

## DISPOSICIONES GENERALES

### DEPARTAMENTO DE TERRITORIO, VIVIENDA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA

#### **Edicto de 16 de diciembre de 2025, sobre un acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona referente al municipio de Gavà**

La Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona, en la sesión de 4 de diciembre de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Exp.: 2025/089455/M

Plan de mejora urbana del suelo calificado como zona de ordenación volumétrica específica, vivienda plurifamiliar, clave 18H, subzona 18H3 TR Llevant Mar, en el término municipal de Gavà

Visto el informe propuesta de los Servicios Técnicos, y de acuerdo con los fundamentos que se exponen, esta Comisión acuerda:

- 1 Aprobar definitivamente el Plan de mejora urbana del suelo calificado como zona de ordenación volumétrica específica, vivienda plurifamiliar, clave 18H, subzona 18H3 TR Llevant Mar, de Gavà, promovido por la junta de compensación del sector y enviado por el Ayuntamiento.
- 2 Publicar este acuerdo, el de aprobación definitiva de fecha 30 de septiembre de 2024 y las normas urbanísticas correspondientes en el DOGC a los efectos de su inmediata ejecutividad, tal y como indica el artículo 106 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero.
- 3 Comunicarlo al Ayuntamiento, al promotor y, si procede, a los propietarios afectados.

Contra este acuerdo, que se refiere a una disposición administrativa de carácter general, se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la notificación o la publicación en el DOGC, de conformidad con lo que prevén el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común y de las administraciones públicas, y los artículos 10, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, sin perjuicio de que los particulares puedan interponer cualquier otro recurso que consideren procedente, y de la posibilidad que tienen los ayuntamientos y otras administraciones públicas de formular el requerimiento previo que prevé el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

En el caso de formular requerimiento, éste se entenderá rehusado si, dentro del mes siguiente a la recepción, no es contestado. En este supuesto, el plazo de dos meses para la interposición del recurso contencioso administrativo se contará desde el día siguiente de aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o de aquél en que se entienda rehusado presuntamente.

#### *Consulta e información del expediente*

El expediente estará, para la consulta e información que prevé el artículo 107 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero, depositado en el Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña, tal y como establece el artículo 103, apartados 1 y 2, del mencionado Texto refundido.

Se incluye, a continuación, el enlace al Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña que permite la consulta telemática e inmediata de los documentos que conforman el instrumento de planeamiento urbanístico aprobado, con plena garantía de autenticidad e integridad, en virtud de lo que prevén la disposición adicional cuarta de la Ley 2/2007, de 5 de junio, del DOGC, y el artículo 103.3 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero:

CVE-DOGC-B-25350068-2025

<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2025/89455/M&set-locale=es>

La consulta del expediente administrativo se podrá hacer, presencialmente, en cualquiera de los servicios territoriales de Urbanismo, de 9 a 14 horas, de lunes a viernes laborables.

Barcelona, 16 de diciembre de 2025

Maria Navarro Roca

Secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona

Anexo

Normas urbanísticas del Plan de mejora urbana del suelo calificado como zona de ordenación volumétrica específica, vivienda plurifamiliar, clave 18H, subzona 18H3 TR Llevant Mar, de Gavà

(Véase la imagen al final del documento)

[25M89455\\_es.pdf](#)

(25.350.068)

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **PLAN DE MEJORA URBANA DEL SUELO CALIFICADO COMO ZONA DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ESPECÍFICA, VIVIENDA PLURIFAMILIAR, CLAVE 18H, SUBZONA 18H3 TR LLEVANT MAR, DE GAVÀ**

#### **Capítulo I. Disposiciones generales**

##### **Artículo 1. Objetivo, ámbito y marco legal**

1. Estas normas son parte integrante del Plan de mejora urbana del suelo calificado como zona de ordenación volumétrica específica, vivienda plurifamiliar, clave 18H, subzona 18H3, del Texto refundido de la modificación del Plan parcial de delimitación del sector Llevant mar, de Gavà, que está incluido en el ámbito del texto refundido de la Modificación del Plan parcial de delimitación del sector Llevant mar, de Gavà, aprobado definitivamente fecha 27 de septiembre de 2021 (TRMPPD).

2. El presente Plan de mejora urbana tiene como objetivo la clarificación y ajuste de dos condiciones de edificación que el TRMPPD vigente establece para el suelo calificado como zona de ordenación volumétrica específica, vivienda plurifamiliar, clave 18H, subzona 18H3, del texto refundido de la Modificación del Plan parcial de delimitación del sector Llevant mar, de Gavà.

3. El ámbito de este Plan de mejora urbana incluye el suelo calificado como zona de ordenación volumétrica específica, vivienda plurifamiliar, clave 18H, subzona 18H3, del texto refundido de la Modificación del Plan parcial de delimitación del sector Llevant mar, de Gavà.

Finca de 3.287 m<sup>2</sup>, situada en la esquina de las calles Begur y Tellinares.

4. Este Plan de mejora urbana se adecua a las finalidades previstas por el artículo 72 de las Normas urbanísticas del Plan general metropolitano (en adelante, NU PGM) y se ampara en la legislación urbanística vigente, en concreto, el Decreto legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña y el Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo de Cataluña.

Por todo aquello que no sea expresamente regulado en las presentes normas o sea de dudosa interpretación, se ajustará a lo que determinan las Normas urbanísticas del texto refundido de la Modificación del Plan parcial de delimitación del sector Llevant mar, de Gavà y las NU del Plan general metropolitano.

##### **Artículo 2. Obligatoriedad**

Las determinaciones de esta Modificación de Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares, y todas las actuaciones e intervenciones en su ámbito, públicas o privadas, provisionales o definitivas, tienen que sujetarse a esto.

**Artículo 3. Interpretación**

Estas normas se interpretan ajustándose a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan de mejora urbana expresados en la memoria y de acuerdo con lo que prevé el artículo 10 del TRLUC.

**Artículo 4. Modificación**

Las determinaciones de este Plan podrán ser modificadas, previa motivación y justificación, siguiendo los mismos trámites que para su formulación y aprobación.

**Artículo 5. Contenido**

El contenido de este Plan cumple lo que establece la legislación urbanística vigente y está formado por los siguientes documentos:

- I. Memoria
- II. Normas urbanísticas
- III. Documentación gráfica

Tienen carácter normativo las presentes Normas urbanísticas, así como los planos de ordenación O.1 y O.2.

**Capítulo II. Régimen urbanístico del suelo****Artículo 6. Calificación y usos del suelo**

El suelo comprendido en el ámbito de este Plan de mejora urbana está calificado como zona de ordenación volumétrica específica. Vivienda plurifamiliar. Clave 18H, subzona 18H3.

Se entienden por zonas los terrenos dentro de los cuales, vistas las previsiones del presente PMU, se pueden ejercer los derechos relativos a la edificación.

**Artículo 7. Regulación de la zona de ordenación volumétrica específica. Vivienda plurifamiliar. Clave 18H, subzona 18H3.**

1. Calificación urbanística: zona de ordenación volumétrica específica. Vivienda plurifamiliar. Clave 18H, subzona 18H3.
2. Condiciones de edificación:
  - a. Parcela mínima: toda la subzona será una parcela única.
  - b. Edificabilidad y densidad neta: el techo máximo será de 2.500 m<sup>2</sup> de vivienda libre.

El número de viviendas será: 24 viviendas libres.

- c. Condiciones de uso: en la zona 18-H el uso principal es el de vivienda, que podrá ser compatible con el de despacho profesional o de prestación de servicios ligados a la vivienda del titular. No se admite la vivienda unifamiliar en hilera.
- d. Ocupación de parcela:

Los proyectos de edificación tendrán que definir, dentro de las parcelas de suelo privado, tres ámbitos con las siguientes características:

Ámbito de ocupación máxima de la edificación:

- La ocupación máxima de la edificación será del 35% de la parcela.
- Se podrá incrementar en planta baja un 5% de la ocupación máxima de parcela, para ubicar construcciones auxiliares, pistas deportivas y piscinas.
- Se podrá incrementar en planta sótano un 10% de la ocupación máxima de parcela, para ubicar el aparcamiento.
- La edificación no podrá ocupar los espacios incluidos en la franja de servidumbre de protección del dominio público marítimo de 100 m.

Ámbito de protección del pinar y del sotobosque:

- En todo caso ocupará un mínimo del 40% de la parcela.
- Se conservará la topografía, el arbolado y el sotobosque existente, excepto lo que se tenga que eliminar por motivos ambientales. Será obligatorio regenerar el pinar eliminado dentro de este ámbito siguiendo las determinaciones establecidas en el Plan de gestión de los pinares del tratamiento de los espacios libres privados. Caso que en la zona asignada en este ámbito no haya pinar o ésta esté en muy mal estado, ésta se tendrá que regenerar.
- Con el fin de preservar la topografía natural y la permeabilidad del terreno, en estas áreas solo se admitirán, para el uso de los peatones, pavimentos blandos y permeables y roqueras de madera, adaptados a la topografía.
- En la medida de las posibilidades de cada parcela este ámbito se conformará como un área compacta, adyacente a pinares y/o dunas públicas y en dimensiones no inferiores a 6 m de ancho.

En el resto del espacio libre de parcela:

- Se ubicarán los accesos de peatones y rodados en los aparcamientos, donde se utilizarán pavimentos drenantes, elementos auxiliares como la estación transformadora, el equipo de la piscina (siempre y cuando esté soterrado) y las instalaciones de compostaje, superficies de césped y áreas de juegos infantiles.
- El proyecto tendrá que promover en este espacio la preservación del máximo de cobertura de pinar con los usos y elementos de este espacio y promover la integración paisajística de los elementos que se ubiquen, así como soluciones que preserven la permeabilidad y la topografía natural del terreno, como las plataformas de materiales ligeros (madera, metal) que podrán estar elevadas respecto al terreno hasta la cota reguladora de la planta baja, serán permeables y tendrán aperturas para el arbolado existente o de futura plantación. Los espacios ocupados solo en planta sótano por aparcamiento, correspondientes al 10% de la ocupación total de la parcela, serán tratados con estos mismos criterios.

e. Altura máxima y número de plantas: 12,80 m PB+3:

Las cubiertas serán planas. Por encima del forjado de cubierta solo se podrán ubicar:

- Las placas solares y elementos técnicos puntuales como antenas, chimeneas y pararrayos.
- Con una altura máxima de 0,60 m por encima de la altura reguladora máxima, las cámaras de aire, elementos de cobertura de la cubierta plana y otros elementos técnicos de las instalaciones.

En las edificaciones de PB+3, el acceso a las cubiertas se hará a través de espacios comunitarios (con claraboyas desde el último tramo de escalera) sin tener que atravesar espacio privativo de las viviendas.

Las claraboyas solo ocuparán un 10% de la ocupación máxima de la edificación en planta baja y no podrán sobrepasar los 16,00 m de la altura reguladora máxima.

f. Separación a los límites de parcela:

Para las edificaciones plurifamiliares de viviendas se establece una separación mínima de 5 m, excepto la distancia en el umbral con la zona vecina 20a/6 que es de 8 m, tal y como se indica en el plano normativo O.2. La planta sótano respetará las separaciones en umbrales indicadas en el plano O.2, y salvo aquello que se establece para las estaciones transformadoras en el artículo 19 del TRMPPD.

La edificación respetará la separación de la servidumbre de protección de los 100 m respecto al límite del dominio público marítimo-terrestre, según indica la vigente Ley de costas.

- g. Separaciones entre edificaciones: las distancias mínimas entre edificaciones serán de 10 m.
- h. Alineaciones obligatorias: en el plano de ordenación se establecen unas alineaciones obligatorias. Los edificios de esta alineación se podrán fragmentar siempre que entre ellos se mantengan las separaciones mínimas de 10 m.
- i. Plantas bajas: tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo pavimento se encuentre como máximo en la cota absoluta (topográfica) 4,10 m. La cota de referencia para medir la altura máxima será la mencionada 4,10 m.
- j. Plantas sótano: se entenderá por planta sótano toda aquella situada por debajo de la planta baja, real o posible, tenga o no aperturas en cualquiera de sus frentes. Las plantas sótano no se computarán a los efectos de edificabilidad. La planta sótano solo podrá destinarse a aparcamiento o a trasteros vinculados a las viviendas. La altura libre mínima en cualquier punto de la planta sótano será de 2,20 m. Esta altura no podrá ser invadida por elementos de instalaciones, alumbrado, señalización, etc. El perímetro de la planta sótano podrá tener aperturas en la franja de 1 m por debajo del pavimento de la planta baja, y en toda la altura en los puntos de acceso y de paso hacia el exterior.
- k. Cubierta: la cubierta será plana. Por encima del forjado de cubierta se admitirán los elementos especificados en el punto e.
- l. Vallas: la valla de la calle o a los espacios públicos podrá estar formada por:
  - Elementos vegetales o por una valla metálica con una altura máxima de 1,80 m que estará cubierta por el exterior por elementos vegetales, de manera que no quede aparente; en este último caso, la valla metálica se separará como mínimo 60 cm del límite de propiedad para permitir plantar la valla vegetal exterior dentro de la propiedad privada.
  - Vallas de palos de madera.

En ambos casos las vallas tendrán que garantizar por la parte inferior el paso de pequeños roedores y fauna de tamaño similar.

Las separaciones interiores en las parcelas serán a base de elementos vegetales exclusivamente.

Las vallas vegetales estarán formadas por especies autóctonas como *viburnum tinus*, *pistacea lentiscus* y *hedera helix*.

Complementariamente a lo mencionado, aquellas vallas que sean colindantes con la zona de dominio marítimo-terrestre tendrán que cumplir el artículo 47 del Real decreto 876/2014, de 10 de octubre.

m. Tratamiento de los espacios libres privados:

Ámbito de ocupación máxima de la edificación:

- Se admite una piscina comunitaria por parcela. No se admitirá la implantación de piscinas para el uso privativo de las viviendas de planta baja.
- Las construcciones auxiliares, pistas deportivas y piscinas siempre computarán a los efectos de la ocupación máxima de la parcela.

Ámbito de protección del pinar y del sotobosque:

- El Plan de gestión del pinar que se acompaña en el Estudio ambiental estratégico establece las directrices ambientales a aplicar para la conservación del pinar, tanto en los espacios de protección del pinar y el sotobosque como en el resto de los espacios libres de parcela. Con el fin de controlar su aplicación en lo referente a la tala y plantación de árboles, se efectuará un replanteo previo al inicio de las obras del que se levantará la correspondiente acta por parte de los servicios técnicos municipales.

En el resto del espacio libre de parcela:

- Los pavimentos fuera del ámbito de ocupación de la edificación, piscinas y pistas deportivas serán permeables de tipo hormigón drenante o pavimentos mixtos.
- No se admitirán edificaciones anexas más que las auxiliares para instalaciones (equipo piscina, instalaciones de compostaje, estación transformadora, etc.).
- Las especies que se planten en los espacios libres de parcela tendrán que ser autóctonas. En caso de que se plante césped dentro de las áreas admitidas será del tipo C4 con el fin de limitar su consumo de agua.

n. Aparcamientos:

Es obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento de coche para cada vivienda de superficie útil igual o inferior a 90 m<sup>2</sup> y dos plazas para cada vivienda de más de 90 m<sup>2</sup> de superficie útil. Asimismo, se reservará



1 plaza de aparcamiento de motocicletas cada 200 m<sup>2</sup> de techo, sin que sea obligatorio pasar 0,5 plazas por vivienda. El aparcamiento será comunitario. En caso de que en una parcela haya más de un edificio el aparcamiento se podrá separar con el fin de ubicarlo bajo cada uno de los edificios, manteniendo su carácter comunitario y, con el fin de minimizar la construcción de accesos a aparcamiento desde los viales, se podrán comunicar las diferentes partes del aparcamiento con los pasos mínimos necesarios, que computarán a los efectos de ocupación de acuerdo con lo que establece el punto d.

Se reservarán como mínimo los espacios para el aparcamiento de dos bicicletas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo sin que sea obligatorio pasar las dos plazas por vivienda. El proyecto edificatorio determinará su ubicación prioritariamente en el interior de los edificios, en planta sótano, baja o plantas piso, pero siempre en espacios comunitarios.

o. Cuerpos y elementos salientes:

Se permitirán cuerpos salientes abiertos y elementos salientes en la fachada sur del edificio con un vuelo máximo de hasta 3 metros, medidos normalmente en el plano de fachada en cualquier punto de ésta, tal y como queda grafiado en el plano de ordenación O.2.

Los cuerpos salientes abiertos y los elementos salientes podrán ocupar totalmente la longitud de la fachada sur.

Los elementos verticales situados en el extremo del vuelo de los cuerpos salientes del edificio no les confieren el carácter de cuerpos salientes cerrados.

No se permitirán cuerpos salientes en el resto de las fachadas.

3. Esta zona quedará incluida en la zona de sensibilidad acústica moderada (B1), en lo referente al frente de la avenida Europa, y en la zona de sensibilidad acústica alta (A4) en lo referente al resto de la zona.

4. Por todo lo que no quede especificado en estas normas particulares, se entiende que es de aplicación aquello que figura en las Normas urbanísticas del texto refundido de la Modificación del Plan parcial de delimitación del sector Llevant mar, de Gavà, y en el Plan general metropolitano.