

4121-9a-2



AYUNTAMIENTO DE GAVÁ

64



PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
UNIDAD " A " DE "LA PINEDA"
TERMINO MUNICIPAL DE GAVA
(Aprobado provisionalmente 29-3-79)

Gavá, Abril de 1.979



AYUNTAMIENTO DE GAVÁ

65

INDICE

DOCUMENTOS



.- MEMORIA.

pag.

- Justificación y límites 1
- Determinaciones fundamentales 3
- Obligaciones de los adjudicatarios de la ejecución 6

.- NORMAS URBANÍSTICAS.

- Estandares mínimos de destino del suelo de dominio público 7
- Edificabilidad 8
- Tipo de ordenación 8
- Sistema de ejecución 9
- Plazos de ejecución 9
- Cesión del suelo de dominio público 9

.- PLAN DE ETAPAS.

- Planeamiento 10
- Ejecución de la Ordenación 10

.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO 11

ANEXOS

- .- PLIEGO DE CONDICIONES PARA EL CONCURSO DE EJECUCION
- .- PLANOS DE INFORMACION
- .- PLANOS DE ORDENACION



MEMORIA



Justificación y límites.-

Considerando de interés general la Ordenación y Urbanización de la Unidad Urbanística "A" (Plano I) del paraje denominado la "Pineda" del Termino Municipal de Gavá, este Ayuntamiento formula el presente Programa de Actuación Urbanística y el correspondiente Pliego de Condiciones para el Concurso de Ejecución del mismo según lo previsto en los artículos 149 y 150 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 142 del Reglamento de Planeamiento, con los objetivos de:

a) Continuar el proceso de Ordenación Urbanística de la "Pineda". Ya que con la aprobación del Plan General Metropolitano ha sido fraccionada en sectores de suelo urbano y en unidades de suelo urbanizado no programado, situación que en nada favorece al conjunto.

Por lo contrario, a través del desarrollo de los Programas de actuación, con sus mayores exigencias de suelo de dominio público, se contribuirá a dotar al área de espacios verdes y de dotaciones.

b) Asumir la responsabilidad que corresponde a la Administración en el ordenamiento urbanístico en el sentido de facilitar la existencia de solares debidamente ordenados y Urbanizados que permitan la continuidad de las iniciativas de construcción.

El ámbito de la unidad que se programa (Plano I) es el definido en los planos bI del Plan General Metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 de las Normas del mismo Plan. Con la excepción, de la ejecución del vial lindante



AYUNTAMIENTO DE GAVÁ



67

2

MEMORIA

con la playa que esta incluido, solo hasta su eje, en los planos b1 como límite de esta unidad de actuación.

Las razones que aconsejan esta exclusión son:

a) La complejidad de ejecución de este vial, aun cuando se contemplara en todo su ancho, es obvia, si tenemos en cuenta que el tramo que nos afecta es una parte del que discurre a todo lo largo de la playa de este Término municipal, razón que por ella misma aconsejaría afrontar su ejecución a través de un Plan especial del Paseo Marítimo de Gavá.

b) Las especiales características de dicho Paseo por ser frontera entre la playa y la zona terrestre aconsejan, que en su día, se estudie en profundidad las consecuencias que su ejecución comportará en el mantenimiento o alteración de la actual playa disponible, no siendo aventurado afirmar que en algunos tramos sea desaconsejable la construcción del Paseo como vial rodado.

En cualquier caso tanto el ámbito de estudio coherente al fin que se pretende como la problemática inherente al mismo sobrepasan las posibilidades del presente Programa.

Con esta exclusión la unidad no queda alterada en cuanto a su integridad y cuenta con una superficie de 115.850 Ha., habiendo excluido 1.210 m² (489x2,5) pertenecientes a la zona Marítima Terrestre, quedando asegurado el acceso público a la playa a través de los viales perpendiculares a la misma y del vial paralelo que, en el ancho de 5m., tendrá el tratamiento de peatonal.



MEMORIA



Determinaciones fundamentales.-

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la Ordenación urbanística del territorio.

Los ejes estructurales que permiten la integración de esta unidad en el conjunto comarcal vienen definidos por: la Avenida Bertran y Güell que permite a través de los viales interiores de "La Pineda" la conexión con el casco Urbano de Gavá; la Avenida Bertrán y Musitu que asegura la conexión con los sectores urbanos de "La Pineda"; la Autovia de Castelldefels que connexiona esta unidad con Barcelona-Ciudad. (Plano 1)

Con independencia de lo anterior no puede desconocerse que " La Pineda " contaba con Plan parcial de Ordenación, aprobado en 1.963, ~~lo~~ que permitió el desarrollo urbanístico y edificatorio de amplias zonas, que han sido calificadas como urbanas por el Plan General Metropolitano, lo que facilita la inserción de la unidad que ahora se programa en el conjunto urbano comarcal.

b) Señalamiento de usos y niveles de intensidad con expresión del aprovechamiento medio en todo su ámbito.

Serán usos permitidos de acuerdo con la definiciones contenidas en el capítulo 3º del Título IV de las Normas del Plan General Metropolitano los siguientes:

PRIVADO.

- Vivienda: unifamiliar y plurifamiliar
- Residencial
- Comercial. Compatible en planta baja con los de vivienda y Residencial.



AYUNTAMIENTO DE GAVÁ

69

4

MEMORIA



PÚBLICO.

- Sanitario
- Religioso y Cultural. Este último compatible, aun como privado, en planta baja con los de Vivienda y Residencial.
- Recreativo
- Deportivo. Compatible, aun como privado, con las limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas, con los de Vivienda y Residencial.

Todos ellos ubicados en las áreas correspondientes señaladas en el plano 4 "asignación de usos."

Se consideran prohibidos los restantes usos.

El nivel de la intensidad definido por el coeficiente de edificabilidad neta sera homogéneo en toda la unidad.

Coeficiente de aprovechamiento medio. Para el calculo de este coeficiente se parte de la aplicación de la edificabilidad bruta máxima de 0,25 m²t/m²s aplicada solamente sobre el area calificada como 21 en el Plan General Metropolitano (Plano 2) lo que nos da un techo potencial , excluidos los equipamientos públicos, de $73.624 \text{ m}^2 \times 0,25 = 18.406 \text{ m}^2\text{t}$. que dividido por la superficie de la unidad nos da un coeficiente de aprovechamiento medio de 0,1589 m²t/m²s.

c) Trazado de las redes fundamentales, de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevén. (Plano 3)



MEMORIA

Agua.- La red de agua potable es la que consta en el plano 3 y asegura el suministro a la zona.

Energía eléctrica.- La línea de media tensión que llega hasta la zona asegura el suministro de este servicio en una primera implantación de viviendas, aunque es posible, que, al completarse el proceso edificatorio exija el refuerzo de la línea.

Alcantarillado.- El alcantarillado público no existe en toda la zona de " La Pineda " y ello es, hasta cierto punto, comprensible por las características topográficas de la zona que dificultan la ejecución de tal servicio. De todas formas, la densificación de la zona hace cada día mas apremiante el dar solución al vertido de aguas residuales, para ello se propone la construcción de una red de alcantarillado que vierta a una estación depuradora de oxidación total, dimensionada de acuerdo con la capacidad de la unidad, que asegure que las aguas que habrán de ser absorbidas por el suelo, mediante pozos de filtración, sean inócuas.

Comunicaciones.- Las comunicaciones mediante vehículos privados esta asegurada por la red de carreteras y viales existentes

Las comunicaciones mediante transporte público estan servidas por las siguientes líneas:

- Mhon S.L. Recorrido: Gavá - " La Pineda "
- Rue S.L. Recorrido: Barcelona- Castelldefels
- Transportes Urbanos de Barcelona. Recorrido: Barcelona- Castelldefels.



AYUNTAMIENTO DE GAVÁ

71

6



MEMORIA

d) División del Territorio en sectores para el desarrollo en etapas.

La Ordenación se efectuará a través de un único Plan Parcial y sus correspondientes Proyectos de Urbanización.

El Plan Parcial podrá desglosar su ejecución en un máximo de dos etapas de un año cada una y deberá incluir los Programas de edificación coherentes con las etapas escogidas.

Obligaciones de los adjudicatarios de la ejecución.-

La ejecución del Programa se adjudicará mediante concurso público y serán obligaciones de los concursantes y adjudicatarios los contenidos en el " Pliego de condiciones para el concurso de ejecución " que se incluye como Anexo.



Aprobado definitivamente por el Consejo Metropolitano en sesión de 29.5.80
Resolución publicada en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 178, de fecha 25.7.80

EL SECRETARIO actual,

Maria Mury



AYUNTAMIENTO DE GAVÁ

72



NORMAS URBANISTICAS

Para el desarrollo del Plan Parcial de Ordenación serán de obligado cumplimiento las siguientes Normas:

Estandares mínimos de destino del suelo de dominio público.-

El mínimo del suelo de dominio público reservado a cada uno de los usos siguientes alcanzará como mínimo el 58% del suelo de la unidad programada; los distintos usos se ubicarán tal y como consta en el Plano 3 "Asignación de usos"; en cuanto a su distribución cuantitativamente será la siguiente:

Viales y estacionamientos...	12,6%	1,4597 Has.
Espacios Verdes.....	30,0%	3,4755 Has.
Dotaciones y equipamientos..	15,4%	1,7841

Dentro del uso vial está comprendido el peatonal que, con un ancho de 5 m., discurre paralelo a la playa.

Para facilitar la ejecución, en su día, de este vial con el ancho previsto por el Plan General, en la redacción del Plan Parcial, se dejará una franja paralela adosada a la calle peatonal con un mínimo de 7,5 m. de anchura que será calificada como vial, o como zona de protección de sistemas generales, clave 9. El ancho de la franja será tal que, en aplicación de los estandares y debido a la mayor cesión que esto implica, la edificabilidad neta no sobrepase al coeficiente de 0,45 m²t/m²s.

Además de la zona 6b prevista por el Plan General Metropolitano y para completar el estandar de 34.775 m². de suelo destinado a zona verde se han grafiado, en el Plano 3, 8.789 m². que junto con los 17.841 m². necesarios para dotaciones forman una unidad con frente a la playa.

La ubicación de estos 26.630 m². de uso público podrá modificarse en el Plan Parcial si con ello se facilita la Reparcelación que asegure una justa distribución de beneficios y cargos entre los propietarios afectados.

Dicha modificación estará condicionada, además, a mantener:

- a) El criterio de unidad de estos terrenos entre sí y con la zona verde ya prevista por el Plan General Metropolitano.
- b) Disponer como mínimo de un frente a la playa de 100 metros lineales.



AYUNTAMIENTO DE GAVÁ

NORMAS URBANISTICAS



Edificabilidad.-

1.- La edificabilidad neta del suelo privado será de 0,1589 m²t/m²s: $0,42 = 0,3783 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$. Esta edificabilidad neta no podrá dar en ningún caso edificabilidades brutas, sobre la zona calificada 21 al Plan General, superiores a 0,25 m²t/m²s.

En el supuesto de mayores cesiones de suelo de dominio público la edificabilidad neta, aumentará proporcionalmente hasta un máximo de 0,45 m²t/m²s.

2.- La densidad de viviendas no podrá ser superior a 20 viviendas por Ha. Ello comporta una vivienda mínima de 60 m².

Tipo de Ordenación.-

1.- Edificación aislada.

2.- Parcela mínima: 3.000 m².

3.- Ocupación máxima: 15 % de la superficie de la parcela. El espacio libre de edificación tendrá la consideración de verde privado protegido dado el interés de la vegetación existente que sólo podrá alterarse con las finalidades y ocupación previstos en el apartado siguiente.

4.- Ocupación auxiliar: Con la finalidad de conseguir espacios ajardinados o deportivos podrá ocuparse un 20 % de la superficie de parcela, sin invadir los espacios definidos en el punto 6 de este apartado.

Esta Norma se interpretará siempre atendiendo a su contenido y con sujeción al objetivo fijado en el apartado anterior de conservar al máximo la vegetación existente.

5.- Altura reguladora máxima: La altura máxima autorizada y el número tope de plantas se establece en 9,15 m. (nueve quince) y en planta baja más dos plantas pisos respectivamente.

Se admiten en las condiciones de construcción palafítica alcanzar la altura de 12,20 m. correspondientes a planta baja más tres pisos.

6.- Separación de la edificación de linderos: Frente o vial 12 m. Lateral 8 m.; fondo 10 m.



AYUNTAMIENTO DE GAVÁ

74



NORMAS URBANISTICAS

7.- Separación entre edificaciones de una misma parcela en relación a alturas: 1 (una) altura.

Sistema de ejecución.-

El sistema de ejecución del Plan Parcial de Ordenación será el de Compensación.

El Plan Parcial contendrá el Proyecto de Reparcelación que asegure una justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

Plazos de ejecución.-

El Plazo máximo de ejecución de la Ordenación será de 2 años.

El Plan Parcial de Ordenación podrá establecer un máximo de dos etapas de un año cada una; deberá incluir los programas de edificación coherentes con las etapas escogidas.

Sin menoscabo de los compromisos contenidos en el anexo "Pliego de Condiciones" será obligación de los adjudicatarios el ceder la totalidad del suelo de dominio público debidamente urbanizado y ajardinado según la finalidad del mismo.

Esta cesión por ser superior a la establecida en el artículo 141 de las Normas del Plan General Metropolitano, compensa la no exigencia de cesión del 10% del aprovechamiento medio de acuerdo con lo previsto en el artículo 146-4 de la Ley del Suelo.

El Con-
sejo Municipal aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación en sesión de 29.5.80
a las 10.00 h. en el Ayuntamiento de Gavá.
Oficina de Urbanismo, R. de Urbanismo, 178, de
Gavá, el día 25.7.80

EL SECRETARIO

Antonio Blázquez





AYUNTAMIENTO DE GAVÁ



75

10

PLAN DE ETAPAS

Planeamiento.-

El Plan Parcial de Ordenación, los proyectos de urbanización y el Programa de edificación deberán ser elaborados en el plazo máximo de cuatro meses a partir de la adjudicación definitiva de la ejecución del Programa de Actuación.

Ejecución de la Ordenación.-

La ejecución de la Ordenación se llevará a cabo conforme el Plan de etapas que debiera fijar el Plan Parcial, en todo caso no podrá tener un plazo superior a los dos años desde la aprobación definitiva de este.



Aprobado definitivamente por el Consejo Metropolitano en sesión de 29.5.80
Acuerdo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 178, de fecha 25.7.80
EL SECRETARIO actual,

Maria Muriel



AYUNTAMIENTO DE GAVÁ

76
11



ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

La ejecución del presente Programa no incluye obras de urbanización correspondientes a la estructura General y Orgánica del territorio por desarrollarse en unos terrenos lindantes con suelo urbano y que tienen, por tanto acceso directo a todos los servicios que se les exigen para su ordenación.

Las inversiones a realizar tendrán todas ellas carácter privado; en consecuencia se ha previsto el Sistema de Compensación para la ejecución de la Ordenación.

Estas características aconsejan posponer todo estudio económico-Financiero concreto a la redacción del Plan Parcial, en el que, en estricto cumplimiento de lo previsto en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, serán exigibles el Cálculo de los costos de Urbanización, los medios económicos disponibles y garantías necesarias para asegurar el buen fin de la Ordenación propuesta.

Gavá, a 19 de Enero de 1.979



VºBº del Alcalde

Fdo. Sigfrido Gracia Royo

ARQUITECTO

Fdo. Albert Puigdoménech
El presente Programa ha sido
aprobado provisoriamente por el
Ayuntamiento en Pleno en su
sesión de fecha 29.3.79

Gavá, a 1 de abril 1979

El Secretario





AYUNTAMIENTO DE GAVÁ

77



PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO PARA LA EJECUCION
DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR " A "
DEL PARAJE DENOMINADO " LA PINEDA " DEL TERMINO MUNI-
CIPAL DE GAVA.



AYUNTAMIENTO DE GAVÁ

78



-CLAUSULAS-

1ª.- OBJETO.- Es objeto del concurso la ejecución del Programa de Actuación Urbanística del sector "A" de "La Pineda", dentro del término Municipal de Gavá, aprobado definitivamente por la Corporación Municipal Metropolitana en fecha

.....

Dicha ejecución comprende:

- Elaboración del Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Reparcelación; de los Proyectos de Urbanización correspondientes de acuerdo con las características que se fijan en el Programa de Actuación, y de los Programas de edificación.
- Ejecución de la Urbanización y servicios en la forma allí establecida.
- Cesión gratuita de los espacios de dominio público que en el Programa se fijan debidamente Urbanizados y ajardinados.

2ª.- DURACION.- Toda la documentación relativa a la Ordenación deberá ser elaborada en el plazo máximo de cuatro meses a partir de la adjudicación definitiva del concurso.

- La ejecución de la Ordenación se llevará a cabo conforme el Plan de Etapas que deberá contener el Plan Parcial a elaborar.

En todo caso no podrá tener un plazo superior a los 2 años desde la aprobación definitiva del Plan.

- Las cesiones obligatorias de suelo debidamente urbanizado y ajardinado se efectuarán inmediatamente que concluya la ejecución de la Ordenación.



AYUNTAMIENTO DE GAVÁ

79



3ª.-CONDICIONES DE LOS CONCURSANTES.- Podrán participar en el concurso todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que hallándose en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar no se encuentren comprendidas en ninguno de los supuestos recogidos en los art. 4º del Reglamento de Contratación de la Corporación Locales.

Tendrán preferencia en la adjudicación los concurrentes que obligándose a actuar por el Sistema de Compensación representen un 60% o más de la superficie de la unidad programada.

4ª.-PROPOSICIONES.- Las proposiciones se presentarán en sobre cerrado, que puede estar lacrado y precintado, en el que figurará; PROPOSICION PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO CONVOCADO PARA CONTRATAR LA EJECUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA DEL SECTOR "A" DE "LA PINEDA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE GAVA, en las oficinas del Ayuntamiento, de las 9 a las 13 horas, hasta el día hábil anterior a la apertura de plicas de este concurso conforme el siguiente modelo:

Don....., Documento Nacional de Identidad número, en nombre propio (o en representación de), hace constar:

1- Que solicita su admisión el concurso convocado por el Ayuntamiento de, en el "Boletín Oficial de " número, de fecha , para contratar.....



AYUNTAMIENTO DE GAVÁ

70



2- Declarará bajo su responsabilidad no hallarse incurso en ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad establecidas en los artículos 4º y 5º del Régimen de Contratación de las Corporaciones Locales.

3- Adjunto documento justificativo de haber presentado la garantía provisional de 100.000,-- ptas (cien mil pesetas).

4- Acompaña los documentos exigidos en los pliegos de condiciones.

5- Acepta plenamente los pliegos de condiciones de este concurso y cuantas obligaciones del mismo se deriven, como concursantes y como adjudicatarios, si lo fuese.

GAVÁ, a de.....de 1.979

5ª.-DOCUMENTOS.- Los concursantes presentarán, con su proposición los siguientes documentos:

a) Una Memoria, firmada por el proponente, comprensiva de sus referencias relacionadas con la materia del concurso, con los pertinentes documentos acreditativos de dichas referencias, y de las sugerencias o modificaciones que, sin menoscabo de lo establecido en el Pliego de Condiciones, puedan convenir a la mejor realización del objeto del concurso.

b) si corresponde, Título de propiedad de al menos el 60% de la superficie de la unidad programada.

6ª.-GARANTIA PROVISIONAL.- La propuesta irá acompañada del recibo acreditativo de haber prestado la garantía provisional de 100.000 ptas.



AYUNTAMIENTO DE GAVÁ



81

7ª.-APERTURA DE PLIEGOS.- La apertura de pliegos se celebrará en la Casa Consistorial, a las 12 horas del día siguiente transcurridos veinte días desde la publicación del último anuncio en el B.O.E. o de la Provincia.

8ª.-ADJUDICACION DEL CONCURSO.- El Ayuntamiento corresponde la adjudicación del concurso y a tal fin resolverá discrecionalmente en orden a la proposición que considere más ventajosa para los fines del concurso, en atención a la documentación presentada. El Ayuntamiento se reserva el derecho de declarar desierto el concurso, si en su apreciación libre y discrecional, ninguna de las proposiciones presentadas resultase conveniente a los fines de aquél.

9ª.-GARANTIA DEFINITIVA.- El Adjudicatario depositará en el Ayuntamiento de Gavá la cantidad de 200.000,-- ptas. Al mismo tiempo y por igual concepto vendrá obligado a suscribir el compromiso de cesión de los terrenos de dominio público, una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación. Todo ello en el plazo máximo de 15 días desde la notificación de que le ha sido adjudicado el concurso.

10ª.- GASTOS .- El adjudicatario queda obligado a pagar el importe de los anuncios y de cuantos gastos se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios y de la formalización del contrato, todo género de tributos estatales y, por tanto, el Impuesto de Tráfico de Empresas.



AYUNTAMIENTO DE GAVÁ

82



11ª.-BASTANTEO DE PODERES.- Cuando las proposiciones y demás documentos se presentaran por representación de otras personas se acompañará el poder correspondiente, bastanteado por el Secretario de esta Corporación.

12ª.-MORA DE ADJUDICATARIO.- El Adjudicatario incurrirá en mora por incumplimiento de los plazos fijados para la ejecución del Programa.

No será precisa la interpelación del Ayuntamiento al adjudicatario para que éste sea declarado como incurso en mora.

13ª.-SANCIONES.- El incumplimiento por el adjudicatario de las obligaciones contraídas de acuerdo con lo previsto en el Plan de Etapas, del Programa y en este Pliego de Condiciones facultará al Ayuntamiento a aplicar una sanción económica de 10.000 ptas por semana de retraso y hasta un máximo de 6 semanas transcurrido el cual el Ayuntamiento podrá dar por Resuelto el contrato.

Igual medida podrá ser acordada si la documentación presentada, aun dentro de los plazos previstos, incumpliera de forma insubsanable lo previsto en cualquiera de los textos siguientes: La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Reglamento de Planeamiento de la misma Ley; Programa de Actuación Urbanística objeto de concurso-adjudicación.

14ª.-DERECHO SUPLETORIO.- En lo no previsto en este Pliego de Condiciones



AYUNTAMIENTO DE GAVÁ

83



se estará a lo dispuesto en la Ley de Régimen Local, texto refundido de 24 de Junio de 1.955, y Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales de 9 de Enero de 1.953, en los Pliegos de Condiciones facultativas y demás disposiciones vigentes en la materia.

GAVA, a 19 de Enero de 1.979

ARQUITECTO.



VºBº del Alcalde.

Fdo. Sigfrido Gracia Royo.

Fdo. Albert Puigdomènech Alonso

El presente *Programa* ha sido aprobado *provisionalmente* por el Ayuntamiento en su sesión de fecha *29-3-79*

Gava, a *v. dia 18* 1979

El Secretario

