Maria Eugenia Abarca Martínez - DNI 43686520K (TCAT)

Firmado digitalmente por Maria Eugenia Abarca Martínez - DNI 43686520K (TCAT)
Motivo: Aprovat inicialment per acord del Ple municipal de 31.10.2024
Fecha: 2024.11.04 11:57:11 +01'00'

MPGM DE REORDENACIÓ DE L'ENTORN DELS EQUIPAMENTS DEL CENTRE DE GAVÀ

Document per a l'aprovació inicial – octubre de 2024

Ajuntament de Gavà

PERAMA URBANISME

Crèdits del document:

REDACCIÓ DEL DOCUMENT URBANÍSTIC:

PERALTA URBANISME SLP
Jordi Peralta, arquitecte
Marc Vizcarra, arquitecte

77612315B JORDI PERALTA (R: B10631695)

Firmado digitalmente por 77612315B JORDI PERALTA (R: B10631695)
Fecha: 2024.10.21 08:07:20 +02'00'

REDACCIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ ECONÒMICA:

VIA, urbanisme i economia SLP
Enric González, arquitecte

COORDINACIÓ I SEGUIMENT:

AJUNTAMENT DE GAVÀ
Lorena Barriga, arquitecta

Índex general

Volum I. DOCUMENT COMPRENSIU

Volum II. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

Volum III. NORMES URBANÍSTIQUES

Volum IV. PLÀNOLS

Volum V. MEMÒRIA SOCIAL

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

Volum VII. DOCUMENTACIÓ ECONÒMICA

Annex. ESTRUCTURA I TITULARITAT DE LA PROPIETAT

Volum I. DOCUMENT COMPRENSIU

1. RESUM DE LA MODIFICACIÓ 5

2. ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS 9

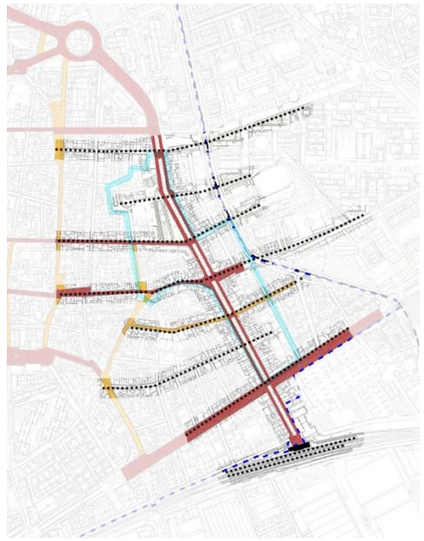
1. RESUM DE LA MODIFICACIÓ

ÀMBIT, OBJECTIU I MODEL

L'àmbit objecte de la Modificació puntual del Pla General Metropolità (en endavant MPGM) es situa en el centre històric de Gavà a l'entorn de la Rambla. La superfície de l'àmbit és de 62.764 m^2s, tot i que no s'intervé directament en tot aquest sòl. La iniciativa d'aquest instrument de planejament urbanístic és de l'Ajuntament de Gavà.

L'objectiu d'aquesta MPGM és millorar les condicions urbanístiques de l'entorn de la Rambla, intervenint de manera focalitzada i estratègica en certs punts per modificar l'ordenació volumètrica o la qualificació del sòl. Aquestes intervencions pretenen estendre l'enorme vitalitat urbana de la rambla cap a espais situats en segona línia, alguns d'ells inaccessibles actualment des de la mateixa rambla. Es reforcen certs travessers, existents o nous, amb noves ordenacions que ofereixen espais d'activitat i servei en planta baixa i diferents modalitats d'habitatge en les plantes pis, així com la creació de zones verdes i l'ajust dels equipaments.

Establir una proposta estructural clara i sòlida per al centre de Gavà, que encaixi amb l'estructura del casc urbà, ajudarà a crear un relat comprensible, tant a nivell tècnic com a nivell ciutadà. Aquest serveix per orientar les propostes de regulació del pla. Amb aquesta metodologia s'evita un abordatge descontextualitzat de l'àmbit que, dissenyat de manera isolada o parcial, podria entrar en contradicció amb altres elements o funcions importants del entorn, ja siguin existents o potencials.

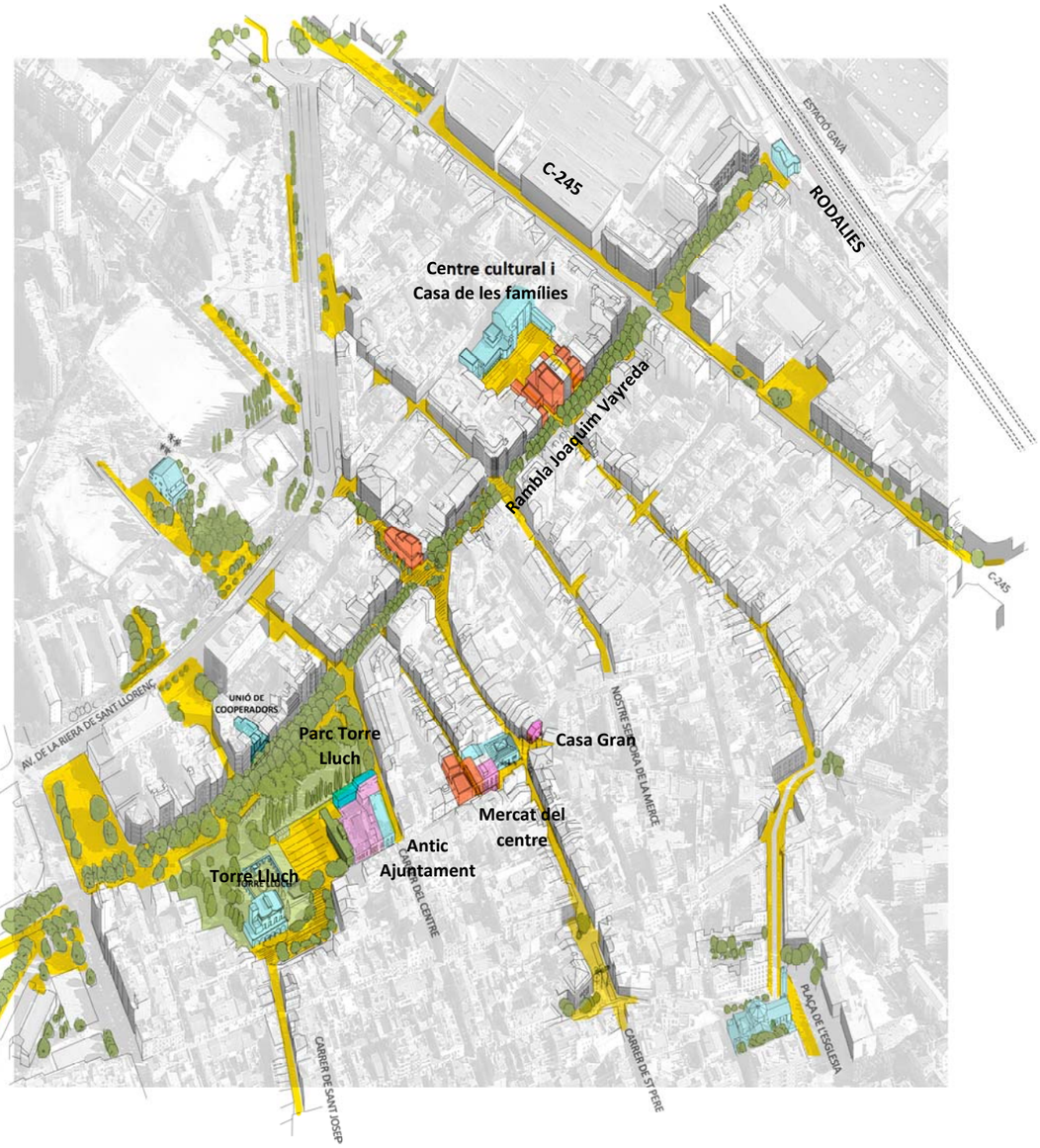


Una proposta que aflori els valors subjacents del centre de Gavà. Així, per sobre de les escales territorials i urbanes, es considera que l'abordatge des de l'escala humana és el més necessari en aquest cas. Assimilar el moviment de les persones, la materialitat de l'entorn i els referents de l'entorn proper. Amb els peus al terra, no hi ha dubte de que és un indret amb un enorme potencial social, ambiental i urbanístic. La rambla és sens dubte la columna vertebral del casc urbà, com una cremallera urbana que connecta l'estació amb la part alta del casc urbà amb l'Avinguda de l'Eramprunyà. Però cal estendre el seu dinamisme i vitalitat més enllà amb **actuacions d'acupuntura urbana** per cohesionar i potenciar l'interès del conjunt urbà.

I. RELLIGAR
Com si es tractés d'un teixit tèxtil, cal reforçar els travessers com puntades entre el patró medieval del casc antic, situat a ponent de la rambla, i l'estret teixit d'eixample situat a llevant de la rambla. Uns passatges més permeables, verds (pentagrama verd) i cívics (espina comercial).

II. ACTIVAR
En alguns casos aquests travessers són nous i permeten obrir nous accessos clars i còmodes des de la rambla. En els altres que són existents, es poden activar encara més, reforçant els usos existents amb alguns nous.

III. PROTEGIR
Cal reconèixer i posar en valor els elements històrics patrimonials, tan públics com privats, evitant afectacions urbanístiques que les puguin posar en risc, per adequar-les i consolidar al seu ús i característiques.



Aquesta MPGM inclou un anàlisi i recull d'informació rellevant en relació al seu objecte en el volum 2 de memòria. Així mateix inclou tota la documentació exigible legalment i les justificacions per tal de garantir la qualitat tècnica i validesa jurídica. Addicionalment, el document integra un gran repertori gràfic per acompanyar totes les explicacions, procurant fer més accessibles i entenedors els seus textos, per a totes les persones.

CRITERIS PER CONSTRUIR LA PROPOSTA DE PLANEJAMENT

Criteris de reordenació

La MPGM concreta l'ordenació detallada dels àmbits on actua, permetent la transformació puntual de construccions obsoletes en nous espais urbans domèstics de qualitat i totalment integrat amb l'entorn.

Per aconseguir-ho, la reordenació volumètrica de les diferents unitats es planteja des d'un criteri d'integració amb els volums veïns i amb la voluntat d'acompanyar l'espai públic, dotant-lo d'identitat, qualitat i la vigilància informal.

- Actuar a l'escala de la parcel·la, amb unitats tant petites com sigui possible, per tal de facilitar la ràpida execució posterior on es defineix l'ordenació detallada.
- Els volums proposats permeten generar nous espais públics que s'ordenen a partir de les noves edificacions per a activar l'ús dels espais existents i generar nous recorreguts urbans que puguin aportar una major permeabilitat del teixit urbà cap espais valuosos amb una baixa accessibilitat.
- Crear un espai públic verd que s'obri de manera franca cap als carrers adjacents amb criteris de disseny urbà inclusiu amb perspectives clares de gènere i salut, i promovent la millora de la seva funcionalitat i urbanització futura molt més pacificada i sostenible. El gènere i la salut son perspectives que a dia d'avui poden definir clarament un tipus d'espai.
- En tots els nous espais es prioritza la circulació de vianants i es plantegen diferents tractaments de l'espai públic per adaptar-se a les diferents capacitats funcionals dels diferents punts i per generar un conjunt divers i atractiu. Uns seran més vegetals i tous i els altres més durs i polivalents, oferint una suficient complexitat verda i un augment de la biodiversitat urbana.
- Promoure l'encontre veïnal i la cohesió social amb una ajustada proporció d'activitat en planta baixa que ofereixi major vitalitat i interès al conjunt. Per fer-ho la proposta fixa un sostre comercial en aquelles plantes baixes més convenients per garantir un mínim d'activitat comercial, serveis, dotacions o restauració amb terrasses o altres activitats similars que convisquin amb la resta d'activitats del nou espai públic i reforcin la seva vigilància informal.
- Garantir una urbanització dels fronts viaris amb plataforma única per augmentar la participació del carrer i les façanes contraposades en els nous espais.
- Cal trobar un delicat equilibri en la proposta volumètrica per tal que els nous volums puguin resoldre i evidenciar aquesta singularització de l'espai públic i alhora atenguin a l'entorn existent i integrant-se als seus elements arquitectònics com cornises i façanes, tot absorbint les mitgeres vistes a través dels nous volums.

Qualificació del sòl proposada

Per poder materialitzar tots aquests criteris d'ordenació, s'introdueix la qualificació de zona d'ordenació volumètrica detallada (clau 18). Amb aquest tipus d'ordenació es poden precisar amb la màxima cura, la delimitació dels diferents aspectes clau en el disseny urbà proposat. Així, es regulen aspectes com les dimensions en planta de cada volum, el nombre de plantes màxim, l'alçada reguladora, els usos en planta baixa, alineacions obligatòries, vols admesos, regles de veïnatge pel que fa al tipus de façana que pot condicionar la confrontació amb d'altres.

Tots aquests aspectes queden descrits detalladament per cada unitat en l'apartat 7.3 i són les que s'indiquen en el plànol d'ordenació o.3 Ordenació volumètrica i també les fitxes normatives o.6.

Unitats mínimes de projecte

La MPGM defineix unitats mínimes de projecte, per tal de facilitar la seva ordenació, gestió i desenvolupament, per les que serà obligatori definir un projecte unitari per cadascuna d'elles. Aquestes unitats es troben identificades en el plànol d'ordenació o.3b. En l'apartat 7.8 s'incorporen tots els quadres de característiques, i en l'apartat 7.3 queden recollits els paràmetres detallats per a cadascuna de les unitats. Les unitats de projecte hauran de ser objecte d'un únic projecte i una única llicència, sense perjudici de la seva possible subdivisió en fases d'execució, que hauran de ser autònomes, tal com queda recollit a l'article 10 de les NNUU de la present MPGM.

D'acord amb les característiques i finalitats de les unitats de projecte, es delimiten dos polígons de gestió:

- La unitat B, ubicada a la Rambla Joaquim Vayreda núm. 36 es correspon amb el PAU 1.
- La unitat C, ubicada a la Rambla Joaquim Vayreda núm. 26-30 es correspon amb el PAU 2.

Aprofitament proposat

Les característiques urbanístiques resultants són ponderades i lògiques segons el marc vigent i amb una ordenació que queda plenament integrada amb l'entorn i justificada urbanísticament. En l'apartat 7.9 es detallen els paràmetres urbanístics i en l'estudi econòmic es determinen els aprofitaments urbanístics vigents i proposats, integrant les despeses i ingressos corresponents.

Edificabilitat proposada

D'acord amb les consideracions de l'apartat anterior, l'edificabilitat que resulta d'aplicació a l'àmbit objecte de la present MPGM compleix els següents criteris:

- En els àmbits on es modifica l'ordenació, l'edificabilitat no es veu incrementada.
- En aquelles parcel·les consolidades i edificades amb anterioritat a l'entrada en vigor del PGM, que les va qualificar sistemes urbanístics, la MPGM les desafecta reconeixent el sostre construït i per tant comportant un increment d'edificabilitat que genera nous estàndards: la present MPGM contempla el sòl de sistemes corresponent, ja que el PGM no contemplava les reserves corresponents a aquest sostre. Aquesta desafectació no representa, però, un increment d'aprofitament, ja que es tracta del reconeixement d'una realitat existent.
- En la resta de l'àmbit on la MPGM no realitza cap canvi d'ordenació, l'edificabilitat també es manté.

Densitat proposada

La proposta planteja un increment de densitat per possibilitar la creació de més unitats d'habitatge en aquells punts que la proposta ho justifica, amb unes ordenacions d'alta qualitat urbana i amb unes condicions d'accessibilitat i proximitat als serveis i transport públic òptimes:

- En les unitats A, D i E, de titularitat pública, la densitat passa d'un habitatge cada 100 m^2st previstos al planejament vigent a un habitatge cada 75 m^2st.
- En la unitat B, ubicada a la Rb. Joaquim Vayreda núm. 36 i corresponent al PAU 1, la densitat passa d'un habitatge cada 100 m^2st previstos al planejament vigent a un habitatge cada 75 m^2st.
- En la unitat C, ubicada a la Rb. Joaquim Vayreda núm. 26-30 i corresponent al PAU 2, la densitat passa d'un habitatge cada 100 m^2st previstos al planejament vigent a un habitatge cada 90 m^2st.

La densitat proposada s'ha proposat tenint en compte cada cas concret, les dimensions de parcel·la i ordenació de l'edificació. Veure els apartats 6.5 7.8 de la memòria amb major detall i els quadres de superfícies on apareixen tots els valors relatius a cadascuna de les unitats.

Reserves de sostre per habitatges protegits

En tant que la MPGM intervé en la reordenació d'un sòl urbà consolidat i que no està generant un increment d'edificabilitat, no és obligatòria la reserva de sostre per habitatges protegits. Per aquest motiu, la MPGM no fixa, ni qualifica detalladament la ubicació d'HPO.

Tanmateix, cal tenir present que l'Ajuntament contempla poder dedicar el sostre que s'ubiqui en parcel·les de la seva titularitat a polítiques de creació d'habitatge assequible.

Cessió de sòl amb aprofitament

Les cessions d'aprofitament a preveure en la present MPGM es concreten en el 10% de l'increment de l'aprofitament, generat per l'increment de densitat d'habitatges, en les unitats de projecte (art 43.1.b TRLU).

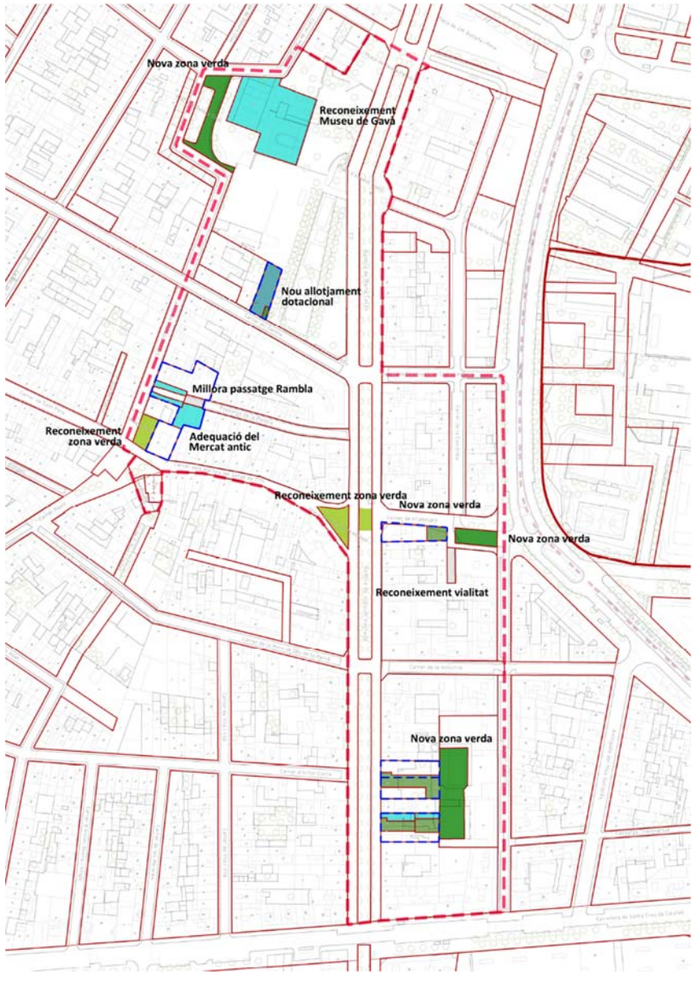
Aquesta qüestió està desenvolupada detalladament en l'apartat 10 del volum II de la memòria.

TRES LÍNIES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

La millora de la qualitat urbana del casc urbà s'aborda amb aquesta MPGM mitjançant una estratègia estructural que comporta intervencions d'acupuntura urbana en tres línies d'actuació diferenciades.

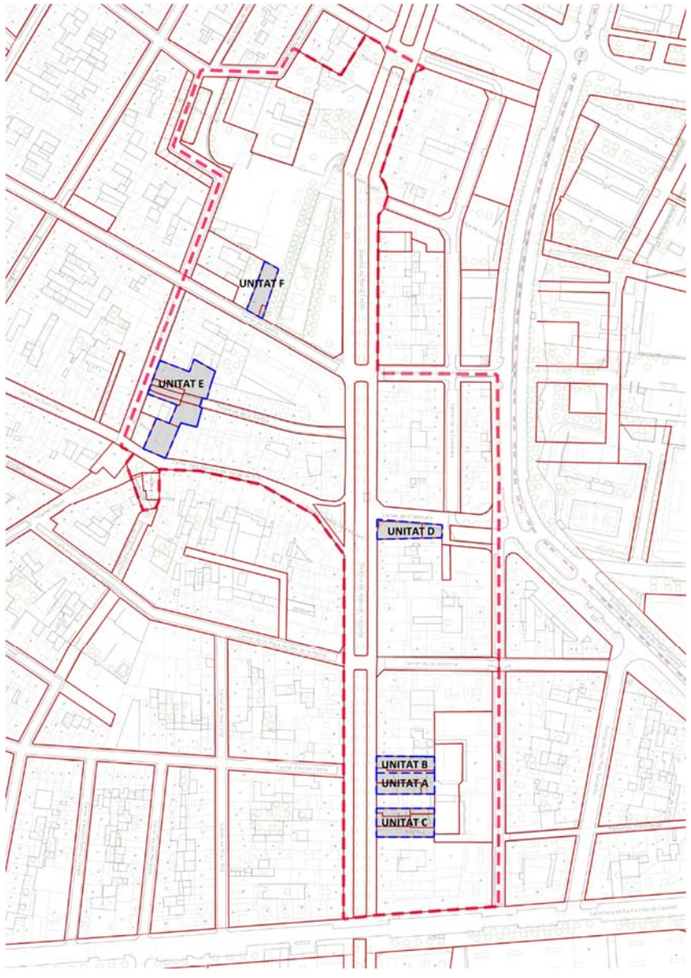
1) Ajust i creació de nous sistemes públics

El model proposat es concreta amb la qualificació de diferents peces de zona verda, d'equipament i també de vialitat. Aquestes actuacions consoliden usos d'equipament que ja fa temps que es produeixen, però també comporten la creació de nous espais verds que milloraran molt les seves condicions d'entorn i accessibilitat. Algunes d'aquestes zones verdes seran assumides pels propietaris d'aquells àmbits que es reordenen (on s'hi delimiten uns polígons de gestió), però d'altres aniran a càrrec de l'Ajuntament.



2) Reordenació de punts estratègics

El model proposat es concreta en sis unitats de projecte. D'aquestes, les cinc primeres generen nous espais en planta baixa per a dur a terme activitats i serveis dotacionals en algun cas, junt amb habitatges en les plantes superiors. Aquestes activitats milloraran la vitalitat i la vigilància informal de l'espai públic en nous entorns urbans més segurs. La sisena unitat localitza un edifici d'allotjament dotacional públic. Globalment aquestes actuacions comporten 8 nous habitatges (4 pels privats i 4 per l'Ajuntament), a més dels 10 allotjaments dotacionals de la unitat F.



3) Desafectació d'espais edificats privats consolidats

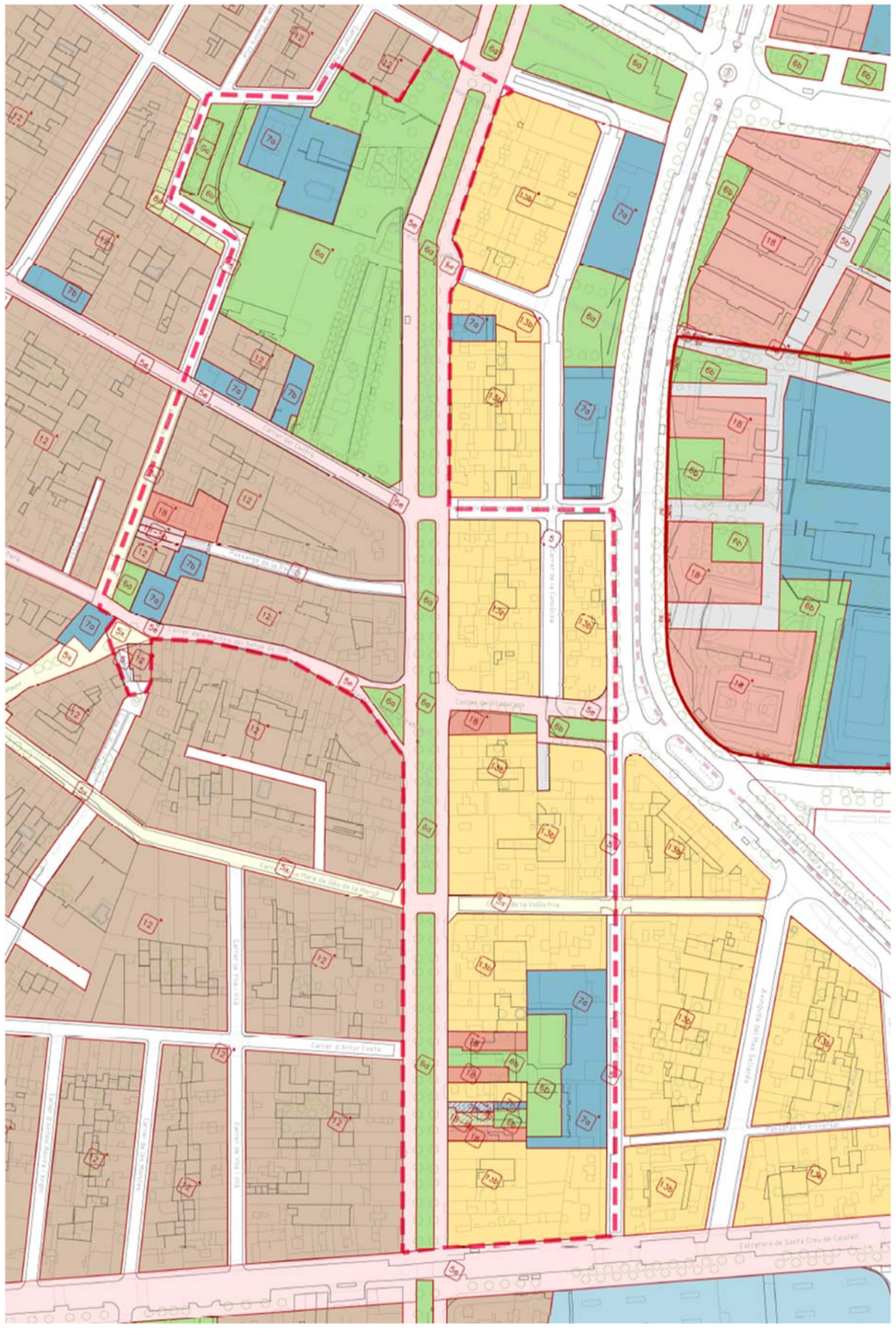
El model proposat es concreta també en la desafectació de tres grups d'edificació d'habitatges tradicionals anterior al PGM, establint la qualificació de l'entorn i un sostre edificable màxim igual a l'existent. Dos dels tres grups estan catalogats patrimonialment. Els sistemes que hi ha aquí en el planejament vigent es reubiquen en àmbits propers amb la mateixa superfície. A més, tenint en compte que aquest sostre no estava previst pel planejament vigent, la proposta genera unes zones verdes noves per donar resposta als estàndards legals mínims exigibles.

RESULTAT DE LA MODIFICACIÓ

Amb la implementació de totes les propostes urbanístiques plantejades la qualificació del sòl resultant comporta una millora qualitativa i quantitativa.

En termes quantitatius, s'adjunta el quadre comparatiu de la qualificació del sòl vigent i la proposada.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	**VIGENT**			**PROPOSTA**			***diferència***	
	62.764 m²s			**62.764 m²s**				
Zona	**25.623 m²s**		***41%***	**26.627 m²s**		***42%***	***+1.004***	***1,6%***
clau 12 Nucli antic	8.752	m²s	*14%*	9.371	m²s	*14,9%*	*+619*	
clau 13b Densificació urbana semi-intensiva	16.871	m²s	*27%*	15.346	m²s	*24,5%*	*-1.525*	
clau 18* Ordenació volumetria específica				1.484	m²s	*2,4%*	*+1.484*	
clau 18/5b Volumetria específica amb carrer cívic en PB				77	m²s	*0,1%*	*+77*	
clau 18/6b Volumetria específica amb zona verda en PB				130	m²s	*0,2%*	*+130*	
clau 18/7b Volumetria específica amb equipament en PB				219	m²s	*0,4%*	*+219*	
Sistemes	**37.141**	**m²s**	***59%***	**36.137**	**m²s**	***57,6%***	***-1.004***	***-1,6%***
Sistema viari	**16.197**	**m²s**	*26%*	**14.596**	**m²s**	*23,3%*	***-1.601***	***-2,6%***
clau 5 Sistema viari general	4.702	m²s	*7%*	4.041	m²s	*6,4%*	*-661*	
clau 5e Sistema viari subclau eix d'activitat local	10.148	m²s	*16%*	9.401	m²s	*15,0%*	*-747*	
clau 5x Sistema viari subclau xarxa d'activitat local	1.347	m²s	*2%*	1.154	m²s	*1,8%*	*-193*	
Sistema d'espai lliure	**16.127**	**m²s**	***26%***	**16.717**	**m²s**	*26,6%*	***+590***	***0,9%***
clau 6a Parc i jardí local existent	16.127	m²s	*26%*	14.574	m²s	*23,2%*	*-1.553*	
clau 6b Parc i jardí local de nova creació				2.143	m²s	*3,4%*	*+2.143*	
Sistema d'equipament	**4.817**	**m²s**	***8%***	**4.824**	**m²s**	*7,7%*	***+7***	***0,0%***
clau 7a Equipament comunitari existent	3.360	m²s	*5%*	4.265	m²s	*6,8%*	*+905*	
clau 7b Equipament comunitari de nova creació	1.457	m²s	*2%*	559	m²s	*0,9%*	*-898*	



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 parcel·les localitzades dins dels dos polígons d'actuació.

A continuació es llista la relació de totes les adreces (carrer i números postals) que concretament quedarien afectades per aquesta suspensió:

- Rambla Joaquim Vayreda, 26
- Rambla Joaquim Vayreda, 28
- Rambla Joaquim Vayreda, 30
- Rambla Joaquim Vayreda, 36

Llegenda:

- ÀMBIT DE LA MPGM
- ÀMBIT DE LA SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

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

- Rambla de Joaquim Vayreda, 26
- Rambla de Joaquim Vayreda, 28
- Rambla de Joaquim Vayreda, 30
- Rambla de Joaquim Vayreda, 36

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAXIS URBANISME

Document:

MPGM DE REORDENACIÓ DE L'ENTORN DELS EQUIPAMENTS DEL CENTRE DE GAVÀ

Plànol:

ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

Escala gràfica i orientació:

1:2.000 (A3)

ampliació 1:1.000 (A1)

0 10 20 30 m

Identificació:

i.00

Volum II. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1. OBJECTE, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT 2
2. ÀMBIT 3
3. ANTECEDENTS 4
4. MARC NORMATIU 5
4.1 Legislació aplicable
4.2 Planejament territorial i sectorial
4.3 Planejament urbanístic
5. ANÀLISI I DIAGNOSI 9
5.1 Creixement urbà de l'àmbit i el seu entorn
5.2 Evolució del planejament urbanístic
5.3 Estructura de la propietat
5.4 Serveis existents
5.5 Riscos i afectacions sectorials
5.6 Anàlisi de l'entorn urbà
5.7 Descripció dels equipaments patrimonials de referència
5.8 El Pla Director Urbanístic Metropolità
5.9 Conclusions de l'anàlisi urbanístic
6. OBJECTIUS I MODEL ESTRUCTURAL PLANTEJAT 19
6.1 Objectius
6.2 El model estructural del casc urbà
6.3 Proposta del model estructural pel centre històric: els passatges cívics de la rambla
6.4 Descripció detallada dels passatges en els que s'intervé
6.5 Criteris per la concreció de la proposta de planejament
7. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES PROPOSTES DE LA MODIFICACIÓ 27
7.1 Tres línies d'actuació urbanística
7.2 Creació de noves zones verdes i equipaments
7.3 Ajust puntual de l'ordenació de certs espais edificats
7.4 Desafectació d'espais edificats privats consolidats
7.5 Qualificació del sòl resultant
7.6 Usos admesos
7.7 Recomanacions respecte els nous espais públics i equipaments
7.8 Quadres de superfícies
8. PARTICIPACIÓ CIUTADANA I TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA 46
8.1 Objectius del Programa de Participació ciutadana
8.2 Fonament Jurídic de la formulació del Programa
8.3 Definició de les mesures i actuacions
9. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DETERMINACIONS LEGALS 46
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 9.6 Justificació del compliment de l'article 99 i 100 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 50
11. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 51
12. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA 51
13. CANVI CLIMÀTIC
14. AVALUACIÓ AMBIENTAL 52

1. OBJECTE, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

1.1 Objecte

L'objecte d'aquesta Modificació Puntual del Pla General Metropolità de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà (en endavant MPGM) és adequar la zonificació del centre de Gavà a la realitat i necessitats dels equipaments i el seu entorn, tenint en compte també les parcel·les municipals no qualificades d'equipament, així com assignar els usos i la ordenació de l'edificació que sigui més adient als equipaments del centre i parcel·les del entorn.

Més concretament, l'objectiu és millorar les condicions urbanístiques de l'entorn de la Rambla, intervenint de manera focalitzada i estratègica en certs punts per modificar l'ordenació volumètrica o la qualificació del sòl. Aquestes intervencions pretenen estendre l'enorme vitalitat urbana de la rambla cap a espais situats en segona línia, alguns d'ells inaccessibles actualment des de la mateixa rambla. Es reforcen certs travessers, existents o nous, amb noves ordenacions que ofereixen espais d'activitat i servei en planta baixa i diferents modalitats d'habitatge en les plantes pis, així com la creació de zones verdes i l'ajust dels equipaments.

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 millora de l'accessibilitat dels equipaments en el centre històric de Gavà
- La millora de la vitalitat dels carrers
- La millora de la seguretat i vigilància informal de l'espai públic del centre del municipi
- El foment d'una mobilitat més sostenible i saludable
- La millora del 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 l'accessibilitat dels equipaments i la nova ordenació de l'edificació al voltant d'aquests s'aborda amb aquesta MPGM mitjançant estratègies d'acupuntura urbana en àmbits d'actuació específica. En síntesi, es proposen els **objectius** següents:

1) Determinar i justificar el planejament vigent detallat d'aplicació en l'àmbit de la modificació puntual.
2) Reforçar la proposta amb un relat urbanístic clar i coherent en relació al model estructural de carrers plantejat per l'Ajuntament en una modificació de planejament en procés de tràmit urbanístic.
3) Relacionar les propostes amb l'espai públic i l'estructura urbana per tal que reforci el seu rol cohesionador, amb una perspectiva social inclusiva i promovent la millora de la seva funcionalitat.
4) Resoldre, si s'escau, les afectacions viàries de certes construccions.
5) Modificar l'ordenació vigent en certs punts estratègics de l'àmbit de la MPGM, possibilitant una major permeabilitat de la cota de planta baixa en relació als equipaments propers i sense que això comporti un increment del sostre edificat, en cap àmbit concret, ni en el conjunt dels àmbits modificats.
6) Introduir un petit increment de densitat d'habitatges per adequar la seva dimensió a la demanda actual d'habitatges més reduïts i garantint la viabilitat econòmica tant del conjunt dels àmbits que es reordenen com dels àmbits privats en particular.
7) Plantejar activitats complementàries en certes plantes baixes en aquells casos que ofereixin una major vitalitat i interès al conjunt.
8) Concretar l'ordenació detallada dels diferents àmbits d'intervenció, capaç de millorar qualitativament l'espai urbà (evitant mitgeres al descobert, ajustant-se als volums veïns preexistents...).
9) Delimitar àmbits de gestió urbanística i definir uns paràmetres urbanístics raonables d'acord amb el seu encaix amb l'entorn, la seva posició estratègica, així com la seva viabilitat urbanística i econòmica.
10) Donar compliment a les diferents exigències legals o criteris tècnics com, per exemple, en matèria d'accessibilitat, de l'aparcament vinculat als equipaments o nous habitatges assequibles, etc.

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

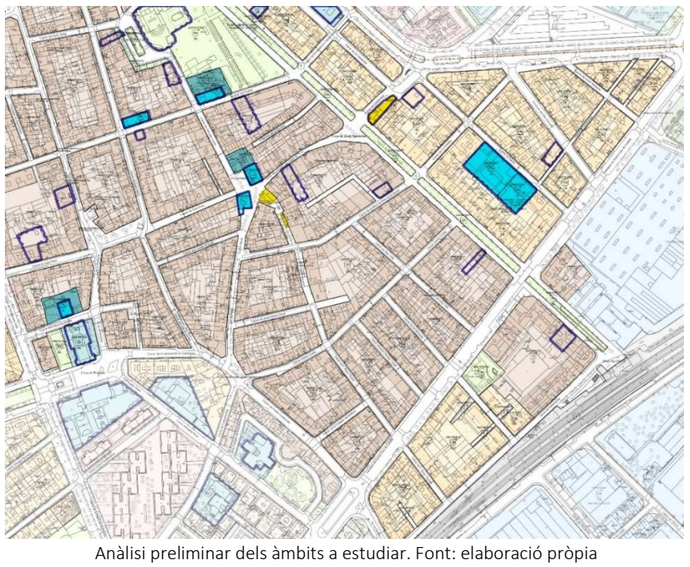
1.2 Conveniència i oportunitat

El centre històric de Gavà compta amb la delimitació d'una illa de vianants amb un conjunt de carrers de gran dinamisme comercial i trobada social. És 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.

A nivell estructural, destaca la vitalitat de la seva Rambla, de finals del segle XIX que connecta l'estació de Rodalies amb el Parc Municipal de la Torre Lluch. però també el carrer de Sant Pere, el carrer Major.

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. Tanmateix, es tracta d'una zona del municipi molt edificada i amb molts pocs espais lliures amb presència de vegetació.

Alhora, justament per la seva condició de centre, en aquest àmbit de la ciutat s'ubiquen un nombre considerable d'equipaments que, tot i que en superfície poden no ser de grans dimensions, pels usos que contemplen, conformen un conjunt que reforça el seu caràcter de centre de referència del municipi. Molts d'ells poden implicar una afluència de ciutadania força elevada i concentrada en determinats moments del dia. Tots aquests equipaments del nucli antic estan immersos en el gra petit del teixit de casc antic, envoltats d'edificació consolidada i privada; i confronten amb espais públics de petita dimensió. Cal tenir present també que l'Ajuntament disposa en aquesta part del municipi de parcel·les de propietat municipal on s'hi estan desenvolupant usos d'equipament però no estan qualificades com a tals. Així mateix, en molts casos els equipaments s'ubiquen en edificacions catalogades, amb tot el que implica a l'hora de considerar intervencions per millorar l'entorn i accessibilitat dels mateixos.



Anàlisi preliminar dels àmbits a estudiar. Font: elaboració pròpia

Respecte aquests equipaments, l'Ajuntament ha detectat dues problemàtiques que caldria resoldre amb aquest nou planejament:

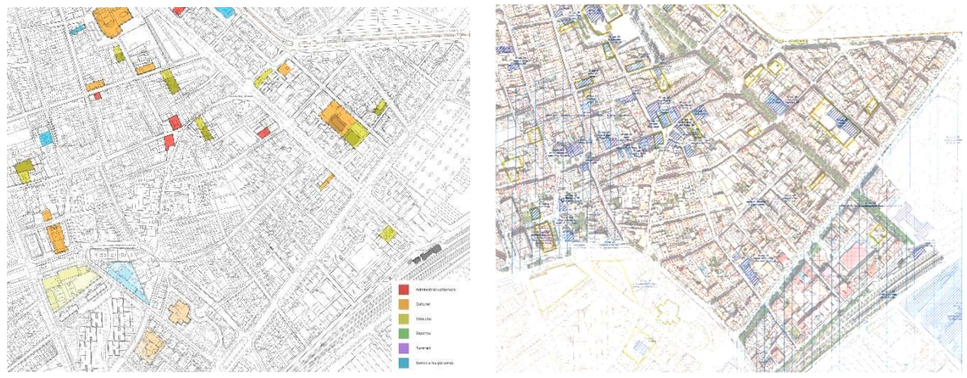
- La impossibilitat d'ampliació dels equipaments existents en la majoria de casos.
- La dificultat de millorar-ne l'accessibilitat.

Respecte el desajust entre el planejament urbanístic vigent i la realitat es poden identificar les següents situacions:

- Edificacions que funcionen com a equipament públic però que no tenen la qualificació d'equipament, trobant-se ubicats en clau de zona edificable o d'altres sistemes com poden ser zona verda o sistema viari.
- Edificacions privades històriques afectades per un sistema d'equipament que el pla general metropolità de l'any 1976 va preveure com ampliacions d'altres equipaments que avui en dia han perdut el seu sentit.
- Edificacions privades afectades íntegrament per vialitat, per procurar ampliar la secció de certs carrers però que alhora estan catalogades pel seu valor patrimonial.

És necessari plantejar una modificació de planejament, que s'entengui 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 millora de la vitalitat dels carrers.
- La protecció i foment del comerç de proximitat.
- El foment d'una mobilitat més sostenible i saludable.
- La millora del relligat interior del casc històric.
- L'increment de l'oferta d'habitatges.
- Les millores de l'espai urbà de manera inclusiva i des de la perspectiva de gènere.



Anàlisi preliminar tipus d'equipament i construccions catalogades. Font: Visor d'equipaments AMB-IERM i refós de planejament de l'AMB

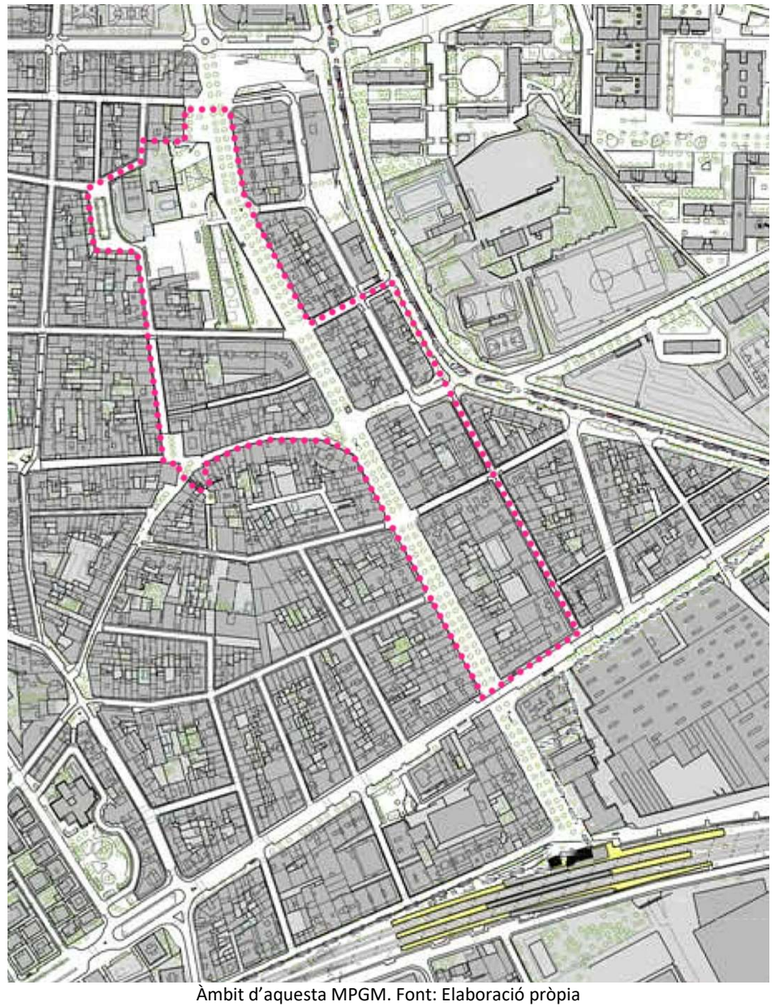
2. ÀMBIT

L'àmbit objecte de la Modificació puntual del Pla General Metropolità (en endavant MPGM) es situa en el centre històric de Gavà a l'entorn de la Rambla.

La MPGM estableix un àmbit en el que s'integren conjuntament totes les propostes de modificació de planejament. L'àmbit s'ha delimitat prioritzant l'establiment d'uns límits urbans clars i fàcils de comprendre. Tanmateix, la MPGM no introdueix modificacions de planejament en tot aquest sòl i de fet, actua de manera estratègica i focalitzada en certs punts. Així, l'àmbit queda delimitat, en el sentit horari, pel carrer Sarrià, la C-245, la rambla de Jaquim Vayreda, el carrer Màrtirs del Setge de 1714, el carrer de Salvador Lluch, el carrer de Marc Grau, la rambla Maria Casas, el carrer de B. Carles Aribau i avinguda de la Riera de Sant Llorenç.

La superfície de l'àmbit és de 62.764 m^2s, tot i que no s'intervé directament en tot aquest sòl.

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



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.

- El 2023, l'Ajuntament de Gavà i el Bisbat de Sant Feliu de Llobregat van assolir un acord mitjançant el qual el Centre Cultural - Casa de les Famílies va passar a ser de propietat municipal, recuperant-se així per a l'ús de la ciutadania. Aquest acord marca l'inici d'un ambiciós projecte de rehabilitació i modernització que s'ha convertit en una de les principals prioritats de l'actual corporació municipal.

  Actualment, l'Ajuntament de Gavà està immers en un procés d'actualització de l'equipament, adaptació a les noves normatives i avaluació de les necessitats, que culminarà amb una rehabilitació completa del Centre Cultural - Casa de les Famílies. Aquest projecte representa una gran oportunitat per dissenyar-lo sota una metodologia de disseny col·laboratiu. Es tracta d'un context favorable que permet definir un equipament públic que respongui adequadament a les necessitats i requeriments de la comunitat. La implicació dels usuaris en el disseny arquitectònic no només assegurarà la funcionalitat de l'espai, sinó també fomentarà un sentiment d'apropiació i ús continu de l'edifici.

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

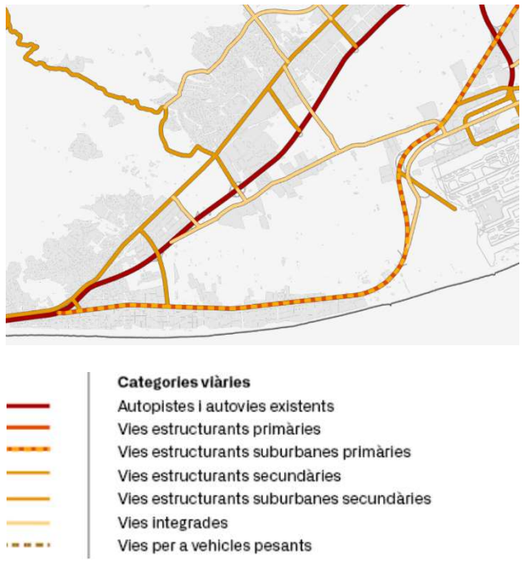
El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (en endavant PTMB) va ser aprovat definitivament el 20 d'abril del 2010. Globalment, el pla aborda els reptes ambientals i de desenvolupament urbà per al conjunt de la regió de Barcelona, amb l'objectiu de garantir un millor equilibri entre el creixement urbà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



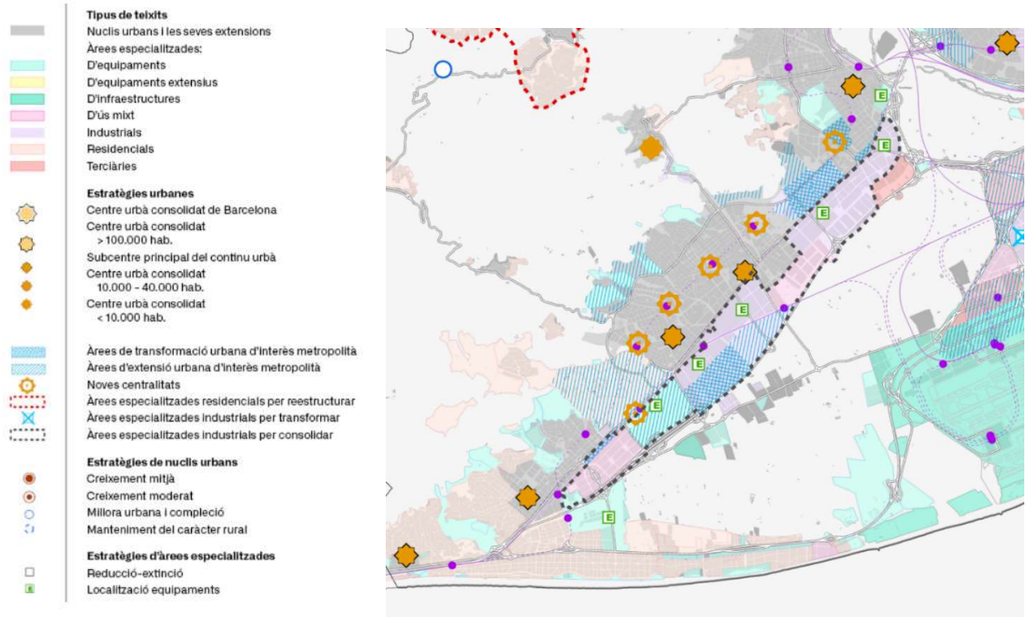
Estratègies urbanes

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 tant 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)
Equipaments comunitaris
(clau 7, amb subclaus 7a, 7b).

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)

A continuació s'adjunta un quadre de les superfícies detallades de la qualificació del sòl vigent. Es pot comprovar com el conjunt dels sistemes compren un es correspon amb un 59% de l'àmbit. Parcialment, el sistema viari compta amb un 26% de l'àmbit, així com el sistema d'espais lliures. En canvi el sistema d'equipaments és clarament inferior amb només un 8% del sòl de l'àmbit. Del 41% de les zones, el 14% és la qualificació de nucli antic i el 27% d'eixample (densificació urbana semi-intensiva).

En el segon quadre s'expressen el càlcul de sostre potencial vigent ubicat dins de l'àmbit i el nombre màxim d'habitatges, calculats amb una ràtio de 100 m2st/habitatge. Els 78.958 m²st s'han calculat a partir de l'aplicació de les fondàries edificables i el nombre de plantes per cada situació, tal i com determinen les normes urbanístiques del PGM. L'edificabilitat neta mitjana de l'àmbit és molt important i arriba als 3,08 m²st/m²s. Complementàriament el nombre es correspon amb una densitat urbanística potencial de 125,8 habitatges per hectàrea. Aquestes dades, corroboren que es tracta d'un àmbit amb una intensitat potencial bastant important.

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	**62.764**	**m²s**	
Sòl urbà consolidat	**62.764**	**m²s**	***100%***

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	**VIGENT**		
ÀMBIT	**62.764**	**m²s**	
ZONES	**25.623**	**m²s**	***41%***
clau 12 - nucli antic	8.752	m²s	*14%*
clau 13b - densificació urbana semi-intensiva	16.871	m²s	*27%*
SISTEMES	**37.141**	**m²s**	***59%***
Sistema viari	**16.197**	**m²s**	***26%***
clau 5 - sistema viari general	4.702	m²s	*7%*
clau 5e - sistema viari subclau eix d'activitat local	10.148	m²s	*16%*
clau 5x - sistema viari subclau xarxa d'activitat local	1.347	m²s	*2%*
Sistema d'espai lliure	**16.127**	**m²s**	***26%***
clau 6a - parc i jardí local existent	16.127	m²s	*26%*
Sistema d'equipament	**4.817**	**m²s**	***8%***
clau 7a - equipament comunitari existent	3.360	m²s	*5%*
clau 7b - equipament comunitari de nova creació	1.457	m²s	*2%*

SOSTRE POTENCIAL DE L'ÀMBIT	**78.757**	**m²st**
Edificabilitat neta mitjana de l'àmbit	3,07	m²st/m²s
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES DE L'ÀMBIT	**774**	**habitatges**
Densitat urbanística potencial	123,3	hab/hectàrea

5. ANÀLISI URBANÍSTIC

5.1 Creixement urbà de l'àmbit i el seu entorn

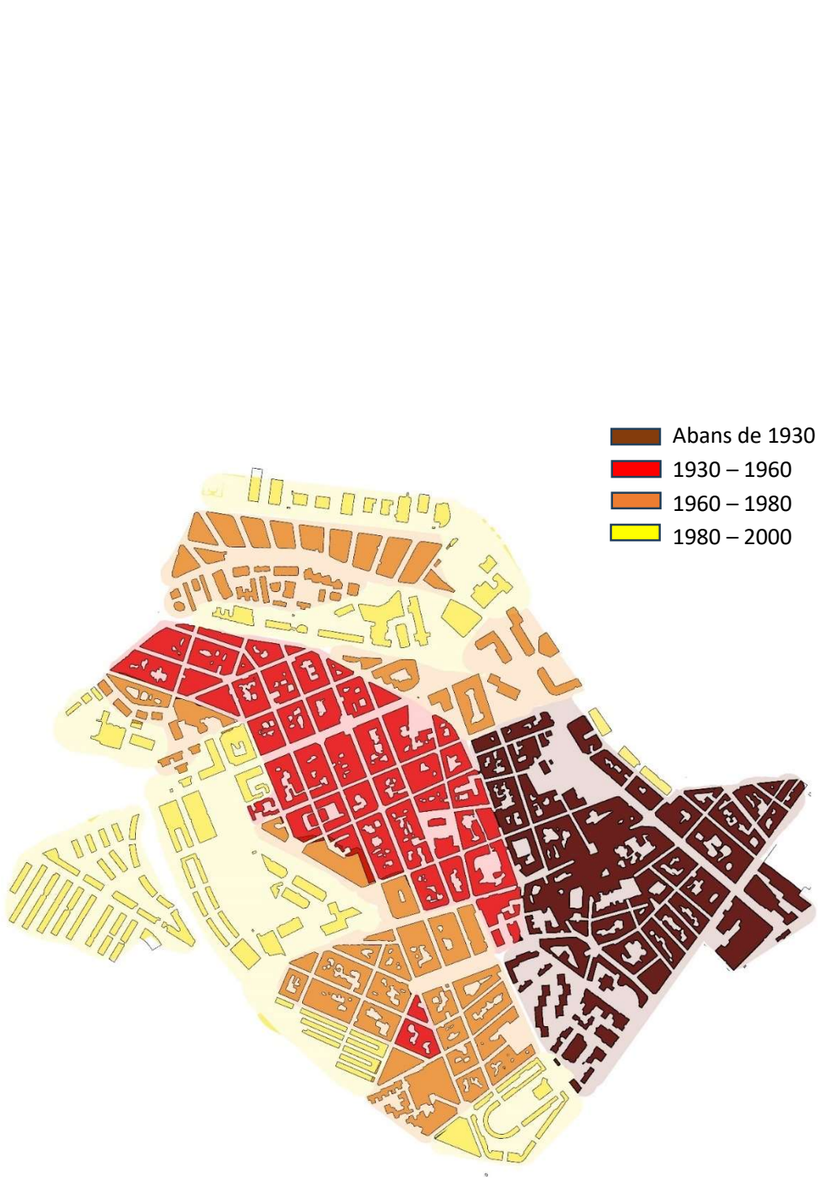
Comprendre l'evolució d'aquest àmbit i el seu context urbà ajudarà a prendre consciència de la rellevància dels seus enclavaments propers així com de la seva morfologia urbana. La trama urbana actual de Gavà és fruit de diversos creixements periòdics, els quals en funció de les circumstàncies de cada moment han anat donant solucions diferents.

1850-1920 Nucli primigeni
Els primers pobladors del terme municipal de Gavà dels quals es té constància, van viure a la zona de Can Tintorer fa 6000 anys, en l'època neolítica. Anterior a al segle XIX, el territori s'organitza a partir del terme municipal d'Eramprunyà, presidit pel castell del mateix nom, del qual es té constància des del segle X. 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, que les transformacions econòmiques i socials comencen a dibuixar el nucli urbà tal com el coneixem en l'actualitat. L'increment considerable de la població fa necessari un creixement tan important de la ciutat que es necessària 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. Després de la guerra civil, el creixement de Gavà s'orienta cap a la construcció de nous barris, aquest ja amb blocs de pisos, ajustats inicialment a la trama de carrers planificada: el Passeig Maragall, l'avinguda Diagonal, les Colomeres, etc.
Patrimoni d'aquest passat són els edificis com la Torre Lluch (segle XVIII), avui Museu de la ciutat, amb el Jardí Botànic del Museu de Gavà, o la Casa Gran (segle XVII), que estan enclavats al centre històric. També destaca la seva Rambla, de finals del segle XIX i el Parc Municipal de la Torre Lluch.

1936-1970. Postguerra, desarrollisme i boom migratori
La gran onada migratòria dels anys seixanta i setanta (12.650 habitants), i l'arribada del tren van sacsejar aquest poble de cases amb jardí. L'extensió urbana amb noves tipologies plurifamiliars molt potents formant corones profundes o amb polígons d'habitatge va canviar radicalment el paisatge urbà. Però també la densificació d'aquelles illes de cases de cos o en filera on van anar apareixen blocs que trencaven la morfologia original. Aquest procés tant accelerat i la manca d'una planificació urbanística detallada, va comportar un greu dèficit de serveis que el PGM havia de resoldre.
S'experimenta el primer i més notable creixement demogràfic, que es traduirà en la construcció de nous barris i en l'aparició de serveis moderns, com els transports i l'enllumenat públic, les primeres escoles, el cinema, el telèfon o els mercats municipals.

1970 - 2000. El PGM i la dotació del nucli urbà
Pla General Metropolità aprovat definitivament el 1976, aquelles necessàries per cobrir les demandes de sòl per a habitatge segons l'Indicador de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà. Per tot el nucli urbà de Gavà s'opta pel model urbanístic de ciutat compacta, definint diferents àmbits de transformació i actuació que van acabar farcint tot l'espai disponible. Aquesta utilització més acotada i intensa del territori , es planteja complementàriament amb la preservació dels recursos naturals i els valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals.
El PGM tenia el repte de dotar aquests teixits urbans consolidats, que molt sovint no comptaven pràcticament amb dotacions ni serveis públics. Gavà comença aquest procés, generant equipaments sobre antigues construccions privades patrimonials, per tal de preservar aquests valor i projectar-los en els usos col·lectius. Tanmateix, l'ús del vehicle privat anava en augment i la rambla era un carrer ple de cotxes, que permetia una entrada i sortida àgil dels veïns i veïnes, però que perjudicava clarament la seva qualitat i confort urbà.

2000-2024. Pacificació del centre històric: l'illa de vianants
Amb la bonança econòmica les millores urbanes es van anar succeint. Al centre, la gran aposta per la pacificació de la Rambla, va ser capaç de dinamitzar tot l'eix amb un espai públic que arraconava el cotxe i posava a les persones al davant. A banda de diferents projectes d'espai públic, es van aprovar diferents planejaments derivats i modificacions puntuals de pla general (veure apartat de planejament), per incidir en aquesta transformació.
Actualment el municipi presenta una configuració molt semblant a la de fa 20 anys. Amb pràcticament tot el sòl urbanitzable esgotat, la principal estratègia per donar resposta a les necessitats imperioses de nou habitatge assequible i de millora urbana han de ser mirant cap endins. Transformar les construccions obsoletes, plenament amortitzades i sense un especial interès arquitectònic, en nous espais de qualitat i referència urbana. Així, actuar en aquests punts és complex però alhora un acte de responsabilitat urbana. La condició integrada i estratègica d'aquests punts, juntament amb la seva ajustada dimensió i l'entorn plenament consolidat, obliga a treballar amb la màxima atenció i cura del seu entorn immediat.



5.2 Evolució del planejament urbanístic

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.

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.

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.

2024. MPGM DE REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA VIÀRIA I ELS USOS EN PLANTA BAIXA DEL NUCLI URBÀ DE GAVÀ

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:

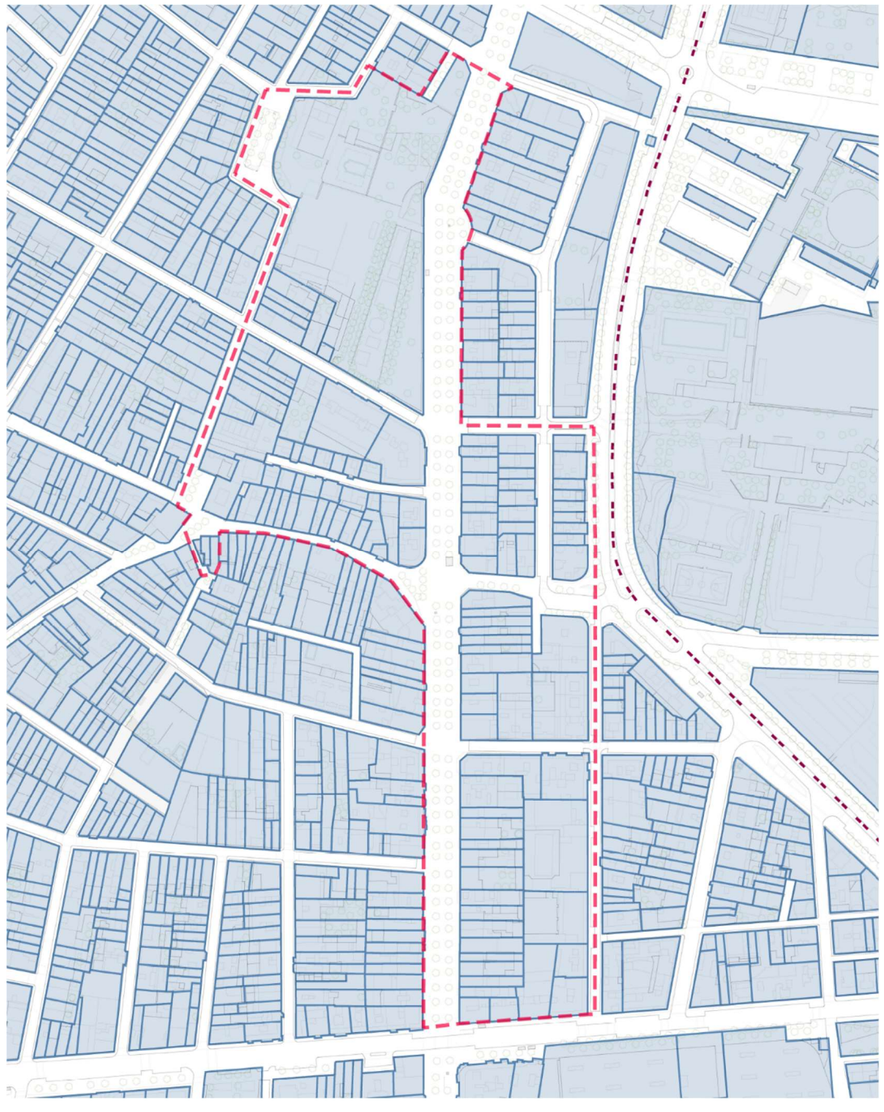
Definició d'una estructura comercial:
- Restringir la creació de nous habitatges en planta baixa amb façana a aquells carrers comercials que convé protegir.
- Generar dues noves subclaus per al sistema viari per matisar la protecció de l'activitat comercial d'acord amb dues situacions diferenciades: la consolidació dels eixos comercials existents (nova subclau 5e) i 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.

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.

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.

5.3 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.



5.4 Serveis existents

L'àmbit de la MPGM compta amb tots els serveis bàsics, en tant que sòl urbà plenament consolidat.
La dotació dels serveis en l'entorn de les unitats d'actuació proposades es considera del tot suficient.

5.5 Riscos i afectacions sectorials

Riscos

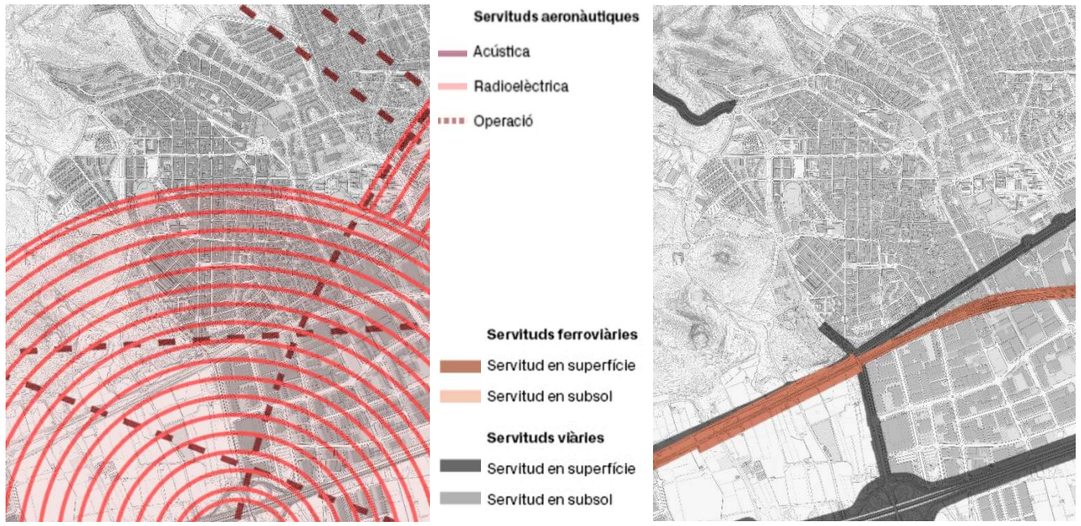
Segons el mapa de protecció civil de Catalunya, els principals riscos que afecten el casc urbà inclòs en l'àmbit d'aquesta MPGM són:

- 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

5.6 Anàlisi de l'entorn urbà

Els espais oberts

Espais no edificats

Si es fa l'anàlisi de l'espai lliure no edificat -que inclou el sistema viari, les zones verdes i equipaments no edificats- es pot observar un patró força irregular. En aquest teixit històric, els carrers estrets compten amb pocs eixamplaments o places. En tot l'entorn de l'àmbit de la MPGM es detecta una manca d'espai evident. De fet, aquest dèficit, juntament amb la mancança d'equipaments va fonamentar l'inici de la redacció d'aquesta MPGM com un dels reptes a resoldre.

No obstant, existeixen espais lliures d'una certa envergadura que estan integrats en l'imaginari dels veïns i veïnes de Gavà. És el cas de l'espai de la Torre Lluch, de l'entorn de l'estació, i tot el contacte amb el municipi de Viladecans, amb la riera i els espais lliures situats a l'altre costat. Al voltant d'aquests grans espais, la percepció de la façana urbana est torna molt més recurrent i sensible a la percepció de qualitat urbana conjunta.

Sistema d'espais verds

És important llegir la xarxa d'espais verds, que és molt minsa en aquest àmbit. Però també cal considerar, de la mateixa manera, altres espais públics de referència més durs, d'un caràcter marcadament social es concentra en les cruïlles dels carrers històrics. que forma el conjunt arbrat del casc urbà permet comprendre el caràcter de les zones verdes (més dures o més enjardinades) i detectar la presència de certs eixos arbrats que poden esdevenir cívics. Com és lògic, la morfologia de carrers estrets del centre històric -on es troba l'àmbit de la MPGM- dificulta molt la presència d'arbrat en l'espai públic.

En la vora de llevant, l'àmbit de la riera si que compta amb una rambla arbrada a sobre, del col·lector. Es un tipus de verd més limítrof i amb un marcat rol territorial.

Al costat sud, l'avinguda metropolitana de la C-245, ha estat pacificada pel que també s'han introduit elements arbrats al llarg de la via, amb un evident rol també territorial.

Equipaments

La distribució dels equipaments no respon a un model d'estructura urbana del municipi. Més aviat sembla que s'han originat com actuacions individuals que han aprofitat la disponibilitat de sòl en certs punts relativament aleatoris, sovint vinculats a peces històriques d'un cert valor patrimonial i de titularitat pública o d'algun agent públic. També és important entendre que la dimensió d'aquests equipaments està clarament condicionada pel gra molt fragmentari i menut del nucli històric. Fora d'aquest, ja es localitzen peces d'una major envergadura, com és el nou mercat municipal i algunes escoles. En aquest sentit, la rambla genera un canal de comunicació social interessant, entre aquests equipaments més grans situats al nord i l'estació de rodalies al sud.

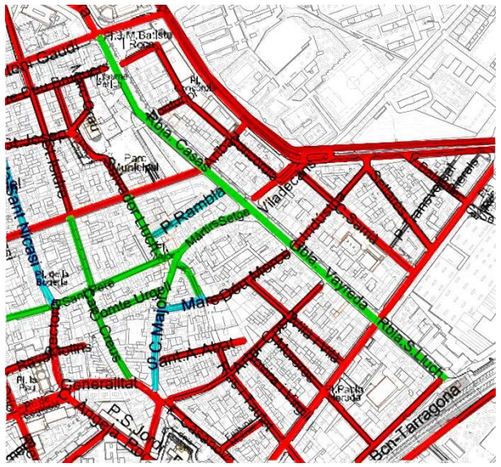
La mobilitat

Funcionalitat viària de la xarxa actual

De la mateixa manera que la lectura dels espais lliures és irregular, la xarxa de mobilitat tampoc és perfectament ortogonal i uniforme.

Tot i així, és possible identificar un cert patró mallat, en la direcció paral·lela a la C-245 i perpendicular a la rambla. Es tracta de carrers que tenen un accés des de l'avinguda de la riera de Sant Llorenç i la pròpia C-245. A una escala major, aquesta accessibilitat perimetral continua per l'avinguda d'Eramprunyà i l'avinguda de Joan Carles I.

La pacificació de la rambla va obrir la possibilitat de generar el que es coneix com a "illa de vianants", que en realitat no està delimitada com a tal, sinó que és aquesta espina on conflueixen el carrer Sant Pere i la pròpia rambla. Amb un rang intermedi, hi ha altres carrers que s'han reurbanitzat amb plataforma única, però compartint el trànsit rodat amb el de vianants i bicicletes.

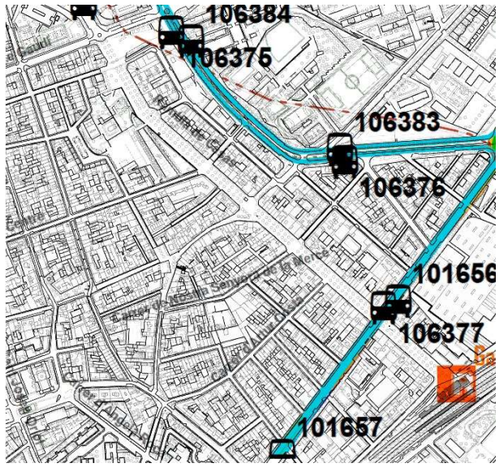


Xarxa de transport públic

Tenint en compte la capacitat de la infraestructura viària, no és estrany que la xarxa de busos discorri pels mateixos carrers que distribueixen perimetralment els vehicles privats per l'avinguda de la riera de Sant Llorenç.

La C-245, incorpora autobusos d'un abast interurbà amb línies que arriben a Barcelona.

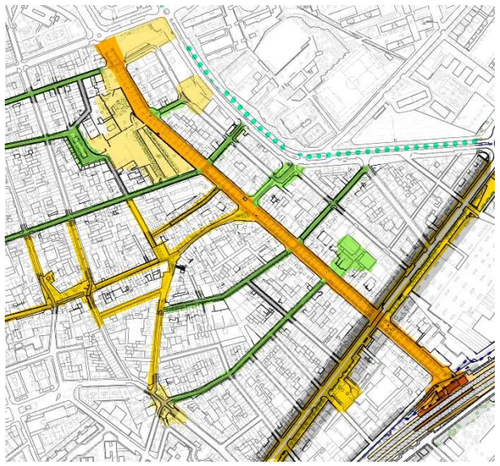
Alhora, l'estació de rodalies ofereix una molt bona accessibilitat en transport públic a una distància considerablement propera al centre històric de Gavà, des de la rambla.



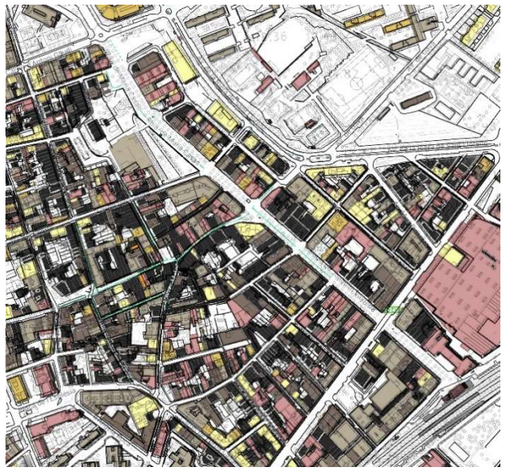
Capacitat de pacificació

Capgirant la lògica de la jerarquització viària segons l'amplada dels carrers i el volum de trànsit rodat, és possible fer una lectura d'aquesta xarxa interior per analitzar la capacitat d'aquests carrers d'esdevenir més pacificats, donat el poc trànsit que han de suportar i la seva vinculació franca amb l'element de referència que és la rambla.

En aquest sentit, aquest anàlisi ja apunta un possible model on l'espina de l'illa de vianants esdevé més clara i potent. En el dibuix adjunt, aquests carrers que podrien pacificar-se s'han marcat en verd. La rambla en taronja i els carrers que ja estan pacificats en groc.



El teixit construït



Antiguitat de l'edificació

Malgrat el creixement urbà descrit en l'apartat anterior, aquest és un teixit que s'ha anat renovant progressivament i per tant existeix una important diversitat temporal pel que fa a l'origen de les seves edificacions existents, que han anat substituint les originàries. Aquest fet va comportar un canvi tipològic de les edificacions. Així, el teixit històric construït fonamentalment de cases de cos, s'ha anat barrejant progressivament amb petits edificis plurifamiliars que van ajuntar parcel·les, o d'altres remuntes. Aquest procés, combinat amb les diferents tècniques i estils arquitectòniques de cada moment ha creat un tapís construït tan mesclat que fa difícil establir el límit d'on comença el nucli històric i on l'eixample. Aquesta condició és més acusada perquè la xarxa de carrers de l'eixample és realment estreta i per tant també la proporció dels edificis i les parcel·les es barreja.

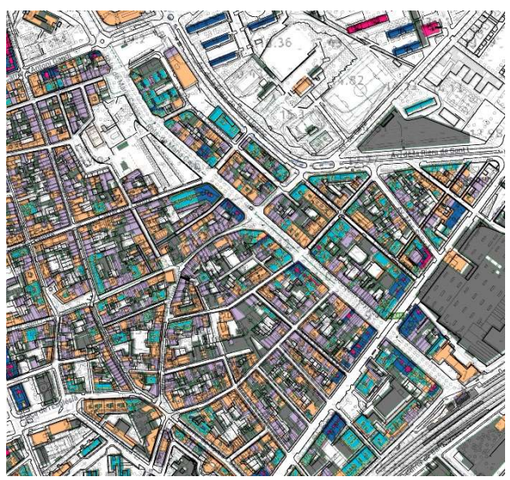
Abans de 1960 1960-1980 1980-2020

Tipologia segons planejament

El PGM va qualificar amb la zona de casc antic (clau 12) aquelles illes que tenien construccions majoritàriament d'abans del 1930 i de clau d'eixample (clau 13b) els teixits adjacents una mica posteriors. No obstant, i en línia del que es descriu en el paràgraf anterior, aquesta distinció es fa molt difícil d'apreciar a peu de carrer i des de l'anàlisi de les característiques del teixit i els carrers. El cas més discutible és el grup d'illes que es troba entre la riera de Sant Llorenç i la pròpia rambla.

Lògicament aquesta qualificació de sòl té una implicació en la regulació urbanística de les parcel·les. En aquest sentit, la rambla hauria de comptar amb una secció asimètrica pel que fa als volums màxims que permeten aquestes dues claus. Tot i així, aquest fet no es produeix i es localitzen peces similars a ambdós costats.

Clau 12 Clau 13b Clau 18



Alçades de les construccions

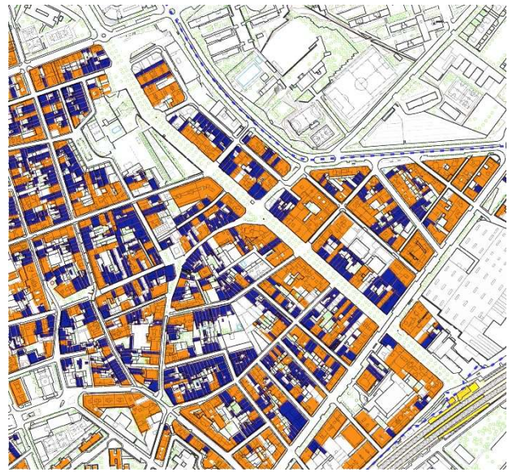
Aquest teixit residencial, originàriament domèstic, compta ara amb alçades molt heterogènies, que van de les dues plantes -cases antigues- fins les vuit plantes -edificis construïts entre els anys seixanta i setanta-. En el plànol es pot observar aquesta barreja d'alçades heterogènia. En l'entorn de la MPGM apareixen tres tipologies: planta baixa alta dels magatzems afectats per la unitat d'actuació; set plantes pels fronts de l'avinguda Onze de Setembre i l'avinguda del Turó; tres plantes per dos edificis situats entre uns i altres.

1 2 3-4 5-6 6-7 8 o més

Edificis patrimonials

A banda de la forma construïda, és important també entendre com s'utilitza aquest teixit. En el seu ús principal residencial es troben totalment barrejats els habitatges unifamiliars amb els plurifamiliars. Sovint aquestes distribució dels habitatges es reflexa en tipologies que responen a aquesta lògica. Tanmateix, existeixen construccions on la tipologia edificada no explicita tant clarament si conté un o més habitatges. L'anàlisi del cadastre permet extreure aquesta informació i constatar que els habitatges unifamiliars tendeixen a mantenir-se més en posicions més interiors, fora dels traçats més estructurals. Tanmateix, encara persisteixen alguns grups en el front de la rambla curiosament en la clau d'eixample.

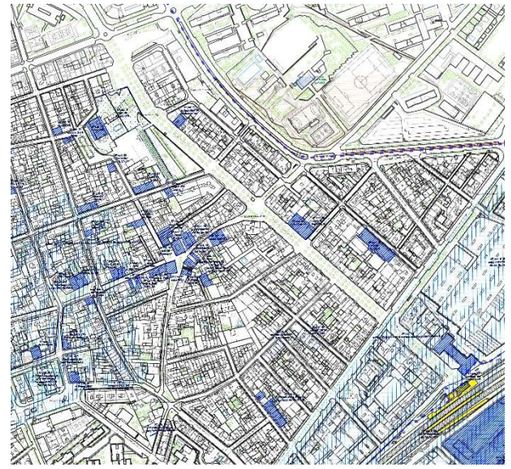
unifamiliar plurifamiliar



Edificis patrimonials

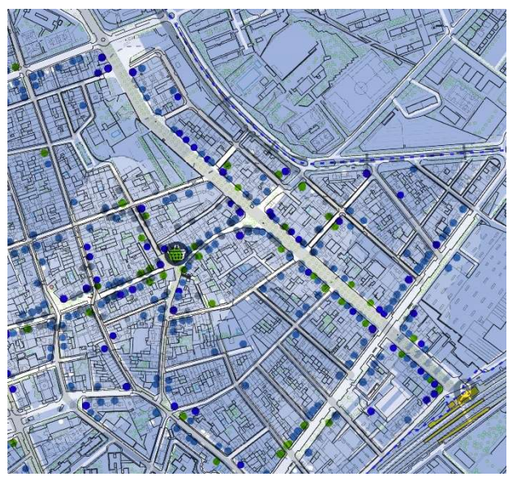
La pervivència d'edificis històrics amb interès patrimonial és el repte principal del pla especial de patrimoni del municipi. Aquest delimita moltes peces en aquest entorn, tant públiques com privades.

En la majoria de casos es tracta de l'arquitectura domèstica prototípica del teixit més primigeni. En d'altres es tracta d'arquitectures una mica més singulars, pel que fa a la seva dimensió, relació urbana, com és el cas de la Torre Lluch o del Centre Cultural. A nivell de distribució, la major concentració de peces patrimonials protegides es localitzen al voltant del carrer Sant Pere i l'entorn de l'església. És sorprenent com fent façana a la rambla nomes hi ha dues construccions protegides.



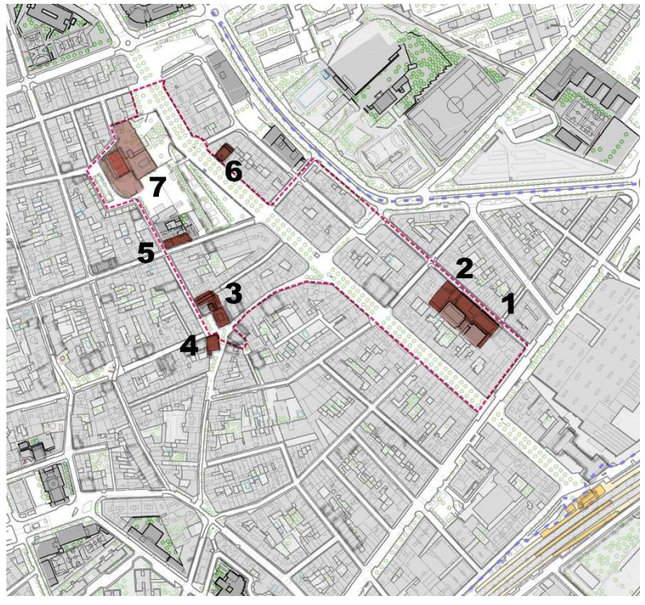
Estructura comercial

Tot i aquesta evident heterogeneïtat del teixit històric, es pot fer una altra mirada referent a les activitats en planta baixa que poden dinamitzar i dotar-lo de serveis i major vitalitat. La MPGM sobre la regulació de l'estructura viària i dels usos en planta baixa, fa un anàlisi en aquest sentit. Dins de l'àmbit de la present MPGM, destaquen clarament com a eixos comercials consolidats la rambla, l'avinguda de la C-245 i el carrer Sant Pere. Tot i així, existeixen força activitats fora d'aquests eixos, i és quelcom que la MPGM esmentada procura diagnosticar i protegir d'acord a diferents criteris.



5.7 Descripció dels equipaments patrimonials de referència

És important conèixer de manera concreta l'origen i valors de les peces d'equipament situades al centre de Gavà, per poder proposar les millores urbanístiques més adients en el seu entorn.



1. La Casa de les Famílies
2. El Centre Cultural
3. El Mercat del Centre
4. La Casa Gran
5. 5. L'antic Ajuntament
6. La Unió de Cooperadors
7. La Torre Lluch

1. La Casa de les Famílies

La Casa de les Famílies té una rica història lligada a l'educació i a la comunitat de Gavà. La seva construcció va començar el 1976 i, després de ser interrompuda el 2010 a causa de la crisi econòmica, només es va completar la primera planta. L'edifici compta amb cinc plantes: un soterrani, planta baixa i tres plantes addicionals, tot i que actualment només la primera planta està construïda i en ús. Aquest espai s'utilitza principalment per a l'Escola d'Adults, el servei de mediació municipal, i recentment, una sala per a un taller d'estudis assistits. Històricament, l'edifici ha albergat institucions com el col·legi Sagrada Família i, breument, el Sant Àngel, fins que va ser adquirit per l'Ajuntament de Gavà el 2011. Està destinat a albergar serveis i programes relacionats amb l'educació i la infància, i es considera un recurs essencial per a la ciutat.

2. El Centre Cultural

El Centre Cultural va ser inaugurat el febrer de 1952 amb l'objectiu de crear un espai recreatiu i cultural a Gavà. El centre inclou diverses sales i aules, un pati amb pista polivalent, una gran sala de teatre i un cafè-bar. Des dels seus inicis, el Centre Cultural ha estat regit per una junta directiva i ha allotjat diverses seccions com bàsquet, escacs i teatre, entre d'altres. Durant els anys 1952-1955, també va funcionar com a col·legi de la Sagrada Família per als fills dels treballadors de la fàbrica Roca. El Centre ha estat gestionat per la Parròquia de Sant Pere i ha acollit una intensa activitat cultural i de lleure. La col·laboració amb l'Ajuntament de Gavà ha permès la realització d'espectacles i conferències. El 2015, l'ajuntament va finançar l'adequació del sistema elèctric per garantir la continuïtat de les activitats. El 2020, el Centre Cultural va haver de tancar per motius de seguretat. El 2023, l'Ajuntament de Gavà i el Bisbat de Sant Feliu de Llobregat van arribar a un acord perquè el Centre Cultural passés a ser de propietat municipal, per tal de recuperar-lo per a ús ciutadà. L'edifici, dissenyat per l'arquitecte Ramon Bayo Samsó, segueix els paràmetres de l'arquitectura racionalista de finals dels anys 40 i principis dels 50. Està catalogat com a bé amb elements d'interès i forma part del Pla especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà.

3. El Mercat del Centre

El Mercat del Centre és un edifici emblemàtic i singular del municipi, situat al mig del casc antic. La iniciativa d'edificar un mercat a Gavà es va prendre l'any 1934, durant la República. Aleshores l'Ajuntament va decidir reconvertir-lo en mercat municipal. Per determinar-ne l'emplaçament definitiu es va convocar un plebiscit per triar entre un solar a la cruïlla entre la Rambla i el carrer de Viladecans i el lloc que actualment ocupa. No cal dir que aquest darrer va resultar guanyador per una gran majoria. L'edifici ha anat patint transformacions al llarg del temps, adaptant-se a les necessitats dels habitants del municipi i de la clientela. L'abril del 2010, coincidint amb el 75è aniversari de la inauguració, va ser objecte d'una important obra de transformació i modernització, una actuació estratègica per a la dinamització del sector comercial. L'edifici del nou Mercat Municipal del Centre destaca per la llum i el color. La coberta, per exemple, reforça l'efecte de lluernari de llum i proporciona il·luminació natural a l'interior. L'anivellat del terra interior i exterior integra l'edifici amb l'entorn de la plaça i les noves portes hi faciliten l'accés. El Mercat del Centre, especialment pel seu entorn totalment peatonalitzat, forma part d'un ecosistema comercial vibrant, de perfecta complementarietat amb el comerç que l'envolta.

4. La Casa Gran

La Casa Gran és una antiga masia que data de finals del segle XVII i un dels edificis més destacats de l'entorn de la plaça Major. Formava part del conjunt de l'antic raval de la Palla, un dels barris o conjunts de cases en què s'organitzava Gavà, i estava a peu del camí que seguia l'antiga via romana i que avui perdura en el traçat dels carrers dels Màrtirs del Setge de 1714 i del carrer Major.

De planta baixa i dos pisos, com en moltes antigues cases pairals de Gavà, trobem la característica pedra sorrenca a la porta, finestres i cantoneres. En el segle XIX s'hi van fer tota una sèrie de modificacions i és molt probable que en aquest moment la teulada original fos substituïda per la coberta plana que podem veure-hi ara. Durant molts anys, a la planta baixa va haver-hi una ferreteria i una botiga de queviures.

Actualment, és un referent de la dinamització i la participació dels joves de Gavà i de l'ús de les noves tecnologies de la informació i del coneixement.

5. L'antic Ajuntament

L'edifici que avui alberga el Centre d'Història de la Ciutat va ser construït el 1927 per acollir l'Ajuntament de Gavà. L'Ajuntament es va inaugurar el 29 de juny de 1927. De l'edifici en destaquen alguns elements: el balcó corregut del primer pis que a la cantonada pren una forma circular, la porta d'accés amb unes pilastres estriades d'estil dòric que suporten el cos principal del balcó, i l'escala principal que li dóna un aire solemne al vestíbul. L'any 2003, per tal d'unificar la gestió de tots els departaments, l'Ajuntament de Gavà va inaugurar una nova seu al nou edifici de la plaça de Jaume Balmes. L'antiga Casa de la Vila va passar a acollir el Centre d'Història de la Ciutat de Gavà. L'equipament va obrir les portes amb l'objectiu de fomentar la recerca, donar a conèixer els fons documentals que custodia l'Arxiu Municipal i difondre la història del municipi. Així mateix, està obert a les donacions i dipòsits de documentació que entitats, empreses o particulars hi vulguin fer.

6. La Unió de Cooperadors

El 22 d'abril de 1932 es constituïa la Unió de Cooperadors, una cooperativa mútua per a la distribució de queviures entre els socis. Es va crear responent als nous corrents socials, econòmics i polítics que prenien forma amb la II República. La primera seu va ser al carrer del Centre, davant de l'antic Ajuntament. L'any 1935 es va encarregar un nou edifici a Josep Torres Clavé, membre del grup d'arquitectes GATCPAC, que promulgava una arquitectura racionalista, moderna i funcional. Al soterrani hi havia els dipòsits i magatzems amb accés directe al carrer per la part posterior, i dutxes i lavabos per als socis. Al primer pis hi havia l'espai de vendes i administració, i a la segona planta, un bar annex a una terrassa, una cuina i altres dependències. Però l'esclat de la Guerra Civil va truncar la seva història i l'entitat es va dissoldre i l'edifici va ser confiscat. Amb l'arribada de la democràcia, els antics cooperadors, encapçalats per Josep Soler Vidal, van reclamar la propietat de l'edifici argumentant que la venda no es va decidir en assemblea general de socis. La iniciativa no va prosperar. A partir d'aquell moment, a l'edifici de la Unió de Cooperadors es va obrir una nova etapa durant la qual va tenir usos molts diversos. Aquest és sens dubte, un dels edificis moderns més interessants i atractius del municipi.

7. La Torre Lluch

El Museu de Gavà, fundat el 1978, està situat a la Torre Lluch, casal d'estiueig d'una família burgesa barcelonina. L'edifici fou construït el 1799 i reformat el 1826, el 1881 i el 1991. Des de l'any 1993, el museu també ofereix al públic la visita a les mines prehistòriques de Gavà. A la planta baixa de la Torre Lluch es troben les sales d'exposició temporal, el taller didàctic i l'espai de recepció. Al soterrani hi ha una sala polivalent que s'utilitza per a actes públics i de vegades també per a exposicions temporals. A mitjans del segle XIX, Melcior Planas i Crehuet va fer construir els primers jardins seguint la inspiració romàntica - italianitzant. L'any 1925 hi va haver una altra reforma i s'hi van incorporar l'estany i la pèrgola d'arcades, adjacents a l'actual museu. Encara es manté el mur de pedra sorrenca que toca a la Rambla i la tanca original del carrer del Centre, des de la qual surt la doble filera de xiprers. L'any 1975, l'Ajuntament va comprar la finca i va obrir el que va ser el primer parc urbà de Gavà. L'entorn ha patit diverses reformes, la darrera de les quals es va fer l'any 2010.

5.8 El Pla Director Urbanístic Metropolità

Dins d'aquest nou paradigma per a una mobilitat més sostenible, el Pla Director Urbanístic Metropolità (en endavant PDUM) proposa una estructura urbana i social, formada per avingudes metropolitanes, connectors i carrers estructurants, així com eixos verds estructurants. S'adjunta un extracte a mode introductori de la normativa del PDUM relativa a aquestes vies. Per conèixer tota la regulació establerta, veure la normativa íntegre del PDUM.

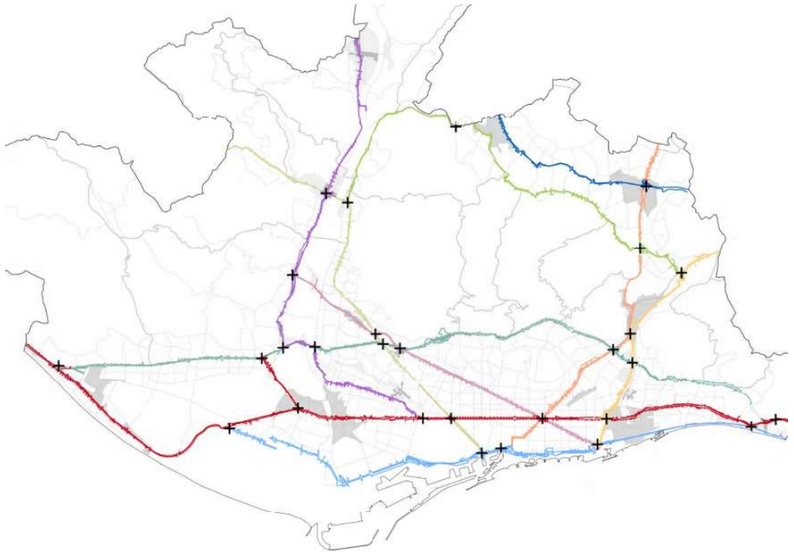
*Les **avingudes metropolitanes**, que configuren els grans canals estructuradors que uneixen municipis metropolitans. Estan pensades per al transport públic en superfície, ja sigui autobús ràpid o tramvia, i per a la mobilitat activa, a partir tant d'espais per a la bicicleta com per als vianants. Es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

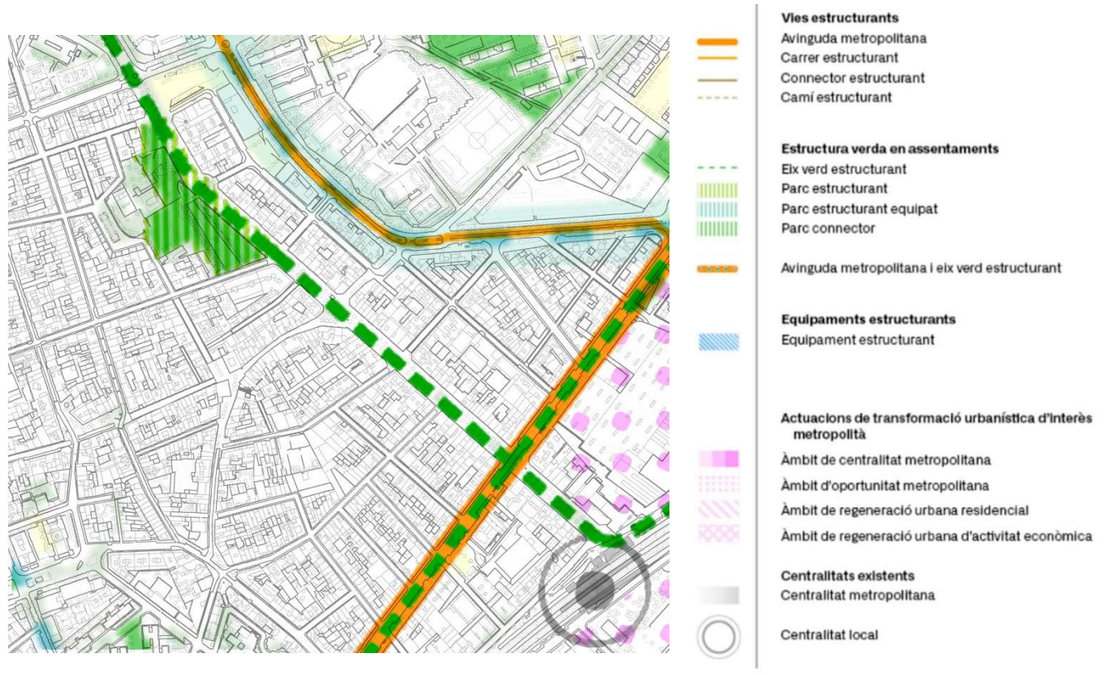
*Els **carrers estructurants**, que vertebren els teixits i faciliten la connexió amb les avingudes metropolitanes i les centralitats locals. La seva funció és mallar i donar cobertura al territori. D'aquesta manera, integren diversos modes de transport i promouen una assignació més gran d'espai a la mobilitat sostenible. Els carrers estructurants són vies amb una lògica més capil·lar que la de les avingudes.*

*Els **eixos verds estructurants** són els recorreguts que enllacen centres urbans, parcs i portes amb els espais oberts que es reserven per formar, juntament amb els camins estructurants, una xarxa de vies verdes. Al plànol d'ordenació «Regulació transversal» s'indica el seu traçat.*
Tenen com a finalitat acollir les funcions socials i ambientals i generar entorns saludables.
La seva característica bàsica és que són un suport de la mobilitat activa i permeten naturalitzar i cohesionar els teixits urbans connectant assentaments i espais oberts. Així mateix, són un suport de múltiples serveis ecosistèmics amb un tractament de la urbanització que ha de prioritzar els vianants, la vegetació i la permeabilitat del sòl.
Els eixos verds poden travessar parcs; en aquest cas, el recorregut d'eix verd té caràcter indicatiu per tal que sigui el disseny del parc el que formalitzi el traçat concret.
En el cas que els eixos verds acompanyin avingudes metropolitanes, carrers estructurants i altres elements de la xarxa viària que defineix el planejament general vigent, les funcions d'eix verd i el tractament de la seva urbanització s'adaptaran a les funcions de mobilitat assignades a aquestes vies, d'acord amb les ordenances municipals i plans de mobilitat, si escau.

Dins de l'estructura urbana i social proposada, la rambla queda definida com a eix verd.



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

5.9 Conclusions de l'anàlisi urbanístic

A mode de conclusions de la diagnosi urbanística s'enumeren a continuació les problemàtiques més rellevants que han condicionat el disseny proposat:

- Existeix un desajust entre la qualificació vigent de certs sistemes i el funcionament real. En aquest mateixa línia, aquest desajust també es localitza en construccions que estan catalogades i estan afectades per un sistema viari o d'espais lliures. Caldria plantejar una proposta que pugui ajustar el planejament d'acord a aquesta realitat física patrimonial, donant coherència i seguretat jurídica a aquestes finques, ja siguin públiques o privades.

- Certament hi ha altres desajustos en peces que, tot i no comptar amb una protecció patrimonial, estan del tot consolidades. Caldria estudiar amb detall si realment està justificada l'afectació d'aquests sòls o es pot reordenar la proposta de sistemes d'una manera menys agressiva amb els preexistències.

- Per altra banda, es detecten espais públics amb presència de verd o d'un marcat caràcter cívic que es troben qualificats de viari. És possible plantejar l'ajust de planejament per reconèixer aquestes situacions.

- També hi ha altres espais públics que també podrien qualificar-se d'espais lliures, si bé aquest canvi no és tant evident i pot ser implica un canvi en l'organització viària (posició d'un aparcament, etc.).

- Es detecten algunes construccions sense cap interès patrimonial ni arquitectònic que obstaculitzen alguns espais per tal de millorar la connectivitat social d'alguns equipaments o espais de referència amb el gran eix estructural que és la Rambla.

- El procés de creixement durant els anys seixanta, va emmascarar un teixit històric domèstic amb noves tipologies plurifamiliars de gran envergadura que deixaven grans mitgeres al descobert i que encara avui conviuen amb les cases de cos de principis de segle. Cal establir una ordenació que sigui capaç de dialogar amb aquest dos tipus de teixit i que s'integri volumètricament, absorbint les mitgeres i altres volums o façanes interiors de baixa qualitat arquitectònica.

- Cal millorar l'accessibilitat cap als equipaments de referència i la seva permeabilitat visual de tots els espais públics que es puguin plantejar per evitar punts amb una visibilitat reduïda o la percepció d'inseguretat, per la configuració de l'espai o per la manca d'activitat de les plantes baixes o de les façanes que hi són confrontants. En aquest sentit, és transcendental per a l'èxit de l'actuació garantir un disseny urbà que reforci la vigilància informal del nous espais públics.

- El Centre Cultural, La Torre Lluch, el Mercat del Centre, l'antic Ajuntament són grans referents fonamental en la memòria històrica de la ciutadania de Gavà i configuren una constel·lació d'espai atractius amb usos d'equipament. Caldria que la proposta de planejament reforcés la seva presència de més verd en el seu entorn, facilitant la seva vinculació amb la Rambla, des d'una lògica d'itinerari de vianants longitudinal però també per establir una seqüència d'espais verds en la direcció transversal, relligant millor els barris adjacents amb el centre.

- Cal millorar i estendre la mobilitat activa, per a vianants i bicicletes, amb una perspectiva inclusiva i procurant reforçar la qualitat de vida quotidiana de les persones que conviuen en tot aquest entorn urbà.

- Caldrà que les actuacions siguin curoses no només amb els entorns patrimonials catalogats, sinó també amb els teixits antics que, tot i no comptar amb una protecció patrimonial, tenen un interès i poden veure's afectats negativament per volums nous que no hi sàpiguen relacionar-se amb respecte (evitant generar grans mitgeres noves, o volums que puguin perjudicar greument la seva qualitat i identitat).

6. OBJECTIUS I MODEL ESTRUCTURAL PLANTEJAT

6.1 Objectius

Els objectius més generals són els següents:

- La millora de l'accessibilitat dels equipaments en el centre històric de Gavà
- La millora de la vitalitat dels carrers
- La millora de la seguretat i vigilància informal de l'espai públic del centre del municipi
- El foment d'una mobilitat més sostenible i saludable
- La millora del 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

Més concretament, aquesta MPGM planteja diferents accions que estan vinculades als següents objectius:

- Resoldre les problemàtiques urbanístiques detectades en certs equipaments del centre, vinculades a la seva impossibilitat d'ampliació i dificultat d'accés.
- Resoldre aquells punts on el planejament vigent està desajustat respecte la realitat existent consolidada, qualificant d'equipament aquells espais que ja funcionen així i desafectant altres espais privats que tenen afectacions que han deixat de tenir sentit.
- Construir la proposta a partir d'un relat urbanístic clar i coherent fonamentat en el model estructural de carrers d'una major escala plantejat per l'Ajuntament en la Modificació puntual del Pla General Metropolità de regulació de l'estructura viària i els usos en planta baixa del nucli urbà de Gavà que ha estat recentment aprovada definitivament.
- Relacionar les propostes amb l'espai públic i l'estructura urbana per tal de reforçar el seu rol cohesionador, promovent la millora de la seva funcionalitat.
- Crear noves zones verdes que s'obrin de manera franca cap als carrers adjacents amb una perspectiva social inclusiva i molt més pacificada i sostenible.
- Resoldre, si s'escau, les afectacions de certes construccions patrimonials.
- Introduir la creació de nous habitatges en parcel·les privades, però també en públiques per augmentar el parc públic i poder diferents mesures de creació d'habitatge assequible.
- Plantejar activitats i serveis en les plantes baixes en aquells casos que ofereixin una major vitalitat i promoguin l'encontre veïnal i la cohesió social.
- Concretar l'ordenació detallada dels diferents àmbits d'intervenció, capaç de millorar qualitativament l'espai urbà (evitant mitgeres al descobert, ajustant-se als volums veïns preexistents...).
- Delimitar àmbits de gestió urbanística quan sigui necessari i definir uns paràmetres urbanístics raonables d'acord amb el seu encaix amb l'entorn, la seva posició estratègica, així com la seva viabilitat urbanística i econòmica.
- Donar compliment a les diferents exigències legals o criteris tècnics.

6.2 El model estructural del casc urbà

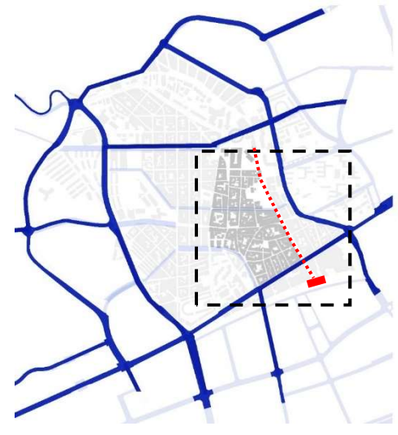
L'Ajuntament està duent a terme diferents estratègies i actuacions, que conformen una evolució progressiva del model del casc urbà del PGM de 1976. Aquesta evolució es sosté sobre una proposta estructural que selecciona aquells carrers amb major interès com un esquema curós, complex i clar per poder ser entès i reconegut pel conjunt de la ciutadania. Una proposta que reconegui en gran part les dinàmiques positives actuals però que aposti també per noves reconeixent la seva potencialitat. Aquest estructura no ha d'assimilar-se necessàriament a un plànol de qualificacions, però si que ha d'esdevenir prou robust en la seva concepció, alhora que flexible per anar-se adaptant als nous requeriments o necessitats futures. Sobre aquest model, es poden recolzar futures actuacions de regeneració urbana interior, tant pel que fa l'espai públic com pel que fa a les actuacions de transformació urbanística, com la que ens ocupa en la present MPGM.

Pentagrama verd

És possible ampliar la influència ecològica del paisatge natural cap a l xarxa de carrers i d'espais verds de la ciutat. En aquesta línia, els espai públics poden esdevenir espais bioclimàtics, amb paviments drenant (SUDs), més arbrat, etc. Un caràcter capaç de transcendir els seus pro pis 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 ve ritables espais centrals d'aquest sistema capil·lar. Un nou paisatge mé híbrid i dialogant, que pot esdevenir un vector qualitatiu pel casc urb de Gavà. Nous biòtops per a la matriu biofísica amb nous nodes per una territori més circular i sostenible.

Malla viària metropolitana

El PGM de l'any 1976 origina l'estructura viària que ha esdevingut referència normativa a partir d'aquest ma-teix paradigma funcionalista a favor del vehicle privat. Es tractava d'una malla veritablement densa de carrers que prioritzava la funcionalitat rodada per sobre de les altres. Aquest és un model clarament obsolet a dia d'avui per la ciutat. La creació, l'any 2000, de l'illa de vianants a l'entorn del centre històric i la rambla va iniciar aquest canvi de paradigma.
Ara el model de mobilitat de referència és el que recull l'estructura urbana i social plantejada pel Pla Director Urbanístic Metropolità en la seva versió aprovada inicialment (en endavant PDUM). Es categoritza una xarxa interna de mobilitat rodada més equilibrada, que esdevingui més racional i esponjada i que podrà servir per alliberar una bona part del trànsit en tota la resta de carrers.

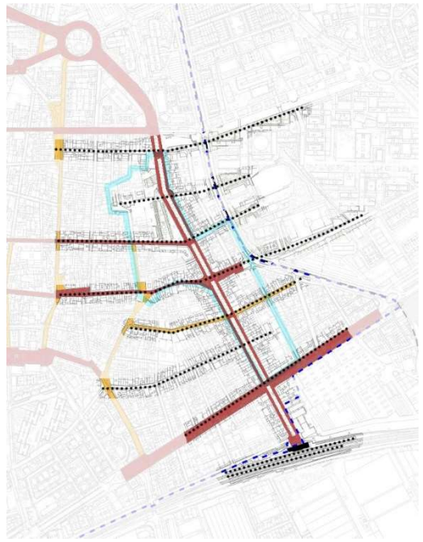


Espina comercial

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 de la rambla 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 i es completa amb una xarxa de segon ordre que configura una xarxa comercial més cohesionada.

6.3 Proposta del model estructural pel centre històric: els passatges cívics de la rambla

Establir una proposta estructural clara i sòlida per al centre de Gavà, que encaixi amb l'estructura del casc urbà, ajudarà a crear un relat comprensible, tant a nivell tècnic com a nivell ciutadà. Aquest serveix per orientar les propostes de regulació del pla. Amb aquesta metodologia s'evita un abordatge descontextualitzat de l'àmbit que, dissenyat de manera isolada o parcial, podria entrar en contradicció amb altres elements o funcions importants del entorn, ja siguin existents o potencials.



Una proposta que aflori els valors subjacents del centre de Gavà. Així, per sobre de les escales territorials i urbanes, es considera que l'abordatge des de l'escala humana és el més necessari en aquest cas. Assimilar el moviment de les persones, la materialitat de l'entorn i els referents de l'entorn proper. Amb els peus al terra, no hi ha dubte de que és un indret amb un enorme potencial social, ambiental i urbanístic. La rambla és sens dubte la columna vertebral del casc urbà, com una cremallera urbana que connecta l'estació amb la part alta del casc urbà amb l'Avinguda de l'Eramprunyà. Però cal estendre el seu dinamisme i vitalitat més enllà amb **actuacions d'acupuntura urbana** per cohesionar i potenciar l'interès del conjunt urbà.

I. RELLIGAR
Com si es tractés d'un teixit tèxtil, cal reforçar els travessers com puntades entre el patró medieval del casc antic, situat a ponent de la rambla, i l'estret teixit d'eixample situat a llevant de la rambla. Uns passatges més permeables, verds (pentagrama verd) i cívics (espina comercial).

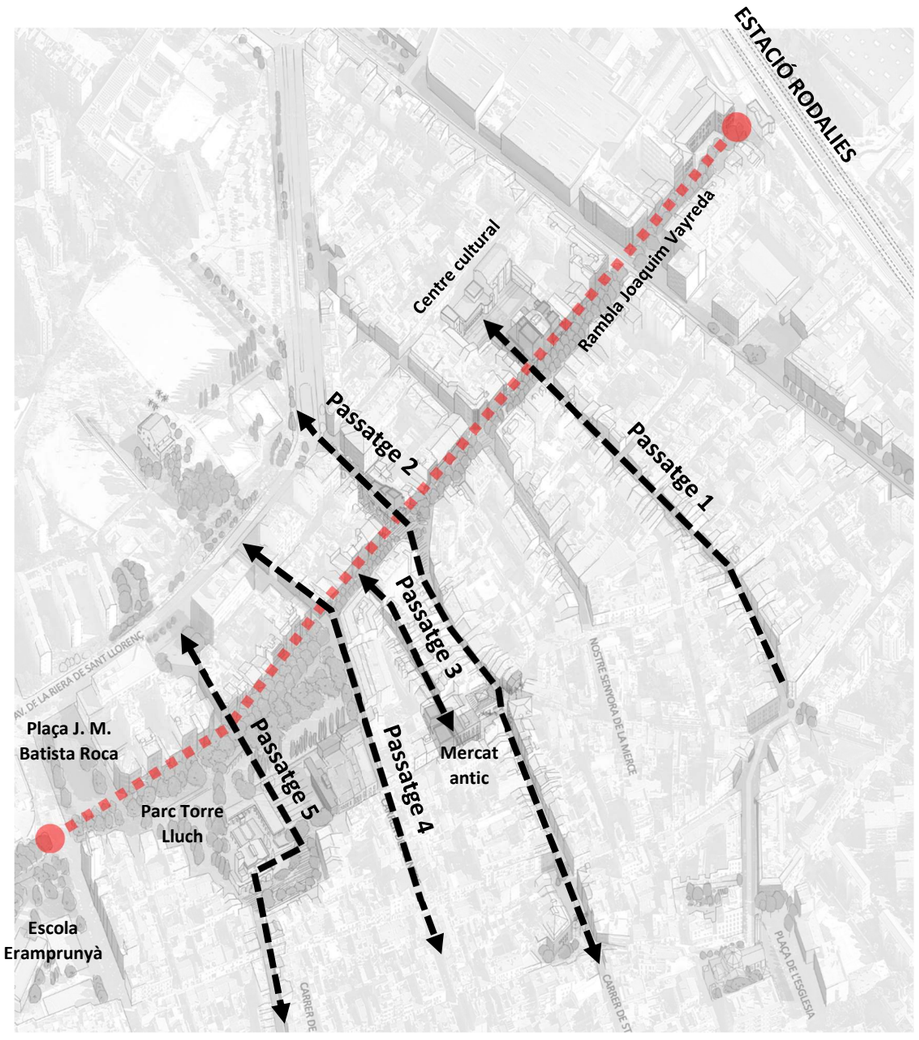
II. ACTIVAR
En alguns casos aquests travessers són nous i permeten obrir nous accessos clars i còmodes des de la rambla. En els altres que són existents, es poden activar encara més, reforçant els usos existents amb alguns nous.

III. PROTEGIR
Cal reconèixer i posar en valor els elements històrics patrimonials, tan públics com privats, evitant afectacions urbanístiques que les puguin posar en risc, per adequar-les i consolidar al seu ús i característiques.

6.4 Descripció detallada dels passatges en els que s'intervé

En base a aquest model estructural, la proposta d'aquesta MPGM intervé únicament en 5 dels passatges.

Evidentment, aquesta no és una proposta que pretengui resoldre totes les qüestions susceptibles de ser millorades en el centre històric, incorporant la idea que l'urbanisme ha d'actuar proporcionalment i progressivament, aprofitant les múltiples propostes positives que ja s'han fet en el passat i deixant la porta oberta a que en el se'n puguin dur a terme d'altres. Un exemple és l'exemplar transformació de la carretera C-245 per convertir-la en una avinguda metropolitana molt més pacificada i integrada. Es tracta d'una actuació d'una escala molt gran però que reforça clarament aquesta lògica travessera respecte la rambla. Òbviament la mateixa reurbanització de la rambla, que es va fer ja fa temps, és una altra actuació virtuosa que s'incorpora en el relat. Hi haurà d'altres actuacions de millora que podran plantejar-se en el futur en base a noves necessitats o coneixements o conjuntures que es puguin articular en base a aquest model estructural proposat.



Passatge 1

El Centre Cultural és una peça històrica del centre de Gavà, a la que s'accedia des del carrer Sarrià i que malauradament des del 2020 està tancat per motius de seguretat, davant del mal estat de l'edifici, pel necessita una profunda rehabilitació.

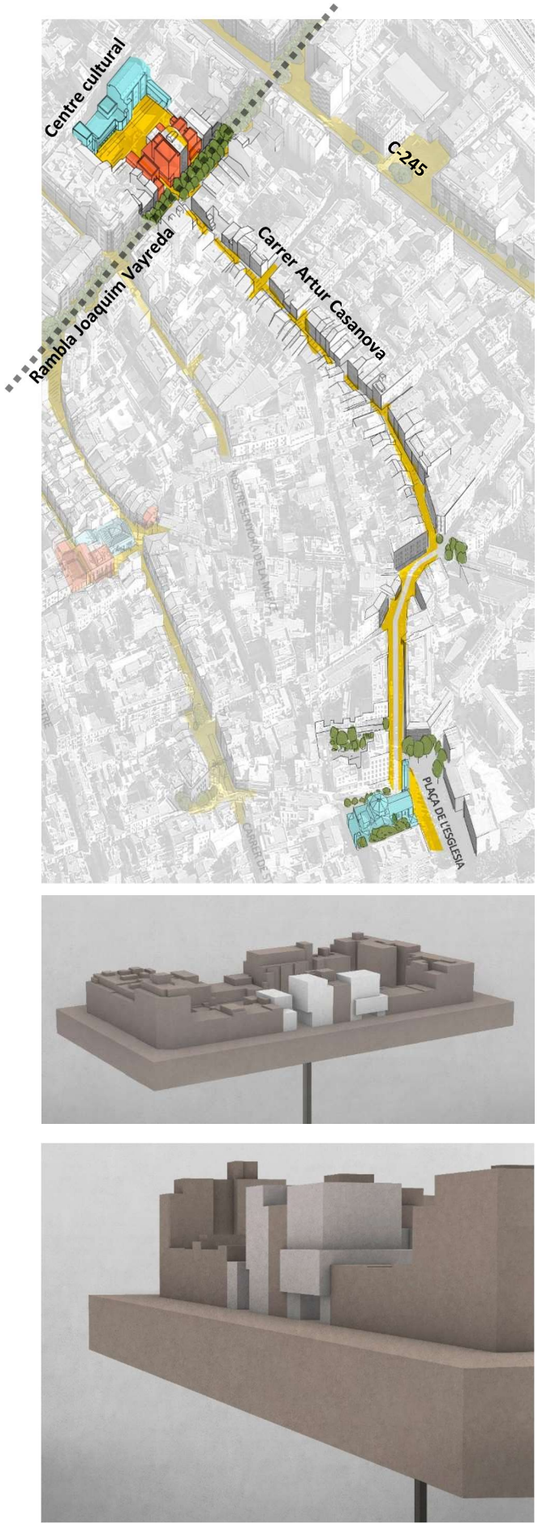
Gran part de gavanencs i gavanenques mantenen vincles personals i emocionals amb aquest espai, que durant més de 65 anys ha vist passar persones, entitats i activitats estretament lligades a la vida cultural, associativa, recreativa, parroquial i eclesial de la ciutat.

Recentment l'Ajuntament ha adquirit la finca amb l'objectiu de dur a terme una rehabilitació total que el modernitzi i poder de reobrir-lo a la ciutadania.

Aquesta situació es presenta com una oportunitat per anar més enllà i resoldre un dels dèficits més importants d'aquesta peça: la seva posició "amagada" a les esquenes de la rambla, tot i estar-hi a tocar.
Així, aquesta MPGM planteja una proposta ambiciosa per tal d'obrir dos nous passatges per finques que fan front a la rambla Joaquim Vayreda i que donarien un nou accés franc per a vianants al pati interior del centre cultural. Aquest pati, es convertirà així en un espai lliure de trobada social i accés al centre cultural.

La manera de produir aquests passatges no pot ser indiferent, i és imprescindible dotar de qualitat i seguretat aquests nous espais. Així, la proposta planteja diferents qüestions de disseny urbà en els que es garanteix un equilibri entre singularitat i respecte amb l'entorn, amb dos passatges que no són mimètics sinó que es diferencien oferint una experiència i un paisatge urbà més divers i complex. Un d'ells es resol com un passatge a cel obert, amb la creació de dos edificis cantoners que giren les seves façanes en un diàleg evident entre ells. L'altre es configura com un passatge en planta baixa sota un edifici que garanteix un pas de llum natural a l'interior, per fer-lo més agradable. Ambdós passatges creen locals en planta baixa que podran allotjar serveis i activitats que dotin el nou espai públic de llum i vigilància informal, alhora que aporten un major interès per promoure l'atracció de persones cap al seu interior.

La proposta de planejament es concreta amb les unitats A, B i C, així com amb la creació d'una zona verda en el pati del centre cultural i la casa de les famílies.

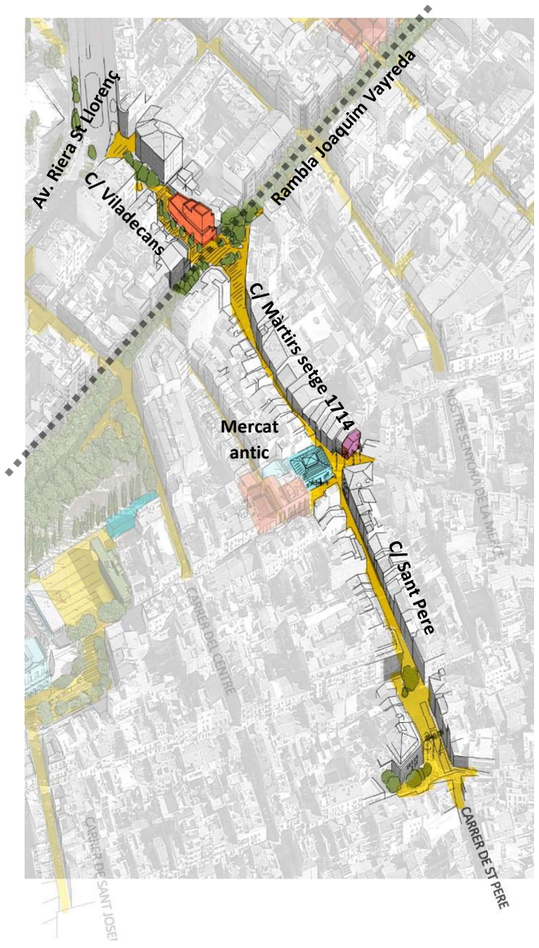


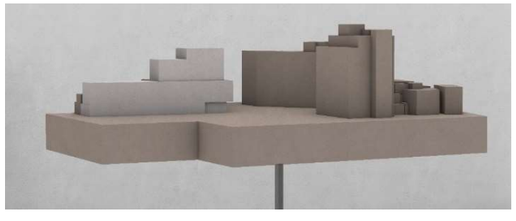
Passatge 2

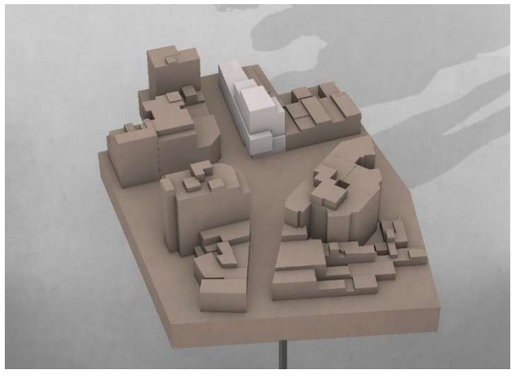
Aquest és un dels eixos històrics més importants del nucli antic de Gavà. Es tracta del carrer Màrtirs del Setge de 1814 i la seva prolongació cap a llevant pel carrer Viladecans i cap a ponent pel carrer Sant Pere.
El PGM del 1976 va definir una xarxa viària bàsica (XVB) que generava un seguit d'afectacions sistèmiques com l'amplada de carrers amb la definició d'una Xarxa Viària Bàsica que fixava aquest eix i també la pròpia rambla. Avui en dia aquest model de la mobilitat ha quedat obsolet, pel que s'ha actualitzat aquesta XVB. En coherència amb aquesta reducció en la jerarquia viària, anys enrere, una modificació de PGM va suprimir diferents afectacions d'amplada de carrer i algunes altres situacions singulars pel conjunt de carrers inclosos en el centre històric, però no ho va fer pel carrer Viladecans que manté encara l'afectació urbanística un calaix viari de 20 metres d'amplada. Just en aquest punt, existeix un edifici de titularitat municipal íntegrament afectat pel sistema viari que no té cap sentit mantenir-se des d'una lògica circulatòria. La desafectació d'aquesta peça, obre l'oportunitat a requalificar tota la cantonada per activar tot l'entorn i transformar el caràcter del carrer Viladecans, en coherència amb el caràcter cívic i pacificat de la resta de l'eix.

La proposta planteja una nova ordenació que permetrà configurar un nou espai públic més interessant amb l'entorn d'aquesta cruïlla. Aquest entorn presenta un paisatge eclèctic, fruit de la seva condició de frontera entre la qualificació de casc antic (clau 12) i la de l'eixample (clau 13b), amb una barreja de cases de cos a una banda i blocs imponents a l'altre.

La proposta de planejament es concreta amb la unitat D i la creació d'un conjunt de petites zones verdes que reforcen el caràcter cívic i verd d'aquest eix. Sobre aquest eix també es recolzen les actuacions de desafectació viària de parcel·les privades consolidades i amb valor patrimonial.





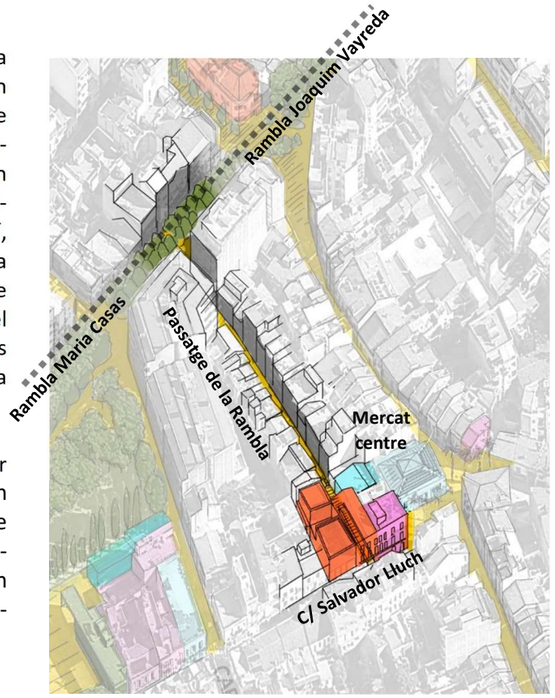


Passatge 3

El passatge de la Rambla és un carrer estret que connecta la rambla amb el mercat antic de manera directa. Així, en paral·lel al gran eix del passatge 2, aquest tercer passatge ofereix una accessibilitat franca amb un caràcter molt interessant ja que el passatge acaba passant per sota d'un edifici patrimonial i justament en aquest pas es troben algunes altres parades / locals vinculats al mercat. Tot i així, justament quan el carreró arriba a aquest punt, es troba amb els darreres d'aquest mercat, amb uns volums que s'han anat agregant amb el pas del temps i que fan que el passatge per sota de l'edifici patrimonial es torni menys clar a nivell arquitectònic i més llarg del que potser seria necessari.

Per tal de millorar aquesta relació i de procurar capgirar aquesta condició de darrera, és necessari posar ordre en les qualificacions urbanístiques en relació als volums que s'han anat agregant, distingint aquells que són patrimonials dels que no ho són. Distingir també aquelles que són municipals, d'aquells que són privats i que tenen habitatges consolidats.

La proposta de planejament es concreta amb la unitat E, l'afectació de viari d'un volum en planta pis sobre el passatge cobert innecessari i la desafectació de sistema d'equipaments d'un edifici d'habitatges patrimonial.



Passatge 4

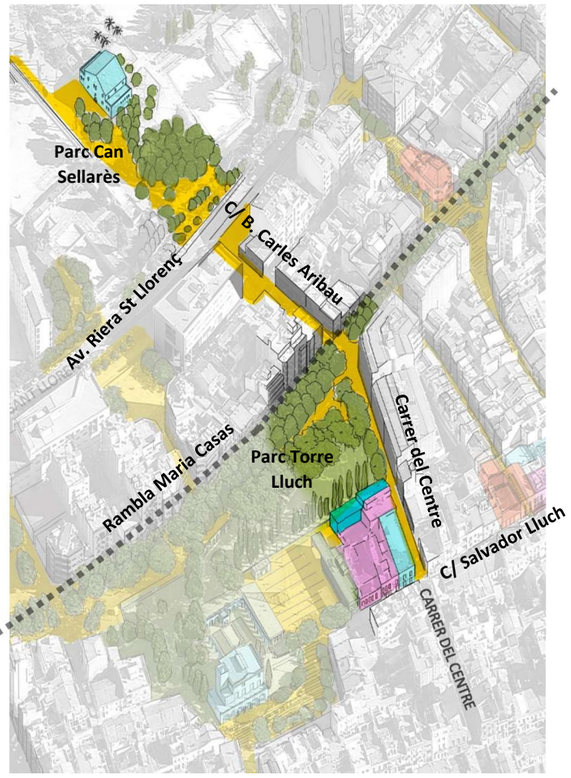
El quart passatge, pren el carrer del Centre i s'estira pel front del Parc de la Torre Lluch fins la rambla, on segueix pel carrer B. Carles Aribau fins arribar al parc de Can Sellarès del terme municipal de Viladecans. Sobre aquest eix s'ubicava l'antiga Casa de la Vila (Ajuntament de Gavà) avui convertit en l'Arxiu Municipal. És un àmbit que combina elements històrics protegits amb noves actuacions que s'han fet amb respecte.

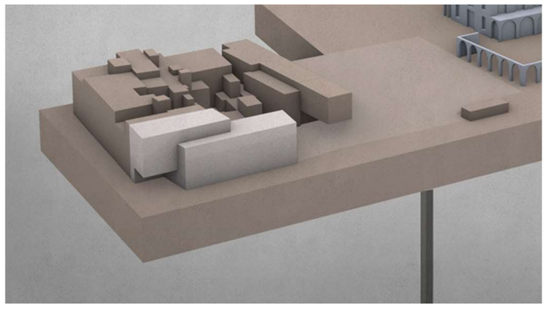
Es tracta d'una seqüència prou clara en el seu conjunt. Tot i així, l'illa conformada pel carrer del Centre, el carrer Salvador Lluch i el propi Parc Torre Lluch requereix una mirada de conjunt per ordenar-la d'acord amb l'entorn i les necessitats actuals i futures d'aquest àmbit.

Per una banda, cal entendre que l'anterior localització de la Casa de la Vila va comportar, en un cert moment, una aspiració a ampliar-la pel que el planejament va afectar les finques residencials veïnes d'equipament comunitari.

Així, per altra banda, un exemple és la creació de la plaça Salvador Lluch amb un aparcament soterrat a sota i un accés justament des del carrer del Centre, entre l'accés històric al Parc amb una porta i unes fileres de xiprers patrimonials, i l'antiga Casa de la Vila. El problema és que la localització d'aquesta rampa es va fer en zona verda i ha deixat al descobert una gran mitgera d'una finca residencial que limita amb la casa de la Vila.

La proposta planteja un nou equipament (unitat F) amb un equipament d'ús d'allotjament dotacional que ocupi la projecció de la rampa de l'aparcament i la mitgera, amb un nou volum que generi una façana domèstica i curosa cap al parc i els seus elements vegetals d'interès històric.

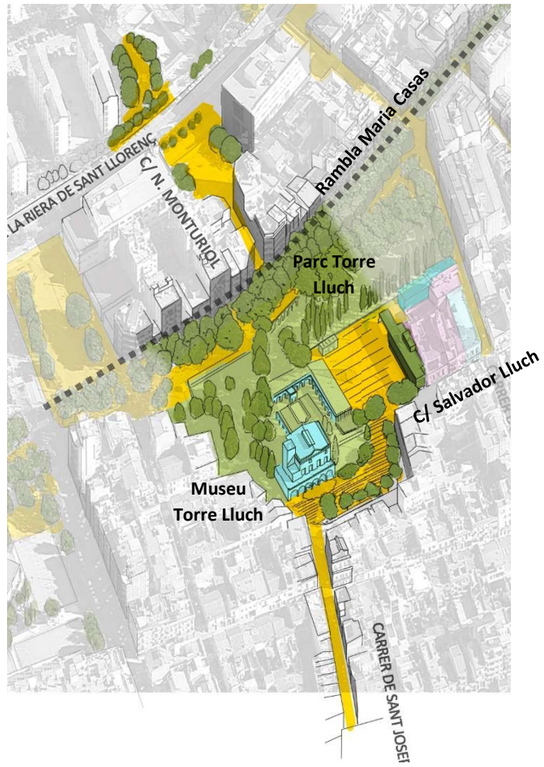


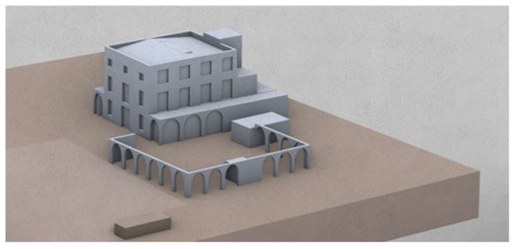


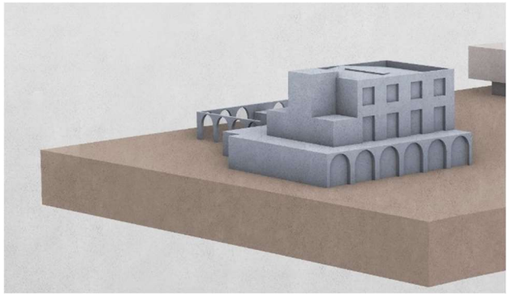
Passatge 5

El cinquè passatge, és el que discorre per l'interior del Parc de la Torre Lluch, rodeja la pròpia masia i s'enllaça per un extrem amb el carrer Sant Josep i per l'altre amb el carrer Narcís Monturiol cap a Viladecans.

La rambla pren un caràcter molt més obert i esponjat en aquest punt. Precisament aquest esponjament ha servit per reconèixer un espai d'un alt valor i interès patrimonial i històric. En aquest sentit, la Torre Lluch, és l'origen de tot aquest entorn i lògicament es troba protegida com un BCIL. El seu reconeixement com a equipament municipal, amb un ús actual de Museu de Gavà, ha de servir per consolidar aquest espai i dinamitzar-lo encara més.







6.5 Criteris per la concreció de la proposta de planejament

Criteris de reordenació

La MPGM concreta l'ordenació detallada dels àmbits on actua, permetent la transformació puntual de construccions obsoletes en nous espais urbans domèstics de qualitat i totalment integrat amb l'entorn.
Per aconseguir-ho, la reordenació volumètrica de les diferents unitats es planteja des d'un criteri d'integració amb els volums veïns i amb la voluntat d'acompanyar l'espai públic, dotant-lo d'identitat, qualitat i la vigilància informal.

- Actuar a l'escala de la parcel·la, amb unitats tant petites com sigui possible, per tal de facilitar la ràpida execució posterior on es defineix l'ordenació detallada.

- Els volums proposats permeten generar nous espais públics que s'ordenen a partir de les noves edificacions per a activar l'ús dels espais existents i generar nous recorreguts urbans que puguin aportar una major permeabilitat del teixit urbà cap espais valuosos amb una baixa accessibilitat.

- Crear un espai públic verd que s'obri de manera franca cap als carrers adjacents amb criteris de disseny urbà inclusiu amb perspectives clares de gènere i salut, i promovent la millora de la seva funcionalitat i urbanització futura molt més pacificada i sostenible. El gènere i la salut son perspectives que a dia d'avui poden definir clarament un tipus d'espai.

- En tots els nous espais es prioritza la circulació de vianants i es plantegen diferents tractaments de l'espai públic per adaptar-se a les diferents capacitats funcionals dels diferents punts i per generar un conjunt divers i atractiu. Uns seran més vegetals i tous i els altres més durs i polivalents, oferint una suficient complexitat verda i un augment de la biodiversitat urbana.

- Promoure l'encontre veïnal i la cohesió social amb una ajustada proporció d'activitat en planta baixa que ofereixi major vitalitat i interès al conjunt. Per fer-ho la proposta fixa un sostre comercial en aquelles plantes baixes més convenients per garantir un mínim d'activitat comercial, serveis, dotacions o restauració amb terrasses o altres activitats similars que convisquin amb la resta d'activitats del nou espai públic i reforcin la seva vigilància informal.

- Garantir una urbanització dels fronts viaris amb plataforma única per augmentar la participació del carrer i les façanes contraposades en els nous espais.

- Cal trobar un delicat equilibri en la proposta volumètrica per tal que els nous volums puguin resoldre i evidenciar aquesta singularització de l'espai públic i alhora atenguin a l'entorn existent i integrant-se als seus elements arquitectònics com cornises i façanes, tot absorbint les mitgeres vistes a través dels nous volums.

Qualificació del sòl proposada

Per poder materialitzar tots aquests criteris d'ordenació, s'introdueix la qualificació de zona d'ordenació volumètrica detallada (clau 18). Amb aquest tipus d'ordenació es poden precisar amb la màxima cura, la delimitació dels diferents aspectes clau en el disseny urbà proposat. Així, es regulen aspectes com les dimensions en planta de cada volum, el nombre de plantes màxim, l'alçada reguladora, els usos en planta baixa, alineacions obligatòries, vols admesos, regles de veïnatge pel que fa al tipus de façana que pot condicionar la confrontació amb d'altres.

Tots aquests aspectes queden descrits detalladament per cada unitat en l'apartat 7.3 i són les que s'indiquen en el plànol d'ordenació o.3 Ordenació volumètrica i també les fitxes normatives o.6.

Unitats mínimes de projecte

La MPGM defineix unitats mínimes de projecte, per tal de facilitar la seva ordenació, gestió i desenvolupament, per les que serà obligatori definir un projecte unitari per cadascuna d'elles. Aquestes unitats es troben identificades en el plànol d'ordenació o.3b. En l'apartat 7.8 s'incorporen tots els quadres de característiques, i en l'apartat 7.3 queden recollits els paràmetres detallats per a cadascuna de les unitats.

Les unitats de projecte hauran de ser objecte d'un únic projecte i una única llicència, sense perjudici de la seva possible subdivisió en fases d'execució, que hauran de ser autònomes, tal com queda recollit a l'article 10 de les NNUU de la present MPGM.

D'acord amb les característiques i finalitats de les unitats de projecte, es delimiten dos polígons de gestió:

- La unitat B, ubicada a la Rambla Joaquim Vayreda núm. 36 es correspon amb el PAU 1.
- La unitat C, ubicada a la Rambla Joaquim Vayreda núm. 26-30 es correspon amb el PAU 2.

Aprofitament proposat

Les característiques urbanístiques resultants són ponderades i lògiques segons el marc vigent i amb una ordenació que queda plenament integrada amb l'entorn i justificada urbanísticament.

En l'apartat 7.9 es detallen els paràmetres urbanístics i en l'estudi econòmic es determinen els aprofitaments urbanístics vigents i proposats, integrant les despeses i ingressos corresponents.

Edificabilitat proposada

D'acord amb les consideracions de l'apartat anterior, l'edificabilitat que resulta d'aplicació a l'àmbit objecte de la present MPGM compleix els següents criteris:

- En els àmbits on es modifica l'ordenació, l'edificabilitat no es veu incrementada.

- En aquelles parcel·les consolidades i edificades amb anterioritat a l'entrada en vigor del PGM, que les va qualificar sistemes urbanístics, la MPGM les desafecta reconeixent el sostre construït i per tant comportant un increment d'edificabilitat que genera nous estàndards: la present MPGM contempla el sòl de sistemes corresponent, ja que el PGM no contemplava les reserves corresponents a aquest sostre. Aquesta desafectació no representa, però, un increment d'aprofitament, ja que es tracta del reconeixement d'una realitat existent.

- En la resta de l'àmbit on la MPGM no realitza cap canvi d'ordenació, l'edificabilitat també es manté.

Densitat proposada

La proposta planteja un increment de densitat per possibilitar la creació de més unitats d'habitatge en aquells punts que la proposta ho justifica, amb unes ordenacions d'alta qualitat urbana i amb unes condicions d'accessibilitat i proximitat als serveis i transport públic òptimes:

- En les unitats A, D i E, de titularitat pública, la densitat passa d'un habitatge cada 100 m^2st previstos al planejament vigent a un habitatge cada 75 m^2st.

  Això, en nombre d'habitatges i de manera detallada vol dir:

  - En la unitat A, en el planejament vigent hi ha una densitat màxima de 10 habitatges; amb la present MPGM es contempla una densitat màxima de 8 habitatges.
  - En la unitat D, en el planejament vigent hi ha una densitat màxima de 0 habitatges; amb la present MPGM es contempla una densitat màxima de 10 habitatges.
  - En la unitat E, en el planejament vigent hi ha una densitat màxima de 13 habitatges; amb la present MPGM es contempla una densitat màxima de 12 habitatges.

- En la unitat B, ubicada a la Rb. Joaquim Vayreda núm. 36 i corresponent al PAU 1, la densitat passa d'un habitatge cada 100 m^2st previstos al planejament vigent a un habitatge cada 75 m^2st.

  Això en nombre d'habitatges es tradueix en que en el planejament vigent hi ha una densitat màxima de 8 habitatges i amb la present MPGM es contempla una densitat màxima de 9 habitatges.

- En la unitat C, ubicada a la Rb. Joaquim Vayreda núm. 26-30 i corresponent al PAU 2, la densitat passa d'un habitatge cada 100 m^2st previstos al planejament vigent a un habitatge cada 90 m^2st.

  Això en nombre d'habitatges es tradueix en que en el planejament vigent hi ha una densitat màxima de 13 habitatges i amb la present MPGM es contempla una densitat màxima de 16 habitatges.

La densitat proposada s'ha proposat tenint en compte cada cas concret, les dimensions de parcel·la i ordenació de l'edificació. Veure apartat 7.8 de quadre de superfícies (pàgines 44 i 45) on apareixen tots aquests valors.

Reserves de sostre per habitatges protegits

En tant que la MPGM intervé en la reordenació d'un sòl urbà consolidat i que no està generant un increment d'edificabilitat, no és obligatòria la reserva de sostre per habitatges protegits. Per aquest motiu, la MPGM no fixa, ni qualifica detalladament la ubicació d'HPO.

Tanmateix, cal tenir present que l'Ajuntament contempla poder dedicar el sostre que s'ubiqui en parcel·les de la seva titularitat a polítiques de creació d'habitatge assequible.

Cessió de sòl amb aprofitament

Les cessions d'aprofitament a preveure en la present MPGM es concreten en el 10% de l'increment de l'aprofitament, generat per l'increment de densitat d'habitatges, en les unitats de projecte (art 43.1.b TRLU).

Aquesta qüestió està desenvolupada detalladament en l'apartat 10 d'aquesta memòria.

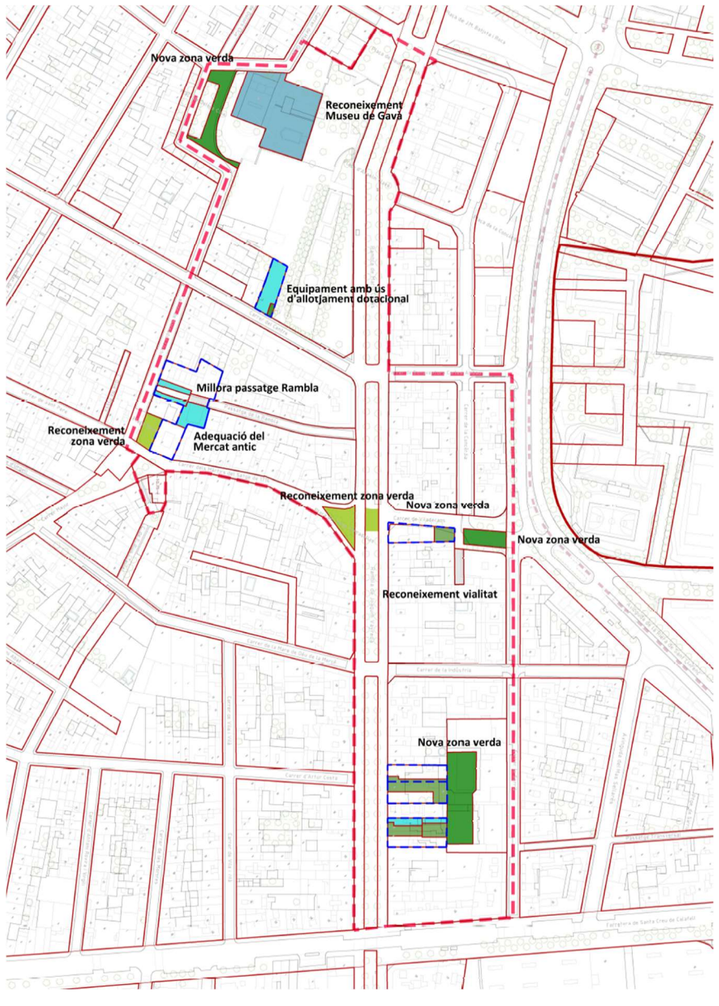
7. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

7.1 Tres línies d'actuació urbanística

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. La millora de la qualitat urbana del casc urbà s'aborda amb aquesta MPGM mitjançant una estratègia estructural que comporta intervencions d'acupuntura urbana en tres línies d'actuació diferenciades.

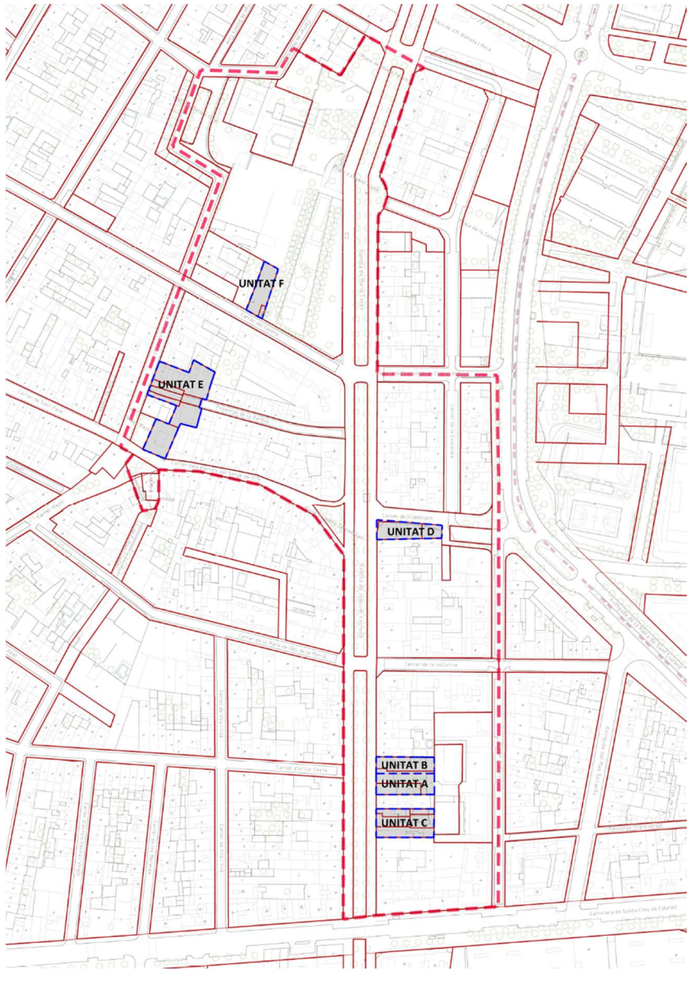
1) Ajust i creació de nous sistemes públics

El model proposat es concreta amb la qualificació de diferents peces de zona verda, d'equipament i també de vialitat. Aquestes actuacions consoliden usos d'equipament que ja fa temps que es produeixen, però també comporten la creació de nous espais verds que milloraran molt les seves condicions d'entorn i accessibilitat. Algunes d'aquestes zones verdes seran assumides pels propietaris d'aquells àmbits que es reordenen (on s'hi delimiten uns polígons de gestió), però d'altres aniran a càrrec de l'Ajuntament.



2) Reordenació de punts estratègics

El model proposat es concreta en sis unitats de projecte. D'aquestes, les cinc primeres generen nous espais en planta baixa per a dur a terme activitats i serveis dotacionals en algun cas, junt amb habitatges en les plantes superiors. Aquestes activitats milloraran la vitalitat i la vigilància informal de l'espai públic en nous entorns urbans més segurs. La sisena unitat localitza un equipament amb ús d'allotjament dotacional públic. Globalment aquestes actuacions comporten 8 nous habitatges (4 pels privats i 4 per l'Ajuntament), a més dels allotjaments dotacionals de la unitat F.

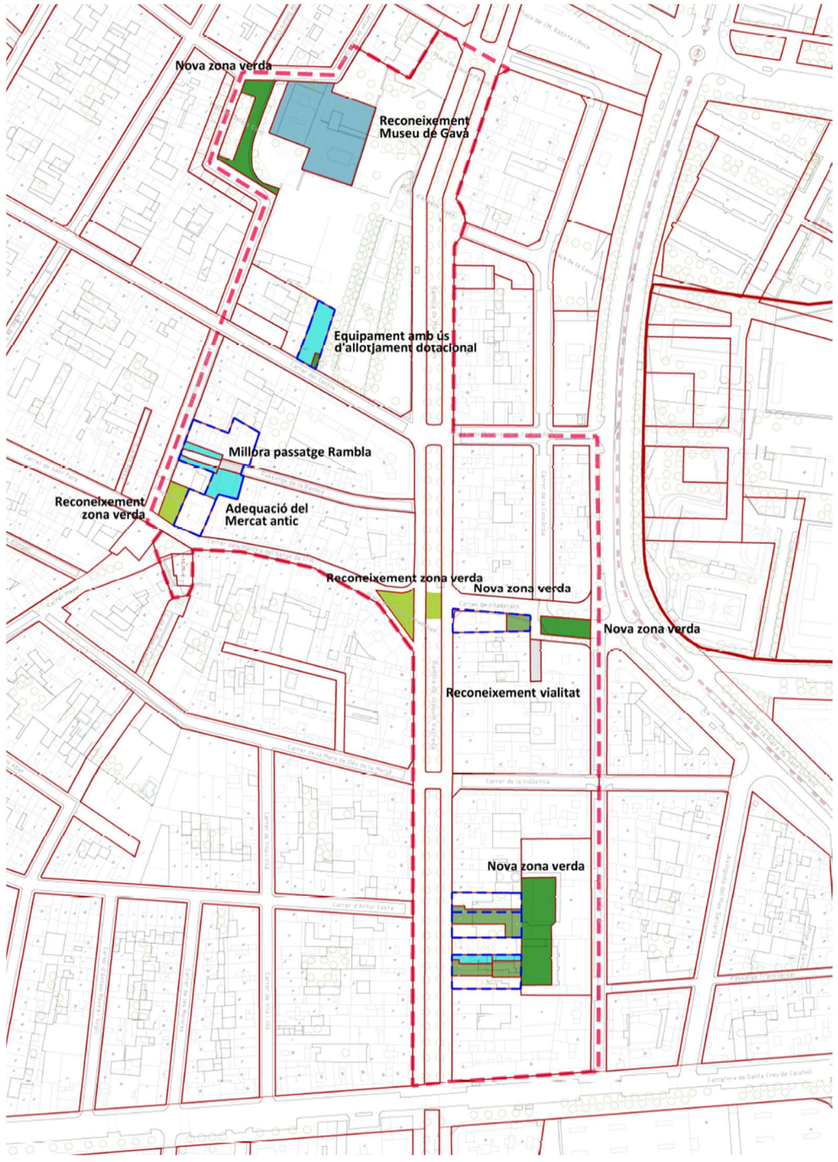


3) Desafectació d'espais edificats privats consolidats

El model proposat es concreta també en la desafectació de tres grups d'edificació d'habitatges tradicionals anterior al PGM, establint la qualificació de l'entorn i un sostre edificable màxim igual a l'existent. Dos dels tres grups estan catalogats patrimonialment. Els sistemes que hi ha aquí en el planejament vigent es reubiquen en àmbits propers amb la mateixa superfície. A més, tenint en compte que aquest sostre no estava previst pel planejament vigent, la proposta genera unes zones verdes noves per donar resposta als estàndards legals mínims exigibles.

7.2 Ajust i creació de nous sistemes públics

La proposta de planejament es concreta amb la qualificació de quatre grups de peces de zona verda, quatre d'equipament i dues de vialitat.



- **Peça d'equipament 1: Reconeixement del Museu de Gavà / Torre Lluch**

Es proposa el reconeixement de la Torre Lluch, on està implantat el Museu de Gavà, i el seu entorn immediat vinculat física i funcionalment a l'edificació, com a equipament comunitari i dotació (clau 7b).
La proposta manté la zona verda pel jardí del darrera, que tot i que ara mateix està tancat, podria obrir-se i fer més permeable l'accés al parc de la Torre Lluch des del carrer Marc Grau (veure segona imatge adjunta on es pot observar la tàpia al fons).

Estat actual

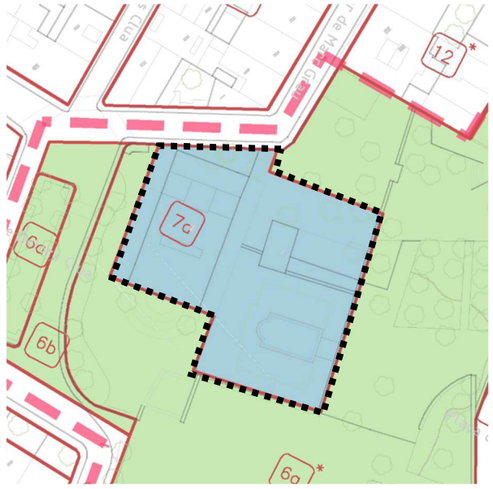
Característiques: edifici patrimonial on actualment hi ha el museu de Gavà
Propietat: municipal

Planejament vigent

Qualificació: clau 6a (parc i jardí urbà existents)
Protecció patrimonial: Can Lluch
Figura de protecció: 1999/001317 (fitxa Número: 33)
Categoria de protecció: BCIL; Nivell de protecció: 2 - Conservació

Proposta planejament

Qualificació: clau 7a (equipaments comunitaris i dotacions)
Superfície de sòl qualificada: 1.770 m^2s



- **Peça d'equipament 2: Adequació del Mercat del Centre**

Es proposa l'ajust de la qualificació del sòl de l'entorn del mercat del centre, per tal d'adequar el planejament a la realitat física existent. La peça originària, protegida patrimonialment, manté la seva qualificació d'equipament existent (7a).
La proposta de qualificació inclou les construccions posteriors del mercat i els locals en planta baixa adjacents al pas inferior del passatge de la Rambla. Aquesta delimitació comporta una superfície d'equipament (7b) de 339 m2s. Cal tenir en compte que els locals en planta baixa del pas, es qualifiquen amb doble clau (18/7b) pel que no s'inclou aquesta superfície ens els quadres com a sistema públic. La suma de la peça original, en clau 7a, i d'aquesta peça ajustada, en clau 7b, és de 637 m2s.

En tant que aquest ajust, comporta una pèrdua de sòl de zona edificable, aquesta peça s'ha inclòs en la Unitat de projecte E, detallada en el següent apartat i en les fitxes normatives.

Estat actual

Característiques: construcció auxiliar de l'edifici patrimonial on actualment hi ha el mercat del centre
Propietat: municipal

Planejament vigent

Qualificació: clau 7b i 12 (equipament de nova creació i zona de nucli antic)

Proposta planejament

Qualificació: clau 7a i 7b (equipaments existent i comunitaris i dotacions)
Superfície de sòl qualificada: 637 m^2s.

- **Peça d'equipament 3: Nou equipament amb allotjament dotacional**

Es proposa, dins de la unitat de projecte F, la qualificació i ordenació d'una petita peça d'equipament amb allotjament dotacional en una posició central estratègica, amb tots els serveis de proximitat i a més amb la virtut que permet integrar una mitgera descoberta que genera una imatge negativa cap a l'espai patrimonial del parc de la Torre Lluch. A més, l'edifici es col·loca justament al damunt de la rampa d'accés a l'aparcament soterrat de la plaça pel que encara ofereix un imatge molt més qualitativa i acabada, amb una façana que resol la cantonada amb un gest que permet respectar el xiprer existent i tota la tanca patrimonial amb el camí de d'accés al parc.

La proposta detallada d'aquest àmbit es troba en el següent apartat d'Unitats de projecte i també en les fitxes normatives de la documentació gràfica.

Estat actual

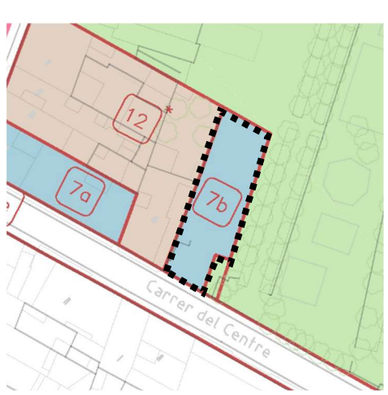
Característiques: espai ocupat per la rampa d'accés a l'aparcament públic soterrani situat a sota d'una part del parc de la Torre Lluch. És destacable la presència d'una gran mitgera al descobert fent façana a la rampa i a tota l'àrea d'accés al parc des del carrer del Centre, amb el conseqüent impacte negatiu a nivell paisatgístic.

Planejament vigent

Qualificació: clau 6b (sistema d'espais lliures)

Proposta planejament

Qualificació: clau 7 (equipament amb ús d'allotjament dotacional)
Superfície de sòl qualificada: 299 m^2s



- **Peça d'equipament 4: Nou local d'equipament en planta baixa a la rambla Joaquim Vayreda**

Es proposa, dins de la unitat de projecte C, la creació d'un petit local d'equipament que doni servei i reforci la vigilància informal del passatge al pati de la Casa de les Famílies.

La proposta detallada d'aquest àmbit es troba en el següent apartat d'Unitats de projecte i també en les fitxes normatives de la documentació gràfica.

Estat actual

Característiques: espai privat edificat
Propietat: privada

Planejament vigent

Qualificació: clau 13b (zona densificació semi-intensiva)

Proposta planejament

Qualificació: clau 7b i 18/7b (doble clau de zona amb equipament en planta baixa)
Superfície de sòl qualificada: 146 m^2s
Gestió: peça situada dins del nou PAU-2 junt amb la resta de la Unitat C.

- **Nova zona verda 1: expansió de la plaça Dolors Clua**

Es proposa l'ampliació de l'espai públic de la plaça Dolors Clua, que està configurat com una glorieta rodejada de calçada i vehicles aparcats, perquè esdevingui una plaça en continuïtat amb la Torre Lluch i el parc. Caldrà reurbanitzar la calçada com un nou espai pacificat sense barreres arquitectòniques com una plataforma única. La qualificació del sòl proposada, manté el vial perimetral exterior amb la seva secció actual. La proposta de zona verda, quedarà integrada amb les zones verdes vigents de la rambla i el parc amb una superfície total de 10.632 m^2s.

Estat actual

Característiques: glorieta amb aparcament en calçada
Propietat: domini públic (municipal)

Planejament vigent

Qualificació: clau 5 (sistema viari)

Proposta planejament

Qualificació: clau 6b (parc i jardí urbà de nova creació)
Superfície de sòl: 475 m^2s

- **Nova zona verda 2: nous passatges i jardí públic del centre cultural i la casa de les famílies**

La proposta de creació d'una parc en el pati del centre cultural i la casa de les famílies, permetrà consolidar aquest espai com un nou front i accés des de la rambla Joaquim Vayreda. A més, la creació d'aquest espai verd, oferirà un espai verd de descans i relació social en una de les àrees del municipi amb menor proporció de zones verdes. La seva vinculació amb els dos nous passatges que es creen amb les unitats A, B i C, garantirà que no es percebi com un cul de sac, amb una sensació de inseguretat des de la perspectiva de gènere.
La proposta de zona verda del pati, quedarà integrada amb les noves zones verdes que es generen en les unitats A, B i C amb una superfície total de 1.443 m^2s (864 m2s del pati, més 329 m2s del passatge cultural de les unitats A i B, i 250 m2s del passatge de les famílies de la unitat C).
La qualificació del pati comporta una reducció d'equipament, que queda compensada per les altres peces d'equipament que es qualifiquen.

Estat actual

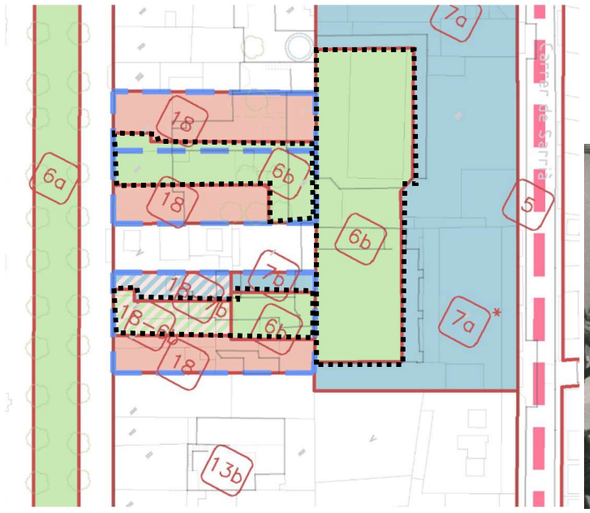
Característiques: pati interior de dos equipaments (Casa de les Famílies i Centre Cultural)
Propietat: municipal

Planejament vigent

Qualificació: clau 7a (equipaments comunitaris existents)

Proposta planejament

Qualificació: clau 6b (parc i jardí urbà de nova creació) i 18/6b (parc i jardí urbà en planta baixa amb zona en edificable en les plantes superiors)
Superfície de sòl qualificada: 1.443 m^2s



- **Nova zona verda 3: passatge verd al carrer Viladecans**

El carrer Viladecans comptava amb una secció de carrer que avui en dia és obsoleta. La creació de la unitat D, pot anar acompanyada de la creació de dues zones verdes que reforcin la continuïtat transversal entre l'avinguda de la riera de Sant Llorenç i el carrer Màrtirs del Setge de 1714, a través del carrer Viladecans. Una d'elles està dins de la pròpia unitat D, i l'altre es troba adjacent.

Estat actual

Característiques: espai edificat i part del carrer urbanitzat amb una gran calçada que no té continuïtat
Propietat: pública

Planejament vigent

Qualificació: clau 5 i 5x (sistema viari general i amb subclau eixos comercials)

Proposta planejament

Qualificació: clau 6b (parc i jardí urbà de nova creació)
Superfície de sòl: 380 m^2s + 102 m^2s

- **Nova zona verda 4: Reconeixement de zones verdes ja urbanitzades**

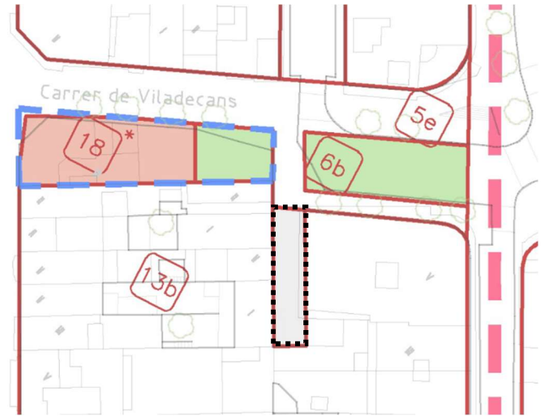
Dins del passatge 3, que es correspon amb el carrer Màrtirs del Setge de 1714, existeixen tres espais que compten ja a dia d'avui amb un marcat caràcter cívic i amb presència de vegetació. La seva qualificació de zona verda ha de servir per consolidar la seva funcionalitat i evitar que aquesta pugui revertir-se cap a altres usos no desitjats com el dels vehicles privats o altres serveis logístics vinculats a la mobilitat.

Concretament es tracta de la Plaça Major on es situa el Mercat antic municipal, de la plaça Josep Tarradellas en la cruïlla del carrer Màrtirs del setge amb la Rambla, i finalment també la pròpia rambla que és totalment continua a nivell de tractament, però que tanmateix la qualificació del sòl vigent talla la zona verda per habilitar un pas viari que avui en dia ja ha perdut tot el sentit.

A més, el reconeixement d'aquestes tres peces de zona verda, serveix també per aportar unes zones verdes que donin resposta a la necessitat de creació d'un increment de zones verdes vinculat al reconeixement del sostre existent de parcel·les que es proposa desafectar. Així, la proposta de planejament aporta quantitativament la superfície necessària per donar resposta als estàndards mínims d'aquest nou sostre urbanístic (veure balanç dels quadres de superfícies). Les tres peces sumen una superfície de 529 m2s.

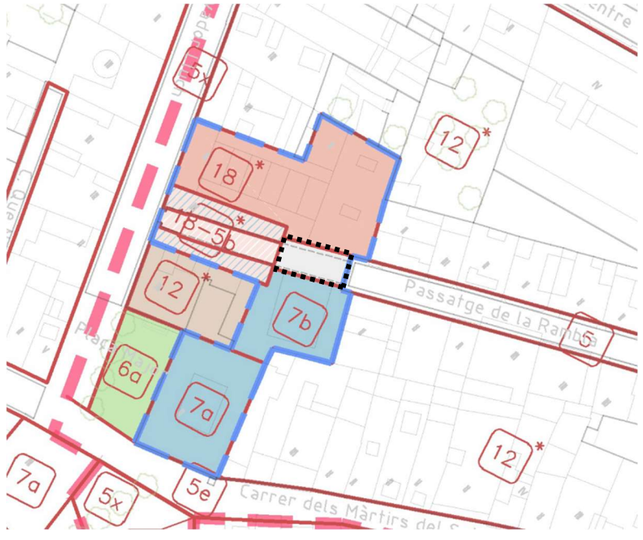
- **Reconeixement d'una vialitat interior: el Passatge vinculat al carrer Viladecans**

Perpendicular al carrer Viladecans, existeix un passatge públic que dona accés a les cares posteriors d'un grup de parcel·les. Es tracta d'un passatge públic, però que el planejament vigent no el reconeix.
La proposta s'adequa a la realitat existent, qualificant aquest espai com a viari. Aquest viari en cul-de-sac té una distància inferior a la que estableix la normativa sectorial d'incendis que determina la necessitat de fer un giratori al final, pel que no és necessari fer aquesta previsió. El sostre potencial de planejament que es perd, queda compensat per la proposta de reordenació del sostre en les unitats de projecte públiques, per garantir que no hi ha una pèrdua patrimonial per part de l'Ajuntament.



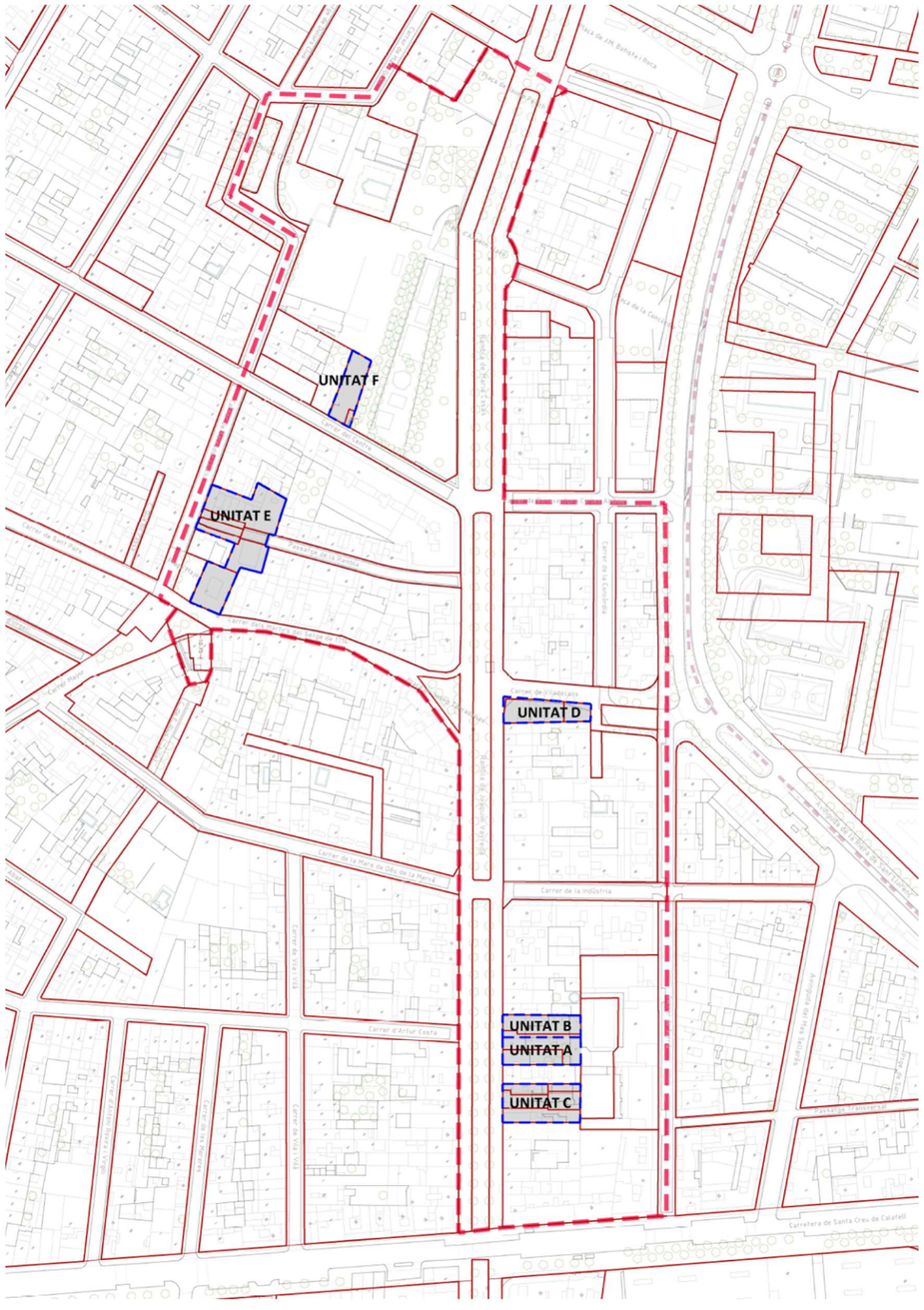
- **Millora del Passatge de la Rambla: el Passatge vinculat al carrer Viladecans**

Es proposa l'afectació de vialitat del volum en planta pis que genera una pitjor percepció de l'edifici patrimonial per on hi ha el pas inferior del Passatge de la Rambla. A més, aquest volum, també provoca que la longitud del pas inferior sigui major, i per tant la percepció sigui més fosca i menys atractiva. Aquesta nova peça de vialitat permetrà obrir façanes de les dues peces adjacents que queden reordenades en la Unitat E.



7.3 Reordenació de punts estratègics

El model proposat es concreta en sis unitats de projecte. D'aquestes, les cinc primeres generen nous espais en planta baixa per a dur a terme activitats i serveis dotacionals en algun cas, junt amb habitatges en les plantes superiors. La sisena unitat localitza un equipament amb ús d'allotjament dotacional públic.



UNITAT DE PROJECTE "A" — **Nou Passatge cultural -** Rambla de Joaquim Vayreda, 34

TITULARITAT:	Pública
SUPERFÍCIE DE LA UNITAT:	448 m^2s
SUPERFÍCIE DE ZONA RESULTANT:	267 m^2s
EDIFICABILITAT HABITATGES:	570 m^2st
EDIFICABILITAT ALTRES USOS EN PB:	270 m^2st
DENSITAT:	8 hbtg en renda lliure

UNITAT DE PROJECTE "B" — **Nou Passatge cultural -** Rambla de Joaquim Vayreda, 36

TITULARITAT:	Privada
SUPERFÍCIE DE LA UNITAT:	358 m^2s
SUPERFÍCIE DE ZONA RESULTANT:	296 m^2s
EDIFICABILITAT HABITATGES:	677 m^2st
EDIFICABILITAT ALTRES USOS EN PB:	402 m^2st
DENSITAT:	9 hbtg en renda lliure

UNITAT DE PROJECTE "C" — **Nou Passatge de les famílies -** Rambla de Joaquim Vayreda, 26-30

TITULARITAT:	Privada
SUPERFÍCIE DE LA UNITAT:	613 m^2s
SUPERFÍCIE DE ZONA RESULTANT:	442 m^2s
EDIFICABILITAT HABITATGES:	1.479 m^2st HLL
EDIFICABILITAT ALTRES USOS EN PB:	324 m^2st
EQUIPAMENT (no computable):	139 m^2st
DENSITAT:	16 hbtg en renda lliure

UNITAT DE PROJECTE "D " — **Cantonada carrer Viladecans -** Rambla de Joaquim Vayreda, 68

TITULARITAT:	Pública
SUPERFÍCIE DE LA UNITAT:	391 m^2s
SUPERFÍCIE DE ZONA RESULTANT:	289 m^2s
EDIFICABILITAT HABITATGES:	754 m^2st HLL
EDIFICABILITAT ALTRES USOS EN PB:	240 m^2st
DENSITAT:	10 hbtg en renda lliure

UNITAT DE PROJECTE "E" — **Entorn Mercat del centre -** carrer Salvador Lluch, 6

TITULARITAT:	Pública
SUPERFÍCIE DE LA UNITAT:	1.286 m^2s
SUPERFÍCIE DE ZONA RESULTANT:	715 m^2s
EDIFICABILITAT HABITATGES:	852 m^2st HLL
EDIFICABILITAT ALTRES USOS EN PB:	508 m^2st
EQUIPAMENT (no computable):	1.144 m^2st
DENSITAT:	12 hbtg en renda lliure

UNITAT DE PROJECTE "F" — **Nou equipament amb ús d'allotjament dotacional –** c/ Centre, 2

TITULARITAT:	Pública
SUPERFÍCIE DE LA UNITAT:	320 m^2s
SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA RESULTANT:	299 m^2s
EQUIPAMENT (no computable):	759 m^2st

UNITAT DE PROJECTE "A" **Nou Passatge cultural -** Rambla de Joaquim Vayreda, 34

Característiques de l'estat actual: finca edificada però sense activitat
Propietat: Pública / Municipal
Ref. Cadastral: 7133117DF1773C0001SB

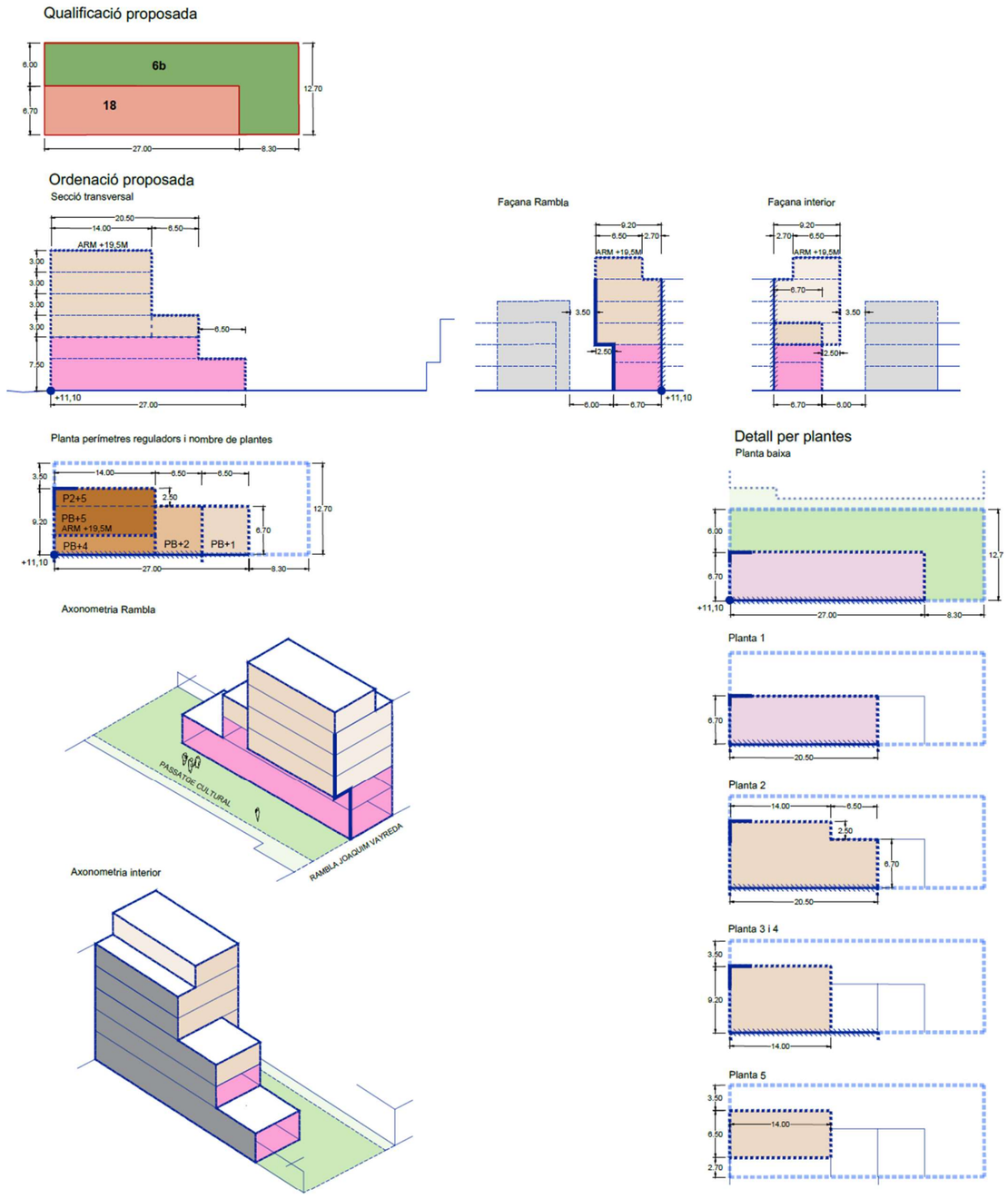
Proposta planejament

Es planteja substituir l'edifici existent per un nou edifici permeti l'obertura d'un nou passatge a cel obert que connecti la Rambla Joaquim Vayreda amb el nou jardí del Centre Cultural i la Casa de les Famílies, en continuïtat amb el carrer Artur Costa. Aquesta nova connexió es qualifica de zona verda per garantir la seva condició d'espai públic amb un tractament enjardinat. L'amplada del passatge és de 6 metres, tot i que s'amplia 1,5 metres amb la unitat B. En la part interior del passatge, aquest s'eixampla agafant tota l'amplada de la parcel·la, obrint les visuals del parc interior i millorant la vigilància informal de tot l'espai.

Pel que fa a l'edifici, aquest s'ordena amb una volumetria singular a tres cares amb un vol de 2 metres sobre el passatge a partir de la planta segona, deixant una secció de pas acollida per l'ús de serveis i activitats ubicats precisament en la planta baixa i la planta pis. Aquests locals ajudaran a activar tot l'espai públic de l'entorn, generant llum i accessos que millorin la percepció i funcionalitat, també des de la perspectiva de gènere. El volum s'alça fins a PB+5, tot i que aquesta darrera planta s'enretira de la mitgera per tal de respectar el coronament i visuals des del terrat veí, alhora que es singularitza la cantonada que es genera amb el nou passatge. La façana que confronta amb el passatge tindrà la condició de pati, pel que no hi podran donar estances principals que requereixin una major privacitat.

Superfície de sòl:	448 m²s
Qualificació:	
clau 6b (parc i jardí urbà de nova creació)	181 m²s
clau 18 (volumetria específica)	267 m²s
Sostre màxim proposat:	
Habitatges	570 m²st
Serveis dotacionals i activitat (Pb i P1)	270 m²st
Total	840 m²st
Ordenació de l'edificació:	determinacions definides als plànols i fitxes d'ordenació
Habitatges màxims:	8 habitatges en règim lliure
Mòdul dimensió per habitatge	75 m²st/hab

UNITAT A



Llegenda:

- ÀMBIT MPGM
- GÀLIB D'ORDENACIÓ (perfil i perímetre regulador)
- MITGERA
- ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
- PUNT APLICACIÓ PLANTA BAIXA
- SISTEMA ESPAIS LLIURES
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS
- USOS RESIDENCIALS (HABITATGE)
- ALTRES USOS NO RESIDENCIALS
- MITGERA

UNITAT DE PROJECTE "B" **Nou Passatge cultural -** Rambla de Joaquim Vayreda, 36

Característiques de l'estat actual: edificada amb un local en planta baixa i un habitatge en la planta pis

Propietat: privada

Ref. Cadastral: 7133118DF1773C0001ZB

Proposta planejament

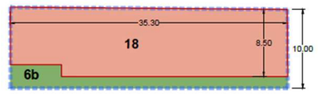
Es planteja substituir l'edifici existent per un nou edifici que complementi la unitat 1, eixamplant encara més el passatge nou que aquest crea, amb 1,5 metres addicionals. La zona verda genera un retranquejament cap al front de la rambla per ampliar encara més l'espai públic com les visuals d'aquest nou accés.

Pel que fa als usos, es planteja que la planta baixa amb un ús d'activitat i serveis, que en aquest cas arribaria fins al fons de la parcel·la per tal d'integrar una tàpia patrimonial que separa aquesta finca amb el pati del Centre Cultural. En les plantes pis, s'ubica el sostre residencial amb un total de 6 habitatges.
Volumètricament l'edifici queda molt contingut per generar un diàleg interessant amb el volum de la unitat 1 i també amb la finca veïna situada al costat nord, alhora que maximitzant l'entrada de llum natural a l'espai públic.

Superfície de sòl:	358 m²s
Qualificació:	
clau 6b (parc i jardí urbà de nova creació)	62 m²s
clau 18 (volumetria específica)	296 m²s
Sostre màxim proposat:	
Habitatges	677 m²st
Activitat (Pb i altell)	402 m²st
Total	1.079 m²st
Ordenació de l'edificació:	determinacions definides als plànols i fitxes d'ordenació
Habitatges màxims:	9 habitatges en règim lliure
Mòdul dimensió per habitatge	75 m²st/hab

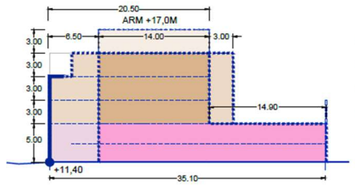
UNITAT B - PAU 1 -

Qualificació proposada

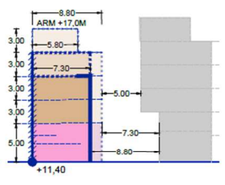


Ordenació proposada

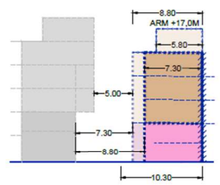
Secció transversal



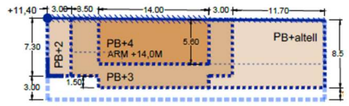
Façana Rambla



Façana interior

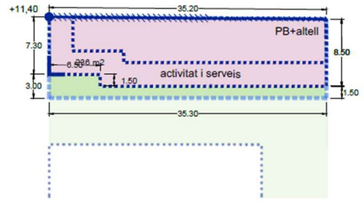


Planta perímetres reguladors i nombre de plantes

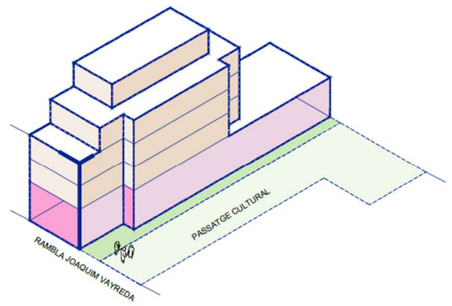


Detall per plantes

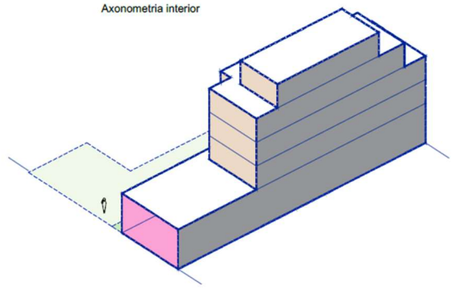
Planta baixa



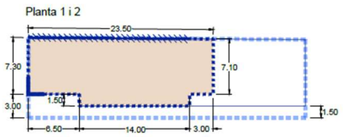
Axonometria Rambla



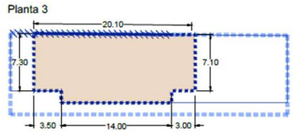
Axonometria interior



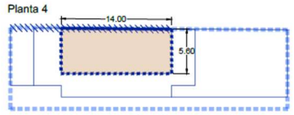
Planta 1 i 2



Planta 3



Planta 4



Llegenda:

- ÀMBIT MPGM
- GÀLIB D'ORDENACIÓ (perfil i perímetre regulador)
- MITGERA
- ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
- PUNT APLICACIÓ PLANTA BAIXA
- SISTEMA ESPAIS LLIURES
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS
- USOS RESIDENCIALS (HABITATGE)
- ALTRES USOS NO RESIDENCIALS
- MITGERA

UNITAT DE PROJECTE "C" **Nou Passatge de les famílies -** Rambla de Joaquim Vayreda, 26-30

Característiques de l'estat actual: grup de 2 parcel·les estretes amb cases antigues
Propietat: privada
Ref. Cadastral: 7133114DF1773C0001IB
7133115DF1773C0001JB

Proposta planejament

Es planteja substituir les construccions existents, amb un nou edifici plurifamiliar que s'ordeni volumètricament de tal manera que permeti la creació d'un segon passatge cívic cap al parc del Centre Cultural i la Casa de les Famílies des de la Rambla. La

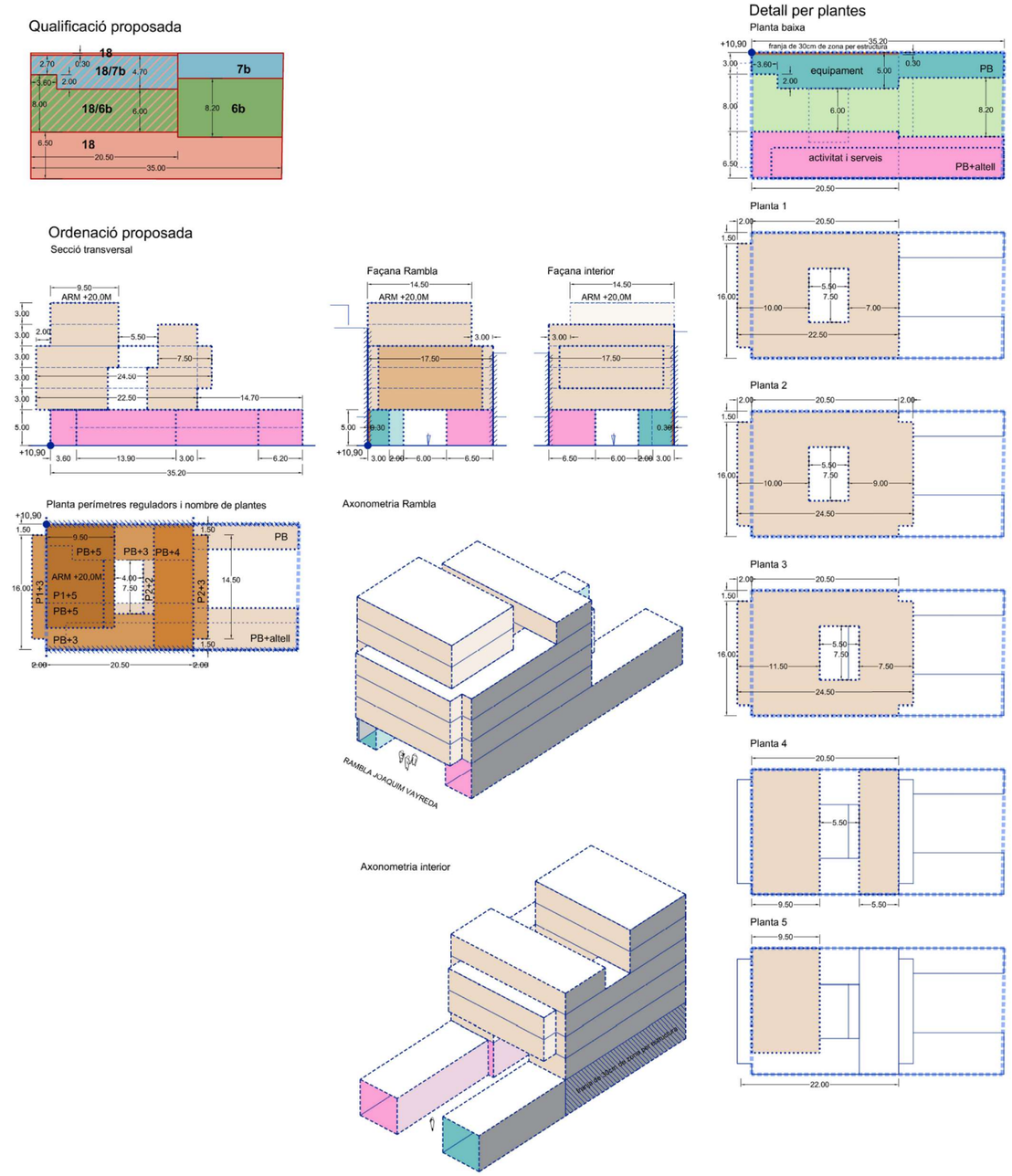
L'ordenació proposada planteja un passatge cobert però amb una entrada de llum central, que suposa un tipus d'accés diferenciat del que es crea amb la unitat A i B. En aquest cas, la configuració de l'espai acaba agafant una condició més apaïsada, situada al centre de la unitat per tal de generar dos peces d'activitat, una a cada costat del passatge. La del costat sud es planteja com un local d'activitat i serveis i la del costat nord es planteja com una peça d'equipament en planta baixa on apareixerà també el portal d'accés al nucli de comunicació vertical dels habitatges, situats en les plantes pis.

L'ordenació del volum en les plantes pis, es configura com una doble barra situada en paral·lel a la rambla, de tal manera que es genera un pati de il·luminació i ventilació al centre que millora la qualitat i el confort del passatge, alhora que garanteix també la ventilació creuada dels habitatges. D'aquests dos volums, el que es situa davant de la Rambla, s'enretira a partir de la planta 3, per tal d'establir aquest diàleg amb la cornisa de les cases de cos que es situen en el costat sud de la unitat. A més, a partir d'aquesta planta, s'enretira també de la mitgera sud per permetre la creació d'una façana amb finestra, molt més qualitativa des del punt de vista paisatgístic (perspectiva des de la rambla) però també pels propis habitatges. Complementàriament aquest volum s'alça fins a PB+5. En canvi, el volum posterior es queda amb una alçada de PB+3.

A nivell de gestió, aquestes tres parcel·les s'hauran de desenvolupar unitàriament.

Superfície de sòl:	613 m^2s
Qualificació:	
clau 18	223 m^2s
doble clau 18/6b	130 m^2s
doble clau 18 /7b	89 m^2s
clau 6b	139 m^2s
Superfície de sostre potencial:	
Residencial	1.479 m^2st
Activitat (Pb i altell)	324 m^2st
Total	1.803 m^2st
Equipament en planta baixa (no computable)	139 m^2st
Ordenació de l'edificació:	determinacions definides als plànols i fitxes d'ordenació
Habitatges màxims:	16 habitatges en règim lliure
Mòdul dimensió per habitatge	75 m^2st/hab

UNITAT C - PAU 2 -



UNITAT DE PROJECTE "D " **Cantonada carrer Viladecans -** Rambla de Joaquim Vayreda, 68

Característiques de l'estat actual: 1 parcel·la edificada afectada de vialitat
Propietat: Pública / Municipal
Ref. Cadastral: 7033414DF1773C0001TB

Proposta planejament

Es planteja substituir l'edifici existent per un nou edifici que signifiqui aquesta cantonada com una porta, entre l'exterior del casc antic i l'eix històric del carrer Màrtirs del Setge de 1714 on es configura la placeta de Josep Tarradellas. El volum proposat es posa en relació les alçades potents de l'altre costat de la cruïlla amb les alçades pròpies del casc antic.

Així, un basament de planta baixa i dos pisos estableix aquest un diàleg força evident amb alineació del front veí situat al sud de la parcel·la amb una configuració de cases de cos. A sobre d'aquest basament, es proposa un volum més alt que arriba a PB+5, amb un retranquejament progressiu per tal de singularitzar la cantonada, amb una forma que explicita el respecte cap als edificis de l'entorn i el mateix espai públic.
Pel que fa als usos, tota la gran planta baixa que es genera es defineix com un espai per a activitat i serveis, i a les plantes pis s'ubica el sostre residencial amb un total de 13 habitatges.

Superfície de sòl: 391 m^2s
Qualificació:
clau 18 289 m^2s
clau 6b 102 m^2s

Superfície de sostre potencial:
Residencial 754 m^2st
Serveis dotacionals i activitat (Pb) 240 m^2st
Total 994 m^2st

Ordenació de l'edificació: determinacions definides als plànols i fitxes d'ordenació

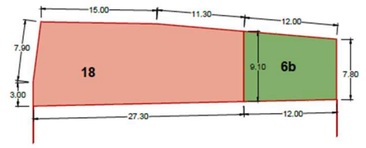
Habitatges màxims: 10 habitatges en règim lliure
Mòdul dimensió per habitatge 75 m^2st/hab

Aquesta proposta s'acompanya de la qualificació dos grups de zones verdes (veure apartat anterior), que consolida el caràcter cívic i enjardinat d'aquest carrer per substituint la prioritització viària que anterior.

Així mateix, aquesta proposta comporta una necessària actualització de l'ordenació de l'entorn immediat al carrer Viladecans. Aquest ajust consisteix en la reducció del nombre de plantes dels fronts al carrer Viladecans, en tant que la secció viària planificada deixa de tenir 20 metres i passa a tenir 10. No es deixa a cap parcel·la en volum disconforme.

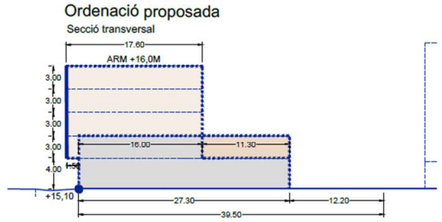
UNITAT D

Qualificació proposada

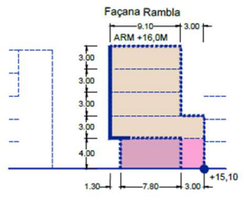


Ordenació proposada

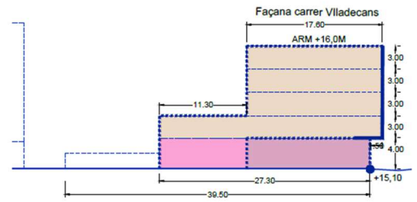
Secció transversal



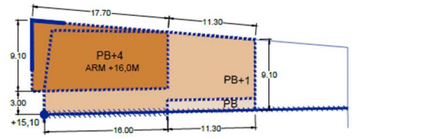
Façana Rambla



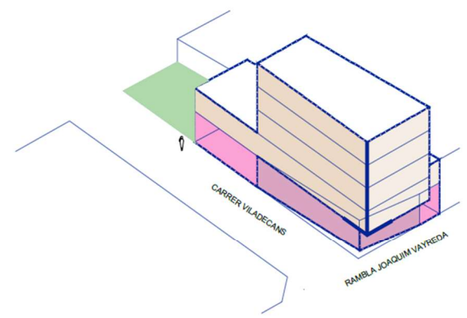
Façana carrer Viladecans



Planta perímetres reguladors i nombre de plantes

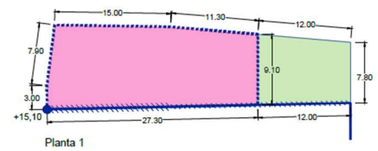


Axonometria Rambla i carrer Viladecans

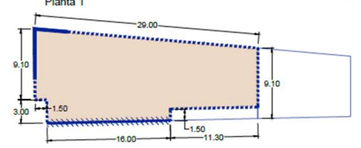


Detall per plantes

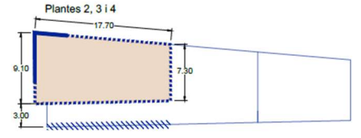
Planta baixa



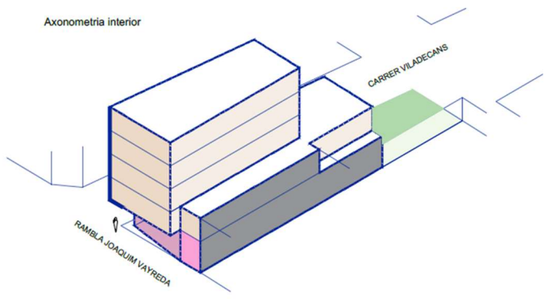
Planta 1



Plantes 2, 3 i 4



Axonometria interior



Llegenda:

ÀMBIT MPGM
GÀLIB D'ORDENACIÓ (perfil i perímetre regulador)
MITGERA
ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
PUNT APLICACIÓ PLANTA BAIXA
SISTEMA ESPAIS LLIURES
SISTEMA D'EQUIPAMENTS
USOS RESIDENCIALS (HABITATGE)
ALTRES USOS NO RESIDENCIALS
MITGERA

UNITAT DE PROJECTE "E" **Entorn Mercat del centre –** C/ de Salvador Lluch, 4 i Pl. Major, 2

Característiques de l'estat actual: Construccions en 2 parcel·les vinculades al mercat antic
Fora del que és el mercat, dins de l'edifici patrimonial, actualment s'hi localitzen algunes entitats que poden traslladar-se fàcilment en altres equipaments municipals del centre. La resta de superfície construïda, es troba sense ús.

Propietat: Pública / Municipal

Ref. Cadastral: 6833536DF1763D0001UW / 6833546DF1763D0001QW

Proposta planejament

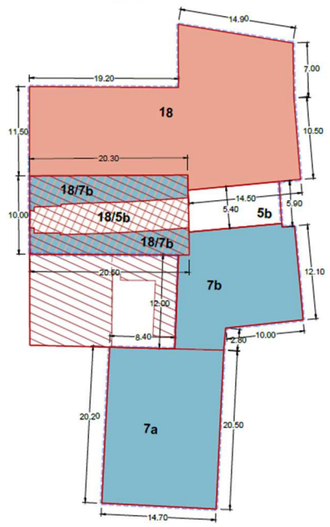
Tot l'entorn del mercat es troba d'ajustat respecte el planejament vigent i a més s'han detectat algunes deficiències i potencialitats que la proposta aborda.

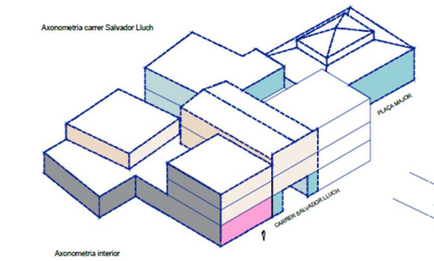
En primer lloc, es reconeix la delimitació estricta del mercat com a qualificació d'equipament, sent la clau 7a el mercat antic i la clau 7b la construcció posterior que dona al passatge de la Rambla.
En segon lloc, s'afecta la construcció afegida que ocupa la planta pis a sobre del passatge i que perjudica la imatge del conjunt per la part posterior, fent-lo més profund i fosc del que seria necessari. Per garantir la supressió d'aquest edifici, es qualifica aquest espai de sistema viari en consonància amb la resta del passatge.
En tercer lloc es qualifica de zona edificable la parcel·la que fa front al carrer Salvador Lluch, 4-6 que es composa d'un edifici patrimonial catalogat per on discorre el passatge cobert del mercat i també una construcció més recent que es planteja substituir. L'ordenació proposada s'adequa als volums normatius de les parcel·les veïnes amb clau 12 (casc antic). Tota aquesta planta baixa es dedica a activitat comercial amb una superfície adequada com per poder-hi encabir un petit supermercat que complementi i reforci l'atracció comercial del mercat antic. Es tracta d'un tipus d'actuació llargament utilitzada en molts mercats antics i que dona bons resultats. La superfície proposada és la mínima possible per poder atraure un operador comercial i generar una sinergia positiva amb el mercat, sense generar una competència a nivell de ventall de productes.
Complementàriament en les plantes pis, tan de l'edifici patrimonial com del nou volum proposat es planteja la creació de sostre residencial que permet crear 12 habitatges, que generaran una façana més viscuda i una millor vigilància informal del passatge cobert.

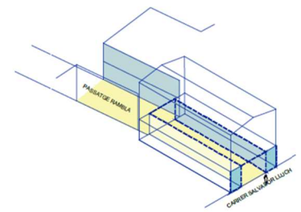
Superfície de sòl:	1.286 m²s
Qualificació:	
clau 18	508 m²s
doble clau 18 /5b	77 m²s
doble clau 18/7b	130 m²s
clau 5	64 m²s
7a	299 m²s
7b	208 m²s
Superfície de sostre potencial:	
Habitatges	852 m²st
Serveis i activitat (Pb)	508 m²st
Total	1.360 m²st
Equipament (no computable)	1.144 m2st
Ordenació de l'edificació:	determinacions definides als plànols i fitxes d'ordenació
Habitatges màxims:	12 habitatges en règim lliure
Mòdul dimensió per habitatge	85 m²st/hab

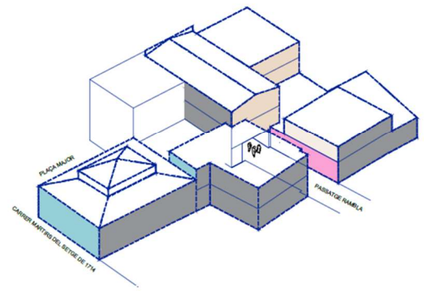
UNITAT E

Qualificació proposada

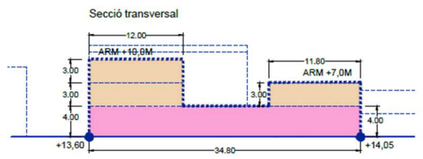


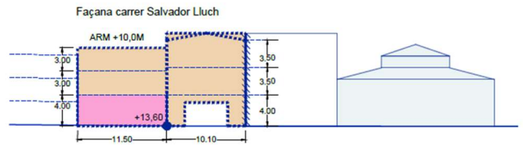


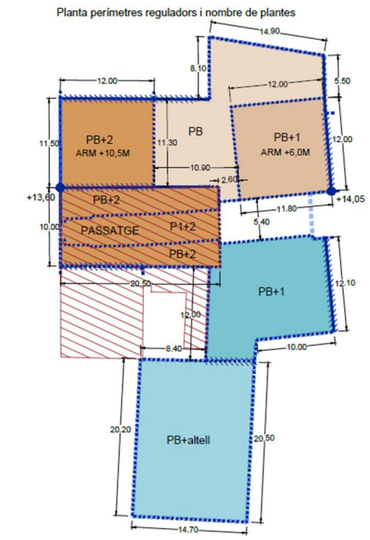




Ordenació proposada







Llegenda:

- ÀMBIT MPGM
- GÀLIB D'ORDENACIÓ (perfil i perímetre regulador)
- MITGERA
- ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
- PUNT APLICACIÓ PLANTA BAIXA
- EDIFICI CATALOGAT
- SISTEMA ESPAIS LLIURES
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS
- USOS RESIDENCIALS (HABITATGE)
- ALTRES USOS NO RESIDENCIALS
- MITGERA

UNITAT DE PROJECTE "F" **Nou equipament amb ús d'allotjament dotacional –** c/ Centre, 2

Característiques de l'estat actual: rampa actual de l'aparcament soterrat de la plaça Torre Lluch
Propietat: Pública / Municipal
Ref. Cadastral: 6833536DF1763D0001UW

SUPERFÍCIE DE LA UNITAT: 320 m^2s
SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA RESULTANT: 299 m^2s
EQUIPAMENT (no computable): 759 m^2st

Es proposa un nou equipament modificant la qualificació vigent de zona verda, en tant que la rampa d'accés a l'aparcament soterrat està totalment consolidada i per tant, no s'espera que l'ús de zona verda pugui arribar a materialitzar-se. Es proposa una nova edificació que serà compatible amb el manteniment de la rampa existent.

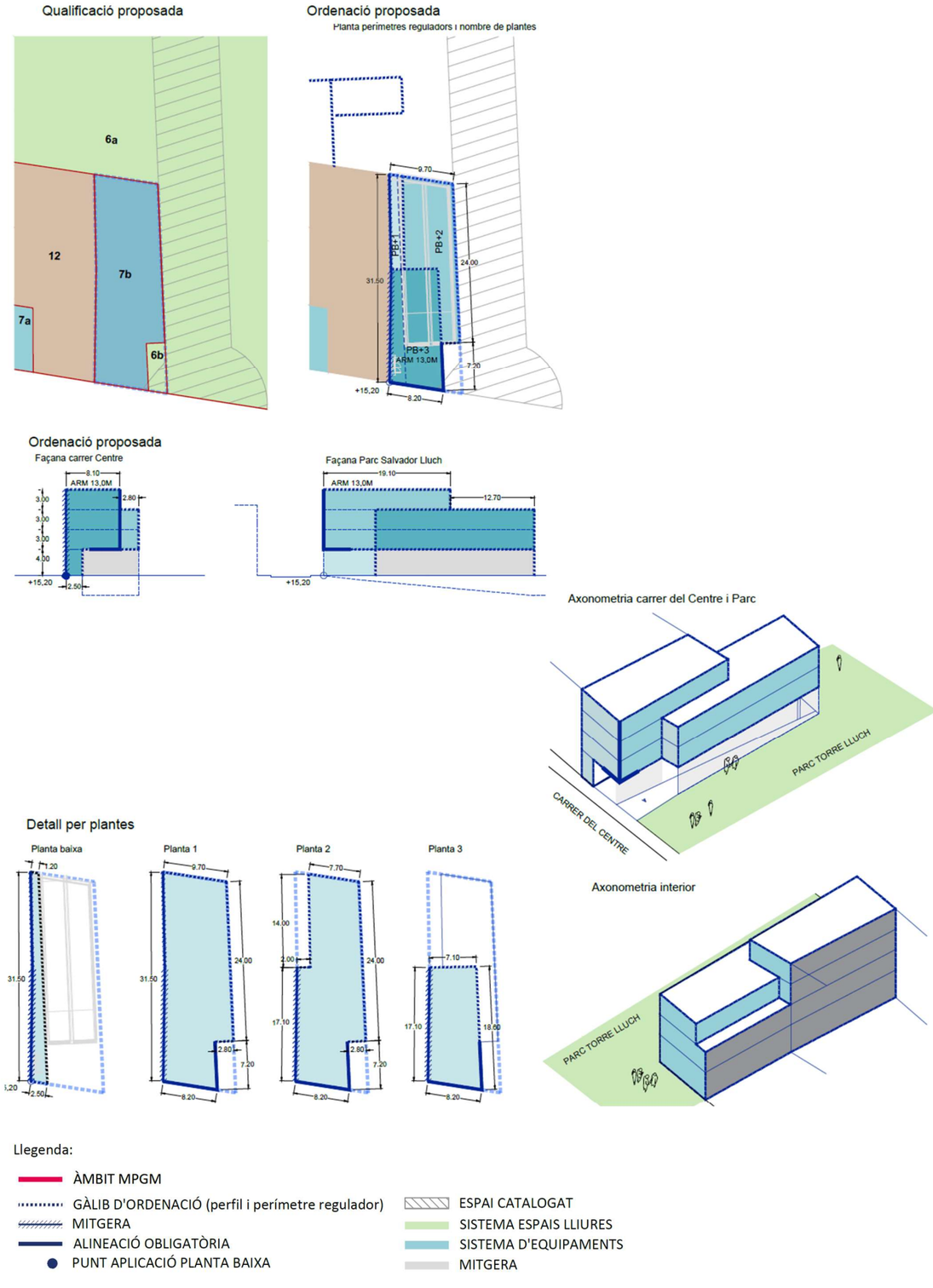
Malgrat que aquesta no és una unitat de reordenació que comporta la localització d'una nova zona edificable amb usos d'habitatge o d'activitat en planta baixa, es considera convenient realitzar una fitxa específica per regular l'ordenació de la volumetria de l'equipament, encaixat a sobre de l'espai antropitzat de la rampa existent i la mitgera. Els volums proposats s'assimilen totalment als volums de l'entorn, i per tant també la seva edificabilitat que resulta d'aplicació a partir dels gàlibs màxims i tenint en compte que gran part de la planta baixa no es pot edificar per no entorpir el funcionament de la rampa. En aquest sentit, s'obre la possibilitat a què el perímetre regulador definit en la planta baixa pugui ajustar-se per tal d'encabir la millor solució tècnica pel que fa l'accés de l'edifici i la localització del nucli d'escales, tot ajustat l'amplada o configuració de la rampa de la millor manera possible.

Superfície de sòl: 330 m^2s
Qualificació:
clau 7b 299 m^2s
clau 6b 21 m^2s

Superfície de sostre d'equipament (no computable) 759 m^2st

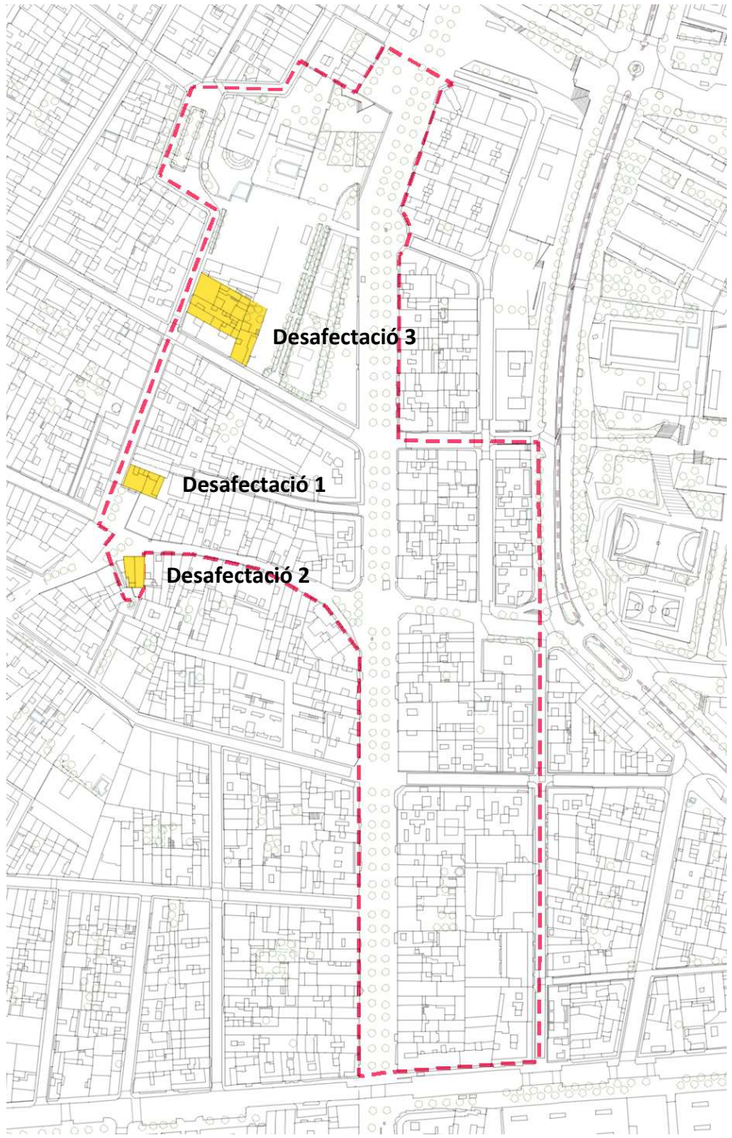
Ordenació de l'edificació: Determinacions definides als plànols i fitxes d'ordenació

UNITAT F



7.4 Desafectació d'espais edificats privats consolidats

El model proposat es concreta en la desafectació de cinc grups d'edificació anterior al PGM, establint la qualificació de l'entorn i un sostre edificable màxim igual a l'existent.
Aquest sostre que es reconeix, computa urbanísticament com un nou sostre de planejament que haurà de crear els estàndards en zones verdes legalment establerts. Concretament es tracta de xxx m2st, que generen xxx m2s de zona verda. El balanç quantitatiu d'aquesta MPGM permet justificar que es compleixen aquests estàndards.
En canvi, aquest sostre que es reconeix i que es va construir abans del 1976 (aprovació del PGM) no es pot considerar com un increment d'aprofitament, pel que no és procedent establir un percentatge de cessió d'aprofitament.



- **Desafectació 1**
  Es desafecta un edifici neoclàssic que conforma una de les façanes de la Plaça Major. L'afectació d'equipament no està justificada, ja que té habitatges consolidats amb anterioritat a que aparegués l'afectació d'equipament per part del PGM del 1976.

  Estat actual

  Edifici patrimonial situat a la plaça Major, 2

  Planejament vigent

  Qualificació: clau 7b (equipaments comunitaris i dotacions)
  Protecció patrimonial: casa Planas i Crehuet
  Figura de protecció: 1999/001317 (fitxa 29)
  Categoria de protecció: BCIL; Nivell de protecció: 2 – Conservació

  Proposta planejament

  Qualificació: clau 12 (nucli antic)
  Sostre màxim: l'existent
  Habitatges màxims: els existents (4)

Adreça	Ref. Cadastral	Prop.	Any	Sup. Sòl	Sup. construïda	Hab.	Qual. vigent	Sostre vigent	Qual. proposta	Sostre proposat
Pl. Major, 2	6833537DF1763D	privat	1964	224 m²s	536 m²st (189+347)	4	7b	0 m²st	12	536 m²st (189+347)
TOTAL					**536 m²st**	4				**536 m²st**

- **Desafectació 2**

  Es desafecten les dues cases de cos que estan delimitades dins de l'inventari patrimonial vigent i que tenen condició de solar. No es desafecta en canvi, la casa de cos situada a l'oest (dreta de la imatge adjunta) ja que no està catalogada, no te condició de solar (té una superfície de 38 m2s i 45 m2st construïts) i condiciona més l'amplada del carrer Rius i Taulet.

  Estat actual

  Dues cases de cos patrimonials situades al carrer Màrtirs del Setge de 1714, 35 i 33, habitades amb locals en planta baixa

  Planejament vigent

  Qualificació: clau 5 (sistema viari)
  Protecció patrimonial vigent: casa c. Màrtirs del setge 33
  Figura de protecció: 1999/001317 (fitxa número 18)
  Categoria de protecció: Altres béns; Nivell de protecció: 4 - Ambiental
  Observacions: Les intervencions permeses són manteniment/conservació i enderroc (fent un estudi previ planimètric, fotogràfic i una memòria arquitectònica i històrica del conjunt).

  Proposta planejament

  Qualificació: clau 12 (nucli antic)
  Sostre màxim: l'existent
  Habitatges màxims: els existents (1 / 1)

Adreça	Ref. Cadastral	Prop.	Any	Sup. Sòl	Sup. construïda	Hab.	Qual. vigent	Sostre vigent	Qual. proposta	Sostre proposat
c/ Màrtirs Setge 1714, 33	6932325DF1763D	privat	1880	149 m²s	250 m²st (86+164)	1	5	0 m²st	12	250 m²st (86+164)
c/ Màrtirs Setge 1714, 35	6932324DF1763D	privat	1890	71 m²s	124 m²st (62+62)	1	5	0 m²st	12	124 m²st (62+62)
TOTAL					**374 m²st**	2				**374 m²st**

- **Desafectació 3**

  Es proposa la desafectació d'aquest conjunt de cases que formen una petita illa juntament amb l'equipament de l'antiga Casa de la Vila al sud i el pavelló del bar al nord. L'illa està delimitada pels carrers del Centre, el Salvador Lluch i també pel Parc Salvador Lluch.
  La justificació de l'afectació es va plantejar en tant que l'Ajuntament (antiga Casa de la Vila) s'havia quedat petita i era necessària la seva ampliació. Tanmateix, anys després l'Ajuntament es va relocalitzar en una nova peça a l'oest del centre històric, deixant sense sentit aquesta ampliació.

  Estat actual

  Conjunt de 4 parcel·les amb edificacions habitades anteriors a 1976 al c/ Salvador Lluch, 24, 26 i 28 i al carrer del Centre, 4.

  Planejament vigent

  Protecció patrimonial vigent: no té, tot i que formen un grup amb la Casa de la Vila (fitxa núm. 31).

  Proposta planejament

  Qualificació: clau 12 (nucli antic)
  Sostre màxim: l'existent
  Habitatges màxims: els existents (3 / 3 / 1 / 1)

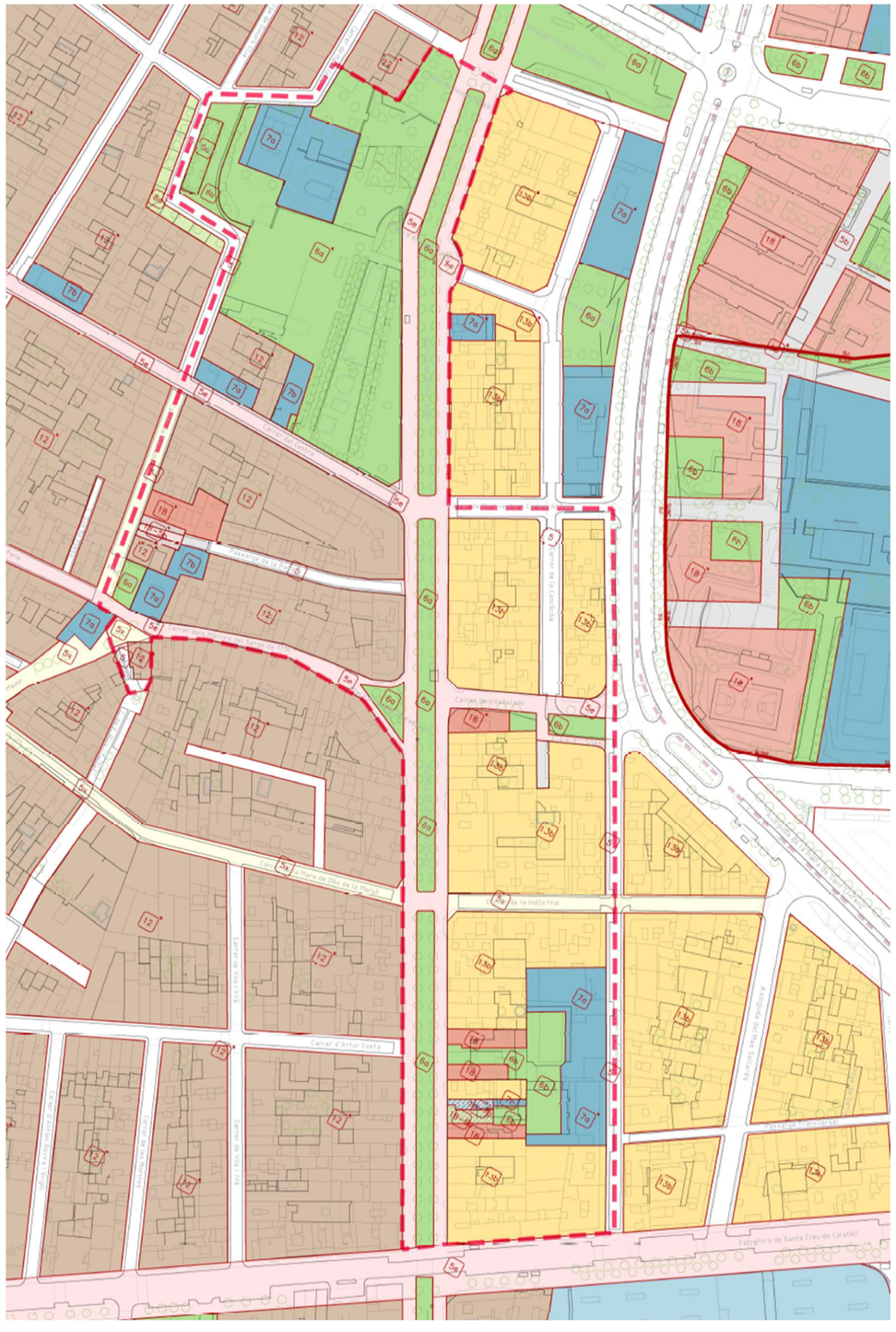
Adreça	Ref. Cadastral	Prop.	Any	Sup. Sòl	Sup. construïda	Hab.	Qual. vigent	Sostre vigent	Qual. proposta	Sostre proposat
c/ Salvador Lluch, 24	6734504DF1763D	privat	1942	148 m²s	279 m²st	3	7b	0 m²st	12	279 m²st
c/ Salvador Lluch, 26	6734505DF1763D	privat	1971	145 m²s	384 m²st	3	7b	0 m²st	12	384 m²st
c/ Salvador Lluch, 28	6734506DF1763D	privat	1957	323 m²s	370 m²st	1	7b	0 m²st	12	323 m²s
c/ Centre, 4	6734502DF1763D	privat	1970	304 m²s	450 m²st	1	7b	0 m²st	12	450 m²st
TOTAL					**1.483 m²st**	**8**				**1.483 m²st**

7.5 Qualificació del sòl resultant

Amb la implementació de totes les propostes urbanístiques plantejades la qualificació del sòl resultant comporta una millora qualitativa i quantitativa.

En termes quantitatius, s'adjunta el quadre comparatiu de la qualificació del sòl vigent i la proposada.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	**VIGENT**			**PROPOSTA**			***diferència***	
	62.764 m²s			**62.764 m²s**				
Zona	**25.623**	**m²s**	***41%***	**26.627**	**m²s**	***42%***	***+1.004***	***1,6%***
clau 12 Nucli antic	8.752	m²s	*14%*	9.371	m²s	*14,9%*	*+619*	
clau 13b Densificació urbana semi-intensiva	16.871	m²s	*27%*	15.346	m²s	*24,5%*	*-1.525*	
clau 18* Ordenació volumetria específica				1.484	m²s	*2,4%*	*+1.484*	
clau 18/5b Volumetria específica amb carrer cívic en PB				77	m²s	*0,1%*	*+77*	
clau 18/6b Volumetria específica amb zona verda en PB				130	m²s	*0,2%*	*+130*	
clau 18/7b Volumetria específica amb equipament en PB				219	m²s	*0,4%*	*+219*	
Sistemes	**37.141**	**m²s**	***59%***	**36.137**	**m²s**	***57,6%***	***-1.004***	***-1,6%***
Sistema viari	**16.197**	**m²s**	*26%*	**14.596**	**m²s**	*23,3%*	***-1.601***	***-2,6%***
clau 5 Sistema viari general	4.702	m²s	*7%*	4.041	m²s	*6,4%*	*-661*	
clau 5e Sistema viari subclau eix d'activitat local	10.148	m²s	*16%*	9.401	m²s	*15,0%*	*-747*	
clau 5x Sistema viari subclau xarxa d'activitat local	1.347	m²s	*2%*	1.154	m²s	*1,8%*	*-193*	
Sistema d'espai lliure	**16.127**	**m²s**	***26%***	**16.717**	**m²s**	*26,6%*	***+590***	***0,9%***
clau 6a Parc i jardí local existent	16.127	m²s	*26%*	14.574	m²s	*23,2%*	*-1.553*	
clau 6b Parc i jardí local de nova creació				2.143	m²s	*3,4%*	*+2.143*	
Sistema d'equipament	**4.817**	**m²s**	***8%***	**4.824**	**m²s**	*7,7%*	***+7***	***0,0%***
clau 7a Equipament comunitari existent	3.360	m²s	*5%*	4.265	m²s	*6,8%*	*+905*	
clau 7b Equipament comunitari de nova creació	1.457	m²s	*2%*	559	m²s	*0,9%*	*-898*	



7.6 Usos admesos

En la zona subjecta a volumetria específica s'admeten únicament els usos següents com a compatibles al residencial:

- 1r. Habitatge. S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar.
- 2n. Residencial. S'admet tal com queda definit a l'article 277 de les NU de PGM i sens perjudici de les disposicions municipals d'aplicació en cada cas.
- 3r. Comercial. S'admet tal com queda definit a l'article 278 de les NU de PGM i sens perjudici de les disposicions municipals d'aplicació en cada cas.
- 4t. Sanitari. S'admet tal com queda definit a l'article 281 de les NU de PGM i sens perjudici de les disposicions municipals d'aplicació en cada cas.
- 8è. Oficines. S'admet tal com queda definit a l'article 279 de les NU de PGM i sens perjudici de les disposicions municipals d'aplicació en cada cas.

7.7 Recomanacions respecte els nous espais públics i equipaments

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

- 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.

EQUIPAMENTS

- L'accés en transport públic no hauria de suposar un recorregut a peu superior a 10 minuts (uns 600 m per mobilitats normatives i uns 300 m per altres col·lectius). Sempre que sigui possible, aquestes parades de transport públic disposaran de marquesines i/o elements de protecció, amb vidres o material transparent per evitar sensació d'inseguretat.

- El disseny de serveis i/o vestidors incorporaran criteris d'igualtat i perspectiva de gènere

- Els usos de l'equipament s'assignaran tenint en compte les necessitats dels diferents grups d'edat i gènere

- S'incorporaran espais per a infants, quan escaigui.

- Quan es creïn nous equipaments o se'n modifiqui el nom, s'ampliarà el nomenclàtor amb noms de dones, donant-los visibilitat i reconeixement.

7.8 Quadres de superfícies

SOSTRE EDIFICABLE	VIGENT	PROPOSTA	*diferència*
A) Reordenació urbana de les unitats	6.076 m²st	6.076 m²st	*+0*
B) Parcel·les desafectades de sistema	-	2.346 m²st	*+2.346*
C) Resta de l'àmbit	72.681 m²st	70.829 m²st	*-1.852*
TOTAL DEL SOSTRE DE L'ÀMBIT (A+B+C)	78.757 m²st	79.251 m²st	*+494* *0,6%*

A) Reordenació urbana de les unitats	**VIGENT**		**PROPOSTA**		***diferència***
	6.076,00 m²st		**6.076,00 m²st**		***+0***
sostre residencial	**5.093,00 m²st**	***84%***	**4.332,00 m²st**	***71%***	***-761***
unitat A	1.219,00 m²st	*20%*	570,00 m²st	*9%*	*-649*
unitat B - PRIVADA	864,00 m²st	*14%*	677,00 m²st	*11%*	*-187*
unitat C - PRIVADA	1.479,00 m²st	*24%*	1.479,00 m²st	*24%*	*+0*
unitat D	- m²st	*0%*	754,00 m²st	*12%*	*+754*
unitat E	1.233,00 m²st	*20%*	852,00 m²st	*14%*	*-381*
unitat F (EQUIPAMENT)	-		-		
(proposta qualificació viària passatge Viladecans)	298,000 m²st	*5%*	-		
sostre d'activitat	**983,00 m²st**	***16%***	**1.744,00 m²st**	***29%***	***+761***
unitat A	269,00 m²st	*4%*	270,00 m²st	*4%*	*+1*
unitat B - PRIVADA	215,00 m²st	*4%*	402,00 m²st	*7%*	*+187*
unitat C - PRIVADA	324,00 m²st	*5%*	324,00 m²st	*5%*	*+0*
unitat D	- m²st	*0%*	240,00 m²st	*4%*	*+240*
unitat E	127,00 m²st	*2%*	508,00 m²st	*8%*	*+381*
unitat F (EQUIPAMENT)	-		-		
qualificació viària passatge Viladecans	48,00 m²st	*1%*	-		

B) Parcel·les desafectades de sistema	VIGENT	PROPOSTA	*diferència*
	-	**2.346 m²st**	***+2.346***
sostre residencial	**m²st**	**2.009 m²st**	*+2.009*
PLAÇA MAJOR 2	- m²st	347 m²st	
MÀRTIRS SETGE 1714, 33	- m²st	164 m²st	
MÀRTIRS SETGE 1714, 35	- m²st	62 m²st	
C/ SALVADOR LLUCH, 24	- m²st	279 m²st	
C/ SALVADOR LLUCH, 26	- m²st	384 m²st	
C/ SALVADOR LLUCH, 28	- m²st	323 m²st	
C/ DEL CENTRE, 4	- m²st	450 m²st	
comercial	**- m²st**	**337 m²st**	*+337*
PLAÇA MAJOR 2	- m²st	189 m²st	
MÀRTIRS SETGE 1714, 35	- m²st	86 m²st	
MÀRTIRS SETGE 1714, 33	- m²st	62 m²st	
C/ SALVADOR LLUCH, 24	- m²st	- m²st	
C/ SALVADOR LLUCH, 26	- m²st	- m²st	
C/ SALVADOR LLUCH, 28	- m²st	- m²st	
C/ DEL CENTRE X	- m²st	- m²st	

C) Resta de l'àmbit	VIGENT	PROPOSTA	*diferència*
	72.681 m²st	**70.829 m²st**	***-1.852***
clau 12 - nucli antic	**18.168 m²st**	**18.168 m²st**	*+0*
B+4	6.395 m²st	6.395 m²st	
B+2	5.949 m²st	5.949 m²st	
B+1	5.824 m²st	5.824 m²st	
clau 13b - densificació urbana semi-intensiva	**54.513 m²st**	**52.661 m²st**	*-1.852*
B+4	39.545 m²st	36.245 m²st	
B+2	11.295 m²st	11.958 m²st	
B+2	-	690 m²st	
B	3.673 m²st	3.768 m²st	

HABITATGES POTENCIALS	VIGENT	PROPOSTA	*diferència*
A) Reordenació urbana de les unitats	**47 hab.**	**55 hab.**	***+8***
unitat A	10 hab. *21%*	8 hab. *15%*	*-2*
unitat B - PRIVADA	8 hab. *17%*	9 hab. *16%*	*+1*
unitat C - PRIVADA	13 hab. *28%*	16 hab. *29%*	*+3*
unitat D	- hab. *0%*	10 hab. *18%*	*+10*
unitat E	13 hab. *28%*	12 hab. *22%*	*-1*
qualificació viària passatge Viladecans	3 hab. *6%*	- hab	
B) Parcel·les desafectades de sistema	**- hab.**	**14 hab.**	***+14***
PLAÇA MAJOR 2	- hab.	4 hab.	*+4*
MÀRTIRS SETGE 1714, 33	- hab.	1 hab.	*+1*
MÀRTIRS SETGE 1714, 35	- hab.	1 hab.	*+1*
C/ SALVADOR LLUCH, 24	- hab.	3 hab.	*+3*
C/ SALVADOR LLUCH, 26	- hab.	3 hab.	*+3*
C/ SALVADOR LLUCH, 28	- hab.	1 hab.	*+1*
C/ DEL CENTRE, 4	- hab.	1 hab.	*+1*
C) Resta de l'àmbit	**727 hab.**	**708 hab.**	***-19***
clau 12 - nucli antic	182 hab.	182 hab.	*+0*
clau 13b - densificació urbana semi-intensiva	545 hab.	527 hab.	*-19*
TOTAL HABITATGES DE L'ÀMBIT (A+B+C)	**774 hab.**	**777 hab.**	***+3*** ***0,5%***

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.

8.2 Definició de les mesures i actuacions

Aprovació inicial i exposició al públic

Amb l'aprovació inicial de la MPGM, l'Ajuntament exposarà 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.

Presentació d'al·legacions i informes sectorials

Finalitzat el període d'exposició pública del document aprovat inicialment, es procedirà a elaborar l'informe tècnic i jurídic de les al·legacions presentades, per part de l'equip redactor, informe que contindrà una proposta valorada d'acceptació, acceptació parcial o denegació, que haurà de ser resolta pels òrgans municipals competents. També s'informaran els informes rebuts de les distintes administracions públiques consultades, especificant la manera com s'incorporaran les determinacions corresponents.

Informe d'al·legacions

L'informe a les al·legacions i la resolució municipal, així com els informes sectorials i les modificacions derivades d'uns i altres, s'inclouran com a document de la MPGM. El document refós amb la incorporació del resultat de la informació pública constituirà la proposta d'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 anirà acompanyat d'una memòria de la participació on hi figuraran el registre de totes les mesures i accions concretes de participació (al·legacions, altres consultes, etc.).

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:

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
Volum VII. ESTUDI AVALUACIÓ VIABILITAT ECONOMICA I INFORME SOSTENBILITAT ECONÒMICA
ANNEX. ESTRUCTURA I TITULARITAT DE LA PROPIETAT

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 de la present MPGM 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.

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

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

El Pla local d'habitatge de Gavà és de l'any 2021, i determina uns reptes en base a una extensa diagnosi realitzada:

- Desenvolupar el planejament vigent al servei de l'àrea metropolitana i del municipi
- Generar habitatge assequible distribuït pel municipi
- Adquirir capacitat de gestió del parc assequible i social
- Acompanyar la rehabilitació dels entorns envellits
- Atendre i prevenir la pèrdua de l'habitatge
- Facilitar el manteniment de les persones residents al casc urbà

Complementàriament en relació als eixos i les línies d'actuació estableix el següent:

- A. Prevenir el risc de pèrdua de l'habitatge i de la població
- B. Millorar els habitatges existents
- C. Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
- D. Gestionar el parc d'habitatge assequible i social
- E. Reforçar la política municipal d'habitatge

En relació a ampliar el parc d'habitatge assequible i social (eix C) establia que cal generar habitatge en sòl urbà consolidat (C.1.2).

El Pla General Metropolità, aprovat l'any 1975, establia una limitació del nombre màxim d'habitatges que es poden construir per parcel·la a les diferents zones edificables.

Aquestes limitacions es van realitzar en base als estàndards de tipus de família i l'estructura de la població de fa 47 anys. Tanmateix, tant l'estructura de la població com l'estructura familiar i per tant de les llars han variat molt en aquest temps.

Els estàndards familiars en base els quals es va redactar el PGM es basaven en habitatges familiars conformats per un matrimoni amb 2 o més fills. I per tant, els habitatges havien de tenir unes dimensions adequades a les dimensions de les llars.

La memòria del Pla Director Urbanístic Metropolità explica que entre el 1981 i el 2020 la grandària mitjana de les llars catalanes va davallar de les 3,30 a les 2,50 persones. Ressaltant que el nombre de llars on només viu una persona va passar de ser inferior al 10% a representar gairebé el 26%, i les llars on viuen dues persones van passar del 23 al 31,5%. Aquesta dinàmica es manté a l'àrea metropolitana.

A Gavà, aquesta tendència és molt coincident i al llarg de les darreres dècades també s'han generat canvis importants en la distribució de les llars segons la seva estructura. Així, des de 1991, s'ha produït una forta reducció de les llars conformades per una parella amb fills en combinació amb un augment significatiu de les llars unipersonals i monoparentals. Al municipi s'ha passat d'una estructura conformada majoritàriament per llars formades per parelles i parelles amb fills (79,5%) a una composició molt més heterogènia amb un major pes de les llars de menor dimensió.

D'acord amb les dades estadístiques relatives a les llars i els habitatges de Gavà l'any 2021 es pot afirmar el següent:

- La mitjana de les llars ha disminuït fins 2,65 persones per habitatge
- Els habitatges de 1, 2 i 3 persones suposen el 74% dels habitatges.
- La meitat dels habitatges de Gavà tenen una superfície útil d'entre 61 i 90 m2
- El nombre d'habitatges de superfície inferior a 60 m2 útils se situa entorn del 20%.

Per tant, unes de les conclusions d'aquest anàlisi és que cal augmentar el nombre d'habitatges de dimensions més reduïdes per tal de donar resposta a les noves necessitats habitacionals derivades de les noves dinàmiques familiars i de les llars. Per fer-ho caldria incrementar la densitat. Es tracta de permetre una oferta d'habitatge més adequada a la demanda tant per la superfície i tipologia com per seu preu més assequible.

Així doncs, el petit increment de densitat que es proposa en les unitats de projecte, on es reordenen els paràmetres vigents, ve donada per la necessitat de donar compliment al mandat del Pla local d'habitatge del 2021 que va detectar la necessitat de generar habitatge en sòl urbà consolidat. D'aquesta manera, s'adapta aquesta oferta d'habitatges a les necessitats actuals de la societat, en la que han canviat les estructures de les llars disminuint la seva dimensió, pel que calen més habitatges però de menors dimensions.

9.6 Justificació del compliment de l'article 99 i 100 del TRLU

Aquesta MPGM compleix els requeriments dels articles 99 i 100 del TRLUC.

Es compleixen els requeriments legals pel que fa a l'increment de sostre edificable, estrictament vinculat a la desafectació de finques privades que estaven edificades molt abans de que es generés l'afectació per un sistema públic que ja no és necessari en aquest punt. La proposta de planejament genera un increment de zones verdes que garanteix els requeriments d'estàndards mínims exigibles.

També compleix les determinacions legals respecte al lleuger increment en la densitat d'habitatges dins de les unitats de projecte proposades, amb un total nous de vuit habitatges en relació als 774 habitatges potencials segons els planejament vigent en l'àmbit d'aquesta MPGM. Així, tal i com determina l'article 100.2 del TRLUC, caldrà preveure una reserva complementària per a sistemes d'espais lliures i equipaments de, com a mínim, 10 m2sòl per cada nou habitatge. També caldrà preveure la cessió del 10% de l'increment d'aprofitament. Aquesta reserva complementària així com la cessió del 10% d'increment d'aprofitament es pot substituir per l'equivalent econòmic en el moment de concedir la llicència urbanística. En aquest sentit, l'Ajuntament podrà redactar un document que estableixi els costos econòmics substitutoris de la cessió de les zones verdes i el 10% d'aprofitament.

9.7 Compliment dels estàndards d'espais lliures i equipaments

S'adjunta el càlcul dels estàndards mínims d'espais lliures i equipaments corresponent es resumeix en el quadre següent:

Càlcul estàndards mínims	Ràtio mínima	Increment sostre o habitatges	Càlcul estàndard mínim
En relació a la desafectació de parcel·les (sostre existent reconegut)	20 m2s zv / 100 m2st	2.346 m2st	469 m2s zv
Per increment de densitat en les unitats de reordenació	10 m2s zv / 1 hab	8 habitatges	80 m2s zv
SUPERFÍCIE DE ZONES VERDES			**549 m2s zv**

Balanç de zones verdes de la MPGM	Superfície espais lliures vigent	Superfície espais lliures proposats	increment de zones verdes proposat	*Escreix entre proposta i estàndard mínim*
SUPERFÍCIE DE ZONES VERDES	**16.127 m2s zv**	**16.717 m2s zv**	**+ 590 m2s zv**	***+41 m2s zv***

La superfície d'espais lliures proposada és de 16.717 m2s, que comporta un increment de 590 m2s que representen 41 m2s addicionals respecte els estàndards mínims exigibles legalment.

Es demostra doncs que es dona compliment als estàndards d'espais lliures i equipaments i que per tant, la proposta és correcta des de l'òptica dels supòsits recollits en els apartats 100.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

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

No s'estableix cap reducció, ni quantitativa, ni de funcionalitat, pel que fa a la superfície dels sistemes d'espais lliures i equipaments esportius.

Addicionalment, la present MPGM contempla un escreix de sistema de parcs urbans de 4.543 m2.

La proposta de la present MPGM garanteix el manteniment del còmput total de les reserves de sistemes d'equipament, amb un lleuger escreix de + 14 m^2s de sistema d'equipament en sòls classificats de sòl urbà, tal com es pot observar en el quadre comparatiu de l'apartat 7.5.

Respecte els equipaments esportius, cal tenir en compte que no existeix cap equipament d'aquestes característiques dins de l'àmbit de la present MPGM. La proposta de planejament no delimita cap nou equipament esportiu.

9.9 Adequació urbanística a la perspectiva de gènere i igualtat

Els Ajuntaments han de tenir en compte en el disseny de la ciutat i en la seva política urbana la perspectiva de gènere. La incorporació de la perspectiva de gènere és una obligació legal que es troba recollida a la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, d'àmbit estatal, i la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, en l'àmbit de Catalunya i que es fonamenta en el fet que, malgrat no sigui previst o desitjat, els plans i les polítiques públiques dutes a terme per les administracions públiques tenen un impacte diferent entre homes i dones.

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.

Es pot concloure que aquesta modificació permetrà una ciutat més diversa, mixta, accessible i segura. Per tant, es pot concloure que la modificació tindrà un impacte positiu sobre el gènere.

10. GESTIÓ, DESENVOLUPAMENT I AGENDA DEL PLA

Es preveu el desenvolupament de la proposta considerant la minimització del cost per a l'Administració, la cerca de l'acord amb les persones propietàries afectades i el compliment de legalitat urbanística.

Els increments d'aprofitament que resulten del lleu increment de densitat habitatges ha de permetre fer front a l'execució del àmbit. Així ho justifica l'estudi econòmic que s'adjunta en el volum VII.

La gestió urbanística de l'àmbit serà integrada, mitjançant polígons d'actuació urbanística. En concret, es proposa la delimitació de 2 Polígons d'Actuació Urbanística, tal com queden delimitats en el plànol o.05.

La proposta no inclou en aquesta delimitació els sòls municipals, facilitant la gestió i desenvolupament. Així, els sòls públics actuals no s'inclouen en cap polígon de gestió, ja que no ha de participar en l'eventual equilibri de beneficis i càrregues. D'aquesta manera s'ha comptabilitzat en l'Estudi de Viabilitat Econòmica que es troba en el volum VII.

Es preveu la gestió urbanística dels Polígons d'Actuació mitjançant sistema de reparcel·lació en la modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA.

Els drets urbanístics del polígon es repartiran, d'acord amb la legislació vigent, proporcionalment amb la superfície aportada per cadascuna de les persones propietàries afectades. Aquesta superfície defineix la participació al polígon en base a les parcel·les amb títols de propietat que donin dret a aprofitaments urbanístics.

Les obligacions que assumiran els propietaris afectats seran les següents:

- Seran de cessió obligatòria i gratuïta i lliures de càrregues els sistemes corresponents amb les següents qualificacions: claus 5, 5e, 5x i 5b: sistema viari; claus 6a, 6b: sistema de parc urbà; clau 7a, 7b: sistema d'equipaments.

- La urbanització de la unitat d'actuació, així com aquells els elements perimetrals necessaris per al correcte funcionament de la mobilitat i dels serveis urbanístics de l'àmbit en qüestió.

- Les indemnitzacions que haguessin d'afrontar

- El 10% de cessió de l'increment d'aprofitament urbanístic que es produeixi amb la proposta en relació amb l'aprofitament vigent, d'acord amb la legislació vigent.

Les característiques urbanístiques resultants d'aquesta delimitació són les que es detallen a continuació.

PAU 1. Rambla Joaquim Vayreda, 36 - UNITAT DE PROJECTE B

Aquest polígon d'actuació inclou una única parcel·la, que es reordena per tal d'ampliar el passatge que queda definit amb la Unitat de projecte A, de titularitat municipal.

A nivell de paràmetres urbanístics, la proposta manté el sostre potencial del planejament vigent, precisant els usos d'activitat en planta baixa i la resta com a residencials. Pel que fa a la densitat, es proposa una densitat major, raonable i factible tècnicament, per tal de generar un petit increment d'aprofitament que pugui assumir les càrregues d'urbanització i cessió de la petita zona verda que es genera: la densitat passa d'un habitatge cada 100 m^2st previstos al planejament vigent a un habitatge cada 75 m^2st, quedant com a nombre màxim d'habitatges 9.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	**358**	**m^2s**	***100%***
Zones	**296**	**m^2s**	***83%***
clau 18 - ordenació volumetria específica	296	m^2s	
Sistemes	**62**	**m^2s**	***17%***
clau 6b - parc i jardí local de nova creació	62	m^2s	*17%*

SOSTRE EDIFICABLE	**1.079**	**m^2st**	**100%**
sostre residencial	677	m^2st	62,7%
altres usos en planta baixa i altell	402	m^2st	37,3%

HABITATGES	**Nombre màxim**	**9**	**hab**
Superfície mitjana dels habitatges	(inclosos espais comuns)	75	m^2st/hab

Es preveu el termini d'execució en 5 anys des de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament.

La urbanització dels espais clau 6b podrà incorporar-se, com a projecte independent, en el tràmit de la corresponent llicència, ja que l'execució serà simultània a l'edificació.

La cessió de zona verda es farà amb finca independent, no inclosa en cap divisió en propietat horitzontal, tractant-se d'espais estructuralment independents.

PAU 2. Rambla Joaquim Vayreda, 26, 28 i 30 – UNITAT DE PROJECTE C

Aquest segon polígon d'actuació inclou dues parcel·les cadastrals, que es reordenen per tal de generar un segon passatge públic cap al pati de la Casa de les Famílies, així com un petit local d'equipament públic per tal de garantir una activitat més dotacional fent front al passatge, complementari a l'altre front que es genera d'activitat més de tipus comercial o altres usos, tal i com queda definit amb la Unitat de projecte C.

A nivell de paràmetres urbanístics, la proposta manté el sostre potencial del planejament vigent, precisant els usos d'activitat en planta baixa i la resta com a residencials. Pel que fa a la densitat, es proposa una densitat major, raonable i factible tècnicament, per tal de generar un petit increment d'aprofitament que pugui assumir les càrregues d'urbanització i cessió de la petita zona verda que es genera: la densitat passa d'un habitatge cada 100 m^2st previstos al planejament vigent a un habitatge cada 90 m^2st, quedant com a nombre màxim d'habitatges 16.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	**613**	**m^2s**	***100%***
Zones	**442**	**m^2s**	***72%***
clau 18 - ordenació volumetria específica	223	m^2s	*36%*
clau 18/7b - ordenació volumetria específica amb equipament en PB	89	m^2s	*15%*
clau 18/6b - ordenació volumetria específica amb zona verda en PB	130	m^2s	*21%*
Sistemes	**171**	**m^2s**	***28%***
clau 6b - parc i jardí local de nova creació	120	m^2s	*20%*
clau 7b - equipament comunitari de nova creació	51	m^2s	*8%*

SOSTRE EDIFICABLE	**1.803**	**m^2st**	**100%**
sostre residencial	1.479	m^2st	82,0%
altres usos en planta baixa i altell	324	m^2st	18,0%
Sostre no computable d'equipament en PB	139	m^2s	

HABITATGES	**Nombre màxim**	**16**	**hab**
Superfície mitjana dels habitatges	(inclosos espais comuns)	90	m^2st/hab

Es preveu el termini d'execució en 5 anys des de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament.

La urbanització dels espais clau 6b podrà incorporar-se, com a projecte independent, en el tràmit de la corresponent llicència, ja que l'execució serà simultània a l'edificació.

Les cessions d'equipament i zona verda es faran amb finques independents, no incloses en cap divisió en propietat horitzontal, tractant-se d'espais estructuralment independents. La construcció de l'equipament anirà càrrec de l'Ajuntament.

11. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Aquesta MPGM garanteix la viabilitat econòmica de les actuacions proposades, així com la sostenibilitat econòmica.

En aquest sentit, s'incorpora en el Volum VI d'aquesta modificació l'Estudi de viabilitat econòmica del planejament que analitza la viabilitat econòmica de la modificació pel promotor públic i privat, i l'Informe de sostenibilitat econòmica que analitza l'impacte de la modificació sobre les finances municipals pel que fa al manteniment de les noves zones verdes.

12. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

L'article 118 punt 4 del RLUC, que regula les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament, estableix:

> *"Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. (...) També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent."*

Segons disposa l'article 71 del mateix RLUC:

> *"La documentació del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat."*

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, estableix en l'article 3.1, relatiu a l'àmbit d'aplicació, el següent:

> *"Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:*
>
> *a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
>
> *b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
>
> *c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats."*

El present instrument de modificació puntual de PGOU no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable pel que no cal que incorpori estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

13. CANVI CLIMÀTIC

La Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del Canvi Climàtic, determina que s'han de prendre mesures encaminades a la mitigació dels efectes i l'adaptació al canvi climàtic. Al seu article 27 determina que les mesures que s'adoptin en matèria d'urbanisme i d'habitatge han d'anar encaminades a l'adaptació de la normativa urbanística i ambiental

per tal que les figures de nous planejaments urbanístics incorporin una anàlisi quantitativa i una valoració descriptiva de l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte hivernacle i dels impactes del canvi climàtic sobre el nou planejament, així com les mesures per a mitigar-lo i adaptar-s'hi. Aquesta anàlisi ha d'incloure les emissions vinculades a la mobilitat generada, als consums energètics del cicle de l'aigua i dels residus, i als consums energètics dels usos residencials i terciaris.

Aquesta modificació reordena els sistemes públics i alguns sòls de zona ubicats en punts estratègics, sense generar un increment de sostre edificable. Únicament preveu un mínim increment de densitat en aquests punts per tal de donar resposta a les noves configuracions d'habitatge demandades i a garantir la viabilitat econòmica de l'operació. També desafecte uns petits grups de cases totalment consolidades, algunes d'elles amb valor patrimonial i molt precedents a l'aparició de l'afectació de sistemes que les ha deixat molt temps en una situació d'incertesa, quan ara es veu que aquests sistemes poden reubicar-se en altres punts més adients mitjançant aquesta MPGM. Així, la proposta de planejament no implica un augment de sostre residencial respecte el previst pel planejament anterior.

Tenint en compte la finalitat de la MPGM, es pot considerar que les mesures per a mitigar i adaptar el canvi climàtic s'hauran de justificar, en tot cas, en el projecte tècnic que s'elabori per a l'execució de les obres de construcció. Per tant, l'afectació al canvi climàtic es concretarà en el moment de la definició dels diferents projectes d'edificació.

14. AVALUACIÓ AMBIENTAL

L'article 118 punt 4 del RLUC, que regula les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament, estableix:

> *"Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. "(...)*
> Per el contingut de la present modificació s'entén que no es considera necessari l'informe ambiental, al no existir una repercussió ambiental.

La modificació puntual no implica variacions fonamentals de les estratègies, directrius, propostes o de la cronologia del planejament vigent.

En conseqüència, d'acord amb el paràgraf segon de la lletra c) de l'apartat 6 de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 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, la present modificació no està subjecta a avaluació ambiental estratègica.

Volum III. NORMATIVA

TITOL I – DISPOSICIONS GENERALS 2

Article 1. Àmbit
Article 2. Marc legal de referència
Article 3. Contingut documental

TÍTOL II – RÈGIM DEL SÒL 2

Article 4. Classificació del sòl
Article 5. Qualificació del sòl

TÍTOL III – PARÀMETRES URBANÍSTICS 3

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DELS SISTEMES
Article 6. Sistema viari (claus 5, 5e, 5x)
Article 7. Sistema de parc i jardí urbà
Article 8. Sistema d'equipament (clau 7a, 7b)

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE LES ZONES
Article 9. Paràmetres generals de les ordenacions en volumetria específica
Article 10. Unitat mínima de projecte
Article 11. Condicions de parcel·lació de la clau 18
Article 12. Edificabilitat detallada – clau 18
Article 13. Condicions d'edificació comuns a la clau 18
Article 14. Concreció de l'ordenació dels volums
Article 15. Paràmetres de l'ordenació en volumetria amb configuració flexible
Article 16. Condicions d'us

TÍTOL V – GESTIÓ URBANÍSTICA 7

Article 17. Gestió urbanística integrada
Article 18. Polígons d'actuació Urbanística
Article 19. Urbanització

TÍTOL VI – PLA D'ETAPES 8

Article 20. Pla d'etapes

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 8

DISPOSICIÓ FINAL 8

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 62.764 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 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. MEMÒRIA SOCIAL

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

   Volum VII. DOCUMENTACIÓ ECONÒMICA

   ANNEX. ESTRUCTURA I TITULARITAT DE LA PROPIETAT

2. Tenen caràcter normatiu:
   - Normes urbanístiques.
   - Els plànols d'ordenació següents:
     - o.01 Qualificació del sòl
     - o.02 Qualificació del sòl modificada
     - o.03 Actuacions proposades
     - o.04 Ordenació de l'edificació
     - o.05 Gestió
     - sèrie o.06 Fitxes normatives de les unitats de projecte

TÍTOL II. RÈGIM DEL SÒL

Article 4. Classificació del sòl

Aquesta Modificació Puntual de PGM classifica els sòls com:

QUADRE CLASSIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA	
Sòl urbà consolidat	61.793 m2s
Sòl urbà no consolidat -> PAUs	971 m2s
TOTAL MPGM	**62.764 m2s**

Article 5. 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 existents (clau 6a)
      - Sistema de parcs i jardins locals de nova creació de caràcter local (clau 6b)
      - Sistema d'equipaments comunitari existents (clau 7a)
      - Sistema d'equipaments comunitari de nova creació (clau 7b)

   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)
- Zona subjecta a ordenació volumètrica amb vialitat cívica en planta baixa (clau 18/5b)
- Zona subjecta a ordenació volumètrica amb zona verda en planta baixa (clau 18/6b)
- Zona subjecta a ordenació volumètrica amb equipament en planta baixa (clau 18/7b)

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**		
	62.764	**m²s**	
Zona	**26.627**	**m²s**	***43%***
clau 12 - nucli antic	9.371	m²s	*14,9%*
clau 13b - densificació urbana semi-intensiva	15.346	m²s	*24,5%*
clau 18 - ordenació volumetria específica	1.484	m²s	*2,4%*
clau 18/5b - volumetria específica amb carrer cívic en PB	77	m²s	*0,1%*
clau 18/6b - volumetria específica amb zona verda en PB	130	m²s	*0,2%*
clau 18/7b - volumetria específica amb equipament en PB	219	m²s	*0,4%*
Sistemes	**35.137**	**m²s**	***57,6%***
Sistema viari	**14.596**	**m²s**	*23,3%*
clau 5 - sistema viari general	4.041	m²s	*6,4%*
clau 5e - sistema viari subclau eix d'activitat local	9.401	m²s	*15,0%*
clau 5x - sistema viari subclau xarxa d'activitat local	1.154	m²s	*1,8%*
Sistema d'espai lliure	**16.717**	**m²s**	*26,6%*
clau 6a - parc i jardí local existent	14.574	m²s	*23,2%*
clau 6b - parc i jardí local de nova creació	2.143	m²s	*3,4%*
Sistema d'equipament	**4.824**	**m²s**	*7,7%*
clau 7a - equipament comunitari existent	4.265	m²s	*6,8%*
clau 7b - equipament comunitari de nova creació	559	m²s	*0,9%*

TÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 6. Sistema viari (claus 5, 5e, 5x)

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 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 desacceleres, 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 parc i jardí urbà

1. El Pla qualifica de parcs i jardins de caràcter local alguns espais potencialment verds adjacents a les noves edificacions, amb un caràcter social, que comptaran amb espais de trobada, descans, enjardinament, espais d'esbarjo i joc.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6b i comprèn els nous espais lliures d'aquesta MGPM.

2. L'obtenció, finançament, l'ús, la urbanització i la conservació dels parcs i jardins urbans es regeix per les determinacions que estableix aquesta Modificació puntual i per les condicions regulades a la Secció 2a del Capítol tercer del Títol III de les NNUU del Pla General Metropolità.

3. Les finques de cessió obligatòria i gratuïta que deriven d'aquest planejament seran finques independents no subjectes a cap règim de propietat horitzontal.

4. Per tal de controlar la gestió de l'escorrentia superficial, caldrà que el tractament dels tots els nous espais verds (clau 6b) incorporin àrees específiques per a la infiltració de l'aigua de pluja i mantinguin la màxima superfície possible de sòls permeables. En la mesura del possible, caldrà incorporar SUDs (sistemes urbans de drenatge sostenible) en la urbanització – reurbanització d'aquests espais.

5. El tractament vegetal buscarà estructures complexes sense que això impedeixi la intensitat d'ús que sigui necessària en funció de l'àmbit on s'ubiqui.

6. Els nous espais verds hauran de preveure el pas dels serveis urbanístics mínim imprescindible (aigua, gas, electricitat, clavegueram, enllumenat, xarxes de telefonia) només allà on siguin pertinents i necessaris. També determinarà la conveniència tècnica, sobre les franges d'accés de vianants a les edificacions privades, de preveure el pas de serveis necessaris perquè les parcel·les que hi donin front assoleixin la condició de solar d'acord amb l'article 29 del TRLUC. El posicionament dels serveis serà soterrat i s'ajustarà als requeriments normatius de l'ajuntament de Gavà.

7. En la urbanització del sistema de parc urbà s'incorporaran, en la mesura del possible, criteris d'igualtat:

    a. Els parcs i places estaran dotats de llocs d'ombra, amb arbrat, si és possible. Les àrees de trobada i relació disposaran, en qualsevol cas, d'elements per donar zones d'ombra.

    b. Es tindrà en compte l'orientació de la plaça respecte al sol per ubicar correctament les àrees de repòs i la situació dels bancs.

    c. Es procurarà que les àrees de repòs no estiguin al costat d'una via de trànsit rodat. La disposició del mobiliari urbà evitarà la percepció d´inseguretat i facilitarà la vigilància informal del joc infantil.

    d. Els bancs estan ubicats de manera que permeten posar cadires de rodes o cotxets d'infants als costats.

    e. Els itineraris pavimentats permeten travessar el parc o plaça en temps de pluja ja que disposen de paviment antilliscant.

    f. Els jocs per a la mainada estaran agrupats en àrees protegides amb tanques baixes que impedeixen l'entrada de gossos.

    g. S'habilitaran, si s'escau, àrees protegides, separades i tancades per als gossos, de dimensions suficients i degudament dotades de sistemes de recollida d'excrements i papereres.

    h. Les àrees d'activitats i jocs per a persones adultes i grans, com bitlles, botxes o mobiliari per fer exercici, estaran situades a prop de les de la mainada.

    i. Els parcs i les places hauran d'estar dotades amb prou il·luminació nocturna, amb llums compatibles amb els arbres i altra vegetació.

    j. Els espais verds no restaran visibilitat, evitant potenciar la sensació d'inseguretat.

    k. S'evitarà la creació de desnivells que dificultin la visibilitat dels recorreguts, tant per l'orientació com per a la sensació d'inseguretat

    l. Si es generen 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.

    m. Quan es creïn nous espais públics urbans, s'ampliarà el nomenclàtor amb noms de dones, donant- los visibilitat i reconeixement.

Article 8. Sistema d'equipament (clau 7a, 7b)

1. S'identifica en el plànol d'ordenació o.1.2a i o.1.2b amb la clau 7b i comprèn els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic i social en aquesta MPGM.

2. El sòl qualificat d'equipament 7b serà de titularitat pública, sense perjudici de la fórmula que s'estableixi per la seva gestió d'entre les previstes a la vigent legislació de règim local.

3. Les finques de cessió obligatòria i gratuïta que deriven d'aquest planejament seran finques independents no subjectes a cap règim de propietat horitzontal.

4. En el desenvolupament i concreció del sistema d'equipaments s'incorporaran, en la mesura del possible, criteris d'igualtat:

    a. L'accés en transport públic no hauria de suposar un recorregut a peu superior a 10 minuts (uns 600 m per mobilitats normatives i uns 300 m per altres col·lectius). Sempre que sigui possible, aquestes parades de transport públic disposaran de marquesines i/o elements de protecció, amb vidres o material transparent per evitar sensació d'inseguretat.

    b. El disseny de serveis i/o vestidors incorporaran criteris d'igualtat i perspectiva de gènere.

    c. Els usos de l'equipament s'assignaran tenint en compte les necessitats dels diferents grups d'edat i gènere.

    d. S'incorporaran espais per a infants, quan escaigui.

    e. Quan es creïn nous equipaments o se'n modifiqui el nom, s'ampliarà el nomenclàtor amb noms de dones, donant-los visibilitat i reconeixement.

5. Allotjament dotacional:

    a. L'ús d'allotjament dotacional es correspon amb el regulat a l'article 34 del TRLU i l'article 212 de les NU de PGM.

b. Les condicions d'ordenació del sistema d'allotjament dotacional venen determinades per la fitxa o.06F.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 9. Paràmetres generals de les ordenacions en volumetria específica

1. S'adoptarà per la clau 18, el tipus d'ordenació en volumetria específica amb configuració flexible, fixat pel gàlib, les alineacions obligatòries, i l'alçada reguladora màxima (ARM).

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 18 i 18/5b, 18/6b, 18/7b.

3. Les fitxes d'ordenació de l'edificació per a cada unitat de projecte, identificades com a o.6A, o.6B, o.6C, o.6D, o.6E1, o.6E2 i o.6F són normatives pel que fa a:
   a. Gàlibs en planta i secció
   b. Alineacions obligatòries
   c. Alçada reguladora màxima (ARM) i punt d'aplicació d'ARM.
   d. Ubicació de la planta baixa
   e. Edificabilitat i densitat màxima d'habitatges, així com distribució d'usos/sostre.

4. Les fitxes normatives defineixen també els nivells i àmbits de posició de la planta baixa, el nivell de les plantes pis, i el nivell de la planta subterrània, així com, quan s'escaigui, els àmbits de les plantes computables a efectes d'edificabilitat del volum resultant.

5. La zona 18, ordenació en volumetria específica, amb configuració flexible, comprèn les següents claus:
   a. Zona subjecta a ordenació volumètrica (clau 18)
   b. Zona subjecta a ordenació volumètrica amb vialitat cívica en planta baixa (clau 18/5b)
   c. Zona subjecta a ordenació volumètrica amb zona verda en planta baixa (clau 18/6b)
   d. Zona subjecta a ordenació volumètrica amb equipament en planta baixa (clau 18/7b)

6. El plànol d'ordenació o4 i les fitxes normatives de les unitats de projecte defineixen els paràmetres d'edificabilitat, i àmbits de zona 18 adscrits als volums d'edificació.

7. L'edificabilitat i usos assignats es detallen als article següents.

Article 10. Unitat mínima de projecte

1. Es defineix la Unitat Mínima de Projecte com aquella entitat mínima subjecte a un únic projecte i llicència, sense perjudici de la seva possible subdivisió en fases d'execució.

2. Es preveuen 5 unitats mínimes de projecte noves dins de la MPGM.

Article 11. Condicions de parcel·lació de la clau 18

1. Les condicions de parcel·lació venen fixades en les fitxes normatives de les unitats de projecte.

2. En cada unitat mínima de projecte, no parcel·lable, es podran fer divisions horitzontals o complexes immobiliaris, d'acord amb les condicions legalment establertes per a tal fi.

Article 12. Edificabilitat detallada – clau 18

Els paràmetres bàsics dels edificis en volumetria específica són:

UNITAT DE PROJECTE "A"

- TITULARITAT: Pública
- SUPERFÍCIE DE LA UNITAT: 448 m^2s
- SUPERFÍCIE DE ZONA RESULTANT: 267 m^2s
- EDIFICABILITAT HABITATGES: 570 m^2st
- EDIFICABILITAT ALTRES USOS EN PB: 270 m^2st
- DENSITAT: 8 hbtg en renda lliure

UNITAT DE PROJECTE "B"

- TITULARITAT: Privada
- SUPERFÍCIE DE LA UNITAT: 358 m^2s
- SUPERFÍCIE DE ZONA RESULTANT: 296 m^2s
- EDIFICABILITAT HABITATGES: 677 m^2st
- EDIFICABILITAT ALTRES USOS EN PB: 402 m^2st
- DENSITAT: 9 hbtg en renda lliure

UNITAT DE PROJECTE "C"

- TITULARITAT: Privada
- SUPERFÍCIE DE LA UNITAT: 613 m^2s
- SUPERFÍCIE DE ZONA RESULTANT: 442 m^2s
- EDIFICABILITAT HABITATGES: 1.479 m^2st HLL
- EDIFICABILITAT ALTRES USOS EN PB: 324 m^2st
- EQUIPAMENT (no computable): 139 m^2st
- DENSITAT: 16 hbtg en renda lliure

UNITAT DE PROJECTE "D "

- TITULARITAT: Pública
- SUPERFÍCIE DE LA UNITAT: 391 m^2s
- SUPERFÍCIE DE ZONA RESULTANT: 289 m^2s
- EDIFICABILITAT HABITATGES: 754 m^2st HLL
- EDIFICABILITAT ALTRES USOS EN PB: 240 m^2st
- DENSITAT: 10 hbtg en renda lliure

UNITAT DE PROJECTE "E"

- TITULARITAT: Pública
- SUPERFÍCIE DE LA UNITAT: 1.286 m^2s
- SUPERFÍCIE DE ZONA RESULTANT: 715 m^2s
- EDIFICABILITAT HABITATGES: 852 m^2st HLL
- EDIFICABILITAT ALTRES USOS EN PB: 508 m^2st
- EQUIPAMENT (no computable): 1.144 m^2st
- DENSITAT: 12 hbtg en renda lliure

Article 13. Condicions d'edificació comuns a la clau 18

La definició normativa dels volums es realitza a través de nivells orientatius que organitzen les plantes i que queden reglats a les fitxes normatives d'acord amb les següents determinacions:

1. Planta Baixa

   El nivell o nivells de planta baixa són els pisos baixos dels edificis situats per damunt de la planta soterrani tal i com s'identifiquen a les Fitxes unitat de projecte:

   a) Per a tot allò que no quedi específicament regulat en aquestes NNUU o en el plànols i fitxes d'ordenació, s'ajustarà a les condicions generals definides en l'article 225 de les NNUU del PGM per al tipus d'ordenació segons alineació de vial.

   b) De forma específica, les fitxes d'ordenació normatives determinaran els nivells i els àmbits de les plantes amb condició de planta baixa d'acord amb la topografia.

   c) Les plantes baixes podran configurar els accessos als edificis, sense detriment de que aquests es puguin dur a terme també en altres nivells del volum en el cas que es relacionin directament amb les rasants dels espais públics adjacents.

   d) El nivell de les plantes baixes que tinguin una relació directa amb l'espai públic (vial o zona verda) a través del qual es realitzi l'accés a les edificacions, quedarà definit per la cota de referència de planta baixa, amb el seu corresponent marge d'ajust, tal i com s'especifica a les corresponents fitxes d'ordenació.

   e) L'alçada mínima lliure del nivell o nivells de la planta baixa serà de 2,70m per a ús d'habitatge i de 4.00m per altres usos, havent de donar compliment en tot cas al Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, o per la norma que la substitueixi, així com a la normativa sectorial que sigui d'aplicació.

   f) La disposició de l'edificabilitat principal i complementària s'especifica a les corresponents fitxes d'ordenació.

   g) D'acord amb l'article 225.6 de les NUPGM, s'admeten els entresolats en el nivell de Planta baixa, d'acord amb les següents determinacions:
      - La seva superfície s'ha d'incloure en el còmput d'edificabilitat.
      - Per a ús habitatge, caldrà garantir l'alçada lliure mínima de 2,70m de la planta entresolat i de tota la planta baixa, (alçada lliure entre elements estructurals, per damunt i per sota del forjat)
      - Per la resta d'usos, s'haurà de garantir l'alçada lliure mínima de 2,50m de la planta entresolat i de tota la planta baixa, (alçada lliure entre elements estructurals, per damunt i per sota del forjat).

2. Planta Soterrani

   a) La planta soterrani és la situada sota la definida com a planta baixa, amb independència de la possibilitat d'existència d'obertures a l'exterior en part d'ella per causa de la rasant del vial o de l'anivellament de l'espai lliure no edificat en els termes derivats de les determinacions del present Pla.

3. Plantes Pis

   a) L'alçada lliure de les plantes pis no ha de ser inferior a 2,70m, i l'alçada inclòs forjat, no serà inferior a 3,00 metres. Donarà compliment en qualsevol cas a les determinacions del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, o la legislació que en tot cas la substitueixi, així com a la normativa sectorial que sigui d'aplicació.

Article 14. Concreció de l'ordenació dels volums

1. No revestiran caràcter de modificació les petites variacions de les alineacions resultants d'una millor adaptació sobre el terreny dels projectes. En aquest cas seran d'aplicació els articles 188.4 del TRLUC, en relació a reajustament d'alineacions i rasants, i l'article 188.5 del TRLUC i l'article 45 del RPLU, pel que fa a concreció de l'ordenació de volums.

2. Es permet l'ajust de les alineacions i rasants de les ordenacions volumètriques definides a les fitxes normatives, en coherència amb la concreció dels projectes d'urbanització resultants de cada Polígon d'Actuació Urbanística, tal com s'explicita en aquestes mateixes normes urbanístiques.

3. L'ajust de gàlibs i les alineacions es realitzarà en coherència amb l'ordenació volumètrica proposada, sense que els ajustos puguin derivar en un increment de l'edificabilitat.

Article 15. Paràmetres de l'ordenació en volumetria amb configuració flexible

1. S'entén per gàlib màxim el perímetre dins del que es situa tot el sostre edificable i dins del que es defineixen les alineacions de l'edificació i els límits de flexibilitat de la forma de les construccions.

2. S'entén per Alineacions Obligatòries les alineacions dins del gàlib màxim on és obligat construir els fronts de façana i queden específicament delimitades, tant en posició com en alçada a les fitxes normatives de cada unitat edificable.

3. S'entén per Alçada Reguladora Màxima (ARM), l'alçada màxima del gàlib màxim en secció dels volums de les unitats d'edificació. La coberta definitiva de l'edifici haurà de ser plana. Els elements estructurals hauran de quedar dins del gàlib màxim. Per damunt de l'ARM, la coberta podrà admetre els següents elements:

   a) Les cambres d'aire i elements de cobertura, amb una alçada màxima de 60cm.

   b) Els elements tècnics de les instal·lacions, que hauran de complir les següents condicions:
      - quedar enretirats 3,00m. respecte el pla de façana i tenir una alçada màxima de 1,50m. respecte l'acabat de la coberta,
      - en els casos en els que s'admeten badalots i elements d'accés a la coberta, hauran de quedar enretirats 3,00m. respecte el pla de façana i tenir una alçada màxima de 3,00m. per damunt de l'acabat de la coberta, a excepció que aquests elements quedin integrats en la composició de la façana i la façana en qüestió no doni front a carrer o espai públic.

   c) Cobertes planes transitables:
      - La barana de protecció, fins a 1,20m per damunt de la cota d'acabat de la coberta, quedarà integrada arquitectònicament en el pla de façana, executada en el mateix material i formant part de la composició de façana.
      - S'admeten únicament els badalots comunitaris.

   d) Cobertes planes no transitable:
      - No s'acceptarà la presència de badalots, baranes, ni parapets de protecció més enllà dels estrictament requerits per l'ordenança de l'edificació i el Codi Tècnic de la Edificació.

- S'admetrà la presència d'elements d'accés per manteniment a la coberta sense que puguin sobresortir un màxim de 40cm de l'acabat de coberta (trapes).

4. Les fitxes normatives poden establir cotes de referència normatives per determinar:

   a) la posició dels nivells dels espais qualificats com a zona, lliures d'edificació, i amb ús comunitari o privatiu.
   b) els àmbits específics de contacte amb l'espai públic.
   c) l'alçada reguladora màxima.

5. Per edificabilitat assignada a cada unitat d'edificació s'entén el sostre principal i complementari que a efectes de còmput urbanístic es pot distribuir dintre del gàlib màxim, en diferents plantes.

6. La flexibilitat volumètrica assignada a cada unitat d'edificació o volum, queda conformada per la relació entre el sostre assignat a cada Unitat d'Edificació i la capacitat de la seva envolvent reguladora volumètrica. La flexibilitat no podrà conformar un increment d'edificabilitat en el projecte arquitectònic i podrà materialitzar-se amb l'ajust del volum edificat a la part sense alineació obligatòria del gàlib màxim en secció.

Article 16. Condicions d'us

En la zona subjecta a volumetria específica s'admeten únicament els usos següents com a compatibles al residencial:

- 1r. Habitatge. S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar.
- 2n. Residencial. S'admet tal com queda definit a l'article 277 de les NU de PGM i sens perjudici de les disposicions municipals d'aplicació en cada cas.
- 3r. Comercial. S'admet tal com queda definit a l'article 278 de les NU de PGM i sens perjudici de les disposicions municipals d'aplicació en cada cas.
- 4t. Sanitari. S'admet tal com queda definit a l'article 281 de les NU de PGM i sens perjudici de les disposicions municipals d'aplicació en cada cas.
- 8è. Oficines. S'admet tal com queda definit a l'article 279 de les NU de PGM i sens perjudici de les disposicions municipals d'aplicació en cada cas.

TÍTOL IV. GESTIÓ URBANÍSTICA

Article 17. Gestió urbanística integrada

1. La gestió urbanística de l'àmbit serà integrada, mitjançant polígons d'actuació urbanística, tal com queden delimitats en el plànol o.05.
2. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació.
3. La modalitat es la de compensació bàsica.

Article 18. Polígons d'actuació Urbanística

1. La present MPGM s'estructura en 2 Polígons d'Actuació Urbanística, un discontinu i l'altre continu:
   - PAU-1. Unitat B
   - PAU-2. Unitat C

2. Les cessions a realitzar són:

   a) El sòl qualificat de sistema viari, sistema d'equipaments públics i sistema de parc urbà, que haurà de ser cedit a l'administració actuant com a cessió gratuïta i lliure de càrregues.

   b) El 10% de l'increment d'aprofitament, d'acord amb l'article 43.1.b del TRLU.

3. Seran de cessió obligatòria i gratuïta i lliures de càrregues els sistemes corresponents amb les següents qualificacions:
   - claus 6b: sistema de parc urbà
   - clau 7b: sistema d'equipaments

4. Fitxes dels paràmetres urbanístics dels Polígons d'actuació Urbanística:

4.1. PAU 1. Rambla Joaquim Vayreda, 36 - UNITAT DE PROJECTE B

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	**358**	**m²s**	***100%***
Zones	**296**	**m²s**	***83%***
clau 18 - ordenació volumetria específica	296	m²s	
Sistemes	**62**	**m²s**	***17%***
clau 6b - parc i jardí local de nova creació	62	m²s	*17%*

SOSTRE EDIFICABLE	**1.079**	**m²st**	**100%**
sostre residencial	677	m²st	62,7%
altres usos en planta baixa i altell	402	m²st	37,3%

HABITATGES	**Nombre màxim**	**9**	**hab**
Superfície mitjana dels habitatges	(inclosos espais comuns)	75	m²st/hab

4.1.a. Serà de cessió obligatòria i gratuïta el sòl qualificat com a 6b.

4.1.b. La urbanització dels espais clau 6b podrà incorporar-se, com a projecte independent, en el tràmit de la corresponent llicència, ja que l'execució serà simultània a l'edificació.

4.1.c. La cessió de zona verda es farà amb finca independent, no inclosa en cap divisió en propietat horitzontal, tractant-se d'espais estructuralment independents.

4.2. PAU 2. Rambla Joaquim Vayreda, 26, 28 i 30 – UNITAT DE PROJECTE C

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	**613**	**m²s**	***100%***
Zones	**442**	**m²s**	***72%***
clau 18 - ordenació volumetria específica	223	m²s	*36%*
clau 18/7b - ordenació volumetria específica amb equipament en PB	89	m²s	*15%*
clau 18/6b - ordenació volumetria específica amb zona verda en PB	130	m²s	*21%*
Sistemes	**171**	**m²s**	***28%***
clau 6b - parc i jardí local de nova creació	120	m²s	*20%*
clau 7b - equipament comunitari de nova creació	51	m²s	*8%*

SOSTRE EDIFICABLE	**1.803**	**m²st**	**100%**
sostre residencial	1.479	m²st	82,0%
altres usos en planta baixa i altell	324	m²st	18,0%
Sostre no computable d'equipament en PB	139	m²s	

HABITATGES	**Nombre màxim**	**16**	**hab**
Superfície mitjana dels habitatges	(inclosos espais comuns)	90	m²st/hab

4.2.a. Seran de cessió obligatòria i gratuïta els sòls qualificats com a 6b i com a 7b.

4.2.b. La urbanització dels espais clau 6b podrà incorporar-se, com a projecte independent, en el tràmit de la corresponent llicència, ja que l'execució serà simultània a l'edificació.

4.2.c. Les cessions d'equipament i zona verda es faran amb finques independents, no incloses en cap divisió en propietat horitzontal, tractant-se d'espais estructuralment independents. La construcció de l'equipament anirà càrrec de l'Ajuntament.

Article 19. Urbanització

La present MPGM no precisa directament les característiques i el traçat de les obres bàsiques d'urbanització sinó que, d'acord amb allò establert al TRLU, aquestes obres d'urbanització es concretaran en un document separat, mitjançant el corresponent Projecte, tal com queda regulat a l'article 18.

En la urbanització de l'espai públic, inclosos els sistemes viaris i sistemes lliures, sempre que sigui possible, s'incorporaran totes les determinacions incloses en aquesta normativa.

TÍTOL V. PLA D'ETAPES

Article 20. Pla d'etapes

1. Es preveu el termini d'execució del PAU 1 i PAU 2, de titularitat privada, en 5 anys des de la publicació de l'aprovació definitiva de la present MPGM.

2. En cas que s'exhaureixin els terminis previstos en el present Pla d'Etapes, l'Ajuntament podrà modificar la modalitat del sistema d'actuació de compensació bàsica a cooperació per tal de garantir la seva execució.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Per garantir la qualitat arquitectònica dels projectes resultants i la seva integració al context, l'Ajuntament podrà constituir Comissió de Qualitat Arquitectònica que valorarà els projectes objecte de llicència: la seva adequació als objectius de la present MPGM així com la seva integració en l'entorn.

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.