

# NORMATIVA URBANÍSTICA

## Art 1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

1. L'àmbit d'aquesta modificació és un sector discontinu amb una superfície de 1.966.637m<sup>2</sup>. (plànol i/7)
2. Dintre d'aquest àmbit es delimita un sector de sòl urbanitzable que serà desenvolupat mitjançant el corresponent pla parcial urbanístic, es classifica un sector de sòl no urbanitzable, sistema general d'espais lliures, parc forestal de repoblació (clau 28) i una peça de sòl urbà consolidat, i s'inclou una altre peça de sòl urbà consolidat. (plànol o/1)

## Art 2. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

1. La superfície del sector de sòl urbanitzable delimitat és de 1.865.429 m<sup>2</sup> de sòl, segons s'especifica al plànol o/1 del règim del sòl, i està delimitat per:
  - Al **NE** limita amb l'Avinguda de Joan Carles I.
  - Al **NO** llima amb la carretera de Gavà a La Sentiu.
  - Al **SO** queda delimitat per la carretera de Castelldefels a La Sentiu i el límit de terme amb Castelldefels que en bona part està generat per la riera dels Canyars.
  - Al **SE** llima amb la via del ferrocarril RENFE.
2. Els terrenys destinats a sistemes generals públics seran de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el següent desglossament:

<b>Sistema d'espais lliures</b>	<b>1.131.038 m<sup>2</sup></b>	<b>60,63 %</b>
Parc urbà	367.546 m <sup>2</sup>	19,70 %
Parc forestal	497.242 m <sup>2</sup>	26,66 %
Parc de ribera	249.829 m <sup>2</sup>	13,39 %
Protecció de sistemes generals	16.421 m <sup>2</sup>	0,88 %

<b>Equipaments comunitaris</b>	<b>137.665 m<sup>2</sup></b>	<b>7,38 %</b>
Equipaments	137.665 m <sup>2</sup>	7,38 %

<b>Sistemes generals de comunicació</b>	<b>315.953 m<sup>2</sup></b>	<b>16,94 %</b>
Sistema viari bàsic	236.764 m <sup>2</sup>	12,69 %
Vies cíviques	79.189 m <sup>2</sup>	4,25 %

<b>TOTAL SISTEMES PÚBLICS</b>	<b>1.584.656 m<sup>2</sup></b>	<b>84,95 %</b>
-------------------------------	--------------------------------	----------------

3. Els sòls amb aprofitament privat seran:

Habitatge	226.458 m <sup>2</sup>	12,14 %
Hoteler	10.587 m <sup>2</sup>	0,57 %
Verd privat protegit	43.023 m <sup>2</sup>	2,31 %
Equipament privat	140 m <sup>2</sup>	0,01 %
Serveis tècnics privats	565 m <sup>2</sup>	0,03 %
<b>TOTAL SÒLS PRIVATS</b>	<b>280.818 m<sup>2</sup></b>	<b>15,06 %</b>

4. El sostre edificable derivat dels sòls amb aprofitament privat serà:

Habitatge	456.078 m <sup>2</sup> st
Hoteler	14.400 m <sup>2</sup> st
Verd privat protegit	2.418 m <sup>2</sup> st
Comercial (vinculat habitatge)	30.215 m <sup>2</sup> st
<b>TOTAL SOSTRE</b>	<b>503.111 m<sup>2</sup>st</b>

\* Del sostre total destinat a habitatge de nova creació, un mínim del 30% es destinarà a habitatge de protecció oficial, segons defineix la normativa vigent en el moment de la seva execució

\* La densitat màxima del sector de la modificació de PGM, tret de les peces classificades de sòl urbà, és de 25 habitatges per hectàrea.

5. El creixement de l'oferta comercial en forma de mitjà o gran establiment comercial, estarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipament Comercial (PTSEC) vigent, incloses les excepcions que hi preveu. En aquest sentit, s'escau, li és d'aplicació la Disposició Addicional primera del Decret 211/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el PTSEC.

### **Art 3. MESURES MEDIAMBIENTALS**

S' inclouran al planejament parcial regulat a l'article 2 les mesures correctores establertes a l'Estudi d'Impacte Ambiental que es tramita conjuntament amb la Modificació del PGM.

En tot cas, seran d'obligat compliment, a tot l'àmbit de la Modificació de PGM, les mesures que s'inclouin, en el seu cas, en la declaració d'impacte ambiental o a l'informe mediambiental.

\* Aclariments Ajuntament de Gavà de 26-4-2006 (Acord C.T.U.B. de 25-5-2006)

#### **Art 4. SÒL NO URBANITZABLE**

El sector de sòl no urbanitzable, sistema general de espais lliures, parc forestal de repoblació (clau 28), es regula per la Normativa Urbanística del Pla General Metropolità.

#### **Art 5. SÒL URBÀ CONSOLIDAT**

1. A l'àmbit de la Modificació de PGM es defineixen dues peces de sòl urbà consolidat, una que es qualifica d'equipament privat existent (clau EP), amb una superfície de 2.171 m<sup>2</sup>, i una altra que es qualifica de zona verda amb equipament (clau 6/4), amb una superfície de 4.248 m<sup>2</sup>.

2. Equipament privat (clau Ep). Aquesta zona tindrà els següents usos i paràmetres urbanístics:

2.1. Usos: equipaments d'abastament i subministrament (àrea de serveis)

2.2 Condicions d'edificació

Ocupació màxima amb edificació principal	227,5 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima amb serveis auxiliars	607 m <sup>2</sup>
Alçada màxima	PB+1
Sostre màxim	455 m <sup>2</sup>
Distància als llinars	4 mts respecte al Parc del Calamot

2.3. Els paràmetres anteriors corresponent a la situació actual, però manera justificada, i per motius funcionals, podrà incrementar-se l'ocupació i l'edificabilitat en un 10% respecte als paràmetres anteriors.

2.4. Mitjançant un Pla Especial es podrà modificar l'ús de l'equipament, per altre susceptible d'aprofitament privat.

3. La zona verda (clau 6/4). En aquesta zona es permetrà incorporar serveis tècnics, amb els següents paràmetres urbanístics:

3.1. Usos: estació de bombament i dipòsit d'acumulació d'aigües residuals.

### 3.2. Condicions d'edificació

Ocupació màxima en superfície	15 %
Ocupació màxima en planta soterrada	100 %
Edificabilitat	Prèvia justificació, podran construir les edificacions necessàries per l'adequat funcionament del servei implantat i el el seu manteniment.

3.3. Els espais no ocupats en superfície tindran el tractament d'espais lliures.

### **Art 6. DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ DE P.G.M.**

1. El sector urbanitzable delimitat es desenvoluparà mitjançant un Pla Parcial d'Ordenació únic per tot el sector.  
El sistema d'actuació serà el de cooperació.
2. A les peces de sòl urbà consolidat es podrà construir amb les corresponent llicències municipals, o, si s'escau, amb una obra municipal ordinària.

### **Art 7. ÀREES DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC I ARQUITECTÒNIC**

1. Als efectes de protecció del patrimoni arqueològic dins de l'àmbit de la Modificació del Pla General Metropolità s'atindrà al que estableix el Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arqueològic de Gavà, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 15 de desembre de 1999.
2. Als efectes de protecció del patrimoni arquitectònic, dins de l'àmbit de la Modificació del Pla General Metropolità s'atindrà al que estableix el Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 22 de març de 2000.

**Art 8. NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ**

En tot, aquells aspectes que no estiguin regulats per la present normativa seran aplicables les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

Gavà, gener de 2.006

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke extending downwards.

Signat per l'equip redactor  
L'Arquitecte