

ORDENANCES REGULADORES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Naturalesa i objecte

El present Pla Parcial, situat al municipi de Gavà, té per objecte el desenvolupament de les directrius d'ordenació detallada per al sector de sòl urbanitzable delimitat del "Pla de Ponent".

Art. 2. Àmbit i aprofitament

1. L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial, i per tant el d'aplicació de les presents Ordenances, és el delimitat als plànols d'ordenació.
2. Aquest àmbit coincideix amb el delimitat en la Modificació del Pla General Metropolità del Pla de Ponent de l'any 2006. Els aprofitaments del Pla Parcial s'ajusten als establerts per l'esmentada Modificació del Pla General.

Art. 3. Vigència

1. Aquest Pla Parcial entrarà en vigor el dia següent d'ésser publicat l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (D.O.G.C.).
2. La vigència del Pla Parcial serà indefinida.

Art. 4. Obligatorietat del Pla Parcial

Les determinacions d'aquest Pla vinculen tant a l'Administració Pública com a les empreses de serveis i als particulars.

Art. 5. Interpretació documents del Pla Parcial

1. La interpretació de les presents Ordenances s'atindrà al seu contingut, als criteris exposats a la resta de documentació escrita i a les determinacions gràfiques dels plànols d'ordenació.
2. Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del Pla General Metropolità i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 6. Mesures correctores de l'Estudi i/o Declaració d'Impacte Ambiental.

Les determinacions i mesures correctores de l'estudi i/o declaració d'impacte ambiental i annexes, (inundabilitat, mobilitat i connexió d'aigües residuals al sistema general) de la Modificació de PGM del Pla de Ponent, (a partir d'ara E i/o DIA) son d'obligat compliment al present Pla Parcial i les seves ordenances reguladores, i als corresponents projectes d'urbanització i projectes d'edificació, tant privats com a públics.

Per regular els aspectes mediambientals derivats de l'E i/o DIA s'estableix una **normativa mediambiental** independent que regula el tractament dels espais lliures d'edificació, públics i privats, de les aigües (de pluja i residuals), d'energia, etc.

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, les determinacions i els conceptes que s'hi empren són els definits al mateix estudi d'impacte ambiental, juntament als dels documents que el complementen i acompanyen, i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Les mesures correctores s'agrupen en quatre grans blocs, clarament interrelacionats:

- A/ Millora d'hàbitats i d'estructura paisatgística
- B/ Preservació i potenciació d'espècies
- C/ Arranjament del patrimoni cultural
- D/ Optimització de fluxos ambientals

L'ordenança mediambiental fixa criteris d'enjardinament dels espais públics (parcs i jardins urbans) i privats (espais lliures d'edificació), la conservació i reposició de l'arbrat i espècies autòctones, així com dels màxims espais impermeabilitzables.

Art. 7. Definició dels conceptes emprats en l'ordenació del sector

Les definicions i determinacions relatives als paràmetres emprats en la concreció dels usos admissibles i les que regulen l'edificació, l'ocupació del sòl, la geometria de l'espai públic i demés aspectes urbanístics, en tot allò que no resulti específicament regulat en el present Pla, seran d'aplicació les establertes pel Pla General Metropolità.

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL

Art. 8. Sistema d'actuació, desenvolupament i execució del Pla Parcial.

1. El sistema d'actuació del Pla Parcial serà el de cooperació
2. Per al desenvolupament i execució del present Pla Parcial s'hauran de formular els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització, referits a tot el sector.
3. L'execució de les obres corresponents a les infraestructures de serveis, vialitat i espais lliures públics, es realitzarà en base a les determinacions contingudes en el projecte, o projectes d'urbanització, i segons el Pla d'etapes d'urbanització que determina l'apartat de Gestió Urbanística del present Pla Parcial.
4. L'execució de les obres corresponents a les edificacions, en les zones on es possibilita, es realitzarà d'acord amb els corresponents projectes tècnics, i segons el Pla de fases d'edificació que determinen l'apartat de Gestió Urbanística del present Pla Parcial.

El projectes tècnics s'ajustaran a les determinacions establertes pels plànols d'ordenació d'aquest Pla parcial, per l'estudi de volums de la unitat mínima de projecte, que es defineix mes endavant, i per les disposicions legals, reglamentàries, normatives, etc. que li siguin d'aplicació.

Art. 9. Àrees del sector a efectes de l'ordenança

Per al desenvolupament i execució del present Pla Parcial s'ha formulat una subdivisió, segons unes àrees d'influència de tot el sector, d'acord amb les determinacions del plànol o.a/0. "Àrees del sector a efectes de l'ordenança", i que son les següents:

Àrees d'espais naturals.

- **Nou Parc del Calamot**
- **Parc del Calamot**
- **Parc de Ca n'Horta**
- **Parc Central de Caçagats**
- **Parc dels Canyars**

Àrees residencials.

- **Nou Barri de Can Ribes**
- **Barri de Ca n'Horta**
- **Barri dels Canyars Sud**
- **Barri dels Canyars Nord**

Art. 10. Projecte de Reparcel·lació

Les parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació s'ajustaran a les condicions que les presents Ordenances fixen per a cada zona i a la parcel·la mínima definida per a cada illa i tipologia.

Art. 11. Unitat mínima de projecte d'edificació

L'àmbit mínim per a l'ordenació de volums serà la totalitat del conjunt d'illa establert als plànols d'ordenació d'aquest Pla Parcial.

Art. 12. Estudi de volums i Projecte Bàsic de la unitat mínima de projecte d'edificació

A partir de les unitats mínimes de projecte i de les finques adjudicades que resultin de la reparcel·lació es redactarà, de manera conjunta, el corresponent "Estudi de volums i Projecte Bàsic de la unitat mínima de projecte" per al desenvolupament i execució de l'ordenació establerta en aquest document.

"L'Estudi de volums i Projecte Bàsic de la unitat mínima de projecte" es redactarà en base al plànol d'ordenació en detall corresponent i del topogràfic associat, que facilitarà l'Ajuntament i inclourà l'illa i l'entorn respectiu, en format digital, i l'objectiu d'aquest serà:

- Ajustar l'edificació a les condicions que les presents Ordenances fixen per a cada zona, i a les parcel·les mínimes definides per a cada illa i tipologia.
- Repartiment dels m² de sostre assignats a l'illa pel pla parcial a la proposta volumètrica d'edificació.
- Al Projecte Bàsic de l'espai interior d'illa es deurà justificar el compliment de la normativa mediambiental del Pla (enjardinament, espais pavimentats, tractaments d'aigües - evacuació, xarxa, etc.-, ...).
- Definir les unitats tècniques i funcionals per al desenvolupament i execució de l'edificació i interior d'illa, en una o diverses fases, que seran objecte de llicència municipal d'obres.
- A més considerarà, analitzarà i justificarà:
 1. L'accessibilitat als habitatges, als locals comercials de caràcter obligatori i als espais interiors d'illa.
 2. La ubicació de l'aparcament exigible segons aquesta normativa i l'estudi de mobilitat.

Art. 13. Projectes d'Edificació i arranjament de l'espai lliure d'illa

A partir dels corresponents "Estudi de volums i Projecte Bàsic de la unitat mínima de projecte", es redactarà els corresponents projectes d'edificació i arranjament de l'interior d'illa, i es referiran a tota la unitat mínima de projecte establerta o, en el seu cas, a unitats funcionals o constructives, tècnicament viables, que s'estableixin al mencionat estudi.

Art. 14. Modificacions

Les modificacions del present Pla Parcial s'ajustaran a la normativa urbanística vigent.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny dels projectes d'urbanització, que no suposi modificacions en la superfície superiors al 5%.

Art. 15. Projecte d'urbanització del sector

1. Els projectes d'urbanització que es redactin en el desenvolupament d'aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposa la normativa vigent.
2. El projecte d'urbanització podrà referir-se a la totalitat del Pla, però també s'admetran projectes d'urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància, o per les "Àrees del sector a efectes de l'ordenança" i els seus àmbits funcionals determinats a l'article corresponent.
3. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici de les adaptacions de detall necessàries.
Les rasants establertes es podran modificar per millorar l'adaptació a la topografia o el traçat de les xarxes.

Art. 16. Pràctiques preventives durant les obres

Les pràctiques preventives durant l'obra previstes a l'Estudi i/o declaració d'Impacte Ambiental aprovat seran preceptives per a l'inici de les obres d'urbanització i edificació del sector e incorporades al Pla de Vigilància Ambiental.

Art. 17. Pla de vigilància ambiental

La redacció i incorporació als projectes d'urbanització i edificació del pla de vigilància ambiental, previst a l'Estudi d'Impacte Ambiental aprovat, serà preceptiu per a l'inici de les obres d'urbanització i edificació del sector.

Els objectius del Pla de Vigilància Ambiental son:

- Comprovar la natura i magnitud dels impactes previstos, detectar desviacions i, si s'escau, introduir elements de correcció.
- Assegurar la correcta implementació de les mesures correctores i de les pràctiques preventives establertes a l'estudi d'impacte.
- Determinar l'eficàcia de les mesures proposades.

Així, doncs, el pla de vigilància ha de vetllar d'una banda per l'acompliment de totes les pràctiques preventives indicades durant la fase d'obra (segons estudi d'impacte ambiental), i d'altra per l'execució de les mesures correctores. Ara bé, aquest seguiment no ha de consistir únicament en una validació qualitativa (aplicació de la mesura o no), sinó en un monitoratge que permeti avaluar l'èxit de les mesures aplicades i l'evolució al llarg del temps d'un seguit de paràmetres clau.

Art. 18. Patrimoni cultural

Les determinacions dels Plans Especials i Catàleg Arquitectònic i Arqueològic seran d'obligat compliment pels elements inclosos a l'àmbit del Pla Parcial.

Art. 19. Concessió de llicències urbanístiques d'obres

Per a la concessió de les llicències urbanístiques d'obres seran preceptius l'informe favorable del compliment de la normativa mediambiental amb les mesures correctores corresponents, i l'informe favorable del compliment de la normativa urbanística i de les ordenances reguladores de l'edificació del Pla de Ponent, amb les condicions particulars corresponents.

- Aquests informes seran redactats per tècnics municipals especialistes en la normativa específica (mediambiental i urbanística-edificació) assumits per les àrees o òrgans municipals que tinguin atribuïdes les competències en cadascuna de les matèries, que a la vegada controlaran el seu grau de compliment, tant en el decurs de l'obra com per a la concessió de la llicència de primera ocupació.

CAPÍTOL III. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL

Art. 20. Qualificació del sòl

La totalitat del sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica urbanísticament en "Sistemes generals públics", "Sistemes generals privats" i "Zones", d'acord amb les determinacions de la modificació del Pla General Metropolità del Pla de Ponent per al sòl urbanitzable delimitat.

Art. 21. Sistemes generals públics

S'entén per "Sistemes generals públics" els terrenys que constitueixen l'estructura del sector i s'obtenen per cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 22. Sistemes generals privats

S'entén per "Sistemes generals privats" aquella part de sòl en la que es poden exercir els drets urbanístics relatius a les possibilitats que permet el Pla, pels equipaments i serveis tècnics de caràcter privat.

Art. 23. Zones

S'entén per "Zones" aquella part de sòl en la que es poden exercir els drets urbanístics relatius a les possibilitats edificatòries que permet el Pla, en diferents tipus d'usos, intensitats, tipologies i paràmetres d'edificació.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Art. 24. Classificació. Règim i titularitat del sòl

Els sòls que el Pla Parcial classifica com a sistemes queden vinculats a aquesta destinació, i segons la seva titularitat classificats en:

- Sistemes generals públics
- Sistemes generals privats

La titularitat pública s'opera una vegada aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, que comporta la cessió del sòl a l'Administració. Mentre no es faci efectiva aquesta cessió, continuarà la propietat privada, però vinculada a la destinació assenyalada.

Art. 25. Qualificació dels Sistemes generals públics

El Pla Parcial qualifica com a sistemes generals públics els següents:

- Sistema d'espais lliures:

clau Pf. Parc forestal.

clau Pr. Parc de ribera.

clau Pu. Parc urbà.

clau 9. Protecció de sistemes generals

- Equipaments:

clau E. Equipaments.

- Sistema viari bàsic:

clau 5. Xarxa viària bàsica.

clau 5b. Vies cíviques.

Art. 26. Sistema d'espais lliures

1.-Formen el sistema d'espais lliures tots els parcs i espais de protecció, així qualificats en el plànol de zonificació i segons la següent classificació i claus a efecte d'aquesta ordenança:

clau Pf. Parc forestal.

clau Pr. Parc de ribera.

clau Pu. Parc urbà.

clau 9. Protecció de sistemes generals

2.-Atesa la magnitud de la proposta d'ordenament, hom considera necessària l'execució de totes les mesures correctores exposades a **l'estudi i/o declaració d'impacte ambiental aprovat**, E i/o DIA, la majoria de les quals s'haurien de dur a terme simultàniament – o fins i tot de forma prèvia en alguns casos – a l'inici de les obres, al projecte i execució de la urbanització i al manteniment del sector.

3.-Els nivells d'intervencions a realitzar (manteniment, consolidació, transformació perímetre i equipat o dotació) en tots aquests espais queden

reflectits amb caràcter indicatiu als plànols o/2.1, o/2.2 i d'ordenació en detall de les àrees d'espais naturals corresponents (o.a/1, i o.a/5)

Art. 27. Regulació del Parc forestal. Clau Pf.

Els Parcs forestals són àrees de bosc existent o a repoblar, en àrees antigament bosc o susceptibles de convertir-se en bosc.

Ordenats en aquest Pla Parcial com a espais lliures o verds, a més de l'aplicació dels criteris sobre defensa i conservació de masses forestals i el que estableix la legislació urbanística al respecte de zones verdes, queden subjectes a les següents determinacions:

1. No podran ser dedicats a usos i/o aprofitaments que impliquin transformacions del seu destí al Pla.
2. Es prohibiran les activitats que directa o indirectament representin la destrucció, deteriorament o desfiguració de les espècies forestals existents i el seu habitat natural.
3. En cap cas es permetrà l'obertura de vies rodades distintes a les exclusivament necessàries pel manteniment o protecció d'incendis (tallafocs), i als camins integrats a la xarxa d'itineraris -no motoritzats- del sector, sempre procurant l'aprofitament dels existents o antics.

Art. 28. Condicions d'ordenació i edificació del sòl destinat a Parc forestal

1. Es prohibiran tot tipus d'edificacions, amb l'excepció de les relacionades amb el seu manteniment i que no sigui possible la seva ubicació a altres espais lliures del sector.
2. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al sòl i al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics municipals necessaris per a la conservació i manteniment preferentment soterrats, sempre que es garanteixi la seva correcta integració al medi.
3. El Projecte d'Urbanització definirà l'execució de les mesures establertes a l'apartat anterior, i sempre d'acord amb les directrius de l'Estudi i/o Declaració d'Impacte Ambiental.

Art. 29. Regulació del Parc de ribera. Clau Pr.

Els Parcs de ribera són àrees pròpies de la xarxa hidrològica general del territori que envolta el sector.

Ordenats en aquest Pla Parcial com a espais lliures o verds, a més de l'aplicació dels criteris sobre defensa i conservació de masses forestals, de connexió biològica i el que estableix la legislació urbanística al respecte de zones verdes, queden subjectes a la legislació d'aigües i a les següents determinacions:

1. No podran ser dedicats a usos i/o aprofitaments que impliquin transformacions del seu destí al Pla.
2. Es prohibiran les activitats que directa o indirectament representin la destrucció, deteriorament o desfiguració de les espècies forestals existents i el seu habitat natural.
3. En cap cas es permetrà l'obertura de vies rodades distintes a les exclusivament necessàries pel manteniment, seguretat i protecció d'incendis (tallafocs), i als camins integrats a la xarxa d'itineraris -no motoritzats- del sector, sempre procurant l'aprofitament dels existents o antics.
4. Garantirà la seguretat de les persones i dels elements construïts front les riuades, tot preservant els valors paisatgístics.
5. Garantirà la capacitat de desguàs del sistema hidrològic general.

Art. 30. Condicions d'ordenació i edificació del sòl destinat a Parc de ribera.

1. Es prohibiran tot tipus d'edificacions, amb l'excepció de les relacionades amb el seu manteniment i que no sigui possible la seva ubicació a altres espais lliures del sector.
2. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al sòl i al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics municipals necessaris per a la conservació i manteniment preferentment soterrats, sempre que es garanteixi la seva correcta integració al medi.
3. El Projecte d'Urbanització definirà l'execució de les mesures establertes a l'apartat anterior, i sempre d'acord amb les directrius de l'E i/o DIA.
Es limitaran els elements o usos que afectin la seva capacitat com connector biològic.

Art. 31. Regulació del Parc urbà. Clau Pu.

Els Parcs urbans són àrees ordenades en aquest Pla Parcial com a espais lliures o verds, que a més de l'aplicació dels criteris sobre defensa i conservació de masses forestals i el que estableix la legislació urbanística al respecte de zones verdes, queden subjectes a les següents determinacions:

1. No podran ser dedicats a usos i/o aprofitaments que impliquin transformacions del seu destí al Pla.
2. Es prohibiran les activitats que directa o indirectament representin la destrucció, deteriorament o desfiguració de les espècies forestals existents i el seu habitat natural.
3. Només s'admeten els usos públics i els col·lectius que siguin especialment previstos al Pla Especial aprovat a tal efecte i que podran prestar-se per gestió directa, indirecte o dret de superfície, sense perdre en cap cas la

naturalesa de domini públic i que respectin en tot cas les condicions de l'article següent.

4. En cap cas es permetrà l'obertura de vies rodades distintes a les exclusivament necessàries pel manteniment, seguretat i protecció d'incendis (tallafocs), i als camins integrats a la xarxa d'itineraris -no motoritzats- del sector, sempre procurant l'aprofitament dels existents o antics.

Art. 32. Condicions d'ordenació i edificació del sòl destinat a Parc urbà.

1. La superfície de transformació del terreny natural per l'execució d'activitats d'esbarjo a l'aire lliure no superarà el 5% de la superfície del parc en servei, i les edificacions vinculades a aquestes activitats no superaran l'ocupació de l'1% i, en cap cas, se superaran els 250 m² construïts.
2. L'edificació serà aïllada i integrada a l'entorn, i l'alçada màxima de les instal·lacions serà de 10 metres, sempre que es garanteixi la insolació de les àrees enjardinades i de repòs.
3. Per alliberar l'espai públic dels vials que l'envolten, al subsòl d'aquests sistemes es podrà admetre que s'hi situïn serveis públics en una posició tangent al seu límit, sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i la seva correcta integració al medi.
4. El Projecte d'Urbanització definirà l'execució de les mesures establertes a l'apartat anterior, i sempre d'acord amb les directrius de l'E i/o DIA.

Art. 33. Regulació de la Protecció de sistemes generals. Clau 9.

Es tracta dels sòls immediats als sistemes de comunicacions i els compresos dintre d'àrees de protecció de serveis tècnics, i el seu destí és constituir reserves de sòl per a la protecció i implantació de sistemes, o per a les servituds imposades per les normes i legislació vigent al respecte dels sistemes respectius i estaran subjectes a les determinacions de l'article següent.

Art. 34. Condicions d'ordenació i edificació del sòl destinat a la Protecció de sistemes.

1. El seu ús serà el propi d'espai lliure inedificable.
2. No obstant això, es podrà admetre mitjançant la redacció i aprovació d'un Pla Especial i sense detriment de les limitacions i servituds derivades dels sistemes generals, aquells usos i activitats d'utilitat pública i d'interès social que, per les seves característiques, poden emplaçar-se junt al sistema respectiu.
El Pla Especial haurà de fixar les condicions que garanteixi la compatibilitat i subordinació de les instal·lacions autoritzades, amb les necessitats i limitacions derivades del sistema general corresponent.

Art. 35. Sistema d'equipaments públics. Clau E.

1. El formen aquells sòls destinats a equipaments comunitaris de caràcter local o supramunicipal, amb les edificacions, instal·lacions i serveis dels mateixos.
 2. Al sistema d'equipaments públics s'assignen els següents usos:
 - Docents: E3, E5, E12, E13, E14
 - Sanitari-assistencial: E2, E10, E11, E20
 - Sociocultural: E4, E6, E15, E19
 - Tècnic-administratiu i de seguretat: E1, E6, E7
 - Aparcament intermodal: E9
 3. L'ús esportiu i recreatiu té caràcter indicatiu i se senyala per a les parcel·les E8, E16, E17 i E18
 4. Les activitats inherents als usos i costums religiosos es consideraran vinculades als equipaments socioculturals.
- La ubicació dels equipaments especificats als punts 1, 2 i 3 se senyalen als plànols o/1. Zonificació i o/5. Ús comercial, hotel·ler i equipaments.

Art. 36. Condicions d'ordenació i edificació del sòl destinat a equipament públic

1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc.
 2. El tractament del sòl no ocupat per l'edificació del sistema d'equipaments seguirà els criteris mediambientals establerts a l'ordenança corresponent en aquest Pla Parcial.
 3. En els corresponents projectes d'edificació s'haurà de justificar l'ordenació volumètrica, així com l'acompliment de les condicions urbanístiques i tècniques que siguin d'aplicació.
 4. L'índex d'edificabilitat i d'ocupació màxima pels equipaments, amb caràcter general, seran els següents:
 - Edificabilitat 1 m² st/m² sòl
 - Ocupació 60 %

Amb les excepcions dels equipaments E17, E18, E19, que serà:

 - Edificabilitat 0'25 m² st/m² sòl
 - Ocupació 10 %
 5. L'edificació existent a l'equipament E6 (Ca n'Horta) i el seu entorn s'haurà de mantenir, segons el Pla Especial i Catàleg Arquitectònic. Podrà ampliar-se fins a arribar a un coeficient d'edificabilitat i una ocupació màxima de 1 m²st/m² sòl i del 60%, respectivament, dins de l'espai tancat.
- A la parcel·la E6 la superfície no ocupada per l'edificació principal podrà ser destinada a aparcament, tant en superfície com a soterrani. A la planta

soterrani podran destinar-se espais per a ús de manteniment i serveis de caràcter públic.

6. L'equipament tècnic administratiu i de seguretat E/7 previst per a la substitució de l'actual parc de bombers ubicat a l'av. de Joan Carles I, que és part de l'illa B-1 (habitatge plurifamiliar, intensitat 2), es podrà realitzar amb caràcter previ a la urbanització del sector, atès que dóna front a vials existents.

Art. 37. Sistema viari bàsic. Clau 5 i 5b.

1. Formen el sistema viari bàsic tots els espais així qualificats en el plànol de zonificació per tal de donar els nivells de mobilitat i accessibilitat adequats entre les corresponents subàrees del sector, i segons la següent qualificació i claus a efecte d'aquesta ordenança:
 - **clau 5.** Xarxa viària bàsica.
 - **clau 5b.** Vies cíviques.
2. La xarxa viària definida en aquest Pla Parcial s'executarà d'acord amb les determinacions geomètriques i característiques específiques que contenen els plànols.
3. El projecte d'urbanització haurà de determinar, de mode exacte i pormenoritzat, tant les rasants definitives de la vialitat com la selecció dels materials a emprar, així com les espècies vegetals i la disposició dels serveis urbanístics que s'hagin d'implantar.
4. El projecte d'urbanització del sector redactarà i executarà les obres necessàries d'urbanització del vial prolongació del carrer de l'Església de Castelldefels i límit del sector amb l'industrial Quintela de Gavà.

Art. 38. Qualificació dels Sistemes generals privats. Claus Ep i Sp.

El Pla Parcial determina els següents:

- Equipament privat. **clau Ep.**
- Serveis tècnics privats. **clau Sp.**

Art. 39. Equipament privat. Clau Ep.

Terrenys, que sense donar ocupació ni edificabilitat, tenen per funció regularitzar els límits del sòl classificat per la Modificació del Pla General Metropolità Pla de Ponent com equipament privat (clau EP), destinat actualment a àrea de servei.

Aquest equipament privat té una superfície de 140 m². dins de l'àmbit del Pla Parcial.

Art. 40. Serveis tècnics privats. Clau Sp.

Terrenys destinats a central de bombament i pou 4 (Els Canyars) propietat de la Societat General d'Aigües de Barcelona, SA, que han de ser mantinguts.

La propietat haurà de redactar i executar un projecte tècnic d'integració i adequació de les instal·lacions al sistema d'espais lliures de l'entorn, amb el mateix nivell d'acabat, de forma simultània o immediatament posterior a l'execució dels projectes d'urbanització.

Aquest servei tècnic privat té una superfície de 565 m², amb la consideració de parcel·la única.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DE LES ZONES

Art. 41. Qualificació de les zones i règim del sòl

Els sòls que el Pla Parcial qualifica com a zones queden vinculats a aquesta destinació.

El Pla Parcial determina les següents “Zones”:

- clau A.** Habitatge plurifamiliar, Intensitat I.
- clau B.** Habitatge plurifamiliar, Intensitat II.
- clau C.** Habitatge plurifamiliar, Intensitat III.
- clau D.** Habitatge unifamiliar arreglerat.
- clau Vp.** Verd privat protegit.
- clau Rh.** Residencial hotel·ler.

Art. 42. Habitatges plurifamiliars, Intensitat I. Clau A.

La zona plurifamiliar d'intensitat I (clau A) respon a un teixit d'exemple regular i ortogonal, amb tipus d'ordenació d'alineació de vial i dos tipologies edificatòries diferenciades, d'acord amb el que s'especifica plànol o/4 “paràmetres de l'edificació” i als plànols corresponents d'ordenació en detall.

- **Edifici en “U” amb doble barra.** L'edificació de planta baixa més cinc plantes pis (PB+5), com a màxim, s'ordenen formant una doble barra separades per un pati obert longitudinalment. Les dues barres es consideren dos edificis diferents als efectes de la volumetria i funcionalitat del conjunt, tant sols units per passeres obertes per a la connexió amb els nuclis d'accés a les plantes pis.
- **Façana de la carretera C-245.** Les edificacions de planta baixa més cinc plantes pis (PB+5) incorporen una torre de planta baixa més vuit plantes pis (PB+8).

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

- **Tipus d'ordenació:** alineació a vial.
D'acord amb les alineacions que s'especifiquen en el plànol o/4 “paràmetres de l'edificació”, i als plànols corresponents d'ordenació en detall.
Les edificacions que donen a la C-245 tindran, en planta baixa, un porxo de 3 metres d'amplada en aquest front.
- **Parcel·la mínima:**
La totalitat de l'illa serà una única parcel·la a efectes del projecte de reparcel·lació, per tal d'afavorir la propietat i ús comunitari de l'interior d'illa i de l'aparcament soterrat, amb les següents excepcions:
 - El bloc d'edificació que dona front a la C-245, per a cada una de les illes, podrà formar part d'una parcel·la diferent, però dintre d'una mateixa unitat mínima de projecte.

- El bloc de doble barra de l'illa A9, formant un volum separat de la resta, i més proper a la riera dels Canyars, podrà formar part d'una parcel·la diferent, però dintre d'una mateixa unitat mínima de projecte.
- **Espai interior d'illa:**
Tindrà la consideració d'espai enjardinat comunitari privat i no s'admetran cap mena de tanques ni usos privatis en el seu interior.
L'amplada transversal mínima serà de 23 metres i l'edificació no sobrepassarà el pla virtual d'insolació de 30° respecte de l'horitzontal (veure esquema gràfic al final de l'article).
L'àmbit que separa el bloc que dona front a la C-245 i l'edifici en "U", de 9,50 metres d'amplada, es considera no edificable tant en superfície com en subsòl, amb una servitud pública de pas de vianants i serveis. Igual consideració tindrà el pas de vuit metres de l'illa A9.
- **Pati interior de la doble barra:**
El pati interior de doble barra serà obert i amb una amplada mínima de 5 metres.
Tindrà la consideració d'espai comunitari privat i no s'admetran cap mena de tanques ni usos privatis en el seu interior.
Les seves façanes tindran les mateixes consideracions i tractament formal que les façanes exteriors de l'illa.
No s'admet cap mena de cos, construïts o afegits, ni elements o maquinària d'instal·lacions dintre d'aquest àmbit, amb l'excepció de passeres obertes per a la connexió amb els nuclis d'accés a les plantes pis, que es regularan un mínim de 3 metres respecte a l'alineació dels testers de les barres.
Aquest pati podrà cobrir-se per sobre de la planta coberta de les barres mitjançant claraboies lleugeres que permetin el pas de la llum, sempre que es deixi un espai perifèric d'1 metre d'alçada sense tancament de cap tipus.
Aquestes claraboies es regularan un mínim de 3 metres respecte a l'alineació dels testers de les barres.
- **Altell a la planta baixa:**
Les edificacions que donen front a la C-245 tindran, en planta baixa, un altell obligatori reulat 3 metres respecte el tancament d'aquest front. Aquest altell estarà vinculat a locals de planta baixa sense accés independent.
- **Nombre de plantes i alçades:**
 - a) PB + 5P corresponent a l'alçada reguladora de 20,15 metres.
 - b) PB + 5P corresponent a una alçada reguladora de 21,90 metres per al front de façana de la carretera C-245.
 - c) PB + 8P amb una alçada reguladora de 31,05 metres (únicament pels edificis en forma de torre del front de la carretera C-245),
(Veure plànols corresponents d'ordenació en detall).
- **Sostre edificable, nombre i règim d'habitatges:**

El sostre edificable comercial i pels habitatges, així com el nombre i règim d'aquests es determinen per a cada illa d'acord amb el quadre de distribució del sostre i dels habitatges de la memòria del Pla Parcial.

- **Cossos sortints:**

S'admeten els cossos sortints tancats a les façanes exteriors a vial, que computaran, al 100 per 100, a efectes d'edificabilitat. El vol màxim admès serà de 1,20 metres.

S'admetran cossos sortints oberts a les façanes exteriors amb un vol màxim de 0,60 m i una longitud màxima de 2 m. Els cossos sortints oberts també s'admetran a les façanes posteriors (no s'admeten a l'interior dels patis de doble barra).

- **Usos**

L'ús principal serà el d'habitatge.

- **Usos en planta baixa:**

Les plantes baixes de les edificacions senyalades com comercial obligatori al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols d'ordenació en detall, amb la trama de color corresponent, es destinaran principalment a l'ús comercial. També s'admetran els destinats a la prestació de serveis privats al públic (oficines, sanitaris, recreatius, esportius, despatxos professionals, i petits tallers de reparació fins una superfície màxima de 150 metres quadrats).

Les plantes baixes de les edificacions A8 i A9 senyalades com comercial opcional al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols d'ordenació en detall, amb la trama de color corresponent, serà opcional l'ús, que podrà ser d'habitatge o comercial, per a tota la planta. També s'admetran els usos destinats a la prestació de serveis privats al públic (oficines, sanitaris, recreatius, esportius, despatxos professionals, i petits tallers de reparació fins una superfície màxima de 150 metres quadrats).

Es prohibeixen expressament les sales de festes, bars musicals i similars, i les activitats inherents als usos i costums religiosos.

Per a l'ús comercial es prendrà en consideració allò especificat a l'article corresponent d'aquestes ordenances reguladores.

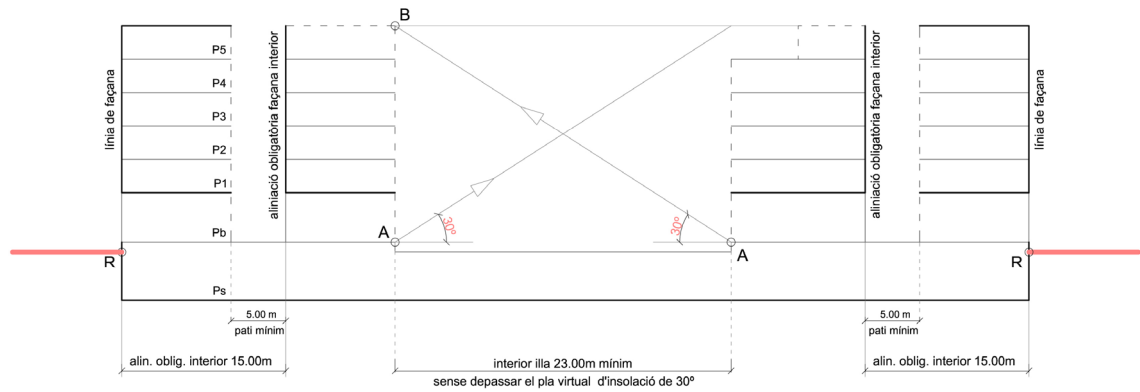
- **Usos en planta soterrani**

Podran ubicar-se plantes soterrades a les superfícies senyalades al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols d'ordenació en detall.

A aquestes plantes s'admeten els usos d'aparcament, trasters i magatzem de les activitats de planta baixa (el magatzem haurà d'estar connectat directament a la planta baixa).

Els accessos a la planta soterrani es definiran als estudis volumètrics.

- Esquema gràfic resum de l'ordenació de la clau A.



Clau B./ Habitatges plurifamiliars, Intensitat II.

Art. 43. Habitatges plurifamiliars, Intensitat II. Clau B.

La zona plurifamiliar d'intensitat II respon a uns conjunts d'habitatges plurifamiliars lineals, torre o en forma d'illes irregulars, amb tipus d'ordenació d'alineació de vial (o separats 3 metres de l'alineació del carrer), i amb una alçada de PB + 5 i PB + 4 d'acord amb el que s'especifica al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols d'ordenació en detall.

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

- **Tipus d'ordenació:** alineació a vial.
D'acord amb el que s'especifica al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols corresponents d'ordenació en detall.
Per a les edificacions de les illes B4 i B5, es regularà la façana 3 m. des de l'alineació de vial. Aquesta franja de sòl no ocupat tindrà la consideració de verd privat. En aquestes illes l'emplaçament de les edificacions es farà d'acord al plànol d'ordenació en detall.
- **Parcel·la mínima:**
Cada una de les illes (B1, B2, B3 i B7) seran una parcel·la única a efectes del projecte de reparcel·lació, per tal d'afavorir la propietat i ús comunitari de l'interior d'illa i de l'aparcament soterrat. Cada una de les illes constituirà una unitat mínima de projecte.
Amb les unitats mínimes de projecte B4, B5 i B6, es permetrà la parcel·lació, segons el plànol d'ordenació en detall.
- **Espai interior d'illa:**
Tant l'interior d'illa, com aquesta franja de 3 m de sòl no ocupat, tindran la consideració de verd privat i no s'admet cap tipus de tanques ni d'ús privatiu.
- **Nombre de plantes i alçades:**
El nombre de plantes i l'alçada reguladora serà la següent:
PB + 5P corresponent a l'alçada reguladora de 20,15 m
PB + 4P corresponent a l'alçada reguladora de 17,10 m
(Veure plànols d'ordenació en detall).
- **Sostre edificable, nombre i règim d'habitatges:**
El sostre edificable comercial i pels habitatges, així com el nombre i règim d'aquests es determinen per a cada illa d'acord amb el quadre de distribució del sostre i dels habitatges de la memòria del Pla Parcial.
- **Cossos sortints:**
S'admeten els cossos sortints tancats a les façanes exteriors a vial, que computaran al 100 per 100 a efectes d'edificabilitat. El vol màxim admès serà de 1,20 metres.

S'admetran cossos sortints oberts a les façanes exteriors amb un vol màxim de 0,60 m i una longitud màxima de 2 m. Els cossos sortints oberts també s'admetran a les façanes posteriors.

- **Usos**

L'ús principal serà el d'habitatge

- **Usos en planta baixa:**

Les plantes baixes de les edificacions senyalades com comercial obligatori al plànol o/4 “paràmetres de l'edificació” i als plànols d'ordenació en detall, amb la trama de color corresponent, es destinaran principalment a l'ús comercial. També s'admetran els destinats a la prestació de serveis privats al públic (oficines, sanitaris, recreatius, esportius, despatxos professionals, i petits tallers de reparació fins una superfície màxima de 150 metres quadrats).

Les plantes baixes de les edificacions B6 i B7 senyalades com comercial opcional al plànol o/4 “paràmetres de l'edificació” i als plànols d'ordenació en detall, amb la trama de color corresponent, serà opcional l'ús, que podrà ser d'habitatge o comercial per a tota la planta. També s'admetran els usos destinats a la prestació de serveis privats al públic (oficines, sanitaris, recreatius, esportius, despatxos professionals, i petits tallers de reparació fins una superfície màxima de 150 metres quadrats).

Es prohibeixen expressament les sales de festes, bars musicals i similars, i les activitats inherents als usos i costums religiosos.

Per a l'ús comercial es prendrà en consideració allò especificat a l'article corresponent d'aquestes ordenances reguladores.

- **Usos en planta soterrani**

Podran ubicar-se plantes soterrades a les superfícies indicades al plànol o/4 “paràmetres de l'edificació” i als plànols d'ordenació en detall.

A aquestes plantes s'admeten els usos d'aparcament, trasters i magatzem de les activitats de planta baixa (el magatzem haurà d'estar connectat directament a la planta baixa).

Els accessos a la planta soterrani es definiran als estudis volumètrics.

Clau C./ Habitatges plurifamiliars, Intensitat III.

Art. 44. Habitatges plurifamiliars, Intensitat III. Clau C.

La zona plurifamiliar d'intensitat III respon a uns conjunts d'habitatges plurifamiliars lineals, agrupats en les illes irregulars del barri de Canyars, alineats a vial o separats 3 metres de l'alineació del carrer amb una alçada de PB + 4 i PB + 3, d'acord amb el que s'especifica al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols corresponents d'ordenació en detall.

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

- **Tipus d'ordenació:** alineació a vial.
D'acord amb el que s'especifica al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols corresponents d'ordenació en detall.
Algunes de les edificacions es regularan 3 m. des de l'alineació de vial.
- **Parcel·la mínima:**
La totalitat de l'illa serà una única parcel·la a efectes del projecte de reparcel·lació, per tal d'afavorir la propietat i ús comunitari de l'interior d'illa i de l'aparcament soterrat. Cada illa formarà una unitat mínima de projecte.
- **Espai interior d'illa:**
Tant l'interior d'illa, com aquesta franja de 3 m de sòl no ocupat, tindran la consideració de verd privat i no s'admet cap tipus de tanques ni d'ús privatiu.
- **Nombre de plantes i alçades:**
El nombre de plantes i l'alçada reguladora serà la següent:
PB + 4P corresponent a l'alçada reguladora de 17,10 m
PB + 3P corresponent a l'alçada reguladora de 14,05 m
(Veure plànols d'ordenació en detall).
- **Sostre edificable, nombre i règim d'habitatges:**
El sostre edificable comercial i dels habitatges, així com el nombre i règim d'habitatges es determinen per a cada illa d'acord amb el quadre de distribució del sostre i dels habitatges de la memòria del Pla Parcial.
- **Cossos sortints:**
S'admeten els cossos sortints tancats a les façanes exteriors a vial, que computaran, al 100 per 100, a efectes d'edificabilitat. El vol màxim admès serà de 1,20 metres.
S'admetran cossos sortints oberts a les façanes exteriors amb un vol màxim de 0,60 m i una longitud màxima de 2 m. Els cossos sortints oberts també s'admetran a les façanes posteriors.
- **Usos**
L'ús principal serà el d'habitatge

- **Usos en planta baixa:**

Les plantes baixes de les edificacions senyalades com comercial obligatori al plànol o/4 “paràmetres de l’edificació” i als plànols d’ordenació en detall, amb la trama de color corresponent, es destinaran principalment a l’ús comercial. També s’admetran els destinats a la prestació de serveis privats al públic (oficines, sanitaris, recreatius, esportius, despatxos professionals, i petits tallers de reparació fins una superfície màxima de 150 metres quadrats) .

Les plantes baixes de les edificacions C4, C5, C6, C8, C12 i C15 senyalades com comercial opcional al plànol o/4 “paràmetres de l’edificació” i als plànols d’ordenació en detall, amb la trama de color corresponent, serà opcional l’ús, que podrà ser d’habitatge o comercial, per a tota la planta. També s’admetran els usos destinats a la prestació de serveis privats al públic (oficines, sanitaris, recreatius, esportius, despatxos professionals, i petits tallers de reparació fins una superfície màxima de 150 metres quadrats).

Es prohibeixen expressament les sales de festes, bars musicals i similars, i les activitats inherents als usos i costums religiosos.

Per a l’ús comercial es prendrà en consideració allò especificat a l’article corresponent d’aquestes ordenances reguladores.

- **Usos en planta soterrani**

Podran ubicar-se plantes soterrades a les superfícies indicades al plànol o/4 “paràmetres de l’edificació” i als plànols d’ordenació en detall.

A aquestes plantes s’admeten els usos d’aparcament, trasters i magatzem de les activitats de planta baixa (el magatzem haurà d’estar connectat directament a la planta baixa).

Els accessos a la planta soterrani es definiran als estudis volumètrics.

Art. 45. Habitatges unifamiliars arreglats. Clau D.

La zona d'habitatges unifamiliars arreglats respon a quatre conjunts de cases unifamiliars en filera (D1, D2, D3 i D4) amb una alçada de planta baixa més dues plantes pis. El seu emplaçament es farà d'acord amb el que s'especifica al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació", i als plànols corresponents d'ordenació en detall.

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

- **Tipus d'ordenació:** alineació a vial.
D'acord amb el que s'especifica al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació", i als plànols corresponents d'ordenació en detall.
Tanmateix les façanes s'alinearan obligatòriament a un mínim de tres metres de l'alineació del carrer, a excepció dels conjunts D1 i D2 que la façana s'alineará fins al mateix límit del carrer.
- **Parcel·la mínima:**
Cada conjunt tindrà la consideració de parcel·la mínima i formaran una unitat mínima de projecte.
- **Front mínim de façana per habitatge:** 5 metres.
- **Ús:** exclusivament d'habitatge.
- **Espai lliure del conjunt:**
L'espai lliure del conjunt tindrà la consideració de verd privat i s'admet el seu ús privatiu.
En tots els casos, l'espai lliure corresponent a la franja alineada al carrer, d'un mínim de 3 m de sòl no ocupat, tindran la consideració de verd privat comunitari i no s'admet cap tipus de tanques de separació ni ús privatiu, per tal d'afavorir la propietat i ús comunitari d'accés als habitatges.
- **Sostre edificable i nombre d'habitatges:**
El sostre edificable dels habitatges, així com el nombre d'habitatges es determinen per a cada conjunt d'acord amb el quadre de distribució del sostre i dels habitatges de la memòria del Pla Parcial.
- **Cossos sortints:**
No s'admeten els cossos sortints.
- **Nombre de plantes i alçada**
El nombre de plantes admeses és de PB + 2 plantes, corresponents a una alçada reguladora de 9,60 m.
- **Soterrani**
La planta soterrani podrà ocupar, com a màxim, la superfície corresponent al gàlib màxim de la planta baixa indicada al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols d'ordenació en detall.
Aquestes plantes es destinaran a aparcament comunitari i trasters. Podrà unir-se els soterranis dintre d'un mateix conjunt d'habitatges.

Art. 46. Verd privat protegit. Clau Vp.

Aquesta zona ordena les edificacions antigues i els seus entorns enjardinats d'interès, que per la seva protecció arquitectònica definida en el Pla Especial del Catàleg del Patrimoni arquitectònic cal conservar la seva estructura.

S'ordena d'acord amb el que s'especifica al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació", i als plànols corresponents d'ordenació en detall.

Els paràmetres de regulació de la zona son els següents:

- **Tipus d'ordenació:** edificació aïllada.

- **Parcel·la mínima:** parcel·la única.

La totalitat de l'àmbit definit al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" es considerarà una única parcel·la a efectes del projecte de reparcel·lació, per tal preservar els valors d'interès, la propietat i l'ús unitari de l'interior d'illa. No serà d'aplicació l'apartat 3 de l'art. 345 de les normes urbanístiques del PGM.

- **Espai no edificat:**

El tractament del sòl no ocupat per l'edificació seguirà els criteris establerts a l'ordenança mediambiental del Pla Parcial.

- **Ús:** ús d'habitatge unifamiliar i/o seu de representació d'una institució o companyia.

També es podran autoritzar, sempre mitjançant l'aprovació d'un Pla especial, aquells usos culturals, recreatius, docents i assistencials, definits al PGM, que siguin compatibles amb la protecció i d'acord amb les condicions d'aquest Pla Parcial.

Els Plans Especials que hauran d'elaborar-se per a la modificació de l'ús actual contindrà les següents determinacions mínimes:

- base informativa de les característiques de les edificacions i jardins.
- justificació de la compatibilitat de la solució arquitectònica, ús i programa funcional proposat amb la protecció de les construccions i jardins existents.

- **Sostre edificable i nombre d'habitatges:**

La edificabilitat a aquesta zona es defineix en relació amb l'edificació actual existent que es manté, i es permet tan sols augmentar aquesta edificabilitat fins un 10 % mitjançant obres de millora o adaptació a la normativa vigent o futura, sempre que siguin compatibles amb el caràcter protegit de l'edifici i espais enjardinats del seu entorn.

Als edificis existents s'admeten les obres de conservació, consolidació, reparació, modernització i millora segons les determinacions del Pla Especial del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà.

Es defineixen les següents característiques per les illes Vp1 i Vp2:

ILLA VP 1. MASIA CAN RIBES

Superfície sòl	15.928 m2
Parcel·la única	
Sostre màxim total	1.138 m2
Nombre màxim d'habitatges existents	1 hbtg

ILLA VP 2. MASIA CAN ROSES

Superfície sòl	27.095 m2
Parcel·la única	
Sostre màxim total	
Masia i torre	1.126 m2
Habitatge independent	155 m2
	1.280 m2
Nombre màxim d'habitatges existents	2 hbtg

Art. 47.**Residencial Hoteler. Clau Rh.**

Qualificació urbanística que correspon a les zones on s'ha previst l'ús hoteler, no admetent-se apartahotels, motels ni apartaments turístics. Els hotels tindran la categoria mínima de tres estrelles.

D'acord amb el que s'especifica al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols d'ordenació en detall cada parcel·la contarà amb les següents característiques:

RH 1. Hotel front carretera C-245.

La zona RH 1 respon a un teixit d'eixample regular i ortogonal amb tipus d'ordenació d'alineació de vial i una tipologia edificatòria d'acord amb el que s'especifica al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols corresponents d'ordenació en detall.

Per tal d'unificar el tractament del front urbà de la C-245, l'edificació tindrà els paràmetres d'alçada i volumetria definides per a la zona d'habitatges plurifamiliars, intensitat I, clau A, corresponents als edificis amb façana a la C-245.

Aquesta parcel·la tindrà la consideració d'unitat mínima de projecte amb les següents característiques:

Superfície sòl	2.185 m ²
Sostre màxim total	8.500 m²
Parcel·la única	

- **Usos**

L'ús principal serà l'hoteler amb una categoria mínima de 3 estrelles, compatible en planta baixa amb l'ús comercial, d'oficines o usos destinats a la prestació de serveis privats al públic (sanitaris, recreatius, esportius i despatxos professionals). També es podrà dedicar una de les dos entitats volumètriques per sobre de la planta baixa a oficines i l'altre a hotel.

- **Aparcament**

En la projecció de l'edificació es podran fer plantes soterranis destinades a aparcament, magatzems vinculats a l'hotel i dependències de l'hotel no destinades a l'ús permanent de persones. Com a mínim es realitzarà una plaça d'aparcament per cada 200 m² construïts i a més una per cada habitació.

RH 2.

La zona RH 2 respon a un teixit d'edificacions existents al turó de Caçagats (edificis hípics), amb un tipus d'ordenació i una tipologia edificatòria d'acord amb el que s'especifica al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols d'ordenació en detall.

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

- **Tipus d'ordenació:** edificació aïllada.
Es podrà mantenir l'edificació existent sense superar el sostre màxim total (especificat més endavant). En cas d'enderroc de les edificacions les noves construccions hauran de situar-se en l'àmbit definit als plànols o/4 "paràmetres de l'edificació" i d'ordenació en detall.
El projecte d'adaptació, modernització o nova construcció haurà d'integrar-se funcional i volumètricament a l'àrea natural que l'envolta (Parc central de Caçagats)
- **Parcel·la mínima:**
La totalitat del sòl indicat com a RH 2 serà una única parcel·la a efectes del projecte de reparcel·lació.
- **Espai no edificat:**
El tractament del sòl no ocupat per l'edificació seguirà els criteris establerts a l'ordenança mediambiental del Pla Parcial.
- **Nombre de plantes i alçades:**
D'acord amb la de l'edificació existent i les determinacions del plànol d'ordenació "Volumetria i paràmetres de l'edificació".
- **Sostre edificable:**
El sostre màxim edificable es determina per a l'illa d'acord amb el plànol d'ordenació "Volumetria i paràmetres de l'edificació" i expressats a continuació:

Superfície sòl	8.429 m ²
Sostre màxim total	5.900 m²
Parcel·la única	

- **Aparcament:**
Es podran construir plantes soterrades a l'àmbit definit en els plànols d'ordenació en detall. Els soterranis es destinaran a aparcament, magatzems vinculats a l'hotel i dependències de l'hotel no destinades a l'ús permanent de persones. Com a mínim es realitzarà una plaça d'aparcament per cada 200 m² construïts i a més una per cada habitació.

CAPÍTOL VI. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Normes generals aplicables a l'edificació

Art. 48. Determinacions comuns

Per a tot el que no quedi especificat en aquestes normes, s'entén que és d'aplicació el que figura a les normes urbanístiques del Pla General Metropolità i Ordenances Metropolitanes d'Edificació.

Art. 49. Ocupació

L'edificació, en les diferents plantes, podrà ocupar com a màxim la superfície definida entre alineacions de façana i els límits d'ocupació posterior i laterals, d'acord amb les determinacions del plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i dels plànols d'ordenació en detall.

Art. 50. Planta soterrani

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació. L'alçada lliure mínima en qualsevol punt de la planta soterrani serà de 2,20 metres. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

Art. 51. Planta baixa

Amb caràcter general la planta baixa és la primera per sobre de la planta soterrani, real o possible.

L'alçada lliure de la planta baixa, per situar la cota del forjat de la planta primera, s'amidarà des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora fins a la cara inferior del sostre de planta baixa. Les alçades lliures seran:

- Zona A.	<u>Edifici amb front a la C-245</u>	<u>6,25 m</u>
	<u>Edifici en "U" amb doble barra</u>	<u>4,50 m</u>
- Zona B		<u>4,50 m</u>
- Zona C		<u>4,50 m</u>
- Zona D		<u>3,10 m</u>

Els paviments de planta baixa se situaran:

- Planta baixa destinada a habitatge.
El seu paviment se situarà 0,60 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana, amb front al vial, de cota més alta, a partir de la voravia en aquest punt.
- Planta baixa comercial (obligatori o opcional)
Es considerarà planta baixa l'espai comprès entre la rasant del carrer i el primer forjat situat per sobre dels 0,60 m de la cota de l'extrem de la línia de façana, amb front al vial, de cota més alta, a partir de la voravia en aquest punt.

La cota del paviment de les plantes baixes amb destí comercial s'adaptaran a la rasant del carrer corresponent, per permetre l'accés des del mateix carrer. Aquestes plantes baixes, mesurades des de la cota del seu paviment mai tindran una alçada lliure superior als 5,50 m. A partir d'aquest punt s'haurà de dividir la façana o la planta baixa en els trams que calguin, perquè això no passi.

No s'admetran altells als locals de planta baixa amb aquest ús, llevat els que donin front a la C-245.

Cada local comercial disposarà d'un tub de diàmetre 300 mm per l'extracció de fums, amb sortida directe a la coberta de l'edifici.

Art. 52. Planta Pis

Les plantes pis son les situades per sobre de la planta baixa. L'alçada de planta pis, inclòs el sostre, serà de 3,05 m a totes les zones.

Art. 53. Planta coberta

La coberta serà plana o inclinada, a dos o a quatre vessants, de pendent inferior al trenta per cent; tindrà la consideració d'element comú de l'edificació sense ús privatiu.

Els punts d'arrencada dels plans de coberta inclinada seran línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs, que mai seran superiors a 0,60 metres, situats obligatòriament al nivell del pla superior del forjat que conforma la darrera planta pis.

Es permet inserir terrats plans dins del pla de coberta sempre que se situïn a una distància mínima de 2,50 metres dels plans de façana, sense interrompre el carener.

Per sobre del pla de coberta inclinada només podran sobresortir els elements tècnics puntuals com ara xemeneies, antenes, parallamps, etc., quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important, com són dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

En cas de coberta plana, els elements tècnics s'hauran de situar dins el volum triangular format pel darrer forjat i els plans que arrencant dels plans de façana conformarien una coberta del 30%, es protegiran de manera que no siguin visibles des de l'espai exterior, i s'integraran a l'entorn.

Art. 54. Punt de referència de mesurament d'alçades.

1.- El punt de referència pel mesurament d'alçades es determina per a cadascuna de les zones.

2.- L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.

Art. 55. Punt de referència alçades zona A

Els punts de referència per les illes de la zona A seran els següents:

1.- Zona A (illes A1, A2, A3, A4, A5, A6 i A7)

- Edifici amb front a la carretera C-245

L'alçada màxima reguladora s'amidarà al punt mig central de la façana que dona front a la mateixa, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

- Edifici en "U" amb doble barra

L'alçada màxima reguladora s'amidarà al centre de la façana del volum d'edificació paral·lela a la C-245, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

2.- Zona A (illa A8 i part davantera illa A-9)

- Volum edificació paral·lela a C-245

L'alçada màxima reguladora s'amidarà al centre de la façana que dona front a la mateixa, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

- Volum d'edificació en doble barra

L'alçada màxima reguladora s'amidarà al punt central de l'alineació posterior de l'illa (part oberta de la "U"), a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

3.- Zona A (illa 9, volum separat de la part posterior)

L'alçada màxima reguladora s'amidarà des del punt de la línia de façana de cota més alta de la doble barra posterior, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

Art. 56. Punt de referència alçades zona B

Els punts de referència per les illes de la zona B seran els següents:

1.- Zona B (illes B1, B2, B3)

- Entitats volumètriques PB + 4P o PB + 5P unides amb cossos de PB

Illes formades per entitats volumètriques compostes de planta baixa més quatre o cinc plantes pis, unides mitjançant cossos de planta baixa.

L'alçada màxima reguladora per aquestes entitats (PB + 4P o PB + 5P) s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana, amb front al vial, de cota més alta, a partir de la voravia en aquest punt.

Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia quedés situada a més de 3 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin, perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb la regla anterior, com si cada tram fos façana independent.

La planta baixa, que uneix les entitats anteriors, serà prolongació de qualsevulla de les plantes baixes de les entitats adjacents o se situarà a una cota intermèdia.

2.- Zona B (illa B7)

- Entitat volumètrica de PB + 5P

L'alçada màxima reguladora per aquesta entitat volumètrica de planta baixa i 5 plantes pis es mesurarà, segons els supòsits de l'apartat primer.

- Entitat volumètrica de planta PB

L'alçada màxima reguladora de l'entitat volumètrica de planta baixa s'amidarà en el punt mig de la façana, amb front al vial paral·lel a la C-245.

3.- Zona B (illes B4, B5 i B6)

- Entitats volumètriques de PB + 4P

L'alçada màxima reguladora per cada entitat independent es mesurarà, segons el criteri de l'apartat 1 d'aquest article per a les entitats de PB + 4P.

Art. 57. Punt de referència alçades zona C

Illes formades generalment per blocs lineals de planta baixa més tres plantes o de planta baixa i quatre plantes pis, excepció feta de les illes C2 i C4 que a més tenen entitats volumètriques compostes de planta baixa més tres o quatre plantes pis, unides mitjançant cossos de planta baixa.

1.- Zona C (illes C1, C3, C5, C6 fins a C16)

- Blocs lineals PB + 3P o PB + 4P

L'alçada màxima reguladora per aquests blocs lineals (PB + 3P o PB + 4P) s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana, amb front al vial, de cota més alta, a partir de la voravia en aquest punt.

Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia quedés situada a més de 3 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin, perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb la regla anterior, com si cada tram fos façana independent.

2.- Zona C (illes C2, C4)

- Blocs lineals PB + 3P o PB + 4P

L'alçada màxima reguladora per aquests blocs lineals (PB + 3P o PB + 4P) s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana, amb front al vial, de cota més alta, a partir de la voravia en aquest punt.

L'alçada màxima reguladora per les entitats volumètriques de planta baixa i tres plantes o planta baixa i quatre plantes pis, unides mitjançant

cossos de planta baixa, s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana, amb front al vial, de cota més alta, a partir de la voravia en aquest punt.

Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia quedés situada a més de 3 m. Per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin, perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb la regla anterior, com si cada tram fos façana independent.

La planta baixa, que uneix les entitats anteriors, serà prolongació de qualsevulla de les plantes baixes de les entitats adjacents o se situarà a una cota intermèdia.

Art. 58. Punt de referència alçades zona D

Illes formades per habitatges unifamiliars en filera amb aparcament comunitari en planta soterrani.

Per tota aquesta zona (illes D1, D2, D3 i D4) el punt de referència pel mesurament de l'alçada màxima reguladora es fixarà a l'estudi de volums i projecte bàsic, de manera que quedi garantida l'accessibilitat als habitatges i a l'aparcament comunitari, que se situarà a l'àmbit d'ocupació de planta soterrani senyalat als plànols d'ordenació detallada.

Art. 59. Altura reguladora màxima

Les altures reguladores per a cada zona seran:

Zona A.	Edifici amb front a la C-245	
	PB + 5P	21,90 m
	PB + 8P	31,05 m
	Edifici en "U" amb doble barra	
	PB + 5P	20,15 m
Zona B.	PB + 4P	17,10 m
	PB + 5P	20,15 m
Zona C.	PB + 3P	14,05 m
	PB + 4P	17,10 m
Zona D.		
	PB + 2P	9,60 m

Art. 60. Tanques

Les tanques del carrer, entre parcel·les veïnes o als espais públics, tindran una alçada màxima d'1,80 m respecte la rasant de la vorera (o el terreny natural en cas de llindes), i d'acord amb les determinacions al respecte de l'ordenança Mediambiental d'aquest pla parcial.

Art. 61. Aires condicionats

En els projectes de construcció d'edificis es preveuran els espais per a la preinstal·lació d'aire condicionat, refrigeració o aireig, individuals o col·lectius, definint la ubicació i la dimensió dels conductes de repartiment, de les entrades i sortides d'aire i de la maquinària, i en general de tots els elements necessaris per al correcte funcionament de la instal·lació, segons el volum de l'edifici.

Aquestes instal·lacions hauran de situar-se en els terrats de coberta, sense que siguin visibles des de la via pública.

Art. 62. Antenes parabòliques

En els projectes de construcció d'edificis es preveuran els espais per a la preinstal·lació d'antenes parabòliques a la coberta de l'edifici, sense que siguin visibles des de la via pública.

Art. 63. Instal·lacions de telefonia mòbil

No s'admeten instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radicomunicació a la coberta de les edificacions destinades a habitatge. Es podran situar en les edificacions destinades a equipaments i també serà compatible el seu emplaçament en espais lliures, sempre que s'integri a l'entorn i respectin la normativa mediambiental del Pla Parcial.

Art. 64. Places d'aparcament

En els edificis s'haurà de preveure en els corresponents projectes, com a requisit indispensable per obtenir llicència, com a mínim les següents places d'aparcament:

- a) Per habitatge de règim lliure: 2 places per habitatge
- b) Per habitatge de protecció oficial: 1 plaça per habitatge
- c) Per a hotels: 1 plaça per cada 200 m² construïts i a més una per cada habitació
- d) En els equipaments, segons s'especifica a l'estudi de mobilitat, depèn de l'ús i número de treballadors (amb independència de l'ús, un mínim de 1 plaça per cada 3 treballadors)
- e) A la resta d'usos serà d'aplicació l'article 298 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità

Les places d'aparcament tindran una dimensió mínima de 2,50 x 4,75 m.

L'accés a les zones d'aparcament s'haurà de definir a l'estudi de volum i projecte bàsic de la unitat mínima de projecte d'edificació o al projecte d'obra municipal a les zones d'equipaments.

Art. 65. Ús comercial

El creixement de l'oferta comercial en forma de mitjà o gran establiment comercial, estarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipament Comercial (PTSEC) vigent, incloses les excepcions que hi preveu. En aquest sentit, s'escau, li és d'aplicació la Disposició Addicional primera del Decret 211/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el PTSEC.

Art. 66. Edificacions existents.

En relació a les edificacions existents, mentre no s'executin les fases corresponents del Pla Parcial podran mantenir el seu ús i podran realitzar obres de consolidació que garanteixin la solidesa estructural i les adequades condicions higiènic-sanitàries. No es podran, però, realitzar obres d'ampliació. Quan s'executin les fases del Pla Parcial s'enderrocaran aquelles construccions que no s'ajustin a les determinacions del planejament.

Art. 67. Quadre de la distribució del sostre i dels habitatges

Quadre de la distribució del sostre i dels habitatges

RÈGIM LLIURE										RÈGIM DE PROTECCIÓ OFICIAL					
ILLA	SÒL	NOMBRE D'HABITATGES assignats	SOSTRE (m²)			ILLA	SOSTRE (m²)		NOMBRE D'HABITATGES assignats	SÒL	ILLA				
	m²		HOTELER i oficines	HABITATGE de nova creació i Verd privat protegit	COMERCIAL vinculat a htge*		COMERCIAL vinculat a htge*	HABITATGE de nova creació		m²					
ETAPA I		100.054	1859	56%	8.500	202.910	17.703		7.371	103.933	1450	44%	36.745	3309	HABITATGES
FASE I		1328	60%						874	40%		100%	2202	habitatges	
mòdul mitjà (m²st / htg) (ocupació gàlib)		71.687		141.484	14.588		4.946	62.643		22.541	mòdul mitjà (m²st / htg) (ocupació gàlib)		index edificabilitat (m²st / htg)	index edificabilitat (m²st / m²s)	
106 < 94%	A1	6.624	109	11.577	7.950 ***	A1						72 < 98%	> 2,80		
	A6	9.992	270	28.554	2.318	A2	2.425	29.874	417	9.992	A2				
	A7	9.992	270	28.554	2.318	A6									
	A9	9.328	248	26.178		A7		18.522	258	6.538	A8				
106 < 94%	B2	5.211	115	12.128	992	B1	2.521	14.247	199	6.011	B1	72 < 98%	2,80 > i > 2		
	B3	8.667	180	19.079	1.010	B2									
	B6	3.590	90	9.472		B3									
	B7	2.355	45	4.804		B6									
Vp1		15.928	1	1.138		Vp1									
FASE II		531	48%						576	52%		100%	1107	habitatges	
mòdul mitjà (m²st / htg) (ocupació gàlib)		28.367		8.500	61.426	3.115	2.425	41.290		14.204	mòdul mitjà (m²st / htg) (ocupació gàlib)		index edificabilitat (m²st / m²s)	index edificabilitat (m²st / m²s)	
106 < 94%	A3	9.992	270	28.554	2.318	A3						72 < 98%	> 2,80		
	A4	7.834	207	21.920	797	A4									
						A5	2.425	29.874	417	9.992	A5				
						B4		5.762	80	2.121	B4				
203 < 96%	D1	2.045	14	2.907		D1						72 < 98%	2,80 > i > 2		
	D2	1.970	14	2.739		B5		5.654	79	2.091	B5				
	D3	2.299	15	2.979											
	D4	2.069	11	2.327		D2									
< 98%		Rh1	2.158		8.500		Rh1								
ETAPA II		116.612	1079	68%	5.900	115.170	1.293		3.848	36.483	508	32%	26.657	1587	HABITATGES
mòdul mitjà (m²st / htg) (ocupació gàlib)		116.612		5.900	115.170	1.293	3.848	36.483		26.657	mòdul mitjà (m²st / htg) (ocupació gàlib)		index edificabilitat (m²st / m²s)	index edificabilitat (m²st / m²s)	
107 < 94%	C1	6.959	100	10.613		C1						72 < 98%	2>=		
	C3	7.404	97	10.234	1.293	C2	2.315	8.905	124	6.951	C2				
	C5	3.373	64	6.762		C3									
	C6	9.298	121	12.778		C4	1.533	11.876	166	7.604	C4				
	C7	8.996	102	10.755		C5									
	C8	7.847	102	10.771		C6									
	C9	7.567	107	11.260		C7									
	C10	5.092	81	8.547		C8									
	C11	4.796	76	8.046		C9									
						C10									
	C13	8.178	81	8.602		C11									
	C14	6.536	71	7.548		C12		9.062	126	6.315	C12				
	C16	5.042	75	7.974		C13									
						C14									
						C15		6.640	92	5.787	C15				
	Rh2		8.429		5.900		C16								
Vp2		27.095	2	1.280											
SÒL m²		216.666		14.400	318.080	18.996	11.219			63.402			280.068	SÒL m²	
SOSTRE m²					362.695			140.416					503.111	SOSTRE m²	
nombre d'HABITATGES			2938						1958				4896	nombre d'HABITATGES	
			60%						40%				100%		

* COMERCIAL: - SUPERFICIE TOTAL BRUTA DEL COMERCIAL (INCLOSOS ELS ACCESSOS I ELS SERVEIS COMUNS DELS HABITATGES)

** ILLES TIPUS A: - A LA DOBLE BARRA EL GÀLIB TOTAL NO INCLOU L'AMPLADA MÍNIMA DE 5m DE PATI LONGITUDINAL

*** ILLA A1: - COMERCIAL EN PB+1 AL CARRER VIAL CA N'HORTA
- ORDENACIÓ ESPECÍFICA PERÒ MANTENINT L'ORDENACIÓ DEL FRONT DE LA C-245

CAPÍTOL VII. ORDENANÇA MEDIAMBIENTAL

Art. 68. Compliment d'aquesta ordenança mediambiental.

En tots els casos, caldrà sotmetre's als criteris, determinacions i mesures correctores de l'estudi i/o declaració d'impacte ambiental i annexes d'aquest pla parcial.

Els projectes de tractament i enjardinament dels espais lliures d'illa tindran el contingut establert a l'annex 1 d'aquesta ordenança.

Caldrà adjuntar als projectes bàsics d'edificació i arranjamant de l'espai lliure d'illa, la certificació del compliment de les determinacions d'aquesta ordenança mediambiental.

L'atorgament de la llicència de primera ocupació i l'autorització de funcionament de les instal·lacions un cop executades les obres, requereix la presentació d'un certificat acreditatiu emès per un tècnic competent, que faci constar que les instal·lacions executades s'ajusten al projecte.

Art. 69. Pla i programa de manteniment de les mesures de l'ordenança mediambiental.

El promotor serà el responsable de presentar, abans de l'acte de primera ocupació, un pla i programa de manteniment, juntament amb un contracte de manteniment de l'espai lliure d'illa dels dos primers anys.

El/s titular/s o responsable/s dels edificis estarà/n obligat/s a realitzar les operacions de manteniment i reparació per mantenir les instal·lacions relacionades amb aquesta ordenança en perfecte estat de funcionament, eficiència i eficàcia.

En especial, per als sistemes d'estalvi i reutilització d'aigües caldrà fer neteges periòdiques que consistiran en:

- neteja de filtres un mínim d'una vegada a l'any i llur reposició quan s'esgoti la seva vida útil
- neteja dels dipòsits d'emmagatzematge d'aigua un mínim d'una vegada a l'any.

Art. 70. Informació als propietaris i usuaris.

En el moment de la compra o lloguer de l'edifici, el promotor informará al nou usuari, mitjançant la facilitació d'instruccions protocol·litzades per escrit:

- dels sistemes d'estalvi d'aigua.
- dels espais destinats a la recollida i tractament de residus.
- de les mesures d'ecoeficiència i estalvi energètic incorporades.
- de les mesures de minimització de la contaminació lumínica incorporades.
- del tractament dels espais lliures d'illa.
- qualsevol altra mesura ambiental implementada el funcionament de la qual requereixi el coneixement o la participació de l'usuari.

El promotor i/o venedor en cas de successives compravendes, serà responsable d'informar el comprador de l'existència d'aquests sistemes i de trametre'ls les instruccions sobre els objectius, funcionament i manteniment. Així mateix, en cas que l'edifici sigui destinat a lloguer, el propietari serà responsable d'informar els usuaris.

Els instal·ladors autoritzats d'aquests sistemes i mesures de millora ambiental, també han d'informar mitjançant instruccions protocol·litzades sobre el funcionament i manteniment de les instal·lacions, que seran incorporades al document preceptiu del "llibre de l'edifici".

Art. 71. Millora de les tecnologies disponibles.

L'aplicació d'aquesta normativa es farà en cada cas d'acord amb la millor tecnologia disponible.

Amb aquesta finalitat, els projectes presentats en cada moment s'hauran d'adaptar als canvis tecnològics que s'hagin produït, i tractar d'incorporar les darreres novetats tècniques.

Conservació i tractament del verd i els espais públics i privats

Art. 72. Conservació de la vegetació existent.

Amb l'objectiu de conservar la qualitat natural i paisatgística de l'entorn, els arbres autòctons de cert port i singularitat de més de 30 anys (excepte *Pinus halepensis*), i/o arbres de més de 6 metres i arbusts de més de 3 metres afectats per l'execució de les obres d'urbanització, edificació i enjardinament públic i privat, s'hauran de trasplantar, sempre que sigui tècnicament possible, en una nova ubicació adient (parcs, interiors d'illa, etc).

En tot cas, quan tècnicament no sigui possible i calgui eliminar algun exemplar arbori, aquests es reposaran amb exemplars de la mateixa espècie i característiques. En cas de no ser possible o aconsellable, l'import de la revegetació alternativa no serà inferior al valor de la vegetació eliminada valorada amb la Norma Granada.

Art. 73. Criteris d'enjardinament al sector.

L'enjardinament dels parcs urbans, sistema viari i interiors d'illa, haurà de complir els següents criteris generals:

1. En la mesura del possible es conservarà la vegetació existent.
2. La vegetació s'estructurarà per hidrozones.
3. La selecció d'espècies es realitzarà amb criteris de naturalitat, baixa demanda hídrica i resistència a la contaminació urbana amb les següents consideracions:

- a) Priorització de l'ús de vegetació xeròfita autòctona (mediterrànies) presents ja al territori.
- b) La superfície coberta amb cespitoses es realitzarà preferentment amb xeròfites autòctones.
- c) En determinades situacions, per qüestions de regulació microclimàtica, apantallament visual o, de forma excepcional, ornamental, es podrà recórrer a d'altres espècies sempre i quan estiguin adaptades al clima mediterrani.
- d) S'evitaran les espècies al·lòctones amb tendència a colonitzar el medi natural (*Ailanthus altissima*, *Buddleja* sp., *Pittosporum* sp., *Cortaderia selloana*, *Robinia pseudoacacia*, *Eleagnus angustifolia*, etc.).
4. S'aplicaran sistemes d'encoixinament (mulching) sempre que sigui possible i recomanable.
5. Aplicació de sistemes d'irrigació eficient i tècniques de xerojardineria (gota a gota, microaspersió, microirrigació, aspersors programats i amb sensors d'humitat, encoixinament, podes limitades, etc.)
6. S'usaran de forma preferent adobs orgànics i pràctiques fitosanitàries de baix impacte ambiental.

Art. 74. Ordenació dels espais lliures d'illa.

1. Objectius

- Promoure l'estalvi d'aigua.
- Garantir un cert grau de permeabilitat
- Preservar la naturalitat i la cohesió paisatgística amb l'entorn. Cal que aquests espais contribueixin a atenuar l'impacte produït per la desaparició de la vegetació natural de l'entorn.
- Permetre i assegurar que els espais lliures d'illa es conformin com a llocs acollidors i plaents per a l'ús social alhora que es millora la qualitat ambiental i la integració paisatgística en l'entorn.

2. Definicions

espai lliure d'illa. Superfície no edificada en planta baixa.

paviment impermeable. Qualsevol tractament que impermeabilitzi la superfície de l'espai lliure d'illa així com piscines i elements esportius

paviment permeable. Qualsevol tractament no vegetat de la superfície de l'espai lliure d'illa que permeti el pas de l'aigua.

enjardinament d'elevat consum d'aigua. Aquell conformat per espècies cespitoses, tropicals o altres amb necessitats hídriques significativament superiors a les de la pluviometria local. Es considerarà que el consum d'aigua de reg en enjardinament d'elevat consum d'aigua és de 650 l/m² i any.

Enjardinament de baix consum d'aigua. Aquell conformat per espècies autòctones o per aquelles que presenten un consum similar o menor a

aquestes, prenen com a referència les espècies de *l'annex 1 al document de memòria d'aquest pla parcial*.

Es considerarà que el consum d'aigua de reg en enjardinament de baix consum d'aigua és de 150 l/m² any.

Pluviometria mitjana. Es considerarà una pluviometria mitjana per a la zona de 641 litres per metre quadrat i any.

3. Nivells de tractament de la superfície dels espais lliures d'illa.

- **Nivells A de tractament.**

Afecta a totes les illes de clau A (excepte A1).

- a) Aquestes podran cobrir amb paviments impermeables un màxim del 12% de la superfície d'espai lliure d'illa més 200 m² (destinats a piscina i pistes esportives).
- b) Aquesta superfície del 12% es podrà ampliar cas que no fos suficient per impermeabilitzar una amplada d'1,2 metres del perímetre en planta baixa de les edificacions en contacte amb l'espai lliure d'illa.
- c) La resta de l'espai s'enjardinarà ajustant les superfícies:
 - de paviment permeable a un màxim 30% d'aquest espai restant,
 - i d'enjardinament d'elevat i de baix consum d'aigua a la capacitat d'acumulació d'aigua dels aljubs de recollida de pluvials de l'illa.

Així, com a mínim el 70% de les necessitats de reg de tot l'enjardinament s'haurà de cobrir amb el volum de magatzematge d'aigua dels aljubs de recollida de pluvials preceptius en virtut d'aquesta normativa.

- d) En tot cas, l'enjardinament d'alt consum d'aigua queda limitat a un màxim de 230m² de superfície.
- e) Les tanques perimetrals exteriors seran permeables

- **Nivell B de tractament.**

Afecta a les illes amb claus B4, B5, B6, B7 i C5.

- a) Podran cobrir amb paviments impermeables la superfície d'espai lliure d'illa sobre soterrani.
- b) És permesa la construcció d'una piscina amb els màxims establerts a la present normativa.
- c) Les tanques perimetrals exteriors seran permeables
- d) La resta de l'espai s'ajustarà a les prescripcions generals d'aquesta ordenança.

- **Nivells C de tractament.**

Afecta a totes les illes de clau C (excepte C5), i les de clau B1, B2 i B3.

- a) Podran cobrir amb paviments impermeables un màxim equivalent a la superfície d'espai lliure d'illa sobre soterrani més 150 m² (destinats a piscina).
- b) De l'espai lliure d'illa sense soterrani es reservarà un 65% com a zona de preservació natural, on es mantindran o regeneraran les comunitats vegetals de l'entorn natural. Cas que aquesta no existeixi o estigui fortament degradada, es realitzarà una actuació de recuperació ambiental de la zona, el projecte de la qual s'incorporarà al projecte de tractament d'interior d'illa.
- c) Aquesta zona serà cohesionada, llindarà el màxim possible amb la tanca perimetral exterior i la seva extensió no tindrà amplades inferiors a 7 metres, condicions que es podran modificar cas de justificar la impossibilitat del seu compliment.
- d) Les tanques perimetrals exteriors seran permeables i en contacte amb la zona de preservació natural, mantindran en la seva part inferior una permeabilitat no inferior al 50% del perímetre. Respecte a l'alçada i l'amplada dels trams permeables, el més petita no serà superior a 12 cm. i la més gran no serà inferior a 15 cm.
- e) La resta de l'espai s'enjardinarà ajustant les superfícies:
 - de paviment permeable a un màxim 30% d'aquest espai restant,
 - i d'enjardinament d'elevat i de baix consum d'aigua a la capacitat d'acumulació d'aigua dels aljubs de recollida de pluvials de l'illa.

Així, com a mínim el 60% de les necessitats de reg de tot l'enjardinament s'haurà de cobrir amb el volum de magatzematge d'aigua dels aljubs de recollida de pluvials preceptius en virtut d'aquesta normativa.

- f) En tot cas, l'enjardinament d'alt consum d'aigua queda limitat a un màxim de 150 m² de superfície.

- **Nivell D de tractament.**

Afecta a totes les tipologies tipus D.

- a) Podran cobrir amb paviments impermeables un màxim del 12% de la superfície d'espai lliure d'illa.
- b) Aquesta superfície es podrà ampliar cas que no fos suficient per impermeabilitzar una amplada d'1.2m del perímetre en planta baixa de les edificacions en contacte amb l'espai lliure d'illa.
- c) La resta de l'espai s'ajustarà a les prescripcions generals d'aquesta ordenança.

- **Tractament al Verd Privat protegit i Rh2.**

Es mantindran o regeneraran les comunitats vegetals de l'entorn i/o les rústiques pròpies d'aquests espais.

Al jardí protegit de la Masia de Can Ribes prevaldrà les determinacions del Pla Especial de Protecció i Catàleg Arquitectònic de Gavà.

Les tanques perimetrals exteriors seran permeables i mantindran en la seva part inferior una permeabilitat no inferior al 50% del perímetre. Respecte a l'alçada i l'amplada dels trams permeables, el més petita no serà superior a 12 cm. i la més gran no serà inferior a 15 cm.

- **Tractament als equipaments.**

Podran cobrir amb paviments impermeables la superfície d'espai lliure d'illa, segons les necessitats funcionals dels seus programes, i compatibilitzant, en la mesura del possible, en la resta de l'espai les prescripcions generals d'aquesta ordenança.

Les tanques perimetrals exteriors seran permeables i mantindran en la seva part inferior una permeabilitat no inferior al 50% del perímetre. Respecte a l'alçada i l'amplada dels trams permeables, el més petita no serà superior a 12 cm. i la més gran no serà inferior a 15 cm.

4. La piscina o piscines tindran una superfície màxima total de làmina d'aigua de 115m².
5. Els espais lliures d'illa enjardinats estaran proveïts d'un compostador, una biotrituradora i un sedàs adequats a la seva tipologia i dimensions, la qual serà justificada al Projecte de tractament d'espai lliure d'Illa.
6. No seran permeses les edificacions auxiliars de qualsevol tipus a l'espai lliure d'illa.
7. Les aigües d'escorrentia superficial recollides en els espais lliures d'illa seran conduïdes per un sistema de drenatge connectat directament a la xarxa de recollida de pluvials de la urbanització exterior del sector.
8. Projecte de tractament d'interior d'illa.
Caldrà presentar, juntament amb l'Estudi de volums i Projecte bàsic de la unitat mínima de projecte d'edificació, el projecte de tractament d'interior d'illa i d'enjardinament corresponent.
Els projectes han de ser supervisats i aprovats des de l'Ajuntament, de manera que el seu contingut mínim contempli els determinats a l'annex 1 d'aquesta normativa.
9. El promotor serà el responsable de presentar, abans de l'acte de primera ocupació, un pla i programa de manteniment, juntament amb un contracte de manteniment de l'espai lliure d'illa dels dos primers anys.

Estalvi i reaprofitament d'aigua

Art. 75. Estalvi i reaprofitament d'aigua. Objectius i definicions.

1. Objectius:

- regular tant la incorporació com la utilització de sistemes d'estalvi d'aigua als edificis i urbanització,
- i determinar en quins casos i circumstàncies serà obligatòria.

2. Definicions:

A efectes d'aquest article caldrà entendre per:

Sistemes d'estalvi d'aigua: Tots aquells mecanismes i instal·lacions que garanteixin un estalvi eficient del consum d'aigua, així com una reutilització d'aquesta per a una utilitat diferent.

Sistemes de captació d'aigua de pluja: Tots aquells mecanismes i instal·lacions que garanteixin la recollida i emmagatzematge de l'aigua procedent de la pluja.

Sistemes d'aigua sobrant de les piscines: Tots aquells mecanismes i instal·lacions que garanteixin la captació i emmagatzematge de l'aigua procedent dels sistemes de renovació d'aigua de les piscines.

Airejadors: Economitadors de raig per a aixetes i dutxes que redueixin el cabal d'aigua.

Sistemes d'aigües grises: Tots aquells mecanismes i instal·lacions que garanteixin la reutilització mitjançant la reconducció i depuració de les aigües de banyeres i dutxes per a omplir les cisternes dels vàters.

Art. 76. Gestió i aprofitament de les aigües de la xarxa pública de pluvials.

1. L'aigua de pluja de la xarxa pública de pluvials s'ha de captar mitjançant una instal·lació que garanteixi el seu emmagatzematge, ús i abocament al medi, en les millors condicions de qualitat.
2. L'aigua de la xarxa pública de pluvials, abans de ser emmagatzemada o abocada a les rieres, serà tractada amb separadors d'hidrocarburs en funció del seu cabal i de la seva potencial càrrega contaminant.
3. Part d'aquesta aigua serà acumulada en dipòsits i usada en el reg de parcs i jardins i en la neteja viària, i qualsevol altre ús adequat a les seves característiques, exceptuant el consum humà.
4. Disseny i dimensionat de les instal·lacions d'emmagatzematge.

El sistema de captació d'aigua de pluja ha de constar de: les canalitzacions de conducció de l'aigua de pluja, un sistema de decantació o filtratge d'impureses, i un aljub o dipòsit d'emmagatzematge.

- El disseny de la instal·lació ha de garantir que no es pugui confondre amb la d'aigua potable i la impossibilitat de contaminar el seu subministrament. Pel que fa a la senyalització, en els punts de subministrament d'aquesta aigua i al dipòsit d'emmagatzematge, caldrà fixar un rètol indicatiu que expressi: "AIGUA NO POTABLE" i el grafisme corresponent (una aixeta blanca sobre fons blau creuat per una

aspa de color vermell). Aquest rètol ha d'estar col·locat en llocs fàcilment visibles en tots els casos.

- Per garantir la qualitat de l'aigua emmagatzemada, cal disposar d'un sistema de filtració i decantació. El filtre ha de fer com a màxim 150 micres (150 µ).
- El dipòsit ha de comptar amb els següents elements:
 - a) un sobreexidor que tingui sortida al sistema de pluvials o a riera, amb una mida el doble del conducte d'entrada d'aigua.
 - b) un equip de bombament que proporcioni la pressió i el cabal necessari per a cada ús.
- S'utilitzaran materials i sistemes que garanteixin les condicions de qualitat i seguretat.
En qualsevol cas, caldrà sotmetre's al que disposa l'article 5.7 referent a "Depósitos de Reserva, de la Orden de 9 diciembre de 1975 por la que se aprueban las Normas Básicas para las instalaciones de suministro de agua".
- El càlcul i dimensionat de la instal·lació s'ha de fer en funció de la capacitat de recollida i de les necessitats particulars que cal cobrir.

Art. 77. Gestió i aprofitament de les aigües pluvials dels edificis públics i privats.

1. Les edificacions captaran les aigües pluvials de teulades i terrats mitjançant una instal·lació que garanteixi el seu emmagatzematge i consegüent ús en les millors condicions fitosanitàries sense tractament químic.
2. En cas que amb aquestes aportacions no es puguin satisfer les necessitats hídriques per al reg i/o altres usos, també s'autoritza la recollida de les aigües d'altres superfícies no transitades per vehicles.
3. L'aigua provinent de la pluja es pot fer servir per al reg de jardins, neteja d'interiors i exteriors, i qualsevol altre ús adequat a les seves característiques, exceptuant el consum humà.
4. Disseny i dimensionat de les instal·lacions d'emmagatzematge.
El sistema de captació d'aigua de pluja ha de constar de: les canalitzacions de reconducció de l'aigua de pluja, un sistema de decantació i/o filtratge d'impureses, i un aljub o dipòsit d'emmagatzematge.
 - El disseny de la instal·lació ha de garantir que no es pugui confondre amb la d'aigua potable i la impossibilitat de contaminar el seu subministrament. Pel que fa a la senyalització, en els punts de subministrament d'aquesta aigua i al dipòsit d'emmagatzematge, caldrà fixar un rètol indicatiu que expressi: "AIGUA NO POTABLE" i el grafisme corresponent (una aixeta blanca sobre fons blau creuat per una aspa de color vermell). Aquest rètol ha d'estar col·locat en llocs fàcilment visibles en tots els casos.

- Les canalitzacions exteriors han d'anar centralitzades en un punt per facilitar la recollida de l'aigua i la seva entrada dins el dipòsit d'emmagatzematge.
 - Per garantir la qualitat de l'aigua emmagatzemada, cal disposar d'un sistema de filtració i decantació. El filtre ha de fer com a màxim 150 micres (150 μ).
 - Aquest dipòsit ha de comptar amb els següents elements:
 - un sobreeixidor que tingui sortida a la xarxa de pluvials (ha de tenir una mida el doble del conducte d'entrada d'aigua).
 - un equip de bombament que proporcioni la pressió i el cabal necessari per a cada ús.
 - Una entrada de xarxa d'abastament amb obertura automatitzada, com a sistema de recolzament i alternatiu.
 - S'utilitzaran materials i sistemes que garanteixin les condicions de qualitat i seguretat.
- En qualsevol cas, caldrà sotmetre's al que disposa l'article 5.7 referent a "Depósitos de Reserva, de la Orden de 9 diciembre de 1975 por la que se aprueban las Normas Básicas para las instalaciones de suministro de agua".
- El càlcul i dimensionat de la instal·lació s'ha de fer en funció de la capacitat de recollida de la coberta i de les necessitats particulars que cal cobrir.

Cal garantir una recollida mínima de:

- en les illes de clau A: el 8% del volum precipitat sobre la coberta.
- en les illes de clau B, C i D i en els equipaments: el 12% del volum precipitat sobre la coberta

En cap cas els dipòsits poden tenir unes dimensions inferiors als 25 m³. A efectes de càlcul la pluviometria mitjana a Gavà es considerarà de 641 l/m² any.

Art. 78. Reutilització d'aigua de dutxes i banyeres.

Tots els equipaments i els edificis de les illes de clau Rh en què es prevegi un volum de consum anual d'aigua destinada a dutxes i banyeres superior a 400 m³, han de tenir un sistema de reutilització d'aigües grises.

1. Aquest sistema està destinat exclusivament a reutilitzar l'aigua de dutxes i banyeres amb l'objectiu de reomplir les cisternes dels vàters.
2. Queda prohibida la captació d'aigua per aquest sistema d'un lloc diferent al que s'especifica en aquest article, en especials les aigües provinents de processos industrials, cuines, bidets, rentadores, rentaplats i qualsevol aigua que pugui contenir greixos, olis, detergents, productes químics contaminants així com un elevat nombre d'agents infecciosos i/o restes fecals.

3. Instal·lació del sistema d'aigües grises
 - S'ha de fer separació de baixants d'aigües residuals i un únic baixant per a la recollida de dutxes i banyeres. El baixant d'aigües grises ha de conduir les aigües fins a una depuradora físicoquímica i/o biològica compacta que garanteixi la depuració de l'aigua.
 - Totes les canonades del sistema d'aigües grises han de ser específiques per a aigua no potable i senyalitzades, a tal efecte, per tal de fer-les fàcilment diferenciables de la resta,
 - La depuradora ha de tenir un sobreeixidor i unes vàlvules de buidatge connectades a la xarxa de residuals, així com d'una entrada d'aigua de xarxa per garantir en tot moment el subministrament d'aigua a les cisternes dels vàters.
 - A l'aigua de la depuradora s'hi ha d'afegir un colorant no tòxic i biodegradable de color que serveix d'indicador de la correcta depuració de les aigües.
 - L'aigua depurada es bomba cap a les cisternes dels vàters. També es podrà distribuir per gravetat quan les cisternes estiguin situades a un nivell inferior al de la depuradora.
4. El disseny de la instal·lació ha de garantir que no es pugui confondre amb la d'aigua potable i la impossibilitat de contaminar-ne el subministrament. A tal efecte, la instal·lació ha de ser independent de la xarxa d'abastament d'aigua potable i ha d'estar senyalitzada tant a la depuradora com en els punts de subministrament d'aigua a les cisternes dels vàters. Concretament, caldrà fixar un rètol indicatiu que expressi: "AIGUA NO POTABLE" i el grafisme corresponent (una aixeta blanca sobre fons blau creuat per una aspa de color vermell). Aquest rètol ha d'estar col·locat en llocs fàcilment visibles en tots els casos.
5. El càlcul de la instal·lació d'aigües grises serà en funció de l'ús de l'edifici i cal diferenciar les següents tipologies:
 - I. Hotels. Es pren com a càlcul de referència que el consum mitjà d'aigua per a dutxes i banyeres és d'un mínim de noranta litres per persona i dia (90 l/persona/dia) i d'un màxim de cent vint litres per persona i dia (120 l/persona/dia).
 - II. Complexos esportius, i altres usos permesos. Es pren com a càlcul de referència que el consum mitjà d'aigua per a dutxes i banyeres és, com a màxim, de seixanta litres per usuari i dia (60 l/usuari/dia).
6. La depuradora ha de ser de fàcil accés, per tal de garantir-ne el manteniment i control. Així mateix, s'ha de preveure el disseny d'aquest sistema d'estalvi d'aigua, junt amb els altres subministraments, i fer que tot el conjunt de canonades discorri per l'interior dels edificis i construccions, per evitar qualsevol impacte visual.
7. Excepcions.

En qualsevol cas, queden exceptuats d'instal·lar els sistemes d'aigües grises els centres hospitalaris, centres sanitaris, guarderies, llars d'avis..., i tots aquells centres que, per les seves condicions i característiques, les aigües grises generades poden contenir agents el tractament dels quals requereixi una intervenció específica.

Art. 79. Reguladors de pressió i airejadors per a aixetes i dutxes.

1. S'ha d'instal·lar un regulador de pressió de l'aigua per cada comptador individual d'entrada d'aigua dels edificis públics i privats, de manera que es garanteixi una sortida d'aigua potable amb una pressió màxima de 2 quilograms i mig per centímetre quadrat ($2'5 \text{ Kg/cm}^2$) durant tots els mesos de l'any.

Restaran exemptes d'aplicar aquest punt, aquelles activitats l'exercici de les quals requereixi una pressió superior a l'establerta.

2. S'han d'instal·lar mecanismes economitadors d'aigua o similars i/o mecanismes reductors de cabal, de manera que per a una pressió de dos quilograms i mig per centímetre quadrat ($2'5 \text{ kg/cm}^2$) tinguin un cabal màxim de vuit litres minut (8 l/min) per a aixetes i de deu litres minut (10 l/min) per a les dutxes.

A banda d'aquests mecanismes, pel que fa a aixetes d'ús públic, aquestes han de disposar de temporitzadors o qualsevol altre mecanisme similar de tancament automàtic que dosifiqui el consum d'aigua limitant les descàrregues a un litre (1 l) d'aigua.

Art. 80. Cisternes dels vàters

Les cisternes dels vàters d'edificis de nova construcció han de tenir un volum de descàrrega màxima de sis litres (6 l) i han de permetre la possibilitat d'aturar la descàrrega o d'un doble sistema de descàrrega.

Als vàters de lavabos d'ús públic cal fixar un rètol indicatiu que informi:

- Que disposen d'un mecanisme que permet aturar la descàrrega o d'un sistema de doble descàrrega.
- Del funcionament del sistema d'estalvi d'aigua de què disposin. Si les cisternes dels vàters empren un sistema d'aigües grises per a reomplir-se, caldrà indicar-ho convenientment mitjançant rètol indicatiu.

Estalvi i eficiència energètica.

Art. 81. Tancaments de les edificacions.

1. Les parts massisses dels diferents tancaments verticals exteriors dels edificis públics i privats, tant si són sobreexposats, exposats o protegits, incloent en la mitjana els ponts tèrmics integrats en aquests, com: contorns d'obertures, pilars de façana, caixes de persiana o d'altres, tindran unes

solucions constructives i d'aïllament tèrmic que assegurin un coeficient mitjà de transmitància tèrmica $K_m = 0,56 \text{ W/m}^2 \text{ K}$.

2. Es millorarà l'aïllament exigít per la normativa:
 - a les cobertes, amb l'obtenció de valors inferiors a $0,4 \text{ W/m}^2 \text{ oC}$ (i preferentment coberta ventilada).
 - a les façanes, amb l'obtenció de valors inferiors a $0,6 \text{ W/m}^2 \text{ oC}$.
3. Les obertures de façanes i cobertes dels espais habitables disposaran de vidres dobles o bé d'altres solucions que assegurin un coeficient mitjà de transmitància tèrmica de la totalitat de l'obertura = $3,30 \text{ W/m}^2 \text{ K}$.
4. Les obertures de les cobertes i de les façanes orientades a sud-oest (90°) han de disposar d'un element o d'un tractament protector situat a l'exterior o entre dos vidres, de manera que el factor solar S de la part envidrada de l'obertura sigui igual o inferior al 35 %.

Art. 82. Sistema solar de producció d'aigua calenta sanitària als edificis.

1. Tots els edificis que en funció dels paràmetres fixats a la taula 1 i 2 següents, tinguin una demanda d'aigua calenta sanitària igual o superior a 50 litres/dia, hauran de disposar d'un sistema de producció d'aigua calenta sanitària que utilitzi per al seu funcionament energia solar tèrmica. Aquest sistema complirà les determinacions de l'Ordenança Sobre l'Estalvi Energètic en els Edificis del Terme Municipal de Gavà en tot allò que no es determini en aquest article.

Taula 1.

Superfície útil en m2	45 o menys	46-55	56-65	66-75	76-85	86-95	x
Nombre de persones	2	3	4	5	6	7	x-16/10

Taula 2.

Criteris de demanda Litres ACS / dia a 60°C	
Habitatges	28 litres / persona
Hospitals, clíniques	60 litres / persona
Ambulatoris i centres de salut	40 litres / persona
Hotels de 5 estrelles	70 litres / persona
Hotels de 4 estrelles	55 litres / persona
Hotels de 3 estrelles	40 litres / persona
Residències geriàtriques	40 litres / persona
Albergs	25 litres / persona
Escoles amb dutxes	20 litres / persona
Escoles sense dutxes	5 litres / persona
Oficines	5 litres / persona
Tallers	20 litres / persona
Vestuaris / dutxes col·lectives (piscines, poliesportius, gimnasos)	35 litres / persona
Bugaderies	7 litres / kg de roba
Restaurants	8-15 litres / menjar
Cafeteries	2 litres / esmorzar

2. Aquest requisit no serà d'aplicació:

- a) Quan es cobreixi aquesta aportació energètica d'aigua calenta sanitària mitjançant altres energies renovables, processos de cogeneració o fonts d'energia residual procedent de la instal·lació de recuperadors de calor independent a la pròpia generació de calor de l'edifici.
- b) Quan l'edifici no compti amb suficient aïllament per barreres externes.
- c) En rehabilitació d'edificis, quan hi hagi limitacions no esmenables derivades de la configuració prèvia de l'edifici existent, o de la normativa urbanística aplicable.
- d) En edificis de nova planta quan hi hagi limitacions no esmenables derivades de la normativa urbanística aplicable, que impossibilitin de forma evident la disposició de la superfície de captació necessària.
- e) Quan així ho determini l'òrgan competent que ha de dictaminar en matèria de protecció del patrimoni cultural català.

En tots aquests casos caldrà justificar adequadament, tant la utilització d'una altra font d'energia de les esmentades en el punt a), com la impossibilitat d'execució de qualsevol dels punts b), c) d) i e).

Art. 83. Enllumenat exterior públic o privat.

1. Objecte.

L'objecte d'aquest article és la regulació de les instal·lacions, aparells i instruments d'enllumenat exterior públic o privat, pel que fa als aspectes relatius:

- a la contaminació lumínica que poden arribar a produir
- i a l'estalvi energètic que es pot aconseguir.

2. Exclusions.

S'exclou de l'àmbit d'aplicació d'aquest article les instal·lacions i aparells següents:

- Carreteres de titularitat no municipal.
- La llum produïda per combustibles sense finalitat d'enllumenat.
- Aquelles infraestructures que, en general, ho requereixin per a garantir la seguretat dels ciutadans.

3. Zonificació.

En l'àmbit del Pla i en funció de la seva protecció a la contaminació lluminosa, vinculades a la Llei 6/2001, de 31 de maig, es consideren:

- com a zones E2 l'espai inclòs en les qualificacions de Parc de Ribera i Parc Forestal,
- i com a E3 la resta de l'espai.

4. La intensitat lluminosa emesa.

Per qualsevol focus lluminós situat en les zones E2 i E3 a menys de 2 km de l'EIN del Garraf o que provoquin enlluernament a persones, no superaran els valors de la següent taula d'intensitat lluminosa màxima emesa en direcció a àrees protegides, expressada en kilocandeles (Kcd).

Zona de protecció	Horari de vespre	Horari de nit
E2	50	0,5
E3	100	1

5. Característiques dels aparells d'enllumenat exterior públic i privat.

- a) Els aparells i les instal·lacions d'il·luminació han d'estar dissenyats, instal·lats i han de comptar amb els components necessaris per prevenir la contaminació lumínica i afavorir l'estalvi, ús adequat i aprofitament de l'energia.
- b) Luminàries: Hauran de ser d'alta qualitat amb índex de rendiment superior al 60%. Les lluminàries no han de dirigir més del 10% i preferiblement zero de flux lluminós per sobre de la línia paral·lela a l'horitzó. Per aconseguir que el flux lluminós quedi ben repartit entre la vorera i el centre de la calçada, les formes parabòliques reflectores han de ser asimètriques. La inclinació màxima d'una lluminària per dirigir el flux lluminós, cap a la calçada o qualsevol altre àmbit, no superarà els 10°.
- c) Làmpades: Resten prohibides les làmpades de vapor de mercuri i mescla. Les làmpades a instal·lar seran preferentment de vapor de sodi d'alta pressió o bé de baixa, excepte allà on, per raons de seguretat sigui recomanable algun altre tipus de làmpada. S'acceptaran els tubs fluorescents i les làmpades de baix consum (fluorescents compactes). S'intentarà defugir de les làmpades de halogenurs metàl·lics atesos els problemes afegits per la difícil implementació de sistemes de reducció de potència.
- d) Deflector de la làmpada. En aquells casos en què pel tipus de lluminària es vegi que el rendiment del punt de llum millora, s'instal·larà un con deflector entre la làmpada i la lluminària., de manera que derivi cap avall el flux lumínic.
- e) Dispositius d'encesa. S'instal·larà en les xarxes d'enllumenat rellotges astronòmics a fi d'activar i desactivar-lo. En les xarxes municipals serà obligatori, en les privades com a mínim disposaran de temporitzador.
- f) L'enllumenat exterior públic o privat de les vies de trànsit de vehicles i/o de vianants, i accessos viaris, disposaran, per a qualsevol potència, de doble flux, cablejat i reactàncies de doble nivell.
- g) En l'enllumenat ornamental el flux lluminós s'ha de dirigir sempre i quan sigui possible de dalt cap avall, procurant que els raigs estiguin

dirigits exclusivament cap a la superfície a il·luminar. A ser possible s'instal·laran llumeneres tipus projector no concentrat. Caldrà utilitzar lluminàries asimètriques d'alt rendiment. L'horari de tancament d'aquest tipus d'enllumenat serà a les 22 h UTC, llevat de dates assenyalades.

6. Reflexió en els paviments.

Es tindrà cura en les obres de pavimentació d'exigir paviments absorbents de la llum incident, a fi que no es reflecteixi al cel la llum per reflexió dels paviments.

7. Regulació horària.

Les empreses i comerços hauran d'apagar abans de les 22 h UTC la il·luminació dels recintes privats exteriors, façanes, rètols publicitaris i aparadors. Només és permès l'enllumenat dels establiments que per les seves característiques, desenvolupin una activitat nocturna (centres mèdics, farmàcies, transports públics, hotels, benzineres, etc.), i únicament mentre es doni el servei, així com l'enllumenat de seguretat.

8. Enllumenat dels edificis no residencials.

Per tal de garantir un cert grau d'il·luminació natural i adequada, els edificis amb un ús diferent de l'habitatge, com són les oficines, establiments comercials, i equipaments, hauran d'establir mesures per aprofitar la il·luminació natural, de forma que sigui la il·luminació principal, amb la corresponent gestió per obtenir un confort visual (absència d'enlluernament) i un confort tèrmic (proteccions exteriors). Les sales i oficines han de tenir un factor de llum natural (FLN) mínim del 2 %.

Mesures d'eficiència energètica als materials i sistemes constructius.

Art. 84. Construcció dels edificis.

1. Almenys una família de productes dels emprats en la construcció dels edificis, entenent com a família el conjunt de productes destinats a un mateix ús, haurà de disposar d'un distintiu de garantia de qualitat ambiental de la Generalitat de Catalunya, etiqueta ecològica de l'Unió Europea, marca AENOR Medioambiente, o qualsevol altra etiqueta ecològica tipus I, d'acord amb la norma UNE-EN ISO 14.024/2001 o tipus III, d'acord amb la norma UNE 150.025/2005 IN.
2. S'utilitzarà almenys un producte obtingut del reciclatge de residus (residus de la construcció, pneumàtics, residus d'escumes, etc.) per subbases, paviments, panells aïllants i altres usos.
3. En el cas que hi hagi una fase de demolició prèvia, es reutilitzaran els residus petris generats en la construcció del nou edifici.
4. En els edificis d'habitatges, quan les obertures dels tancaments exteriors, ja siguin sobreexposats o exposats, segons la NRE-AT/87, i sense perjudici del que dictamina l'annex 9 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, disposin de

- solucions de finestra, doble finestra o balconeres en les que el conjunt (marcs + envidraments) tinguin un aïllament mínim a so aeri R de 28 dBA.
5. En els edificis d'habitatges, quan els elements horitzontals de separació de propietats o usuaris diferents, així com també les cobertes transitables, disposaran de solucions constructives en les que el nivell d'impacte normalitzat L_n en l'espai subjacent no sigui superior a 74 dBA.

Art. 85. Orientació dels habitatges.

En els edificis d'habitatges, un mínim del 80% d'aquests disposaran:

- d'una ventilació creuada natural
- i rebran en l'obertura de la sala 1 hora d'assolejament directe entre les 10 i les 12 hores solars en el solstici d'hivern.

Protecció solar de les vidrieres, ja sigui mitjançant la incorporació d'un voladís o altres proteccions horitzontals en façana sud que formin part dels elements constructius del projecte.

Art. 86. Instal·lacions i altres.

1. S'instal·laran aparell elevador de tipus de baix consum.
2. En cas d'incorporar electrodomèstics l'habitatge en la primera ocupació, aquests seran d'alta eficiència i baix consum, d'acord amb el corresponent etiquetatge que serà de classes A o B.

Mesures d'eficiència en la gestió dels residus.

Art. 87. Recollida d'escombraries

1. La recollida de residus urbans a l'àrea del Pla de Ponent és realitzarà pel sistema porta a porta.
Malgrat tot, es pot implementar qualsevol altre sistema de recollida de residus urbans que, mitjançant un estudi justificatiu, es garanteixi que es milloren o equiparen els estàndards ambientals i la baixa ocupació de la via pública del sistema de recollida Porta a Porta.
2. Es reservarà a l'interior de cada habitatge un espai de 150 dm³ per recollida segregada, que permeti la separació de les fraccions següents:
 - Envasos lleugers.
 - Matèria orgànica.
 - Vidre.
 - Paper i cartró.
 - Resta.
3. Es crearà un departament comunitari a cada escala o unitat funcional, accessible des de l'interior i des del carrer, amb les dimensions suficients per allotjar el volum de residus generats i separat per fraccions.

Aquest departament complirà les condicions i característiques dels departaments per a la recollida d'escombraries determinades per les ordenances metropolitanas d'edificació.

4. Els departaments estaran proveïts dels elements, dispositius, instal·lacions i/o contenidors necessaris per al sistema de recollida segregada dels residus finalment desenvolupada pel municipi. En aquest darrer cas, els contenidors disposaran de tapa i rodes i s'identificarà mitjançant colors el tipus de fracció que recullen.
5. Els equipaments i comerços hauran de disposar d'un departament propi, amb les condicions, característiques i dimensions que determini la llicència d'activitats corresponent.
6. El sistema de gestió de residus del sector, fins que s'arribi a un nivell d'urbanització per a la gestió adient del sector, serà el que estableixi l'Ajuntament al seu moment.

Mesures per a minimitzar l'impacte acústic.

Art. 88. Paviments sonoredactors.

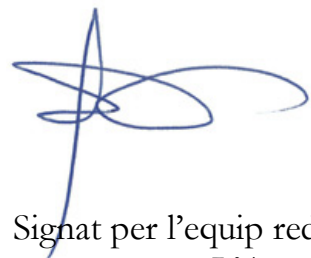
S'utilitzaran paviments sonoredactors (porosos, microaglomerats discontinus, etc.) en els vials on es prevegin intensitats de circulació elevades.

Art. 89. Soroll produït per les instal·lacions.

Qualsevol mecanisme integrant d'un equip d'instal·lació (aire condicionat, ascensor, ...), susceptible de produir soroll, haurà d'aïllar-se acústicament de manera que el soroll produït no ultrapassi els 35 dBA com a màxim, mesurat en el punt més afectat. Si el nivell de fons supera aquest límit es considerarà com a valor límit els 3 dBA per sobre el nivell del so ambient nocturn o diürn. (El soroll de fons és l'existent en absència del soroll pertorbador i és preceptiu determinar aquest valor abans d'iniciar les mesures).

Tot mecanisme integrant d'un equip d'instal·lació (ventiladors, ...) susceptible de produir vibracions haurà de disposar d'elements antivibracions adequats a fi d'evitar qualsevol tipus de molèstia en aquest aspecte.

Gavà, gener de 2.006



Signat per l'equip redactor
L'Arquitecte

Annex 1. Contingut del projecte de tractament d'interior d'illa i d'enjardinament.

- Memòria que inclogui:
 - a) Configuració, ordenació d'espais i enjardinament de l'espai lliure d'illa.
 - b) Descripció general de les instal·lacions i els seus elements.
 - c) Criteris generals de disseny.
 - d) Descripció de les espècies vegetals utilitzades.
 - e) Motivació bioclimàtica en l'elecció de les espècies per l'espai enjardinat.
 - f) Justificació dels paràmetres especificats.
 - g) Sistemes de reg i manteniment.
 - h) Mobiliari i construccions auxiliars.
 - i) Dimensionament del sistema de tractament de restes vegetals i poda.
 - j) Projecte de restauració de la zona de preservació natural.
 - k) Projecte d'il·luminació exterior.
- Plànols incloent:
 - a) de l'ordenació d'espais i el tractament que es dona a l'espai lliure d'illa.
 - b) el sistema de captació d'aigües pluvials i dimensionament.
 - c) projecte d'il·luminació, etc.
- Pressupost de l'espai lliure d'illa, jardí i de les instal·lacions.
- Annex de manteniment de l'espai lliure d'illa especificant, com a mínim, els següents punts:
 - a) Labors de conservació, tant de les plantacions i sistemes de reg, com de la xarxa de drenatge, sistemes de captació i magatzematge de pluja, il·luminació, etc.
 - b) Manteniment específic de la zona de preservació natural.
 - c) Circulacions i mobiliari Urbà.
 - d) Tasques de reposició
 - e) Tasques de poda i sega i compostatge de restes vegetals.
 - f) Quadres de freqüències de les operacions.
- Específicament per a la Zona de preservació natural.
El projecte de tractament haurà de contemplar al respecte d'aquesta zona:
 - a) un apartat referent al tractament i al manteniment específic d'aquesta zona de preservació natural.
 - b) el trasplantament a aquesta zona dels arbres de cert port i singularitat afectats per la construcció en l'illa.
 - c) La il·luminació inclosa en aquesta zona, que haurà de ser justificada per motius de pas o de seguretat al projecte luminotècnic per a les instal·lacions d'enllumenat exterior.