

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO

EDICTO de 11 de enero de 2024, sobre un acuerdo de la Comisión de Territorio de Cataluña referente al municipio de Gavà.

La Comisión de Territorio de Cataluña, en la sesión de 19 de diciembre de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Exp.: 2018/067307/M

Modificación de Plan parcial del sector "La Sentiu", en el término municipal de Gavà

La Comisión de Territorio de Cataluña acuerda:

- 1 Aprobar definitivamente la Modificación de Plan parcial del sector "La Sentiu", de Gavà, promovida por Maria Guinovart Pelauzy y enviada por el Ayuntamiento, condicionando, de acuerdo con los artículos 106.3 y 107.3 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero, su eficacia y consiguiente ejecutividad en la constitución de la garantía correspondiente al 12% del valor de las obras de urbanización. El promotor del Plan dispone de un plazo de un año para acreditar la constitución de esa garantía.
- 2 Facultar a la secretaría de la Comisión Territorial de Urbanismo, para que, cumplimentado el apartado anterior de acuerdo con la legislación vigente, previo informe de los servicios técnicos, ordene la publicación en el DOGC de este acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas correspondientes a los efectos de su inmediata ejecutividad, tal y como indica el artículo 106 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero.
- 3 Comunicarlo al Ayuntamiento y al promotor.

Contra este acuerdo, que se refiere a una disposición administrativa de carácter general, se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la notificación o la publicación en el DOGC, de conformidad con lo que prevén el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común y de las administraciones públicas, y los artículos 10, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, sin perjuicio de que los particulares puedan interponer cualquier otro recurso que consideren procedente, y de la posibilidad que tienen los ayuntamientos y otras administraciones públicas de formular el requerimiento previo que prevé el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

En el caso de formular requerimiento, éste se entenderá rehusado si, dentro del mes siguiente a la recepción, no es contestado. En este supuesto, el plazo de dos meses para la interposición del recurso contencioso administrativo se contará desde el día siguiente de aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o de aquél en que se entienda rehusado presuntamente.

Consulta e información del expediente

El expediente estará, para la consulta e información que prevé el artículo 107 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero, depositado en el Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña, tal y como establece el artículo 103, apartados 1 y 2, del mencionado Texto refundido.

Se incluye, a continuación, el enlace al Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña que permite la consulta telemática e inmediata de los documentos que conforman el instrumento de planeamiento urbanístico

CVE-DOGC-B-24011022-2024

aprobado, con plena garantía de autenticidad e integridad, en virtud de lo que prevén la disposición adicional cuarta de la Ley 2/2007, de 5 de junio, del DOGC, y el artículo 103.3 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero:

<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2018/67307/M&set-locale=es>

La consulta del expediente administrativo se podrá hacer, presencialmente, en cualquiera de los servicios territoriales de Urbanismo, de 9 a 14 horas, de lunes a viernes laborables.

Barcelona, 11 de enero de 2024

Mercè Albiol i Nuñez

Secretaria de la Comisión de Territorio de Cataluña

Anexo

Normas urbanísticas de la Modificación de Plan parcial del sector "La Sentiu", de Gavà

(Véase la imagen al final del documento)

[NNUU_es.pdf](#)

(24.011.022)

NORMATIVA URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “LA SENTIU”, DE GAVÀ

Artículo 1

- a) La superficie mínima de las parcelas será de 900 m².
- b) En la Zona Especial (clave ZE), donde se establece un número total de 27 parcelas, la superficie mínima será de 500 m² (10 m de anchura x 50 m de profundidad).
- b) bis) En la Zona Especial prima (clave ZE), donde se establece un número total de 4 parcelas, la superficie mínima será de 400 m².
- c) En ningún caso se otorgará licencia de edificación en parcelas que no sumen la expresada superficie mínima

Artículo 2

- a) El tipo de ordenación del sector será el de edificación aislada, excepto en la zona especial que será de edificación en hilera o aparejada.
- b) La destinación de las edificaciones que se proyecten tendrá que ser necesariamente la de vivienda unifamiliar.

Artículo 3

- a) El ocupación máxima de las construcciones principales que se proyecten sobre cada parcela no podrá exceder el veinte por ciento de la proyección horizontal de la misma.
- b) Se autorizarán además las construcciones auxiliares siempre y cuando no ocupen más de un cinco por ciento de la proyección horizontal de la parcela.
- c) Todas las construcciones, incluidas las auxiliares, tendrán que mantener una distancia mínima de 5 metros de los bordes de la parcela, así como de la vía pública en su caso.
- d) La separación entre dos cuerpos de edificaciones independientes, situados dentro de una misma parcela, será como mínimo de tres metros si los dos cuerpos sueño ambos de dos plantas y de dos metros si uno de ellos o los dos son sólo de planta baja.

Artículo 4

El volumen máximo edificable por parcela, incluidas las construcciones auxiliares, se determinará aplicando el índice de intensidad neta de 0,316 m² de techo por m² de superficie.

Artículo 5

- a) La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 9 metros medidos sobre la vertical de cada punto de la cota original del terreno, hasta la cubierta del edificio en este mismo punto.
- b) El número máximo de plantas habitables será el de planta baja más una planta piso.
- c) Sin embargo, se autorizará la buhardilla bajo la cubierta inclinada. En este supuesto se computará como techo edificado, a los efectos de aplicar el índice de edificabilidad neta la parte de la buhardilla que tenga una altura superior a dos metros.
 - 1) Las construcciones palafíticas no podrán superar, ni siquiera en sus cubiertas, la altura reguladora máxima de nueve metros.
 - 2) No se computará a efectos de edificabilidad la parte de la planta palafítica que se encuentre completamente abierta. Los volúmenes que interrumpan eventualmente la continuidad del espacio abierto, cualquiera que sea su género y uso, computarán a los efectos del cálculo de la superficie máxima y del volumen edificable máximo.

Artículo 6. Condiciones de edificación particulares para la Zona Especial (clave ZE)

- a) El número de parcelas será en total de 27, en cuatro grupos de 5, 10, 10 y 2 respectivamente, separados por dos franjas verdes de 10 m de anchura, y por el eje de la línea de alta tensión de 40 m.
- b) Las parcelas estarán todas iguales con una anchura de 10 metros en el sentido paralelo a la calle de La Sentiu y una profundidad de 50 metros en el sentido perpendicular al eje de esta calle en este tramo.
- c) El tipo de edificación será entre medianeras y/o en hilera, como 1ª alternativa, sin desprejar la posibilidad de viviendas apareadas como 2ª alternativa.
- d) La alineación oficial de fachada, obligatoria para toda edificación, se separará 5 metros del límite de la zona de protección del vial.
- e) La altura reguladora será de dos plantas (PB + 1p) con altura interior

mínima libre de 2,50 y total del edificio en la arista de cubierta paralela a la calle, de 9 metros como máximo.

- f) La profundidad edificable máxima será la resultante de la ocupación del suelo, 20% sin descartar la posibilidad de viviendas apareadas.
- g) La destinación de las edificaciones que se proyecten será de viviendas unifamiliares.
- h) Se autorizará la buhardilla bajo cubierta inclinada, la pendiente máxima de la cual será del 35% en todos los casos, y siempre a dos aguas de manera que la cubierta máxima no superará los 11,50 m sobre el nivel de la planta baja.
- i) Si por causa del desnivel del terreno de la parcela, fuera necesaria la construcción palafítica por debajo de la rasante del frente de parcelas de la calle, se permitirá la ocupación del volumen definido por la construcción palafítica, sólo como parte inseparable de la vivienda de la parcela con la consideración de planta subterránea y de acuerdo con lo dispuesto en el siguiente apartado.
- j) En todas las construcciones recogidas en el apartado anterior, sólo se permitirá la ocupación y el cierre del volumen palafítico mencionado, en una planta como máximo por debajo de la planta baja.

Artículo 6 bis. Condiciones de edificación particulares para la Zona Especial prima (clave ZE')

- a) En la zona especial prima (clave ZE), se establecen un total de 4 parcelas, numeradas del 1 a la 4.
- b) La anchura de todas las parcelas será de 10 m.
- c) En la Zona Especial prima sólo se aceptarán las viviendas apareadas. El apareamiento se producirá entre las edificaciones de las parcelas 1 y 2 y entre las edificaciones de las parcelas 3 y 4. Se podrán agrupar estas mismas parcelas, de manera que entonces se pueda desarrollar en ellas una única vivienda con la edificabilidad total.
- d) La distancia mínima en el frente del vial será de 5 metros. La distancia mínima en el lado lateral de la parcela se reducirá a 3 metros. La distancia mínima en el fondo de la parcela se mantendrá en 5 metros.
- e) La altura reguladora será de dos plantas (PB + 1p) con altura interior mínima libre de 2,50 y total del edificio en la arista de cubierta paralela a la calle, de 9 metros como máximo.
- f) En esta zona, la ocupación máxima del suelo será del 22,2 por ciento.
- g) El destino de las edificaciones que se proyecten será de vivienda

unifamiliar.

- h) Se autorizará la buhardilla bajo cubierta inclinada, la pendiente máxima de la cual será del 35% en todos los casos, y siempre en dos aguas de manera que la cubierta máxima no superará los 11,50 m sobre el nivel de la planta baja.
- i) En Zona Especial prima (ZE) no se aceptarán las construcciones palafíticas.

Artículo 6 ter. Medidas medioambientales y paisajísticas de la edificación en la Zona Especial prima (ZE')

- a) Las nuevas construcciones y la urbanización exterior de las parcelas buscarán la máxima adaptación posible en el terreno. A tal efecto, se limita la altura total de los muros de contención interiores de la parcela a 1,5 m de altura, la altura de los terraplenados por encima de la cota natural del terreno a 1 m de altura y las excavaciones por debajo de la cota natural del terreno a 1,5 m de altura. Los taludes que es generen tendrán un acabado vegetal con especies autóctonas, y pendiente máxima V:H para garantizar la estabilidad.
- b) Durante la ejecución de las obras será necesario tomar las medidas necesarias para evitar la alteración de la composición o estructura de las masas forestales circundantes. Todos los accesos y acopes de materiales tendrán que realizarse a través de la vía pública.
- c) La jardinería de las diferentes unidades de uso tendrá que detallarse en los diferentes proyectos de edificación. Será necesario evitar el uso de especies exóticas.
- d) El cromatismo de las nuevas edificaciones y de sus vallas de delimitación huirá de contrastes violentos con los colores del entorno. Se pedirá en los proyectos de edificación un estudio cromático que garantice la integración paisajística.

Artículo 7. Suelo público

Para cualquier tipo de equipamiento en las zonas 7a y 7b de este Plan parcial, tanto de titularidad pública como privada, regirán las siguientes condiciones de edificación:

- a) Tipo de ordenación: edificación aislada.
- b) Altura máxima: 12 m, que podrá superarse, cuando se justifique por las características y finalidad del equipamiento, hasta un máximo de 18 m.
- c) Ocupación máxima en planta baja: 60 por 100.

- d) Intensidad neta de edificación: $1/\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- e) Forma y distribución de la edificación: la forma y distribución de los cuerpos de la edificación tendrá que permitir la sistematización de espacios del interior de los solares por jardines y patios.

Artículo 8. Zonas verdes y parques urbanos

- a) Las edificaciones no superarán la ocupación del cinco por ciento (5%) de la superficie del parque en servicio en el momento en que se proyecten aquellas.
- b) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 10 m. se admitirá un cuerpo singular de hasta 15 m, siempre que se garantice el soleamiento de las áreas ajardinadas y de reposo.

Artículo 9. Gestión urbanística

- a) Se delimita un polígono de actuación urbanística con la finalidad de obtener los terrenos de cesión correspondientes mediante los cambios de calificación (permuta) entre los terrenos públicos y privados, considerándose el polígono delimitado como de propietario único.
- b) El polígono de actuación queda grafiado en el plano de ordenación o.05 - gestión urbanística.
- c) El sistema de actuación será de reparcelación en la modalidad de compensación básica.
- d) El suelo de sistemas incluidos en el polígono será de cesión obligatoria y gratuita.
- e) La urbanización del polígono irá a cargo de los propietarios de las parcelas con aprovechamiento privado.
- f) El proyecto de urbanización incluirá la urbanización de todos los suelos de sistemas incluidos en el polígono de actuación y tendrá que contemplar, además de lo que se pueda determinar en la concreción y tramitación del correspondiente proyecto de urbanización:
 - f.1) La urbanización del final del callejón sin salida de la calle de El Garbí.
 - f.2) La extensión de la red de hidrantes.
 - f.3) La rectificación del curso del esorrentí, con las condiciones que determina la ACA: si se opta por la conexión en la red de saneamiento se tiene que hacer en todo caso con una arqueta de retención de sólidos y con el visto bueno de la administración que

gestiona el sistema de saneamiento del municipio.

Artículo 10. Servidumbres aeronáuticas

La totalidad del ámbito se encuentra incluida en las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes a las instalaciones radioeléctricas de ayuda a la navegación aérea y comunicaciones en Begues (Barcelona). En los planos de ordenación se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las mencionadas servidumbres aeronáuticas que afectan a este ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no tiene que sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vías férreas.

Artículo 11. Medidas de prevención de incendios forestales

- a) Toda superficie urbana que limite con la superficie forestal tendrá que mantener una franja perimetral de protección de al menos 25 metros de anchura, con la vegetación en condiciones de baja combustibilidad, definida según establece el Decreto 123/2005, de 14 de junio.
- b) Toda la vegetación de parcelas urbanas y zonas verdes tendrá que tratarse igual que la franja perimetral de protección.
- c) Se dispondrá de hidrantes de acuerdo las indicaciones de los servicios de prevención, extinción de incendios y salvamentos.
- d) Los viales, las cunetas y zonas de aparcamiento se tendrán que mantener periódicamente libres de vegetación seca y arbustiva. Tendrán que encontrarse adecuados con lo firme, en buena disposición para poder permitir el paso de vehículos de extinción en caso de fuego.
- e) Dentro del periodo comprendido entre el 16 de octubre y el 14 de marzo se tendrá en cuenta lo que prevé la Orden MAB 62/2003, por la que se despliegan las medidas preventivas que establece el Decreto 64/1995, referido a la obligación de comunicación - en los órganos previstos por la Orden -, sobre cualquier actuación con fuego realizada a menos de 500 metros de terrenos forestales.
- f) Dentro del periodo comprendido entre el 15 de marzo y el 15 de octubre: las actuaciones que utilicen fuego o para la utilización de sopladores o máquinas que generen chispas tendrán que solicitar autorizaciones gestionadas por la Dirección General de Ecosistemas Forestales y Gestión del Medio. La información, consulta y la obtención de documentos y permisos se encuentra en la página web de prevención de incendios forestales de la Generalidad de Cataluña. Quedan exceptuados los fuegos para cocinar alimentos que se hagan en

barbacos de obra con matachispas de las áreas recreativas y las parcelas urbanas.

- g) Las actuaciones de corte de vegetación que generen restos vegetales, entre el 15 de junio y el 15 de septiembre, tendrán que disponer de una autorización expresa y excepcional concedida por la Dirección General de Ecosistemas Forestales y Gestión del Medio.
- h) En caso de que entren en vigor las medidas extraordinarias por riesgo de incendio forestal que dispone el artículo 18 del Decreto 64/1995, se podrá establecer in situ por los agentes rurales u otros agentes de la autoridad medidas complementarias con el fin de mejorar la seguridad, así como detener las actuaciones que se estén llevando a cabo cuando las condiciones meteorológicas así lo aconsejen.