

batlleiroig

PLA DE MILLORA URBANA DEL SÒL QUALIFICAT DE ZONA
D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA, HABITATGE
PLURIFAMILIAR, CLAU 18H, SUBZONA 18H3, DEL TEXT
REFÓS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DE
DELIMITACIÓ DEL SECTOR LLEVANT MAR DE GAVÀ

ABRIL DE 2025

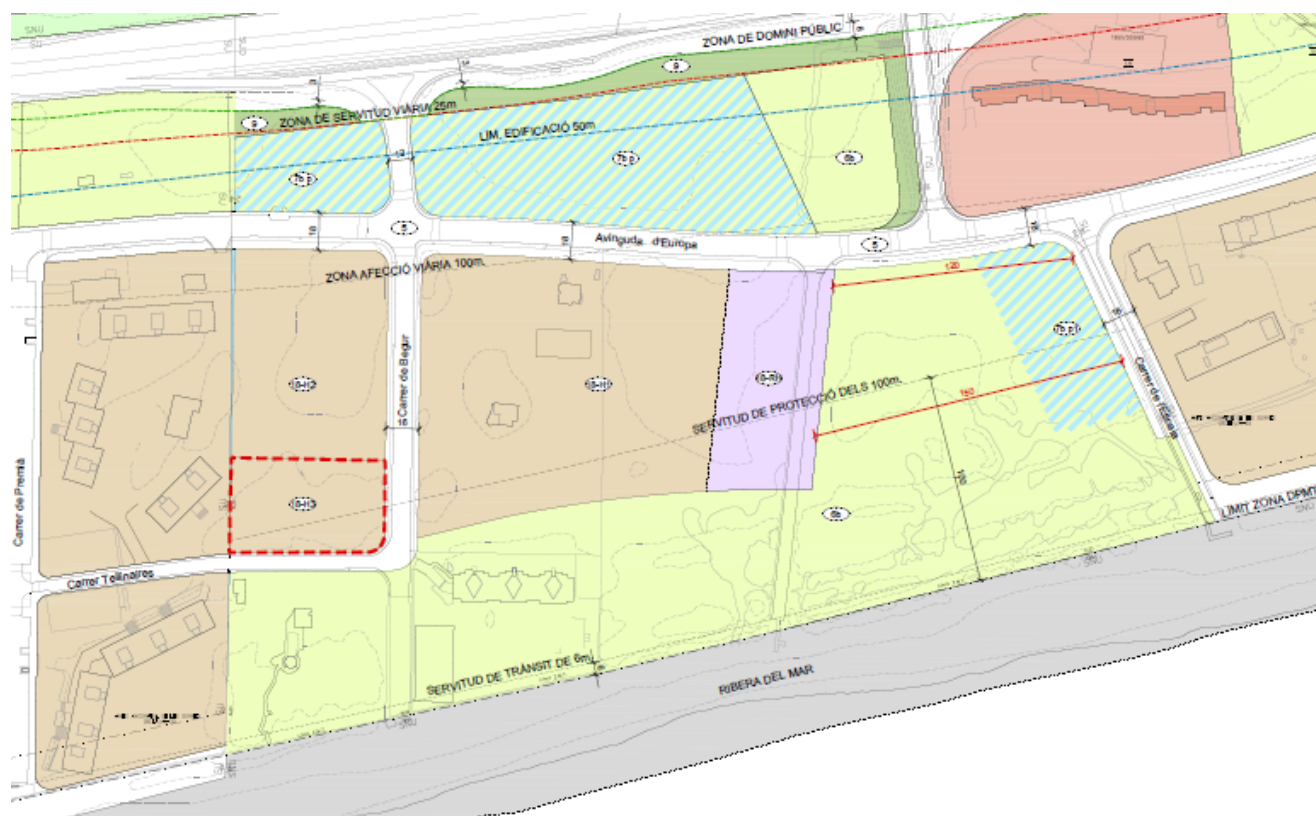
ÍNDEX

I. MEMÒRIA	3
1. OBJECTIU I MARC JURÍDIC	3
2. DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT	3
3. PROMOTOR I REDACTORS DEL PLA	3
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	3
5. ESTAT ACTUAL	3
6. PLANEJAMENT VIGENT I PROJECTE DE GESTIÓ URBANÍSTICA	4
6.1. TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ DEL SECTOR LLEVANT MAR DE GAVÀ	4
6.2. NORMES URBANÍSTIQUES VIGENTS	4
6.3. PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ DEL SECTOR LLEVANT MAR DE GAVÀ	6
7. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DEL PMU	7
8. ORDENACIÓ PROPOSADA I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ	8
8.1. ORDENACIÓ PROPOSADA	8
8.2. JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA	8
9. CRITERIS DE GESTIÓ	9
10. INFORME AMBIENTAL	9
11. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	9
12. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT	9
13. PLA D'ETAPES	9
II. NORMES URBANÍSTIQUES	10
III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	13

I. MEMÒRIA

1. OBJECTIU I MARC JURÍDIC

El present Pla de Millora Urbana té per objectiu l'ajust i clarificació de les condicions d'ordenació dels cossos sortints i elements sortints del sòl qualificat de zona d'ordenació volumètrica específica, habitatge plurifamiliar, clau 18H, subzona 18H3, del Text refós de la modificació del Pla Parcial de delimitació del sector Llevant mar de Gavà.



Aquest Pla de Millora Urbana s'adequa a les finalitats previstes per l'article 72 de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità (en endavant, NU PGM) i s'empara en la legislació urbanística vigent, en concret, el Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

2. DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana inclou el sòl qualificat de zona d'ordenació volumètrica específica, habitatge plurifamiliar, clau 18H, subzona 18H3, del Text refós modificació del Pla Parcial de delimitació del sector Llevant mar de Gavà.

Aquest àmbit té 3.287 m² d'acord amb el planejament vigent, i està situat a la cantonada dels carrers Begur i Tellinares.

3. PROMOTOR I REDACTORS DEL PLA

El promotor del pla és la Junta de compensació del sector.

Els redactors del Pla són Enric Batlle, Joan Roig i Abel Porcar per part de Batlle i Roig Arquitectura SLP.

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

D'acord amb el Projecte de reparcel·lació inscrit al registre de la propietat, els titulars de la finca inclosa en l'àmbit de planejament són la Comunitat de propietaris d'Apartaments Ibiza i UNIQ LARK DEVELOPMENT, SL.

5. ESTAT ACTUAL

La finca objecte d'estudi té front a dos carrers, al sud el carrer de Tellinares i a l'est el carrer de Begur.



La finca és sensiblement plana, amb un petitíssim desnivell nord-sud i oest-est i hi ha nombrosos pins. Es troba parcialment tancada.



Vista des del carrer Tellinaries

Al nord limita amb la zona d'ordenació volumètrica específica. Habitatge plurifamiliar. Clau 18H, subzona 18H2 definida pel mateix instrument de planejament.

I a l'oest limita amb la finca situada al carrer d'Europa, 31, en sòl urbà consolidat, que té diverses edificacions plurifamiliars aïllades i envoltades de jardí.

6. PLANEJAMENT VIGENT I PROJECTE DE GESTIÓ URBANÍSTICA

6.1. TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ DEL SECTOR LLEVANT MAR DE GAVÀ

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit Metropolità de Barcelona, en sessió de 27 de setembre de 2021 va acordar aprovar definitivament la Modificació del Pla Parcial de delimitació del sector Llevant mar de Gavà, supeditant la seva publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un Text refós que incorporés unes prescripcions.

En data 13 de desembre de 2021, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit Metropolità de Barcelona acordà donar conformitat al Text refós de la Modificació del Pla Parcial de delimitació del sector Llevant mar de Gavà (en endavant, TRMPPD) i publicar l'acord d'aprovació definitiva.

6.2. NORMES URBANÍSTIQUES VIGENTS

En la zona objecte de planejament, la normativa vigent d'acord amb el TRMPPD és la següent:

1. Qualificació urbanística: Zona d'ordenació volumètrica específica. Habitatge plurifamiliar. Clau 18H, subzona 18H3.

2. Condicions d'edificació:

- a. Parcel·la mínima: Tota la subzona serà una parcel·la única.
- b. Edificabilitat i densitat neta: El sostre màxim serà de 2.500 m² d'habitatge lliure

El nombre d'habitatges serà: 24 habitatges lliures

c. Condicions d'ús: en la zona 18-H l'ús principal és el d'habitatge, que podrà ser compatible amb el de despatx professional o de prestació de serveis lligats a l'habitatge del titular. No s'admet l'habitatge unifamiliar en filera.

d. Ocupació de parcel·la:

Els projectes d'edificació hauran de definir, dintre de les parcel·les de sòl privat, tres àmbits amb les característiques següents:

- Àmbit d'ocupació màxima de l'edificació:

- o L'ocupació màxima de l'edificació serà del 35% de la parcel·la.
- o Es podrà incrementar en planta baixa un 5% de l'ocupació màxima de parcel·la, per ubicar construccions auxiliars, pistes esportives i piscines.
- o Es podrà incrementar en planta soterrani un 10% de l'ocupació màxima de parcel·la, per ubicar-hi l'aparcament.
- o L'edificació no podrà ocupar els espais inclosos en la franja de servitud de protecció del domini públic marítim de 100 m.

- Àmbit de protecció de la pineda i del sotabosc:

- o En tot cas ocuparà un mínim del 40% de la parcel·la.
- o Es conservarà la topografia, l'arbrat i el sotabosc existent, tret del que s'hagi d'eliminar per motius ambientals. Serà obligatori regenerar la pineda eliminada dins d'aquest àmbit seguint les determinacions establertes en el Pla de gestió de les pinedes del tractament dels espais lliures privats. Cas que en la zona assignada a aquest àmbit no hi hagi pineda o aquesta estigui en molt mal estat, aquesta s'haurà de regenerar.
- o Per tal de preservar la topografia natural i la permeabilitat del terreny, en aquestes àrees només s'admetran, per a l'ús dels vianants, paviments tous i permeables i passeres de fusta, adaptats a la topografia.

- o En la mesura de les possibilitats de cada parcel·la aquest àmbit es conformarà com una àrea compacta, adjacent a pinedes i/o dunes públiques i en dimensions no inferiors a 6 m d'ample.
- A la resta de l'espai lliure de parcel·la:
 - o S'hi ubicaran els accessos de vianants i rodats als aparcaments, on s'utilitzaran paviments drenants, elements auxiliars com l'estació transformadora, l'equip de la piscina (sempre que estigui soterrat) i les instal·lacions de compostatge, superfícies de gespa i àrees de jocs infantils.
 - o El projecte haurà de promoure en aquest espai la preservació del màxim de cobertura de pineda amb els usos i elements d'aquest espai i promoure la integració paisatgística dels elements que s'hi ubiquin, així com solucions que preservin la permeabilitat i la topografia natural del terreny, com les plataformes de materials lleugers (fusta, metall) que podran estar elevades respecte el terreny fins a la cota reguladora de la planta baixa, seran permeables i tindran obertures per a l'arbrat existent o de futura plantació. Els espais ocupats només en planta soterrani per aparcament, corresponents al 10% de l'ocupació total de la parcel·la, seran tractats amb aquests mateixos criteris.
- e. Alçada màxima i nombre de plantes: 12,80 m PB+3
 - Les cobertes seran planes. Per sobre del forjat de coberta només es podran ubicar:
 - o Les plaques solars i elements tècnics puntuals com ara antenes, xemeneies i parallamps.
 - o Amb una alçada màxima de 0,60 m per sobre de l'alçada reguladora màxima, les cambres d'aire, elements de cobertura de la coberta plana i altres elements tècnics de les instal·lacions.
 - En les edificacions de PB+3, l'accés a les cobertes es farà a través d'espais comunitaris, (amb badalots des de l'últim tram d'escala), sense haver de travessar espai privat dels habitatges.
 - Els badalots només ocuparan un 10% de l'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa i no podran sobrepassar els 16,00 m de l'altura reguladora màxima.
- f. Separació als límits de parcel·la:

Per a les edificacions plurifamiliars d'habitatges s'estableix una separació mínima de 5 m, excepte la distància al llinar amb la zona veïna 20a/6 que és de 8 m, tal com s'indica al plànol normatiu O.2. La planta soterrani respectarà les separacions a llinars indicades al plànol O.2, i llevat d'allò que s'estableix per a les estacions transformadores a l'article 19 del TRMPPD.

L'edificació respectarà la separació de la servitud de protecció dels 100 m respecte el límit del Domini Públic Marítim-terrestre, segons indica la vigent Llei de Costes.
- g. Separacions entre edificacions: Les distàncies mínimes entre edificacions seran de 10 m.
- h. Alineacions obligatòries: Al plànol d'ordenació s'estableixen unes alineacions obligatòries. Els edificis d'aquesta alineació es podran fragmentar sempre que entre ells es mantinguin les separacions mínimes de 10 m.
- i. Plantes baixes: Tindrà la consideració de planta baixa aquella el paviment de la qual es trobi com a màxim a la cota absoluta (topogràfica) 4,10 m. La cota de referència per amidar l'alçada màxima serà l'esmentada 4,10 m.
- j. Plantes soterrani: S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per sota de la planta baixa, real o possible, tingui o no obertures en qualsevol dels seus fronts. Les plantes soterrani no es computaran a efectes d'edificabilitat. La planta soterrani només podrà destinar-se a aparcament o a trasters vinculats als habitatges. L'alçada lliure mínima en qualsevol punt de la planta soterrani serà de 2,20 m. Aquesta alçada no podrà ser envaïda per elements d'instal·lacions, enllumenat, senyalització, etc. El perímetre de la planta soterrani podrà tenir obertures en la franja d'1 m per sota del paviment de la planta baixa, i en tota l'alçada en els punts d'accés i de pas cap a l'exterior.
- k. Coberta: La coberta serà plana. Per sobre del forjat de coberta s'admetran els elements especificats al punt e.
- l. Tanques: La tanca del carrer o als espais públics podrà estar formada per:
 - elements vegetals o per una tanca metàl·lica amb una alçada màxima de 1,80 m que estarà coberta per l'exterior per elements vegetals, de manera que no quedi aparent; en aquest últim cas, la tanca metàl·lica se separarà com a mínim 60 cm del límit de propietat per permetre plantar la tanca vegetal exterior dintre de la propietat privada
 - tanques de pals de fusta

En ambdós casos les tanques hauran de garantir per la part inferior el pas de petits rosegadors i fauna de mida similar.

Les separacions interiors a les parcel·les seran a base d'elements vegetals exclusivament.

Les tanques vegetals estaran formades per espècies autòctones com viburnum tinus, pistacea lentiscus i hederà helix.

Complementàriament a l'esmentat, aquelles tanques que siguin colindants amb la zona de domini marítim-terrestre hauran de complir l'article 47 del Reial Decret 876/2014 de 10 d'octubre.
- m. Tractament dels espais lliures privats:
 - Àmbit d'ocupació màxima de l'edificació:
 - o S'admet una piscina comunitària per parcel·la. No s'admetrà la implantació de piscines per a l'ús privat dels habitatges de planta baixa.

- o Les construccions auxiliars, pistes esportives i piscines sempre computaran a efectes de l'ocupació màxima de la parcel·la.
- Àmbit de protecció de la pineda i del sotabosc:
 - o El Pla de Gestió de la pineda que s'acompanya a l'Estudi Ambiental estratègic estableix les directrius ambientals a aplicar per a la conservació de la pineda, tant en els espais de protecció de la pineda i el sotabosc com en la resta dels espais lliures de parcel·la. Per tal de controlar la seva aplicació pel que fa a la tala i plantació d'arbres, s'efectuarà un replanteig previ a l'inici de les obres del que s'aixecarà la corresponent acta per part dels serveis tècnics municipals.
- A la resta de l'espai lliure de parcel·la:
 - o Els paviments fora de l'àmbit d'ocupació de l'edificació, piscines i pistes esportives seran permeables de tipus formigó drenant o paviments mixtos.
 - o No s'admetran edificacions annexes més que les auxiliars per a instal·lacions (equip piscina, instal·lacions de compostatge, estació transformadora, etc.).
 - o Les espècies que es plantin en els espais lliures de parcel·la hauran de ser autòctones. En el cas que es planti gespa dintre de les àrees admeses serà del tipus C4 per tal de limitar el seu consum d'aigua.
- n. Aparcaments:

És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament de cotxe per a cada habitatge de superfície útil igual o inferior a 90 m² i dues places per a cada habitatge de més de 90 m² de superfície útil. Així mateix, es reservarà 1 plaça d'aparcament de motocicletes cada 200 m² de sostre, sense que sigui obligatori depassar 0,5 places per habitatge. L'aparcament serà comunitari. En el cas que en una parcel·la hi hagi més d'un edifici l'aparcament es podrà separar per tal d'ubicar-lo sota cadascun dels edificis, mantenint el seu caràcter comunitari i, per tal de minimitzar la construcció d'accessos a aparcament des dels vials, es podran comunicar les diferents parts de l'aparcament amb els passos mínims necessaris, que computaran a efectes d'ocupació d'acord amb el que estableix el punt d.

Es reservaran com a mínim els espais per a l'aparcament de dues bicicletes per cada 100 m² de sostre sense que sigui obligatori depassar les dues places per habitatge. El projecte edificatori determinarà la seva ubicació prioritàriament a l'interior dels edificis, en planta soterrani, baixa o plantes pis, però sempre en espais comunitaris.
- 3. Aquesta zona quedarà inclosa en la zona de sensibilitat acústica moderada (B1), pel que fa al front de l'avinguda Europa, i en la zona de sensibilitat acústica alta (A4) pel que fa a la resta de la zona.
- 4. Per tot el que no quedi especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació allò que figura a les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

6.3. PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ DEL SECTOR LLEVANT MAR DE GAVÀ

El Projecte de reparcel·lació del sector és va inscriure en el Registre de la Propietat el 29 de juliol de 2024.

Un dels objectius de TRMPPD era l'alliberament d'edificacions de la franja de 100 m des del domini públic marítim per obtenir la reserva d'un gran espai lliure que ocupa tota la franja de primera línia de la costa, que inclou tot l'àmbit del sistema dunar i s'estén en forma de corredor cap a l'interior per a arribar a connectar amb l'avinguda d'Europa i els espais lliures adjacents.

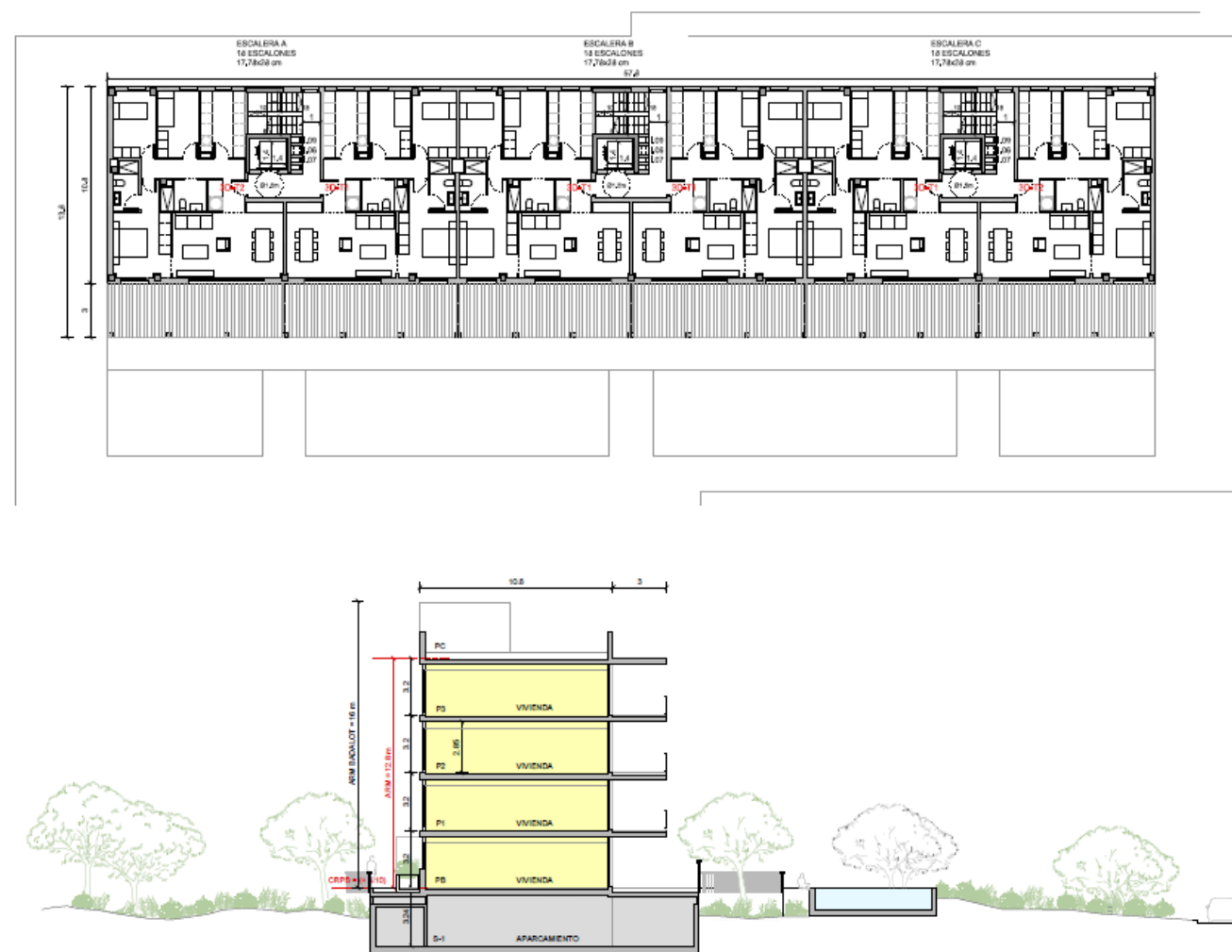
El TRMPPD elimina l'edifici d'Apartaments Ibiza situat a la franja dels 100 metres i el Projecte de reparcel·lació concreta els seus drets edificatoris en altres espais amb menor valor ambiental.

Segons l'acord al que han arribat els propietaris actuals de l'edifici Ibiza i la resta dels propietaris de l'àmbit, el Projecte de reparcel·lació adjudica als propietaris que integren la comunitat d'Apartaments Ibiza una participació en una finca de 3.286,79 m² de sòl amb un mínim de 1.873 m² de sostre sobre rasant, amb la possibilitat d'edificar un mínim de 18 habitatges, 36 places d'aparcament, 18 trasters i una piscina annexa, per tal de permetre el real·lotjament dels veïns d'aquest edifici en unes condicions el més semblants possibles a les que tenen a l'edifici actual. El projecte serà promogut per la Junta de Compensació o qui desenvolupi les seves funcions, d'acord amb l'avantprojecte que adjunta com annex.



Edificació Apartaments Ibiza existent, amb terrasses de grans dimensions a la façana sud

El Projecte de reparcel·lació contempla també una indemnització als propietaris d'Apartaments Ibiza equivalent al cost de la construcció de l'edifici i obtenció sense condicions de totes les llicències preceptives per a la seva operativitat, i estableix que no s'enderrocarà fins quan el nou edifici estigui en funcionament per a l'ús previst en el planejament.



Secció avantprojecte. El vol dels cossos i dels elements sortints de la façana sud és de 3 metres.

7. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DEL PMU

El present Pla de Millora Urbana té per objectiu clarificar la regulació dels cossos i elements sortints al sòl qualificat de zona d'ordenació volumètrica específica, habitatge plurifamiliar, clau 18H, subzona 18H3, del Text refós de la modificació del Pla Parcial de delimitació del sector Llevant mar de Gavà per tal que resulti més clara l'aplicació i determinació dels paràmetres de l'edificació, permetent solucions de flexibilitat adaptades a la singularitat de la situació.

L'avantprojecte annex al Projecte de reparcel·lació, acordat per la Junta de Compensació del sector, té uns cossos i elements sortints amb un vol de 3 metres, equivalents a les terrasses existents a l'edifici actual d'Apartaments Ibiza.

Al Pla Parcial vigent no hi ha una regulació expressa del vol màxim dels cossos sortints, però empra diverses tècniques d'ordenació dins de la volumetria específica. En alguns trams de les zones edificables fixa alineacions obligatòries per a una millor ordenació de les edificacions envers els espais públics i les finques properes, però en cap cas determina totes les alineacions en que ubicar l'edifici. En aquest sentit, el Pla Parcial estableix una alineació quan ho estima convenient i deixa flexibilitat per determinar la configuració de l'edifici amb un màxim d'ocupació permesa i altres paràmetres. Per tant, el Pla Parcial en la localització de les edificacions, al marge dels àmbits en que determina una alineació obligatòria, es flexible amb compliment de la resta de paràmetres d'ordenació

En aquest sentit, atès que l'article 230 de les NU del PGM limita el vol màxim en els tipus d'ordenació volumètrica específica a una desena part de la distància entre alineacions d'edificació, amb un màxim de 1,80 m, es podria entendre que és d'aplicació aquest article, tot i que en les façanes on es proposen els vols no hi ha una alineació sinó un gàlib màxim.

Sense perjudici de l'anterior, i amb la finalitat de garantir el reallotjament dels veïns que integren la comunitat d'Apartaments Ibiza en unes condicions el més semblants possibles a les que tenen a l'edifici actual es considera necessària aquesta tramitació amb l'objectiu de clarificar l'aplicació dels paràmetres d'edificació.

Per tant, es fa necessari, en aquest sentit, fer una regulació expressa dels cossos sortints al PMU, tenint en compte que l'article 72 de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità permet ajustar i concretar les condicions d'edificació aplicables en general mitjançant la tramitació d'un planejament derivat. En concret, l'article 72.3 estableix el següent:

A àrees determinades, el caràcter i la identitat urbana de les quals sigui interessant mantenir, podran establir-se, mitjançant l'aprovació de plans especials (plans de millora urbana d'acord amb la legislació vigent), tipus d'ordenació de l'edificació derivats o diferents dels previstos amb caràcter general en les Normes, que resultin més ben adaptats a les peculiaritats de les edificacions i al seu entorn, i que permetin solucions de flexibilitat major a les necessitats d'ordenació del sector.

Els plans especials (plans de millora urbana d'acord amb la legislació vigent), definiran les condicions d'edificació aplicables en aquest àmbit que podran diferenciar-se de les establertes amb caràcter general per a la zona, i es respectaran, en tot cas, les condicions següents que constitueixen les condicions bàsiques del planejament a la zona:

- Tipus d'ordenació de l'edificació*
- Edificabilitat màxima zonal*
- Densitat màxima d'habitatges*
- Limitació d'usos aplicables segons la reglamentació de la zona*

Tenint en compte tot l'anterior, l'objectiu del present PMU és clarificar, fent una regulació expressa dels vols en l'àmbit d'estudi, determinant que només s'admetran cossos sortints oberts i elements sortints en la façana sud de l'edifici i que el seu vol màxim serà de 3 metres.

8. ORDENACIÓ PROPOSADA I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

8.1. ORDENACIÓ PROPOSADA

Es proposa per a la zona d'ordenació volumètrica específica d'habitatge plurifamiliar, clau 18H, subzona 18H3, una regulació expressa pels cossos i elements sortints que permetin vols de 3 metres a la façana sud de l'edifici i mantenir la resta de condicions de l'edificació de les Normes urbanístiques del TRMPPD. No s'admetran cossos sortints en la resta de les façanes

La nova regulació dels cossos i elements sortints, que s'afegirà a la resta de determinacions del TRMPPD, serà la següent:

Cossos i elements sortints:

Es permetran cossos sortints oberts i elements sortints a la façana sud de l'edifici amb un vol màxim de fins a 3 metres, mesurats normalment al pla de façana en qualsevol punt d'aquesta.

Els cossos sortints oberts i els elements sortints podran ocupar totalment la longitud de la façana sud.

Els elements verticals situats a l'extrem del vol dels cossos sortints de l'edifici no els confereixen el caràcter de cossos sortints tancats.

No es permetran cossos sortints a la resta de les façanes.

Per tal d'unificar la normativa aplicable, a les ordenances del present PMU es recull la normativa d'aplicació específica a la subzona 18-H3 objecte de proposta d'acord amb el TRMPPD, afegint-hi aquesta nova regulació dels cossos i elements sortints.

8.2. JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

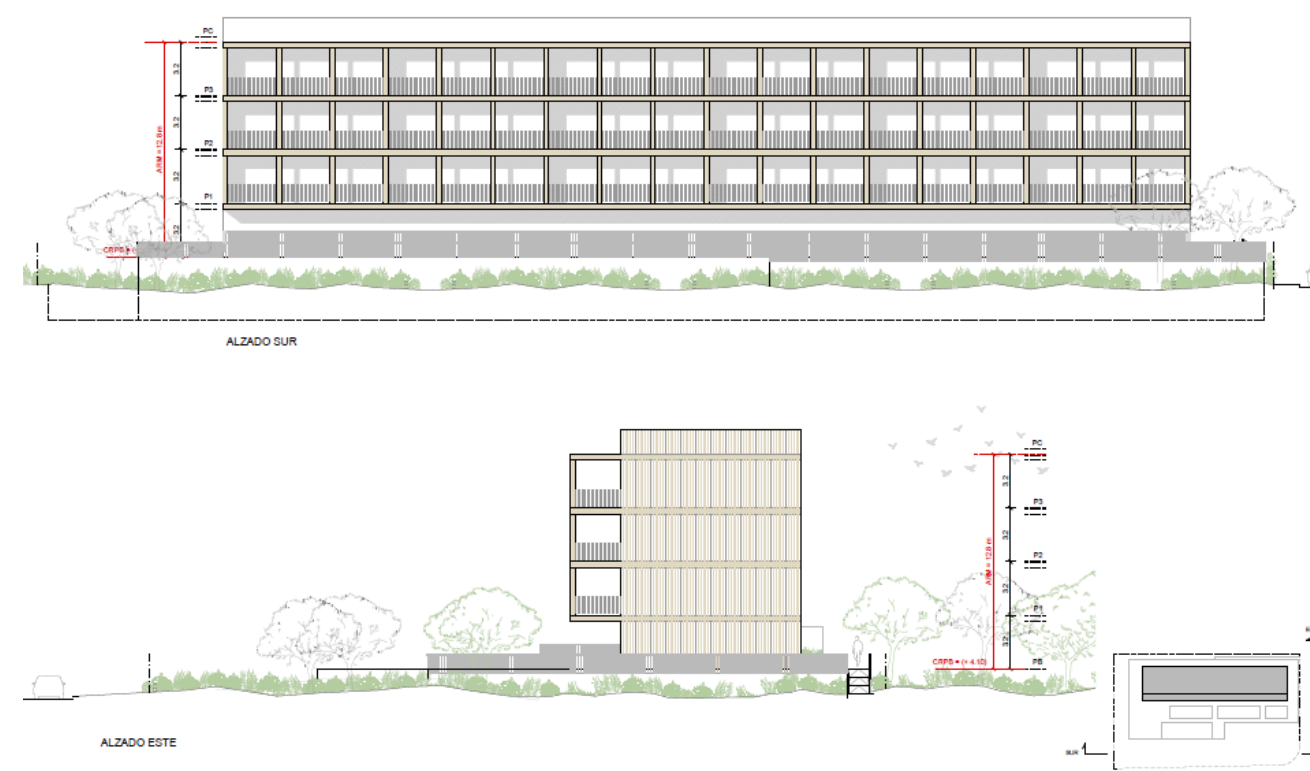
D'acord amb el Pla d'etapes del TRMPPD l'execució del Projecte d'Urbanització es dividirà en dues etapes i es podran admetre les comunicacions de primera ocupació de l'edificació situada a la subzona 18-H3 quan estiguin acabades les obres d'urbanització de la primera etapa.

Aquesta divisió en etapes és necessària per tal de programar de forma adequada el trasllat dels actuals habitants de l'edifici d'Apartaments Ibiza. Així, queda enquadrada en la primera etapa l'edificació que previsiblement, i d'acord amb el Projecte de Reparcel·lació inscrit en el registre de la propietat, es construirà per a traslladar els esmentats veïns, mentre que la segona etapa, que abasta la totalitat del sistema dunar, que té unes característiques i temps d'execució propis, també inclou l'enderroc i la restauració de l'actual parcel·la d'Apartaments Ibiza. Això permetrà

tenir finalitzat i amb comunicació de primera ocupació admesa el nou edifici que podrà acollir els actuals veïns d'Apartaments Ibiza just abans de procedir a l'enderroc de l'edifici existent.

El projecte de reparcel·lació inscrit estableix uns criteris d'adjudicació de les finques resultants acordats entre els propietaris del Sector Llevant Mar i, com ja s'ha esmentat, adjudica als propietaris que integren la comunitat d'Apartaments Ibiza una participació en una finca de 3.286,79 m² de sòl amb un mínim de 1.873 m² de sostre sobre rasant, amb la possibilitat d'edificar un mínim de 18 habitatges, 36 places d'aparcament, 18 trasters i una piscina annexa. El projecte bàsic de construcció de l'edifici amb piscina annexa serà promogut per la Junta de Compensació o qui desenvolupi les seves funcions de conformitat amb l'avantprojecte edificatori i memòria de qualitats que adjunta com annex.

Amb la finalitat de garantir el reallotjament dels veïns que integren la comunitat d'Apartaments Ibiza en unes condicions el més semblants possibles a les que tenen a l'edifici actual, es proposa que tots els cossos i elements sortints se situïn en una única façana orientada a sud i amb un vol màxim de 3 metres. Aquesta condició de l'edificació resulta més ben adaptada a les peculiaritats de l'edifici, de la situació de la finca i de l'entorn. També es pot afirmar que aquest vol a la façana sud afavoreix les condicions ambientals dels habitatges.



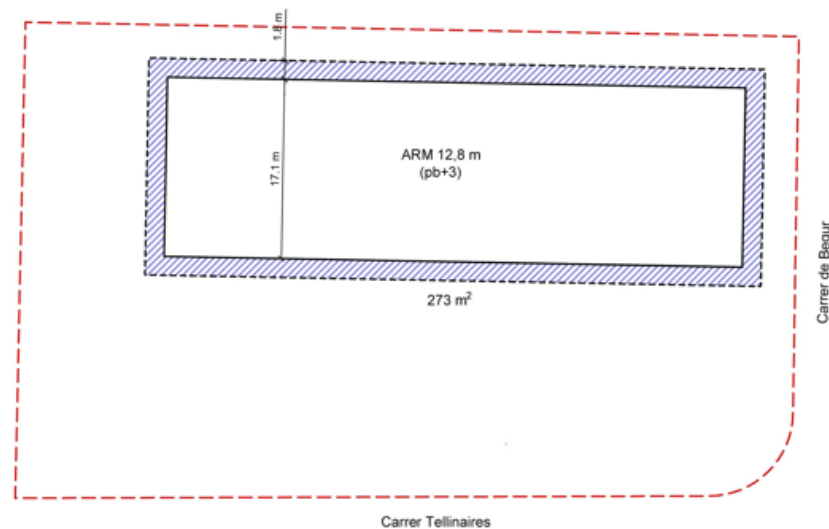
Façanes sud i est avantprojecte

Cal esmentar els cossos sortints de 3 m d'ample situats a la façana sud de l'edificació d'acord amb aquest PMU tenen una superfície total molt inferior als vols que s'admetrien amb la regulació

de l'article 230 del PGM, que consistirien en un vol continu de 1,80 m en tot el perímetre de l'edificació:

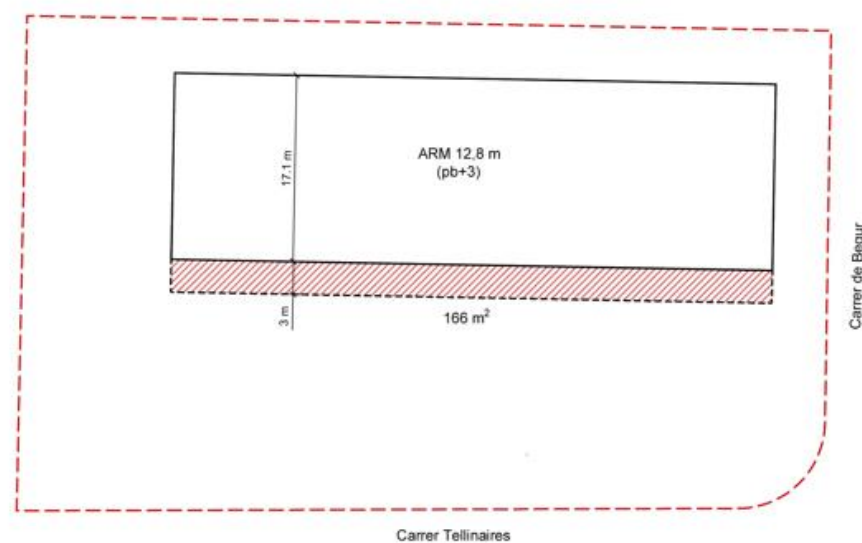
Vols admesos amb la regulació actual: $273 \text{ m}^2 \times 3 \text{ plantes} = 819 \text{ m}^2$

ESQUEMA VOLS N.U PGM



Vols admesos amb la regulació proposada: $166 \text{ m}^2 \times 3 \text{ plantes} = 498 \text{ m}^2$

ESQUEMA VOLS PROPOSATS



Per aquesta raó, la present modificació no genera en cap cas un increment de l'aprofitament de l'àmbit.

9. .CRITERIS DE GESTIÓ

El present PMU no modifica els criteris de gestió del TRMPPD vigent.

10. INFORME AMBIENTAL

Atès que aquest PMU no modifica les condicions ambientals en relació al TRMPPD vigent, segueixen sent d'aplicació les determinacions de l'Estudi Ambiental Estratègic del TRMPPD vigent.

11. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Atès que aquest Pla de Millora Urbana no té per objectiu la implantació de nous usos o activitats, ni l'augment de l'edificabilitat, sinó la concreció d'alguns paràmetres d'ordenació en relació al TRMPPD vigent, no és necessari un nou estudi de mobilitat generada d'acord amb l'art. 3.1.c) del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada i segueixen sent d'aplicació les determinacions de l'EAMG del TRMPPD vigent.

12. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Atès que aquest Pla de Millora Urbana no té per objectiu la implantació de nous usos o activitats, ni l'augment de l'edificabilitat, sinó la concreció d'alguns paràmetres d'ordenació en relació al TRMPPD vigent, segueixen sent d'aplicació les determinacions de l'Estudi econòmic i financer del TRMPPD vigent.

13. PLA D'ETAPES

El present PMU no modifica el Pla d'etapes del TRMPPD vigent.

Gavà, abril de 2025

Enric Batlle Durany
Batlle i Roig Arquitectura SLP

Joan Roig Duran

Abel Porcar Badal

II. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objectiu, àmbit i marc legal

1. Aquestes normes són part integrant del Pla de Millora Urbana del sòl qualificat de zona d'ordenació volumètrica específica, habitatge plurifamiliar, clau 18H, subzona 18H3, del Text refós de la modificació del Pla Parcial de delimitació del sector Llevant mar de Gavà que està inclosa en l'àmbit del Text refós de la modificació del Pla Parcial de delimitació del sector Llevant mar de Gavà, aprovat definitivament en data 27 de setembre de 2021 (TRMPPD).
2. El present Pla de Millora Urbana té per objectiu la clarificació i ajust de dues condicions d'edificació que el TRMPPD vigent estableix pel sòl qualificat de zona d'ordenació volumètrica específica, habitatge plurifamiliar, clau 18H, subzona 18H3, del Text refós de la modificació del Pla Parcial de delimitació del sector Llevant mar de Gavà.
3. L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana inclou el sòl qualificat de zona d'ordenació volumètrica específica, habitatge plurifamiliar, clau 18H, subzona 18H3, del Text refós de la modificació del Pla Parcial de delimitació del sector Llevant mar de Gavà.

Finca de 3.287 m², situada a la cantonada dels carrers Begur i Tellinares.
4. Aquest Pla de Millora Urbana s'adequa a les finalitats previstes per l'article 72 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (en endavant, NU PGM) i s'empara en la legislació urbanística vigent, en concret, el Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents normes o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al què determinen les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació del Pla Parcial de delimitació del sector Llevant mar de Gavà i les NU del Pla General Metropolità.

Article 2. Obligatorietat

Les determinacions d'aquesta Modificació de Pla obliguen per igual a l'Administració i als particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.

Article 3. Interpretació

Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del Pla de Millora Urbana expressats en la Memòria i d'acord amb el que preveu l'article 10 del TRLUC.

Article 4. Modificació

Les determinacions d'aquest Pla podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació.

Article 5. Contingut

El contingut d'aquest Pla compleix el què estableix la legislació urbanística vigent i està format pels documents següents:

- I. Memòria
- II. Normes urbanístiques
- III. Documentació gràfica

Tenen caràcter normatiu les presents Normes Urbanístiques, així com els plànols d'ordenació O.1 i O.2.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 6. Qualificació i usos del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana està qualificat de zona. Zona d'ordenació volumètrica específica. Habitatge plurifamiliar. Clau 18H, subzona 18H3.

S'entenen per zones els terrenys dins els quals, ateses les previsions del present PMU, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

Article 7. Regulació de la zona d'ordenació volumètrica específica. Habitatge plurifamiliar. Clau 18H, subzona 18H3.

1. Qualificació urbanística: Zona d'ordenació volumètrica específica. Habitatge plurifamiliar. Clau 18H, subzona 18H3.
2. Condicions d'edificació:
 - a. Parcel·la mínima: Tota la subzona serà una parcel·la única.
 - b. Edificabilitat i densitat neta: El sostre màxim serà de 2.500 m² d'habitatge lliure

El nombre d'habitatges serà: 24 habitatges lliures
 - c. Condicions d'ús: en la zona 18-H l'ús principal és el d'habitatge, que podrà ser compatible amb el de despatx professional o de prestació de serveis lligats a l'habitatge del titular. No s'admet l'habitatge unifamiliar en filera.
 - d. Ocupació de parcel·la:

Els projectes d'edificació hauran de definir, dintre de les parcel·les de sòl privat, tres àmbits amb les característiques següents:

- Àmbit d'ocupació màxima de l'edificació:
 - o L'ocupació màxima de l'edificació serà del 35% de la parcel·la.
 - o Es podrà incrementar en planta baixa un 5% de l'ocupació màxima de parcel·la, per ubicar construccions auxiliars, pistes esportives i piscines.
 - o Es podrà incrementar en planta soterrani un 10% de l'ocupació màxima de parcel·la, per ubicar-hi l'aparcament.
 - o L'edificació no podrà ocupar els espais inclosos en la franja de servitud de protecció del domini públic marítim de 100 m.
 - Àmbit de protecció de la pineda i del sotabosc:
 - o En tot cas ocuparà un mínim del 40% de la parcel·la.
 - o Es conservarà la topografia, l'arbrat i el sotabosc existent, tret del que s'hagi d'eliminar per motius ambientals. Serà obligatori regenerar la pineda eliminada dins d'aquest àmbit seguint les determinacions establertes en el Pla de gestió de les pinedes del tractament dels espais lliures privats. Cas que en la zona assignada a aquest àmbit no hi hagi pineda o aquesta estigui en molt mal estat, aquesta s'haurà de regenerar.
 - o Per tal de preservar la topografia natural i la permeabilitat del terreny, en aquestes àrees només s'admetran, per a l'ús dels vianants, paviments tous i permeables i passeres de fusta, adaptats a la topografia.
 - o En la mesura de les possibilitats de cada parcel·la aquest àmbit es conformarà com una àrea compacta, adjacent a pinedes i/o dunes públiques i en dimensions no inferiors a 6 m d'ample.
 - A la resta de l'espai lliure de parcel·la:
 - o S'hi ubicaran els accessos de vianants i rodats als aparcaments, on s'utilitzaran paviments drenants, elements auxiliars com l'estació transformadora, l'equip de la piscina (sempre que estigui soterrat) i les instal·lacions de compostatge, superfícies de gespa i àrees de jocs infantils.
 - o El projecte haurà de promoure en aquest espai la preservació del màxim de cobertura de pineda amb els usos i elements d'aquest espai i promoure la integració paisatgística dels elements que s'hi ubiquin, així com solucions que preservin la permeabilitat i la topografia natural del terreny, com les plataformes de materials lleugers (fusta, metall) que podran estar elevades respecte el terreny fins a la cota reguladora de la planta baixa, seran permeables i tindran obertures per a l'arbrat existent o de futura plantació. Els espais ocupats només en planta soterrani per aparcament, corresponents al 10% de l'ocupació total de la parcel·la, seran tractats amb aquests mateixos criteris.
- e. Alçada màxima i nombre de plantes: 12,80 m PB+3
- Les cobertes seran planes. Per sobre del forjat de coberta només es podran ubicar:
 - o Les plaques solars i elements tècnics puntuals com ara antenes, xemeneies i parallamps.
 - o Amb una alçada màxima de 0,60 m per sobre de l'alçada reguladora màxima, les cambres d'aire, elements de cobertura de la coberta plana i altres elements tècnics de les instal·lacions.
 - En les edificacions de PB+3, l'accés a les cobertes es farà a través d'espais comunitaris, (amb badalots des de l'últim tram d'escala), sense haver de travessar espai privatiu dels habitatges.
 - Els badalots només ocuparan un 10% de l'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa i no podran sobrepassar els 16,00 m de l'altura reguladora màxima.
- f. Separació als límits de parcel·la:
- Per a les edificacions plurifamiliars d'habitatges s'estableix una separació mínima de 5 m, excepte la distància al lindar amb la zona veïna 20a/6 que és de 8 m, tal com s'indica al plànol normatiu O.2. La planta soterrani respectarà les separacions a lindars indicades al plànol O.2, i llevat d'allò que s'estableix per a les estacions transformadores a l'article 19 del TRMPPD.
- L'edificació respectarà la separació de la servitud de protecció dels 100 m respecte el límit del Domini Públic Marítim-terrestre, segons indica la vigent Llei de Costes.
- g. Separacions entre edificacions: Les distàncies mínimes entre edificacions seran de 10 m.
 - h. Alineacions obligatòries: Al plànol d'ordenació s'estableixen unes alineacions obligatòries. Els edificis d'aquesta alineació es podran fragmentar sempre que entre ells es mantinguin les separacions mínimes de 10 m.
 - i. Plantes baixes: Tindrà la consideració de planta baixa aquella el paviment de la qual es trobi com a màxim a la cota absoluta (topogràfica) 4,10 m. La cota de referència per amidar l'alçada màxima serà l'esmentada 4,10 m.
 - j. Plantes soterrani: S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per sota de la planta baixa, real o possible, tingui o no obertures en qualsevol dels seus fronts. Les plantes soterrani no es computaran a efectes d'edificabilitat. La planta soterrani només podrà destinar-se a aparcament o a trasters vinculats als habitatges. L'alçada lliure mínima en qualsevol punt de la planta soterrani serà de 2,20 m. Aquesta alçada no podrà ser envaïda per elements d'instal·lacions, enllumenat, senyalització, etc. El perímetre de la planta soterrani podrà tenir obertures en la franja d'1 m per sota del paviment de la planta baixa, i en tota l'alçada en els punts d'accés i de pas cap a l'exterior.
 - k. Coberta: La coberta serà plana. Per sobre del forjat de coberta s'admetran els elements especificats al punt e.

- l. Tanques: La tanca del carrer o als espais públics podrà estar formada per:
- elements vegetals o per una tanca metàl·lica amb una alçada màxima de 1,80 m que estarà coberta per l'exterior per elements vegetals, de manera que no quedi aparent; en aquest últim cas, la tanca metàl·lica se separarà com a mínim 60 cm del límit de propietat per permetre plantar la tanca vegetal exterior dintre de la propietat privada
 - tanques de pals de fusta

En ambdós casos les tanques hauran de garantir per la part inferior el pas de petits rosegadors i fauna de mida similar.

Les separacions interiors a les parcel·les seran a base d'elements vegetals exclusivament.

Les tanques vegetals estaran formades per espècies autòctones com viburnum tinus, pistacea lentiscus i hederà helix.

Complementàriament a l'esmentat, aquelles tanques que siguin colindants amb la zona de domini marítim-terrestre hauran de complir l'article 47 del Reial Decret 876/2014 de 10 d'octubre.

- m. Tractament dels espais lliures privats:
- Àmbit d'ocupació màxima de l'edificació:
 - o S'admet una piscina comunitària per parcel·la. No s'admetrà la implantació de piscines per a l'ús privatiu dels habitatges de planta baixa.
 - o Les construccions auxiliars, pistes esportives i piscines sempre computaran a efectes de l'ocupació màxima de la parcel·la.
 - Àmbit de protecció de la pineda i del sotabosc:
 - o El Pla de Gestió de la pineda que s'acompanya a l'Estudi Ambiental estratègic estableix les directrius ambientals a aplicar per a la conservació de la pineda, tant en els espais de protecció de la pineda i el sotabosc com en la resta dels espais lliures de parcel·la. Per tal de controlar la seva aplicació pel que fa a la tala i plantació d'arbres, s'efectuarà un replanteig previ a l'inici de les obres del que s'aixecarà la corresponent acta per part dels serveis tècnics municipals.
 - A la resta de l'espai lliure de parcel·la:
 - o Els paviments fora de l'àmbit d'ocupació de l'edificació, piscines i pistes esportives seran permeables de tipus formigó drenant o paviments mixtos.
 - o No s'admetran edificacions annexes més que les auxiliars per a instal·lacions (equip piscina, instal·lacions de compostatge, estació transformadora, etc.).
 - o Les espècies que es plantin en els espais lliures de parcel·la hauran de ser autòctones. En el cas que es planti gespa dintre de les àrees admeses serà del tipus C4 per tal de limitar el seu consum d'aigua.

- n. Aparcaments:

És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament de cotxe per a cada habitatge de superfície útil igual o inferior a 90 m² i dues places per a cada habitatge de més de 90 m² de superfície útil. Així mateix, es reservarà 1 plaça d'aparcament de motocicletes cada 200 m² de sostre, sense que sigui obligatori depassar 0,5 places per habitatge. L'aparcament serà comunitari. En el cas que en una parcel·la hi hagi més d'un edifici l'aparcament es podrà separar per tal d'ubicar-lo sota cadascun dels edificis, mantenint el seu caràcter comunitari i, per tal de minimitzar la construcció d'accessos a aparcament des dels vials, es podran comunicar les diferents parts de l'aparcament amb els passos mínims necessaris, que computaran a efectes d'ocupació d'acord amb el que estableix el punt d.

Es reservaran com a mínim els espais per a l'aparcament de dues bicicletes per cada 100 m² de sostre sense que sigui obligatori depassar les dues places per habitatge. El projecte edificatori determinarà la seva ubicació prioritàriament a l'interior dels edificis, en planta soterrani, baixa o plantes pis, però sempre en espais comunitaris.

- o. Cossos i elements sortints

Es permetran cossos sortints oberts i elements sortints a la façana sud de l'edifici amb un vol màxim de fins a 3 metres, mesurats normalment al pla de façana en qualsevol punt d'aquesta, tal com queda grafiat en el plànol d'ordenació O.2.

Els cossos sortints oberts i els elements sortints podran ocupar totalment la longitud de la façana sud.

Els elements verticals situats a l'extrem del vol dels cossos sortints de l'edifici no els confereixen el caràcter de cossos sortints tancats.

No es permetran cossos sortints a la resta de les façanes.

3. Aquesta zona quedarà inclosa en la zona de sensibilitat acústica moderada (B1), pel que fa al front de l'avinguda Europa, i en la zona de sensibilitat acústica alta (A4) pel que fa a la resta de la zona.
4. Per tot el que no quedi especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació allò que figura a les Normes Urbanístiques del Text refós de la Modificació del Pla parcial de delimitació del sector Llevant mar de Gavà i al Pla General Metropolità

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.01	SITUACIÓ
I.02	EMPLAÇAMENT
I.03	FOTOPLÀ
I.04	TOPOGRÀFIC
I.05	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
I.6.1	PLANEJAMENT VIGENT. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
I.6.2	PLANEJAMENT VIGENT. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.1	PLANEJAMENT PROPOSAT. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
O.2	PLANEJAMENT PROPOSAT. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. PLANTA

PLÀNOLS D'IMATGE. ORIENTATIUS, NO NORMATIUS

IM.1	IMATGE DE LA PROPOSTA. PLANTA
------	-------------------------------



* Ortofoto utilitzada : Ortofoto oficial
ICGC (vol any 2023)

ÀMBIT PMU



COL·LABORADORS

DOCUMENT

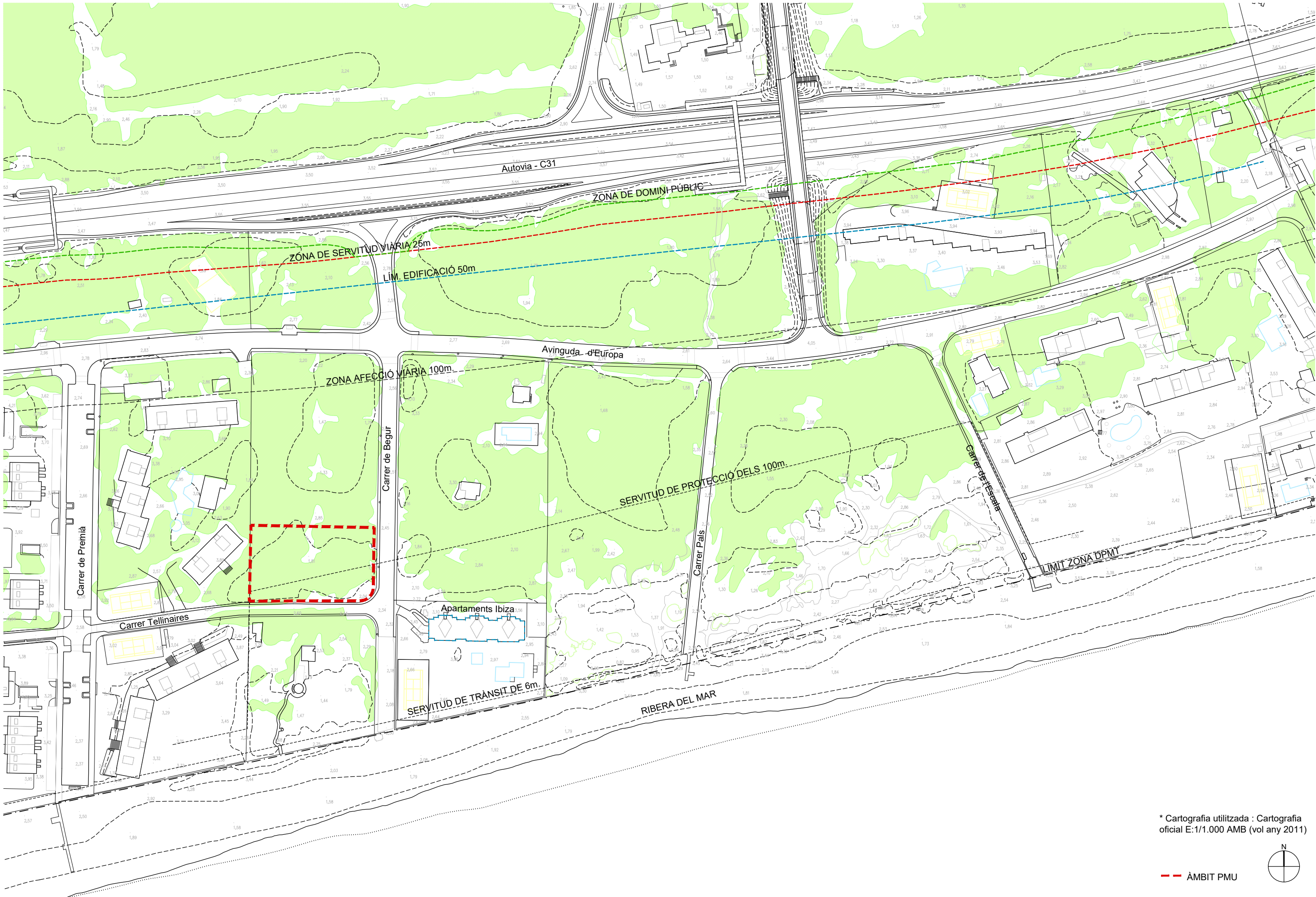
TRAÇA

ABRIL 2025

A3 E:1/10.000

0 100 200 m

1.01



* Cartografia utilitzada : Cartografia oficial E:1/1.000 AMB (vol any 2011)

--- ÀMBIT PMU



COL·LABORADORS

DOCUMENT

TRAÇA

ABRIL 2025

A3 E: 1/2.000 0 10 50 m

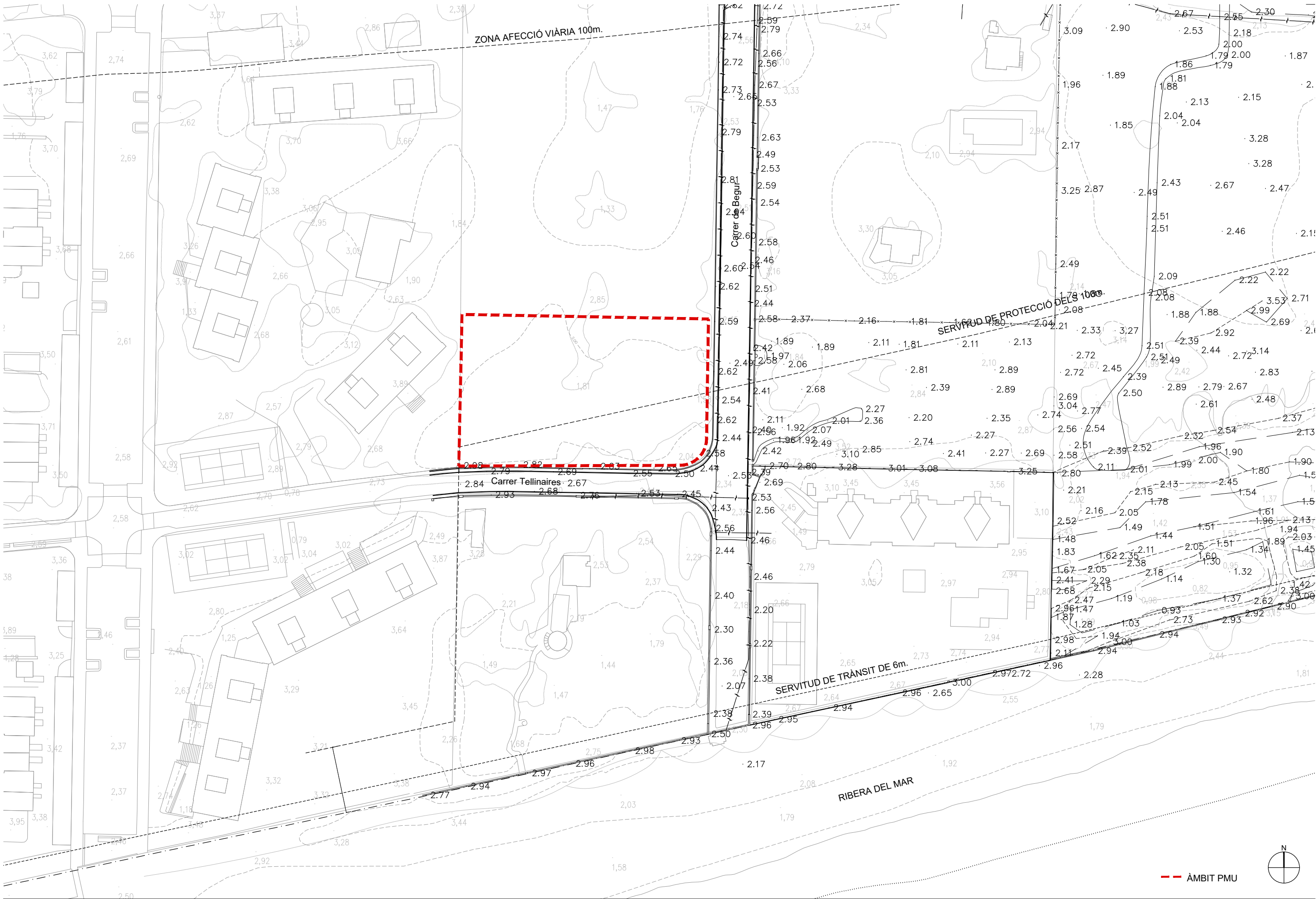
1.02



* Ortofoto utilitzada : Ortofoto oficial
ICGC (vol any 2023)

--- ÀMBIT PMU





--- ÀMBIT PMU



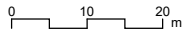
COL·LABORADORS

DOCUMENT

TRAÇA

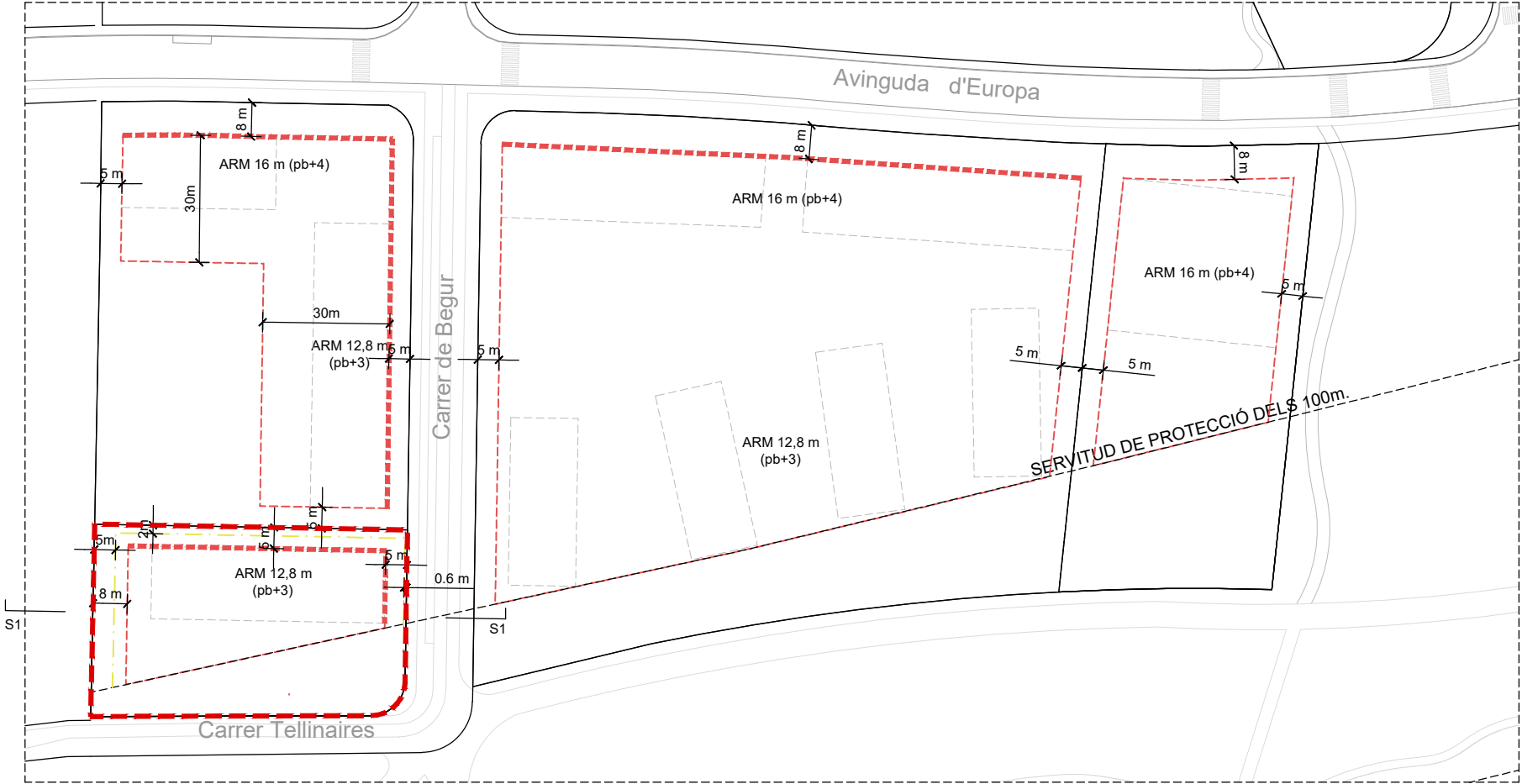
ABRIL 2025

A3 E: 1/1.000





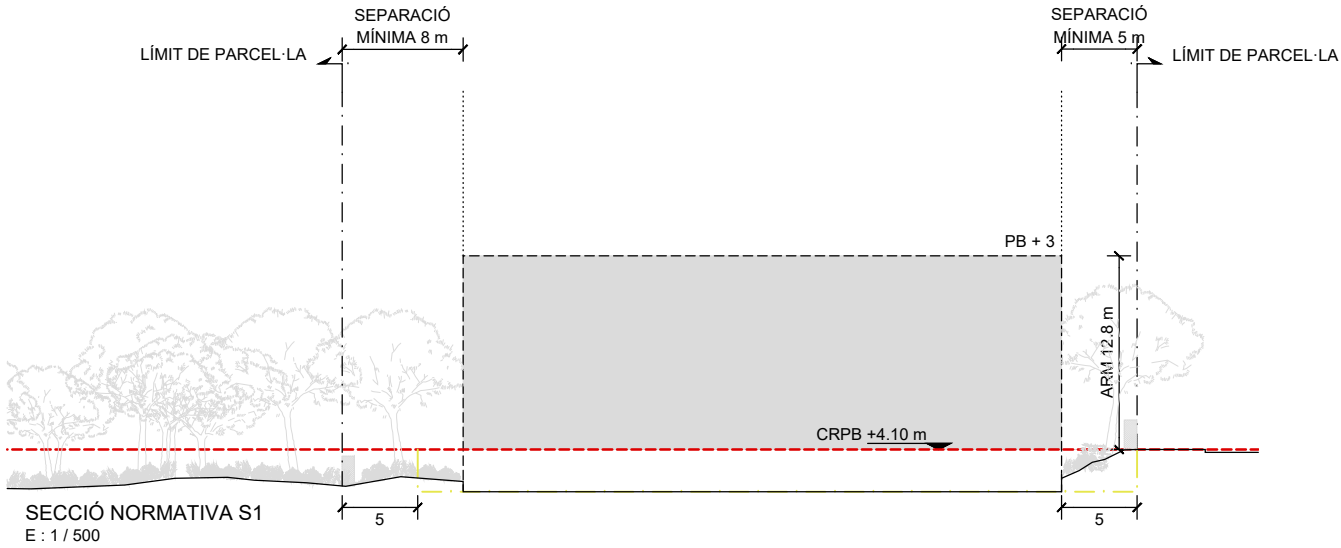




PLANTA NORMATIVA
E : 1 / 1500

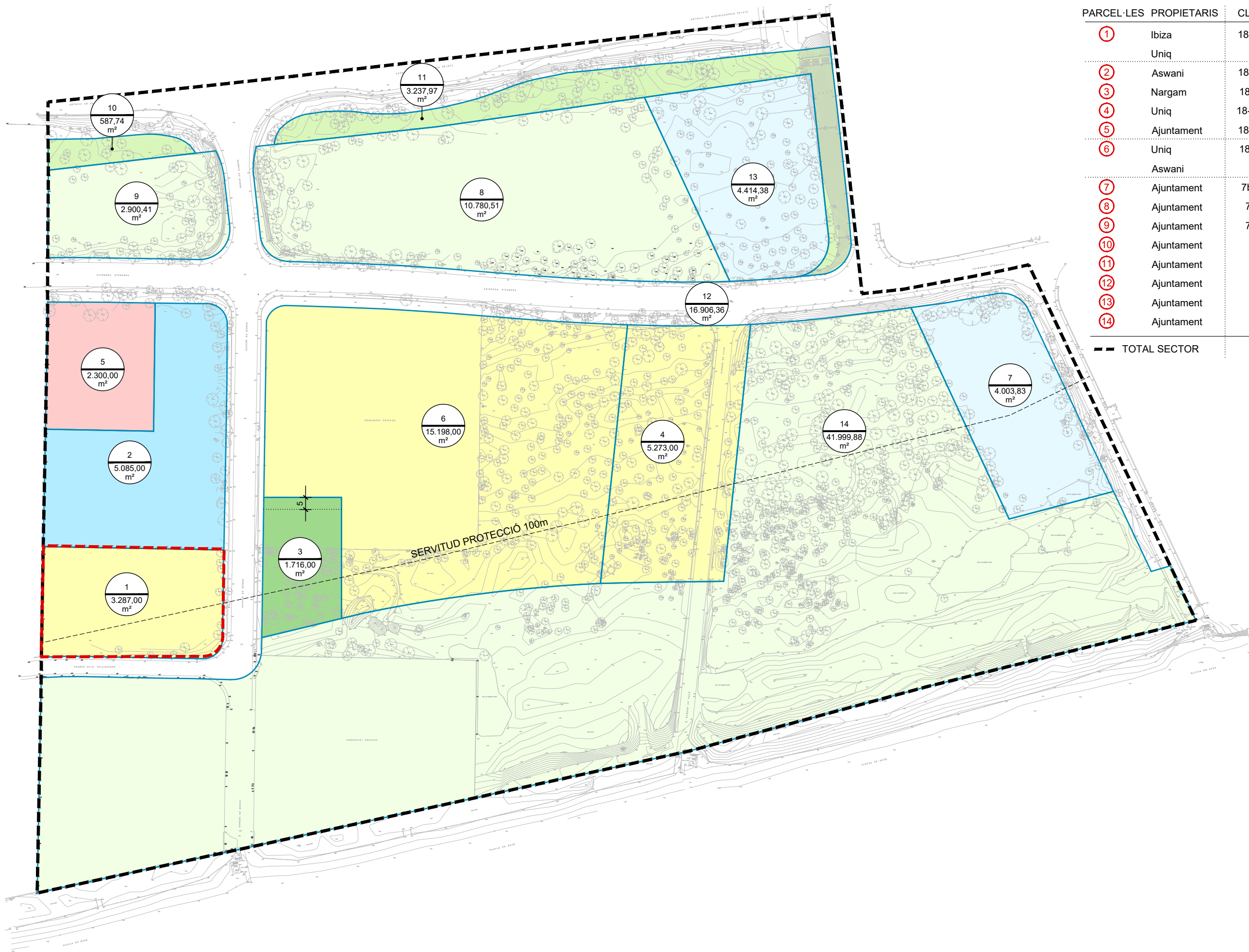
- ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
- SEPARACIONS MÍNIMES DE L'EDIFICACIÓ EN TOTES LES PLANTES, EXCEPTE SOTERRANI DE LA ZONA 18-H3
- SEPARACIONS MÍNIMES DE L'EDIFICACIÓ EN PLANTA SOTERRANI DE LA ZONA 18-H3
- UBICACIÓ ORIENTATIVA DE L'EDIFICACIÓ
- SERVITUD DE PROTECCIÓ DELS 100m

* En tota la zona de servitud de protecció dels 100m respecte el límit del Domini Públic Marítim-Terrestre estan prohibides les edificacions destinades a residència o habitació, d'acord amb l'article 25 de la llei de Costes vigent.

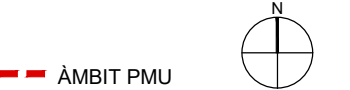
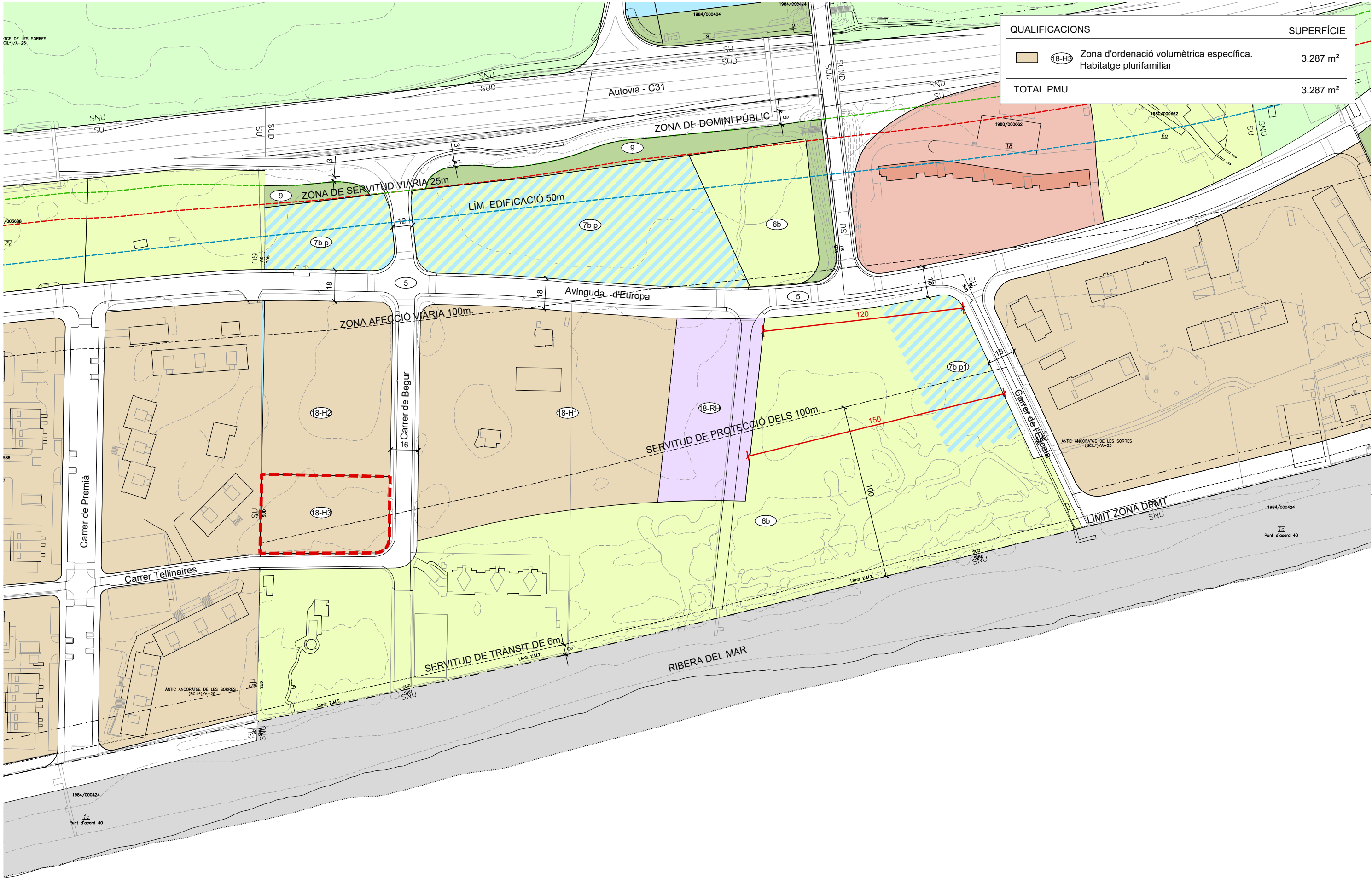


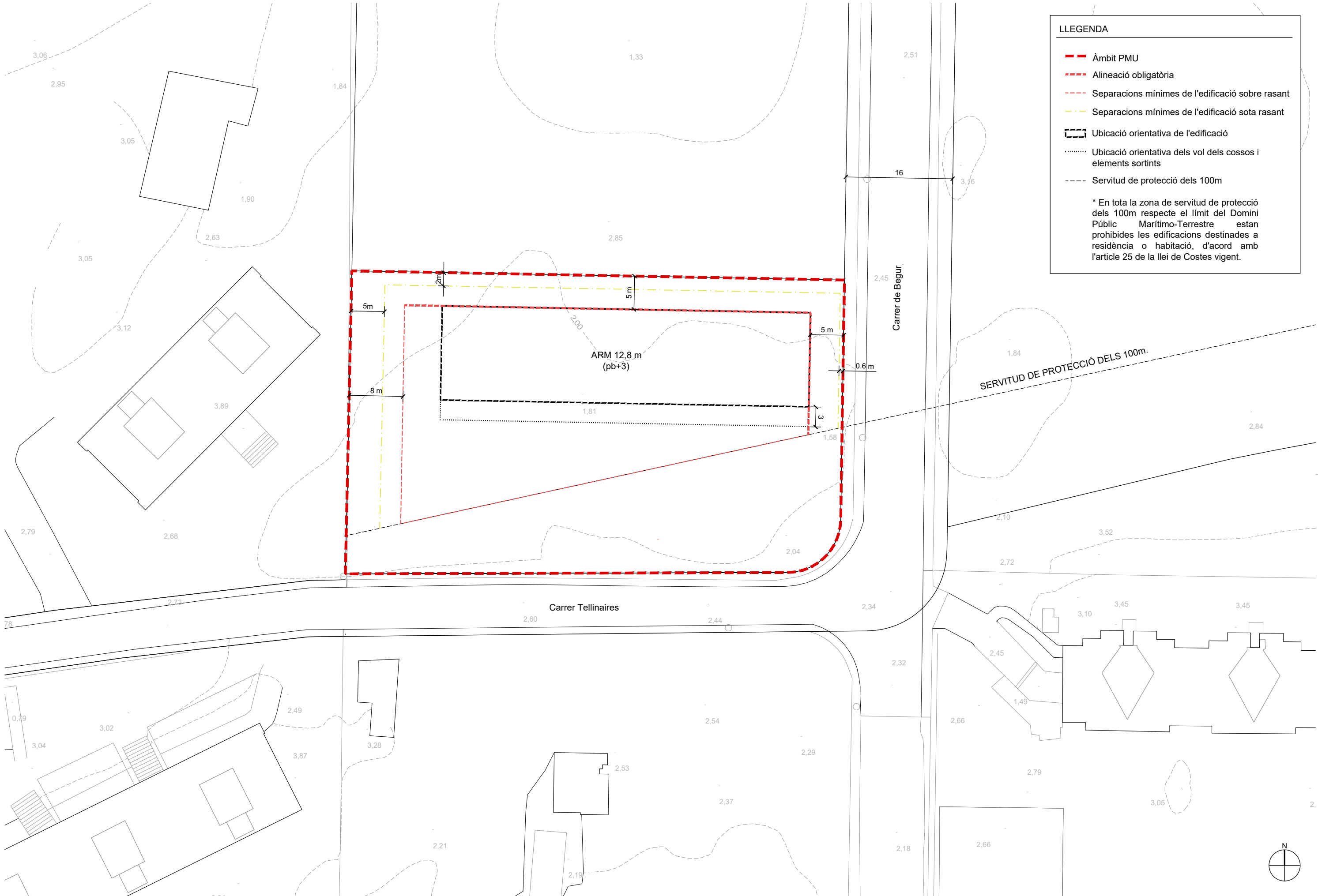
- UBICACIÓ DE LA COTA REGULADORA DE PLANTA BAIXA
- VOLUMETRIA ORIENTATIVA DE LES EDIFICACIONS

ÀMBIT PMU



PARCEL·LES	PROPIETARIS	CLAU	SOSTRE	SUPERFÍCIE
1	Ibiza	18-H3	1.904,69 m²st	3.287,00 m²
2	Uniq		595,31 m²st	
3	Aswani	18-H2	4.000,00 m²st	5.085,00 m²
4	Nargam	18-H1	1.271,00 m²st	1.716,00 m²
5	Uniq	18-RH	3.000,00 m²st	5.273,00 m²
6	Ajuntament	18-H2	2.621,00 m²st	2.300,00 m²
7	Uniq	18-H1	12.692,00 m²st	15.198,00 m²
8	Aswani		1.625,00 m²st	
9	Ajuntament	7b p1		4.003,83 m²
10	Ajuntament	7b p		10.780,51 m²
11	Ajuntament	7b p		2.900,41 m²
12	Ajuntament	9		587,74 m²
13	Ajuntament	9		3.237,97 m²
14	Ajuntament	5		16.906,36 m²
15	Ajuntament	6b		4.414,38 m²
16	Ajuntament	6b		41.999,88 m²
TOTAL SECTOR			27.709 m²st	117.690,08 m²





LLEGENDA

Àmbit PMU

Alineació obligatòria

Separacions mínimes de l'edificació sobre rasant

Separacions mínimes de l'edificació sota rasant

Ubicació orientativa de l'edificació

Ubicació orientativa dels vol dels cossos i elements sortints

Servitud de protecció dels 100m

* En tota la zona de servitud de protecció dels 100m respecte el límit del Domini Públic Marítimo-Terrestre estan prohibides les edificacions destinades a residència o habitació, d'acord amb l'article 25 de la llei de Costes vigent.

