

MANCOMUNITAT DE MUNICIPIS DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

ARXIU DOCUMENTACIÓ
Data d'entrada
Nº 089-21-2

El present PAU
ha estat aprovat INICIALMENT
pel Ple de l'Ajuntament en
sessió de data 23. juliol - 89
Gavà, a 8. març - 89

El Secretari,



PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR LLEVANT-MAR
EN EL TERME MUNICIPAL DE GAVÀ

Barcelona, gener de 1989

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 24 de gener de 1990, va acordar: Aprovar definitivament el programa d'actuació urbanística del sector Llevant-Mar, de Gavà, en el benentès que l'edifici del carrer Illa, front el carrer Begur, queda en volum disconforme per estar afectat per la servitud de protecció establerta per la vigent Llei de Costes.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Barcelona, a 5 de febrer de 1990
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
El Secretari d'Urbanisme de Barcelona
LA SECRETARIA DE LA COMISSIÓ

El present PAU
ha estat aprovat PROVISIONALMENT
pel Ple de l'Ajuntament en
sessió de data 28-9-85
10-X-85

El Secretari,



1.- ANTECEDENTS

1.1. La Comissió de Govern de l'Ajuntament de Gavà en Sessió de 26-3-1.1987 adoptà, entre altres, el següent acord:

"Sol·licitar que per la Corporació Metropolitana de Barcelona, directament, es formuli el Programa d'Actuació Urbanística, així com el corresponent Pla Parcial del sector A de la Pineda que apareix delimitat en el plànol que figura com annexe al present acord".

Cal posar de manifest que l'Ajuntament de Gavà ja va redactar i tramitar durant l'any 1.979 un Programa d'Actuació Urbanística per aquest sector i que el Consell Metropolità amb data 19-10-1.979 establí unes condicions per a l'aprovació definitiva del mateix. Amb data posterior, el 29-5-1.980 el Consell Metropolità de la C.M.B acordà quedar enterat de la subsanació de deficiències assenyalades el 19-10-1979 i en conseqüència s'entengué definitivament aprovat aquest Programa d'Actuació Urbanística. Aquest acord fou publicat en el B.O.P. No. 178 de 25 de juliol de 1980.

Per tant aquesta petició de l'Ajuntament de Gavà de redactar el Programa d'Actuació Urbanística del sector A de la Pineda s'ha d'entendre de fet com la sol·licitud de redacció d'una modificació del Programa d'Actuació Urbanística ja aprovat en el seu moment o bé de redactar un de nou ja que els diversos intents de materialitzar el corresponent Pla Parcial han posat de relleu l'inadequació del contingut del P.A.U de 1980.

1.2. La Direcció de Serveis d'Urbanisme de la C.M.B., conjuntament amb la Gerència de Promoció de la Costa Metropolitana varen atendre aquesta sol·licitud de l'Ajuntament de Gavà i redactaren un nou Programa d'Actuació Urbanística així com el corresponent Pla Parcial. Aquest dos documents es tramitaren independentment i en paral·lel.

L'aprovació inicial dels dos documents es produí el 7 de juny de 1987 (BOP num. 149 de 23 de juny) i l'acord d'aprovació definitiva fou acordat per la Comissió de Govern i Consell Metropolità de la C.M.B. en sessió d'octubre de 1987 en els següents termes:

Aprovar definitivament, amb el quòrum de la majoria absoluta del nombre legal de membres que estableix l'art. 47.3.1 de la Llei 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, el Programa d'Actuació Urbanística i el Pla Parcial del Sector A (Llevant-Mar) de la Pineda de Gavà redactat pels Serveis Tècnics de la Direcció de Serveis

d'Urbanisme de la Corporació Metropolitana de Barcelona, segons allò sol·licitat en aquest sentit per l'Ajuntament de Gavà, en virtut de l'acord adoptat per la seva Comissió de Govern el 26 de març de 1987, en haver estat parcialment estimades les alegacions presentades pel Sr. Miguel Traveria i Losada durant el període d'informació pública. Assenyalar que l'executivitat d'aquest acord resta supeditada a l'inform favorable de la Demarcació de Costes de Catalunya del M.O.P.U., moment procedimental en el qual, si de cas, es publicarà juntament amb les Ordenances dels esmentats instruments de Planejament que obren als folis 38 a 42 de l'expedient del P.A.U. i 23 a 32 de l'expedient del Pla Parcial, als efectes d'executivitat que preveu l'art. 70.2 de la Llei 7/1985. Comunicar-ho a l'Ajuntament de Gavà i a l'al·legant Sr. Miguel Traveria i Losada.

1.3. Amb posteritat a aquesta data es reberen en el Registre de la C.M.B. dos escrits presentats per: a) la Subdirecció General d'Infraestructura i Explotació (Dep. de P.T. i O.P.) que si bé era favorable, assenyalaria la necessitat d'adequar el P.A.U. i el Pla Parcial redactat a allò previst en el projecte A-B-317 "Condicionament C-246. Tram Enllaç Aeroport- Castelldefels", i b) Demarcació de Costes de Catalunya (M.O.P.U) envià un nou informe complementant el ja emés anteriorment de data 7.8.87. Aquest dos informes del M.O.P.U. son desfavorables, malgrat que l'informe de la Direcció General de Ports i Costes de la Generalitat era totalment favorable i que el projecte de P.A.U. i Pla Parcial tramitat era molt més respectuós amb la zona de domini públic que el P.A.U. de 1980 que si va mereixer informe favorable del M.O.P.U.

En tot cas aquest informe desfavorable de la Demarcació de Costes (M.O.P.U.) impossibilita l'executivitat de l'acord del Consell Metropolità referenciat en el punt anterior.

1.4. En data 28 de juliol fou aprovada la Llei de Costes (B.O.E. no. 181 de 29 de juliol). Aquesta Llei estableix una nova regulació, entre altres aspectes, de les servituds de protecció del domini públic marítim-terrestre, augmentant-les notablement pel que afecta als sòls urbanitzables. Així es passa d'una franja de servitud de l'edificació de 20 m. prevista en la Llei de Costes de 26 d'abril de 1969 i que els documents P.A.U. i P.P. redactats respectaven, fins a una servitud de protecció de 100 m. que es la establerta amb la nova Llei de Costes de 1988 pels sol urbanitzable.

Aquest substancial canvi fa que les previsions establertes en el P.A.U. i en el Pla Parcial redactats hagin d'adequar-se al nou marc legal, resultant indispensable una nova aprovació inicial d'ambdós documents com a conseqüència de la diferent ordenació volumètrica resultant, del nou

tractament del Passeig Marítim peatonal i molt especialment de la situació de fora d'ordenació en que aquesta Llei deixa a les edificacions existents dins de la franja de 100 m., situacions que l'anterior Pla Parcial eran recollides i respectades.

1.5. Les dificultats per a la gestió urbanística segons el sistema de Compensació que s'han detectat en els darrers mesos aconsellen, també, que el nou document proposi l'actuació pel sistema de Cooperació y en el seu cas d'expropiació.

2.- JUSTIFICACIO DE LA REDACCIO D'UN NOU PROGRAMA D'ACTUACIO

Els infructuosos intents d'aprovació del corresponent Pla Parcial en desenvolupament del P.A.U de 1980, així com l'incompliment del pla d'etapes previst en aquell document, han posat de manifest les dificultats econòmic-financeres que comportava la gestió del sector segons els aprofitaments urbanístics definits en el programa d'Actuació Urbanística aprovat l'any 1.980.

Els treballs relatius a la Modificació del Pla General Metropolità en l'àmbit de la Zona Costanera Metropolitana (Pla de Costes) varen posar, posteriorment, de manifest aquesta qüestió. Així l'anomenat popularment Pla de Costes, si bé respectava el pla d'Actuació Urbanística, aprovat per aquest sector de la Pineda de Gavà, posava de manifest la conveniència que el desenvolupament de la resta de sòls urbanitzables no programats, previstos pel Pla General Metropolità en el front costaner dels municipis de Castelldefels i Gavà, es fes a partir de la definició d'uns paràmetres urbanístics que, tot i respectant el previst en les Normes del Pla General Metropolità, s'adeqüessin als criteris de càlcul d'aprofitaments i cessions de sòl que la Corporació Metropolitana de Barcelona definí en relació amb els sòls urbanitzables programats. Aquest procediment, en línies generals, permeté definir, de manera més equilibrada, la relació entre l'aprofitament i la càrrega urbanística i per tant agarrar millor la viabilitat econòmic-financera dels sectors.

Cal posar també de manifest que, en els vuit anys transcorreguts des de la redacció i aprovació del programa d'Actuació Urbanística del 1980, s'han produït una sèrie de circumstàncies: Revisió del Programa d'Actuació Urbanística del Pla General Metropolità pel quadrienni 1.984-1.988, la redacció per part de la Corporació Metropolitana de Barcelona del Pla de Costes, es a dir, l'explicitació de la voluntat de l'Administració d'impulsar la transformació i

promoció econòmica del front costaner metropolità, la progressiva reactivació del mercat immobiliari, etc. que justifiquen la proposta de l'Ajuntament de Gavà en el sentit de redactar un nou Programa d'Actuació Urbanística del sector Llevant-Mar de la Pineda de Gavà més ajustat a l'actual realitat socio-econòmica.

En rel.lació al marc jurídic i urbanístic s'ha produït amb l'aprovació de la nova Llei de Costes (B.O.E. 29 de juliol de 1988) un canvi substancial en la regulació de les servituds de protecció del domini públic i terrestre ampliant-se a 100 m. la servitud de 20 m. fins ara vigent. L'inexistència de Pla Parcial definitivament aprovat per aquest sector amb anterioritat a la data d'1 de gener de 1988, implica la necessitat de redactar-lo amb subjecció a la Llei de Costes de 1988 i això no es possible fer-ho, al marge dels arguments abans exposats relatius a l'aprofitament sectorial, en el marc del P.A.U. de 1980, quedant tècnicament justificada la necessitat de redactar un nou Programa d'Actuació Urbanístic que contempli les circumstàncies esmentades.

3. AMBIT DE L'ESTUDI

L'àmbit de la unitat respecte a la que es formula el present Programa d'Actuació Urbanística és el definit en el plànol no.1 . Situació i emplaçament, esc. 1:5.000, així com en el plànol num. 2. Qualificació del P.G.M., esc. 1:2.000. Aquest àmbit es el definit en el plànol bi del P.G.M. segons exposen els articles de les Normes Urbanístiques. Els seus límits físics s'ajusten a: l'eix del carrer de l'Escala, l'eix de l'avinguda d'Europa, l'eix del carrer perpendicular a l'autovia on es disposa un nou pont, alineació Sud de l'autovia, la línia de separació dels sòls urbanitzables amb els sòls urbans a ponent del sector i la Zona Marítimo-Terrestre.

El perímetre així definit té una superfície de 117.370 m2. corresponents, qualificats pel PGM-76 de:

- (21). Desenvolupament urbà opcional.....74.351 m2.
- (5). Xarxa viària bàsica.....17.937 m2.
- (6b). Parcs i jardins urbans de nova creació....25.082 m2.

TOTAL 117.370 m2.

Cal posar de relleu que si bé el Pla de Costes (Modificació del P.G.M. en l'àmbit de la Zona Costanera Metropolitana), proposà un reajuste en la disposició de la traça del Passeig Marítim que, entre altres aspectes possibilitava una millor



gestió i execució de les obres d'urbanització, la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, de data 17-12-1986, entre altres conceptes va establir:

"SUSPENDRE les modificacions proposades en la traça del Passeig Marítim de Gavà que es mantindrà en les actuals determinacions i que solament seria revisable en el cas que, consolidada la Zona Marítimo-Terrestre de forma efectiva, guanyant terrenys al mar, el passeig es pugui emplaçar en la localització que es proposa".

En conseqüència, es respecta la disposició de la traça del vial bàsic previst en el P.G.M./76, incloent només dins del sector i com element peatonal, la part d'aquest vial situada al nord de la Zona Marítimo-Terrestre.

4. SITUACIO ACTUAL DEL SECTOR

Els sòls anomenats de la Pineda de Gavà varen ser ordenats a través d'un Pla Parcial que fou aprovat definitivament l'any 1.963 i que permeté el desenvolupament urbanístic i edificatori d'amplies àrees del front costaner de Gavà. Les zones consolidades foren posteriorment qualificades com a sòl urbà pel P.G.M. de 1.976, mentre que en altres els hi fou aplicat el règim urbanístic del sòl urbanitzable i per tant, l'obligació de redactar un nou planejament parcial.

Els sòls objecte del present document són una peça d'aquest territori costaner que malgrat estar envoltat de sòls urbans consolidats, i fins i tot tenir vialitat definida, rebé aquesta consideració de sòl urbanitzable.

La integració i relació funcional d'aquest sector amb els sòls urbans limítrofs ve donada, doncs, per l'existència de l'actual xarxa viària, és a dir, per l'avinguda Europa que transcorre paral·lela a l'autovia, així com pels carrers de l'Escala, de Pals i de Begur que van des d'aquesta avinguda fins el mar. Fins i tot el tram del carrer Tallinaires inclòs en aquest sector, a diferència del que succeeix en els trams urbans veïns, té les seves alineacions consolidades. Els carrers esmentats estan actualment pavimentats i amb vorera definida excepte els darrers 60 m. del C/ Begur. Per tant, l'únic tram vial no executat és el que separa el sector de la platja.

En el sector existeixen actualment diverses edificacions. La més destacable és el bloc d'apartaments "Ibiza" situat al final del carrer de Begur. Aquesta edificació consta de planta baixa i tres plantes pis amb un sostre total edificat, sobre rasant, de 3.741 m².

També existeixen diverses edificacions unifamiliars, alguna d'elles enrunada, com l'existent al bellmig de l'illa delimitada pels carrers de Pals, L'Escala, Europa i la Z.M.T.

Al sud del carrer Tallinaires hi ha un habitatge unifamiliar amb bon estat de conservació. També hi ha dues edificacions unifamiliars a l'illa que delimiten els carrers de Begur, Pals, Europa i la Z.M.T.

La xarxa d'abastament d'aigua es compon d'una línia principal de distribució ubicada a l'avinguda d'Europa que deriva de l'existent a l'alineació sud de l'autovia de Castelldefels. A partir d'aquesta existeixen trams secundaris en els carrers de Begur, Tallinaires, Pals i l'Escala que donen servei a les edificacions actualment existents dins del sector.

La xarxa de distribució d'energia elèctrica té una línia subterrània, per l'avinguda d'Europa, de 25 Kv. També existeix una línia aèria de 11 Kv. que arriba al sector creuant ortogonalment l'autovia a l'alçada de la discoteca New Silvi's fins a l'estació transformadora no. 8.163 situada a l'illa de Europa, Pals, l'Escala i la Z.M.T. La xarxa de baixa tensió existent en el sector surt d'aquesta estació transformadora i també de la E.T. 8.160 situada fora del sector dels sòls urbans situats a ponent.

L'enllumenat públic és inexistent, tret del carrer de l'Escala que disposa de cinc punts de llum en la seva alineació de ponent, així com d'alguns a l'avinguda Bertran i Musitu.

La xarxa de sanejament del sector s'estructura a partir del col·lector-interceptor de la costa de Gavà disposat a l'avinguda de Europa que recollirà els col·lectors secundaris dels carrers transversals. Les obres del col·lector interceptor estan realitzades, no així el clavegarem dels carrers transversals. Les edificacions existents utilitzen actualment fosses sèptiques i pous negres. El projecte, però, de la xarxa de clavegarem de tot el sector ha estat estudiat i integrat en el projecte de sanejament del front costaner de Gavà que preveu la canalització de les aigües residuals d'aquest territori a la planta depuradora de Gavà-Viladecans.

La Compañia Telefónica Nacional de España té instal·lades en aquests moments unes línies de servei telefònic a l'avinguda de Europa amb derivació al carrer de Begur.

Amb independència de les previsions d'ampliació i millora de les companyies subministradores dels serveis d'aigua, llum i telefonia existents en el sector i que es detallen en els plànols d'informació corresponents, també s'han detallat les

previsions de nous col·lectors en els carrers transversals ja esmentats així com la xarxa de gas prevista per la companyia Catalana de Gas i Electricitat.

Com ja s'esmentat en aquest sector es va aprovar definitivament un programa d'actuació urbanística l'any 1.980. Les característiques bàsiques del mateix consisteixen en l'ampliació del coeficient d'edificabilitat bruta màxima de 0,25 m.2t/s. solament en l'àrea qualificada com a (21) en el P.G.M. en el que es tradueix en un sostre edificable màxim de 18,406 m.2t. S'utilitzà, per tant, un criteri restrictiu en l'assignació de l'edificabilitat del sector. Paral·lelament la quantia dels sòls de domini públic de cessió obligatòria i gratuïta s'obtenien per aplicació dels percentatges normatius però aplicats sobre la totalitat de la unitat urbanitzable.

El que presentava:

Vials i aparcaments.....	14.597 m2.
Espais verds.....	34.755 m2.
Dotacions i equipaments.....	17.841 m2.

TOTAL	67.193 M2.
-------	------------

La cessió d'aquestss 67.193 m2., és a dir, el 58 % de la unitat urbanitzable ha significat una càrrega urbanística excessiva no contrapesada per la màxima edificabilitat teòrica que el programa permetia, és a dir, els 18.406 m2. 18.406 m2 t2. ja que, cal recorda-ho, almenys els 3.741 m2 t. corresponents al bloc d'apartaments existents calia que fossin legalitzats en el nou planejament el que reduïa a 14.665 m2 t. el màxim sostre edificable de nova planta.

5. CRITERIS DE CALCUL PER A L'OBTENCIO DELS PARAMETRES

URBANISTICS BASICS PER A LA FORMACIO I EXECUCIO DELS

PROGRAMES D'ACTUACIO URBANISTICA EN ELS SOLS URBANITZABLES

NO PROGRAMATS DEL PLA GENERAL METROPLITA

Es formula a continuació una proposta de càlcul dels paràmetres urbanístics bàsics que resulten d'aplicació en el present sector de sòl urbanitzable no programat i que estableixen una relació entre l'aprofitament urbanístic del sector i la càrrega urbanística que li correspon de manera més acurada a la que establí el P.A.U. aprovat l'any 1.980.

Aquest criteri de càlcul ja varen ésser exposats a la memòria del Pla de Costes per a la redacció de la resta dels sectors de sòl urbanitzable no programat del front costaner.

El criteri utilitzat guarda estret paral·lelisme amb els estudis que en relació al càlcul de l'edificabilitat en sòl urbanitzable programat varen ésser desenvolupats en el seu moment per la C.M.B. i es concretaren amb posteritat amb les fitxes de desenvolupament per a cada sector i amb les determinacions que al respecte formulà la Revisió del programa d'Actuació del P.G.M. clarificant així l'àmbit d'aplicació del coeficient d'edificabilitat bruta, titularitat i domini dels sòls reservats per a sistemes, així com els aspectes relatius a la gestió dels sistemes grafiats en el P.G.M.

Aquest criteri es tradueix en:

La determinació de la superfície de l'àrea de referència de la unitat de la zona "ARUZ", que serveix de base pel càlcul del sostre edificable (art. 65 de les N.N.U.U.).

El càlcul de la superfície de sòl reservat a parcs i jardins urbans (6) i equipaments (7) que pot imputar-se a l'àrea de referència de la unitat de zona amb coeficient d'edificabilitat brut de la zona segons l'àmbit del sector de planejament delimitat en els plànols b1 del P.G.M. Aquest càlcul es farà tenint en compte les exigències mínimes de superfície previstes en l'art. 136 de les N.N.U.U. Segons aquest article es defineix el tant per cent mínim de superfície "c" que s'ha de destinar a zona verda; el tant per cent mínim de superfície "d" que s'ha de destinar a equipament i el tant per cent mínim de superfície "v" que ha de destinar-se a vials i aparcaments. En conseqüència el tant per cent màxim "n", destinable a sòl privat edificable és: $n = 100 - (c+d+v)$.

Si suposem que els vials i aparcament es reparteixen per un igual tant sobre la part de terrenys destinats a la construcció privada com a les parts destinades a verd local i dotacions, resulta que els tants per cents C_v i D_v de superfície que inclou vials i que s'ha de destinar a verd local o dotacions és:

$$C_v = \frac{c}{n+c+d} v+c$$

$$D_v = \frac{d}{n+c+d} v+d$$

Aplicant els valors de c , d , v , i n , definits a les N.N.U.U., és a dir:

$c = 15 \%$, $d = 5,4 \%$, $v = 12,6 \%$ i per tant $n = 67 \%$,

resulta:

$$Cv = 17,16 \%$$

$$Dv = 6,28 \%$$

Degut a que l'ARUZ inclou vials, pot plantejar-se el següent sistema de dues equacions amb dues incògnites en el que si la superfície de l'ARUZ de la zona és "A"; la part de la superfície de sòl qualificat com a zona verda (6) del P.G.M. que com a màxim pot imputar-se es representa per "x"; i com a "y" el mateix referit als equipaments, resulta:

$$\frac{A+x+y}{x} = \frac{100}{Cv}$$

$$\frac{A+x+y}{y} = \frac{100}{Dv}$$

Per tant:

$$x = \frac{A Cv}{100 - Cv - Dv}$$

$$y = \frac{A Dv}{100 - Cv - Dv}$$

és a dir:

$$x = 21 \% \text{ de } A$$

$$y = 7 \% \text{ de } A$$

Així el càlcul de l'edificabilitat total "E" màxima que pot tenir el sector és:

$$E = (A + 21\% A + 7\% A) \cdot b$$

On "b" representa el coeficient d'edificabilitat bruta de la zona definit a l'article 134 de les N.N.U.U.

L'edificabilitat a la qual té dret la propietat privada és:

$$E = E - Ea - \frac{E - Ea}{10}$$

On E_a és l'edificabilitat que pugui resultar a l'Administració en tant que propietària de terrenys dins el sector i $\frac{E - E_a}{10}$ la cessió d'edificabilitat corresponent al

10% de l'aprofitament mitjà, segons s'estableix a l'art. 84.3.b. de la Llei del Sòl.

Aquests criteris aplicats a l'àmbit del sector de planejament que ara es tracta, determinen uns valors respecte als quals caldrà adequar el corresponent Pla Parcial.

6.- DETERMINACIÓ DELS PARAMETRES URBANÍSTICS BÀSICS DEL SECTOR A (LLEVANT-MAR) DE LA PINEDA DE GAVA.

Superfícies del sector

Les superfícies de les diferents qualificacions urbanístiques assignades pel P.G.M. als terrenys que integren el sector objecte d'estudi, s'han obtingut de superficialitzar la cartografia a escala 1:2.000 (vegi's plànol núm. 3) i d'ella en resulten:

(21) Desenvolupament metropolità.....	74.351 m ² .
(6b) Jardins urbans de nova creació.....	25.082 m ² .
(5) Xarxa viària bàsica (fins Z.M.T.).....	17.937 m ² .

SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR.....117.370 m².

Càlcul de l'ARUZ

La superfície de sòl qualificada de desenvolupament urbà opcional (21) és de 74.351 m²s. a efectes de l'Àrea de Referència de la Unitat de Zona caldrà considerar la superfície dels vials perimetrals comptabilitzats fins el seu eix (art. 65 de les N.N.U.U. del P.G.M.) resultant-ne una superfície de 11.681 m².

Per tant:

Superfície ARUZ= 74.351 m². (sup. (21)) + 11.681 m². (sup. carrers a eixos) = 86.032 m².



Càlcul de l'ARUZA

D'acord amb els criteris de càlcul bàsics per a l'obtenció dels paràmetres urbanístics dels sòls urbanitzables no programats que s'han explicat en l'apartat anterior d'aquesta memòria, el concepte definit com ARUZA resulta:

$$\text{Sup. ARUZA} = \text{Sup. ARUZ} + 21\% \text{ sup. ARUZ} = 104.098 \text{ m}^2.$$

Edificabilitat màxima del sector

El coeficient d'edificabilitat bruta de 0,25 m².t/m².s. aplicat a la superfície de 104.098 m².s. abans definida com ARUZA representa una superfície màxima de sostre edificable de 26.024 m².

Cessions mínimes de sòls públics

Aplicant el concepte definit com ARUZA els percentatges de cessions definits en les N.N.U.U. del P.G.M. en resulta:

Superfície mínima d'espais verds.....	30%.....	31.229 m ² .
" " per a vials i aparca-		
ments públics.....	12,6%...	13.116 m ² .
Superfície mínima per a dotacions.....	15,4%...	16.031 m ² .

TOTAL CESSIONS MINIMES.....60.376 m².

Sòls edificables

Els terrenys no reservats per a sistemes en el Pla Parcial es consideraran terrenys edificables. La superfície màxima edificable serà: 117.370 m²s.- 60.376 m²s. = 56.994 m²s.

Cessions en concepte d'aprofitament mig

La cessió del 10% de l'aprofitament mig sectorial establert en la vigent legislació urbanística es concreta en la cessió del 10% de l'edificabilitat màxima del sector, és a dir, de 2.602 m².t. que corresponen a un solar edificable equivalent al 10% dels sòls edificables que resultin en el Pla Parcial. Aquest sòls de cessió en concepte d'aprofitament mig podran constituir un únic solar o bé varis segons convingui a la gestió del Pla Parcial.

7.- DETERMINACIONS FONAMENTALS DEL PROGRAMA D'ACTUACIO

URBANISTICA DEL SECTOR A (LLEVANT-MAR) DE LA PINEDA DE GAVA

a) Desenvolupament de l'Estructura General i Orgànica del Territori

D'acord amb les determinacions del P.G.M. aquest programa d'actuació urbanística contempla la integració d'aquest sector en el conjunt comarcal mitjançant els eixos estructurals de l'avinguda d'Europa i la seva connexió amb l'autovia que permetrà, conjuntament amb els vials interns del sector, la connexió d'aquest amb el nucli urbà de Gavà i demés poblacions veïnes.

b) L'establiment dels usos a desenvolupar i la definició dels seus nivells d'intensitat amb expressió dels aprofitaments i càrregues urbanístiques que correspongui.

Es consideren usos permesos, segons les definicions contingudes en el capítol III del Títol IV de les N.N.U.U. del P.G.M. els següents:

Usos de caràcter privat:

-Habitatge (unifamiliar i plurifamiliar), residencial i comercial (compatible, en planta baixa, amb els d'habitatge i residencial).

Usos de caràcter públic:

-Sanitari, religiós i cultural, recreatiu i esportiu.

Es consideren prohibits els restants usos.

c) Criteris d'ordenació

El criteri bàsic per a l'ordenació d'aquest sector parteix del manteniment de la xarxa viària existent ja que es considera suficient per a garantir una adequada funcionalitat del sector. A més, quantitativament supera, de forma notable, els mínims de cessió obligatòria.

D'acord amb la xarxa viària existent i la de nova creació, (Passeig Marítim peatonal), s'establiran adequades reserves d'aparcament públic. En aquest sentit es preveu expressament una peça d'aparcament públic amb front als carrers de Begur i Pals, així com en el tram vial de nova creació que uneix els carrers de Pals i l'Escala.



La zona verda del P.G.M. situada entre l'autovia i l'avinguda d'Europa es manté i es completa fins arribar al mínim de cessió previst amb un passeig arbrat que connecta aquesta àrea amb el Passeig Marítim peatonal.

Les àrees d'equipaments se situen a ponent del carrer Begur, llindant amb els sòls urbans i configurant-se com a eix connector de l'àrea de platja i de la pineda que habilitada com a àrea de pic-nic se situa al costat de l'autovia.

Els sòls edificables es concreten en dues illes, la situada al final de l'eix del carrer on es preveu un nou pont per damunt de l'autovia, peça singular per la seva posició en el territori i l'illa limítrofa, és a dir, la configurada pels actuals carrers de Pals, Begur, Europa i la Z.M.T., la qual cosa permetrà la regulació del fora d'ordenació del bloc d'apartaments existent de 3.741 m².t., així com completar aquesta illa amb noves edificacions.

En relació al vial peatonal inferior o Passeig Marítim, ja s'han exposat en l'apartat núm. 3 d'aquesta memòria, relatiu a l'àmbit d'estudi, com calia tenir present la Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 17.12.1987, que va significar el manteniment de la traça viària prevista en el P.G.M. i, per tant, com el P.A.U. que ara es redacta manté aquesta traça viària, establint el límit del sector fins a la zona de domini públic, és a dir, la Z.M.T.. Per tant, s'inclouen com a obres d'urbanització a càrrec del sector, les relatives a aquest vial peatonal (tram costat muntanya), sempre que no invadeixin la Zona Marítimo-Terrestre.

En tot cas, les noves edificacions respecten la línia de servitud de protecció de 100 m., així com les de trànsit i accés al mar, establertes en la Llei de Costes de 1988.

8.- NORMES URBANISTIQUES PEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL

D'ORDENACIO

1.- Ambit del Pla Parcial

S'ajustarà al territori de 11.737 Ha. de sòl urbanitzable no programat, delimitat com a àmbit d'actuació en aquest Programa d'Actuació Urbanística i que comprèn, segons el P.G.M. les qualificacions urbanístiques de:

(21) Desenvolupament general.....	74.351 m ² .
(6b) Jardins de nova creació.....	25.082 m ² .
(5) Xarxa viària bàsica.....	17.937 m ² .



2.- Edificabilitat màxima

La màxima edificabilitat del sector en sòls no considerats com a sistemes dins del sector serà de 26.024 m².

En la tipologia de bloc aïllat amb tres plantes pis com màxim i planta baixa palafítica i als efectes del comput d'edificabilitat de les plantes baixes, caldrà comptabilitzar en un 70 % la superfície en planta de cada bloc. En aquesta planta palafítica només podrà existir com a cossos tancats els relatius a caixes d'escala, ascensors, cambres d'instal·lacions i armaris trasters. Aquests elements tancats no podran ocupar més del 30 % de la planta baixa, deixant la resta com la planta porticada lliure o palafítica.

3.- Reserves mínimes de sòl per a sistemes

S'estableixen:

Jardins urbans (zona verda).....	31.229 m ² s.
Vials i aparcaments públics.....	13.116 m ² s.
Dotacions i equipaments.....	16.031 m ² s.
<hr/>	
TOTAL RESERVES MÍNIMES DE SÒLS.....	60.376 m ² s
<hr/>	

Aquestes reserves de sòl es localitzaran en el Pla Parcial en els terrenys que amb aquests usos i finalitat assenyalada el plànol núm. 7. Estructura de sòl integrant de la documentació del present P.A.U.. La definitiva superfície de sòls per a sistemes l'establirà el Pla Parcial complimentant en tot cas els mínims que així s'estableixen en aquest P.A.U.

4.- Cessions mínimes de sol

Amb independència dels compromisos que puguin establir les bases del concurs d'adjudicació d'aquest programa, s'estableixen com a cessions mínimes de sòl les següents:

- Cessions en concepte de sistemes locals.

Els sòls definits com a sistemes locals de domini públic en el plànol núm. 7 (Estructura de Sòl) d'aquest P.A.U., seran cedits a l'Administració, degudament urbanitzats i enjardinats segons la finalitat del mateix. La quantia d'aquests sòls serà com a mínim la establerta en l'apartat anterior relativa a les reserves mínimes de sòls per a sistemes.

- Cessions en concepte del 10 % de l'aprofitament mig



Es cedirà un solar equivalent al 10 % del total dels solars edificables, i per tant capaç per edificar fins a un 10 % de l'edificabilitat màxima del sector, és a dir, 2.602 m²t.

5.- Densitat màxima d'habitatges

Es fixa en un màxim de 260 habitatges sobre tot el sector de planejament. L'habitatge o apartament en cap cas podrà ésser inferior 70 m²s. de superfície útil.

En el supòsit d'ús residencial-hoteler s'estableix com unitat d'actuació mínima la de 10.000 m²t.. Aquesta edificabilitat comprendrà la totalitat del complex hoteler e instal.lacions annexes. Sobre la resta d'edificabilitat no consumida per aquest concepte, es a dir sobre els 16.024 m²t. el número màxim d'habitatges s'estableix en 160 i es manté la condició del mínim de 70 m². de superfície util per habitatge.

6.- Parcel.la mínima

No s'estableix

7.- Coeficient d'edificabilitat neta

Es defineix un màxim coeficient d'edificabilitat neta promig de 0,569 m²t./m²s. En els terrenys destinats a ús hoteler aquest index serà de 0,560 m²t. el que agaranteix un sostre màxim de 10.000 m²t. En els terrenys destinats a ús residencial (vivendes) l'index serà de 0,574 m²t./m²s, el que permet un màxim de 16.024 m²t.

8.- Tipus d'ordenació

En edificació aïllada, preferentment amb el tipus de bloc aïllat plurifamiliar, admitint, però, les agrupacions d'habitatges unifamiliars en filera.

9.- Alçada reguladora màxima

Es fixa com a màxim en 11,50 m. per al tipus de bloc aïllat amb planta baixa palafítica i tres plantes pis.

En el supòsit tipològic d'habitatge unifamiliar en filera, l'alçada reguladora màxima es fixa en 9,15 m. equivalents a planta baixa i dues plantes pis.

En el supòsit d'implantació d'ús hoteler, l'edificació no sobrepassara la màxima alçada dels edificis de vivendes és a dir 11,50 m.



10. Ocupació màxima

La nova edificació es disposarà de manera que sempre s'agaranteixi un espai lliure tractat com a jardí o pati privat comunitari no inferior al 55 % de la superfície del solar. En el 45 % restant es podrà disposar lliurement l'edificació tot respectant les distàncies mínimes a vials, veïns i edificacions que aquestes normes estableixen.

11.- Distàncies mínimes

Per les edificacions destinades, bàsicament a habitatge, en tipologia de bloc aïllat, s'estableix una separació mínima a carrers i llindars de veïns de 5 m. En el cas d'edificacions no destinades a habitatge aquesta distància no serà exigible. Quan la tipologia edificatòria per a habitatges sigui la d'habitatges unifamiliars en filera la distància mínima de l'edificació a carrers i pati comunitari serà de 10 m.

En la tipologia de blocs aïllats la separació entre les edificacions serà com a mínim l'alçada de les mateixes. Els blocs aïllats però, podran connectar les seves plantes baixes.

En tot cas s'agarantirà la separació de servitud que respecte a la Z.M.T. estableix la vigent Llei de Costes.

12.- Usos permesos

Usos de caràcter privat:

Habitatge (unifamiliar i plurifamiliar), residencial (hotels, motels, etc.) i comercial (compatible en planta baixa amb els d'habitatge i residencial).

L'ús hotelier s'ajustarà al d'una unitat edificatòria mínima de 10.000 m² que comprendrà el conjunt de instal·lacions exigibles a tot complexe hotelier de 3 ó 4 estrelles. La possibilitat de destinar allotjament en règim conegut com d'Apart-Hotel es limita al 40 % del número màxim d'habitacions.

De caràcter públic:

Sanitari, religiós i cultural, recreatiu i esportiu (es consideren prohibits els restants usos).

13.- Sistemes d'actuació

La gestió urbanística del Pla Parcial s'efectuarà mitjançant el sistema d'actuació per cooperació o en el seu cas, pel d'expropiació.

14.- Terminis d'execució

El Pla Parcial establirà un termini màxim en execució de l'ordenació de 3 anys. En el cas que aquest termini màxim fos subdividit en etapes caldrà incloure els programes d'edificació corresponents a fi de justificar les etapes escollides.

15.- Projectes d'urbanització i reparcel.lació

En el termini màxim de 4 mesos a partir de l'aprovació definitiva del Pla Parcial, haurà de realitzar-se el projecte de reparcel.lació que correspongui.

El projecte d'urbanització s'adequarà a les directrius que el Pla Parcial estableixi al respecte.

9.- ESTUDI ECONOMIC I FINANCER DEL P.A.U.

Les inversions a realitzar corresponents a millora i ampliació de l'autovia C-246, es consideren exteriors al sector i per tant no se entenen incluídes com a càrregues urbanístiques del mateix. Correspon a l'Administració la seva execució ja que són previsions que el Pla general Metropolità considera integrades en l'Estructura General i Orgànica del Territori. Aquest raonament es aplicable al ramal de sortida de l'autovia C-246 fins que connecta amb el carrer Europa. La gestió del Pla Parcial permet però, la obtenció gratuïta del sòl.

Les inversions a realitzar a l'interior del sector són totes elles de caràcter privat, havent-se previst el Sistema d'Actuació per Cooperació per a la seva execució. Aquestes circumstàncies aconsellen remetre qualsevol consideració econòmica al Pla Parcial que, d'acord amb el previst en l'art. 46 del Reglament de Planejament, haurà de contenir un Estudi Econòmic i Financer acurat amb l'avaluació dels costos econòmics de l'urbanització i dels medis econòmics i altres garanties necessàries per aguarantir el bon fi de l'ordenació proposada.

Barcelona, gener de 1989

signat per l'equip redactor,

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 24 de gener de 1990, va acordar: Aprovar definitivament el programa d'actuació urbanística del sector Llevant-Mar, de Gavà, en el benentès que l'edifici del carrer Ibiza, front el carrer Begur, queda en volum disconforme per estar afectat per la servitud de protecció establerta per la vigent Llei de Costes.

Barcelona, a 5 de febrer de 1990

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona
LA SECRETARIA DE LA COMISSIO



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona