

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA GENERAL METROPOLITÀ
AL SECTOR EST I

Aprovació provisional

Novembre 2006

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ AL SECTOR EST I

Ref. ML/X:\Altres\Projectes i Obres\Oficina Tecnica\PLANEJAM\MEMORIES\MPGM sector Est I-novembre 2006 prov.doc

ÍNDEX

I. MEMÒRIA

- 1 . Memòria Informativa
 - 1.1 Àmbit i antecedents
 - 1.1.1. Àmbit
 - 1.1.2. Antecedents
2. Justificació i objectius de la modificació
3. Proposta de modificació del pla general metropolità
4. Memòria social i programa de participació ciutadana
 - 4.1. Memòria social
 - 4.2. Programa de participació ciutadana
 - 4.3. Incidència mediambiental
5. Relació de béns i drets
6. Desafectació.
7. Normativa urbanística

II. ANNEXES

1. Informe-Memòria Justificativa del destí i conveniència de la possible adquisició de l'immoble situat al carrer de Sarrià, 5.
2. Certificacions cadastrals de les finques incloses en la modificació.

III. PLÀNOLS.

- I.1 Emplaçament
- I.2 Planejament vigent
- O.1 Proposta d'ordenació. Qualificació del sòl
- O.2a Proposta d'ordenació. Paràmetres urbanístics illa B
- O.2b Proposta d'ordenació. Paràmetres urbanístics illa C
- O.3 Terrenys desafectats del domini públic

I. MEMÒRIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ AL SECTOR EST I

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 Àmbit i antecedents.

1.1.1 Àmbit

L'àmbit objecte d'aquesta Modificació és de caràcter discontinu i afecta a quatre finques registrals , situades a dues illes no contigües del casc antic (illa B i illa C, segons modificació del Pla General Metropolità de 1998)

- A l'illa **B**, delimitada pels carrers de Narcís Monturiol, de la Concòrdia, de B. Carles Aribau i Rambla de Maria Casas, es situen tres finques, a la Rambla Maria Casas núm. 102, Rambla Maria Casas núm. 106, ambdues de propietat municipal i destinades a dependències de la policia municipal i servei de veterinaria, i Rambla Maria Casas núm. 104, propietat de Gavanenca de Terrenys i Immobles, societat de capital totalment municipal, actualment en desús, que són objecte d'aquesta modificació, construïdes sobre un terreny de 792,43 m², segons medicació digital.
- A l'illa **C**, delimitada pels carrers de la Indústria, de Sarrià, Ctra de Santa Creu de Calafell i Rambla de Joaquim Vayreda. s'ubica l'antic edifici del col·legi Santo Àngel, avui en desús, c/ Sarrià núm. 5, construït sobre un terreny de 1.007,29 m², segons inscripció registral, amb planta soterrani, planta baixa, tres plantes i àtic, que serà objecte d'aquesta modificació.

La proposta de modificació abasta, per tant, una superfície de 1.779,72 m² de sòl.

1.1.2 Antecedents

Els antecedents d'aquesta Modificació Puntual del Pla General Metropolità són:

- 1) El Pla General Metropolità de 1976 i la seva Modificació, Pla General Metropolità al sector Est de Gavà (àmbit delimitat per la Riera de Sant Llorenç, la C-245, Rambles i Plaça Batista i Roca), aprovada definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de 26 de gener de 1998 (DOG 10-3-98).

En referència als terrenys objecte d'aquesta modificació:

- El Pla General Metropolità de 1976 (PGM-76) establia una qualificació a l'illa B de 7a, als terrenys ocupats actualment per la Guardia Urbana i el servei de veterinària, i a una parcel·la privada que existeix al seu interior.

En la modificació de 1998 es mantenia la qualificació de 7a exclusivament per l'edifici seu de la Guardia Urbana (240 m²) obra de l'arquitecte Josep Lluís Sert i Josep Torres Clavé, mentre es desqualificava la resta, (528 m², segons medició digital 552, 45 m²) que passava a ser 13b, (zona de densificació urbana simiintensiva) com tota la illa, amb els paràmetres corresponents en aquesta zona a la normativa urbanística.

- D'altra banda el PGM-76 qualificava l'illa C de 13b. L'existència del col·legi Santo Àngel (1.015 m² sòl, segons planejament i segons medició real 1007,29 m²) i del Centre Cultural (1.756 m² sòl), ambdós aleshores en ple funcionament, impossibilitaren la seva rehabilitació o remodelació per convertir-los en vivenda, de manera que la modificació del Pla General Metropolità de 1998 (PGM-98) els qualificava d'equipament actual (7a), de titularitat privada. En aquests equipaments s'assignaven els usos d'equipaments docents i culturals, de titularitat privada. Les condicions d'edificació es regeixen per l'establert a l'article 217 de les Normes Urbanístiques.

El col·legi del Santo Àngel, s'ha traslladat a l'àmbit del Pla parcial de les Bòbiles, i per tant les antigues instal·lacions resten actualment sense ús.

Com a conseqüència d'aquestes requalificacions de la Modificació de PGM-98 es produïa, al sector, una pèrdua de 4.975 m² de sostre destinat a habitatges, que representava una disminució de 41 habitatges.

També la modificació del PGM-98 preveia la creació d'una nova zona verda de 1.045 m² per compensar l'augment de densitat (50 habitatges), que es preveia per a la futura remodelació del barri de la Barceloneta. La zona verda esta urbanitzada i destinada a l'ús públic encara que el referit barri no ha estat remodelat.

- 2) Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà, aprovat definitivament per Resolució de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 22 de març de 2000 (DOG 23-5-2000).

Aquest Pla Especial cataloga l'edifici seu de la Guardia Urbana amb el nivell de protecció 3, amb les conseqüents restriccions per a la seva ampliació.

Segons la normativa i les fitxes del Pla Especial no es pot realitzar augment de volum sí les característiques de les parcel·les o edificació no ho permeten sense afectar els valors protegits i s'ha de recuperar la distribució inicial i la façana original.

2 . JUSTIFICACIÓ I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ.

La present modificació es justifica en:

- 1) La necessitat d'adquisició per part de l'Ajuntament de Gavà d'un edifici situat al casc urbà - donada la manca de solars lliures d'edificació- , a fi i efectes de disposar al centre de la ciutat d'un focus de referència a l'àmbit educatiu que inclogui la majoria de serveis relacionats amb aquest àmbit en una mateixa localització, facilitant als ciutadans de Gavà informacions clares d'on resoldre els seus problemes, dubtes i/o suggeriments amb l'educació.

Les instal·lacions de l'antic col·legi del Santo Àngel podrien cobrir aquestes necessitats perfectament.

Això justifica que l'edifici ubicat al carrer Sarrià núm. 5, qualificat d'equipament actual (7a), de titularitat privada, amb assignació d'ús docent i cultural, es qualifiqui d'equipament actual (7a) de titularitat pública, per facilitar l'adquisició per part de l'Ajuntament, mitjançant el sistema d'expropiació.

- 2) La necessitat de recuperar a la zona central de Gavà de part dels 4.975 m² de sostre, perdut a la modificació de PGM de 1998.

Atesa la innecessarietat de delimitar un polígon d'actuació urbanística, per no existir beneficis i càrregues a repartir, l'execució del planejament a l'illa B es realitzarà mitjançant una actuació urbanística aïllada en sòl urbà (art. 111.2 de la Llei d'Urbanisme), per tal de concretar la distribució d'aquest sostre i possibilitar un millor aprofitament del subsòl (aparcament), adaptant-ho a la nova tipologia de la Rambla (carrer cívic)

L'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que si la modificació d'una figura de planejament urbanístic comporta un augment del sostre edificable, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

Als efectes del compliment del referit precepte, en relació a l'augment de sostre edificable que es produirà en la actuació urbanística aïllada en sòl urbà, s'ha de matisar:

- La modificació de Pla General Metropolità del Sector Est de Gavà, 1998, va significar un augment de sostre destinat a equipaments comunitaris de titularitat privada, el qual, d'acord amb l'art. 118.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, no computa a efectes de l'aplicació dels requeriments de les reserves de sòl establertes al paràgraf anterior, i es va produir una reducció de 4.975 m² de sostre residencial, sense el corresponent ajust de les reserves de sòl destinats a espais lliures i equipaments públics.

- La Modificació del PGM-98 va crear una nova zona verda, entre dos equipaments públics (Jutjats i residència geriàtrica), de 1.045 m² de superfície, en previsió de la remodelació del barri de la Barceloneta, que preveia un augment de densitat de 50 habitatges. Aquesta previsió no es va portar a terme i, en conseqüència, es va produir un augment de 1.045 m² d'espais lliures sense que fos legalment necessari.

Per tant, atès que la present modificació de PGM recupera part del sostre perdut 436,64 m², que es destinaran exclusivament als usos permesos a l'article 303 de les Normes Urbanístiques del Pla General, llevat el de l'habitatge, el residencial o el d'oficines amb façana a la Rambla, ja que a la planta baixa, amb una superfície de 552,43 m², solament s'admetran els usos comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, cultural, industrial i oficines sense façana a la Rambla.

Per tant, l'increment de sostre no es del tipus residencial i aplicant l'estàndard de l'esmentat article la reserva de sòl per a zona verda i espai lliure públic resultarà:

$$\frac{436,64 \text{ m}^2}{100} \times 5 \text{ m}^2 = 21,8 \text{ m}^2 \Rightarrow 22 \text{ m}^2 \text{ de sòl}$$

És evident que no té cap sentit crear una zona verda de 22 m² en l'àmbit de la unitat aïllada i que existeix impossibilitat material d'incrementar, en aquesta quantitat, zones verdes situades a l'entorn, al tractar-se de sòl urbà totalment ocupat, i per consegüent aquesta reserva de sòl es substituirà per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'Ajuntament destinarà a l'adquisició de zones verdes o espais lliures públics de nova creació no incloses en cap figura de planejament derivat.

Aquest import econòmic es considerarà una càrrega urbanística de la unitat d'actuació en sòl urbà i, per tant, s'haurà d'incloure en el projecte de reparcel·lació.

3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ.

Aquesta modificació té un doble contingut:

3.1 Canvi de titularitat equipament.

L'equipament existent (7a) al carrer Sarrià núm. 5, (antic col·legi Santo Àngel) actualment de titularitat privada, en l'actual modificació de PGM passa a equipament existent (7a) de titularitat pública, conservant la concreció als usos docents i culturals, i les condicions d'edificació de l'article 217 de les Normes Urbanístiques.

El sistema d'actuació per l'adquisició d'aquest immoble serà el sistema d'expropiació.

Aquesta modificació implica la declaració d'utilitat pública, necessitat d'ocupació de l'immoble i legitima l'expropiació per raons urbanístiques.

3.2 A l'illa B es manté la qualificació (7a) de l'edifici seu de la Guardia Urbana (240 m²) obra de l'arquitecte Josep Lluís Sert i Josep Torres Clavé, d'acord amb les prescripcions del Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà.

A la resta de l'àmbit de l'illa B (552,45 m² de sòl) es qualifica de 13 b*, ja que es modifiquen els paràmetres urbanístics amb un augment de 436,64 m² de sostre, que no es podrà destinar a l'ús residencial ni d'habitatge, i per tant, no s'incrementarà el nombre d'habitatges, que s'obtindrà per aplicació de l'article 179 de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació, que dona un màxim de 18 unitats.

Els nous paràmetres urbanístics són els establerts a la normativa urbanística de la present Modificació de PGM.

S'executarà mitjançant actuació urbanística aïllada en sòl urbà.

3.3 Quadre resum comparatiu de superfícies:

Planejament vigent [(ajustat a les superfícies digitals (*) o reals (**))]

	Qualificació	Superfície sòl m ²	Sostre màxim m ² st	Núm. max habitatges
ILLA B (<i>Guardia urbana i altres</i>)	13b 7a	*552,43 *240	1.849,57 768	18
ILLA C (<i>Escola Santo Àngel</i>) (<i>titularitat privada</i>)	7a	**1.007,29	2.837 ⁽¹⁾	

(1) Sostre consolidat, inclòs soterrani

Planejament proposat

	Qualificació	Superfície sòl m ²	Sostre màxim m ² st	Núm. max habitatges
ILLA B (<i>Guardia urbana i altres</i>)	13b * 7a	552,48 240	2.286,21 410,28 ⁽²⁾	18
ILLA C (<i>escola Santo Àngel</i>) (<i>titularitat pública</i>)	7a	1.007,29	2.837	

(2) sostre consolidat edifici Sert- Torres Clavé

4. MEMÒRIA SOCIAL I PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

4.1. MEMÒRIA SOCIAL

Els objectius d'aquesta modificació del PGM, apartat 2 de la memòria, no inclouen la producció d'habitatge protegit ni reserves de sòl a que fa referència l'article 34.3 del Decret 1/2005 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

4.2. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

L'article 59.3 del Decret esmentat anteriorment, estableix que la Memòria social, que forma part de la documentació que ha de contenir el pla d'ordenació urbanística municipal, ha d'integrar, entre d'altres, el programa de participació ciutadana que l'Ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts en l'article 8. En definitiva, es tracta de garantir i fomentar els drets d'iniciativa, informació i participació dels ciutadans en els processos urbanístics de planejament i de gestió.

Amb aquest marc legal, es concep la Memòria de participació com quelcom evolutiu dins la Memòria del pla, en el sentit que recull els procediments i actuacions emprats als efectes esmentats de garantia i foment de la iniciativa, informació i participació ciutadana per tal que la ciutadania disposi d'informació àmplia i objectiva d'allò que es pretén fer. Així mateix, ha de recollir el resultat de la fase d'aportacions ciutadanes, en les seves diverses modalitats, i el seu contingut s'anirà enriquint depenent de la fase de tramitació de l'expedient.

Aprovada inicialment, en el seu cas, per l'Ajuntament de Gavà i acordat sotmetre la documentació que compona aquesta Modificació puntual del PGM a la preceptiva informació pública durant un mes es sol·licitaran els informes preceptius dels diversos organismes sectorials competents.

A més a més , l'Ajuntament de Gavà, informarà d'aquesta Modificació de Pla General Metropolità a través dels mitjans de comunicació local, així com a la web municipal www.gavaciutat.cat .

Atès el tràmit d'informació pública, d'emissió d'informes sol·licitats, caldrà, en el seu cas, la realització d'un document que incorpori adequada i justificadament les prescripcions que puguin derivar-se'n, tant de l'acord d'aprovació inicial, dels informes emesos pels organismes amb competències sectorials i aquelles que calgués incorporar com a conseqüència de la participació ciutadana en el tràmit d'informació pública, per tal de procedir al tràmit administratiu fins assolir l'aprovació definitiva del document.

4.3. INCIDÈNCIA MEDIAMBIENTAL

Aquesta modificació del Pla General Metropolità, per la seva finalitat i objectius, al no canviar l'estructura general del planejament ni alterar la classificació del sòl ni les diverses qualificacions urbanístiques, no té incidències medi-ambientals d'especial consideració.

Per tant, es considera que en aquesta modificació no cal l'informe ambiental.

No obstant s'han de considerar vectors positius d'aquest planejament, des del punt de vista medi ambiental:

- La ratificació de la voluntat municipal de la conservació de l'edifici, obra dels arquitectes Josep Lluís Sert i Josep Torres Clavé.
- L'adquisició, arranjamnt i destí a l'ús públic d'un equipament privat en desús, per un conjunt de serveis als ciutadans en l'àmbit educatiu i a les entitats de lleure, que treballen en aquest sentit. Entre d'altres, i sense caràcter limitatiu ni obligatori, es podran instal·lar:
 - Centres de formació per persones adultes
 - Aules de formació
 - Centre Local de Normalització Lingüística
 - Oficina de Projecte Educatiu de Ciutat
 - Serveis educatius (CRP/EAP)
 - Oficina municipal d'escolarització
 - Servei de suport a l'estudi
 - Aules d'estudi
 - Serveis a entitats de lleure
- L'increment d'aparcament soterrat en els terrenys qualificats com 13b*, en relació a les previsions establertes a l'actual normativa, i l'obligatorietat de no situar l'accés amb front a la Rambla, potencien l'ús d'aquesta com via cívica.

5. RELACIÓ DE BENS I DRETS

La present modificació de PGM afecta a un terreny d'equipament (7a) de titularitat privada, que, sense modificació de la seva qualificació urbanística passa a equipament (7a) de titularitat pública, per la qual cosa haurà d'ésser objecte d'expropiació, atès que l'article 208-2 del Decret 309/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix que l'expropiació urbanística també pot tenir per objecte dur a terme actuacions aïllades en sòl urbà per a l'obtenció de terrenys destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública.

En aplicació de l'article 146.1 del Decret Legislatiu 1/2005 de 16 de juliol, text Refós de la Llei d'Urbanisme es realitza la següent:

Relació de propietaris i descripció de bens i drets afectats

Propietari: PERSONAL LIFE, M.P. SA CUOTA FIJA

Finca: Carrer Sarrià, núm. 5 (Ref. cadastral 7133103DF1773C0001TB)

Dret afectat: Propietat

Descripció registral: *“Urbana: EDIFICIO sito en Gavà, con frente a la calle Sarrià, número 5, por donde tiene su acceso. Compuesto de planta sótano, planta baja y primera, segunda, tercera y cuarta plantas altas, destinado a colegio de enseñanza, con todas sus instalaciones complementarias, con cubierta de terrado y tejado. Tiene un total superficie construida de dos mil seiscientos treinta y siete metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados, y se halla levantado sobre una porción de terreno de novecientos cincuenta y dos metros cuadrados, de los que la edificación en planta baja ocupa cuatrocientos ochenta metros, cuarenta y ocho decímetros cuadrados, estando el resto sin edificar destinado a patio. LINDA: por el frente, Este, con la calle Sarriá; por la derecha entrando, Norte, con la finca Obispado de Barcelona; por la izquierda, Sur, parte con finca de sucesores de Saturnino Vendrell, mediante pasaje parte con otra de José Lagarriga; y por el fondo, o detrás, Oeste, con la finca de Isidro Pascual y Miguel y José Marrugat”.*

Inscripció Registral: Registre de la Propietat de Gavà al tom 652, llibre 276, foli 156, finca núm. 2.457.

Títol: La finca pertany a la mercantil PERSONAL LIFE, M.P. SA CUOTA FIJA, en virtut de l'Espectura d'Adjudicació en pagament de l deute de data 21 de desembre de 2005 atorgada davant el Notari de Barcelona senyor Carlos Cabades O'Callghan (núm. de protocol 5178).

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens i al corrent del pagament de despeses, contribucions, impostos i tributs.

Superfície total de la finca: 952 m² i 2.637,34 m² d'edificació.

Segons recent medició, la superfície del sòl és de 1007,29 m² i el sostre edificat és de 2.837 m² (inclòs soterrani)

Aquesta relació de béns i drets ha d'ésser publicada al mateix temps que l'anunci d'informació pública de la present modificació de PGM, així com notificada als titulars dels drets afectats per l'expropiació, pel seu coneixement i efectes oportuns

L'aprovació definitiva de la present modificació puntual del PGM, implicarà en aplicació de l'art. 103.1 de la Llei d'Urbanisme, la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis afectats.

6. DESAFECTACIÓ

A l'inventari de béns immobles de l'Ajuntament de Gavà i al Registre de la Propietat, les dues finques de propietat municipal afectades per la present modificació de PGM tenen la qualificació jurídica de béns de domini públic de servei públic.

La Modificació de PGM de 1998 va classificar una de les finques (Rambla Casas, 106) i la part posterior de l'altra (Rambla Casas, 102) de zona de densificació urbana semiintensiva (clau 13 b) , cosa que implicava la seva desafectació, atès que la seva classificació era incompatible amb el seu caràcter de domini públic. No obstant això, i atès que d'aquesta alteració de la qualificació jurídica de les finques municipals no va ser portada al Registre de la Propietat, ara, per una qüestió de seguretat jurídica, cal ratificar la desafectació.

Per tant, l'aprovació definitiva de la present modificació puntual del Pla General Metropolità, la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat,

implicarà la desafectació del domini públic de les finques municipals, ubicades a la Rambla de Maria Casas, núm.102 –106, classificades de zona de densificació urbana semiintensiva (clave 13b *) i susceptibles d'aprofitament privat (plànol O-3).

7. NORMATIVA URBANÍSTICA

Article 1. Àmbit de la modificació.

L'àmbit objecte d'aquesta Modificació és de caràcter discontinu i afecta a quatre finques registrals, situades a dues illes no contigües del casc antic, illa B i illa C, amb una superfície total de 1.779,72 m²:

- A l'illa B, una superfície de 792,43 m² de sòl.

- A l'illa C, una superfície de 1.007,29 m² de sòl.

Article 2. Sistemes d'actuació

En aquesta modificació del PGM s'aplicaran els següents sistemes d'actuació:

- Sistema de reparcel·lació per cooperació.
Pels terrenys objecte de la Modificació del PGM a l'illa B, especialment els terrenys qualificats com 13b*, ja que l'immoble qualificat de 7a, equipament administratiu i de seguretat, és de propietat municipal.
- Sistema d'expropiació.
Per a l'adquisició de l'immoble situat al carrer de Sarrià, núm. 5, de l'illa C, qualificat d'equipament existent (clau 7a), de tipus docents i culturals, de titularitat pública.

Article 3

L'illa B compren dues peces de sòl urbà consolidat, una que es qualifica d'equipament públic existent (clau 7a), amb una superfície de 240 m² de sòl, i

una altre que es qualifica de zona de densificació urbana semiintensiva (clau 13b *), amb una superfície de 552,45 m² de sòl.

1. Equipament públic existent (clau 7a).

Aquesta peça tindrà els següents usos i paràmetres urbanístics:

- Usos: Equipament tècnic administratiu i de seguretat.
- Condicions d'edificació:
 - S'autoritzaran les obres de consolidació, reparació, modernització i millora de les condicions higièniques.
 - S'autoritzaran les obres de rehabilitació destinades a la recuperació de la distribució inicial i de la façana original.
 - No s'admet l'augment de volum.

2. Zona de densificació urbana simiintensiva (clau 13b *).

Aquesta zona tindrà els següents usos i paràmetres urbanístics.

- Usos: S'admeten els usos establerts a l'article 303 de les Normes Urbanístiques del PGM.

A la planta baixa no es permeten el usos d'habitatge o residencial, ni l'ús d'oficines de caràcter privat definit a l'article 279 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità als locals que tenen el seu accés principal o la major part de la longitud de la façana de contacte amb l'exterior amb front a la Rambla de Maria Casas.

- Condicions d'edificació:
 - Tipus d'ordenació: Edificació segons alienació de vial.
 - Profunditat edificable: 11 m.
 - Espai lliure interior d'illa: Edificable en planta baixa (alçada màxima 3,30, cobriment mitjançant terrat).
 - Alçada edificació: - 16,70 m PB+4P (c/ de la Concòrdia i Rbla. de Maria Casas)
-10,60 m.PB+2P (c/ de Narcís Monturiol)
 - Places aparcament al propi edifici:
 - 1 plaça/cada 2 habitatges
 - 1 plaça/100 m² de qualsevol ús.
 - Núm. màxim d'habitatges:
18 unitats

Aquestes condicions queden reflectides al plànol d'ordenació O.2.

- Llums i vistes: La mitgera entre l'edifici de la policia i la nova edificació resultant del planejament haurà de tenir tractament de façana.

Es podran practicar obertures, llums i vistes sense voladissos, a les dues ultimes plantes de l'edifici.

- Unitat de projecte: Els terrenys qualificats de 13 b* seran objecte d'un projecte unitari.

Article 4

A l'Illa C es qualifica d'equipament existent (7a) de titularitat pública, amb una superfície de 1.015 m² de sòl (*plànol 01*), amb els següents usos i paràmetres urbanístics.

- Usos: Equipament docent i cultural.
- Condicions d'edificació: Els establerts a l'article 217.2.a de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

No obstant, l'edifici existent es podrà mantenir i una vegada adquirit per l'Ajuntament restarà sotmès al règim d'edificació disconforme amb el planejament i es regirà per allò establert a l'art. 222.6 de les Normes Urbanístiques del PGM, sense admetre l'augment de volum.

Article 5. Normativa subsidiària

Per allò no previst o no modificat per aquest planejament seguiran essent d'aplicació les Normes Urbanístiques i les Ordenances d'Edificació del Pla General Metropolità.

Gavà, novembre de 2006

Carlos Ramos Soria
Arquitecte Municipal

II. ANNEXES

III. PLÀNOLS