



INCASÒL
Institut Català
del Sòl

200

Títol del projecte

**MODIFICACIÓ PUNTUAL CONJUNTA DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ
DELS SECTORS LES FARRERES I DE LA RIERA DE SANT LLORENÇ DEL
TERME MUNICIPAL DE GAVÀ
(MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 6 – RIERA DE SANT LLORENÇ)**

**Incorpora les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona de sessió 16 de juny de 2011**

Actuació

"SECTOR RIERA DE SANT LLORENÇ"

Municipi i comarca

GAVÀ

Autor

ÀREA DE PRODUCCIÓ DE SÒL

Projecte tipus

PLANEJAMENT

Clau

1322 1

Data

JULIOL 2011



**Generalitat
de Catalunya**

Diligència per fer constar que el conseller de Territori i Sostenibilitat mitjançant resolució de 12 de juliol de 2011, va aprovar definitivament aquest expedient amb les prescripcions d'ofici indicades a l'esmentada resolució.

La secretària de la Comissió
d'urbanisme de Catalunya

Ma Dolores Vergés i Fernández



**Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme**

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

INDEX

1.	INTRODUCCIÓ.....	3
2.	ANTECEDENTS.....	3
3.	PLANEJAMENT VIGENT.....	4
4.	NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.....	5
5.	OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA.....	5
6.	RESERVA COMPLEMENTÀRIA PER A SISTEMES D'ESP AIS LLIURES I EQUIPAMENTS.....	6
7.	MODIFICACIÓ PROPOSADA.....	7
8.	QUADRE COMPARATIU.....	8
9.	MEMÒRIA SOCIAL.....	8
10.	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	11
11.	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	13



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

**MODIFICACIÓ PUNTUAL CONJUNTA DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DELS
SECTORS LES FARRERES I DE LA RIERA DE SANT LLORENÇ DEL TERME
MUNICIPAL DE GAVÀ
(MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 6 – RIERA DE SANT LLORENÇ)**

1. INTRODUCCIÓ

L'Institut Català del Sòl, creat mitjançant Llei 4/1980, de 16 de desembre, és una entitat de dret públic adscrita al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, que té com a objecte dur a terme les actuacions tècniques, econòmiques i de gestió urbanístiques necessàries per a la promoció de sòl urbanitzat i el foment de l'habitatge; amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives, remodelacions urbanes, creació d'espais lliures i zones verdes, dotacions i equipaments.

D'acord amb allò que estableix l'esmentada Llei, l'Institut Català del Sòl, com a instrument de política de sòl i habitatge, és l'administració urbanística actuant, mitjançant la qual la Generalitat exerceix les seves competències d'execució de planejament, de conformitat amb la legislació urbanística vigent.

En aquest sentit, l'Institut Català del Sòl té com a una de les seves funcions, exercir la gestió urbanística en execució de plans, propis o assumits com a tals, mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació establerts en la legislació sobre urbanisme aplicable a Catalunya. En el desenvolupament d'aquesta activitat ha d'assumir la qualitat d'Administració actuant si així ho estableix el pla que s'executa, amb els drets i deures que la normativa urbanística li atorga.

També té com a funció, la redacció, tramitació i aprovació de projectes de reparcel·lació, de compensació i d'urbanització, en les actuacions que assumeixi en qualitat d'Administració actuant.

2. ANTECEDENTS

1. L'àmbit objecte de la present modificació pertany al Sector de la Riera de Sant Llorenç, situat al nord-oest del municipi, entre els carrers Riera de Sant Llorenç, de Can Tries i Joan I. Aquest sector parteix de dues modificacions puntuals conjuntes de dos sectors de planejament.

2. Aquesta modificació puntual té l'objectiu de realitzar un canvi d'ús a la planta baixa de l'edifici Bloc 6. La parcel·la on s'ubica aquest bloc és l'única pendent de construcció i, segons el planejament vigent, es preveu l'ús comercial en planta baixa. Es proposa l'ús residencial d'habitatge de protecció oficial en règim general en planta baixa, atesa la falta de demanda d'ús comercial, com s'explica a continuació.

3. Simultàniament està en tràmit la Modificació puntual del Pla Parcial del Sector Riera de Sant Llorenç del terme municipal de Gavà que té per objecte recollir aquest canvi d'ús.

4. El 27 de gener de 2011 l'Ajuntament de Gavà va aprovar inicialment la Modificació Puntual Conjunta Del Pla General Metropolità Dels Sectors Les Farreres I De La Riera De Sant Llorenç Del Terme Municipal De Gavà (Modificació De L'article 6 – Riera De Sant Llorenç), amb la següent prescripció d'ofici:

“ Els 1.646 m² de sostre comercial també es poden destinar a altres usos no residencials ”

Aquesta prescripció es va incorporar a l'apartat 11 Normativa Urbanística.

Un cop acabat el termini d'exposició pública, es van rebre els informes de les següents administracions:

- a) Direcció General de Comerç
- b) Direcció General de Promoció de l'Habitatge

Ambdós informes són favorables, amb les següents particularitats:

L'informe de la Direcció General de Comerç recomana que *"s'afegeixi les referències de la legislació vigent, l'esmentat Decret 1/2009 esmentat, o normativa sectorial que el substitueixi"*. L'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge estableix la següent prescripció: *"Cal establir normativament el destí de com a mínim l'increment de sostre residencial del sector a habitatges amb protecció oficial, en coherència amb la memòria social de la modificació."*

El Decret 1/2009 es va incorporar en l'apartat 4. Normativa Urbanística Aplicable. El destí de com a mínim l'increment de sostre residencial del sector a habitatges amb protecció oficial s'incorpora a l'apartat 11 Normativa Urbanística.

5. El 28 d'abril de 2011 l'Ajuntament de Gavà va aprovar provisionalment la Modificació Puntual Conjunta Del Pla General Metropolità Dels Sectors Les Farreres I De La Riera De Sant Llorenç Del Terme Municipal De Gavà (Modificació De L'article 6 – Riera De Sant Llorenç)

6. Aquest document incorpora les prescripcions de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de sessió de 16 de juny de 2011.

3. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent en l'àmbit és d'una banda, la Modificació Puntual Conjunta del Pla General Metropolità dels Sectors de Les Farreres i de la Riera de Sant Llorenç del terme municipal de Gavà, aprovada definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 6 de juny de 2003. I d'altra banda, la Modificació Puntual Conjunta del Pla General Metropolità dels Sectors de Les Farreres i de la Riera de Sant Llorenç del terme municipal de Gavà (modificació Article 6), aprovada definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 5 de maig de 2008.



El quadre de dades vigent del sector de La Riera de Sant Llorenç és el següent (article 6):

SISTEMES	35.036 m²
(6c*) Parc metropolitana	6.869 m ²
(6b) Zona verda	10.443 m ²
(7b) Equipament	10.682 m ²
(5) Vials	7.042 m ²
ZONES	
(19*) Desenvolupament urbà	12.874 m ²
SÒL PRIVAT màxim	12.874 m ²
TOTAL	47.910 m²
EDIFICABILITAT	
Residencial	11.792,34 m ²
Comercial	2.206 m ²
Total Sostre	13.998,34 m²
HABITATGES	
Nombre màxim	126

4. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació d'aquesta Modificació Puntual Conjunta Del Pla General Metropolità Dels Sectors Les Farreres I De La Riera De Sant Llorenç, de Gavà, està format per la següent legislació:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant DL 1/2010).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant D 305/2006).
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes (en endavant L 6/2009).
- Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

L'administració actuant d'aquesta modificació és l'Institut Català del Sòl, entitat de dret públic de la Generalitat de Catalunya adscrita al seu Departament de Territori i Sostenibilitat.

5. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA

L'objectiu d'aquesta modificació és el de resoldre la problemàtica que es planteja en la parcel·la I.6 del Sector Riera de Sant Llorenç, on s'ha d'ubicar el Bloc 6. L'ús previst pel planejament vigent en planta baixa és el comercial, però malgrat el temps que ha passat des de la construcció dels edificis de l'entorn, les plantes baixes dels blocs ja construïts B1, B2 i B3, davant del carrer Riera de Sant Llorenç amb ús comercial en planta baixa segons el planejament vigent, no tenen cap activitat. El bloc adjacent al B6, B5 i el proper B4, tots tres en el carrer posterior de Can Tries compten amb l'ús d'habitatge en planta baixa.



Per tant, es proposa augmentar el sostre residencial i disminuir el comercial, sense variar el sostre total edificable. Aquest sostre residencial es destinarà íntegrament a habitatge de protecció pública. D'aquesta manera s'arriba a una densitat màxima (al Bloc 6) de 30 habitatges, com a conseqüència d'augmentar el nombre màxim d'habitatges en 6 unitats, amb una repercussió de 93,33 m² de sostre construït per habitatge (2.800 m²st / 30 habitatges = 93,33 m²), superfície compatible amb l'habitatge de protecció pública.

El destí del nou sostre residencial és habitatge de protecció pública en règim general, i queda recollit a l'apartat 11 Normativa Urbanística.

6. RESERVA COMPLEMENTÀRIA PER A SISTEMES D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

L'article 100 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), estableix el següent en el seu apartat quart:

"4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

- a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.*
- b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.*
- c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi."*

Es fixa una reserva en compliment de l'estàndard d'espais lliures necessària per dotar el nou sostre residencial de 84 m². Atès que aquesta reserva no es pot emplaçar en el mateix àmbit, es substituirà pel seu equivalent econòmic, d'acord amb les determinacions de l'article 100.4.c del Decret legislatiu 1/2010.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

7. MODIFICACIÓ PROPOSADA

Es proposa modificar l'article 6 de la Modificació Puntual conjunta dels sectors Les Ferreres i de la Riera de Sant Llorenç del terme municipal de Gavà pel que fa al quadre de dades del Sector Riera de Sant Llorenç, de la següent manera:

SISTEMES	35.036 m²
(6c*) Parc metropolità	6.869 m ²
(6b) Zona verda	10.443 m ²
(7b) Equipament	10.682 m ²
(5) Vials	7.042 m ²
ZONES	
(19*) Desenvolupament urbà	12.874 m ²
SÒL PRIVAT màxim	12.874 m ²
TOTAL	47.910 m²
EDIFICABILITAT	
Residencial	12.352,34 m ²
Comercial	1.646 m ²
Total Sostre	13.998,34 m ²
HABITATGES	
Nombre màxim	132



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

8. QUADRE COMPARATIU

	PLANEJAMENT VIGENT	MODIFICACIÓ
SISTEMES		
6c* Parc metropolità	6.869 m ²	6.869 m ²
6b Zona verda	10.443 m ²	10.443 m ²
7b Equipament	10.882 m ²	10.882 m ²
5 Vials	7.042 m ²	7.042 m ²
TOTAL	35.036 m²	35.036 m²
ZONES		
(19*) Desenvolupament urbà	12.874 m ²	12.874 m ²
SÒL PRIVAT	12.874 m ²	12.874 m ²
TOTAL	47.910 m²	47.910 m²
EDIFICABILITAT		
Residencial	11.792,34 m ²	12.352,34 m ²
Comercial	2.206 m ²	1.646 m ²
Total Sostre	13.998,34 m ²	13.998,34 m ²
HABITATGES		
Nombre màxim	126	132

9. MEMÒRIA SOCIAL

Introducció

Aquesta memòria social ha estat redactada en compliment del que disposa la Disposició Transitòria Sisena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i de conformitat amb el que disposen els articles 66 i 69 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. Així al llarg d'aquest estudi s'analitza la realitat socioeconòmica del municipi i quines són les necessitats de creació d'habitatge per tal d'avaluar si les previsions de la Modificació del Pla General Metropolità al sector de les Ferreres i Riera de Sant Llorenç de Gavà, s'ajusten a les necessitats reals del municipi.

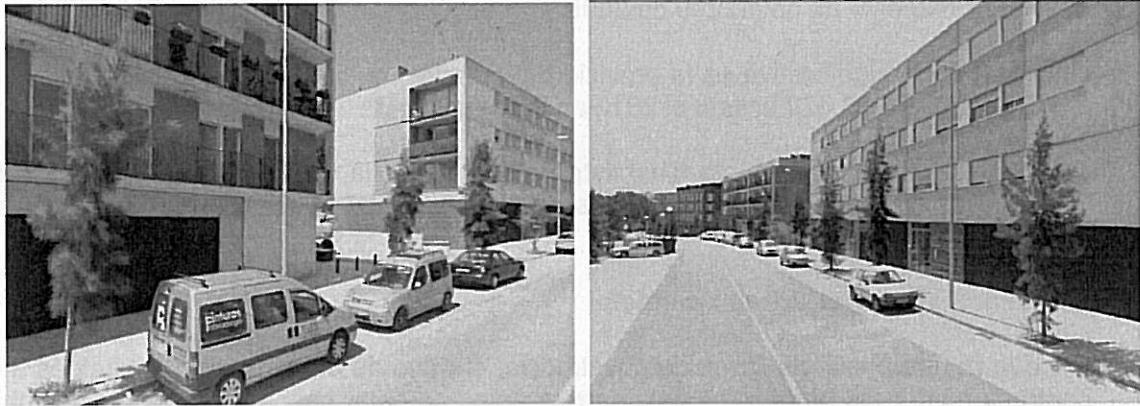
En aquesta memòria s'analitzarà la viabilitat de l'ús comercial de les plantes baixes a la Riera de Sant Llorenç, la necessitat actual d'habitatges socials a Gavà i la oferta actual d'habitatges d'aquestes característiques al municipi.

Viabilitat de l'ús comercial de les plantes baixes

El planejament preveu l'ús comercial de la planta baixa de la parcel·la I.6 del sector de la Riera de Sant Llorenç, objecte d'aquesta Modificació.



A la Riera de Sant Llorenç, es varen construir al principi dels anys 2.000, els blocs 1, 2 i 3 situats al nord del sector i que, d'acord amb el planejament vigent, compten amb locals comercials en planta baixa. Malgrat la consolidació del sector a nivell residencial, les plantes baixes es troben sense activitat comercial, com es pot comprovar a les fotografies següents.



Els blocs 4 i 5 construïts al 2008, i que limiten amb la parcel·la objecte d'aquesta memòria, disposen de plantes baixes residencials consolidades en el mateix front de carrer. El carrer de Can Tries, situat a la banda sudoest del sector, és més estret i té un caràcter més residencial que no pas el de la Riera de Sant Llorenç.



Queda per tant palesa la inviabilitat de l'ús comercial en planta baixa en aquest sector.

Necessitat actuals d'habitatges socials

Les dades disponibles al Pla d'Habitatge 2006-2012 de l'Ajuntament de Gavà mostren una clara tendència de creixement al municipi de forma que es situa per sobre dels àmbits de comparació municipals i territorials amb la taxa de creixement anual acumulatiu del 18,02 % entre l'inici de 2002 i l'inici de 2005.

D'altra banda, i segons el Pla d'habitatge 2006-2012, la projecció demogràfica de Gavà reflexa, per l'any 2012 (horitzó temporal del Pla), un total de 53.114 habitants, un increment del 16,8% respecte de novembre de 2005.

Una altra dada significativa és la previsió del nombre de llars, que es preveu que passi de 16.774 el 2005 a 20.429 unitats el 2012 amb un promig de 2,6 persones/llar.

A la síntesi de les necessitats d'habitatge a Gavà, el Pla de l'Habitatge indica que de les 3.655 noves llars potencials amb necessitat d'habitatge, 1744 serien el potencial d'habitatge social.

Oferta actual d'habitatges al municipi

Pel que fa referència als índex de construcció, el ritme de construcció d'habitatges a Gavà, contràriament a les tendències dels darrers anys, ha estat baix, situant-se dins l'àmbit dels municipis de més de 20.000 habitants de Catalunya com una de les poblacions amb menys habitatge en construcció, tot i que ha tingut un marcat accent en la promoció d'habitatge protegit.

L'evolució d'habitatges nous en oferta a Gavà durant el període 2000-2004, mostra una tendència clarament decreixent al municipi (-50,72%). A d'altres municipis propers, com Viladecans (25%) i principalment Castelldefels (92,8%) indiquen, no obstant, grans creixements.

La política local d'habitatge, articulada a través del Pla d'Habitatge 2006-2012, aspira a incentivar la permanència dels seus habitants dins del seu municipi, i fent efectiu, en el marc de les competències i recursos municipals, el dret a una residència pròpia i apropiada de les seves necessitats.

Gavà és una ciutat colmatada en el seu nucli urbà amb molt pocs espais lliures de edificació. S'observen petites actuacions a la trama urbana que constitueixen habitatge de reposició i de poca rellevància en xifres absolutes. El creixement del municipi es preveu al sector del Pla de Ponent, actualment en fase de planejament.

La resposta del municipi a les necessitats d'habitatge social s'articula en tres grups:

- habitatge social en lloguer
- habitatge social en venda
- rehabilitació habitatge i mobilització del parc d'habitatges buits

En el marc de l'habitatge social en venda es diferencien els següents sectors:

Sector	nbr. habitatges	en planejament	pdt urbanitzar	pdt llicència
Can Ribes	199		150 habitatges	
Can Horta	417	417 habitatges		
Canyars Sud	675	675 habitatges		
Ferreres	26			
Riera de Sant Llorenç	126			

- Al sector de Can Ribes, pendent d'urbanitzar, es preveu l'inici de la construcció a finals de 2011.
- El sector de les Ferreres, es troba consolidat.
- La Riera de Sant Llorenç, es troba consolidat, resta per construir el bloc 6, amb 24 habitatges.

Conclusions

De la present memòria se'n conclou la inviabilitat dels locals comercials al sector de la Riera de Sant Llorenç i la necessitat actual d'habitatge social a Gavà. Malgrat tenir una gran reserva d'habitatge social previst al municipi, només el bloc 6 objecte d'aquesta memòria pot donar resposta a aquesta necessitat actualment. El canvi d'ús de comercial a residencial de caràcter social de les plantes baixes del bloc 6 queda, per tant, justificat.

10. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. OBJECTE I ESTRUCTURA DE L'INFORME

A les actuacions realitzades amb anterioritat a la zona nord del sector de la riera de Sant Llorenç als blocs 1, 2 i 3, aplicant el planejament vigent, es varen construir locals comercials en planta baixa. Malgrat la consolidació del sector a nivell residencial, els locals es troben sense activitat. Els blocs 5 i 6 ja construïts, i que limiten amb la parcel·la objecte d'aquesta memòria, disposen de plantes baixes residencials en el mateix front de carrer.

L'objecte de la present Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector Riera de Sant Llorenç a Gavà és un canvi d'ús comercial a residencial de protecció oficial a la planta baixa del Bloc 6.

Quant a aquest informe, l'objectiu concret a què dona resposta és el següent: avaluar l'impacte econòmic i financer de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis necessaris.

2. IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES

La Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector Riera de Sant Llorenç no implica un impacte significatiu a nivell laboral per al municipi ja que els locals comercials existents al sector no registren cap activitat i, donada la seva ubicació, no és previsible que en tinguin en un futur.

A nivell social, la Modificació Puntual objecte d'aquest informe respon a una necessitat actual del municipi tal i com queda reflectit a la memòria social. Respecte l'impacte demogràfic, la Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector Riera de Sant Llorenç, no es significatiu tot i que permetrà la permanència al municipi de 6 llars, que és un dels objectius del Pla d'Habitatge 2006-2012 de l'Ajuntament de Gavà, com es detalla a la memòria social.

Respecte l'impacte al finançament municipal, en el capítol dels **ingressos municipals**, la partida afectada per la Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector Riera de Sant Llorenç serà la dels impostos directes i concretament l'Impost de Béns Immobles (IBI), l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) i l'Impost de Construccions Instal·lacions i Obres (ICIO).



L'IBI que es generarà en aquesta actuació serà, a l'inici, sensiblement inferior al que es generaria amb les plantes baixes comercials, degut a les bonificacions de l'habitatge de Protecció Oficial.

L'IAE no es generarà donat que les plantes comercials del sector es troben sense ús. A l'ICIO, la modificació no tindrà cap repercussió.

En l'àmbit de les **despeses municipals**, pel que fa al cost de la implantació de serveis, no cal considerar-la en aquest informe atès que el sector ja es troba urbanitzat. En quant al manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis (pavimentació i conservació de les vies públiques i neteja viària, enllumenat públic, recollida i tractament de residus, abastament d'aigua potable, clavegueres), no representen una variació significativa al modificar l'ús de les plantes baixes del Bloc 6.

En referència a les possibles plusvàlues generades per aquesta actuació, els valors són els següents:

	Habitatges Protecció Oficial (€)	Locals planta baixa (€)
Valor de venda*	698.573	382.500
Repercussió sòl**	-123.705	-123.705
Cost de construcció ***	-348.600	-127.500
Cost honoraris i llicències	- 90.628	- 37.384
Despeses generals	- 55.886	- 22.950
Despeses financeres	- 24.450	- 13.387
Total Ingressos	55.304	57.574

Els resultats obtinguts en els dos casos són molt similars i per tant, no es generarà cap plusvàlua.

Un factor a tenir en compte en aquest aspecte és que, als locals comercials les vendes serien molt difícils, atenent als locals ja construïts i sense vendre. En canvi, els habitatges s'adjudicarien tots.

*Valor de venda habitatges= superfície útil (m²)x nombre habitatges x mòdul 2010 (€/m²)=60 x 6 x 1940,48
 Valor de venda local= superfície (m²) x preu venda (€/m²) = 425 x 900

** Valor de repercussió= cost sòl (€/m²) x superfície (m²) 123.705= 291,07 x 425

***Valor de construcció habitatges= superfície construïda (m²)x cost construcció (€/m²)=420 x 830
 Valor de construcció local= superfície (m²) x cost construcció (€/m²)=425 x 300

3. CONCLUSIONS

Per tot l'exposat, es garanteix la la viabilitat i sostenibilitat econòmica de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità del sector Riera de Sant Llorenç. Malgrat poder tenir petites variacions als ingressos i a les despeses municipals, el planejament objecte d'aquest informe no implicarà un impacte rellevant en les finances públiques del municipi. El resultat econòmic de la promoció serà idèntic. No obstant, realitzant la Modificació, s'aconsegueix dotar al municipi de més habitatge social i adjudicar-ne totes les unitats.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

MODIFICACIÓ PUNTUAL CONJUNTA DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DELS SECTORS LES FARRERES I DE LA RIERA DE SANT LLORENÇ DEL TERME MUNICIPAL DE GAVÀ (MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 6 - RIERA DE SANT LLORENÇ)

11. NORMATIVA URBANÍSTICA

Article 6. Quadre de dades

La Modificació del Pla general metropolità es quantifica en el següent quadre de dades:

1. Sector de les Farreres: Total àmbit 28.767,43 m² (roman inalterat).

Modificació	
Classificació i qualificació del sòl	Superfície
Sòl urbanitzable delimitat	
Desenvolupament urbà, intensitat I (clau 19)	18.006,80 m ²
Xarxa viària bàsica (clau 5)	5.882,08 m ²
Equipaments (7b)	2.911,55 m ²
	26.800,43 m²
Sòl urbà consolidat	
Ordenació volumètrica específica (clau 18)	1.967 m ²
TOTAL	28.767,43 m²
EDIFICABILITAT	
- Sostre existent	
- Residencial	8.458,74 m ²
- Comercial	594 m ²
	9.052,74 m²
- Sostre traslladat sector Riera Sant Llorenç	4.483 m ²
- Sostre que resta pel Sector	
- Residencial HPO	10.819,20 m ²
- Comercial	1.535,74 m ²
	12.354,94 m²
Total Sostre	25.890,88 m²
HABITATGES	
- Existents	88
- Traslladats Riera St. Llorenç	37
- Resten pel Sector	120
Total	245



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

2. Sector Riera de Sant Llorenç: Total àmbit 47.910 m².

Modificació	
Classificació i qualificació del sòl	Superfície
Sòl urbanitzable delimitat	
SISTEMES	35.036 m²
(6c*) Parc metropolità	6.869 m ²
(6b) Zona verda	10.443 m ²
(7b) Equipament	10.682 m ²
(5) Vials	7.042 m ²
ZONES	
(19*) Desenvolupament urbà	12.874 m ²
TOTAL	47.910 m²
EDIFICABILITAT	
Residencial	12.352,34 m²
Comercial	1.646 m²
Total Sostre	13.998,34 m²
HABITATGES	
Nombre màxim	132

- 2.1. L'increment de sostre residencial (560 m²) es destinarà íntegrament a habitatges de protecció oficial en règim general.
- 2.2. Els 1.646 m² de sostre comercial admeten els usos regulats segons l'article 306 del Pla General Metropolità a excepció dels usos residencial i habitatge.
- 2.3. Es fixa una reserva pel compliment de l'estàndard d'espais lliures necessària per dotar el nou sostre residencial de 84 m². Atès que aquesta reserva no es pot emplaçar en el mateix àmbit es substituirà pel seu equivalent econòmic, d'acord amb les determinacions de l'article 100.4 c. Del Decret legislatiu 1/2010.

Barcelona, 19 de juliol de 2011