

ANNEX - 1

TEXT REFÒS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

1. Àmbit del Pla Parcial

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

2. Edificabilitat màxima i disposició dels sòls edificables

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

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

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

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

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

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

3. Reserves mínimes de sòl per a sistemes

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

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

* 0,25 m²st/m²sòl

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

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

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

4. Cessions mínimes de sòl.

- Cessions en concepte de sistemes locals.

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

- Cessions en concepte de l'aprofitament mig.

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

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

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

6. Parcel·la mínima.

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

7. Tipus d'ordenació.

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

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

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

8. Alçada reguladora màxima.

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

9. Ocupació màxima.

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

10. Distàncies mínimes.

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

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

11. Usos permesos.

Usos de caràcter privat:

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

Usos de caràcter públic:

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

Es consideren usos prohibits:

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

12. Sistema d'actuació

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

13. Termini d'execució

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

14. Projecte d'urbanització i compensació

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

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

Gavà, febrer de 2007

Signat per l'equip redactor
L'arquitecte municipal

S. J: 395/97



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

Servei de Costes

Barcelona, 1 d'octubre de 1997

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

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

Ajuntament de Gavà
 Registre General

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política
 Territorial i Obres Públiques

10 OCT. 1997

002591 03.10.1997

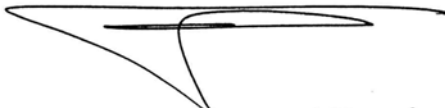
Núm. de Sortida Data
 Registre General

ENTRADA Núm. 2830
 SORTIDA Núm.

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

La qual cosa us comuniquem als efectes oportuns.

EL CAP DEL SERVEI


Gerard Gelonch i Monné

