

Ref: X/...Memories/07-PROV-2-PAU-centmar

MODIFICACIÓ DEL PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR "CENTRAL MAR" A L'ÀMBIT COMPRES ENTRE EL CARRER TELLINAIRES I EL PASSEIG MARITIM

I. MEMORIA

1- ANTECEDENTS

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

Aquest sector comprenia els terrenys situats a la Pineda de Gavà, dintre del perímetre delimitats pels carrers Palafrugell a ponent, autovia de Castelldefels, C-246 (avui C-31) al nord, zona marítim-terrestre al sud i el límit del sòl urbà a l'est. Terrenys als que el Pla General Metropolità de 1976 assignava el règim urbanístic de sòl urbanitzable no programat (clau 21. Desenvolupament urbà opcional, intensitat 3).

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

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

Per això, paral·lelament es va tramitar el Pla Parcial del Sector Central Mar, que va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 26 de novembre de 1997 (Aprovació publicada al DOG de 22 de gener de 1998 núm. 2562).

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

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

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

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

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

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

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

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

En base a tots aquests antecedents, es tramita la presenta Modificació del Programa d'actuació Urbanística del Sector Central-Mar, a l'àmbit comprès entre el carrer Tallinaires i el Passeig Marítim.

2- CONSIDERACIONS SOBRE EL PLANEJAMENT VIGENT

La normativa urbanística vigent, Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text Refós de la Llei d'Urbanisme, suprimeix els Programes d'Actuació Urbanística com figura de planejament que ordenava els sòls urbanitzables no programats. Aquest sòls, d'acord amb la Disposició Transitòria Primera de l'esmentat Decret Legislatiu, passen a tenir la consideració de sòl urbanitzables delimitats, que han de desenvolupar-se a través del Plans Parciais de Delimitació. No obstant això, el Decret Legislatiu no deroga els Programes d'Actuació Urbanística vigents, i l'article 93 del Decret Legislatiu estableix que el planejament urbanístic, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió. Per això, el Programa d'Actuació Urbanística del sector Central Mar és planejament vigent, i com l'Administració, en qualsevol moment i de manera justificada, pot modificar el planejament vigent, no hi ha cap impediment legal per la modificació del Programa d'Actuació Urbanística del sector Central-Mar.

Atès el punt anterior, per a la regulació dels Programes d'Actuació Urbanística, hem de basar-nos en la normativa anterior, el Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, que el seu artículo 28 estableix que l'ordenació dels sòls urbanitzables no programats s'efectuaran mitjançant Programes d'Actuació Urbanística, que contindran les següents determinacions:

1. Desenvolupament dels sistemes d'estructura general de l'ordenació urbanística del territori, amb indicació del sistema d'actuació adequats per fer efectives les reserves de sol incloses a cada actuació.

2. Indicació d'usos i nivells d'intensitat, amb expressió de l'aprofitament mig en tot l'àmbit.
3. Traçat de les xarxes fonamentals d'abastament d'aigua, clavegueram, telèfons, energia elèctrica, comunicacions i serveis que es prevegin.
4. Divisió del territori per al seu desenvolupament en etapes.

La vigent Modificació del Programa d'Actuació Urbanística del sector Central Mar va crear a primera línia de mar (entre els carrers Tellinaires i la zona marítim terrestre) una franja d'equipaments públics i serveis privats (usos hotel·ler, comercial i serveis). Ara bé, aquest P.A.U. va anar més enllà de les determinacions que li són pròpies, i va ordenar, urbanísticament, les parcel·les de l'esmentada franja, amb la concreció pròpia d'un Pla Parcial. Això, implicava la limitació de la posterior redacció i desenvolupament del Pla Parcial, a més, qualsevol modificació pròpia del Pla Parcial obligava a la prèvia o simultània modificació del PAU.

La realitat del territori en aquesta franja de primera línia de Mar, les necessitats d'equipaments públics per al sector i la dinàmica constantment canviant dels serveis privats (hotel·lers, comercials, etc.), que s'han d'estar adaptant a les demandes del mercat, fan necessària la reordenació d'aquest àmbit, cosa que no permet la rigidesa plantejada al vigent programa d'actuació urbanístic, sense la seva modificació.

3- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la modificació és el comprès entre el carrer Tellinaires i la zona Marítim Terrestre, dintre del Sector del Programa d'Actuació Urbanística del Sector Central Mar, on està ubicada la franja d'equipaments públics i serveis privats creada a primera línia de mar.

Aquest àmbit es limita en base a les determinacions explicades al punt anterior, i a que la part del PAU situat per sobre del carrer Tellinaires, o es concentrava l'aprofitament privat, esta completament executat.

4- PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Correspon als Plans Parciais les determinacions pertinents per a l'ordenació detallada del sector, per tant, la present modificació de PAU es limita a establir dintre del seu àmbit, les superfícies de sòl i ubicació de la zona verda, condicionada per la franja de servitud de 100 metres derivada de la Llei de Costes, i la seva connexió amb la vialitat de la totalitat del sector (carrers Amposta, Garraf, Av. del Mar, Roses i Palamós), i les superfícies destinada equipament i a zones privades d'ús hotel·ler, comercial i serveis, tipus V, (clau E), sense concretar el seu emplaçament, ni l'edificabilitat ni l'ocupació màxima, corresponent al Pla Parcial la concreta ubicació i ordenació d'aquest sòl.

La proposta de modificació es concreta:

Espais lliures	superf. sòl	sostre edificable
zones verdes (6)	62.149	

Equipaments i zones *		
equipaments (7) + us hotel·ler, comercial i serveis, tipus V (E)	54.498	41.191
SECTOR	116.647	41.191

* En el desenvolupament posterior del Pla Parcial, distribució d'equipaments i zones, es mantindrà, com a mínima, la superfície destinada a equipaments pel PAU que es modifica.

La necessitat i adequació d'aquesta figura de planejament és per tant coherent amb allò que estableix la legislació urbanística vigent i més concretament al que

estableixen les Normes Urbanístiques Metropolitanes del Pla General Metropolità, en els articles 130 a 142 i concordants.

Aquesta modificació no afecta a cap organisme per raó de les seves competències sectorials, atès que es limita a donar marge al Pla Parcial per concretar la ubicació i ordenació dels sòls destinats a equipaments i zones, dintre dels límits establerts al PAU vigent, que compte amb informe favorable del Servei de Costes de la Direcció General d'Ordenació del Territori i de Urbanisme (s'adjunta com annex)

Comparant la vigent Modificació de PAU, i la proposta de modificació, tindrem:

Quadre comparatiu

Ordenació actual

Espais lliures	superf. sòl	sostre edificable
zones verdes (6)	62.149	

Equipaments i zones		
Equipament	36.191	36.191
us hotel·ler, comercial i serveis, tipus V (E)	18.307	5.000
TOTAL (7+ E)	54.498	41.191
SECTOR	116.647	41.191

Ordenació proposta

Espais lliures	superf. sòl	sostre edificable
zones verdes (6)	62.149	

Equipaments i zones *		
equipaments (7) + us hotel·ler, comercial i serveis, tipus V (E)	54.498	41.191
SECTOR	116.647	41.191

5- JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Els motius que justifiquen la modificació són:

- La servitud de protecció de 100 metres a comptar des de la zona Marítim Terrestre situa a les edificacions en una franja aproximada de 30 metres alineada al costat mar del carrer Tellinaires. Aquest fet, així com la forma i proporció d'algunes parcel·les, establertes al PAU, fan molt difícil el seu desenvolupament. En aquesta situació es troben les parcel·les 7.4 i E.4; la 7.4 no té espai per a la edificació i la E-4 és insuficient pel desenvolupament d'una instal·lació hotelera, tal com preveu el PAU.
- A les necessitats del sector cal afegir les de tot el barri marítim de Gavà que s'ha transformat en primera residència. Per això, és necessari dotar de serveis a una població separada físicament del sector urbà de Gavà, amb previsió de les necessitats d'ensenyament, assistència sanitària, seguretat, serveis administratius, etc.
- L'ordenació prevista al PAU dels equipaments i serveis privats de l'àmbit c/ Tellinaires i Passeig Marítim, no són els més adients per la situació actual, ja que seria convenient la seva agrupació per tipologies, per augmentar la seva escala de magnitud. Per la qual cosa és necessària una nova reordenació del sector, sense disminució dels equipaments públics, ni augment de sostre edificable ni de l'ocupació.

Aquesta ordenació proposada implica un increment dels terrenys destinats a equipaments públics de 1.734 m² i la mateixa disminució del terreny destinat a zones, dintre de l'àmbit de la modificació.

Com a conseqüència d'això, per a la totalitat de l'àmbit inicial del PAU, les reserves mínimes de sòl per sistemes establertes a la normativa del Pla General que eren:

21- Mínim cessions P.G.M.		PROPOSTA P.A.U.
Àmbit planejament	355.310,73	355.310,73
Sòl públic 6b	86.731,31	105.476,00
7	44.522,07	36.191,00
5	36.427,15	68.323,73
4	-----	9.283,00
Total sòl públic	167.680,53	219.273,73
Sòl d'aprofitament privat (20b)		136.037,00
Total sòl aprofitament privat	187.630,19	136.037,00
Edificabilitat màxima sòl privat*	0,25=72.275,925	72.215,45
10 % aprofitament mig		7.221,54
Densitat màxima	25 viv/Ha	15 viv/Ha
Nombre màxim d'habitatges	25 viv/Ha= 888 vivendes	533

*0,25 m2st/m2sòl

-Cal aclarir que a la publicació de la Normativa Urbanística hi havia errades materials en aquest quadre.-

resten a la Modificació, segons el quadre adjunt.

21- Mínim cessions P.G.M.		PROPOSTA P.A.U.
Àmbit planejament	355.310,73	355.310,73
Sòl públic 6b	86.731,31	105.476,00
7	44.522,07	37.025,00
5	36.427,15	68.323,73
4	-----	9.283,00
Total sòl públic	167.680,53	221.007,73
Sòl d'aprofitament privat (20b)		
Total sòl aprofitament privat	187.630,19	134.303,00
Edificabilitat màxima sòl privat*	0,25=72.275,925	72.215,45
10 % aprofitament mig		7.221,54
Densitat màxima	25 viv/Ha	15 viv/Ha
Nombre màxim d'habitatges	25 viv/Ha= 888 vivendes	533

*0,25 m2st/m2sòl

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

1) Consideracions de caràcter general.

Atès que la modificació del Programa d'Actuació Urbanística no afecta a les zones residencials ni a la urbanització del Sector, ja executades, la normativa urbanística es referirà exclusivament als equipaments públics i als usos privats de la zona objecte d'aquesta modificació.

Solament es modifiquen els articles 2. (tipologia edificatòria E), 7. (tipus d'ordenació E), i 11. (usos de caràcter privat). Per a una millor compressió, s'incorpora al text el redactat actual dels articles, a continuació el redactat proposat. Finalment, com annex, un text refós de tota la normativa urbanística del Pau.

2) Redactat actual dels articles 2, 7 i 11.

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

"2. Edificabilitat màxima i disposició dels sòls edificables

La màxima edificabilitat del sector en sòls no considerats com a sistemes serà de 72.215,45 m²st.

S'estableixen cinc àrees de sòl edificable diferenciades per la divisió de la propietat, l'ús i la tipologia edificatòria:

A Àrea de vivenda plurifamiliar Tipus I, compatible amb l'ús comercial i de serveis (incloses petites agències bancàries i mutues d'assegurances), i despatx professional vinculat a l'habitatge; amb alçada màxima de planta baixa i quatre.

- B Àrea de vivenda plurifamiliar Tipus II, ús exclusiu de vivenda, amb alçada màxima de planta baixa i tres.*
- C Àrea de vivenda plurifamiliar en filera, Tipus III, l'alçada màxima no superarà la planta baixa més dues plantes pis.*
- D Àrea de vivenda aïllada unifamiliar, Tipus IV, l'alçada màxima no superarà la planta baixa més una planta pis. Es permetrà l'agrupació en vivendes aparellades (dues vivendes), amb el màxim de vivendes permeses al Pla.*
- E Àrea d'ús hotel·ler, comercial i serveis, Tipus V. Comprèn les zones delimitades en primera línia de mar, i els usos són usos residencials (no habitatge): hotel·ler, comercial restauració, recreatiu, i serveis que complementen la resta dels serveis d'equipaments públics confrontats. Els usos es reparteixen en tres àrees de 750m2 de sostre màxim cadascuna d'elles, d'ús comercial, de restauració i serveis; i un àrea E4, d'ús hotel·ler exclusiu, amb 2.750 m2 de sostre màxim.*

L'edificabilitat es reparteix en les diferents àrees de la següent manera:

	Superfície m²	TOTAL Sup. m²	Sostre màx. m²st
Zones d'aprofitament privat			
<i>A - Plurifamiliar Tipus I</i>	<i>Tipus I</i>	<i>23.134,00</i>	<i>19.029,45</i>
<i>B- Plurifamiliar Tipus II</i>	<i>Tipus II</i>	<i>25.010,00</i>	<i>17.507,00</i>
<i>C- Plurifamiliar filera Tipus III</i>	<i>Tipus III</i>	<i>48.858,00</i>	<i>24.429,00</i>
<i>D- Unifamiliar Tipus IV</i>	<i>Tipus IV</i>	<i>20.728,00</i>	<i>6.250,00</i>
<i>E- Us hotel·ler, comercial i serveis Tipus V</i>	<i>Tipus V</i>	<i>18.307,00</i>	<i>5.000,00</i>
TOTAL ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT		136.037,00	72.215,45

7. Tipus d'ordenació.

S'estableixen cinc tipus diferents de sòls edificables corresponents a les cinc tipologies previstes:

- A Àrea de vivenda plurifamiliar Tipus I, compatible amb l'ús comercial i de serveis (incloses petites agències bancàries i mútues d'assegurances)*
- B Àrea de vivenda plurifamiliar Tipus II, ús exclusiu d'habitatge.*
- C Àrea de vivenda plurifamiliar en filera, Tipus III.*
- D Àrea de vivenda aïllada unifamiliar, Tipus IV.*
- E Àrea d'ús hotel·ler, comercial i serveis, Tipus V. Comprèn les zones delimitades en primera línia de mar, i els usos són l'hotel·ler per la E4 (2.750 m²st màxim), i a la resta es podran situar els usos de comercial, restauració, recreatiu (a excepció de sales de festes), en tres àrees de 750 m² de sostre màxim cadascuna d'elles.*

11. Usos permesos.

Usos de caràcter privat:

- Vivenda (habitatge unifamiliar i plurifamiliar), residencial (hotel·ler i terciari), comercial, recreatiu de restauració, cultural i de serveis. En l'àrea A, l'ús comercial serà compatible, en planta baixa, amb el de vivenda i residencial, i s'admet, també, en aquesta zona, l'ús d'oficina, encara que limitat a petites agències bancàries o d'assegurances. L'ús comercial ,*

recreatiu, de restauració, es preveu en tres unitats de 750 m2 de sostre màxim cadascuna d'elles. La unitat E4 serà d'ús hotel·ler exclusiu.

Usos de caràcter públic:

- *Ús sanitari-assistencial, docent, religiós i cultural, tècnic administratiu i esportiu.*

Es consideren usos prohibits:

L'ús industrial i el d'oficines, amb excepció de les petites agències bancàries o d'assegurances compatibles en planta baixa a la zona A, edificis plurifamiliars tipus I, i el recreatiu de sales de festes.”

3) NOU REDACTAT dels articles 2, 7 i 11

El nou redactat dels articles modificats serà el següent:

2. Edificabilitat màxima i disposició dels sòls edificables

La màxima edificabilitat del sector en sòls no considerats com a sistemes serà de 72.215,45 m²st.

S'estableixen cinc àrees de sòl edificable diferenciades per la divisió de la propietat, l'ús i la tipologia edificatòria:

- A Àrea de vivenda plurifamiliar Tipus I, compatible amb l'ús comercial i de serveis (incloses petites agències bancàries i mútues d'assegurances), i despatx professional vinculat a l'habitatge; amb alçada màxima de planta baixa i quatre.

- B Àrea de vivenda plurifamiliar Tipus II, ús exclusiu de vivenda, amb alçada màxima de planta baixa i tres.
- C Àrea de vivenda plurifamiliar en filera, Tipus III, l'alçada màxima no superarà la planta baixa més dues plantes pis.
- D Àrea de vivenda aïllada unifamiliar, Tipus IV, l'alçada màxima no superarà la planta baixa més una planta pis. Es permetrà l'agrupació en vivendes aparellades (dues vivendes), amb el màxim de vivendes permeses al Pla.
- E Àrea d'ús hotel·ler, comercial i serveis tipus V. Compren les zones delimitades en primera línia de mar, i els usos podran ser residencials (no habitatge): hotel·ler, comercial, oficines, restauració, recreatiu i serveis que complementen la resta dels serveis d'equipaments públics confrontants. Aquests usos es repartiran en dues unitats (E1 i E2-ús hotel·ler) a definir al Pla Parcial.

L'edificabilitat es reparteix en les diferents àrees de la següent manera:

	Superfície m ²	TOTAL Sup. m ²	Sostre màx. m ² st
Zones d'aprofitament privat			
A - Plurifamiliar Tipus I	Tipus I	23.134,00	19.029,45
B- Plurifamiliar Tipus II	Tipus II	25.010,00	17.507,00
C- Plurifamiliar filera Tipus III	Tipus III	48.858,00	24.429,00
D- Unifamiliar Tipus IV	Tipus IV	20.728,00	6.250,00
E- Us hotel·ler, comercial i serveis Tipus V	Tipus V	18.307,00	5.000,00
TOTAL ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT		136.037,00	72.215,45

7. Tipus d'ordenació.

S'estableixen cinc tipus diferents de sòls edificables corresponents a les cinc tipologies previstes:

- A Àrea de vivenda plurifamiliar Tipus I, compatible amb l'ús comercial i de serveis (incloses petites agències bancàries i mútues d'assegurances)
- B Àrea de vivenda plurifamiliar Tipus II, ús exclusiu d'habitatge.
- C Àrea de vivenda plurifamiliar en filera, Tipus III.
- D Àrea de vivenda aïllada unifamiliar, Tipus IV.
- E Àrea d'ús hotel·ler, comercial i serveis tipus V. Comprèn les zones delimitades en primera línia de mar i els usos són hotel·ler, comercial, de restauració i recreatiu (tret de sales de festa) en dues unitats (E1 i E2, ús hotel·ler) a definir al Pla Parcial.

11. Usos permesos.

Usos de caràcter privat:

- Vivenda (habitatge unifamiliar i plurifamiliar), residencial (hotel·ler i terciari), comercial, recreatiu de restauració, cultural i de serveis. En l'àrea A, l'ús comercial serà compatible, en planta baixa, amb el de vivenda i residencial, i s'admet, també, en aquesta zona, l'ús d'oficina, encara que limitat a petites agències bancàries o d'assegurances. L'ús hotel·ler, comercial, recreatiu, de restauració, es preveu en 2 unitats a definir al Pla Parcial.

Usos de caràcter públic:

- Ús sanitari-assistencial, docent, religiós i cultural, tècnic administratiu (compatible en part amb ús recreatiu i de restauració), i esportiu.

Gavà, desembre de 2007

Signat per l'equip redactor
L'arquitecte municipal

ANNEX - 1

TEXT REFÒS DE LA NORMATIVA URBANISTICA

1. Àmbit del Pla Parcial

L'àmbit territorial del Programa d'Actuació Urbanística és de 355.310,73 m² , delimitat en tots els plànols del present document, corresponent al sòl urbanitzable no programat del P.G.M.

2. Edificabilitat màxima i disposició dels sòls edificables

La màxima edificabilitat del sector en sòls no considerats com a sistemes serà de 72.215,45 m²st.

S'estableixen cinc àrees de sòl edificable diferenciades per la divisió de la propietat, l'ús i la tipologia edificatòria:

- A Àrea de vivenda plurifamiliar Tipus I, compatible amb l'ús comercial i de serveis (incloses petites agències bancàries i mútues d'assegurances), i despatx professional vinculat a l'habitatge; amb alçada màxima de planta baixa i quatre.
- B Àrea de vivenda plurifamiliar Tipus II, ús exclusiu de vivenda, amb alçada màxima de planta baixa i tres.
- C Àrea de vivenda plurifamiliar en filera, Tipus III, l'alçada màxima no superarà la planta baixa més dues plantes pis.

- D Àrea de vivenda aïllada unifamiliar, Tipus IV, l'alçada màxima no superarà la planta baixa més una planta pis. Es permetrà l'agrupació en vivendes aparellades (dues vivendes), amb el màxim de vivendes permeses al Pla.
- E Àrea d'ús hotel·ler, comercial i serveis tipus V. Compren les zones delimitades en primera línia de mar, i els usos podran ser residencials (no habitatge): hotel·ler, comercial, oficines, restauració, recreatiu i serveis que complementen la resta dels serveis d'equipaments públics confrontants. Aquests usos es repartiran en dues unitats (E1 i E2 .ús hotel·ler) a definir al Pla Parcial.

L' edificabilitat es reparteix en les diferents àrees de la següent manera:

	Superfície m ²	TOTAL Sup. m ²	Sostre màx. m ² st
Zones d'aprofitament privat			
A - Plurifamiliar Tipus I	Tipus I	23.134,00	19.029,45
B- Plurifamiliar Tipus II	Tipus II	25.010,00	17.507,00
C- Plurifamiliar filera Tipus III	Tipus III	48.858,00	24.429,00
D- Unifamiliar Tipus IV	Tipus IV	20.728,00	6.250,00
E- Us hotel·ler, comercial i serveis Tipus V	Tipus V	18.307,00	5.000,00
TOTAL ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT		136.037,00	72.215,45

3. Reserves mínimes de sòl per a sistemes

Les reserves mínimes de sòl per sistemes establertes a la normativa del Pla General es concreten en el present PAU, segons el quadre adjunt

21-Mínim cessions P.G.M.		PROPOSTA P.A.U.
Àmbit planejament		355.310,73
Sòl públic		
6b	86.731,31	105.476,00
7	44.522,07	36.191,00
5	36.427,15	68.323,73
4	-----	9.283
Total sòl públic		219.273,73
Sòl d'aprofitament privat (20b)		
Total sòl aprofitament privat		136.037
187.630,19		136.037
Edificabilitat màxima sòl privat*	0,25=72.275,925	72.215,45
10% Aprofitament mig		7.221,54
Densitat màxima	25viv/Ha	15 viv/Ha
Nombre màxim d'habitatges	25 viv/ha=888vivendes	533

* 0,25 m²st/m²sòl

Aquestes reserves de sòl per sistemes es garfien en el plànol d'ordenació i usos del sòl que constitueix la proposta d'estructura urbana d'aquest P.A.U.

Cal entendre que si bé la quantia de sòl a reservar és obligatòria pel que fa al total dels sistemes, és indicativa en quant a la quantia per cada sistema.

El Pla Parcial per tant podrà precisar el límit físic entre cada sistema i entre aquests i el sòl edificable, definint les quanties parcials dels mateixos sempre que es compleixi la reserva de 219.273,73 m² en total així com els mínims que el P.G.M. fixa per a cada un d'ells.

4. Cessions mínimes de sòl.

- Cessions en concepte de sistemes locals.

Els sòls definits com a sistemes locals de domini públic d'aquest P.A.U., seran cedits a l'Administració, degudament urbanitzats i enjardinats segons la finalitat del mateix. La quantia d'aquests sòls serà com a mínim l'establerta en l'apartat anterior relativa a les reserves mínimes de sòls per a sistemes i la seva ubicació l'assenyalada en el plànol d'ordenació amb les precisions que pugui introduir el Pla Parcial pel que fa a ajustos a la topografia, vials interiors, etc.

- Cessions en concepte de l'aprofitament mig.

Es cedirà un solar (o varis solars) capaç per edificar fins a un 10 % de l'edificabilitat màxima del sector, és a dir, 7.221,54 m²st.

5. Densitat màxima d'habitatges i proporcions entre els usos.

La densitat màxima de 25 vivendes/Ha sobre el sector d'acord amb les NN.UU del P.G.M., es limita a 15 viv/Ha amb un màxim de 533 vivendes.

6. Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima serà en les tipologies plurifamiliars de 5.000 m² i en l'àrea de vivendes aïllades unifamiliars serà de 800 m² que es podrà reduir a 600 m² en cas de vivendes aparellades.

7. Tipus d'ordenació.

S'estableixen cinc tipus diferents de sòls edificables corresponents a les cinc tipologies previstes:

A Àrea de vivenda plurifamiliar Tipus I, compatible amb l'ús comercial i de serveis (incloses petites agències bancàries i mútues d'assegurances)

- B Àrea de vivenda plurifamiliar Tipus II, ús exclusiu d'habitatge.
- C Àrea de vivenda plurifamiliar en filera, Tipus III.
- D Àrea de vivenda aïllada unifamiliar, Tipus IV.
- E Àrea d'ús hotel·ler, comercial i serveis tipus V. Comprèn les zones delimitades en primera línia de mar i els usos són hotel·ler, comercial, de restauració i recreatiu (tret de sales de festa) en dues unitats a definir al Pla Parcial.

8. Alçada reguladora màxima.

Es fixa com alçada màxima pel Pla la corresponent a planta baixa i quatre plantes pis, i 16 m d'alçada màxima. El Pla Parcial concretarà les alçades per la resta de tipologies.

9. Ocupació màxima.

La nova edificació es disposarà de manera que sempre es garanteixi un espai lliure tractat com a jardí o pati privat comunitari no inferior al 40 % de la superfície del solar. En el 60 % restant es podrà disposar lliurement de l'edificació tot respectant les distàncies mínimes a vials, veïns i edificacions que aquestes normes estableixen.

10. Distàncies mínimes.

Per a les edificacions plurifamiliars d'habitatges o altres usos s'estableix una separació mínima a carrer de 6 m i llindars de veïns de 6 m. En el cas d'edificacions destinades a habitatge unifamiliar, es podrà reduir a 4 m entre veïns.

En tot cas es garantirà la separació de servitud que respecte a la Z.M.T. estableix la vigent Llei de Costes.

11. Usos permesos.

Usos de caràcter privat:

- Vivenda (habitatge unifamiliar i plurifamiliar), residencial (hoteler i terciari), comercial, recreatiu de restauració, cultural i de serveis. En l'àrea A, l'ús comercial serà compatible, en planta baixa, amb el de vivenda i residencial, i s'admet, també, en aquesta zona, l'ús d'oficina, encara que limitat a petites agències bancàries o d'assegurances. L'ús hoteler, comercial, recreatiu, de restauració, es preveu en 2 unitats a definir al Pla Parcial.

Usos de caràcter públic:

- Ús sanitari-assistencial, docent, religiós i cultural, tècnic administratiu (compatible en part amb ús recreatiu i de restauració), i esportiu.

Es consideren usos prohibits:

L'ús industrial i el d'oficines, amb excepció de les petites agències bancàries o d'assegurances compatibles en planta baixa a la zona A, edificis plurifamiliars tipus I, i el recreatiu de sales de festes.

12. Sistema d'actuació

La gestió urbanística del Pla Parcial s'efectuarà mitjançant el sistema d'actuació de compensació.

13. Termini d'execució

El Pla Parcial establirà un termini màxim d'execució de l'ordenació de 3 anys a partir de l'aprovació definitiva del mateix. En el cas de que aquest termini màxim fós subdividit en etapes caldrà incloure els programes d'edificació corresponents a fi de justificar les etapes escollides.

14. Projecte d'urbanització i compensació

En el termini màxim de 3 mesos a partir de l'aprovació definitiva del Pla Parcial, haurà de realitzar-se el projecte de compensació que correspongui.

El Projecte d'Urbanització s'adequarà a les directrius que el Pla Parcial estableixi al respecte.

Gavà, desembre de 2007

Signat per l'equip redactor
L'arquitecte municipal

S. J. 395/97



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
**Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme**
 Servei de Costes

Barcelona, 1 d'octubre de 1997

Assumpte: Modificació del programa d'ac-
 tuació urbanística i Pla parcial del sector
 "Central Mar", d'aqueix terme municipal.

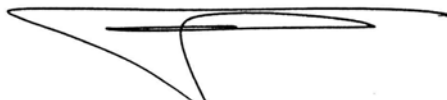
AJUNTAMENT DE GAVÀ
C/ de Salvador Lluich, 22
08850 GAVÀ


 Ajuntament de Gavà
 Registre General
 10 OCT. 1997
 002591 03.10.1997
 Núm. de Sortida Data
 Registre General
 ENTRADA Núm. 2830
 SORTIDA Núm.

En relació a la vostra sol·licitud d'informe sobre l'assumpte, aquest Servei, i pel que fa a les seves competències, ha resolt d'emetre'l amb caràcter favorable.

La qual cosa us comuniquem als efectes oportuns.

EL CAP DEL SERVEI


Gerard Gelonch i Monné

