

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIÓ ECOLÒGICA

EDICTE de 14 d'octubre de 2024, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona referents al municipi de Gavà.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, en les sessions de 4 de juny de 2024 i de 30 de setembre de 2024, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2024/082872/M

Modificació puntual de Pla general metropolità de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà

Acord de 30 de setembre de 2024

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Donar conformitat al Text refós de Modificació puntual de Pla general metropolità de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona de data 4 de juny de 2024.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 4 de juny de 2024 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 4 de juny de 2024

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual de Pla general metropolità de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, supeditant la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós verificat per l'òrgan que n'ha acordat l'aprovació provisional i degudament diligenciat que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Cal preveure les reserves de zones verdes derivades de la desafectació dels xamfrans com a sistema viari d'acord amb l'article 100 del TRLUC, o bé eliminar l'ajustament de la xarxa viària bàsica i la consegüent desafectació dels xamfrans.

1.2 Cal que l'apartat normatiu que es proposa, referent als aparcaments, contingui un articulat propi en relació amb l'àmbit de la present modificació.

1.3 Cal esmenar les errades detectades e identificades a la part valorativa.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el Text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2024/82872/M&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Barcelona, 14 d'octubre de 2024

Maria Navarro Roca

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual de Pla general metropolità de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU_cat.pdf](#)

(24.288.012)

NORMATIVA URBANÍSTICA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ, DE GAVÀ

Títol I. Disposicions generals

Article 1. Àmbit

Aquesta normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit, segons queda delimitat a tots els plànols que la integren i l'acompanyen.

La superfície total de l'àmbit és de 1.845.196 m²s.

Article 2. Marc legal de referència

Aquesta Modificació s'ha redactat a l'empara del que disposa el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, amb la consolidació de totes les modificacions d'aquest Decret legislatiu introduïdes fins l'actualitat (d'ara endavant TRLU), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant RLU), del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU) i del Decret llei 17/2019; i tot sens perjudici del que disposi el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl (en endavant TRLS), així com la legislació sectorial d'aplicació.

En tot allò no previst expressament en aquestes Normes, seran d'aplicació supletòria les Normes urbanístiques (d'ara endavant, NU) del Pla general metropolità i les Ordenances metropolitanas d'edificació (d'ara endavant, OME), el Decret 141/2012 que regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges, el Codi Tècnic de l'Edificació que regula la seguretat d'utilització i l'accessibilitat dels habitatges (DB-SUA) i el Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'Habitatge, així com altra legislació sectorial que sigui d'aplicació.

Les referències a les Normes urbanístiques del Pla general metropolità són les aprovades definitivament el 14 de juliol de 1976, en la versió del text refós de la modificació de determinats articles de les Normes urbanístiques del PGM, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 8 d'agost de 1988 i les seves modificacions successives.

Les determinacions bàsiques d'ordenació i ambientals d'aquesta MPGMM, s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal, en l'àmbit assenyalat en planejament específic.

S'apliquen les regles d'interpretació establertes a l'article 10 del TRLU.

En cas d'aparent contradicció entre text i plànols, prevaldrà allò que determini el text. En cas de contradiccions gràfiques entre plànols a diferents escales, prevaldrà allò dibuixat en el plànol a escala més detallada.

Article 3. Contingut documental

El contingut de la present MPGM s'ajusta al que disposa el TRLU i el RLU, i està integrat pels documents següents:

Volum I. DOCUMENT COMPRESIU

Volum II. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

Volum III. NORMES URBANÍSTIQUES

Volum IV. PLÀNOLS

Volum V. ESTUDI IMPACTE DE GÈNERE I COL·LECTIUS D'ATENCIÓ ESPECIAL

Tenen caràcter normatiu:

Normes urbanístiques.

Els plànols d'ordenació següents:

o.01 Qualificacions del sòl modificades

o.02 Proposta qualificació del sòl conjunta

o.03 Proposta ajustament de la xarxa viària bàsica sèrie o.05 Proposta qualificació del sòl detallada (a/b/c/d/e)

Article 4. Qualificació del sòl

La qualificació urbanística aplicable en l'àmbit de la present Modificació puntual s'identifica amb la seva clau corresponent per als sistemes o les zones que en aquesta Modificació s'estableixen:

Sistemes

Sistema viari (clau 5)

Sistema viari - eixos d'activitat local (clau 5e)

Sistema viari – xarxa comercial local (clau 5x)

Sistema de parcs i jardins locals de nova creació de caràcter local (clau 6b)

Sistema d'equipaments local (clau 7)

Zones

Zona de nucli antic (clau 12)

Zona de densificació urbana: subzona II, semi intensiva (clau 13b)

Zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18)

Les condicions d'edificació i ordenació de cada parcel·la de la present MPGM depenen del que s'estableix de forma general per a cada zona i també de la posició de la parcel·la respecte del tipus de sistema viari al qual dona front, així com de les condicions particulars que s'estableixen a l'article següent.

La resta de qualificacions urbanístiques no es veuen alterades per aquesta MPGM.

La zonificació definida és la que es grafia en el plànol d'ordenació o.02 quedant tal com s'indica en el quadre següent:

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	PROPOSTA	
ÀMBIT DE LA MPGM	1.845.196	m²s 100%
Definició de qualificació urbanística		
Zones	861.407	m²s 46,7%
Zona de nucli antic	169.456	m ² s 9,2%
Zona de densificació urbana: subzona I, intensiva	12.531	m ² s 0,7%
Zona de densificació urbana: subzona II, semi intensiva	393.337	m ² s 21,3%
Zona subjecta a ordenació volumètrica	188.051	m ² s 10,2%
Zona de verd privat protegit	678	m ² s 0,0%
Zona d'ordenació en edificació aïllada. V - plurifamiliar	35.073	m ² s 1,9%
Zona d'ordenació en edificació aïllada. IVa - plurifamiliar	10.175	m ² s 0,6%
Zona d'ordenació en edificació aïllada. VII - unifamiliar	14.419	m ² s 0,8%
Ordenació en filera	37.687	m ² s 2,0%
Sistemes	983.789	m²s 53,3%
Sistema viari conjunt	530.492	m ² s 28,7%
Sistema viari	371.943	m ² s 20,2%
Sistema viari cívic	11.433	m ² s 0,6%

Sistema viari passatge	600	m ² s 0,0%
Sistema viari - eix comercial	101.312	m ² s 5,5%
Sistema viari - xarxa comercial	45.204	m ² s 2,4%
Sistema espais lliures urbans	174.306	m ² s 9,4%
Parc forestal de conservació i de repoblació	48.868	m ² s 2,6%
Sistema equipaments	210.938	m ² s 11,4%
Sistema de serveis tècnics	13.214	m ² s 0,7%
Protecció de sistemes	5.971	m ² s 0,3%

DELIMITACIÓ DE LA XARXA VIÀRIA BÀSICA	PROPOSTA	%
TOTAL SISTEMA VIARI (CLAU 5)	518.459	m²s 28,1%
xarxa viària bàsica	141.806	m ² s 7,7%
xarxa viària local	376.653	m ² s 20,4%

Article 5. Mesures de foment i millora de l'habitatge protegit dins de la MPGM

L'MPGM determina una mesura que va orientada a l'assoliment de l'objectiu de disposar d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials que, com a mínim, sigui del 15% del total dels habitatges principals existents, amb la finalitat de donar compliment al que estableix l'article 73 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (d'ara endavant, LDH) respecte de l'objectiu de solidaritat urbana (d'ara endavant, OSU). També els articles 16 i 17 de la mateixa LDH, l'article 57.7 del TRLU i l'article 66.4 del RLU estableixen que la qualificació urbanística del sòl que efectuï el planejament general pot establir de forma directa que l'edificació d'ús residencial es destini parcialment a habitatge protegit, tant en el cas de noves construccions o dels edificis existents, en les circumstàncies de l'article 2.2.b) Llei 38/1999 d'ordenació de l'edificació. I l'article 17.1 del TRSLRU estableix que l'ús del sòl urbanitzat s'ha d'adaptar a les condicions establertes per l'ordenació urbanística.

En la present MPGM, les anteriors previsions es concreten amb el potencial destí a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric, en la situació següent:

En plantes baixes on no s'hi desenvolupava aquest ús, i que donin front al sistema viari de xarxa comercial local, clau 5x, en les quals es preveu la compatibilitat de l'ús comercial, terciari o similars en la planta baixa, s'admetrà l'habitatge només en el cas que aquest tingui destí com a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric.

Serà en el tràmit d'atorgament de llicència que s'exigirà la concreció del destí a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric: serà requisit per a la concessió de la llicència la qualificació provisional com a habitatge protegit; serà requisit per a la comunicació de la primera ocupació la qualificació definitiva com a habitatge protegit. Aquest destí haurà de tenir constància en el Registre de la Propietat amb vigència indefinida donat que forma part de la naturalesa de l'habitatge.

Títol II. Regulació dels sistemes

Article 6. Sistema viari

Comprèn les instal·lacions i els espais destinats a la vialitat, que han de permetre la connexió entre les diferents parts que formen el conjunt dels sòls objecte de la present modificació i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat a les seves necessitats. La vocació principal del sistema viari és que sigui l'espai de relació i comunicació de la ciutadania amb una mobilitat que pren preferència per la mobilitat a peu, bicicleta i transport públic. En tot cas, qualsevol aspecte relatiu a la jerarquia viària no entrarà en contradicció amb les directrius vigents al Pla de mobilitat municipal.

Dins del sistema viari s'identifiquen en els plànols d'ordenació els diferents tipus d'espais que es diferencien en la present MPGM amb les subclaus 5b, P, 5e i 5x.

En la urbanització del sistema viari s'incorporaran, en la mesura del possible, criteris d'igualtat:

Els passeigs i les àrees de pas hauran d'estar dotades amb prou il·luminació nocturna, amb llums compatibles amb els arbres i altra vegetació.

La disposició dels llums serà eficaç, prioritzant les persones sobre els vehicles.

La disposició del mobiliari urbà evitarà la sensació d'inseguretat.

Els espais verds no restaran visibilitat, evitant potenciar la sensació d'inseguretat.

S'evitarà la creació de desnivells que dificultin la visibilitat dels recorreguts, tant per a l'orientació com per a la sensació d'inseguretat

Els itineraris amb desnivells hauran de poder ser utilitzats per persones amb mobilitat reduïda, persones que es desplacen amb cadira de rodes, i també per persones que porten cotxets de nadó o carrets de la compra.

Les voreres es dissenyaran amb amplada mínima suficient per al pas de persones amb croses o amb cadira de rodes.

Es disposaran passos de vianants convenients per a persones que van a peu a distàncies no gaire separades, d'acord amb la dimensió i la importància de les voreres

Es ressaltaran els passos de vianants amb plataformes enrassades amb les voreres i rampes desaccelerades, allà on sigui possible.

Sempre que sigui possible, les parades de transport públic disposaran de marquesines i/o elements de protecció, amb vidres o material transparent per evitar sensació d'inseguretat.

Quan es creïn carrers o altres vies i espais urbans, s'ampliarà el nomenclàtor amb noms de dones, donant-los visibilitat i reconeixement.

Article 7. Sistema de la xarxa viària bàsica

El sistema de la xarxa viària bàsica està definit en els plànol d'ordenació o.1 proposta xarxa viària bàsica i constitueix el conjunt de la xarxa de vials que garanteixen la distribució de vehicles de la ciutat i sobre la que es preveu la mobilitat de vehicles a motor, ja siguin públics o privats, així com la resta de modes de mobilitat saludable.

La regulació del sistema de la xarxa viària bàsica ve establerta en les NU d'aquesta MPGM.

Els projectes d'urbanització que es redactin s'adequaran i es resoldran d'acord amb les característiques del teixit consolidat i d'acord amb la seva qualificació del sòl, establerts en la present Modificació puntual, en aquesta normativa i en els plànols d'ordenació.

Respecte de la regulació dels usos en aquest sistema de xarxa viària bàsica, i en coherència amb l'aposta per una mobilitat racional i sostenible que es planteja en aquesta MPGM, s'ajustarà al següent:

Els modes de mobilitat admesos en aquest mateix sistema, seran d'ampli espectre incloent la mobilitat dels vehicles a motor, ja siguin públics i privats, així com la resta de modes de mobilitat saludable: a peu, en bicicleta i similars.

Als carrers que la present MPGM identifica com a xarxa viària bàsica es permet l'estacionament en superfície que sigui necessari.

6. Tots els espais destinats a xarxa viària bàsica seran de titularitat pública.

7. Quadre comparatiu resum de les superfícies definides com a xarxa viària bàsica.

DELIMITACIÓ DE LA XARXA VIÀRIA BÀSICA	PROPOSTA	%
TOTAL SISTEMA VIARI (CLAU 5)	518.459	m²s 28,1%
xarxa viària bàsica	141.806	m ² s 7,7%

Article 8. Sistema viari d'eixos comercials locals. Clau 5e

El sistema viari d'eixos d'activitat local està constituït per la part del sistema viari que s'identifica com a vies urbanes d'especial caràcter cívic com a suport d'activitats i de relacions ciutadanes, de preferent significació per a vianants i de regulació especial del trànsit restringit de vehicles i estacionaments. Sobre els fronts edificats d'aquests eixos d'activitat l'MPGM estableix el foment de la presència d'activitats diverses en les plantes baixes que inclourien els usos del comerç, els usos terciaris així com els serveis de diferents naturalesa que garanteixen una dinàmica d'activitat intensa i complexa dins de l'àmbit de l'MPGM. S'identifica en els plànols d'ordenació d'aquesta MPGM amb la clau 5e.

La regulació del sistema eixos d'activitat local ve determinada en aquestes normes, amb les limitacions i regulacions que s'estableixen en aquest article. Per a la resta d'aspectes no regulats en la present Normativa és d'aplicació el que s'estableix per la clau 5 en les NU del PGM. La seva funcionalitat principal serà garantir el suport necessari a l'activitat econòmica i l'accés als diferents immobles.

L'ús dominant en les plantes baixes d'aquests carrers seran els vinculats a l'activitat econòmica i als serveis en general. No s'admet l'ús d'habitatge amb façana a carrer, amb la regulació i les excepcions establertes en l'article 10.

Tots els espais destinats a sistema d'eixos d'activitat seran de titularitat pública.

Article 9. Sistema viari de xarxa comercial local. Clau 5x

El sistema viari de xarxa comercial local està definit en els plànols d'ordenació i constitueix el conjunt de la xarxa de vials que serveix per connectar els eixos comercials locals i a través de carrers amb una menor consolidació comercial però amb potencial per dinamitzar-se fruit d'aquesta configuració en xarxa. S'identifica en els plànols d'ordenació d'aquesta MPGM amb la clau 5x.

La regulació del sistema viari de xarxa comercial local ve determinada en aquestes normes, amb les limitacions i regulacions que s'estableixen en aquest article. Per a la resta d'aspectes no regulats en la present Normativa és d'aplicació el que s'estableix per la clau 5 en les NU del PGM. La seva funcionalitat bàsica serà millorar la vitalitat urbana i garantir la cohesió de la xarxa comercial de proximitat així com les comunicacions a nivell intern dins de la MPGM.

L'ús dominant en les plantes baixes d'aquests carrers seran els vinculats a l'activitat econòmica, als serveis en general i el dels habitatges de protecció oficial,

amb la regulació i les excepcions establertes en l'article 10. No s'admet l'ús d'habitatge de renda lliure amb façana a carrer en les plantes baixes d'aquests carrers.

Tots els espais destinats a sistema de la xarxa de connexió local seran de titularitat pública.

Títol III. Regulació general dels usos

Article 10. Regulació general dels usos

En les zones 12, 13a, 13b i 18, la implantació de nous habitatges en planta baixa amb façana a carrer queda prohibida en les parcel·les confrontants al sistema viari eixos comercials locals, clau 5e, i la xarxa comercial local, clau 5x, d'aquesta MPGM, havent de donar compliment a les condicions mínimes següents per a l'establiment de locals d'activitat econòmica o serveis:

La fondària mínima del local d'activitat econòmica o serveis serà de 6 m respecte de la façana. En la façana a carrer s'admetran, a banda de l'ús comercial, únicament els accessos estrictament necessaris a la resta d'usos de la parcel·la.

La superfície mínima útil del local d'activitat econòmica o serveis serà de 30 m²st.

La proporció mínima de superfície construïda dedicada al local d'activitat econòmica o serveis serà del 60% de la planta baixa.

No obstant l'apartat 1, en les plantes baixes de les parcel·les confrontants a la xarxa comercial local, clau 5x, s'admet la implantació de nous habitatges només en el cas que es tracti d'habitatges de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric. L'ús d'habitatge protegit s'ajustarà al que es determina en l'article 5 d'aquestes NU. Per tal que els habitatges de protecció pública amb façana a carrer puguin ser compatibles amb altres usos en la resta de la planta baixa, s'haurà de donar compliment a les condicions mínimes següents:

La fondària mínima que ocupi l'habitatge protegit serà de 8 m respecte de la façana a carrer (o la totalitat de la parcel·la si la fondària és menor). En la façana a carrer s'admetran, a banda de l'ús d'habitatge protegit, únicament els accessos estrictament necessaris a la resta d'usos de la parcel·la.

La superfície mínima útil de l'habitatge protegit serà de 40 m²st.

La proporció mínima de superfície construïda dedicada a l'habitatge protegit serà del 60% de la planta baixa.

No obstant l'apartat 1, en les plantes baixes de les parcel·les confrontants als eixos comercials locals, clau 5e, i a la xarxa comercial local, clau 5x, s'admet la implantació de nous habitatges quan existeixi, en les fitxes respectives del Catàleg, una protecció patrimonial, individual o de conjunt que ho dispensi per tal de mantenir la seva configuració tipològica.

Respecte de les parcel·les ubicades en cantonada, la determinació de la condició de front respecte les qualificacions viaries esmentades (5e i 5x) es farà d'acord amb la ubicació precisa de l'entitat on el localitzi l'ús en qüestió de tal manera

que contacti directament amb el sistema viari 5e o 5x, amb independència d'on es produeixi el seu accés i de la dimensió d'aquest front.

S'aplicaran també les determinacions del present articles en parcel·les i entitats amb façana a les claus 5e o 5x a través d'altres sistemes.

Es modifica l'apartat 4 de l'article 320 de les Normes urbanístiques de PGM, de façana mínima de la zona de nucli antic, amb el redactat següent:

4a. La longitud mínima de façana serà de 6,50 m excepte per a habitatges unifamiliars en els quals s'admet l'edificació en solars de façana no inferior als 4,80 m. Per a les parcel·les existents amb construccions laterals compostes com a mínim de planta baixa i un pis, que impedeixin els esmentats valors, s'admet una reducció de façana mínima fins a 4,50 m.

En cas de parcel·les amb façana a sistema viari d'eixos comercials locals, clau 5e, o amb façana a sistema viari de xarxa comercial local, clau 5x, s'haurà de garantir en tots els casos l'ús de locals d'activitat econòmica o serveis amb façana a carrer, d'acord amb l'article 10 de la MPGM de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà.

Article 11. Regulació de l'aparcament

En l'àmbit de la present MPGM, la previsió d'aparcaments als edificis és la determinada l'article 12 de la present normativa urbanística.

En l'àmbit de la present MPGM, les regles sobre la previsió d'aparcament en edificis són les determinades a l'article 13 de la present normativa urbanística.

Per tot el no indicat a la present normativa urbanística, seran d'aplicació les Normes urbanístiques de PGM en el municipi de Gavà, per a la regulació de l'aparcament.

Article 12. Previsió d'aparcament als edificis

Els edificis de nova planta hauran de projectar-se perquè comptin amb aparcaments a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de 20 m² per plaça, incloses rampes d'accés de maniobra, illots i voravies.

Les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents:

Edificis d'habitatge:

En sòl urbà dues places d'aparcament per cada habitatge de més de 90 m² útils, i una plaça d'aparcament per cada habitatge de superfície útil igual o inferior a 90 m².

En sòl urbanitzable objecte d'un pla parcial, les que es fixin en aquest, amb el límit mínim d'una plaça, almenys, per cada 200 m² d'edificació i es completarà l'estàndard legal per mitjà de la reserva de superfície d'estacionament.

En sòl urbà, objecte d'un pla especial de reforma interior, les que s'hi fixin, amb un mínim d'una plaça per cada 200 m² de sostre edificable potencial.

En sòl urbà, en cas d'habitatges de protecció oficial, una plaça per cada dos habitatges de 80 a 120 m² i una plaça per cada quatre habitatges menors de 80 m², tot referit a superfície útil.

Edificis públics o privats per a oficines, despatxos, bancs i similars; o edificis amb oficines, despatxos, bancs o similars:

Una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície útil dedicada a oficines o despatxos.

Edificis amb locals comercials al detall i grans magatzems de venda:

Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destinació comercial, depassi de 400 m², hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada 80 m² de superfície construïda.

Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial:

Una plaça d'aparcament per cada local de superfície superior a 100 m² amb el mínim d'una plaça per cada 100 m² de superfície útil.

Teatres, cinemes, circs, sales de festes, sales d'espectacles, palaus o sales de congressos i convencions, auditoris, gimnasos i anàlegs:

Una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i quan excedeixin de cinc-centes localitats de cabuda, una plaça per cada deu localitats.

Hotels, residències i similars:

Hotels de quatre i cinc estrelles, una plaça d'aparcament per cada deu habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.

Hotels de tres estrelles, una plaça per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.

Els altres, una plaça per cada sis habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.

Clíniques, sanatoris, hospitals:

Una plaça d'aparcament per cada deu llits.

Biblioteques, galeries d'art, museus i anàlegs:

Una plaça d'aparcament per cada 200 m² en aquells locals de superfície superior a 1.600 m².

Les exigències establertes als paràgrafs anteriors són mínimes i, en conseqüència, podran establir-se'n d'altres de superiors a les ordenances municipals sobre aparcaments.

Article 13. Regles sobre la previsió d'aparcaments en edificis

Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article anterior, el nombre mínim de places d'aparcament ha de ser el que resulti dels diferents usos.

Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article anterior, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant, per analogia, els mòduls de l'article anterior.

El que s'ha disposat a l'article anterior sobre previsions mínimes d'aparcaments és també aplicable als edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat. La previsió ha de ser la corresponent a l'ampliació. Quan es tracti d'indústries, per a l'aplicació d'aquesta regla amb caràcter obligatori, caldrà que l'augment signifiqui una disponibilitat major de superfície útil, superior al 25 per 100 de l'anterior a l'ampliació.

També s'hauran d'aplicar les regles sobre previsions d'aparcaments als casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús.

Als edificis plurifamiliars amb façana inferior a 7 m d'amplada, es podran exonerar de l'obligació de la reserva de places d'aparcament en el propi edifici, podent-se substituir en espais propers, quan es pugui afrontar el previsible nombre de vehicles en aparcaments públics o privats, sense entorpir les àrees de circulació i estacionament. L'autorització ha d'establir les condicions pertinents per tal de garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments puguin servir a diferents edificis.

Aquesta exoneració, podent substituir les places en espais propers, també serà aplicable en els casos següents:

Quan de l'aplicació dels mòduls anteriors, l'exigència de places d'aparcament sigui igual o inferior a quatre.

Quan per forma i/o dimensions de la parcel·la el nombre de places que es poden ubicar en soterrani sigui igual o inferior a quatre.

Quan per impossibilitat tècnica degudament justificada no es puguin ubicar totes les places al primer soterrani, no serà obligatori fer-ne un segon, podent ubicar la diferència en espais propers.

A les illes de vianants, actualment c. Màrtirs del Setge de 1714, c. Salvador Lluç (entre c. del Centre i plaça Major), c. Sant Pere (entre plaça Major i c. Sant Joan), passatge Rambla, rambla de Salvador Lluç (futura zona de vianants), rambla de Joaquim Vayreda, rambla Maria Casas, plaça J. Batista i Roca, plaça J. Taradellas, plaça Major i plaça de la Bogeria; no s'autoritzaran els aparcaments en solars amb façana inferior a 15 m, i per tant, els promotors quedaran exonerats de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici i caldrà substituir les places necessàries per a la previsió d'espais contigus d'aparcament, llevat que el terreny doni a un altre carrer. En aquest supòsit la previsió de places d'aparcament serà obligatòria, i l'accés es farà ineludiblement per aquest carrer.

A les parcel·les amb façana superior als 10 m d'amplada que no estiguin en els supòsits dels apartats 5 o 6 del present article, les previsions de les places

d'aparcament s'han d'executar obligatòriament en planta soterrani. No serà obligatori en parcel·les amb edificacions aïllades i espais lliures.

No s'admetran segregacions o parcel·lacions que impossibilitin el compliment de les dotacions d'aparcament a la parcel·la.

A l'efecte del compliment de les previsions d'aparcament en els edificis, no computaran les places sotmeses a règim d'explotació horària o rotació. L'Ajuntament podrà denegar l'autorització d'aparcaments sotmesos a règim de regulació horària o rotació per raons justificades d'accessibilitat o de regulació del trànsit rodat i per a vianants.

En els edificis d'habitatges unifamiliars adossats en filera, de nova planta, no s'admetrà, llevat de casos degudament justificats ateses les característiques de la zona i del vial, més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament en el solar, per cada 15 m de façana o fracció.

Els nous habitatges de protecció oficial que es generin fruit de l'aplicació dels articles 9 i 10 de la Modificació puntual de Pla general metropolitana de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà, pel que fa a la regulació dels usos de les plantes baixes confrontants amb sistema viari xarxa comercial local, clau 5x, queden exonerats de la reserva de places d'aparcament.

Títol IV. Millora de les condicions d'habitabilitat i accessibilitat

Article 14. Regulació de l'habitatge en planta baixa

S'afegeix l'apartat 7 a l'article 225 de les Normes urbanístiques de PGM, per a la regulació de la planta baixa, amb el redactat següent:

Article 225.7.1. Al tipus d'ordenació en alineació de vial s'estableixen les condicions següents per a l'ús d'habitatge en planta baixa:

No ha de suposar increment de la densitat d'habitatges admesa en la parcel·la per raó de la qualificació de zona corresponent, segons la normativa vigent.

L'ús d'habitatge en planta baixa haurà de situar-se en l'espai edificat comprès entre les façanes principals i posteriors de les plantes superiors. No s'admet l'ús d'habitatge en la part de parcel·la situada al pati interior d'illa. En cas d'ubicar habitatge i local en planta baixa, el local resultant de la segregació que sobrepassi el cos de l'edificació principal ha de garantir l'accés directe des de la via pública.

L'espai lliure a l'interior d'illa en front de les estàncies-menjador o sales, tindrà una fondària mínima de 6 m i una amplada mínima de 4,50 m i el paviment del qual estarà com a màxim 1 m per sobre de la cota superior del paviment definitiu de la dependència a ventilar o il·luminar.

Per a una adequada ventilació i il·luminació s'hauran de complir amb aquests requisits:

La longitud de façana mínima a via pública o pati interior d'illa serà de 3 m.

La suma de façanes a espais exteriors o patis d'il·luminació haurà de complir la relació Longitud total = Superfície útil de l'habitatge / 9 ($L=S/9$). En cas de canvi d'ús de local a habitatge, en que el local objecte del canvi d'ús tingui una superfície major que la permesa per longitud de façana, s'admetria la segregació del local en habitatge/s i local/s, sempre que el/s local/s resultant/s disposi/n de façana directa a via pública amb una longitud mínima de 3 m.

S'haurà de garantir la ventilació i il·luminació dels espais d'ús comú i dels dormitoris mitjançant obertures d'una superfície no inferior a 1/8 de la seva superfície.

La porta d'accés des de la via pública no podrà comptabilitzar com a superfície de ventilació i il·luminació.

En cas de canvi d'ús de local a habitatge, per garantir una adequada ventilació i il·luminació del nou habitatge, no podrà reduir-se el forat de façana del local objecte del canvi d'ús, mantenint així la màxima superfície vidriada a la façana.

En compliment de la normativa d'accessibilitat:

Les estances principals hauran de ser practicables.

L'accés des de la via pública haurà de ser practicable. En cas de canvi d'ús de local a habitatge, quan no es pugui suprimir el graó d'accés existent des de la via pública, aquest s'haurà de produir obligatòriament des del vestíbul comunitari.

Art. 225.7.2. S'admet l'ús d'habitatge en planta altell si compleix les condicions requerides per als habitatges en planta baixa i a més a més les següents:

La superfície mínima en planta baixa de cada habitatge, sense considerar la de l'altell, serà de 36 m² útils, i haurà de tenir inclosa alguna de les peces principals de l'habitatge.

No es permet la ventilació de les dependències que sigui obligatori compartimentar únicament a través del doble espai de la planta baixa produït per la reculada de l'entresolat.

L'alçada lliure mínima de l'altell serà de 2,50 m. L'alçada lliure mínima de la planta baixa, inclosa la part de sota de l'entresolat, serà de 2,50 m.

La superfície de l'altell destinat a habitatge en cap cas podrà sobrepassar la fondària edificable de l'edificació principal. No s'admet l'ús d'habitatge en la part del local situada al pati interior d'illa.

La planta altell haurà de disposar de façana mínima a pati interior d'illa amb una longitud mínima de 3 metres.

La suma de façanes a espais exterior o patis d'il·luminació haurà de complir la relació $L = S_{\text{útil}}/9$, tant en planta baixa com en planta altell. En cas de canvi d'ús de local a habitatge, en que el local objecte del canvi d'ús tingui una superfície major que la permesa per longitud de façana, s'admetria la segregació del local

en habitatge/s i local/s sempre que el/s local/s resultant/s disposi/n de façana directa a via pública amb una longitud mínima de 3 metres.

L'ús de la planta altell com habitatge resta prohibit, a més de per incompliment d'algun punt o apartat anterior, en les situacions següents:

En el cas que la possible superfície útil de l'altell destinat a habitatge, sense comptabilitzar l'escala d'accés al mateix, fos inferior a 6 m².

En el cas d'edificis inclosos al Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic.

Títol V. Desenvolupament i gestió de la MPGM

Article 15. Desenvolupament, gestió i execució de la present Modificació puntual

Les disposicions de la present MPGM són d'aplicació directa i no requeriran cap instrument de planejament derivat que les desenvolupin ni cap instrument de gestió urbanística. Serà en les tramitacions de les corresponents llicències que es fiscalitzarà el seu compliment i aplicació.

Disposició transitòria

Als habitatges existents a l'entrada en vigor de la present MPGM en les plantes baixes de les parcel·les amb façana a sistema viari d'eixos comercials locals, clau 5e, o a sistema viari de xarxa comercial local, clau 5x, se'ls aplicarà el règim transitori següent:

A les parcel·les i/o entitats amb façana a sistema viari d'eixos comercials locals, clau 5e, amb ús d'habitatge legalment implantat en planta baixa, ja sigui de renda lliure o amb algun tipus de protecció oficial, se'ls aplicarà el règim de disconformitat amb el planejament, regulat a l'article 108 del TRLUC.

A les parcel·les i/o entitats amb façana a sistema viari de xarxa comercial local, clau 5x, amb ús d'habitatge legalment implantat en planta baixa de renda lliure, se'ls aplicarà el règim de disconformitat amb el planejament, regulat a l'article 108 del TRLUC.

Disposició final

Aquesta MPGM entrarà en vigor l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva, i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva Modificació o revisió.