



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL “SECTOR PLA DE PONENT”

(amb refós de totes les modificacions vigents)

Abril de 2026

MEMÒRIA.....	5
A. Memòria de la informació	5
1. Àmbit i objectiu	5
2. Antecedents urbanístics	6
3. Marc legal	7
4. Planejament vigent	11
B. Memòria de l'ordenació	14
1. Justificació de la oportunitat i conveniència de la modificació puntual del Pla Parcial.....	14
2. Objectius de l'ordenació de l'àmbit.....	14
3. Descripció de la proposta d'ordenació	15
4. Justificació de l'adequació de l'ordenació proposada	24
5. Memòria social	27
6. Informe ambiental.....	28
7. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	29
8. Avaluació econòmica i financera.....	29
NORMES URBANÍSTIQUES	31
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	31
Art.1. Naturalesa i objecte.....	31
Art. 2. Àmbit i aprofitament	31
Art. 3. Vigència.....	31
At. 4. Obligatorietat del Pla Parcial	31
Art. 5. Interpretació documents del Pla Parcial.....	31
Art. 6. Mesures correctores de l'Estudi i/o Declaració d'Impacte Ambiental	31
Art. 7. Definició dels conceptes emprats en l'ordenació del sector	32
CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL	32
Art. 8 Sistema d'actuació, desenvolupament i execució del Pla Parcial	32
Art. 9 Àrees del sector a efecte de l'ordenança.....	33
Art. 10 Projecte de Reparcel·lació	33
Art. 11 Unitat mínima de projecte d'edificació	33
Art. 12 Estudi de volums i Projecte Bàsic de la unitat mínima de projecte d'edificació	33
Art. 13 Projectes d'Edificació i arranjament de l'espai lliure d'illa	34
Art. 14 Modificacions.....	34
Art. 15 Projectes d'urbanització del sector	34
Art. 16 Pràctiques preventives durant les obres	34
Art. 17 Pla de vigilància ambiental.....	35

Art. 18 Patrimoni cultural.....	35
Art. 19 Concessió de llicències urbanístiques d'obres	35
Art. 19 bis Servituds aeronàutiques	35
CAPÍTOL III. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL.....	36
Art. 20 Qualificació del sòl	36
Art. 21 Sistemes generals públics	36
Art. 22 Sistemes generals privats	36
Art. 23 Zones	36
CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES	37
Art. 24 Classificació. Règim i titularitat del sòl.....	37
Art. 25 Qualificació dels Sistemes generals públics	37
Art. 26 Sistema d'espais lliures.....	37
Art. 27 Regulació del Parc forestal. Clau Pf.	38
Art. 28 Condicions d'ordenació i edificació del sòl destinat a Parc forestal	38
Art. 29 Regulació del Parc de ribera. Clau Pr.....	38
Art. 30 Condicions d'ordenació i edificació del sòl destinat a Parc de ribera	39
Art. 31 Regulació del Parc urbà. Clau Pu.	39
Art. 32 Condicions d'ordenació i edificació del sòl destinat a Parc Urbà	40
Art. 33 Regulació de la Protecció de sistemes generals. Clau 9.	40
Art. 34 Condicions d'ordenació i edificació del sòl destinat a la Protecció de sistemes.....	40
Art. 35 Sistema d'equipaments públics. Clau E.....	40
Art. 36 Condicions d'ordenació i edificació del sòl destinat a Equipament públic	42
Art. 37 Sistema viari bàsic. Clau 5 i 5b	43
Art. 38 Qualificació dels Sistemes generals privats. Claus Ep i Sp.....	43
Art. 39 Equipament privat. Clau Ep.	44
Art. 40 Serveis tècnics privats. Clau Sp.....	44
CAPÍTOL V. REGULACIÓ DE ZONES	44
Art. 41. Qualificació de les zones i règim del sòl	44
Art. 42 Habitatges plurifamiliar, Intensitat I. Clau A	44
Art. 43 Habitatges plurifamiliar, Intensitat II. Clau B	47
Art. 44 Habitatges plurifamiliar, Intensitat III. Clau C	49
Art. 45 Habitatges unifamiliars arreglats. Clau D.	51
Art. 46 Verd privat protegit. Clau Vp.	52
Art. 47 Residencial Hoteler. Clau Rh.	54
CAPÍTOL VI. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.....	56
Art. 48 Determinacions comuns.....	56
Art. 49 Ocupació	56
Art. 50 Planta soterrani	56
Art. 51 Planta baixa.....	56

Art. 52 Planta pis.....	57
Art. 53 Planta coberta	57
Art. 54 Punt de referència de mesurament d'alçades.	57
Art. 55 Punt de referència alçades zona A	58
Art. 56 Punt de referència alçades zona B	58
Art. 57 Punt de referència alçades zona C	59
Art. 58 Punt de referència alçades zona D	60
Art. 59 Altura reguladora màxima	60
Art. 60 Tanques	61
Art. 61 Aires condicionats	61
Art. 62 Antenes parabòliques	61
Art. 63 Instal·lacions de telefonia mòbil	61
Art. 64 Places d'aparcament.....	61
Art. 65 Ús comercial.....	62
Art. 66 Edificacions existents.....	62
Art. 67 Quadre de la distribució del sostre i dels habitatges	64
CAPÍTOL VII. ORDENANÇA MEDIAMBIENTAL.....	65
Art. 68 Compliment d'aquesta ordenança mediambiental	65
Art. 69 Pla i programa de manteniment de les mesures de l'ordenança mediambiental.....	65
Art. 70 Informació als propietaris i usuaris.....	65
Art. 71 Millora de les tecnologies disponibles.....	66
Conservació i tractament del verd i els espais públics i privats.....	66
Art.72 Conservació de la vegetació existent.....	66
Art.73 Criteris d'enjardinament al sector.....	66
Art. 74 Ordenació dels espais lliures d'illa	67
Estalvi i reaprofitament d'aigua	70
Art. 75 Estalvi i reaprofitament d'aigua. Objectius i definicions.	70
Art.76 Gestió i aprofitament de les aigües de la xarxa pública de pluvials.	71
Art. 77 Gestió i aprofitament de les aigües pluvials dels edificis públics i privats.	72
Art. 78 Reutilització d'aigua de dutxes i banyeres.	73
Art. 79 Reguladors de pressió i airejadors per a aixetes i dutxes.	74
Art. 80 Cisternes de vàters.	74
Estalvi i eficiència energètica	75
Art. 81 Tancaments de les edificacions.	75
Art. 82 Sistema solar de producció d'aigua calenta sanitària als edificis.	75
Art. 83 Enllumenat exterior públic o privat.	76
Mesures d'eficiència energètica als materials i sistemes constructius	78
Art. 84 Construcció dels edificis.....	78
Art. 85 Orientació dels habitatges.....	79

Art. 86 Instal·lacions i altres.....	79
Mesures d'eficiència en la gestió dels residus	79
Art. 87 Recollida d'escombraries	79
Mesures per a minimitzar l'impacte acústic	80
Art. 88 Paviments sonoredactors.....	80
Art.89 Soroll produït per les instal·lacions	80
Annex 1. Contingut del projecte de tractament d'interior d'illa i d'enjardinament.....	81
PLÀNOLS	82
A. Plànols d'informació	82
B. Plànols d'ordenació	82

MEMÒRIA

A. Memòria de la informació

1. Àmbit i objectiu

La present modificació puntual de Pla Parcial del sector Pla de Ponent (en endavant MPP) té tres objectius molt clars i acotats:

- Incorporar al sector Pla de Ponent les determinacions de la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris, aprovada definitivament en data 21.12.2023 i publicada en data 20.02.2024.
- Adaptar la regulació de les reserves d'aparcament en equipaments a la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris, aprovada definitivament en data 21.12.2023 i publicada en data 20.02.2024.
- Refondre les normes urbanístiques del sector, incorporant totes les modificacions puntuals del pla que s'han produït fins el moment, incorporant uns petits ajustos en el redactat dels articles 42 i 85.

DELIMITACIÓ FÍSICA DE L'ÀMBIT

L'àmbit de la present MPP és coincident amb el sector del Pla Parcial, amb una dimensió aproximada de 186 ha, l'àmbit limita de la manera següent:

- *al NE, l'avinguda de Joan Carles I el sector urbà de l'Estació de Servei de la cruïlla amb la C-245 i el nucli urbà de Gavà.*
- *al NO, la Carretera de La Sentiu, entre les cruïlles amb l'Avinguda Joan Carles I i el Vial del Calamot, el Parc del Mil·lenni del Barri de les Bòbiles, la darrera extensió del nucli urbà de Gavà.*
- *al SO, la riera dels Canyars, límit de terme amb Castelldefels.*
- *al SE, la via del ferrocarril de RENFE.*

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

En el sector Pla de Ponent es desenvolupà el Projecte de Reparcel·lació del sector Pla de Ponent, que fou aprovat en data 16 de desembre de 2.008, i publicat al BOPB núm. 19, de 22 de gener de 2.009. Posteriorment, amb motiu de sentències judicials referides al projecte que alteraven el Compte de liquidació provisional, i en compliment de l'article 168.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, va ser necessari redactar la Modificació del Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent de Gavà, i aquesta va ser aprovada per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Gavà en sessió de 24 de març de 2.021.

2. Antecedents urbanístics

El juny de 2005 es va aprovar definitivament el Programa d'Actuació Urbanística Municipal de Gavà, el qual va preveure el desenvolupament urbanístic del sector Pla de Ponent (DOGC de data 28.04.2005).

L'agost de 2006 es van publicar i van ser executius, tant l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla General Metropolità (en endavant PGM) com l'aprovació definitiva del Pla Parcial del sector Pla de Ponent (ambdós instruments publicats al DOGC de data 29.08.2006).

Per acord de la Junta de Govern Local de data 16.12.2008 es van aprovar definitivament els projectes d'urbanització i de reparcel·lació del sector Pla de Ponent.

El desembre de 2009 el projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent es va inscriure al Registre de la Propietat.

Entre l'octubre de 2010 i l'abril de 2012 es van executar les obres d'urbanització del sector Pla de Ponent corresponents al Barri de Can Ribes de l'Eta 1.

Al gener del 2026 s'han iniciat les obres d'urbanització corresponents a la modificació del projecte executiu de les obres d'urbanització del sector Pla de Ponent de Gavà: Actualització de preus i normativa d'execució de l'actuació autònoma dels Parcs de Ribera de Canyars i Calamot. Document per a l'aprovació definitiva. Octubre 2025. Durant el procés urbanístic relatiu al sector Pla de Ponent, l'Ajuntament de Gavà ha tramitat diversos instruments de planejament per adequar les determinacions relatives a l'ordenació urbanística del mateix, en concret:

TÍTOL FIGURA DE PLANEJAMENT	DATA APROVACIÓ	DATA PUBLICACIÓ
Pla Parcial del Pla de Ponent	25/05/2006	29/08/2006
Pla Especial modificació usos equipaments E.1 i E.2 del Pla Parcial Pla de Ponent	27/03/2008	27/08/2008
Modificació puntual del Pla parcial del sector Pla de Ponent a l'àrea del "Parc del Calamot" i Equipament E.8	15.04.2010	28/05/2010
Pla Especial d'ampliació d'usos zona "VP1" del Pla Parcial Pla de Ponent	23/06/2010	23/08/2010
Modificació puntual de les ordenances reguladores del Pla parcial del sector Pla de Ponent articles 42, 43, 44, 45, 52, 56 i 59.	16/12/2010	03/05/2011
Segona modificació puntual del Pla General Metropolità del sector Pla de Ponent a les illes A8 i B2	03.06.2014	07.08.2014
Segona modificació puntual del Pla Parcial del sector Pla de Ponent a les illes A8 i B2	17.07.2014	13.11.2014
Segona modificació puntual ordenances reguladores del Pla parcial del sector Pla de Ponent pel que fa als articles 42, 43, 44, 64, 65 i 67	09/03/2016	03/05/2016

3. Marc legal

Aquesta modificació de planejament s'ha redactat a l'empara del que disposa el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, amb la consolidació de totes les modificacions d'aquest Decret Legislatiu introduïdes fins l'actualitat (d'ara endavant TRLU), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (d'ara endavant RLU), del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU) i del Decret Llei 17/2019 de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; i tot sens perjudici del que disposi *el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (en endavant TRLS), així com de la legislació sectorial d'aplicació.

El **planejament territorial** vigent és el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (aprobat definitivament en data 20/04/2010 i publicat en data 12/05/2010; en endavant PTMB); el **planejament general** vigent, el Pla General Metropolità (aprobat en data 14/07/1976 i publicat en data 19/07/1976; en endavant PGM), amb les corresponents modificacions puntuals vigents a l'àmbit:

- Modificació de Pla General Metropolità sector Pla de Ponent, aprovada definitivament en data 20/07/2006 i publicada en data 29/08/2006.
- Segona modificació puntual del Pla General Metropolità del sector Pla de Ponent a les illes A8 i B2, aprovada definitivament en data 03/06/2014 i publicada en data 07/08/2014.

El **planejament derivat** vigent es detalla tot seguit:

- Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arqueològic de Gavà, aprovat definitivament en data 15/12/1999 i publicat en data 30/03/2000. (Normes Urbanístiques publicades al DOGC núm. 4497 de 26 d'octubre de 2005).
- Pla Parcial Pla de Ponent, aprovat definitivament en data 25/05/2006 i publicat en data 29/08/2006.
- Pla Especial modificació usos equipaments E.1 i E.2 del Pla Parcial Pla de Ponent, aprovat definitivament en data 27/03/2008 i publicat en data 27/08/2008.
- Modificació puntual del Pla parcial del sector Pla de Ponent a l'àrea del "Parc del Calamot" i Equipament E.8, aprovada definitivament en data 15/04/2010 i publicada en data 28/05/2010.
- Pla Especial d'ampliació d'usos zona "VP1" del Pla Parcial Pla de Ponent, aprovat definitivament en data 23/06/2010 i publicat en data 23/08/2010.

- Modificació puntual de les ordenances reguladores del Pla parcial del sector Pla de Ponent articles 42, 43, 44, 45, 52, 56 i 59, aprovada definitivament en data 16/12/2010 i publicada en data 03/05/2011.
- Segona modificació puntual del Pla Parcial del sector Pla de Ponent a les illes A8 i B2, aprovada definitivament en data 17/07/2014 i publicada en data 13/11/2014.
- Segona modificació puntual ordenances reguladores del Pla parcial del sector Pla de Ponent pel que fa als articles 42, 43, 44, 64, 65 i 67, aprovada definitivament en data 09/03/2016 i publicada en data 03/05/2016.

Les determinacions urbanístiques vigents en l'àmbit de la present MPP estan fixades pel Pla Parcial del Pla de Ponent i les seves posteriors modificacions puntuals: planejament derivat i, més concretament, pla parcial.

D'acord amb l'article 65.2 del TRLU, els plans parcials urbanístics:

- a. Qualifiquen el sòl.
- b. Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre atorgar llicències.
- c. Assenyalen alineacions i rasants.
- d. Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
- e. Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques (...)
- f. Estableixen les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació (...)
- g. Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública (...).

En la present MPP es modifiquen, de manera puntual, els paràmetres d'ordenació dels sòls d'equipaments pel que fa a la reserva de places d'aparcament, i es modifiquen i puntualitzen requeriments mínims en l'articulat normatiu. Es tracta, doncs, de supòsits reguladors previstos per a un pla parcial.

D'acord amb l'article 96 del TRLU, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen seva la formació.

Així, en aquest cas:

- a. Les determinacions urbanístiques vigents en els sòls de l'àmbit de la present figura de planejament venen determinades pel Pla Parcial del Pla de Ponent i les seves posteriors modificacions puntuals: planejament derivat i, més concretament, pla parcial.
- b. Les modificacions previstes al present document són les contemplades a l'article 65.2 per als plans parcials.
- c. Segons l'article 96 del TRLU, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Per tant, la figura de planejament adequada per als objectius i determinacions aquí plantejades és la **modificació puntual de Pla Parcial**.

Aquesta MPP es formula per iniciativa de l'Ajuntament de Gavà, d'acord amb les competències que estableix l'article 78 del TRLU en relació a la formulació de planejament urbanístic derivat.

Com s'ha dit, l'article 96 del TRLU determina que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. En conseqüència, si en aquest cas es tracta d'una modificació de Pla Parcial, la seva tramitació serà la fixada per a aquestes figures de planejament derivat.

La tramitació de la present MPP requereix el procediment establert en els articles 80, 85, 87, 88, 89, 90, 91 i 92 del TRLU, segons els quals l'aprovació inicial i provisional dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi, com és el cas, pertocuen a l'ajuntament corresponent.

Un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'ha de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

Segons l'article 23 del RLU, en tramitació de plans urbanístics derivats, els edictes s'han de publicar al diari oficial o Butlletí Oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal al qual es refereixi el projecte en tramitació. També s'ha de donar a conèixer per mitjans telemàtics la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament, així com garantir la consulta del projecte per aquests mitjans.

Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla urbanístic derivat s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

Correspon a la comissió territorial d'urbanisme, en aquest cas a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, l'aprovació definitiva del planejament derivat en el cas que els ens locals no tinguin atribuïda o no hagin d'exercir aquesta competència, com és aquest cas.

L'administració competent, un cop s'hagi acordat l'acord d'aprovació provisional del pla, disposa d'un termini de deu dies per lliurar l'expedient complet a l'òrgan a qui correspon l'aprovació definitiva.

Els informes i/o acords de la Comissió territorial d'urbanisme competent han d'incloure les consideracions que calguin, fonamentades en raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques i orientades a la superació de contradiccions, a l'esmena d'errors i a la millora de la claredat i la precisió jurídiques i tècniques. En tot cas, són vinculants, únicament, les prescripcions que continguin fonamentades en els motius d'interès supramunicipal i de legalitat:

A. Són motius d'interès supramunicipal:

- a. La coherència amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà.
- b. La compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local.
- c. La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles.
- d. L'adequació a la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible.
- e. L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.

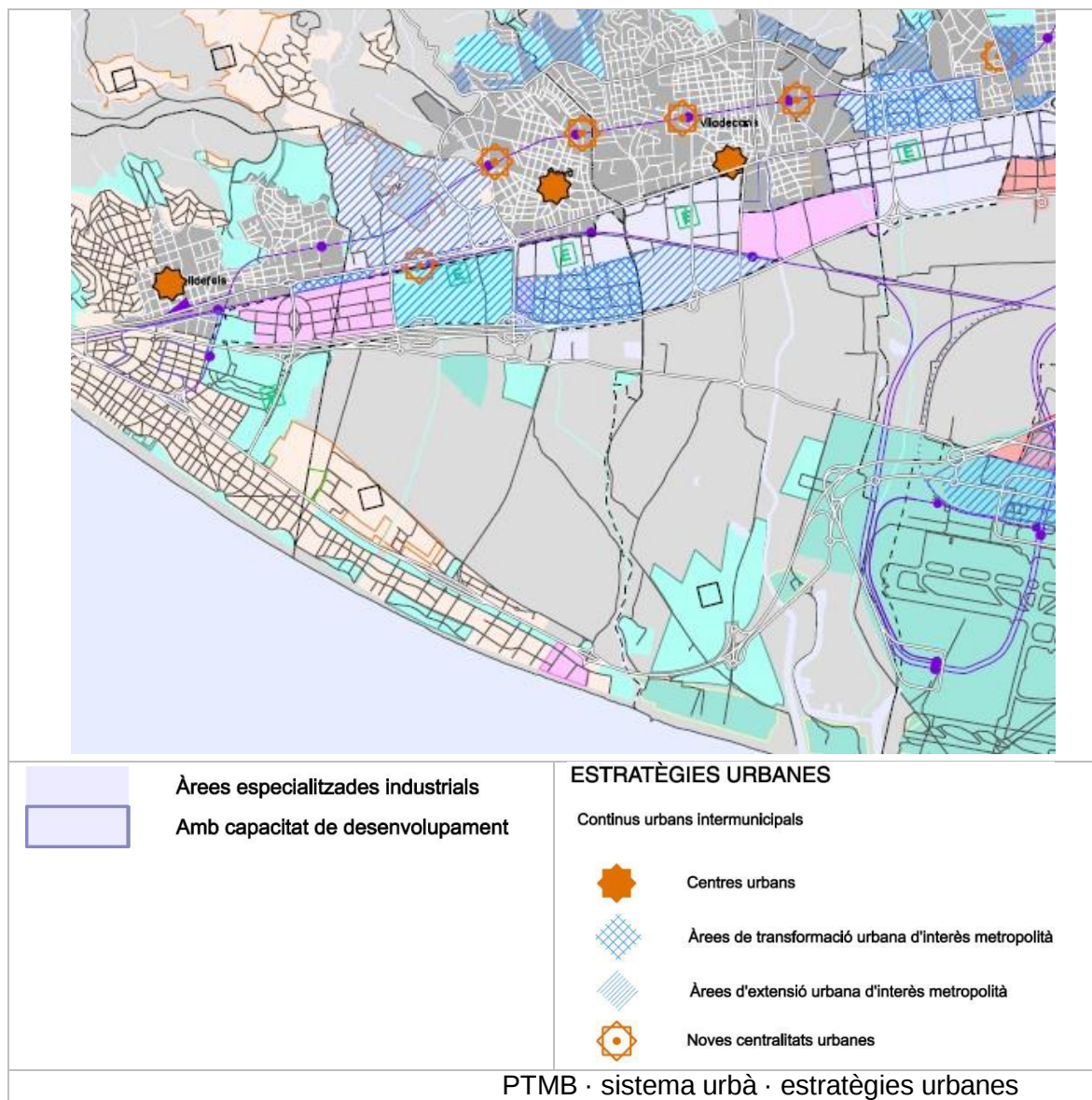
B. Són motius de legalitat:

- a. La tramitació del planejament urbanístic.
- b. El sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior.
- c. L'adequació a la legislació sectorial i urbanística.
- d. La interdicció de l'arbitrarietat.

En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als òrgans urbanístics de la Generalitat, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.

4. Planejament vigent

El **planejament territorial** vigent és el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (aprobat definitivament en data 20/04/2010 i publicat en data 12/05/2010):



L'àmbit objecte de la present MPP està dins d'una àrea d'extensió urbana d'interès metropolità i forma part d'una nova centralitat urbana.

L'objectiu de la present figura de planejament és plenament coherent amb les determinacions del PTMB, fixades a l'article 3.9 per a les àrees d'extensió urbana d'interès metropolità, determinant, entre d'altres, els següents objectius: Establir una estructura urbana integrada i permeable amb la del seu entorn urbà consolidat que contribueixi a solucionar els problemes d'accessibilitat dels teixits urbans consolidats als quals s'integren.

- Situar equipaments col·lectius dins l'àrea d'extensió urbana per tal de donar-hi servei i satisfer les necessitats no cobertes i de difícil dotació

- de les àrees urbanes consolidades veïnes, especialment pel que fa a equipaments extensius en l'espai o de gran dimensió, esportius i altres.
- Dotar les àrees urbanes que complementen d'espais públics col·lectius de dimensió difícil de localitzar dins dels teixits urbans consolidats.

Per tant, el fet d'actualitzar les determinacions vigents en els equipaments del sector per adaptar-les a la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris és totalment coherent amb el que el PTMB estableix per a aquesta àrea de transformació d'interès metropolità.

El **planejament general** vigent parteix del Pla General Metropolità (aprovat en data 14/07/1976 i publicat en data 19/07/1976; en endavant PGM), amb les posteriors modificacions que tot seguit es detallen:

- Modificació de Pla General Metropolità sector Pla de Ponent, aprovada definitivament en data 20/07/2006 i publicada en data 29/08/2006.
- Segona modificació puntual del Pla General Metropolità del sector Pla de Ponent a les illes A8 i B2, aprovada definitivament en data 03/06/2014 i publicada en data 07/08/2014.

El **planejament derivat** vigent és el que segueix:

- Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arqueològic de Gavà, aprovat definitivament en data 15/12/1999 i publicat en data 30/03/2000. (Normes Urbanístiques publicades al DOGC núm. 4497 de 26 d'octubre de 2005).
- Pla Parcial Pla de Ponent, aprovat definitivament en data 25/05/2006 i publicat en data 29/08/2006.
- Pla Especial modificació usos equipaments E.1 i E.2 del Pla Parcial Pla de Ponent, aprovat definitivament en data 27/03/2008 i publicat en data 27/08/2008.
- Modificació puntual del Pla parcial del sector Pla de Ponent a l'àrea del "Parc del Calamot" i Equipament E.8, aprovada definitivament en data 15/04/2010 i publicada en data 28/05/2010.
- Pla Especial d'ampliació d'usos zona "VP1" del Pla Parcial Pla de Ponent, aprovat definitivament en data 23/06/2010 i publicat en data 23/08/2010.
- Modificació puntual de les ordenances reguladores del Pla parcial del sector Pla de Ponent articles 42, 43, 44, 45, 52, 56 i 59, aprovada definitivament en data 16/12/2010 i publicada en data 03/05/2011.
- Segona modificació puntual del Pla Parcial del sector Pla de Ponent a les illes A8 i B2, aprovada definitivament en data 17/07/2014 i publicada en data 13/11/2014.
- Segona modificació puntual ordenances reguladores del Pla parcial del sector Pla de Ponent pel que fa als articles 42, 43, 44, 64, 65 i 67, aprovada definitivament en data 09/03/2016 i publicada en data 03/05/2016.

La **gestió urbanística** de l'àmbit s'ha desenvolupat de la manera següent:

- Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Gavà en sessió de 16 de desembre de 2.008, publicat l'acord d'aprovació al BOPB núm. 19, de 22 de gener de 2.009.
- Modificació del Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent, aprovada per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Gavà en sessió de 24 de març de 2.021, i publicat l'acord d'aprovació al BOPB CVE 20211005058, de 13 d'abril de 2.021.

La **urbanització** de l'àmbit es realitza d'acord als següents documents:

- Projecte executiu d'obres d'urbanització del sector Pla de Ponent, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Gavà en sessió 16 de desembre de 2.008, i publicat l'acord d'aprovació al BOPB núm. 27, de 31 de gener de 2.009.
- Modificació del projecte executiu de les obres d'urbanització del sector Pla de Ponent de Gavà: Actualització de preus i normativa d'execució de l'actuació autònoma dels Parcs de Ribera de Canyars i Calamot. Document per a l'aprovació definitiva. Octubre 2025".

B. Memòria de l'ordenació

1. Justificació de l'oportunitat i conveniència de la modificació puntual del Pla Parcial

D'acord als antecedents i normativa vigent abans enumerats, el 12 de desembre de 2023, l'Àrea Metropolitana de Barcelona va aprovar la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris, que actualitza la normativa que el Pla General Metropolità va fixar per als equipaments comunitaris l'any 1976, tenint en compte els canvis que s'han produït des d'aquella data. Entre d'altres coses, inclou una nova classificació per als equipaments essencials (de proximitat) i uns requeriments urbanístics associats.

Val a dir que la regulació del sistema d'equipaments del sector Pla de Ponent és de 2006, i l'aprovació d'aquesta nova regulació metropolitana motiva la present modificació de pla per tal d'adaptar-s'hi.

En la situació actual, els motius que justifiquen la necessitat de la modificació del pla parcial, la seva oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics, són:

- Adaptar correctament el planejament vigent a l'actualitat normativa de la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris.
- Atendre a l'interès públic municipal per promoure una mobilitat més sostenible, amb serveis públics de qualitat i proximitat.
- Refondre les normes urbanístiques del sector, incorporant totes les modificacions puntuals del pla que s'han produït fins el moment, incorporant uns petits ajustos en el redactat dels articles 42 i 85.

2. Objectius de l'ordenació de l'àmbit

La present modificació del Pla Parcial té per finalitat:

- Incorporar al sector Pla de Ponent les determinacions de la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris, aprovada definitivament en data 21/12/2023 i publicada en data 20/02/2024.
- Adaptar la regulació de les reserves d'aparcament en equipaments a la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris, aprovada definitivament en data 21/12/2023 i publicada en data 20/02/2024.
- Refondre les normes urbanístiques del sector, incorporant totes les modificacions puntuals del pla que s'han produït fins el moment, incorporant uns petits ajustos en el redactat dels articles 42 i 85.

I més concretament:

- Ajustar el Pla a la normativa de la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris incloent la classificació d'equipaments essencials: aquells destinats a prestar serveis de proximitat al ciutadà i que garanteixen els drets fonamentals de les persones en el marc de l'estat del benestar, com ara centres d'atenció primària, centres de dia, centres d'educació bàsica i secundària obligatòria, centres de la xarxa bàsica d'equipaments esportius, centres cívics, casals, biblioteques, mercats, comissaries de la policia local i altres centres equivalents.
- Ajustar els requeriments urbanístics per als terrenys i edificis qualificats d'equipaments (clau E) en relació a la reserva de places d'aparcament.
- Incorporar un petit ajust de redactat en l'article 42, per puntualitzar les condicions de la seva aplicació.
- Incorporar un petit ajust de redactat en l'article 85, per ajustar-lo als requisits mínims establerts per les NNUU de PGM.
- Fer un refós de la normativa vigent al sector, partint del Pla parcial Pla de Ponent i incorporant les diverses modificacions puntuals que s'han aprovat des de 2006.

3. Descripció de la proposta d'ordenació

La present MPP té com a objectiu principal l'**adaptació de la regulació dels equipaments del sector Pla de Ponent a la nova regulació derivada de l'aprovació de la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris.**

I, de manera coherent amb aquest objectiu principal, proposa l'ajust dels requeriments urbanístics pel que fa la reserva de places d'aparcament a l'edificació d'equipaments (clau E). La resta d'aspectes del Pla parcial no es veuen afectats; la zonificació no es modifica: les superfícies de sistemes i de zones es mantenen.

En aquest sentit, la MPP planteja:

- Incorporar la definició d'equipaments essencials i equipaments estructurants.
- Incorporar la regulació dels usos complementaris.
- Incorporar la regulació del cas específic dels equipaments de superfície igual o inferior a 1.000 m².
- Fa una remissió genèrica a la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris per tot allò no contemplat a la normativa del Pla Parcial.

- La modificació de la reserva obligatòria d'aparcament per a equipaments, recollida en l'article 64 Places d'aparcament, del Pla parcial.

Així, la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris tenia com a objectiu principal l'actualització de la regulació dels sòls qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris (clau 7).

Partint de la base que els usos i els tipus d'equipaments comunitaris han anat evolucionant des de l'aprovació del PGM, com a conseqüència dels canvis en les necessitats de la societat, es detecta que l'evolució ha quedat reflectida en la legislació vigent, així com en l'activitat de l'Administració pública, però les definicions dels tipus d'equipaments comunitaris del PGM es mantenen vigents des de 1976.

S'havien detectat disfuncions de la regulació dels equipaments relacionades amb el desenvolupament del Pla i la concreció dels usos i la titularitat, així com l'edificabilitat, les condicions d'edificació i l'encaix de la normativa general amb les particularitats de cada municipi, entre d'altres.

En aquest mateix sentit, el Pla Parcial Pla de Ponent és de 2006, es va redactar amb el marc de planejament general del PGM de 1976. Per tant, també arrossega algunes de les disfuncions de regulació del sistema d'equipaments que motiven la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris redactada i tramitada per l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Així, seguint els criteris de l'esmentada MPMG, s'incorpora a la normativa del Pla Parcial del sector Ponent la definició d'equipaments essencials i equipaments estructurants, per tal de garantir la coherència entre ambdós documents de planejament.

En la mateixa línia, s'incorpora la regulació dels usos complementaris, fent remissió a l'article 212.3 de la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris.

Pel que fa als usos assignats als equipaments pel Pla Parcial, s'incorpora la remissió als articles corresponents de la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris, ja que el Pla Parcial es va redactar en el context de la regulació d'usos del PGM de 1976. D'aquesta forma es garanteix, de nou, la coherència entre ambdós documents de planejament.

En aquest punt, i tenint especialment en compte el context actual d'emergència habitacional, s'incorpora com a ús admès l'allotjament dotacional en els equipaments E2 i E3.

S'incorpora també una remissió a l'article 214.3 de la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la

regulació del sistema d'equipaments comunitaris, que regula el cas específic dels equipaments de superfície igual o inferior a 1.000 m².

I es fa una remissió genèrica a la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris per tot allò no contemplat a la normativa del Pla Parcial del sector Pla de Ponent.

De manera coherent a la modificació proposada per a l'article que regula específicament els equipaments, es proposa la modificació de l'article que regula les reserves d'aparcament en el punt que fa referència als equipaments.

Així, es recull la consideració d'equipaments essencials que ja es fa a l'article d'equipaments a l'hora de diferenciar la reserva d'aparcament a preveure, com ja fa la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris. Per als equipaments no essencials es fa una remissió a la normativa de PGM.

És per tot allò exposat que es considera oportú adaptar la regulació urbanística a la darrera modificació del PGM en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris, a fi de tenir un marc normatiu únic i comú que respongui a les necessitats actuals dels equipaments i de la ciutadania que en fa ús, especialment tenint en compte que ens trobem en un àmbit on es pretén edificar un conjunt de barris de nova creació, amb equipaments orientats a la prestació de servei dels veïns i veïnes dels propis barris on s'ubiquen.

La proposta de modificació es concreta en la modificació dels articles 35 i 64 de la normativa del pla parcial, de la manera següent:

ARTICLE 35 · REDACTAT ACTUAL

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

1. *El formen aquells sòl 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, E8, E13, E14*
 - *Sanitari-assistencial: E1, E10, E11, E20*
 - *Sociocultural: E4, E6, E15, E19*
 - *Tècnic- administratiu i de seguretat: E2, E6, E7*
 - *Aparcament intermodal: E9*
3. *L'ús esportiu i recreatiu té caràcter indicatiu i se senyala per a les parcel·les E5, 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.

ARTICLE 64 · REDACTAT ACTUAL

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) *En els equipaments grans establiments comercials, singulars o no, és necessari que s'ajustin a l'article 12 del Decret 378/2006, de desplegament de la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, i que continua vigent d'acord amb la disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, article que estableix que la dotació de places d'aparcament per a grans establiments comercials ha de ser com a mínim de dues places per cada 100 m² edificats, en el tràmit del planejament urbanístic. Si bé la dotació de places es computarà d'acord a la tipologia comercial que s'imparteixi i per cada 100 m² de superfície de venda, d'acord amb l'article 12,3 del Decret 378/2006.*
- f) *A la resta d'usos serà d'aplicació l'article 298 de les normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.*

I el nou redactat proposat:

ARTICLE 35 · NOU REDACTAT

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. D'acord amb la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris:
 - a. Tenen la consideració d'essencials els equipaments destinats a prestar serveis de proximitat al ciutadà i que garanteixen els drets fonamentals de les persones en el marc de l'estat del benestar, com ara centres d'atenció primària, centres de dia, centres d'educació bàsica i secundària obligatòria, centres de la xarxa bàsica

- d'equipaments esportius, centres cívics, casals, biblioteques, mercats, comissaries de la policia local i altres centres equivalents.
- b. Tenen la consideració d'estructurants aquells equipaments destinats a prestar serveis de caràcter supramunicipal que tinguin una superfície mínima a l'entorn de 4.000 metres quadrats de sòl, com ara centres hospitalaris, centres universitaris, equipaments esportius d'interès nacional i altres centres esportius de referència, recintes firals, centres de recerca i altres centres equivalents.
3. D'acord amb la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris, el programa funcional dels equipaments comunitaris podrà incorporar activitats complementàries, enteses com aquelles activitats directament vinculades amb la funció principal de l'equipament que són necessàries per aportar diversitat funcional i donar un millor servei a les persones usuàries. En tot cas s'haurà de donar compliment a les determinacions de l'article 212.3 de la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris.
4. Al sistema d'equipaments públics s'assignen els següents usos:
- Docents, d'acord amb l'article 212.1.a de les NUPGM: E3, E8, E13, E14
 - Sanitari-assistencial, d'acord amb els articles 212.1.b i 212.1.c de les NUPGM: E1, E10, E11, E20
 - Sociocultural, d'acord amb l'article 212.1.e de les NUPGM: E4, E6, E15, E19
 - Tècnic- administratiu i de seguretat, d'acord amb els articles 212.1.h, 212.1.i, 212.1.j i 212.1.k de les NUPGM: E2, E6, E7
 - Aparcament intermodal: E9
 - Allotjament dotacional, d'acord amb l'article 212.1.f: E2 i E3.
 - Esportiu i recreatiu, d'acord amb els articles 212.1.d: E5
5. L'ús esportiu i recreatiu i l'ús de proveïment i subministrament,, d'acord amb els articles 212.1.d i 212.1.e, respectivament, de les NUPGM, té caràcter indicatiu i s'assenyala per a les parcel·les E16, E17 i E18
6. Les activitats inherents als usos i costums religiosos es consideraran vinculades als equipaments socioculturals.
7. Serà d'aplicació l'article 214.3 de la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris pel que fa a equipaments de superfície igual o inferior a 1.000 metres quadrats.
8. Per tot allò no determinat a la normativa del present pla, serà d'aplicació la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris.

La ubicació dels equipaments especificats als punts 1, 4 i 5 s'assenyala als plànols o/1. Zonificació i o/5. Ús comercial, hotelier i equipaments.

ARTICLE 64 · NOU REDACTAT

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:
 - 1. Els equipaments de caràcter essencial estan exempts de l'aplicació de reserves de places d'aparcament, d'acord amb la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris.
 - 2. Per a la resta d'equipaments, seran d'aplicació les determinacions de les NNUU del PGM.
- e) En els equipaments grans establiments comercials, singulars o no, és necessari que s'ajustin a l'article 12 del Decret 378/2006, de desplegament de la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, i que continua vigent d'acord amb la disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, article que estableix que la dotació de places d'aparcament per a grans establiments comercials ha de ser com a mínim de dues places per cada 100 m² edificats, en el tràmit del planejament urbanístic. Si bé la dotació de places es computarà d'acord a la tipologia comercial que s'imparteixi i per cada 100 m² de superfície de venda, d'acord amb l'article 12,3 del Decret 378/2006.
- f) A la resta d'usos serà d'aplicació l'article 298 de les normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

Aquesta MPP té com a objectiu també **refondre les normes urbanístiques del sector**, incorporant totes les modificacions puntuals del planejament que s'han produït fins el moment.

Com s'ha dit, durant el procés urbanístic relatiu al sector Pla de Ponent, l'Ajuntament de Gavà ha tramitat diversos instruments de planejament per adequar les determinacions relatives a l'ordenació urbanística del mateix, en concret:

TÍTOL FIGURA DE PLANEJAMENT	DATA APROVACIÓ	DATA PUBLICACIÓ
Pla Parcial del Pla de Ponent	25/05/2006	29/08/2006
Pla Especial modificació usos equipaments E.1 i E.2 del Pla Parcial Pla de Ponent	27/03/2008	27/08/2008
Modificació puntual del Pla parcial del sector Pla de Ponent a l'àrea del "Parc del Calamot" i Equipament E.8	15/04/2010	28/05/2010
Pla Especial d'ampliació d'usos zona "VP1" del Pla Parcial Pla de Ponent	23/06/2010	23/08/2010
Modificació puntual de les ordenances reguladores del Pla parcial del sector Pla de Ponent articles 42, 43, 44, 45, 52, 56 i 59	16/12/2010	03/05/2011
Segona modificació puntual del Pla General Metropolità del sector Pla de Ponent a les illes A8 i B2	03/06/2014	07/08/2014
Segona modificació puntual del Pla Parcial del sector Pla de Ponent a les illes A8 i B2	17/07/2014	13/11/2014
Segona modificació puntual ordenances reguladores del Pla parcial del sector Pla de Ponent pel que fa als articles 42, 43, 44, 64, 65 i 67	09/03/2016	03/05/2016

Actualment no hi ha un document refós que incorpori aquestes modificacions puntuals del planejament que s'han anat tramitant i aprovant, dificultant la seva consulta i amb el potencial risc d'errors que això comporta.

És per aquest motiu que es planteja aprovar amb aquest document de planejament un refós de la normativa del Pla Parcial, que permeti tenir un únic document de normativa urbanística vigent pel sector Pla de Ponent.

En aquest punt cal fer esment que, fruit de l'aplicació de la normativa des de l'entrada en vigor del pla parcial, s'ha detectat un punt a l'article 42 que es fa necessari puntualitzar per a facilitar la seva aplicació, sense que això impliqui en cap cas una modificació substancial ni cap tipus d'increment d'aprofitament.

Així, l'article 42, referent a la Clau A, d'Habitatge Plurifamiliar, Intensitat I, es regula l'espai interior d'illa de la següent forma:

ARTICLE 42 · REDACTAT ACTUAL

Art. 42 Habitatges plurifamiliar, Intensitat I. Clau A

(...)

— **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.

I es proposa el següent redactat:

ARTICLE 42 · NOU REDACTAT

Art. 42 Habitatges plurifamiliar, Intensitat I. Clau A

(...)

— **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 en superfície, amb una servitud pública de pas de vianants i serveis. Igual consideració tindrà el pas de vuit metres de l'illa A9.

Val a dir que la regulació del Pla Parcial es basava en que els espais que separen els blocs que donen front a la C-245 i els edificis en "U", situats en la part posterior, estaven qualificats com a clau A i es pressuposava que serien adjudicats a privats. És en aquest context que es fa aquesta regulació per assegurar la protecció d'aquests espais.

A la reparcel·lació, però, aquests espais que separen els blocs que donen front a la C-245 i els edificis en "U", de 9,50 metres d'amplada, tot i estar qualificats amb clau A, van ser adjudicats a l'Ajuntament, sent hores d'ara finques municipals. En aquest context, doncs, es considera que aquesta petita puntualització en el redactat, que afecta a sòls municipals, ajudarà en la futura

gestió dels mateixos. I és per aquest motiu que es proposa aquest aclariment en el refós de la normativa.

Pla Parcial Pla de Ponent Fragment plànol: o1. Zonificació	Reparcel·lació Pla de Ponent Fragment plànol: 2.01. Parcel·les resultants, adjudicacions i sòls de cessió

En els fragments de plànols comparatius entre la zonificació prevista al Pla Parcial i les parcel·les resultants/adjudicades de la reparcel·lació es pot veure com l'àmbit que separa el bloc que dona front a la C-245 i l'edifici en "U", situats en la part posterior, de 9,50 metres d'amplada està ombrejat de la mateixa forma que els vials, i va ser adjudicat a l'Ajuntament.

Igualment, fruit de l'aplicació de la normativa des de l'entrada en vigor del PP, s'ha detectat un punt a l'article 85 que es fa necessari puntualitzar per a facilitar la seva aplicació, sense que això impliqui en cap cas una modificació substancial ni cap tipus d'increment d'aprofitament.

El redactat actual de l'article és el següent:

ARTICLE 85 · REDACTAT ACTUAL
Art. 85 Orientació dels habitatges. En els edificis d'habitatges, un mínim del 80% d'aquests disposaran: — D'una ventilació creuada natural — Rebran en l'obertura de la sala 1 hora d'asolellament 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.

Es proposa el següent redactat, per adaptar-lo a les prescripcions de l'article 264 de les NNUU del PGM en garantir aquestes unes millors condicions d'asolellament per als habitatges i en ser més exigents que les establertes en el propi pla:

ARTICLE 85 · NOU REDACTAT

Art. 85 Orientació dels habitatges.

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

- Disposaran d'una ventilació creuada natural
- S'assegurarà a totes les plantes de l'edificació, 1 hora de sol, com a mínim, entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any, donant compliment a les condicions establertes en l'article 264 Localització relativa de l'edificació de les NNUU del PGM.

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.

4. Justificació de l'adequació de l'ordenació proposada

Com s'ha dit, els objectius concrets de la present MPP són:

- Ajustar el Pla a la normativa de la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris incloent la classificació d'equipaments essencials: aquells destinats a prestar serveis de proximitat al ciutadà i que garanteixen els drets fonamentals de les persones en el marc de l'estat del benestar, com ara centres d'atenció primària, centres de dia, centres d'educació bàsica i secundària obligatòria, centres de la xarxa bàsica d'equipaments esportius, centres cívics, casals, biblioteques, mercats, comissaries de la policia local i altres centres equivalents.
- Ajustar els requeriments urbanístics per als terrenys i edificis qualificats d'equipaments (clau E) , en relació a la reserva de places d'aparcament.
- Incorporar un petit ajust de redactat en l'article 42, per puntualitzar les condicions de la seva aplicació.
- Incorporar un petit ajust de redactat en l'article 85, per ajustar-lo als requisits mínims establerts per les NNUU de PGM.
- Fer un refós de la normativa vigent al sector, partint del Pla parcial Pla de Ponent i incorporant les diverses modificacions puntuals que s'han aprovat des de 2006.

Analitzant punt per punt:

ADAPTAR LA NORMATIVA DEL PP A LA MPGM EN RELACIÓ AMB LA REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Aquesta modificació de la normativa del PP afecta única i exclusivament al sistema d'equipaments, sense implicar en cap cas modificació de la zonificació

ni cap tipus d'increment d'aprofitament. Es tracta, doncs, simplement de l'adaptació d'un planejament derivat al planejament general vigent.

ADAPTAR LA NORMATIVA DEL PP A LA MPGM EN RELACIÓ AMB LA REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS PEL QUE FA A LES RESERVES D'APARCAMENT

Com en l'anterior punt, aquesta modificació de la normativa del PP afecta única i exclusivament al sistema d'equipaments, sense implicar en cap cas modificació de la zonificació ni cap tipus d'increment d'aprofitament. Es tracta, doncs, simplement de l'adaptació d'un planejament derivat al planejament general vigent.

En qualsevol cas, la modificació del Pla que es planteja afecta únicament als requeriments de reserva d'aparcament per als equipaments que es considerin essencials. Aquests tipus d'equipaments generen una mobilitat majoritària de proximitat i per tant no motoritzada.

La supressió de l'obligació de reserva d'aparcament en els equipaments de caràcter essencial no suposa un canvi sobre l'estimació que s'ha considerat per a elaborar l'estudi de mobilitat, ja que aquest no les comptabilitza en les previsions, únicament considera les places destinades a l'ús residencial i comercial.

S'adjunta fragment del punt 8.1 Conclusiones i propostes de l'estudi de mobilitat respecte a les reserves d'aparcament:

□ Aparcament:

- Es proposa una dotació d'aparcaments per residents soterrades de 7.834 places, i de l'entorn de 2.448 en calçada. Aquesta dotació es força inferior a la prevista inicialment en el PPOU. Es recomana així mateix contemplar una dotació d'aparcaments per bicicletes als edificis per promoure i facilitar el seu ús.
- La dotació d'aparcament en calçada per comerços és de 1.360 places. Donat que aquesta demanda es complementaria amb la residencial, es considera que la previsió d'aparcament residencial en calçada es suficient per ambdós casos.
- Es proposa que les dotacions necessàries per aparcaments en equipaments sigui absorbida pel propi solar on es crea l'equipament.
- El balanç entre oferta i demanda d'aparcament indica que poden haver tensions d'aparcament als barris de Ca n'Horta i els Canyars Sud. Es proposa fer una reserva de solars als espais lliures d'aquests barris, a adequar en el moment en que es produeixin tensions d'aparcament.
- La creació de 350 places pel P&R sembla suficient segons les dotacions de P&R similars. Donada la complementarietat de l'aparcament de tipus residencial i dels usuaris de l'estació, el P&R podria assumir el dèficit d'aparcament residencial del barri dels Canyars Sud. Es recomana, no obstant, reserva l'espai fora del sector, al altre costat del ferrocarril, que permetrà arribar fins a les 625 places que podran cobrir possibles futurs increments de la demanda o per satisfer les necessitats de la zona industrial i el sector pendent de desenvolupament adjacents.

Per tant, tot i que el redactat de la normativa actual del Pla Parcial quan regula la reserva d'aparcaments en equipaments diu *"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)", el fet és que aquest extrem no es va contemplar en els càlculs de l'estudi de mobilitat.

Així, la no disponibilitat de reserva d'aparcament en equipaments de proximitat afavoreix a la mobilitat sostenible i no té repercussió sobre les estimacions de mobilitat motoritzada de l'estudi de mobilitat de la Modificació del Pla General Metropolità, Pla de Ponent.

REFÓS DE LA NORMATIVA VIGENT

Fer un refós de les diferents figures de planejament vigents en el sector Pla de Ponent, de forma que quedi unificada en un sol document, no implica, de fet, cap modificació de planejament pel que fa a règim ni paràmetres aplicables.

AJUST DE REDACTAT EN L'ARTICLE 42

Com s'ha detallat a l'anterior apartat, la regulació del Pla Parcial es basava en que els espais que separen els blocs que donen front a la C-245 i els edificis en "U", situats en la part posterior, estaven qualificats com a clau A i es pressuposava que serien adjudicats a privats. És en aquest context que es fa aquesta regulació per assegurar la protecció d'aquests espais.

A la reparcel·lació, però, aquests espais que separen els blocs que donen front a la C-245 i els edificis en "U", de 9,50 metres d'amplada, tot i estar qualificats amb clau A, van ser adjudicats a l'Ajuntament, sent hores d'ara finques municipals. En aquest context, doncs, es considera que aquesta petita puntualització en el redactat, que afecta a sòls municipals, ajudarà en la futura gestió dels mateixos. I és per aquest motiu que es proposa aquest aclariment en el refós de la normativa.

En la reparcel·lació aquests espais es van adjudicar assimilant-los a vialitat, així es considera adequat assimilar la seva regulació a aquests sòls, de manera que, si és necessari, es puguin ubicar determinades instal·lacions/construccions sota rasant, en les mateixes condicions que en sistema viari.

Així, el fet d'assimilar la regulació d'uns sòls qualificats de zona a les condicions del sistema viari no implica en cap cas increment d'aprofitament; especialment destacant que en aquest cas aquests sòls ja es van adjudicar a l'Ajuntament amb la finalitat d'equiparar el seu tractament al sistema viari amb el quan connecten.

AJUST DE REDACTAT EN L'ARTICLE 85

L'ajust de redactat de l'article 85 es fa per adaptar-lo a les prescripcions de l'article 264 de les NNUU de PGM per tal de garantir unes millors condicions d'asseïllament per als habitatges, en ser unes condicions més exigents que les establertes al propi pla, com ja s'ha explicat.

Aquest petit ajust no implica cap modificació de l'aprofitament ni les condicions d'ordenació de les parcel·les; es tracta d'una petita modificació que garantirà unes millors condicions dels futurs habitatges, i que s'haurà de tenir en compte en els projectes d'edificació, però que no afecta en cap cas a l'aprofitament del sector.

5. Memòria social

El Pla local d'habitatge de Gavà de l'any 2021, en base a la diagnosi realitzada, determinava que els reptes del Pla d'acció del Pla local eren:

- Desenvolupar el planejament vigent al servei de l'àrea metropolitana i del municipi
- Generar habitatge assequible distribuït pel municipi
- Adquirir capacitat de gestió del parc assequible i social
- Acompanyar la rehabilitació dels entorns envellits
- Atendre i prevenir la pèrdua de l'habitatge
- Facilitar el manteniment de les persones residents al casc urbà

Pel que fa als eixos i línies d'actuació establia:

- A. Prevenir el risc de pèrdua de l'habitatge i de la població
- B. Millorar els habitatges existents
- C. Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
- D. Gestionar el parc d'habitatge assequible i social
- E. Reforçar la política municipal d'habitatge

Justament partint de les previsions del Pla Local d'Habitatge, en el Ple del 30 d'abril de 2025 es va aprovar inicialment una Modificació puntual de Pla General Metropolità en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la a les claus 12 i 13b, al terme municipal de Gavà, que té com a objectius:

- Actualitzar les previsions del PGM pel que fa a la densitat màxima d'habitatges, modificant els paràmetres mitjançant els quals es calcula aquesta densitat màxima d'habitatges per parcel·la a les claus 12 i 13b, de manera que depengui de la superfície construïda conforme al planejament, amb un barem d'1 habitatge cada 80m².
- Afavorir la creació d'habitatge assequible en el sòl urbà consolidat, incorporant les previsions del TRLU pel que fa a la densitat d'habitatges de protecció oficial, amb un barem d'1 habitatge cada 70m².
- Concretar el càlcul de la superfície construïda als efectes del càlcul de nombre d'habitatges per parcel·la en zones 12 i 13b.

En aquest punt cal fer notar que el marc legal que fixava la densitat d'habitatges es va fer en el context social de 1976, molt diferent a l'actual pel que fa a configuració de les unitats familiars i necessitats dels habitatges.

En aquest sentit, i remarcant l'evolució que s'ha produït en el context social des de 1976, el Pla Local d'Habitatge 2021-2027 vigent (en endavant PLH) preveu accions relacionades amb l'ampliació del parc d'habitatges assequible i social, que abasten tot el calendari del pla, i contemplades en el Bloc C del mateix:

- C1.0 Impuls de la coordinació de la política de sòl per HPO de l'AMB
- C1.1 Control del ritme del desenvolupament
- C1.2 Generació d'habitatge en sòl urbà consolidat
 - Incrementar les reserves d'habitatge amb protecció oficial al sòl urbà consolidat (aportació ciutadana)*
 - Promoure allotjaments en baixos comercials (aportació ciutadana)*
- C2.2 Promoció per operadors privats i socials
- C2.3 Captació amb destí a lloguer assequible
 - Transformació de locals comercials en desús en habitatges (aportació ciutadana)*

I sobre les accions previstes pel PLH, en la línia dels objectius de la MPGM, cal destacar la generació d'habitatge en sòl urbà consolidat, tant incrementant les reserves d'habitatge amb protecció oficial al sòl urbà consolidat, com promovent habitatge en baixos comercials.

Val a dir que, d'igual forma que la MPGM esmentada actualitza la densitat d'habitatges al context actual d'acord amb les previsions del PLH, és objectiu d'aquesta MPP també actualitzar la regulació del sistema d'equipaments del sector per tal de fer-lo coherent amb la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris i amb el PLH.

En el moment de redacció i aprovació del Pla Parcial del sector Pla de Ponent l'allotjament dotacional no era un ús contemplat dins del sistema d'equipaments i, per tant, no hi ha cap equipament del sector que el contempli.

Partint del PLH i de la necessitat de generar habitatge assequible en sòl urbà consolidat, es proposa en la present MPP admetre l'ús d'allotjament dotacional en els equipaments E2 i E3 que estan ubicats en la primera fase del sector, ja urbanitzada i en ús; per tant, és la part del sector Pla de Ponent que ja té la consideració de sòl urbà consolidat i que és confrontant al nucli urbà de Gavà.

Aquesta modificació es fa en coherència amb el Pla Local d'Habitatge vigent i en un context d'especial necessitat d'habitatge assequible.

6. Informe ambiental

L'article 117.3 del RLU estableix que la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació.

L'article 66 del TRLU i l'at. 85 del RLU determinen que els plans parcials han d'incloure un informe ambiental.

L'article 118.4 del RLU aclareix que les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent a les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o altres que tinguin alguna repercussió ambiental.

Finalment, el punt 1.c de l'annex 1 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes es determina que els plans o programes en què, per les característiques i la poca entitat, es constati, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient; no estan subjectes a avaluació ambiental.

Aquesta MPP, atès que es limita a adaptar el Pla a la normativa de la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris, ajustant la reserva d'aparcament per a parcel·les classificades d'equipament essencial, no implica cap incidència ambiental afegida.

7. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

L'article 66 del TRLU determina que els plans parcials han de justificar que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

L'article 84 i l'article 85 del RLU aclareixen que aquesta justificació ha d'estar d'acord amb l'**Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG)** que ha de formar part de la documentació del pla, en els casos que ho exigeix la legislació sobre mobilitat, amb el contingut que determina aquesta legislació.

Tal i com ja s'ha justificat a l'apartat 4, la present MPP no modifica la mobilitat generada prevista en l'Estudi de mobilitat de la Modificació del PGM Pla de Ponent.

La modificació del Pla que es planteja afecta únicament als requeriments de reserva d'aparcament per als equipaments que es considerin essencials. Aquests tipus d'equipaments generen una mobilitat majoritària de proximitat i per tant no motoritzada.

Cal destacar, a més, que, com ja s'ha explicat, la supressió de l'obligació de reserva d'aparcament en els equipaments de caràcter essencial no suposa un canvi sobre l'estimació que es va prendre per a elaborar l'estudi de mobilitat del planejament vigent, ja que aquest no les comptabilitzava en les previsions; únicament prenia les places destinades a l'ús residencial i comercial.

Així, la no disponibilitat de reserva d'aparcament en equipaments de proximitat afavoreix a la mobilitat sostenible i no té repercussió sobre les estimacions de mobilitat motoritzada de l'estudi de mobilitat de la Modificació del Pla General Metropolità, Pla de Ponent; a més incentiva a que la mobilitat vinculada amb els equipaments essencials sigui no motoritzada o bé en transport públic.

8. Avaluació econòmica i financera

L'article 66 del TRLU determina que els plans parcials han d'incloure l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la

implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'article 89 del RLU aclareix que el document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos pel pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla.

La present modificació del Pla Parcial no modifica l'aprofitament ni règim del planejament vigent; tampoc no altera les càrregues existents sobre el conjunt de parcel·les. A més afecta únicament a parcel·les qualificades de sistemes, que no participen de les càrregues urbanístiques del Pla.

Per tant, aquesta MPP no té incidència en l'avaluació econòmica i financera del Pla Parcial.

NORMES URBANÍSTIQUES

(refós de totes les modificacions vigents)

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 del plànols d'ordenació.
2. Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren 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 del PGM del Pla de Ponent, (a partir d'ara E i/o DIA) són 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 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, públic 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 empen 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 del usos admissibles i les que regulen l'edificació, l'ocupació del sòl, la geometria de l'espai públic i demás 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 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.

Els 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 més endavant, i per les disposicions legals, reglamentàries, normatives, etc. que li siguin d'aplicació.

Art. 9. Àrees del sector a efecte 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 són 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 arranament 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 arranament 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'estableixen 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. Projectes 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 i 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 són:

- 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 per als 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.

Art. 19 bis. Servituds aeronàutiques

1. Qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pogués donar origen a radiacions electromagnètiques pertorbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, com és el Centre de Receptores VHF, fins i tot no vulnerant les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització conforme allò previst a l'article 16 del Decret 584/72 de Servituds Aeronàutiques.

La resolució que a aquest efecte es produís no generarà cap tipus de dret a indemnització, ja que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret a la propietat en raó de la funció social d'aquesta.

2. Les construccions, inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remates decoratius, la instal·lació d'aerogeneradors –incloses les pales, les línies de transports d'energia elèctrica, la infraestructura de telecomunicacions, com antenes de telefonia i enllaços de microones, i altres estructures que pel seu funcionament requereixin ser ubicades en plataformes elevades, en cap cas vulneraran les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona, i la seva construcció i instal·lació requereixen informe favorable, d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret de servituds aeronàutiques.
3. Les instal·lacions previstes en aquest Pla Parcial no podran emetre fums, pols, boira o qualsevol altre fenomen a nivells que constitueixin un risc per a les aeronaus que operen a l'Aeroport de Barcelona, incloses les instal·lacions que puguin suposar un refugi d'aus en règim de llibertat. També s'haurà de tenir en compte les possibles reflexions de la llum solar en teulades i cobertes, així com fonts de llum artificial que poguessin molestar a les tripulacions de les aeronaus i posar en perill la seguretat de les operacions aeronàutiques.

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 hàbitat 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 a 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 hàbitat 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 en 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 sòl destinats a equipaments comunitaris de caràcter local o supramunicipal, amb les edificacions, instal·lacions i serveis dels mateixos.
2. D'acord amb la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris:

- a. Tenen la consideració d'essencials els equipaments destinats a prestar serveis de proximitat al ciutadà i que garanteixen els drets fonamentals de les persones en el marc de l'estat del benestar, com ara centres d'atenció primària, centres de dia, centres d'educació bàsica i secundària obligatòria, centres de la xarxa bàsica d'equipaments esportius, centres cívics, casals, biblioteques, mercats, comissaries de la policia local i altres centres equivalents.
 - b. Tenen la consideració d'estructurants aquells equipaments destinats a prestar serveis de caràcter supramunicipal que tinguin una superfície mínima a l'entorn de 4.000 metres quadrats de sòl, com ara centres hospitalaris, centres universitaris, equipaments esportius d'interès nacional i altres centres esportius de referència, recintes firals, centres de recerca i altres centres equivalents.
3. D'acord amb la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris, el programa funcional dels equipaments comunitaris podrà incorporar activitats complementàries, enteses com aquelles activitats directament vinculades amb la funció principal de l'equipament que són necessàries per aportar diversitat funcional i donar un millor serveis a les persones usuàries. En tot cas s'haurà de donar compliment a les determinacions de l'article 212.3 de la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris.
4. Al sistema d'equipaments públics s'assignen els següents usos:
 - Docents, d'acord amb l'article 212.1.a de les NUPGM: E3, E8, E13, E14
 - Sanitari-assistencial, d'acord amb els articles 212.1.b i 212.1.c de les NUPGM: E1, E10, E11, E20
 - Sociocultural, d'acord amb l'article 212.1.e de les NUPGM: E4, E6, E15, E19
 - Tècnic- administratiu i de seguretat, d'acord amb els articles 212.1.h, 212.1.i, 212.1.j i 212.1.k de les NUPGM: E2, E6, E7
 - Aparcament intermodal: E9
 - Allotjament dotacional, d'acord amb l'article 212.1.f: E2 i E3.
 - Esportiu i recreatiu, d'acord amb els articles 212.1.d: E5
5. L'ús esportiu i recreatiu i l'ús de proveïment i subministrament, d'acord amb els articles 212.1.d i 212.1.e, respectivament, de les NUPGM, té caràcter indicatiu i s'assenyala per a les parcel·les E16, E17 i E18.
6. Les activitats inherents als usos i costums religiosos es consideraran vinculades als equipaments socioculturals.
7. Serà d'aplicació l'article 214.3 de la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris pel que fa a equipaments de superfície igual o inferior a 1.000 metres quadrats.

8. Per tot allò no determinat a la normativa del present pla, serà d'aplicació la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris.

La ubicació dels equipaments especificats als punts 1, 4 i 5 s'assenyalen 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 m²st/m²sòl
 - Ocupació 60%Amb les excepcions dels equipaments E17,E18,E19, que serà:
 - Edificabilitat 0,25 m²st/m²sòl
 - 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/m²sòl 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 E7 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.

Plantes soterrani

Qualificacions clau E1 i E2

Es podran construir plantes soterrani, amb els requisits establerts a l'art. 226 de la normativa urbanística del Pla General Metropolità.

A la primera planta soterrani podran ubicar-se dependències de l'equipament no destinades a l'ús permanent per part de persones, com sales d'actes,

conferències, locals de reunió, gimnàs, etc., que garantiran especialment les condicions de confort (climatització i protecció contra la humitat) i seguretat (normativa d'incendis). A l'equipament E2, podran ubicar-se les dependències destinades a detinguts i les de vigilància.

En la resta de plantes soterrani solament s'admetrà l'emmagatzematge i l'aparcament, instal·lacions tècniques de l'edifici i similars.

Qualificació clau E

Es podran construir plantes soterrani, amb els requisits establerts a l'art. 226 de la normativa urbanística del Pla General Metropolità.

A la primera planta soterrani podran ubicar-se dependències de l'equipament no destinades a l'ús permanent per part de persones, com sales d'actes, conferències, locals de reunió, etc., que garantiran especialment les condicions de confort i seguretat.

En la resta de plantes soterrani solament s'admetrà l'emmagatzematge i l'aparcament, instal·lacions tècniques de l'edifici i similars.

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

- Edificabilitat 0,25 m²st/m²sòl
- Ocupació 10%

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 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 arrencat.

Clau Vp. Verd privat protegit

Clau Rh. Residencial hotelier

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

La zona plurifamiliar d'intensitat I (clau A) respon a un teixit d'eixample 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 sol 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 30º 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 en superfície, 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, a excepció dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts que no s'admetran.
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.

— **Altells a la planta baixa:**

Les edificacions que donen front a la C-245 tindran, en planta baixa, un altell obligatori reculat 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 20,80 metres.
- b) PB + 5P corresponent a una alçada reguladora de 22,65 metres per al front de façana de la carretera C-245.
- c) PB + 8P amb una alçada reguladora de 32,25 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:**

El vol màxim, mesurat normalment al pla de façana en qualsevol punt d'aquesta, serà de 1,50 m.

S'admeten els cossos sortints tancats a les façanes exterior a vial, que computaran, al 100 per 100, a efectes d'edificabilitat. El vol màxim admès serà de 1,50 metres.

S'admetran cossos sortints oberts a les façanes exteriors a vial amb un vol màxim de 1,50 metres. Els cossos sortints oberts també s'admetran a les façanes posteriors (no s'admeten a l'interior dels patis de doble barra). El seu vol màxim no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscribible a l'espai lliure interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas, d'1,50 metres.

— **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).

Es prohibeixen expressament els salons recreatius i de joc, bingos, les sales de festes, bars musicals i les activitats inherents als usos i costums religiosos.

Per a l'ús comercial es tindrà en consideració el que s'especifica a l'article corresponent d'aquestes ordenances reguladores.

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). També s'admeten l'ús comercial i els usos destinats a la prestació de serveis privats al públic (oficines, sanitaris, recreatius, esportius, despatxos professionals, i petits tallers de reparació fins a una superfície màxima de 150 metres quadrats), sempre que tinguin una superfície mínima de 40 m² en planta baixa, i l'ús no requereixi permanència de persones a la planta soterrani.

Es prohibeixen expressament els salons recreatius i de joc, bingos, les sales de festes, bars musicals i les activitats inherents als usos i costums religiosos.

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

Art. 43. Habitatges plurifamiliar, 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 3m. 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 20,80 m

PB +4P corresponent a l'alçada reguladora de 17,70 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 1,50 metres.

S'admetran cossos sortints oberts a les façanes exteriors a vial amb un vol màxim de 1,50 metres. Els cossos sortints oberts també s'admetran a les façanes posteriors. El seu vol màxim no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscribible a l'espai lliure interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas, de 1,50 metres.

– **Usos:**

L'ús principal serà el d'habitatge

– **Usos en planta baixa:**

L'ús a ubicar a les plantes baixes de les illes B1, B2 i B3, amb compliment de la distribució de sostre establerta a l'article 67, es destinarà principalment a l'ús comercial.

Es considerarà com equivalents a ús comercial els destinats a la prestació de serveis privats al públic (oficines, sanitaris, recreatius, esportius, despatxos professionals, i petits tallers de reparació fins a una superfície màxima de 150 metres quadrats).

La seva localització i la justificació del compliment de la distribució de sostre, es realitzarà a "l'Estudi de Volums i Projecte Bàsic de la unitat mínima de projecte"

establert a l'article 12 d'aquestes ordenances, i, en tot cas, les plantes baixes amb façana al nou vial Vb del Pla parcial hauran de ser obligatòriament d'ús comercial.

Les plantes baixes de les edificacions de les illes 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 els salons recreatius i de joc, bingos, 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). També s'admet l'ús comercial i els usos destinats a la prestació de serveis privats al públic (oficines, sanitaris, recreatius, esportius, despatxos professionals, i petits tallers de reparació fins a una superfície màxima de 150 metres quadrats), sempre que tinguin una superfície mínima de 40 m² en planta baixa, i l'ús no requereixi permanència de persones en planta soterrani.

Es prohibeixen expressament els salons recreatius i de joc, bingos, les sales de festes, bars musicals i les activitats inherents als usos i costums religiosos.

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

Art. 44. Habitatges plurifamiliar, 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 3m. 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 3m 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 17,70 m

PB + 3P corresponent a l'alçada reguladora de 14,50 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:**

El vol màxim, mesurat normalment al pla de façana en qualsevol punt d'aquesta, serà de 1,50 m.

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 1,50 metres.

S'admetran cossos sortints oberts a les façanes exteriors a vial amb un vol màxim 1,50 metres. Els cossos sortints oberts també s'admetran a les façanes posteriors. El seu vol màxim no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscrivible o l'espai lliure interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas, de 1,50 metres.

— **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 assenyalades 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 els salons recreatius i de joc, bingos, 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). També s'admeten l'ús comercial i els usos destinats a la prestació de serveis privats al públic (oficines, sanitaris, recreatius, esportiu, despatxos professionals, i petits tallers de reparació fins a una superfície màxima de 150 metre quadrats), sempre que tinguin una superfície mínima de 40 m² en planta baixa, i l'ús no requereixi permanència de persones a la planta soterrani.

Es prohibeixen expressament els salons recreatius i de joc, bingos, les sales de festes, bars musicals i les activitats inherents als usos i costums religiosos.

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

Art. 45. Habitatges unifamiliars arrencgerats. Clau D.

La zona d'habitatges unifamiliars arrencgerats 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'alinearà 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:**

El vol màxim, mesurat normalment al pla de façana en qualsevol punt d'aquesta, serà de 1,50 m.

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 1,50 metres.

S'admetran cossos sortints oberts a les façanes exteriors a vial, amb un vol màxim de 1,50 metres.

Els cossos sortints oberts també s'admetran a les façanes posteriors. El seu vol màxim no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscribible o l'espai lliure interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas, de 1,50 metres.
- **Nombre de plantes i alçada:**

El nombre de plantes admeses és de PB + 2 plantes, corresponents a una alçada reguladora de 9,80 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.

Per a VP1:

- **Ús:** ús d'habitatge unifamiliar i/o seu de representació d'una institució o companyia. Usos culturals, recreatius i docents d'acord amb les definicions dels articles 282 i 283 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.
- **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	15.298 m ²
Parcel·la única	
Sostre màxim total	1.138 m ²
Nombre màxim d'habitatges existents	1 hbtg.

ILLA VP 2. MASIA CAN ROSES

Superfície sòl	27.095 m ²
Parcel·la única	
Sostre màxim total	
Masia i torre	1.126 m ²
Habitatge independent	155 m ²
	1.280 m ²
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 RH1 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
Parcel·la única	
Sostre màxim total	8.500 m ²

— 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 RH2 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
Parcel·la única	
Sostre màxim total	5.900 m ²
- **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	
	Edifici amb front a la C-245
	Edifici en "U" amb doble barra
— ZONA B	
— ZONA C	
— ZONA D	

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 del 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 mínima de planta pis, de cara superior de forjat a cara superior de forjat, serà de 3,10 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.
Des del punt de mesura de l'alçada reguladora màxima, es definirà un pla horitzontal i unitari per tota l'entitat volumètrica.
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 3,5 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.

A l'illa B3, el punt de mesura de l'alçada reguladora màxima del bloc central es situarà a un nivell intermedi entre els corresponents als blocs perimetrals de l'illa, i es fixarà a l'estudi de volums i projecte bàsic, evitant que les plantes soterrani es converteixin en baixes a l'interior de l'illa i donant la màxima continuïtat possible als nivells de l'espai lliure interior d'illa.

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, 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.

- 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, 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.

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 puny 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 a 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 22,65 m

PB + 8P 32,25 m

Edifici en "U" amb doble barra

PB + 5P 20,80 m

Zona B.

PB + 4P 17,70 m

PB + 5P 20,80 m

Zona C.

PB + 3P 14,50 m

PB + 4P 17,70 m

Zona D.

PB + 2P 9,80 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 el 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 radiocomunicació 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) Els equipaments de caràcter essencial estan exempts de l'aplicació de reserves de places d'aparcament establertes a l'article 298 de les Normes urbanístiques del PGM. Per a la resta d'equipaments, seran d'aplicació les determinacions de les NUPGM.
- e) En els equipaments grans establiments comercials, singulars o no, és necessari que s'ajustin a l'article 12 del Decret 378/2006, de desplegament de la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, i que continua vigent d'acord amb la disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009, article que estableix que la dotació de places d'aparcament per a grans establiments comercials ha de ser com a mínim de dues places per cada 100 m² edificats, en el tràmit del planejament urbanístic. Si bé la dotació de places es computarà d'acord a la tipologia comercial que s'imparteixi i per cada 100 m² de superfície de venda, d'acord amb l'article 12,3 del Decret 378/2006.
- f) 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 4,50 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 el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o classificació dels establiments comercials i la localització i ordenació de l'ús comercial.

A la part del sector que se situa dintre del perímetre de la TUC (illes B1, B2 i B3), es poden implantar petits, mitjans i grans establiments comercials no singulars i petits, mitjans, grans i grans establiments comercials territorials singulars, d'acord amb l'article 9 del Decret Llei 1/2009.

A la part del sector que se situa fora del perímetre de la TUC, tan sols es poden implantar, per una banda, petits establiments comercials (PEC) no singulars, sempre i quan l'ús residencial sigui el dominant i sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu (GEC) o un gran establiment comercial territorial (GECT) i, per altra, es poden implantar els establiments comercials singulars (petits, mitjans, grans i grans establiments comercials territorials) llistats a l'article 6.1 b) del Decret Llei 1/2009, sempre i quan el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial, d'acord amb l'article 9.5 del Decret Llei esmentat.

En relació al règim d'intervenció administrativa en la materialització de l'ús comercial, si s'escau, caldrà tenir en compte els articles 17, 18 i 19 del Decret Llei 1/2009.

El sostre amb ús comercial que se situï en planta soterrani computarà als efectes del sostre màxim previst.

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.

RÈGIM LLIURE										RÈGIM DE PROTECCIÓ OFICIAL			
ILLA	SÒL m2	NOMBRE D'HABITATGES assignats	SOSTRE (m2)			ILLA	SOSTRE (m2)		NOMBRE D'HABITATGES assignats	SÒL m2	ILLA		
			HOTELER i oficines	HABITATGE de nova creació i Verd privat protegit	COMERCIAL vinculat a htge*		COMERCIAL vinculat a htge*	HABITATGE de nova creació					
ETAPA I	103.323	1.859	8.500	202.910	16.711		8.363	103.933	1.450	33.476		3.309	HABITATGES
		56%							44%			100%	
FASE I		1.328							874			2.202	habitatges
		60%							40%			100%	
mòdul mitjà (m2 st/htg) (ocupació gàlib)	74.956			141.484	13.596		5.938	62.643		19.272		mòdul mitjà (m2 st/htg) (ocupació gàlib)	índex edificabilitat (m2 st/ m2 s)
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	A7							
	A8	3.269	115	12.128		A8		6.394	89	3.269	A8		
	A9	9.328	248	26.178		A9							
106 < 94%	B2	5.211				B1	2.521	14.247	199	6.011	B1	72 < 98%	2,80 > i > 2
	B3	8.667	180	19.079	1.010	B2	992	12.128	169				
	B6	3.590	90	9.472		B3							
	B7	2.355	45	4.804		B6							
	B7					B7							
	Vp1	15.928	1	1.138		Vp1							
FASE II		531							576			1.107	habitatges
		48%							52%			100%	
mòdul mitjà (m2 st/htg) (ocupació gàlib)	28.367			8.500	61.426	3.115		2.425	41.290		14.204	mòdul mitjà (m2 st/htg) (ocupació gàlib)	índex edificabilitat (m2 st/ m2 s)
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	72 < 98%	2,80 > i > 2
						B5		5.654	79	2.091	B5		
203 < 94%	D1	2.045	14	2.907		D1							
	D2	1.970	14	2.739		D2							
	D3	2.299	15	2.979		D3							
	D4	2.069	11	2.327		D4							
< 98%	Rh1	2.158		8.500		Rh1							
ETAPA II	116.612	1.079	5.900	115.170	1.293		3.848	36.483	508	26.657			HABITATGES
		68%							32%			100%	
mòdul mitjà (m2 st/htg) (ocupació gàlib)	116.612			5.900	115.170	1.293		3.848	36.483		26.657	mòdul mitjà (m2 st/htg) (ocupació gàlib)	índex edificabilitat (m2 st/ m2 s)
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		
						C3							
	C5	3.373	64	6.762		C4	1.533	11.876	166	7.604	C4		
	C6	9.298	121	12.778		C5							
	C7	8.996	102	10.755		C6							
	C8	7.847	102	10.771		C7							
	C9	7.567	107	11.260		C8							
	C10	5.092	81	8.547		C9							
	C11	4.796	76	8.046		C10							
						C11							
	C13	8.178	81	8.602		C12		9.062	126	6.315	C12		
	C14	6.536	71	7.548		C13							
						C14							
	C16	5.042	75	7.974		C15		6.640	92	5.787	C15		
						C16							
	Rh2	8.429		5.900		Rh2							
	Vp2	27.095	2	1.280		Vp2							
SÒL m2	219.935			14.400	318.080	18.004	12.211	140.416		60.133		280.068	SÒL m2
SOSTRE m2					362.695							503.111	SOSTRE m2
nombre d'HABITATGES		2.938							1.958			4.896	nombre d'HABITATGES
		60%							40%			100%	

*COMERCIAL:
** ILLES TIPUS A:
*** ILLA A1:

SUPERFÍCIE TOTAL BRUTA DEL COMERCIAL (INCLOSOS ELS ACCESSOS I ELS SERVEIS COMUNS DELS HABITATGES)
A LA DOBLE BARRA EL GÀLIB TOTAL NO INCLOU L'AMPLADA MÍNIMA DE 5 m DE PATI LONGITUDINAL
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 arranament 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).

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).

- a) 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.
- b) 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.
- c) En tot cas, l'enjardinament d'alt consum d'aigua queda limitat a un màxim de 230 m² de superfície.
- d) 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, la 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'1,2 m 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, la 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, la 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 115 m².

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.
 - Determinar en quins casos i circumstàncies serà obligatòria.

2. Definicions:

A efecte 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 redueixen 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 O 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'l 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 (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'l 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/m²any.

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 i 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 fisicoquímica 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 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-se en 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 i 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 (60l/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 Kg/cm²) 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 kg/cm²) 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 de 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 empenen 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 exigut per la normativa:
 - A les cobertes, amb l'obtenció de valors inferiors a $0,4 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$ (i preferentment coberta ventilada).
 - A les façanes, amb l'obtenció de valors inferior a $0,6 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$.
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. 8. 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 m^2	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
- 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.
- 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 kilocandees (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) Lluminàries: 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 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 vinents, 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'aquests 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 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 la 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'aquest disposaran:

- D'una ventilació creuada natural
- Rebran en l'obertura de la sala 1 hora d'asolellament 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 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 es 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 metropolitanes 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'activitat 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 3dBA 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 di d'evitar qualsevol tipus de molèstia en aquest aspecte.

Gavà, abril de 2.026

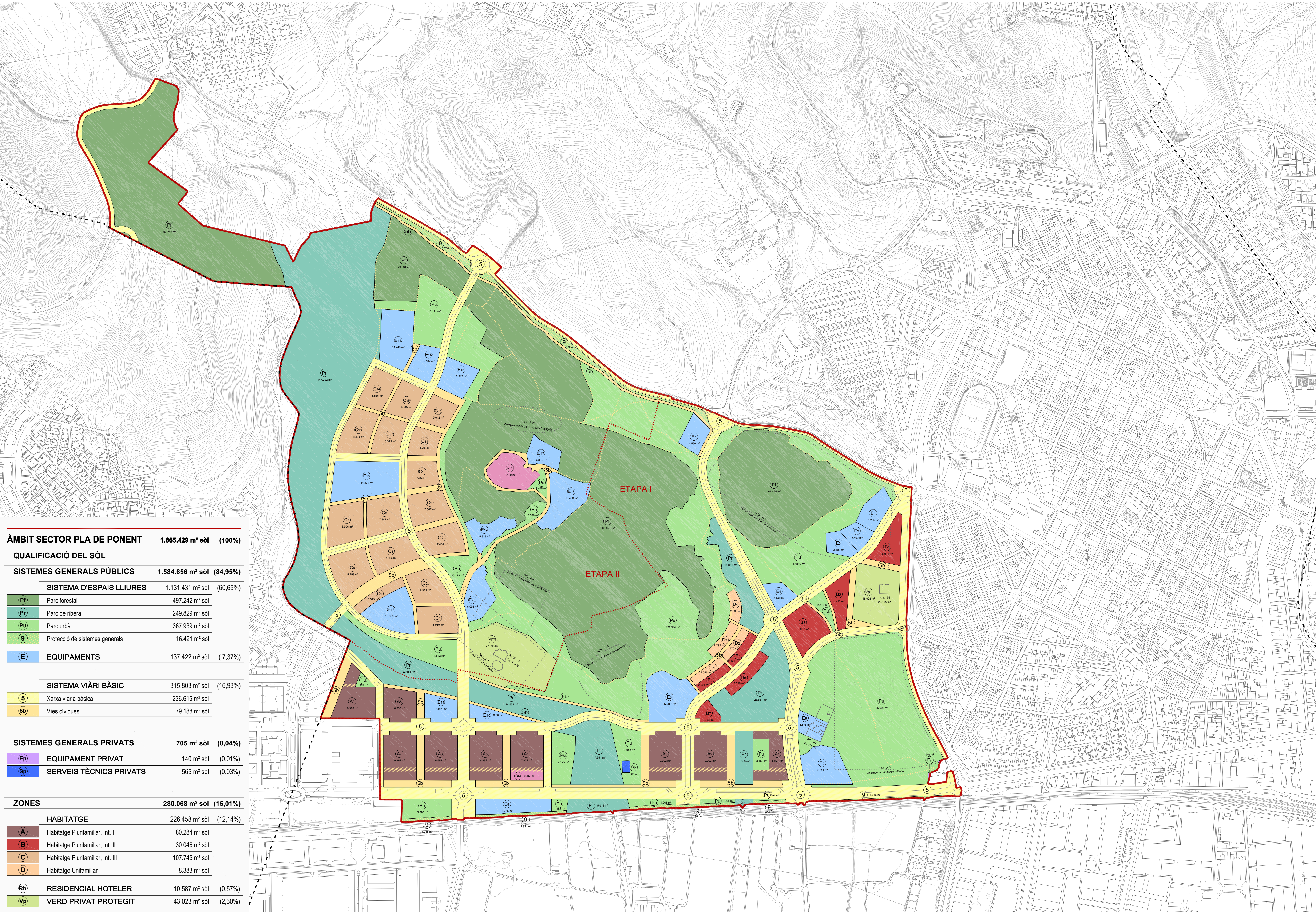
Annex 1. Contingut del projecte de tractament d'interior d'illa i d'enjardinament.

- 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) L'ordenació de l'espai i el tractament que es dona a l'espai lliure d'illa.
 - b) 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 transplantament a aquesta zona dels arbres de cert port i singularitat afectats per la construcció en 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.

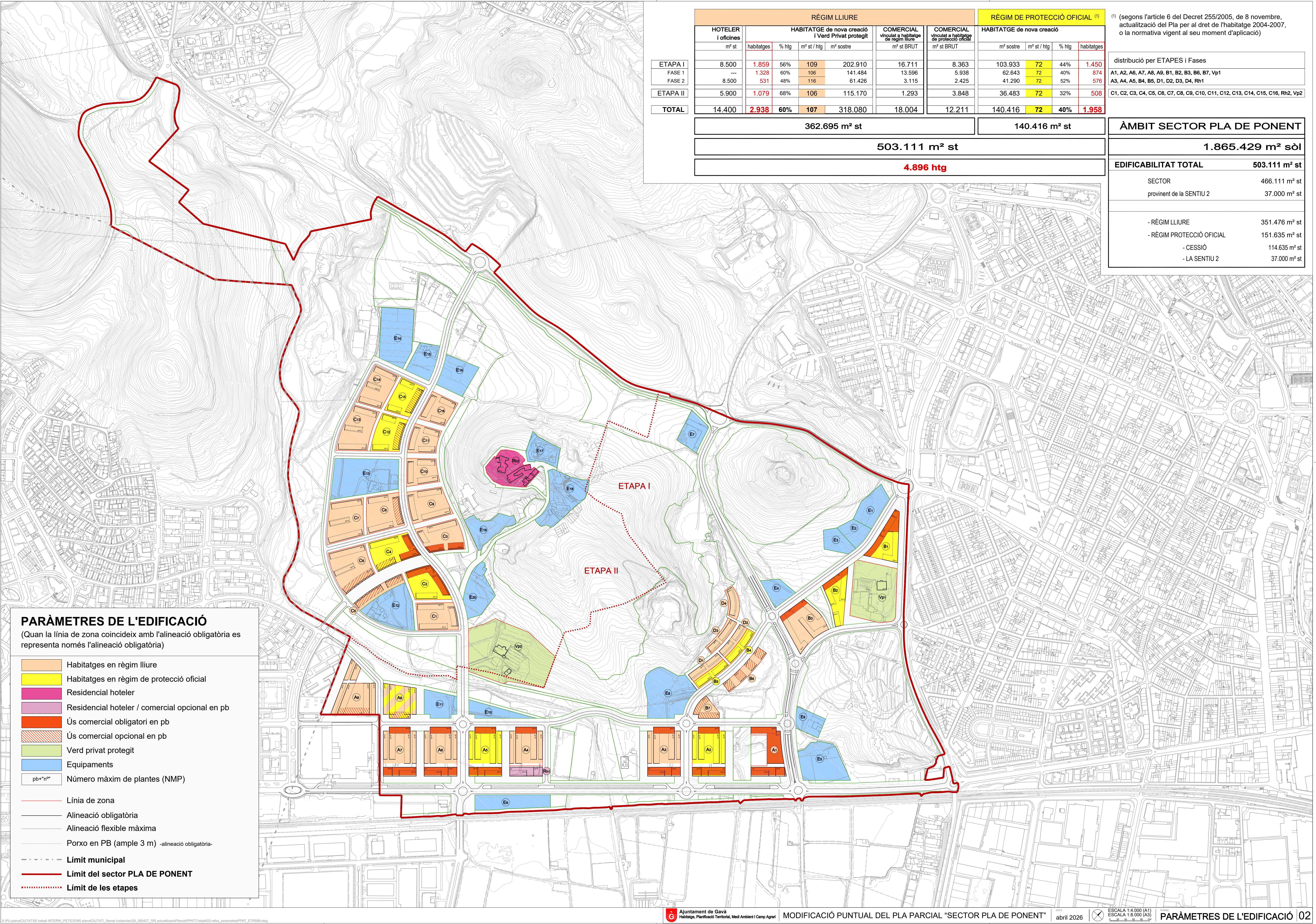
PLÀNOLS

A. Plànol de zonificació

B. Plànol d'ordenació



ÀMBIT SECTOR PLA DE PONENT		1.865.429 m² sòl	(100%)
QUALIFICACIÓ DEL SÒL			
SISTEMES GENERALS PÚBLICS		1.584.656 m² sòl	(84,95%)
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES			
Pf	Parc forestal	497.242 m² sòl	
Pr	Parc de ribera	249.829 m² sòl	
Pu	Parc urbà	367.939 m² sòl	
9	Protecció de sistemes generals	16.421 m² sòl	
E		EQUIPAMENTS	137.422 m² sòl (7,37%)
SISTEMA VIÀRI BÀSIC			
5	Xarxa viària bàsica	236.615 m² sòl	
5b	Vies cíviques	79.188 m² sòl	
SISTEMES GENERALS PRIVATS		705 m² sòl	(0,04%)
Ep	EQUIPAMENT PRIVAT	140 m² sòl	(0,01%)
Sp	SERVEIS TÈCNICS PRIVATS	565 m² sòl	(0,03%)
ZONES		280.068 m² sòl	(15,01%)
HABITATGE			
A	Habitatge Plurifamiliar, Int. I	80.284 m² sòl	
B	Habitatge Plurifamiliar, Int. II	30.046 m² sòl	
C	Habitatge Plurifamiliar, Int. III	107.745 m² sòl	
D	Habitatge Unifamiliar	8.383 m² sòl	
Rh	RESIDENCIAL HOTELER	10.587 m² sòl	(0,57%)
Vp	VERD PRIVAT PROTEGIT	43.023 m² sòl	(2,30%)



RÈGIM LLIURE							RÈGIM DE PROTECCIÓ OFICIAL ⁽¹⁾			
HOTELER i oficines	HABITATGE de nova creació i Verd Privat protegit				COMERCIAL vinculat a habitatge de règim lliure	COMERCIAL vinculat a habitatge de protecció oficial	HABITATGE de nova creació			
	m² st	habitatges	% htg	m² st / htg	m² sostre		m² sostre	m² st / htg	% htg	habitatges
ETAPA I	8.500	1.859	56%	109	202.910	16.711	103.933	72	44%	1.450
FASE 1	---	1.328	60%	106	141.484	13.596	62.643	72	40%	874
FASE 2	8.500	531	48%	116	61.426	3.115	41.290	72	52%	576
ETAPA II	5.900	1.079	68%	106	115.170	1.293	36.483	72	32%	508
TOTAL	14.400	2.938	60%	107	318.080	18.004	140.416	72	40%	1.958

362.695 m² st	140.416 m² st
503.111 m² st	
4.896 htg	

(1) (segons l'article 6 del Decret 255/2005, de 8 novembre, actualització del Pla per al dret de l'habitatge 2004-2007, o la normativa vigent al seu moment d'aplicació)

distribució per ETAPES i Fases
A1, A2, A6, A7, A8, A9, B1, B2, B3, B6, B7, Vp1
A3, A4, A5, B4, B5, D1, D2, D3, D4, Rh1
C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, Rh2, Vp2

ÀMBIT SECTOR PLA DE PONENT	
1.865.429 m² sòl	
EDIFICABILITAT TOTAL	503.111 m² st
SECTOR	466.111 m² st
provinent de la SENTIU 2	37.000 m² st
- RÈGIM LLIURE	351.476 m² st
- RÈGIM PROTECCIÓ OFICIAL	151.635 m² st
- CESSIÓ	114.635 m² st
- LA SENTIU 2	37.000 m² st

PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ

(Quan la línia de zona coincideix amb l'alineació obligatòria es representa només l'alineació obligatòria)

- Habitatges en règim lliure
- Habitatges en règim de protecció oficial
- Residencial hotelier
- Residencial hotelier / comercial opcional en pb
- Ús comercial obligatori en pb
- Ús comercial opcional en pb
- Verd privat protegit
- Equipaments
- Número màxim de plantes (NMP)

- Línia de zona
- Alineació obligatòria
- Alineació flexible màxima
- Porxo en PB (ample 3 m) -alineació obligatòria-
- Límit municipal
- Límit del sector PLA DE PONENT
- Límit de les etapes

Modificació puntual del Pla Parcial "Sector Pla de Ponent"
(amb refós de totes les modificacions vigents)
Abril 2026

Redacció:
Serveis tècnics de l'àrea de Planificació Territorial de l'Ajuntament de Gavà

Gisela Pujol i Freixer, Cap del Departament de Planejament, Disciplina i Llicències