Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en sessió de 4 de juny de 2024 i donada conformitat en sessió de 30 de .setembre de 2024 12:10:34 2024.10.04 '00'02+

Maria Navarro Roca
Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona
Signat electrònicament

Maria Eugenia Abarca Martínez - DNI [redacted] (TCAT)

Firmado digitalmente por Maria Eugenia Abarca Martínez - DNI [redacted]
Motivo: El Ple municipal, en sessió de 18/7/2024, ha aprovat la verificació d'aquest TEXT REFÓS, que incorpora les prescripcions indicades per la CTUAMB en sessió de 4 de juny de 2024
Fecha: 2024.07.19 12:56:28 +02'00'

Diligència per fer constar que en aquest document aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelonaen sessió de 4 de juny de 2024 i donada conformitat en sessió de 30 de setembre de 2024, s'han eliminat les dades personals a efectes de publicacióal Registre de Planejament Urbanístic de .Catalunya '00'02+ 12:11:24 2024.10.04

Maria Navarro Roca
Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona
Signat electrònicament

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Text refós – juny de 2024

Ajuntament de Gavà

PERALTA URBANISME

REDACCIÓ:

PERALTA URBANISME SLP
Jordi Peralta, arquitecte
Marc Vizcarra, arquitecte

[redacted] JORDI PERALTA (R: [redacted]
Firmado digitalmente por [redacted]
[redacted]
c=ES
Fecha: 2024.06.28 16:36:20 +02'00'

COORDINACIÓ I SEGUIMENT:

AJUNTAMENT DE GAVÀ
Lorena Barriga, arquitecta

0. TEXT REFÓS

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit Metropolità de Barcelona en la sessió de 8 de juny de 2024, acorda aprovar definitivament el document, supeditant-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós verificat per l'òrgan que n'ha acordat l'aprovació provisional, que incorpori les prescripcions següents:

- Cal preveure les reserves de zones verdes derivades de la desafectació dels xamfrans com a sistema viari d'acord amb l'article 100 del TRLUC, o bé eliminar l'ajust de la xarxa viària bàsica i la conseqüent desafectació dels xamfrans.

- Cal que l'apartat normatiu que es proposa, referent als aparcaments, contingui un articulat propi en relació amb l'àmbit de la present modificació.

- Cal esmenar les errades detectades e identificades a la part valorativa de l'informe tècnic i citades a continuació:

    - Pel que fa a l'apartat normatiu, el contingut dels article 3 i 4.4 de la normativa s'ha d'ajustar al contingut real del document a tràmit tant pel que es refereix al contingut del Pla especial com per les referències als plànols que comprèn el document.

    - D'altra banda s'ha d'ajustar la superfície total de l'àmbit en el quadre de superfícies de l'apartat 7.7 de la memòria i en l'article 4 de l'apartat normatiu de manera que totes les dades aportades en el document siguin coherents entre si.

Es redacta el present text refós per incorporar les prescripcions, fetes per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit Metropolità de Barcelona, de la següent manera:

- Es qualifica una part de la plaça Magdalena Trias com a parc i jardí urbà de nova creació de caràcter local (clau 6b) per donar compliment a les reserves de zones verdes derivades de la desafectació dels xamfrans com a sistema viari d'acord amb l'article 100 del TRLUC. Aquest ajust queda descrit i recollit al document comprensiu (apartats 1.1 i 1.4), la memòria (apartats 1.1; 6,1; 7.4; 7.7; 8.5; 9.7; 9.8; 11), la normativa (article 4) i plànols (o.02; o.03; o.05B).

- Es modifica la normativa en relació a l'aparcament que, mantenint la proposta de regulació específica, però reestructurant l'articulat per tal de crear un articulat propi en relació amb l'àmbit de la present modificació. Aquest ajust té com a resultat els articles 11, 12 i 13 en el sentit següent:

    - S'incorpora un nou article, l'11, que especifica l'àmbit d'aplicació dels nous articles 12 i 13, d'acord amb l'àmbit d'aquesta MPGM.
    - El nou article 12 incorpora una regulació específica per aquest àmbit en l'apartat 2 relativa a les ràtios de reserva d'aparcament que cal generar per edificis d'habitatge en diferents situacions.
    - El nou article 13 incorpora les modificacions en l'apartat 5, amb una ampliació de les situacions d'exoneració de l'obligació de la reserva d'aparcament, i la nova regulació en l'apartat 11 vinculada a l'exoneració de l'aparcament per als habitatges de protecció oficial que es generin fruit d'aquesta MPGM.
    - S'actualitza la numeració de la resta de l'articulat, fruit de la incorporació de dos nous articles.

- S'esmenen les errades relatives a l'article 3 i 4.4 de la normativa, i també s'han corregit la superfície total de l'àmbit per tal que sigui coherent entre el quadre de l'apartat 7.7 i el de l'article 4 de la normativa.

- Finalment, s'ha considerat que era convenient aportar una major claredat relativa a les condicions mínimes per a la ubicació de nous habitatges de protecció oficial en planta baixa en relació amb el total de la planta. Es un tipus de redactat similar al que aquesta mateixa normativa en el cas dels locals amb façana a carrer, que ajudarà a la seva aplicació i reforçant la seguretat jurídica d'aquesta casuística. En tot cas, no es tracta d'un canvi en el sentit de la proposta de regulació del document aprovat provisionalment, sinó una ampliació en la descripció normativa.

Índex general

0. TEXT REFÓS 3

Volum I. DOCUMENT COMPRENSIU 5

Volum II. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA 15

Volum III. NORMES URBANÍSTIQUES 67

Volum IV. PLÀNOLS 75

Volum V. MEMÒRIA SOCIAL 99

Volum VI. ESTUDI IMPACTE DE GÈNERE I COL·LECTIUS D'ATENCIÓ ESPECIAL 112

Volum I. DOCUMENT COMPRENSIU

1. RESUM DE LA MODIFICACIÓ 6

2. ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS 13

1. RESUM DE LA MODIFICACIÓ

1.1 OBJECTE, ÀMBIT I LINIES D'INTERVENCIÓ

OBJECTE
L'objecte d'aquesta Modificació puntual del Pla General Metropolità (en endavant MPGM) és definir una estructura viària clara i intencionada, per tal d'orientar la regulació de certs usos en planta baixa del casc urbà de Gavà.

La proposta es planteja com una evolució del model vigent a partir d'una visió de futur capaç d'afrontar les necessitats generals de la societat i en concret del municipi, com són:

- la protecció i foment del comerç de proximitat
- la millora de la vitalitat dels carrers
- el foment d'una mobilitat més sostenible i saludable
- el relligat del casc urbà amb el territori proper valuós tant natural com antropitzat
- l'increment progressiu de l'oferta d'habitatges assequibles
- la millora de les condicions d'habitabilitat i accessibilitat en planta baixa

ÀMBIT I INICIATIVA
L'àmbit objecte de la modificació és la totalitat del casc urbà residencial de Gavà. La superfície total de l'àmbit és de 1.845.196 m^2s. Tanmateix, la modificació de la qualificació urbanística del sòl afecta només el 7,8% de l'àmbit. En el conjunt de l'àmbit hi són d'aplicació les determinacions urbanístiques de la normativa d'aquesta MPGM.
La iniciativa d'aquest instrument de planejament urbanístic és de l'Ajuntament de Gavà.

LINIES D'INTERVENCIÓ
La millora de la qualitat urbana del casc urbà s'aborda amb aquesta MPGM mitjançant estratègies estructurals que comporten intervencions sistèmiques sense necessitat d'establir cap àmbit d'actuació específic. En aquest sentit, la MPGM no genera cap increment d'aprofitament ni estableix cap àmbit o sistema de gestió urbanística, sent d'aplicació directa tota la seva regulació. En síntesi, es proposen tres línies d'intervenció concretes:

Mesures vinculades a la definició d'una estructura comercial:

- Restringir la creació de nous habitatges en planta baixa amb façana a aquells carrers comercials que convé protegir.
- Generar dues noves subclaus per al sistema viari per matisar la protecció de l'activitat comercial d'acord amb dues situacions diferenciades:
  - la consolidació dels eixos comercials existents (nova subclau 5e)
  - el reconeixement d'altres carrers transversals per reforçar una xarxa comercial (nova subclau 5x)
- Admetre la creació d'habitatges assequibles en la subclau 5x, on l'activitat comercial no és tant generalitzada, per garantir la vitalitat dels carrers i evitar la presència de locals tancats de llarga durada.
- Permetre que el conjunt de carrers que no formen part d'aquesta estructura comercial, puguin potenciar el seu caràcter residencial amb més habitatges a nivell del carrer.

Mesures vinculades a l'ajust de la xarxa viària bàsica:

- Ajustar la xarxa viària bàsica al casc urbà de Gavà.
- Actualitzar de manera sistèmica, d'acord amb la nova xarxa viària bàsica, la distribució dels xamfrans.
- Crear una nova zona verda que doni compliment a les reserves derivades de la desafectació dels xamfrans com a sistema viari d'acord amb l'article 100 del TRLUC.

Mesures vinculades a regulacions qualitatives per al conjunt del casc urbà:

- Regular amb una normativa pròpia un aspecte concret de la reserva d'aparcament per corregir un efecte no desitjat que provoca la desertització de les plantes baixes en carrers de caràcter més residencial.
- Concretar algunes condicions d'habitabilitat i accessibilitat per a tots els habitatges que es produeixin en el casc urbà amb una mirada inclusiva.
- Generar una normativa relativa a la reserva d'aparcament, per atendre el supòsit específic de nous habitatges de protecció oficial en planta baixa, no atès fins ara.

1.2 LA COMPRENSIÓ INTER-ESCALAR DEL LLOC

Per poder posar en valor les capacitats del lloc és necessari comprendre'l. Per fer-ho, el document s'aborda, de manera recurrent i creuada, des de tres escales geogràfiques complementàries.

En primer lloc l'abast del propi àmbit que es correspon amb el casc urbà (escala intermèdia). Aquesta visió de conjunt és cabdal per analitzar les dinàmiques i relacions del conjunt de carrers, podent-los agrupar en categories coherents. Les formes de creixement que van estendre el casc antic es poden detectar en aquest tipus de lectura. Diferents tipologies edificades, geometries del mallat de carrers que canvien d'orientació o la pervivència d'alguns dels traçats antics, són alguns dels elements que s'han estudiat.

Destaca un dels elements fundacionals del nucli urbà de Gavà són les Mines Prehistòriques que tenen, aproximadament, 55.000 anys d'antiguitat i que es situen per sobre de la Plaça Catalunya. El centre històric compta amb la delimitació d'una illa de vianants amb un conjunt de carrers de gran dinamisme comercial i trobada social.

En un teixit urbà on domina l'alineació a vial típica dels cascs antics i els eixamples, les relacions entre volum construït (parc edificat) i espai lliure (places o carrers) són de màxima importància. Degut als seus orígens històrics i al seu procés d'eixamplament i densificació tan accelerada en els anys seixanta i setanta, les tipologies funcionals i les seves conseqüents densitats es barregen, amb cases de cos de crugies d'entre 5m i 6m, remuntes o petits blocs de dimensions força integrades, i blocs de pisos dels anys setanta amb una alta ocupació del sòl i alçades per sobre de la mitjana. També es mesclen els sistemes constructius que van des de murs de càrrega, pòrtics o plantes baixes aixecades sobre pilars. Tot i l'aparent homogeneïtat, també es diversa l'amplada de carrers (entre els 8m i 12m), etc.

Imatge aèria del casc urbà de Gavà en direcció al mar. Font: Google Earth

Cap al 1960, els nous barris edificats sense una planificació urbanística integradora prèvia van seguir la configuració de blocs de pisos separats per petits espais com el barri d'Ausiàs Marc, els pisos del Congres, Can Tintorer, Gavà-Nova. Amb l'arribada de la democràcia, es recupera la planificació urbanística i els barris nous, com Can Pere Bori, can Ribes i Gavà-oest, que acaben integrant-se en la trama urbana, juntament amb una millora progressiva dels estàndards urbans de la ciutat, tant des d'un punt de vista quantitatiu com qualitatiu.

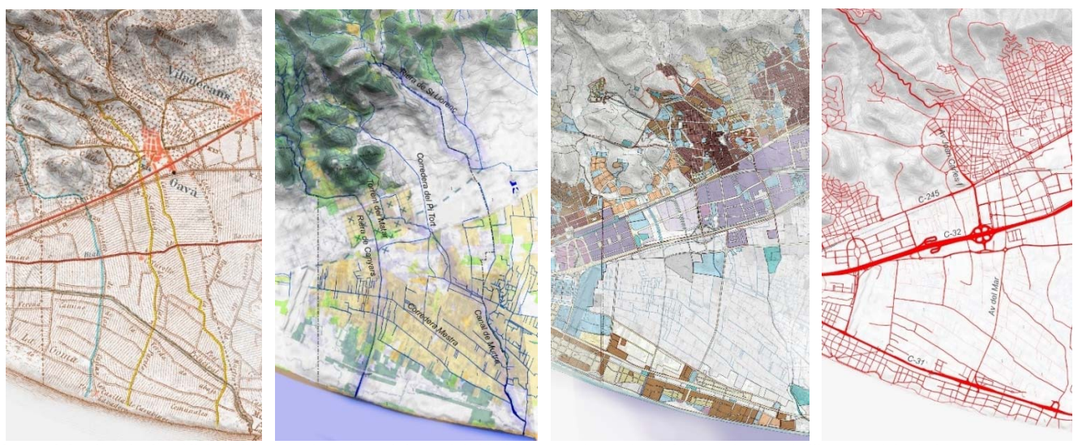
Alguns dels plànols d'anàlisi realitzats pel casc urbà (històric, voreres, arbrat i verd, antiguitat edificada).

És imprescindible realitzar també una lectura del carrer, com a subjecte individual és la més pròpia de la ciutadania i és la que permet comprovar, de manera més individualitzada i atenent a la percepció del lloc (escala humana), la diagnosi i propostes establertes des de la mirada de conjunt.

Tot paisatge urbà es conforma d'una combinació d'espais privats articulats a través d'un espai públic que els hi dona accés i que ofereix funcions complementàries. En aquest sentit, el valor de l'espai públic rau, no tant en el seu valor estètic, mida o representativitat, sinó en la capacitat de posar en relació i dotar de significat urbà a l'espai privat. Existeix, però, un tercera categoria que se solapa entre les dues anteriors i que és essencial per comprendre l'anàlisi del paisatge urbà i la seva possible transformació: els espais col·lectius. Són aquells espais de relació entre les persones com poden ser una botiga, un bar, un centres cívic, uns jardins, un equipament esportiu i molts altres. Tots ells conformen un catàleg d'espais a potenciar en un paisatge urbà que ha d'aspirar a ser divers, intens i complex. Alguns tenen un accés més obert i d'altres un major impacte visual, però tots són usats i percebuts de manera pública.

La planta baixa d'un carrer és fonamental per dotar de les funcions necessàries d'una ciutat que vulgui ser sostenible reforçant una mixtura d'usos i els recorreguts a peu i les relacions socials. Així, la presència de comerç, serveis i altres usos terciaris són cabdals en algunes zones de la ciutat. En d'altres, no són adients o no funcionen i per tant la seva inactivitat pot ser perjudicial. En aquest sentit, les plantes baixes actives serveixen també per aportar vitalitat, vigilància informal i qualitat urbana en certes àrees de la ciutat.

Per diferents motius, destaquen per sobre de la resta: la Rambla, de finals del segle XIX i que connecta de manera franca l'estació amb bona part del teixit urbà; l'Avinguda Joan Carles I com a principal via d'accés rodada des de la C-32 i que compta amb una qualitat paisatgística excel·lent; el carrer Santa Teresa com a travesser "modern" paral·lel al camí antic de Sant Pere.



Alguns dels plànols d'anàlisi realitzats pel conjunt del municipi i el seu encaix territorial (històric, espais lliures, teixits i vies

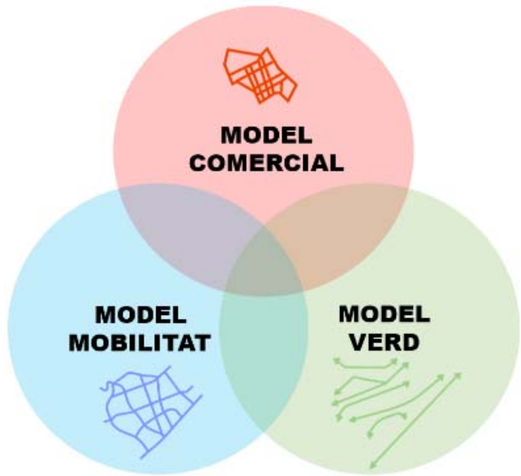
Finalment, és important no perdre de vista l'encaix del casc urbà amb la resta del municipi i el territori. La lectura de la gran escala mostra clarament com Gavà compta amb un ventall de paisatges veritablement ric – de manifest amb l'expressió popular "De tot tenim a Gavà: Platja, muntanya i pla"-. El terme municipal abasta les zones muntanyoses de la Serra de les Ferreres (pròximes al parc natural del Garraf), les bosses d'urbanitzacions de muntanya, el casc urbà residencial, la zona industrial, el pla agrícola, la pineda deltaica i la urbanització de Gavà mar en contacte amb la platja.

Algunes traces geogràfiques, naturals o antròpiques, són molt evidents, amb un impacte directe sobre la forma urbana i la qualitat de vida de les persones. Són vies de comunicació que travessen el municipi pel delta (C-31, C-32, B-210, C-245 i Rodalies). Però també n'hi ha de molt importants en sentit vertical i d'un caire natural i local (rieres de Canyars, Torrent del Matar, Corredera del Pi Tort i Riera de Sant Llorenç, i la pròpia avinguda del Mar, entre d'altres).

1.3 MODEL ESTRUCTURAL COM ESTRATÈGIA D'ANÀLISI I INTERVENCIÓ

Per construir un argumentari sòlid, que garanteixi l'interès públic de la proposta de planejament i la fonamenti tècnicament, es treballa en l'evolució del model urbà de Gavà. Aquest es defineix sobre tres estructures tant vitals com complementàries. Responen a funcions i necessitats que s'entrelliguen molt sovint en la ciutat: el comerç, la mobilitat i el verd. Són factors que influeixen en els fluxos, en els intercanvis, en la vitalitat i mixtura urbana en ocasions en un sentit positiu i en d'altres en negatiu. Evidentment, aquesta ambició estructural transcendeix el contingut normatiu del futur instrument de planejament. Tanmateix, aquesta estratègia permetrà orientar les propostes de regulació del pla i també algunes estratègies d'actuació física que se'n puguin derivar i que es puguin executar de manera parcial o tàctica però sempre garantint una visió de conjunt. Cal doncs evitar un abordatge de tipus sectorial del funcionament comercial que, aïllat, pugui entrar en contradicció amb altres aspectes o funcions importants per la ciutat, ja siguin existents o potencials.

La proposta parteix de la diagnosi de la situació actual, consolidant aquells elements que ja funcionen però també reforçant aquells que són potencials. Aquestes situacions de canvi, es troben sovint en una certa indefinició, fruit de la seva baixa consolidació o d'una heterogeneïtat de situacions que cal clarificar.



Estructura del verd i els espais lliures: el "pentagrama" que connecta el casc amb el paisatge

En l'actual context post pandèmic, la societat ha comprovat que necessitem ciutats no només més sostenibles sinó també més saludables. En aquest sentit, l'exigent confinament va obligar a canviar temporalment la nostra forma de viure, tensionant els nostres entorns més íntims i quotidians i evidenciant una sèrie de mancances que la vorà-gine, habitual del nostre temps, emmascarava. Necessitats de retrobament social, de contacte amb la natura, de gaudir d'espais oberts propers més qualitatius i més verds. Necessitats reactives front un moment convuls però que, de fet, poc a poc ja s'estaven internalitzant en les demandes socials i noves maneres d'utilitzar la ciutat. Tenir cura de l'estat físic i emocional o fer esport en parcs i carrers urbans, són alguns exemples més evidents.

Al casc urbà de Gavà, existeix una constel·lació de parcs i jardins força perimetral. A llevant, el Parc de Can Lluc o la plaça J.M. Batista i Roca, però també l'avinguda de la Riera de Sant Llorenç o la mateixa rambla, esdevenen els espais verds de referència. A ponent, el procés urbanitzador més recent ha permès aconseguir peces verdes molt més grans que funcionen en conjunt com un veritable pulmó verd de la ciutat. Es tracta del parc del Calamot, el parc del Mil·lenni, els jardins Tomás y Valiente i tot l'entorn de l'Avinguda Joan Carles I. A nivell intern en canvi, el casc compta amb molts pocs carrers arbrats i zones enjardinades. En sentit horitzontal tenim l'Avinguda Eramprunyà, el carrer Sant Lluís, el carrer Sant Pere i el Passeig de Joan Maragall. En sentit vertical, tenim l'avinguda Diagonal i el carrer de la Riera de les Parets. En conclusió, el casc urbà compta amb quatre eixos verds verticals força clars però deslligats en el sentit transversal. Aquesta mancança en la transversalitat d'aquest sistema es detecta també en l'escala territorial. En aquesta escala, s'evidencia amb més força encara la potencialitat de relligar les dues columnes vertebrals del municipi: la Riera de Canyars, com element natural més valuós, i l'avinguda del Marc, com a gran passeig que connecta el casc amb la platja.

La proposta desvetlla tot un seguit de traces horitzontals que s'infiltren cap els espais oberts del Pla de Queralt, el futur barri de ponent i les urbanitzacions de muntanya. Una infraestructura verda que s'apropia de l'estructura de carrers preexistent com un "pentagrama" esquitxat de peces verdes, des de les que la presència de verd pot estirar-se incrementar la seva biodiversitat dins del casc urbà. Eixos verds que ofereixin una mobilitat a peu domèstica però que també faciliti l'intercanvi amb els espais oberts amb una mobilitat vinculada al lleure i l'esport. Un relat que es pot estendre per la resta del municipi, posant en ressonància altres traces paisatgístiques existents o potencials (el passeig marítim, entorn de la C31, les diferents correderes i camins del delta, antiga carretera de València o la transformació de la C-245.

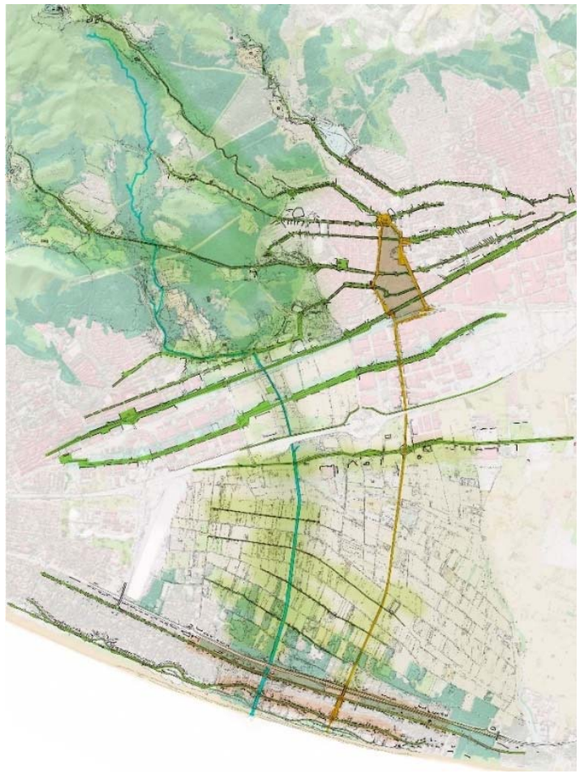
És possible ampliar la influència ecològica del paisatge natural cap a la xarxa de carrers i d'espais verds de la ciutat. En aquesta línia, els espais públics poden esdevenir espais bioclimàtics, amb paviments drenants (SUDs), més arbrat, etc. Un caràcter capaç de transcendir els seus propis límits, infiltrant-se entre els edificis i espais interiors de la ciutat. Posar en valor els espais verds de vora del casc urbà existents com veritables espais centrals d'aquest sistema capil·lar.

Un nou paisatge més híbrid i dialogant, que pot esdevenir un vector qualitatiu pel casc urbà de Gavà. Nous biòtops per a la matriu biofísica amb nous nodes per a una territori més circular i sostenible.

El pentagrama verd proposat pel casc urbà es composa dels següents carrers (de nord a sud): avinguda l'Eramprunyà, carrer Sant Lluís, carrer Santa Teresa, carrer del Centre, carrers de Joan Martorell, Joan Maragall i Fortià Casanovas, i la C-245.

La MPGM no delimita de manera específica aquesta proposta estructural verda, però si d'una manera implícita en la proposta d'estructura comercial, reforçant els seus eixos horitzontals per sobre dels verticals. Seran eixos molt més rics i interessants amb aquesta condició verda i paisatgística per atraure la ciutadania que reforci el comerç de proximitat i la cohesió urbana del casc urbà.

Proposta d'estructura "pentagrama verd"



Encaix municipal dels travessers relligats per Av del Mar i Riera de Canyars

Estructura de la mobilitat: una "malla metropolitana" més esponjada i equilibrada

Al llarg de la segona meitat del segle XX, l'expansió del cotxe va produir una transformació radical dels carrers urbans. L'especialització dels carrers en favor del cotxe, estenent les calçades i aparcaments arreu, i la subordinació dels altres modes de transport va coronar el cotxe com el mode més eficient des d'una lògica origen-destí. Sota aquest paradigma, la xarxa viària s'ha estructurat segons el nivell de servei ofert al vehicle privat: vies estructurants, primàries, secundàries i locals. Avui en dia la societat te clar, almenys de manera col·lectiva, els efectes negatius d'aquest model i la necessitat d'afrontar una mobilitat molt més sostenible. Necessitem una mobilitat que prioritzi els fluxos de persones, i no només el vehicle privat, a través de la mobilitat activa i el transport públic. Tot aquesta transició passa també per promoure una mobilitat més equitativa i inclusiva. Atendre no només a les diferents condicions sòcio-econòmiques, de gènere o d'origen, sinó a les múltiples situacions vitals (estar estudiant; estar jubilat; estar a l'atur; estar malalt; estar sol; fer turisme; haver de cuidar altres persones i un llarg etc.) que desborden el perfil clàssic del treballador mig. L'estudi ha analitzat el caràcter actual i les previsions del pla de mobilitat urbana municipal. Es reconeixen tres situacions ben diferenciades respecte a la mobilitat urbana.

La més transcendent per aquest document és la que es produeix a nivell intern. Cal promoure relacions més creuades de les necessitats quotidianes entre els diferents barris. En aquest sentit, el casc urbà de Gavà compta amb una morfologia (dimensió, relleu, mallat de carrers) òptim per garantir l'accés a peu pràcticament a tot arreu en menys de 15 minuts. Cal potenciar aquesta mobilitat interna a peu, pacificant estratègicament alguns carrers que serveixin de vies molt més amables i esdevenen referencials per moure's caminant. En aquesta línia, categoritzar una xarxa interna de mobilitat rodada més equilibrada, que esdevingui més racional i esponjada podrà servir per alliberar una bona part del trànsit en tota la resta de carrers. Aquesta categorització no te per què condicionar el caràcter comercial dels carrers ni implicar una major saturació de cotxes. Així, existiran carrers més francs pel trànsit i el comerç i d'altres més pacificats que també comptin amb comerç en planta baixa.

A nivell extern, per desplaçar-se cap al territori metropolità, existeixen canals d'alta capacitat que haurien de ser perfectament solvents (tren i autovies). A aquesta escala, caldria millorar el servei de transport públic a través de la xarxa de rodalies, i ampliar l'oferta de busos metropolitans (BRT a la C245 i busos llançadora per la C32).
A nivell intermedi, existeix una forta mobilitat per enllaçar el casc amb aquests canals d'alta capacitat però també per moure's a la resta del municipi, en àmbits més allunyats (urbanitzacions de muntanya o de mar). Aquesta xarxa és clara però certament cal desdoblar alguns dels seus trams molt saturats en hora punta, Avinguda Joan Carles I.

El model de mobilitat proposat recull l'estructura urbana i social plantejada pel Pla Director Urbanístic Metropolità (en endavant PDUM).

Proposta d'estructura de mobilitat del PMUS vigent i Xarxa viària bàsica vigent.
Font: elaboració pròpia a partir de la xarxa viària proposada pel PMUS i de la definició del planejament urbanístic vigent

Proposta d'estructura de mobilitat "malla metropolitana". Font: elaboració pròpia

Estructura comercial: una "espina" que protegeix i s'estén estratègicament

L'evolució dels hàbits de consum com a conseqüència de la importació dels models americans, la progressiva franquiciació o el creixement del comerç electrònic, impulsat per la pandèmia, són factors que incideixen en les estructures comercials urbanes d'arreu. Un dels principals efectes sobre la forma urbana és el fenomen de l'abandonament comercial que, en certs àmbits es mostra d'una manera molt acusada i genera paisatges de persianes baixades de difícil regeneració. A Gavà, s'ha detectat aquesta dinàmica de refredament en algunes àrees del seu sistema comercial. Existeix un parc de sostre en planta baixa que pel moment no disposa de sortida en el mercat immobiliari com a usos terciaris i que segons la normativa vigent, podrien canviar el seu ús cap a residencial.

La protecció urbanística comercial ajudarà a garantir la pervivència del teixit econòmic local vinculat molt estretament amb la pròpia població de Gavà. Una protecció front altres usos que poden arribar a ser més lucratius com l'habitatge i que en la normativa vigent estan permesos. Però la protecció d'aquest teixit comercial és clau també per la ciutat. El comerç ajuda a recosir els barris, a augmentar la vitalitat i la seguretat, a dotar-los d'una major cohesió urbana i social, a reduir els desplaçaments en cotxe i millorar els hàbits saludables i de consum responsable. La radiografia del grau d'inactivitat del comerç urbà pot apuntar una lectura proporcional del nivell de consolidació o desertització comercial. Però aquest anàlisi en cap cas s'ha de llegir com una imatge finalista o fixa. En alguns eixos comercials d'èxit, la pressió immobiliària promou una substitució més ràpida de les activitats que no acaben de prosperar. Aquest fet provoca que, en aquests casos, sempre hi hagi un percentatge de locals buits que de fet estan en rotació constant per a la implantació de noves oportunitats. En d'altres casos, els locals buits són fruit d'una normativa urbanística voluntariosa però fallida que havia eximit de construir l'aparcament en la pròpia parcel·la amb la condició de generar comerç en planta baixa. En d'altres casos la baixa consolidació urbanística, tant de les parcel·les com d'una urbanització genèrica, minven la capacitat d'un carrer d'acollir més comerç.

La proposta planteja una figura que reconeix aquells traçats on la dinàmica comercial es troba ja consolidada i també reforça el contacte amb els espais públics de referència i equipaments del municipi. L'estructura comercial s'estén en forma de "espina" des del centre històric i l'illa de vianants cap a la resta de l'eixample -àrea nord-est- per garantir el comerç de proximitat a la resta de barris més residencials. Aquest gest, es formalitza posant en valor antics traçats històrics. En concret es plantegen tres tipus de component:

· Element troncal de l'estructura: la Rambla ; carrer de Sant Martí; carrer Manuel de Falla,

· Els carrers horitzontals són (de nord a sud): l'Avinguda de l'Eramprunyà, carrer Sant Lluís; carrer Santa Teresa; carrer del Centre; carrer de Sant Pere, Passeig de Joan Maragall; carrer Apel·les Mestres; C245 (tram centre)

· Els carrers verticals són (d'est a oest): carrer Major; carrer Fortià Casanovas; carrer de Sant Nicasi; carrer Sant Josep Oriol; carrer Colomeres; carrer Montflorit; Avinguda Diagonal; carrer Guifré el Pilós; carrer Manuel de Falla; carrer de la Indústria.

Aquesta proposta de model comercial és coherent amb la proposta de mobilitat i d'estructura verda quedant reforçades. A nivell de regulació aquestes dues situacions es concreten amb la proposta de dues qualificacions viàries que fixen el model d'una manera clara i potent.

Mapa de la situació actual de les activitats

Comerç de primera necessitat
Restauració i oci
Comerç de bens i serveis
Locals comercials tancats

Mapa diagnosi comercial

Proposta d'estructura comercial "espina"

1.4 PROPOSTA DE REGULACIÓ URBANÍSTICA

Mesures estructurals

AJUST DE LA XARXA VIÀRIA BÀSICA

La xarxa viària bàsica constitueix el conjunt de la xarxa de vials que garanteixen la distribució de vehicles, tant de mobilitat privada com de transport públic, amb la resta de la ciutat i entorn proper. Així, la identificació de la xarxa viària bàsica proposada queda reflectida en el plànol d'ordenació o.1, d'acord amb el model de mobilitat plantejat i també en el esquema adjunt.

La xarxa viària bàsica proposada recull la proposta de model de mobilitat plantejat. Aquest es fonamenta amb l'estructura viaria proposada pel Pla Director Urbanístic Metropolità. Aquesta xarxa estructuradora, configurada per avingudes, carrers i connectors metropolitans, en terminologia del PDUM, és adequada a les necessitats de mobilitat actuals i futures, a partir del nou paradigma de la mobilitat sostenible. En aquest sentit, cal aclarir que, d'acord amb aquest nou prisma de la mobilitat, molts d'aquests carrers poden comptar també amb una funció cívica, comercial o verda. Així, en cap cas, la determinació de la xarxa viària bàsica serà incompatible amb la implantació equilibrada d'accions per a reforçar aquestes altres funcions, coherents amb el model plantejat i la proposta de qualificació viària. El PDUM compta amb estudis de mobilitat profunds i detallats que fonamenten aquesta proposta i que en el cas del casc urbà de Gavà respon perfectament al rol que en el seu moment el PGM assignava a la xarxa viària bàsica.

Morfològicament, la proposta de xarxa viària bàsica, reconeix l'avinguda metropolitana de la C-245, que relliga tots els municipis del Delta i que continua per la Ronda de Dalt de Barcelona amb el nom conjunt de "Travessera Metropolitana". A un nivell intermedi, la proposta reconeix i fixa l'estructura que ha de resoldre la mobilitat d'intercanvi (d'entrada i sortida del casc i també de pas cap altres punts del municipi) amb l'anell bidireccional, desdoblat per ponent (c/ Argila). En concret, aquesta anella passa pels carrers de l'Argila, l'avinguda Joan Carles I, Rambla Pompeu Fabra, c/ Joan I i l'avinguda de la riera de Sant Llorenç. A nivell intern, es proposa homogeneïtzar tota la xarxa de carrers de distribució veïnal per tal de clarificar el seu funcionament i repartir el seu servei i impacte. Dins d'aquesta anella, es reconeix com a carrer estructurant el carrer Sant Lluís per la seva capacitat de continuar cap a Viladecans pel carrer Rosa Luxemburg. A més, és la única via potent que travessa el casc sense tallar l'illa de vianants ni la rambla.

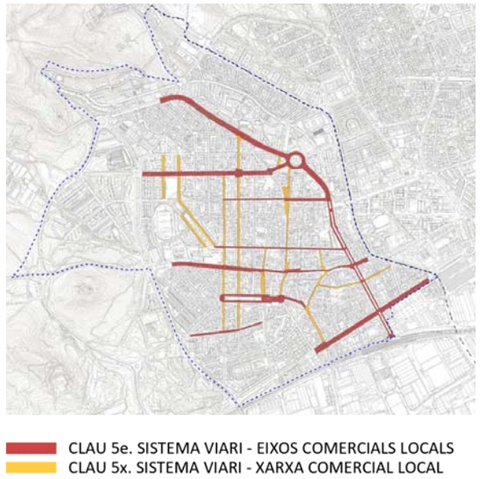
Quantitativament, la xarxa viària bàsica proposada suposa un 26,7% de la superfície del conjunt del sistema viari en l'àmbit de la MPGM, en relació al del 47% del planejament vigent. En relació a la xarxa viària bàsica vigent, es produeix una clara reducció amb una proporció amb el conjunt del casc urbà passant del 13% del sòl al 7,7% del sòl. Concretament la superfície amb la funció de xarxa viària bàsica proposada és de 141.756 m^{2}s.

Proposta de xarxa viària bàsica. Font: elaboració pròpia

QUALIFICACIÓ DEL SISTEMA VIARI I REGULACIÓ D'USOS EN IMMOBLES CONFRONTANTS

Es proposa diferenciar dos subsistemes dins de l'espai viari i regular els usos que hi donen front en coherència. La delimitació d'aquests subsistemes queda reflectida en els plànols o.2, o.3 i o.5.

La resta de carrers que no es modifiquen, mantenen la seva qualificació vigent, que globalment és de sistema viari (clau 5 genèrica).



Proposta de nova qualificació viària. Font: elaboració pròpia

Quantitativament s'han identificat 1.063 parcel·les confrontants amb el conjunt de carrers proposats, del total de 3.188 parcel·les ubicades en l'àmbit de la MPGM. Així, per altra banda, en tota la resta de carrers qualificats de manera genèrica com a clau 5, què són la majoria dels carrers que conformen el sistema viari del casc urbà, es seguirà admetent l'ús d'habitatge en planta baixa.

- **Sistema viari – eixos comercials locals (clau 5e)**

  La seva funcionalitat bàsica serà consolidar la seva bona dinàmica comercial de proximitat, per garantir la seva pervivència i dinamització front a altres usos que poden ser més lucratius a nivell immobiliari com és el cas de l'habitatge.

  La seva delimitació pren la forma d'espina en la que la Rambla exerceix el rol troncal i tot un seguit d'eixos horitzontals conformen un seguit d'espines que pretenen consolidar i ampliar la influència cap a àmbits menys dotats d'activitat. S'identifica en els plànols d'ordenació d'aquesta MPGM amb la clau 5e.

  La superfície de sòl que l'MPGM qualifica amb aquest subsistema viari és de 101.312 m²s (19% del sòl viari i 5,5% de l'àmbit de la MPGM).

  Aquesta limitació pretén afavorir el manteniment de les activitats urbanes actuals que ocupen els locals actius i també per afavorir que noves activitats s'instal·lin en els locals que actualment estan buits, en les plantes baixes dels edificis que donen front a aquest subsistema.

  Pel que fa als usos, es proposa la no admissió de nous habitatges en la façana a carrer de les plantes baixes confrontants amb aquesta clau 5e. Així, l'ús dominant en les plantes baixes d'aquests carrers seran els vinculats a l'activitat econòmica i als serveis en general.

- **Sistema viari – xarxa comercial local (clau 5x)**

  La seva funcionalitat bàsica serà dinamitzar l'activitat comercial de proximitat per crear una xarxa comercial de proximitat més continua i cohesionada. Així, són majoritàriament eixos verticals complementaris als que queden definits per la clau 5e i no compten amb el mateix grau de consolidació comercial.

La seva delimitació conforma tot un seguit de travessers a la espina plantejada pels eixos comercials locals, de tal manera que es configura una xarxa més relligada i sòlida.
La superfície de sòl que l'MPGM qualifica amb aquest subsistema viari és de és de 45.746 m²s (8,6% del sòl viari i el 2,5% de l'àmbit).

Pel que fa als usos, es proposa la no admissió de nous habitatges de renda lliure en la façana a carrer de les plantes baixes confrontants amb aquesta clau 5x. Així, l'ús dominant en les plantes baixes d'aquests carrers seran els vinculats a l'activitat econòmica, als serveis en general i el dels habitatges de protecció oficial. Així, s'admet la implantació de nous habitatges només en el cas que es tracti d'habitatges de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric. L'ús d'habitatge protegit s'estarà al que es determina en l'article 5 de les normes d'aquesta MPGM.

L'admissió de nous habitatges protegits en planta baixa, amb façana a carrer, en substitució de locals sense activitat, es planteja davant del risc que la restricció de nous habitatges en planta baixa pugui generar un efecte negatiu que esdevingui la consolidació de persianes baixades per un llarg període de temps. Aquesta opció pretén afavorir alternatives a la dinàmica comercial, mitjançant la creació de nous habitatges en règim de protecció oficial. Aquesta modalitat permetrà ampliar progressivament l'oferta d'habitatges assequibles en el sòl urbà consolidat i més interior, molt necessari segons l'anàlisi de la ubicació i demandes d'habitatges asse-quibles fet pel Pla Local d'Habitatge de Gavà. De fet, aquesta estratègia queda contemplada dins del propi PLH.

Quantitativament s'han identificat 528 parcel·les amb aquesta condició del total de 3.188 parcel·les ubicades en l'àmbit de la MPGM.

Condicions comunes per la clau 5e i 5x:

En els dos subsistemes proposats, els locals d'activitat econòmica o serveis hauran de complir les següents condi-cions:

a. La profunditat mínima del local d'activitat econòmica o serveis serà de 6 m respecte la façana. En la façana a carrer s'admetran, banda de l'ús comercial, únicament els accessos estrictament necessaris a la resta d'usos de la parcel·la.
b. La superfície mínima útil del local d'activitat econòmica o serveis serà de 30 m2st.
c. La proporció mínima de superfície construïda dedicada al local d'activitat econòmica o serveis serà del 60% de la planta baixa.

Com a excepció, s'admet la implantació de nous habitatges quan existeixi, en les fitxes respectives del Catàleg, una protecció patrimonial, individual o de conjunt que ho dispensi per tal de mantenir la seva configuració tipològica.

Respecte les parcel·la ubicades en cantonada, la determinació de la condició de front respecte les qualificació 5e es farà d'acord amb la ubicació precisa de l'entitat on el localitzi l'ús en qüestió de tal manera que contacti direc-tament amb aquest el sistema viari, amb independència d'on es produeixi el seu accés i de la dimensió d'aquest front.

Mesures addicionals específiques d'aplicació en el conjunt el casc urbà

RECOMANACIONS RESPECTE A LA MOBILITAT I L'ESPAI PÚBLIC DE L'ESTRUCTURA COMERCIAL
Es plantegen a continuació un seguit de recomanacions per a la millora del conjunt d'espais públics vinculats amb l'estructura d'activitat proposada, vinculada als eixos comercials locals (5e) i a la xarxa comercial local (clau 5x). Aquests criteris permetran incidir en la millora mobilitat per fer-la més sostenible i en la millora del conjunt de l'espai públic per fer-los més qualitatius, segurs i inclusius. Les temàtiques plantejades són les següents:
- Dimensions de pas pels vianants:
- Localització de mobiliari i àrees d'activitats
- Il·luminació nocturna:
- Paviments segurs, resistents i accessibles
- Priorització dels vianants per sobre dels vehicles:
- Estacionament i espais de càrrega i descàrrega de mercaderies

ACTUALITZACIÓ DELS XAMFRANS

D'acord amb la normativa urbanística vigent aplicable en aquest àmbit i amb la proposta de xarxa viària bàsica, s'actualitza de manera sistèmica l'afectació de cantonades edificades per xamfrans.
En conseqüència a aquesta actualització, els canvis respecte l'afectació vigent són els següents.

Alineacions en xamfrà que es substitueixen sistemàticament per alineacions en cantonada, sempre i quan no hi hagi una ordenació que trenqui l'alineació pel canvi de sistema d'ordenació o la presència d'un sistema públic que resolgui la cantonada d'una altra manera:

- c/ Montflorit amb c/ Santa Teresa, les quatre cantonades.
- c/ Montflorit amb c/ dels Tresols, dues cantonades al costat oest.
- c/ Montflorit amb c/ del Centre, dues cantonades al costat est.
- c/ Montflorit amb c/ de Sant Pere, dues cantonades al costat sud.
- c/ Montflorit amb c/ de Passeig Joan Maragall, la cantonada nord-est i la sud-est.
- c/ Sant Joan amb c/ Santa Teresa, les quatre cantonades.
- c/ Sant Joan amb c/ del Centre, tres cantonades nord-est, nord-oest i sud-oest.
- c/ Sant Josep Oriol amb c/ de Sant Pere, cantonada nord-oest.
- c/ Riera de les Parets amb Plaça de l'Església, cantonada sud-est.
- c/ Mare de Déu dels Dolors amb carrer Santa Teresa, les dues cantonades del costat est.
- c/ Montflorit amb avinguda de l'Eramprunyà.
- c/ Montflorit amb avinguda Joan Carles I.
- c/ Sant Joan amb avinguda de l'Eramprunyà.
- c/ Riera de les Parets amb C-245.

Cruïlles de xarxa viària bàsica que es mantenen dins del casc urbà:

- c/ Sant Lluís amb avinguda Joan Carles I. Existeix una zona verda a banda i banda que separa sobradament les cantonades edificades de la cruïlla en calçada, resolta a més amb una rotonda. No es necessari doncs cap tipus de xamfrà.
- Avinguda Joan XIII (continuació del c/ Sant Lluis) amb Avinguda Riera de Sant Llorenç. Pel costat del municipi de Gavà, existeix una zona verda i un equipament que separa sobradament les cantonades edificades de la cruïlla en calçada, resolta a més amb un petit giratori. No es necessari doncs cap tipus de xamfrà.

Creació d'una nova zona verda com a estàndard del nou sostre resultat de la desafectació sistemàtica dels xam-frans

D'acord amb les reserves de zones verdes derivades de la desafectació dels xamfrans com a sistema viari establer-tes en l'article 100 del TRLUC, es proposa la qualificació de parc i jardí urbà de nova creació de caràcter local (clau 6b) una part de la plaça Magdalena Trias, situada en la confluència dels carrer de Sant Nicasi, carrer Santa Teresa i carrer de Begues. Aquesta qualificació té una superfície de 518 m2s, superior en 8 m2s als estàndards mínims (510 m2s que es corresponen amb el 20% dels 2.550 m2st que es generen amb la desafectació). La seva qualificació vigent és de sistema viari i la seva titularitat és pública.

AJUST NORMATIU SOBRE ELS APARCAMENTS

Respecte la previsió d'aparcaments en edificis i les seves regles definides en els articles 298 i 299, del Text refós dels articles 298, 299 i 300 de les normes urbanístiques del Pla general metropolità modificats al terme municipal de Gavà aprovades el 27 de març de 2009, vigent en l'àmbit d'aquesta MPGM, es proposa el següent:

Es crea un articulat propi en relació amb l'àmbit de la present modificació, que són l'article 11, 12 i 13 de la normativa d'aquesta MPGM.

- L'article l'11, especifica l'àmbit d'aplicació de la proposta de regulació d'aquesta MPGM en relació a l'aparcament, continguda en els articles 12 i 13, d'acord amb l'àmbit d'aquesta MPGM.
- L'article 12 incorpora una regulació específica per aquest àmbit amb un apartat relatiu a les ràtios de reserva d'aparcament que cal generar per edificis d'habitatge en diferents situacions.
- L'article 13 regula les situacions d'exoneració per a la reserva d'aparcament que inclou, entre d'altres, l'exoneració de l'aparcament per als habitatges de protecció oficial que es generin fruit d'aquesta MPGM.

Propostes per a la millora de de l'habitabilitat i l'accessibilitat dels habitatges en planta baixa

L'article 225 de les Normes Urbanístiques de PGM, defineix la regulació de la planta baixa dels edificis. Així mateix, com s'ha descrit en l'apartat 5.11, el Decret d'Habitabilitat i accessibilitat estableix les condicions mínimes per a l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat d'un habitatge. Tanmateix, hi ha algunes qüestions que poden precisar-se i que milloraran encara més la qualitat i les condicions dels habitatges ubicats en planta baixa, amb independència del seu règim de tinença o modalitat.

Al tipus d'ordenació en edificació plurifamiliar s'estableixen diferents condicions per a l'admissió d'habitatges a planta baixa que es poden agrupar en els següents conceptes:

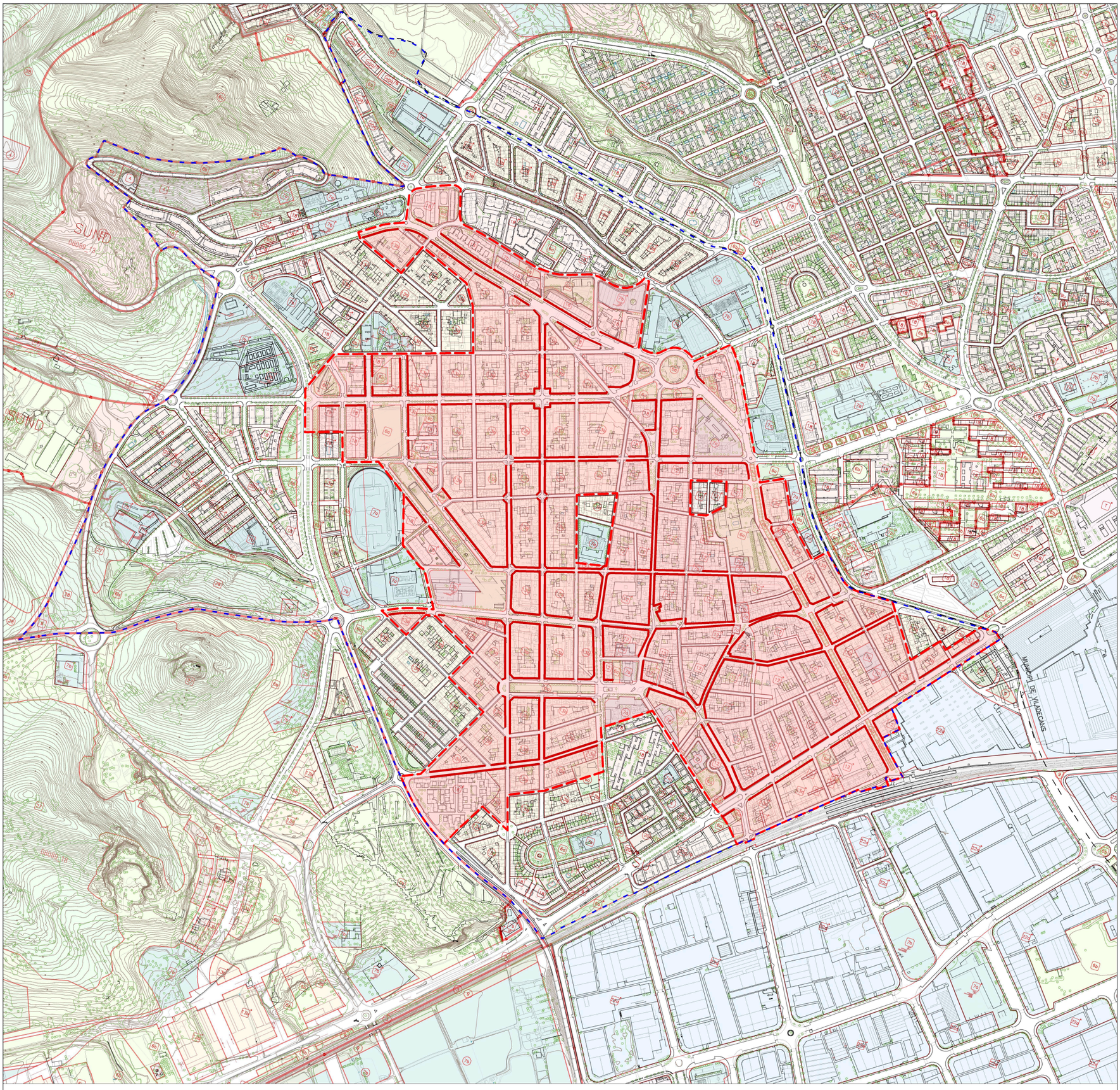
- Condicions generals
- Il·luminació i ventilació
- Accessibilitat
- Situacions en planta altell

2. ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

S'inicia el termini de Suspensió d'atorgament de llicències urbanístiques de canvi d'ús, o de reforma i canvi d'ús, per a la transformació de locals d'oficines, industrials, comercials, o d'altre tipus, en habitatge o ús residencial, a l'empara dels articles 73 i 74 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, pel període d'un any, o fins a l'aprovació definitiva del present Pla, si és abans.

S'adjunta a continuació un plànol que delimita l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitació de procediments. El plànol conté l'àmbit de la MPGM a més de l'àmbit subjecte de suspensió de llicències i tramitació de procediments. Aquest segon àmbit inclou totes les illes que tenen contacte amb els diferents carrers que es qualifiquen amb una nova subclau i que generen condicionants respecte dels usos en les seves plantes baixes. Per facilitar la lectura del plànol, s'han incorporat també els fronts d'aquestes plantes baixes. A continuació es llista la relació de totes les adreces (carrer i números postals) que concretament quedarien afectades per aquesta suspensió:

- C245, del número 2 al 86 i del número 35 al 117.
- la Rambla, del número 4 al 122 i del número 7 al 75.
- Plaça de J. M. Batista i Roca, del número 2 al 8.
- Tot el carrer Indústria.
- Tot el carrer de Mare de Déu de la Mercè.
- Tot el carrer Major.
- Tot el carrer dels Màrtirs del Setge de 1714.
- Tot el carrer de Viladecans.
- Tot el carrer Fortià Casanovas.
- Tota la plaça de Mossèn Jacint Verdaguer.
- Tot el carrer de la Generalitat de Catalunya.
- Tot el carrer de la Rectoria.
- Tota la Plaça de la Bogeria.
- Tot el carrer de Sant Nicasi.
- Tota la plaça de Magdalena Trias.
- Tot el carrer de Sant Pere.
- Plaça Major
- Carrer de Salvador Lluch del número 1 al 21 i del 2 al 20.
- Tot el carrer del Centre.
- Carrer de Santa Teresa del número 1 al 27 i del 2 al 34.
- Carrer Sant Lluís del 1 fins el 59 incloent el tram i del número 2 al 66, incloent les parcel·les sense número postal en aquest carrer fins cantonada amb avinguda Joan Carles I.
- Tota la plaça de la Font Groga.
- Carrer de Colomeres del numero 15 fins el 179 i del 14 fins el 158.
- Tot el carrer Sant Josep Oriol.
- El carrer Sant Joan des del número 1 fins el 25 i del 2 fins el 12B.
- El carrer de Montflorit des el número 47 fins el 155 i del 40 fins el 154.
- Tot el Passeig de Joan Maragall.
- Tota la Plaça de l'Església.
- El carrer d'Apel·les Mestres del número 1 fins 65 el i del 10 fins el 76.
- Tota l'avinguda Diagonal.
- Tota la plaça Pere Marc.
- Tot el carrer Manuel de Falla.
- Tot el carrer de Guifré el Pelós
- Tot el carrer de Sant Pau.
- L'avinguda de Joan XIII del número 1 al 3.
- Tota la plaça Catalunya.
- L'avinguda de l'Eramprunyà del número 1 al 79 i del 2 al 46.



Relació de totes les adreces (carrer i números postals) afectades per aquesta suspensió:

- C245, del número 2 al 86 i del número 35 al 117.
- la Rambla, del número 4 al 122 i del número 7 al 75.
- Plaça de J. M. Batista i Roca, del número 2 al 8.
- Tot el carrer Indústria.
- Tot el carrer de Mare de Déu de la Mercè.
- Tot el carrer Major.
- Tot el carrer dels Màrtirs del Setge de 1714.
- Tot el carrer de Viladecans.
- Tot el carrer Fortià Casanovas.
- Tota la plaça de Mossèn Jacint Verdaguer.
- Tot el carrer de la Generalitat de Catalunya.
- Tot el carrer de la Rectoria.
- Tota la Plaça de la Bogeria.
- Tot el carrer de Sant Nicasi.
- Tota la plaça de Magdalena Trias.
- Tot el carrer de Sant Pere.
- Plaça Major
- Carrer de Salvador Lluch del número 1 al 21 i del 2 al 20.
- Tot el carrer del Centre.
- Carrer de Santa Teresa del número 1 al 27 i del 2 al 34.
- Carrer Sant Lluís del 1 fins el 59 incloent el tram i del número 2 al 66, incloent les parcel·les sense número postal en aquest carrer fins cantonada amb avinguda Joan Carles I.
- Tota la plaça de la Font Groga.
- Carrer de Colomeres del numero 15 fins el 179 i del 14 fins el 158.
- Tot el carrer Sant Josep Oriol.
- El carrer Sant Joan des del número 1 fins el 25 i del 2 fins el 12B.
- El carrer de Montflorit des el número 47 fins el 155 i del 40 fins el 154.
- Tot el Passeig de Joan Maragall.
- Tota la Plaça de l'Església.
- El carrer d'Apel·les Mestres del número 1 fins 65 el i del 10 fins el 76.
- Tota l'avinguda Diagonal.
- Tota la plaça Pere Marc.
- Tot el carrer Manuel de Falla.
- Tot el carrer de Guifré el Pelós
- Tot el carrer de Sant Pau.
- L'avinguda de Joan XIII del número 1 al 3.
- Tota la plaça Catalunya.
- L'avinguda de l'Eramprunyà del número 1 al 79 i del 2 al 46.

Llegenda:

ÀMBIT MPGM

ÀMBIT DE LA SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

FRONTS DE PARCEL·LES SUBJECTES DE LA SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAXIS URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

Escala gràfica i orientació:

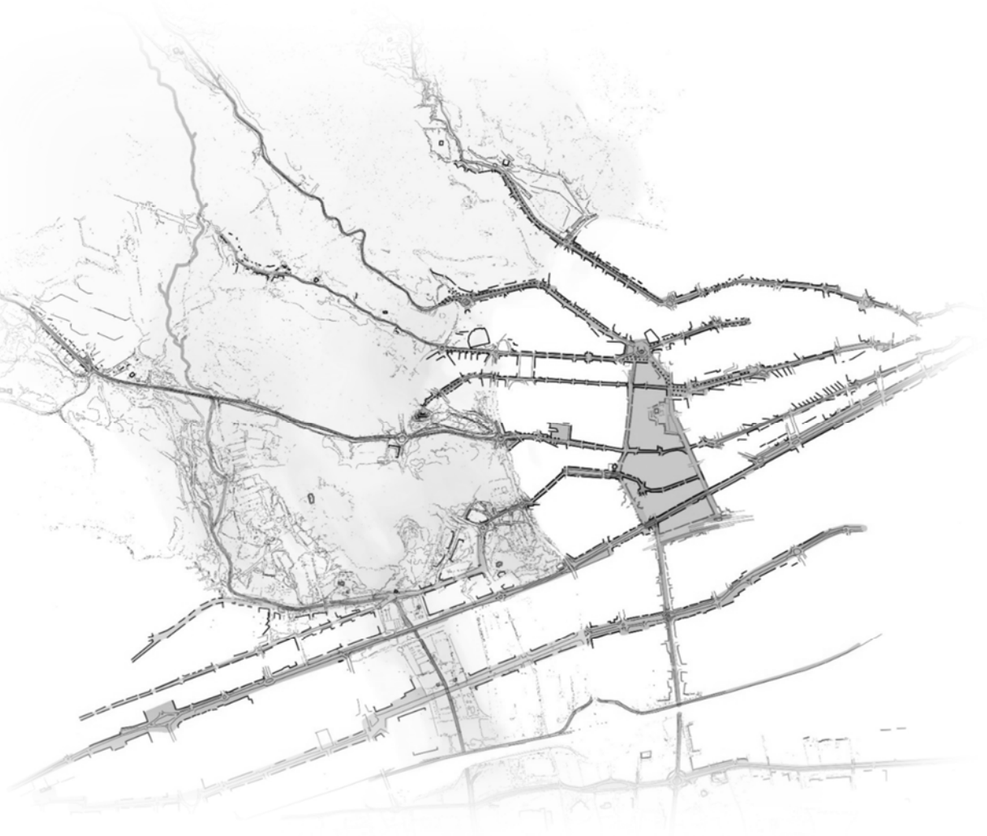
1:8.000 (A3)

ampliació 1:4.000 (A1)

0 50 100 150 m

Identificació:

i.00



Volum II. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1. OBJECTE, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT 16
2. ÀMBIT 17
3. ANTECEDENTS 18
4. MARC NORMATIU 19
4.1 Legislació aplicable
4.2 Planejament territorial i sectorial
4.3 Planejament urbanístic
5. ANÀLISI I DIAGNOSI 25
5.1 Metodologia: tres escales i tres vessants
5.2 Lectura inter-escalar
5.3 El verd urbà
5.4 La mobilitat
5.5 El comerç de proximitat
5.6 Evolució del planejament vigent
5.7 Estructura de la propietat
5.8 Problemàtica amb la regulació de l'aparcament
5.9 Afectacions viàries de cantonades
5.10 Necessitats d'habitatge assequible
5.11 Condicionants per al canvi d'ús de locals a nous habitatges
5.12 Riscos i afectacions sectorials
6. OBJECTIUS I MODEL ESTRUCTURAL PLANTEJAT 45
6.1 Objectius
6.2 Model estructural
7. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES PROPOSTES DE LA MODIFICACIÓ 50
7.1 Ajust de la Xarxa Viària Bàsica
7.2 Qualificació del sistema viari i regulació d'usos en immobles confrontants
7.3 Recomanacions respecte a la mobilitat i l'espai públic de l'estructura comercial
7.4 Actualització dels xamfrans
7.5 Ajust normatiu sobre els aparcaments
7.6 Propostes per a la millora de de l'habitabilitat i l'accessibilitat dels habitatges en planta baixa
7.7 Quadres de superfícies
8. PARTICIPACIÓ CIUTADANA I TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA 59
8.1 Objectius de la participació ciutadana
8.2 Fonament Jurídic
8.3 Definició de les mesures i actuacions
8.4 Resposta als informes dels organismes competents i a les al·legacions presentades
8.5 Necessitat del Text refós en relació a l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità
9. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DETERMINACIONS LEGALS 64
9.1 Justificació legal del procediment
9.2 Contingut de la modificació
9.3 Justificació de l'observança del desenvolupament urbanístic sostenible
9.4 Justificació de la coherència amb el planejament territorial i sectorial
9.5 Justificació de la coherència en matèria d'habitatge
9.6 Justificació del compliment de l'article 99 del TRLU
9.7 Compliment dels estàndards d'espais lliures i equipaments
9.8 Manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes
9.9 Adequació urbanística a la perspectiva de gènere i igualtat
10. GESTIÓ, DESENVOLUPAMENT I AGENDA DEL PLA 66
11. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 66
12. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA 66
13. INFORMACIÓ AMBIENTAL 66

1. OBJECTE, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

1.1 Objecte

L'objecte d'aquesta Modificació Puntual del Pla General Metropolità (en endavant MPGM) és definir una estructura viària clara i intencionada, per tal d'orientar la regulació de certs usos en planta baixa del casc urbà de Gavà.

La proposta es planteja com una evolució del model vigent a partir d'una visió de futur capaç d'afrontar les necessitats generals de la societat i en concret del municipi, com són:

- la protecció i foment del comerç de proximitat
- la millora de la vitalitat dels carrers
- el foment d'una mobilitat més sostenible i saludable
- el relligat del casc urbà amb el territori proper natural i antropitzat
- l'increment progressiu de l'oferta d'habitatges assequibles
- la millora de les condicions d'habitabilitat i accessibilitat en planta baixa

La millora de la qualitat urbana del casc urbà s'aborda amb aquesta MPGM mitjançant estratègies estructurals que comporten intervencions sistèmiques sense necessitat d'establir cap àmbit d'actuació específic. En aquest sentit, la MPGM no genera cap increment d'aprofitament ni estableix cap àmbit o sistema de gestió urbanística, sent d'aplicació directa tota la seva regulació. En síntesi, es proposen tres línies d'intervenció concretes:

I. Mesures vinculades a la definició d'una estructura comercial:

- Restringir la creació de nous habitatges en planta baixa amb façana a aquells carrers comercials que convé protegir.
- Generar dues noves subclaus per al sistema viari per matisar la protecció de l'activitat comercial d'acord amb dues situacions diferenciades:
  - la consolidació dels eixos comercials existents (nova subclau 5e)
  - el reconeixement d'altres carrers transversals per reforçar una xarxa comercial (nova subclau 5x)
- Admetre la creació d'habitatges assequibles en la subclau 5x, on l'activitat comercial no és tant generalitzada, per garantir la vitalitat dels carrers i evitar la presència de locals tancats de llarga durada.
- Permetre que el conjunt de carrers que no formen part d'aquesta estructura comercial, puguin potenciar el seu caràcter residencial amb més habitatges a nivell del carrer.

II. Mesures vinculades a l'ajust de la xarxa viària bàsica:

- Ajustar la xarxa viària bàsica al casc urbà de Gavà.
- Actualitzar de manera sistèmica, d'acord amb la nova xarxa viària bàsica, la distribució dels xamfrans.
- Crear una nova zona verda que doni compliment a les reserves derivades de la desafectació dels xamfrans com a sistema viari d'acord amb l'article 100 del TRLUC.

III. Mesures vinculades a regulacions qualitatives per al conjunt del casc urbà:

- Regular amb una normativa pròpia un aspecte concret de la reserva d'aparcament per corregir un efecte no desitjat que provoca la desertització de les plantes baixes en carrers de caràcter més residencial.
- Concretar algunes condicions d'habitabilitat i accessibilitat per a tots els habitatges que es produeixin en el casc urbà amb una mirada inclusiva.
- Generar una normativa relativa a la reserva d'aparcament, per atendre el supòsit específic de nous habitatges de protecció oficial en planta baixa, no atès fins ara.

La iniciativa d'aquest instrument de planejament urbanístic és de l'Ajuntament de Gavà.

1.2 Conveniència i oportunitat

Cadascuna de les accions que planteja aquesta MPGM respon a una necessitat concreta. Totes elles estan en certa manera relacionades i justifiquen la conveniència i oportunitat d'abordar-les conjuntament en aquest document.

1) La necessitat de protegir i potenciar el comerç de proximitat

Darrerament s'han multiplicat les sol·licituds per autoritzar canvis d'us en planta baixa de locals buits a nous habitatges. L'ajuntament de Gavà ha dut a terme múltiples programes i iniciatives per a la promoció i recolzament del comerç de proximitat. La protecció d'aquest teixit comercial és clau també per la ciutat. El comerç ajuda a recosir els barris, a augmentar la vitalitat i la seguretat, a dotar-los d'una major cohesió urbana i social, a reduir els desplaçaments en cotxe i millorar els hàbits saludables i de consum responsable. La protecció urbanística comercial ajudarà a garantir la pervivència del teixit econòmic local vinculat molt estretament amb la pròpia població de Gavà. Una protecció per frenar l'aparició d'altres usos que poden arribar a ser més lucratius com l'habitatge i que en la normativa vigent estan permesos.
Cal protegir aquells fronts comercials dels eixos més consolidats, evitant la creació de nous habitatges en planta baixa amb façana a carrer. També és convenient promoure la consolidació d'altres carrers amb un percentatge de locals actius però que, treballant en xarxa, poden reforçar un comerç de proximitat molt necessari per a l'economia local, per a garantir la vitalitat del casc urbà i també per a millorar la cohesió dels seus barris i teixits urbans.

2) La necessitat d'evitar locals permanentment tancats

L'aspiració de protegir el comerç de proximitat, no s'ha de fer de manera ajustada a la realitat i al seu potencial, evitant estendre excessivament una regulació restrictiva que pugui provocar que alguns carrers acabin deserts amb locals permanentment tancats.
La normativa vigent d'aparcament estableix uns requeriments vinculats al usos que existeixen en una parcel·la. Tanmateix, aquest requeriment queda exonerat si es compleixen unes condicions de dimensió, nombre de places a ubicar, disponibilitat d'un altre aparcament proper on ubicar-les i la generació de locals en planta baixa. En molts casos, s'ha optat per a construir d'aquests locals en indrets inadequats, per estalviar-se el sobre cost de construir un soterrani. El resultat són nous edificis que tindran possiblement per sempre la seva planta baixa inactiva. Cal procurar evitar també aquest tipus d'efecte fruit d'una regulació voluntariosa però equivocada.

3) La necessitat d'abordar una proposta estructural des de diferents òptiques temàtiques i des d'una perspectiva de gènere

Per a construir un argumentari sòlid que garanteixi l'interès públic de la proposta de planejament i la fonamenti tècnicament es treballa en l'evolució del model urbà de Gavà. Això s'ha aconseguit a partir d'uns estudis previs de l'anàlisi i jerarquització de la retícula de carrers existent segons tres lògiques fonamentals en el funcionament d'un teixit urbà com aquest. Responen a funcions i necessitats que s'entrelliguen molt sovint en la ciutat: el verd, la mobilitat i el comerç. Però aquesta aproximació també s'ha fet des d'una perspectiva inclusiva, procurant integrar la perspectiva de gènere i també l'atenció a la diversitat per tal que la proposta esdevingui veritablement positiva per al conjunt de la ciutadania de Gavà.

4) La necessitat de definir una nova estructura viària que permeti actualitzar la xarxa viària bàsica

La xarxa viària bàsica ve definida pel Pla General Metropolità de 1976 (en endavant PGM) i a dia d'avui no ha sofert cap canvi explícit a Gavà. La proposta de MPGM refondrà els canvis que tàcitament han anat sorgint en diferents instruments de planejament aprovats des dels anys noranta, però també plans de mobilitat, plans territorials o el nou pla director urbanístic metropolità. Són instruments que van modificar el caràcter i la funció d'alguns carrers rellevants del casc urbà de Gavà i però que no estan clarament identificats. Però la MPGM, no es limita únicament a recollir els canvis parcials que han anant apareixent.
És necessari plantejar un nou model estructural amb una visió de conjunt per a assolir amb èxit la definició d'un nou model estructural. Una visió de futur que implicarà realitzar altres ajustos en la xarxa. Aquesta nova xarxa, permetrà establir una regulació sòlida i de clara comprensió que garanteixi que l'acció pública, i també la privada, es faci tingui amb coneixement de causa.

5) La necessitat d'ampliar l'oferta d'habitatge assequible en sòl urbà

El Pla Local d'Habitatge de Gavà (en endavant PLH) corrobora que existeix una mancança d'habitatges assequibles en el sòl urbà consolidat de Gavà. L'estratègia principal per a crear nous habitatges de protecció oficial ha estat a partir del desenvolupament urbanístic de sectors de creixement urbà situats al perímetre del casc. El procés d'envelliment progressiu del casc històric pot agreujar aquesta zonificació social. L'establiment d'una nova estructura pot permetre desplegar regulacions vinculades a ella que ajudin a minvar aquesta situació.
Així, en el segon grup de carrers menys consolidats, s'admet la creació de nous locals, sempre i quan siguin de protecció oficial. Aquesta és una mesura contemplada pel PLH i que s'ha dut a terme en altres municipis com Santa Coloma de Gramenet o Barcelona. No serà una mesura amb un impacte quantitatiu excessivament gran, ni tampoc immediat, però combinada amb d'altres podrà ampliar progressivament la oferta d'habitatges assequibles en favor de les persones que més ho necessiten.

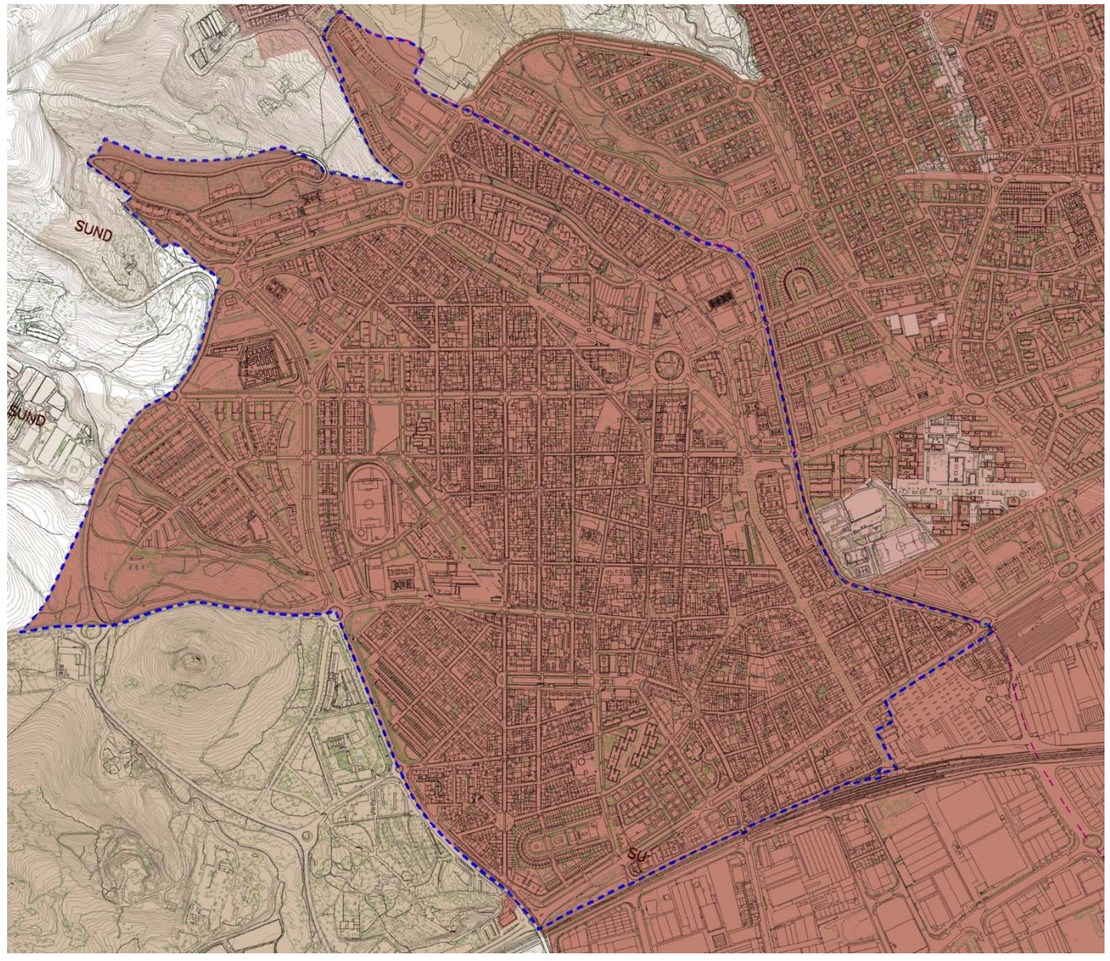
6) La necessitat de clarificar l'aplicació sistèmica dels xamfrans

Una de les implicacions més concretes de la xarxa viària bàsica és la afectació urbanística sobre les cantonades de certs carrers. La normativa metropolitana dels xamfrans estableix que quan hi ha una cruïlla formada per dos carrers que formen part de la xarxa viària bàsica, és obligatòria la creació de xamfrans per millorar la funcionalitat dels girs. Aquesta determinació sistèmica, ha repercutit de manera directa i clara sobre moltes parcel·les del casc urbà que van quedar afectades pel PGM per aquest motiu. És revelador comprovar com a la realitat, moltes d'aquestes cruïlles no es diferencien en res, ni en dimensions ni en funcionalitat viària, amb altres cruïlles properes. L'ajust de la xarxa viària bàsica, comportarà automàticament una actualització també dels xamfrans vigents, que permeti una desafectació de molts d'ells. En altres casos, ja hi ha hagut instruments de planejament que de manera particular ho han fet.

2. ÀMBIT

L'àmbit d'aquesta MPGM es correspon amb el casc urbà residencial del municipi de Gavà. No s'inclouen els àmbits de sòl urbà residencial externs al casc urbà, com són Gavà Mar o les urbanitzacions de muntanya, ja que aquests no presenten la problemàtica que pretén abordar la present MPGM, vinculada als canvis en l'estructura viària i la protecció comercial. Tampoc són objecte d'aquesta MPGM els sòls industrials del municipi, pel mateix motiu.
La superfície total de l'àmbit és de 1.845.196 m^2s.

Dins d'aquest àmbit seran d'aplicació les propostes de regulació recollides en la normativa.
En canvi, la MPGM proposa una modificació de la qualificació del sòl que només afecta aproximadament una tercera part del sistema viari vigent (28%) i que suposa globalment un només 8% de l'àmbit de la MPGM. En el conjunt de l'àmbit hi són d'aplicació les determinacions urbanístiques de la normativa d'aquesta MPGM.



Àmbit d'aquesta MPGM. Font: Elaboració pròpia

3. ANTECEDENTS

Existeix un context que reforça la necessitat d'impulsar aquesta MPGM o que esdevé una referència més general per a la seva definició. Es llisten a continuació aquells documents i d'accions de govern vinculades a l'objecte d'aquesta MPGM, que es consideren més rellevants. El recull dels instruments de planejament urbanístics aprovats vinculats amb aquesta MPGM s'incorpora en l'anàlisi urbanística de l'apartat 5.5 Evolució del planejament vigent.

- El **Pla General Metropolità de Barcelona** es va aprovar l'any 1976. Entre moltes altres determinacions urbanístiques, el pla definia la xarxa viària bàsica del conjunt metropolità, inclòs el casc urbà de Gavà.

- El primer semestre de l'any 2023, s'han dut a terme uns **estudis previs a aquesta MPGM** en la que s'ha fet un anàlisi exhaustiu de la xarxa viària del casc urbà i de diferents propostes de regulació, a través d'un nou model estructural. Aquest document s'ha dut a terme amb el seguiment i coordinació de l'equip tècnic municipal, així com dels responsables polítics, per obtenir un resultat ajustat i consensuat.

- Iniciada l'any 1993, **l'Illa del Centre** ha estat el màxim exponent de la recuperació d'espais per a l'esbarjo i el passeig. L'actuació ha contribuït a dinamitzar el nucli antic de Gavà refermant-ne el valor cultural i històric. L'aposta municipal s'ha traduït en la peatonalització dels carrers de Comte d'Urgell, Major, del Cap de Creus i de la plaça de Mossèn Cinto Verdaguer i en la urbanització del tram del carrer de la Mare de Déu de la Mercè fins a la cruïlla amb el carrer de Rius i Taulet. L'ampliació més recent ha estat la del tram del carrer de Sant Pere entre els carrers de Sant Isidre i Sant Nicasi on es prioritza el pas dels vianants sobre els vehicles. Les obres han significat la creació d'una nova zona d'estada de 700 metres quadrats i la creació d'un nou espai per a l'ús públic en la confluència del carrer de Sant Pere i el de Sant Isidre, presidit per una escultura que ret homenatge a la pagesia. A això cal afegir la creació d'una zona de prioritat per a vianants al carrer de Sant Nicasi i la remodelació de la plaça de la Bogeria que va acompanyada de la reordenació del trànsit rodat.

- El 2016, l'Ajuntament va establir **un nou control d'accés** a **l'Illa del Centre per identificació fotogràfica de matrícules** per millorar la mobilitat de la zona, garantir la seguretat dels vianants i l'accés dels vehicles autoritzats. La mesura va afectar els carrers de de Sant Pere, Major, Salvador Lluch, Màrtirs del Setge de 1714, Comtes d'Urgell, Sant Isidre, Que no passa i Cap de Creus.

- El març de 2020 s'aprova definitivament el nou **Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de Gavà**. Realitzava propostes amb un horitzó 2016-2022 a partir d'una diagnosi en la que va participar la ciutadania. Les seves línies d'actuació són les següents:
  - Foment de la mobilitat sostenible: Prioritza l'ús del transport públic, la bicicleta i el vianant per reduir l'ús del cotxe i les emissions de gasos contaminants.
  - Millora de la xarxa de transport públic: Estableix millores en les connexions de bus i tren per facilitar el desplaçament de la població.
  - Zones de vianants i carrils bici: Crea nous espais peatonals i carrils bici per promoure l'ús de modes de transport saludables i sostenibles.
  - Reducció de la contaminació: Implementa polítiques per reduir les emissions de gasos contaminants i millorar la qualitat de l'aire a Gavà.
  - Defineix una estructura viaria de futur.

- L'abril de 2021 es va publicar el nou **Pla Local d'Habitatge de Gavà** que es aborda principalment els següents àrees:
  - Accés a l'habitatge: Prioritza l'accés a l'habitatge mitjançant polítiques de suport a la compra i lloguer a preus assequibles per a les famílies residents.
  - Rehabilitació urbana: Promou la rehabilitació d'edificis i àrees urbanes per millorar la qualitat de vida i la sostenibilitat de l'entorn.
  - Sostenibilitat: Incideix en la sostenibilitat ambiental, incentiva la construcció d'habitatges eficients energèticament i promou la mobilitat sostenible.
  - Participació ciutadana: Fomenta la participació activa de la comunitat en la presa de decisions relatives a l'habitatge i el desenvolupament urbà.
  - Cooperació interinstitucional: Col·labora amb altres institucions per aconseguir recursos i suport addicionals per a la implementació del pla i millorar l'accés a l'habitatge a Gavà.

- El gener de 2021, l'Ajuntament va aprovar el **Pla de Reactivació i Innovació "Més que mai, Gavà"**– Acord ciutadà per la Recuperació Econòmica, el Progrés Social i la Sostenibilitat Urbana. Era el nou full de ruta que, a tres anys vista, volia impulsar el ressorgiment econòmic i social de la ciutat amb una vintena de projectes i programes estratègics. Un document que volia afrontar les conseqüències socials i econòmiques derivades de la pandèmia i, alhora, materialitzar projectes cabdals per avançar en la transformació de Gavà sota criteris de justícia social i benestar, dotació d'habitatge públic, transformació urbana respectuosa amb el territori, i activitat econòmica innovadora i sostenible.

  Les accions s'estructuren en cinc àmbits (Estratègia Econòmica, Treball i Promoció de la Ciutat; Acció Social, Ciutat Educadora i Cultura; Igualtat, Esports i Joventut; Espai Públic, Seguretat i Convivència; i Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica) amb la finalitat de prioritzar projectes estratègics a desenvolupar per donar resposta als reptes urbans claus. El Pla va incloure 21 projectes a desenvolupar des del 2021 fins el 2023:

  1. Programa de Desenvolupament Econòmic Sostenible
  2. Pla "Ciutat de Negocis Gavà"
  3. Pla de Modernització del Sector Comercial
  4. Pla Emprèn i Ocupació Gavà
  5. Pla Promoció de la ciutat de Gavà
  6. Pla de Participació Ciutadana, Transparència, Comunicació i Recursos Interns
  7. Pla Smart City
  8. Pla d'Integritat de l'Ajuntament
  9. Pla de Cohesió de Gavà
  10. Pla de Projectes Estratègics
  11. Pla Integral de Ca n'Espinós
  12. Programa de Salut Pública
  13. Pla/Projecte Educatiu de Ciutat
  14. Programa Impulsa Cultura
  15. Programa d'Empoderament Feminista
  16. Pla de Mobilitat Sostenible
  17. Programa Gavà Cívica
  18. Programa de Seguretat Ciutadana
  19. Projecte Barcelona Gavà Natura
  20. Pla Local d'Adaptació al Canvi Climàtic (PACC)
  21. Pla d'Acció per a l'Energia Sostenible (PAES)

- El juliol de 2022, es va aprovar **el Pla d'Acció de l'Agenda Urbana de Gavà**.
  L'agenda urbana de Gavà (AUG) planteja 10 objectius estratègics pel 2030 que venen recollits en 26 projectes de ciutat per Gavà. Tot i que cadascun dels projectes s'incorporen sota un únic objectiu, bona part incideixen en altres, valorant-se com a intervencions de transformació integradora.
  A l'Agenda Urbana de Gavà destaca la transversalitat entre els projectes i els impactes que generaran a la ciutat i a la ciutadania. A més, es concep com un document viu, en constant evolució, que anirà incorporant nous projectes i definint en detall alguns dels que ja inclou. Tots aquests objectius estratègics conformen una visió a mig termini, que la MPGM procura integrar com a principis fonamentals per dur a terme la seva proposta.

Objectiu 1
Ordenar el territori i fer un ús racional del sòl, conservar-lo i protegir-lo.

Objectiu 02
Evitar la dispersió urbana i revitalitzar la ciutat existent.

Objectiu 03
Prevenir i reduir els impactes del canvi climàtic i millorar la resiliència.

Objectiu 04
Fer una gestió sostenible dels recursos i afavorir l'economia circular.

Objectiu 05
Afavorir la proximitat i la mobilitat sostenible

Objectiu 06
Fomentar la cohesió social i cercar l'equitat.

Objectiu 07
Impulsar i afavorir l'economia urbana.

Objectiu 08
Garantir l'accés a l'habitatge.

Objectiu 09
Liderar i fomentar la innovació digital.

Objectiu 10
Millorar els instruments d'intervenció i la governança.

4. MARC NORMATIU

4.1 Legislació aplicable

El present Pla ha estat formulat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

Legislació catalana:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU).
- Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, modificat parcialment pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant RLU).
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU)
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Legislació estatal:

- Reial Decret 2960/1976, de 12 novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació d'habitatges de protecció oficial.
- Reial Decret Llei 4/2000, de 23 juny, de mesures Urgents de Liberalització en els Sectors Immobiliari i de Transports.
- Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació.
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (en endavant TRLSRU).
- Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic. (Concretament el Títol VI "Mesures administratives en matèria d'habitatge i urbanisme, d'ordenació ambiental, d'ordenació d'aigües i d'ordenació territorial),
- Llei 16//2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de Regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

4.2 Planejament territorial

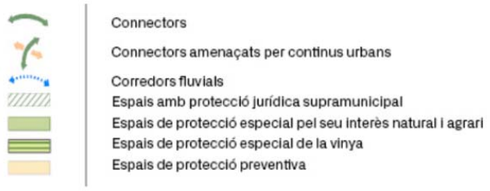
El planejament territorial vigent és el Pla territorial metropolità (en endavant PTMB) el qual: inclou els terrenys de l'àmbit dins del sistema urbà, sense preveure cap estratègia específica. Identifica els equipaments de dins de l'àmbit i els situats al nord com una àrea especialitzada d'equipaments, parcs i altres sistemes. Aigües avall de la riera, ja fora de l'àmbit de la MPGM, reconeix la carretera reial N-340 com una via estructurant suburbana secundària.

PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA DE 2010

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (en endavant PTMB) va ser aprovat definitivament el 20 d'abril del 2010. Globalment, el pla aborda els reptes ambientals i de desenvolupament urbà per al conjunt de la regió metropolitana de Barcelona, amb l'objectiu de garantir un millor equilibri entre el creixement urbà i la conservació del seu entorn natural.

Xarxa dels espais lliures proposada

En l'àrea del Delta del Llobregat, el pla estableix determinacions per a la protecció i la conservació dels valuosos ecosistemes naturals del Delta del Llobregat, com els aiguamolls, les llacunes i les zones humides, amb una atenció especial a la biodiversitat. En l'entorn proper de Gavà, destaca el connector ambiental de la riera de Canyars, on assenyala el sector de Ponent i el creixement industrial entre Castelldefels i l'Avinguda Joan Carles I com una punt amenaçat per continus urbans. El pla distingeix les àrees d'espais oberts de protecció preventiva, de les de protecció especial pel seu interès natural i agrari. Incorpora les àrees de protecció jurídica supramunicipal (xarxa natura 2000 o PEIN).



Infraestructures viàries proposades

Pel que fa a la xarxa viària proposada, planteja una jerarquia clàssica de major a menor capacitat de trànsit, amb reconeixent la C-32 com a autovia existents en primer lloc com a via segregada. En canvi, planteja que la C-31 hauria d'esdevenir una via estructurant suburbana primària, amb una estratègia implícita de millorar la seva integració. Paral·lelament, reconeix com a xarxa estructurant primària la C-245, la C-234 que enllaça la C-32 amb l'avinguda Joan Carles I on desvia el traçat pel carrer de l'Argila i enllaçar amb la carretera de Begues BV-2041.
Respecte a la xarxa estructurant secundària identifica la carretera de València que connecta amb el Prat del Llobregat i l'aeroport a través del parc agrari i també l'Avinguda d'Eramprunyà i la seva continuació cap a Viladecans pel carrer Joan I l'avinguda Miguel de Cervantes de Saavedra. Aquesta última connexió, persisteix en la idea de generar una via urbana d'enllaç inter-municipal en una posició urbana més endarrerida i topogràficament més aixecada que la C-245.

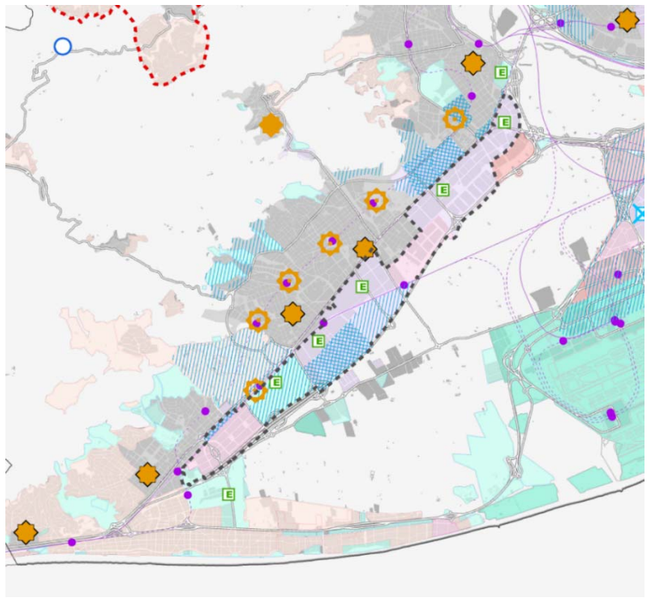
Estratègies urbanes

Pel que fa a la identificació de teixits i assignació d'estratègies urbanes, el pla assigna al casc urbà de Gavà l'estratègia de Centre urbà consolidat vinculat al centre històric. Correspon a les àrees centrals de les ciutats metropolitanes que, per les seves característiques, donen servei a un àmbit territorial d'escala superior. El Pla preveu per a aquests centres un reforçament de les seves funcions urbanes així com la dotació d'aquells espais i equipaments necessaris que permetin compaginar el desenvolupament d'aquestes funcions amb un elevat nivell de qualitat de vida dels seus ciutadans.

Defineix també dues noves centralitats, una en l'entorn de l'Ajuntament i l'altre en l'entorn del Mercat municipal. Es tracta de noves peces urbanes resultat del desenvolupament d'àrees de transformació o extensió urbana i d'altres específicament determinades que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei a àmbits territorials d'escala superior. En aquest sentit, se les considerarà especialment indicades per a la localització d'equipaments d'escala supralocal així com d'activitat econòmica intensiva. A diferència d'algunes àrees d'activitat sorgides al llarg de les darreres dècades, aquestes noves centralitats seran contigües i integrables als teixits urbans existents o amb les seves extensions i hauran de tenir una elevada accessibilitat en transport col·lectiu. L´article relatiu als centres urbans (3.6), determina els següents objectius:

- Manteniment i potenciació de les funcions urbanes establertes.
- Ampliació del seu abast físic i de les seves funcions urbanes quan aquests centres siguin l'espai urbà de referència d'altres teixits urbans especialitzats.
- Conservació i potenciació del seu caràcter mixt pel que fa a la relació entre residència i activitat.
- Dotació d'espais per a equipaments col·lectius adequats al seu àmbit de servei.
- Millorar el seu nivell d'accessibilitat global especialment per a vianants i transport públic.
- Dotació d'espais públics per a vianants proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.
- Dotació d'aparcaments proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.

Preveu àrees d'extensió urbana d'interès metropolità tan al nord del casc com a la banda de ponent.
També preveu una àrea de transformació urbana d'interès metropolità en l'àrea sud del polígon industrial a tocar de la C-32.



4.3 Planificació sectorial vigent

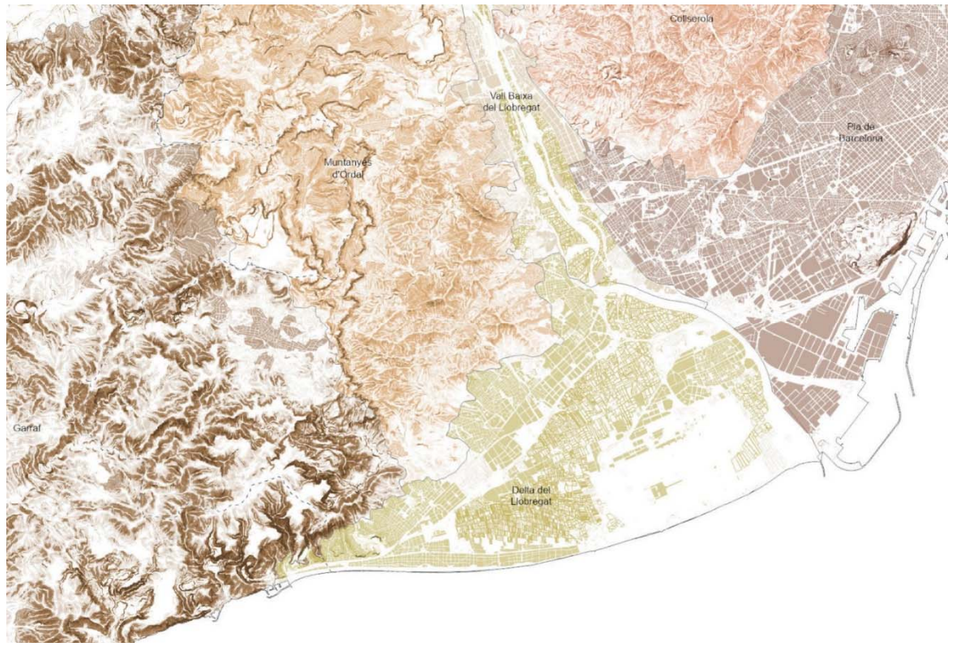
XARXA NATURA 2000 I PLA ESPECIAL D'INTERÈS NATURAL

Es comprova que l'àmbit d'aquesta MPGM, vinculat al casc urbà de Gavà no es troba afectat per espais lliures amb figures sectorials de protecció especial.
En el seu entorn, trobem l'espai protegit del Garra i l'entorn de l'estany de la Murta i el Remolar dins del Delta del Llobregat. El Parc Agrari del Delta del Llobregat compta amb una figura de protecció.

Font: Catàleg de Paisatge de la Regió metropolitana de Barcelona. Unitats de paisatge

CATÀLEG DE PAISATGE DE LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA

El Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona identifica diverses unitats de paisatge que reflecteixen la diversitat i riquesa d'aquest territori.



Catàleg de Paisatge de la Regió metropolitana de Barcelona. Unitats de paisatge. Font: PDUM – AMB

En l'entorn de l'àmbit d'aquesta MPGM trobem cinc unitats:

Delta del Llobregat, és mosaic d'usos del sòl divers i complex, en què se superposen elements de tres grans estadis en la història del paisatge: els de caire més natural –del qual romanen les llacunes i la vegetació del litoral-, els agraris –presents sobretot en la superfície inclosa al Parc Agrari- i els urbans –que comprenen tant les poblacions com els polígons industrials i l'aeroport.

El Garraf com a sistema de serralades i valls: Aquestes unitats abasten les zones muntanyenques, amb serralades, valls i conreus en terrasses que es configuren en el paisatge.

Les Muntanyes de l'Ordal es caracteritzen per una disposició laberíntica del relleu, sense muntanyes dominants ni serrats principals, successió de valls i carenes aparentment desendreçades. Els cursos fluvials drenen majoritàriament cap al riu Llobregat, mitjançant petites rieres.

El pla de Barcelona està conformat per un teixit urbà molt dens als centres dels nuclis històrics, que es quadricula a l'àrea central pel traçat de l'Eixample, es fa densa de nou als creixements dels antics extraradis i, ja lluny del centre, es dispersa un xic als espais dels polígons i encara més als dedicats a la logística, bàsicament al sud-est del pla conurbat.

Collserola és una serralada esquistosa i abrupta del sistema Litoral, amb límits força precisos, que s'estén entre el Llobregat i el Besòs i entre el pla de Barcelona i la plana vallesana. Espai natural protegit i molt equipat, amb una densa xarxa de camins, itineraris, àrees de pic-nic i instal·lacions d'educació ambiental, que compleix amb una important funció de lleure per als municipis metropolitans que hi limiten.

PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE DE CATALUNYA

El principal objectiu del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (en endavant PTSHC) és garantir que totes les noves llars que es formaran en els 20 anys següents a la seva aprovació, la majoria de les quals seran de persones joves, puguin accedir a un habitatge digne i adequat en termes de preu, localització, règim de tinença, superfície, i estat de conservació.

La memòria social d'aquesta MPGM, volum V, incorpora una descripció detallada dels seus aspectes més rellevants.

4.3 Planejament urbanístic vigent

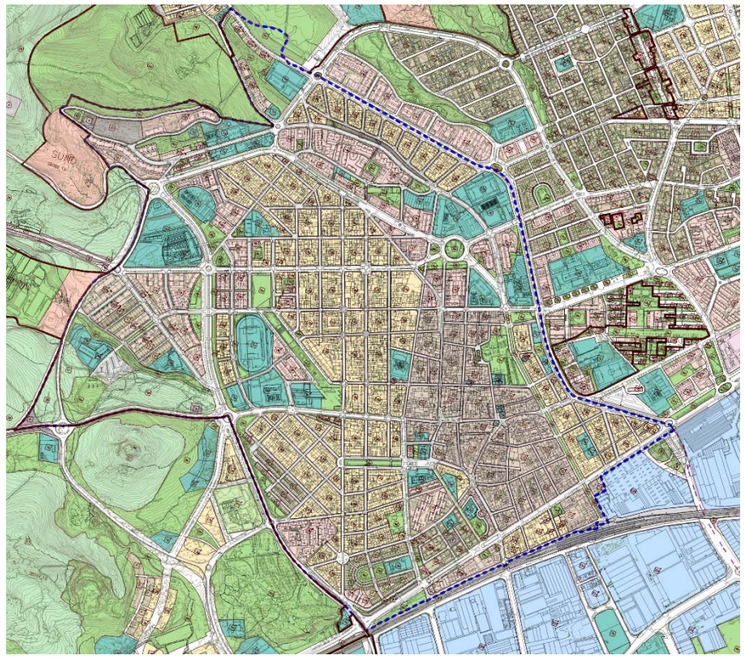
DEFINICIÓ GENERAL

El planejament general que estableix el marc urbanístic tan pel que fa la regulació de les diferents qualificacions del sòl en el territori i amb la seva normativa d'aplicació és el PGM del 1976. Aquest ha sofert múltiples modificacions puntuals d'abast geogràfic i temàtiques diferents. També s'han aprovat diferents planejaments derivats d'ordenació de nous àmbits de creixement o d'àrees consolidades que requerien una regulació específica més detallada. És el cas dels plans especials vinculats a certs carrers estratègics del casc urbà. La descripció detallada d'aquells instruments ells es descriu en l'apartat 5.6 evolució del planejament vigent.

Tot el sòl de l'àmbit de la MPGM està classificat urbanísticament de sòl urbà.
En l'àmbit d'aquesta MPGM, l'ordenació del sòl ve establerta per les qualificacions urbanístiques següents:

SISTEMES URBANÍSTICS
Sistema viari bàsic
(clau 5, amb subclaus 5b)
Parcs urbans
(clau 6 amb subclaus 6a, 6b i 6c)
Equipaments comunitaris
(clau 7, amb subclaus 7a, 7b i 7c).
Sistema de serveis tècnics
(clau 4)

ZONES EN SÒL URBÀ
Zona de nucli antic
(clau 12)
Zona de densificació urbana
(clau 13, subclaus 13a i 13b)
Zona subjecta a ordenació volumètrica
(clau 18)
Zona d'ordenació en edificació aïllada
(clau 20a, subclaus 20a8, 20a9 i 20a10)
Ordenació en filera
(clau F)



QUALIFICACIÓ DEL SÒL		VIGENT		
ÀMBIT DE LA MPGM		**1.845.196**	**m²s**	*100,0%*
Definició de qualificació urbanística				
Zones	**clau**	**860.701**	m²s	*46,6%*
Zona de nucli antic	12	169.408	m²s	*9,2%*
Zona de densificació urbana: subzona I, intensiva	13a	12.531	m²s	*0,7%*
Zona de densificació urbana: subzona II, semi intensiva	13b	392.722	m²s	*21,3%*
Zona subjecta a ordenació volumètrica	18	188.008	m²s	*10,2%*
Zona de verd privat protegit	8a	678	m²s	*0,0%*
Zona d'ordenació en edificació aïllada. V - plurifamiliar	20a8	35.073	m²s	*1,9%*
Zona d'ordenació en edificació aïllada. IVa - plurifamiliar	20a9	10.175	m²s	*0,6%*
Zona d'ordenació en edificació aïllada. VII - unifamiliar	20a10	14.419	m²s	*0,8%*
Ordenació en filera	F	37.687	m²s	*2,0%*
Sistemes	**clau**	**984.495**	m²s	*53,4%*
Sistema viari conjunt	5, 5b, 5e, 5x	531.752	m²s	*28,8%*
Sistema viari	5	519.719	m²s	*28,2%*
Sistema viari cívic	5b	11.433	m²s	*0,6%*
Sistema viari passatge	P	600	m²s	*0,03%*
Sistema espais lliures urbans	6a, 6b i 6c	173.788	m²s	*9,4%*
Parc forestal de conservació i de repoblació	27 i 28	48.868	m²s	*2,6%*
Sistema equipaments	7a, 7b i 7hd	210.902	m²s	*11,4%*
Sistema de serveis tècnics	4	13.214	m²s	*0,7%*
Protecció de sistemes	9	5.971	m²s	*0,3%*

En la pàgina següent s'adjunta un quadre de les superfícies detallades de la qualificació del sòl vigent. Es pot comprovar com el conjunt de sistema viari es correspon amb un 28,8% del casc urbà de Gavà. Aquest és un percentatge força elevat, tenint en compte que els altres sistemes com les zones verdes o els equipaments ronden l'11% cadascun d'ells. El conjunt dels sistemes arriba al 52,6% del casc urbà.

REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI

El Pla General Metropolità defineix el sistema de comunicacions en l'article 196 de les seves Normes urbanístiques:

Article196. Definició.

1. *La xarxa viària bàsica comprèn les instal·lacions i espais reservats per al sistema general viari, de caràcter fonamental per a l'àrea metropolitana de Barcelona amb la intenció de mantenir els adequats nivells de mobilitat i d'accessibilitat entre les subàrees corresponents.*

2. *El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui, amb subjecció a la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, provincials o municipals.*

3. *La xarxa viària secundària i local té per missió principal donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques, i està constituïda per les vies no compreses a la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva, o assenyalades al Pla General present o, com a desenvolupament d'aquest, en Plans Parcials, Especials o en Estudis de Detall que s'aprovin d'ara endavant.*

4. *Els grafismes que figuren als plànols b-2 (a escala 1:5000), dins dels límits zonals reservats per a la xarxa viària bàsica, són esquemes orientatius del funcionament dels enllaços, calçades, passos a distint nivell i altres elements anàlegs, amb la finalitat de reservar terreny suficient per a l'execució dels projectes que es redactin i s'aprovin posteriorment i, si escau, els sobrants que no s'utilitzin a tals efectes es destinaran, en fases intermèdies d'execució, a espais lliures de protecció o verd.*

Article 197. Tipus de vies.

1. *Sens perjudici del que disposa l'article següent, aquest Pla General estableix els tipus de vies següents:*

a) Autopistes urbanes, que es regiran, en tot cas, per la Llei 51/1974, de 19 de desembre.

b) Distribuïdors bàsics: vies de trànsit intens que han de permetre una especialització elevada dels seus fluxos i alts nivells de servei, i comprenen les autovies, les carreteres estatals, tant nacionals com comarcals, i les grans artèries de l'àmbit metropolità de Barcelona.

c) Artèries urbanes: vies urbanes d'interès metropolità, fonamentals per a l'estructura urbana, d'acord amb la seva posició, de les activitats que localitzen i dels sectors urbans que relacionen.

d) Vies cíviques: vies urbanes d'interès municipal i d'especial caràcter cívic com a suport d'activitats i de relacions ciutadanes, de preferent significació per a vianants i regulació especial de la circulació i aparcament.

e) Vies de la xarxa local: les altres vies no enumerades.

2. *Els tipus de vies a) i b) del paràgraf anterior constitueixen la xarxa viària bàsica primària. Les artèries urbanes de l'apartat c) del paràgraf esmentat integren la xarxa viària bàsica secundària, i les cíviques, la xarxa viària bàsica cívica.*

3. *La delimitació de la xarxa viària bàsica es fa als plànols b-1, a escala 1:10.000 i als plànols b-2, a escala 1:5.000, i hi ha representada la xarxa viària bàsica, i també algunes de les vies locals que exigeixen reserva de sòls fins ara edificables.*

Article 198. Règim de les vies públiques i del seu entorn.

1. *A la projecció, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres (autopistes, autovies i carreteres) cal observar les disposicions de la Llei 51/1974, de 19 de desembre.*

2. *D'acord amb el que disposa la Llei 51/1974, no tindran la consideració de carreteres:*

a) les vies que componen la xarxa interior de comunicacions municipals;

b) els camins de servei dels quals siguin titulars l'Estat, les seves entitats autònomes, les entitats locals i totes les altres persones de dret públic; i

c) els camins construïts per les persones privades amb finalitat anàloga a la dels camins de servei.

3. *Les travesseres i les xarxes arterials de les poblacions incloses a l'àmbit metropolità, es regiran per les disposicions del títol IV i per les altres contingudes a la Llei 51/1974, en el que hi resulti aplicable.*

4. *Les condicions que regulen l'entorn de les vies, quan aquestes queden sotmeses a la Llei 51/1974, es regeixen per les disposicions d'aquesta sobre limitacions de la propietat, als seus articles 32 a 40, ambdós inclosos, i sobre l'entorn de les altres classes de vies públiques s'aplicaran, si escau, les corresponents disposicions urbanístiques o especials.*

5. *Per raons urbanístiques, els Plans Parcials situaran les línies d'edificació, amb independència de les servituds previstes a la Llei de carreteres, a distàncies iguals o majors que les establertes en aquest Pla General com a límits que defineixen la xarxa general bàsica.*

Article 199. Àrees suplementàries de protecció d'encreuaments.

1. *Als encreuaments entre dues vies de la xarxa bàsica que no siguin estatals o provincials, l'edificació de nova planta no podrà envair l'àrea suplementària de protecció d'encreuaments definida en cada cantonada per les alineacions oficials de les vies i per la corda que uneix els punts de tangència d'una circumferència de vuit metres (8 m) de radi. Això no obstant, quan una de les vies tingui una amplada inferior a deu m (10 m), el radi de la circumferència es podrà reduir a sis metres (6 m).*

2. *Als Plans Parcials o Especials o, si és el cas, als Estudis de Detall caldrà precisar la forma dels xamfrans i, excepte raons justificades en contra, als encreuament situats dins de sectors d'illes regulars o sensiblement rectangulars, les cantonades s'han de resoldre, obligatòriament, amb xamfrà de quaranta-cinc graus (45º), respectant l'àrea suplementària de protecció.*

3. *Les àrees de protecció d'encreuaments, tenen la consideració d'espais no edificables integrants del sistema viari i compreses dins dels percentatges de sòl per a vials de la zona.*

4. *Els xamfrans a què fa referència el número 2 d'aquest article, tenen la consideració d'alineacions de l'edificació. L'edificació de nova planta s'haurà d'ajustar a les cantonades en forma de xamfrà respectant les àrees suplementàries en els casos de demolició i nova construcció de l'edificació existent.*

Cal aclarir que la xarxa viària bàsica no te una qualificació pròpia específica que la diferencii de la resta de carrers de la xarxa viària local.

El conjunt de la xarxa viària bàsica vigent te una superfície de 239.573 m^2s i suposa el 46% de la qualificació del sòl amb clau 5 – sistema viari. El 54% restant es correspon amb la resta de carrers amb clau 5 que no formen part de la xarxa viària bàsica vigent. Respecte el sòl global del casc urbà, i àmbit d'aquesta MPGM, la xarxa viària bàsica suposa un 13% de la seva superfície i la resta de sòl qualificat de 5 suposa un 15,1%.

DELIMITACIÓ DE LA XARXA VIÀRIA BÀSICA	VIGENT		%
TOTAL SISTEMA VIARI (CLAU 5)	**519.719**	**m^2s**	***28,1%***
xarxa viària bàsica	239.573	m^2s	*13,0%*
xarxa viària local	280.146	m^2s	*15,1%*

REGULACIÓ DELS USOS

S'ha elaborat el següent quadre de síntesi de la normativa urbanística vigent de zones en sòl urbà relativa als usos en planta baixa, per poder visualitzar clarament quins són els usos que el PGM estableix per a les diferents zones edificables en sòl urbà. Cal apuntar que la clau F no formava part del PGM i que va aparèixer en diferents plans parcials, els quals poden comptar amb algunes diferències pel que fa a la seva regulació. També existeixen diferents modificacions de pla general que afecten a aquesta normativa i planejament derivats que precisen condicionants que s'assenyalen també en aquest quadre.

Tanmateix, la lectura global del quadre serveix per corroborar que l'ús comercial està admès en el conjunt del sòl urbà de Gavà i així també l'ús residencial en planta baixa, que de fet no queda especificat com un aspecte condicionant o limitat en cap de les zones analitzades.

	Habitatge	Habitatge Unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge en planta baixa	Residencial	Comercial	Sanitari	Recreatiu	Esportiu	Religiós i cultural	Oficines	Industrial	Estacionament i aparcament
Clau 12	S'admet	S'admet	S'admet	S'admet	S'admet	Limitat (1)	S'admet	Condicionat [A]	Limitat	S'admet	Restringit en illa de vianants	Condicionat	Condicionat
Clau 13	S'admet	Condicionat	S'admet	S'admet	S'admet	S'admet	S'admet	Condicionat [A]	S'admet	S'admet	S'admet	Condicionat	-
Clau 18	S'admet	Circumstancial	S'admet	S'admet	S'admet	S'admet	S'admet	Condicionat [A]	S'admet	S'admet	S'admet	Condicionat	-
Clau 20a8 plurifamiliar	S'admet	Circumstancial	S'admet	S'admet	Limitat	Limitat (2)	Limitat	Limitat i Condicionat [A]	S'admet	S'admet	Limitat	Condicionat	-
20a9 i 20a10 unifamiliar	S'admet	S'admet	No s'admet	S'admet	Limitat	Limitat (3)	Limitat	Limitat i Condicionat [A]	S'admet	S'admet	Limitat	Condicionat	-
Clau F	S'admet	S'admet	S'admet	S'admet	S'admet	Condicionat (4)	Condicionat	S'admet i Condicionat [A]	No s'admet	S'admet	S'admet	Condicionat	Condicionat

Detall de les limitacions o condicions per a l'admissió de l'ús comercial:

(1) per a la clau 12 – apartat 3 de l'article 302 del PGM

3r. Comercial. S'admet en edificis exclusius sense limitació i a la planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície del local de 600 m2. A àrees d'habitatge unifamiliar, s'admeten locals fins a 250 m2.

(2) per a la clau 20a8, – apartat 3 de l'article 309 del PGM

3r. Comercial. S'admet en planta baixa amb un límit màxim de superfície de 600 m2. S'admeten els destinats a prestació de serveis a particulars que no causin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills en plantes pisos, fins a una superfície màxima per local de 250 m2.

(3) per a les 20a9 i 20a10 – apartat 3 dels articles 307 del PGM

3r. Comercial. Podran autoritzar-se comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m2.

(4) per a la clau F – article 16 de pla parcial de Can Ribas

S'admet exclusivament en plantes baixes amb accessos obligats a via pública

[A] Pla Especial de regulació dels establiments destinats a usos recreatius (aprovat el 2015)

5. ANÀLISI I DIAGNOSI

5.1 Metodologia: tres escales i tres vessants

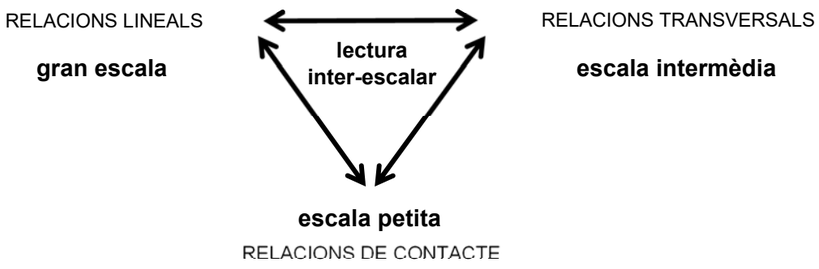
LECTURA INTER-ESCALAR DEL LLOC

Per poder posar en valor les capacitats del lloc és necessari comprendre'l. Per fer-ho el document s'aborda, de manera recurrent i creuada, des de tres escales geogràfiques complementàries. No es tracta d'una metodologia preestablerta amb la priorització d'una escala per damunt d'una altra. És fonamental, permetre relacionar qüestions no només de temàtica diferent, sinó també d'abast diferent. Per exemple, la decisió sobre una cantonada pot afectar un portal d'un bloc de cases, però també pot ser transcendent per a una operació de replantejament de tot un carrer que ens lliga barris diferents de la ciutat. Aquest tipus d'abordatge ha d'ajudar a determinar clarament les febleses i oportunitats del lloc.

En primer lloc l'abast del propi àmbit que es correspon amb el casc urbà (escala intermèdia). Aquesta visió de conjunt és cabdal per analitzar les dinàmiques i relacions del conjunt de carrers, podent-los agrupar en categories coherents. Les formes de creixement que van estendre el casc antic es poden detectar en aquest tipus de lectura. Diferents tipologies edificades, geometries del mallat de carrers que canvien d'orientació o la pervivència d'alguns dels traçats antics, són alguns dels elements que s'han estudiat.

És imprescindible realitzar també una lectura del carrer, com a subjecte individual és la més pròpia de la ciutadania i és la que permet comprovar, de manera més individualitzada i atenent a la percepció del lloc (escala humana), la diagnosi i propostes establertes des de la mirada de conjunt.
La planta baixa d'un carrer és fonamental per dotar de les funcions necessàries d'una ciutat que vulgui ser sostenible reforçant una mixtura d'usos i els recorreguts a peu i les relacions socials. Així, la presència de comerç, serveis i altres usos terciaris són cabdals en algunes zones de la ciutat. En d'altres, no són adients o no funcionen i per tant la seva inactivitat pot ser perjudicial. En aquest sentit, les plantes baixes actives serveixen també per aportar vitalitat, vigilància informal i qualitat urbana en certes àrees de la ciutat.

Finalment, és important no perdre de vista l'encaix del casc urbà amb la resta del municipi i el territori del Delta del Llobregat. La lectura de la gran escala mostra clarament com Gavà compta amb un ventall de paisatges veritablement ric – posant de manifest l'expressió popular "De tot tenim a Gavà: Platja, muntanya i pla"-.



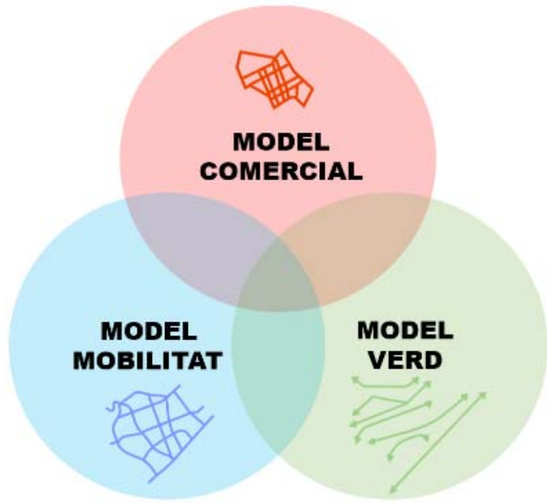
MODEL ESTRUCTURAL COM ESTRATÈGIA D'INTERVENCIÓ

Per a construir un argumentari sòlid que garanteixi l'interès públic de la proposta de planejament i la fonamenti tècnicament es treballa en l'evolució del model urbà de Gavà. Això s'ha aconseguit a partir d'uns estudis previs de l'anàlisi i jerarquització de la retícula de carrers existent segons tres lògiques fonamentals en el funcionament d'un teixit urbà com aquest. Responen a funcions i necessitats que s'entrelliguen molt sovint en la ciutat: el verd, la mobilitat i el comerç.

Són factors que influeixen en els fluxos, en els intercanvis, en la vitalitat i mixtura urbana en ocasions en un sentit positiu i en d'altres en negatiu. Evidentment, aquesta ambició estructural transcendeix el contingut normatiu del futur instrument de planejament. Tanmateix, aquesta estratègia permetrà orientar les propostes de regulació del pla i també algunes estratègies d'actuació física que se'n puguin derivar i que es puguin executar de manera parcial o tàctica però sempre garantint una visió de conjunt. Cal doncs evitar un abordatge de tipus sectorial del funcionament comercial que, aïllat, pugui entrar en contradicció amb altres aspectes o funcions importants per la ciutat, ja siguin existents o potencials.

Aquesta estratègia s'ha emprat en altres municipis i ha donant molts bons resultats en el desenvolupament de figures de planejament i en altres accions municipals (projectes d'urbanització, millora de la mobilitat sostenible, obtenció de subvencions, etc.). Les estructures proposades han de ser clares i robustes per admetre petites variacions sense perdre'n el seu sentit. A més, aquesta metodologia permet generar un relat senzill que faciliti la comprensió del document, tant a nivell tècnic com ciutadà. Dins d'aquesta concepció senzilla s'agrupen múltiples capes d'anàlisi que poden arribar a ser força complexes.

La proposta parteix de la diagnosi de la situació actual, consolidant aquells elements que ja funcionen però també reforçant aquells que són potencials. Aquestes situacions de canvi, es troben sovint en una certa indefinició, fruit de la seva baixa consolidació o d'una heterogeneïtat de situacions que cal clarificar.



ALTRES QÜESTIONS D'INTERÈS PARTICULAR

A banda d'aquestes dues aproximacions complementàries, el document aborda de manera específica altres qüestions particular que tenen interès per l'objecte de modificació (necessitats d'habitatge, anàlisi dels xamfrans, etc.) o que són necessàries analitzar per al conjunt d'instruments de planejament urbanístic (estructura de la propietat, evolució del planejament, riscos, etc.). Tots ells formen part dels apartats 5.6 a 5.12.

5.2 Lectura inter-escalar del lloc

L'ESCALA INTERMÈDIA: EL CASC URBÀ

El casc urbà actual de Gavà és fruit de diversos creixements històrics, adaptats a les circumstàncies i les regles pròpies de cada moment. El casc urbà és doncs un tapís format per nombrosos barris amb morfologies urbanes i teixits socials diferents.

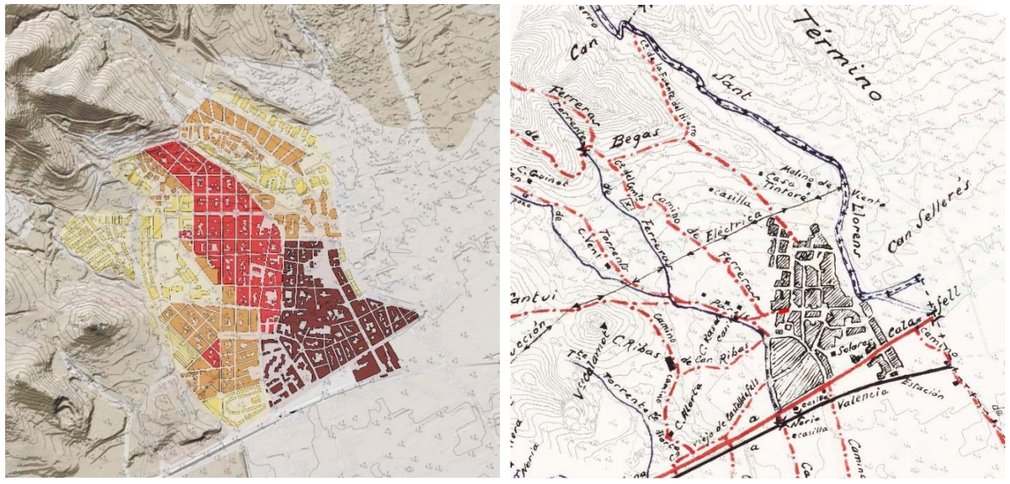
Dins del mateix casc urbà actual, destaquen les Mines Prehistòriques situades per sobre de la Plaça Catalunya, i que, amb uns 55.000 anys d'antiguitat, són un dels elements fundacionals del nucli urbà de Gavà.
A principis del XIX, Gavà era un petit poble d'uns 800 habitants, format per sis petits ravals. No serà fins a principis del segle XX quan es produeixi un increment considerable de la població que dona lloc a un creixement tan important de la ciutat amb la construcció del primer eixample. Aquest estava format per carrers rectes i una espaiosa rambla que encara avui conforma el nucli antic del Gavà actual. Posteriorment, es construeix el segon eixample de Gavà als barris de Colomeres i Les Planes. Després de la guerra civil, el creixement de Gavà s'orienta cap a la construcció de nous barris, aquest ja en configuració tipològica de blocs de pisos, ubicats sobre una trama de carrers proposada com el Passeig Maragall o l'avinguda Diagonal. Cap al 1960, els nous barris edificats sense una planificació urbanística integradora prèvia van seguir la configuració de blocs de pisos separats per petits espais com el barri d'Ausiàs Marc, els pisos del Congres, Can Tintorer, Gavà-Nova.

Amb l'arribada de la democràcia, es recupera la planificació urbanística i els barris nous, com Can Pere Bori, can Ribes i Gavà-oest, que acaben integrant-se en la trama urbana, juntament amb una millora progressiva dels estàndards urbans de la ciutat, tant des d'un punt de vista quantitatiu com qualitatiu.

El centre històric compta amb la delimitació d'una illa de vianants amb un conjunt de carrers de gran dinamisme comercial i trobada social. En un teixit urbà on domina l'alineació a vial típica dels cascs antics i els eixamples, les relacions entre volum construït (parc edificat) i espai lliure (places o carrers) són de màxima importància. Degut als seus orígens històrics i al seu procés d'eixamplament i densificació tan accelerada en els anys seixanta i setanta, les tipologies funcionals i les seves conseqüents densitats es barregen, amb cases de cos de crugies d'entre 5m i 6m, remuntes o petits blocs de dimensions força integrades, i blocs de pisos dels anys setanta amb una alta ocupació del sòl i alçades per sobre de la mitjana. També es mesclen els sistemes constructius que van des de murs de càrrega, pòrtics o plantes baixes aixecades sobre pilars. Tot i l'aparent homogeneïtat, també es diversa l'amplada de carrers (entre els 8m i 12m), etc.

Cap al 1960, els nous barris edificats sense una planificació urbanística integradora prèvia van seguir la configuració de blocs de pisos separats per petits espais com el barri d'Ausiàs Marc, els pisos del Congres, Can Tintorer, Gavà-Nova. Amb l'arribada de la democràcia, es recupera la planificació urbanística i els barris nous, com Can Pere Bori, can Ribes i Gavà-oest, que acaben integrant-se en la trama urbana, juntament amb una millora progressiva dels estàndards urbans de la ciutat, tant des d'un punt de vista quantitatiu com qualitatiu.

Imatge aèria del casc urbà de Gavà en direcció al mar. Font: Google Earth



A l'esquerra, les àrees de creixement del casc urbà de Gavà. A la dreta, plànol històric de principis de segle XX amb la identificació del casc històric i dels camins exteriors. Font: elaboració pròpia

L'ESCALA PETITA: EL CARRER

Tot paisatge urbà es conforma d'una combinació d'espais privats articulats a través d'un espai públic que els hi dona accés i que ofereix funcions complementàries. En aquest sentit, el valor de l'espai públic rau, no tant en el seu valor estètic, mida o representativitat, sinó en la capacitat de posar en relació i dotar de significat urbà a l'espai privat. Existeix, però, un tercera categoria que se solapa entre les dues anteriors i que és essencial per comprendre l'anàlisi del paisatge urbà i la seva possible transformació: els espais col·lectius. Són aquells espais de relació entre les persones com poden ser una botiga, un bar, un centres cívic, uns jardins, un equipament esportiu i molts altres. Tots ells conformen un catàleg d'espais a potenciar en un paisatge urbà que ha d'aspirar a ser divers, intens i complex. Alguns tenen un accés més obert i d'altres un major impacte visual, però tots són usats i percebuts de manera pública.

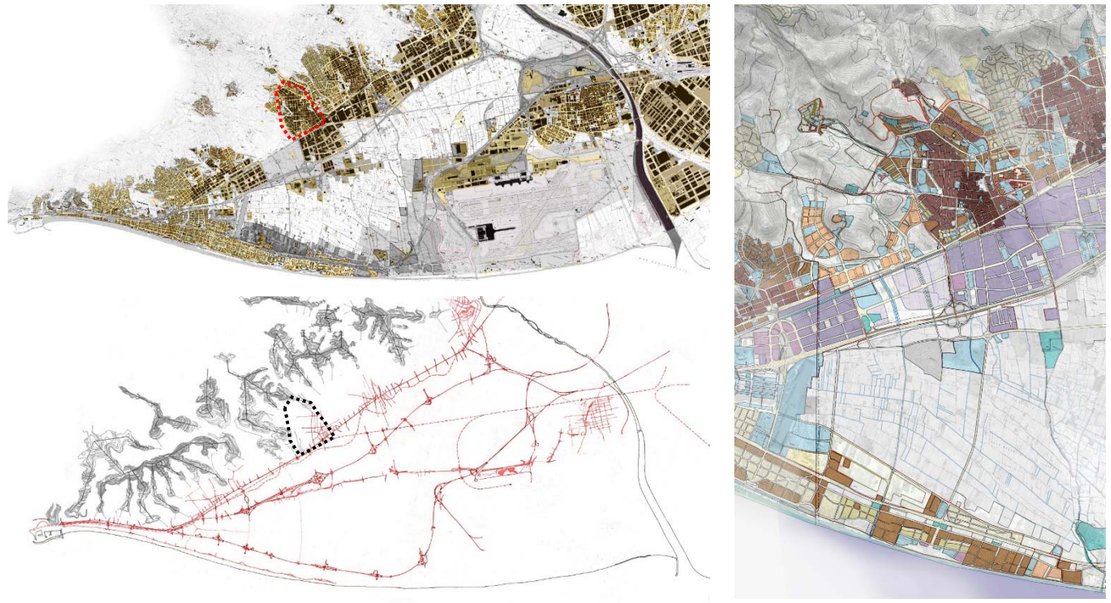
Dins d'aquesta mirada, el comerç és un ingredient fonamental. Són aquells espais de titularitat privada però d'ús col·lectiu. Alguns tenen un accés més obert i d'altres un major impacte visual, però tots són usats i percebuts de manera pública. En aquest sentit, el reforçament dels eixos comercials, cívics, arbrats, històrics, o de l'aigua, ajudaran a recosir tots els barris. A dotar-los de major cohesió urbana i a reforçar la pervivència d'aquells conjunts comercials que treballin en aquest sentit, i flexibilitzant la resta. L'anàlisi pretén dirimir les situacions òptimes a protegir, les que estan consolidades en el sentit oposat i les que estan en un punt d'indefinició o heterogeneïtat que caldria superar. Una proposta estructural ajudarà a orientar el futur d'aquests carrers, tot recollint les dinàmiques i traces fortes de la ciutat.

Així, la presència de comerç, serveis i altres usos terciaris són cabdals en algunes zones de la ciutat. En d'altres, no són adients o no funcionen i per tant la seva inactivitat pot ser perjudicial. En aquest sentit, les plantes baixes actives serveixen també per aportar vitalitat, vigilància informal i qualitat urbana en certes àrees de la ciutat.
Sovint els carrers tenen els mateixos ingredients però cadascun acaba configurant un element ben diferent: la Rambla, de finals del segle XIX i que connecta de manera franca l'estació amb bona part del teixit urbà; L'Avinguda Joan Carles I com a principal via d'accés rodada des de la C-32 i que compta amb una qualitat paisatgística excel·lent; el carrer Santa Teresa com a travesser "modern" paral·lel al camí antic de Sant Pere.

Imatges aèries d'exemple de diferents tipologies de carrers (Font: Google Earth)

LA GRAN ESCALA: EL TERRITORI

Gavà és un municipi de 30,90 km2 del sud de la comarca del Baix Llobregat situat al Delta del Llobregat. El municipi està situat a pocs quilòmetres de Barcelona i de l'aeroport del Prat, i forma part del sistema urbà del Delta format per Sant Boi, Viladecans, Gavà i Castelldefels. La ciutat limita a llevant amb Viladecans, a ponent amb Castelldefels i pel nord amb Sant Climent de Llobregat i Begues. Actualment, el nucli urbà da Gavà forma un continu amb Viladecans, d'igual manera que en el front marítim, en forma un amb Castelldefels.



A l'esquerra, el casc urbà de Gavà en el context territorial del Delta del Llobregat.
A la dreta, lectura d'usos a partir de la zonificació urbanística vigent. Font: elaboració pròpia

El municipi es troba en una posició geogràfica privilegiada, amb una disposició de territoris tant diferents com interessants. La xarxa hidrogràfica i els camins històrics han relacionat, des de sempre, aquests diferents sistemes transversals. Així, el municipi es composa de quatre grans espais diferents, disposats en sentit transversal:

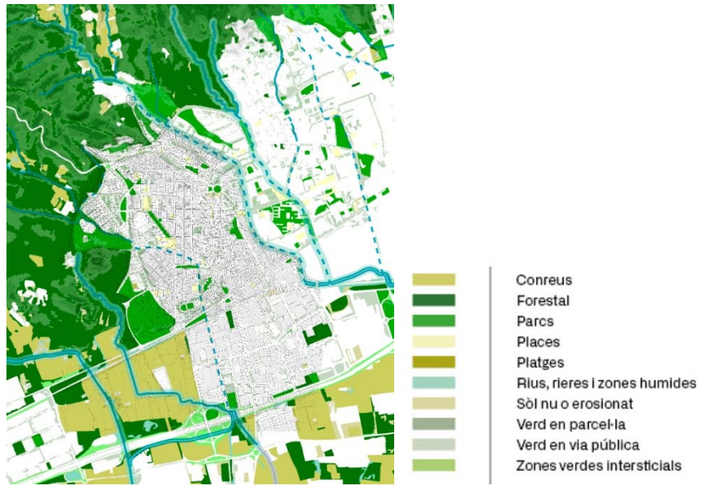
- La zona muntanyosa de la Serra de les Ferreres, pròximes al parc natural del Garraf, on s'ubiquen elements de referència com les restes del Castell d'Eramprunyà, però també les bosses d'urbanitzacions de muntanya. En alguns casos són de caràcter més popular o obrer, com Can Trias i n'Espinós, i en d'altres són de caràcter més benestant o elitista, com la Sentiu, Bruguers.
- La franja de samontà deltaica amb l'assentament històric i el casc urbà residencial sobre la C245.
- La plana deltaica vinculada amb el parc agrari del Llobregat, les llacunes i petits aiguamolls d'alt valor ecològic i ocupada parcialment per alguns polígons industrials o àrees especialitzades terciàries o comercials.
- El front marítim, amb la platja i a la pineda deltaica, travessada per la C31 i la urbanització de Gavà mar que es consolida que sorgeix de l'explotació turística de la costa sud de Barcelona però que ha acabat consolidants com un indret privilegiat per viure-hi.

Algunes traces geogràfiques, naturals o antròpiques, són molt evidents, amb un impacte directe sobre la forma urbana i la qualitat de vida de les persones. Són vies de comunicació que travessen el municipi pel delta (C-31, C-32, B-210, C-245 i Rodalies).
Però també n'hi ha de molt importants en sentit vertical i d'un caire natural i local (rieres de Canyars, Torrent del Matar, Corredera del Pi Tort i Riera de Sant Llorenç, i la pròpia avinguda del Mar, entre d'altres).

5.3 Anàlisi del verd urbà

En l'actual context post pandèmic, la societat ha comprovat que necessitem ciutats no només més sostenibles sinó també més saludables. En aquest sentit, l'exigent confinament va obligar a canviar temporalment la nostra forma de viure, tensionant els nostres entorns més íntims i quotidians i evidenciant una sèrie de mancances que la vorà-gine, habitual del nostre temps, emmascarava. Necessitats de retrobament social, de contacte amb la natura, de gaudir d'espais oberts propers més qualitatius i més verds. Necessitats reactives front un moment convuls però que, de fet, poc a poc ja s'estaven internalitzant en les demandes socials i noves maneres d'utilitzar la ciutat. Tenir cura de l'estat físic i emocional o fer esport en parcs i carrers urbans, són alguns exemples més evidents.

Si analitzem els espais lliures a l'entorn del casc urbà de Gavà, trobem dos sistemes tan clars com valuosos. Al nord oest el casc contacta directament amb el sistema forestal muntanyós amb un mosaic força dens boscos de pi combinats amb alguns conreus i matollars. Al sud oest, en l'entorn de la riera de Canyars, trobem els primers camps vinculats a la plana deltaica, tot i que estan afectats per sectors de creixement urbanístic. El parc agrari pròpiament dit s'inicia a partir de la C-32 que es troba darrera del polígon industrial i terciari, pel que el seu contacte amb el casc urbà és menys evident.



Plànol del mosaic dels espais lliures a l'entorn del casc urbà. Font: PDUM – AMB

Al casc urbà de Gavà, existeix una constel·lació de parcs i jardins força perimetral. A llevant, el Parc de Can Lluc o la plaça J.M. Batista i Roca, però també l'avinguda de la Riera de Sant Llorenç o la mateixa rambla, esdevenen els espais verds de referència. A ponent, el procés urbanitzador més recent ha permès aconseguir peces verdes molt més grans que funcionen en conjunt com un veritable pulmó verd de la ciutat. Es tracta del parc del Calamot, el parc del Mil·lenni, els jardins Tomás y Valiente i tot l'entorn de l'Avinguda Joan Carles I. A nivell intern en canvi, el casc compta amb molts pocs carrers arbrats i zones enjardinades. En sentit horitzontal tenim l'Avinguda Eramprunyà, el carrer Sant Lluís, el carrer Sant Pere i el Passeig de Joan Maragall. En sentit vertical, tenim l'avinguda Diagonal i el carrer de la Riera de les Parets.

Vinculat directament amb els jardins i parcs urbans, és molt important analitzar l'accessibilitat que tenen aquests. No s'ha fet un anàlisi de distàncies perquè la dimensió domèstica del casc urbà permet afirmar que tot està a una distància prou propera per arribar-hi caminant. No obstant, si que s'ha analitzat les amplades dels carrers per comprendre la comoditat d'aquests itineraris. No només per anar als parcs, sinó també per moure's pel casc urbà per qualsevol altre motiu i fins i tot per sortir-ne, en direcció als espais lliures exteriors o a altres punts del territori. Aquest anàlisi revela una lectura força concèntrica en al que existeixen en el pinyol històric força carrers estrets però confortables donat el seu tractament en plataforma única. En la següent capa concèntrica trobem la majoria de carrers de l'eixample central del casc urbà amb voreres excessivament estretes (entre 1 i 2 metres). Finalment, en la capa més exterior, trobem els carrers més recents amb una dimensió més generosa tant pel pas de vehicles com per a disposar de voreres més amples. Aquesta lectura de l'amplada de voreres permet també comprendre la presència d'arbrat al carrer, que precisament és molt més comú en aquest darrer estrat de carrers més amples i perifèrics. Així doncs, la presència d'espais verds i de carrers arbrats es concentra en el perímetre del casc. Evidentment aquesta lectura és general i existeixen casos singulars com la rambla, el carrer de Sant Lluís, o el passeig de Joan Maragall.

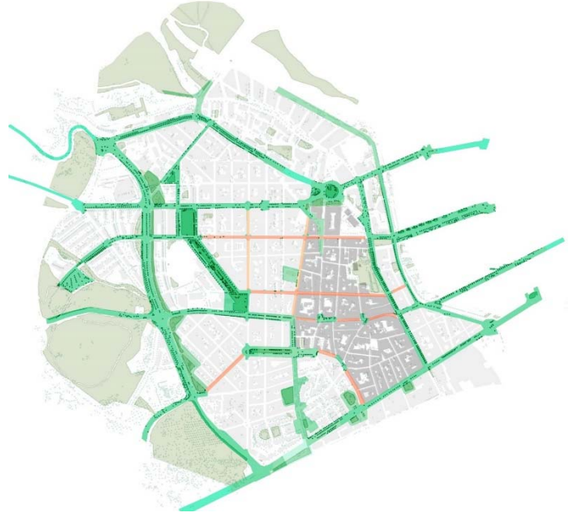
Una de les conclusions interessants que podem extreure és que el conjunt de parcs i carrers arbrats al costat oest del casc, poden assumir un rol de membrana -entesa com espai de trobada i intercanvi i contacte- molt interessant entre l'espai forestal més naturalitzat i l'espai urbà més antropitzat.

A l'esquerra, els parcs urbans vinculats al casc urbà i l'arbrat existent (tant en espai públic com privat).
A la dreta, les amplades de les voreres. Font: Elaboració pròpia

D'una manera més intencionada, es poden llegir quatre traces verticals verdes força estructurades que ressegueixen aquests carrers més amples i dotats d'arbrat. Es tracta de l'avinguda Joan Carles I, l'avinguda Diagonal, la rambla i l'avinguda de la Riera de Sant Llorenç.

Complementàriament a aquesta condició vertical, existeixen un grapat de carrers amb el potencial de interconnectar aquests dos medis esmentats, tot travessant aquesta membrana de parcs urbans. Tanmateix la majoria d'ells no compten amb una continuïtat verda suficient i es perd aquest caràcter i funció.

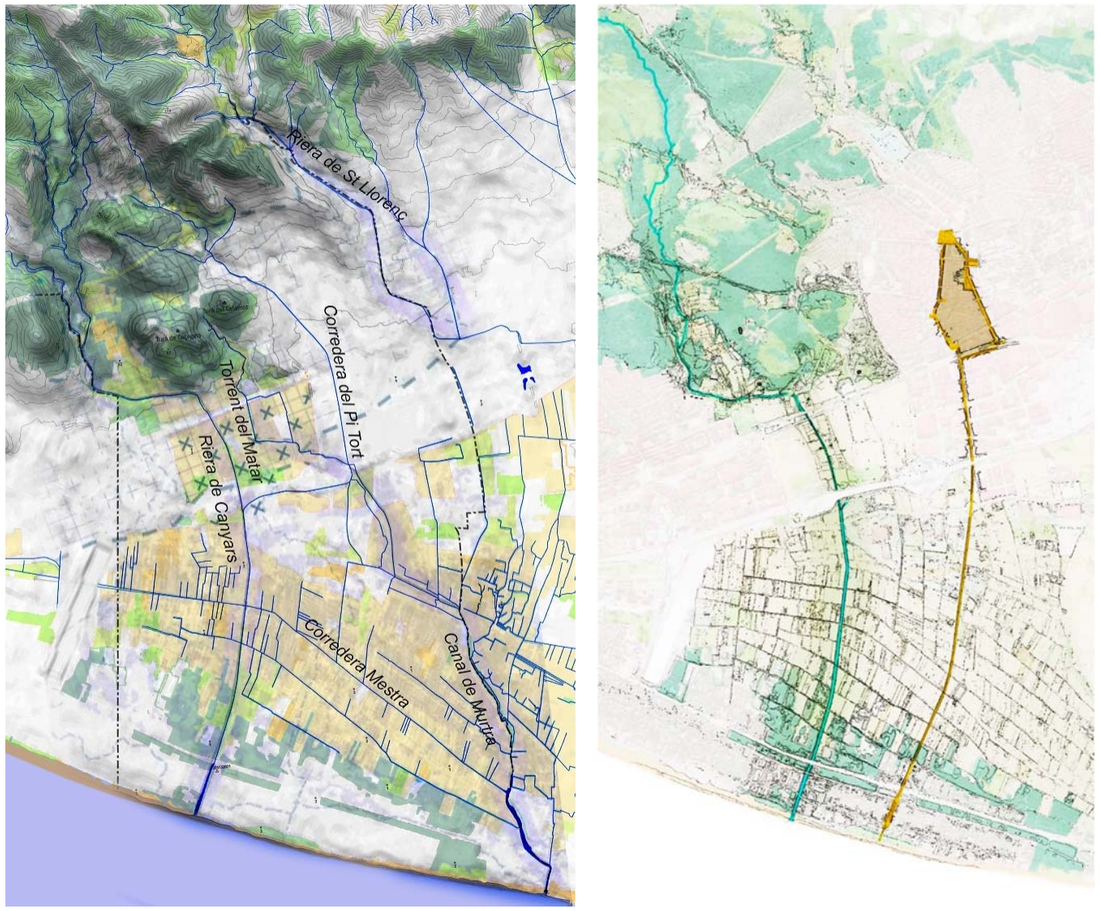
Trobem doncs carrers amb una potencial continuïtat verda que podrien prioritzar-se de cara a la seva intervenció en la millora del confort i la presència de verd (arbrat, jardineres, paviments drenants, etc.)



Diagnosi de la condició verda dels carrers i la seva continuïtat.
Font: Elaboració pròpia

La proposta de model, podrà atorgar jerarquia en aquests carrers travessers per tal de reforçar aquest relligat urbà horitzontal fent-lo més permeable i clar envers l'espai de vora a ponent i l'àmbit forestal situat més enllà, com amb els eixos verticals verds més consolidats. Aquesta xarxa verda fomentarà la mobilitat a peu, millorarà la biodiversitat urbana i ho farà d'una manera estructurada i coherent amb el potencial del territori.

Aquesta mancança en la transversalitat en el sistema urbà es detecta també en l'escala territorial. En aquesta mirada, s'evidencia, amb més força encara, la potencialitat de relligar tota la diversitat existent en el municipi i en tot el territori proper.



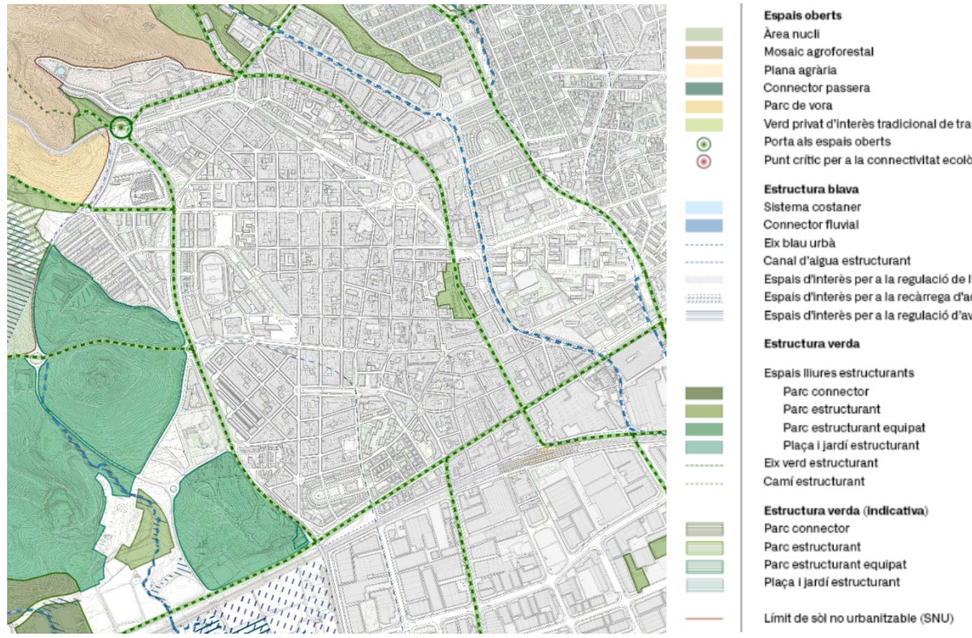
A l'esquerra, els grans espais oberts i l'estructura hidrogràfica. A la dreta, les dues columnes vertebrals del municipi esmentades: riera de canyars i avinguda del mar. Font: Elaboració pròpia

Una transversalitat que es pot articular a través de les dues columnes vertebrals del municipi:

La Riera de Canyars,
com element natural més valuós del municipi i amb un rol de connector ambiental de primer ordre territorial.

L'avinguda del Mar,
com a gran passeig que connecta tot el municipi,
Tant de manera rodada com a peu i en bicicleta.

La proposta d'infraestructura verda metropolitana plantejada pel PDUM en la seva aprovació inicial és molt ambiciosa a l'escala en la que està plantejada. En aquest àmbit, planteja el reconeixement d'una anella verda que intercepta tota la xarxa d'eixos verds quer malla el territori circumdant. L'anella enllaça la C245, l'avinguda de Joan Cares I, el carrer Roger de Flor i la rambla. Aquesta figura és complementària amb la diagnosi fet en aquest document, atorgant-li una major jerarquia en aquests eixos verds per damunt dels altres que es plantegen. Possiblement, en el seu tràmit urbanístic podrà veure alguns ajustos com podria ser el reconeixement de l'avinguda d'Eramprunyà un substitució del carrer Roger de Flor.



La proposta d'infraestructura verda plantejada pel PDUM en la seva aprovació inicial. Font: PDUM – AMB

5.4 La mobilitat

EL PLA GENERAL METROPOLITÀ

Al llarg de la segona meitat del segle XX, l'expansió del cotxe va produir una transformació radical dels carrers urbans. L'especialització dels carrers en favor del cotxe, estenent les calçades i aparcaments arreu, i la subordinació dels altres modes de transport va coronar el cotxe com el mode més eficient des d'una lògica origen-destí. Sota aquest paradigma, la xarxa viària s'ha estructurat segons el nivell de servei ofert al vehicle privat: vies estructurants, primàries, secundàries i locals.

El PGM de l'any 1976 origina l'estructura viària que ha esdevingut referència normativa a partir d'aquest mateix paradigma funcionalista a favor del vehicle privat. La proposa de xarxa viària bàsica (en endavant XVB) queda recollida en la sèrie B2 dels plànols del PGM. En ella s'observa una malla veritablement densa de carrers que cercant aquesta irrigació rodada de tots els teixits urbans. Garantir una accessibilitat rodada còmode i amb una capacitat molt alta per poder assumir demandes de trànsit creixents.

Xarxa Viària Bàsica (XVB) establerta pel PGM l'any 1976 en la sèrie de plànols B2. Font: original editat

Tanmateix, si s'analitza la sèrie B3 del mateix PGM, que determina l'estructura general i orgànica del territori, es pot constatar com aquesta xarxa viària bàsica te una lectura a una escala superior molt menys densa que l'anterior. Malauradament aquesta no va ser la referència normativa respecte aquesta qüestió. Val a dir també, que inclou vies que han transformat radicalment el seu caràcter com és el cas paradigmàtic de la Rambla.

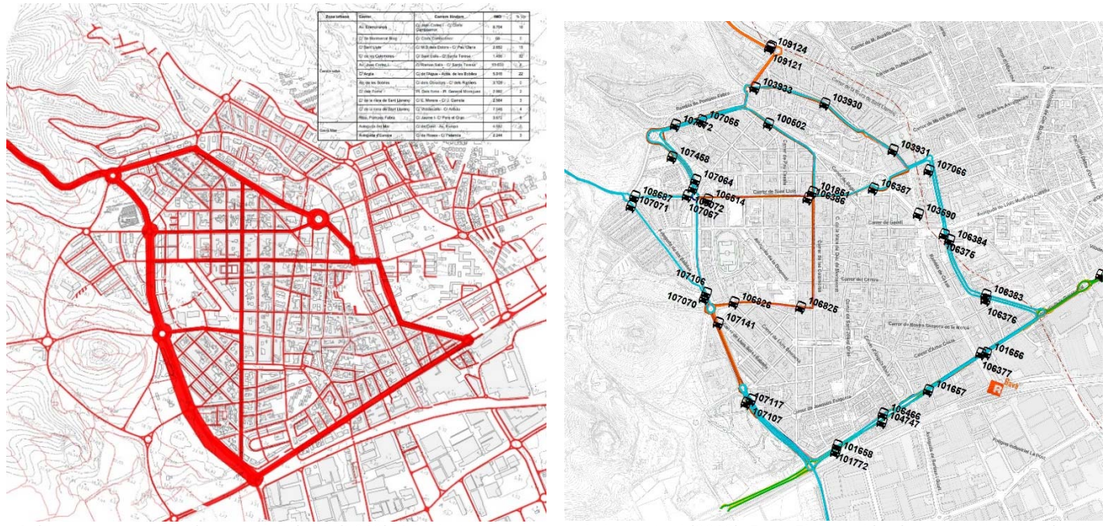
Estructura general i orgànica del territori pel PGM l'any 1976 en la sèrie de plànols B3. Font: original editat

Aquest és un model clarament obsolet a dia d'avui per la ciutat. Avui en dia la societat te clar, almenys de manera col·lectiva, els efectes negatius d'aquest model i la necessitat d'afrontar una mobilitat molt més sostenible. Necessitem una mobilitat que prioritzi els fluxos de persones, i no només el vehicle privat, a través de la mobilitat activa i el transport públic. Tot aquesta transició passa també per promoure una mobilitat més equitativa i inclusiva. Atendre no només a les diferents condicions sòcio-econòmiques, de gènere o d'origen, sinó a les múltiples situacions vitals (estar estudiant; estar jubilat; estar a l'atur; estar malalt; estar sol; fer turisme; haver de cuidar altres persones i un llarg etc.) que desborden el perfil clàssic del treballador mig.

Per a fer aquesta actualització, s'han tingut en compte les propostes del Pla de Mobilitat Urbana de Gavà, així com també els nombrosos canvis urbanístics que s'han produït des d'aleshores en el marc d'un nou paradigma sobre la mobilitat sostenible i la qualitat urbana dels centres històrics. La creació de l'illa de vianants, els plans especials de la Rambla, el carrer Sant Lluís i el carrer Sant Pere, juntament amb múltiples projectes d'urbanització per a pacificar la circulació en diferents carrers o limitar el seu trànsit, requereixen d'una actualització d'aquest model amb una malla menys farcida de carrers considerats primaris pel que fa al trànsit.

EL PLA DE MOBILITAT URBANA DE GAVÀ

El PMUS 2017-2022 conté 48 actuacions distribuïdes per modes de transport: 9 a peu, 4 en bici, 11 en transport públic, 11 en vehicle privat i 13 altres mesures. El pla fa un anàlisi quantitatiu exhaustiu tant de la situació existent com de les previsions tendencials respecte diferents hipòtesis de creixement. Pel que fa a la saturació de la xarxa viària del casc urbà, no es detecten disfuncions massa rellevants, excepte la necessitat de distribuir el trànsit que entra i surt per l'avinguda Joan Carles I per altres vies. Respecte la xarxa de bus local no fa propostes de reorganització global sinó més aviat intervé per a la millora de manera sistèmica amb actuacions sobre l'accessibilitat, visibilitat i funcionalitat de les parades o la circulació en cruïlles complexes.



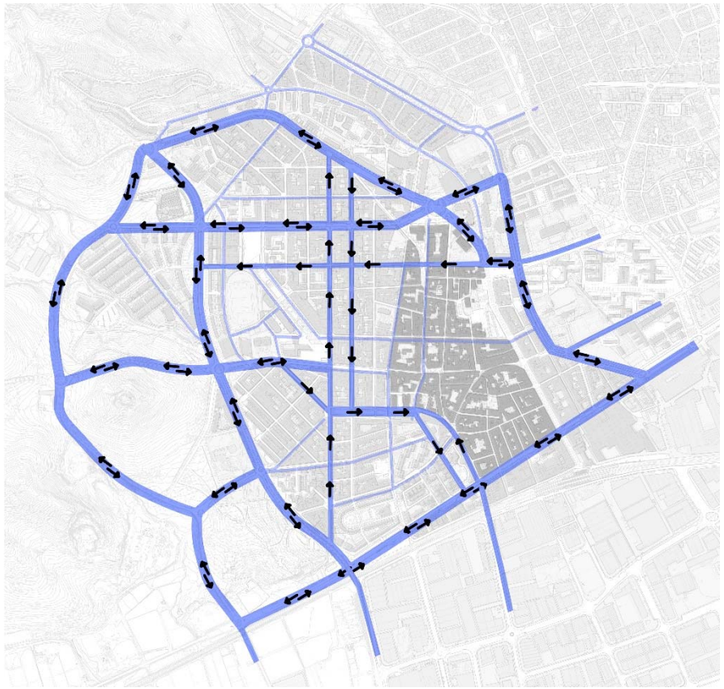
A l'esquerra mapa de l'aranya de trànsit (2013). A la dreta, mapa xarxa de bus actual (2013). Font: Elaboració pròpia a partir dels plànols del PMUS 2017-2022

Les propostes relacionades amb el vehicle privat estan orientades a jerarquitzar la xarxa viària actual i futura optimitzant la seva capacitat, aplicant la tecnologia i abocant tots els esforços de gestió, vigilància i control. La jerarquia viària de la xarxa (xarxa bàsica) i la divisió de l'espai urbà en zones 30 són les principals propostes orientades al vehicle privat de la ciutat de Gavà. Sobre aquesta xarxa és necessari implementar la major part dels esforços, donat que es calcula que aproximadament es mou el 75% de la seva mobilitat. Es planteja que tots els vials que no pertanyin a la xarxa bàsica i es localitzin a zona urbana, formin part d'una zona 30. La posada en funcionament d'aquestes zones s'ha d'efectuar de forma gradual, per tal de reduir les incidències de la seva posada en funcionament i donar un cert temps d'adaptació als conductors.

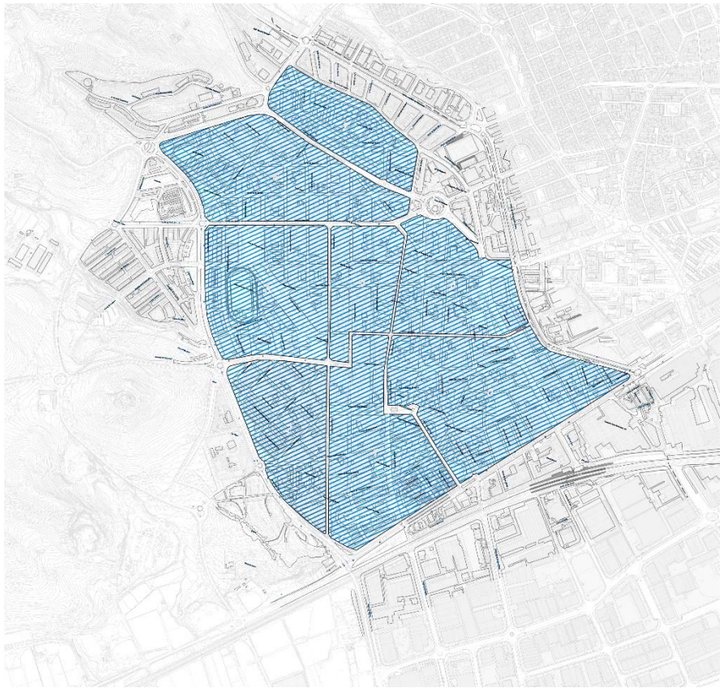
El 2022, l'ajuntament ha presentat un estudi de seguiment del PMUS. Aquest document es realitza un any abans que finalitzi el seu període de vigència i respon diferents objectius. Valorar la vigència dels seus objectius, línies estratègiques i propostes. També vol analitzar el grau de realització de les propostes. Incloure en la valoració altres actuacions realitzades no incloses en el PMUS. Finalment, es planteja l'anàlisi dels principals reptes de mobilitat que haurà d'afrontar el nou pla de mobilitat

El diagnòstic del PMUS es va realitzar el 2012, des de llavors fins l'actualitat s'ha produït:

- Fre de les tendències naturals del creixement demogràfic al llarg de tot el període
- Aturada dels projectes immobiliaris durant bona part del període,
- Crisi econòmica a la primera part de la dècada anterior
- Entrada de la pandèmia COVID 19 a març de 2020



Mapa xarxa viària principal futura. Font: Elaboració pròpia a partir dels plànols del PMUS 2017-2022



Proposta de Zones 30 km/h. Font: Elaboració pròpia a partir dels plànols del PMUS 2017-2022

TRES LÒGIQUES DE MOBILITAT

Per mirar de clarificar la manera de moure's pel casc urbà, es reconeixen tres situacions ben diferenciades respecte a la mobilitat urbana.

Mobilitat amb la resta del territori

A nivell extern, per desplaçar-se cap al territori metropolità, existeixen canals d'alta capacitat que haurien de ser perfectament solvents (tren i autovies). A aquesta escala, caldria millorar el servei de transport públic a través de la xarxa de rodalies, i ampliar l'oferta de busos metropolitans (BRT a la C245 i busos llançadora per la C32).
Pel que fa al transport públic, Gavà es recolza fonamentalment sobre la seva estació de Rodalies situada al sud del casc urbà sota la C245. Complementàriament a aquest sistema d'alta capacitat, existeixen diferents línies d'autobús que ofereixen un servei globalment força bo a través justament de la C245 i algunes llançadores a Barcelona o l'aeroport que utilitzen les autovies C-31 o C-32.

Gavà disposa d'onze línies de bus de caràcter interurbà que circulen per l'interior del municipi (2 d'elles nocturnes).

El PDUM, tal i com s'ha descrit anteriorment, planteja una estructura viària territorial que ha de permetre afrontar amb garanties una mobilitat més sostenible a l'escala metropolitana.

Desplaçaments de connexió 2018/2024
L'objectiu pel 2018 respecte als desplaçaments de connexió és assolir un 6,6% en desplaçaments a peu, un 0,9% en bicicleta, un 32,1% en transport públic i un 60,3% en transport privat. Els desplaçaments de connexió tenen una quota molt elevada de transport privat que s'ha d'anar traspassant al transport públic principalment

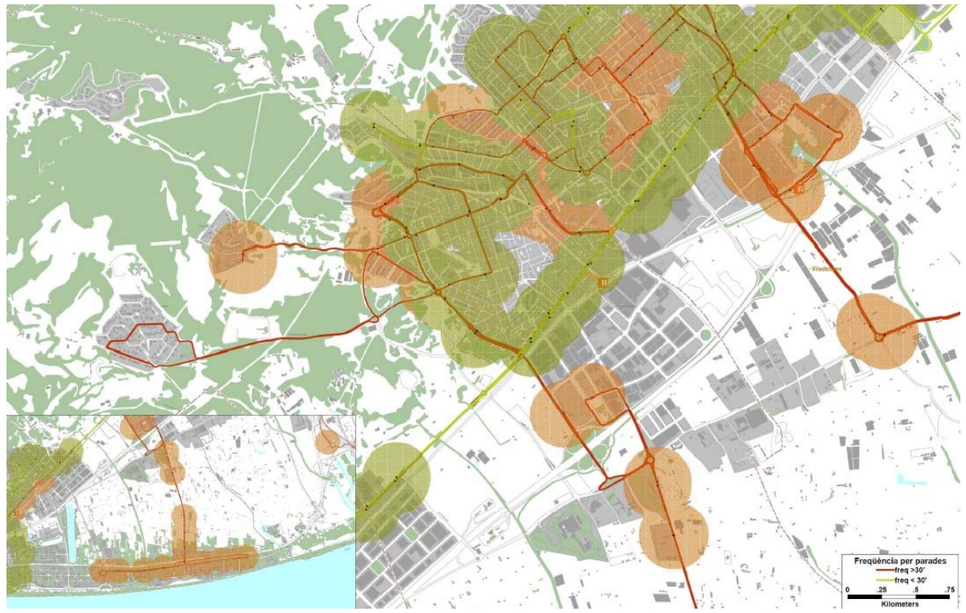
Els 3 municipis seleccionats suposen el 70% de la mobilitat de connexió. S'han estimat les dades de mobilitat atreta a partir de la generada i de l'enquesta de mobilitat de 2006. Barcelona, Castelldefels i Viladecans. Als tres casos es planteja un augment substancial del transport públic, especialment a Barcelona, on el servei de tren i de bus pot resultar molt efectiu per reduir la mobilitat en vehicle privat degut a les polítiques de mobilitat sostenible de la capital. En el cas de les relacions amb Castelldefels i Viladecans, donat que es troben continus a Gavà, es planteja un augment dels modes no motoritzats, mentre que el servei de transport públic seria una alternativa als desplaçaments entre les zones més llunyanes.

Les vies més saturades en hora punta són les vies d'alta capacitat com la C-32 i els seus accessos a la ciutat com l'Avinguda de l'Àtom. A l'interior del municipi només es pot destacar l'Avinguda Bertran i Güell amb saturacions importants en hora punta. No obstant, en general no s'han detectat problemes greus de saturació en el trànsit de la ciutat.

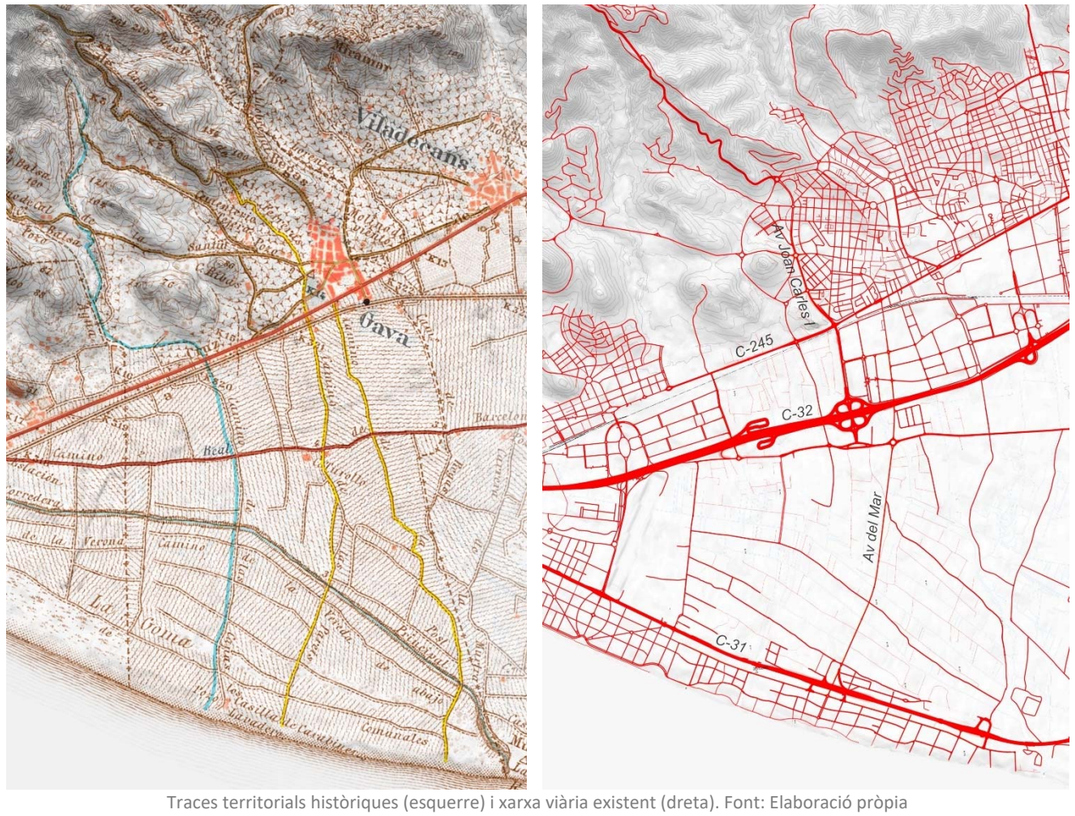
Mobilitat amb altres àrees del municipi

A nivell intermedi, existeix una forta mobilitat per enllaçar el casc amb aquests canals d'alta capacitat però també per moure's a la resta del municipi, en àmbits més allunyats (urbanitzacions de muntanya o de mar). Aquesta xarxa és clara però certament cal desdoblar alguns dels seus trams molt saturats en hora punta, com és el cas de l'Avinguda Joan Carles I, reforçant el rol connector del carrer de l'Argila.

Cal mirar enrere per desvetllar certes traces verticals que han estat importants per aquesta relació axial del municipi. Són traces històriques vinculades a elements naturals (rieres de Canyars, Torrent del Matar, Corredera del Pi Tort i Riera de Sant Llorenç). L'avinguda del Mar va venir a concentrar aquesta mobilitat vertical amb una via local però de vital importància i valor paisatgístic. Aquestes vinculacions verticals, ha quedat condicionades per les quatre grans vies de comunicació que discorren pel delta en sentit horitzontal (C-245, ferrocarril, C-32 i C-31), originant unes barreres històriques que el municipis necessita integrar.



Cobertura per freqüències de les línies de bus urbà actuals. Font: PMUS



Traces territorials històriques (esquerre) i xarxa viària existent (dreta). Font: Elaboració pròpia

Mobilitat interna del casc urbà

La més transcendent per aquest document és la que es produeix a nivell intern. Cal promoure relacions més creuades de les necessitats quotidianes entre els diferents barris. En aquest sentit, el casc urbà de Gavà compta amb una morfologia (dimensió, relleu, mallat de carrers) òptim per garantir l'accés a peu pràcticament a tot arreu en menys de 15 minuts. Cal potenciar aquesta mobilitat interna a peu, pacificant estratègicament alguns carrers que serveixin de vies molt més amables i esdevenen referencials per moure's caminant. En aquesta línia, categoritzar una xarxa interna de mobilitat rodada més equilibrada, que esdevingui més racional i esponjada podrà servir per alliberar una bona part del trànsit en tota la resta de carrers. Aquesta categorització no te per què condicionar el caràcter comercial dels carrers ni implicar una major saturació de cotxes. Així, existiran carrers més francs pel trànsit i el comerç i d'altres més pacificats que també comptin amb comerç en planta baixa. En general, la resta de carrers tenen una funció de distribució interna. Sobre aquesta xarxa interna, és palès, com en molts altres municipis, el paradigma d'expansió del cotxe. En molts casos, la secció d'aquests carrers tan estrets és sorprenentment desproporcionada a favor de la calçada, deixant voreres molt estretes i incòmodes. Aquesta expansió del model motoritzat es nota també en la homogeneïtzació funcional de tots els carrers. Tothom vol arribar i aparcar en les mateixes condicions, però aquesta mentalitat perjudica el conjunt. Per a la recuperació de l'espai públic per al vianant amb més vegetació i mobiliari, s'han dut a terme algunes actuacions puntuals de pacificació amb nous projectes d'urbanització o accions tàctiques per reduir la seva presència (eliminant aparcament, pintant una part de la calçada com espai per vianants o utilitzant els "parklets" per ampliar terrasses de bar). Com succeeix també en la gran majoria de municipis equivalents, el centre històric ha gaudit d'un grau d'inversió i millora de l'espai públic superior a la resta, posant en valor el teixit patrimonial i resolent problemes morfològics de carrers medievals encara més estrets i tortuosos. L'objectiu del PMUS pel 2018 respecte als desplaçaments interns és assolir un 75,5% en desplaçaments a peu, un 1,5% en bicicleta, un 3,7% en transport públic i un 19,3% en transport privat. Els desplaçaments interns en transport públic són baixos, ja que les distàncies que habitualment es fan es poden fer còmodament a peu o en bici. Les propostes per a incrementar la quota del transport públic estaran encaminades a millorar les connexions amb els polígons industrials i Gavà Mar i rebaixar la quota del transport privat.

Donada la compacitat del casc urbà de Gavà i les seves dimensions, les propostes a nivell de la mobilitat interna haurien d'orientar-se fonamentalment en la mobilitat activa: a peu, en bicicleta i altres vehicles de mobilitat personal. Així, el propugnat model de la ciutat dels 10 minuts és ja una realitat a Gavà. Però no és encara un ecosistema òptim per al vianant, doncs la presència del vehicle privat encara és molt generalitzada i amb una jerarquia que a vegades no és convenient. Tanmateix, el PMUS proposa una xarxa de mobilitat activa separada en la mobilitat a peu i en la mobilitat en bicicleta. El resultat és una estructura aparentment erràtica i difícil de comprendre. Sembla bastant necessari mirar de clarificar les continuïtats d'aquest eixos, més enllà de les zones on hi ha més intensitat en el flux de persones, i també de jerarquitzar les vies per obtenir un esquema senzill i fàcil d'integrar per part de la població.

Pel que fa a la jerarquia de carrers, la proposta hauria d'aprofitar més la morfologia de la xarxa de carrers actuals pel que fa a les seves continuïtats lineals, possiblement per sobre de la seva amplada. Complementàriament la selecció dels carrers hauria de permetre la organització i reconeixement d'una xarxa més equilibrada i homogènia que permeti comprendre la seva funció de distribució interna a nivell local.

És important incidir en l'esforç municipal, iniciat l'any 1993, per materialitzar una Illa del Centre com el màxim exponent de la recuperació d'espais per a l'esbarjo i el passeig. L'actuació ha contribuït a dinamitzar el nucli antic de Gavà refermant-ne el valor cultural i històric. La peatonalització progressiva dels carrers de Comte d'Urgell, Major, del Cap de Creus i de la plaça de Mossèn Cinto Verdaguer i en la urbanització del tram del carrer de la Mare de Déu de la Mercè fins a la cruïlla amb el carrer de Rius i Taulet. L'ampliació més recent ha estat la del tram del carrer de Sant Pere entre els carrers de Sant Isidre i Sant Nicasi on es prioritza el pas dels vianants sobre els vehicles. Les obres han significat la creació d'una nova zona d'estada de 700 metres quadrats i la creació d'un nou espai per a l'ús públic en la confluència del carrer de Sant Pere i el de Sant Isidre. A això cal afegir la creació d'una zona de prioritat per a vianants al carrer de Sant Nicasi i la remodelació de la plaça de la Bogeria que va acompanyada de la reordenació del trànsit rodat. Aquest procés de reurbanització ha anat acompanyat d'una gestió del trànsit més restrictiva amb la introducció, el 2016, d'un nou control d'accés a l'Illa del Centre per identificació fotogràfica de matrícules per millorar la mobilitat de la zona, garantir la seguretat dels vianants i l'accés dels vehicles autoritzats.

Proposta de xarxa de mobilitat activa (a peu i en bicicleta) del PMUS vigent.
Font: Elaboració pròpia a partir de la cartografia del PMUS.

Mapa de continuïtats i amplades dels carrers. Font: Elaboració pròpia

EL PLA DIRECTOR METROPOLITÀ

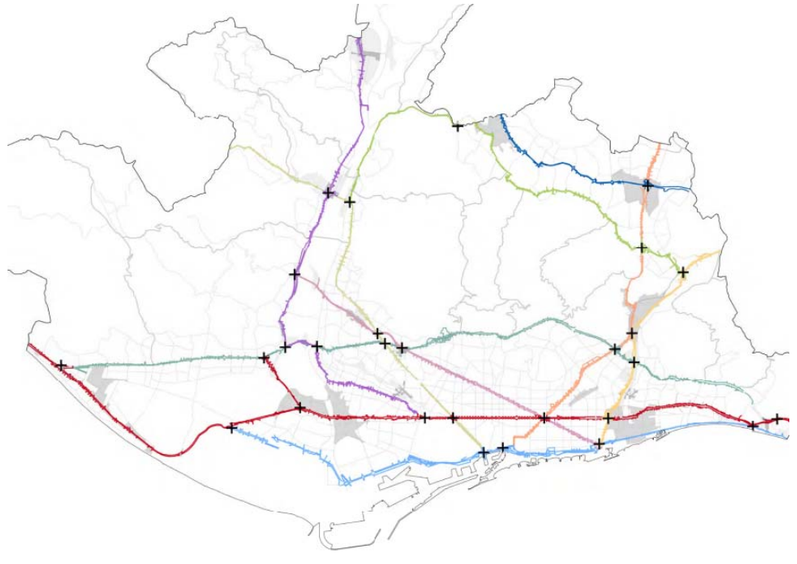
Dins d'aquest nou paradigma per a una mobilitat més sostenible, el PDUM és el que ha plantejat una proposta viària més clara, malgrat que no es troba aprovat definitivament en el moment de la redacció d'aquesta MPGM. Planteja una xarxa de carrers estructurants que es complementa amb una jerarquia encara superior que són les avingudes metropolitanes i connectors. La proposta de vies estructurants es basa en la mateixa xarxa viària bàsica, però també en propostes com les del Pla territorial metropolità de Barcelona o en les xarxes de la planificació sectorial, com ara la xarxa Bicivia o les xarxes de bus plantejades pel Pla metropolità de mobilitat urbana (PMMU) de l'AMB. Paral·lelament, a més d'indicadors relacionats amb la mobilitat, s'han considerat també els referents a la infraestructura verda, la intensitat urbana (conjuntament amb la diagnosi del sistema d'assentaments), la xarxa de vies històriques, o factors com el pendent o l'ample de carrer (plànol de diagnosi DII05 Potencial per esdevenir una via estructurant).

*Les **avingudes metropolitanes**, que configuren els grans canals estructuradors que uneixen municipis metropolitans. Estan pensades per al transport públic en superfície, ja sigui autobús ràpid o tramvia, i per a la mobilitat activa, a partir tant d'espais per a la bicicleta com per als vianants. Es proposen deu avingudes, amb una longitud total de 250 quilòmetres.*

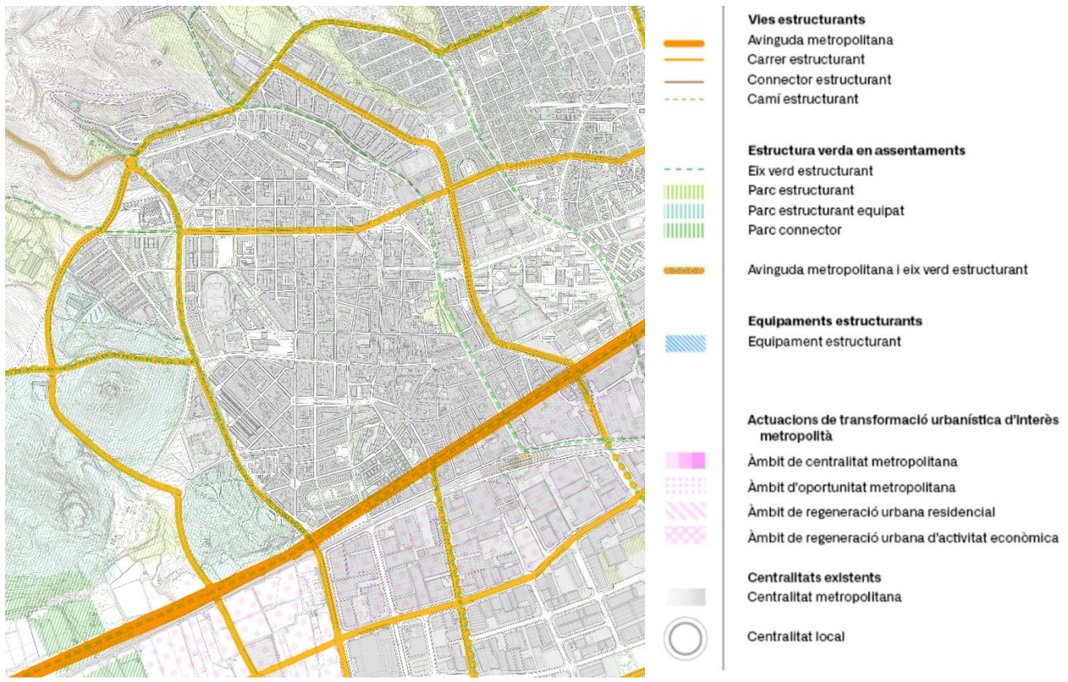
*Els **connectors estructurants**, que tenen un caràcter aglutinador en àmbits en què els teixits urbans presenten densitats més baixes i, sobretot, discontinuïtats. Són, per tant, vies orientades al trànsit rodat per a la connexió de nuclis urbans el traçat de les quals travessa en molts casos espais oberts. Es recolzen sobre carreteres interurbanes amb l'objectiu d'obtenir recorreguts per a la mobilitat activa més segurs i confortables.*

*Els **carrers estructurants**, que vertebren els teixits i faciliten la connexió amb les avingudes metropolitanes i les centralitats locals. La seva funció és mallar i donar cobertura al territori. D'aquesta manera, integren diversos modes de transport i promouen una assignació més gran d'espai a la mobilitat sostenible. Els carrers estructurants són vies amb una lògica més capil·lar que la de les avingudes. En més o menys mesura, són artèries per on circulen persones i nuclis d'activitat que vertebren la metròpolis i relliguen els teixits. Com en el cas de les avingudes, afavoreixen el transport públic i la mobilitat activa i poden mantenir una presència de trànsit de vehicles privats, tot i que menor que l'actual. La xarxa proposada té una estructura relativament reticular al territori i estableix la base per millorar l'ordenació de la ciutat metropolitana i per a una mobilitat basada en el transport públic en superfície, ja que en zones urbanes denses l'estructura reticular i basada en la transferència resulta més apropiada.*
La malla creada pels carrers busca generar una xarxa basada en l'accessibilitat de manera que les persones tinguin a una distància de 500 metres una via estructurant o metropolitana, com un carrer o una avinguda, des d'on puguin accedir al transport públic col·lectiu, i evidentment on es concentri més intensitat urbanística.

De l'anàlisi de la proposta concreta del PDUM per al casc urbà de Gavà, es pot constatar que la malla és molt més adequada pel conjunt del casc urbà de Gavà. Reconeix l'avinguda metropolitana de la C-245, que relliga tots els municipis del Delta i que continua per la Ronda de Dalt de Barcelona amb el nom conjunt de "Travessera Metropolitana". Com a carrers i connectors metropolitans, dibuixa la figura d'anella viària al voltant del casc pel carrer de l'Argila, l'avinguda Joan Carles I, Rambla Pompeu Fabra i Passeig de la riera de Sant Llorenç. De tots els carrers interiors d'aquesta anella, només assigna com a carrer estructurant el carrer Sant Lluís que continua per Viladecans pel carrer Rosa Luxemburg. És una proposta perfectament vàlida que compta amb els estudis de mobilitat generals amb un nivell d'aprofundiment suficients, realitzats en el marc del PDUM, per tal de justificar el seu rol estructurador a escala metropolitana però també en resposta a les necessitats dels teixits locals.



Mapa de la proposta d'avingudes metropolitanes del PDUM
Font: PDUM – AMB



Mapa de la proposta d'estructura urbana i social del PDU, fent èmfasi en la xarxa de carrers metropolitans.
Font: Elaboració pròpia a partir del PDUM – AMB

5.5 El comerç de proximitat

APUNT SOBRE LA COJUNTURA GENERAL DEL COMERÇ DE PROXIMITAT

L'evolució dels hàbits de consum com a conseqüència de la importació dels models americans, la progressiva franquiciació o el creixement del comerç electrònic, impulsat per la pandèmia, són factors que incideixen en les estructures comercials urbanes d'arreu. Un dels principals efectes sobre la forma urbana és el fenomen de l'abandonament comercial que, en certs àmbits es mostra d'una manera molt acusada i genera paisatges de persianes baixades de difícil regeneració. A Gavà, s'ha detectat aquesta dinàmica de refredament en algunes àrees del seu sistema comercial. Existeix un parc de sostre en planta baixa que pel moment no disposa de sortida en el mercat immobiliari com a usos terciaris i que segons la normativa vigent, podrien canviar el seu ús cap a residencial.

Els nous models de consum apareguts darrerament i a redós dels models comercials americans i de la consolidació i creixement del comerç electrònic, ha tingut, tenen, i tindran una gran afectació per al comerç urbà de proximitat. Aquest tipus de comerç es troba amb la pèrdua de competitivitat en enfront d'aquests nous models comercials lligats també a una difícil conjuntura econòmica, que ha comportat una transformació d'hàbits i canvis socials que conclouen en noves pautes de consum.

La protecció urbanística comercial ajudarà a garantir la pervivència del teixit econòmic local vinculat molt estretament amb la pròpia població de Gavà. Una protecció front altres usos que poden arribar a ser més lucratius com l'habitatge i que en la normativa vigent estan permesos. Però la protecció d'aquest teixit comercial és clau també per la ciutat. El comerç ajuda a recosir els barris, a augmentar la vitalitat i la seguretat, a dotar-los d'una major cohesió urbana i social, a reduir els desplaçaments en cotxe i millorar els hàbits saludables i de consum responsable.

DESCRIPCIÓ GENERAL DEL MODEL ACTUAL

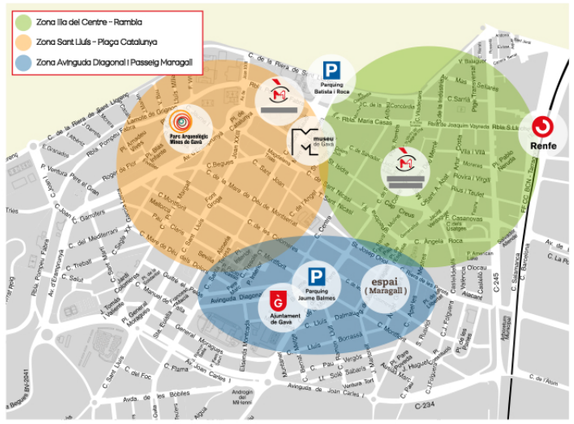
El model comercial del casc urbà de Gavà és un model equilibrat, caracteritzat pel comerç de trama urbana de petita i mitjana dimensió, de qualitat, sostenible i de proximitat. La denominació de "Centre Comercial Obert de Gavà" evidencia aquesta intenció de sumar esforços i oferir un missatge potent, com una gran àrea comercial a l'aire lliure on es pot trobar tot allò que un necessitar.
L'accés al comerç de proximitat per part del propi veïnat del casc urbà és majoritàriament a peu o en bicicleta. Per a la resta de la població de Gavà d'altres barris més allunyats o d'altres visitants l'accés en vehicle privat també és força fàcil, amb dos grans aparcaments soterranis ubicats en punts estratègics. A més, existeix una quantitat d'aparcament en superfície, en el conjunt de carrers del casc urbà, considerable tot i que ha de donar servei també als residents. En transport públic l'accés es pot fer mitjançant les línies de bus local, els busos interurbans o l'estació de rodalies.
L'oferta comercial és bastant diversa comptant amb comerços de moda, calçat i serveis. També ofereix una àmplia oferta de restauració i alimentació especialitzada en productes frescos i de qualitat. L'entorn urbà te força qualitat i li confereix un ambient agradable i domèstic- amb ofertes culturals en diferents punts propers.
Majoritàriament les activitats són petites o mitjanes empresa, sent les micropimes tipus familiar o de nous emprenedors les més habituals.
A Gavà hi ha una associació de comerciants, dos gremis de restauradors i dos associacions de paradistes dels mercats municipals. A més, existeix el Parc Comercial Barnasud amb el seu grup d'operadors.

S'identifiquen tres zones comercials dins del propi casc urbà:

- **Eix de centralitat Illa- Rambla**
  Una centralitat configurada per l'espai per a vianants i que relliga els principals equipaments que generen atracció cap al centre del municipi. La zona de vianants de Gavà compta amb una superfície comercial total de 24.074 m2.
  Estaríem parlant de la zona que es configura des de l'Ajuntament de Gavà, i la continuïtat per l'àmbit per a vianants del carrer Sant Pere, complementat pels carrers adjacents (àmbit de la plaça de l'Església i carrer del centre). El continu comercial et porta fins a la rambla de Joaquim Vayreda, espai on es conviu amb propostes comercials i altres serveis (oficines bancaries).
  El tipus d'oferta és un mix entre producte de quotidià-alimentari (amb especial incidència al producte fresc i petits establiments d'alimentació), reforçat amb la presència del Mercat Municipal del Centre en el mig de l'àrea per a vianants; fins a establiments més orientats a la compra de producte de no primera necessitat (tèxtil, floristeries, llibreries, parament per la llar, joieries, entre d'altres).
  Globalment es comptabilitzen uns 350 locals comercials, que representen un 25% de concentració comercial en relació a tot el municipi.

- **ZONA SANT LLUÍS – PLAÇA CATALUNYA**
  En l'entorn nord del casc sobre tres espais amb força concentració comercial com són el carrer Sant Lluís, l'avinguda d'Eramprunyà i la plaça de Catalunya. Compta amb el mercat municipal i un gran supermercat vinculat. Com a referents municipals hi ha el Parc Arqueològic de les Mines de Gavà i el Museu de Gavà.

- **ZONA AVINGUDA DIAGONAL I PASSEIG MARAGALL**
  A l'est del centre històric, es localitza la tercera zona comercial entre l'Ajuntament, l'avinguda Diagonal, l'Església i el passeig Maragall.



Zonificació comercial identificada prèviament per l'Ajuntament de Gavà. Font: Ajuntament de Gavà

MESURES MUNICIPALS DE FOMENT COMERCIAL

Dins de les múltiples mesures de promoció econòmica que ha anat desenvolupament l'Ajuntament de Gavà, destaquem dues que tenen vincles directes amb el comerç de proximitat:

1) **Ajuts municipals per a l'economia local**
   Objecte: L'Ajuntament de Gavà impulsa un conjunt de mesures fiscals i econòmiques per reduir l'impacte de la crisi provocada per la pandèmia de la Covid-19 sobre el conjunt de la població i sobre les activitats comercials i econòmiques i així contribuir a la recuperació econòmica i social. Entre d'altres, es perllonguen els terminis de pagament d'impostos i taxes i s'inclou la reducció proporcional en alguns casos.

2) **Més que mai, la plataforma en línia de suport al comerç local**
   Objecte: L'Ajuntament de Gavà posa a disposició de la ciutadania i teixit comercial el web mesquemaigava.cat per donar suport al comerç de la ciutat. En aquesta plataforma, accessible des de tots els dispositius, els clients/es poden comprar vals per un determinat import, associats a alguna promoció i posteriorment bescanviar-los per productes o serveis als establiments. En el web també s'hi publiquen ofertes vigents en comerços locals que estiguin adherits a Més que mai.

ANALISI DE LA CONCENTRACIÓ ACTUAL

S'ha realitzat un anàlisi detallat, a través del treball de camp realitzat durant el primer trimestre de 2023, de la localització dels locals actius i tancats del conjunt per a tot el casc urbà. Aquest anàlisi permet representa una visió global d'aquells locals que es troben actius i aquells que es troben actualment tancats.

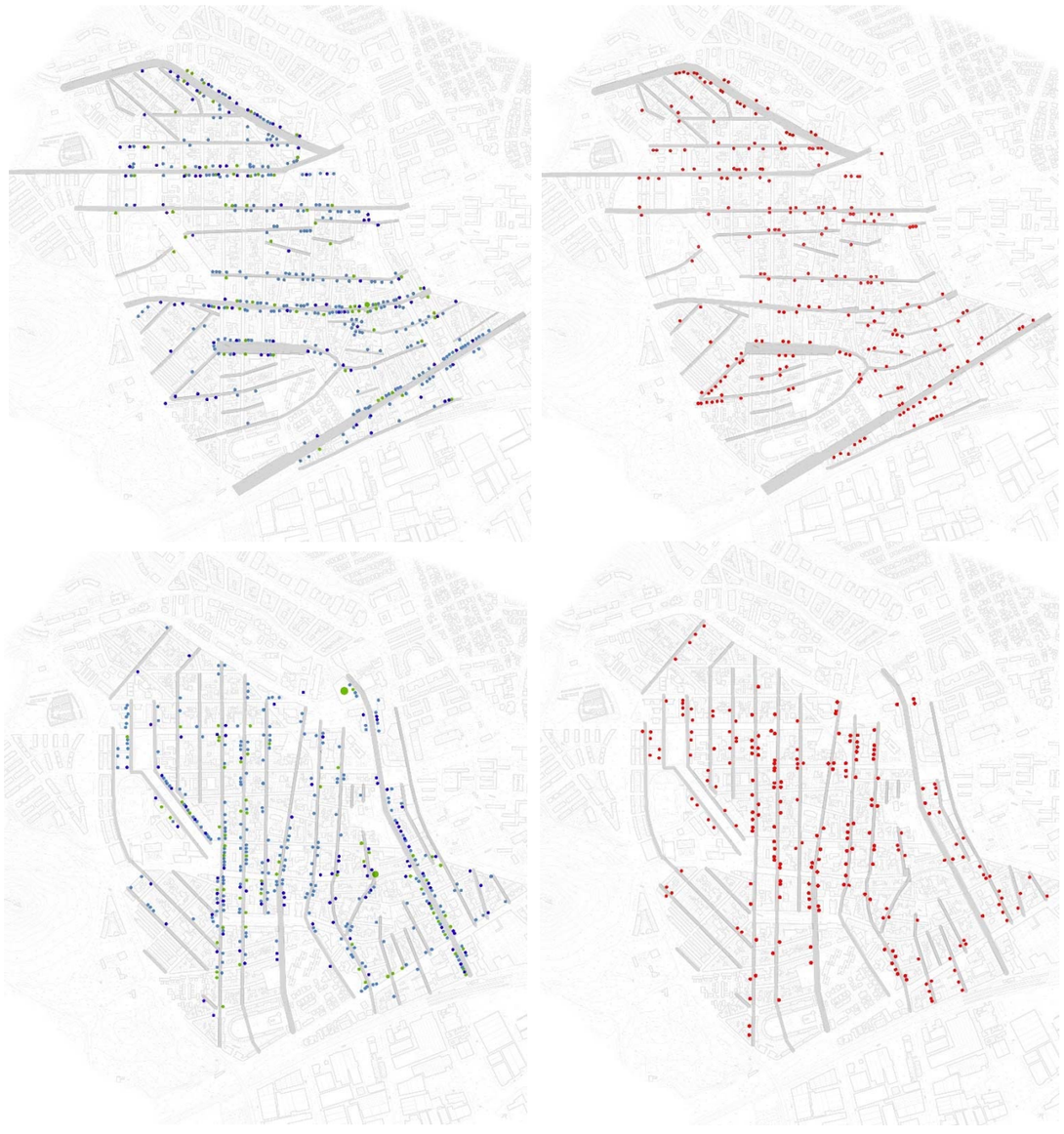
La radiografia del grau d'inactivitat del comerç urbà pot apuntar una lectura proporcional del nivell de consolidació o desertització comercial. Però aquest anàlisi en cap cas s'ha de llegir com una imatge finalista o fixa. En alguns eixos comercials d'èxit, la pressió immobiliària promou una substitució més ràpida de les activitats que no acaben de prosperar. Molts d'ells compten amb processos de rotació comercial constant fruit de la seva alta demanda i d'uns preus de lloguer més elevats que provoquen que no tots els negocis puguin prosperar. En d'altres casos, si que es poden reconèixer processos de desertització comercial o de la necessitat d'una regeneració urbanística més profunda. En aquests casos, cal tenir en compte que els processos de regeneració urbana són lents i complexos i requereixen temps per revitalitzar aspectes com el comerç en planta baixa.

Existeixen també situacions excepcionals com ha estat l'impacte de la pandèmia pel Covid19. En aquest període temporal tot el comerç d'arreu va patir un cop molt fort amb nombrosos tancaments de locals comercials. Tanmateix, en molts casos l'arrelament de certes activitats i la potència de certs eixos ha permès mantenir una atracció constant i que fa que continuïn tenint molta oferta de serveis, en contraposició a les àrees menys consolidades i més residencials de la resta de la ciutat. Aquests processos canviants remarquen el potencial que a simple vista pot no apreciar-se de forma clara. En la representació dels locals buits, s'hi fan paleses unes discontinuïtats que en l'àmbit municipal varien ràpidament. La importància de mantenir aquells carrers que geogràficament ja tenen una forta connotació comercial i s'ubiquen al voltant dels carrers tractors del centre del municipi s'esdevé la clau de volta per tal d'aixecar el comerç de la ciutat.

Situació molt diferent es troben en les zones més perimetrals del municipi, com per exemple el carrer Roger de Flor. Es caracteritzen per un ambient amb menys vitalitat i mixtura d'usos, tot i que en alguns casos com l'avinguda Joan Carles I, el flux de persones i vehicles és realment important.
Un altre cas d'una problemàtica similar s'ubica en la C245 on a causa del fort vessant de la infraestructura viària, genera discontinuïtats comercials al llarg de tot el seu traçat del Delta, tot i que en alguns trams presenta una concentració comercial molt important. El projecte de pacificació viària reforçarà el seu dinamisme en aquests trams més urbans i amb una condició edificatòria més plurifamiliar amb alineació a carrer.

Com es pot observar, i d'acord amb les zones comercials identificades per l'Ajuntament, la zona més central del casc urbà compta amb una dinàmica comercial molt més consolidada. Si es llegeix de manera segregada el comportament dels carrers verticals dels horitzontals la lectura és més nítida. Es poden treure algunes conclusions:

- La Rambla, el carrer Sant Pere, l'avinguda d'Eramprunyà, el carrer Sant Lluís són els carrers que presenten un front comercial actiu més extens.
- Existeixen carrers que de per si són més curts o que presenten concentracions lineals més curtes o parcials com són l'Avinguda Diagonal en el seu costat est, el tram central dels carrers Colomeres, Montflorit, Mare de Déu de Montserrat, Sant Joan, i la C245.
- Tenim un tercer grup amb concentracions més baixes de locals actius i tancats en una bona part del casc urbà, aparentment poc dinàmics però que poden reforçar una xarxa comercial vinculant-se amb els anteriors amb major vitalitat.
- El quart grup el conformen aquells carrers en els que la presència escassa de locals actius o tancats i la seva relació amb la resta esdevé poc rellevant que podrien tendir a ser més residencials.
- Finalment, existeixen alguns carrers sense cap comerç donada el seu ús més unifamiliar o la seva configuració tipològica edificada o viària que no permet la localització d'activitats comercials, més enllà d'alguns casos singulars.



Mapes de la situació actual de les activitats actives i tancades en el sentit vertical i horitzontal dels carrers.
Font: elaboració pròpia

ALTRES FACTORS QUE INFLUEIXEN EN LA VITALITAT URBANA I COMERCIAL

La dinàmica comercial d'un teixit urbà concret pot estar influenciada per una sèrie de factors que interactuen de manera complexa. Aquests factors poden variar segons la ubicació i les circumstàncies específiques de la zona. La interacció d'aquests factors pot ser complexa i dinàmica, la qual cosa fa que la gestió i l'èxit dels negocis en un teixit urbà concret siguin desafiants i requereixin una comprensió sòlida de l'entorn local i de mercat. Són aspectes macroscòpics com la ubicació geogràfica, les tendències demogràfiques, la competència comercial, la orientació i dinamisme de l'economia local, les tendències de consum, etc.

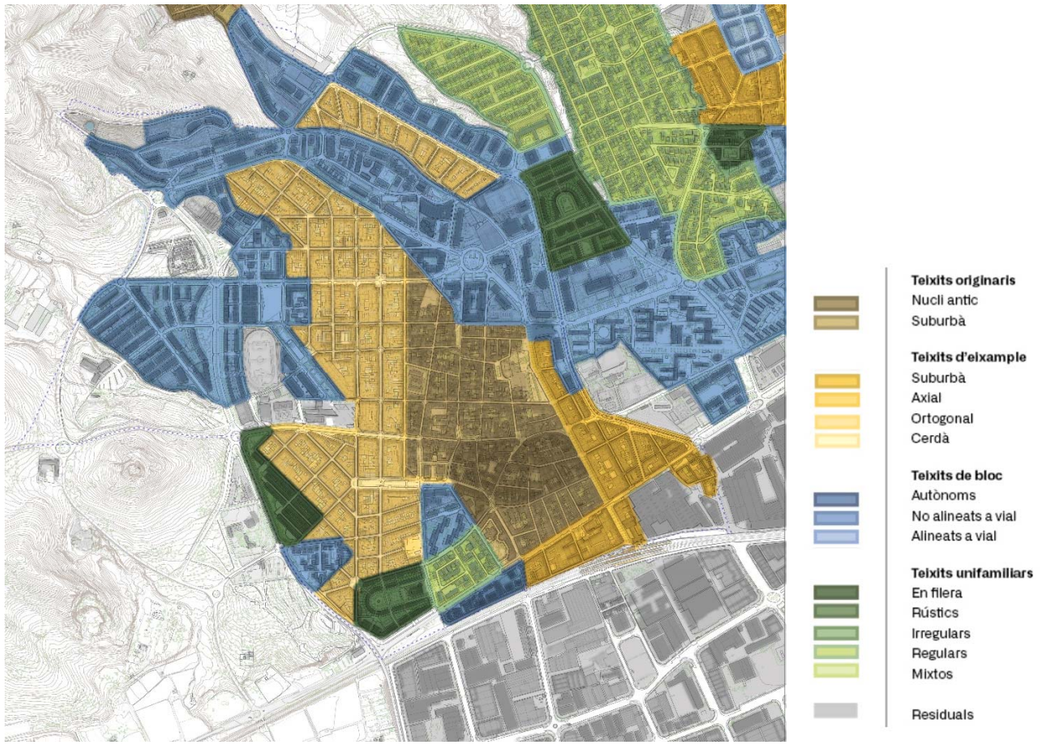
La forma i les condicions físiques d'una àrea urbana poden tenir un impacte significatiu en la seva dinàmica comercial de proximitat. Alguns dels factors relacionats amb la configuració física d'una àrea urbana que poden influir en la seva dinàmica comercial inclouen. Molts d'ells interactuen de manera complexa i poden tenir un impacte important en la viabilitat i l'èxit dels negocis locals en una àrea urbana específica. Els planificadors urbans i els duels de negocis han de considerar aquests factors en avaluar oportunitats comercials en una ubicació donada.

Intensitat urbanística:

- Tipologia edificatòria: Evidentment la tipologia dels edificis condiciona i molt la facilitat d'implantar-hi usos comercials o d'activitat econòmica. Així, una casa de cos podrà dedicar la planta baixa però veurà condicionada l'activitat per l'estreta façana i les obertures sovint també força reduïdes pel sistema estructural tradicional. En l'altre extrem, un teixit de cases unifamiliars, amb tanques i jardins donant al carrer fan molt difícil la visualització i accessibilitat a l'ús comercial que s'hi pugui produir. Tampoc és massa òptima la configuració en blocs plurifamiliars aïllats, especialment quan tenen origen en els anys seixanta o setanta, ja que els espais públics de l'entorn són poc clars i atractius i l'arquitectura està molt predefinida amb habitatges també en planta baixa. Finalment, la tipologia més òptima és sens dubte el teixit amb alineació tipus eixample, on la morfologia, l'estructura i el contacte amb el carrer, permet implantar una diversitat de locals important.
- Densitat dels edificis: La densitat en una àrea urbana pot influir en la quantitat de residents i treballadors. Una major densitat sol estar associada amb una major demanda de serveis locals i comerços de proximitat.
- Mixtura d'usos: Les regulacions de zonificació urbanística determinen quins tipus d'usos poden operar en àrees específiques i en concret també de l'admissió del comercial i les seves possibles limitacions en superfície o altres condicionats. Aquestes regulacions poden limitar o promoure certs tipus de comerços i activitats comercials en funció de la ubicació. Fet l'anàlisi urbanístic, es constata que globalment l'ús comercial en planta baixa està admès en el conjunt del casc urbà de Gavà.

Accessibilitat:

- Les condicions de disseny de carrers i voreres: L'amplada dels carrers i voreres, així com el seu disseny (per exemple, si són per als vianants o permeten estacionament), pot afectar l'accessibilitat dels vianants i la visibilitat dels negocis locals. Carrers amplades amb voreres àmplies solen ser més propícies per al trànsit de vianants i l'activitat comercial. En el casc urbà de Gavà existeixen carrers amples de més de 20 metres i també d'altres estrets de menys de 10 metres. Pel que fa a les voreres, és molt evident que els carrers amb menys de 2 metres de vorera no són les més confortables per als vianants i potencials compradors/es. Aquesta és una situació força estesa en la zona de l'eixample de Gavà que combinada amb una amplada global del carrer i la presència de carrers, no permet unes condicions òptimes per al comerç.
- Estacionament: La disponibilitat i el cost de l'estacionament poden afectar l'afluència de clients als negocis locals. La facilitat d'estacionament a la zona pot influir en la decisió de les persones de visitar i comprar a l'àrea.
- Accessibilitat en transport públic: La presència i la qualitat del transport públic a l'àrea, com autobusos o trens, poden fer que sigui més fàcil per a les persones arribar a la zona comercial, la qual cosa alhora pot impulsar la dinàmica comercial.

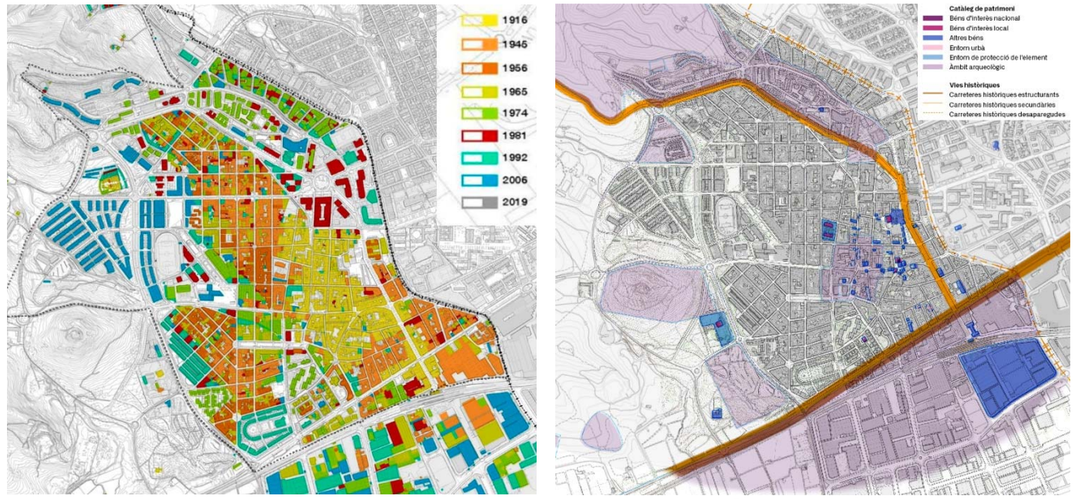


Plànol de teixits residencials. Font: PDUM – AMB

A l'esquerra, densitat de població i a la dreta amplades de voreres. Font: elaboració pròpia

Qualitat del paisatge urbà:

- Antiguitat dels teixits urbans. El grau de consolidació, modernització o obsolescència d'una àrea pot influir clarament en la qualitat del seu paisatge urbà i per tant en el seu atractiu turístic i també valor econòmic.
- Preservació del patrimoni: La preservació d'edificis històrics o arquitectònicament significatius pot donar caràcter a una àrea urbana i atraure visitants interessats en experiències culturals úniques.
- Desenvolupament i renovació urbana: Els projectes de desenvolupament o renovació urbana poden canviar l'aparença i el caràcter d'una àrea, la qual cosa al seu torn pot afectar la dinàmica comercial i atreure inversors i nous negocis.
- Espais públics i parcs: La presència de parcs i espais públics atractius pot augmentar la qualitat de vida a l'àrea i atraure persones que passen temps a la zona, la qual cosa pot beneficiar els comerços locals.
- Seguretat i neteja: La percepció de seguretat i la neteja de l'àrea poden influir en la decisió de les persones de visitar i freqüentar negocis locals. Un entorn segur i net tendeix a atraure més clients.



A l'esquerra antiguitat de l'edificació. A la dreta elements catalogats. Font: elaboració pròpia

Mapes de reconeixement dels espais públics de referència (esquerra) i dels equipaments (dreta). Font: elaboració pròpia

Òbviament el comerç de proximitat reforça aquest model de la mobilitat a peu, però també ho fa la disposició dels espais lliures i especialment dels equipaments que són destí de molts desplaçaments domèstics. Anar al centre d'atenció primària, a l'escola, a la biblioteca o a fer esport són desplaçaments del dia a dia que es poden fer a peu a Gavà.

L'estratègia de recuperació del teixit comercial dependrà d'atraure nous negocis i mantenir l'ocupació de locals a les zones prioritàries. Captar nous negocis que millorin i reforcin els clústers i les continuïtats comercials per reforçar itineraris interns o també cap a noves concentracions comercials especialitzades o altres espais. En síntesi:

Consolidació dels eixos comercials + xarxa de carrers amb potencial comercial
= noves oportunitats de promoció d'un model comercial més potent i cohesionat

SÍNTESI DE L'ANÀLISI COMERCIAL

S'adjunta un diagrama que recull de manera sintètica els eixos -trams de carrers- amb una dinàmica comercial més clara.

Mapa síntesis de comerç de proximitat. Font: elaboració pròpia

5.6 Evolució del planejament vigent

En aquest apartat es fa un recull no exhaustiu sinó focalitzat, d'aquells instruments de planejament aprovats més rellevants que han determinat regulacions sobre l'estructura i forma viaria i els usos en planta baixa en l'àmbit de la MPGM.

1976. Pla General Metropolità de Barcelona
És el planejament general que estableix el marc urbanístic tan pel que fa la regulació de les diferents qualificacions del sòl en el territori i amb la seva normativa d'aplicació. Entre moltes altres determinacions urbanístiques, el pla definia la xarxa viària bàsica del conjunt metropolità. Aquesta xarxa queda explicada en l'apartat 5.4. Les qualificacions generals i la normativa específica del sistema viari i dels usos admesos queda recollida en l'apartat 4.4 Planejament vigent. La regulació detallada de l'aparcament queda descrita en l'apartat 5.7 Problemàtica amb la regulació de l'aparcament.

1986 Pla Parcial Urbanístic sector Serra Batet
Un dels molts plans parcials urbanístics de desenvolupament urbanístic de sectors de creixement situats en el perímetre de l'eixample i el nucli antic. Respecte la definició de les alineacions i rasants, determina un trobament curvilini entre el carrer Montflorit i l'avinguda Joan Carles I amb una vialitat lateral, que garanteix una resolució adequada tenint en compte l'important desnivell entre ambdós carrers. En aquest sentit, no és considera adient establir un xamfrà d'acord amb la normativa del PGM en la cruïlla d'aquests dos elements de la xarxa viària bàsica.

1990. Modificació puntual del PGM del nucli antic
L'objectiu de la modificació és adequar les reformes proposades pel PGM a la trama urbana del nucli antic, d'acord amb els edificis i parcel·lació existent. Així es proposa regularitzar la trama urbana en funció de les preexistències de major interès, tals com edificis catalogats, requalificant-los per garantir la seva protecció, així com regularització del trànsit rodat dins del nucli antic. Així, s'ajusten alineacions de manera sistemàtica pels carrers Cap de Creus, carrer Major, carrer Màrtirs del Setge, Rius i Taulet, Sant Nicasi i Sant Pere.

1996. Pla Especial del carrer Sant Lluís
El pla proposa un model d'eix cívic, que es concreta, entre d'altres mesures amb un ajust en l'alineació dels xamfrans, suprimint-los, que no es pot contemplar com una modificació de l'estructura general i orgànica del PGM. Així ho justifica i ratifica la resolució de la Direcció General de Territori i Urbanisme, de desistiment d'un recurs interposat per un particular.

1999. Modificació puntual del PGM del nucli antic
Instrument d'adaptació al Pla especial i catàleg del patrimoni arquitectònic de Gavà. Així, el pla proposa algunes modificacions en la proposta viària del PGM per mantenir les característiques morfològiques d'aquests punts interessants del casc antic. A més, introdueix una regulació detallada per la zona 12 per tal de permetre la renovació de l'edificació antiga mantenint però els trets fonamentals del teixit i la morfologia urbana que li donen caràcter. Finalment estableix algunes unitats d'actuació per compatibilitzar algunes parcel·les amb la seva protecció.

2000. Modificació puntual del PGM nou Ajuntament, biblioteca i reordenació dels sistemes de l'entorn
Es planteja una nova centralitat situada a ponent del centre històric i l'illa de vianants per reforçar tota l'àrea de creixement més moderna ubicada en la zona oest del casc urbà amb diferents sectors de pla parcial desenvolupats en les darreres dècades. L'ampliació dels espais lliures al voltant de la casa de la Vila i la biblioteca Josep Soler i Vidal, a través de l'assignació de l'avinguda diagonal com un gran bulevard verd que desemboca en una gran plaça davant central. Amb aquesta reordenació, s'elimina un tram del carrer, fet que li treu la condició estructural circulatòria assignada pel PGM. Així mateix, la proposta planteja la modificació del caràcter del carrer Sant Pere disminuint la seva especialització circulatòria i potenciant el seu caràcter com vial urbà i cívic. Això comporta la modificació de la secció del carrer, creant un gran passeig al costat sud i l'ajust de xamfrans per tal d'adaptar-los a la realitat física i a la nova configuració del carrer, perdent la seva justificació a efectes de visibilitat circulatòria.

2005. Pla especial de la Rambla
És l'instrument que concreta la vocació cívica i estructural d'aquest carrer vital pel conjunt del casc urbà i que el PGM preveia com una via circulatòria. El pla justifica que la funció viària la va acabar assumint el carrer de la Riera de Sant Llorenç i que per tan es pot plantejar la seva transformació en un carrer de vianants sense trànsit ni aparcament com l'ampliació de la zona de vianants ja existent en aquell moment en el casc antic. Aquesta vianalització de la Rambla te una incidència en eles carrers transversals a partir d'un estudi i una proposta específica per a cadascun d'ells. Així mateix, també concreta la alineació de les cantonades, reconeixent la realitat física existent en aquell moment, deixant sense efecte les previsions fetes pel PGM, tal i com descriu literalment el pla.

2006. Modificació puntual del PGM usos rambla i illa vianants prohibició oficines
El procés de renovació de l'espai públic de la Rambla impulsat per l'Ajuntament ha de contribuir a revitalitzar i dinamitzar el teixit comercial. En aquest procés, aquest instrument proposa la regulació específica dels usos admesos en les Rambles i illa de vianants de Gavà, mitjançant la prohibició dels usos d'oficines definits en l'article 279 del PGM a fi i efecte de potenciar el teixit comercial i de restauració per damunt d'altres de menor capacitat de generació de vitalitat urbana.

2008. Modificació puntual del PGM de la normativa d'aparcament
Modificació puntual de l'article 298.2, l'article 299.5 i 6, nous apartats 7,8,9,10 i 11, i l'article 300.2 i nou apartat 3 de les normes urbanístiques del PGM. Els canvis introduïts incorporen la realitat específica de l'illa de vianants del centre urbà, per tal d'exonerar de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici, tot substituint-la en places ubicades en espais propers. Així mateix, incorpora altres circumstàncies d'exoneració tals com la dimensió inferior a 7 metres de la façana o un nombre de places inferior a cinc per aquell edifici i que compti amb usos no residencials en planta baixa.

2011. Pla especial de concreció usos comercials i serveis al centre
Es proposa la potenciació del centre comercial de Gavà vinculat a un seguit de carrers del casc urbà. En aquests carrers es prohibeix l'ús d'oficines de caràcter privat. Es considera ús comercial, i per tant admissible, els destinats a la prestació de serveis privats al públic com poden ser perruqueries, salons de bellesa, de rentada, planxada, agències de viatges i similars. Es prohibeix l'ús de basar, entès com establiment individual polivalent no especialitzat amb productes de distints sectors d'ofertes, sense predomini d'alimentació.

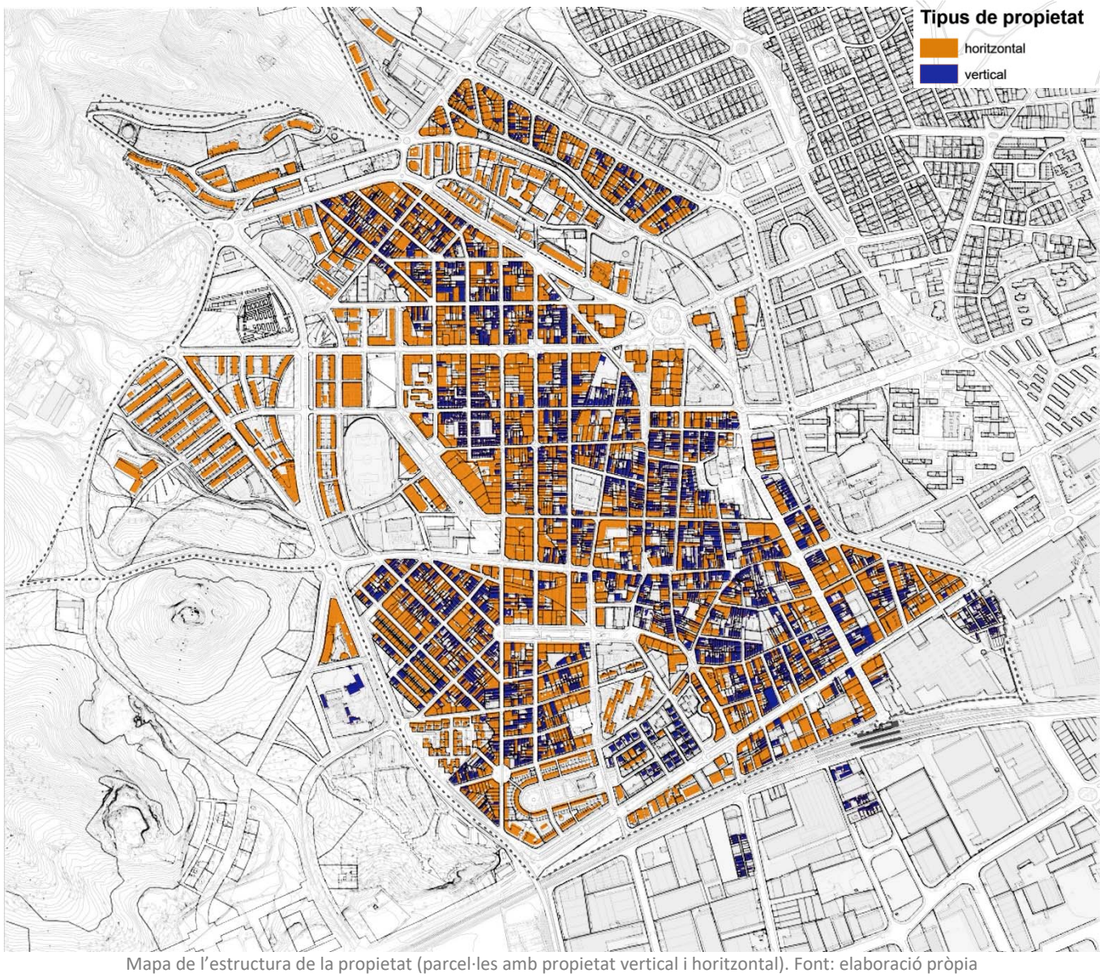
2015. Pla especial de regulació dels establiments destinats a usos recreatius (salons recreatius i de jocs, i bingos)
Es proposa crear un àmbit de tolerància zero per a la ubicació d'establiments destinats a salons recreatius i de jocs, i bingos, a l'àmbit de la zona centre de Gavà (Rambles, illa de vianants i trams de carrers adjacents) a fi i efecte de mantenir la potencialitat comercial del sector. En concret es proposa, prohibir la instal·lació de salons recreatius i de jocs i bingos a menys de cent cinquanta (150 metres de qualsevol centre d'ensenyament reglat. També s'estableix un àmbit de tolerància restringida pels immobles que confrontin amb un espai públic (carrer, plaça, parcs o jardins) d'una amplada igual o inferior a 10 metres ,o que tinguin una façana inferior a 4 metres a fi i efecte de minimitzar les molèsties que produïes per la possible acumulació de persones. Finalment, tant per evitar la concentració d'aquest tipus d'establiment com per evitar possibles problemes en la mobilitat la seguretat de les persones així com pel seu nivell d'incidència en l'espai públic es fixa una distància mínima entre aquests tipus d'establiment de mil metres (1.000 m).

2016. Pla especial de regulació d'establiments de telecomunicacions per a ús públic (locutoris)
Es proposa la prohibició d'instal·lació d'establiments destinats a serveis de telecomunicacions per a ús públic a l'àmbit de la Rambles i illa de vianants. Per fer-ho, s'estableix una distancia mínima entre locutoris de 300 metres, a mesurar sobre plànol d'emplaçament. S'equipara urbanísticament l'ús de serveis de telecomunicacions per a ús públic a l'ús comercial, amb horari de 9:00 a 23:00 hores. S'estableix una superfície mínima del local de 80 m2, amb una façana mínima de 4 m., accés directe des de la via pública, i una amplada mínima de voreres de 2 metres. Per últim, s'estableix la incompatibilitat del serveis de telecomunicacions per a ús públic amb qualsevol altre activitat.

5.7 Estructura de la propietat

Dins de l'àmbit de la MPGM, que es correspon amb el casc urbà de Gavà, trobem una configuració de l'estructura de la propietat força habitual en relació a altres municipis de característiques similars. Pel que fa al sòl públic ens trobem amb una proporció lleugerament superior a la meitat del sòl. Pel que fa al sòl edificable, es pot distingir entre les propietats verticals, d'un sòl propietari, de les propietats horitzontals, amb diferents immobles amb una lògica. És interessant analitzar aquest aspecte perquè trenca també l'expectativa de que el casc antic hauria de ser fonamentalment de propietat vertical i l'eixample horitzontal. L'eixample de Gavà presenta una morfologia parcel·lària molt atomitzada assimilable al teixit històric, i així mateix, el teixit històric s'ha anat renovant amb remuntes i noves edificacions estructurades amb més d'una propietat.

Com que aquesta MPGM no té per objecte, generar nous aprofitaments ni modificar els existents, però si d'ajustar certes situacions d'afectacions sistèmiques produïdes pel viari en les cantonades, formant xamfrans. En aquestes punts molt localitzats trobem també una barreja de situacions preexistents en relació a la seva propietat. Tanmateix, en alguns casos, aquests xamfrans s'han executat a partir de la construcció de noves edificacions.



Mapa de l'estructura de la propietat (parcel·les amb propietat vertical i horitzontal). Font: elaboració pròpia

5.8 Problemàtica amb la regulació de l'aparcament en edificis

Existeixen un grup força acotat de casos, en els que els locals buits són fruit d'una normativa urbanística voluntariosa però fallida. Aquesta normativa havia eximit de construir l'aparcament en la pròpia parcel·la amb la condició de generar usos no residencials en planta baixa.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària celebrada el dia 27 de març de 2008, va adoptar l'acord d'aprovació inicial de la "Modificació puntual dels articles 298.2, art. 299.5 i 6, nous apartats 7,8,9,10,11 i art. 300.2 i nou apartat 3 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità (T.M. Gavà) "

> *Art. 299. Regles sobre la previsió d'aparcaments en edificis.*
> *1. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article anterior, el nombre mínim de places d'aparcament ha de ser el que resulti dels diferents usos.*
>
> *(...)*
>
> *5. Als edificis plurifamiliars amb façana inferior a 7 m d'amplada, es podran exonerar de l'obligació de la reserva de places d'aparcament en el propi edifici, podent-se substituir en espais propers, quan es pugui afrontar el previsible nombre de vehicles en aparcaments públics o privats, sense entorpir les àrees de circulació i estacionament. L'autorització ha d'establir les condicions pertinents per tal de garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments puguin servir a diferents edificis.*
> *Aquesta exoneració també serà aplicable quan, de l'aplicació dels mòduls anteriors, l'exigència de places d'aparcament no sigui superior a cinc places i* ***la planta baixa no es destini a habitatge o usos vinculats a habitatge.***
>
> *(...)*

5.9 Anàlisi dels xamfrans vigents vinculats a la xarxa viària bàsica

El sistema viari és el sistema de major presència en el conjunt de l'àmbit, com a resultat d'un planejament que, en el seu moment, afavoria el vehicle privat de motor com a mitjà principal de transport. La mobilitat a peu, en bicicleta o en transport públic ha de desplaçar aquesta concepció anacrònica del segle XX.

Una de les implicacions més concretes de la xarxa viària bàsica és l'alineació mitjançant xamfrans sobre les cantonades de certes cruïlles. Tal i com es transcriu a l'apartat 4.4 Planejament vigent, en l'article 199 del PGM es defineixen les condicions per a generar xamfrans en les cruïlles. Aquests xamfrans s'han de produir, segons la normativa vigent, en els encreuaments entre dues vies de la xarxa viària bàsica que no sigui estatal o provincial. Les condicions d'aquesta afectació impliquen, també segons el mateix article, l'edificació de nova planta. La dimensió dels xamfrans serà de vuit metres, excepte quan el carrer tingui una amplada inferior a deu metres que podrà ser de 6 metres. També preveu que el planejament ha de garantir aquests xamfrans, excepte raons justificades en contra permeti modificar-los o eliminar-los.

A partir del reconeixement i anàlisi del planejament urbanístic vigent, s'identifiquen 12 cruïlles afectades:

- c/ Montflorit amb avinguda de l'Eramprunyà, les dues cantonades.
- c/ Montflorit amb c/ Santa Teresa, les quatre cantonades.
- c/ Montflorit amb c/ dels Tresols, dues cantonades al costat oest.
- c/ Montflorit amb c/ del Centre, dues cantonades al costat est.
- c/ Montflorit amb c/ de Sant Pere, dues cantonades al costat sud.
- c/ Montflorit amb c/ de Passeig Joan Maragall, la cantonada nord-est.
- c/ Montflorit amb c/ de Passeig Joan Maragall, la cantonada la sud-est.
- c/ Sant Joan amb c/ Santa Teresa, les quatre cantonades.
- c/ Sant Joan amb c/ del Centre, tres cantonades nord-est, nord-oest i sud-oest.
- c/ Sant Josep Oriol amb c/ de Sant Pere, cantonada nord-oest.
- c/ Riera de les Parets amb Plaça de l'Església, cantonada sud-est.
- c/ Mare de Déu dels Dolors amb carrer Santa Teresa, les dues cantonades del costat est.

D'acord amb la informació facilitada per l'Ajuntament de Gavà, els sòls qualificats com a sistema viari bàsic pel planejament vigent no són de titularitat pública en la seva totalitat. Resten diverses afectacions viàries que tenen com a objectiu l'ampliació de la secció viària vinculada en alguns casos amb aquests xamfrans. Així, aquesta determinació sistèmica, ha repercutit de manera directa i clara sobre moltes parcel·les del casc urbà que van quedar afectades pel PGM per aquest motiu. És revelador comprovar com a la realitat, moltes d'aquestes cruïlles no es diferencien en res, ni en dimensions ni en funcionalitat viària, amb altres cruïlles properes. També és ben cert que en alguns casos aquests xamfrans coincideixen amb l'alineació edificada existent.

L'ajust de la xarxa viària bàsica, comportarà automàticament una actualització també dels xamfrans vigents, que permeti una aplicació molt més racional i ponderada a la funció real d'aquests carrers. A més, existeixen altres casos, ja hi ha hagut instruments de planejament que de manera particular ho han fet. Aquests instruments s'identifiquen en l'apartat 5.6 d'anàlisi de l'evolució del planejament.

Plànol de detecció de les cantonades edificades afectades per xamfrans vinculats a la xarxa viària bàsica. Font: elaboració pròpia

5.10 Necessitats d'habitatge assequible

L'anàlisi de les necessitats d'habitatge assequible és una qüestió important en general i també per a la definició de la proposta d'aquesta MPGM. Per facilitar la seva lectura i comprensió, s'incorpora tota l'explicació en la Memòria social ubicada en el Volum V d'aquesta MPGM. En síntesi es conclou que els esforços en generar nous àmbits de transformació o creixement urbanística han permès ampliar d'una manera rellevant l'oferta d'habitatges assequibles en diferents modalitats de protecció oficial o dotacional. Tanmateix, totes aquestes actuacions s'han produït en el perímetre del casc urbà consolidat, deixant aquest interior clarament menys dotat. El PLH planteja mesures per incrementar aquesta oferta en l'àrea més interior del casc urbà.

5.11 Condicionants per al canvi d'ús de locals a nous habitatges

La transformació d'un local cap a habitatge, sigui quina sigui la seva modalitat o règim de tinença, no pot basar-se únicament en el compliment dels paràmetres que determini el planejament. La tipologia de cada local és determinant per valorar l'adequació al marc normatiu de l'habitabilitat i la viabilitat o no de la seva transformació.

El Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat (en endavant DH) i les Ordenances municipals de llicencies urbanístiques i consultes prèvies (en endavant OMLLUCP) i de ordenança d'admissibilitat d'usos i activitats (en endavant OMAUA) determinen paràmetres d'obligat compliment per als nous habitatges. En general, i probablement per ser més recent, el més restrictiu és el DH. Les condicions tipològiques més rellevants es detallen a continuació:

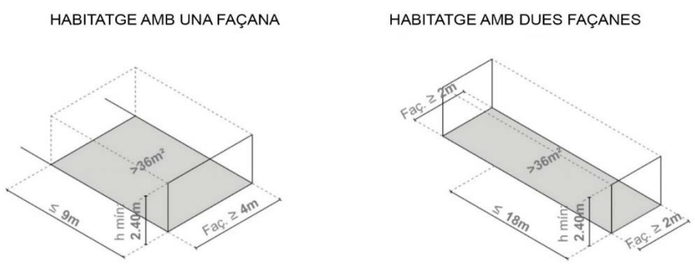
La superfície útil interior per a nous habitatges haurà de ser major de 36 m2 (apartat 3.1 de l'Annex 1) i amb una alçada lliure major de 2,40 (apartat 3.5 de l'Annex 1). El més important és el que relaciona el perímetre mínim de façana amb la superfície útil (f≥ s/9).

Superfície ≥ 36m²

Façana ≥ Superfície / 9

Façana ≥ 36m² / 9

Façana ≥ 4m / 2m+2m

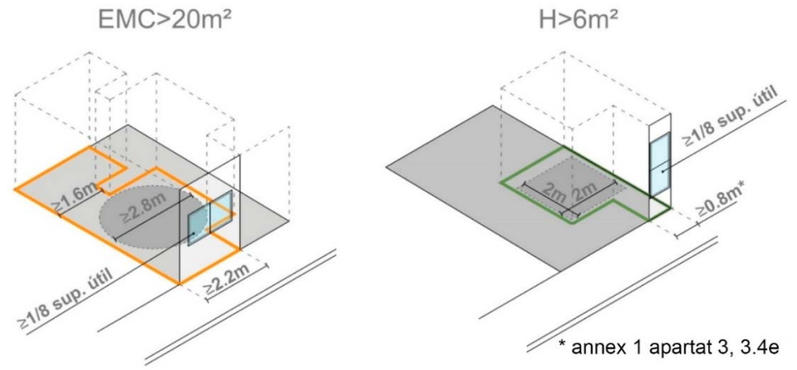


Amplada mínima de façana en funció de si l'habitatge és passant o no.
Font: Article "La capacidad de regeneración urbana de los frentes Comerciales abandonados. Sant Just Desvern como caso de estudio" elaborat per l'AMB

Dins de l'Annex 1, els apartats 3.7.1, 3.7.2 i 3.9.1 determinen la superfície mínima i la configuració dels espais d'ús comú (EMC): Estar/Menjador/Cuina. Els apartats 3.8 i 3.9.1 determinen la superfície mínima i configuració de les habitacions per a habitatges de una o dues habitacions.

Si es fa l'exercici de forçar al màxim la distribució en planta, amb l'únic objectiu de complir la normativa i no pas per aconseguir el millor projecte arquitectònic, es pot resoldre la façana mínima cap al carrer necessària dels locals potencials amb 4m per habitatges d'una sola façana i 3,1m per habitatges passants.

Per habitatges d'una sola façana, s'estableix doncs una amplada mínima de 4m per considerar el local com possible "a valorar", però no significa que sigui totalment convenient ja que en el rang que va de 4m a 5m, existeix una dificultat manifesta en encaixar l'EMC i l'habitació. Aquest fet és més acusat si existeixen escanyaments provocats per nuclis de comunicació vertical, sales de comptadors, etc. A partir dels 6m es genera amplada i una superfície suficient per realitzar tipologies convencionals d'habitatges amb 2 habitacions.



Esquema axonomètric de requeriments per cada una de las peces (EMC y habitació)
Font: Article "La capacidad de regeneración urbana de los frentes Comerciales abandonados" elaborat per l'AMB

S'estableixen doncs les categories de façana mínima i superfície resultant per classificar els locals buits de les àrees de possible transformació segons són: inconvenients; a valorar; o convenients

Aplicant aquest filtratge es podrà quantitativament les possibilitats de creació d'habitatges en planta baixa, quan els criteris urbanístics i la seva consecució en normativa ho admetin.

PARÀMETRES		CONVENIÈNCIA DE TRANSFORMACIO
façana mínima	superfície màxima F=S/9	
F<4m	S<36m²	INCONVENIENT
4m≤F≤6m	36≤S≤54	A VALORAR
F>6m	S>54m²	CONVENIENT

Taula de paràmetres per determinar la conveniència de transformació d'un local buit.
Font: Article "La capacidad de regeneración urbana de los frentes Comerciales abandonados" elaborat per l'AMB

5.12 Riscos i afectacions sectorials

RISCOS

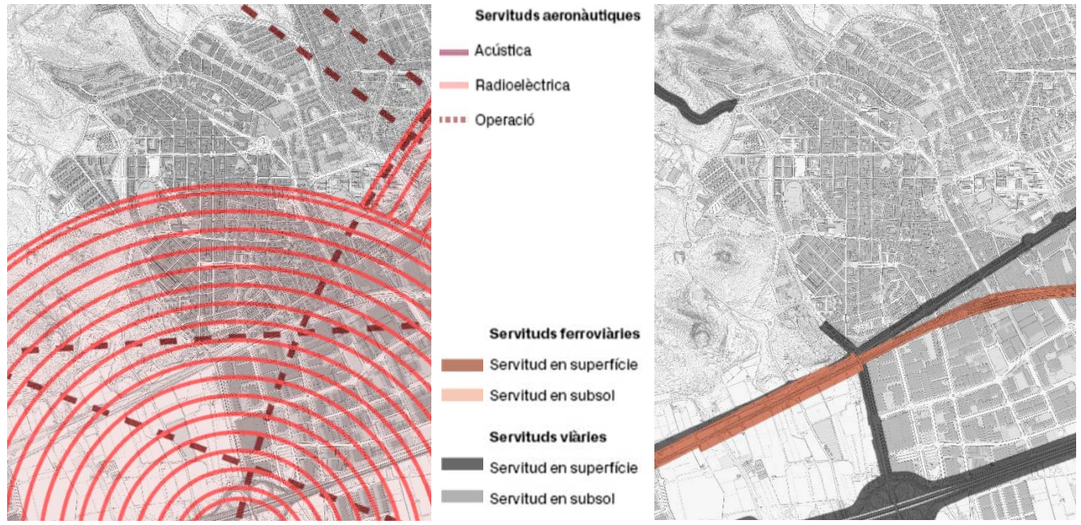
Segons el mapa de protecció civil de Catalunya, els principals riscos que afecten el casc urbà inclòs en l'àmbit d'aquesta MPGM són:

- Risc bàsic: Municipi considerat turístic per un cens > 20.000 habitants.
- Risc d'incendis forestals: Tot el municipi està considerat amb molt alt i vulnerabilitat alta.
- Risc sísmic: No està afectat.
- Risc químic: No està afectat per cap dels riscos químics contemplats.
- Risc per transport de mercaderies perilloses: No està afectat per cap infraestructura de transport de mercaderies perilloses.
- Risc químic per establiments industrials: el municipi es troba en zones d'intervenció i alerta de diverses empreses amb nivell alt de risc de municipis veïns.
- Risc radiològic: No està afectat.
- Risc de nevades: alt. No està afectat.
- Risc d'inundacions: no existeix cap torrent i ni element que pugui comportar un risc d'aquest tipus segons el mapa de protecció civil de Catalunya. Geomorfològicament si que detecta l'eix de la riera de Sant Llorenç (identificat com a Riera de Sant Llorenç) i l'entorn des de l'Ajuntament fins la C-245, passant per la rambla Pompeu Fabra (identificat com Canal de la Murtra) com zones potencialment inundables.

SERVITUDS INFRAESTRUCTURALS VIGENTS

No existeix cap servitud que comporti una afectació als usos previstos pel planejament vigent en el conjunt del sòl urbà. Les delimitacions que figuren en els mapes següents comporten limitacions en l'edificació pel que fa a la seva alçada en el cas de les servituds aeronàutiques i pel que fa a la seva posició en el cas de les vies no integrades en la xarxa urbana (C-32, C-245 i BV-2045) i les vies del tren de rodalies.

No es voluntat d'aquesta MPGM reconsiderar aquests límits definits per la legislació sectorial vigent.



Servituds aeronàutiques. Font: PDUM – AMB

Servituds viàries i ferroviàries. Font: PDUM – AMB

6. OBJECTIUS I MODEL ESTRUCTURAL PLANTEJAT

6.1 Objectius

Aquesta MPGM planteja diferents accions que estan vinculades als següents objectius:

- Definir un nou model estructural per al casc urbà de Gavà que permeti fonamentar i desplegar múltiples actuacions en el futur, des d'una lògica estructural holística. Algunes d'aquestes actuacions s'integren en aquest document, però moltes d'altres podran aparèixer i afrontar-se més endavant, a partir d'aquest model que servirà de marc de referència.

- L'ajust de la xarxa viària bàsica, refonent els canvis de caràcter introduïts per plans i projectes d'urbanització i plantejant una proposta de conjunt coherent i coherent amb la proposta d'estructura viària plantejada pel Pla Director Urbanístic Metropolità que integra el nou paradigma cap a una mobilitat més sostenible.

- Cuidar el comerç de proximitat, protegint-lo i dinamitzant-lo. Estimular la consolidació d'uns eixos comercials de caràcter estratègic, promovent les continuïtats, concentracions i equilibris del mixticitat comercial de la ciutat. Estimular la dinamització comercial de carrers de transició, promovent una xarxa comercial que relligui els teixits i promogui itineraris i molt més diversificats i cohesionadors. Per assolir-ho es planteja la prohibició de nous habitatges en planta baixa amb façana als carrers comercials, de manera total en els eixos comercials consolidats i condicionada al règim de protecció en la resta de la xarxa comercial de transició.

- Plantejar una regulació urbanística senzilla i fàcil d'interpretar per a tothom. Regular els usos a través de l'estructura viària, de manera que a partir de dos subclaus (eix i xarxa) es puguin determinar qüestions sobre el carrer però també sobre els immobles que hi són confrontants.

- Actualitzar les afectacions sistèmiques urbanístiques vinculades a la delimitació de la xarxa viària bàsica modificada. Així, cal actualitzar les alineacions aixamfranades de les cantonades, d'acord amb les noves cruïlles de la xarxa viària bàsica proposada. Per donar compliment a les reserves derivades de la desafectació dels xamfrans com a sistema viari d'acord amb l'article 100 del TRLUC, cal qualificar una nova zona verda.

- Generar noves possibilitats de creació d'habitatge assequible en planta baixa en aquells carrers de transició i dinamització comercial.

- Millorar les condicions de qualitat relatives a l'habitabilitat i l'accessibilitat dels habitatges en planta baixa.

- Incorporar la perspectiva de gènere en l'avaluació i la planificació urbanística per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.

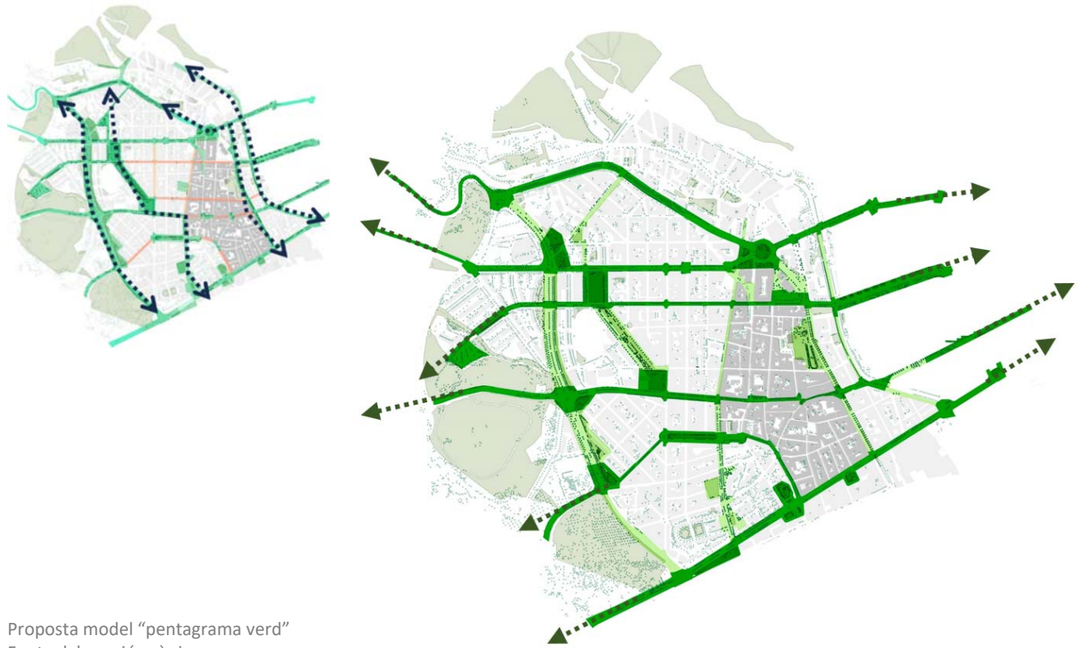
6.2 Model estructural plantejat

El model estructural plantejat es defineix sobre les tres òptiques analitzades: el verd, la mobilitat i el comerç.
La proposta parteix de la diagnosi de la situació actual, consolidant aquells elements que ja funcionen però també reforçant aquells que són potencials. Aquestes situacions de canvi, es troben sovint en una certa indefinició, fruit de la seva baixa consolidació o d'una heterogeneïtat de situacions que cal clarificar.

Evidentment, aquesta ambició estructural transcendeix el contingut normatiu del futur instrument de planejament. Tanmateix, aquesta estratègia permetrà orientar les propostes de regulació del pla i també algunes estratègies d'actuació física que se'n puguin derivar i que es puguin executar de manera parcial o tàctica però sempre garantint una visió de conjunt. Cal doncs evitar un abordatge de tipus sectorial del funcionament comercial que, aïllat, pugui entrar en contradicció amb altres aspectes o funcions importants per la ciutat, ja siguin existents o potencials. L'estructura proposada ha de ser clara i robusta per admetre petites variacions sense perdre'n el seu sentit. A més, aquesta metodologia permet generar un relat senzill que faciliti la comprensió del document, tant a nivell tècnic com ciutadà. Dins d'aquesta concepció senzilla s'agrupen múltiples capes d'anàlisi que poden arribar a ser força complexes.

PROPOSTA D'ESTRUCTURA DEL VERD I ELS ESPAIS LLIURES:
un "pentagrama verd" que connecta el casc urbà amb el paisatge

La proposta de model verd desvetlla tot un seguit de traces horitzontals que s'infiltren cap els espais oberts del Pla de Ponent, els futurs barris de Can Ribes, Can Horta i Canyars, i les urbanitzacions.. Una infraestructura verda que s'apropia de l'estructura de carrers preexistent com un "pentagrama" esquitxat de peces verdes, des de les que la presència de verd pot estirar-se incrementar la seva biodiversitat dins del casc urbà. Eixos verds que ofereixin una mobilitat a peu domèstica però que també faciliti l'intercanvi amb els espais oberts amb una mobilitat vinculada al lleure i l'esport. Un relat que es pot estendre per la resta del municipi, posant en ressonància altres traces paisatgístiques existents o potencials (el passeig marítim, entorn de la C31, les diferents correderes i camins del delta, antiga carretera de València o la transformació de la C-245.
És possible ampliar la influència ecològica del paisatge natural cap a la xarxa de carrers i d'espais verds de la ciutat. En aquesta línia, els espais públics poden esdevenir espais bioclimàtics, amb paviments drenants (SUDs), més arbrat, etc. Un caràcter capaç de transcendir els seus propis límits, infiltrant-se entre els edificis i espais interiors de la ciutat. Posar en valor els espais verds de vora del casc urbà existents com veritables espais centrals d'aquest sistema capil·lar. Un nou paisatge més híbrid i dialogant, que pot esdevenir un vector qualitatiu pel casc urbà de Gavà. Nous biòtops per a la matriu biofísica amb nous nodes per a una territori més circular i sostenible.
El pentagrama verd proposat pel casc urbà es composa dels següents carrers (de nord a sud): avinguda l'Eramprunyà, carrer Sant Lluís, carrer Santa Teresa, carrer del Centre, carrers de Joan Martorell, Joan Maragall i Fortià Casanovas, i la C-245.



Proposta model "pentagrama verd"
Font: elaboració pròpia

Transversals Model Urbà
urbanització / forestal / eixample / nucli històric

Transversals industrials
indústria / riera / indústria

Transversals del Sistema agrari
Parc Agrari

Transversals Ciutat Jardí
Pineda/Urbanització/Platja

Proposta d'estructura verda a escala territorial, amb el reconeixement de les dues columnes verticals.
Font: elaboració pròpia

PROPOSTA D'ESTRUCTURA DE LA MOBILITAT: una "malla metropolitana" més esponjada i equilibrada

La proposta reconeix i fixa la proposta d'estructura viària del PDUM.
En relació a la mobilitat d'intercanvi (d'entrada i sortida del casc i també de pas cap altres punts del municipi) queda garantida amb l'anell bidireccional, desdoblat per ponent (c/ Argila). A nivell intern, es proposa homogeneïtzar la xarxa de carrers de distribució veïnal per tal de clarificar el seu funcionament i repartir el seu servei i impacte.

Proposta d'estructura de mobilitat del PMUS vigent i Xarxa viària bàsica vigent.
Font: elaboració pròpia a partir de la xarxa viària proposada pel PMUS i de la definició del planejament urbanístic vigent

Proposta d'estructura de mobilitat "malla metropolitana". Font: elaboració pròpia

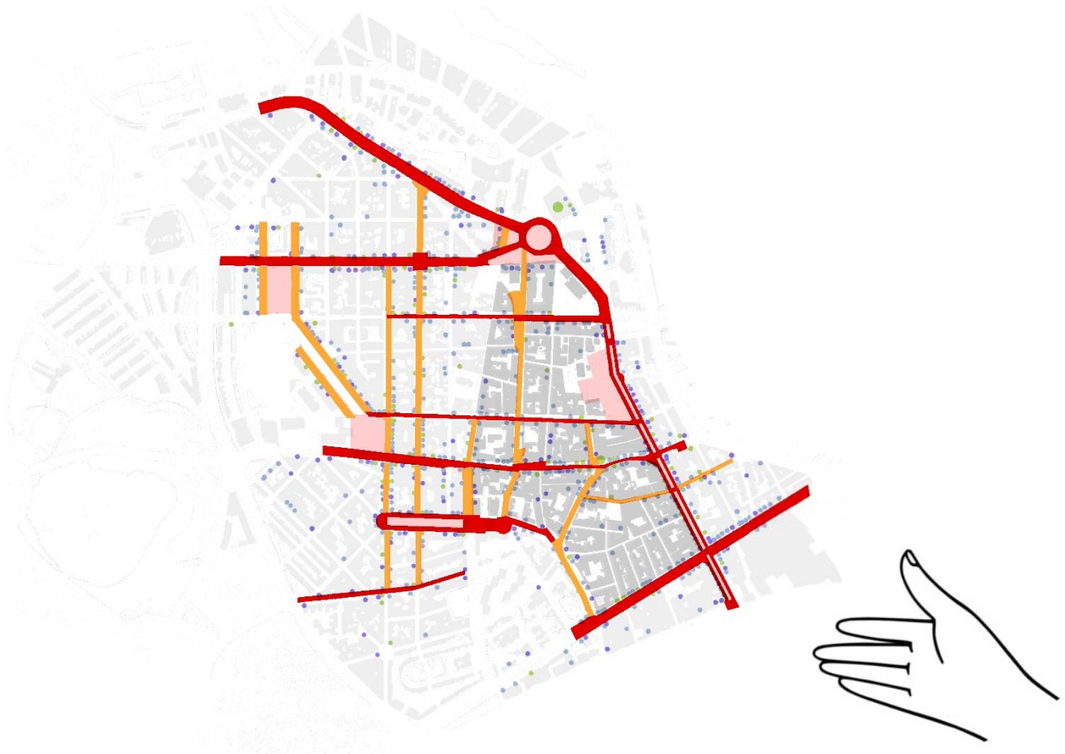
ESTRUCTURA DEL COMERÇ DE PROXIMITAT
una "espina" que protegeix i s'estén estratègicament

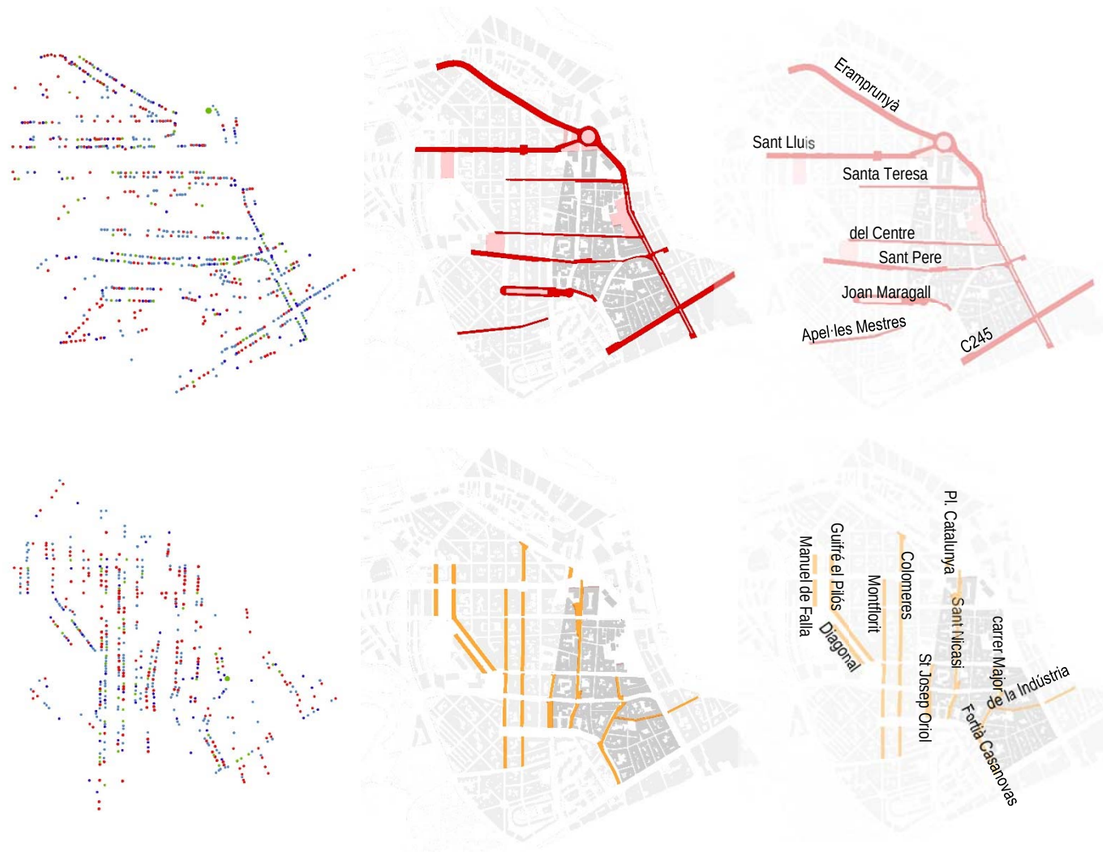
La proposta planteja una figura que reconeix aquells traçats on la dinàmica comercial es troba ja consolidada i també reforça el contacte amb els espais públics de referència i equipaments del municipi. L'estructura comercial s'estén en forma de "espina" des del centre històric i l'illa de vianants cap a la resta de l'eixample -àrea nord-est- per garantir el comerç de proximitat a la resta de barris més residencials. Aquest gest, es formalitza posant en valor antics traçats històrics.

· Element troncal de l'estructura: la Rambla ; carrer de Sant Martí; carrer Manuel de Falla,

· Els carrers horitzontals són (de nord a sud): l'Avinguda de l'Eramprunyà, carrer Sant Lluís; carrer Santa Teresa; carrer del Centre; carrer de Sant Pere, Passeig de Joan Maragall; carrer Apel·les Mestres; C245 (tram centre)

· Els carrers verticals són (d'est a oest): carrer Major; carrer Fortià Casanovas; carrer de Sant Nicasi; carrer Sant Josep Oriol; carrer Colomeres; carrer Montflorit; Avinguda Diagonal; carrer Guifré el Pilós; carrer Manuel de Falla; carrer de la Indústria.





Proposta d'estructura comercial "espina"

El model d'espina comercial protegeix un percentatge molt gran dels locals actius i tancats del casc urbà

Locals **inclosos** en la protecció

ACTIUS

TANCATS

Locals **no inclosos** en la protecció

ACTIUS

TANCATS

SÍNTESI DEL MODEL ESTRUCTURAL PROPOSAT

El model plantejat pren tota la força quan es creua i treballa conjuntament. Així, "l'espina" comercial queda sustentada per la malla de mobilitat i la xarxa d'eixos verds que relliguen el casc amb la resta del territori i aporta un nou imaginari de paisatges diversos pels carrers de Gavà. El caràcter híbrid d'alguns carrers és fonamental per donar riquesa, diversitat i coherència a tota l'estructura urbana plantejada.

- **Carrer comercial a consolidar**: carrers comercials interiors del casc urbà, amb orientació majoritàriament horitzontal, excepte la Rambla, que ja compten amb espais amples i confortables pels vianants o que podrien tendir-hi (exemples: c/ del Centre).

- **Carrer comercial a dinamitzar**: carrers comercials interiors del casc urbà, de caràcter cívic que ja estan pacificats o podrien tendir-hi (exemples: c/ Montflorit o c/ de les Colomeres).

- **Carrer comercial amb verd**: carrers comercials que compten amb la presència d'elements arbrats o que ho podrien fer en el futur (exemples: Passeig Joan Maragall o els trams centrals de c/ Sant Pere, c/ Santa Teresa, o l'avinguda de l'Eramprunyà).

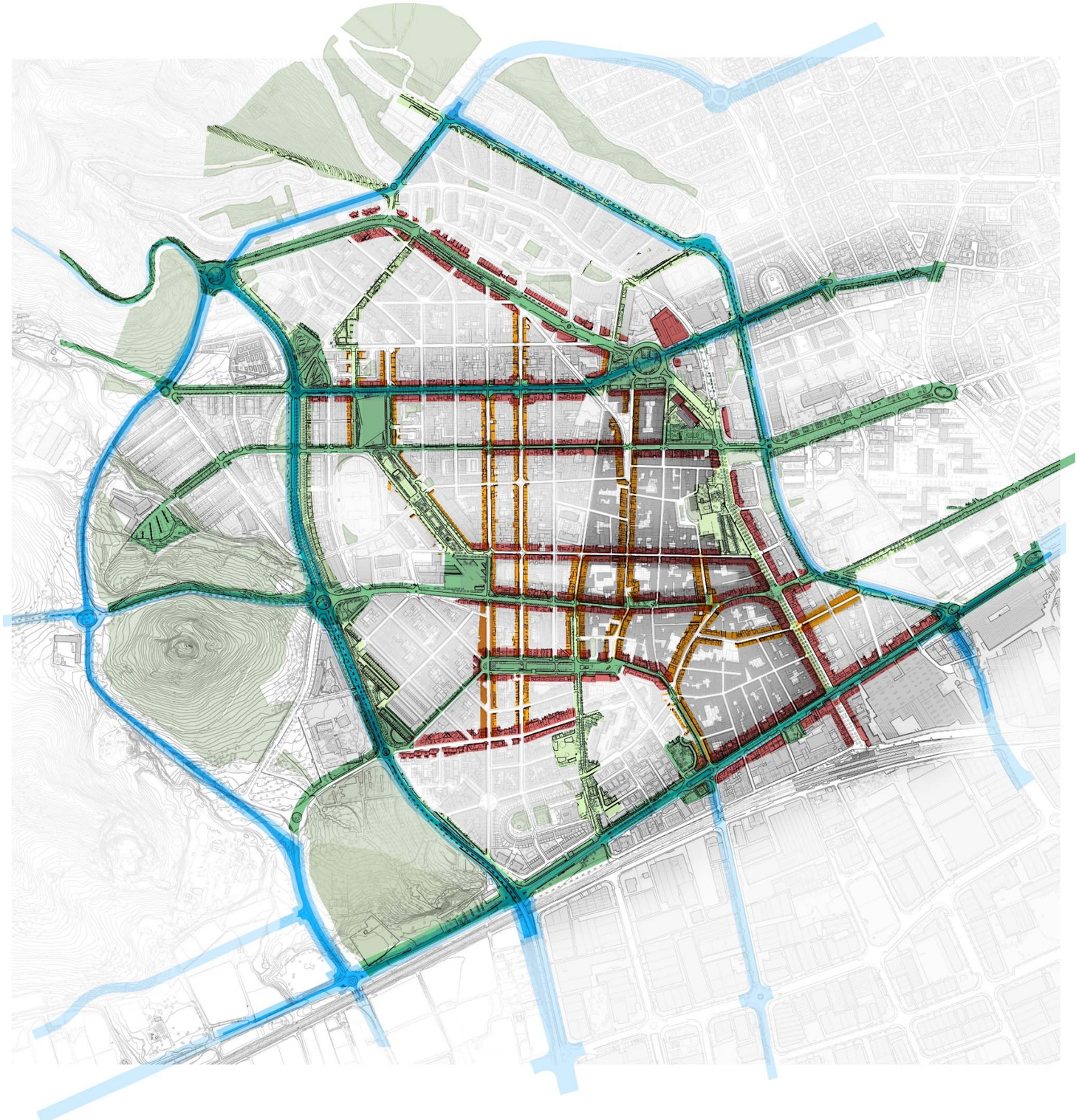
- **Carrer comercial amb mobilitat i verd**: carrers estructurals del casc urbà que combinen les tres funcions bàsiques, amb plantes baixes actives, mobilitat i presència d'arbrat (exemples: trams centrals de la C-245 i del c/ Sant Lluís).

- **Carrer mobilitat**: carrers que, sense un ús comercial considerable a protegir, compten amb secció suficient per absorbir un trànsit considerable i esdevenir referències per a la mobilitat municipal, ja sigui interna o per entrar i sortir del casc urbà (exemples: carrer de l'Argila o la rambla Pompeu Fabra).

- **Carrer verd**: carrers generalment perimetrals al casc urbà vinculats a traces territorials que poden esdevenir com a vies de contacte amb els espais lliures naturals com passejos amb elements arbrats i enjardinats (exemples: l'avinguda Diagonal o els trams occidentals del c/ Sant Pere, c/ Santa Teresa, o Sant Lluís, entre d'altres).

- **Carrer mobilitat i verd**: carrers estructurals amb secció suficient per absorbir un trànsit considerable, intern o de connexió, alhora que oferir, de manera existent o potencial, elements arbrats i enjardinats (exemples: avinguda Joan Carles I o c/ de la Riera de Sant Llorenç).

- **Carrer estàndard**: la resta dels carrers del casc urbà, que poden contenir múltiples particularitats i aspectes interessants que els diferenciarien, però que en aquesta proposta no prenen aquest rol estructural. Pot ser que continguin activitat, mobilitat o verd, però aquesta condició pot canviar ja que no està reconeguda pel model proposat (exemples: c/ Pau Vergós o c/ Pau Claris).



Proposta de model estructural síntesi.
Font: elaboració pròpia

7. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

D'acord amb la conveniència, necessitat i àmbit d'aquesta MPGM, a l'anàlisi i diagnosi realitzada i el model estructural plantejat, es proposen diferents modificacions puntuals del PGM.

7.1 Ajust de la Xarxa Viària Bàsica

La xarxa viària bàsica constitueix el conjunt de la xarxa de vials que garanteixen la distribució de vehicles, tant de mobilitat privada com de transport públic, amb la resta de la ciutat i entorn proper. Segons el PGM, marc normatiu de referència, la xarxa viària bàsica no comporta una qualificació específica del sòl, podent ajustar raonadament les seves alineacions i xamfrans amb figures de planejament derivat (plans especials, plans parcials). Com s'ha descrit en els apartats anteriors d'anàlisi, han estat molts els documents que han anat introduint canvis tàcits en la morfologia de la xarxa viària bàsica, del que resulta una xarxa viària bàsica vigent poc coherent. També, s'ha descrit el canvi de paradigma que ha viscut la societat i la planificació respecte el model de mobilitat, on ja no és primordial el flux de cotxes per sobre de la resta sinó que cal treballar tota la mobilitat de manera més conjunta i eficient, potenciant altres modes de transport més sostenibles i saludables.

Així, aquesta MPGM proposa una nova delimitació a través d'un plànol clar que podrà ajustar-se a través d'un futur planejament derivat. Així, la identificació de la xarxa viària bàsica queda reflectida en el plànol d'ordenació o.1 Xarxa viària bàsica proposada i també en el esquema adjunt.

La xarxa viària bàsica proposada recull la proposta d'estructura urbana i social plantejada pel Pla Director Urbanístic Metropolità. Aquesta xarxa estructuradora, configurada per avingudes, carrers i connectors metropolitans, en terminologia del PDUM, és adequada a les necessitats de mobilitat actuals i futures, a partir del nou paradigma de la mobilitat sostenible. En aquest sentit, cal aclarir que, d'acord amb aquest nou prisma de la mobilitat, molts d'aquests carrers poden comptar també amb una funció cívica, comercial o verda. Així, en cap cas, la determinació de la xarxa viària bàsica serà incompatible amb la implantació equilibrada d'accions per a reforçar aquestes altres funcions, coherents amb el model plantejat i la proposta de qualificació viària.

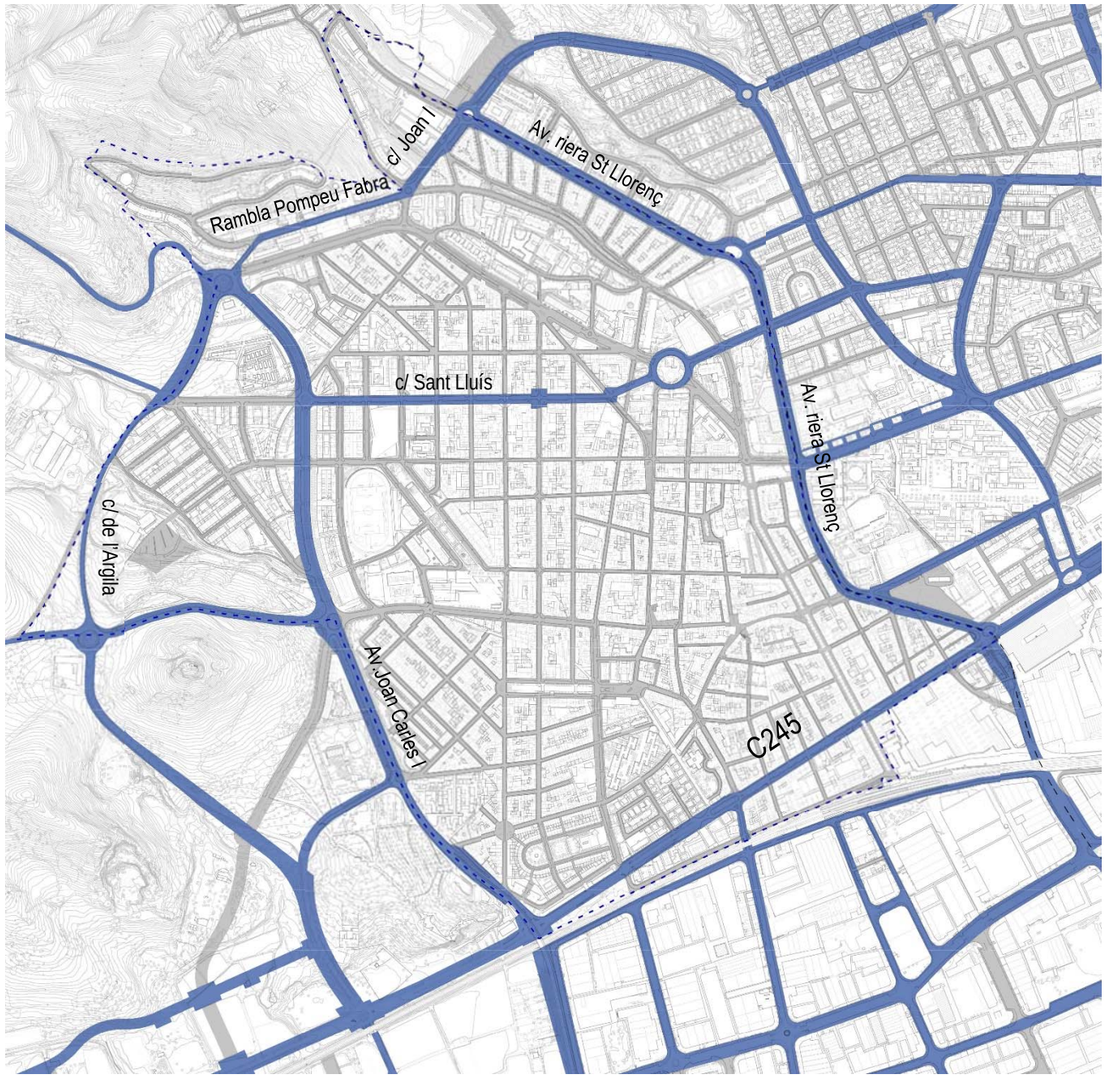
El PDUM compta amb estudis de mobilitat profunds i detallats que fonamenten aquesta proposta i que en el cas del casc urbà de Gavà respon perfectament al rol que en el seu moment el PGM assignava a la xarxa viària bàsica.

Morfològicament, la proposta de xarxa viària bàsica, reconeix l'avinguda metropolitana de la C-245, que relliga tots els municipis del Delta i que continua per la Ronda de Dalt de Barcelona amb el nom conjunt de "Travessera Metropolitana". A un nivell intermedi, la proposta reconeix i fixa l'estructura que ha de resoldre la mobilitat d'intercanvi (d'entrada i sortida del casc i també de pas cap altres punts del municipi) amb l'anell bidireccional, desdoblat per ponent (c/ Argila). En concret, aquesta anella passa pels carrers de l'Argila, l'avinguda Joan Carles I, Rambla Pompeu Fabra, c/ Joan I i l'avinguda de la riera de Sant Llorenç. A nivell intern, es proposa homogeneïtzar tota la xarxa de carrers de distribució veïnal per tal de clarificar el seu funcionament i repartir el seu servei i impacte. Dins d'aquesta anella, es reconeix com a carrer estructurant el carrer Sant Lluís per la seva capacitat de continuar cap a Viladecans pel carrer Rosa Luxemburg. A més, és la única via potent que travessa el casc sense tallar l'illa de vianants ni la rambla.

Quantitativament, la xarxa viària bàsica proposada suposa un 26,7% de la superfície del conjunt del sistema viari en l'àmbit de la MPGM, en relació al del 47% del planejament vigent. En relació a la xarxa viària bàsica vigent, es produeix una clara reducció amb una proporció amb el conjunt del casc urbà passant del 13% del sòl al 7,7% del sòl. Concretament la superfície amb la funció de xarxa viària bàsica proposada és de 141.756 m^2s.

La determinació de la xarxa viària bàsica no comporta una qualificació del sòl específica, de manera que hi ha carrers amb potencialitat comercial que quedaran qualificats amb una subclau viària i d'altres que no, tal i com es descriu en l'apartat següent.

La resta de carrers que no formen part de la xarxa viària bàsica han de prendre una vocació com espai de relació i comunicació de la ciutadania amb una mobilitat que pren preferència per la mobilitat a peu.



Proposta de xarxa viària bàsica. Font: elaboració pròpia

7.2 Qualificació del sistema viari i regulació dels usos en immobles confrontants

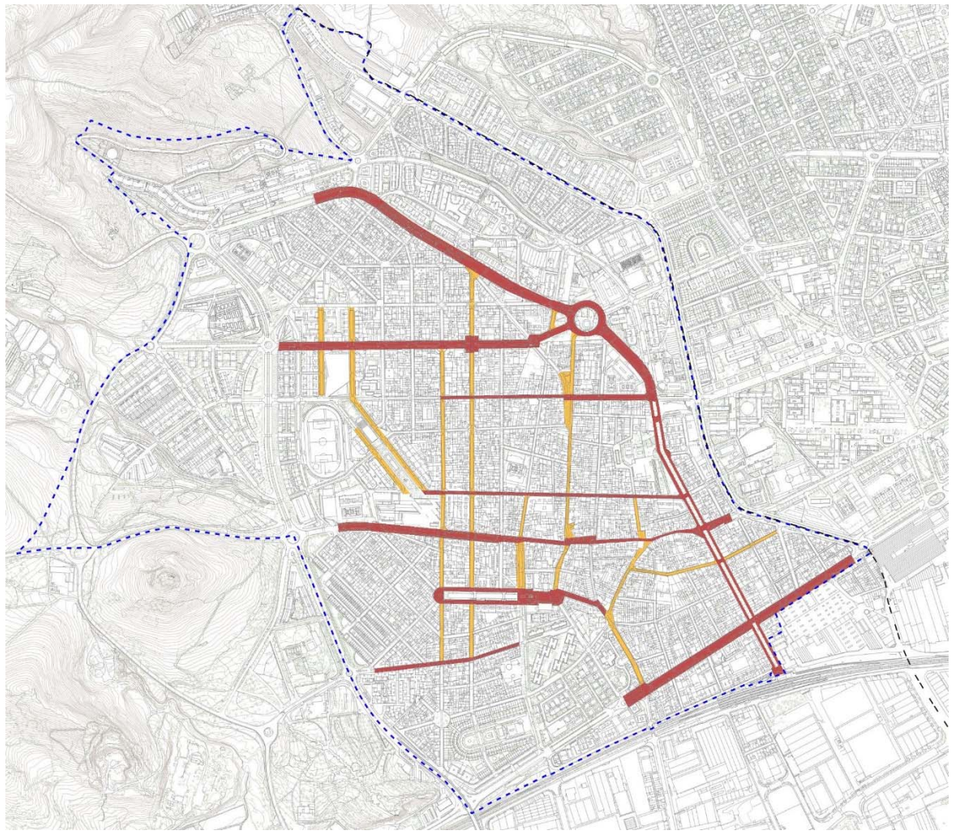
ESTRATÈGIA DE REGULACIÓ

Aquesta MPGM vol evitar una qualificació exhaustiva de les zones edificables confrontants a l'estructura comercial plantejada. La gran diversitat de situacions, d'orígens, i d'excepcionalitats, faria la proposta excessivament complexa. A més, la qualificació d'unes parcel·les que en un futur poden canviar, amb agregacions o subdivisions, també seria jurídicament feble.

Per contra, es proposa una estratègia de regulació capaç de sustentar de manera àgil i nítida el model comercial proposat. És també una fórmula que facilita la comprensió i interpretació per a tothom. Es tracta de qualificar el sistema viari amb dos nous subsistemes que precisin la condició d'aquests carrers estructurals i introduir una nova regulació dels usos en planta baixa de tots els sòls privatius confrontants a aquests carrers qualificats.

Globalment, la vocació del sistema viari és que sigui l'espai de relació i comunicació de la ciutadania amb una mobilitat que pren preferència per la mobilitat a peu, bicicleta i transport públic.

Es proposa diferenciar dos subsistemes dins de l'espai viari, delimitats en els plànols o.2, o.3 i la sèrie o.5 i l'esquema adjunt. La resta de carrers que no es modifiquen, mantenen la seva qualificació vigent que globalment és de sistema viari (clau 5 genèrica), i per tan no queda afectada per la regulació proposada en aquest apartat.

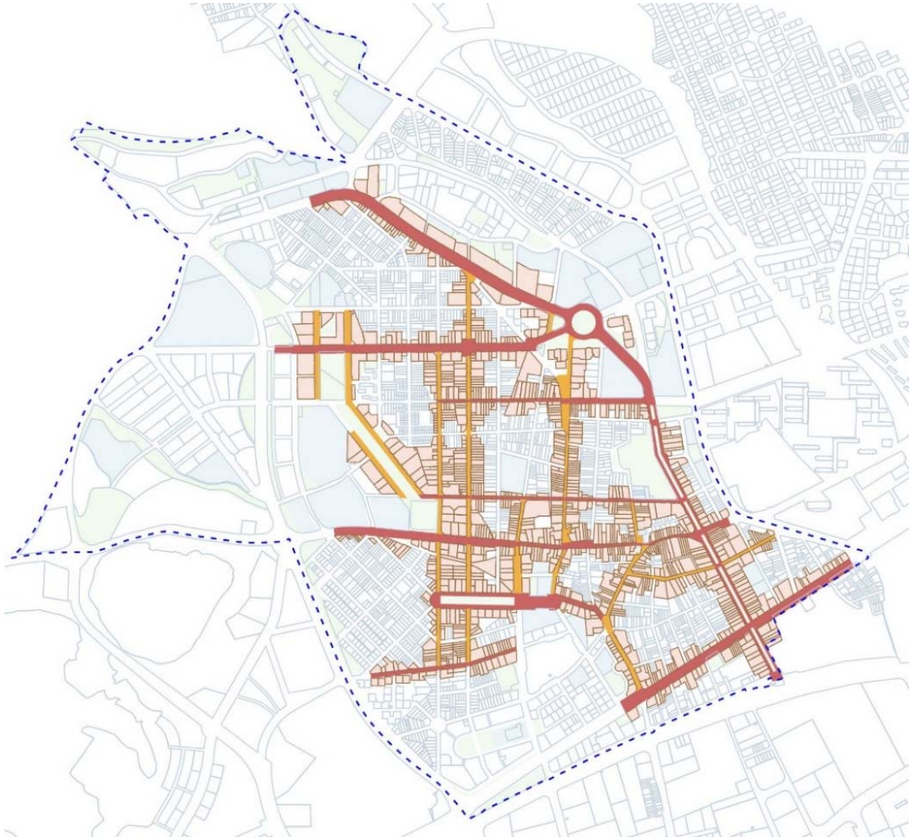


Proposta de nova qualificació viària. Font: elaboració pròpia

A banda d'introduir criteris o recomanacions específiques sobre el sòl viari amb aquestes dues subclaus, la proposta ajusta la regulació dels usos de les plantes baixes confrontants amb les noves subclaus de sistema viari: clau 5e i clau 5x. Així, aquesta regulació permet incorporar una determinació sistemàtica en funció de la condició i potencialitat del carrer, amb independència de la zona edificable i les condicions que formin part. Com a regla general, es restringeix la creació de nous habitatges situats en planta baixa amb façana a carrer en parcel·les confrontants amb aquests dos subsistemes viaris.

Quantitativament s'han identificat 1.063 parcel·les amb aquesta condició del total de 3.188 parcel·les ubicades en l'àmbit de la MPGM.

Per altra banda, en tota la resta de carrers qualificats de manera genèrica com a clau 5, què són la majoria dels carrers que conformen el sistema viari del casc urbà, es seguirà admetent l'ús d'habitatge en planta baixa.



Identificació de parcel·les actuals confrontants amb la nova qualificació viària
i amb restricció de nous habitatges en planta baixa com a regla general. Font: elaboració pròpia

CONDICIÓ DE CONFRONTANT

La determinació de la condició de front respecte les qualificacions viaries esmentades (5e i 5x) es farà d'acord amb la ubicació precisa de l'entitat on el localitzi l'ús en qüestió de tal manera que contacti directament amb el sistema viari 5e o 5x, amb independència d'on es produeixi el seu accés i de la dimensió d'aquest front.

En aquest sentit, les parcel·les amb front a més d'un carrer, hauran de definir la localització precisa de l'entitat, espai delimitat com a local o immoble dins de la parcel·la, per determinar el seu contacte o no amb la qualificació viària en qüestió. Aquesta situació pot produir-se en parcel·les ubicades en cantonada o que siguin passants.

En les zones 12, 13a, 13b i 18, la implantació de nous habitatges en planta baixa amb façana a carrer queda prohibida en les parcel·les confrontants al sistema viari eixos comercials locals, clau 5e, i la xarxa comercial local, clau 5x, d'aquesta MPGM, havent de donar compliment a les següents condicions mínimes per a l'establiment de locals d'activitat econòmica o serveis:

a. La profunditat mínima del local d'activitat econòmica o serveis serà de 6 m respecte la façana. En la façana a carrer s'admetran, banda de l'ús comercial, únicament els accessos estrictament necessaris a la resta d'usos de la parcel·la.
b. La superfície mínima útil del local d'activitat econòmica o serveis serà de 30 m2st.
c. La proporció mínima de superfície construïda dedicada al local d'activitat econòmica o serveis serà del 60% de la planta baixa.

No obstant l'anterior, en les plantes baixes de les parcel·les confrontants a la xarxa comercial local, clau 5x, s'admet la implantació de nous habitatges només en el cas que es tracti d'habitatges de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric. L'ús d'habitatge protegit s'estarà al que es determina en l'article 5 d'aquestes NU.
No obstant l'anterior, en les plantes baixes de les parcel·les confrontants als eixos comercials locals, clau 5e, i a la xarxa comercial local, clau 5x, s'admet la implantació de nous habitatges quan existeixi, en les fitxes respectives del Catàleg, una protecció patrimonial, individual o de conjunt que ho dispensi per tal de mantenir la seva configuració tipològica.

Respecte les parcel·la ubicades en cantonada, la determinació de la condició de front respecte les qualificacions viaries esmentades (5e i 5x) es farà d'acord amb la ubicació precisa de l'entitat on el localitzi l'ús en qüestió de tal manera que contacti directament amb el sistema viari 5e o 5x, amb independència d'on es produeixi el seu accés i de la dimensió d'aquest front.

SISTEMA VIARI – EIXOS COMERCIALS LOCALS (clau 5e)

Definició i delimitació

La seva funcionalitat bàsica serà consolidar la seva bona dinàmica comercial de proximitat, per garantir la seva pervivència i dinamització front a altres usos que poden ser més lucratius a nivell immobiliari com és el cas de l'habitatge.

La seva delimitació pren la forma d'espina en la que la Rambla exerceix el rol troncal i tot un seguit d'eixos horitzontals conformen un seguit d'espines que pretenen consolidar i ampliar la influència cap a àmbits menys dotats d'activitat. S'identifica en els plànols d'ordenació d'aquesta MPGM amb la clau 5e.

Concretament els carrers reconeguts com a eixos comercials (clau 5e) són: la Rambla ; carrer de Sant Martí; carrer Manuel de Falla; l'Avinguda de l'Eramprunyà; carrer Sant Lluís; carrer Santa Teresa; carrer del Centre; carrer de Sant Pere, Passeig de Joan Maragall; carrer Apel·les Mestres; C245 (tram centre).

La superfície de sòl que l'MPGM qualifica amb aquest subsistema viari és de 101.312 m²s (19% del sòl viari i 5,5% de l'àmbit de la MPGM).

Regulació dels usos

Les activitats en les plantes baixes que confronten amb aquests eixos són diverses i inclouen els usos del comerç, els usos terciaris, així com els serveis de diferents naturalesa i similars que garanteixen una dinàmica d'activitat intensa i complexa. La presència d'habitatges en planta baixa és molt més reduïda que en els altres carrers.
Així, els usos admesos en les qualificacions que li fan front, seran els que s'estableixin en les diferents qualificacions d'aquesta MPGM, excepte la implantació de nous habitatges, en les seves diferents modalitats, que no està permès en les plantes baixes del immobles que facin front a aquest subsistema, excepte en els casos que la protecció patrimonial, individual o de conjunt, ho dispensi en les fitxes respectives del Catàleg, per tal de mantenir la seva configuració tipològica.

Aquesta limitació pretén afavorir el manteniment de les activitats urbanes actuals que ocupen els locals actius i també per afavorir que noves activitats s'instal·lin en els locals que actualment estan buits, en les plantes baixes dels edificis que donen front a aquest subsistema.

SISTEMA VIARI – XARXA COMERCIAL LOCAL (clau 5x)

Definició i delimitació

La seva funcionalitat bàsica serà dinamitzar l'activitat comercial de proximitat per crear una xarxa comercial de proximitat més continua i cohesionada. Així, són majoritàriament carrers verticals complementaris als que queden definits per la clau 5e i no compten amb el mateix grau de consolidació comercial.
La seva delimitació conforma tot un seguit de travessers a la espina plantejada pels eixos comercials locals, de tal manera que es configura una xarxa més relligada i sòlida.

Concretament els carrers reconeguts com a eixos comercials (clau 5x) són: carrer Major; carrer Fortià Casanovas; carrer de Sant Nicasi; carrer Sant Josep Oriol; carrer Colomeres; carrer Montflorit; Avinguda Diagonal; carrer Guifré el Pilós; carrer Manuel de Falla; carrer de la Indústria.
La superfície de sòl que l'MPGM qualifica amb aquest subsistema viari és de és de 45.746 m²s (8,6% del sòl viari i el 2,5% de l'àmbit).

Regulació dels usos

En les plantes baixes de la xarxa comercial local proposada, les activitats són diverses i inclouen els usos del comerç, els usos terciaris així com una proporció d'habitatge major que en els eixos comercials locals proposats.
Pel que fa als usos, es proposa la no admissió general de nous habitatges en les plantes baixes confrontants amb aquesta clau 5x. Tanmateix, Davant del risc que la restricció de nous habitatges en planta baixa amb façana a carrer pugui generar un efecte negatiu que esdevingui la consolidació de persianes baixades per un llarg període de temps, es contempla una excepció pels carrers que conformen la xarxa comercial local. Així, per aquesta clau si que s'admeten nous habitatges en planta baixa però amb la condició que siguin de protecció oficial en règim general.

Aquesta excepció pretén afavorir alternatives a la dinàmica comercial, mitjançant la creació de nous habitatges en règim de protecció oficial, tot garantint que les façanes en planta baixa comptin amb una vitalitat adequada. Aquesta modalitat permetrà ampliar progressivament l'oferta d'habitatges assequibles en el sòl urbà consolidat i més interior, molt necessari segons l'anàlisi de la ubicació i demandes d'habitatges assequibles fet pel Pla Local d'Habitatge de Gavà. De fet, aquesta estratègia queda contemplada dins del propi PLH.

En tots els casos serà en el tràmit d'atorgament de llicència que s'exigirà la concreció del destí parcial del sostre a la qualificació d'habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric i aquest destí haurà de tenir constància en el Registre de la propietat amb la vigència indefinida, donat que és un imperatiu urbanístic. Així, per concretar el destí del nou habitatge de protecció oficial de règim general, en el tràmit de la llicència s'exigirà el següent:

- Serà necessari haver obtingut la qualificació provisional com a habitatge de protecció oficial de règim general per a obtenir la llicència de canvi d'ús de local a habitatge.

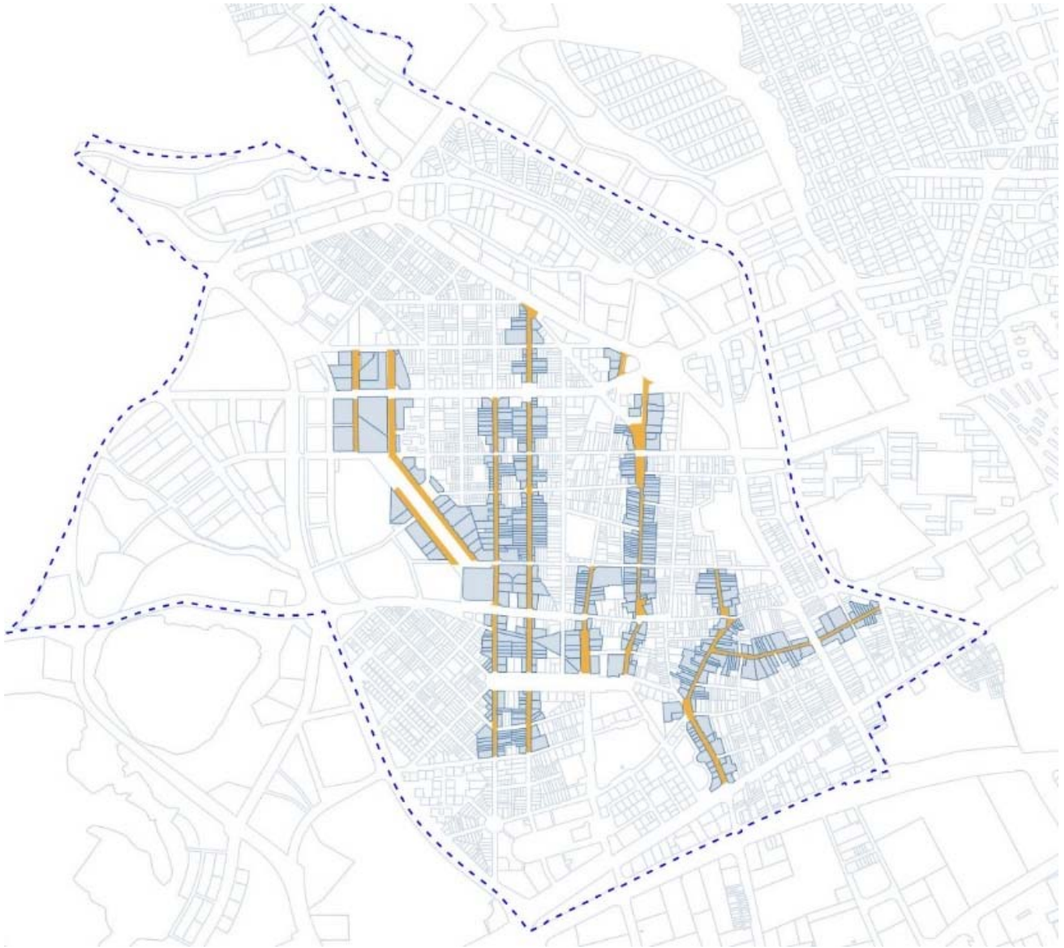
- Serà necessari disposar de la qualificació definitiva com a habitatge de protecció oficial de règim general, inscrita al Registre, per tal de poder comunicar la primera ocupació de l'esmentat habitatge.

Per tant, els usos admesos en planta baixa dels immobles confrontants a la clau 5x, seran els que s'estableixin en les diferents qualificacions d'aquesta MPGM, excepte la implantació de nous habitatge de renda lliure, que no estarà permès, excepte en els casos que la protecció patrimonial, individual o de conjunt, ho dispensi en les fitxes respectives del Catàleg, per tal de mantenir la seva configuració tipològica.

Quantitativament s'han identificat 528 parcel·les amb aquesta condició del total de 3.188 parcel·les ubicades en l'àmbit de la MPGM.

Respecte la possible admissió de nous habitatges de protecció oficial en les plantes baixes amb façana a carrers 5x, es proposa la següent regulació, recollida a l'apartat 2 de l'article 10 de la normativa d'aquesta MPGM, per tal de precisar tres condicions mínimes que han d'assolir, quan convisquin amb altres usos a la planta baixa:

- La profunditat mínima que ocupi l'habitatge protegit serà de 8 m respecte la façana a carrer (o la totalitat de la parcel·la si la profunditat és menor). En la façana a carrer s'admetran, banda de l'ús d'habitatge protegit, únicament els accessos estrictament necessaris a la resta d'usos de la parcel·la.
- La superfície mínima útil de l'habitatge protegit serà de 40 m^2st.
- La proporció mínima de superfície construïda dedicada a l'habitatge protegit serà del 60% de la planta baixa.



Identificació de parcel·les actuals confrontants amb la qualificació viària 5x,
on s'admet l'habitatge de protecció oficial en planta baixa en substitució de locals tancats. Font: elaboració pròpia

7.3 Recomanacions respecte a la mobilitat i l'espai públic de l'estructura comercial

Es plantegen a continuació un seguit de recomanacions per a la millora del conjunt d'espais públics vinculats amb l'estructura d'activitat proposada, vinculada als eixos comercials locals (5e) i a la xarxa comercial local (clau 5x). Aquests criteris permetran incidir en la millora mobilitat per fer-la més sostenible i en la millora del conjunt de l'espai públic per fer-los més qualitatius, segurs i inclusius.

DIMENSIONS DE PAS PELS VIANANTS

- Les vies arbrades per a passejar haurien de tenir una amplada superior a 3 metres i una alçada lliure superior a 4,5 metres sota les copes del arbres per circulació de vehicles d'emergència i manteniment.
- Dissenyar la resta de voreres amb amplada mínima suficient per al pas de persones amb crosses o amb cadira de rodes (l'encreuament de dues persones amb cadira de rodes o amb crosses necessita 1,80m. i amb paraigües oberts, 2,20m.).

LOCALITZACIÓ DE MOBILIARI I ÀREES D'ACTIVITATS

- Disposar el mobiliari urbà correctament per evitar una sensació d'inseguretat.
- Ubicar els bancs de manera que permeten posar cadires de rodes o cotxets d'infants als costats.
- En les àrees de trobada i relació, disposar d'elements per generar zones d'ombra.
- Agrupar els jocs per a la mainada en àrees protegides amb tanques baixes que impedeixen l'entrada de gossos.
- Habilitar àrees protegides, separades i tancades per als gossos de dimensions suficients i degudament dotades de sistemes de recollida dels excrements i papereres.
- Situar les àrees d'activitats i jocs per a persones adultes i grans, com bitlles o botxes, a prop de les de la mainada.

IL·LUMINACIÓ NOCTURNA

- Els passeigs i carrers comercials estan dotades amb prou il·luminació nocturna, amb llums compatibles amb els arbres i altra vegetació.
- Cal dotar de prou il·luminació i disposició eficaç dels llums, més focalitzada per a les persones que per als cotxes.
- Disposar els espais verds de tal manera que no restin visibilitat, evitant potenciar la sensació d'inseguretat.

PAVIMENTS SEGURS, RESISTENTS I ACCESSIBLES

- Els itineraris pavimentats han de permetre travessar els espais més enjardinats o permeables en temps de pluja amb la disposició de paviments antilliscants.
- Els arbres i vegetació s'han de triar de manera que les seves arrels no trenquin paviments o jardineres.
- Cal ampliar el nomenclàtor amb noms de dones.
- La places han d'estar dotades de llocs d'ombra, amb arbrat, si és possible.
- Procurar que les àrees de repòs no estiguin al costat d'una via de trànsit rodat
- Estudiar si la diferenciació entre les voreres i la part de trànsit rodat s'ha de fer mitjançant desnivell o sense i procurar que en els eixos comercials locals es potencií progressivament el flux de persones a peu per sobre del de vehicles.
- Estudiar si és necessari col·locar lloses o paviment antilliscant a les parts per als vianants
- Evitar la creació de desnivells que dificultin la visibilitat dels recorreguts, tant per a l'orientació com per a la sensació de seguretat.
- Garantir que aquells itineraris amb desnivells poden ser utilitzats per persones amb mobilitat reduïda, persones que es desplacen amb cadira de rodes i també persones que porten cotxets de nadó o carrets de la compra

PRIORITZACIÓ DELS VIANANTS PER SOBRE DELS VEHICLES

Generalment, els modes de mobilitat adients per al conjunt de carrers seran d'ampli espectre incloent la mobilitat dels vehicles a motor ja siguin públics i privats, així com la resta de modes de mobilitat saludable: a peu, en bicicleta i similars. Específicament en els eixos comercials locals i la xarxa comercial local (clau 5e i 5x) que no coincideixin amb la xarxa viària bàsica proposada, els modes de mobilitat admesos en aquest mateix sistema tendiran a prioritzar-se preferentment als diferents modes de mobilitat saludable: a peu, en bicicleta, i similar. En aquests eixos, els vehicles a motor tendiran a restringir-se als sistemes de transport públic així com els vehicles de serveis i proveïment necessaris per garantir un correcte funcionament del sistema urbà i dels vehicles de la ciutadania.

- Disposar passos zebra convenients per a persones que van a peu a distàncies no gaire separades, d'acord amb la dimensió i la importància de les voreres.
- Ressaltar els passos de vianants en els carrers d'accés i en carrers estrets residencials mitjançant plataformes enrassades amb les voreres i rampes desacceleradores.
- Mitigar el trànsit rodat amb rampes o esquenes d'ase desacceleradores, especialment al voltant d'escoles, equipaments, places i parcs.

ESTACIONAMENT I ESPAIS DE CÀRREGA I DESCÀRREGA DE MERCADERIES

- Els eixos comercials locals (clau 5e) hauran de tendir a quedar lliures d'estacionament en superfície a mig termini.
- En canvi, en la xarxa comercial local (clau 5x) s'admet l'estacionament en superfície sempre que sigui necessari i que pugui implantar-se d'acord amb la funció principal del carrer.
- Aquests vials (clau 5e i 5x) es consideren adequats per a la implantació de les places regulades com a àrees de distribució urbana de mercaderies (àrees DUM) que donen servei a tots aquells vehicles que requereixin distribuir mercaderies de forma molt pròxima al punt de destinació per un temps limitat de 30 minuts.

7.4 Actualització dels xamfrans

D'acord amb la normativa urbanística vigent aplicable en aquest àmbit i amb la proposta de xarxa viària bàsica, s'actualitza de manera sistèmica l'afectació de cantonades edificades per alineacions aixamfranades.

En conseqüència a aquesta actualització, els canvis respecte l'afectació vigent són els següents.

Alineacions en xamfrà que es substitueixen sistemàticament per alineacions en cantonada, sempre i quan no hi hagi una ordenació que trenqui l'alineació pel canvi de sistema d'ordenació o la presència d'un sistema públic que resolgui la cantonada d'una altra manera:

- c/ Montflorit amb c/ Santa Teresa, les quatre cantonades.
- c/ Montflorit amb c/ dels Tresols, dues cantonades al costat oest.
- c/ Montflorit amb c/ del Centre, dues cantonades al costat est.
- c/ Montflorit amb c/ de Sant Pere, dues cantonades al costat sud.
- c/ Montflorit amb c/ de Passeig Joan Maragall, la cantonada nord-est i la sud-est.
- c/ Sant Joan amb c/ Santa Teresa, les quatre cantonades.
- c/ Sant Joan amb c/ del Centre, tres cantonades nord-est, nord-oest i sud-oest.
- c/ Sant Josep Oriol amb c/ de Sant Pere, cantonada nord-oest.
- c/ Riera de les Parets amb Plaça de l'Església, cantonada sud-est.
- c/ Mare de Déu dels Dolors amb carrer Santa Teresa, les dues cantonades del costat est.
- c/ Montflorit amb avinguda de l'Eramprunyà.
- c/ Montflorit amb avinguda Joan Carles I.
- c/ Sant Joan amb avinguda de l'Eramprunyà.
- c/ Riera de les Parets amb C-245.

Cruïlles de xarxa viària bàsica que es mantenen dins del casc urbà:

- c/ Sant Lluís amb avinguda Joan Carles I. Existeix una zona verda a banda i banda que separa sobradament les cantonades edificades de la cruïlla en calçada, resolta a més amb una rotonda. No es necessari doncs cap tipus de xamfrà.
- Avinguda Joan XIII (continuació del c/ Sant Lluis) amb Avinguda Riera de Sant Llorenç. Pel costat del municipi de Gavà, existeix una zona verda i un equipament que separa sobradament les cantonades edificades de la cruïlla en calçada, resolta a més amb un petit giratori. No es necessari doncs cap tipus de xamfrà.

Localització de les cruïlles interiors en el casc urbà de la xarxa viària bàsica que no requereixen xamfrà.
Font: elaboració pròpia

Qualificació de nova zona verda la Plaça Magdalena Trias

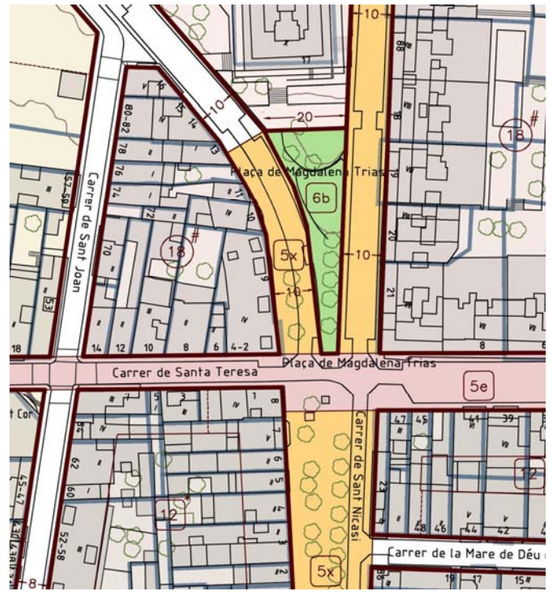
Es preveuen les reserves de zones verdes derivades de la desafectació dels xamfrans com a sistema viari d'acord amb l'article 100 del TRLUC. Els estàndards mínims de zona verda exigibles legalment segons l'article esmentat, són de 20m2 de zona verda per cada 100 m2st.
L'escreix de superfície edificable que implica aquesta desafectació és de 2.550 m2st.
Per tant, la superfície de zona verda mínima, vinculada a aquest nou sostre és de 510 m2s.

Es proposa la qualificació de parc i jardí urbà de nova creació de caràcter local (clau 6b) una part de la plaça Magdalena Trias, situada en la confluència dels carrer de Sant Nicasi, carrer Santa Teresa i carrer de Begues. Aquesta qualificació té una superfície de 518 m2s, superior en 8 m2s als estàndards mínims definits en el paràgraf anterior. La seva qualificació vigent és de sistema viari i la seva titularitat és pública. La delimitació de la qualificació proposada de 20 metres en la seva amplada major, permet garantir una bona funcionalitat, alhora que es manté l'amplada de 10 metres del sistema viari dels dos carrers adjacents, mantenint també les seves característiques i funcionalitat actuals. El balanç de superfície que comporta aquesta nova qualificació es pot observar en el quadre comparatiu del apartat 7.7.

El sòl qualificat de zona verda es correspon amb un espai que ja està urbanitzat com a parc i jardí local, amb un parterre de gespa i un parc infantil, amb presència d'arbres i paviments tous. Per tant, no es preveu una nova despesa econòmica per tal de reurbanitzar aquest espai, pel que no tindrà cap afectació en la sostenibilitat econòmica de la MPGM.

La qualificació d'aquest espai permetrà consolidar el tractament de l'espai públic i el seu ús de descans i lleure, en un entorn força dens i amb pocs espais lliures. Així, la seva funció és tant de tipus social com ambiental i per tant l'interès públic d'aquesta actuació està clarament justificat.

S'adjunta un fragment de la proposta de qualificació detallada on es pot observar la delimitació d'aquesta nova zona verda proposada. Complementàriament, s'adjunta també una fotografia de l'espai en qüestió que justifiquen el seu caràcter a preservar amb la proposta de qualificació.



Fragment del plànol o.05B. Font: elaboració pròpia

Fotografia actual de la plaça Magdalena Trias. Font: Google maps streetview

7.5 Ajust normatiu sobre els aparcaments

Respecte la previsió d'aparcaments en edificis i les seves regles definides en els articles 298 i 299, del Text refós dels articles 298, 299 i 300 de les normes urbanístiques del Pla general metropolità modificats al terme municipal de Gavà aprovades el 27 de març de 2009, vigent en l'àmbit d'aquesta MPGM, es proposa el següent:
Agafant com a base l'articulat vigent, es crea un articulat propi en relació amb l'àmbit de la present modificació, que són l'article 11, 12 i 13 de la normativa d'aquesta MPGM.

- L'article l'11, especifica l'àmbit d'aplicació de la proposta de regulació d'aquesta MPGM en relació a l'aparcament, continguda en els articles 12 i 13, d'acord amb l'àmbit d'aquesta MPGM. El redactat normatiu proposat és el següent:

  Article 11. Regulació de l'aparcament

  1. *En l'àmbit de la present MPGM, la previsió d'aparcaments als edificis és la determinada l'article 12 de la present normativa urbanística.*
  2. *En l'àmbit de la present MPGM, les regles sobre la previsió d'aparcament en edificis són les determinades a l'article 13 de la present normativa urbanística.*
  3. *Per tot el no indicat a la present normativa urbanística, seran d'aplicació les Normes Urbanístiques de PGM en el municipi de Gavà, per a la regulació de l'aparcament.*

- L'article 12 incorpora una regulació específica per aquest àmbit amb un apartat relatiu a les ràtios de reserva d'aparcament que cal generar per edificis d'habitatge en diferents situacions. El redactat normatiu específic d'aplicació en l'àmbit d'aquesta MPGM es troba en l'apartat 2.A i és el següent:

  Article 12. Previsió d'aparcament als edificis

  (...)

  A. *Edificis d'habitatge:*
     a. *En sòl urbà dues places d'aparcament per cada habitatge de més de 90m2 útils, i una plaça d'aparcament per cada habitatge de superfície útil igual o inferior a 90 m2.*
     b. *En sòl urbanitzable objecte d'un pla parcial, les que es fixin en aquest, amb el límit mínim d'una plaça, almenys, per cada 200 m2 d'edificació i es completarà l'estàndard legal per mitjà de la reserva de superfície d'estacionament.*
     c. *En sòl urbà, objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que s'hi fixin, amb un mínim d'una plaça per cada 200 m2 de sostre edificable potencial.*
     d. *En sòl urbà, en cas d'habitatges de protecció oficial, una plaça per cada dos habitatges de 80 a 120 m2 i una plaça per cada quatre habitatges menors de 80 m2, tot referit a superfície útil.*

  (...)

- L'article 13 regula les situacions d'exoneració per a la reserva d'aparcament que inclou, entre d'altres, l'exoneració de l'aparcament per als habitatges de protecció oficial que es generin fruit d'aquesta MPGM. El redactat normatiu específic d'aplicació en l'àmbit d'aquesta MPGM es troba en els apartats 5 i 11 i és el següent:

  Article 13. Regles sobre la previsió d'aparcaments en edificis.

  (...)

  5. *Als edificis plurifamiliars amb façana inferior a 7 m d'amplada, es podran exonerar de l'obligació de la reserva de places d'aparcament en el propi edifici, podent-se substituir en espais propers, quan es pugui afrontar el previsible nombre de vehicles en aparcaments públics o privats, sense entorpir les àrees de circulació i estacionament. L'autorització ha d'establir les condicions pertinents per tal de garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments puguin servir a diferents edificis.*

  Aquesta exoneració, podent substituir les places en espais propers, també serà aplicable en els següents casos:

  a. *Quan de l'aplicació dels mòduls anteriors, l'exigència de places d'aparcament sigui igual o inferior a quatre.*
  b. *Quan per forma i/o dimensions de la parcel·la el nombre de places que es poden ubicar en soterrani sigui igual o inferior a quatre.*
  c. *Quan per impossibilitat tècnica degudament justificada no es puguin ubicar totes les places al primer soterrani, no serà obligatori fer-ne un segon, podent ubicar la diferència en espais propers.*

  (...)

  11. *Els nous habitatges de protecció oficial que es generin fruit de l'aplicació dels articles 9 i 10 de la Modificació puntual de Pla General Metropolità de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà, pel que fa a la regulació dels usos de les plantes baixes confrontants amb sistema viari xarxa comercial local, clau 5x, queden exonerats de la reserva de places d'aparcament.*

7.6 Propostes per a la millora de de l'habitabilitat i l'accessibilitat dels habitatges en planta baixa

L'article 225 de les Normes Urbanístiques de PGM, defineix la regulació de la planta baixa dels edificis. Així mateix, com s'ha descrit en l'apartat 5.11, el Decret d'Habitabilitat i accessibilitat estableix les condicions mínimes per a l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat d'un habitatge. Tanmateix, hi ha algunes qüestions que poden precisar-se i que milloraran encara més la qualitat i les condicions dels habitatges ubicats en planta baixa, amb independència del seu règim de tinença o modalitat. Es proposen els següents condicionants:

Al tipus d'ordenació en alineació de vial s'estableixen diferents condicions per a l'ús d'habitatge en planta baixa que es poden agrupar en diferents conceptes:

CONDICIONS GENERALS:

- No ha de suposar increment de la densitat d'habitatges admesa en la parcel·la per raó de la qualificació de zona corresponent, segons la normativa vigent.

- El nou habitatge en planta baixa haurà de situar-se en l'espai edificat comprès entre les façanes principals i posteriors de les plantes superiors. No s'admet l'ús d'habitatge en la part de parcel·la situada al pati interior d'illa. El local resultant de la segregació que sobrepassi el cos de l'edificació principal ha de garantir l'accés directe des de la via pública.

- L'espai lliure a l'interior d'illa en front de les estàncies-menjador o sales, tindrà una fondària mínima de 6 m. i una amplada mínima de 4,50 m. i el paviment del qual estarà com a màxim 1 m. per sobre de la cota superior del paviment definitiu de la dependència a ventilar o il·luminar

IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ:

Per a una adequada ventilació i il·luminació s'hauran de complir amb aquests requisits:

1. La longitud de façana mínima a via pública o pati interior d'illa serà de 3 m.

2. La suma de façanes a espais exteriors o patis d'il·luminació haurà de complir la relació Longitud total = Superfície útil de l'habitatge / 9 (L=S/9). En que tingui una superfície major que la permesa per longitud de façana, s'admetrien diferents habitatges, sempre i quan els habitatges resultants disposin de façana directa a via pública amb una longitud mínima de 3 m.

3. S'haurà de garantir la ventilació i il·luminació dels espais d'ús comú i dels dormitoris mitjançant obertures d'una superfície no inferior a 1/8 de la seva superfície.

4. La porta d'accés des de la via publica no podrà comptabilitzar com a superfície de ventilació i il·luminació.

5. En els casos de canvis d'us l'un local existent, no podrà reduir-se el forat de façana del local, per garantir una adequada ventilació i il·luminació del nou habitatge, mantenint així la màxima superfície vidriada a la façana.

ACCESSIBILITAT:

- Les estances principals hauran de ser practicables.
- L'accés des de la via pública haurà de ser practicable. En cas de no poder-se suprimir el graó d'accés existent des de la via pública, aquest s'haurà de produir obligatòriament des del vestíbul comunitari.

SITUACIONS EN PLANTA ALTELL:

1. La superfície mínima en planta baixa de cada habitatge, sense considerar la de l'altell, serà de 36 m2 útils, i haurà de tenir inclosa alguna de les peces principals de l'habitatge.

2. No es permet la ventilació de les dependències que sigui obligatori compartimentar únicament a través del doble espai de la planta baixa produït per la reculada de l'entresolat.

a. L'alçada lliure mínima de l'altell serà de 2,50 m. L'alçada lliure mínima de la planta baixa, inclosa la part de sota de l'entresolat, serà de 2,50 m.

3. La superfície de l'altell destinat a habitatge en cap cas podrà sobrepassar la fondària edificada de l'edificació principal. No s'admet l'ús d'habitatge en la part del local situada al pati interior d'illa.

4. La planta altell haurà de disposar de façana mínima a pati interior d'illa amb una longitud mínima de 3 metres.

5. La suma de façanes a espais exterior o patis d'il·luminació haurà de complir la relació L=S útil/9, tant en planta baixa com en planta altell. En cas que l'espai tingui una superfície major que la permesa per longitud de façana, s'admetrien diferents habitatges sempre i quan disposin de façana directa a via pública amb una longitud mínima de 3 metres.

6. L'ús de la planta altell com habitatge resta prohibit, a més de per incompliment d'algun punt o apartat anterior, en les següents situacions:

   - En el cas que la possible superfície útil de l'altell destinat a habitatge, sense comptabilitzar l'escala d'accés al mateix, fos inferior a 6 m2.

   - En el cas d'edificis inclosos al Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic.

7.7 Quadres de superfícies

QUALIFICACIÓ DEL SÒL		VIGENT			PROPOSTA			*diferència*	*%*
ÀMBIT DE LA MPGM		**1.845.196**	**m²s**	*100,0%*	**1.845.196**	**m²s**	***100%***	*+0*	
Definició de qualificació urbanística									
Zones	**clau**	**860.701**	**m²s**	*46,6%*	**861.407**	**m²s**	*46,7%*	*+706*	*0,038%*
Zona de nucli antic	12	169.408	m²s	*9,2%*	169.456	m²s	*9,2%*	*+ 48*	*0,003%*
Zona de densificació urbana: subzona I, intensiva	13a	12.531	m²s	*0,7%*	12.531	m²s	*0,7%*	*+ 0*	
Zona de densificació urbana: subzona II, semi intensiva	13b	392.722	m²s	*21,3%*	393.337	m²s	*21,3%*	*+ 615*	*0,033%*
Zona subjecta a ordenació volumètrica	18	188.008	m²s	*10,2%*	188.051	m²s	*10,2%*	*+ 43*	*0,002%*
Zona de verd privat protegit	8a	678	m²s	*0,0%*	678	m²s	*0,0%*	*+ 0*	
Zona d'ordenació en edificació aïllada. V - plurifamiliar	20a8	35.073	m²s	*1,9%*	35.073	m²s	*1,9%*	*+ 0*	
Zona d'ordenació en edificació aïllada. IVa - plurifamiliar	20a9	10.175	m²s	*0,6%*	10.175	m²s	*0,6%*	*+ 0*	
Zona d'ordenació en edificació aïllada. VII - unifamiliar	20a10	14.419	m²s	*0,8%*	14.419	m²s	*0,8%*	*+ 0*	
Ordenació en filera	F	37.687	m²s	*2,0%*	37.687	m²s	*2,0%*	*+ 0*	
Sistemes	**clau**	**984.495**	**m²s**	*53,4%*	**983.789**	**m²s**	*53,3%*	*-706*	*-0,038%*
Sistema viari conjunt	5, 5b, 5e, 5x	531.752	m²s	*28,8%*	530.492	m²s	*28,7%*	*-1.260*	*-0,068%*
Sistema viari	5	519.719	m²s	*28,2%*	371.943	m²s	*20,2%*	*-147.776*	*-8,009%*
Sistema viari cívic	5b	11.433	m²s	*0,6%*	11.433	m²s	*0,6%*	*+ 0*	
Sistema viari passatge	P	600	m²s	*0,03%*	600	m²s	*0,0%*	*+ 0*	
Sistema viari - eix comercial	5e	-		*0%*	101.312	m²s	*5,5%*	*+ 101.312*	*5,491%*
Sistema viari - eix de relligat comercial	5x	-		*0%*	45.204	m²s	*2,4%*	*+ 45.204*	*2,450%*
Sistema espais lliures urbans	6a, 6b i 6c	173.788	m²s	*9,4%*	174.306	m²s	*9,4%*	*+ 518*	
Parc forestal de conservació i de repoblació	27 i 28	48.868	m²s	*2,6%*	48.868	m²s	*2,6%*	*+ 0*	
Sistema equipaments	7a, 7b i 7hd	210.902	m²s	*11,4%*	210.938	m²s	*11,4%*	*+ 36*	*0,002%*
Sistema de serveis tècnics	4	13.214	m²s	*0,7%*	13.214	m²s	*0,7%*	*+ 0*	
Protecció de sistemes	9	5.971	m²s	*0,3%*	5.971	m²s	*0,3%*	*+ 0*	

DELIMITACIÓ DE LA XARXA VIÀRIA BÀSICA	VIGENT			PROPOSTA			*diferència*	
TOTAL SISTEMA VIARI (CLAU 5)	**519.719**	**m²s**	**28%**	**518.459**	**m²s**	**28,1%**	*-1.260*	*-0,068%*
xarxa viària bàsica	239.573	m²s	13%	141.806	m²s	7,7%	*-97.817*	*-5,301%*
xarxa viària local	280.146	m²s	15%	376.653	m²s	20,4%	*+ 96.557*	*5,233%*

8. PARTICIPACIÓ CIUTADANA I TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA

8.1 Objectius de la participació ciutadana

Els objectius i finalitats del mateix:

- Fomentar i facilitar l'exercici dels drets d'informació, de participació i d'iniciativa dels ciutadans i ciutadanes.
- Garantir la difusió i comprensió del procés de modificació del planejament urbanístic del seu contingut.
- Canalitzar les demandes, aportacions i necessitats de la ciutadania envers la proposta d'ordenació urbanística plantejada.

D'aquest procés de participació l'Ajuntament espera obtenir els següents resultats:

- Una ciutadania informada, més preparada i amb major predisposició a participar.
- Millorar els continguts de la proposta de planejament a través de la incorporació de les aportacions de la ciutadania
- Tramitar la MPGM amb el màxim de consens possible per part dels veïns i veïnes.

8.2 Fonament Jurídic

D'acord amb l'article 105.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'elaboració d'un Programa de participació ciutadana és obligatori només el cas de formulació o revisió de pla d'ordenació urbanística municipal. Per aquest instrument de planejament, no és doncs obligatori la realització d'un programa de participació ciutadana.

8.3 Definició de les mesures i actuacions

Aprovació inicial i exposició al públic

Amb l'aprovació inicial de la MPGM, l'Ajuntament s'han exposat públicament els treballs amb el contingut mínim legalment establert i posarà els mitjans per a la seva difusió. Els documents estaran disponibles per la seva consulta en la seu municipal i seran també accessibles a traves de la web municipal, pel període mínim legalment establert.

Sessió informativa

El 20 de desembre, durant el període d'informació pública, es va fer una sessió informativa oberta a tota la ciutadania. Se'n va fer difusió a les xarxes socials de l'Ajuntament, per tal de garantir la màxima participació.

Es va fer una explicació detallada del document urbanístic, i es va obrir torn de paraules per resoldre tots els dubtes de les persones assistents.

Presentació d'al·legacions i informes sectorials

A partir de l'exposició pública del document aprovat inicialment, s'han pogut rebre algunes al·legacions per part de persones o col·lectius interessats.

Resposta als informes dels organisme competents i a les al·legacions presentades
Finalitzat el període d'exposició pública del document aprovat inicialment, s'ha elaborat l'informe tècnic i jurídic individualitzat de cada al·legació presentada, per part de l'equip redactor, informe que conté una proposta valorada d'acceptació, acceptació parcial o denegació, que resolta pels òrgans municipals competents. També s'han tingut en consideració els informes rebuts de les distintes administracions públiques consultades, especificant la manera com s'incorporen les determinacions corresponents en la MPGM.

El document refós amb la incorporació del resultat de la informació pública constitueix aquest document per a l'aprovació provisional municipal.

La MPGM aprovada provisionalment per l'Ajuntament serà elevada a la Comissió territorial d'urbanisme de l'àrea metropolitana de Barcelona per a la seva aprovació definitiva.

La plena difusió del contingut final de la MPGM es produirà una vegada aprovat definitivament en ferm i publicat a efectes d'executivitat.

Memòria participativa

El document incorpora aquest apartat 8, on es recullen totes les mesures i accions concretes de participació realitzades al llarg de la seva redacció i tràmit. L'expedient administratiu incorpora la literalitat de totes les al·legacions, informes o altres consultes que han incidit sobre aquesta MPGM.

8.4 Resposta als informes dels organismes competents i a les al·legacions presentades

FASE D'APROVACIÓ INICIAL

En data 30 de novembre de 2023, el Ple Municipal de Gavà va acordar l'aprovació inicial del present MPGM, així com exposar l'expedient a informació pública pel termini d'un mes i donar audiència a les administracions locals incloses dins l'àmbit de la MPGM. Així mateix, també va acordar sol·licitar informe als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials.

Al·legacions

Durant el període d'informació al públic es van rebre un total de 3 al·legacions les quals es resumeixen i responen a continuació:

Intelligent Buildings Grup Inmobiliaria SL (18/01/2024)

Aquesta al·legació posa de manifest la problemàtica en casos particulars en els que les característiques d'una parcel·la pot fer clarament inviable l'execució de les reserves d'aparcament sota rasant i també d'un local en planta baixa. En el seu cas en concret, la condició cantonera comporta un desenvolupament en façana de més de 15 metres, però amb una geometria molt irregular i poc profunda que comporta que la rampa que seria necessària per ubicar l'aparcament sota rasant sigui forçada i a més només es puguin encabir 3 places, quan el mínim establert per la normativa en aquest cas seria de 9 places, d'acord amb la seva superfície construïda. Es manifesta la seva voluntat de realitzar un local en planta baixa, però prèvia exoneració de les places d'aparcament, podent-se substituir per places en espais propers com ja preveu l'article 299.

S'estima aquesta al·legació, perquè es considera que aquesta situació particular pot repetir-se de manera recurrent en altres punts. S'introdueix un redactat que exonera la reserva de places d'aparcament quan les forma i/o dimensions de la parcel·la fan inviable ubicar més de 4 places d'aparcament en planta soterrani. Es contemplen també d'altres supòsits d'impossibilitat tècnica per ubicar la reserva de places d'aparcament en la pròpia parcel·la.

Aquestes determinacions estan recollides a l'article 11 de la normativa urbanística de la present MPGM, que alhora modifica l'article 299 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

Esquerra Republicana de Catalunya (02/01/2024)

Aquesta al·legació posa de manifest que no queda clara l'afectació de la prohibició de crear nous habitatges en planta baixa en certs eixos per la situació dels habitatges unifamiliars. Concretament en la possibilitat de que aquests habitatges unifamiliars recuperin espais que hagin estat dedicats a local comercial amb anterioritat per integrar-los en el mateix habitatge, i per tant no com la creació d'un de nou. Es defensa que aquesta possibilitat hauria d'estar admesa d'acord amb tres arguments:

- La dificultat de compaginar usos residencials i comercials en un mateix edifici amb propietaris diferents.
- La necessitat de compaginar usos diversos en una mateixa zona per mantenir la seva vitalitat urbana.
- La baixa concentració d'edificis que compleixin aquesta casuística en els eixos marcats com a subclau 5e, de manera que no desvirtuaria la finalitat global de protecció comercial.

L'al·legació conclou sol·licitant l'excepció de l'aplicació de la normativa referida, per locals comercials que formen part d'un edifici d'habitatge unifamiliar, la propietat del qual és alhora titular de l'activitat econòmica que s'hi desenvolupa.

S'estima parcialment aquesta al·legació, recollint i detallant a la normativa la casuística determinacions que garanteixen la convivència d'usos comercials/terciaris amb usos residencials en les plantes baixes.

Es proposa un redactat específic que permetrà clarificar l'aplicació normativa en aquests i d'altres cassos, amb el que s'ha fet l'esforç d'introduir diferents variables que garanteixen l'ús de comercial amb façana a carrer, amb una aplicació clara, proporcionada i raonable del comerç en planta baixa, alhora que s'habilita la seva compatibilitat amb l'habitatge en determinades circumstàncies (explicitada al final d'aquest apartat com a conclusió de totes les al·legacions i informes).

Amb aquesta regulació es clarifica i fa compatible tant el comercial amb façana a carrer com l'ús d'habitatge quan la parcel·la compleix les condicions fixades en l'article 10 de les normes urbanístiques de la present MPGM.

La dificultat de compaginar diferents propietats i usos no és tal ja que amb la divisió horitzontal de la propietat permet introduir diferents immobles amb usos i/o propietaris diferents. Les condicions físiques són les que quedaran regulades per tal de garantir aquesta coexistència.

L'atribut de vitalitat urbana en un teixit residencial ve donat precisament per la pervivència o promoció d'altres usos complementaris a l'habitatge. De l'anàlisi que s'ha pogut realitzar, la identificació d'habitatges unifamiliars amb locals és una situació més recurrent del que hom podria pensar. En qualsevol cas, cal deixar clar que la present proposta normativa no "obliga" a ningú a fer res, senzillament posa condicions en favor d'una protecció del comerç local i de proximitat, amb una visió estructurada en favor de l'interès públic i col·lectiu.

Jaume Truñó Agustí (18/01/2024)

Aquesta al·legació posa de manifest diverses consideracions que tenen a veure amb aquesta MPGM i també amb el context urbanístic municipal, que es sintetitzen a continuació:

1. Planteja la simplificació de la suspensió de l'atorgament de llicències, evitant la superposició de les dues suspensions fetes el novembre de 2024 amb la finalitat d'estudiar una nova MPGM a l'entorn dels equipaments del centre de Gavà sobre la suspensió vinculada a la present MPGM.
2. Defensa que, tot i la suspensió de llicències, cabria la tramitació d'una llicència, si es garanteix el compliment tant de la normativa vigent del PGM i de la normativa proposada per la present MPGM.
3. Planteja afegir supòsits d'exempció per exonerar la creació d'aparcament al mateix edifici, d'acord amb els següents supòsits:
   - Si ocupant tota la superfície de la parcel·la tan sols s'arriba a assolir un màxim de 5 places i no el nombre requerit de places en una primera planta soterrani.
   - Quan per les condicions de parcel·la, ubicació i protecció patrimonial hi hagi una impossibilitat d'encabir les places obligatòries previstes.
   - Quan per raons tècniques i acreditades no es pugui satisfer el nombre de places exigides.

4. Es proposa la possibilitat d'admetre habitatges nous en la façana interior al pati d'illa, de manera compatible amb el comerç en planta baixa fent façana al carrer.
5. Planteja que l'obligatorietat d'incloure HPP sigui només en projectes de construcció d'habitatges plurifamiliars per a parcel·les de més de 6,50 metres d'amplada. Inclou una proposta de condicionar el comerç en cases de cos quan es mantingui la proporció d'obertures tradicionals.
6. Es proposa una regulació que introdueixi aspectes com la profunditat o el percentatge de la superfície de la planta baixa, per evitar locals excessivament grans en parcel·les amb una profunditat o dimensió més gran, i alhora permeten la introducció d'habitatges en diferents tipologies en la cara interior del pati d'illa.

S'estima parcialment aquesta al·legació, en tant que s'hi plantegen propostes que poden comportar millores clares en la present MPGM. Es respon seguint l'ordre de al·legacions presentades:

1. **Una figura de planejament no és l'instrument adequat per incidir en altres suspensions de llicències que l'Ajuntament estableix en exercici de les seves funcions i capacitats. Tanmateix, consta que l'Ajuntament te la intenció de procedir a aquesta simplificació.**

2. **En la mateixa línia que l'anterior punt, una figura de planejament no té la capacitat per modificar els procediments administratius, atenent a als seus condicionants jurídics.**
   Les llicències són actes reglats, que s'atorguen o no d'acord amb el marc legal vigent. La suspensió de llicències i la seva aplicació ve regulada per la Llei d'Urbanisme.

3. **S'introdueix un nou redactat normatiu que especificarà l'exoneració de la reserva d'aparcament en determinats casos tenint en compte la forma i/o dimensions de la parcel·la i el nombre de places d'aparcament a ubicar.**
   Aquestes determinacions estan recollides a l'article 11 de la normativa urbanística de la present MPGM, que alhora modifica l'article 299 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.

4. **El punt 4 i el punt 6 de l'al·legació es responen de manera conjunta.**
   En l'article 10 de la normativa de la present MPGM es detalla la regulació que permet fer compatible l'ús comercial/terciari amb façana a carrer alhora que s'habilita la possibilitat de fer habitatge amb façana a pati d'illa, recollint les condicions a complir.
   Per tant, s'estimen aquests punts de l'al·legació.

5. **Sobre la regulació específica de la façana mínima de la clau 12, i el cas concret de façanes inferiors a 6,50m., es recullen determinacions específiques en l'article 10 de la normativa de la present MPGM, en el seu apartat 6, que modifica el redactat de l'article 320.4a de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, de manera que fa coherent el redactat amb els objectius i determinacions de la present MPGM.**

6. **Contestada en el punt 4.**

<u>Informes d'organismes sectorials</u>

Simultàniament al tràmit d'informació pública el 21 de desembre de 2023 es van sol·licitar informes als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials. A continuació es resumeixen i responen els informes rebuts:

Autoritat del Transport Metropolità (ATM) (30/01/2024)

Revisada la documentació l'ATM considera que:

- La MPGM no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, pel que no li resulta d'ampliació l'article 3.1.b del Decret 3444, i per tant no cal que en la seva tramitació s'acompanyi del corresponent estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Es recorda que si el desenvolupament requereix planejament derivat, en aquest cas caldrà la valorar la necessitat de la realització de l'EAMG corresponent.
- Es recomana que el desenvolupament d'aquesta MPGM apliqui els diferents principis i requeriments que emanen del Decret 344/2006 i altres normatives vigents relacionades amb la mobilitat sostenible.

En resposta a aquest informe favorable, s'evidencia que el conjunt d'elements analitzats i propostes integren els principis de la mobilitat sostenible. Per tal de vehicular normativament aquesta evolució en el model de mobilitat, aquesta MPGM proposa l'ajust de la Xarxa Viària Bàsica. La resta de criteris i normatives d'aplicació es tindran en compte com a marc legal, conjuntament amb totes les altres regulacions que pugin implicar el desenvolupament de la proposta d'aquest pla. De la mateixa manera, l'Ajuntament no té previst desenvolupar un planejament derivat que desenvolupi aquest pla. Si fos necessari, es plantejarà la necessitat de realitzar un EAMG en un futur, atenent el marc legal vigent, sense que aquesta qüestió hagi de quedar prevista o prefigurada.

<u>Canvis en el document per a l'aprovació provisional</u>

Com a conseqüència de les al·legacions i els informes rebuts durant el procés d'informació pública, en el present document per a l'aprovació provisional s'han incorporat els canvis que s'enumeren a continuació, que en cap cas es poden considerar canvis substancials.

<u>Normativa</u>

Pel que fa al TÍTOL III – REGULACIÓ GENERAL DELS USOS, es modifica el redactat, detallant que es prohibeix l'ús d'habitatge en planta baixa amb façana a carrer i s'introdueix proposta de condicions mínimes dels locals comercials en planta baixa. Fora d'aquests mínims físics i funcionals, s'admeten altres usos segons la regulació vigent en cada cas, com pot ser l'habitatge. S'incorpora l'excepció per parcel·les amb algun tipus de catalogació patrimonial, que en el document aprovat inicialment es trobava en els articles relatius a la regulació del sistema 5e i 5x. El redactat queda de la següent manera:

Article 10. Regulació general dels usos

1. *En les zones 12, 13a, 13b i 18, la implantació de nous habitatges en planta baixa amb façana a carrer queda prohibida en les parcel·les confrontants al sistema viari eixos comercials locals, clau 5e, i la xarxa comercial local, clau 5x, d'aquesta MPGM, havent de donar compliment a les següents condicions mínimes per a l'establiment de locals d'activitat econòmica o serveis:*

   a. *La profunditat mínima del local d'activitat econòmica o serveis serà de 6 m respecte la façana. En la façana a carrer s'admetran, banda de l'ús comercial, únicament els accessos estrictament necessaris a la resta d'usos de la parcel·la.*
   b. *La superfície mínima útil del local d'activitat econòmica o serveis serà de 30 m2st.*
   c. *La proporció mínima de superfície construïda dedicada al local d'activitat econòmica o serveis serà del 60% de la planta baixa.*

2. *No obstant l'apartat 1, en les plantes baixes de les parcel·les confrontants a la xarxa comercial local, clau 5x, s'admet la implantació de nous habitatges només en el cas que es tracti d'habitatges de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric. L'ús d'habitatge protegit s'estarà al que es determina en l'article 5 d'aquestes NU.*

3. *No obstant l'apartat 1, en les plantes baixes de les parcel·les confrontants als eixos comercials locals, clau 5e, i a la xarxa comercial local, clau 5x, s'admet la implantació de nous habitatges quan existeixi, en les fitxes respectives del Catàleg, una protecció patrimonial, individual o de conjunt que ho dispensi per tal de mantenir la seva configuració tipològica.*

4. *Respecte les parcel·la ubicades en cantonada, la determinació de la condició de front respecte les qualificacions viaries esmentades (5e i 5x) es farà d'acord amb la ubicació precisa de l'entitat on el localitzi l'ús en qüestió de tal manera que contacti directament amb el sistema viari 5e o 5x, amb independència d'on es produeixi el seu accés i de la dimensió d'aquest front.*

5. *S'aplicaran també les determinacions del present articles en parcel·les i entitats amb façana a les claus 5e o 5x a través d'altres sistemes.*

6. *Es modifica l'apartat 4 de l'article 320 de les Normes Urbanístiques de PGM, de façana mínima de la zona de nucli antic, amb el redactat següent:*

   4a. *La longitud mínima de façana serà de 6,50m. excepte per a habitatges unifamiliars en els quals s'admet l'edificació en solars de façana no inferior als 4,80m. Per a les parcel·les existents amb construccions laterals compostes com a mínim de planta baixa i un pis, que impedeixin els esmentats valors, s'admet una reducció de façana mínima fins a 4,50m.*
   En cas de parcel·les amb façana a sistema viari d'eixos comercials locals, clau 5e, o amb façana a sistema viari de xarxa comercial local, clau 5x, s'haurà de garantir en tots els casos l'ús de locals d'activitat econòmica o serveis amb façana a carrer, d'acord amb l'article 10 de la MPGM de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà.

Complementàriament s'ajusta el redactat dels articles 8 i 9 relatius a la regulació de les claus 5e i 5x, per clarificar la seva interpretació.

També en el Títol III, fruit de l'estimació de les al·legacions, es modifica parcialment el redactat de l'article 13, contemplant supòsits d'exoneració d'ubicació de places d'aparcament en la mateixa parcel·la per la forma i/o dimensions de la parcel·la i el nombre de places d'aparcament a garantir.

El redactat queda de la següent forma:

Article 11. Regulació de l'aparcament

1. *Es modifica l'apartat 2, apartat A, a l'article 298 de les Normes Urbanístiques de PGM en el municipi de Gavà, per a la regulació de l'aparcament, amb el redactat següent:*

   2. *Les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents:*

      A. *Edificis d'habitatge*
         a. *En sòl urbà dues places d'aparcament per cada habitatge de més de 90m^2 útils, i una plaça d'aparcament per cada habitatge de superfície útil igual o inferior a 90 m^2.*
         b. *En sòl urbanitzable objecte d'un pla parcial, les que es fixin en aquest, amb el límit mínim d'una plaça, almenys, per cada 200 m^2 d'edificació i es completarà l'estàndard legal per mitjà de la reserva de superfície d'estacionament.*
         c. *En sòl urbà, objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que s'hi fixin, amb un mínim d'una plaça per cada 200 m^2 de sostre edificable potencial.*
         d. *En sòl urbà, en cas d'habitatges de protecció oficial, una plaça per cada dos habitatges de 80 a 120 m^2 i una plaça per cada quatre habitatges menors de 80 m^2, tot referit a superfície útil.*

3. *Es modifica l'apartat 5 a l'article 299 de les Normes Urbanístiques de PGM en el municipi de Gavà, per a la regulació de l'aparcament, amb el redactat següent:*

   5. *Als edificis plurifamiliars amb façana inferior a 7 m d'amplada, es podran exonerar de l'obligació de la reserva de places d'aparcament en el propi edifici, podent-se substituir en espais propers, quan es pugui afrontar el previsible nombre de vehicles en aparcaments públics o privats, sense entorpir les àrees de circulació i estacionament. L'autorització ha d'establir les condicions pertinents per tal de garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments puguin servir a diferents edificis.*

      Aquesta exoneració, podent substituir les places en espais propers, també serà aplicable en els següents casos:

      a. *Quan de l'aplicació dels mòduls anteriors, l'exigència de places d'aparcament sigui igual o inferior a quatre.*
      b. *Quan per forma i/o dimensions de la parcel·la el nombre de places que es poden ubicar en soterrani sigui igual o inferior a quatre.*
      c. *Quan per impossibilitat tècnica degudament justificada no es puguin ubicar totes les places al primer soterrani, no serà obligatori fer-ne un segon, podent ubicar la diferència en espais propers.*

4. *S'afegeix un nou apartat 11 a l'article 299 de les Normes Urbanístiques de PGM en el municipi de Gavà, per a la regulació de l'aparcament, amb el redactat següent:*

   11. *Els nous habitatges de protecció oficial que es generin fruit de l'aplicació dels articles 9 i 10 de la Modificació puntual de Pla General Metropolità de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà, pel que fa a la regulació dels usos de les plantes baixes confrontants amb sistema viari xarxa comercial local, clau 5x, queden exonerats de la reserva de places d'aparcament.*

De manera coherent, s'ha retocat puntualment el redactat de la memòria per tal d'integrar aquest ajustos normatius en la descripció justificativa de la proposta.

8.5 Necessitat del Text refós en relació a l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, en la sessió de 8 de juny de 2024, aquesta acorda, vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, el següent:

1. *Aprovar definitivament la Modificació puntual de Pla General Metropolità de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, supeditant-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós verificat per l'òrgan que n'ha acordat l'aprovació provisional i degudament diligenciat que incorpori les prescripcions següents:*

    - *Cal preveure les reserves de zones verdes derivades de la desafectació dels xamfrans com a sistema viari d'acord amb l'article 100 del TRLUC, o bé eliminar l'ajust de la xarxa viària bàsica i la conseqüent desafectació dels xamfrans.*

    - *Cal que l'apartat normatiu que es proposa, referent als aparcaments, contingui un articulat propi en relació amb l'àmbit de la present modificació.*

    - *Cal esmenar les errades detectades e identificades a la part valorativa de l'informe tècnic.*

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. *Comunicar-ho a l'Ajuntament.*

Per facilitar la lectura, dels canvis introduïts en aquest Text Refós, s'ha afegit un preàmbul inicial a tot el document anomenat "0. TEXT REFÓS", on es descriu les prescripcions i on queden reflectides en aquest document.

9. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT PRINCIPIS GENERALS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

9.1 Justificació legal del procediment

La present MPGM raona i justifica l'abast, la necessitat, l'oportunitat i la conveniència de l'actuació urbanística proposada. Per això identifica els interessos públics concurrents, ponderant-los adequadament i acreditant llur satisfacció en la solució plantejada, d'acord amb allò que exigeixen a l'efecte els articles 96 ,97 i 98 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

D'altra banda, aquesta MPGM és congruent amb l'abast que les NUPGM atorguen a les modificacions successives d'aquest en l'article 4. La MPGM no altera la coherència global de les determinacions del PGM quant a model territorial, ni incideix en els supòsits determinants de la revisió de l'article 4 de les NUPGM, d'acord amb el que preveu l'article 95 del TRLU.

La present MPGM incorpora totes les determinacions i documents necessaris per a les modificacions de planejament general en sòl urbà, d'acord amb el que disposen els articles 57,58, i 59 del TRLU, i els articles 69 i següents del RLU.

Així mateix, es justifiquen els estàndards legalment exigibles per a les actuacions de dotació en relació amb l'objectiu de protecció dels elements ja existents, en compliment del que determina l'article 100.4 del TRLU.

9.2 Contingut de la modificació

L'article 59 del DL 1/2010, punt 1, estableix la documentació amb que es formalitzen els plans d'ordenació urbanística municipal. En compliment d'aquest article la present MPGM, incorpora la documentació següent:

- Apartat 1.a) de l'article 59 del DL 1/2010:
  En compliment de l'apartat a), la memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin. La memòria referida ha d'integrar:
  - Programa de participació ciutadana. En aquest cas, al tractar-se d'una modificació puntual de planejament general, d'acord amb l'article 117.3 del Decret 303/2006, no és un tràmit obligatori.
  - Justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte (inclòs en l'apartat 9.3 i 9.4 de la memòria justificativa de la MPGM).
  - L'informe de sostenibilitat econòmica. (inclòs en l'apartat 11 del Volum II de la MPGM).

- Apartat 1.b) de l'article 59 del DL 1/2010:
  En compliment de l'apartat b), els plànols conformen el Volum IV de la MPGM.

- Apartat 1.c) de l'article 59 del DL 1/2010:
  En compliment de l'apartat c), les normes urbanístiques, recollides en el Volum III de la MPGM.

- Apartat 1.d) de l'article 59 del DL 1/2010:
  En compliment de l'apartat d) El catàleg de béns a protegir. En aquest cas, no s'escau.

- Apartat 1.e) de l'article 59 del DL 1/2010:
  En compliment de l'apartat e), l'agenda i l'avaluació econòmica i financera, recollida en l'apartat 11 del Volum II de la MPGM.

- Apartat 1.f) de l'article 59 del DL 1/2010:
  En compliment de l'apartat f), la documentació mediambiental adequada. En l'apartat 13 del Volum II de la MPGM s'inclou la justificació de la innecessarietat d'un Informe Ambiental pel cas que ens ocupa, en tant que la present MPGM no té repercussions ambientals en relació a la situació actual, i conseqüència no ha de ser sotmesa al procediment d'avaluació ambiental.

- Apartat 1.g) de l'article 59 del DL 1/2010:
  En compliment de l'apartat g), el programa d'actuació urbanística municipal. En aquest cas, no s'escau.

- Apartat 1.h) de l'article 59 del DL 1/2010:
  En compliment de l'apartat h), la memòria social recollida al Volum V de la MPGM.

- El punt 2 de l'article 59 del DL 1/2010, tracta de municipis en que l'escassa complexitat urbanística només exigeixi distingir entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, per tant no és d'aplicació en aquesta MPGM.

- Pel que fa al punt 3 de l'article 59 del DL 1/2010, referent a la memòria, i el punt 4, referent a l'agenda, ja han estat tractats anteriorment.

Per tant, d'acord amb les especificacions anteriors, aquesta modificació està formada per la següent documentació:

0. TEXT REFÓS
Volum I. DOCUMENT COMPRENSIU
Volum II. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA
Volum III. NORMES URBANÍSTIQUES
Volum IV. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
Volum V. MEMÒRIA SOCIAL
Volum VI. ESTUDI IMPACTE DE GÈNERE I COL·LECTIUS D'ATENCIÓ ESPECIAL

9.3 Justificació de l'observança del desenvolupament urbanístic sostenible

L'objecte i l'abast de les determinacions contingudes en la present proposta d'ordenació urbanística, així com l'assoliment de les finalitats inherents a la present actuació, comporten la necessitat d'emprendre una modificació puntual del planejament general vigent. Són determinacions pròpies dels plans d'ordenació urbanística municipal, d'acord al règim, competència i abast definits en els articles 57 i 58 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i els articles 64 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la regulació i/o definició en el present document dels paràmetres urbanístics següents:

a) Modificació d'elements fonamentals de l'estructura viària general.
b) Aplicació de criteris de sostenibilitat en la proposta urbana.
c) Habilitació d'habitatge assequible en plantes baixes de la xarxa comercial local..
d) Ampliació dels criteris d'habitabilitat i accessibilitat en la proposta edificatòria
e) Establiment de les recomanacions per assolir una mobilitat sostenible.

La memòria justificativa del present document de Modificació de PGM raona i justifica abastament la necessitat, oportunitat i conveniència de l'actuació urbanística proposada, tot identificant els interessos públics concurrents, ponderant-los adequadament i acreditant llur satisfacció en la solució plantejada, d'acord amb allò que exigeixen a l'efecte els articles 96 i 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

D'altra banda, la Modificació del Pla General Metropolità és congruent amb l'abast que les Normes Urbanístiques del PGM atorguen a les modificacions successives de l'article 4.2, i no altera la coherència global de les determinacions del Pla General Metropolità quant a model territorial, ni incideix en els supòsits determinants de revisió dels articles 3.1 i 4.1 de les Normes Urbanístiques (NN.UU), d'acord amb el que preveu l'article 95 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Amb la finalitat de donar compliment al que estableix l'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, respecte l'objectiu de solidaritat urbana, es determinen un conjunt de mesures orientades a l'assoliment de l'objectiu de disposar d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials. D'acord amb la llei d'Urbanisme que estableix que la

qualificació urbanística del sòl que efectuï el planejament pot establir de forma directa que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge protegit, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents, aquestes previsions es concreten en la qualificació directa i parcial com a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric.

Finalment, a un nivell global de la present actuació, cal indicar que la present Modificació del PGM ha estat redactada d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, en concret el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. Així mateix, s'ajusta a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

9.4 Justificació de la coherència amb el planejament territorial i sectorial

Respecte el PTMB

En un sentit global, la present MPGM no contravé els següents criteris i objectius definits pel PTMB a adoptar en els àmbits afectats de centre urbà, sinó que pretenen, a diferent nivells, avançar en el seu assoliment.

- Manteniment i potenciació de les funcions urbanes establertes.
- Ampliació del seu abast físic i de les seves funcions urbanes quan aquests centres siguin espai urbà de referència d'altres teixits urbans especialitzats.
- Conservació i potenciació del seu caràcter mixt pel que fa a la relació entre residència i activitat.
- Dotació d'espais per a equipaments col·lectius adequats al seu àmbit de servei.
- Millorar el seu nivell d'accessibilitat global especialment per a vianants i transport públic.
- Dotació d'espais públics per a vianants proporcionals a la seva dimensió i el seu nivell de servei.
- Dotació d'aparcaments proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.

Així, en compliment de l'article 13 del TRLU, aquesta MPGM és coherent amb les determinacions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

Respecte el PDUM aprovat inicialment en el moment de redacció d'aquesta MPGM es justifica el següent:
Dins d'aquest nou paradigma per a una mobilitat més sostenible, el PDUM és el que ha plantejat una proposta viària més clara, malgrat que no es troba aprovat definitivament en el moment de la redacció d'aquesta MPGM. Planteja una xarxa de carrers estructurants que es complementa amb una jerarquia encara superior que són les avingudes metropolitanes i connectors. La proposta de vies estructurants es basa en la mateixa xarxa viària bàsica, però també en propostes com les del Pla territorial metropolità de Barcelona o en les xarxes de la planificació sectorial, com ara la xarxa Bicivia o les xarxes de bus plantejades pel Pla metropolità de mobilitat urbana (PMMU) de l'AMB.

Respecte el pla sectorial d'habitatge de Catalunya

Es recull a la Memòria Social, volum V d'aquesta MPGM, tot la seva justificació i encaix.

9.5 Justificació de la coherència en matèria d'habitatge

Les determinacions de la present Modificació del PGM relatives a la proposta de provisió d'habitatge sotmès a algun règim de protecció, comporta un desplegament d'allò que preveu l'article 73 de la Llei pel Dret a l'habitatge. Per extensió, la proposta de modificació del planejament general que conté aquest document dóna compliment, també, al mandat del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge que obliga a la ciutat a disposar de reserves d'espais per a l'habitatge de qualsevol règim de protecció pública. Així mateix, l'article 57 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, efectua algunes determinacions en relació amb la construcció d'habitatge de protecció pública.

La present Modificació de PGM participa dels requisits sobre habitatge en règim de protecció establerts per l'Ajuntament de Gavà i, en concret, sobre les estratègies i polítiques de sòl i habitatge del Pla Local d'Habitatge, amb la definició del sòl i el sostre destinats a la construcció d'habitatges amb protecció.

Gavà compta amb locals buits en diferents barris del municipi que en ocasions se situen en entorns amb una demanda suficient per a la implantació de noves activitats comercials o de serveis, i que podrien destinar-se a la dotació d'habitatge assequible i accessible, ja que en moltes ocasions se situen a peu de carrer en entorns on no es disposa d'ascensor.

A l'àmbit mes interior del casc urbà de Gavà no hi ha sectors de transformació conjunta en els que garantir una reserva significativa d'un percentatge de sostre residencial destinat a habitatge protegit. La qualificació urbanística pel planejament com habitatge protegit és la única solució possible dins del sòl urbà consolidat.

Les referències a les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità ho són al PGM aprovat definitivament per acord de la Corporació Metropolitana de Barcelona, adoptat en sessió de dota 14 de juliol de 1976, amb les seves successives modificacions. Les determinacions d'aquesta normativa s'aplicaran en el seu àmbit de forma prevalent a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i ordenació física del sector. Tanmateix, en tot allò no previst expressament per aquesta proposta, seran d'aplicació les NU del PGM.

Els condicionants establerts per la legislació urbanística en relació a la generació de nou sostre residencial, fan necessari preveure que aquests espais residencials puguin desenvolupar-se tant a partir d'habitatge amb protecció oficial, com a partir d'altres models residencials destinats a col·lectius en situació d'exclusió residencial que requereixen un allotjament d'emergència i a persones grans amb dificultats d'accés als seus habitatges per manca d'ascensor.

El present document no incorpora un apartat específic de justificació de la incidència de la Modificació del PGM en els espais lliures i zones verdes perquè no modifica cap d'elles, als efectes previstos tant a l'article 98 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

9.6 Justificació del compliment de l'article 99 del TRLU

La MPGM no té incidència pel que fa a increment d'aprofitament segons es preveu a l'article 99 del TRLU, ja que tota la MPGM abasta només sistemes urbanístics públics. Les determinacions que es preveuen pels sòls privats, no comporten en cap cas increment de l'aprofitament ja que ajusta la regulació dels usos admesos pel planejament vigent.

9.7 Compliment dels estàndards d'espais lliures i equipaments

Aquesta MPGM compleix els requeriments dels articles 99 i 100 del TRLUC pel que fa a l'increment de sostre edificable, vinculat a la desafectació dels xamfrans.

Justificació quantitativa:

Els estàndards mínims de zona verda exigibles legalment segons l'article esmentat, són de 20m2 de zona verda per cada 100 m2st.
L'escreix de superfície edificable que implica aquesta desafectació és de 2.550 m2st.
Per tant, la superfície de zona verda mínima, vinculada a aquest nou sostre és de 510 m2s.
Es proposa modificar la qualificació viària vigent per la qualificació de parc i jardí urbà de nova creació de caràcter local (clau 6b) en una part de la plaça Magdalena Trias, situada en la confluència dels carrer de Sant Nicasi, carrer Santa Teresa i carrer de Begues. Aquesta qualificació té una superfície de 518 m2s, superior en 8 m2s als estàndards mínims definits en el paràgraf anterior.

Justificació qualitativa:
El sòl qualificat de zona verda es correspon amb un espai que ja està urbanitzat com a parc i jardí local, amb un parterre de gespa i un parc infantil, amb presència d'arbres i paviments tous.
La delimitació de la qualificació proposada de 20 metres en la seva amplada major, permet garantir una bona funcionalitat, alhora que es manté l'amplada de 10 metres del sistema viari dels dos carrers adjacents, mantenint també les seves característiques i funcionalitat actuals. Així, la qualificació d'aquesta nova peça verda permetrà consolidar el tractament de l'espai públic i el seu ús de des-cans i lleure, en un entorn força dens i amb pocs espais lliures. Així, la seva funció és tant de tipus social com ambiental i per tant l'interès públic d'aquesta actuació està clarament justificat.

9.8 Manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i equipaments esportius

Aquesta MPGM compleix els requeriments dels articles 99 i 100 del TRLUC pel que fa a l'increment de sostre edificable, vinculat a la desafectació dels xamfrans. No s'estableix cap reducció, ni quantitativa, ni de funcionalitat, pel que fa a la superfície dels sistemes d'espais lliures i equipaments esportius.

9.9 Adequació urbanística a la perspectiva de gènere i igualtat

La MPGM inclou un volum específic – volum VI – sobre l'impacte de la proposta des de la perspectiva de gènere i en atenció als col·lectius d'atenció especial.

És un dels objectius d'aquesta Modificació "incorporar la perspectiva de gènere en l'avaluació i la planificació urbanística per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.".

D'acord amb la disposició addicional divuitena, la documentació incorpora l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere, en aquest cas en el Volum VI. Estudi impacte de gènere i col·lectius d'atenció especial. Els aspectes considerats que donen resposta a l'objectiu tenen traducció normativa en les actuacions proposades.

La proposta d'estructura viària proposada es fonamenta amb una visió holística que promou continuïtats i una major cohesió urbana i funcional des d'una perspectiva de mobilitat sostenible i fomentant la mixtura d'usos i l'activitat comercial en planta baixa dels carrers vinculats a l'estructura. Aquestes continuïtats garanteixen una major vitalitat del carrer i per tant fomenten itineraris més segurs pel conjunt .

La MPGM introdueix recomanacions vinculades al subsistemes viaris en els que es tendeix a implantar un model de mobilitat més sostenible amb més espai per als vianants, més presència de verd i la reducció progressiva de la circulació de cotxes a l'interior del casc urbà.

10. GESTIÓ, DESENVOLUPAMENT I AGENDA DEL PLA

Les determinacions de la present Modificació del PGM es poden executar íntegrament de forma directa per aplicació de les pròpies determinacions del pla.

No són necessaris doncs determinar condicions de gestió, tals com delimitació d'àmbits de gestió, determinació de fases o condicions de desenvolupament.

Respecte la implantació de nous habitatges en modalitat de protecció oficial en règim genèric, serà el tràmit d'atorgament de llicència que s'exigirà la concreció del destí parcial del sostre a la qualificació d'habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric i aquest destí haurà de tenir constància en el Registre de la propietat amb la vigència indefinida, donat que és un imperatiu urbanístic.

Com ja s'ha dit en l'apartat 7.2, serà en el tràmit de la llicència que s'exigirà el destí del nou habitatge a habitatge de protecció oficial de règim general, d'acord amb el següent:

- Serà necessari haver obtingut la qualificació provisional com a habitatge de protecció oficial de règim general per a obtenir la llicència de canvi d'ús de local a habitatge.

- Serà necessari disposar de la qualificació definitiva com a habitatge de protecció oficial de règim general, inscrita al Registre, per tal de poder comunicar la primera ocupació de l'esmentat habitatge.

La proposta d'admissió d'HPO en planta baixa no te res a veure amb les determinacions legals mínimes de la llei pel que fa al percentatge mínim de sostre residencial dedicat a habitatges de protecció oficial. Com s'ha explicat anteriorment, aquesta MPGM no planteja cap increment de sostre, ni densitat.

11. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Aquesta MPGM no comporta cap increment d'aprofitament, ni delimita cap sistema d'actuació, ni àmbits de gestió, ni actuació d'inversió concreta per part de l'administració. En conseqüència, no hi ha qüestions a avaluar des del punt de vista econòmic i financer.

Les mesures que incorpora la present Modificació de PGM regulen tot un seguit de supòsits en sòl urbà consolidat que tenen per objectiu fomentar i dinamitzar l'activitat econòmica i comercial en els eixos més estructurals del casc urbà, així com fomentar i millorar l'habitatge protegit a la ciutat. Però aquestes mesures no obliguen, en cap cas, a executar cap de les possibilitats que s'ofereixen, ja que la iniciativa per promoure qualsevol de les possibles operacions recau sempre en els titulars dels immobles.

La modificació de la qualificació viària vigent d'una part de la Plaça Magdalena Trias, per una qualificació de parc i jardí urbà de nova creació de caràcter local (clau 6b) es fa sobre un espai públic que ja té el tractament de zona verda pel que no és necessària la previsió d'una nova despesa econòmica per tal de reurbanitzar aquest espai, i raó per la qual aquesta proposta no té cap efecte en la sostenibilitat econòmica de la MPGM.

12. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El Decret 344/2006 determina en quines figures d'ordenació territorial i urbanística cal contemplar un estudi d'avaluació de mobilitat generada. El punt 1 de l'article 3 assenyala que cal disposar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis en el planejament urbanístic general i llurs revisions i modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, i en el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions que tinguin per objectiu la implantació de nous usos i activitats.

L'ús d'habitatge de protecció oficial en règim general en planta baixa, ja és un ús previst pel planejament vigent. Així, la creació d'habitatge assequible i les condicions que han de complir aquests habitatges, no comporten un increment de la mobilitat prevista pel planejament vigent, ja que en cap cas representa un increment de sostre d'habitatge ni de densitat respecte al planejament vigent.

13. INFORMACIÓ AMBIENTAL

Per al desenvolupament d'aquesta MPGM, no s'estima realitzar avaluacions mediambientals, ja que l'actuació es formalitza dins d'un entorn urbà clarament consolidat.

L'adequació de l'edificació existent implica la inexistència de transformacions físiques en el context urbà i la regulació dels usos ja vigents no ha de comportar cap transcendència en les condicions mediambientals preexistent.

Volum III. NORMATIVA

TITOL I – DISPOSICIONS GENERALS	68
TÍTOL II – REGULACIÓ DELS SISTEMES	69
TÍTOL III – REGULACIÓ GENERAL DELS USOS	71
TÍTOL IV – MILLORA DE LES CONDICIONS D'HABITABILITAT I ACCESSIBILITAT	73
TÍTOL V – DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DE LA MPGM	73
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA	74
DISPOSICIÓ FINAL	74

TITOL I – DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit

Aquesta normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit, segons queda delimitat a tots els plànols que la integren i l'acompanyen.

La superfície total de l'àmbit és de 1.845.196 m^2s.

Article 2. Marc legal de referència

1. Aquesta Modificació s'ha redactat a l'empara del que disposa el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, amb la consolidació de totes les modificacions d'aquest Decret Legislatiu introduïdes fins l'actualitat (d'ara endavant TRLU), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (d'ara endavant RLU), del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU) i del Decret Llei 17/2019; i tot sens perjudici del que disposi el *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo* (en endavant TRLS) així de la legislació sectorial d'aplicació.

2. En tot allò no previst expressament en aquestes Normes, seran d'aplicació supletòria les Normes urbanístiques (d'ara endavant, NU) del Pla General Metropolità i les Ordenances metropolitanes d'edificació (d'ara endavant, OME), el Decret 141/2012 que regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges, el Codi Tècnic de l'Edificació que regula la Seguretat d'utilització i l'accessibilitat dels habitatges (DB-SUA) i el Decret 75/2014 del Pla per al Dret a l'Habitatge, així com altra legislació sectorial que sigui d'aplicació.

3. Les referències a les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità, ho són a les aprovades definitivament el 14 de juliol de 1976, en la versió del text refós de la modificació de determinats articles de les Normes urbanístiques del PGM aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 8 d'agost de 1988 i les seves modificacions successives.

4. Les determinacions bàsiques d'ordenació i ambientals d'aquesta MPGM, s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal, en l'àmbit assenyalat en planejament específic.

5. S'apliquen les regles d'interpretació establertes a l'article 10 del TRLU.

6. En cas d'aparent contradicció entre text i plànols, prevaldrà allò que determini el text. En cas de contradiccions gràfiques entre plànols a diferents escales, prevaldrà allò dibuixat en el plànol a escala més detallada.

Article 3. Contingut documental

1. El contingut de la present MPGM s'ajusta al que disposa el TRLU i el RLU, i està integrat pels següents documents:

   Volum I. DOCUMENT COMPRENSIU

   Volum II. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

   Volum III. NORMES URBANÍSTIQUES

   Volum IV. PLÀNOLS

   Volum V. ESTUDI IMPACTE DE GÈNERE I COL·LECTIUS D'ATENCIÓ ESPECIAL

2. Tenen caràcter normatiu:
   - Normes urbanístiques.
   - Els plànols d'ordenació següents:
     - o.01 Qualificacions del sòl modificades
     - o.02 Proposta qualificació del sòl conjunta
     - o.03 Proposta ajust de la xarxa viària bàsica
     - sèrie o.05 Proposta qualificació del sòl detallada (a/b/c/d/e)

Article 4. Qualificació del sòl

1. La qualificació urbanística aplicable en l'àmbit de la present modificació puntual s'identifica amb la seva clau corresponent per als sistemes o les zones que en aquesta modificació s'estableixen:

   a. Sistemes
      - Sistema viari (clau 5)
      - Sistema viari - eixos d'activitat local (clau 5e)
      - Sistema viari – xarxa comercial local (clau 5x)
      - Sistema de parcs i jardins locals de nova creació de caràcter local (clau 6b)
      - Sistema d'equipaments local (clau 7)

   b. Zones
      - Zona de nucli antic (clau 12)
      - Zona de densificació urbana: subzona II, semi intensiva (clau 13b)
      - Zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18)

2. Les condicions d'edificació i ordenació de cada parcel·la de la present MPGM depenen del que s'estableix de forma general per a cada zona i també de la posició de la parcel·la respecte el tipus de sistema viari al qual dona front, així com de les condicions particulars que s'estableixen a l'article següent.

3. La resta de qualificacions urbanístiques no es veuen alterades per aquesta MPGM.

4. La zonificació definida és la que es grafia en el plànol d'ordenació o.02 quedant tal com s'indica en el següent quadre:

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	PROPOSTA		
ÀMBIT DE LA MPGM	**1.845.196**	**m²s**	***100%***
Definició de qualificació urbanística			
Zones	**861.407**	**m²s**	*46,7%*
Zona de nucli antic	169.456	m²s	*9,2%*
Zona de densificació urbana: subzona I, intensiva	12.531	m²s	*0,7%*
Zona de densificació urbana: subzona II, semi intensiva	393.337	m²s	*21,3%*
Zona subjecta a ordenació volumètrica	188.051	m²s	*10,2%*
Zona de verd privat protegit	678	m²s	*0,0%*
Zona d'ordenació en edificació aïllada. V - plurifamiliar	35.073	m²s	*1,9%*
Zona d'ordenació en edificació aïllada. IVa - plurifamiliar	10.175	m²s	*0,6%*
Zona d'ordenació en edificació aïllada. VII - unifamiliar	14.419	m²s	*0,8%*
Ordenació en filera	37.687	m²s	*2,0%*
Sistemes	**983.789**	**m²s**	*53,3%*
Sistema viari conjunt	530.492	m²s	*28,7%*
Sistema viari	371.943	m²s	*20,2%*
Sistema viari cívic	11.433	m²s	*0,6%*
Sistema viari passatge	600	m²s	*0,0%*
Sistema viari - eix comercial	101.312	m²s	*5,5%*
Sistema viari - xarxa comercial	45.204	m²s	*2,4%*
Sistema espais lliures urbans	174.306	m²s	*9,4%*
Parc forestal de conservació i de repoblació	48.868	m²s	*2,6%*
Sistema equipaments	210.938	m²s	*11,4%*
Sistema de serveis tècnics	13.214	m²s	*0,7%*
Protecció de sistemes	5.971	m²s	*0,3%*

DELIMITACIÓ DE LA XARXA VIÀRIA BÀSICA	PROPOSTA		%
TOTAL SISTEMA VIARI (CLAU 5)	**518.459**	**m²s**	**28,1%**
xarxa viària bàsica	141.806	m²s	7,7%
xarxa viària local	376.653	m²s	20,4%

Article 5. Mesures de foment i millora de l'habitatge protegit dins de l'MPGM

1. L'MPGM determina una mesura que va orientada a l'assoliment de l'objectiu de disposar d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials que, com a mínim, sigui del 15% del total dels habitatges principals existents, amb la finalitat de donar compliment al que estableix l'article 73 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (d'ara endavant, LDH) respecte l'objectiu de solidaritat urbana (d'ara endavant, OSU). També els articles 16 i 17 de la mateixa LDH, l'article 57.7 del TRLU i l'article 66.4 del RLU estableixen que la qualificació urbanística del sòl que efectuï el planejament general pot establir de forma directa que l'edificació d'ús residencial es destini parcialment a habitatge protegit, tant en el cas de noves construccions o dels edificis existents, en les circumstàncies de l'article 2.2.b) Llei 38/1999 d'ordenació de l'edificació. I l'article 17.1 del TRSLRU estableix que l'ús del sòl urbanitzat s'ha d'adaptar a les condicions establertes per l'ordenació urbanística.

2. En la present MPGM, les anteriors previsions es concreten amb el potencial destí a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric, en la següent situació:

   En plantes baixes on no s'hi desenvolupava aquest ús, i que donin front al sistema viari de xarxa comercial local, clau 5x, en les quals es preveu la compatibilitat de l'ús comercial, terciari o similars en la planta baixa, s'admetrà l'habitatge només en el cas que aquest tingui destí com a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric.

3. Serà en el tràmit d'atorgament de llicència que s'exigirà la concreció del destí a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric: serà requisit per a la concessió de la llicència la qualificació provisional com a habitatge protegit; serà requisit per a la comunicació de la primera ocupació la qualificació definitiva com a habitatge protegit. Aquest destí haurà de tenir constància en el Registre de la propietat amb vigència indefinida donat que forma part de la naturalesa de l'habitatge.

TÍTOL II – REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 6. Sistema viari

1. Comprèn les instal·lacions i els espais destinats a la vialitat, que han de permetre la connexió entre les diferents parts que formen el conjunt dels sòls objecte de la present modificació i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat a les seves necessitats. La vocació principal del sistema viari és que sigui l'espai de relació i comunicació de la ciutadania amb una mobilitat que pren preferència per la mobilitat a peu, bicicleta i transport públic. En tot cas, qualsevol aspecte relatiu a la jerarquia viària no entrarà en contradicció amb les directrius vigents al Pla de Mobilitat municipal.

2. Dins del sistema viari s'identifiquen en els plànols d'ordenació els diferents tipus d'espais que es diferencien en la present MPGM amb les subclaus 5b, P, 5e i 5x.

3. En la urbanització del sistema viari s'incorporaran, en la mesura del possible, criteris d'igualtat:

   a. Els passeigs i les àrees de pas hauran d'estar dotades amb prou il·luminació nocturna, amb llums compatibles amb els arbres i altra vegetació.
   b. La disposició dels llums serà eficaç, prioritzant les persones sobre els vehicles.
   c. La disposició del mobiliari urbà evitarà la sensació d'inseguretat.
   d. Els espais verds no restaran visibilitat, evitant potenciar la sensació d'inseguretat.
   e. S'evitarà la creació de desnivells que dificultin la visibilitat dels recorreguts, tant per l'orientació com per a la sensació d'inseguretat

f. Els itineraris amb desnivells hauran de poder ser utilitzats per persones amb mobilitat reduïda, persones que es desplacen amb cadira de rodes, i també per persones que porten cotxets de nadó o carrets de la compra.
g. Les voreres es dissenyaran amb amplada mínima suficient per al pas de persones amb crosses o amb cadira de rodes.
h. Es disposaran passos de vianants convenients per a persones que van a peu a distàncies no gaire separades, d'acord amb la dimensió i la importància de les voreres
i. Es ressaltaran els passos de vianants amb plataformes enrassades amb les voreres i rampes desacceleradades, allà on sigui possible.
j. Sempre que sigui possible, les parades de transport públic disposaran de marquesines i/o elements de protecció, amb vidres o material transparent per evitar sensació d'inseguretat.
k. Quan es creïn carrers o altres vies i espais urbans, s'ampliarà el nomenclàtor amb noms de dones, donant-los visibilitat i reconeixement.

Article 7. Sistema de la xarxa viària bàsica

1. El sistema de la xarxa viària bàsica està definit en els plànol d'ordenació o.1 proposta xarxa viària bàsica i constitueix el conjunt de la xarxa de vials que garanteixen la distribució de vehicles de la ciutat i sobre la que es preveu la mobilitat de vehicles a motor, ja siguin públics o privats, així com la resta de modes de mobilitat saludable.

2. La regulació del sistema de la xarxa viària bàsica ve establerta en les NU d'aquesta MPGM.

3. Els projectes d'urbanització que es redactin s'adequaran i es resoldran d'acord amb les característiques del teixit consolidat i d'acord amb la seva qualificació del sòl, establerts en la present modificació puntual en aquesta normativa i en els plànols d'ordenació.

4. Respecte la regulació dels usos en aquest sistema de xarxa viària bàsica, i en coherència amb l'aposta per una mobilitat racional i sostenible que es planteja en aquesta MPGM, s'estarà al següent:

   a) Els modes de mobilitat admesos en aquest mateix sistema, seran d'ampli espectre incloent la mobilitat dels vehicles a motor, ja siguin públics i privats, així com la resta de modes de mobilitat saludable: a peu, en bicicleta i similars.

5. Als carrers que la present MPGM identifica com a xarxa viària bàsica es permet l'estacionament en superfície que sigui necessari.

6. Tots els espais destinats a xarxa viària bàsica seran de titularitat pública.

7. Quadre comparatiu resum de les superfícies definides com a xarxa viària bàsica.

DELIMITACIÓ DE LA XARXA VIÀRIA BÀSICA	PROPOSTA		%
TOTAL SISTEMA VIARI (CLAU 5)	**518.459**	**m^2s**	**28,1%**
xarxa viària bàsica	141.806	m^2s	7,7%

Article 8. Sistema viari d'eixos comercials locals. Clau 5e

1. El sistema viari d'eixos d'activitat local està constituït per la part del sistema viari que s'identifica com a vies urbanes d'especial caràcter cívic com a suport d'activitats i de relacions ciutadanes, de preferent significació per a vianants i de regulació especial del trànsit restringit de vehicles i estacionaments. Sobre els fronts edificats d'aquests eixos d'activitat l'MPGM estableix el foment de la presència d'activitats diverses en les plantes baixes que inclourien els usos del comerç, els usos terciaris així com els serveis de diferents naturalesa que garanteixen una dinàmica d'activitat intensa i complexa dins de l'àmbit de l'MPGM. S'identifica en els plànols d'ordenació d'aquesta MPGM amb la clau 5e.

2. La regulació del sistema eixos d'activitat local ve determinada en aquestes normes, amb les limitacions i regulacions que s'estableixen en aquest article. Per la resta d'aspectes no regulats en la present Normativa és d'aplicació el que s'estableix per la clau 5 en les NU del PGM. La seva funcionalitat principal serà garantir el suport necessari a l'activitat econòmica i l'accés als diferents immobles.

3. L'ús dominant en les plantes baixes d'aquests carrers seran els vinculats a l'activitat econòmica i als serveis en general. No s'admet l'ús d'habitatge amb façana a carrer, amb la regulació i les excepcions establertes en l'article 10.

4. Tots els espais destinats a sistema d'eixos d'activitat seran de titularitat pública.

Article 9. Sistema viari de xarxa comercial local. Clau 5x

1. El sistema viari de xarxa comercial local està definit en els plànols d'ordenació i constitueix el conjunt de la xarxa de vials que serveix per connectar els eixos comercials locals i a través de carrers amb una menor consolidació comercial però amb potencial per dinamitzar-se fruit d'aquesta configuració en xarxa. S'identifica en els plànols d'ordenació d'aquesta MPGM amb la clau 5x.

2. La regulació del sistema viari de xarxa comercial local ve determinada en aquestes normes, amb les limitacions i regulacions que s'estableixen en aquest article. Per la resta d'aspectes no regulats en la present Normativa és d'aplicació el que s'estableix per la clau 5 en les NU del PGM. La seva funcionalitat bàsica serà millorar la vitalitat urbana i garantir la cohesió de la xarxa comercial de proximitat així com les comunicacions a nivell intern dins l'àmbit de la MPGM.

3. L'ús dominant en les plantes baixes d'aquests carrers seran els vinculats a l'activitat econòmica, als serveis en general i el dels habitatges de protecció oficial, amb la regulació i les excepcions establertes en l'article 10. No s'admet l'ús d'habitatge de renda lliure amb façana a carrer en les plantes baixes d'aquests carrers.

4. Tots els espais destinats a sistema de la xarxa de connexió local seran de titularitat pública.

TÍTOL III – REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

Article 10. Regulació general dels usos

1. En les zones 12, 13a, 13b i 18, la implantació de nous habitatges en planta baixa amb façana a carrer queda prohibida en les parcel·les confrontants al sistema viari eixos comercials locals, clau 5e, i la xarxa comercial local, clau 5x, d'aquesta MPGM, havent de donar compliment a les següents condicions mínimes per a l'establiment de locals d'activitat econòmica o serveis:

    a. La profunditat mínima del local d'activitat econòmica o serveis serà de 6 m respecte la façana. En la façana a carrer s'admetran, banda de l'ús comercial, únicament els accessos estrictament necessaris a la resta d'usos de la parcel·la.
    b. La superfície mínima útil del local d'activitat econòmica o serveis serà de 30 m^2st.
    c. La proporció mínima de superfície construïda dedicada al local d'activitat econòmica o serveis serà del 60% de la planta baixa.

2. No obstant l'apartat 1, en les plantes baixes de les parcel·les confrontants a la xarxa comercial local, clau 5x, s'admet la implantació de nous habitatges només en el cas que es tracti d'habitatges de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric. L'ús d'habitatge protegit s'estarà al que es determina en l'article 5 d'aquestes NU. Per tal que els habitatges de protecció pública amb façana a carrer puguin ser compatibles amb altres usos en la resta de la planta baixa, s'haurà de donar compliment a les següents condicions mínimes:

    a. La profunditat mínima que ocupi l'habitatge protegit serà de 8 m respecte la façana a carrer (o la totalitat de la parcel·la si la profunditat és menor). En la façana a carrer s'admetran, banda de l'ús d'habitatge protegit, únicament els accessos estrictament necessaris a la resta d'usos de la parcel·la.
    b. La superfície mínima útil de l'habitatge protegit serà de 40 m^2st.
    c. La proporció mínima de superfície construïda dedicada a l'habitatge protegit serà del 60% de la planta baixa.

3. No obstant l'apartat 1, en les plantes baixes de les parcel·les confrontants als eixos comercials locals, clau 5e, i a la xarxa comercial local, clau 5x, s'admet la implantació de nous habitatges quan existeixi, en les fitxes respectives del Catàleg, una protecció patrimonial, individual o de conjunt que ho dispensi per tal de mantenir la seva configuració tipològica.

4. Respecte les parcel·la ubicades en cantonada, la determinació de la condició de front respecte les qualificacions viaries esmentades (5e i 5x) es farà d'acord amb la ubicació precisa de l'entitat on el localitzi l'ús en qüestió de tal manera que contacti directament amb el sistema viari 5e o 5x, amb independència d'on es produeixi el seu accés i de la dimensió d'aquest front.

5. S'aplicaran també les determinacions del present articles en parcel·les i entitats amb façana a les claus 5e o 5x a través d'altres sistemes.

6. Es modifica l'apartat 4 de l'article 320 de les Normes Urbanístiques de PGM, de façana mínima de la zona de nucli antic, amb el redactat següent:

    4a. La longitud mínima de façana serà de 6,50m. excepte per a habitatges unifamiliars en els quals s'admet l'edificació en solars de façana no inferior als 4,80m. Per a les parcel·les existents amb construccions laterals compostes com a mínim de planta baixa i un pis, que impedeixin els esmentats valors, s'admet una reducció de façana mínima fins a 4,50m.

    En cas de parcel·les amb façana a sistema viari d'eixos comercials locals, clau 5e, o amb façana a sistema viari de xarxa comercial local, clau 5x, s'haurà de garantir en tots els casos l'ús de locals d'activitat econòmica o serveis amb façana a carrer, d'acord amb l'article 10 de la MPGM de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà.

Article 11. Regulació de l'aparcament

1. En l'àmbit de la present MPGM, la previsió d'aparcaments als edificis és la determinada l'article 12 de la present normativa urbanística.
2. En l'àmbit de la present MPGM, les regles sobre la previsió d'aparcament en edificis són les determinades a l'article 13 de la present normativa urbanística.
3. Per tot el no indicat a la present normativa urbanística, seran d'aplicació les Normes Urbanístiques de PGM en el municipi de Gavà, per a la regulació de l'aparcament.

Article 12. Previsió d'aparcament als edificis

1. Els edificis de nova planta hauran de projectar-se perquè comptin amb aparcaments a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de 20 m^2 per plaça, incloses rampes d'accés de maniobra, illetes i voravies.

2. Les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents:

    A. Edificis d'habitatge:
        a. En sòl urbà dues places d'aparcament per cada habitatge de més de 90m^2 útils, i una plaça d'aparcament per cada habitatge de superfície útil igual o inferior a 90 m^2.
        b. En sòl urbanitzable objecte d'un pla parcial, les que es fixin en aquest, amb el límit mínim d'una plaça, almenys, per cada 200 m^2 d'edificació i es completarà l'estàndard legal per mitjà de la reserva de superfície d'estacionament.
        c. En sòl urbà, objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que s'hi fixin, amb un mínim d'una plaça per cada 200 m^2 de sostre edificable potencial.
        d. En sòl urbà, en cas d'habitatges de protecció oficial, una plaça per cada dos habitatges de 80 a 120 m^2 i una plaça per cada quatre habitatges menors de 80 m^2, tot referit a superfície útil.

    B. Edificis públics o privats per a oficines, despatxos, bancs i similars; o edificis amb oficines, despatxos, bancs o similars:

    Una plaça d'aparcament per cada 100 m^2 de superfície útil dedicada a oficines o despatxos.

    C. Edificis amb locals comercials al detall i grans magatzems de venda:

    Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destinació comercial, depassi de 400 m^2, hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada 80 m2 de superfície construïda.

    D. Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial:

    Una plaça d'aparcament per cada local de superfície superior a 100 m^2 amb el mínim d'una plaça per cada 100 m^2 de superfície útil.

E. Teatres, cinemes, circs, sales de festes, sales d'espectacles, palaus o sales de congressos i convencions, auditoris, gimnasos i anàlegs:

Una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i quan excedeixin de cinc-centes localitats de cabuda, una plaça per cada deu localitats.

F. Hotels, residències i similars:

a. Hotels de quatre i cinc estrelles, una plaça d'aparcament per cada deu habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.
b. Hotels de tres estrelles, una plaça per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.
c. Els altres, una plaça per cada sis habitacions dobles o l'equivalent de senzilles.

G. Clíniques, sanatoris, hospitals:

Una plaça d'aparcament per cada deu llits.

H. Biblioteques, galeries d'art, museus i anàlegs:

Una plaça d'aparcament per cada 200 m^2 en aquells locals de superfície superior a 1.600 m^2.

3. Les exigències establertes als paràgrafs anteriors són mínimes i, en conseqüència, podran establir-se'n d'altres de superiors a les ordenances municipals sobre aparcaments.

Article 13. Regles sobre la previsió d'aparcaments en edificis.

1. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article anterior, el nombre mínim de places d'aparcament ha de ser el que resulti dels diferents usos.

2. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article anterior, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant, per analogia, els mòduls de l'article anterior.

3. El que s'ha disposat a l'article anterior sobre previsions mínimes d'aparcaments és també aplicable als edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat. La previsió ha de ser la corresponent a l'ampliació. Quan es tracti d'indústries, per a l'aplicació d'aquesta regla amb caràcter obligatori, caldrà que l'augment signifiqui una disponibilitat major de superfície útil, superior al 25 per 100 de l'anterior a l'ampliació.

4. També s'hauran d'aplicar les regles sobre previsions d'aparcaments als casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús.

5. Als edificis plurifamiliars amb façana inferior a 7 m d'amplada, es podran exonerar de l'obligació de la reserva de places d'aparcament en el propi edifici, podent-se substituir en espais propers, quan es pugui afrontar el previsible nombre de vehicles en aparcaments públics o privats, sense entorpir les àrees de circulació i estacionament. L'autorització ha d'establir les condicions pertinents per tal de garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments puguin servir a diferents edificis.

Aquesta exoneració, podent substituir les places en espais propers, també serà aplicable en els següents casos:

a. Quan de l'aplicació dels mòduls anteriors, l'exigència de places d'aparcament sigui igual o inferior a quatre.
b. Quan per forma i/o dimensions de la parcel·la el nombre de places que es poden ubicar en soterrani sigui igual o inferior a quatre.
c. Quan per impossibilitat tècnica degudament justificada no es puguin ubicar totes les places al primer soterrani, no serà obligatori fer-ne un segon, podent ubicar la diferència en espais propers.

6. A les illes de vianants, actualment c. Màrtirs del Setge de 1714, c. Salvador Lluch (entre c. del Centre i plaça Major), c. Sant Pere (entre plaça Major i c. Sant Joan), passatge Rambla, rambla de Salvador Lluch (futura zona de vianants), rambla de Joaquim Vayreda, rambla Maria Casas, plaça J. Batista i Roca, plaça J. Tarradellas, plaça Major i plaça de la Bogeria; no s'autoritzaran els aparcaments en solars amb façana inferior a 15m., i per tant, els promotors quedaran exonerats de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici i caldrà substituir les places necessàries per la previsió d'espais contigus d'aparcament, llevat que el terreny doni a un altre carrer. En aquest supòsit la previsió de places d'aparcament serà obligatòria, i l'accés es farà ineludiblement per aquest carrer.

7. A les parcel·les amb façana superior als 10 m. d'amplada que no estiguin en els supòsits dels apartats 5 o 6 del present article, les previsions de les places d'aparcament s'han d'executar obligatòriament en planta soterrani. No serà obligatori en parcel·les amb edificacions aïllades i espais lliures.

8. No s'admetran segregacions o parcel·lacions que impossibilitin el compliment de les dotacions d'aparcament a la parcel·la.

9. A l'efecte del compliment de les previsions d'aparcament en els edificis, no computaran les places sotmeses a règim d'explotació horària o rotació. L'Ajuntament podrà denegar l'autorització d'aparcaments sotmesos a règim de regulació horària o rotació per raons justificades d'accessibilitat o de regulació del trànsit rodat i per a vianants.

10. En els edificis d'habitatges unifamiliars adossats en filera, de nova planta, no s'admetrà, llevat de casos degudament justificats ateses les característiques de la zona i del vial, més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament en el solar, per cada 15m. de façana o fracció.

11. Els nous habitatges de protecció oficial que es generin fruit de l'aplicació dels articles 9 i 10 de la Modificació puntual de Pla General Metropolità de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà, pel que fa a la regulació dels usos de les plantes baixes confrontants amb sistema viari xarxa comercial local, clau 5x, queden exonerats de la reserva de places d'aparcament.

TITOL IV. – MILLORA DE LES CONDICIONS D'HABITABILITAT I ACCESSIBILITAT

Article 14. Regulació de l'habitatge en planta baixa

S'afegeix l'apartat 7 a l'article 225 de les Normes Urbanístiques de PGM, per a la regulació de la planta baixa, amb el redactat següent:

Article 225.7.1. Al tipus d'ordenació en alineació de vial s'estableixen les següents condicions per a l'ús d'habitatge en planta baixa:

a. No ha de suposar increment de la densitat d'habitatges admesa en la parcel·la per raó de la qualificació de zona corresponent, segons la normativa vigent.

b. L'ús d'habitatge en planta baixa haurà de situar-se en l'espai edificat comprès entre les façanes principals i posteriors de les plantes superiors. No s'admet l'ús d'habitatge en la part de parcel·la situada al pati interior d'illa. En cas d'ubicar habitatge i local en planta baixa, el local resultant de la segregació que sobrepassi el cos de l'edificació principal ha de garantir l'accés directe des de la via pública.

c. L'espai lliure a l'interior d'illa en front de les estàncies-menjador o sales, tindrà una fondària mínima de 6 m. i una amplada mínima de 4,50 m. i el paviment del qual estarà com a màxim 1 m. per sobre de la cota superior del paviment definitiu de la dependència a ventilar o il·luminar.

d. Per a una adequada ventilació i il·luminació s'hauran de complir amb aquests requisits:

   — La longitud de façana mínima a via pública o pati interior d'illa serà de 3 m.

   — La suma de façanes a espais exteriors o patis d'il·luminació haurà de complir la relació Longitud total = Superfície útil de l'habitatge / 9 (L=S/9). En cas de canvi d'ús de local a habitatge, en que el local objecte del canvi d'ús tingui una superfície major que la permesa per longitud de façana, s'admetria la segregació del local en habitatge/s i local/s, sempre i quan el/s local/s resultant/s disposi/n de façana directa a via pública amb una longitud mínima de 3 m.

   — S'haurà de garantir la ventilació i il·luminació dels espais d'ús comú i dels dormitoris mitjançant obertures d'una superfície no inferior a 1/8 de la seva superfície.

   — La porta d'accés des de la via publica no podrà comptabilitzar com a superfície de ventilació i il·luminació.

   — En cas de canvi d'ús de local a habitatge, per garantir una adequada ventilació i il·luminació del nou habitatge, no podrà reduir-se el forat de façana del local objecte del canvi d'ús, mantenint així la màxima superfície vidriada a la façana.

e. En compliment de la normativa d'accessibilitat:

   — Les estances principals hauran de ser practicables.

   — L'accés des de la via pública haurà de ser practicable. En cas de canvi d'ús de local a habitatge, quan no es pugui suprimir el graó d'accés existent des de la via pública, aquest s'haurà de produir obligatòriament des del vestíbul comunitari.

Art. 225.7.2. S'admet l'ús d'habitatge en planta altell si compleix les condicions requerides per als habitatges en planta baixa i a més a més les següents:

a. La superfície mínima en planta baixa de cada habitatge, sense considerar la de l'altell, serà de 36 m2 útils, i haurà de tenir inclosa alguna de les peces principals de l'habitatge.

b. No es permet la ventilació de les dependències que sigui obligatori compartimentar únicament a través del doble espai de la planta baixa produït per la reculada de l'entresolat.

c. L'alçada lliure mínima de l'altell serà de 2,50 m. L'alçada lliure mínima de la planta baixa, inclosa la part de sota de l'entresolat, serà de 2,50 m.

d. La superfície de l'altell destinat a habitatge en cap cas podrà sobrepassar la fondària edificable de l'edificació principal. No s'admet l'ús d'habitatge en la part del local situada al pati interior d'illa.

e. La planta altell haurà de disposar de façana mínima a pati interior d'illa amb una longitud mínima de 3 metres.

f. La suma de façanes a espais exterior o patis d'il·luminació haurà de complir la relació L=Sútil/9, tant en planta baixa com en planta altell. En cas de canvi d'ús de local a habitatge, en que el local objecte del canvi d'ús tingui una superfície major que la permesa per longitud de façana, s'admetria la segregació del local en habitatge/s i local/s sempre i quan el/s local/s resultant/s disposi/n de façana directa a via pública amb una longitud mínima de 3 metres.

g. L'ús de la planta altell com habitatge resta prohibit, a més de per incompliment d'algun punt o apartat anterior, en les següents situacions:

   — En el cas que la possible superfície útil de l'altell destinat a habitatge, sense comptabilitzar l'escala d'accés al mateix, fos inferior a 6 m^2.

   — En el cas d'edificis inclosos al Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic.

TÍTOL V. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DE LA MPGM

Article 15. Desenvolupament, gestió i execució de la present modificació puntual

Les disposicions de la present MPGM són d'aplicació directa i no requeriran cap instrument de planejament derivat que les desenvolupin ni cap instrument de gestió urbanística. Serà en les tramitacions de les corresponents llicències que es fiscalitzarà el seu compliment i aplicació.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Als habitatges existents a l'entrada en vigor de la present MPGM en les plantes baixes de les parcel·les amb façana a sistema viari d'eixos comercials locals, clau 5e, o a sistema viari de xarxa comercial local, clau 5x, se'ls aplicarà el següent règim transitori:

1. A les parcel·les i/o entitats amb façana a sistema viari d'eixos comercials locals, clau 5e, amb ús d'habitatge legalment implantat en planta baixa, ja sigui de renda lliure o amb algun tipus de protecció oficial, se'ls aplicarà el règim de disconformitat amb el planejament, regulat a l'article 108 del TRLUC.

2. A les parcel·les i/o entitats amb façana a sistema viari de xarxa comercial local, clau 5x, amb ús d'habitatge legalment implantat en planta baixa de renda lliure, se'ls aplicarà el règim de disconformitat amb el planejament, regulat a l'article 108 del TRLUC.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta MPGM entrarà en vigor l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva, i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

Volum IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

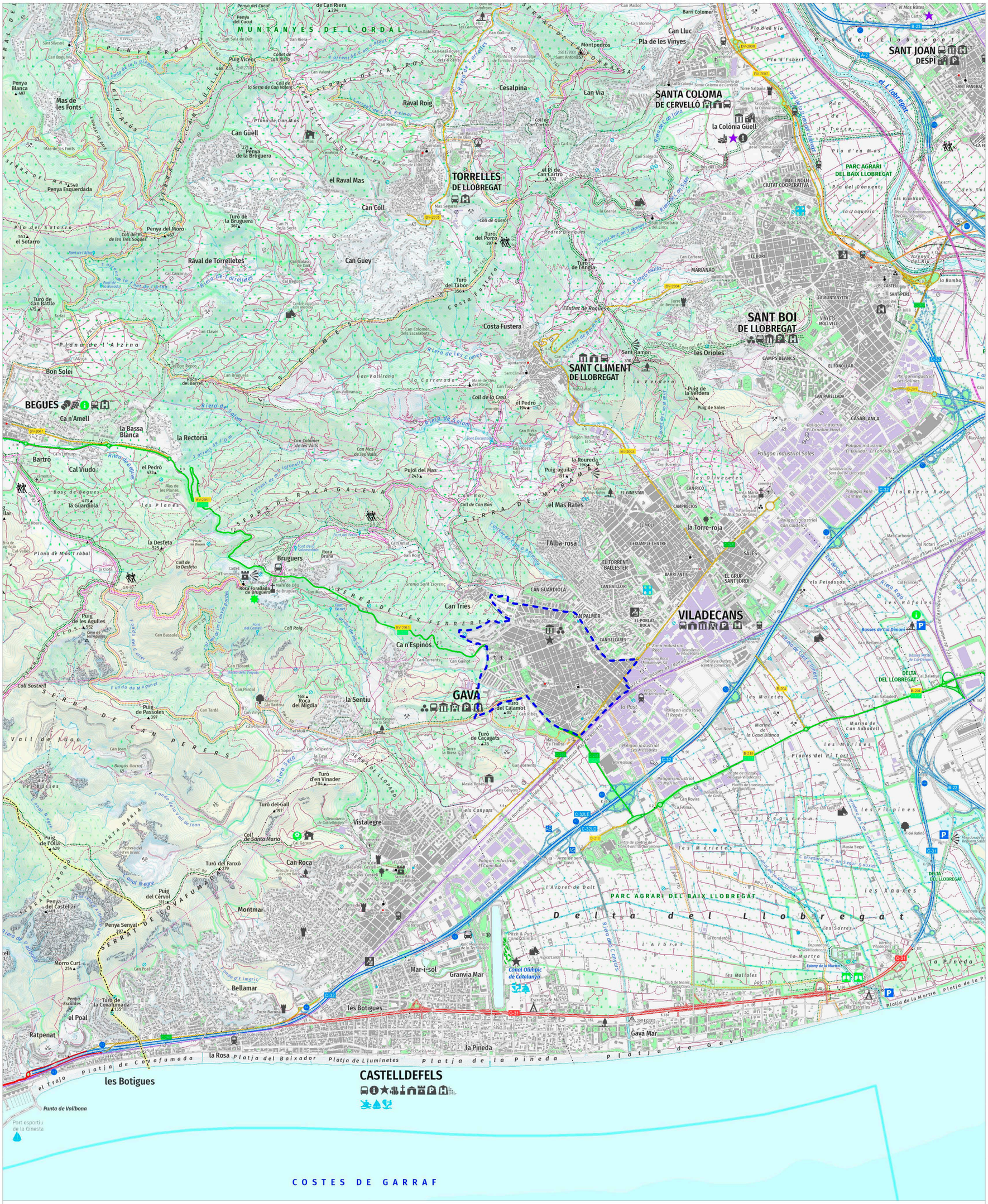
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
i.01 Encaix territorial de l'àmbit. Escala 1:40.000 (dinA3)

SÈRIE GENERAL. ESCALA 1:8.000 (dinA3) / AMPLIACIÓ ESCALA 1:4.000 (dinA1)
i.02 Estat actual. Topogràfic
i.03 Estat actual. Ortofotoplà
i.04 Estat actual. Parcel·lari
i.05 Pla General Metropolità. Proposta original de xarxa viària bàsica – Sèrie B2
i.06 Planejament urbanístic vigent. Xarxa viària bàsica vigent
i.07 Planejament urbanístic vigent. Classificació del sòl
i.08 Planejament urbanístic vigent. Qualificació del sòl
i.09 Planejament urbanístic vigent. Elements patrimonials catalogats

SÈRIE DETALLADA. ESCALA 1:3.000 (dinA3) / AMPLIACIÓ ESCALA 1:1.500 (dinA1)
i.10 a/b/c/d/e Estat actual i planejament urbanístic detallat

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
SÈRIE GENERAL. ESCALA 1:8.000 (dinA3) / AMPLIACIÓ ESCALA 1:4.000 (dinA1)
o.01 Proposta ajust de la xarxa viària bàsica
o.01 Comparatiu qualificacions viàries vigent i proposta
o.02 Proposta qualificació del sòl conjunta
o.03 Identificació de les parcel·les on s'admet l'HPO en planta baixa

SÈRIE DETALLADA. 1:3.000 (dinA3) / AMPLIACIÓ ESCALA 1:1.500 (dinA1)
o.05 a/b/c/d/e Proposta qualificació del sòl detallada



Llegenda:

ÀMBIT MPGM

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

ENCAIX TERRITORIAL DE L'ÀMBIT

CARTOGRAFIA GENERAL

Escala gràfica i orientació:

1:40.000 (A3)

0 250 500 750 m

Identificació:

i.01

Llegenda:

ÀMBIT MPGM

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

ESTAT ACTUAL

TOPOGRÀFIC

Escala gràfica i orientació:

1:8.000 (A3)

ampliació 1:4.000 (A1)

0 50 100 150 m

Identificació:

i.02

Llegenda:

ÀMBIT MPGM

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

ESTAT ACTUAL
ORTOFOTOPLÀ

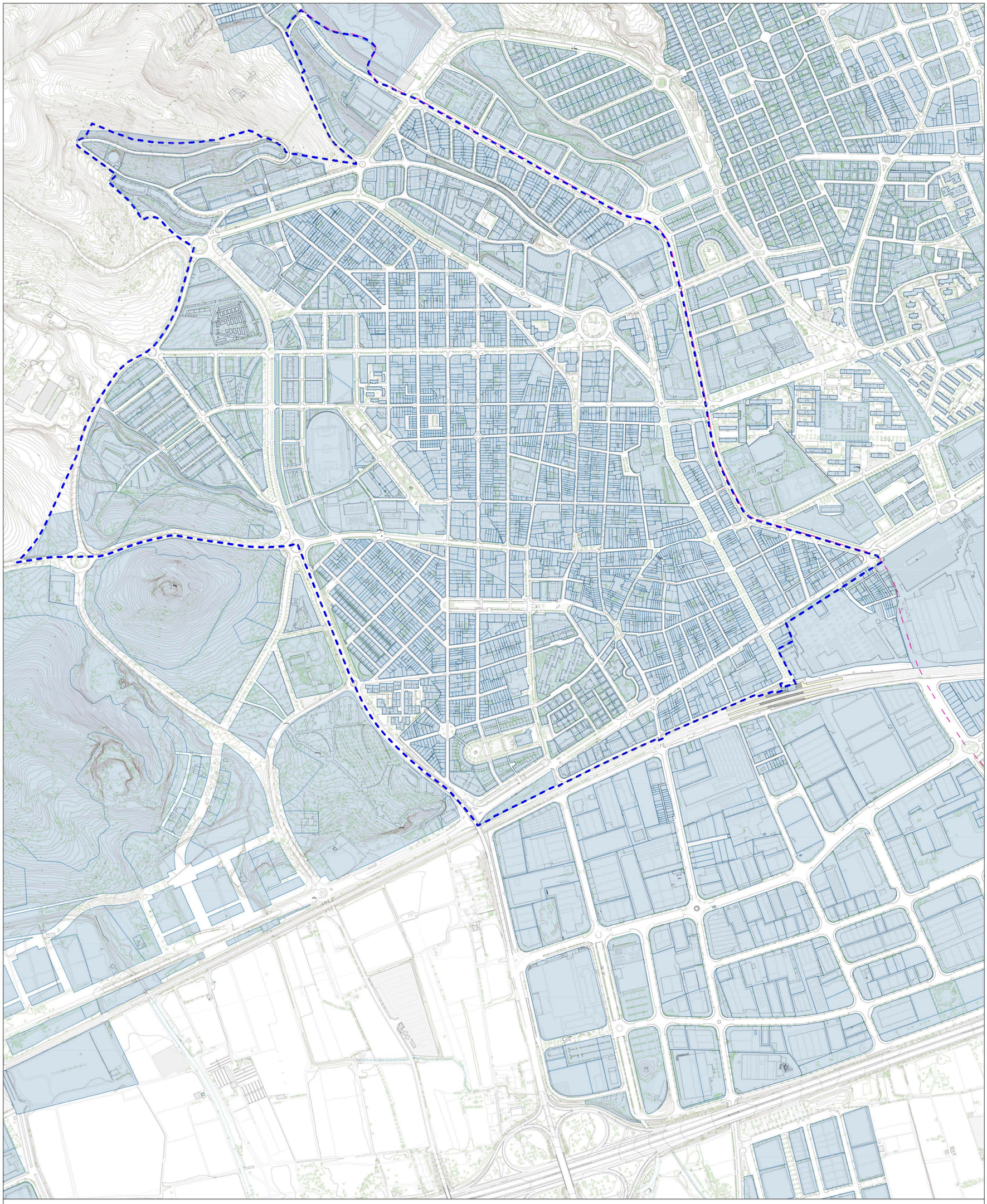
Escala gràfica i orientació:

1:8.000 (A3)
ampliació 1:4.000 (A1)

0 50 100 150 m

Identificació:

i.03



Llegenda:

- ÀMBIT MPGM
- PARCEL·LA URBANA

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

ESTAT ACTUAL

ESTRUCTURA PARCEL·LARIA

Escala gràfica i orientació:

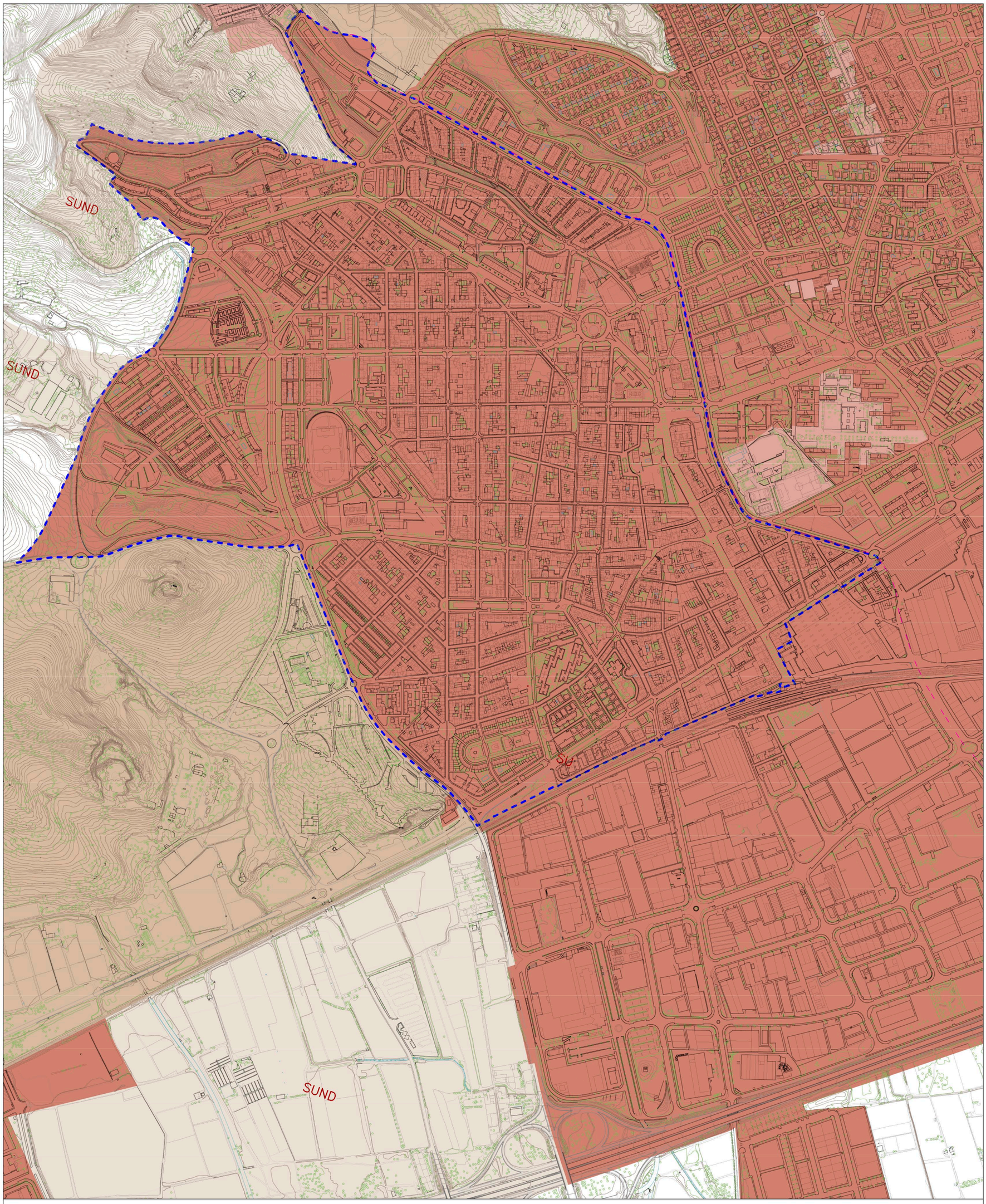
1:8.000 (A3)

ampliació 1:4.000 (A1)

0 50 100 150 m

Identificació:

i.04



Llegenda:

- ÀMBIT MPGM

S.U.	Sòl urbà
S.U.N.C.	Sòl Urbà No Consolidat
S.U.D.	Sòl Urbanitzable Delimitat
S.U.N.D.	Sòl Urbanitzable No Delimitat
S.N.U.	Sòl No Urbanitzable

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

PLANEJAMENT URBANÍSIC VIGENT

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Escala gràfica i orientació:

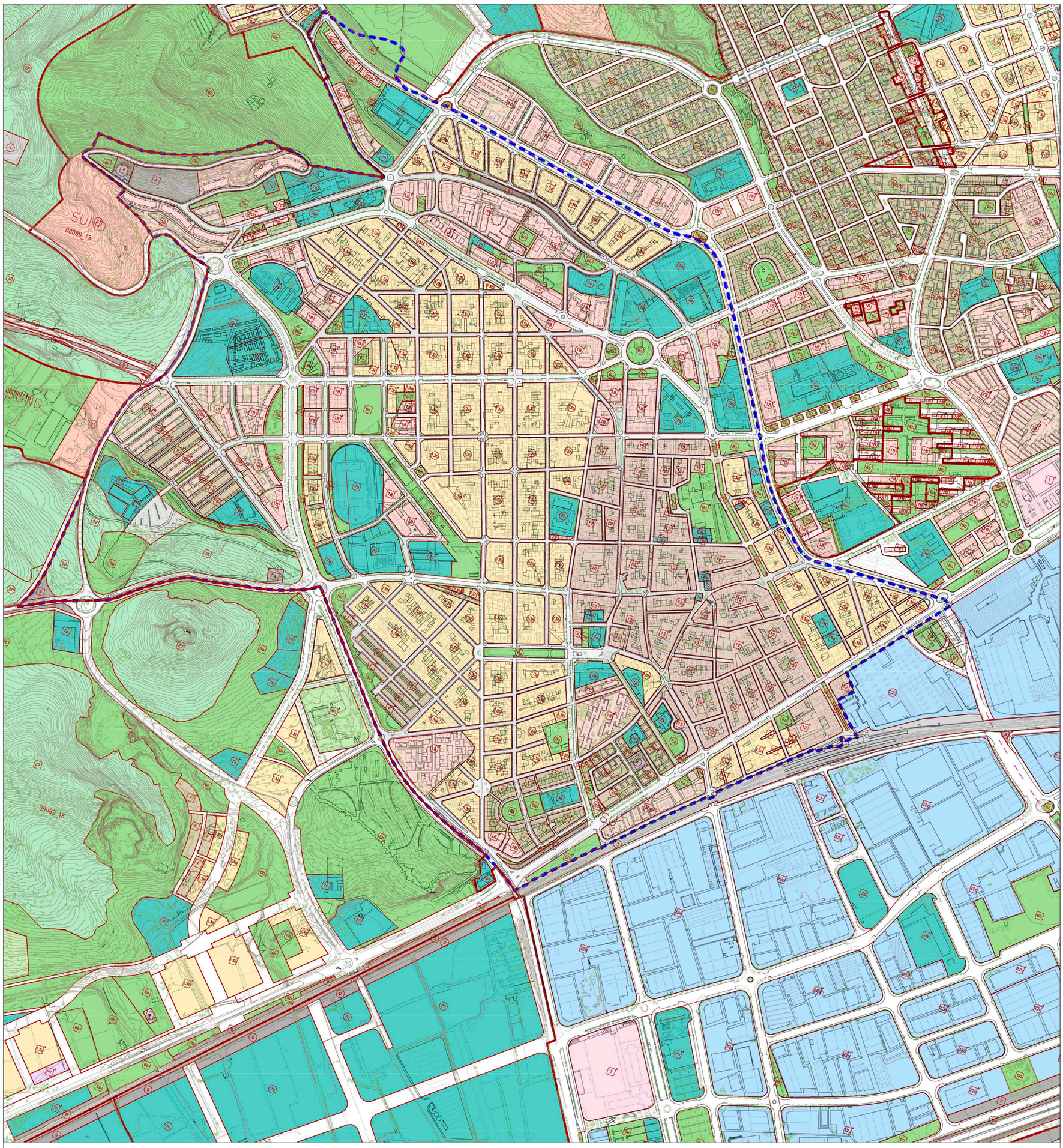
1:8.000 (A3)

ampliació 1:4.000 (A1)

0 50 100 150 m

Identificació:

i.05



Sistemes

- 1 Sistema portuari
  - 1a Sector portuari
  - 1b Sector de l'entorn portuari
  - 1c Zona marítimo-terrestre
- 2 Sistema aeroportuari
- 3 Sistema ferroviari
- 4 Sistema de serveis tècnics
- 5 Sistema viari bàsic
  - 5 Xarxa Viària bàsica
  - 5b Vies cíviques
- 6 Parcs i Jardins Urbans
  - 6a Actuals de caràcter local
  - 6b De nova creació de caràcter local
  - 6c Actuals i de nova creació a nivell metropolità
- 7 Equipaments comunitaris i dotacions
  - 7a Actuals
  - 7b De nova creació a nivell local
  - 7c De nova creació a nivell metropolità
- 9 Protecció de sistemes generals
- 25 Cementiris comarcals
- Parcs Forestals
  - 27 De conservació
  - 28 De repoblació
  - 29 De reserva natural

ÀMBIT DE LA MPGM

Zones en sòl urbà

- 12 Casc antic
  - 12 De substitució de l'edificació antiga
  - 12b Conservació del centre històric
- 13 En densificació urbana
  - 13a Intensiva
  - 13b Semiintensiva
- 14 Remodelació física
  - 14a Remodelació pública
  - 14b Remodelació privada
- 15 Conservació de l'estructura urbana i edificatòria
- 16 Renovació urbana: rehabilitació
- 17/X Renovació urbana: Transformació de l'ús existent
- 17/3 Transformació a sistema ferroviari
- 17/5 Transformació a sistema viari
- 17/6 Transformació a sistema de parcs i jardins
- 17/7 Transformació a sistema d'equipaments
- 17/9 Transformació a protecció de sistemes
- 18 Subjecte a anterior ordenació volumètrica específica
- 20a Ordenació en edificació aillada
- Subzones plurifamiliars
  - 20a/6 Subzona I
  - 20a/5 Subzona II
  - 20a/7 Subzona III
  - 20a/9 Subzona IVa
  - 20a/9b Subzona IVb
  - 20a/8 Subzona V
- Subzones unifamiliars
  - 20a/9u Subzona VI
  - 20a/10 Subzona VII
  - 20a/11 Subzona VIII
  - 20a/12 Subzona IX
- 8a Verd privat protegit
- 22a Industrial

TIPOLOGIES NO RECOLLIDES EN EL PGM

Sistemes

- SH Sistema hidrogràfic
- P Passatge
- 7hd Habitatge Dotacional
- 10 Hotel Dotacional

Zones

- F Cases unifamiliars en filera
- T Terciari

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Escala gràfica i orientació:

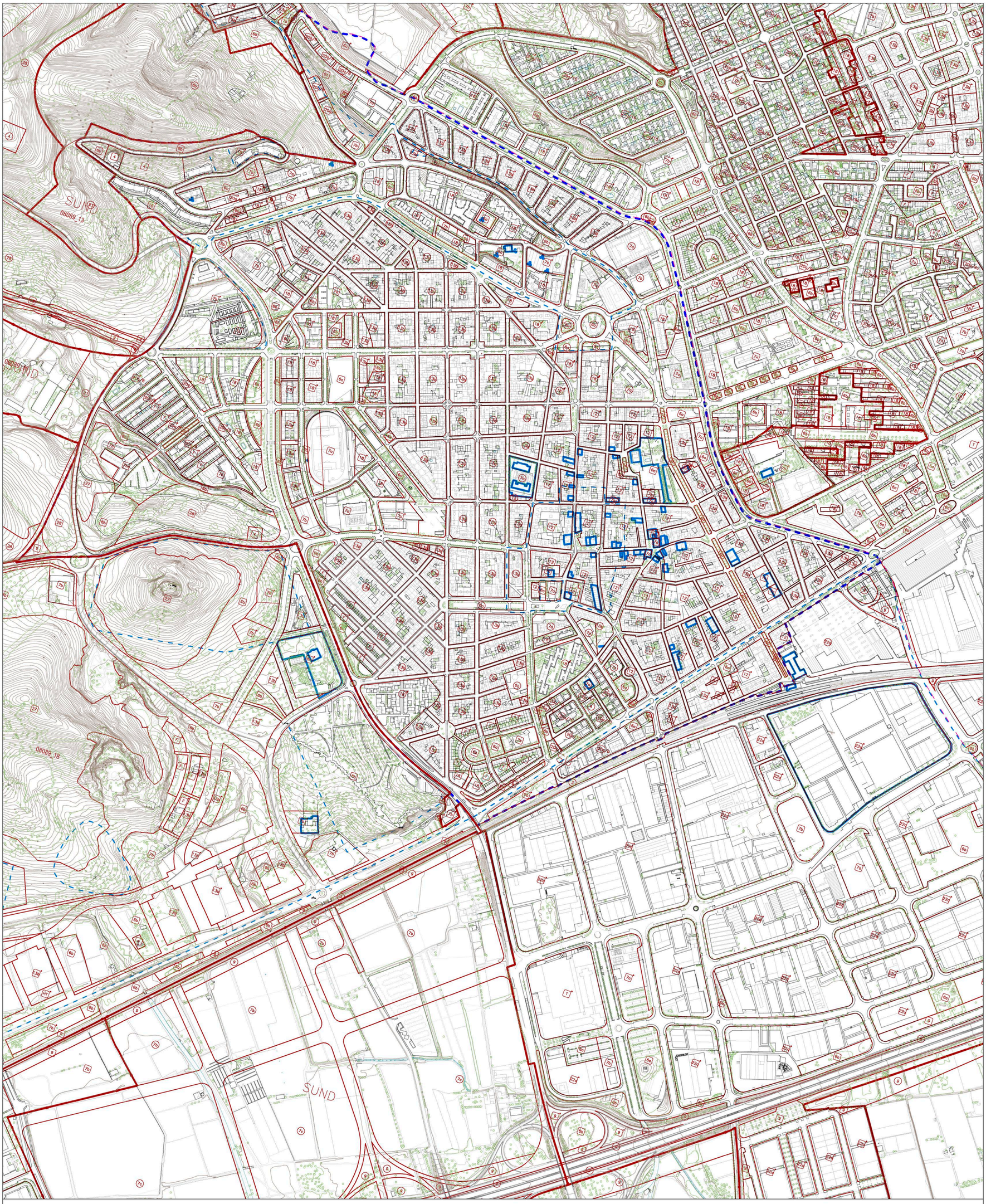
1:8.000 (A3)

ampliació 1:4.000 (A1)

0 50 100 150 m

Identificació:

i.06



Llegenda:

ÀMBIT MPGM

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

ELEMENTS PATRIMONIALS PROTEGITS

Escala gràfica i orientació:

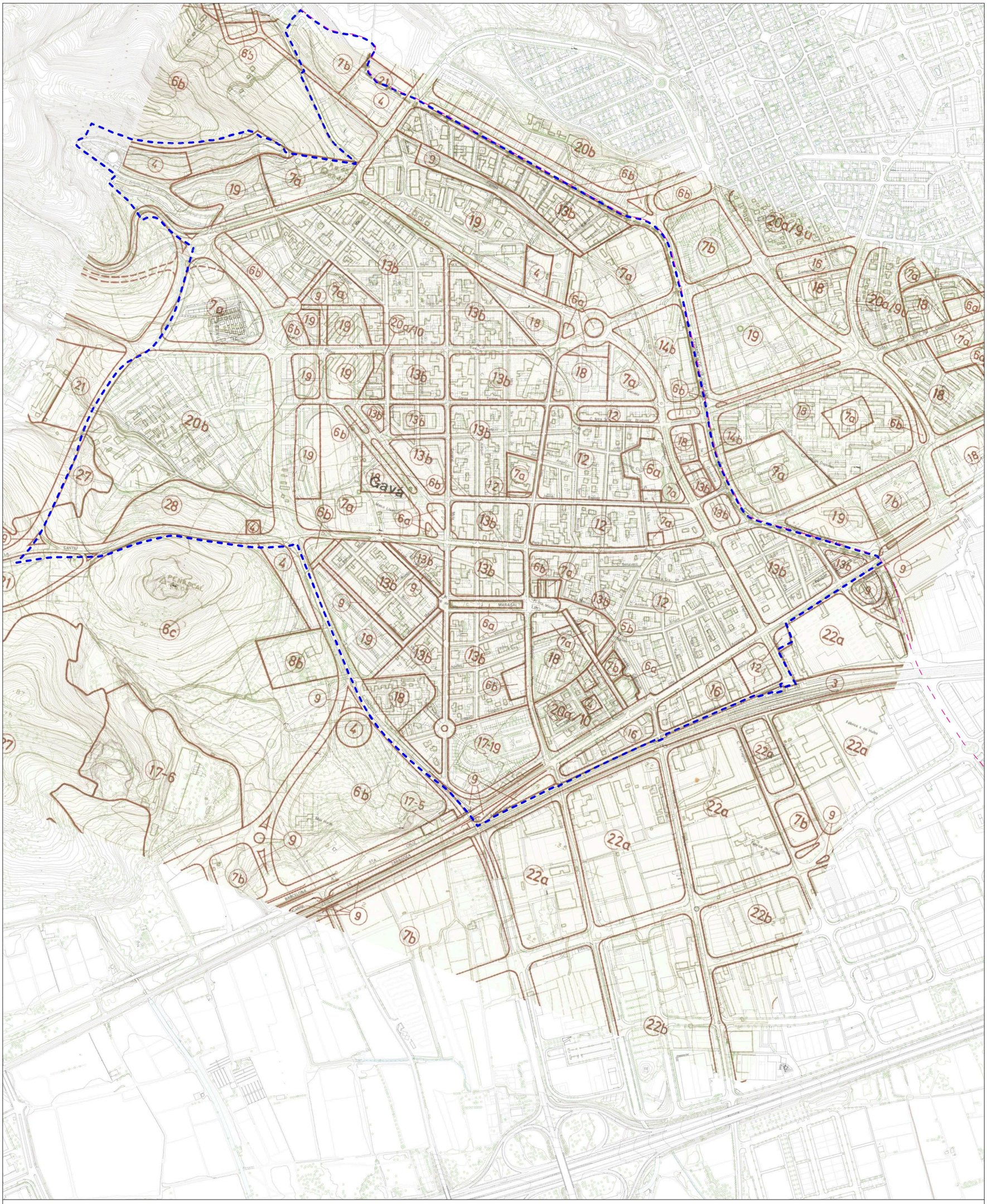
1:8.000 (A3)

ampliació 1:4.000 (A1)

0 50 100 150 m

Identificació:

i.07



Llegenda:

ÀMBIT MPGM

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAXIS URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

PLA GENERAL METROPOLITÀ

PROPOSTA ORIGINAL DE XARXA VIÀRIA BÀSICA - SERIE B2

Escala gràfica i orientació:

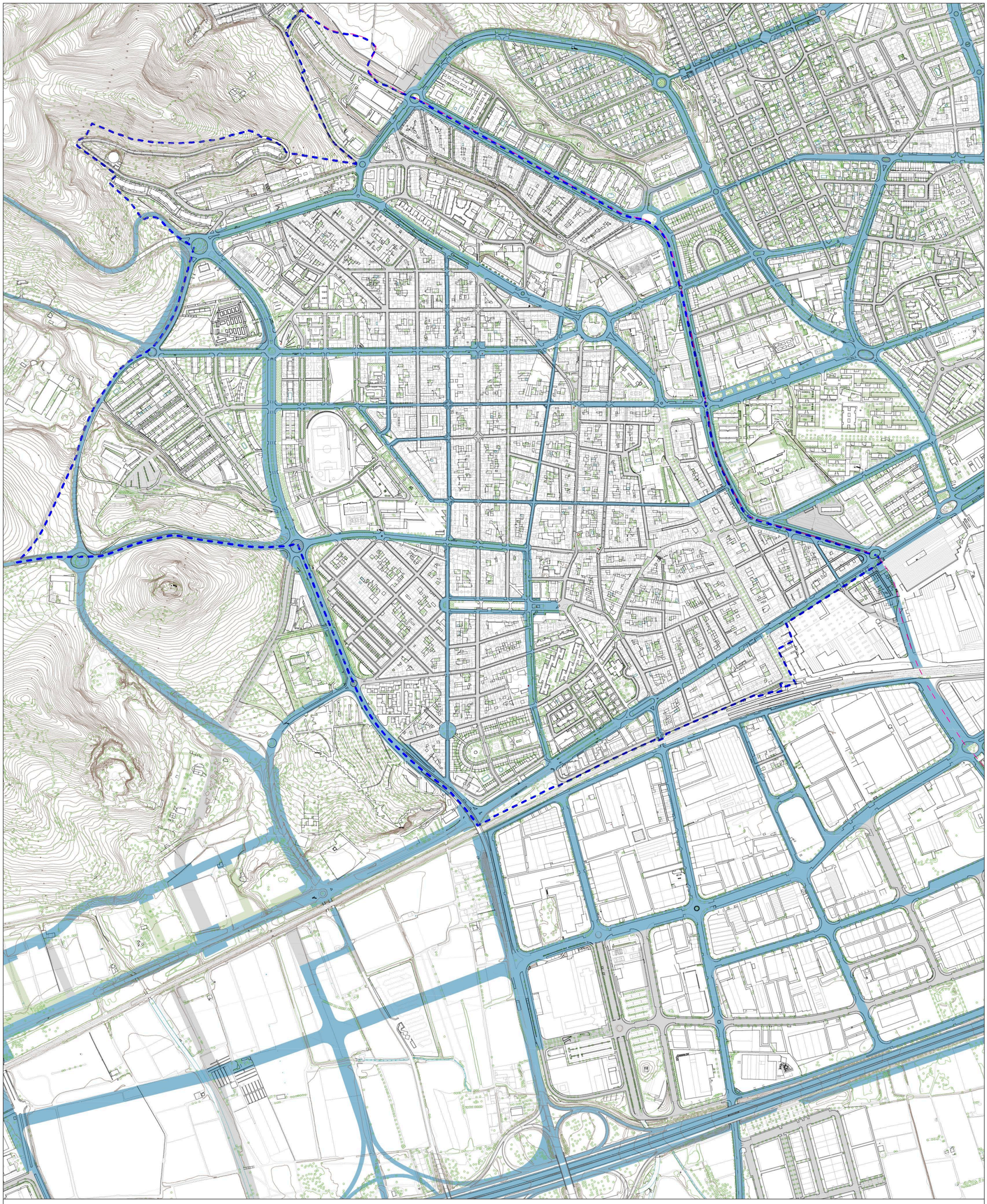
1:8.000 (A3)

ampliació 1:4.000 (A1)

0 50 100 150 m

Identificació:

i.08



Llegenda:

ÀMBIT MPGM

CLAU 5. XARXA VIARIA BASICA (segons sèrie B3 del PGM)
CLAU 5. SISTEMA VIARI LOCAL

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

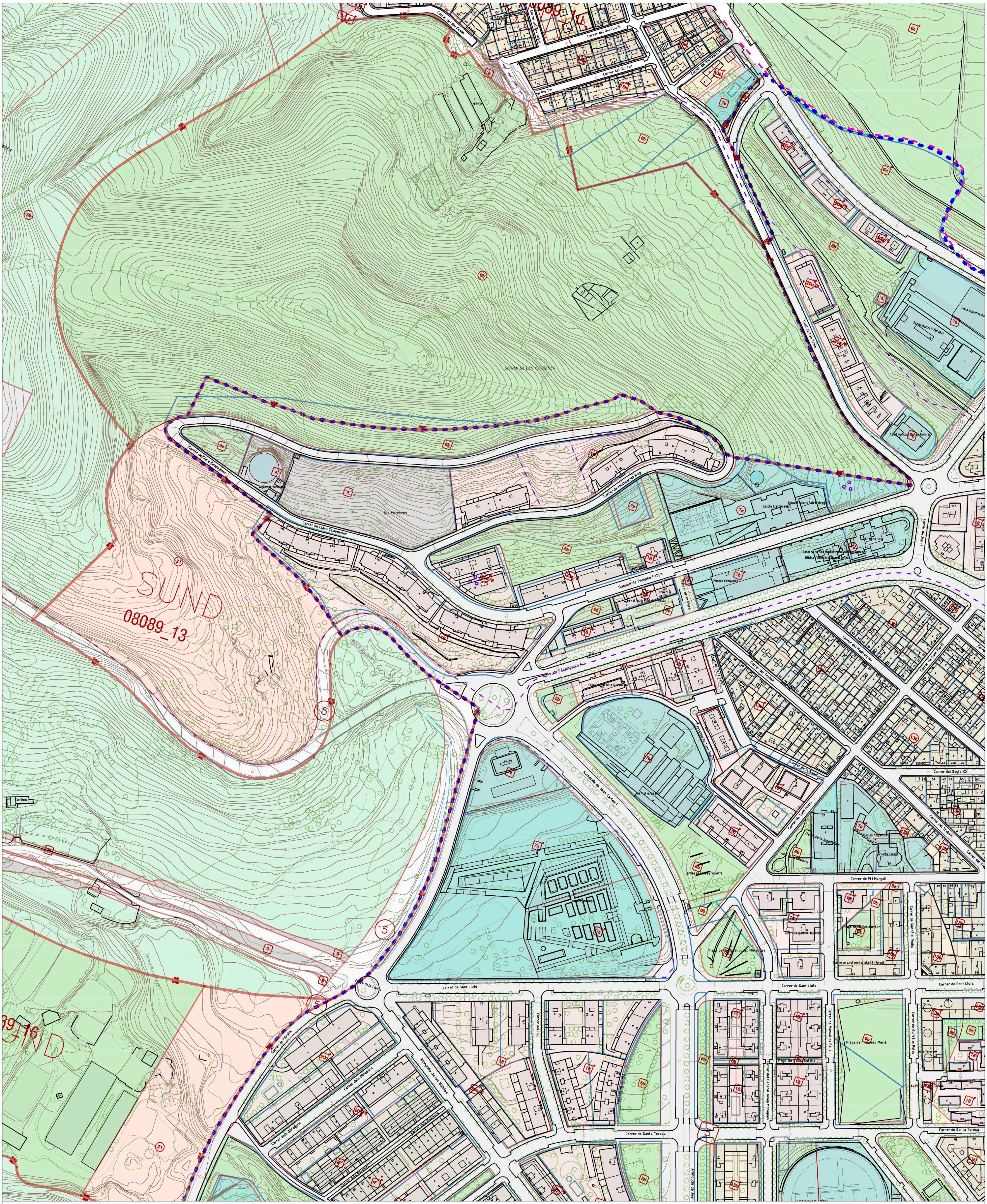
PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT
XARXA VIÀRIA BÀSICA VIGENT

Escala gràfica i orientació:

1:8.000 (A3)
ampliació 1:4.000 (A1)
0 50 100 150 m

Identificació:

i.09



Llegenda:

ÀMBIT MPGM

LLEGENDA DEL CONJUNT DE CLAUS EN EL PLÀNOL i.06

fulls: A B C D E

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: URBANISME

Document: MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol: ESTAT ACTUAL I PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT DETALLAT FULL A

Escala gràfica i orientació: 1:3.000 (A3) ampliació 1:1.500 (A1) 0 5 10 20 50 m

Identificació: i.10A

Llegenda:

ÀMBIT MPGM

LLEGENDA DEL CONJUNT DE CLAUS EN EL PLÀNOL i.06

fulls: A B C D E

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAXIA URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

ESTAT ACTUAL I PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT DETALLAT

FULL B

Escala gràfica i orientació:

1:3.000 (A3)

ampliació 1:1.500 (A1)

0 5 10 20 50 m

Identificació:

i.10B

Llegenda:

ÀMBIT MPGM

LLEGENDA DEL CONJUNT DE CLAUS EN EL PLÀNOL i.06

fulls: A B C D E

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAXIS URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

ESTAT ACTUAL I PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT DETALLAT

FULL C

Escala gràfica i orientació:

1:3.000 (A3)

ampliació 1:1.500 (A1)

0 5 10 20 50 m

Identificació:

i.10C

08089_18

Llegenda:

ÀMBIT MPGM

LLEGENDA DEL CONJUNT DE CLAUS EN EL PLÀNOL i.06

fulls: A B C D E

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAXIS URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

ESTAT ACTUAL I PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT DETALLAT

FULL D

Escala gràfica i orientació:

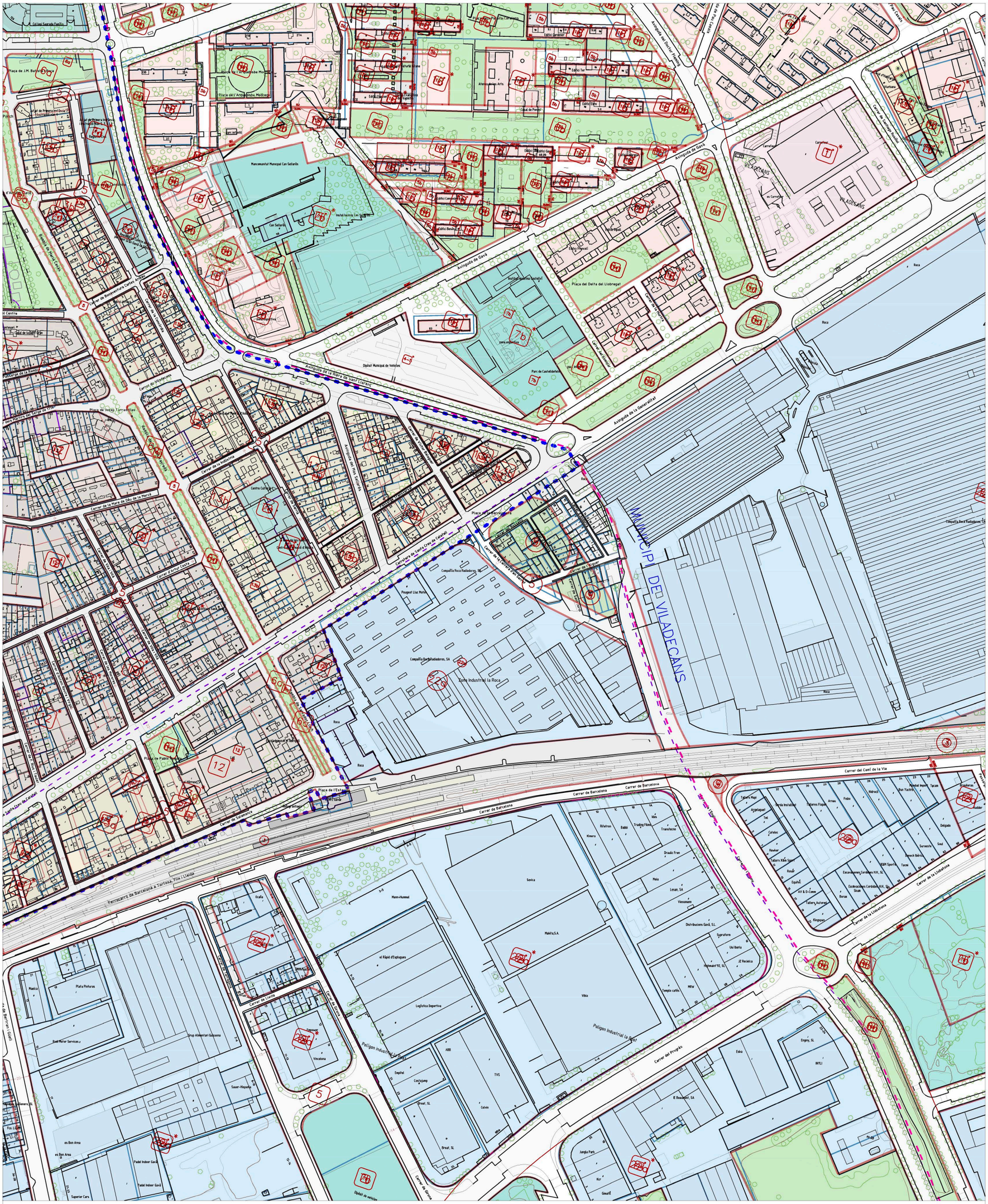
1:3.000 (A3)

ampliació 1:1.500 (A1)

0 5 10 20 50 m

Identificació:

i.10D

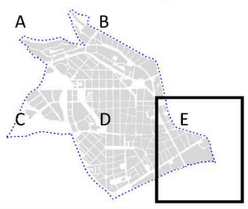


Llegenda:

ÀMBIT MPGM

LLEGENDA DEL CONJUNT DE CLAUS EN EL PLÀNOL i.06

fulls: A B C D E



Promotor:	Redactor:	Document:	Plànol:	Escala gràfica i orientació:	Identificació:
Ajuntament de Gavà	PERALTA URBANISME	**MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ**	ESTAT ACTUAL I PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT DETALLAT FULL E	1:3.000 (A3) ampliació 1:1.500 (A1) 0 5 10 20 50 m	i.10E

Llegenda:

ÀMBIT MPGM

XARXA VIARIA BASICA (CLAU 5)
SISTEMA VIARI LOCAL (CLAU 5)

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

PLANEJAMENT URBANÍSTIC PROPOSAT

PROPOSTA AJUST XARXA VIÀRIA BÀSICA

Escala gràfica i orientació:

1:8.000 (A3)
ampliació 1:4.000 (A1)
0 50 100 150 m

Identificació:

o.01

VIGENT

PROPOSTA

Llegenda:

ÀMBIT MPGM

CLAU 5. SISTEMA VIARI

CLAU 5b. SISTEMA VIARI CÍVIC

CLAU P. SISTEMA VIARI - PASSATGE

CLAU 5e. SISTEMA VIARI - EIXOS COMERCIALS LOCALS

CLAU 5x. SISTEMA VIARI - XARXA COMERCIAL LOCAL

CLAU 6b. SISTEMA PARCS I JARDINS URBANS DE NOVA CREACIÓ DE CARÀCTER LOCAL

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAXIS URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

PLANEJAMENT URBANÍSTIC PROPOSAT

COMPARTIU QUALIFICACIONS VIGENTS I PROPOSADES

Escala gràfica i orientació:

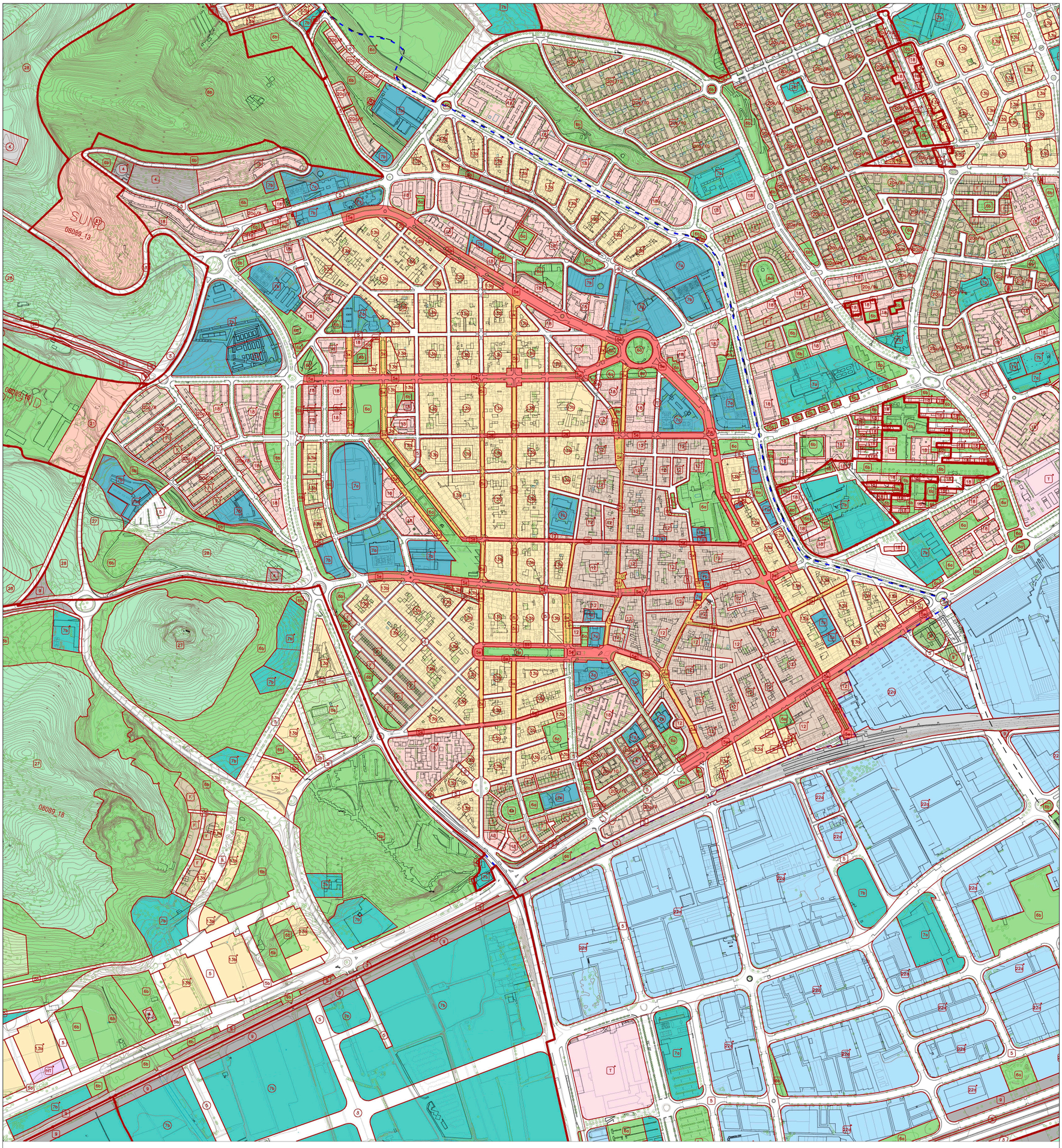
1:8.000 (A3)

ampliació 1:4.000 (A1)

0 50 100 150 m

Identificació:

o.02



Sistemes

- 1 Sistema portuari
  - 1a Sector portuari
  - 1b Sector de l'entorn portuari
  - 1c Zona marítimo-terrestre
- 2 Sistema aeroportuari
- 3 Sistema ferroviari
- 4 Sistema de serveis tècnics
- 5 Sistema viari bàsic
  - 5 Xarxa Viària bàsica
  - 5b Vies cíviques
  - 5e Eixos comercials locals
  - 5x Xarxa comercial local
- 6 Parcs i Jardins Urbans
  - 6a Actuals de caràcter local
  - 6b De nova creació de caràcter local
  - 6c Actuals i de nova creació a nivell metropolità
- 7 Equipaments comunitaris i dotacions
  - 7a Actuals
  - 7b De nova creació a nivell local
  - 7c De nova creació a nivell metropolità
- 9 Protecció de sistemes generals
- 25 Cementiris comarcals
- Parcs Forestals
  - 27 De conservació
  - 28 De repoblació
  - 29 De reserva natural

Zones en sòl urbà

- 12 Casc antic
  - 12 De substitució de l'edificació antiga
  - 12b Conservació del centre històric
- 13 En densificació urbana
  - 13a Intensiva
  - 13b Semiintensiva
- 14 Remodelació física
  - 14a Remodelació pública
  - 14b Remodelació privada
- 15 Conservació de l'estructura urbana i edificatòria
- 16 Renovació urbana: rehabilitació
- 17/X Renovació urbana: Transformació de l'ús existent
- 17/3 Transformació a sistema ferroviari
- 17/5 Transformació a sistema viari
- 17/6 Transformació a sistema de parcs i jardins
- 17/7 Transformació a sistema d'equipaments
- 17/9 Transformació a protecció de sistemes
- 18 Subjecte a anterior ordenació volumètrica específica
- 20a Ordenació en edificació aillada
- Subzones plurifamiliars
  - 20a/6 Subzona I
  - 20a/5 Subzona II
  - 20a/7 Subzona III
  - 20a/9 Subzona IVa
  - 20a/9b Subzona IVb
  - 20a/8 Subzona V
- Subzones unifamiliars
  - 20a/9u Subzona VI
  - 20a/10 Subzona VII
  - 20a/11 Subzona VIII
  - 20a/12 Subzona IX
- 8a Verd privat protegit
- 22a Industrial

TIPOLOGIES NO RECOLLIDES EN EL PGM

Sistemes

- SH Sistema hidrogràfic
- P Passatge
- 7hd Habitatge Dotacional
- 10 Hotel Dotacional

Zones

- F Cases unifamiliars en filera
- T Terciari

ÀMBIT DE LA MPGM

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAXIS URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

PLANEJAMENT URBANÍSTIC PROPOSAT

QUALIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA GLOBAL

Escala gràfica i orientació:

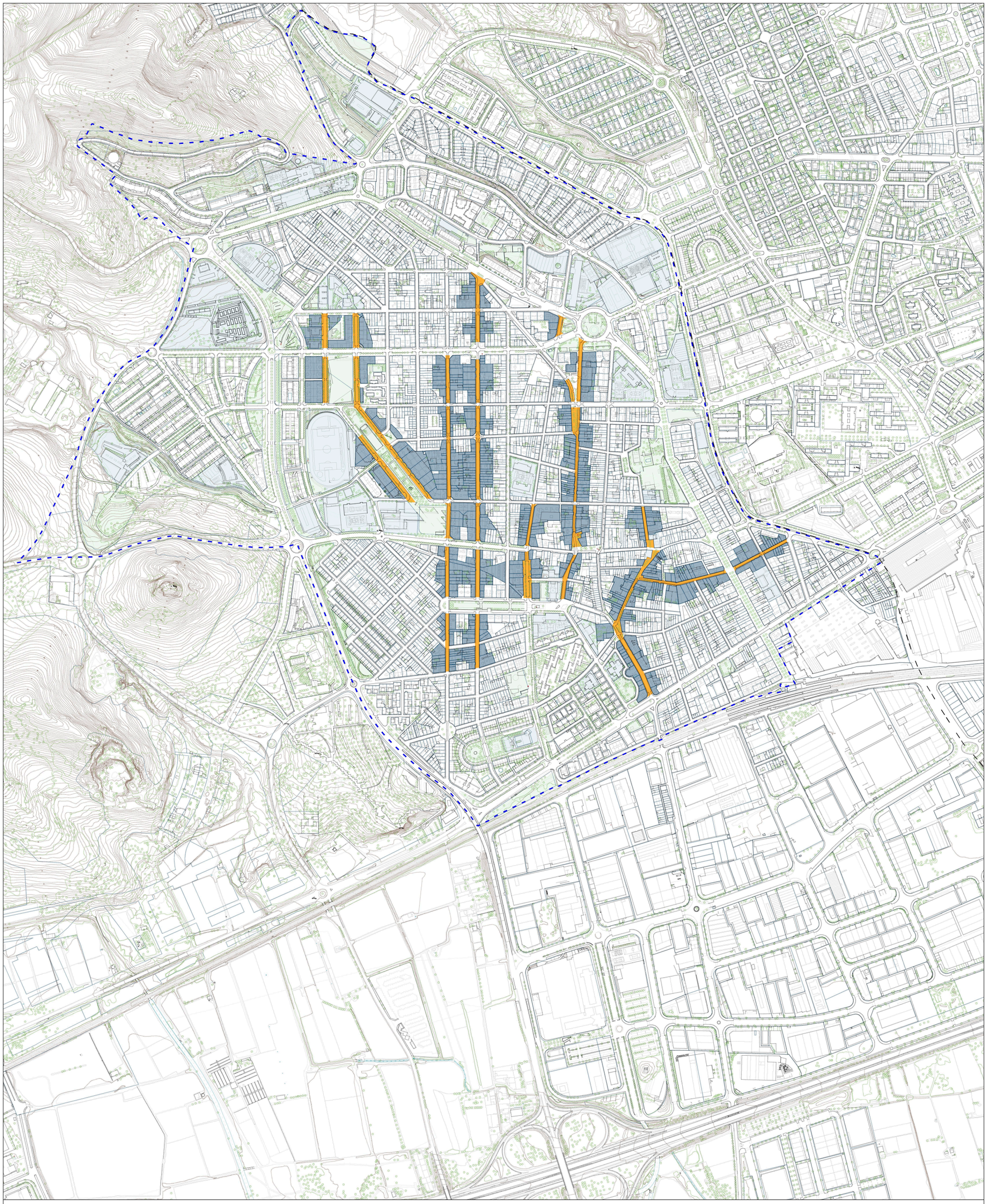
1:8.000 (A3)

ampliació 1:4.000 (A1)

0 50 100 150 m

Identificació:

o.03



ÀMBIT MPGM

Identificació de les parcel·les en que s'admet el canvi d'ús a residencial protegit (HPO) en planta baixa
Sistema viari - xarxa comercial local (CLAU 5x)

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAMA URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

IDENTIFICACIÓ DE PARCEL.LES EN QUE S'ADMET HPO EN PB

Escala gràfica i orientació:

1:8.000 (A3)
ampliació 1:4.000 (A1)
0 50 100 150 m

Identificació:

o.04

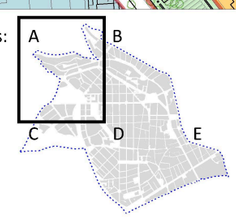
Llegenda:

ÀMBIT MPGM

CLAU 5e. SISTEMA VIARI - EIXOS D'ACTIVITAT LOCAL
CLAU 5x. SISTEMA VIARI - XARXA COMERCIAL LOCAL

LLEGENDA DEL CONJUNT DE CLAUS EN EL PLÀNOL o.02

fulls:



Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

PROPOSTA DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC
QUALIFICACIÓ DEL SÒL DETALLADA - FULL A

Escala gràfica i orientació:

1:3.000 (A3)
ampliació 1:1.500 (A1)
0 5 10 20 50 m

Identificació:

o.05A

Llegenda:

ÀMBIT MPGM

CLAU 5e. SISTEMA VIARI - EIXOS D'ACTIVITAT LOCAL
CLAU 5x. SISTEMA VIARI - XARXA COMERCIAL LOCAL
CLAU 6b. SISTEMA PARCS I JARDINS URBANS DE NOVA CREACIÓ DE CARÀCTER LOCAL

LLEGENDA DEL CONJUNT DE CLAUS EN EL PLÀNOL o.02

fulls: A B C D E

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAXIA URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

PROPOSTA DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC
QUALIFICACIÓ DEL SÒL DETALLADA - FULL B

Escala gràfica i orientació:

1:3.000 (A3)
ampliació 1:1.500 (A1)
0 5 10 20 50 m

Identificació:

o.05B

Llegenda:

ÀMBIT MPGM

CLAU 5e. SISTEMA VIARI - EIXOS D'ACTIVITAT LOCAL
CLAU 5x. SISTEMA VIARI - XARXA COMERCIAL LOCAL

LLEGENDA DEL CONJUNT DE CLAUS EN EL PLÀNOL o.02

fulls: A B C D E

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAXIS URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

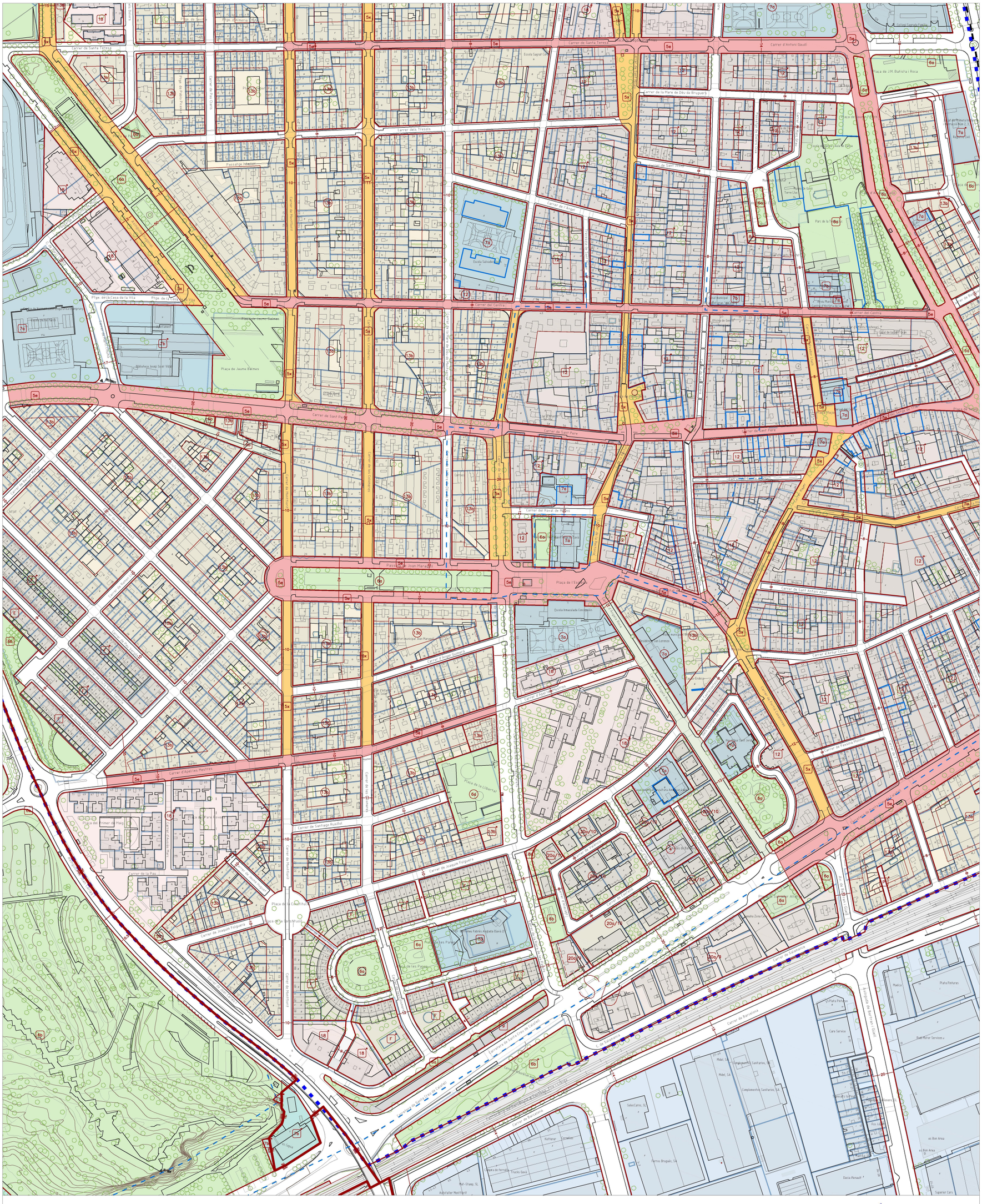
PROPOSTA DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC
QUALIFICACIÓ DEL SÒL DETALLADA - FULL C

Escala gràfica i orientació:

1:3.000 (A3)
ampliació 1:1.500 (A1)
0 5 10 20 50 m

Identificació:

o.05C



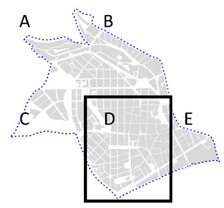
Llegenda:

ÀMBIT MPGM

CLAU 5e. SISTEMA VIARI - EIXOS D'ACTIVITAT LOCAL
CLAU 5x. SISTEMA VIARI - XARXA COMERCIAL LOCAL

LLEGENDA DEL CONJUNT DE CLAUS EN EL PLÀNOL o.02

fulls: A B C D E



Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PERALTA URBANISME

Document: **MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ**

Plànol: PROPOSTA DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC
QUALIFICACIÓ DEL SÒL DETALLADA - FULL D

Escala gràfica i orientació: 1:3.000 (A3)
ampliació 1:1.500 (A1)
0 5 10 20 50 m

Identificació: o.05D

Llegenda:

ÀMBIT MPGM

CLAU 5e. SISTEMA VIARI - EIXOS D'ACTIVITAT LOCAL
CLAU 5x. SISTEMA VIARI - XARXA COMERCIAL LOCAL

LLEGENDA DEL CONJUNT DE CLAUS EN EL PLÀNOL o.02

fulls: A B C D E

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

Plànol:

PROPOSTA DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC
QUALIFICACIÓ DEL SÒL DETALLADA - FULL E

Escala gràfica i orientació:

1:3.000 (A3)
ampliació 1:1.500 (A1)
0 5 10 20 50 m

Identificació:

o.05E

Volum V. MEMÒRIA SOCIAL

1. INTRODUCCIÓ 100

2. PLANEJAMENT SECTORIAL I MESURES VIGENTS EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE 101

3. CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ 105

4. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE 108

5. CONCLUSIONS 111

Habitatges que han estat inscrits al registre d'habitatges buits i ocupats. Font: PLH

1. INTRODUCCIÓ

Aquesta Memòria Social forma part de la documentació de la Modificació puntual del Pla General Metropolità de Barcelona de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà.

La memòria social és, d'acord amb la normativa vigent, el document d'avaluació i justificació de la proposta d'ordenació urbanística del planejament general en matèria d'habitatge, activitat i equipaments. En concret ha de donar compliment a l'article 59 del Decret 1/2010, el Text refós de la Llei d'urbanisme i als articles 66 i 69 del Decret 305/2006, el Reglament de la Llei d'urbanisme. Aquest document ha de donar resposta a les necessitats d'accés a l'habitatge de manera que s'afavoreixi la cohesió social i s'eviti la segregació territorial per raons de renda. Igualment, la memòria social també avalua l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen una atenció específica.

La crisi econòmica ha generat una crisi habitacional al nostre país, i cada vegada són més les persones que no poden accedir a un habitatge a través del mercat i necessiten el suport de l'administració per accedir a un habitatge assequible. Aquesta situació coincideix en un moment en què la política tradicional de generació d'habitatge assequible, basada en la promoció de nou habitatge, està aturada i fins i tot hi ha dificultats per posar en funcionament els habitatges construïts, ja que la població no disposa de la capacitat econòmica per fer front a les hipoteques i els municipis no tenen capacitat per transformar en lloguer les promocions existents.
En aquest context, la generació d'habitatge assequible a través de l'activació de locals buits en planta baixa, esdevé una línia estratègica rellevant.

Una manera de conservar transformant, és la introducció de la mixtura d'usos als teixits urbans. Aquesta mixtura dels teixits, la complexitat de les societats, tant arrelada en l'urbanisme actual és una de les claus per a salvaguardar la resiliència dels territoris urbanitzats. Els ecosistemes més resilients, són sempre els més complexos, diu la biologia. En aquest sentit, una de les eines que cal regular en la pràctica urbanística es la mixtura d'usos. Per tant, a més a més de tractar cada territori com a un ecosistema singular i amb necessitats pròpies, cal afegir a aquesta tasca d'urbanisme fi totes les estructures urbanitzades a saber: vol, edificació, sòl i subsòl. Això precisa la creació de noves figures urbanístiques que permetin, tenint en compte quines activitats són o no són compatibles, la mixtura d'usos a tots els nivells: edificació, parcel·la , subsòl i vol.

El dret a l'habitatge constitueix un dret fonamental que es troba regulat a l'art. 47 de la Constitució Espanyola del 1987 (CE), segons el qual " Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret, [...]".
Així mateix, l'Estatut d'Autonomia de Catalunya del 2006 (EAC) reconeix el dret a l'habitatge en el títol primer sobre drets, deures i principis rectors i l'article 26 estableix que "Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis". L'EAC atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge i en base a aquesta competència, s'ha aprovat a Catalunya la legislació sectorial sobre habitatge i el corresponent marc jurídic de referència.

El Parlament de Catalunya, en la sessió núm. 26, del 19 de desembre de 2007 va aprovar la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH). Aquesta llei aposta per la creació d'un parc específic d'habitatges assequibles que permeti atendre les necessitats de la població que precisa un allotjament a l'abast de les rendes baixes i mitjanes i conté una regulació més rigorosa de l'habitatge amb protecció oficial a Catalunya. Entre altres, l'art. 11 a) preveu el Pla territorial sectorial d'habitatge com un dels instruments de planificació i programació d'habitatge.

A desembre del 2018, es va sotmetre a l'aprovació inicial el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), el qual estableix el marc orientador per a l'aplicació, a tot el territori de Catalunya, de les polítiques d'habitatge que estableix la LDH.

2. PLANEJAMENT SECTORIAL I MESURES VIGENTS EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE

Actualment el municipi compta amb diferents plans estratègics que defineixen el marc de la política d'habitatge i ja estableixen compromisos en relació a objectius a assolir. A continuació es fa un repàs d'aquests plans i dels seus principals compromisos en relació amb l'habitatge.

2.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

El Pla Territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (en endavant PTSHC), es fonamenta en tres grans objectius. L´objectiu principal del Pla es garantir que totes les noves llars que es formaran durant els 15 anys posteriors a la seva entrada en vigor podran accedir a un habitatge digne i adequat. A banda d'aquest s'estableixen 3 objectius clau:

1- Ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins a què representi com a mínim 5% parc principal. Inclourà diferents modalitats i règims de tinença tals com: Habitatges dotacionals; Habitatges protegits de lloguer; Habitatges d'inclusió; Habitatges de la xarxa de mediació; altres habitatges de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirecta pel sector públic.

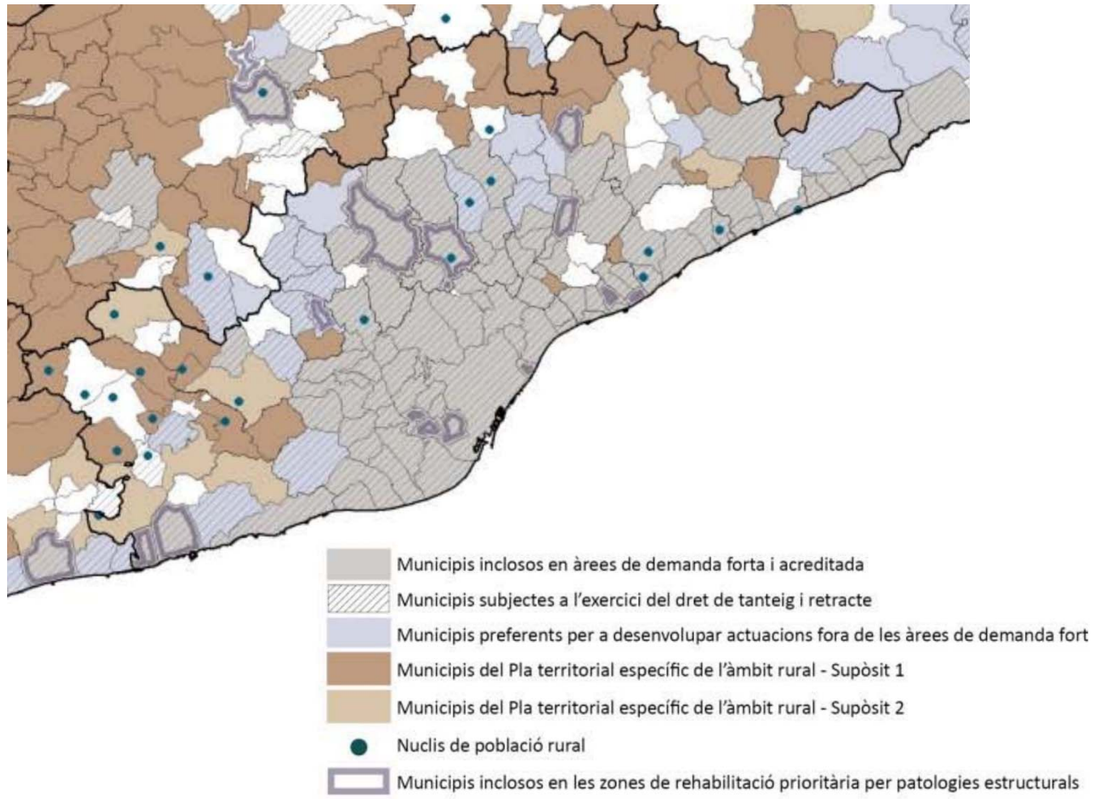
2- Promoure un ús més eficient i social del parc habitatges existents, mitjançant les següents estratègies:
   a. l'adquisició de la propietat d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
   b. l'adquisició de l'ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
   c. la mobilització del parc buit cap el lloguer social mitjançant mesures com, per exemple, la mediació
   d. l'adquisició d'habitatges en el parc existent també per destinar-los a lloguer social, amb instruments com la delimitació d'àrees de tanteig i retracte.

3- Ampliar l'oferta de lloguer, de manera que el 55% de la demanda exclosa resideixi en habitatges de lloguer en els propers 15 anys.

Per assolir-ho, el Pla concreta i territorialitza les actuacions que cal dur a terme durant el seu període de vigència en matèria d'habitatge i delimita les àrees de demanda residencial forta i acreditada, els municipis preferents, els municipis d'intervenció complementària així com les zones de rehabilitació prioritària.

El Pla determina els estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada tipus 1 i 2 que, per les especials dificultats d'accés a l'habitatge de la població, requereixen uns estàndards superiors als establerts pel text refós de la Llei d'urbanisme. Aquests estàndards han de ser, com a mínim, el 50 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 per cent en sòl urbà no consolidat, amb possibilitat de reduir, en aquest darrer cas, fins al 30 per cent quan sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat com a mínim d'aquestes reserves s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

En el plànol síntesi de les propostes del PTSHC podem veure que el municipi de Gavà està inclòs a la llista de municipis en les àrees següents:



Plànol síntesi de la proposta del PSHC. Font: Generalitat de Catalunya

De demanda forta i acreditada tipus 1:
Que tenen una estratègia de creixement potenciat o reforç nodal, i que es troben situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques, experimentarà un augment alt o molt alt del nombre de llars amb horitzó l'any 2030 (increment del 5% o del 10% del nombre total de llars del sistema urbà). El principal instrument és la promoció d'habitatges de protecció oficial (en endavant HPO) de lloguer de promoció pública.

D'intervenció complementària:
Els municipis que conformen les àrees d'intervenció complementària són aquells en els quals els hi és d'aplicació determinades mesures de la legislació sectorial d'habitatge que tenen per objectiu fer efectiu de forma directa o indirecta el dret a un habitatge digne i adequat, en concret:

- El dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat de les transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària d'acord amb el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la llei 3/2012.
- Les mesures recollides en la Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Aquelles altres mesures que puguin preveure el plans d'habitatge de la Generalitat de Catalunya o la normativa sectorial sobre habitatge amb aquesta finalitat.

Gavà es delimita com una àrea de demanda forta i acreditada i, per tant, haurà de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana , l'acompliment del qual es fixa per l'any 2034. D'acord amb l'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents.

Objectius quinquennals pel compliment del mandat de solidaritat urbana a Gavà.

Període	Estimació llars	Habitatges destinats a polítiques socials existents*	Nous habitatges destinats polítiques socials quinquenni	Ràtio habitatges destinats polítiques socials
Situació actual	17.593	2.037		11,6%
2024, final 1r Q	18.020	1.999	**218**	12,3%
2029, final 2n Q	18.814	1.950	**362**	13,5%
2034, final 3r Q	19.594	1.902	**458**	15,0%

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya

* En la comptabilització dels habitatges existents destinats a polítiques socials el PTSHC té en compte la reducció que es produirà per extinció de contractes de pròrroga forçosa, però no té en compte la pèrdua que es produirà per finalització del termini de qualificació dels habitatges de protecció oficial de compravenda.

El PTSHC estableix diferents línies d'intervenció, i estableix el percentatge de la generació d'habitatge per atendre a la demanda exclosa que assoliran cadascun. La repercussió d'aquestes diferents línies en la generació d'habitatge assequible, per als municipis de demanda forta i acreditada (MDFA), com és el cas de Gavà, és la següent

Nous habitatges destinats a polítiques socials en les àrees de demanda forta i acreditada durant el Pla	Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials al conjunt de MDFA	% d'habitatges destinats a polítiques socials respecte el total	Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials a Gavà
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció pública	34.000	14,2%	**147**
Habitatges amb protecció oficial de lloguer de promoció privada	16.000	6,7%	**69**
Adquisició propietat d'habitatges de bancs i grans i grans tenidors	27.500	11,5%	**119**
Adquisició ús d'habitatges provinents de bancs i grans i grans tenidors (cessió, tanteig, exp.)	6.500	2,7%	**28**
Mobilització del parc existent cap el lloguer social (xarxa de mediació, incentius fiscals, índex de referència, etc)	33.500	14,0%	**145**
Adquisició d'habitatges en el parc existent (via delimitació d'àrees de tanteig i retracte)	7.500	3,1%	**32**
Habitatge amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies	115.000	47,9%	**497**
Total habitatges	**240.000**	**100,0%**	**1.038**

Finalment, el PTSHC estableix zones de rehabilitació prioritària. Gavà no s'inclou dins dels municipis amb necessitats de rehabilitació prioritària, però caldrà avaluar si és necessari que alguns dels seus barris s'inclogui com a àrea de rehabilitació prioritària. En qualsevol cas, el PTSHC no inclou un pressupost específic per donar suport a aquests municipis en la millora dels seus habitatges.

El PTSHC preveu la redacció de cinc plans específics, tres dels quals podrien tenir incidència al municipi de Gavà.

Plans posteriors previstos de desenvolupament:

- Pla del dret a un habitatge de lloguer
  Pretén donar resposta als creixents problemes d'accés al mercat de lloguer. Les principals mesures aniran orientades a donar transparència al mercat; generar sistemes de controls de preus; millorar la rehabilitació d'habitatges i la seva posada en lloguer, i equilibrar les garanties i drets entre persones propietàries i llogateres.

- Pla del dret a un habitatge digne i adequat entre les persones grans
  Vol quantificar i atendre les necessitats residencials creixents entre els majors de 65 anys. Els principals problemes que es preveu que s'identifiquin són: Inadequació habitatge per manca d'ascensor i/o accessibilitat interior; elevat esforç per al pagament lloguer; i dificultats per satisfer cost dels serveis i portar a terme obres de rehabilitació i adequació necessàries.

- Pla de lluita contra el sensellarisme
  Té l'objectiu d'erradicar el sensellarisme mitjançant la planificació i el desplegament en el territori de les polítiques de prevenció i d'intervenció necessàries des d'un enfocament integral i coordinat de totes les administracions.

2.2 PLA LOCAL DE JOVENTUT DE GAVÀ 2018-2021

El Pla Local de Joventut realitza una diagnosi en la que detecta les següents debilitats en relació amb l´habitatge:

- Molts joves no es poden independitzar per manca de recursos.
- Manca de mercat de lloguer assequible, per a la gent en general i per a joves especialment. Els preus de lloguer han tornat a pujar molt.
- Les famílies que ocupen ho fan per necessitat
- Els habitatges amb protecció oficial de can Ribes són molt cars i petits
- Els habitatges amb protecció oficial no segueixen criteris pensats per a joves
- Es fan pisos de nova construcció mentre que hi ha molts pisos vells buits. L´ajuntament ha de poder influir en el mercat.
- Els barris marginals de Gavà tenen poca higiene, poca conscienciació. Els pisos buits no interessa arreglar-los
- No hi ha ajudes per l´emancipació del i les joves, no es posen facilitats
- La majoria de gent jove no sap que hi ha a Gavà una Oficina Local d´Habitatge

El pla estableix les següents línies propositives:

- Aconseguir l´èxit en la transició domiciliària de les persones joves.
- Reforçar el Punt d´Informació Juvenil (PIJ) i la capacitat de derivació dels temes relatius a l'habitatge cap a l´Oficina Municipal de l´Habitatge.
- Impulsar que l´Oficina Municipal de l'Habitatge faci un servei proactiu.
- Reforçar la implicació de l'administració en l´assessorament per a la recerca de pisos, en la creació de pisos de protecció oficial en clau juvenil, i en el foment de l´emancipació juvenil en les borses de lloguer privat.

2.3 PLA D´ACCIÓ DE LA POBLACIÓ DE PERSONES AMB DISCAPACITAT DE GAVÀ 2018-2024

El Pla Local de Joventut realitza una diagnosi en la que detecta les següents debilitats en relació amb l´habitatge:

- Existència d'un servei de llar amb suport per a persones amb malaltia mental que estan en rehabilitació, del Parc Sanitari Sant Joan de Déu.
- Manca de recursos residencials en l´àmbit de l´emancipació.

- No es disposa de recursos d´habitatge tutelat, tot i que s´ha intentat reiteradament negociar amb la Generalitat de Catalunya per tenir un centre residencial per a persones amb discapacitat intel·lectual.
- Manca d´opcions d´habitatge per a persones amb discapacitats intel·lectual.
- Al 2014 la demanda d'habitatge adaptat no ha cobert l´oferta d'habitatges adaptats que s´havia construït

El pla estableix les següents propostes:

- Suport a l'arranjament d´habitatges. Suport a particulars per fer intervencions en els habitatges (accessibilitat, arranjaments en banys, cuines i zones de pas) a través del Programa d´Arranjaments d´Habitatges de la Diputació de Barcelona.
- Difusió d´experiències en l´àmbit de l´habitatge amb suport per a persones amb discapacitat intel·lectual. Organitzar xerrades per a les famílies de persones amb discapacitat.
- Servei de suport especialitzat en l´àmbit de l´habitatge i de les ajudes tècniques. Orientar les famílies i establir interconnexions amb recursos existents (la informació està molt dispersa).
- Plataforma conjunta entre municipis, entitats, etc... per augmentar la capacitat d´incidència vers la Generalitat per a poder aconseguir un recurs residencial per a persones amb discapacitat intel·lectual.
- Treball amb el Consell Comarcal i DIBA per poder tenir un recurs de Servei residencial d'estades Temporals Respir a la comarca.

2.4 PLA LOCAL D'HABITATGE VIGENT

En síntesi, el pla estableix la diagnosi següent:

- 4.000 sol·licituds rebudes a l'Oficina Local de l'Habitatge per accedir a un habitatge de protecció oficial.
- Disponibilitat de sòl molt àmplia i preparada per atendre les noves necessitats.
    - Concentrada en Ponent, Espai Roca i Llevant Mar.
    - El PLH contempla un potencial de prop de 2.300 habitatges en 6 anys, el 40% dels quals de protecció oficial.
- Parc poc envellit, si bé el 43% dels habitatges necessita intervencions d'adequació i millora (accessibilitat i confort tèrmic).
- El 65% dels habitatges no són accessibles per persones amb mobilitat reduïda, problema que afecta al 66% d'edificis amb tres plantes o més.
- Cal establir mecanismes amb la Generalitat per evitar desnonaments. Una major disciplina municipal vinculada a l'habitatge buit, el mal ús de l'habitatge públic o possibles assetjaments immobiliaris.
- Limitació dels pisos turístics: un pla especial urbanístic els regula i limita la seva presència al 5% de cada illa de cases.
- Reforçar recursos destinats a l'habitatge. Calen equips propis i ben dotats, coordinats amb tots els departaments municipals i amb els agents externs que treballen entorn a l'habitatge.
- Reactivar la Taula d'Habitatge com a punt clau per teixir aliances.
- Gavà és una ciutat ben connectada que permet viure i treballar a l'àrea metropolitana i presenta dinàmiques pròpies de l'entorn, com manca de pisos de lloguer i preus elevats (890 euros/mes de mitjana l'any 2019).

Pel que fa a l'execució del Pla Local d'Habitatge, es preveu el desenvolupament de les diferents actuacions durant els 6 anys de vigència del PLH, però amb una important càrrega pel que fa a la implementació de noves actuacions i el reforç o millora de les existents durant els 3 primers anys d'execució del Pla. En aquest sentit, abasten tot el calendari, les accions relacionades amb l'ampliació del parc d'habitatge assequible i social. A continuació es listen les línies d'actuació, les estratègies estructurades. Dins del bloc C, es detalla una actuació prevista que fonamenta la proposta d'aquesta MPGM en relació a la creació d'habitatge assequible plantejada com una de les aportacions ciutadanes en el procés participatiu del pla.

A. PREVENIR EL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE I LA POBLACIÓ
   - A1.1 Suport per evitar pèrdua de l'habitatge
   - A1.2 Atenció a la pobresa energètica
   - A1.3 Atenció a la pèrdua de l'habitatge
   - A2.1 Regulació de l'habitatge d'ús turístic
   - A2.2 Delimitació d'una àrea de mercat tens
   - A2.3 Accés a l'habitatge de les persones joves

B. MILLORAR ELS HABITATGES EXISTENTS
   - B1.0 Identificació d'entorns vulnerables
   - B1.2 Mesures actives de rehabilitació
   - B1.3 Atenció a envelliment i dependència
   - B2.1 Reforç dels ajuts del CMH
   - B2.2 Reforç dels ajuts municipals

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

D. GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL
   - D1.1 Coordinació amb les entitats socials que gestionen habitatge
   - D1.2 Creació d'un fons social de lloguer
   - D2.1 Definició dels criteris d'adjudicació
   - D2.2 Establiment d'un servei de mediació en habitatges públics.
   - D2.3 Gestió dels habitatges municipals

E. REFORÇAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE
   - E1.1 Crear una nova estructura tècnica vinculada a l'habitatge
   - E2.1 Reactivació Taula Local d'Habitatge
   - E2.2 Reforç coordinació interna i externa
   - E3.1 Creació d'un espai específic d'habitatge al web municipal
   - E3.2 Difusió dels serveis i ajuts existents per xarxes municipals
   - E3.2 Desenvolupament de campanyes específiques entorn a l'habitatge

Es transcriu aquí la descripció de l'actuació C1.2 que coincideix amb la C2.3 amb la variant del règim de tinença proposat:

Actuació – C1.2 Generació d'habitatge en sòl urbà consolidat (SUC)

Eix estratègic: C – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
Programa: C1. Desenvolupament de planejament

Finalitat:
Generar habitatge a un preu per sota el de mercat de forma distribuïda pel municipi, contrarestant la concentració de promocions d'habitatge protegit en les zones perifèriques.

Generació d'habitatge protegit i allotjament en plantes baixes
Gavà compta amb locals buits en diferents barris del municipi que en ocasions se situen en entorns sense interès pel que fa a la implantació de noves activitats comercials o de serveis, i que podrien destinar-se a la dotació d'habitatge assequible i accessible, ja que se situen a peu de carrer en entorns on no es disposa d'ascensor.

Condicionants urbanístics a la transformació en habitatge
Els condicionants establerts per la legislació urbanística en relació a la generació de nou sostre residencial, fan necessari, preveure que aquests espais residencials puguin desenvolupar-se tant a partir d'habitatge amb protecció oficial, com a partir d'altres models residencials destinats a col·lectius en situació d'exclusió residencial que requereixen un allotjament d'emergència i a persones grans amb dificultats d'accés als seus habitatges per manca d'ascensor.

L'anàlisi urbanística ha de permetre identificar en quins casos el planejament vigent permetria la transformació directa de l'ús dels locals comercials en habitatge i en quins casos caldria la modificació del planejament en 3 línies bàsiques:

A. Redacció de modificacions de planejament que permetin generar habitatge protegit.

B. Transformació en allotjaments dotacionals.

C. Transformació en allotjaments temporals.

Viabilitat de transformació física dels locals en habitatges
Caldrà avaluar la possibilitat de transformació física dels locals per tal que compleixin les condicions d'habitabilitat d'un habitatge nou, o en cas necessari, plantejar la possibilitat de transformació en allotjaments temporals.

Actuació – C2.3 Captació amb destí a lloguer assequible i social

Eix estratègic: C – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
Programa: C2. Ampliació del parc d'habitatge assequible

Finalitat
Reforçar la captació d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible i/o social.

Contingut
Aquesta actuació es planteja a partir de dues línies de treball complementàries:

- *Reforç de la borsa de lloguer*
  Per facilitar la captació d'habitatge assequible per part de la Borsa de lloguer es poden establir diferents incentius municipals:
  - *Bonificació de l'IBI. Les actuals bases per a la subvenció de l'Impost de Béns Immobles (IBI) ja estableixen una bonificació del 95% per aquells habitatges que s'incorporin a la Borsa de Mediació. La subvenció es mantindrà durant el temps que l'habitatge estigui inclòs a la Borsa.*
  - *Prima per destinar l'habitatge a la borsa. S'augmentarà l'import que s'ofereix a la propietat per l'entrada d'un habitatge a la Borsa, per permetre cobrir el temps de decalatge entre que l'habitatge s'incorpora a la Borsa fins que és llogat. Aquesta subvenció podria situar-se entre els 500€ i els 1.000€, en funció del temps que l'habitatge estigui a la Borsa de Lloguer.*
  - *Ajuts destinats a l'arranjament. S'establirà un ajut a fons perdut per petites obres d'adequació.*

  Alhora es treballarà per impulsar la captació d'habitatge amb destí a persones joves i amb diversitat funcional per fer-ho es treballarà en dues línies específiques:
  - *Programa específic per a persones amb problemes de mobilitat. Es treballarà per fer possible la captació d'habitatges accessibles i plantes baixes que permetin l'ús per part de persones grans o amb diversitat funcional física. Aquest programa haurà de plantejar, alhora, que les persones propietàries puguin incorporar el seu propi habitatge a la Borsa.*
  - *Programa per a joves. Reforç de la captació adreçada a persones que vulguin compartir habitatge per facilitar l'accés tant a joves com a altres col·lectius que podrien compartir habitatge.*

- *Campanya activa de captació*

Algun dels habitatges captats es podrà destinar al programa 60/40 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC). Aquest programa està pensat per adjudicar habitatges a persones sol·licitants de la Mesa d'emergències, en aquells casos en que l'AHC no disposa d'habitatges al municipi. En el cas que l'AHC no disposi d'habitatges al municipi pot ser pertinent destinar algun dels habitatges captats per l'Oficina municipal, en aquest programa. En aquests casos l'AHC pagaria un 60% del cost de l'habitatge.

Finançament
Pressupost municipal:
- *Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals, en el moment que s'incorpori l'equip del Servei d'Habitatge (GTI).*
- *Partides en relació als nous incentius municipals previstos.*
- *Partides específiques pel cost de les obres de rehabilitació i l'augment previst de la prima d'incorporació. S'habilitarà un pressupost anual de 20.000€.*
- *Partides específiques per a la comunicació, ja incloses al pressupost de comunicació. És preveu destinar 5.000 € a l'any.*

Responsables de la gestió
Servei d'habitatge (GTI) i Oficina local d'habitatge

3. CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ

El municipi de Gavà té una extensió de 30,81km² i és la sisena ciutat del Baix Llobregat en quant a població, amb 46.974 habitants l'any 2022 i una densitat de 1.527,6 hab/km². És el sisè municipi en població del Baix Llobregat i el vint-i-sisè de Catalunya.

3.1 EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ

Des d´una perspectiva amplia, és poden considerar 4 grans etapes pel que fa a l´evolució de la població de Gavà:

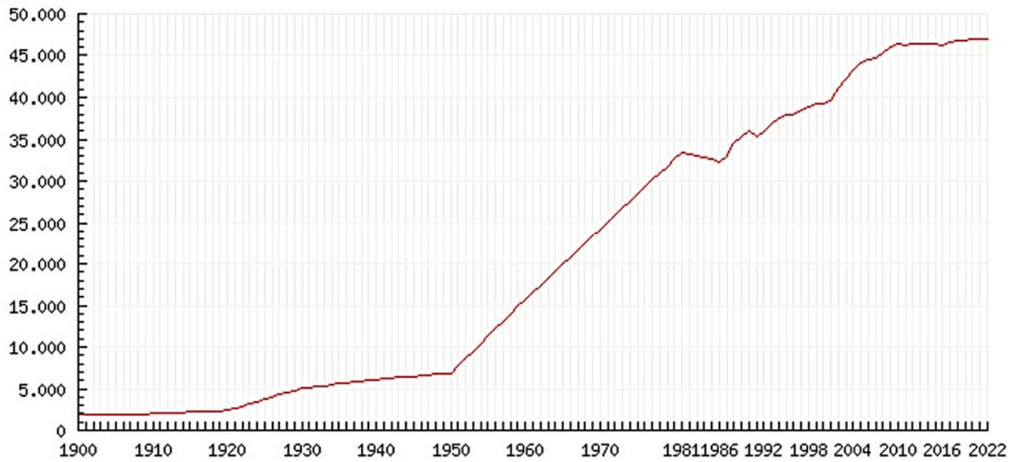
- 1950-1975: Creixement molt intens.
  En aquesta etapa es va passar de 6.860 habitants a 30.586 habitants degut a una immigració econòmica, procedent de la resta d´Espanya motivada per l´intens desenvolupament econòmic de l´àrea de Barcelona i el Baix Llobregat.

- 1975-1986: Estabilització i signes de decreixement.
  En aquest període la població continua creixent fins arribar als 33.456 habitants el 1981 i a partir de llavors, s´inicien uns anys de decreixement fins als 32,235 habitants al 1986.

- 1986-2006: Creixement intens.
  Aquesta etapa es caracteritza per una recuperació del creixement, fruit de la immigració metropolitana i de les migracions internacionals.

- 2006-2020: Estabilització amb creixement moderat.
  En aquest període, el creixement va ser degut a uns saldos migratoris molt positius, mentre el creixement natural ha estat reduït. Cal distingir dos períodes en l´evolució dels saldos migratoris, dividits per l´esclat de la crisi financera internacional l´estiu del 2007 i el seu impacte sobre l´economia a partir de l'any 2008. Al 2019 té 46.771 habitants, un 1,4% més que l'any anterior.

Gràfic de l'evolució de la població de Gavà des de 1900 fins el 2022



3.2 MIGRACIONS

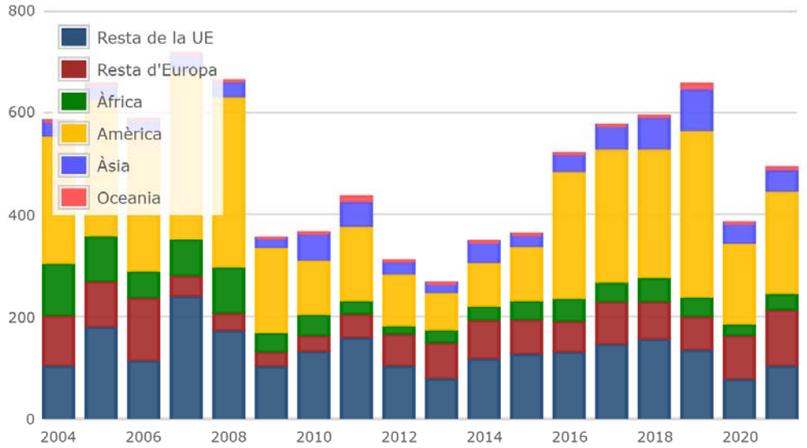
L´evolució dels moviments interns i les entrades i sortides de població produïdes entre els anys 2000 i 2021 ens parlen de 3 períodes bàsics:

- 2000-2004. Creixement dels moviments interns i de les entrades, vinculades a l´oferta d´habitatge d´obra nova.

- 2004-2008. Els moviments interns i les entrades es mantenen en nivells elevats, i s´incrementen les sortides, coincidint amb l´inici de la intensificació de la pujada de preus de l´habitatge. En aquest període també es dona l´arribada de població estrangera.

- 2008-2021. A partir del l'inici de la crisi econòmica i fins l'actualitat, els moviments interns i les entrades es continuen mantenint en nivells elevats. Un element explicatiu d'aquest manteniment de les entrades és el fet que Gavà manté la capacitat de de retenir els que canvien d'habitatge i atraure nous residents.

Immigracions externes. Per continent de procedència. Gavà. 2004–2021



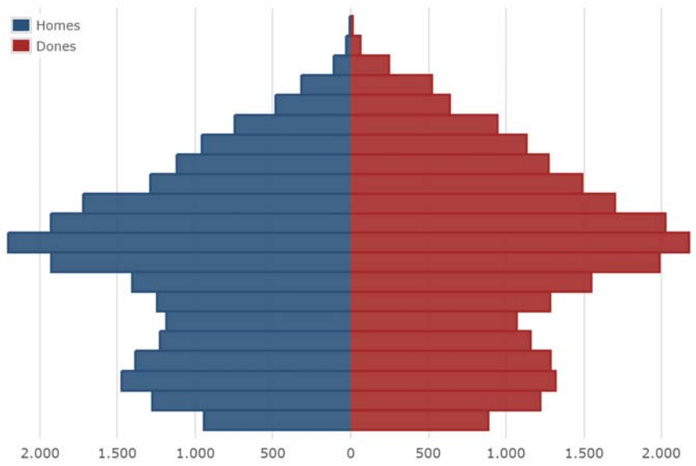
Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE.

Nota: No inclou els casos a on no hi consta la procedència.

3.3 ESTRUCTURA D'EDATS

Donat que la immigració internacional ha tingut un pes moderat, les migracions residencials metropolitanes han incidit de manera significativa en l'estructura d'edats. Com que els canvis d'habitatge i de municipi es produeixen principalment en les edats joves-adultes (entre els 25 i els 44 anys), és a dir, en el moment en què es tenen infants, les franges d'edats joves de la ciutat, tot i que han reduït el seu pes al conjunt de la població, passant de representar el 33% l'any 2000 al 30% l'any 2017; han incrementat el seu volum en 454 efectius, malgrat la pèrdua de població de 25 a 34 anys (- 2.101), per l'increment d'habitants de 35 a 44 anys (+2.555).

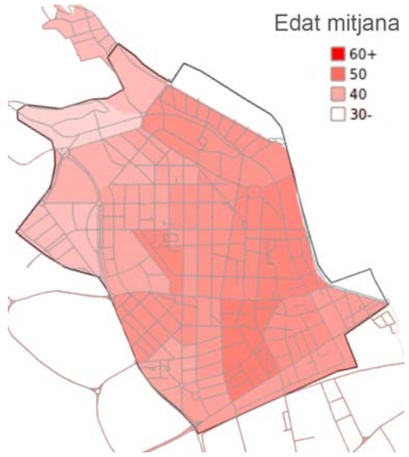
Població a 1 de gener. Per sexe i edat quinquennal. Gavà. 2022



Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

3.4 ENVELLIMENT

La mitjana d'edat dels habitants de Gavà és de 42,50 anys, 1,49 anys més que fa un lustre que era de 41,01 anys.
En el mapa es pot veure l'edat mitjana dels habitants del municipi per seccions censals segons les dades del 2019.



En el context metropolità, Gavà té un índex d´envelliment relativament baix, de 100. Això significa que per cada 100 menors de 14 anys hi ha 100 majors de 65. Aquest envelliment se situa 35 punts per sota del que es dona en el conjunt de l´àrea metropolitana i és similar al del conjunt de la comarca del Baix Llobregat (103). No obstant, en els darrers anys, l´envelliment ha tendit a augmentar degut, sobretot, a que les generacions tan nombroses (d'edats adultes avançades de 55-65 anys) van arribant als 65 però darrere seu les generacions adultes estan més buides.

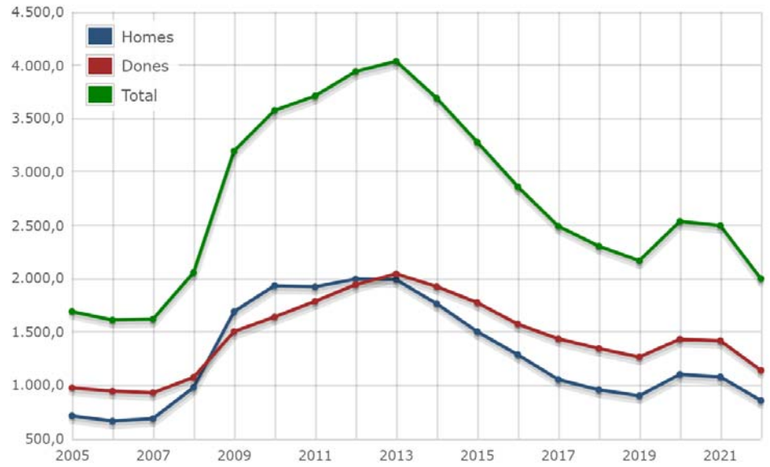
3.5 RENDA BRUTA FAMILIAR DISPONIBLE

Sobre la renda familiar disponible bruta6 (RFDB en endavant) hi ha disponible informació proporcionada per l'IDESCAT en cinc sèries. Una primera que comprèn entre els anys 1986 i 1996 amb base el 1986, una segona que va del 1999 al 2002 amb base el 1995, una tercera que comprèn del 2000 al 2008 amb base el 2000, la que va dels anys 2008 a 2010 amb base 2008, i la vigent, que comprèn del 2011 al 2015 amb base 2010 i que és la que s'emprarà.
Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de Gavà tindria de mitjana una capacitat econòmica superior a la mitjana comarcal i catalana, en 3 punts de mitjana en relació el Baix Llobregat (màxim de 3'6 al 2015 i mínim de 2 al 2014) i superior als 4'8 punts de mitjana en relació Catalunya (mínim de 3'6 al 2012 al màxim de 7'2 al 2015).

3.6 EVOLUCIÓ DE L'ATUR

A Gavà el nombre d'inscrits a l'atur (a 31 de març) ha estat molt elevat a finals del anys 80, en què de mitjana va vorejar les 3.600 persones, i entre el 2009 i 20168 , en què va superar l'anterior mitjana. Al 2009 el nombre d'inscrits es multiplica per 1'7; a partir d'aquell any segueix tenint augments si bé no tant forts fins a superar els 4.200 al 2014, any en què s'ha assolit el màxim de tota la sèrie.

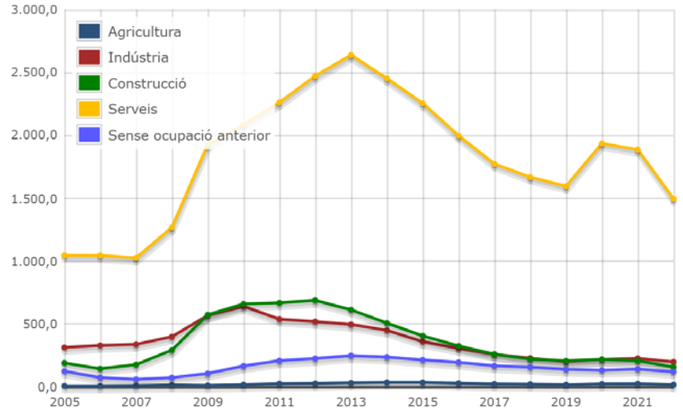
Atur registrat. Per sexe. Mitjanes anuals. Gavà. 2005–2022



Font: Departament d'Empresa i Treball.

A partir del 2015 s'inicia la reducció en el nombre d'inscrits, més moderadament al 2015 i 2016, i al 2018 se situen per sota els 2.500, xifra molt similar a la del 1989, i un 69% superior a la mitjana del període 1990-2008.

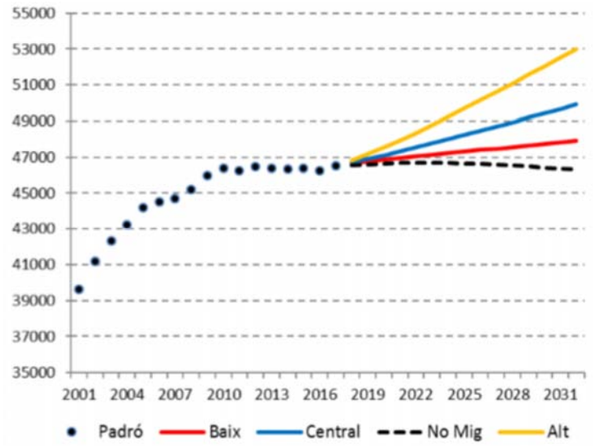
Atur registrat. Per sectors. Mitjanes anuals. Gavà. 2005–2022



Font: Departament d'Empresa i Treball.

3.7 PROJECCIÓ DE LA POBLACIÓ

Per analitzar l´evolució futura de la població de Gavà al període 2017-2032, es formulen tres escenaris demogràfics prenent com a marc de referència les hipòtesi de mortalitat i fecunditat de l´escenari mitjà de les vigents projeccions de població de l´IDESCAST, i establint tres hipòtesi sobre l´evolució futura dels moviments migratoris del municipi.



3.8 TRANSFORMACIONS EN L'ESTRUCTURA D'EDATS DE LA POBLACIÓ

En l´evolució futura del nombre de llars, a banda de l´augment de la població, seran més rellevants les transformacions que es produiran en l'estructura per edats de la població:

- La població menor de 16 anys es caracteritza per una reducció de la seva xifra, i una posterior recuperació dels seus efectius encara que només en l'escenari alt.

- En tots els escenaris s'incrementa la població de 16 a 34 anys, que és el segment clau en la formació de noves llars. En l'escenari central es produeix un guany d'unes 1.900 persones, configurant-se com el segment de població més nombrós en 2032, amb uns 11 mil residents.

- La població de 35 a 49 anys es caracteritza per una forta caiguda dels seus efectius.

- La població de 50 a 64 anys presenta en els tres escenaris una tendència de fort creixement durant la propera dècada fruit de l'arribada a aquestes edats d'un conjunt de generacions més nombroses, les que actualment tenen entre 35 i 49 anys.

- En l'evolució de la gent gran es mantindria la tendència iniciada a principis de segle de creixement sostingut dels seus efectius.

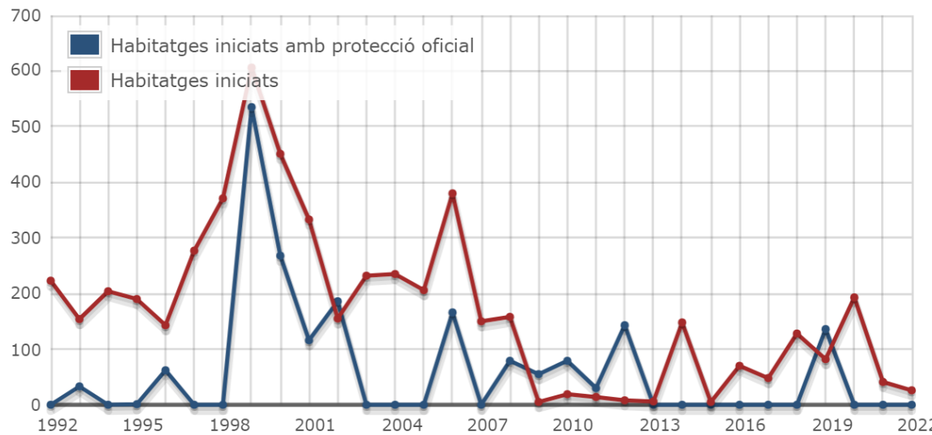
En síntesi, als propers anys, l'increment de la població de Gavà es produirà en un context de consolidació del procés de maduració i envelliment de la població. A l'any 2017 el 22,2% dels residents a Gavà tenien 60 o més anys, preveient-se en l'escenari central que la seva participació augmentaria fins al 26,6% en 2032. Aquest procés és difícilment reversible ja que està lligat a la inèrcia de les estructures demogràfiques, com es desprèn del fet que inclús en el supòsit de major migracions, tal com es propugna en l'escenari alt, el pes relatiu de la població de 60 i més anys augmentaria en 3,9 punts percentuals durant els tres propers quinquennis.

4. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE

4.1 CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES D´OBRA NOVA DE PROTECCIÓ OFICIAL

De manera paral·lela a l'evolució demogràfica, el mercat d'habitatge a Gavà ha passat per diverses etapes, des de la seva expansió fins a la seva caiguda durant la crisi econòmica, i posteriorment a una recuperació i estabilitat relativa. Actualment es caracteritza per un enfoc cap a un model més sostenible i responsable.
El període de màxima construcció es va donar entre els anys 2000 i 2001 (amb 447 i 827 habitatges acabats respectivament), avançant-se a l'escalada de la construcció i els preus del boom immobiliari que s'iniciava en aquells anys. Els valors mínims es van registrar l'any 2015 amb 5 habitatges iniciats i 11 acabats.

Habitatges construïts de nova planta. Gavà. 1992–2022



Font:

1992-2009: Departament de Medi Ambient i Habitatge.

2010-2020: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

2021-2022: Departament de Drets Socials

Aquesta informació ha estat elaborada a partir dels visats dels Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'Edificació. Teniu visible la informació per demarcacions territorials, i també els arxius excel amb l'evolució anual i trimestral per àmbits territorials i per municipis.

L'evolució dels preus de l'habitatge a Gavà va seguir també una correlació amb la producció i es pot resumir en quatre etapes:

1. Creixement accelerat (2000-2007): durant aquest període, els preus de l'habitatge a Gavà van experimentar un creixement significatiu, impulsat per una demanda creixent i la disponibilitat de crèdits hipotecaris fàcils. La ciutat es va convertir en una opció atractiva per a molts compradors/es que volien estar prop de Barcelona, però en un entorn més tranquil.

2. Impacte de la crisi (2008-2013): amb l'esclat de la crisi financera i immobiliària global el 2008, els preus de l'habitatge a Gavà van començar a caure. Moltes persones van perdre les seves cases a causa de la pèrdua d'ocupació i dificultats financeres, la qual cosa va afectar la demanda i va augmentar l'oferta d'habitatges a la venda.

3. Estabilització (2014-2017): durant aquests anys, els preus es van estabilitzar a Gavà. Encara que no es va observar una recuperació significativa, la caiguda va frenar-se i els preus van esdevenir més previsibles.

4. Recuperació i moderat creixement (2018-2023): A partir de l'any 2018, els preus de l'habitatge a Gavà van començar a recuperar-se gradualment. Això es va deure a una millora de l'economia, un augment de la demanda i la continuació de les baixes taxes d'interès. No obstant això, el creixement va ser moderat en comparació amb la dècada anterior.

Segons les dades fetes publicades pel Ministeri de Foment, per als municipis de més de 25.000 habitants, el preu de l'habitatge a Gavà durant el 2n trimestre de 2023 , va ser de 2.615 €/m2, un -6,4% menys que en el trimestre anterior , i un 18,0% menys des del màxim assolit en el 2n trimestre de 2007 (3.190 €/m2). Globalment són preus molt alts en relació a la capacitat econòmica dels col·lectius amb dificultats econòmiques.

Evolució del preu mitjà dels habitatges en venta a Gavà

Pel que fa a la creació d'habitatges de protecció oficial, en els darrers 25 anys, l´edificació de nou habitatge a Gavà ha suposat la construcció d´un número important d'habitatge protegit: dels 5.145 habitatges acabats durant el període 1992-2018, un 30% (1.540) van ser amb protecció oficial.

Destaca els anys 2000 a 2003 en què es va acabar quasi dos terços (més de 900 unitats) de l'habitatge amb protecció oficial (1999 a 2002 per als iniciats). A partir del 2004 bé no s'ha construït HPO, bé han estat operacions de menor magnitud (per exemple, entre el 2007 i el 2009 s'acaben 166 unitats i entre 2011 i 2012 134 més): dels 552 iniciats entre els anys 2006 i 2018, se n'acaben un 86%, quasi un terç dels quals al 2017 (iniciats al 2012).

Destaca els anys 2000 a 2003 en què es va acabar quasi dos terços (més de 900 unitats) de l'habitatge amb protecció oficial (1999 a 2002 per als iniciats). A partir del 2004 bé no s'ha construït HPO, bé han estat operacions de menor magnitud (per exemple, entre el 2007 i el 2009 s'acaben 166 unitats i entre 2011 i 2012 134 més): dels 552 iniciats entre els anys 2006 i 2018, se n'acaben un 86%, quasi un terç dels quals al 2017 (iniciats al 2012).

4.2 EL PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent a Gavà preveu que es puguin construir, a partir del desenvolupament dels sectors de planejament actualment previstos, un màxim de 5.247 habitatges, dels quals 3.296 seran habitatges lliures, 1.286 habitatges amb protecció oficial i 665 seran habitatges de patrimoni municipal, que es destinaran a habitatge assequible. En total es preveu que es destinin 1.951 habitatges a polítiques socials.

Del total dels habitatges previstos, el 24,5% serà de protecció oficial. Destaca que dels habitatges de protecció oficial es destinen a la venda 1.118 i al lloguer, únicament 168, el que suposa un 21,3% i un 3,2% dels habitatges totals, respectivament. Si als habitatges amb protecció oficial afegim els habitatges destinats a patrimoni municipal, els habitatges que es podran destinar a polítiques socials ascendiran a 1.951 habitatges, el que correspondria a un 37,2% del total.

Els habitatges previstos al planejament es troben distribuïts en diferents sectors de planejament que s'agrupen en tres grans àmbits:

D. Pla de Ponent

E. Sector Llevant mar

F. Espai Roca.

A banda del desenvolupament de sectors residencials la planificació urbanística de Gavà enfronta tota una altra sèrie de temes que poden ser de repercussió en la política municipal d'habitatge:

- La densitat d'habitatges
  Actualment, el PGM preveu per a Gavà una densitat màxima d'1 habitatge cada 100 m2. Aquesta densitat és aquella prevista originàriament pel PGM. Així doncs, no ha estat modificada posteriorment com si que han fet diversos a juntament de l'entorn metropolità, per tal de reduir-la als 80 m2. Caldrà avaluar si aquest paràmetre pot tenir una incidència negativa en el tipus d'habitatge que es genera al municipi, i especialment en la capacitat de renovació del cas urbà, o pel contrari permet protegir el teixit actual.

- Consolidació del planejament en sòl urbà
  Actualment el casc urbà presenta altures de consolidació molt diverses, i en molts casos per sota d'aquella permesa pel planejament. Això ha fet que amb l'arribada de la crisi molts petits promotors transformessin la seva activitat cap a la consolidació de remuntes.

- Regulació dels usos
  L'any 2011 es va desenvolupar una modificació del planejament per limitar els usos diferents a l'habitatge que es permetien en determinats entorns del casc urbà. Aquesta limitació va afectar als usos d'oficines i bancs entre d'altres, amb l'objectiu d'evitar la terciarització del nucli urbà. La present MPGM planteja una nova mesura pel que fa a la regulació dels habitatges en planta baixa, restringint la seva nova creació en els carrers comercials i admeten només els habitatges de protecció oficial en el cas de la xarxa comercial local (clau 5x).

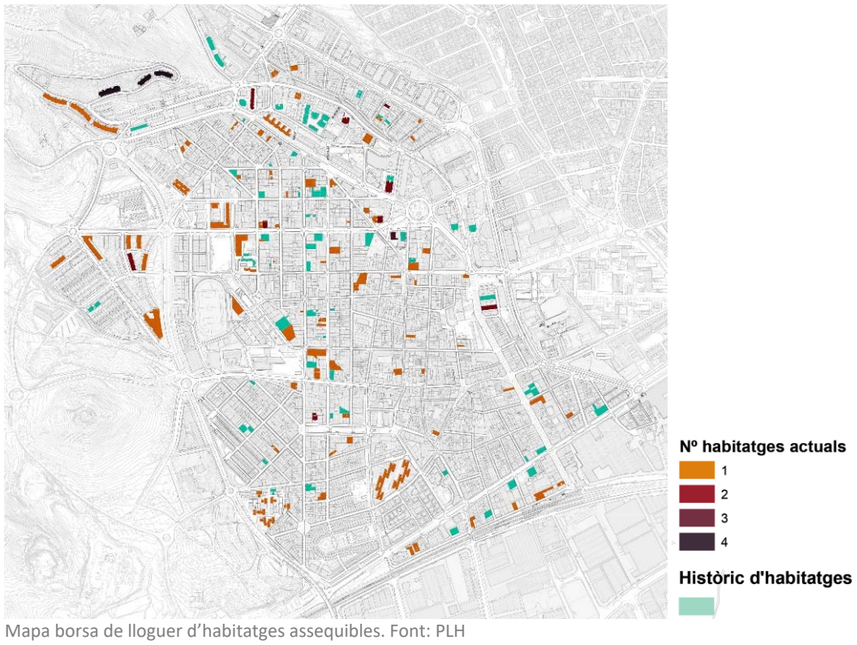
4.3 ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT

La ciutat de Gavà disposa de diversos recursos residencial per donar resposta a la diversitat de situacions i necessitats de la seva població en matèria d'habitatge.
Aquests recursos es poden classificar en tres grans blocs en funció de la propietat i l'ús:

1. **Habitatges de propietat pública**
   Actualment, els únics habitatges de titularitat pública existents a Gavà són propietat de l'Ajuntament de Gavà (1 habitatge) i de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (166 habitatges). La política vinculada amb la propietat d'habitatge amb protecció oficial desenvolupada per l'Ajuntament de Gavà s'ha basat en la venda o cessió dels immobles de la seva propietat a privats i entitats socials. Per altra banda, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya realitza la gestió de tots els habitatges de manera directa, sense una relació directa amb l'Ajuntament de Gavà.

2. **Habitatges assequibles de propietat privada**
   S'hi inclouen els habitatges de particulars que s'han introduït a la Borsa de Lloguer, els habitatges de lloguer amb pròrroga forçosa, els habitatges amb protecció oficial de venda, i els habitatges d'entitats financeres provinents de dacions en pagament, que l'entitat ha cedit en lloguer social a la unitat de convivència que n'era propietària. - Altres recursos residencials utilitzats per l'administració local. S'inclouen aquells recursos que utilitza l'Ajuntament de Gavà per donar resposta a les necessitats d'allotjament a les quals no es pot donar resposta a través d'habitatges. La major part del parc d'habitatge assequible que actualment existeix a Gavà és de propietat privada. Aquest parc inclou tots els habitatges amb protecció oficial de venda promoguts per GTI i l'IMPSOL, fins ara , tot i que actualment l'IMPSOL està executant una promoció de lloguer de 70 habitatges. Dins d´aquest bloc s´inclouen els següents tipus d´habitatges:

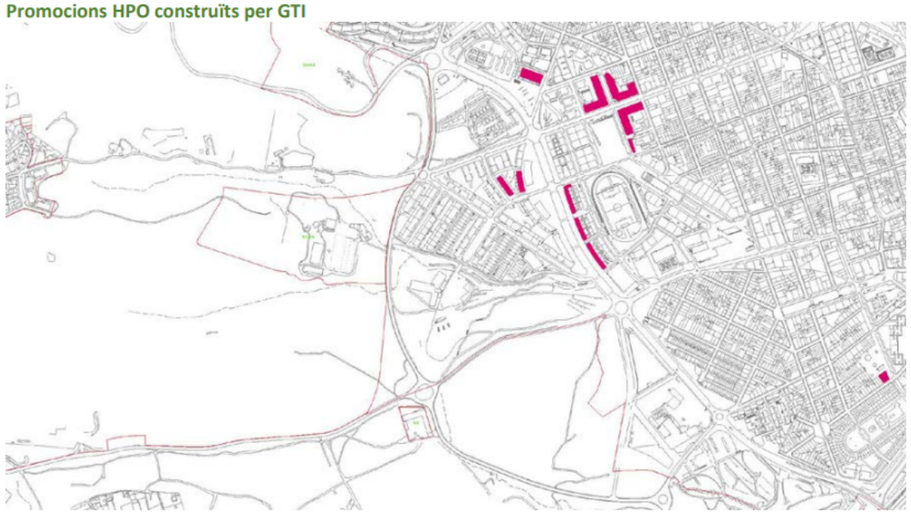
   - Habitatges privats de lloguer inclosos a la Borsa d´habitatge. La Borsa d´Habitatges de Lloguer Social està gestionada per l´Oficina Local d´Habitatge, que s´encarrega de la captació i gestió dels habitatges. En el període 2007-2017, el nombre de contractes vius ha augmentat considerablement passant de 8 a 127 contractes. Al 2019, aquesta xifra ha baixat fins als 108 contractes.



Mapa borsa de lloguer d'habitatges assequibles. Font: PLH

   - Habitatges amb protecció oficial de venda
     Dins d'aquest bloc s'inclouen els habitatges promoguts per 3 tipus de propietat:

     - Entitats públiques: la major promoció d'habitatge amb protecció oficial del municipi, portada a terme per entitats públiques, l'han executada Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A (GTI) i l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL) en règim de venda.



     - Entitats socials: la Fundació Benestar i Família ha estat una de les grans promotores d'habitatges amb protecció oficial del municipi (119 habitatges), i n'ha promogut tant en règim de venda com de lloguer.

     - Promotores privades. Han estat unes agents importants de la promoció d'habitatge amb protecció oficial al municipi, ja que entre 1992 i 2017 s'han promogut 1.540 HPO al municipi, dels quals 435 han estat promoguts per aquestes promotores.

   - Habitatges d'entitats financeres destinats al lloguer social

   - Habitatges de lloguer de pròrroga forçosa

4.4 SERVEIS I INICIATIVES MUNICIPALS EXISTENTS

Gavà compta amb diferents equips municipals que ofereixen serveis en relació a l'habitatge. A continuació s'inclouen els principals equips i les tasques que desenvolupen en relació amb l'habitatge, així com els resultats de la seva gestió.

A. Oficina local d'habitatge

L'Oficina Local d'Habitatge de Gavà gestiona els ajuts i serveis oferts per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya al municipi i acull setmanalment el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH) de la Diputació de Barcelona. Actualment, l'oficina local d'habitatge es troba situada a la segona planta de l'Ajuntament de Gavà, integrada dins dels serveis socials municipals. No compta amb programes propis. Així doncs, els serveis que actualment ofereix són els següents:

- Tramitació dels ajuts al pagament del lloguer oferts per la Generalitat i l'Estat
- Tramitació d'ajuts econòmics d'especial urgència per al pagament del lloguer o les quotes hipoteca oferts per la Generalitat

- Servei d'Intermediació pels Deutes a l'Habitatge (SIDH)

- Xarxa de mediació per al lloguer social

- Registre de sol·licitants d'habitatge públic

- Servei d'informació de rehabilitació i tramitació d'ajuts

- Informació habitatge

B. Servei municipal de Benestar

Inclou el conjunt de serveis de mediació i intervenció comunitària vinculats, entre moltes altres vessants, amb l'habitatge.

Els Serveis Socials, des de la crisi atenen entre 400 i 500 unitats de convivència (UC en endavant) per problemàtiques en relació amb el risc de pèrdua de l'habitatge i per pobresa energètica, en la major part de casos, els que requereixen ajuts al lloguer també en requereixen per als subministraments. Des de 2015, 429 unitats de convivència han requerit la seva atenció.

Sobre els joves, indicar que la demanda exclosa podria ser major però que s'ha optat per fer un exercici de realisme i considerar aquell grup que fa l'acció per a poder accedir a l'habitatge. Si sortissin promocions d'habitatge públic, molt segurament el seu nombre incrementaria, però sense altra referència, es prefereix acotar la problemàtica al conegut en un termini tant curt com és el del PLH. Suposen el 27% dels exclosos del mercat.

Per a facilitar la lectura es diferencien en 4 grups. El primer i més nombrós està constituït per les persones adultes amb dificultat per accedir a un habitatge 38,4%, al qual segueixen els joves que no es poden emancipar, amb el 32,6% de les problemàtiques, les problemàtiques vinculades al risc de pèrdua de l'habitatge 4,5%. L'exclusió socioresidencial suposa el 4,2% de les problemàtiques en relació l'habitatge.

C. Àrea de territori, medi ambient i transició ecològica

L'àrea de territori, medi ambient i transició ecològica porta a terme diferents accions de planificació i control en relació amb el parc d'habitatges assequibles. Es interessant destacar mesures de bonificació que poden vehicular la implantació de la proposta feta per la present MPGM, amb la creació de nous habitatges en planta baixa en substitució de locals buits que facin façana a la nova subclau viària 5x xarxa comercial local.

Actualment dues ordenances fiscals de Gavà tenen incidència directa en les polítiques d'habitatge del municipi:

<u>Ordenança fiscal nº3 reguladora de l´impost sobre construccions</u>

- Gaudiran d´una bonificació del 50% les construccions, instal·lacions o obres referents als habitatges de protecció oficial

- Gaudiran d´una bonificació del 90% de la part proporcional de la quota de l´impost, corresponent al cost de les instal·lacions, les obres de nova planta, reforma o rehabilitació sempre que s´utilitzin instal·lacions d´estalvi energètic de qualsevol tipus que no sigui de caràcter preceptiu en funció de la normativa vigent.

- Gaudiran d´una bonificació del 90% de la part proporcional de la quota de l´impost, corresponent al cost de les instal·lacions, les obres d´adaptació d´edificis i habitatges per a la supressió de barreres arquitectòniques.

- Subvencions per obres de restauració, reparació i rehabilitació d´habitatges en general

<u>Ordenança fiscal nº23. Taxa per llicències o la comprovació d´activitats comunicades en matèria d´urbanisme, prestació de serveis urbanístics, i inspecció</u>

- S´estableix una bonificació del 90% en el pagament de les taxes relatives als expedients per la utilització anòmala d´un habitatge o un edifici d´habitatges consistent en la seva desocupació permanent i injustificada que podrà ser aplicada als subjectes passius que acreditin tenir un patrimoni net inferior a 500,000 € i béns per valor inferior a 2.000,000€.

4.5 COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), actualment en redacció, planteja dos objectius pels municipis delimitats com a àrea de demanda forta i acreditada, com és el cas de Gavà, pel que fa a la dotació d'un parc d'habitatge assequible i social suficient:

1. ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins a què representi com a mínim el 5% del parc principal
2. complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU), corresponent a destinar un mínim del 15% dels habitatge principals del municipi a habitatge vinculat a polítiques socials.

En el cas de Gavà, tenint en compte les projeccions de població i llars elaborades per a la redacció d'aquest PLH, s'estima que serà necessari disposar d'uns 3.300 habitatges assequible l'any 2035.

Actualment Gavà té un parc d'habitatge assequible divers amb un total de 2.408 habitatges destinats a polítiques socials. Aquest parc es caracteritza per ser principalment de propietat privada (2.145 habitatges).

Al següent quadre se'n recull al disposició per tipus, propietat i anys de finalització de l'assequibilitat, en cas que això es pugui donar. Si atenem a la primera data de finalització de la qualificació protegida per als habitatges de propietat privada que es considera la més probable) part important d'aquest habitatge deixarà de ser assequible els propers anys.

- Els habitatges amb protecció oficial de propietat privada perdran la seva qualificació protegida.

- Els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa finalitzaran els contractes.

Així doncs, s'estima que l'any 2026, Gavà haurà perdut 893 habitatges assequibles:

- Tots els habitatges promoguts per entitats socials i privats i la primera promoció realitzada per GTI: 797 habitatges assequibles;
- El 25% dels habitatge de lloguer de pròrroga forçosa que encara poden restar al municipi: 96 habitatges assequibles.

Així doncs, per poder assolir l'objectiu de solidaritat urbana cap a l'any 2035 (quan el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya estableix el seu compliment), que se situarà en uns 3.300 habitatges destinats a polítiques socials, serà necessari disposar de 1.539 habitatges assequibles més a través de diferents fórmules per poder atendre als diferents col·lectius de persones demandants.

Tenint en compte que tots els sectors de desenvolupament previstos en el planejament de Gavà poden estar desenvolupats per aquesta data i que en aquests es preveu generar 1.918 habitatges amb protecció oficial, als quals caldrà afegir 210 habitatges públics més, el compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana en aquella data es considera viable, i el que caldrà es facilitar mecanismes complementaris ala promoció per atendre a tots els col·lectius.

En els darrers anys les problemàtiques en relació la tinença de l'habitatge han augmentat. Tot apunta que seguiran augmentant si més no a mitjà termini, tant perquè en els propers anys el nombre de contractes de lloguer finalitzaran a causa d'haver escurçat la durada de contracte a 3 anys i com a causa d'haver poc habitatge en lloguer. A més, a aquest lloguer, s'hi afegeix els increments de preu del subministrament elèctric i la dificultat a fer front a les despeses de l'habitatge i la llar. Aquestes situacions poden suposar gairebé una mica menys d'una quarta part de les problemàtiques i al 2027 podrien afectar entre el 2'0 i el 2'3% de les llars (escenari central B) segons escenari mínim o màxim. Les llars de persones majors de 34 anys excloses del lliure mercat estarien formades sobretot per persones que inclús tenint feina, amb els seus ingressos tenen dificultats per a fer front a totes les despeses associades a l'habitatge, la principal de les quals l'accés. Suposaria un 39'5% de la demanda exclosa i entre un 3'5 i 4'0% de les llars al 2027 segons l'escenari de mínim o màxim. Als joves els són d'aplicació els criteris exposats en el primer grup amb l'agreujant que la seva precarietat laboral és més gran encara pel que seguiran sent el segon grup de demanda exclosa a atendre amb una mica més d'un terç de les necessitats. Poden suposar entre el 3'0 i el 3'4% de les llars al 2027 segons l'escenari de mínim o màxim. En resum, les necessitats d'habitatge assequible i/o social poden moure's en una forquilla de 1.840 i 2.090 unitats segons escenari i podrien afectar entre el 8'9 i 10'1% de les llars estimades al 2027 segons escenari.

5. CONCLUSIONS

L'anàlisi socioeconòmic posa de manifest la necessitat de creació d'habitatge destinat a polítiques socials en el municipi, amb unes característiques que el mercat lliure actualment no ofereix, tant pel que fa a la tipologia com en el preu i règim de la propietat. La construcció d'habitatge destinat a polítiques socials permetrà fixar la població en el municipi, sobretot les franges de població en edat d'emancipació, i no excloure aquells col·lectius que per canvis familiars o per situacions socioeconòmiques sobrevingudes no poden accedir o mantenir el seu habitatge. A la vegada també permetrà incidir de manera indirecte en el mercat lliure i així afavorir l'accés en general a un habitatge adequat per la ciutadania.

D'aquí la necessitat d'obtenir habitatge assequible en planta baixa, però procurant també per a què aquest es desenvolupi també amb les millors garanties d'accessibilitat i habitabilitat.

Així doncs, si bé l'admissió de l'habitatge en planta baixa podria ser generalitzada atenent al motiu de garantir la vitalitat del carrer, evitant la consolidació en certs punts de persianes baixades, queda sobradament justificat que aquests nous habitatges que s'implantin en els carrers amb la clau 5x, xarxa comercial local, siguin en la modalitat d'habitatge protegit genèric.

Volum VI. ESTUDI IMPACTE DE GÈNERE I COL·LECTIUS D'ATENCIÓ ESPECIAL

1. INTRODUCCIÓ 113

2. MARC LEGISLATIU 113

3. DIAGNOSI 114

4. PLA LOCAL D'IGUALTAT DE GÈNERE DE GAVÀ 2022-2026 115

5. MARC CONCEPTUAL DE L'URBANISME INCLUSIU 116

6. AVALUACIÓ DE LES PROPOSTES DE LA MPGM 117

1. INTRODUCCIÓ

La desigualtat de gènere és un fenomen estructural de les societats patriarcals que continua present en tots els àmbits de la nostra vida. Malgrat els avenços en matèria d'igualtat, que han estat possibles gràcies a l'aplicació de mesures i polítiques correctores, encara queda un llarg camí per superar les discriminacions que se'n deriven d'aquest sistema desigual. En aquest sentit, els ens públics tenim l'obligació d'actuar, no només legislant, sinó esdevenint referents en el nostre territori.

L'aposta per una ciutat més inclusiva, més pròxima, i en definitiva més amable amb les persones que l'habiten, passa ineludiblement per la sensibilització col·lectiva i per la incorporació de criteris de qualitat tant en la planificació de la ciutat com en el seu desenvolupament.

Quan parlem de perspectiva de gènere en la planificació de la ciutat, ens referim a posar el focus sobre les funcions més quotidianes de la ciutat. Allò que també se'n diu 'ciutat reproductiva' o ciutat de les cures, enfront a la 'ciutat productiva' del treball. Del que parlem en definitiva, és de fer que les nostres ciutats estiguin més ben preparades per facilitar el desenvolupament de totes les tasques bàsiques i quotidianes que s'hi desenvolupen: els desplaçaments diaris a l'escola, fer la compra de productes bàsics, anar al metge o a qualsevol altre servei bàsic, passejar o acompanyar als més grans, jugar al parc o descansar a l'aire lliure, i un llarg etcètera.

Les Nacions Unides van reconèixer explícitament l'any 1993 a la Conferència Mundial sobre Drets Humans de Viena que els drets humans de les dones són efectivament drets humans en igualtat amb els dels homes i que hi ha una invisibilitat històrica de les dones, situades en una posició de subordinació i desigualtat estructural. Aquest reconeixement és fruit de les lluites i crítiques dels moviments feministes arreu del món, especialment des dels anys setanta, que mostren com fins aleshores els drets humans havien tingut un caire marcadament androcèntric centrat en l'espai públic, situant els homes com a centre i paràmetre del que és humà i oblidant que més de la meitat de la població mundial són dones i nenes amb unes realitats, veus i necessitats diferents, específiques i diverses, sobretot en l'àmbit privat.

Malgrat els avenços en el reconeixement d'aquests drets, queda encara molt camí per recórrer en la protecció, la garantia, el gaudi i l'exercici per part de les dones. En aquest sentit, l'Ajuntament de Gavà té ja una trajectòria de compromís amb l'equitat i la igualtat entre homes i dones que ha quedat reflectit en diferents plans i programes de govern.

En aquest Pla es vol reforçar aquest compromís entenent que respon a una trajectòria, a una sensibilitat i a unes capacitats institucionals que permeten fer una aposta pels drets de les dones com a element transformador del conjunt de la societat.

2. MARC LEGISLATIU

La **Llei 17/2015 d'igualtat efectiva de dones i homes** (LIEDH) dedica la secció cinquena, **article 53**, al medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat.

Concretament, obliga als ajuntaments a, en primer lloc, incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents. I, en segon lloc, obliga a promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

Estableix de forma específica que: (1) la planificació en els àmbits de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat haurà d'estar basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin detectar les desigualtats mesurables. I (2) s'hauran de fer estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en tota actuació urbanística, d'habitatge, de mobilitat o de medi ambient.

En aquest article es detallen directius concretes sobre el contingut:

1- De les polítiques urbanístiques:
Aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i pròximes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats. També equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom.

2- De les polítiques d'habitatge:
Elaboració de programes actius i dotats de recursos suficients per a la promoció de l'accés a l'habitatge de col·lectius en risc d'exclusió social, amb una atenció especial a les famílies monoparentals. Creació de mecanismes per a promoure que, en cas d'arrendament d'habitatges, quan sigui per a parelles o famílies, els contractes es facin a nom de tots dos membres de la parella. En la concessió d'ajuts públics per a rehabilitació o reformes d'habitatges, la inclusió com a beneficiaris de tots dos membres de la parella, sempre que així ho vulguin els interessats.

3- De les polítiques de mobilitat:
Una planificació de la mobilitat que doni prioritat als temps dels desplaçaments i que tingui en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral.

Per altra banda, l'**article 55** de la LIEDH relaciona urbanisme i seguretat i estableix que el departament competent en matèria d'urbanisme ha de promoure un model de seguretat que incorpori la perspectiva de les dones en el planejament urbanístic. Amb aquesta finalitat el planejament ha de vincular el disseny urbà i la violència masclista, per a evitar entorns i elements que puguin provocar situacions d'inseguretat per a les dones. Es tracta d'erradicar la percepció d'inseguretat en els espais públics, per mitjà de mesures que en garanteixin la visibilitat, la correcta il·luminació i l'alternativa de recorreguts, i que els dotin d'usos i activitats diversos, inter-generacionals i que fomentin la presència de gent diversa.

A més a més, la **Llei 18/2007**, de 28 de desembre, **del dret a l'habitatge de Catalunya**, recull a l'**article 23** els requisits exigibles als habitatges en el procés d'edificació i en la conservació i la rehabilitació del parc immobiliari residencial. Hi estableix que s'ha de vetllar per garantir la cohesió social, l'ecoeficiència, l'optimització dels recursos disponibles, la innovació arquitectònica i la fixació de criteris de gènere. I en relació als criteris de gènere indica:

La promoció i el foment de la construcció de nous models d'habitatge, adequats a la variabilitat i la diversitat de la composició de les unitats familiars o de convivència i a les necessitats de grups específics de població. I la innovació en la concepció i el disseny de l'habitatge, que ha de permetre la flexibilitat en la utilització dels elements per a facilitar el treball domèstic i per a adequar-se als nous rols de gènere, i que ha de permetre també fer transformacions dins de l'habitatge per a adaptar-lo a les variacions en l'estructura familiar, si s'escauen.
A més, en l'**article 94** aquesta llei indica que el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial ha de proporcionar informació útil i fiable per a establir indicadors de gènere.

3. DIAGNOSI

La finalitat d'una diagnosi de gènere, és la de projectar una nova perspectiva en les polítiques locals. Permet identificar necessitats i problemàtiques de dones i homes, conèixer les respostes i/o els recursos existents per a les dones o en matèria d'igualtat així com apuntar, de manera fonamentada, les futures línies de treball en un municipi. El principal objectiu, és oferir elements d'anàlisis i diagnosticar la realitat municipal des d'una perspectiva de gènere, per tal d'integrar efectivament aquesta dimensió en les estructures, polítiques i programes del municipi, amb la finalitat de contribuir a la construcció d'una societat veritablement igualitària.

L'elaboració de les polítiques municipals i, especialment, el disseny de les polítiques de benestar i qualitat de vida de la població s'han de basar en l'anàlisi de les realitats socials de la població i de les seves transformacions. Per tal de fer efectiu el principi d'igualtat, doncs, cal dissenyar polítiques transversals que atenguin a les diverses situacions de les persones, reconeixent les diferències, visibilitzant les experiències de les dones que, o bé per les seves circumstàncies personals i socials poden patir o pateixen una situació de discriminació directa o indirecta, o bé poden tenir necessitats específiques a l'hora d'accedir als recursos i serveis municipals. Analitzant les dades que fan referència a la població per grups d'edat cal destacar diversos fenòmens:

1. En primer lloc, es pot destacar la presència nombrosa del grup de població infantil, factor que fa imprescindible tenir en compte les necessitats de les persones que s'ocupen de la seva cura, sense oblidar que segueixen sent majoritàriament dones. (mares, àvies, cangurs o altres membres de la xarxa familiar i social).

2. Al municipi de Gavà es registra una forta acumulació de població jove adulta en edat de treballar. En particular és destacable la presència d'un nombrós grup de població entre els 35 i 39 anys. La presència de dones en edat productiva es considera estratègica pel desenvolupament econòmic local, ja que el col·lectiu de les dones acostuma a tenir una elevada proporció de formació mitja i alta i per això la seva presència esdevé un bon indicador de dinamisme i creixement, així com de cohesió, equitat i innovació.
3. Pel que fa a la població jove, entre els 16 i els 25- 29 anys, és destacable que la població jove resident al municipi representa gairebé el 10 % de la població, amb una lleugera prevalença d'homes joves. De manera similar, l'Índex de dependència infantil i juvenil6 , desagregat per sexe, dóna una proporció d'infants una mica superior en el grup dels homes. Aquest fenomen està relacionat amb la major mortalitat dels homes en edat adulta i amb la petita diferència positiva de naixements de nens respecte als de nenes, que s'ha esmentat abans.

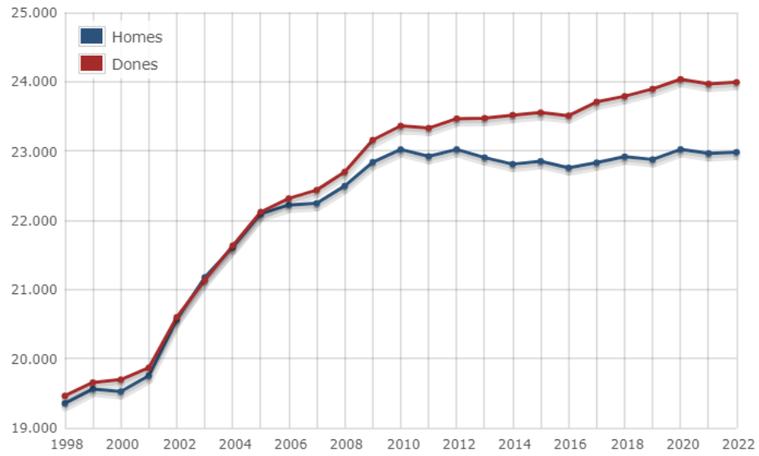
4. Per últim és destacable una clara tendència cap a la feminització de la vellesa. A mesura que augmenta l'edat, hi ha més dones que homes. Cal remarcar així la presència d'un nombrós grup de dones de més de 70 anys que viuen al municipi i, fins i tot, les dones de més de 85 anys són més del doble que els homes de la mateixa franja d'edat.

Per tant, al municipi de Gavà, tant l'índex de dependència senil com el de sobre envelliment, són significativament superiors en el cas de la població femenina, com es pot observar a les taules 7 i 88 . Així, cal seguir treballant per a desenvolupar actuacions dirigides a mantenir el benestar de la població gran, posant especial atenció a les diverses experiències de les dones grans que viuen al municipi.

Estructura de la població per sexe

L'estructura de la població a Gavà manifestava un nivell d'equilibri força important entre homes i dones fins el 2006, quan comença a diferenciar-se. Actualment ens trobem amb una diferència notable de 1.000 persones, 22.982 homes i 23.992 dones, segons dades del padró municipal de 2022.

Població a 1 de gener. Per sexe. Gavà. 1998–2022



Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

Maternitat

Les dades relatives a la maternitat i les característiques de les llars al municipi de Gavà són escasses. És possible, només, senyalar l'índex sintètic de fecunditat9 , indicador que fa referència al nombre mitjà de fills o filles per dona i que, en el cas de Gavà, com a tota Catalunya, és especialment baix, si es compara amb el context europeu. A Gavà aquest índex es correspon amb un 1,44 filles o fills per dona.

Tant els nuclis monoparentals com les llars unipersonals són marcadament feminitzades, ja que sense dubte són nuclis composats o encapçalats majoritàriament per dones. Les llars unipersonals feminitzades representen en 60% i en famílies monomarentals s'arriba al 79,9%. Amb tot, destaquen : d'una banda, les famílies monomarentals formades per dones que consten com a solteres, separades o divorciades i que viuen amb les seves filles i fills. Ens els darrers anys, però, el pes demogràfic dels pares sols amb filles i/o fills ha anat pujant lleugerament. D'altra banda, les llars unipersonals constituïdes per dones grans que viuen soles per causa de viduïtat. La visibilitat i el reconeixement de la forta diversitat, així com de la multitud de situacions i factors que caracteritzen els diferents models de família, són les primeres qüestions que caldria treballar per aconseguir l'adequació de les polítiques i els recursos municipals a aquestes realitats cada cop més presents en les nostres societats.

Risc d'exclusió social

Seguint la informació lliurada pel Departament de Serveis Socials (dades segregades per sexe), es mostra com les dones són les principals usuàries dels serveis socials així com les que més suport sol·liciten en relació a la cura de les persones, una situació que s'explica perquè encara tenen la responsabilitat de forma majoritària. A més assenyalen com a col·lectius en risc d'exclusió les dones que no disposen de suficients recursos econòmics.
Encara que la població estrangera resident a Gavà és majoritàriament masculina, viuen al municipi nombrosos col·lectius de dones marroquines o llatinoamericanes, les necessitats de les quals requereixen millor coneixement.

Infància

El pes de la població infantil al municipi és important. En aquest sentit, és imprescindible considerar les necessitats de les persones amb responsabilitat de cura d'infants, nenes i nens. Cal destacar que la demanda de major suport a la cura figura com el primer àmbit d'interès sobre el qual - amb diferència- s'han manifestat les dones enquestades en el procés d'elaboració d'aquest Pla.

Joventut
Des del Departament de Joventut, tot i que disposen de dades segregades per sexe, manifesten que fa falta fer-ne un anàlisis acurada utilitzant la perspectiva de gènere. En general, duen a terme accions de participació i dinamització de la població jove i observen que les i els joves fan un ús diferent dels espais i serveis. Aquesta observació els fa considerar que seria necessari aprofundir en la introducció de la perspectiva de gènere en aquest àmbit de treball, ja que de moment només es realitzen activitats puntuals dirigides a treballar la igualtat de gènere.

Gent Gran
Les dades apunten una clara tendència cap a la feminització de la vellesa. A mesura que augmenta l'edat, hi ha més dones que homes. Es recomana, doncs, seguir treballant per tal de copsar les problemàtiques i les diverses experiències de les persones grans que viuen al municipi de Gavà, posant especial atenció a la situació de les dones grans i molt grans.

Treballs i temps
Els estudis sobre el treball i la seva relació amb el temps han permès dir que el treball no és només l'activitat laboral i que el temps no és només la jornada laboral. El temps i la mesura de la seva relació amb el treball ha permès fer visible el treball domèstic familiar, és a dir, aquelles tasques que tradicionalment han fet i fan les dones, relacionades amb la cura i el manteniment de la infraestructura de la llar i de les persones amb les quals conviuen.

Els efectes de l'edat i, per tant, del cicle vital i de les relacions familiars continua tenint repercussions especials en el treball remunerat de les dones. Al municipi de Gavà, tal i com assenyalen les dades es compleix el mateix resultat que a Barcelona o la mitjana a Catalunya: les dones tenen xifres d'activitat i d'ocupació més equiparades a les masculines en edats compreses entre els 20 i els 29 anys, just durant el període posterior a la seva formació i anterior a la maternitat. A partir d'aquí, però, s'inicia un descens continuat i les diferències entre homes i dones se situen acusadament entre 45 i 49 anys.

Tasques de cura
És en l'àmbit de la repartició de les tasques de cura de les persones i del manteniment de la llar on la discriminació cap a les dones es manté amb més intensitat. Les dones a Gavà, així com a la resta de Catalunya, segueixen sent les principals responsables del bon funcionament de l'organització familiar, sigui quina sigui la seva composició.

Els resultats de l'enquesta realitzada coincideixen amb els ja amplis estudis que assenyalen com, normalment, són les dones les que dediquen la major part del seu temps a la realització de l'anomenat treball domèstic o reproductiu. Aquest tipus de treball comprèn tant les activitats domèstiques (neteja, ordre general, alimentació familiar, compres, gestions burocràtiques, etc..) com les tasques de cura i atenció a totes les persones que conviuen a la llar i, especialment, d'aquelles dependents per motius d'edat o de salut.

Bretxa salarial
La bretxa salarial existent actualment entre homes i dones en el conjunt de l'Estat espanyol i també en el cas de la ciutat de Gavà és un fet constatat, i les diferents dades fixen xifren aquest decalatge en un entorn d'entre el 25 i el 30 %.

La situació de fort desequilibri en els ingressos entre homes i dones determina que les fortes dificultats de l'accés a l'habitatge que es donen en molt amplis sectors de la població, s'agreuja molt especialment en el cas de les dones.

La present modificació augmenta el nombre d'habitatges assequibles del municipi, contribuint així a assolir l'objectiu de reduir la discriminació que pateixen les dones.

4. PLA LOCAL D'IGUALTAT DE GÈNERE DE GAVÀ 2022-2026

L'Ajuntament de Gavà ha impulsat recentment el tercer Pla local d'igualtat de Gènere de Gavà (2022-2026): Ciutat compromesa amb la igualtat i la justícia.

L'objectiu és que la cultura de la igualtat de gènere impregni tots els espais i activitats del nostre municipi, i guiï el funcionament i les polítiques del consistori. Aquest s'estructura en setanta-set accions definides entorn a tres eixos estratègics com són; l'operativa funcional de l'Ajuntament, la defensa i gaudi dels drets humans de les dones, i el territori i la protecció dels col·lectius vulnerables. Aquest s'inspira en les directives i tractats europeus i internacionals així com en el marc normatiu vigent a Catalunya en matèria de plans d'igualtat.

El pla inclou setanta-set accions organitzades en tres línies estratègiques que aborden i volen tenir incidència en cada una d'aquestes qüestions, entre d'altres. A partir d'una diagnosi prèvia, en la que han participat tant personal tècnic i polític de l'Ajuntament com també part de la ciutadania de Gavà, s'ha extret la informació precisa per dissenyar i establir les mesures avaluables que s'han d'adoptar, la prioritat en la seva aplicació i els criteris necessaris per al seu compliment.

Així doncs, el Pla s'estructura seguint les següents línies estratègiques (LE) d'intervenció:

- LE1: en quant a l'operativa funcional de l'Ajuntament
  Està orientada en primer lloc a innovar i avançar en la creació de mecanismes i instruments per fer efectiva la transversalitat en l'organigrama municipal i estendre el principi d'igualtat a totes les àrees i departaments. Alhora, també s'enfoca a potenciar la participació social i política de les dones a través de l'enfortiment dels lideratges i de l'apoderament femení tant des de l'àmbit individual com de l'àmbit col·lectiu.

- LE2: en quant a la defensa i gaudi dels drets humans de les dones
  Aquesta línia es plateja des de la visió holística de la defensa dels drets humans de les dones des del convenciment que no existeix cap política municipal on les dones no pateixin desigualtats i discriminacions pel sol fet de ser dones, i és per això que la metodologia innovadora que pretén introduir aquest Pla d'igualtat es basa en la coordinació i la coherència interna i externa de les diferents àrees i departaments del govern municipal on la defensa, la garantia l'exercici dels drets humans de les dones permetin la transformació de les estructures que perpetuen les desigualtats entre homes i dones.

- LE3: en quant al territori i a la protecció de col·lectius vulnerables
  Aquesta línia es plateja des de la visió holística de la defensa dels drets humans de les dones des del convenciment que no existeix cap política municipal on les dones no pateixin desigualtats i discriminacions pel sol fet de ser dones, i és per això que la metodologia innovadora que pretén introduir aquest Pla d'igualtat es basa en la coordinació i la coherència interna i externa de les diferents àrees i departaments del govern municipal on la defensa, la garantia l'exercici dels drets humans de les dones permetin la transformació de les estructures que perpetuen les desigualtats entre homes i dones.

5. MARC CONCEPTUAL DE L'URBANISME INCLUSIU

PRINCIPIS DE L'URBANISME INCLUSIU

Quan es planifiquen ciutats, es tenen presents la mobilitat, les infraestructures, l'edificació o la sostenibilitat. Ara és el moment de sumar una nova capa de coneixement a l'hora de planejar. Es tracta d'apropar-se a la vida quotidiana de la ciutadania, de posar la vida al centre i veure com la ciutat i els seus barris poden incloure aquesta mirada. L'urbanisme amb perspectiva de gènere posa el focus d'atenció en el coneixement dels processos de vida dels diferents col·lectius, i busca la manera de permetre i donar suport espacial i temporal a les necessitats quotidianes i, alhora, ser respectuós amb els ecosistemes.

Les activitats de sosteniment de la vida (com comprar aliments, visitar-se en un centre mèdic, tenir cura d'infants o persones malaltes, jugar, socialitzar-se o participar en la comunitat) tenen una traducció espacial i temporal. Depenent de les formes que prenen les ciutats i de com organitzen les activitats, serà més o menys fàcil dur-les a terme i compartir-les (socialitzar-les).

Es poden definir uns principis generals de l'urbanisme amb perspectiva de gènere:

Sostenible

Un urbanisme que posi al centre la cura dels ecosistemes en què vivim i que proposi un model urbà compatible i respectuós amb els recursos naturals existents. Un urbanisme que fomenti la regeneració dels barris i la rehabilitació dels edificis.

Interdisciplinari

Es tracta d'incorporar àrees amb diferents competències a l'hora de planificar i projectar, aprofitar la diversitat de coneixements per apropar-se a una societat complexa.

Participat

La ciutadania ha de ser part de la presa de decisions de qualsevol projecte sobre el seu espai quotidià. Aquesta participació té un doble vessant: d'una banda, permet recollir el coneixement acumulat pel veïnat, i de l'altra, permet la implicació i la negociació col·lectiva (cogestió) sobre el projecte.

Transversal

Suposa que tots el projectes han d'incorporar el gènere, és a dir, tenir presents les diferències i les desigualtats entre homes i dones i garantir l'accés a tots els béns i recursos en igualtat de condicions.

Obert i compartit

Tot procés urbanístic ha de ser transparent; això implica claredat i accés a tota la informació durant el procés. També ha de ser compartit, és a dir, tota la informació ha de ser accessible, per poder comparar i analitzar en l'àmbit global.

Interescalar

Qualsevol projecte urbà, quan s'analitza des de diferents escales, des de la metròpolis fins a la cantonada, ens ofereix moltes lectures, totes importants a l'hora de crear espais inclusius i totes elles complementàries.

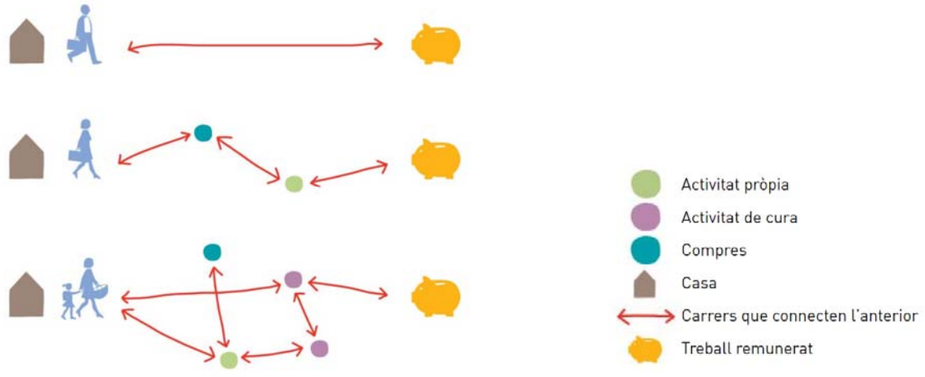
Flexible

Un procés de treball flexible aborda nous conceptes per a la millora de la vida quotidiana i assaja nous models urbans des de les petites intervencions i els usos temporals de l'espai urbà. Preveu les necessitats i requeriments canviants al llarg de la vida del projecte i, per tant, el pensa de manera oberta i modificable.

Font: Manual d'urbanisme de la vida quotidiana. Elaborat per Ana Paricio de Barcelona Regional

UN URBANISME SENSIBLE AMB LA VIDA QUOTIDIANA DE LES PERSONES

L'urbanisme té una importància fonamental en la vida de les persones ja que és la disciplina que determina la configuració dels espais que constitueixen el suport físic dels usos socials. Els usos dels espais i les activitats que s'hi realitzen dependran de l'experiència de la vida quotidiana, per tant, és imprescindible analitzar-los en funció de les tasques que les persones acompleixen en el seu dia a dia.



La perspectiva de gènere redefineix l'urbanisme desenvolupat a la societat capitalista actual, on s'han privilegiat els espais i les activitats relacionades amb la producció per sobre de les tasques reproductives referents a la cura.

Tasques que històricament i en la seva gran majoria han estat realitzades per dones. Per això es proposa analitzar les tasques quotidianes que realitzen les persones en el seu dia a dia i les diferències en el rols de gènere que assumeixen aquestes ocupacions amb un enfocament interseccional, atenent a la diversitat d'experiències, ja siguin de dones o homes, nenes o nens, joves, adults o persones grans, i també característiques com la diversitat funcional, la procedència o el nivell de renda de les persones.

El concepte de vida quotidiana és un tema àmpliament estudiat i difícil de definir. Es pot entendre com el conjunt d'activitats que les persones realitzen per tal de satisfer les seves necessitats en les diferents esferes de la vida les quals inclouen les tasques productives, reproductives, pròpies i polítiques o comunitàries. Aquestes activitats es porten a terme en un suport físic (barri, ciutat, territori) i en un temps determinat. En cada una d'aquestes quatre esferes de la vida quotidiana les persones realitzem diferents activitats.

- Esfera productiva: Activitats relacionades amb la producció de béns i serveis, les quals normalment suposen una remuneració en forma de salari.

- Esfera reproductiva: Activitats no remunerades que realitzen les persones d'una unitat de convivència per a la cura d'elles mateixes, per als integrants de la família o per a una família aliena. També s'anomenen activitats domèstiques i estan relacionades amb proporcionar habitatge, nutrició, vestit i cura.

- Esfera pròpia: Activitats relacionades amb el desenvolupament personal i intel·lectual de cada persona. Dins d'aquesta esfera es troben la vida social, els esports, l'oci, el temps lliure, les aficions, etc.

- Esfera política: Acció per a la fonamentació i conservació de la comunitat política. Crea les condicions per a la continuïtat de les generacions, per al record i per a la història. Són les activitats relacionades amb la participació social, cultural i política.

En la realitat, aquestes esferes es barregen entre si. Pot afirmar-se que les tasques de la reproducció tenen més importància si s'entenen com les necessàries per a la cura de la vida humana, sense les quals les altres esferes no es podrien desenvolupar.

Segons el rol de gènere assignat a cada persona, la vida quotidiana podrà desenvolupar-se de forma més o menys complexa. Una persona encarregada de la cura d'altres persones realitzarà un nombre major d'activitats quotidianes respecte d'una altra persona que només s'encarregui d'ella mateixa. Aquesta diferència es veu reflectida directament en l'ús de l'espai. Una persona que s'encarrega, a més, d'altres efectuarà moviments més complexes i poligonals en enllaçar, per exemple, l'anada i sortida de la feina amb altres activitats, com acompanyar a persones dependents. Els moviments lineals són característics del gènere masculí i els poligonals del gènere femení.

El barri guanya rellevància quan es llegeix com l'entorn pròxim als habitatges on es realitzen la majoria de les tasques quotidianes de la reproducció per al desenvolupament de la vida de les persones i com l'espai immediat de les persones dependents. Des de l'habitatge és necessari accedir a peu als espais públics on ens relacionem i socialitzem, establint vincles d'ajuda mútua; als equipaments que ofereixen suport a les tasques quotidianes i milloren la qualitat de vida; als comerços on ens abastim; i al transport públic, necessari per desplaçar-nos cap a la resta d'activitats. En la distribució de les tasques quotidianes, segons la distància a l'habitatge i a les activitats realitzades, és possible identificar tres escales: l'escala de veïnat, espai que es troba en la proximitat de l'habitatge; l'escala de barri, on realitzem la majoria de tasques quotidianes, i l'escala municipal, espai que es troba fora de l'escala de barri a on ens desplacem per realitzar la resta de tasques quotidianes.

Aplicar els criteris de gènere en el planejament urbanístic contribueix al desenvolupament d'una societat més justa i equitativa perquè influeix en la localització de les activitats, en la interrelació d'aquestes i en les qualitats dels espais. També contribueix al desenvolupament sostenible ja que el model de ciutat òptim per al desenvolupament de la vida quotidiana es basa en la proximitat espai-temps, facilitadora de la mobilitat que prioritza els desplaçaments a peu i accessibles per connectar les activitats, i dels usos mixtes amb diversitat d'equipaments, comerços i transport a prop dels habitatges. A més, respon a l'autonomia de les persones per a l'ús de diferents espais; a la vitalitat en els carrers perquè les persones els utilitzin i interactuïn entre si i a la representativitat, per al reconeixement i la participació en igualtat d'oportunitats.

6. AVALUCACIÓ DE LES PROPOSTES DE LA MPGM

És possible abordar una anàlisi multidimensional i transversal entre els diferents aspectes físics, socials i funcionals i es construeix a partir d'un treball conjunt entre persones tècniques i usuàries. Les dades amb les que es treballa són d'origen qualitatiu, però amb un sistema de valoració que permet quantificar, mesurar i comparar de manera temporal i casuística, així com verificar contínuament els resultats de manera que puguin corregir-se.

Cadascun d'ells es defineix a partir de les següents qualitats urbanes: proximitat, diversitat, autonomia, vitalitat i representativitat. Les qualitats urbanes són aquelles característiques que reuneixen les condicions necessàries perquè un espai inclogui l'experiència de la vida quotidiana de les persones.

A continuació es relacionen els valors de qualitat urbana des d'una perspectiva inclusiva, en relació amb el contingut i la proposta d'aquesta MPGM *[escrit en verd]*. El resultat és altament favorable.

És un dels objectius d'aquesta Modificació "incorporar la perspectiva de gènere en l'avaluació i la planificació urbanística per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents; i consolidar la qualitat urbana del casc urbà de Gavà que ha estat un factor clau en la presència més gran de dones".
La proposta d'estructura viària proposada es fonamenta amb una visió holística que promou continuïtats i una major cohesió urbana i funcional des d'una perspectiva de mobilitat sostenible i fomentant la mixtura d'usos i l'activitat comercial en planta baixa dels carrers vinculats a l'estructura. Aquestes continuïtats garanteixen una major vitalitat del carrer i per tant fomenten itineraris més segurs pel conjunt.

INTERESCALARITAT

Per incloure els criteris de gènere de forma transversal en el disseny dels espais és necessari treballar-los, de manera multiescalar, amb les persones encarregades de la gestió en totes les etapes de la planificació urbana i des del detall dels espais públics fins a la lectura territorial, tot evitant la sectorització de la planificació general. També cal incloure la interdisciplinarietat, abordar la gestió des dels diferents coneixements urbans i no només des de l'arquitectura. I de forma participativa, entre els diferents sectors socials que intervenen en el territori; des de les persones veïnes fins a l'Administració, per tal d'integrar les diferents experiències.

Quan s'analitza la ciutat com un tot, a una escala llunyana, s'obtenen dades sobre la distribució de les àrees verdes, els equipaments i serveis, els transports, la connectivitat i accessibilitat entre les diferents àrees. Malauradament, la quantificació i les dades numèriques no són suficients per comprendre la realitat, fins i tot poden tergiversar-la. Per això es considera imprescindible que aquestes dades sempre s'avaluïn des de la proximitat de barr9 i des de l'experiència de la vida quotidiana de les persones, per corroborar com funcionen cadascun d'aquests elements dins dels espais del dia a dia i com responen a les diferents necessitats.

El barri és l'àrea determinada a priori com a unitat d'anàlisi. Està formada per un teixit urbà i una població resident amb les seves característiques particulars. La xarxa quotidiana del barri s'ha d'identificar i pot ser que no coincideixi amb els límits del barri. La formen el conjunt d'espais de relació, equipaments quotidians, comerços, parades de transport públic i carrers que els connecten, que són utilitzats per les persones que viuen en el barri per satisfer les seves necessitats quotidianes. Els carrers de la xarxa quotidiana han de permetre els recorreguts a peu, tenir continuïtat i ser útils, és a dir, que a més de fer d'enllaç, hi continguin les diferents activitats.
El barri és l'àrea determinada a priori com a unitat d'anàlisi. Està formada per un teixit urbà i una població resident amb les seves característiques particulars. La xarxa quotidiana del barri s'ha d'identificar i pot ser que no coincideixi amb els límits del barri. La formen el conjunt d'espais de relació, equipaments quotidians, comerços, parades de transport públic i carrers que els connecten, que són utilitzats per les persones que viuen en el barri per satisfer

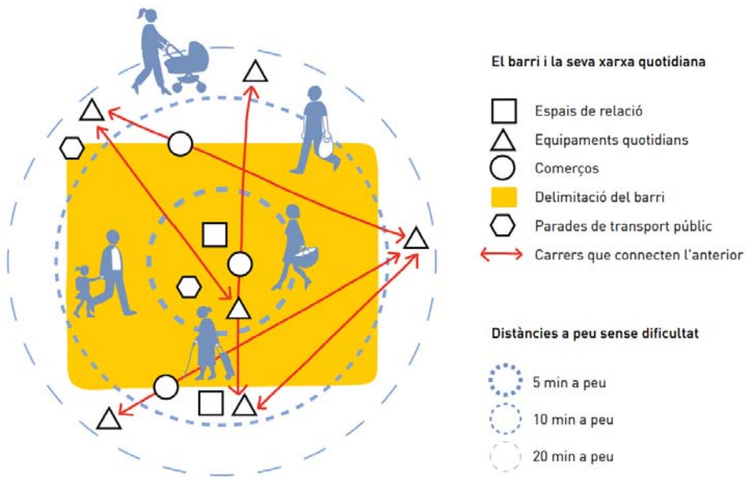
les seves necessitats quotidianes. Els carrers de la xarxa quotidiana han de permetre els recorreguts a peu, tenir continuïtat i ser útils, és a dir, que a més de fer d'enllaç, hi continguin les diferents activitats.

La MPGM es fonamenta amb una metodologia que es basa i s'explica obertament des d'aquesta visió interescalar, que pretén combinar aquestes lectures creuades i més inclusives per al conjunt del territori analitzat i les persones que hi habiten.
A banda d'aquestes determinacions normatives la MPGM proposa les següents recomanacions sobre els habitatge

- Cal garantir un entorn vigilat: és aquell que permet la vigilància informal, aquella exercida entre iguals i de manera solidària i no autoritària. Vigilar és "cuidar", segons l'accepció que exemplifica Jane Jacobs (1961). La vigilància informal es dona quan existeix diversitat social, física i funcional, que permet la varietat de persones, activitats i usos responent a les diferents necessitats de les persones en funció del gènere, sexe, edat, diversitat funcional, origen, cultura i condició social, entre altres factors. L'objectiu de l'entorn vigilat és poder sortir d'una situació insegura i obtenir ajuda perquè hi ha persones a prop que generen confiança i que tenen la capacitat i la voluntat de donar auxili: la configuració física dels espais permet que hi hagi una connexió visual.

- L'accés a l'espai domèstic ha d'afavorir la relació entre les persones i evitar en certa mesura l'aïllament. Quan existeixen casos de violència masclista és més difícil demanar ajuda si la persona que l'està vivint està aïllada i no hi ha espais de relació quotidiana amb el veïnat.

- És necessari un disseny segur als espais d'accés, tenint en compte la localització i connexió dels espais comuns d'entrada i mobilitat interior de l'edifici amb portals, escales, rampes, ascensors i passadissos i utilitzant materials transparents, amb un disseny que permeti veure de dins cap a fora i viceversa cap a altres espais d'ús públic i amb recorreguts alternatius, és a dir, evitant un sol punt d'accés i sortida. Tenint en compte especialment les portes d'accés a l'edifici i als habitatges, amb passarel·les o replans, de forma que siguin identificables.



Infografia sobre les interrelacions a les diferents escales i distàncies en favor d'una millor xarxa quotidiana.
Font: Auditoria de qualitat urbana amb perspectiva de gènere, elaborada per Col·lectiu punt6

Escala personal
Es correspon amb l'escala més íntima vinculada al propi habitatge i a l'entorn més immediat, que es comparteix amb les persones veïnes i on és possible trobar-se i socialitzar. Pot estendre's en uns 250 o 300 m com a màxim. Correspon a una distància que en condicions accessibles les persones grans, amb dificultat de mobilitat o amb criatures poden recórrer amb facilitat. Poden ser espais intermedis entre l'habitatge i el carrer, cantonades que permeten l'estància o altres espais indeterminats. En general, en els processos de construcció d'habitatge rarament s'inclou l'experiència quotidiana de les persones que aniran a viure en aquests habitatges, i menys encara de les dones. En conseqüència, les condicions i característiques físiques d'aquests habitatges no corresponen a les necessitats de les persones que les han d'habitar.

La MPGM proposa una regulació normativa que incorpora criteris tangibles per tal de millorar les condicions dels habitatges nous en planta baixa per al conjunt del casc urbà de Gavà.

En els espais intermedis dels edificis, entre el carrer i l'accés a l'habitatge, es proposen fronts de façana que estiguin en relació directa amb el carrer i la vida urbana, amb una transició gradual entre els espais domèstics i públics, per exemple posant límits tous, amb vegetació, murs baixos, materials transparents.

Cal garantir un entorn vigilat: és aquell que permet la vigilància informal, aquella exercida entre iguals i de manera solidària i no autoritària. La vigilància informal es dona quan existeix diversitat social, física i funcional, que permet la varietat de persones, activitats i usos responent a les diferents necessitats de les persones en funció del gènere, sexe, edat, diversitat funcional, origen, cultura i condició social, entre altres factors. L'objectiu de l'entorn vigilat és poder sortir d'una situació insegura i obtenir ajuda perquè hi ha persones a prop que generen confiança i que tenen la capacitat i la voluntat de donar auxili: la configuració física dels espais permet que hi hagi una connexió visual.

L'accés a l'espai domèstic ha d'afavorir la relació entre les persones i evitar en certa mesura l'aïllament. Quan existeixen casos de violència masclista és més difícil demanar ajuda si la persona que l'està vivint està aïllada i no hi ha espais de relació quotidiana amb el veïnat.

És necessari un disseny segur als espais d'accés, tenint en compte la localització i connexió dels espais comuns d'entrada i mobilitat interior de l'edifici amb portals, escales, rampes, ascensors i passadissos i utilitzant materials transparents, amb un disseny que permeti veure de dins cap a fora i viceversa cap a altres espais d'ús públic i amb recorreguts alternatius, és a dir, evitant un sol punt d'accés i sortida. Tenint en compte especialment les portes d'accés a l'edifici i als habitatges, amb passarel·les o replans, de forma que siguin identificables.

També des d'una visió a escala humana, es determinen un seguit de criteris de qualitat per a l'espai públic vinculat a la proposta estructural cívica per tal de millorar les seves condicions des d'una perspectiva inclusiva, tals com la percepció de seguretat, l'accessibilitat, el confort, etc. Aquests valors es detallen en els següents apartats temàtics.

Escala de barri
Espai on es realitzen globalment el conjunt de tasques quotidianes. És on, en una situació òptima, es troben els espais de relació, equipaments quotidians, comerços necessaris per al dia a dia i transport públic. Pot estendre's aproximadament en un radi de deu min a peu, que correspondria al trajecte que una persona sense dificultats pot recórrer. En aquest cas, aquesta escala es correspon amb el conjunt del casc urbà de Gavà ja que des del seu centre es pot abastar globalment a peu en aquests deu minuts.

La MPGM centra en aquesta escala gran part de seves propostes, com són la definició de la xarxa viària bàsica, el model estructura comercial amb la jerarquització de certs carrers amb interès comercial i cívic, i la restricció de l'habitatge en planta baixa en favor del comerç en aquests.

Escala municipal
Espai que es troba fora de l'escala de casc urbà i on se situen la resta d'espais de relació, equipaments i comerços que no necessiten ser a l'escala de quotidiana perquè no estan relacionats amb dependències familiars o de la

unitat de convivència. Pot estendre's aproximadament en un radi de vint o trenta minuts a peu, en bicicleta o en transport públic. En aquest cas es pot relacionar amb el conjunt del municipi de Gavà, tot i que també es podria incloure el casc urbà de Viladecans que conforma un continu urbà amb el de Gavà.

La MPGM planteja una anàlisi i proposta de model que te en compte aquesta lectura més de caire territorial. Es reforcen continuïtats de mobilitat activa cap als espais oberts i la resta del sistema urbà del municipi, a través de la proposta estructural verda.

PROXIMITAT

S'entén per proximitat la ubicació propera, en l'espai i el temps, així com la connectivitat a peu lliure d'obstacles dels espais de relació, equipaments quotidians, parades de transport públic i comerços amb relació als habitatges i entre si, de forma que sigui possible per a tot tipus de persones efectuar a peu les activitats quotidianes amb recorreguts que enllacin els diferents usos. Si els espais d'ús quotidià no són pròxims, la vida quotidiana de les persones es dificulta, ja que han de dedicar més temps als desplaçaments o renunciar a activitats per poder desenvolupar les tasques diàries. La separació dels usos en la planificació urbana impedeix que es conformi una xarxa quotidiana on es vinculin totes les activitats necessàries per al desenvolupament de la vida.

Posar la vida al centre significa repartir l'espai públic seguint la següent jerarquia d'importància: vianant, transport públic, bicicletes, transport de mercaderies i transport privat. També vol dir deixar 3,6 metres d'amplada desitjable de vorera, sense obstacles o plataforma única. Amb passos de vianants segurs, abundants, coherents amb la mobilitat a peu i amb prou temps per creuar per a les persones amb velocitats diferents. El disseny de les cruïlles, clar i de fàcil lectura, propicia una reducció efectiva de la mobilitat de vehicles i reserva, a l'entorn dels passos de vianants, un espai lliure d'obstacles que afavoreix la visibilitat i, per tant, la seguretat (és l'espai de vida). És, per tant, una mobilitat sostenible, que fuig de la contaminació atmosfèrica, la contaminació acústica, el malbaratament de recursos i la fragmentació de la ciutat degut a grans infraestructures viàries. Per acabar, afavoreix una mobilitat compartida (entre diferents persones) i multimodal (amb diferents mitjans de transport).

La MPGM te com a objectiu protegir i dinamitzar el comerç de proximitat, per garantir aquesta xarxa d'activitat i serveis a una distància abastable per als tots els col·lectius que conviuen en el casc urbà de Gavà. En concret, l'estructura comercial proposada obre el focus recurrent en les darreres dècades vinculat a l'illa de vianants i proposa un conjunt de carrers que s'estén i s'aproxima al conjunt de barris del casc urbà, accessible a peu en menys de cinc minuts de qualsevol punt.
A més, aquesta estructura comercial promourà la priorització de vianants progressiva en el seu conjunt de carrers de tal manera que l'accessibilitat i el confort de l'espai públic millorarà amb l'aplicació d'aquesta MPGM. Aquesta millora de la caminabilitat permetrà millorar l'accés als equipaments, serveis quotidians, parades de transport públic, parcs, places i altres espais de desenvolupament de vida quotidiana de les persones que habiten el casc urbà de Gavà.

DIVERSITAT

La diversitat consisteix en la mixtura social, física i funcional que permet la varietat de persones, activitats i usos responent a les diferents necessitats de les persones en funció del gènere, sexe, edat, diversitat funcional, origen, cultura i condició social, entre d'altres factors. És fonamental que els espais incorporin aquesta condició, que tinguin en compte la varietat d'experiències i quotidianitats de les persones i la pluralitat de necessitats que se'n deriven. El fet de no incloure-la provoca l'aparició d'espais en els que només es considera un tipus de persona usuària, un tot universal, falsament neutral i inclusiu. La universalitat deixa fora tota activitat i tota persona no emmarcada en la "normalitat" de l'experiència dominant (classe, gènere, sexe, origen i cultura, etc.).

Les ciutats compactes i diverses (barreja de residència, oficines, indústries i serveis) funcionen molt millor per a la ciutadania que les ciutats disperses, zonificades per activitats, dependents d'automòbils i consumidores de recursos i temps. La vida urbana rica i diversa exigeix una densitat mínima, diversitat d'usos i mixtura d'habitants. La trama de parcel·les petites (a escala humana), les obertures (com portes i finestres) o les transparències donen vida al carrer i augmenten la percepció de seguretat. La porositat de l'edificació dona dinamisme i interès al carrer. Els espais públics inclusius compatibilitzen tasques de cura i reproducció i reuneixen una barreja de funcions (jugar, comprar, fer vida social o tenir cura) i serveis (la plaça del museu, el pati de l'escola, el jardí de la biblioteca, la botiga local o la residència de persones grans). L'espai públic, des d'aquesta perspectiva, és acollidor, llegible, continu, segur i accessible.
La MPGM reforça la diversitat de carrers del conjunt del casc urbà Gavà, amb la proposta de dues subclaus urbanístiques que matisen l'admissió d'usos en planta baixa, en funció del major o menor grau de protecció comercial. En conseqüència, el model proposat tendirà cap a uns eixos comercials més consolidats, uns altres carrers amb major diversitat on poden aparèixer habitatges de protecció oficial com alternativa al comerç o activitat econòmica (botigues, restauració, petits tallers, oficines, etc.), i altres carrers on es podran dur a terme un ventall més ampli d'activitats on també s'admet l'habitatge en les seves diferents modalitats i tipologies. El resultat és un teixit urbà més divers i estructurat.

Aquesta diversitat comercial admesa pel conjunt del casc és complementa amb la restricció urbanística que s'ha fet darrerament en l'àmbit més acotat de l'illa de vianants i la Rambla d'usos d'oficines, locutoris, atenent a que són activitats que minven la vitalitat de carrers que de per si tenen una forta dinàmica comercial.

Dins d'aquesta estructura de carrers comercials, en la subclau 5e dels eixos comercials locals, la MPGM recomana tendir a eliminar l'aparcament en superfície per millorar la disponibilitat i el confort de l'espai públic.
L'estructura cívica proposada reforça la vinculació dels espais de relació del barri amb presència de diferents persones.

AUTONOMIA

Les persones gaudeixen d'autonomia quan els espais són percebuts com a segurs, generen confiança per ser utilitzats sense restriccions de cap tipus i quan les condicions d'accessibilitat són universals als espais del barri i de la xarxa quotidiana sense que importin les capacitats físiques particulars. Quan no es considera la necessitat d'autonomia de les persones es creen espais que no propicien confiança, per no ser accessible per a persones amb capacitats diferents o persones amb cotxets infantils o carretons d'anar a plaça; espais que transmeten percepció d'inseguretat que fan que una part de la població no els utilitzi per por; espais que pel seu disseny no fomenten l'autonomia de persones grans, dependents o dels infants, que necessiten que hi hagi una persona cuidadora sempre al seu costat, fet que limita la llibertat de la persona cuidadora i de la que és cuidada.

La MPGM redueix de manera notable la xarxa viària bàsica definida pel pla general metropolità de l'any 1976. Aquesta reducció ha de permetre la priorització dels vianants i la progressiva presència i impacte dels vehicles rodats a l'interior del casc urbà.

La normativa de la MPGM introdueix criteris normatius per a l'espai públic per garantir condicions de seguretat i confort, tals com bancs pel descans, il·luminació adient per als vianants, supressió de barreres arquitectòniques, etc.
La vulnerabilitat residencial afecta especialment als col·lectius específics com són entre altres, els joves, la gent gran i les persones migrants.

El desplegament de la proposta de modificació del PGM ha de permetre generar nous habitatges de preu assequible, i alhora diversificar les tipologies dels mateixos de forma que es pugui donar una resposta més ajustada a les necessitats diverses que plantegen els diferents col·lectius.

Per tant, la proposta incideix directament sobre els actuals factors que impedeixen garantir adequadament el dret a l'habitatge per part d'uns segments molt importants de persones que formen part d'aquests col·lectius, ha de permetre millorar significativament les condicions d'accés a l'habitatge, les possibilitats de disposar d'habitatges

dignes i adequats a les seves necessitats específiques, i en definitiva aportar elements que permetin reduir les actuals desigualtats que es produeixen per part d'aquest col·lectius en relació amb el conjunt de la societat.

La proposta d'estructura "pentagrama verd" proposada per aquesta MPGM promou l'accessibilitat als espais i recorreguts saludables i de millora de la qualitat de vida. La vinculació del verd urbà interconnectat amb la xarxa de vianants i que recull les diverses La mobilitat de la vida quotidiana prioritza els moviments a peu i té presents els recorreguts que fan les persones per dur a terme les tasques quotidianes, tant laborals com reproductives, és a dir, recorreguts complexos i diversos (en contra de l'anàlisi bidireccional casa-feina-casa). Una mobilitat integrada en la trama urbana de la quotidianitat que connecti els espais de cura, educació o joc, tant a peu com en transport públic i en diferents horaris segons les necessitats. Aquesta trama, a més de connectada, també és permeable, accessible, segura i agradable.

VITALITAT

La vitalitat d'un espai sorgeix de la presència simultània i contínua de persones i de la densitat d'activitats i usos als carrers, espais de relació i equipaments que afavoreixen la trobada, la socialització i l'ajuda mútua entre les persones. Falta vitalitat en zones infrautilitzades com les zones que només es fan servir a determinades hores del dia (àrees residencials monofuncionals i de baixa densitat, zones comercials o de negocis) i quan falta relació entre els edificis i el carrer

La MPGM promou una estructura cívica en la que l'espai públic pugui esdevenir un espai òptim per al desenvolupament de la vida quotidiana, amb espais i mobiliari que permetin a les persones portar a terme activitats de relació, estància, reunió o jocs i no només desplaçament.

Es jerarquitzen i protegeixen certs carrers comercials, per reforçar la xarxa quotidiana amb plantes baixes obertes a l'espai públic.

La xarxa proposada per la MPGM reforça la seva vinculació amb equipaments i grans espais públics de referència on s'hi duen a terme activitats itinerants que dinamitzen els carrers dins del barri.

La MPGM proposa una normativa específica per als habitatges en planta baixa que, a banda de garantir unes millors condicions interiors, també han d'incidir en la cura del paisatge urbà als carrers del barri d'un caràcter més residencial.

REPRESENTATIVITAT

Existeix representativitat quan es percep reconeixement i visibilitat real i simbòlica de tota la comunitat de manera que es valori la memòria, el patrimoni social i cultural amb equitat i la participació de les persones en les decisions urbanes. La manca de reconeixement i visibilitat tant de les persones que han format part del passat de la societat com de les que formen part del seu present en els espais públics del barri, en especial de les dones, que han estan majoritàriament invisibilitzades en la memòria històrica i quotidiana, impedeix construir una societat més igualitària i justa.

Dins de la idea que és necessària la diversitat de tot tipus, també cal que els espais públics dels barris tinguin cadascun una personalitat pròpia. És important fer que els habitants s'identifiquin amb el seu barri. Per això cal que tant a través de la con-figuració física com de les funcions o activitats que s'hi ubiquen, cada espai representi el lloc d'una centralitat, que es pugui dir que tal plaça és la del mercat, o la del cinema, o la del poliesportiu, o la de l'església. Cadascuna d'aquestes activitats comunitàries té un lloc o un edifici. Són els temples de la vida moderna i han demarcar caràcter, ser una fita en l'organització general del nucli urbà.

La normativa de la MPGM introdueix en la normativa que quan es creïn carrers o altres vies i espais urbans, s'ampliarà el nomenclàtor amb noms de dones, donant-los visibilitat i reconeixement.

La proposta estructural d'aquesta MPGM és fàcil de retenir pel conjunt de la ciutadania per integrar-la com una imatge clara i senzilla alhora d'utilitzar els carrers i d'integrar-los en la seva pròpia realitat subjectiva, vivencial i identitària. La proposta col·labora a que les dones, els joves i les persones grans, ja siguin veïnes o visitants, es moguin tranquil·les per tot arreu dins del casc urbà. Una estructura que els permetrà orientar-se, no perdre's fàcilment. Un esquema fàcilment identificable per poder construir una imatge mental del conjunt de l'espai. Poder llegir els noms dels carrers, veure els límits de les cantonades, no tenir obstacles que impedeixin de tenir una perspectiva total de l'espai que es té al davant. Els llocs on s'ubiquen els equipaments o les activitats han de ser percebuts fàcilment per les formes o l'aspecte de l'accés.