

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE LA VICEPRESIDÈNCIA I DE POLÍTQUES DIGITALS I TERRITORI

EDICTE de 21 de febrer de 2022, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona referents a la modificació d'un pla parcial del municipi de Gavà.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, en les sessions de 27 de setembre de 2021 i de 13 de desembre de 2021, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2017/063363/M

Modificació del Pla parcial de delimitació Llevant Mar, al terme municipal de Gavà

Acord de 13 de desembre de 2021

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

- 1 Donar conformitat al text refós de la Modificació del Pla parcial de delimitació Llevant Mar, del municipi de Gavà, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona de data 27 de setembre de 2021.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 27 de setembre de 2021 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Gavà, als promotors i, si escau, als propietaris afectats.

Acord de 27 de setembre de 2021

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

- 1 Aprovar definitivament la Modificació del Pla parcial de delimitació Llevant Mar, del municipi de Gavà, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:
 - 1.1 Cal preveure la corresponent reserva per a habitatge protegit, en aplicació de la disposició adicional sisena del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, o mantenir el sostre residencial per a habitatges previst en la fitxa del Programa d'actuació urbanística municipal aprovat l'any 2005, pel que fa al sector Llevant.
- 2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.
- 3 Facultar el director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme, d'acord amb l'article 92.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, per validar el text refós que es presenti així com per validar la garantia corresponent al 12% de les obres d'urbanització per tal d'ordenar, si escau, la publicació d'aquest acord i de les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret

CVE-DOGC-A-22053010-2022

legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Gavà, al promotor i als propietaris afectats.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2017/63363/M&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Barcelona, 21 de febrer de 2022

Maria Navarro Roca

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació del Pla parcial de delimitació Llevant Mar, del municipi de Gavà

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU_cat.pdf](#)

(22.053.010)

NORMATIVA URBANÍSTICA

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ LLEVANT MAR, DEL MUNICIPI DE GAVÀ

A. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i marc legal

1. L'objecte d'aquesta Modificació del Pla parcial de delimitació és l'ordenació del sector Llevant Mar del barri de Gavà Mar, desenvolupant la Modificació del Programa d'actuació *Llevant Mar*.

Article 2. Àmbit

1. L'àmbit territorial del Pla queda delimitat al plànol d'ordenació O.1 d'aquesta Modificació del Pla parcial de delimitació. Comprèn una superfície de 117.710,28 m² i limita al nord amb l'autovia C-31 de Castelldefels, al sud amb la zona marítimoterrestre, a l'est pel carrer de l'Escala i a l'oest amb el límit actual del sòl urbà.

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de la Modificació del Pla parcial de delimitació *Llevant Mar*, al municipi de Gavà, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren.

Article 3. Marc legal de referència

1. Aquesta Modificació del Pla parcial de delimitació s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en la seva redacció vigent, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i desenvolupa les Normes urbanístiques del Pla general metropolità en el seu àmbit.
2. En tot cas, i per a tot allò que no sigui expressament regulat en aquestes ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla general metropolità esmentat.

Article 4. Obligatorietat

1. Les determinacions d'aquesta Modificació del Pla parcial de delimitació obliguen per igual l'Administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, s'han de subjectar a aquest.

Article 5. Interpretació

1. Aquestes Normes s'interpreten atès el seu contingut, amb subjecció als objectius i a les finalitats de la Modificació del Pla parcial de delimitació expressats en la Memòria i de conformitat amb el que disposa el capítol II del títol preliminar del Codi Civil.
2. Quan existeixin contradiccions gràfiques entre els plànols de diferent escala es considerarà prevalent allò que consti en els plànols que reflecteixin de manera més detallada l'ordenació.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions de la Modificació del Pla parcial de delimitació en els diferents documents es considerarà prevalent la determinació que comporti espais públics o d'interès més amplis i/o un menor índex d'aprofitament. En tot cas, prevaldran les determinacions del text escrit sobre les gràfiques.

Article 6. Modificació

1. Les previsions d'aquesta Modificació del Pla parcial de delimitació podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per a la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons el que preveu la legislació vigent i, en concret, l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 7. Contingut

1. El contingut d'aquesta Modificació del Pla parcial de delimitació dona compliment a allò previst en els articles 65 i 66 i concordants del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, així com en els articles 84 a 89 del Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i en l'article 16 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità, i està format pels documents següents:

- A. Memòria de la informació.
- B. Memòria de l'ordenació.
- C. Normes urbanístiques.
- D. Pla d'etapes i Avaluació econòmica.
- E. Documentació gràfica.

Plànols d'informació:

- I.1. Emplaçament.
- I.2. Situació.
- I.3. Topogràfic.
- I.4. Fotoplà.
- I.5. Reportatge fotogràfic.
- I.6. Estructura de la propietat.
 - I.7.1. Planejament vigent. Classificació del sòl.
 - I.7.2. Planejament vigent. Qualificació del sòl.
 - I.8.1. Serveis existent. Xarxa d'aigua.
 - I.8.2. Serveis existent. Xarxa d'enllumenat.
 - I.8.3. Serveis existent. Xarxa elèctrica, de telefonia i de gas.
 - I.8.4. Serveis existent. Xarxa de sanejament.

I.9.1. Servituds aeronàutiques.

I.9.2. Servituds aeronàutiques.

I.9.3. Servituds aeronàutiques.

I.9.4. Servituds viàries.

I.9.5. Servituds de costes.

Plànols d'ordenació:

O.1. Planejament proposat. Qualificació del sòl. (Plànol normatiu).

O.2. Ordenació de l'edificació. (Plànol normatiu).

O.3.1. Imatge de la proposta. Planta. (Plànol orientatiu no normatiu).

O.3.2. Imatge de la proposta. Secció. (Plànol orientatiu no normatiu).

O.4.1. Seccions tipològiques dels vials. (Plànol orientatiu no normatiu).

O.4.2. Seccions tipològiques dels vials. (Plànol orientatiu no normatiu).

O.4.3. Seccions tipològiques dels vials. (Plànol orientatiu no normatiu).

O.5.1. Recuperació del front marítim. (Plànol orientatiu no normatiu).

O.5.2. Servituds d'accés al mar. (Plànol normatiu).

O.5.3. Elements a enderrocar en la zona de servitud de protecció. (Plànol normatiu).

O.6.1. Serveis proposats. Xarxa d'aigua. (Plànol orientatiu no normatiu).

O.6.2. Serveis proposats. Xarxa d'enllumenat. (Plànol orientatiu no normatiu).

O.6.3. Serveis proposats. Xarxa elèctrica, de telefonia i de gas. (Plànol orientatiu no normatiu).

O.6.4. Serveis proposats. Xarxa de sanejament. (Plànol orientatiu no normatiu).

O.7. Urbanització. Divisió en fases i obres extrasectorials. (Plànol normatiu).

B. GESTIÓ

Article 8. Polígon d'actuació

1. Ateses les característiques, el volum i el caràcter de l'actuació, es preveu desenvolupar-la en un únic polígon d'actuació i en dues etapes d'urbanització, d'acord amb la delimitació realitzada al plànol O.7.

Article 9. Sistema d'actuació urbanística

1. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb el que estableixen el Text refós de la Llei d'urbanisme i el seu Reglament.
2. El projecte de reparcel·lació repartirà l'edificabilitat prevista en aquesta Modificació del Pla parcial de delimitació entre les parcel·les resultants edificables de l'àmbit, segons el que preveu l'article 124 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
3. El projecte de reparcel·lació farà efectiu el dret a real·lotjament a aquelles persones que compleixin els requisits legalment previstos.

Article 10. Desenvolupament del Pla

1. Els sòls privats d'aquesta Modificació del Pla parcial de delimitació es podran executar directament mitjançant la tramitació de les llicències d'obres corresponents.
2. Els sòls qualificats d'equipaments es desenvoluparan mitjançant un Pla especial que en concretarà l'ús i les condicions d'ordenació, d'acord amb l'article 67.d del Text refós de la Llei d'urbanisme, i amb l'article 214 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.
3. S'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'inici de les obres dels habitatges protegits, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a la seva finalització, a comptar de la data de l'atorgament de la llicència.

Article 11. Projecte d'urbanització

1. El Projecte d'urbanització es referirà a la totalitat del polígon. S'admetran, però, projectes d'urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància com el de la franja costanera. El Projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sens perjudici que afectin les adaptacions a la topografia o de millorar el traçat de les xarxes.
2. El Projecte d'urbanització contindrà els projectes d'obres necessaris per a la realització de les obres de pavimentació viària, instal·lacions i xarxes de serveis públics d'infraestructura, jardins, arbrat, pavimentació, mobiliari i instal·lacions de les zones verdes, en la forma prevista en la Modificació del Pla parcial de delimitació, i d'acord amb l'article 72 del Text refós de la Llei d'urbanisme. El Projecte d'urbanització contindrà també les dues obres extrasectorials de compleció dels carrers dels Tellinaires i de Begur, i de l'avinguda d'Europa, definits en el plànol O.7.
3. L'Estudi ambiental estratègic conté el Pla on es descriu detalladament el sistema adaptatiu de gestió del sistema dunar que ha de permetre la seva adaptació i creixement, d'acord amb la realitat canviant de la zona maritimoterrestre i amb el manteniment de la protecció que proporciona al sector davant dels temporals marítics. Aquest Pla identifica les administracions implicades en la seva gestió i preveurà les despeses necessàries per dur-lo a terme.
4. El Projecte d'urbanització justificarà la introducció de les mesures recollides al capítol 9 de l'Estudi ambiental estratègic, i el programa de seguiment ambiental recollit al capítol 10 de l'Estudi ambiental estratègic.

5. El Projecte d'urbanització determinarà la ubicació de les places de recàrrega de vehicles elèctrics, els itineraris de bicicletes i les places d'estacionament de bicicletes, d'acord amb les indicacions de l'Estudi ambiental estratègic i de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
6. L'Estudi ambiental estratègic conté el Pla de gestió de les pinedes que estableix les directrius ambientals a aplicar per a la conservació de la pineda dels parcs i dels jardins públics, i de les pinedes en sòl privat.
7. El Projecte d'urbanització no afectarà el domini públic de la carretera C-31 i els seus carrils d'entrada i de sortida.
8. L'execució del Projecte d'urbanització es dividirà en dues etapes, d'acord amb la delimitació realitzada al plànol O.7.
9. L'execució de les pantalles acústiques i/o d'altres obres necessàries d'acord amb la normativa ambiental i amb l'estudi acústic en sòl de domini públic al costat de l'autovia es durà a terme mitjançant un projecte que es tramitarà de manera independent i que comptarà amb les autoritzacions corresponents per part de l'Administració pública corresponent.
10. Per tal de garantir el pas de petits mamífers i de rèptils, el Projecte d'urbanització preveurà un conjunt de mesures dins del sector, com són el condicionament de l'entrada/sortida de l'obra de drenatge existent que travessa la carretera C-31 i la millora de la connectivitat a través de l'avinguda d'Europa i del carrer de Begur, pacificant el trànsit i instal·lant calaixos soterrats. En qualsevol cas, el detall d'aquestes mesures es definirà dins del Projecte d'urbanització, tenint en compte les mesures previstes a l'*Estudi d'un pas de fauna per garantir i millorar la connectivitat ecològica del sector de Llevant Mar*, inclòs a l'Estudi ambiental estratègic.
11. El Projecte d'urbanització inclourà les actuacions necessàries per dotar d'accessibilitat i de condicions mínimes de dotació i de confort a les parades de transport públic que tenen afecció en el sector (actuals 100214, 109557, 107137, 109630, 105624 i la parada necessària si s'amplia el recorregut de la línia Ga1), amb la senyalització informativa dels itineraris i de les distàncies fins als punts d'atracció principals (platja, transport públic, itinerari en bici, etc).
12. El promotor costejarà la despesa de la prolongació de la línia Ga1 per l'avinguda d'Europa.

C. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 12. Règim del sòl

1. L'aprovació definitiva de la Modificació del Pla parcial de delimitació i la seva execució mitjançant els corresponents projectes d'urbanització i de reparcel·lació suposarà el pas de sòl urbanitzable programat a sòl urbà i els terrenys quedaran sotmesos a les condicions generals que per a aquests sòls estableix la legislació urbanística i del sòl, i a les condicions particulars contingudes en aquesta Modificació del Pla parcial de delimitació.

Article 13. Qualificació del sòl

1. El sòl comprès en l'àmbit d'aquesta Modificació del Pla parcial de delimitació es qualifica en zones i en sistemes.
2. S'entén per zona aquella part del terreny dins de la qual, i ateses les previsions d'aquesta Modificació del Pla parcial de delimitació, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.
3. S'entén per sistema els terrenys que, en aplicació de l'article 34 del Text refós de la Llei d'urbanisme, es reserven a les comunicacions, als equipaments comunitaris i al sistema de parcs i jardins.

Article 14. Condicions d'ordenació urbanística

1. La Modificació del Pla parcial de delimitació ordena el sector en sistemes i en zones, definint els següents:
 - Sistemes:
 - Sistema d'espais verds (clau 6b).
 - Sistema d'equipaments (clau 7bp).
 - Sistema viari (clau 5).
 - Protecció de sistemes (clau 9).
 - Zones:
 - 18-H. Zona d'ordenació volumètrica específica. Habitatge plurifamiliar.
 - 18-RH. Zona d'ordenació volumètrica específica. Residencial hotelier.

Article 15. Aprofitaments

1. La Modificació del Pla parcial de delimitació preveu un sostre màxim de 27.709,00 m², que representa un índex d'edificabilitat bruta de 0,2413 m² sostre/m² sòl sobre l'ARUZ de 114.836,03 m². Aquest representa una edificabilitat bruta de 0,2354 m² sostre/m² sòl del sector de 117.710,28 m², i una edificabilitat neta de 0,8433 m² sostre/m² sòl sobre el sòl privat resultant de 32.858,55 m².
2. S'haurà de cedir gratuït i lliure de càrregues a l'Ajuntament, per part dels propietaris, el sòl edificable corresponent al 10% de l'aprofitament mig del sector, en la quantia i en la zonificació que es determini en el Projecte de reparcel·lació.

Article 16. Deures i càrregues derivades de la Modificació del Pla parcial de delimitació

1. Els propietaris hauran de cedir gratuïtament i lliure de càrregues, en favor del municipi, la superfície total dels terrenys destinats a vials i a estacionaments, a parcs, a jardins i a equipaments, que el Pla estableix d'ús i de domini públic, i els terrenys per a les instal·lacions i el funcionament dels altres serveis públics necessaris. Aquests terrenys de cessió hauran de disposar, en la part de superfície i en les ubicacions que es determinen en la Modificació del Pla parcial de delimitació, de la urbanització i dels serveis urbanístics previstos en la Modificació del Pla parcial de delimitació i en el Projecte d'urbanització. Igualment, caldrà fer la cessió d'aprofitament mig, d'acord amb el que estableix l'article 15.2.

D. CONDICIONS DELS SERVEIS PÚBLICS

Article 17. Xarxes de serveis

1. El Projecte d'urbanització definirà el traçat definitiu de les xarxes de serveis, segons els criteris generals establerts als plànols de la sèrie O.6 de la Modificació del Pla parcial de delimitació. Haurà de preveure les xarxes d'aigua (abastament d'aigua, hidrants per a incendis i boques de reg), l'energia elèctrica, el gas, la telefonia i l'enllumenat públic.

Article 18. Xarxa de clavegueram

1. La xarxa de clavegueram serà de caràcter separatiu, seguint el traçat dels vials, tal com s'especifica al plànol O.6.4. Les aigües pluvials, per superfície, aniran a evacuar a les basses indicades al plànol O.5.2, mentre que les aigües residuals aniran a buscar el col·lector general existent a l'avinguda d'Europa. En casos determinats es podran realitzar embornals amb pous de drenatge.

Article 19. Energia elèctrica i enllumenat públic

1. La Modificació del Pla parcial de delimitació preveu una xarxa de distribució elèctrica i d'enllumenat públic capaç de suportar les càrregues derivades de l'ordenació, tal com s'indica als plànols O.6.2 i O.6.3. El Projecte d'urbanització les haurà de desenvolupar i de concretar, d'acord amb la companyia subministradora i amb els serveis tècnics municipals.

Les estacions transformadores se situaran en sòls privats i podran ser aèries (atesa l'alçada del nivell freàtic en el sector) o incorporades en les edificacions, previ estudi de la situació i de la configuració formal que es determinaran al Projecte d'urbanització, i se'ls donarà el vistiplau des dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament. En el cas que siguin aèries no computaran a l'efecte d'edificabilitat, es podran col·locar als llindars amb el sistema viari, amb accés directe des de la via pública, i es preveuran elements envolupants que les integrin al paisatge.

2. El consum de càlcul serà el que estableixi el reglament vigent per a les tipologies d'habitatges i d'equipaments proposats.
3. Els circuits d'enllumenat públic del sector disposaran d'un sistema de regulació del flux de llum, adient segons la demanda necessària en cada moment.
4. Serà d'aplicació, a més a més, el que determina l'annex de mesures establertes pel document ambiental.

Article 20. Xarxa d'abastament d'aigua, reg i hidrants de protecció contra incendis

1. La xarxa de distribució d'aigua es connectarà al tub existent a l'avinguda d'Europa i es distribuirà seguint el traçat dels carrers, tal i com s'especifica al plànol O.6.1. La xarxa de distribució serà de fosa de diàmetres normalitzats i dissenyada en anells tancats interconnectats respectivament per a les avaries.
2. La xarxa inclourà, també, la xarxa de reg i els hidrants d'incendis necessaris per a la seguretat i el manteniment del sector, d'acord amb allò que determina la legislació vigent.

Article 21. Gas i xarxa de telecomunicacions

1. La instal·lació de la xarxa de gas i de la xarxa telefònica anirà soterrada i es distribuirà d'acord amb les indicacions de les companyies i dels serveis municipals corresponents, seguint la distribució detallada al plànol O.6.3.

E. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I D'ÚS

Article 22. Definició de conceptes

1. Els conceptes emprats en aquestes ordenances responen a la definició que fan les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article 23. Determinacions per a la zona 18-H

1. El tipus d'ordenació de l'edificació previst per a l'àmbit d'aquest Pla és el d'edificació en volumetria específica.
2. S'estableixen tres subzones relatives a les diferents tipologies d'edificació previstes amb alguns paràmetres específics, pel que fa a l'ocupació de les edificacions. Condicions d'edificació:

a. Parcel·la mínima:

- Subzona 18-H1 i subzona 18-H2: la parcel·la mínima serà de 1.500 m², amb una façana mínima a vial de 20 m. El nombre màxim de parcel·les en aquesta subzona serà de 6.
- Subzona 18-H3: tota la subzona serà una parcel·la única.

b. Edificabilitat i densitat neta:

El sostre màxim destinat a habitatge serà de 24.709 m².

El sostre corresponent a cada subzona serà el següent:

- Subzona 18-H1: 15.124 m² de sostre d'habitatge lliure.
- Subzona 18-H2: 7.085 m² de sostre, dels quals 415 m² de sostre seran per a habitatge protegit en règim específic i els restants 6.670 m² de sostre, per a habitatge lliure.
- Subzona 18-H3: 2.500 m² de sostre d'habitatge lliure.

El nombre d'habitatges corresponent a cada subzona serà el següent:

- Subzona 18-H1: 136 habitatges lliures.
- Subzona 18-H2: 65 habitatges, dels quals 5 habitatges seran protegits i els 60 habitatges restants seran lliures.
- Subzona 18-H3: 24 habitatges lliures.

El Projecte de reparcel·lació distribuirà l'edificabilitat i la densitat a cadascuna de les parcel·les resultants. El repartiment del sostre i de la densitat d'habitatge lliure entre les subzones 18-H1 i 18-H2 dels punts anteriors és orientatiu i es podrà modificar en el Projecte de reparcel·lació, sempre que es mantingui el sostre global.

- c. Condicions d'ús: en la zona 18-H l'ús principal és el d'habitatge, que podrà ser compatible amb el de despatx professional o amb el de prestació de serveis lligats a l'habitatge del titular. No s'admet l'habitatge unifamiliar en filera.

d. Ocupació de parcel·la:

Els projectes d'edificació hauran de definir, dins de les parcel·les de sòl privat, tres àmbits amb les característiques següents:

- Àmbit d'ocupació màxima de l'edificació:
 - L'ocupació màxima de l'edificació serà del 35% de la parcel·la.
 - Es podrà incrementar en planta baixa un 5% de l'ocupació màxima de parcel·la, per ubicar construccions auxiliars, pistes esportives i piscines.
 - Es podrà incrementar en planta soterrani un 10% de l'ocupació màxima de parcel·la, per ubicar l'aparcament.
 - L'edificació no podrà ocupar els espais inclosos en la franja de servitud de protecció del domini públic maritimoterrestre de 100 m.
- Àmbit de protecció de la pineda i del sotabosc:
 - En tot cas, ocuparà un mínim del 40% de la parcel·la.
 - Es conservarà la topografia, l'arbrat i el sotabosc existent, llevat del que s'hagi d'eliminar per motius ambientals. Serà obligatori regenerar la pineda eliminada dins d'aquest àmbit, seguint les determinacions establertes en el Pla de gestió de les pinedes del tractament dels espais lliures privats. En el cas que en la zona assignada a aquest àmbit no hi hagi pineda o aquesta estigui en molt mal estat, aquesta s'haurà de regenerar.
 - Per tal de preservar la topografia natural i la permeabilitat del terreny, en aquestes àrees només s'admetran, per a l'ús dels vianants, paviments tous i permeables i passeres de fusta, adaptats a la topografia.
 - En la mesura de les possibilitats de cada parcel·la, aquest àmbit es conformarà com a una àrea compacta, adjacent a pinedes i/o a dunes públiques, i en dimensions no inferiors a 6 m d'amplada.
- A la resta de l'espai lliure de parcel·la:
 - S'ubicaran els accessos de vianants i rodats als aparcaments, on s'utilitzaran paviments drenants, elements auxiliars com l'estació transformadora, l'equip de la piscina (sempre que estigui soterrat) i les instal·lacions de compostatge, les superfícies de gespa i les àrees de jocs infantils.
 - El projecte haurà de promoure en aquest espai la preservació del màxim de cobertura de pineda amb els usos i amb els elements d'aquest espai, i promoure la integració paisatgística dels elements que s'ubiquin, així com solucions que preservin la permeabilitat i la topografia natural del terreny, com les plataformes de materials lleugers (fusta, metall, etc), que podran estar elevades respecte del terreny fins a la cota reguladora de la planta baixa, seran permeables i tindran obertures per a l'arbrat existent o de futura plantació. Els espais ocupats només en planta soterrani per a aparcament, corresponents al 10% de l'ocupació total de la parcel·la, seran tractats amb aquests mateixos criteris.

e. Alçada màxima i nombre de plantes:

- L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es fixen en funció del vial al qual l'edificació faci front, segons el quadre següent:
 - Avinguda d'Europa: 16,00 m (PB +4).
 - La resta de carrers del sector: 12,80 m (PB +3).
- En les edificacions de PB +4 de l'avinguda d'Europa l'ocupació de l'última planta no podrà sobrepassar el 50% de l'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa en tota la parcel·la. Aquesta planta es podrà destinar a habitatge i computarà a l'efecte d'edificabilitat. El Projecte de l'edificació haurà de minimitzar l'impacte visual d'aquesta planta quarta des de l'avinguda d'Europa.
- Les cobertes seran planes. Per sobre del forjat de coberta només es podran ubicar:
 - Les plaques solars i els elements tècnics puntuals com ara antenes, xemeneies i parallamps.
 - Amb una alçada màxima de 0,60 m per sobre de l'alçada reguladora màxima, les cambres d'aire, els elements de cobertura de la coberta plana i altres elements tècnics de les instal·lacions.
- En les edificacions de PB +4 l'accés a les cobertes es farà a través d'espais comunitaris (amb trapes des de l'últim tram d'escala), sense haver de travessar espai privatiu dels habitatges.
- En les edificacions de PB +3 l'accés a les cobertes es farà a través d'espais comunitaris (amb badalots des de l'últim tram d'escala), sense haver de travessar espai privatiu dels habitatges.
- Els badalots només ocuparan un 10% de l'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa, i no podran sobrepassar els 16,00 m de l'alçada reguladora màxima.

f. Separació als límits de parcel·la:

Per a les edificacions plurifamiliars d'habitatges s'estableix una separació mínima a l'avinguda d'Europa de 8 m i, a d'altres l'indars de parcel·la, de 5 m, llevat de la subzona 18-H3, on la distància al lindar amb la zona veïna 20a/6 també és de 8 m, tal com s'indica al plànol normatiu O.2. Aquestes separacions es respectaran tant en plantes sota rasant com sobre rasant, llevat de la subzona 18-H3, on la planta soterrani respectarà les separacions a l'indars indicades al plànol O.2, i llevat d'allò que s'estableix per a les estacions transformadores a l'article 19.

L'edificació respectarà la separació de la servitud de protecció dels 100 m respecte del límit del Domini Públic Maritimoterrestre, segons indica la Llei de costes vigent.

g. Separacions entre edificacions: les distàncies mínimes entre edificacions seran de 10 m.

No s'admetran edificacions amb una llargada major de 30 m paral·leles al front que toca directament a l'espai lliure litoral a la subzona 18-H2, ni de llargades majors de 65 m a les edificacions alineades a l'avinguda d'Europa, segons el punt següent.

- h. Alineacions obligatòries: al plànol d'ordenació s'estableixen unes alineacions obligatòries per a les edificacions amb front a l'avinguda d'Europa, mantenint la separació mínima de 8 m respecte del vial. Els edificis d'aquesta alineació es podran fragmentar, sempre que entre ells es mantinguin les separacions mínimes de 10 m, i respectaran les longituds màximes de 65 m establertes al punt anterior.
- i. Plantes baixes: tindrà la consideració de planta baixa aquella, el paviment de la qual es trobi com a màxim a la cota absoluta (topogràfica) 4,10 m. La cota de referència per mesurar l'alçada màxima serà la de 4,10 m, abans esmentada.
- j. Plantes soterrani: s'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per sota de la planta baixa, real o possible, tingui o no obertures en qualsevol dels seus fronts. Les plantes soterrani no es computaran a l'efecte d'edificabilitat. La planta soterrani només es podrà destinar a aparcament o a trasters vinculats als habitatges. L'alçada lliure mínima en qualsevol punt de la planta soterrani serà de 2,20 m. Aquesta alçada no podrà ser envaïda per elements d'instal·lacions, enllumenat, senyalització, etc. El perímetre de la planta soterrani podrà tenir obertures en la franja d'1 m per sota del paviment de la planta baixa, i en tota l'alçada en els punts d'accés i de pas cap a l'exterior.

k. Coberta:

La coberta serà plana. Per sobre del forjat de coberta s'admetran els elements especificats al punt e.

l. Tanques:

La tanca al carrer o als espais públics podrà estar formada per:

- Elements vegetals o per una tanca metàl·lica amb una alçada màxima d'1,80 m, que estarà coberta per l'exterior per elements vegetals, de manera que no quedi aparent. En aquest últim cas la tanca metàl·lica se separarà, com a mínim, 60 cm del límit de propietat per permetre plantar la tanca vegetal exterior dins de la propietat privada.
- Tanques de pals de fusta.

En ambdós casos les tanques hauran de garantir per la part inferior el pas de petits rosegadors i de fauna de mida similar.

Les separacions interiors a les parcel·les seran a base, exclusivament, d'elements vegetals.

Les tanques vegetals estaran formades per espècies autòctones com *Viburnum tinus*, *Pistacea lentiscus* i *Hedera helix*.

Complementàriament a l'esmentat, aquelles tanques que siguin confrontants amb la zona de domini maritimoterrestre hauran de complir amb l'article 47 del Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre.

m. Tractament dels espais lliures privats:

- Àmbit d'ocupació màxima de l'edificació:
 - S'admet una piscina comunitària per parcel·la. No s'admetrà la implantació de piscines per a l'ús privatiu dels habitatges de planta baixa.
 - Les construccions auxiliars, les pistes esportives i les piscines sempre computaran a l'efecte de l'ocupació màxima de la parcel·la.
- Àmbit de protecció de la pineda i del sotabosc:
 - El Pla de gestió de la pineda que s'acompanya a l'Estudi ambiental estratègic estableix les directrius ambientals a aplicar per a la conservació de la pineda, tant en els espais de protecció de la pineda i del sotabosc com en la resta dels espais lliures de parcel·la. Per tal de controlar la seva aplicació, pel que fa a la tala i a la plantació d'arbres, s'efectuarà un replanteig previ a l'inici de les obres del qual s'aixecarà la corresponent acta per part dels serveis tècnics municipals.
- A la resta de l'espai lliure de parcel·la:
 - Els paviments fora de l'àmbit d'ocupació de l'edificació, les piscines i les pistes esportives seran permeables de tipus formigó drenant o paviments mixtos.
 - No s'admetran edificacions annexes més que les auxiliars per a instal·lacions (equip de piscina, instal·lacions de compostatge, estació transformadora, etc).
 - Les espècies que es plantin en els espais lliures de parcel·la hauran de ser autòctones. En el cas que es planti gespa dins de les àrees admeses serà del tipus C4, per tal de limitar el seu consum d'aigua.

n. Aparcaments:

És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament de cotxe per cada habitatge de superfície útil igual o inferior a 90 m², i dues places per cada habitatge de més de 90 m² de superfície útil. Així mateix, es reservarà 1 plaça d'aparcament de motocicletes per cada 200 m² de sostre, sense que sigui obligatori sobrepassar 0,50 places per habitatge. L'aparcament serà comunitari. En el cas que en una parcel·la hi hagi més d'un edifici, l'aparcament es podrà separar per tal d'ubicar-lo per sota de cadascun dels edificis, mantenint el seu caràcter comunitari i, per tal de minimitzar la construcció d'accessos a aparcament des dels vials, es podran comunicar les diferents parts de l'aparcament amb els passos mínims necessaris, que computaran a l'efecte d'ocupació, d'acord amb el que estableix el punt d.

Es reservaran, com a mínim, els espais per a l'aparcament de dues bicicletes per cada 100 m² de sostre, sense que sigui obligatori sobrepassar les 2 places per habitatge. El Projecte edificatori determinarà la seva ubicació prioritàriament a l'interior dels edificis, en planta soterrani, en planta baixa o en plantes pis, però sempre en espais comunitaris.

3. Aquesta zona quedarà inclosa en la zona de sensibilitat acústica moderada (B1), pel que fa al front de l'avinguda d'Europa, i en la zona de sensibilitat acústica alta (A4), pel que fa a la resta de la zona.
4. Per a tot el que no quedi especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació allò que figura a les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article 24. Determinacions per a la zona 18-RH

1. El tipus d'ordenació de l'edificació previst per a l'àmbit d'aquest Pla és el d'edificació en volumetria específica.
2. Condicions d'edificació:
 - a. Parcel·la mínima: en aquesta zona es configurarà una parcel·la única.
 - b. Edificabilitat: el sostre màxim d'aquesta zona serà de 3.000 m².
 - c. Condicions d'ús: en la zona 18-RH l'ús és el residencial-hoteler i s'admeten, també, els usos complementaris d'aquest, com el d'hostaleria.
 - d. Ocupació de parcel·la:

Els projectes d'edificació hauran de definir, dins de les parcel·les de sòl privat, tres àmbits amb les característiques següents:

- Àmbit d'ocupació màxima de l'edificació:
 - L'ocupació màxima de l'edificació serà del 35% de la parcel·la.
 - Es podrà incrementar en planta baixa un 5% de l'ocupació màxima de parcel·la, per ubicar construccions auxiliars, pistes esportives i piscines.
 - Es podrà incrementar en planta soterrani un 10% de l'ocupació màxima de parcel·la, per ubicar l'aparcament.
 - L'edificació no podrà ocupar els espais inclosos en la franja de servitud de protecció del domini públic marítimoterrestre, de 100 m.
- Àmbit de protecció de la pineda i del sotabosc:
 - En tot cas, ocuparà un mínim del 40% de la parcel·la.
 - Es conservaran la topografia, l'arbrat i el sotabosc existent, llevat del que s'hagi d'eliminar per motius ambientals. Serà obligatori regenerar la pineda eliminada dins d'aquest àmbit, seguint les determinacions establertes en el Pla de gestió de les pinedes del tractament dels espais lliures privats. En el cas que en la zona assignada a aquest àmbit no hi hagi pineda, o aquesta estigui en molt mal estat, aquesta s'haurà de regenerar.
 - Per tal de preservar la topografia natural i la permeabilitat del terreny, en aquestes àrees només s'admetran, per a l'ús dels vianants, paviments tous i permeables i passeres de fusta, adaptats a la topografia.
 - En la mesura de les possibilitats de cada parcel·la, aquest àmbit es conformarà com a una àrea compacta, adjacent a pinedes i/o a dunes públiques i en dimensions no inferiors a 6 m d'amplada.

- A la resta de l'espai lliure de parcel·la:
 - S'ubicaran els accessos de vianants i rodats als aparcaments, on s'utilitzaran paviments drenants, elements auxiliars com l'estació transformadora, l'equip de la piscina (sempre que estigui soterrat) i les instal·lacions de compostatge, les superfícies de gespa i les àrees de jocs infantils.
 - El projecte haurà de fer compatible en aquest espai la preservació de la cobertura de pineda amb els usos i amb els elements d'aquest espai, i promoure la integració paisatgística dels elements que s'hi ubiquin, així com solucions que preservin la permeabilitat i la topografia natural del terreny, com les plataformes de materials lleugers (fusta, metall, etc), que podran estar elevades respecte del terreny fins a la cota reguladora de la planta baixa, seran permeables i tindran obertures per a l'arbrat existent o de futura plantació. Els espais ocupats només en planta soterrani per a aparcament, corresponents al 10% de l'ocupació total de la parcel·la, seran tractats amb aquests mateixos criteris.
- e. Alçada màxima i nombre de plantes:
 - L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es fixen en funció del carrer al qual l'edificació faci front, segons el quadre següent:
 - Avinguda d'Europa: 16,00 m (PB +4).
 - La resta de carrers del sector: 12,80 m (PB +3).
 - En les edificacions de PB +4 de l'avinguda d'Europa l'última planta només ocuparà un 50% de l'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa. Aquesta planta es podrà destinar a usos residencials-hotelers i computarà a l'efecte d'edificabilitat. El Projecte de l'edificació haurà de minimitzar l'impacte visual d'aquesta planta quarta des de l'avinguda d'Europa.
 - Les cobertes seran planes. Per sobre del forjat de coberta només es podran ubicar:
 - Les plaques solars i els elements tècnics puntuals com ara antenes, xemeneies i parallamps.
 - Amb una alçada màxima de 0,60 m per sobre de l'alçada reguladora màxima, les cambres d'aire, els elements de cobertura de la coberta plana i altres elements tècnics de les instal·lacions.
 - Els badalots només s'admetran en les edificacions d'alçada PB +3 o menor, ocuparan un màxim del 10% de l'ocupació de l'edificació en planta baixa i no podran sobrepassar els 16,00 m de l'alçada reguladora màxima.
- f. Separació als límits de parcel·la:

S'estableix una separació mínima a l'avinguda d'Europa de 8 m i, a d'altres l'indars de parcel·la, de 5 m, llevat d'allò que s'estableix per a les estacions transformadores a l'article 19. L'edificació respectarà la separació de la servitud de protecció dels 100 m respecte del límit del Domini Públic Marítimoterrestre, segons indica la Llei de costes vigent.
- g. Separacions entre edificacions: les distàncies mínimes entre edificacions seran de 10 m.

- h. Plantes baixes: tindrà la consideració de planta baixa aquella, el paviment de la qual es trobi, com a màxim, a la cota absoluta (topogràfica) de 4,10 m. L'alçada lliure de la planta baixa mai no serà inferior a 2,70 m. La cota de referència per mesurar l'alçada màxima serà la de 4,10 m, abans esmentada.
- i. Plantes soterrani: s'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per sota de la planta baixa, real o possible, tingui o no obertures en qualsevol dels seus fronts. Les plantes soterrani no es computaran a l'efecte d'edificabilitat. La planta soterrani només es podrà destinar a aparcament o a magatzem vinculat a l'ús residencial hotel·ler. No obstant això, s'hi podran autoritzar altres usos admesos a la zona, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, d'explosió i d'altres i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquests casos. L'alçada lliure mínima en qualsevol punt de la planta soterrani serà de 2,20 m. Aquesta alçada no podrà ser envaïda per elements d'instal·lacions, d'enllumenat, de senyalització, etc. El perímetre de la planta soterrani podrà tenir obertures en la franja d'1 m per sota del paviment de la planta baixa, i en tota l'alçada en els punts d'accés i de pas cap a l'exterior.

j. Coberta:

La coberta serà plana. Per sobre del forjat de coberta s'admetran els elements especificats al punt e.

k. Tanques:

La tanca al carrer o als espais públics podrà estar formada per:

- Elements vegetals o per una tanca metàl·lica amb una alçada màxima d'1,80 m, que estarà coberta per l'exterior per elements vegetals, de manera que no quedi aparent. En aquest últim cas la tanca metàl·lica se separarà, com a mínim, 60 cm del límit de propietat, per permetre plantar la tanca vegetal exterior dins de la propietat privada.
- Tanques de pals de fusta.

En ambdós casos les tanques hauran de garantir per la part inferior el pas de petits rosegadors i de fauna de mida similar.

Les separacions interiors a les parcel·les seran a base d'elements vegetals exclusivament.

Les tanques vegetals estaran formades per espècies autòctones com *Viburnum tinus*, *Pistacea lentiscus* i *Hedera helix*.

Complementàriament a l'esmentat, aquelles tanques que siguin confrontants amb la zona de domini marítimoterrestre hauran de complir l'article 47 del Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre.

l. Tractament dels espais lliures privats:

- Àmbit d'ocupació màxima de l'edificació:
 - S'admet només una única piscina. Les construccions auxiliars, les pistes esportives i les piscines sempre computaran a l'efecte de l'ocupació màxima de la parcel·la.
- Àmbit de protecció de la pineda i del sotabosc:
 - El Pla de gestió de la pineda que s'acompanya a l'Estudi ambiental estratègic estableix les directrius ambientals a aplicar per a la conservació de la pineda, tant en els espais de protecció de la pineda i del sotabosc com en la resta dels espais lliures de parcel·la. Per tal de controlar la seva aplicació, pel que fa a la tala i a la plantació d'arbres, s'efectuarà un replanteig previ a l'inici de les obres del qual s'aixecarà la corresponent acta per part dels serveis tècnics municipals.
- A la resta de l'espai lliure de parcel·la:
 - Els paviments fora de l'àmbit d'ocupació de l'edificació, les piscines i les pistes esportives seran permeables de tipus formigó drenant o paviments mixtos.
 - No s'admetran edificacions annexes més que les auxiliars per a instal·lacions (equip de piscina, instal·lacions de compostatge, estació transformadora, etc).
 - Les espècies que es plantin en els espais lliures de parcel·la hauran de ser autòctones. En el cas que es planti gespa dins de les àrees admeses serà del tipus C4, per tal de limitar el seu consum d'aigua.

m. Aparcaments:

Pel que fa a les reserves de places d'aparcament de vehicles el projecte constructiu, per a l'obtenció de la llicència, haurà de justificar, mitjançant un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, el nombre de places d'aparcament a construir, per tal que l'activitat sigui autosuficient al respecte. En qualsevol cas, es compliran les ràtios de l'article 298 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Es reservaran, com a mínim, els espais per a l'aparcament d'una bicicleta per cada 100 m² de sostre o fracció.

3. Aquesta zona quedarà inclosa en la zona de sensibilitat acústica moderada (B1), pel que fa al front de l'avinguda d'Europa, i en la zona de sensibilitat acústica alta (A4), pel que fa a la resta de la zona.
4. Per a tot el que no quedi especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació allò que figura a les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Article 25. Sistema d'equipaments (clau 7bp)

1. Comprèn els sòls que es destinen a equipaments comunitaris, d'acord amb els articles 212 a 217 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità, que es desenvoluparan de manera integrada amb la pineda.
2. Els equipaments es desenvoluparan d'acord amb un Pla especial que en concretarà l'ús, els paràmetres i la volumetria, en compliment de l'article 67.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, de l'article 92 del Reglament de la Llei d'urbanisme i de les previsions de desenvolupament dels equipaments comunitaris contingudes en els articles 211 a 217 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità, ajustant-se al procediment, al contingut i a les finalitat expressades a l'article 215.
3. El Pla especial podrà determinar les condicions d'edificació, d'acord amb les necessitats de l'equipament i amb la seva integració amb el sistema de parcs i jardins veï i/o la pineda, establint les seves pròpies intensitats d'edificació, alineacions, distàncies a llindars, etc, que podran ser diferents de les determinades per a les zones d'aprofitament privat veïnes, sempre tenint en compte la necessitat de minimitzar l'ocupació de l'edificació i les afeccions a la pineda, atesa la sensibilitat de l'espai natural. No obstant això, el Pla especial haurà de justificar les ocupacions màximes de l'edificació i el tractament dels espais lliures de parcel·la que suposin condicions de conservació de la pineda similars a les de les parcel·les privades veïnes. En el cas de la parcel·la amb la subqualificació 7bp1, l'ocupació màxima serà del 25% del sòl, i l'alçada no podrà sobrepassar els 9 m (PB +1). Així mateix, haurà de justificar la reserva de les places de bicicletes adients.
4. En tot cas, es podran implantar els usos previstos en el planejament llevat dels propis d'una zona de sensibilitat acústica alta (A2), segons es defineixen en el Reglament de la Llei del soroll.
5. El Pla de gestió de la pineda que s'acompanya a l'Estudi ambiental estratègic estableix les directrius ambientals a aplicar per a la conservació de la pineda, tant en els espais de protecció de la pineda i del sotabosc com en la resta dels espais lliures de parcel·la. Per tal de controlar la seva aplicació, pel que fa a la tala i a la plantació d'arbres, s'efectuarà un replanteig previ a l'inici de les obres del qual s'aixecarà la corresponent acta per part dels serveis tècnics municipals.
6. L'edificació respectarà la separació de la servitud de protecció dels 100 m respecte del límit del Domini Públic Marítimoterrestre, i només s'admetran en aquesta zona les instal·lacions que s'especifiquen a l'article 25.2 de la Llei de costes vigent.
7. Pel que fa a les reserves de places d'aparcament de vehicles el projecte constructiu haurà de justificar, mitjançant un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, el nombre de places d'aparcament a construir, per tal que l'activitat sigui autosuficient al respecte. En qualsevol cas, es compliran les ràtios de l'article 298 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.
8. Es reservaran, com a mínim, els espais per a l'aparcament d'una bicicleta per cada 100 m² de sostre o fracció.

Article 26. Sistema de parcs i jardins (clau 6b)

1. Comprèn els sòls que es destinen a parcs urbans, d'acord amb els articles 202 i 203 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.
2. En el sistema de parcs i jardins l'ocupació de l'edificació no podrà superar el 5% de la seva superfície total. El sistema de parcs i jardins (clau 6b) de la franja dels 100 m de la Zona maritimoterrestre (ZMT) es mantindrà lliure d'instal·lacions i/o d'usos que puguin alterar les seves característiques naturals. En qualsevol cas, qualsevol tipus de construcció vinculada a l'ús de l'espai lliure s'haurà d'ajustar al que preveu la Llei de costes, i haurà de comptar amb l'autorització corresponent de l'Administració competent.
3. Es permeten únicament els usos públics i col·lectius de lleure, descans i manifestacions culturals i esportives.
4. El Projecte d'urbanització contindrà un annex de *Rehabilitació de la franja litoral de l'actuació*, que donarà les pautes per als diversos projectes d'enjardinament que preveuran la situació i la naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà, dels camins i dels passejos.
5. El Pla de gestió de la pineda que s'acompanya a l'Estudi ambiental estratègic estableix les directrius ambientals a aplicar per a la conservació de la pineda en el sistema de parcs i jardins.
6. El Projecte d'urbanització anirà acompanyat d'un Pla del sistema adaptatiu de gestió del sistema dunar, que establirà les directrius ambientals a aplicar per a la conservació i el reforç de les dunes en el sistema de parcs i jardins, d'acord amb el que estableix l'article 11.3 d'aquesta Normativa.
7. El Projecte d'urbanització preveurà la creació d'un itinerari adaptat i il·luminat a través del sistema de parcs i jardins que uneixi l'avinguda d'Europa, la parada d'autobús i el pont de vianants que travessa l'autovia, i un altre itinerari adaptat i il·luminat des del límit de l'àmbit fins a la parada d'autobús situada a l'avinguda d'Europa, a prop del límit de l'àmbit, en el cas que aquesta romangui fora de l'àmbit.

Article 27. Sistema viari i d'estacionament (clau 5)

1. Comprèn els espais reservats per a la xarxa viària i l'estacionament de vehicles en superfície, i per a vies cíviques amb preferència per als vianants.
2. Els vials de l'avinguda d'Europa i dels carrers de Begur i dels Tellinaires tindran calçades pavimentades reservades per a vehicles, que s'ajustaran al màxim a les zones pavimentades actuals, intentant evitar la impermeabilització de més sòls.
3. El vial del carrer de l'Escala serà de prioritat de vianants, i també s'evitarà la pavimentació de nous sòls més enllà dels actuals.
4. Els plànols indicatius de la sèrie O.4 estableixen els criteris d'urbanització de les seccions dels diferents tipus vials, que es concretaran en el Projecte d'urbanització. Les mides destinades a cadascun dels usos dins d'aquestes seccions i en les plantes són orientatives i s'adaptaran al que determini l'instrument que programi la mobilitat en aquesta àrea del municipi. En qualsevol cas, cap itinerari de vianants no podrà tenir una amplada lliure d'obstacles de menys d'1,80 m d'amplada.
5. El Projecte d'urbanització definirà com es fa el manteniment i la neteja de tota la secció dels vials, inclosos els espais boscosos situats entre el vial urbanitzat i les parcel·les, i inclourà en el projecte els elements perquè això sigui possible.

Article 28. Espais lliures vinculats a la protecció de sistemes generals (clau 9)

1. Comprèn els espais lliures reservats a la franja adjacent a l'autovia i afectada per la zona de servitud de l'autovia. Es destinaran a espais verds no edificables, d'acord amb el que estableix l'article 174 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.
2. Aquests espais podran ser inclosos en el Pla especial que ordeni els equipaments veïns, per tal de donar-los una ordenació coherent amb els espais lliures interiors que resultin al sistema d'equipaments.
3. D'acord amb l'article 124 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, aquests espais seran objecte de cessió obligatòria i gratuïta a les administracions públiques que han d'esdevenir titulars de les infraestructures relatives a aquest sistema. En el cas que l'Administració titular no estigui determinada, l'adjudicació s'efectuarà al municipi, a títol de fiduciari, amb l'obligació de transmetre'l a l'Administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura, abans de la seva implantació.

Article 29. Llicències d'edificació

1. Es podrà edificar, prèvia aprovació definitiva i publicació de la Modificació del Pla parcial de delimitació, del Projecte d'urbanització i del Projecte de reparcel·lació corresponents, abans que els terrenys estiguin totalment urbanitzats, i d'acord amb l'article 39 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, sempre que es compleixin els requisits següents:
 - Que el Projecte de reparcel·lació corresponent estigui inscrit en el Registre de la Propietat.
 - Que, per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, l'Ajuntament consideri previsible que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació.
 - Que, en l'escrit de sol·licitud de llicència, el propietari es compromet a no utilitzar la construcció fins que no estigui recepcionada l'obra d'urbanització, i a establir tal condició en les cessions del dret de la propietat o de part de l'edifici. No es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui realitzada totalment la urbanització que afecta els edificis esmentats i fins que no estiguin en condicions de funcionament els subministraments d'aigua i d'energia elèctrica i les xarxes de clavegueram.
2. L'Ajuntament, en el moment de concedir llicències d'edificació, requerirà un aval als promotors o als propietaris de les finques, com a garantia que faran la urbanització corresponent (100% del cost previst del conjunt de les dues etapes de la urbanització), i per tal d'assegurar el manteniment de les obres d'urbanització mentre es desenvolupen les obres d'edificació. La quantia de l'aval es podrà reduir progressivament de manera proporcional a l'avanç de les obres d'urbanització, segons les certificacions d'obra corresponents.
3. Els projectes d'edificació justificaran el compliment del programa de seguiment ambiental recollit al capítol 10 de l'Estudi ambiental estratègic.
4. La concessió de llicències d'obres resta condicionada al compliment dels objectius de qualitat acústica de sector, per la qual cosa amb la petició de llicències d'obres s'haurà d'aportar un estudi acústic que els justifiqui amb les mesures correctores que en el seu cas fossin necessàries. Per a l'admissió de la comunicació de primera ocupació serà necessari aportar un certificat emès per una entitat o laboratori homologat que acrediti que s'han assolit els valors d'aïllament acústic necessaris establerts a l'estudi acústic.
5. Per tal d'admetre les comunicacions de primera ocupació de l'edificació de la subzona 18-H3 caldrà que estiguin acabades les obres d'urbanització de la primera etapa. Per admetre comunicacions de primera ocupació de la resta d'edificacions caldrà que estiguin acabades totes les obres d'urbanització.

Article 30. Conservació de les obres d'urbanització

1. S'haurà de constituir obligatòriament una Junta de conservació que tindrà l'obligació de conservar les obres i les instal·lacions d'urbanització executades, inclosa la gestió de les dunes i de la pineda situades al sistema de parcs i jardins, durant cinc anys a partir de la recepció de les obres d'urbanització, d'acord amb l'article 44.g i amb la disposició final quarta del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i amb els articles 202 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

F. NORMATIVES SECTORIALS**Article 31. Servituds aeronàutiques**

1. Segons l'article 10 del Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, modificat pel Reial decret 297/2013, de 26 d'abril, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Josep Tarradellas Barcelona - El Prat queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, virtut en la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AES) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que se situïn dins d'aquesta i que puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin la implantació o l'exercici d'aquestes activitats, i inclourà, entre d'altres:
 - Les activitats que suposin o que comportin la construcció d'obstacles que puguin induir turbulències.
 - L'ús de llums, inclosos els projectors o els emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o a error.
 - Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin generar enlluernaments.
 - Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
 - Les activitats que donin lloc a la implantació o al funcionament de fonts de radiació no visible, o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, de navegació i de vigilància aeronàutica o afectar-los negativament.
 - Les activitats que facilitin o que comportin la implantació o el funcionament d'instal·lacions que produeixen fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
 - L'ús de mitjans de propulsió o de sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altre tipus.
2. Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pugui ser origen de radiacions electromagnètiques perturbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà l'autorització corresponent, segons el previst en l'article 16 del Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques. Així mateix, atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat per la funció social d'aquesta, la resolució que a tal efecte s'evacui no generarà cap tipus de dret a indemnització.

3. Les construccions i les instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es prevegi en l'àmbit de la Modificació del Pla parcial de delimitació, inclosos tots els seus elements, com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, rètols, coronaments ornamentals, qualsevol altre afegit sobre aquestes construccions, els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc), les modificacions del terreny o de l'objecte fix (pals, antenes, rètols, aerogeneradors, incloses les seves pales, etc), així com el gàlib de viari o de via fèrria, no poden vulnerar les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Josep Tarradellas Barcelona - El Prat, que venen representades en els plànols I-9.1 i I-9.2. *Servituds aeronàutiques sobre la zonificació proposada*, de servituds aeronàutiques d'aquesta Modificació del Pla parcial de delimitació.
4. Atès que l'àmbit de *Llevant Mar* està inclòs en les zones de servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, rètols, aerogeneradors, incloses les seves pales, etc), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció, requerirà la resolució favorable prèvia de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, modificat parcialment pel Reial decret 1189/2011, de 19 d'agost.
5. En el cas de contradicció en aquesta Normativa, o entre la Normativa i els plànols, prevaldran les limitacions o les condicions imposades per les servituds aeronàutiques sobre qualsevol altra disposició recollida en el planejament urbanístic.
6. En les anotacions del Registre de la Propietat de les finques resultants de la reparcel·lació del sector s'haurà d'anotar l'afecció per servituds aeronàutiques de l'àmbit, segons l'article 65 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, i el Reial decret 1093/1997.

Article 32. Servituds de carreteres

1. D'acord amb el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i amb el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres, s'estableixen les següents zones de protecció al llarg de la carretera C-31:
 - Una zona de domini públic que comprèn els terrenys ocupats per la carretera i els seus elements funcionals, corresponents a una franja de terreny a ambdues bandes de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de 8 m d'amplada respecte del tronc principal, i de 3 m d'amplada respecte dels ramals d'accés. El Projecte d'urbanització no afectarà les calçades laterals, els ramals d'amplada ni la franja descrita anteriorment.
 - Una zona de servitud consistent en dues franges de terreny, a ambdues bandes de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, ubicades a una distància de 25 m, mesurades aquestes distàncies des de les arestes esmentades.
 - Una zona d'afectació consistent en dues franges de terreny, a ambdues bandes de la carretera, delimitades interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, ubicades a una distància de 100 m.
 - Una línia d'edificació que comprèn els terrenys ocupats per la carretera i els seus elements funcionals, corresponents a una franja de terreny a ambdues bandes de la via, mesurada des del límit de la calçada, de 50 m d'amplada.

En cadascuna d'aquestes franges les actuacions s'estaran al que determina la legislació esmentada.

Article 33. Servituds de costes

1. La utilització del domini públic maritimoterrestre es regularà segons l'especificat al títol III de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes. En qualsevol cas, les actuacions que es vulguin portar a terme en aquests terrenys de domini públic hauran de comptar amb el títol habilitant corresponent.
2. Els usos en la zona de servitud de protecció s'ajustaran al disposat als articles 24 i 25 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, així com als articles 46 i 47 del seu Reglament, i hauran de comptar amb els usos permesos per a la zona, amb l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.
3. S'haurà de garantir el respecte a les servituds de trànsit i d'accés al mar establertes als articles 27 i 28, respectivament, de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, i el compliment de les condicions assenyalades a l'article 30 per a la zona d'influència.
4. Les obres i les instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, situades en zona de domini públic o de servitud, es regularan pel que especifica la disposició transitòria quarta de la Llei 22/1988, abans esmentada.
5. Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir les condicions assenyalades a l'article 44.6 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, i concordants del seu Reglament.
6. El Projecte d'urbanització garantirà l'accés de vianants, de vehicles de serveis i de seguretat a la platja. La resta de vehicles no podrà accedir a la platja, però es reservarà l'espai que, d'acord amb els criteris de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada i el model de mobilitat municipal, de promoció de la mobilitat sostenible, es consideri necessari per a l'estacionament de vehicles fora de la servitud de trànsit, d'acord amb el que estableix l'article 30.1.a de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes. El plànol O.5.2 indica la ubicació d'aquests espais per a l'estacionament de vehicles.
7. Les edificacions i altres instal·lacions existents situades en la zona de servitud de protecció del domini públic maritimoterrestre, i indicades al plànol O-5.3, s'enderrocaran conjuntament amb l'execució de la urbanització.

G. ORDENANÇA MEDIAMBIENTAL**Article 34. Ordenança mediambiental**

1. Els projectes d'urbanització i d'edificació que executin les previsions d'aquest Pla s'ajustaran a les determinacions de la Declaració Ambiental Estratègica i, en tot cas, hauran de justificar el compliment de les mesures correctores establertes pel Document Ambiental, que s'adjunten com a annex a aquesta Normativa urbanística, de les mesures del Pla de manteniment i gestió del sistema dunar i de les del pas de fauna, així com el compliment del Codi Tècnic d'Edificació (CTE), aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març, i del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.