

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL “CENTRAL MAR” A L'ÀMBIT COMPRES ENTRE EL CARRER TELLINAIRES I EL PASSEIG MARÍTIM

I - MEMORIA

1 – Antecedents

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 de setembre de 1993 va aprovar definitivament l Programa d'Actuació Urbanística del sector Central Mar, supeditant la seva publicació i consegüent executivitat, a la presentació d'un Text Refós al que se li va donar conformitat en la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 22 de desembre de 1993, i es va publicar al DOG de 9 de febrer de 1994, núm. 1858.

Aquest sector comprenia els terrenys situats a la Pineda de Gavà, dintre del perímetre delimitats pels carrers Palafrugell a ponent, autovia de Castelldefels, C-246 (avui C-31) al Nord, zona marítim-terrestre al Sud i el límit del sòl urbà a l'Est. Terrenys als que el Pla General Metropolità de 1976 assignava el règim urbanístic de sòl urbanitzable no programat (clau21. Desenvolupament urbà opcional, intensitat 3).

Amb posterioritat, es va tramitar una Modificació de l'esmentat Programa d'Actuació Urbanística, que va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 15 d'octubre de 1997 (Aprovació publicada en el DOGC de 22 de gener de 1998, i la seva normativa en el DOG de 19 de setembre de 2006). Programa d'Actuació Urbanística que s'havia de desenvolupar a través del corresponent Pla Parcial.

Aquesta Modificació de PAU classificava el sòl, definia tipologia i intensitats d'ús, qualificava els sistemes (zones verdes i equipaments de cessió obligatòria i gratuïta), i qualificava el sòl donant una ubicació concreta als equipaments i zones verdes. A més, establia entre el carrer Tellinaires i el Passeig Marítim una franja d'equipaments públics, zones verdes i usos privats sense habitatge.

En execució de la modificació del Pau, l'Ajuntament de Gavà va tramitar el Pla Parcial del Sector Central Mar, que va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 26 de novembre de 1997 (Aprovació publicada al DOG de 22 de gener de 1998 NÚM. 2562).

Posteriorment, el Pla Parcial va ser objecte d'una modificació puntual per a la millor definició dels edificis de l'Avinguda del Mar (parcel·les A1,A2,A3 i A4) aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 28 de octubre de 1998. (Aprovació publicada en el DOG núm.2819 de 22 de gener de 1998 NÚM. 2562 i el text refós normativa en el DOGC de 21 de febrer de 2007, núm 4826).

Una vegada executades totes les zones destinades a vivenda, l'Ajuntament de Gavà va considerar, de manera justificada, que per a facilitar l'edificació de la franja entre el carrer Tallinaires i el Passeig Marítim, i poder dotar de serveis a una zona separada físicament del casc urbà, era oportú i convenient tramitar una Modificació del Pla Parcial que afectés exclusivament a dita franja, de mutu acord amb els propietaris afectats.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió celebrada el 14 de novembre de 2001, va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla Parcial del Sector Central Mar de Gavà, en l'àmbit comprès entre el carrer Tellinaires i el Passeig Marítim. Modificació que es va limitar a una redistribució dels usos i volums (equipaments i usos privats sense vivenda) previstos en el Pla Parcial, mantenint el sostre previst en els sòls destinats a equipaments i serveis públics, i sense augmentar el sostre destinat a ús comercial i hoteler.

L'Ajuntament no va tramitar simultàniament la Modificació del PAU, a l'entendre, com ho fa la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, que les *“determinacions del PAU que van més enllà de les determinacions pròpies d'un Programa d'Actuació Urbanística, i que de fet, són reproducció concreta de del Pla Parcial que s'ha tramitat simultàniament, tenen caràcter indicatiu”*.

No obstant, contra l'esmentada aprovació definitiva es va interposar recurs contenciós administratiu, que es va tramitar amb el núm. 217/03 davant la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya. Aquest recurs va finalitzar mitjançant sentència núm. 693 de 27 de juliol de 2006, que va declarar nul·la la modificació del Pla Parcial, al considerar que totes les determinacions incloses en un Programa d'Actuació Urbanística, siguin o no pròpies aquesta tipologia de planejament, són d'obligat compliment, i per tant, que el Pla Parcial incorria nul·litat per infracció del principi de jerarquia normativa

Aquesta sentència simplement establia que, para tramitar la Modificació del Pla Parcial del Sector Centarl-Mar, àmbit comprès entre el carrer Tallinaires i el Passeig Marítim, era necessari modificar, prèvia o simultàniament el Programa d'Actuació Urbanística. Es tractava d'una errada de procediment, ja que l'Ajuntament havia de modificar dues figures de planejament i va modificar una.

Si bé la sentència no és ferma, atès que ha estat recorreguda per l'Ajuntament davant el Tribunal Suprem, no és menys cert que és convenient mantenir el principi de seguretat jurídica del planejament aplicable, sense haver d'esperar la sentència del Tribunal Supremo.

Per altre banda, l'article 92 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que el planejament urbanístic, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

En base a tots aquests antecedents, l'Ajuntament de Gavà esta tramitant una Modificació del Programa d'Actuació Urbanística del Sector Central-Mar, a l'àmbit comprès entre el carrer Tallinaires i el Passeig Marítim, que estableix dintre del seu àmbit, les superfícies de sòl i ubicació de la zona verda, condicionada per la franja de servitud de 100 metres derivada de la Llei de Costes, i la seva connexió amb la vialitat de la totalitat del sector (carrers Amposta, Garraf, Av. del Mar, Roses i Palamós), i les superfícies destinades equipament i a zones privades (ús hotelier, comercial i serveis tipus V), sense concretar el seu emplaçament, ni l'edificabilitat, ni l'ocupació màxima, corresponent al present Pla Parcial la concreta ubicació i ordenació d'aquest sòl.

En base a tots aquest antecedents, i en desenvolupament de la Modificació del Programa d'Actuació Urbanística, es tramita la present la modificació puntual del Pla Parcial del Sector Central Mar de Gavà, en l'àmbit comprès entre el carrer Tellinaires i el Passeig Marítim.

2 – Consideracions sobre el Planejament vigent

La servitud de protecció de 100 metres des de la Z.M.T. situa les edificacions en una franja aproximada de 30 metres alineada al carrer Tellinaires. Aquest fet, així com la forma i proporció d'algunes parcel·les fan molt difícil el seu desenvolupament.

En aquesta situació es troben les parcel·les 7.4 i E.4. La 7.4 que no té espai per a l'edificació, i la E-4 que impossibilita el desenvolupament d'una instal·lació hotelera, tal com estableix el Pla Parcial, tant per superfície com per edificabilitat assignada.

Amb objecte de solucionar l'esmentada problemàtica s'està tramitant la modificació del Programa d'Actuació Urbanística, que estableix que correspon al Pla Parcial la concreta ubicació i ordenació del sòl destinat a equipaments i a zones privades a l'àmbit de la modificació.

3 – Àmbit de la modificació

L'àmbit de la modificació és el comprès entre el carrer Tellinaires i la Z.M.T. dintre del territori, en concordància amb la modificació del Programa d'Actuació Urbanística, on esta ubicada la franja d'equipaments públics i serveis privats creada a primera línia de mar, i atès que la part del sector situat per sobre del carrer Tellinaires, o es concentrava l'aprofitament privat, esta completament executat.

4 – Proposta de Modificació

La modificació de Pla Parcial concreta la ubicació i ordenació de les superfícies establertes a la modificació de PAU per a equipaments i zones privades.

L'ordenació proposta serà:

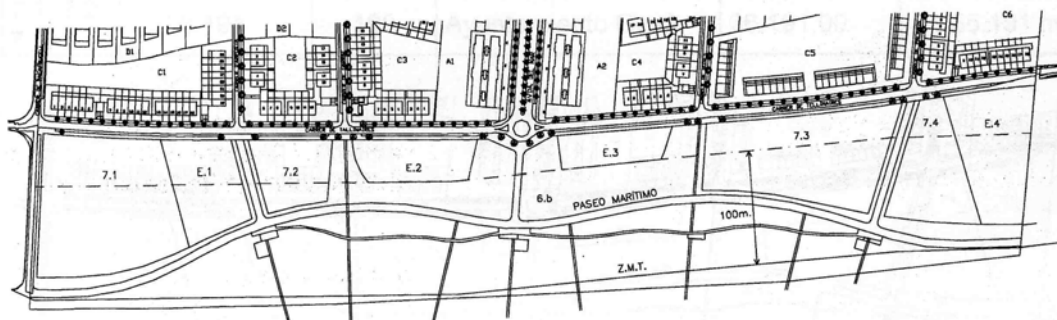
Qualificació	Clau	Sòl	Sostre
Zones privades	E.1 E.2	3.670 m ² sòl 12.903 “	1.212,10 m ² sostre 3.787,90 “
TOTAL		16.573 m² sòl	5.000 m² sostre
Equipaments públics	7.1 7.2 7.3 7.4 7.5	12.000 “ 7.347 “ 3.837 “ 2.727 “ 12.014 “	0,95 m ² /m ² de sòl
TOTAL		37.925 “	36.191 m² sostre

Aquesta modificació, atès el seu àmbit i objectiu, no afecta a cap organisme per raó de les seves competències sectorials, no obstant, s'adjunta informes de la Secretaria per a les Actuacions Concertades, l'Urbanisme i l'Habitatge de 4 de juliol de 2001 (RE 7305) i de la Direcció General de Costas de 12 de novembre de 2001 (RE. 11784), sobre Modificació de Pla Parcial amb el mateix àmbit i objectius.

Comparant el Pla Parcial vigent amb la proposta de modificació tindrem:

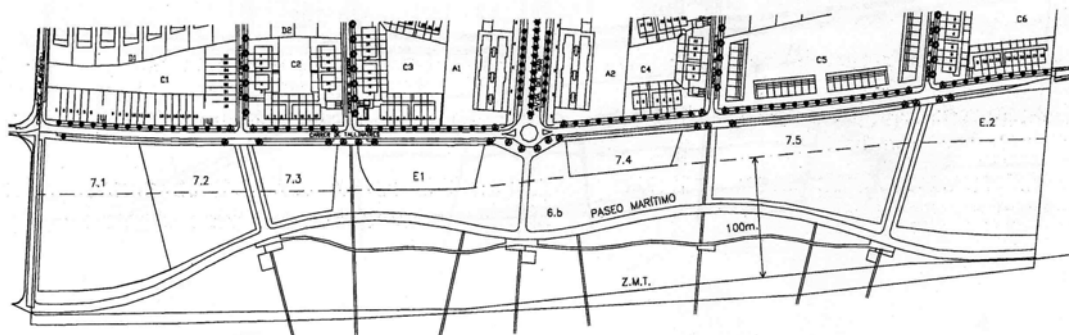
Ordenació actual (Pla Parcial 1997)

Qualificació	Clau	Sòl	Sostre
Zones privades	E.1	4.904 m ² sòl	750 m ² sostre
	E.2	3.670 “	750 “
	E.3	2.727 “	750 “
	E.4	7.006 “	2.750 “
TOTAL		18.307 m² sòl	5.000 m² sostre
Equipaments públics	7.1	14.443 “	1 m ² /m ² de sòl
	7.2	3.837 “	
	7.3	12.014 “	
	7.4	5.897 “	
TOTAL		36.191 “	36.191 m² sostre



Proposta d'Ordenació

Qualificació	Clau	Sòl	Sostre
Zones privades	E.1	3.670 m ² sòl	1.212,10 m ² sostre
	E.2	12.903 “	3.787,90 “
TOTAL		16.573 m² sòl	5.000 m² sostre
Equipaments públics	7.1	12.000 “	0,95 m ² /m ² de sòl
	7.2	7.347 “	
	7.3	3.837 “	
	7.4	2.728 “	
	7.5	12.014 “	
TOTAL		37.925 “	36.191 m² sostre



5.-Justificació de la proposta

Els motius que justifiquen aquesta modificació són:

5.1 Execució modificació PAU

Tal com es diu al punt 1 de la Memòria, actualment s'està tramitant la Modificació del Programa d'Actuació Urbanística del Sector "Central Mar", a l'àmbit comprès entre el carrer Tellinaires i la Zona Marítim Terrestre, que estableix dintre del seu àmbit, les superfícies de sòl i ubicació de la zona verda, condicionada per la franja de servitud de 100 metres derivada de la Llei de Costes, i la seva connexió amb la vialitat de la totalitat del sector (carrers Amposta, Garraf, Av. del Mar, Roses i Palamós), i les superfícies destinada equipament i a zones privades (ús hotel·ler, comercial i serveis tipus V), sense concretar el seu emplaçament, ni l'edificabilitat ni l'ocupació màxima, corresponent al Pla Parcial la concreta ubicació i ordenació d'aquest sòl.

5.2 Regularització de parcel·les

La situació descrita en l'apartat 2 milloraria substancialment permutant la parcel·la E.1 per l'equipament 7.4 amb la qual cosa s'aconseguiria::

- Un gran terreny destinat a equipaments, delimitat pel carrer Tellinaires, carrer d'Amposta, Passeig Marítim i carrer Palafrugell, que posteriorment se subdividiria en dos, 7.1 y 7.2, en funció dels usos assignats.
- Una parcel·la destinada a l'ús hotel·ler, delimitada pel carrer Tellinaires, carrer Palamós, Passeig Marítim i límit Est del Pla Parcial, que denominarem E-2 en la modificació, que faria possible l'ús previst pel Pla.

5.3 Agrupació del sostre edificable

Un altre dels condicionants per al desenvolupament de l'ús hotel·ler és l'augment de l'edificabilitat. Per aconseguir-ho s'agrupa el sostre corresponent al les actuals parcel·les E1, E4 i part de la E3 (337,70 m²) a la nova parcel·la E2, fins arribar a un sostre edificable de 3.837,70 m².

La resta del sostre corresponent a la parcel·la E3 (412,30 m²) s'agruparia a l'actual parcel·la E2, que en la modificació passaria a denominar-se E1.

Amb aquestes modificacions la parcel·la E3 queda buida de contingut edificatori a nivell privat, aprofitant aquesta circumstància per a qualificar-la d'equipament, 7.4.

El sostre total dels equipaments actuals, derivat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat d'1 m²t/1 m²s. assignat pel Pla Parcial, es redistribueix entre la totalitat dels nous terrenys d'equipaments 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 i 7.5, amb la qual cosa el coeficient d'edificabilitat es baixa a 0,95 m²t/m²s.

5.4 Necessitats de la zona

Les necessitats del sector venen a sumar-se a les de tot el barri marítim de Gavà que s'ha anat transformant en un lloc de primera residència, a les que s'uniran les derivades del desenvolupament urbanístic dels sòls urbanitzables de la vessant Nord de l'Autovia de Castelldefels (C-31), arribant a una població d'uns 8.000 habitants.

Per tant, és necessari dotar de serveis a una població deslligada físicament del sector urbà de Gavà, preveient bàsicament les necessitats d'ensenyança, assistència sanitària, seguretat, serveis administratius, associació de veïns, etc.

Per tot l'exposat, és necessària la modificació actual per a reordenar els sistemes d'equipaments, assignar usos als mateixos, i concretar l'edificabilitat privada, sense alterar la vialitat ni les zones verdes.

6 – Delimitació d'usos

La proposta de Modificació del Pla Parcial estableix es següents usos pels equipaments i zones privades, dintre del seu àmbit:

6.1 Equipaments públics

Per als terrenys qualificats d'equipaments per la modificació del Pla Parcial s'assignen els següents usos, segons la classificació establerta en l'art. 212 de les Normes Urbanístiques del PGM:

- 7.1 Equipament docent amb els seus annexes esportius.
- 7.2 Equipament tècnic administratiu, destinat a la descentralització administrativa, que incorpora serveis mèdics, de seguretat, culturals, recreatius i d'assistència al ciutadà (compatible, en part, amb l'ús recreatiu i de restauració).
- 7.3 y 7.4 Qualsevol tipus dels fixats en l'art. 212 de les Normes Urbanístiques, a concretar segons les necessitats futures a través d'un Pla Especial, segons s'especifica en l'art. 215 de les referides Normes Urbanístiques.
- 7.5 Equipament esportiu i recreatiu.

6.2 Terrenys inclosos en la zona E

Per als terrenys de caràcter privat, qualificats com zona E, es mantenen els usos establerts en el Pla Parcial amb les especificacions següents:

- E1: - **Comercial**, limitat al comerç al menor i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins una superfície màxima per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²).
- **Recreatiu**, bars i restaurants, a excepció de sales de festes.
 - **Oficines**, ús d'activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic i privat; els de banca, borsa i assegurances; els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.
- E2: - **Us hoteler exclusiu**, que comprendrà el conjunt d'instal·lacions exigibles als complexos hotelers de 4 ó 5 estrelles.

7 - Condicions estètiques

La normativa d'edificació es concretarà a les Ordenances Reguladores, però és oportú formular criteris de caràcter general per assegurar una certa qualitat ambiental del sector.

Per a cada parcel·la, tant pública com privada, es redactarà un projecte unitari.

Les edificacions han d'entendre's com edificis aïllats, visibles des de qualsevol punt. Per tant, qualsevol instal·lació, magatzem o espai annex tindrà que integrar-se dintre de l'edifici principal.

La coberta de les edificacions, per a no limitar la visibilitat més de l'estrictament necessari, serà plana.

Els locals públics hauran d'integrar-se al carrer mitjançant la urbanització corresponent amb la mateixa qualitat de l'entorn.

8 - Sistema d'actuació

Els propietaris afectats per aquesta modificació, conjuntament amb l'Ajuntament, són els mateixos que van promoure i gestionar la totalitat del Pla Parcial, a l'estar ja realitzada l'equidistribució de beneficis i no existir modificacions del dret de propietat, no és necessari un projecte de compensació.

Gavà, desembre de 2007

II.- ORDENANCES REGULADORES

1) Consideracions de caràcter general.

Es mantenen les disposicions de caràcter general, el règim urbanístic del sòl, les condicions dels serveis públics, les condicions d'edificació i usos de les zones residencials.

Solament es modifiquen els articles 24.3 (*Planta soterrani*), 29 (*Determinacions per a la zona E: Usos comercials, residencial hoteler, de restauració i serveis*) i 31 (*Determinacions per al sistema d'equipaments públics*), per una millor comprensió, s'incorpora el redactat actual dels articles, i a continuació el redactat proposat. En base als informes de Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea i de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes, de la Generalitat de Catalunya, s'afegeixen a l'article 24 dos nous apartats: 11 (servitud de protecció maritimoterrestre) i 12 (Protecció acústica i servituds aeronàutiques). Finalment, com annex, s'adjunta un text refós de les Ordenances del Pla Parcial.

2) Redactat actual dels articles 24.3, 29 i 31

El redactat actual dels articles que es modifiquen és el següent:

Article 24. 3 *Planta soterrani*

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació. L'alçada lliure mínima en qualsevol punt de la planta soterrani serà de 2,20 m. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la. La planta soterrani solament podrà destinar-se a aparcament o a magatzem vinculat a un local de planta baixa.

Article 29 Determinacions per a la zona E: Usos comercial, residencial hotel·ler, de restauració i serveis.

Les determinacions específiques contingudes en aquest apartat afecten les unitats de zona E1, E2, E3 i E4.

1. Tipus d'ordenació:

Edificació aïllada. Edifici aïllat, respectant les alineacions i gàlibs establerts al plànol n° 0.3

2. Condicions de l'edificació

a. Parcel·la mínima

La parcel·lació és la definida al plànol 0.3 i les parcel·les tenen la consideració d'indivisibles.

b. Ocupació de parcel·la

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 30%.

c. Alçada màxima i nombre de plantes

S'estableix un nombre màxim de plantes, corresponent a PB+1P, amb una alçada màxima de 7,50 m

d. Separació als límits de parcel·la i entre edificacions

La separació als límits de parcel·la serà de 6,0 m en cas de vial o entre zones, a excepció de la banda sud on el límit serà el fixat per la servitud de 100m de la Llei de Costes.

e. Edificabilitat neta

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de parcel·la serà l'establerta al quadre n° 3.3.

f. Soterranis

Es permet la construcció de soterrani, destinat a aparcament o magatzem vinculat a l'activitat.

3. Usos

Els usos admesos seran els següents:

E1: **Comercial**, limitat al comerç al menor i locals de serveis destinats a cobrir necessitats cotidianes, fins una superfície màxima per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²).

Recreatiu, bars i restaurants, a excepció de sales de festa.

Oficines, ús d'activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic i privat; els de banca, borsa i assegurances; els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques i els despatxos professionals.

E2: **Us hoteler exclusiu**, que comprendrà el conjunt d'instal·lacions exigibles a tot el complex hoteler de 4 ó 5 estrelles.

E3: **Comercial, recreatiu, bars i restaurants**, a excepció de sales de festes, amb sostre màxim per a cada àrea de 750 m²st

E4: **Us hoteler exclusiu**, que comprendrà el conjunt d'instal·lacions exigibles a tot complex hoteler de 3 o 4 estrelles.

Els usos de l'espai lliure d'edificació de les parcel·les E1, E2, E3 i E4, es limitaran en la franja de servitud de 100m a l'establert a la Llei de Costes, admetent només l'ús esportiu a l'aire lliure i/o jardí. També serà d'aplicació l'establert per els espais lliures privats en aquestes Ordenances.

Article 31 **Determinacions per al sistema d'equipaments públics**

Tots els equipaments del sector seran de titularitat pública i de cessió obligatòria. El Pla Parcial preveu tres localitzacions d'equipaments, en primera línia de mar, amb façana al carrer Calafell-Tallinaires, i límit amb el Passeig marítim.

1. Edificació

L'edificació serà lliure i aïllada, amb una alçada màxima de 9,0 m (PB+1P) i un índex d'edificabilitat neta màxima d'1,00 m²st/m² sòl, amb una ocupació màxima del 40 % de la superfície de la parcel·la. Les edificacions se separaran en tot cas un mínim de 6,00 m entre si i respecte dels límits de les parcel·les.

Així mateix s'haurà de respectar el límit de servitud de 100 m de la Llei de Costes, com a límit de la franja d'ocupació per l'edificació.

Els espais de la parcel·la lliures d'edificació i no dedicats als usos admesos, se sistematitzaran amb arbrat i enjardinament, amb criteris similars a la zona verda confrontant.

2. Usos

Es permeten els usos següents: usos docents, socio-culturals i esportius, sanitari-assistencials culturals, i tècnic-administratius.

3) NOU REDACTAT dels articles 24.3, 29 i 31, i redactat dels nous apartats 11 i 12 de l'article 24.

El nou redactat dels articles modificats serà el següent:

Article 24.3 Planta soterrani

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per sota de la planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació. L'alçada

límit mínima en qualsevol punt de la planta soterrani s'adaptarà a l'ús a que es destina (mínim 2,20 m. per a aparcament o magatzem i mínim de 2,50 metres per a altres usos). Les plantes subterrànies no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la. Els usos es defineixen en l'article 29.3.

Artícle 29 Determinacions per a la zona E. Usos comercial, residencial hotel·ler, de restauració i serveis.

Les determinacions específiques contingudes en aquest apartat afecten les unitats de zona E1 i E2.

1. Tipus d'ordenació:

Edificació aïllada. Edifici aïllat, respectant les alineacions i gàlibs establerts en el plànol 4.

Serà obligatori situar la façana nord de l'edificació a la línia de reculada paral·lela a l'alineació del carrer Tellinaires. Justificadament, per raons de funcionalitat, protecció d'arbrat, etc., s'admetrà recolzar tan sols part de dita façana en aquella línia de reculada.

2. Condicions de l'edificació

a. Parcel·la mínima

La parcel·lació és la definida en el plànol 0.1, ordenació proposada, i les parcel·les tenen la consideració d'indivisibles.

b. Ocupació de parcel·la

b.1. Per l'edificació: L'ocupació màxima no superarà el 30 % de la superfície de la parcel·la i l'edificació se situarà en l'àmbit establert en el plànol núm. 4.

b.2. Per altres construccions permeses per la Llei de Costes, dintre de la franja de servitud de 100 metres: es podrà ocupar fins el 50 % de la seva superfície dintre de l'àmbit fixat en el plànol núm. 4.

c. Altura màxima i nombre de plantes.

L'alçada màxima i el nombre màxim de plantes per a cada una de les zones serà la següent:

E17,5 m (PB + 1P)

E29,15 m (PB + 2P)

Per a no limitar la visibilitat, més de l'estrictament necessari, per sobre de les alçades màximes tan sols es permetrà:

Les cambres d'aire i la coberta de les edificacions, que serà plana i no transitable, amb una alçada total de seixanta centímetres, per sobre de la qual només sobresortiran els elements de ventilació forçada de cuina i banys.

d. Separació als límits de parcel·la i entre edificacions

La separació de les edificacions als límits de parcel·la, respecte a l'alineació del vial i entre zones serà de 6 m. excepte pel sud, dintre d'una mateixa zona, on el límit serà el fixat per la servitud de 100 m. de la Llei de Costes, segons es grafia en el plànol núm. 4.

e. Edificabilitat

El sostre màxim assignat a cada parcel·la és el següent:

E11212,10 m²

E23787,90 m²

f. Plantes soterrani

E1: es permet la construcció de soterranis, en el gàlib propi de l'edificació, destinat a aparcament o magatzem vinculat a l'activitat.

E2: es permet la construcció de soterranis, en el gàlib propi de l'edificació.

A la primera planta soterrani, amb els requisits *establerts a l'art. 226.3 de la normativa urbanística del Pla General Metropolità*, podran ubicar-se dependències de l'hotel no destinades a l'ús permanent de persones com sales d'actes, conferències, locals de reunió, gimnàs, etc., tret que tinguin ventilació directa a l'exterior, mitjançant un pati anglès, en aquest cas es podran incloure cuines, bars, salons, etc., però mai habitacions per als clients o el servei. En els supòsits anteriors es garantirà especialment el confort (climatització i protecció contra la humitat) y la seguretat (normativa d'incendis).

Quan es produeixin solucions amb pati anglès s'estarà al que disposa l'apartat 5 del referit article 226 als efectes de computar el sostre edificable i comptabilitzar el nombre de plantes i l'alçada de l'edificació.

En les demás plantes soterrani solament s'admetrà l'emmagatzematge i l'aparcament.

3. Usos

Els usos admesos seran els següents:

E1: Comercial, limitat al comerç al menor i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície màxima per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²).

Recreatiu, bars i restaurants, a excepció de sales de festes.

Oficines, ús d'activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic i privat; els de banca, borsa i assegurança; els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.

E2: Us hoteler exclusiu, que comprendrà el conjunt d'instal·lacions exigibles als complexos hotelers de 4 ó 5 estrelles.

- *En la parcel·la E1 tan sols es podran implantar els usos comercials autoritzables en desenvolupament del Pla Parcial de 1997, antiga E2, els quals, en tot cas, quedaran subjectes a llicència comercial municipal, d'acord amb la Llei 17/2000, d'equipaments comercials", de 24 de juliol.*

Els usos de l'espai lliure d'edificació de les parcel·les E1 i E2, es limiten en la franja de servitud de 100 m. al que estableix la Llei de Costes, admeten només l'ús esportiu a l'aire lliure i/o jardí. També serà d'aplicació el que estableix per als espais privats en aquestes Ordenances.

Article 31 Determinacions per al sistema d' equipaments públics.

Tots els equipaments inclosos dintre de l'àmbit de la modificació serà de titularitat pública i de cessió obligatòria.

Aquestes determinacions afecten als terrenys d'equipaments 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 i 7.5.

1- Tipus d'ordenació

Edificació aïllada. Edifici aïllat, respectant les alineacions i gàlibs establerts en el plànol 4.

Serà obligatori situar la façana nord de l'edificació a la línia de reculada paral·lela a l'alineació del carrer Tellinaires.

2- Condicions d'edificació

a. Parcel·la mínima

La parcel·lació és la definida en el plànol 3, proposta modificació, i les parcel·les tenen la consideració d'indivisibles.

b. Ocupació de parcel·la:

b.1. Per l'edificació: L'ocupació màxima no superarà el 40 % de la superfície de la parcel·la i l'edificació se situarà en l'àmbit establert en el plànol núm. 4.

b.2. Per altres construccions permeses per la Llei de Costes, dintre de la franja de servitud de 100 metres: es podrà ocupar fins el 50 % de la seva superfície dintre de l'àmbit fixat en el plànol núm. 4.

c. Altura màxima i nombre de plantes.

L'alçada màxima serà de 7,50 m. corresponent a la planta baixa més una planta pis (PB + 1P), excepte en l'equipament esportiu i recreatiu, 7.5, que es manté l'alçada inicialment prevista de 9 metres (PB + 1P).

Per a no limitar la visibilitat, més de l'estrictament necessari, per sobre de les alçades màximes tan sols es permetrà:

Les cambres d'aire i la coberta de les edificacions, que serà plana i no transitable, amb una alçada total de seixanta centímetres, per sobre de la qual només sobresortiran els elements de ventilació o extracció forçosa (shunt, xemeneies) i elements tècnics d'instal·lacions exempts de volum (antenes, parallamps, etc.)

d. Separacions als límits de parcel·la i entre edificacions

La separació de les edificacions als límits de parcel·la, respecte a l'alineació del vial i entre zones serà de 6 m., excepte pel Sud, dintre d'una mateixa zona a on el límit serà fixat per la servitud de 100 m. de la Llei de Costes, segons es grafia en el plànol núm. 4.

e. Edificabilitat

El sostre màxim assignat a cada parcel·la d'equipaments és el següent:

7.1	11.451 m ²
7.2	7.012 m ²
7.3	3.661 m ²
7.4	2.603 m ²
7.5	11.464 m ²
	<hr/>
	36.191 m ²

f. Plantes soterrani

Es permet la construcció de soterranis en l'àmbit propi de l'edificació.

- A la primera planta soterrani, amb els requisits establerts a l'article 226.3 de la normativa urbanística del Pla General Metropolità, podran ubicar-se dependències de l'equipament no destinades a l'ús permanent de persones, llevat que tinguin ventilació directe a l'exterior, mitjançant un pati anglès, havent-se de garantir especialment les condicions de confort (climatització i protecció contra la humitat) i la seguretat (normativa d'incendi).
- Quan es produeixin solucions amb pati anglès s'estarà al que disposa a l'apartat 5 del referit article 226 als efectes de computar el sostre edificable i comptabilitzar el nombre de plantes i l'alçada de l'edificació.

En les demés plantes només s'admetrà l'emmagatzematge i l'aparcament.

3. Usos

En els terrenys d'equipaments, grafats en el plànol d'ordenació, s'admeten els següents usos:

7.1 Equipament docent amb els seus annexes esportius.

7.2 Equipament tècnic administratiu, destinat a la descentralització administrativa, que incorporarà serveis mèdics, de seguretat, culturals, recreatius, i d'assistència al ciutadà (compatible, en part, amb l'ús recreatiu i de restauració).

7.3 i 7.4 Qualsevol tipus dels fixats en l'article 212 de les Normes Urbanístiques, a concretar segons les necessitats futures a través d'un Pla Especial, segons s'especifica a l'art.215 de les referides Normes Urbanístiques.

7.5 Equipament esportiu i recreatiu.

4. Gestió

Els equipaments seran gestionats directament per l'Ajuntament o indirectament a través d'una concessió administrativa, segons el que es preveu en els articles 79 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, 202 de la Llei 8/1887 de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya i 59 i 61 del Règim del Patrimoni dels Ens Locals (Secret 336/1988 de 17 d'octubre, DOG de 2 de desembre de 1988).

També podran ser de gestió privada, mantenint la titularitat pública del terreny, admetent-se, en el seu cas, la concessió d'un dret de superfície conforme al que disposa l'article 162 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

NOUS APARTATS 11 i 12 de l'article 24:

11. Servitud de protecció maritimoterrestre

A la zona de servitud de protecció del domini públic maritimoterrestre, solament es permetran amb caràcter ordinari, **prèvia autorització del Servei de Costes de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes**, les obres, instal·lacions i activitats que, per la seva naturalesa no puguin tenir cap altra ubicació o prestin serveis necessaris o convenients per a l'ús del domini públic maritimoterrestre, així com les instal·lacions esportives descobertes

12.- Protecció acústica i servituds aeronàutiques.

Els projectes de nova edificació corresponents a tot el sector Central Mar, atès que l'àmbit és confrontant a afeccions sonores de $L_{c_{dia}}$ 60 dB(A) i propers a $L_{c_{nits}}$ 50 dB(A), han de donar compliment al *Documento Básico "DB-HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de Edificación*, que substitueix a la NBE-CA-88, sobre condicions acústiques en els edificis.

Així mateix, els esmentats projectes d'edificació han de donar compliment al que estableix la Llei catalana 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, en especial, al contingut de l'article 13 i annex 9 de l'esmentada normativa.

Les autoritzacions per a la construcció o localització d'edificacions, estructures u objectes al sector, requereixen la resolució favorable del Ministerio de Fomento, segons es determina en els articles 29 i 30 del Decret 584/1972, de 21 de juliol, modificat per Decret 2490/74.

Gavà, desembre de 2007

Signat per l'equip redactor
L'arquitecte municipal