

PLA ESPECIAL EQUIPAMENT 7a₃ DE LA SENTIU

I.- MEMÒRIA

1) Antecedents

El Pla parcial de la Sentiu va ser aprovat definitivament pel Consell Metropolità de la Corporació Metropolitana de Barcelona en sessió de 13 de maig de 1982, i el mateix Consell en sessió de 23 de gener de 1986 va donar conformitat al Text Refós de l'esmentat Pla Parcial. La normativa urbanística va ser publicada en el diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 31 d'octubre de 2006 (núm.4751).

El Pla Parcial de la Sentiu qualifica d'equipament escolar-cultural (7a₃) un terreny de 18.964 m² de superfície, mesurat digitalment sobre plànol a E: 1/2500, de titularitat municipal, que és part d'una finca matriu inscrita en el Registre de la Propietat de Gavà a nom de l'Ajuntament al tom 456, llibre 195 de Gavà, foli 211, finca 18.359, inscripció 1^a.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Gavà de 2 d'octubre de 2007 va encarregar a l'empresa de capital municipal Gavanenca de Terrenys i Immobles SA un estudi de viabilitat tècnica i econòmica, amb concreció d'us i diferents alternatives, d'un seguit de terrenys municipals, entre d'altres el terreny destinat a equipament objecte del present Pla Especial.

En base a l'esmentat acord, GTI. SA va realitzar un concurs d'idees del qual va ser guanyador un equipament educatiu (Centre escolar de dues línies d'educació infantil, primària i batxillerat), que, per altre banda, s'ajusta a les previsions inicials del Pla Parcial de La Sentiu. La Junta de Govern Local de 12 de febrer de 2.008 es va donar per assabentada del resultat del concurs d'idees.

2) Planejament vigent

El Pla parcial de la Sentiu fou aprovat definitivament pel Consell Metropolità de la Corporació Metropolitana de Barcelona en sessió de 13 de maig de 1982, i el mateix Consell en sessió de 23 de gener de 1986 va donar conformitat al Text Refós de l'esmentat Pla Parcial. La normativa urbanística va ser publicada en el

diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 31 d'octubre de 2006 (núm.4751).

L'article 7 de la normativa del Pla Parcial estableix:

“Sòl públic

Per a qualsevol tipus d'equipament a les zones 7a i 7b d'aquest Pla Parcial, tant de titularitat pública com privada, regiran les següents condicions d'edificació:

- a) Tipus d'ordenació: edificació aïllada.*
- b) Alçada màxima: 12 m., que es podrà ultrapassar, quan es justifiqui per les característiques i finalitat de l'equipament, fins un màxim de 18 m.*
- c) Ocupació màxima en planta baixa: 60 per 100*
- d) Intensitat neta d'edificació: 1 m²s/m²s.*
- e) Forma i distribució de l'edificació: La forma i distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais de l'interior dels solars per a jardins i patis”.*

Per la seva banda, al plànol 5 del Pla Parcial (Sistematització d'espais lliures) s'estableix que, fins a la seva regulació definitiva a través d'un Pla Especial, regeixen les següents condicions d'edificació a les zones d'equipament:

- Ocupació màxima en planta baixa: 60 %
- Intensitat neta d'edificació: 1m²sostre/1m²sòl
- Alçada reguladora: 12 metres, i en cas justificat 18 metres en edificació aïllada.

I estableix per a l'equipament 7a₃ l'ús escolar-cultural.

3) Àmbit

L'àmbit del present Pla Especial és la finca qualificada actualment d'equipament escolar-cultural 7a₃ pel Pla Parcial de la Sentiu, amb una superfície de 18.964 m² i el vial i aparcaments de nova creació confrontats pel sud, amb una superfície de 1.865 m² .

4) Objectiu i justificació

El present Pla especial té per objectiu:

1. Concretar les condicions d'edificació de l'equipament docent (7a₃) establert al Pla Parcial de la Sentiu, d'acord amb allò que estableix el plànol 5 (sistematització de sistemes).
2. Establir l'obligació de l'execució del vial i l'aparcament previst a l'esmentat Pla Parcial al costat sud del terreny i la substitució, si s'escau, de camins forestals, que el travessin, amb una amplada de cinc metres.
3. Establir la possibilitat d'implantar més d'un equipament, prèvia divisió de la finca.
4. Determinar les fórmules de gestió dels equipaments, d'acord amb la legislació vigent.

El Pla Especial es justifica en las pròpies determinacions del Pla Parcial de la Sentiu, que estableix la necessitat de redactar un Pla Especial per determinar les condicions d'edificació dels equipaments, i atès el resultat del concurs de viabilitat tècnica i econòmica, amb concreció d'us i diferents alternatives, realitzat per l'empresa municipal Gavanenca de Terrenys i Immobles.

5) Proposta del Pla Especial

La proposta del Pla Especial es concreta en la determinació de les condicions d'edificació, que són les establertes en l'article 3 de les ordenances reguladores del present Pla Especial i que ajustant l'ocupació de l'edificació al 40 % i l'índex d'edificabilitat a 0,9 m² sostre/m²sòl, mantenint l'ús assignat pel Pla Parcial.

6) Quadre comparatiu.

El quadre comparatiu entre el planejament vigent i el proposat és el següent:

Planejament vigent	àmbit 18.964 m ² s.	Total
edificabilitat	1 m ² st/m ² s	18.964 m ² st
ocupació amb edificació	60 %	
ocupació amb pavimentació	resta parcel·la	

Planejament proposat	àmbit 18.964 m ² s.	Total
edificabilitat	0,9 m ² st/m ² s.	17.067,6 m ² st
ocupació amb edificació	40 %	
ocupació amb pavimentació	35 %	

7) Gestió

Els equipaments podran ser gestionats mitjançant alguna de les formes de gestió –directa o indirecta- previstes a l'art. 85 de la Ley 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de las Bases del Règimen Local, i 249 i següents del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. També podrà utilitzar l'Ajuntament les figures jurídiques de la concessió d'obres públiques, que preveu i regula la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, o de la constitució d'un dret de superfície conforme es preveu a l'art. 162.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme /Decret legislatiu 1/2005) i la regulació continguda en la mateixa, en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, i en el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Finalment, també podrà l'Ajuntament cedir gratuïtament els terrenys a altra Administració Pública, a l'empara del que es preveu a l'art. 211 Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya i conforme a la regulació continguda en aquesta Llei i en el Reglament del patrimoni dels ens locals.

8) Informe ambiental

Aquest Pla especial, atès que es limita a concretar condicions d'edificació de l'equipament, ja previstes al Pla Parcial de la Sentiu, sense alterar la classificació del sòl, ni les diverses qualificacions urbanístiques del seu àmbit, no implica cap incidència ambiental afegida.

No obstant, es produeix una disminució del sostre edificable i de l'ocupació amb l'edificació, cosa que és mediambientalment positiva.

9) Avaluació econòmic-financera

El Pla especial té com a càrrega d'urbanització la construcció del vial, l'aparcament previst al seu costat Sud, i substitució del camí forestal afectat.

El cost d'aquesta actuació és el següent:

Vial i aparcament: 1.865 m² a 167 €/m²= 311.455 €

Substitució camí forestal: 1.013 m² a 15 €/m²= 15.195 €

Gavà, maig de 2008

Signat per l'equip redactor
L'arquitecte municipal

II.- ORDENANCES REGULADORES

Article 1. Àmbit territorial del Pla Especial

L'àmbit del present Pla Especial és la finca qualificada actualment d'equipament escolar-cultural 7a₃ pel Pla Parcial de la Sentiu, amb una superfície de 18.964 m² i el vial i aparcaments de nova creació confrontats pel sud, amb una superfície de 1.865 m².

Article 2. Usos

Es manté l'ús previst en el Pla Parcial de la Sentiu, que és escolar (*centres docents, públics o privats i annexes esportius*) i cultural. Es podrà implantar més d'un equipament, prèvia divisió de la finca.

Article 3. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada
- Coeficient d'edificació: 0,9m²st/1m²sòl
- Ocupació màxima de l'edificació: 40%
- Ocupació màxima amb superfície pavimentada: 35%
- Alçada reguladora màxima: 15 m (PB+3)

Separació als límits:

- o Llindar Nord, Oest i Est: 5 m. *
- o Llindar Sud: Lliure segons necessitats funcionals.

* localment i de manera justificada es podrà disminuir aquesta separació.

Article 4. Gestió i aprofitament de les aigües pluvials.

1. Les edificacions captaran les aigües pluvials de teulades i terrats mitjançant una instal·lació que garanteixi el seu emmagatzematge i consegüent ús en les millors condicions fitosanitàries sense tractament químic.
2. En cas que amb aquestes aportacions no es puguin satisfer les necessitats hídriques per al reg i/o altres usos, també s'autoritza la recollida d'aigües d'altres superfícies no transitades per vehicles.

3. L'aigua provinent de la pluja es pot fer servir per al reg de jardins, neteja d'interiors i exteriors i qualsevol altre ús adequat a les seves característiques, exceptuant el consum humà.
4. Disseny i dimensionat de les instal·lacions d'emmagatzematge. El sistema de captació d'aigua de pluja ha de constar de: les canalitzacions de reconducció de l'aigua de pluja, un sistema de decantació i/o filtratge d'impureses, i un aljub o dipòsit d'emmagatzematge.
 - El disseny de la instal·lació ha de garantir que no es pugui confondre amb l'aigua potable i la impossibilitat de contaminar el seu subministrament. Pel que fa a la senyalització, en els punts de subministrament d'aquesta aigua i al dipòsit d'emmagatzematge, caldrà fixar un rètol indicatiu que expressi: "AIGUA NO POTABLE" i el grafisme corresponent (una aixeta blanca sobre fons blau creuat per una aspa de color vermell). Aquest rètol ha d'estar col·locat en llocs fàcilment visibles en tots els casos.
 - Les canalitzacions exteriors han d'anar centralitzades en un punt per facilitar la recollida de l'aigua i la seva entrada dins el dipòsit d'emmagatzematge.
 - Per garantir la qualitat de l'aigua emmagatzemada, cal disposar d'un sistema de filtració i decantació. El filtre ha de fer com a màxim 150 micres (150 μ).
 - Aquest dipòsit ha de comptar amb els següents elements:
 - un sobreeixidor que tingui sortida a la xarxa de pluvials (ha de tenir una mida el doble del conducte d'entrada d'aigua).
 - un equip de bombament que proporcioni la pressió i el cabal necessari per a cada ús.
 - Una entrada de xarxa d'abastament amb obertura automatitzada, com a sistema de recolzament i alternatiu.
 - S'utilitzaran materials i sistemes que garanteixin les condicions de qualitat i seguretat.
 - El càlcul i dimensionat de la instal·lació s'ha de fer en funció de la capacitat de recollida de la coberta.

Cal garantir una recollida mínima del 12% del volum de precipitació sobre la coberta en un any, calculat sobre la pluviometria mitjana a Gavà, que es considera de 641 l/m²/any. El tamany dels dipòsits resultants mai serà inferior al 25 m³.

Article 5. Aprofitament de l'energia solar-tèrmica.

L'edifici de l'equipament haurà de disposar d'un sistema de producció d'aigua calenta sanitària que utilitzi pel seu funcionament energia solar-tèrmica, d'acord amb l'Ordenança sobre l'Estalvi Energètic en els edificis del terme municipal de Gavà.

Article 6. Reposició d'arbrat.

S'haurà de plantar arbrat amb la finalitat de mantenir l'equilibri de l'ecosistema. Per tant, una vegada efectuat el replanteig de les obres, l'Ajuntament fixarà la quantitat d'arbres a reposar.

D'aquest fet s'aixecarà la corresponent acta, que signarà, en el seu cas, el promotor o qui el representi i el tècnic municipal.

La reposició es farà preferentment al propi terreny d'equipament i, en cas d'impossibilitat, en terreny de caràcter i ús públic que l'Ajuntament designarà, amb arbrat d'entre 20-30 cm. de perímetre i d'una densitat de tres arbres per cada 100 m², que correspon a una distància aproximada entre arbres de 6,90 m.

El compliment de la referida reposició de l'arbrat serà condició inexcusable per a l'inici del funcionament de l'equipament.

Article 7. Gestió Urbanística

Els equipaments podran ser gestionats mitjançant alguna de les formes de gestió –directa o indirecta- previstes a l'art. 85 de la Ley 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, i 249 i següents del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. També podrà utilitzar l'Ajuntament les figures jurídiques de la concessió d'obres públiques, que preveu i regula la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, o de la constitució d'un dret de superfície conforme es preveu a l'art. 162.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme /Decret legislatiu 1/2005) i la regulació continguda en la mateixa, en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, i en el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Finalment, també podrà l'Ajuntament cedir gratuïtament els terrenys a altra Administració Pública, a

l'empara del que es preveu a l'art. 211 Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya i conforme a la regulació continguda en aquesta Llei i en el Reglament del patrimoni dels ens locals.

En tot cas, la gestió del o dels equipaments portarà implícita com a càrrega d'urbanització l'execució del vial i l'aparcament previst a l'esmentat Pla Especial al costat sud del terreny i la substitució, si s'escau, de camins forestals, que el travessin, amb una amplada de cinc metres.

Gavà, maig de 2008

Signat per l'equip redactor
L'arquitecte municipal