modificat per la Llei estatal 6/2001).

De fet, d'acord amb una lectura estricta de la legislació, la realització de l'estudi d'impacte ambiental no sembla necessària en aquest cas.

Sí que ho seria, per contra, d'acord amb la nova legislació urbanística, la realització d'un informe ambiental, circumstància que no s'escau en aquest cas atès que l'aprovació inicial de la Modificació puntual del PGM i del Pla Parcial de Pla de Ponent es va produir abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, amb la qual cosa – i d'acord amb les disposicions transitòries tercera i vuitena de l'esmentada Llei – la tramitació es regeix per la legislació anterior.

En efecte, el criteri establert pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya és elaborar l'estudi d'impacte ambiental quan hi ha un canvi de més de 100 ha de coberta vegetal. En el cas del Pla de Ponent, l'espai directament urbanitzat (edificis, Verd privat protegit, equipaments i vials) representa menys de 75 ha. Tanmateix, la voluntat política de l'Ajuntament de Gavà d'incorporar l'avaluació dels impactes ambientals, unida amb la voluntat tècnica de les persones que han participat en el planejament i en el present estudi de tractar les 200 ha com un conjunt global realment important, on les actuacions sobre l'espai lliure prenen tan valor com les actuacions sobre l'espai construït, ha portat a realitzar aquest estudi d'impacte ambiental.

Atesa la magnitud de la proposta d'ordenament que s'avalua, hom considera necessària l'execució de totes les mesures correctores exposades a l'estudi, la totalitat de les quals s'han incorporat al present Pla Parcial i les seves ordenances reguladores, i s'haurien de dur a terme simultàniament – o fins i tot de forma prèvia en alguns casos – a l'inici de les obres.

Les mesures s'agrupen en quatre grans blocs, clarament interrelacionats:

a) Millora d'hàbitats i d'estructura paisatgística

- 5.1 Arranjament de la riera dels Canyars
- 5.2 Establiment d'una zona humida seminatural
- 5.3 Recuperació de l'estrat herbaci als garroferars
- 5.4 Millora de l'estructura forestal
- 5.5 Replantació d'una albereda amb prat humit
- 5.6 Tractament del verd urbà

b) Preservació i potenciació d'espècies

- 5.7 Establiment d'una xarxa de punts d'aigua
- 5.8 Establiment de passos de fauna
- 5.9 Instal·lació de caixes-niu i menjadores

c) Arranjament del patrimoni cultural

- 5.10 Regulació de l'ús social i creació d'una xarxa d'itineraris
- 5.11 Intervenció sobre el patrimoni cultural immoble

d) Optimització de fluxos ambientals

- 5.12 Eficiència en l'abastament i sanejament d'aigua
- 5.13 Establiment de mesures d'estalvi d'aigua en els edificis
- 5.14 Elaboració de plans de gestió de residus
- 5.15 Reserva d'espai per a la gestió dels residus municipals
- 5.16 Incorporació de sistemes de captació solar tèrmica
- 5.17 Adopció de mesures d'eficiència energètica en els habitatges i l'enllumenat
- 5.18 Millora de la mobilitat i pacificació del trànsit rodat
- 5.19 Minimització de l'impacte acústic

Estudi d'inundabilitat. La protecció contra el risc d'inundabilitat

En el conjunt dels aspectes mediambientals a considerar hi tenen una importància rellevant les mesures adreçades a prevenir i protegir les zones urbanitzades del risc d'inundabilitat.

Aquest risc només pot venir de la crescuda de la riera de Canyars i del Torrent del Calamot.

- El torrent del Calamot.

Segons els estudis d'inundabilitat de l'Estudi d'impacte ambiental, atès que la Conca del torrent del Calamot és molt reduïda, l'evacuació de les aigües, segons els càlculs d'un període de retorn de 500 anys, es resol adequant l'obra de fàbrica del pas per sota de la carretera C-245 i preservant un espai de laminació abans de l'esmentat pas.

- La riera dels Canyars.

En relació a la riera dels Canyars, la situació és més complexa. Avui amb un règim de pluges d'un període de retorn de 500 anys es produeixen inundacions

degudes a la insuficiència de la secció natural de la riera dels Canyars i dels ponts de la C-245 i de RENFE, tant a la carretera C-245 com a les zones agrícoles del Sud del ferrocarril.

L'Estudi d'impacte ambiental senyala la necessitat de fer un estudi d'inundabilitat específic d'aquesta riera.

L'Aprovació Provisional de la Modificació de PGM, tramitada paral·lelament al present Pla Parcial, s'acompanya d'un "Estudi d'inundabilitat per al Pla de Ponent" (juliol 2003), efectuat per TYPSA, enginyers consultors i arquitectes.

Les conclusions d'aquest estudi, que complementa a les determinacions de l'Estudi d'Impacte Ambiental son les següents:

- l'adequació de la llera per a les avingudes extraordinàries,
- l'ampliació del pont de la C-245 i limitar el cabal cap al pont del ferrocarril i l'endegament construït aigües avall sense ultrapassar la seva capacitat, per evitar el trasllat de la inundació.

El canal situat aigües avall del pont del ferrocarril que es troba fora de l'àmbit del Pla especial té una secció que va ser calculada per un cabal aproximat de 90 m³/sg i la seva reforma per acceptar el cabal d'un període de retorn de 500 anys no està a l'abast del pla parcial. Es tracta, doncs, que la urbanització del Pla Parcial no empitjori les condicions actuals, ans al contrari, les millori sensiblement.

- Es planifiquen una sèrie de basses de laminació de gran capacitat que limitin els cabals circulants per la llera de tal manera que per una banda l'endegament existent segueixi essent suficient ($Q_{drs} = 90 \text{ m}^3/\text{sg}$) i per altra banda realitzin una funció de corredor biològic i recarrega de l'aqüífer.

Atesa la magnitud de la proposta que s'avalua, hom considera necessària l'execució de totes les mesures correctores exposades a l'estudi d'inundabilitat i d'acord als altres aspectes determinats a l'estudi d'impacte ambiental, la totalitat de les quals s'han incorporat al present Pla Parcial i les seves ordenances reguladores, i s'haurien de dur a terme simultàniament –o fins i tot de forma prèvia en alguns casos – a l'inici de les obres.

(Veure *plànol o/2.3. Estudi d'inundabilitat amb l'ordenació del sector*)

Estudi de mobilitat

Altres aspectes mediambientals a considerar, amb una importància rellevant, són les mesures adreçades a la millora de la mobilitat i la pacificació del trànsit rodant.

L'Estudi d'impacte ambiental també senyalava la necessitat de fer un estudi específic de la mobilitat del sector.

L'Aprovació Provisional de la Modificació de PGM, tramitada paral·lelament al present Pla Parcial, s'acompanya d'un "Estudi de Mobilitat del PPOU del sector Pla de Ponent de Gavà" (desembre 2004), efectuat per FORMAPLAN.

Hom considera necessària l'execució de totes les mesures correctores exposades a l'estudi de mobilitat, la majoria de les quals s'han incorporat al present Pla Parcial i les seves ordenances reguladores.

Estudi de connexió de la xarxa de sanejament al sistema general

Finalment, caldrà que la xarxa de sanejament a implantar sigui de tipus separatiu, també senyalat per l'Estudi d'impacte ambiental i la normativa sectorial vigent.

L'Aprovació Provisional de la Modificació de PGM, tramitada paral·lelament al present Pla Parcial, s'acompanya d'un "Estudi de les alternatives de connexió de la xarxa de clavegueram del sector Pla de Ponent al sistema general de sanejament metropolità al municipi de Gavà" (desembre 2005), efectuat per TYPSA, enginyers consultors i arquitectes.

Un cop calculats els cabals d'aigües residuals que es generaran al sector, les conclusions d'aquest estudi que complementa a les determinacions de l'Estudi d'Impacte Ambiental son les següents:

- **Dipòsit Arborètum.** Proposta d'un dipòsit d'aigües residuals d'uns 5.000 m³ a la zona anomenada Arborètum, espai adjacent al límit NE del sector a la carretera C-245. Aquest dipòsit té la finalitat de recollir les aigües generades per la nova urbanització del sector sense sobrecarregar el col·lector existent d'EMSSA i evitar descàrregues al medi receptor en cas de no funcionament del bombament necessari des del mateix.
- **Actuació del Barri dels Canyars Sud formada per dipòsit i bombament.** Proposta d'un dipòsit d'aigües residuals, d'uns 1.400 m³, amb un sistema de bombament que elevi l'aigua per després entregar-la, a l'altra banda de la riera dels Canyars, al col·lector general de sortida que va a desguassar al dipòsit de l'Arborètum per la carretera C-245.
- **Col·lector general de sortida del sector Pla de Ponent, connexió a pou de bombament i a EMSSA.** Serà necessari substituir els últims 25 metres de col·lector general per garantir la correcta entrada d'aigua a les noves infraestructures projectades.

D'aquestes obres i les que es troben fora del sector aniran a càrrec de les obres i cost d'urbanització del present Pla Parcial del sector del Pla de Ponent.

(Veure *plànol o/7.3. Xarxa de sanejament. Aigües residuals*)

2.6. Xarxes de serveis.

Hauran d'incorporarar totes els aspectes i determinacions que es desenvolupen a l'ordenança d'aquest Pla Parcial.

Les característiques de traçat i naturalesa de les xarxes de serveis es reflecteixen a cadascun dels plànols corresponents. Aquest és la base esquemàtica i indicativa de base a partir del qual es desenvoluparà el corresponent projecte d'urbanització que contemplarà totes les xarxes de serveis.

Les xarxes de serveis seguiran el traçat del vial, tal i com s'especifica als plànols corresponents, garantint l'abastament i conducció dels serveis amb una mínima obertura de rases.

En els encreuaments de les vies es preveuran passos extres de reserva per a un futur.

Xarxa municipal de sanejament:

La xarxa de sanejament serà del tipus separatiu: xarxa de pluvials i xarxa de residuals

Les aigües pluvials desguassaran a la riera dels Canyars i al torrent del Calamot , mentre que les aigües residuals aniran a buscar el col·lector d'EMMSA fora del sector i segons les indicacions del capítol anterior (sobre les actuacions a l'Arborètum i al Barri de Canyars Sud). Es preveurà la construcció de pous de registre a tots els extrems de ramals, a les cruïlles, als canvis de direcció i als trams rectes com a mínim cada:

- 40 m a la xarxa de pluvials
- 30 m a la xarxa de residuals

Xarxa d'enllumenat públic exterior

La xarxa d'enllumenat públic exterior es farà atenent els diferents requeriments i característiques funcionals de l'estructura viària i la resta d'espais públics, que desenvoluparà el projecte d'urbanització del sector.

Xarxa municipal de reg

La xarxa municipal de reg que desenvoluparà el projecte d'urbanització del sector, es farà atenent els diferents requeriments hídrics específics de les espècies vegetals presents als espais públics, i les característiques funcionals per a la seva neteja.

Xarxa elèctrica

La instal·lació de la xarxa elèctrica anirà soterrada i es distribuirà d'acord amb les indicacions, de la companyia subministradora.

Els centres transformadors necessaris se situaran a la mateixa via pública.

Es podrà admetre que se situïn al subsòl dels parcs urbans en una posició tangent al seu límit amb la mateixa via pública, sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i la seva correcta integració al medi.

Xarxa d'abastament d'aigua

La xarxa d'abastament d'aigua es connectarà a la xarxa existent i es distribuirà seguint el traçat dels carrers.

La xarxa connectarà i subministrarà les boques de reg i els hidrants d'incendis necessaris per la seguretat i manteniment del sector, d'acord amb el que determina la legislació vigent.

La instal·lació de la xarxa d'abastament d'aigua anirà soterrada i es distribuirà d'acord amb les indicacions de la companyia.

El projecte d'urbanització atendrà especialment la disposició més idònia per al traçat definitiu del tub 800 present al sector, juntament a les conduccions del pou d'AGBAR en el sòl urbà clau Sp.

Xarxa de gas

La instal·lació de la xarxa de gas anirà soterrada i es distribuirà d'acord amb les indicacions de la companyia.

Xarxa de telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions serà soterrada i es distribuirà d'acord amb les indicacions de l'autoritat o organisme competent.

Totes les connexions a les xarxes es realitzaran d'acord amb les recomanacions de les companyies i els serveis municipals

La definició exacta i detallada de les xarxes de serveis es realitzarà al corresponent projecte d'urbanització.



Aigües de Barcelona

GERÈNCIA LLOBREGAT SUD

C/ Olocau, 6-8 - 08850-Gavà

Tel. 93 342 20 00 – Fax 93 342 32 60

www.aiguesdebarcelona.es

Atenció al Client: 900 710 710

SOCIETAT GENERAL AIGÜES DE BARCELONA, S.A.

C E R T I F I C A

PRIMER. Que la prestació del servei d'abastament d'aigua potable en aquest Municipi recau sota la responsabilitat de la Sociedad General de Aguas de Barcelona, S.A.

SEGON. Que aquesta Societat disposa de recursos necessaris per garantir les noves dotacions necessàries per a l'abastament del sector Pla de Ponent.

TERCER. Que el nou sector precisa d'un volum aproximat per abastament de 1,45 milions de m³/any.

QUART. Que la Sociedad General de Aguas de Barcelona, actualment subministra per a tot l'àmbit d'abastament de la seva responsabilitat, un volum anual de l'ordre de 250 milions de m³/any.

CINQUÈ. Que la Sociedad General de Aguas de Barcelona, disposa de recursos propis provinents de la potabilitzadora de Sant Joan Despí i de pous de captació i recursos subministrats per la xarxa regional de Aigües Ter Llobregat.

SISÈ. Que el volum total d'aquests recursos garanteix el subministrament en tota la seva àrea d'abastament.

SETÈ. Atès l'exposat, la Sociedad General de Aguas de Barcelona, gràcies als recursos propis abans esmentats i al subministrament en alta d'Aigües Ter Llobregat, garanteix la disponibilitat jurídic - administrativa de recursos per a l'abastament del nou sector.

I perquè així consti i als efectes adients, expedeixo aquest certificat el 22 de febrer de 2.005.



Aigües de Barcelona

GERÈNCIA LLOBREGAT SUD

2.7. Servituds d'infraestructures.

Les franges de no edificació de la línia de ferrocarril.

Segons el *Real Decreto 2387/2004* pel que s'aprovà el Reglament del Sector Ferroviari, la franja de no edificació de la línia de ferrocarril de RENFE, definida pel límit d'edificació de 50 metres des de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma.

Aquesta franja de no edificació està planejada amb sistemes d'espais lliures, vialitat i un equipament sense edificació (aparcament de vehicles intermodal lligat a la nova estació prevista) que són compatibles amb les limitacions que imposa la legislació de transport terrestre vigent. Per tant el Pla Parcial compleix les servituds ferroviàries, tal i com es reflecteix en el *plànol i/13. servituds ferroviàries*.

Les servituds aeronàutiques.

D'acord amb les servituds aeronàutiques vigents, l'alçada màxima de les edificacions en el límit del Sector de Ponent és de 55 metres.

En aquesta franja les edificacions previstes pel Pla Parcial no superen aquest paràmetre. Per tant el Pla Parcial compleix les servituds aeronàutiques, tal i com es reflecteix en el *plànol i/14. servituds aeronàutiques*.

2.8. Transitòria Cinquena, Decret Legislatiu 1/2005

La Disposició transitòria cinquena, punt 3. del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, estableix que: “Les figures de planejament urbanístic derivat en sòl urbanitzable que desenvolupen planejament urbanístic general aprovat d’acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002 i que no hagin estat aprovades definitivament a l’entrada en vigor de la present Llei han de justificar els interessos públics derivats de l’imperatiu d’utilització racional del territori i l’adequació de la proposta a les determinacions que s’estableixen als articles 3 i 9.

Atès que el Pla Parcial de Pla de Ponent va ser aprovat amb anterioritat a l’entrada en vigor de la Llei 2/2002, l’esmentada disposició transitòria hi és d’aplicació.

L’article 3 del Decret Legislatiu 1/2005 defineix el principi de desenvolupament urbanístic sostenible com la utilització racional del territori i del medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

En aquest sentit el Pla Parcial desenvolupa el sector de sòl urbanitzable delimitat a la Modificació de Pla General Metropolità del Pla de Ponent, que es tramita conjuntament amb un Estudi d’Impacte Ambiental redactat per l’equip tècnic ERF, Estudi Ramon Folch.

Aquest estudi d’impacte ambiental porta una avaluació de les diferents alternatives urbanístiques, i conclou que l’alternativa tramitada és la que millor compatibilitza els components ambientals amb els socioeconòmics, i és una opció d’integració que resulta molt més idònia que el planejament vigent en l’actualitat.

En concret, aquesta avaluació d’alternatives és la següent:

4 “Avaluació d’alternatives

Hom pot considerar diverses alternatives a la proposta presentada.

- a) *No dur a terme cap actuació urbanitzadora.*
- b) *Reconsiderar l’abast de la urbanització prevista.*
- c) *Considerar altres localitzacions dins el terme municipal.*
- d) *Considerar altres localitzacions fora del municipi.*
- e) *Mantenir la proposta, actualment vigent, de planejament.*

a) No dur a terme cap actuació urbanitzadora.

Aquesta opció passaria per mantenir tot l'àmbit de Pla de Ponent sense urbanitzar. Òbviament, aquesta determinació no provocaria cap mena d'impacte sobre els sistemes naturals tal i com es troben en l'actualitat, alhora que suposaria el manteniment de l'impacte socioambiental que, per defecte, té ja en l'actualitat.

Des d'un punt de vista naturalístic hom podria resoldre que la millor opció consistiria en no urbanitzar la zona i millorar i adequar aquest àmbit per potenciar-ne els seus valors intrínsecs (naturals i historicoculturals), minimitzar-ne el risc d'incendis i avingudes, etc. L'estat d'abandó actual, certament, exigiria aquestes millores i adequacions, car són nombrosos els problemes ambientals que l'afecten.

Dues raons fan poc viable aquesta possibilitat. En primer lloc, la manca de finançament per dur a terme aquesta millora del medi, si no va associada a una operació territorial de més ampli abast que generi valors afegits; l'obtenció de recursos directes i/o a fons perdut és altament improbable per una evident qüestió de prioritats a l'àrea metropolitana. En segon lloc, la pròpia voluntat del consistori com a reflex de la dinàmica del municipi, vector socioambiental de primera magnitud que no pot de cap manera ignorar-se.

Aquesta opció, doncs, conduiria amb tota probabilitat a un increment de l'abandó, no satisfaria un desig majoritari d'ordenació urbanística en una àrea actualment periurbana i acabaria resultant contraproductent a tots els efectes.

b) Reconsiderar l'abast de la urbanització prevista.

Hom pot considerar diverses variants a la proposta que s'avalua en el present estudi, en funció del grau d'ocupació i la densitat edificatòria. De fet el nombre de possibilitats resultaria gairebé infinit, tot i que les opcions més extremes: urbanització molt densa i extensa o bé urbanització laxa i dispersa resulten clarament desaconsellables a tots els nivells.

En aquest sentit la proposta actual dista força d'aquestes opcions més maximalistes, tot i que podria admetre algunes variacions que podrien mitigar alguns impactes, com ara concentrar el creixement en les parts més properes al nucli urbà de Gavà i a la carretera C-245 (deixant, no obstant això, un ampli front lliure a l'entorn de les rieres), per tal d'alliberar tot el sector de ponent, és a dir el corresponent al futur barri dels Canyars Nord.

Aquesta possibilitat, no obstant, implicaria una disminució dels habitatges previstos –tot i que es procedís a una major densificació en la zona construïda–, circumstància que cal considerar des de la mateixa òptica que l'opció de no dur a terme cap actuació.

c) Considerar altres localitzacions dins el terme municipal.

Solament hi ha dues zones alternatives potencialment urbanitzables i connectades amb el nucli urbà:

- *La plana deltaica. Aquesta opció no sembla gens aconsellable, atès l'elevat valor agrícola del sòl deltaic. D'altra banda, l'existència al llarg i ample de la plana de diversos polígons industrials així com d'un gran nombre d'infraestructures disperses, comportaria de ben segur una baixa qualitat de vida pels habitants de la nova urbanització.*

- *L'àmbit de la serra de les Farreres. Una intervenció en aquesta zona, ultra comportar un greu efecte sobre l'anella verda que s'estén des del Garraf-Ordal fins a Sant Ramon (en el límit entre els termes de Sant Climent i Sant Boi de Llobregat), és poc viable atesa l'orografia abrupta de la zona.*

d) Considerar altres localitzacions fora del municipi.

En aquest cas caldria fer una anàlisi territorial a escala metropolitana per tal d'identificar algun altre espai susceptible de ser urbanitzat amb un grau d'impacte ambiental baix. Aquesta opció és difícilment assolible atesa l'envergadura de l'operació prevista i la saturació actual del sòl urbanitzable a l'àrea metropolitana.

e) Mantenir la proposta, actualment vigent, de planejament.

Aquesta opció, basada en l'execució del planejament vigent, resulta clarament desaconsellable, atès que presenta un impacte ambiental molt superior a l'actual proposta, tant per l'abast de l'actuació, el traçat de la trama urbana i el tipus d'habitatge, com per l'afectació total de les rieres dels Canyars i Calamot.

La valoració global de la proposta

La proposta d'ordenació avaluada ha estat el fruit d'un llarg procés de reflexió i de concertació de diverses alternatives i possibilitats. A més l'estudi d'impacte ambiental ha avançat paral·lelament a l'elaboració de la proposta, de tal manera que ha estat possible aplicar al planejament molts criteris sostenibles i correccions a mesura que n'avançava la redacció. Això evitarà moltes de les correccions que cal fer usualment a posteriori, si es fan. Aquest punt és de la màxima importància, perquè retorna els estudis d'impacte al lloc processal que en realitat els correspon: abans i durant l'elaboració de projecte, no pas després. És per aquesta raó que moltes mesures correctores proposades durant el procés d'elaboració de l'estudi d'impacte ambiental constitueixen el cos mateix del projecte, i no són abordades en el present document com a mesures correctores.

De les alternatives possibles s'ha optat per la que millor compatibilitzava els components ambientals amb els socioeconòmics. És, per tant, una opció d'integració que resulta molt més idònia que el planejament vigent en l'actualitat, tant per la voluntat d'integració territorial i paisatgística que demostra, com per la sensibilitat ambiental que l'ha guiat des del començament.

Cal remarcar, també, el gran valor afegit que suposa el tractament conjunt i homogeni de tot l'àmbit de Pla de Ponent, circumstància tot sovint no present en el planejament urbanístic. En efecte l'ordenació urbanística considerada incideix, tant sobre l'espai construït, com sobre el no construït, de manera que les plusvàlues de l'operació reverteixen, en part, sobre el conjunt del territori i permeten una regeneració o una millora dels espais lliures i dels seus valors patrimonials associats (naturalístics o històrico-culturals).

Respecte al planejament vigent, i en termes territorials, el projecte considerat introdueix sis variacions principals, que estimem socioambientalment molt positivament:

- *Rescata les rieres dels Canyars i de Caçagats-Calamot com un espai natural no construïble i vertebrador del territori.*
- *A través de les rieres, dona continuïtat paisatgística a l'espai agroforestal entre el Garraf i el delta.*
- *En consolidar l'espai de la riera dels Canyars, interromp el planejat continuum urbà Gavà-Castelldefels per sobre de la cota 14 m. altitud a partir de la qual la riera termeneja els dos municipis.*
- *Inscriu carrers i parcel·les de manera prou respectuosa amb l'orografia.*
- *Incrementa discretament la densitat de l'espai construït a fi de convertir en parc la zona immediata a la carretera de la Sentin que el planejament vigent considera edificable*
- *Aplica part dels valors afegits generats als espais no ocupats, que queden d'aquesta manera incorporats al concepte d'espai urbanitzat de ple dret, no de simple espai no ocupat marginal."*

El Pla d'Habitatge de Gavà 2006 – 2012 estableix la necessitat de creixement de la ciutat amb una necessitat de 3.655 habitatges. L'avaluació d'alternatives urbanístiques justifica que aquesta necessitat de creixement es conjugini amb la preservació dels recursos naturals i els valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals.

A més, aquesta conjuminació d'interessos es dedueix de la memòria de la Modificació del PGM i d'aquest Pla Parcial, en concret:

1. **Integra i reconeix els espais lliures i estratègics** en el marc territorial metropolità, entre la muntanya del Garraf i la plana agrícola del Delta, a través dels connectors naturals de la riera dels Canyars i el torrent del Calamot, i el respecte al paisatge dominat pels turons de Caçagats i del Calamot, corresponent a més del 60 % del sector.
2. **Protegeix el patrimoni arqueològic i arquitectònic**, d'àmbits com el complex miner del Turó de Caçagats o el poblat ibèric del Turó del Calamot, i d'edificis històrics com Can Ribes, Can Roses i Can'Horta, representatius d'aquest territori i reconeguts com elements que identifiquen un procés històric d'aquest indret, envoltat d'un entorn característic de turons i rieres que també es preserva del procés urbanitzador potenciant els elements de vincle, i que a la vegada esdevé patrimoni públic.
3. **Diversifica el tractament dels espais lliures del sector** per un adequat ús i gaudi del ciutadà, relacionant-los a través de recorreguts diferenciats i compatibles pel vianant:
 - Places i jardins urbans.
 - El parc lineal en el front urbà principal: mitjançant la remodelació de la carretera en un eix cívic amb forma de bulevard.
 - Els parcs de ribera i els parcs forestals amb diferents tipus de tractament.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

En aquest sentit, el Pla Parcial:

1. Dóna resposta a les necessitats futures d'habitatge de la població de Gavà, amb un programa d'habitatge de protecció oficial del 40% del total d'habitatges, situats en els diferents àmbits residencials
2. Crea nous àmbits residencials amb criteris de sostenibilitat i racionalitat en el creixement urbà, per una integració de continuïtat en relació a la ciutat existent, una densitat d'habitatge i de serveis per barris equilibrada respecte a les dotacions i espais públics i una mobilitat urbana projectada des del vianant, amb la compatibilitat còmoda de l'ús dels vehicles i l'element vertebrador del transport públic guiat de gran capacitat.

Per últim, l'article 9 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol estableix unes directrius mediambientals i de preservació de zones inundables en la redacció dels instruments del planejament urbanístic.

Aquestes condicions estan previstes a l'Estudi d'Impacte Ambiental de la Modificació del PGM del Pla de Ponent, que, entre d'altres documents, incorpora un Estudi d'inundabilitat.

3. SUPERFÍCIES I ESTRUCTURA DE L'ACTUACIÓ.

3.1. Quadre comparatiu de superfícies.

El Pla parcial es desenvolupa en el marc de les determinacions de la Modificació del Pla General per al sòl urbanitzable delimitat, segons es pot comprovar en els quadres comparatius següents:

Superfície total	Modificació PGM		Pla Parcial	
	Superfície, m2 sòl	%	Superfície, m2 sòl	%
Sistema d'espais lliures	1.131.038	60,63	1.131.038	60,63
equipaments	137.665	7,38	137.665	7,38
Sistema viari bàsic	315.953	16,94	315.953	16,94
Sistemes generals públics	1.584.656	84,95	1.584.656	84,95

Equipaments privats	140	0,01	140	0,01
Serveis Tècnics privats	565	0,03	565	0,03
Sistemes generals privats	705	0,04	705	0,04

Habitatge	226.458	12,14	226.458	12,14
Verd privat protegit	43.023	2,30	43.023	2,30
Residencial Hoteler	10.587	0,57	10.587	0,57
Superfície total de zones	280.068	15,01	280.068	15,01

Superfície del sector	1.865.429	100	1.865.429	100
------------------------------	------------------	------------	------------------	------------

	Modificació del PGM	Pla Parcial
Sostre edificable màxim, m2	503.111	503.111
Nombre màxim d'habitatges:	4.896	4.896
AMB PROTECCIÓ OFICIAL	1.958	1.958
LLIURES	2.938	2.938

3.2. Sistemes generals públics

Sistema d'espais lliures.

S'estructura dins de l'ordenació d'acord a les àrees establertes, i amb els tipus definits en la Modificació, de forma detallada en el *plànol o/ 1. Zonificació*.

PARC FORESTAL, clau Pf.	497.242 m2 sòl	26,66%
PARC DE RIBERA, clau Pr.	249.829 m2 sòl	13,39%
PARC URBÀ, clau Pu.	367.546 m2 sòl	19,70%
PROTECCIÓ DE SISTEMES GENERALS, clau 9.	16.421 m2 sòl	0,88%

Total sistema d'espais lliures	1.131.038 m2 sòl	60,63%
---------------------------------------	-------------------------	---------------

Atesa la magnitud de la proposta d'ordenament, hom considera necessària l'execució de totes les mesures correctores exposades a l'estudi i/o declaració d'impacte ambiental, EIA, la majoria de les quals s'haurien de dur a terme simultàniament- o fins i tot de forma prèvia en alguns casos- a l'inici de les obres, i que el projecte d'urbanització i el manteniment del sector, a la fase operativa, hauran de recollir i donar resposta.

S'han establert uns paràmetres per als espais lliures, que en funció dels nivells d'intervenció, i atenent a la qualificació urbanística i l'interès de protecció, es fa la següent relació:

PARÀMETRES DELS ESPAIS LLIURES DEL PLA DE PONENT					ordenació + nivells d'intervenció		
ORDENACIÓ DELS ESPAIS LLIURES					ESPAI NO EDIFICAT		
Parc urbà	Parc forestal	Parc ribera	protecció sistemes		equipaments	verd privat protegit	
Pu	Pf	Pr	9		E	Vp	
NIVELLS D'INTERVENCIÓ							
CONSERVACIÓ / MANTENIMENT	1	Pu1	Pf1	Pr1	9	E	Vp
CONSOLIDACIÓ	2	Pu2	Pf2	Pr2			
TRANSFORMACIÓ	3	■	Pf3	Pr3			
PERÍMETRE	4	Pu4	Pf4	Pr4			
EQUIPAT	5	Pu5	■	Pr5			

Aquests paràmetres dels espais lliures definits per la qualificació urbanística i els nivells d'intervenció estan en relació a l'interès de protecció del medi present a l'àmbit, detectats a l'Estudi d'Impacte Ambiental i l'Estudi Previ de Caracterització de l'Espai Públic del Pla de Ponent (redactat per la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, novembre de 2002)

Aquests nivells d'intervenció es determinaran i concretaran al projecte d'urbanització i gestió futura dels espais lliures.

Sistema d'Equipaments públics, clau E.

Es preveu 20 localitzacions diferents d'espais destinats a equipaments públics d'acord amb la proposta definida en els plànols o/1. Zonificació i o/5. Ús comercial, hoteler i equipaments.

L'índex d'edificabilitat sobre parcel·la neta màxima serà d'acord amb l'establert al capítol de les ordenances i segons la seva posició en relació a les àrees d'espais naturals i residencials a on se situïn.

Total sistema equipaments	137.665 m2 sòl	7,38 %
----------------------------------	-----------------------	---------------

Sistema viari bàsic.

La vialitat s'ajusta a la geometria i traça que es defineix en el document de Modificació de Pla General, on s'ha previst:

Clau 5. Xarxa viària bàsica 236.765 m2sòl (12,69%)

Clau 5b. Vies cíviques 79.188 m2sòl (4,25%)

Sistema viari bàsic **315.953 m2 sòl (16,94%)**

Segons l'estudi de mobilitat tramitat amb la Modificació de PGM, l'aparcament en el sector es garantirà amb els mínims següents:

- Aparcament soterrat per a residents:

2 places d'aparcament per habitatge de règim lliure	5.876 places
1 plaça d'aparcament per habitatge amb protecció oficial	1.958 places
Total de places soterrades	7.834 places

(L'aparcament per a l'hoteler, segons les indicacions mínimes de l'ordenança, es garantirà amb 1 plaça cada 200m² construïts i a més una plaça per cada habitació).

- Aparcament en superfície amb ús compartit per a residents i comerç:

0,5 places/habitatges x 4.896 habitatges	
Total places mínimes en calçada	2.448 places

(Cal senyalar que hi ha la previsió a l'equipament E9 d'incloure un parc & ride amb **350 places** d'aparcament previst en superfície).

Per tant:

Previsió aparcament mínim soterrat	7.834 places
Previsió aparcament mínim en superfície	2.448 places
(Previsió aparcament mínim P&R estació	350 places
Previsió mínima total:	10.632 places

(Veure *plànol o/ 3.2. Paràmetres de la xarxa viària*).

3.3. Sistemes generals privats.

Clau Ep. Equipament privat.

Per tal de regularitzar els límits de l'Estació de Servei a la cruïlla de l'Avinguda de Joan Carles I i la C-245, delimitada com a sòl urbà en la Modificació de PGM, es destinen dues peces de l'àmbit del Pla Parcial a equipament privat.

Superfície.....	140 m2 sòl
Sostre total màxim.....	- es prohibeix

Clau Sp. Serveis tècnics privats.

Es preveu la localització d'un sòl destinat a infraestructures de captació, subministrament i tractament d'aigua.

Concretament es tracta de regularitzar els usos i activitats existents actualment al sector, com són les instal·lacions actuals de la Sociedad General de Aguas de Barcelona, amb pou i estació de bombament, situades pròximes a la confluència de la riera dels Canyars amb la C-245.

Superfície zona.....	565 m2 sòl
Sostre total màxim.....	- es prohibeix

3.4. Zones.

Dins de les determinacions de l'ordenació global en els *plànols o/4. Paràmetres de l'edificació* es determinen els paràmetres fonamentals de l'ordenació, segons el tipus edificatori i usos següents:

Clau A. Habitatges plurifamiliars. Intensitat I

Superfície zona.....	80.284	m2 sòl
Sostre total màxim.....	244.158	m2 sostre
Ús comercial obligatori pl. baixa.....	20.551	m2 de sostre brut
Edificabilitat. índex mitjà.	3,04	m2 sostre / m2 sòl
(índex net per illa)	(>2,80)	“
Nombre màxim d'habitatges.....	2.466	habitatges
Densitat, índex mitjà.....	307	habitatges / hectàrea sòl

Clau B. Habitatges plurifamiliars. Intensitat II

Superfície zona.....	30.046 m2 sòl
Sostre total màxim.....	75.669 m2 sostre
Ús comercial obligatori pl. baixa.....	4.523 m2 de sostre brut
Edificabilitat. índex mitjà.	2,52 m2 sostre / m2 sòl
(índex net per illa)	(2,80 – 2,00) “
Nombre màxim d’habitatges.....	788 habitatges
Densitat, índex mitjà.....	262 habitatges / hectàrea sòl

Clau C. Habitatges plurifamiliars. Intensitat III

Superfície zona.....	107.745	m2 sòl
Sostre total màxim.....	155.514	m2 sostre
Ús comercial obligatori pl. baixa.....	5.141	m2 de sostre brut
Edificabilitat. índex mitjà.	1,44	m2 sostre / m2 sòl
(índex net per illa)	(<2,00)	“
Nombre màxim d'habitatges.....	1.585	habitatges
Densitat, índex mitjà.....	147	habitatges / hectàrea sòl

Clau D. Habitatges unifamiliars arrengrerats.
--

Superfície zona.....	8.383 m2 sòl
Sostre total màxim.....	10.952 m2 sostre
Ús comercial obligatori pl. baixa.....	- es prohibeix
Edificabilitat, índex mitjà.....	1,31 m2 sostre / m2 sòl
Nombre màxim d'habitatges.....	54 habitatges
Densitat, índex mitjà.....	64 habitatges / hectàrea sòl

Clau Vp. Verd privat protegit.

Superfície zona.....	43.023 m2 sòl
Sostre total màxim.....	2.418 m2 sostre
Edificabilitat, índex mitjà.....	0,06 m2 sostre / m2 sòl
Nombre màxim d'habitatges.....	3 habitatges

Clau Rh. Residencial Hoteler.

Superfície zona.....	10.587 m2 sòl
Sostre total màxim.....	14.400 m2 sostre
Edificabilitat, índex mitjà.....	1,36 m2 sostre / m2 sòl

3.5. Estructura de l'ordenació. Àrees del sector a efectes d'ordenança

Per al desenvolupament i execució del present Pla Parcial s'ha estructurat tot el sector en una Subdivisió per àrees d'influència, d'acord amb les determinacions del *plànol o.a/0. Àrees del sector a efectes de l'ordenança*, i que són les següents:

Àrees d'espais naturals.

Àrea del Nou Parc del Calamot 143.355 m² sòl

Sistema d'espais lliures	117.331 m² sòl
Parc forestal, clau Pf.....	67.475 m ² sòl
Parc urbà, clau Pu.....	49.856 m ² sòl
Equipaments	15.629 m² sòl
E1 – Tècnic-administratiu i de seguretat.....	5.295 m ² sòl
E2 – Sanitari-assistencial	3.402 m ² sòl
E3 – Docent.....	3.492 m ² sòl
E4 – Sociocultural	3.440 m ² sòl
Sistema viari bàsic	10.395 m² sòl

Àrea del Parc del Calamot 125.652 m² sòl

Sistema d'espais lliures	96.556 m² sòl
Parc urbà, clau Pu.....	95.510 m ² sòl
Protecció sistemes generals, clau 9.....	1.046 m ² sòl
Equipaments	13.685 m² sòl
E5 – Docent.....	10.007 m ² sòl
E6 – Sociocultural, tècnic-administratiu	3.678 m ² sòl
Sistema viari bàsic	15.271 m² sòl
Equipament Privat	140 m² sòl

Àrea del Parc de Ca n'Horta	51.742 m² sòl
------------------------------------	---------------------------------

Sistema d'espais lliures	48.014 m² sòl
Parc de Ribera, clau Pr.....	42.290 m ² sòl
Parc urbà, clau Pu.....	4.355 m ² sòl
Protecció sistemes generals, clau 9.....	1.369 m ² sòl
Sistema viari bàsic	3.728 m² sòl

Àrea del Parc Central de Caçagats, 1a etapa	293.662 m² sòl
--	----------------------------------

Sistema d'espais lliures	249.141 m² sòl
Parc forestal, clau Pf.....	92.453 m ² sòl
Parc de Ribera, clau Pr.....	37.596 m ² sòl
Parc urbà, clau Pu.....	112.944 m ² sòl
Protecció de sistemes generals, clau 9.	6.148 m ² sòl
Equipaments.	21.004 m² sòl
E7 – Tècnic-administratiu i de seguretat.....	4.596 m ² sòl
E8 – Esportiu i recreatiu	12.367 m ² sòl
E10 – Sanitari-assistencial	3.888 m ² sòl
E18 – Esportiu i recreatiu	153 m ² sòl
Xarxa viària	21.028 m² sòl
Serveis tècnics privats	565 m² sòl
Verd privat protegit	1.924 m² sòl

Àrea del Parc dels Canyars, 1a etapa	16.589 m² sòl
---	---------------------------------

Sistema d'espais lliures	9.068 m² sòl
Parc de Ribera, clau Pr.....	9.068 m ² sòl
Equipaments	5.031 m² sòl
E11 – Sanitari-assistencial	5.031 m ² sòl
Sistema viari bàsic	2.490 m² sòl

Àrea del Parc dels Canyars, 2a etapa**355.212 m² sòl**

Sistema d'espais lliures	319.342 m² sòl
Parc forestal, clau Pf.....	126.746 m ² sòl
Parc de Ribera, clau Pr.....	160.875 m ² sòl
Parc urbà, clau Pu.....	27.953 m ² sòl
Protecció de sistemes generals, clau 9.	3.768 m ² sòl
Equipaments	16.345 m² sòl
E14 – Docent	11.243 m ² sòl
E15 – Sociocultural	5.102 m ² sòl
Sistema viari bàsic	19.525 m² sòl

Àrea del Parc Central de Caçagats, 2a etapa**367.989 m² sòl**

Sistema d'espais lliures..	275.039m² sòl
Parc forestal, clau Pf.....	210.568 m ² sòl
Parc urbà, clau Pu.....	63.406 m ² sòl
Protecció de sistemes generals, clau 9.	1.065 m ² sòl
Equipaments	34.271m² sòl
E16 – Esportiu i recreatiu	6.513 m ² sòl
E17 – Esportiu i recreatiu	4.695 m ² sòl
E18 – Esportiu i recreatiu	10.247 m ² sòl
E19 – Sociocultural	5.823 m ² sòl
E20 – Sanitari-assistencial	6.993 m ² sòl
Sistema viari bàsic	25.079 m² sòl
Zones	33.600 m² sòl
Claus: Rh, Vp	
Sostre total màxim.....	7.180 m² sostre
Ús comercial obligatori pl. baixa.....	- m ² de sostre brut
Edificabilitat. índex mitjà.	0.21 m ² sostre / m ² sòl
Nombre màxim d'habitatges.....	2 habitatges
Densitat, índex mitjà.....	0.59 habitatges / hectàrea sòl

Àrees residencials.

Àrea del Nou Barri de Can Ribes **79.268 m² sòl**

Sistema d'espais lliures	2.478 m² sòl
Parc urbà, clau Pu.....	2.478 m ² sòl

Sistema viari bàsic	40.973 m² sòl
----------------------------	---------------------------------

Zones	35.817 m² sòl
--------------	---------------------------------

Claus: B, Vp

Sostre total màxim.....	51.115 m² sostre
Ús comercial obligatori pl. baixa.....	4.523 m ² de sostre brut
Edificabilitat. índex mitjà.	1,43 m ² sostre / m ² sòl
Nombre màxim d'habitatges.....	495 habitatges
Densitat, índex mitjà.....	138 habitatges / hectàrea sòl

Àrea del Barri de Ca n'Horta **100.422 m² sòl**

Sistema d'espais lliures	480 m² sòl
Protecció de sistemes generals, clau 9.	480 m ² sòl

Sistema viari bàsic	54.794 m² sòl
----------------------------	---------------------------------

Zones	45.148 m² sòl
--------------	---------------------------------

Claus: A, B, D

Sostre total màxim.....	119.342 m² sostre
Ús comercial obligatori pl. baixa.....	12.693 m ² de sostre brut
Edificabilitat. índex mitjà.	2.64 m ² sostre / m ² sòl
Nombre màxim d'habitatges.....	1.144 habitatges
Densitat, índex mitjà.....	253 habitatges / hectàrea sòl

Àrea del Barri dels Canyars Sud	129.776 m² sòl
--	----------------------------------

Sistema d'espais lliures	9.414 m² sòl
---------------------------------	--------------------------------

Parc urbà, clau Pu.....	6.869 m ² sòl
Protecció de sistemes generals, clau 9.....	2.545 m ² sòl

Equipaments	6.765 m² sòl
--------------------	--------------------------------

E9 – Aparcament intermodal .	6.765 m ² sòl
------------------------------	--------------------------

Sistema viari bàsic	57.763 m² sòl
----------------------------	---------------------------------

Zones	55.834 m² sòl
--------------	---------------------------------

Claus: A, Rh	
---------------------	--

Sostre total màxim.....	169.960 m² sostre
Ús comercial obligatori pl. baixa.....	7.858 m ² de sostre brut
Edificabilitat. índex mitjà.	3,04 m ² sostre / m ² sòl
Nombre màxim d'habitatges.....	1.670 habitatges
Densitat, índex mitjà.....	299 habitatges / hectàrea sòl

Àrea del Barri dels Canyars Nord	201.762 m² sòl
---	----------------------------------

Sistema d'espais lliures	4.175 m² sòl
---------------------------------	--------------------------------

Parc urbà, clau Pu.....	4.175 m ² sòl
-------------------------	--------------------------

Equipaments	24.935 m² sòl
--------------------	---------------------------------

E12 – Docent.....	10.059 m ² sòl
E13 – Docent.....	14.876 m ² sòl

Sistema viari bàsic	64.907 m² sòl
----------------------------	---------------------------------

Zones	107.745 m² sòl
--------------	----------------------------------

Clau: C	
----------------	--

Sostre total màxim.....	155.514 m² sostre
Ús comercial obligatori pl. baixa.....	5.141 m ² de sostre brut
Edificabilitat. índex mitjà.	1.44 m ² sostre / m ² sòl
Nombre màxim d'habitatges.....	1.585 habitatges
Densitat, índex mitjà.....	147 habitatges / hectàrea sòl

Quadre resum de dades per Àrees a efecte de l'ordenança.

SISTEMES GENERALS						
	PÚBLICS			PRIVATS		
	Sistema d'espais lliures (Pf, Pt, Pu, 9)	Equipaments (E)	Sistema viari bàsic (5, 5b)	Equipament Privat (Ep)	Serveis Tècnics Privats (Sp)	
ÀREES D'ESPAIS NATURALS						
Àrea del Nou Parc del Calamot	117.331	15.629	10.395			
Àrea del Parc del Calamot	96.556	13.685	15.271	140		
Àrea del Parc de Ca n'Horta	48.014		3.728			
Àrea del Parc Central de Caçagats	524.180	55.275	46.107			
1a Etapa	249.141	21.004	21.028			565
2a Etapa	275.039	34.271	25.079			565
Àrea del Parc dels Canyars	328.410	21.376	22.015			
1a Etapa	9.668	5.031	2.490			
2a Etapa	319.342	16.345	19.525			
ÀREES RESIDENCIALS						
Àrea del Nou Barri de Can Ribes	2.478		40.973			
Àrea del Barri de Ca n'Horta	480		54.794			
Àrea del Barri dels Canyars Sud	9.414	6.765	57.763			
Àrea del Barri dels Canyars Nord	4.175	24.935	64.907			
TOTALS Superfície	1.131.038	137.665	315.953	140	565	
% Percentatges	60,63%	7,38%	16,94%	0,01%	0,03%	
	1.584.656			705		
	84,95%			0,04%		
ZONES						
Habitatge (A, B, C, D)						
Residencial Hoteler (Rb)						
Verd Privat Protegit (Vp)						
TOTALS	Superfície					% Percentatges
	143.355					7,68%
	125.652					6,74%
	51.742					2,77%
	661.651	8.429	27.095			35,47%
	293.662		1.924			15,74%
	367.989	8.429	25.171			19,73%
	371.801					19,93%
	16.589					0,89%
	355.212					19,04%
Àrea del Nou Barri de Can Ribes	79.268		15.928			4,25%
Àrea del Barri de Ca n'Horta	100.422					5,38%
Àrea del Barri dels Canyars Sud	129.776	2.158				6,96%
Àrea del Barri dels Canyars Nord	201.762					10,82%
TOTALS Superfície	1.865.429	10.587	43.023			100,00%
% Percentatges	100,00%					
	12,14%	0,57%	2,31%			
	280.068					
	15,01%					

3.6. Càlcul del 10% d'aprofitament del sector

D'acord amb les converses mantingudes amb els propietaris del sector i els estudis realitzats al respecte, el sostre de cessió en concepte del 10% de l'aprofitament del sector és de 103.416 m² de sostre destinat a habitatge amb protecció oficial, o subjecte a algun règim de protecció pública, i 11.219 m² de sostre destinat a comercial lligat a l'edificació d'habitatges. Els coeficients correctors emprats seran correctament justificats al projecte de reparcel·lació del Pla Parcial.

3.7. Reserva de sostre d'ús residencial habitatge per a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

(segons nomenclatura de l'article 6 del Decret 255/2005, de 8 de novembre, actualització del Pla per al dret de l'habitatge 2004-2007, o la normativa vigent al seu moment d'aplicació).

Un cop calculat el sostre que correspon al 10% d'aprofitament del sector del Pla de Ponent, caldrà afegir-li els 37.000 m² de sostre provinent del sector de "La Sentiu 2" que són destinats, segons l'acte registral de cessió, a habitatge amb protecció oficial, o subjecte a algun règim de protecció pública o la legislació vigent en el seu moment, resultant un sostre total de 140.416 m² de sostre destinat a ús d'habitatge amb protecció oficial.

Distribució sostre de nova creació d'ús residencial habitatge:

	m ² sostre			
	lliure		Protecció oficial	
Habitatge nova creació	315.662	69,21%	140.416	30,79%

Residencial habitatge total del sector	456.078 m ² sostre 100%
--	------------------------------------

Distribució de la densitat d'ús habitatge (nombre màxim d'habitatges) :

	nombre màxim d'habitatges			
	lliure		Protecció oficial	
Habitatge de nova creació	2.935		1.958	
Verd privat protegit	3			
Sostre total	2.938	60%	1.958	40%

Habitatges totals del sector	4.896 hbtgs	100%
------------------------------	-------------	------

A partir d'aquí, el sostre destinat a l'habitatge lliure i el destinat a l'habitatge protegible s'han distribuït entre les diferents illes del pla parcial comprovant el nombre d'habitatges que hi caben a cada illa, segons la tipologia establerta per l'ordenació.

A les illes destinades a habitatge amb protecció oficial, o subjecte a algun règim de protecció pública, es preveu una tipologia d'habitatges de dimensions inferiors (amb una mitjana de 72 m² construït per habitatge) a les previstes per a les illes destinades als habitatges en règim lliure (amb una mitjana de 106 m² construït per habitatge).

Per això es donen densitats d'habitatges (nombre màxim d'habitatges) diferents en illes que geomètricament són iguals.

(Veure *plànol o/4. Paràmetres de l'edificació*)

mòdul mitjà (m ² st / hbtg)	superfície útil mitja (m ² / hbtg)		coeficient superfície (útil / construïda)		superfície útil mitja (m ² / hbtg)	mòdul mitjà (m ² st / hbtg)
106	80	2 hbtg / replà	0,76	2 hbtg / replà	55	72
	84	4 hbtg / replà	0,79	4 hbtg / replà	57	

Així es fixen els paràmetres globals del Pla parcial, que segons les etapes d'urbanització i fases d'edificació (determinades a l'apartat de Gestió del present Pla Parcial), es desagreguen per illes, segons el quadre següent:

3.8. Quadre de la distribució del sostre i dels habitatges.

RÈGIM LLIURE										RÈGIM DE PROTECCIÓ OFICIAL				
ILLA	SÒL	NOMBRE	SOSTRE (m²)			ILLA	SOSTRE (m²)		NOMBRE	SÒL	ILLA			
	m²	D'HABITATGES assignats	HOTELER i oficines	HABITATGE de nova creació i Verd privat protegit	COMERCIAL vinculat a htge*		COMERCIAL vinculat a htge*	HABITATGE de nova creació	D'HABITATGES assignats	m²				
ETAPA I	100.054	1859	8.500	202.910	17.703		7.371	103.933	1450	36.745		3309	HABITATGES	
		56%							44%			100%		
FASE I		1328							874			2202	habitatges	
		60%							40%			100%		
mòdul mitjà (m²st / htg) (ocupació gèlib)	71.687			141.484	14.588		4.946	62.643		22.541		mòdul mitjà (m²st / htg) (ocupació gèlib)		índex edificabilitat (m²st / m²s)
106 < 94%	A1	6.624	109	11.577	7.950 ***	A1	2.425	29.874	417	9.992	A2	72 < 98%	> 2,80	
	A6	9.992	270	28.554	2.318	A6								
	A7	9.992	270	28.554	2.318	A7								
	A9	9.328	248	26.178		A9		18.522	258	6.538	A8			
106 < 94%	B2	5.211	115	12.128	992	B1	2.521	14.247	199	6.011	B1	72 < 98%	2,80 > i > 2	
	B3	8.667	180	19.079	1.010	B2								
	B6	3.590	90	9.472		B3								
	B7	2.355	45	4.804		B6								
	Vp1	15.928	1	1.138		Vp1								
FASE II		531							576			1107	habitatges	
		48%							52%			100%		
mòdul mitjà (m²st / htg) (ocupació gèlib)	28.367		8.500	61.426	3.115		2.425	41.290		14.204		mòdul mitjà (m²st / htg) (ocupació gèlib)		índex edificabilitat (m²st / m²s)
106 < 94%	A3	9.992	270	28.554	2.318	A3						72 < 98%	> 2,80	
	A4	7.834	207	21.920	797	A4								
						A5	2.425	29.874	417	9.992	A5			
						B4		5.762	80	2.121	B4			
203 < 96%	D1	2.045	14	2.907		B5		5.654	79	2.091	B5	72 < 98%	2,80 > i > 2	
	D2	1.970	14	2.739		D1								
	D3	2.299	15	2.979		D2								
	D4	2.069	11	2.327		D3								
< 98%	Rh1	2.158		8.500		D4								
						Rh1								
ETAPA II	116.612	1079	5.900	115.170	1.293		3.848	36.483	508	26.657		1587	HABITATGES	
		68%							32%			100%		
mòdul mitjà (m²st / htg) (ocupació gèlib)	116.612		5.900	115.170	1.293		3.848	36.483		26.657		mòdul mitjà (m²st / htg) (ocupació gèlib)		índex edificabilitat (m²st / m²s)
107 < 94%	C1	6.959	100	10.613		C1						72 < 98%	2>=	
	C3	7.404	97	10.234	1.293	C2	2.315	8.905	124	6.951	C2			
	C5	3.373	64	6.762		C3								
	C6	9.298	121	12.778		C4	1.533	11.876	166	7.604	C4			
	C7	8.996	102	10.755		C5								
	C8	7.847	102	10.771		C6								
	C9	7.567	107	11.260		C7								
	C10	5.092	81	8.547		C8								
	C11	4.796	76	8.046		C9								
	C13	8.178	81	8.602		C10								
	C14	6.536	71	7.548		C11								
	C16	5.042	75	7.974		C12		9.062	126	6.315	C12			
						C13								
						C14								
						C15		6.640	92	5.787	C15			
	Rh2	8.429		5.900		C16								
	Vp2	27.095	2	1.280		Rh2								
SÒL m²	216.666			14.400	318.080	18.996	11.219			63.402		280.068	SÒL m²	
SOSTRE m²					362.695			140.416				503.111	SOSTRE m²	
nombre d'HABITATGES		2938							1958			4896	nombre d'HABITATGES	
		60%							40%			100%		

* COMERCIAL: - SUPERFÍCIE TOTAL BRUTA DEL COMERCIAL (INCLOSOS ELS ACCESSOS I ELS SERVEIS COMUNS DELS HABITATGES)

** ILLES TIPUS A: - A LA DOBLE BARRA EL GÀLIB TOTAL NO INCLOU L'AMPLADA MÍNIMA DE 5m DE PATI LONGITUDINAL

*** ILLA A1: - COMERCIAL EN PB+1 AL CARRER VIAL CA N'HORTA
- ORDENACIÓ ESPECÍFICA PERÒ MANTENINT L'ORDENACIÓ DEL FRONT DE LA C-245

4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

La finalitat de l'estudi econòmic financer és determinar la viabilitat del Pla en funció dels recursos financers que es disposen per a l'execució del Pla i avaluant els costos d'urbanització.

L'avaluació d'aquests costos s'exposa seguidament amb caràcter indicatiu. L'estimació del valor de les obres d'urbanització quedarà fitxat, d'una forma definitiva, a partir del projecte d'urbanització.

Els preus unitaris estimats en aquest estudi permeten fer-se la idea del nivell de qualitat amb el que es preveu abordar la urbanització, i es concretaran en el marc del preceptiu Projecte d'Urbanització.

Aquest estudi econòmic internalitza els costos d'urbanització derivats de l'estudi d'impacte ambiental, així com els costos d'urbanització anticipats del vial de circumvalació i la primera fase del parc del Calamot.

1. Hipòtesis del valor de repercussió sòl urbanitzable

Habitatges de protecció oficial	226,95 €/ m ² st
Habitatges plurifamiliars lliures	868,23 €/ m ² st
Habitatges unifamiliars lliures	785,15 €/ m ² st
Comercial planta baixa	172,79 €/ m ² st
Terciari Hoteler	731,19 €/ m ² st
Verd privat protegit	249,25 €/ m ² st

2. Referències numèriques d'interès per a l'anàlisi de l'estudi econòmic i financer

Superfície total del sector	1.865.429 m ² sòl
Total sostre edificable	503.111 m ² st
Repercussió d'urbanització sobre m ² st	149,07 €/ m ² st
Valor residual del sòl	47,38 €/ m ² sòl

Distribució del sostre:	
Habitatges de protecció oficial	140.416 m ² st
Habitatges plurifamiliars lliures	304.710 m ² st
Habitatges unifamiliars lliures	10.952 m ² st
Comercial planta baixa	14.400 m ² st
Terciari Hoteler	30.215 m ² st
Verd privat protegit	2.418 m ² st

3. Ingressos.

Habitatges de protecció oficial	
140.416,00 m ² st x 266,95 €/ m ² st	37.484.051,20 €

Habitatges plurifamiliars lliures	
0,8 x 304.710,00 m ² st x 868,23 €/ m ² st	211.646.690,64 €

Habitatges unifamiliars lliures	
0,8 x 10.952,00 m ² st x 785,15 €/ m ² st	6.879.170,24 €

Comercial planta baixa	
0,8 x 30.215,00m ² st x 172,79 €/ m ² st	4.176.679,88 €

Terciari Hoteler	
0,8 x 14.400,00 m ² st x 731,19 €/ m ² st	8.423.308,80 €

Verd privat protegit	
0,8 x 2.418,00 m ² st x 249,25 €/ m ² st	482.139,53 €

Total	269.092.040,29 €
--------------	-------------------------

4. Despeses

4.1 Costos d'urbanització

A)+B)+C) TOTALS DESPESES D'URBANITZACIÓ.		100%	75.000.000 €
A)	Obres d'urbanització singular.	28,8%	21.568.791 €
	Sistema d'Espais lliures.	10.331.062 €	13,8%
Parcs de Ribera.	Millora capacitat hidràulica de Rieres.	10.769.301 €	
	Sistema viari bàsic.	7.437.729 €	9,9%
Vial de circumvalació.	Urbanització anticipada al sector.		
	Parc del Calamot	1.800.000 €	
	Vial de circumvalació	964.295 €	
Vial segregat en semitúnel.		2.160.000 €	
Nou pont C-245.	Millora capacitat hidràulica riera dels Canyars.	584.184 €	
Nou pont C-245.	Millora capacitat hidràulica torrent del Calamot.	54.092 €	
Nous ponts de la nova xarxa viària del sector.		1.875.158 €	
	Serveis.	3.800.000 €	5,1%
Connexió a tub d'EMSSA de la xarxa de residuals.		2.000.000 €	
Desviament serveis afectats (aigua, gas, alta i mitja tensió).		1.800.000 €	
B)	Obres d'urbanització bàsica.	59,2%	44.431.209 €
	Sistema d'Espais lliures.	14.826.891 €	19,8%
Parc forestal.			
Parc urbà.			
	Sistema viari bàsic.	29.604.318 €	39,4%
Xarxa viària bàsica i vies cíviques.		29.604.318 €	
C)	Indemnitzacions, planejament, projecte, reparcel·lació, inscripció, registre, despeses de gestió	12,0%	9.000.000 €

Ratio sobre l'aprofitament	503.111	m ² st	149,07	€/ m ² st
Ratio sobre la superfície ordenada	186,5429	Ha	402.052,29	€/ Ha

4.2 Altres despeses:

Valor residual del sòl	88.391.577,61 €
Despeses de gestió i venda 15% de [1+2]	24.508.736,64 €
Benefici de promoció i despeses financeres 43,21% (16 anys) de [1+2+3]	81.191.725,79 €

4.2 Totals despeses

1. Costos d'urbanització	75.000.000,00 €
2. Valor residual del sòl	88.391.577,61 €
3. Despeses de gestió i venda 15% de [1+2]	24.508.736,64 €
4. Benefici de promoció i despeses financeres 43,21% (16 anys) de [1+2+3]	81.191.725,79 €

Total	269.092.040,04 €
--------------	-------------------------

5. FASES D'EXECUCIÓ I GESTIÓ URBANÍSTICA **(sistema d'actuació)**

FASES D'EXECUCIÓ

S'estableix l'execució en dues etapes d'urbanització, subdividint-se la 1a Etapa en dues fases d'edificació.

Es redactarà i aprovarà un únic projecte d'urbanització corresponent a les obres d'urbanització bàsica de tot el sector, sense perjudici de procedir a la seva adequació abans d'iniciar la 2a Etapa d'execució, redactant-se els projectes d'urbanització complementaris que el procés d'execució funcional requereixi, de manera que puguin coordinar-se adequadament les obres.

Els paràmetres de les Etapes són els següents:

Primera Etapa, el barri de Ca n'Horta, el nou barri de Can Ribes i el barri dels Canyars Sud:

Superfície de sòl	940.465 m ² sòl
Número d'habitatges	3.309 hbtg
Sostre	340.417 m ² st
Sostre habitatge de nova creació	305.705 m ² st
Sostre Verd privat protegit	1.138 m ² st
Sostre hotel·ler	8.500 m ² st
Sostre comercial	25.074 m ² st

Segona Etapa: el barri dels Canyars Nord:

Superfície de sòl	924.964 m ² sòl
Número d'habitatges	1.587 hbtg
Sostre	162.694 m ² st
Sostre habitatge de nova creació	150.373 m ² st
Sostre Verd privat protegit	1.280 m ² st
Sostre hotel·ler	5.900 m ² st
Sostre comercial	5.141 m ² st

Amb caràcter obligatori per a tots els propietaris del sector s'estableix seguidament l'inici i durada de les Etapes i Fases; els àmbits d'aquestes se senyala al *plànol normatiu g/ 1. Etapes d'urbanització i fases d'edificació*.

Etapes d'urbanització:

Primera Etapa: s'iniciarà amb l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització i reparcel·lació.

Segona Etapa: s'iniciarà en el termini de 7 anys des de la data de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial, sempre que prèviament s'hagués adoptat un acord del Ple Municipal que permeti l'activació d'aquesta Etapa. En tot cas, per a l'inici de la Segona Etapa serà necessari un acord plenari en aquest sentit.

Fases d'edificació:

La primera Etapa d'urbanització es divideix en les següents Fases d'Edificació:

Primera Fase: s'iniciarà al mateix temps que la Primera Etapa, quan siguin executades les obres d'urbanització corresponents a la compactació i anivellament dels terrenys destinats a vials, explanació, base i subbase, obres de sanejament interior del sector i col·locats les vorades.

L'illa d'equipaments amb clau E7, destinada a la substitució de l'actual Parc de Bombers, no estarà condicionat per aquest pla d'etapes i fases d'edificació.

Segona Fase: s'iniciarà l'1 de gener de 2012.

GESTIÓ URBANÍSTICA

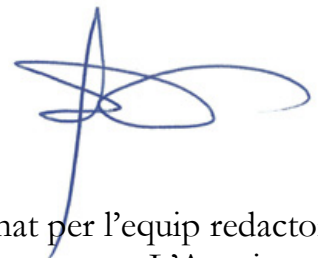
El sistema d'actuació serà el de cooperació (sistema de reparcel·lació, modalitat cooperació, segons la Disposició Transitòria Desena del D.L. 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme), considerant-se l'àmbit del sector del pla parcial un únic polígon d'actuació.

Per altre costat el projecte de reparcel·lació haurà de considerar que el 40% dels habitatges seran en règim protegit, (1.958 en règim protegit i 2.938 lliures) per la qual cosa haurà d'aplicar-se les oportunes conversions, que incidiran lògicament en les unitats d'aprofitament corresponent als diferents usos i règims.

La cessió del 10% de l'aprofitament es transforma –càlcul del 10% de l'aprofitament mig en el sector-, en 114.635 m² de sostre destinats a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública i sostre comercial lligat a l'edificació d'habitatges. Aquest sostre s'incrementa amb 37.000m² de sostre que prové de la Sentiu 2 segons l'acord de la C.U.C. de data 23 de juliol de 2001.

El potencial d'habitatge protegit, que representa 1.958 habitatges i 151.635 m² sostre edificat, es localitza sobre el *plànol o/4 Paràmetres de l'edificació*.

Gavà, gener de 2.006



Signat per l'equip redactor
L'Arquitecte

ANNEX 1. Mostra d'espècies de jardí de baix consum.

A continuació presentem cent espècies útils en xerojardineria o jardineria de baix consum d'aigua. S'han seleccionat espècies atractives i rústiques, útils per a diversos fins en el jardí. Aquesta llista inclou tan sols una part de les espècies que conjuguen atractiu i frugalitat en el consum d'aigua.

Abreviatures utilitzades

Au: autòctona. Espècie que creix silvestre en qualsevol zona de la península Ibèrica.

Al: al·lòctona. Espècie que no és nativa de la península Ibèrica.

P: espècie de fulla perenne.

C: espècie de fulla caduca.

ÁRBRES

<u>Nom científic</u>	Nom comú	Autòctona/ al·lòctona	Perenne/ caduca	Comentaris
<i>Arbutus unedo</i>	Arboç	au	P	Fulles verd fosc. Fruits vermells o color taronja, comestibles i molt llampants..
<i>Celtis australis</i>	Lledoner	au	C	Escorça molt llisa de color gris. Fulles lanceolades, de vores finament dentades. Excel·lent per plantar als passeigs
<i>Ceratonia siliqua</i>	Garrofer	au	P	No suporta les glaçades. Els fruits – grans llegums, de color marró vermellenc i molt rics en sucre– han estat emprats com a succedani de la xocolata.
<i>Cercis siliquastrum</i>	Arbre de l'amor	al	C	Floració espectacular que cobreix les branques de multitud de raïms de flors rosades
<i>Cupressus sempervirens</i>	Xiprer	al	P	Alt i dret, de branques acostades al tronc i de capçada estretament fusiforme.
<i>Ficus carica</i>	Figuera	au	C	Fulles molt grans, peludes i aspres al tacte, ordinàriament amb lòbuls grans i de punta arrodonida. En el nostre país en perduren races locals que cal conservar.
<i>Juniperus communis</i>	Gingebre	au	P	Fulles petites, linears i punxants, amb una banda esblanqueïda tot al llarg de la cara superior.
<i>Juniperus oxycedrus</i>	Càdec de mar	au	P	Fulles semblants a les de l'espècie anterior, però amb dues bandes esblanqueïdes, separades per una ratlla intermèdia verda.
<i>Laurus nobilis</i>	Llorer	au	P	S'ha de plantar en zones arrecerades. Fulles aromàtiques i molt emprades com a condiment.

<i>Olea europaea</i>	Olivera	au	P	Resisteix el fred intens, però les glaçades incideixen negativament en la producció d'oliva.
<i>Phoenix dactylifera</i>	Palmera de dàtils	al	P	Resisteix poc les glaçades, i és per això que es conrea principalment a les zones litorals.
<i>Phoenix canariensis</i>	Fasser de jardí	al	P	Prefereix els ambients càlids. Només resisteix glaçades lleugeres.
<i>Pinus halepensis</i>	Pi blanc	au	P	Tronc d'escorça cendrosa. Fulles en forma d'agulla molt fines i flexibles.
<i>Pinus pinea</i>	Pi pinyer	au	P	Pinyes grosses, ampleament ovoides i de color marró vermellenc. Capçada densa, generalment eixamplada i aplanada en forma de parasol.
<i>Quercus ilex</i>	Alzina	au	P	Potser l'arbre més representatiu de la península Ibèrica. Els exemplars adults tenen una capçada espessa i arrodonida.
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robínia	al	C	Flors blanques, grosses, nombroses i agrupades formant raïms espessos i penjants.
<i>Schinus molle</i>	Pebrer bord	al	P	Resisteix poc les glaçades. Els seus fruits, de la mida d'un gra de pebre i de color rosa brillant, desprenen una agradable olor de pebre quan es trenquen.
<i>Sophora japonica</i>	Acàcia del Japó	al	C	El fruit, un llegum, apareix estrangulat entre llavor i llavor, ço que li dona un aspecte peculiar
<i>Tamarix gallica</i>	Tamariu gál·lic	au	P	Arbre de branques llargues i flexibles i diminutes fulles disposades en forma d'escates.

ARBUSTS

Nom científic	Nom comú	Autòctona/ al·lòctona	Perenne/ caduca	Comentaris
<i>Atriplex halimus</i>	Salat blanc	au	P	Resistent a terrenys amb forta salinitat.
<i>Berberis vulgaris</i>	Coralet	au	C	Branques amb espines fortes de color groguenc que apareixen en grups de tres o cinc.
<i>Berberis thunbergii</i>	Coralet vermell	al	C	Fulles de color granat fosc, que abans de caure es tornen de vermell carmí. Emprat sovint per crear contrastos en les bardisses mixtes.
<i>Bupleurum fruticosum</i>	Matabou	au	P	
<i>Buxus sempervirens</i>	Boix	au	P	Encara que pot plantar-se al sol, creix millor en llocs ombrívols. Excel·lent per formar bardisses, tant retallades com lliures.
<i>Cistus albidus</i>	Estepa blanca	au	P	Fulles esblanqueïdes, espessament peludes. Flors rosa, grosses.
<i>Cistus ladanifer</i>	Estepa negra	au	P	Molt aromàtica. Amb una o dues plantes n'hi ha prou per difondre un perfum intens per tot el jardí.
<i>Cistus laurifolius</i>	Estepa borda	au	P	
<i>Cistus salvifolius</i>	Estepa borrera	au	P	Fulles petites, rugoses i arrodonides.
<i>Colutea arborescens</i>	Espantalops	au	C	
<i>Coronilla glauca</i>	Carolina glauca	au	P	Floració molt cridanera. Flors grogues i molt oloroses. Fulles compostes d'un verd blavós.
<i>Crataegus monogyna</i>	Arç blanc	au	C	
<i>Chamaerops humilis</i>	Margalló	au	P	Grans fulles en forma de ventall.
<i>Ephedra fragilis</i>	Candelers	au		
<i>Ephedra nebrodensis</i>	Efedra major	au		
<i>Euonymus japonicus</i>		al	C	Excel·lent per formar bardisses.
<i>Halimium atriplicifolium</i>		au	P	Arbust platejat. Flors d'un groc daurat.
<i>Juniperus oxycedrus</i>	Càdec de mar	au	P	
<i>Lavandula latifolia</i>	Espígol	au	P	Molt aromàtica. Excel·lent per obtenir rams de flors seques.
<i>Lavandula stoechas</i>	Cap d'ase	au	P	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Olivereta	au	P	Excel·lent per formar bardisses, tant retallades com lliures. Tolerà la contaminació i l'ombra.
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonia	al	P	Fulles lluent i verd fosc que adquireixen tons vermellosos a l'hivern
<i>Myrtus communis</i>	Murta	au	P	Resisteix poc les glaçades. Les fulles, aixafades, desprenen una olor deliciosa.

<i>Nerium oleander</i>	Baladre	au	P	
<i>Ononis fruticosa</i>				
<i>Phillyrea latifolia</i>	Fals aladern	au	P	
<i>Phlomis purpurea</i>		au	P	Resisteix poc les glaçades.
<i>Pistacia lentiscus</i>	Llentiscle	au	P	
<i>Pistacia terebinthus</i>	Noguerola	au	P	
<i>Rhamnus alaternus</i>	Aladern	au	P	
<i>Rhus coryaria</i>		au	C	Les fulles prenen colors vermellorsos a la tardor.
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Romani	au	P	Molt aromàtic i verd. Floreix tot l'any.
<i>Ruscus aculeatus</i>	Galzeran	au	P	Flors petites, verdoses o violàcies. Fruits rodons i vermells.
<i>Spartium junceum</i>	Ginesta	au		Branques amb aspecte de jonc, verdes, no estriades i gairebé sense fulles. Floració molt espectacular d'un groc viu, olorosa.
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilà	al	C	Cridaners raïms de flors blanques o liles. La seva essència s'utilitza en perfumeria.
<i>Viburnum tinus</i>	Marfull	au	P	Branques joves peludes, sovint enrogides. Fulles endurides, poc peludes, ben verdes en totes dues cares.

ENFILADISSES

Nom científic	Nom comú	Autòctona/ al tòctona	Perenne/ caduca	Comentaris
<i>Bilderdykia convolvulus</i>	Polígon trepador	al	C	A la tardor es cobreix de llargues branques de petites flors blanques. Molt vigorosa i resistent.
<i>Bougainvillea</i>	Buguenvíllea	al		Sensibles a les glaçades.
<i>Hedera helix</i>	Heura	au		
<i>Smilax aspera</i>	Aritjol	Au		
<i>Lonicera sp.</i>	Lligabosc	Au		
<i>Vitis vinifera</i>	Vinya	?	C	

MATES

<u>Nom científic</u>	Nom comú	Autòctona/ al·lòctona	Perenne/ caduca	Comentaris
<i>Artemisia absinthium</i>		au	P	. Fulles gris plata.
<i>Dorycnium pentaphyllum</i>	Socarrell	au	P	
<i>Globularia alypum</i>	Botja	au	P	Resisteix malament les glaçades fortes.
<i>Halimium umbellatum</i>	Esteperola umbel·lada	au	P	Fulles sempre verdes i flors blanques.
<i>Lithodora diffusa</i>	Carrasquilla blava	au	P	Fulles semblants a les del romaní i petites flors blavenques
<i>Salvia officinalis</i>	Sàlvia	au	P	Fulles verd gris. Flors atractives de color blau porpra. S'utilitza com a condiment culinari.
<i>Santolina chamaecyparissus</i>	Camamilla de muntanya	au	P	Fulles gris plata i flors groguenques.
<i>Santolina rosmarinifolia</i>	Botonera	au	P	Capítols florals densos i arrodonits, com botons grocs.
<i>Thymus serpyllum</i>	Serpoll	au	P	Herba medicinal d'excel·lent aroma.
<i>Thymus vulgaris</i>	Farigola	au	P	Molt aromàtica. Utilitzada com a condiment i herba medicinal.