



CU: 12
Expedient:2025 / 089455 / M

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, en la sessió de 4 de desembre de 2025, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Pla de millora urbana del sòl qualificat de zona d'ordenació volumètrica específica, habitatge plurifamiliar, clau 18H, subzona 18H3 TR Llevant Mar, de Gavà, ha estat i tramès per l'Ajuntament de Gavà.

Vist l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

Objecte

Concretar la regulació dels cossos i elements sortints oberts, per tal de permetre l'ordenació volumètrica acordada per a l'edifici que ha de garantir el reallotjament dels veïns procedents d'una construcció afectada per la franja de domini públic hidràulic.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit d'actuació comprèn la finca, de 3.287 m² de superfície, situada al sector Llevant mar al front marítim de Gavà fins el límit amb el terme de Viladecans. La finca, situada a la cantonada entre els carrers Begur i Tellinaires, limita a sud amb el carrer dels Tellinaires, a est amb el carrer Begur i a nord i a oest amb finques adjacents.

L'any 2021 es va aprovar definitivament la Modificació del Pla Parcial de delimitació del sector Llevant mar de Gavà. Un dels objectius d'aquesta modificació era l'alliberament d'edificacions de la franja de 100 m des del domini públic hidràulic, per tal d'obtenir una gran reserva d'espai lliure. Aquesta reserva portava implícita l'eliminació de l'edifici d'Apartaments Ibiza, que es troba situat dins d'aquesta franja, la qual s'ha concretat en el projecte de reparcel·lació per mitjà del trasllat dels drets edificatoris que comporta el reallotjament dels veïns, a terrenys amb menor valor ambiental, a la parcel·la objecte del present pla de millora.

L'avantprojecte de l'edificació d'aquest nou edifici inclòs com annex al projecte de reparcel·lació, preveu la solució constructiva acordada entre la junta de compensació i els propietaris afectats, en la que es contempla una disposició de cossos i elements sortints amb un vol màxim de 3 metres a la part davantera, equivalents a les superfícies aterassades que disposen a l'edifici actual.

El pla parcial vigent no conté una regulació expressa dels paràmetres referents al vol màxim dels cossos sortints, i tot i que concreta l'alineació obligatòria de l'edifici, permet certa flexibilitat en d'altres paràmetres d'ordenació volumètrica.

En aquest sentit, l'article 230 del PGM, limita el vol màxim dels cossos sortints a 1,80 m amb caràcter general per al tipus d'ordenació volumètrica específica. Aquesta mida no s'ajusta a les condicions pactades per al reallotjament dels "Apartaments Ibiza" i fent ús del precepte previst a l'article 72.3 del PGM, en el que es permet per mitjà de plans especials la possibilitat de definir certes condicions d'ordenació diferents de les establertes amb caràcter general, tot respectant les condicions bàsiques referents al tipus d'ordenació, l'edificabilitat, la densitat màxima d'habitatges i els usos, el Pla de Millora proposa definir la regulació dels cossos sortints oberts i els elements sortints en el sentit següent:





- Permetre els cossos sortints oberts i els elements sortints a la façana sud de l'edifici amb un vol màxim de 3 m,
- Possibilitat d'ocupar la longitud total de la façana sud
- Que els elements verticals situats a l'extrem del vol dels cossos sortints de l'edifici no els confereixin el caràcter de cossos sortints tancats.
- No es permeten cossos sortints a la resta de les façanes.

Planejament vigent

Pla territorial metropolità de Barcelona, PTMB, (AD 20.04.2010, DOGC 12.05.2010, exp. 2010 / 041406 / B). Identifica l'àmbit com a sòl urbà i com a una àrea especialitzada d'ús mixt amb capacitat de desenvolupament.

Pla general metropolità, PGM, (AD 14.07.1976, exp. 1976 / 000477 / B), complimentat per la Transcripció a escala 1:2.000 de les determinacions de les zonificacions del Pla General Metropolità (AD 16.12.1986, DOGC 06.04.1987, exp. 1986 / 004011 / M)

Pla parcial sector Llevant Mar (AD 17.10.1990, DOGC 23.01.1991, exp. 1989 / 001591 / M) complimentat pel PAU sector Llevant mar (AD 24.01.1990, DOGC 02.04.1990, exp. 1989 / 001592 / M). Proposa una ordenació de l'àmbit resultant del nou tractament del passeig marítim i de la situació de fora d'ordenació en la que la Llei de Costes deixa les edificacions situades en la franja de 100 m de la zona marítim – terrestre. Estableix els paràmetres per al sector Llevant mar següents:

SECTOR LLEVANT MAR

- Sòl edificable màxim 43.840 m² edificabilitat màxima 26.024 m²st
- Sòl públic mínim 73.530 m²
 - zones verdes 34.511 m²
 - vials i aparcaments 22.943 m²
 - equipaments i dotacions 16.076 m²
- **Superfície total del sector 117.370 m²**

Modificació del Pla parcial de delimitació Llevant Mar (AD 27.09.2021, DOGC 28.02.2022, exp. 2017 / 063363 / M). Proposa una ordenació nova per al sector Llevant mar que redueix el sistema viari i els sòls privats i augmenta i reordena els espais lliures.

Delimita la zona 18-H d'ordenació volumètrica específica, habitatge plurifamiliar, subzona 18-H3 per a la parcel·la de l'àmbit que ens ocupa amb els paràmetres següents:

- Parcel·la única per a la subzona 18-H3
- 2.500 m²st i 24 habitatges lliures
- Ús principal habitatge, pot ser compatible amb el despatx professional o de prestació de serveis lligat a l'habitatge del titular. No s'admet l'habitatge unifamiliar en filera
- Ocupació màxima: 35% (+5% en PB per construccions auxiliars, pistes esportives i piscines / +10% en PSot per l'aparcament)
- Alçada màxima: 12,80 m (PB+3)
- Separacions a límits de parcel·la: mínim 5 m excepte amb la zona veïna 20a/6 mínim 8 m. Per a la planta soterrani les separacions mínimes indicades al plànol O.2
- Separació de la servitud de protecció de 100 m respecte el Domini Públic Marítim-terrestre.
- Separació mínima entre edificacions: 10 m

Tramitació municipal

Aprovació inicial per la junta de Govern Local a 28.05.2025





L'ajuntament ha fet l'exposició pública durant el termini d'un mes mitjançant anunci al tauler d'edictes del 06.06.2025 al 04.09.2025 (excepte el 08.07.2025), a la web de l'ajuntament, al Butlletí Oficial de la Província, BOPB, del 06.06.2025 i al diari "El Punt Avui" de 04.06.2025.

Certificat del secretari general de l'ajuntament, a 10.09.2025, conforme en el període d'exposició pública no s'ha presentat cap al·legació.

Aprovació provisional pel Ple municipal a 25.09.2025.

Documentació

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

Valoració de l'expedient

Pel que fa al planejament territorial, vista la poca repercussió de la proposta i el caire pròpiament urbà de l'emplaçament, es valora que la proposta s'ajusta a les previsions del PTMB.

Pel que fa a legislació urbanística, el pla de millora urbana proposat s'ajusta al supòsit de l'article 70.1.b del TRLUC en el sentit que l'objecte previst és el de regular la composició volumètrica i de façanes. Així mateix, atès que no altera ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, d'acord amb l'article 70.4 del TRLUC no requereix la modificació d'aquest.

Pel que fa al planejament general, l'article 72.3 de les normes urbanístiques del PGM possibilita, mitjançant l'aprovació de plans especials, establir tipus d'ordenació de l'edificació derivats o diferents dels previstos amb caràcter general a àrees determinades el caràcter i la identitat urbana de les quals sigui interessant mantenir, sempre que es respectin les condicions bàsiques del planejament a la zona.

Pel que fa al planejament derivat, vist que la modificació del Pla parcial vigent no té una regulació específica dels cossos i elements sortints, vist que l'article 230 de les normes del PGM limita el vol màxim a 1,80 m a tot el perímetre de l'edificació amb caràcter general per al tipus d'ordenació volumètrica específica i vist que l'article 72.3 del PGM possibilita establir tipus d'ordenació de l'edificació diferents dels previstos amb caràcter general, es considera que la proposta del Pla de millora urbana d'ajustar la regulació dels vols a la façana sud de l'edifici a tota la longitud de la façana, amb un màxim de 3 m, es valora que la proposta s'ajusta als supòsits legalment previstos.

Així mateix, es comprova que a la fi, la superfície dels cossos sortints proposats no són més grans que les vigents atès que, tot i tenir un vol màxim de 3 m que és superior als 1,80 m vigents, únicament s'admeten a la façana sud.

Pel que fa als elements estructurals verticals (pilars) situats a l'extrem del vol, d'acord amb les definicions de l'article 229 del PGM, es pot considerar que aquests no els confereixen el caràcter de cossos sortints tancats ni semitancats, en tant que no generen el tancament permanent de cap dels laterals dels cossos sortints i per tant els hi són d'aplicació les determinacions dels cossos sortints oberts prevista a l'apartat 3.c) d'aquesta article.





Fonaments de dret

Vistos els articles 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, relatiu a l'objecte, contingut i documentació dels plans de millora urbana; vist l'article 85 del mateix text legal, en relació amb la seva tramitació;

Vist l'article 80 b) del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, que atribueix a les comissions territorials d'urbanisme la competència per a aprovar definitivament els plans de millora urbana en el cas que els ens locals no tinguin atribuïda o no hagin d'exercir aquesta competència.

D'acord amb l'article 70.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, els plans de millora urbanística han d'ajustar-se a les determinacions del planejament general.

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist l'informe tècnic que consta a l'expedient, es proposa el següent:

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament el Pla de millora urbana del sòl qualificat de zona d'ordenació volumètrica específica, habitatge plurifamiliar, clau 18H, subzona 18H3 TR Llevant Mar, de Gavà, promogut per la junta de compensació del sector i tramès per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

Maria Navarro Roca
La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Àmbit Metropolità de Barcelona
Signat electrònicament

