

**MODIFICACIO PUNTUAL ORDENANCES REGULADORES  
DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR PLA DE PONENT  
(Articles: 42, 43, 44, 45, 52, 56 i 59)**

---

**Gener 2010**

**MODIFICACIO PUNTUAL ORDENANCES REGULADORES  
DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR PLA DE PONENT  
(Articles: 42, 43, 44, 45, 52, 56 i 59)**

PROMOTOR: Ajuntament de Gavà

REDACCIÓ: Àmbit de Governació i Espai Públic

DATA: gener de 2010

Documents que integren la Modificació d'ordenances:

- I. MEMÒRIA
- II. ORDENANCES REGULADORES
- III. PLÀNOLS

## INDEX

Els documents que integren la **Modificació puntual ordenances reguladores del Pla Parcial del sector del Pla de Ponent (Articles: 42, 43, 44, 45, 52, 56 i 59)**, tenen el següent contingut:

### I. MEMÒRIA

1. Introducció
2. Àmbit
3. Planejament vigent
  1. Formulació i tramitació administrativa
  2. Objectius i justificació de la modificació de Pla Parcial
  3. Proposta de la modificació puntual de Pla Parcial
  4. Text comparatiu
  5. Informe ambiental

### II. ORDENANCES REGULADORES

- Article 42. Habitatges plurifamiliars, intensitat I. Clau A
- Article 43. Habitatges plurifamiliars, intensitat II. Clau B
- Article 44. Habitatges plurifamiliars, intensitat III. Clau C
- Article 45. Habitatges unifamiliars arrengrats. Clau D
- Article 52. Planta pis
- Article 56. Punt de referència alçades zona B
- Artícle 59. Altura reguladora màxima**

### III. PLÀNOLS

#### D'ORDENACIÓ GENERAL

##### **o/4. Paràmetres de l'edificació**

##### **o/5. Ús comercial, hotelier i equipaments**

#### ÀREES RESIDENCIALS

##### **o.a/6. Nou Barri de Can Ribes**

o.a/6.1 Paràmetres

##### **o.a/7 Barri de Ca n'Horta**

o.a./1 Paràmetres

El present document ha estat elaborat per l'equip tècnic de:

L'Àmbit de Governació i Espai Públic de l'Ajuntament de Gavà, constituït per:

Gisela Pujol, arquitecte, cap de planejament urbanístic  
Joaquín García Lorca, advocat, tècnic d'administració general

Gavà, gener de 2010

**I – MEMÒRIA**

## **I . MEMÒRIA**

### **1. INTRODUCCIÓ**

El Pla Parcial del Sector Pla de Ponent va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió celebrada el dia 25 de maig de 2006, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat núm. 4707 de 29 d'agost de 2006.

El Capítol V de les ordenances reguladores del Pla Parcial regulen les zones, que són aquella part del 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.

El temps transcorregut des de la redacció del Pla Parcial aconsellen una modificació, amb caràcter general, d'alguns paràmetres urbanístics d'aquestes zones, i més específicament de la zona d'habitatges plurifamiliars, intensitat II, clau B.

### **2. ÀMBIT**

Al tractar-se d'una modificació puntual de les ordenances reguladores del Pla Parcial del sector de Pla Ponent, l'àmbit és el mateix que el del Pla Parcial.

### **3. PLANEJAMENT VIGENT**

#### **La Modificació Puntual Del Pla General Metropolità al sector del Pla de Ponent.**

Aquesta modificació va ser aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 20 de juliol de 2006, publicada al Diari Oficial de la Generalitat núm. 4707 de 29 d'agost de 2006.

#### **El Pla Parcial del Sector Pla de Ponent.**

Aquest Pla Parcial va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió celebrada el dia 25 de maig de 2006, publicat al Diari Oficial de la Generalitat núm. 4707 de 29 d'agost de 2006.

Els articles de les ordenances reguladores del Pla Parcial que regulen les zones son:

1. Article 42, habitatges plurifamiliars, intensitat I, clau A.
2. Article 43, habitatges plurifamiliars, intensitat II, clau B.
3. Article 44, habitatges plurifamiliars, intensitat III, clau C.
4. Article 45, habitatges unifamiliars arreglats, clau D.

A més, en relació als paràmetres urbanístics els següents articles:

1. Article 52. planta pis.
2. Article 56. punt referència alçades zona B
3. **Article 59. altura reguladora màxima**

#### 4. FORMULACIO I TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA

L'article 76 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que correspon de formular els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui. I l'article 94 del mateix Text refós estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació

Atès que la present modificació puntual de l'ordenança reguladora del Pla Parcial té per objecte la modificació d'alguns paràmetres edificatoris, la seva formulació correspon a l'Ajuntament de Gavà.

Les pautes procedimentals bàsiques per a l'aprovació del planejament derivat estan establertes a l'article 83 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme i són:

1. aprovació inicial i informació pública.
2. aprovació provisional
3. aprovació definitiva

##### 4.1. Aprovació inicial.

L'acord d'aprovació inicial correspon a l'alcalde, d'acord amb l'article 21 1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local. Si bé l'alcalde de Gavà ha delegat la competència en la Junta de Govern Local, per Decret de 17 de juny de 2007, dictat a l'empara d'allò que estableix l'article 23.2 del mateix text legal.

Una vegada s'ha acordat l'aprovació inicial s'ha de sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes, mitjançant la publicació d'edecte en el Butlletí Oficial de la Província, en un dels diaris de premsa periòdica de més circulació i amb mitjans telemàtics.

Simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de la seva competència sectorial, que han d'emetre'l en el termini d'un mes.

A més, es té que garantir la consulta de l'instrument de planejament aprovat inicialment mitjançant medis telemàtics (web municipal [www.gavaciutat.cat](http://www.gavaciutat.cat).)

#### **4.2. Aprovació provisional**

L'acord d'aprovació provisional correspon al Ple de l'Ajuntament de Gavà, d'acord amb l'article 22 1.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local.

#### **4.3. Aprovació definitiva**

L'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en aplicació de l'article 78. del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme.

### **5. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PLA PARCIAL.**

Els objectius i justificació de la present modificació puntual de pla parcial són els següents:

1. Permetre l'existència de cossos sortints amb més amplitud i longitud dels inicialment previstos, a fi i efectes de que pugui haver-hi major llibertat i varietat arquitectònica a les façanes, a la vegada que s'adaptin als previstos al Pla General Metropolità per a les edificacions segons alineació de vial
2. Aclarir el concepte i l'alçada mínima de les plantes pis **i adaptar les altures reguladores màximes a les noves especificacions tècniques.**
3. Facilitar la implantació d'activitats comercials a la zona d'habitatges plurifamiliars, intensitat II, clau B, fent més flexible la seva localització. El Pla Parcial preveia a les illes B1, B2 i B3 ús comercial obligatori de totes les plantes baixes dels edificis amb façana al nou vial vB del Pla Parcial, però es considera adient fer més flexible aquesta ubicació, de manera que, **mantenint l'obligatorietat de l'ús comercial de les plantes baixes que donen façana al nou vial, però no a l'interior d'illa**, també pugui haver-hi ús comercial amb façana a l'Avinguda Joan Carles I i a la resta de vials.
4. Adaptar els paràmetres d'alçada de les illes B1, B2 i B3 a la topografia, atès que aquesta fa que en els edificis a construir, alguna de les plantes soterrani es puguin convertir en planta baixa en l'interior de l'illa.



5. Fer més flexible l'alineació a vial de la zona d'habitatges plurifamiliars, intensitat II, clau B, tret de les illes B4 i B5, en les quals es mantenen 3 m. de reculada.

## 6. PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL.

En la proposta de modificació es pretén ajustar els articles 42, 43, 44, 45, 52, 56 i 59 , que resten de la següent forma:

- **Art. 42.** Es modifiquen els paràmetres de pati interior de la doble barra, **nombre de plantes i alçades** i cossos sortints:

- **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.

- **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).**

- **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 m**.

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 o l'espai lliure interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas, de 1,50 metres.**

- **Art. 43.** Es modifiquen el **nombre de plantes i alçades** els paràmetres de cossos sortints i usos en planta baixa:

- **Nombre de plantes i alçades:**

**El nombre de plantes i alçada reguladora serà el 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 corresponents d'ordenació en detall).**

- **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 m**.

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 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 una superfície màxima de 150 metres quadrats).

La seva localització. I la justificació de l 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 de 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 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.

□ **Art. 44.** Es modifica el **nombre de plantes i alçades** i el paràmetre de cossos sortints:

• **Nombre de plantes i alçades:**

El nombre de plantes i alçada reguladora serà el 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 corresponents d'ordenació en detall).

• **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 m**.

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.**

- **Art. 45** Es modifica el paràmetre de cossos sortints i **nombre de plantes i alçades:**

- **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 m.**

**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 alçades:**

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

- **Art. 52.** Es modifica l'article:

**Planta pis**

Les plantes pis són 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. 56.** Es modifica l'article:

**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, 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. 59.** Es modifica l'article:

**Altura reguladora màxima**

**Les altures reguladores per a cada zona seran:**

<b>Zona A.</b>	<b>Edifici amb front a la C-245</b>	
	<b>PB+5P</b>	<b>22,65 m.</b>
	<b>PB+8P</b>	<b>32,25</b>
	<b>Edifici en "U" amb doble barra</b>	
	<b>PB+5P</b>	<b>20,80</b>
<b>Zona B.</b>		
	<b>PB+4P</b>	<b>17,70 m.</b>
	<b>PB+5P</b>	<b>20,80 m.</b>
<b>Zona C.</b>		
	<b>PB+3P</b>	<b>14,50 m.</b>
	<b>PB+4P</b>	<b>17,70 m.</b>
<b>Zona D.</b>		
	<b>PB+2P</b>	<b>9,80 m.</b>

## 7. TEXT COMPARATIU

Aquesta modificació puntual de Pla Parcial es resumeix al següent text comparatiu:

REDACCIÓ ACTUAL	REDACCIÓ PROPOSADA
<i>Text suprimit</i>	<b>Text afegit o modificat</b>

### Art. 42. Habitatges plurifamiliars, 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 sols units per passeres obertes per a la connexió amb els nuclis d'accés a les plantes pis.
- **Façana de la carretera C-245.** Les edificacions de planta baixa més cinc plantes pis (PB+5) incorporen una torre de planta baixa més vuit plantes pis (PB+8).

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

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

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 sols units per passeres obertes per a la connexió amb els nuclis d'accés a les plantes pis.
- **Façana de la carretera C-245.** Les edificacions de planta baixa més cinc plantes pis (PB+5) incorporen una torre de planta baixa més vuit plantes pis (PB+8).

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

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

## Ajuntament de Gavà

- 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 sobrepasarà el pla virtual d'insolació de 30° respecte de l'horitzontal (veure esquema gràfic al final de l'article). L'àmbit que separa el bloc que dona front a la C-245 i l'edifici en "U", de 9,50 metres d'amplada, es considera no edificable tant en superfície com en subsòl, amb una servitud pública de pas de vianants i serveis. Igual consideració tindrà el pas de vuit metres de l'illa A9.
  - **Pati interior de la doble barra:**

El pati interior de doble barra serà obert i amb una amplada mínima de 5 metres. Tindrà la consideració d'espai comunitari privat i no s'admetran cap mena de tanques ni usos privatis en el seu interior. Les seves façanes tindran les mateixes consideracions i tractament formal que les façanes exteriors de l'illa.

No s'admet cap mena de cos, construïts o afegits, ni elements o maquinària d'instal·lacions dintre d'aquest àmbit, amb l'excepció de passeres obertes per a la connexió amb els nuclis d'accés a les plantes pis, que es regularan un mínim de 3 metres respecte a l'alineació dels testers de les barres.

Aquest pati podrà cobrir-se per sobre de la planta coberta de les barres mitjançant claraboies lleugeres que permetin el pas de la llum, sempre que es deixi un espai perifèric d'1 metre d'alçada sense tancament de cap tipus.

Aquestes claraboies es regularan un mínim de 3
- 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 sobrepasarà el pla virtual d'insolació de 30° respecte de l'horitzontal (veure esquema gràfic al final de l'article). L'àmbit que separa el bloc que dona front a la C-245 i l'edifici en "U", de 9,50 metres d'amplada, es considera no edificable tant en superfície com en subsòl, amb una servitud pública de pas de vianants i serveis. Igual consideració tindrà el pas de vuit metres de l'illa A9.
  - **Pati interior de la doble barra:**

El pati interior de doble barra serà obert i amb una amplada mínima de 5 metres. Tindrà la consideració d'espai comunitari privat i no s'admetran cap mena de tanques ni usos privatis en el seu interior. Les seves façanes tindran les mateixes consideracions i tractament formal que les façanes exteriors de l'illa, **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.

- **Altell 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 20,15 metres.
  - b) PB + 5P corresponent a una alçada reguladora de 21,90 metres per al front de façana de la carretera C-245.
  - c) PB + 8P amb una alçada reguladora de 31,05 metres (únicament pels edificis en forma de torre del front de la carretera C-245),  
(Veure plànols corresponents d'ordenació en detall).
- **Sostre edificable, nombre i règim d'habitatges:**  
El sostre edificable comercial i pels habitatges, així com el nombre i règim d'aquests es determinen per a cada illa d'acord amb el quadre de distribució del sostre i dels habitatges de la memòria del Pla Parcial.
- **Cossos sortints:**  
  
S'admeten els cossos sortints tancats a les façanes exteriors a vial, que computaran, al 100 per 100, a efectes d'edificabilitat. El vol màxim admès serà de 1,20 metres.  
S'admetran cossos sortints oberts a les façanes exteriors amb un vol màxim de 0,60 m i una longitud màxima de 2 m.  
Els cossos sortints oberts també s'admetran a les façanes posteriors (no s'admeten a l'interior dels patis de doble barra).

metres respecte a l'alineació dels testers de les barres.

- **Altell a la planta baixa:**  
Les edificacions que donen front a la C-245 tindran, en planta baixa, un altell obligatori 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 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 m.**  
  
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 o l'espai lliure interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas, de 1,50 metres.**

## Ajuntament de Gavà

- **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 les sales de festes, bars musicals i similars, i les activitats inherents als usos i costums religiosos.

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

- **Usos en planta soterrani**

Podran ubicar-se plantes soterrades a les superfícies senyalades al plànol o/4 “paràmetres de l'edificació” i als plànols d'ordenació en detall. A aquestes plantes s'admeten els usos d'aparcament, trasters i magatzem de les activitats de planta baixa (el magatzem haurà d'estar connectat directament a la planta baixa). Els accessos a la planta soterrani es definiran als estudis volumètrics.

- **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)

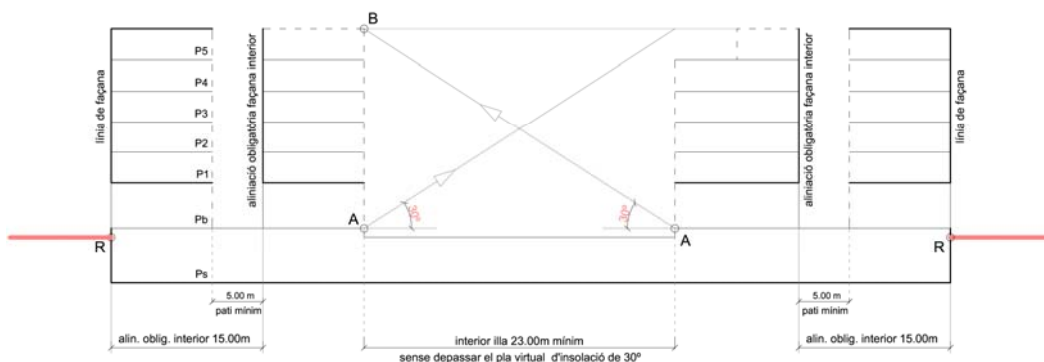
Es prohibeixen expressament les sales de festes, bars musicals i similars, i les activitats inherents als usos i costums religiosos.

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

- **Usos en planta soterrani**

Podran ubicar-se plantes soterrades a les superfícies senyalades al plànol o/4 “paràmetres de l'edificació” i als plànols d'ordenació en detall. A aquestes plantes s'admeten els usos d'aparcament, trasters i magatzem de les activitats de planta baixa (el magatzem haurà d'estar connectat directament a la planta baixa). Els accessos a la planta soterrani es definiran als estudis volumètrics.

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



### Clau B./ Habitatges plurifamiliars, Intensitat II.

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

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

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

- **Tipus d'ordenació:** alineació a vial.  
D'acord amb el que s'especifica al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols corresponents d'ordenació en detall.  
Per a les edificacions de les illes B4 i B5, es regularà la façana 3 m. des de l'alineació de vial. Aquesta franja de sòl no ocupat tindrà la consideració de verd privat. En aquestes illes l'emplaçament de les edificacions es farà d'acord al plànol d'ordenació en detall.
- **Parcel·la mínima:**  
Cada una de les illes (B1, B2, B3 i B7) seran una parcel·la única a efectes del projecte de reparcel·lació, per tal d'afavorir la propietat i ús comunitari de l'interior d'illa i de l'aparcament soterrat. Cada una de les illes constituirà una unitat mínima de projecte.  
Amb les unitats mínimes de projecte B4, B5 i B6, es permetrà la parcel·lació, segons el plànol d'ordenació en detall.
- **Espai interior d'illa:**  
Tant l'interior d'illa, com aquesta franja de 3 m de sòl no ocupat, tindran la consideració de verd privat i no s'admet cap tipus de tanques ni d'ús privatiu.
- **Nombre de plantes i alçades:**  
El nombre de plantes i l'alçada reguladora serà la següent:  
PB + 5P corresponent a l'alçada reguladora de 20,15 m  
PB + 4P corresponent a l'alçada reguladora de 17,10 m  
(Veure plànols d'ordenació en detall).

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

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

- **Tipus d'ordenació:** alineació a vial.  
D'acord amb el que s'especifica al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols corresponents d'ordenació en detall.  
Per a les edificacions de les illes B4 i B5, es regularà la façana 3 m. des de l'alineació de vial. Aquesta franja de sòl no ocupat tindrà la consideració de verd privat. En aquestes illes l'emplaçament de les edificacions es farà d'acord al plànol d'ordenació en detall.
- **Parcel·la mínima:**  
Cada una de les illes (B1, B2, B3 i B7) seran una parcel·la única a efectes del projecte de reparcel·lació, per tal d'afavorir la propietat i ús comunitari de l'interior d'illa i de l'aparcament soterrat. Cada una de les illes constituirà una unitat mínima de projecte.  
Amb les unitats mínimes de projecte B4, B5 i B6, es permetrà la parcel·lació, segons el plànol d'ordenació en detall.
- **Espai interior d'illa:**  
Tant l'interior d'illa, com aquesta franja de 3 m de sòl no ocupat, tindran la consideració de verd privat i no s'admet cap tipus de tanques ni d'ús privatiu.
- **Nombre de plantes i alçades:**  
El nombre de plantes i l'alçada reguladora serà la següent:  
PB + 5P corresponent a l'alçada reguladora de **20,80** 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 *1,20 metres*.

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

Els cossos sortints oberts també s'admetran a les façanes posteriors.

- **Usos**

L'ús principal serà el d'habitatge

- **Usos en planta baixa:**

*Les plantes baixes de les edificacions senyalades com comercial obligatori al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols d'ordenació en detall, amb la trama de color corresponent, es destinaran principalment a l'ús comercial.*

- **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 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 m**.

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 una superfície màxima de 150 metres quadrats).**

**La seva localització. I la justificació de l 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 de 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**

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).

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).

**La seva localització es determinarà en l'Ordenació de Volums de la Unitat mínima de projecte, i en tot cas, totes les façanes del nou vial vB del Pla parcial hauran de ser obligatòriament d'ús comercial.**

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

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

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.

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

• **Usos en planta soterrani**

Podran ubicar-se plantes soterrades a les superfícies indicades al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols d'ordenació en detall. A aquestes plantes s'admeten els usos d'aparcament, trasters i magatzem de les activitats de planta baixa (el magatzem haurà d'estar connectat directament a la planta baixa). Els accessos a la planta soterrani es definiran als estudis volumètrics.

• **Usos en planta soterrani**

Podran ubicar-se plantes soterrades a les superfícies indicades al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols d'ordenació en detall. A aquestes plantes s'admeten els usos d'aparcament, trasters i magatzem de les activitats de planta baixa (el magatzem haurà d'estar connectat directament a la planta baixa). Els accessos a la planta soterrani es definiran als estudis volumètrics.

**Clau C./ Habitatges plurifamiliars, Intensitat III.**

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

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

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

- **Tipus d'ordenació:** alineació a vial.  
D'acord amb el que s'especifica al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols corresponents d'ordenació en detall.  
Algunes de les edificacions es regularan 3 m. des de l'alineació de vial.
- **Parcel·la mínima:**  
La totalitat de l'illa serà una única parcel·la a efectes del projecte de reparcel·lació, per tal d'afavorir la propietat i ús comunitari de l'interior d'illa i de l'aparcament soterrat. Cada illa formarà una unitat mínima de projecte.
- **Espai interior d'illa:**  
Tant l'interior d'illa, com aquesta franja de 3 m de sòl no ocupat, tindran la consideració de verd privat i no s'admet cap tipus de tanques ni d'ús privatiu.
- **Nombre de plantes i alçades:**  
El nombre de plantes i l'alçada reguladora serà la següent:  
PB + 4P corresponent a l'alçada reguladora de 17,10 m  
PB + 3P corresponent a l'alçada reguladora de 14,05 m  
(Veure plànols d'ordenació en detall).
- **Sostre edificable, nombre i règim d'habitatges:**  
El sostre edificable comercial i dels habitatges, així com el nombre i règim d'habitatges es determinen per a cada illa d'acord amb el quadre de distribució del sostre i dels habitatges de la memòria del Pla Parcial.

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

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

- **Tipus d'ordenació:** alineació a vial.  
D'acord amb el que s'especifica al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols corresponents d'ordenació en detall.  
Algunes de les edificacions es regularan 3 m. des de l'alineació de vial.
- **Parcel·la mínima:**  
La totalitat de l'illa serà una única parcel·la a efectes del projecte de reparcel·lació, per tal d'afavorir la propietat i ús comunitari de l'interior d'illa i de l'aparcament soterrat. Cada illa formarà una unitat mínima de projecte.
- **Espai interior d'illa:**  
Tant l'interior d'illa, com aquesta franja de 3 m de sòl no ocupat, tindran la consideració de verd privat i no s'admet cap tipus de tanques ni d'ús privatiu.
- **Nombre de plantes i alçades:**  
El nombre de plantes i l'alçada reguladora serà la següent:  
PB + 4P corresponent a l'alçada reguladora de **17,70** 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:**

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

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

Els cossos sortints oberts també s'admetran a les façanes posteriors.

- **Usos**

L'ús principal serà el d'habitatge

- **Usos en planta baixa:**

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

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

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

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

- **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 m**.

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.**

- **Usos**

L'ús principal serà el d'habitatge

- **Usos en planta baixa:**

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

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

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

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

- **Usos en planta soterrani**

Podran ubicar-se plantes soterrades a les superfícies indicades al plànol o/4 “paràmetres de l’edificació” i als plànols d’ordenació en detall. A aquestes plantes s’admeten els usos d’aparcament, trasters i magatzem de les activitats de planta baixa (el magatzem haurà d’estar connectat directament a la planta baixa). Els accessos a la planta soterrani es definiran als estudis volumètrics.

- **Usos en planta soterrani**

Podran ubicar-se plantes soterrades a les superfícies indicades al plànol o/4 “paràmetres de l’edificació” i als plànols d’ordenació en detall. A aquestes plantes s’admeten els usos d’aparcament, trasters i magatzem de les activitats de planta baixa (el magatzem haurà d’estar connectat directament a la planta baixa). Els accessos a la planta soterrani es definiran als estudis volumètrics.

### Art. 45. Habitatges unifamiliars arreglats. Clau D.

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

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

- **Tipus d’ordenació:** alineació a vial. D’acord amb el que s’especifica al plànol o/4 “paràmetres de l’edificació”, i als plànols corresponents d’ordenació en detall. Tanmateix les façanes s’alinearan obligatòriament a un mínim de tres metres de l’alineació del carrer, a excepció dels conjunts D1 i D2 que la façana s’alineará fins al mateix límit del carrer.
- **Parcel·la mínima:** Cada conjunt tindrà la consideració de parcel·la mínima i formaran una unitat mínima de projecte.
- **Front mínim de façana per habitatge:** 5 metres.
- **Ús:** exclusivament d’habitatge.
- **Espai lliure del conjunt:** L’espai lliure del conjunt tindrà la consideració de verd privat i s’admet el seu ús privatiu. En tots els casos, l’espai lliure corresponent a la franja alineada al carrer, d’un mínim de 3 m de

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

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

- **Tipus d’ordenació:** alineació a vial. D’acord amb el que s’especifica al plànol o/4 “paràmetres de l’edificació”, i als plànols corresponents d’ordenació en detall. Tanmateix les façanes s’alinearan obligatòriament a un mínim de tres metres de l’alineació del carrer, a excepció dels conjunts D1 i D2 que la façana s’alineará fins al mateix límit del carrer.
- **Parcel·la mínima:** Cada conjunt tindrà la consideració de parcel·la mínima i formaran una unitat mínima de projecte.
- **Front mínim de façana per habitatge:** 5 metres.
- **Ús:** exclusivament d’habitatge.
- **Espai lliure del conjunt:** L’espai lliure del conjunt tindrà la consideració de verd privat i s’admet el seu ús privatiu. En tots els casos, l’espai lliure corresponent a la franja alineada al carrer, d’un mínim de 3 m de



sòl no ocupat, tindran la consideració de verd privat comunitari i no s'admet cap tipus de tanques de separació ni ús privatiu, per tal d'afavorir la propietat i ús comunitari d'accés als habitatges.

- **Sostre edificable i nombre d'habitatges:**  
El sostre edificable dels habitatges, així com el nombre d'habitatges es determinen per a cada conjunt d'acord amb el quadre de distribució del sostre i dels habitatges de la memòria del Pla Parcial.

- **Cossos sortints:**  
*No s'admeten els cossos sortints.*

- **Nombre de plantes i alçada**  
El nombre de plantes admeses és de PB+2 plantes, corresponents a una alçada reguladora de 9,60 m.

- **Soterrani**  
La planta soterrani podrà ocupar, com a màxim, la superfície corresponent al gàlib màxim de la planta baixa indicada al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols d'ordenació en detall. Aquestes plantes es destinaran a aparcament comunitari i trasters. Podrà unir-se els soterranis dintre d'un mateix conjunt d'habitatges.

### Art. 52 Planta pis

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

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 m.**  
**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.

Les plantes pis són 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. 56. Punt de referència alçades zona B

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

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

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

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

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

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

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

### 2.- Zona B (illa B7)

- Entitat volumètrica de PB + 5P

L'alçada màxima reguladora per aquesta

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, 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

## Ajuntament de Gavà

entitat volumètrica de planta baixa i 5 plantes pis es mesurarà, *segons els supòsits de l'apartat primer*.

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

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

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

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. 59. Altura reguladora màxima

Les altures reguladores per a cada zona seran:

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

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.

## **8. INFORME AMBIENTAL.**

Atès que es tracta de la simple modificació puntual d'alguns paràmetres edificatoris, cossos sortints i punt de referència d'alçada reguladora, no té cap incidència ambiental.

Per la mateixa raó no és necessari cap informe sectorial, ja que no hi ha cap organisme afectat en les seves competències.

I en concret, cal destacar que si bé el sector es troba afectat per les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Barcelona, i les seves instal.lacions radioelèctriques establertes al Real Decreto 2.151/2001, de 11 de octubre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Barcelona, al tractar-se, como s'ha dit, d'una modificació puntual de les ordenances d'un Pla Parcial, que ni tan sols modifica les alçades reguladores màximes, no cal sol.licitar informe de la Direcció General d'Aviació Civil, atès que la Disposició Adicional Segona del Real Decreto 2.591/1998, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio estableix que l'obligació de sol.licitar informe al Ministerio de Fomento abans de l'aprovació inicial dels instruments de planejament es refereix exclusivament al planejament general, la seva revisió o modificació.

Gavà, gener 2010

Signat per l'equip redactor  
L'arquitecte

## **II – ORDENANCES REGULADORES**

## II. ORDENANCES REGULADORES

### Art. 42. Habitatges plurifamiliars, 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 sols units per passeres obertes per a la connexió amb els nuclis d'accés a les plantes pis.
- **Façana de la carretera C-245.** Les edificacions de planta baixa més cinc plantes pis (PB+5) incorporen una torre de planta baixa més vuit plantes pis (PB+8).

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

- **Tipus d'ordenació:** alineació a vial.  
D'acord amb les alineacions que s'especifiquen en el plànol o/4 "paràmetres de l'edificació", i als plànols corresponents d'ordenació en detall.

Les edificacions que donen a la C-245 tindran, en planta baixa, un porxo de 3 metres d'amplada en aquest front.

- **Parcel·la mínima:**  
La totalitat de l'illa serà una única parcel·la a efectes del projecte de reparcel·lació, per tal d'afavorir la propietat i ús comunitari de l'interior d'illa i de l'aparcament soterrat, amb les següents excepcions:
  - El bloc d'edificació que dona front a la C-245, per a cada una de les illes, podrà formar part d'una parcel·la diferent, però dintre d'una mateixa unitat mínima de projecte.
  - El bloc de doble barra de l'illa A9, formant un volum separat de la resta, i més proper a la riera dels Canyars, podrà formar part d'una parcel·la diferent, però dintre d'una mateixa unitat mínima de projecte.
- **Espai interior d'illa:**  
Tindrà la consideració d'espai enjardinat comunitari privat i no s'admetran cap mena de tanques ni usos privatis en el seu interior.

L'amplada transversal mínima serà de 23 metres i l'edificació no sobrepassarà el pla virtual d'insolació de 30° respecte de l'horitzontal (veure esquema gràfic al final de l'article).

L'àmbit que separa el bloc que dona front a la C-245 i l'edifici en "U", de 9,50 metres d'amplada, es considera no edificable tant en superfície com en subsòl, amb una servitud pública de pas de vianants i serveis. Igual consideració tindrà el pas de vuit metres de l'illa A9.

- **Pati interior de la doble barra:**

El pati interior de doble barra serà obert i amb una amplada mínima de 5 metres.

Tindrà la consideració d'espai comunitari privat i no s'admetran cap mena de tanques ni usos privatis en el seu interior.

Les seves façanes tindran les mateixes consideracions i tractament formal que les façanes exteriors de l'illa, 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.

- **Attell a la planta baixa:**

Les edificacions que donen front a la C-245 tindran, en planta baixa, un attell obligatori reulat 3 metres respecte el tancament d'aquest front. Aquest attell estarà vinculat a locals de planta baixa sense accés independent.

- **Nombre de plantes i alçades:**

- d) PB+5P corresponent a l'alçada reguladora de 20,80 metres.
- e) PB+5P corresponent a una alçada reguladora de 22,65 metres per al front de façana de la carretera C-245.
- f) 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 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 amb un vol màxim de 1,50 m.

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, 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)

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

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

- **Usos en planta soterrani**

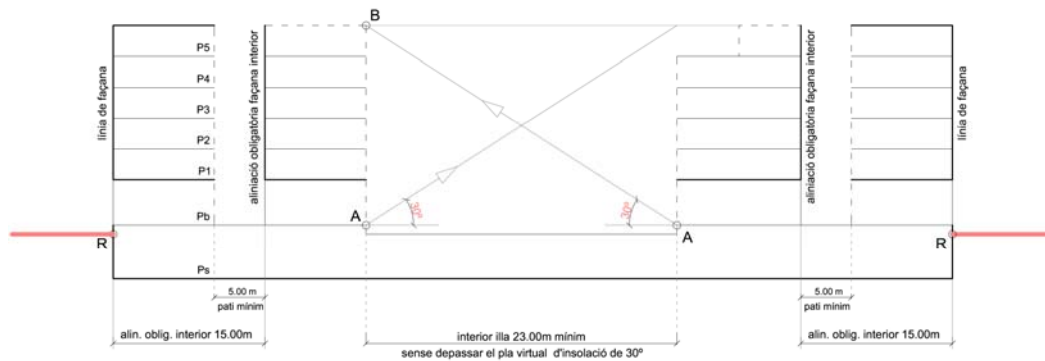
Podran ubicar-se plantes soterrades a les superfícies senyalades al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols d'ordenació en detall.



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

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

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



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

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

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

- **Tipus d'ordenació:** alineació a vial.  
D'acord amb el que s'especifica al plànol o/4 "paràmetres de l'edificació" i als plànols corresponents d'ordenació en detall.

Per a les edificacions de les illes B4 i B5, es recularà la façana 3 m. des de l'alineació de vial. Aquesta franja de sòl no ocupat tindrà la consideració de verd privat. En aquestes illes l'emplaçament de les edificacions es farà d'acord al plànol d'ordenació en detall.

- **Parcel·la mínima:**  
Cada una de les illes (B1, B2, B3 i B7) seran una parcel·la única a efectes del projecte de reparcel·lació, per tal d'afavorir la propietat i ús comunitari de l'interior d'illa i de l'aparcament soterrat. Cada una de les illes constituirà una unitat mínima de projecte.

Amb les unitats mínimes de projecte B4, B5 i B6, es permetrà la parcel·lació, segons el plànol d'ordenació en detall.

- **Espai interior d'illa:**

Tant l'interior d'illa, com aquesta franja de 3 m de sòl no ocupat, tindran la consideració de verd privat i no s'admet cap tipus de tanques ni d'ús privatiu.

- **Nombre de plantes i alçades:**

El nombre de plantes i alçada reguladora serà el 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 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 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 amb un vol màxim de 1,50 m.

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 una superfície màxima de 150 metres quadrats).

La seva localització. I la justificació de l 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 de 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 les sales de festes, bars musicals i similars, i les activitats inherents als usos i costums religiosos.

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

- **Usos en planta soterrani**

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

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

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

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

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

Els paràmetres de regulació de la zona són els següents:

- **Tipus d'ordenació:** alineació a vial.

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

Algunes de les edificacions es regularan 3 m. des de l'alineació de vial.

- **Parcel·la mínima:**

La totalitat de l'illa serà una única parcel·la a efectes del projecte de reparcel·lació, per tal d'afavorir la propietat i ús comunitari de l'interior d'illa i de l'aparcament soterrat. Cada illa formarà una unitat mínima de projecte.

- **Espai interior d'illa:**

Tant l'interior d'illa, com aquesta franja de 3 m de sòl no ocupat, tindran la consideració de verd privat i no s'admet cap tipus de tanques ni d'ús privatiu.

- **Nombre de plantes i alçades:**

El nombre de plantes i alçada reguladora serà el 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 corresponents 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 amb un vol màxim de 1,50 m.

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:**

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

petits tallers de reparació fins una superfície màxima de 150 metres quadrats).

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

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

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

- **Usos en planta soterrani**

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

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

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

#### **Art. 45. Habitatges unifamiliars arrengrerats. Clau D.**

La zona d'habitatges unifamiliars arrengrerats 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'alinearàn 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, 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 amb un vol màxim de 1,50 m.

- **Nombre de plantes i alçades:**  
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. 52. Planta Pis**

Les plantes pis són 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. 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, 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. 59.** Es modifica l'article.

**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
	Edifici en "U" amb doble barra	
	PB+5P	20,80
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.

Gavà, gener 2010

Signat per l'equip redactor  
L'arquitecte



### **III- PLÀNOLS**