Maria Eugenia Abarca Martínez - DNI 43686520K (TCAT)
Firmado digitalmente por Maria Eugenia Abarca Martínez - DNI 43686520K (TCAT)
Motivo: Aprovat inicialment en sessio del Ple municipal, de 31.10.2024
Fecha: 2024.11.05 10:13:51 +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

PERALTA URBANISME

Crèdits del document:

REDACCIÓ DEL DOCUMENT URBANÍSTIC:

PERALTA URBANISME SLP
Jordi Peralta, arquitecte
Marc Vizcarra, arquitecte

REDACCIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ ECONÒMICA:

VIA, urbanisme i economia SLP
Enric González, arquitecte

COORDINACIÓ I SEGUIMENT:

AJUNTAMENT DE GAVÀ
Lorena Barriga, arquitecta

77612315B JORDI PERALTA (R: B10631695)

Firmado digitalmente por 77612315B JORDI PERALTA (R: B10631695)
Fecha: 2024.10.21 08:17:29 +02'00'

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

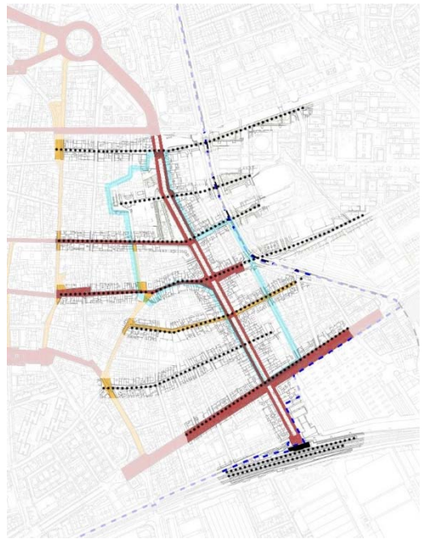
1. RESUM DE LA MODIFICACIÓ

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.



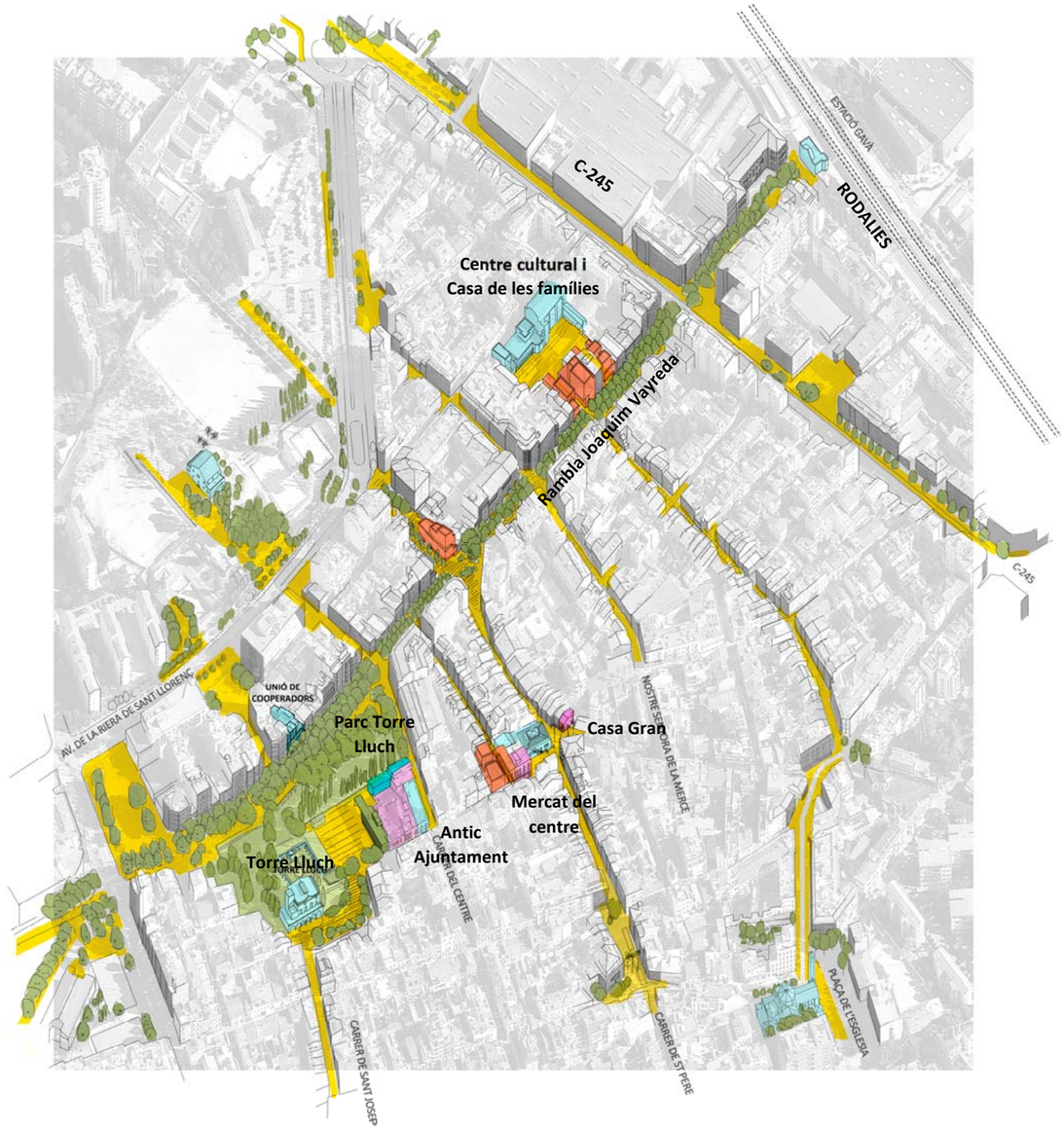
I. RELLIGAR
Com si es tractés d'un teixit tèxtil, cal reforçar els travessers com puntades entre el patró medieval del casc antic, situat a ponent de la rambla, i l'estret teixit d'eixample situat a llevant de la rambla. Uns passatges més permeables, verds (pentagrama verd) i cívics (espina comercial).



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.

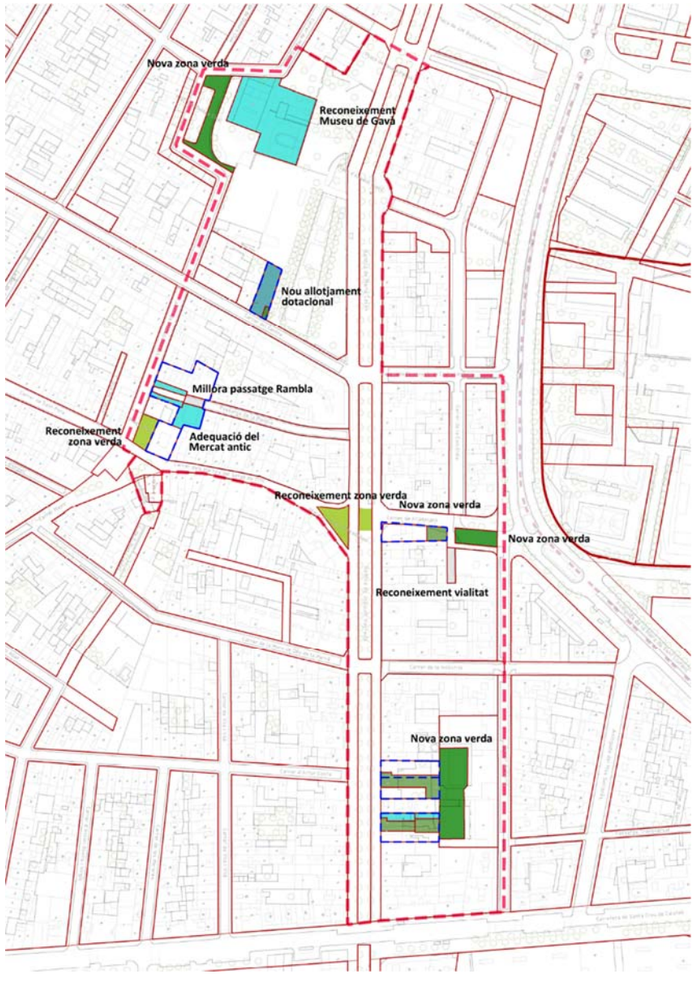
Cessió de sòl amb aprofitament
Les cessions d'aprofitament a preveure en la present MPGM es concreten en el 10% de l'increment de l'aprofitament, generat per l'increment de densitat d'habitatges, en les unitats de projecte (art 43.1.b TRLU).
Aquesta qüestió està desenvolupada detalladament en l'apartat 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.

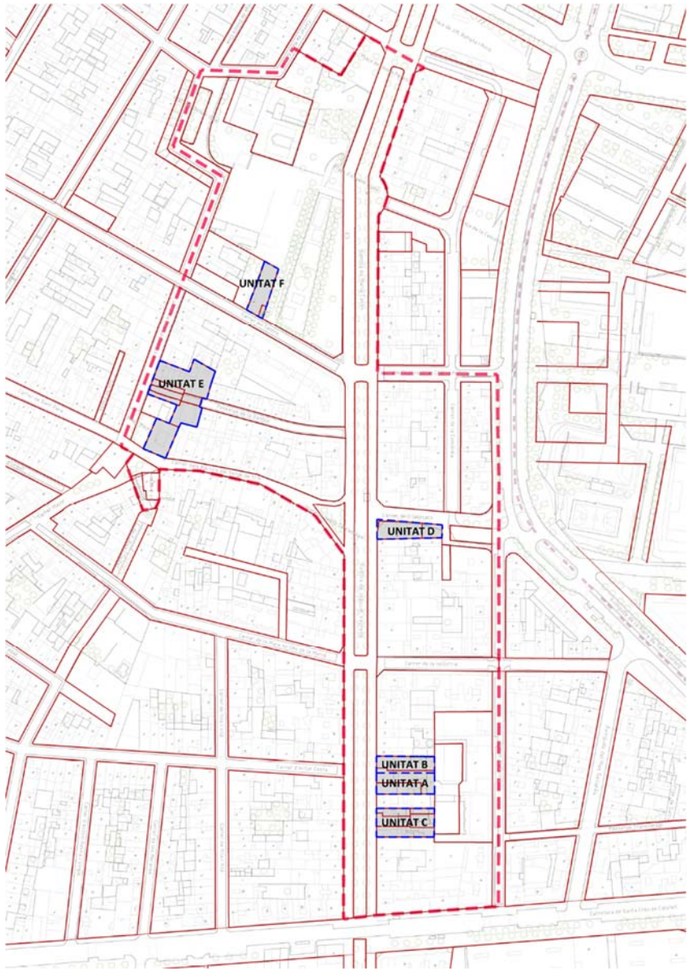
1) Ajust i creació de nous sistemes públics

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.



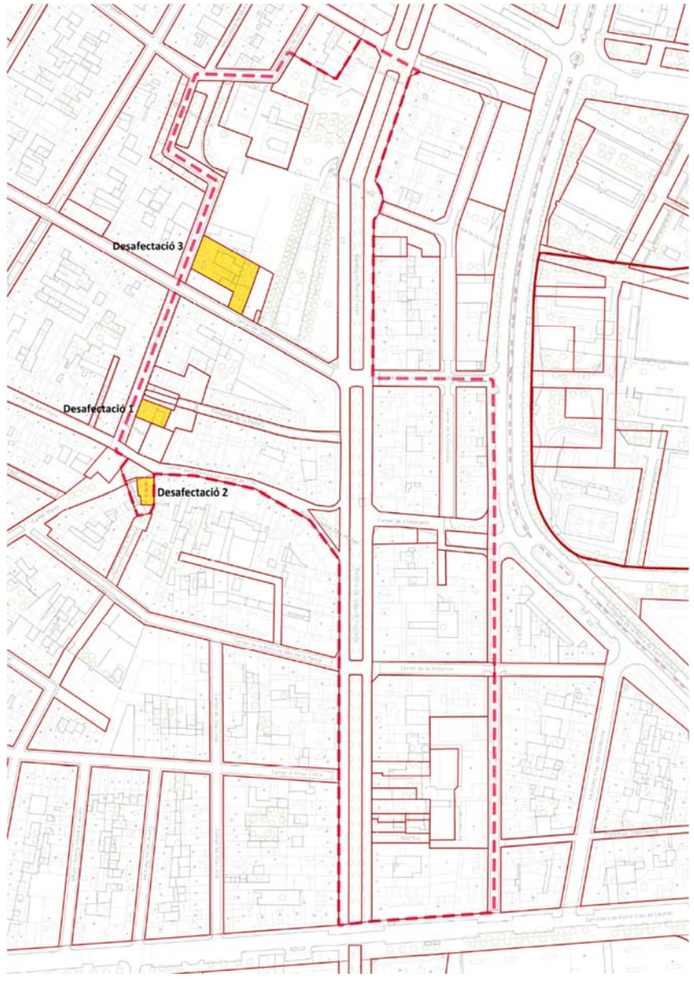
2) Reordenació de punts estratègics

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.

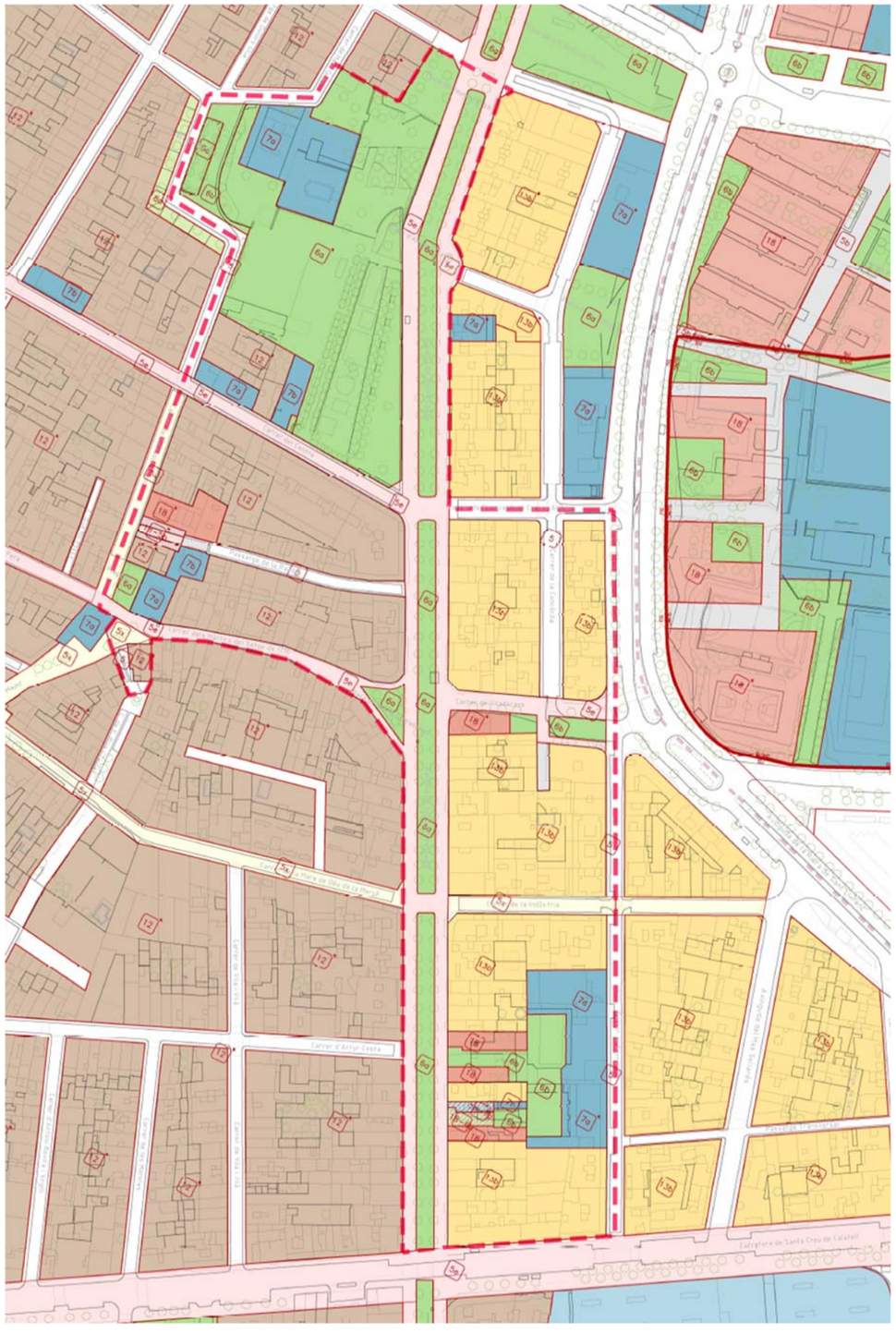


RESULTAT DE LA MODIFICACIÓ

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*	



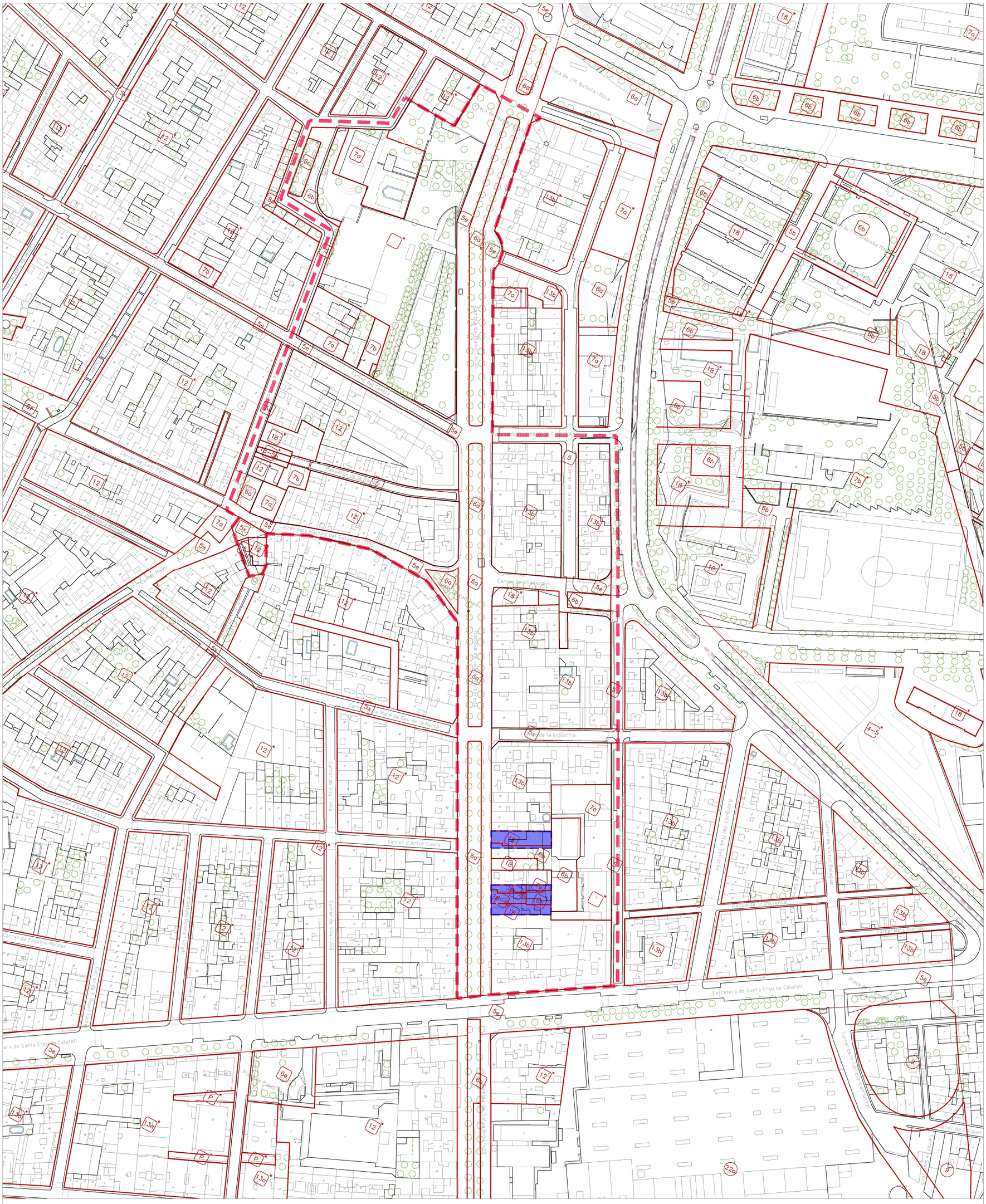
2. ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

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


Carrer de Sant Pere
Carrer de Sant Antoni
Carrer de Sant Josep
Carrer de Sant Joan
Carrer del Centre
Carrer de Sant Pere
Carrer de Sant Antoni
Carrer de Sant Josep
Carrer de Sant Joan
Carrer de la Mare de Déu de la Mercè
Carrer d'Arfur Costa
Carrer de Passina Molíner
Carrer de Sant Pere
Carrer de Sant Antoni
Carrer de Sant Josep
Carrer de Sant Joan
Carrer del Centre



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.

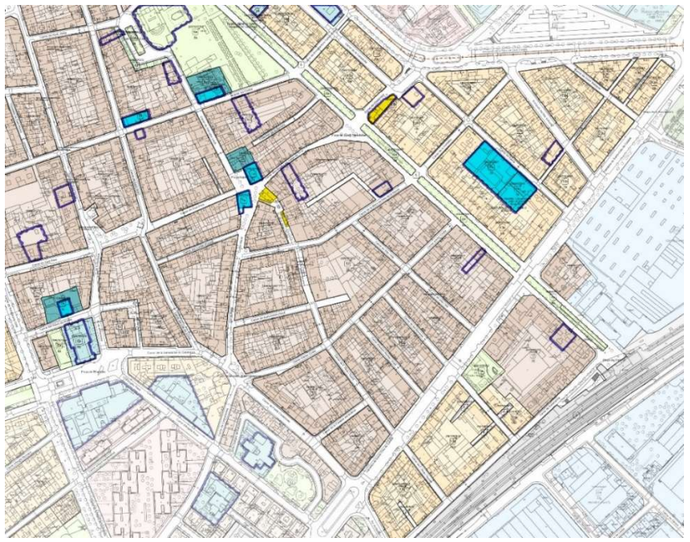
1.2 Conveniència i oportunitat

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

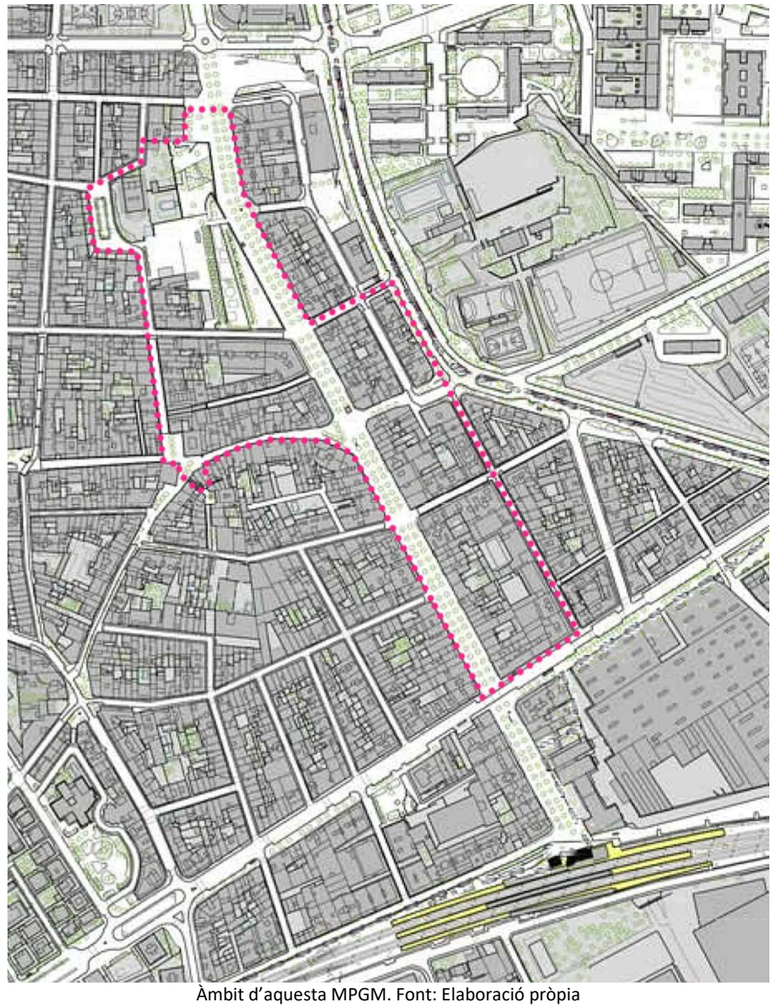
2. ÀMBIT

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.

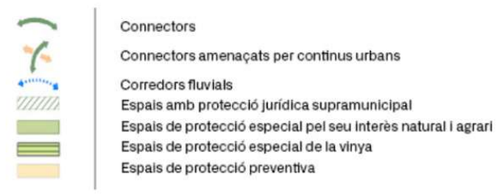
PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA DE 2010

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

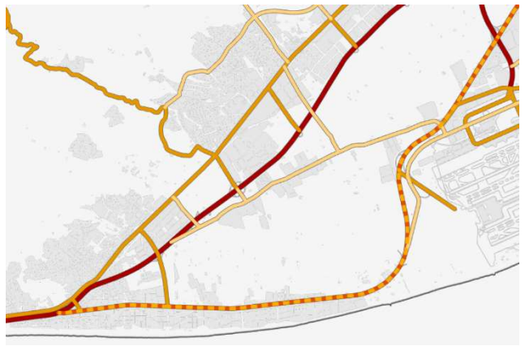
En l'àrea del Delta del Llobregat, el pla estableix determinacions per a la protecció i la conservació dels valuosos ecosistemes naturals del Delta del Llobregat, com els aiguamolls, les llacunes i les zones humides, amb una atenció especial a la biodiversitat. En l'entorn proper de Gavà, destaca el 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

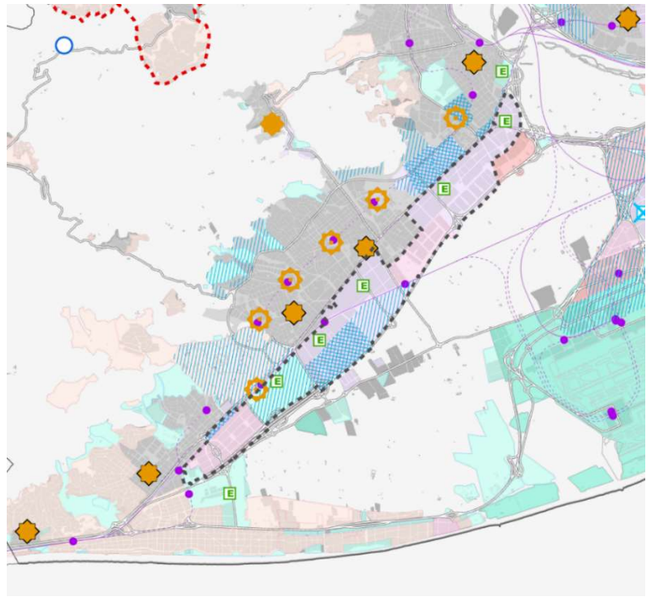
Pel que fa a la identificació de teixits i assignació d'estratègies urbanes, el pla assigna al casc urbà de Gavà l'estratègia de Centre urbà consolidat vinculat al centre històric. Correspon a les àrees centrals de les ciutats metropolitanes que, per les seves característiques, donen servei a un àmbit 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

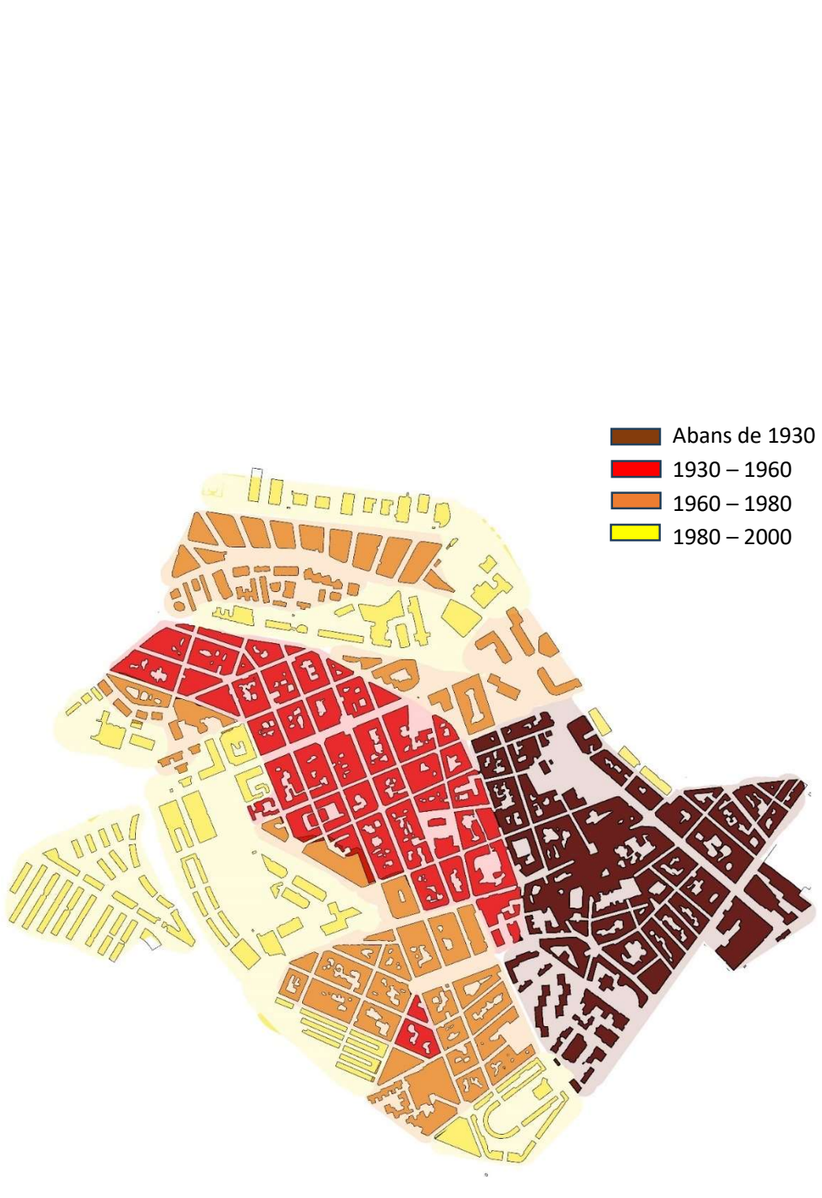
Comprendre l'evolució d'aquest àmbit i el seu context urbà ajudarà a prendre consciència de la rellevància dels seus enclavaments propers així com de la seva morfologia urbana. La trama urbana actual de Gavà és fruit de diversos creixements periòdics, els quals en funció de les circumstàncies de cada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



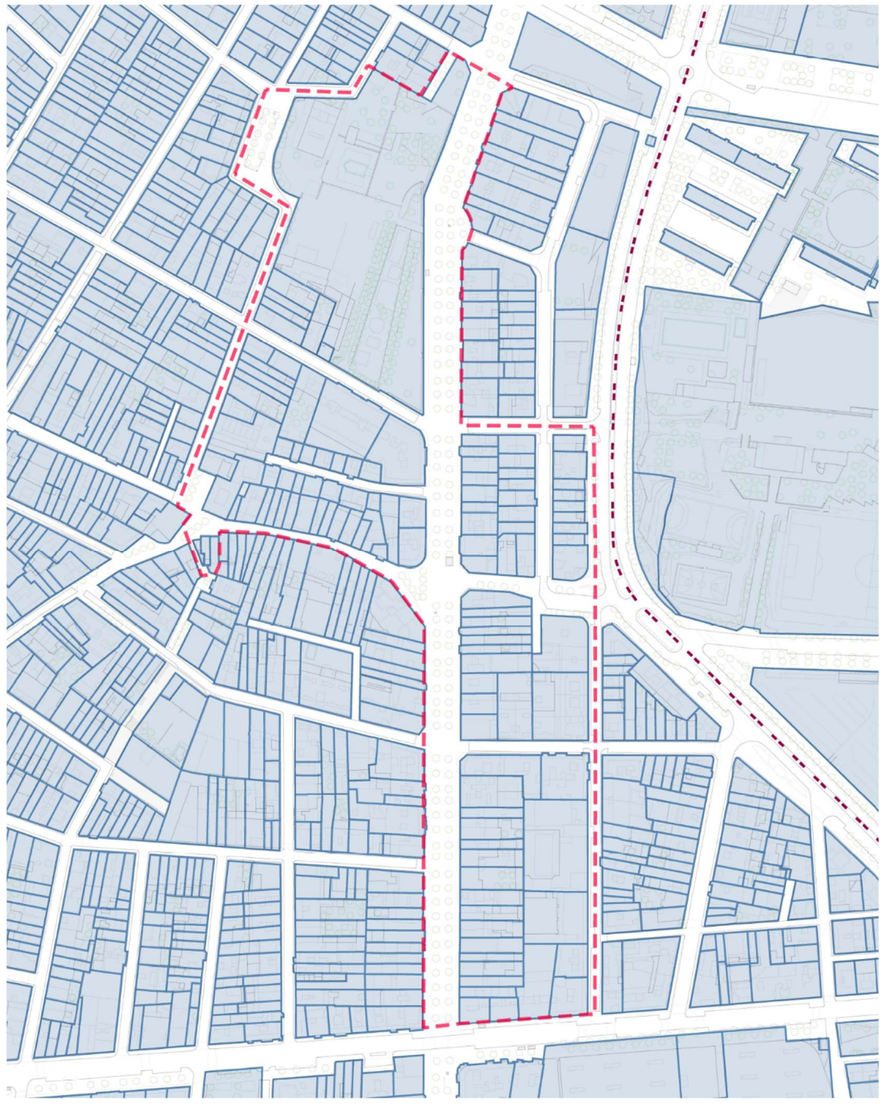
Definició d'una estructura comercial:
- Restringir la creació de nous habitatges en planta baixa amb façana a aquells carrers comercials que convé protegir.
- Generar dues noves subclaus per al sistema viari per matisar la protecció de l'activitat comercial d'acord amb dues situacions diferenciades: 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

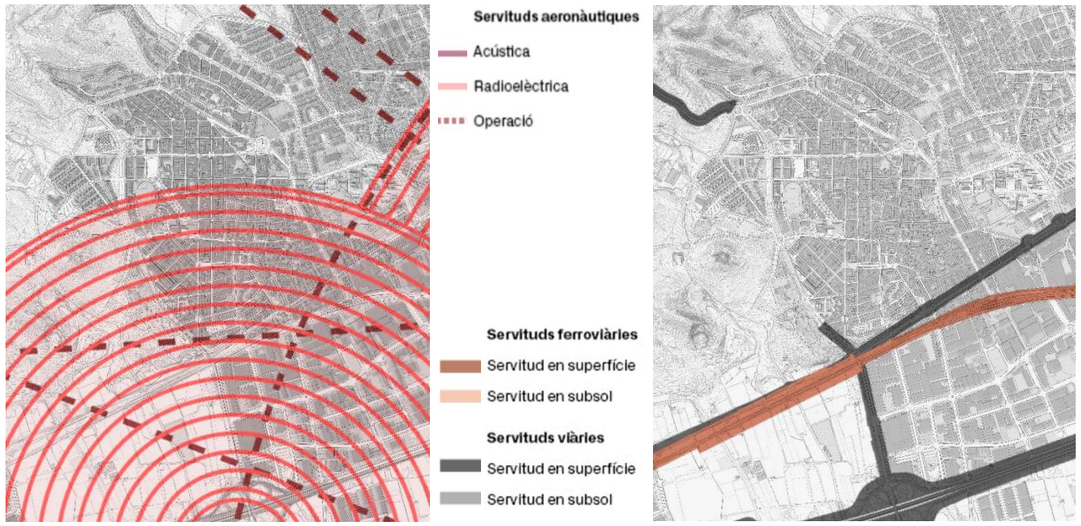
Segons el mapa de protecció civil de Catalunya, els principals riscos que afecten el casc urbà inclòs en l'àmbit d'aquesta MPGM són:

- 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.

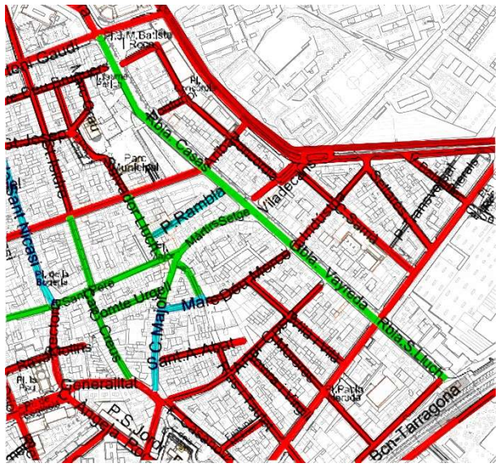
La mobilitat

Funcionalitat viària de la xarxa actual

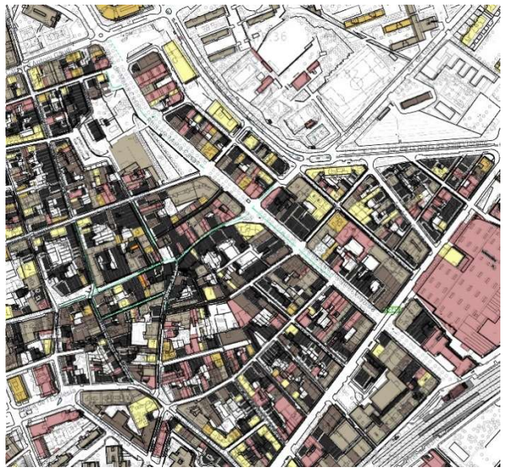
De la mateixa manera que la lectura dels espais lliures és irregular, la xarxa de mobilitat tampoc és perfectament ortogonal i uniforme.

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.


Rda. Caudi
Rda. Sant Pere
Rda. Sant Pere
Rda. Sant Pere

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

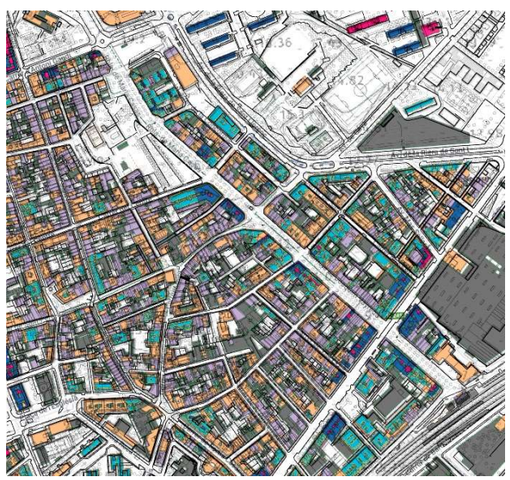


Tipologia segons planejament

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

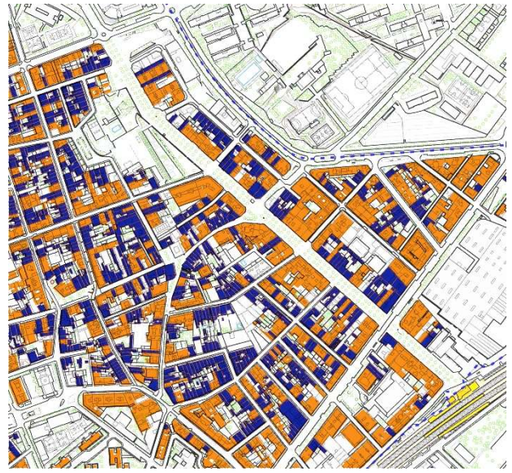
Aquest teixit residencial, originàriament domèstic, compta ara amb alçades molt heterogènies, que van de les dues plantes -cases antigues- fins les vuit plantes -edificis construïts entre els anys seixanta i setanta-. En el plànol es pot observar aquesta barreja d'alçades heterogènia. En l'entorn de 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.

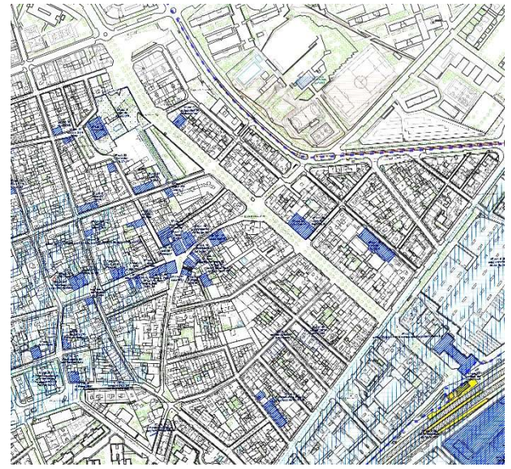
unifamiliar plurifamiliar



Edificis patrimonials

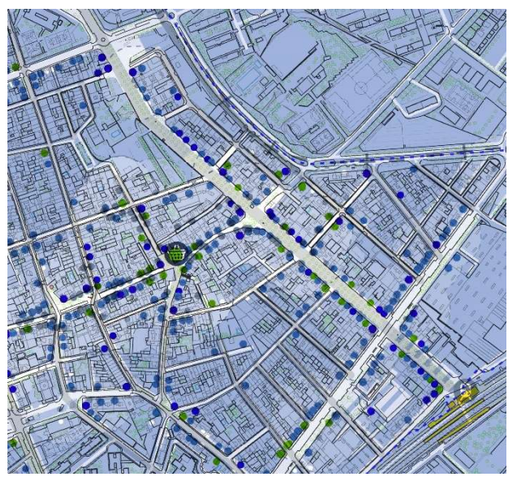
La pervivència d'edificis històrics amb interès patrimonial és el repte principal del pla especial de patrimoni del municipi. Aquest delimita moltes peces en aquest entorn, tant públiques com privades.

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.



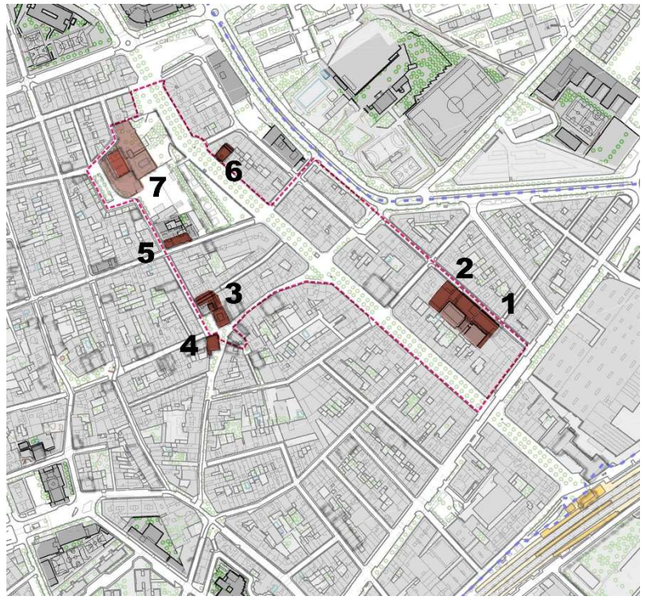
Estructura comercial

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.

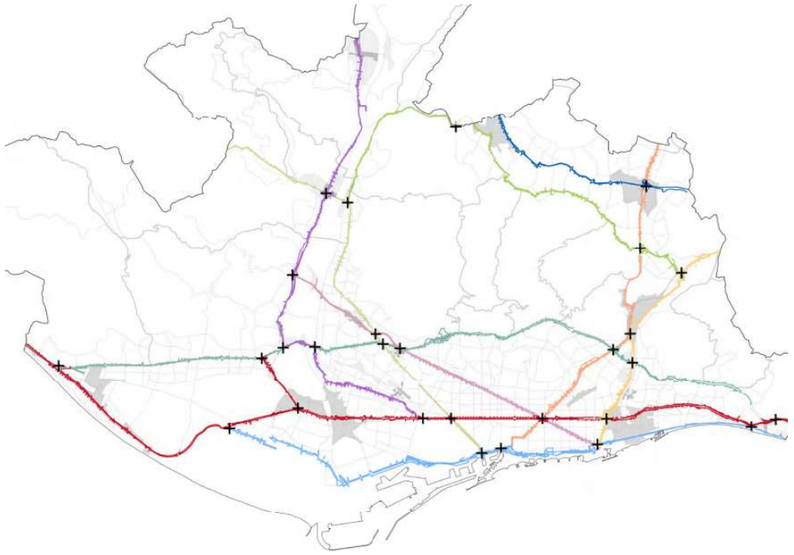
*Les **avingudes metropolitanes**, que configuren els grans canals estructuradors que uneixen municipis metropolitans. Estan pensades per al transport públic en superfície, ja sigui autobús ràpid o tramvia, i per a la mobilitat activa, a partir tant d'espais per a la bicicleta com per als vianants. Es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

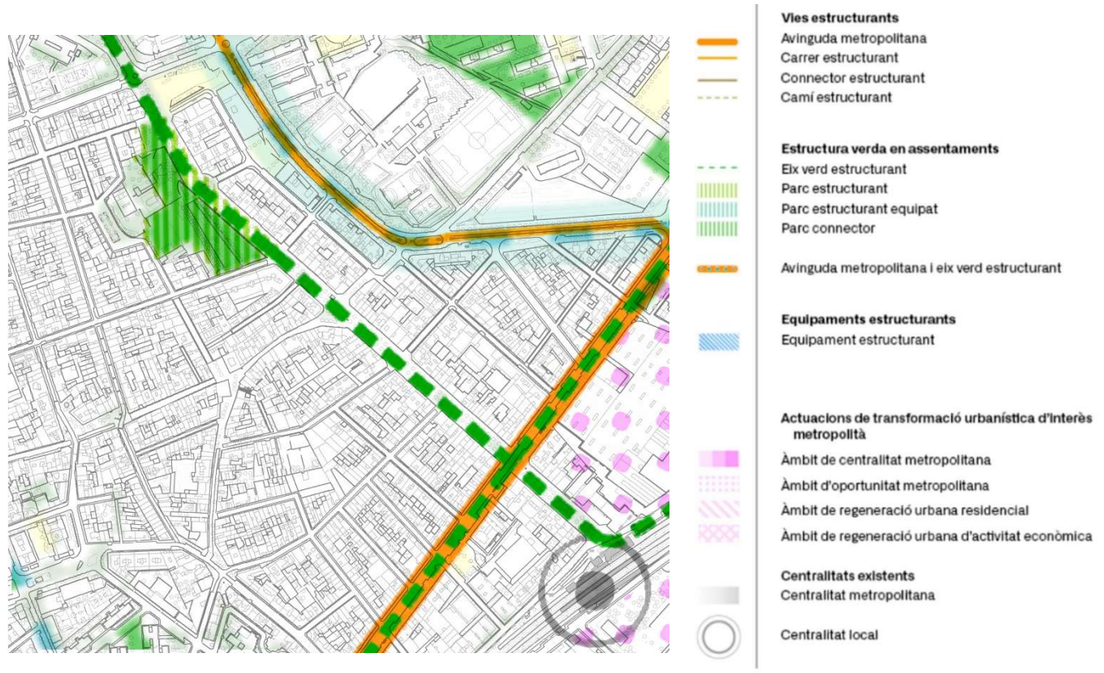
*Els **carrers estructurants**, que vertebren els teixits i faciliten la connexió amb les avingudes metropolitanes i les centralitats locals. La seva funció és mallar i donar cobertura al territori. D'aquesta manera, integren diversos modes de transport i promouen una assignació més gran d'espai a la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



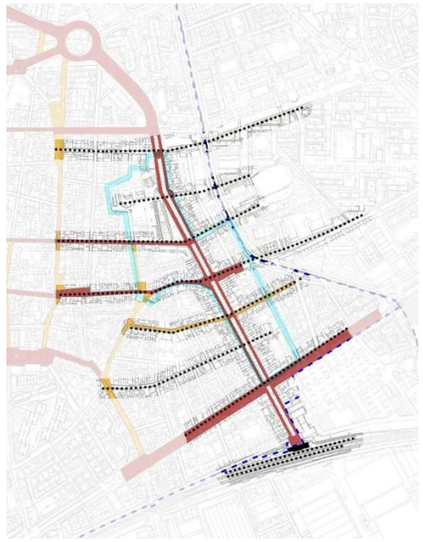
Espina comercial

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.

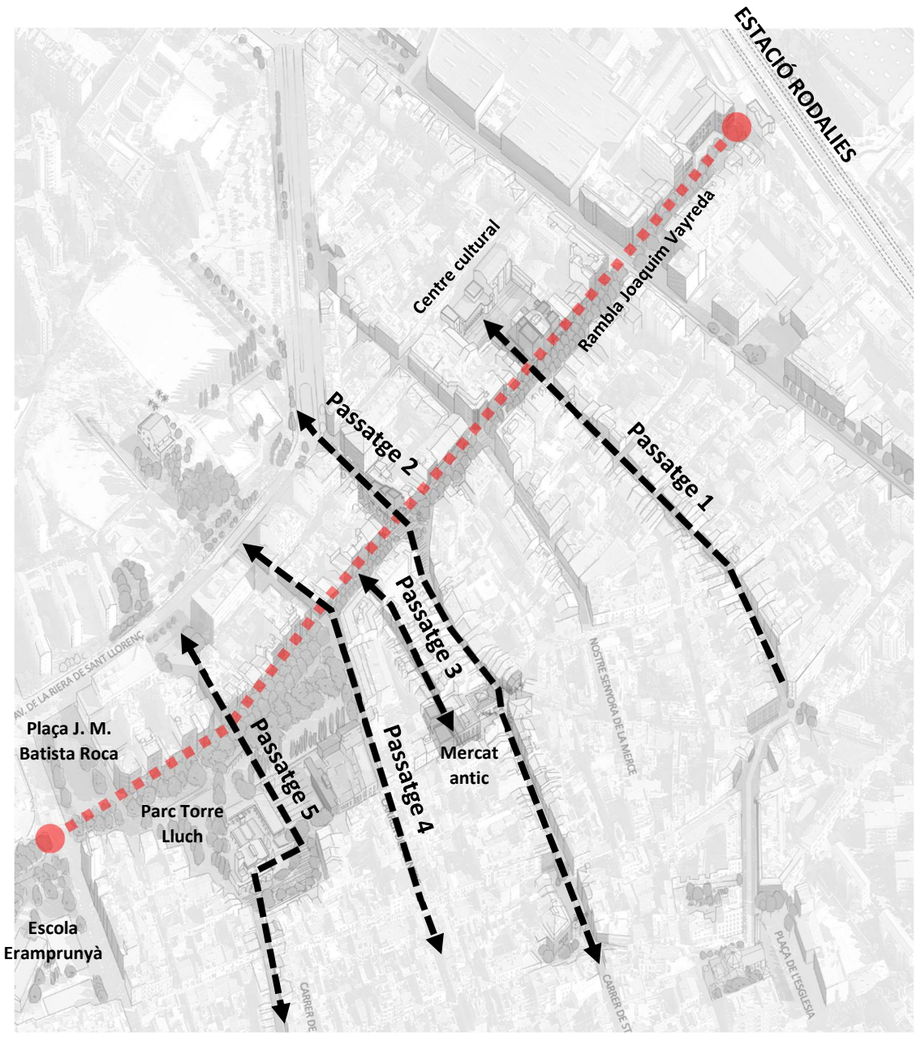


III. PROTEGIR
Cal reconèixer i posar en valor els elements històrics patrimonials, tan públics com privats, evitant afectacions urbanístiques que les puguin posar en risc, per adequar-les i consolidar al seu ús i característiques.

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.

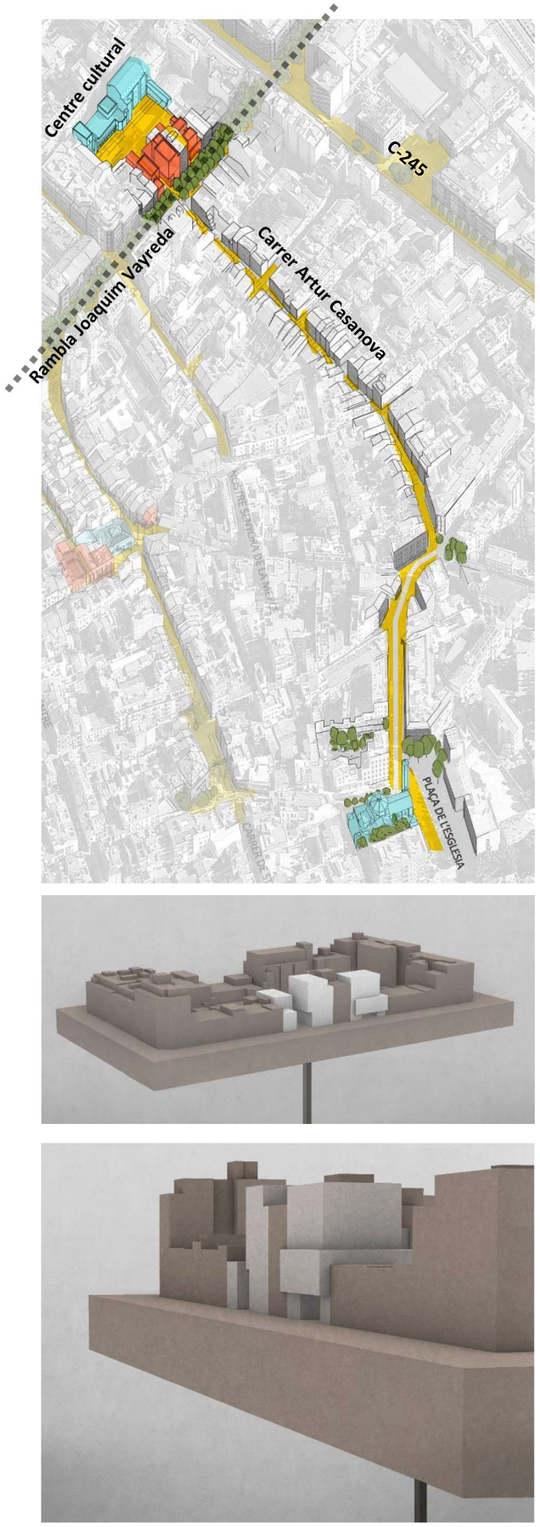
Gran part de gavanencs i gavanenques mantenen vincles personals i emocionals amb aquest espai, que durant més de 65 anys ha vist passar persones, entitats i activitats estretament lligades a la vida cultural, associativa, recreativa, parroquial i eclesial de la ciutat.

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.







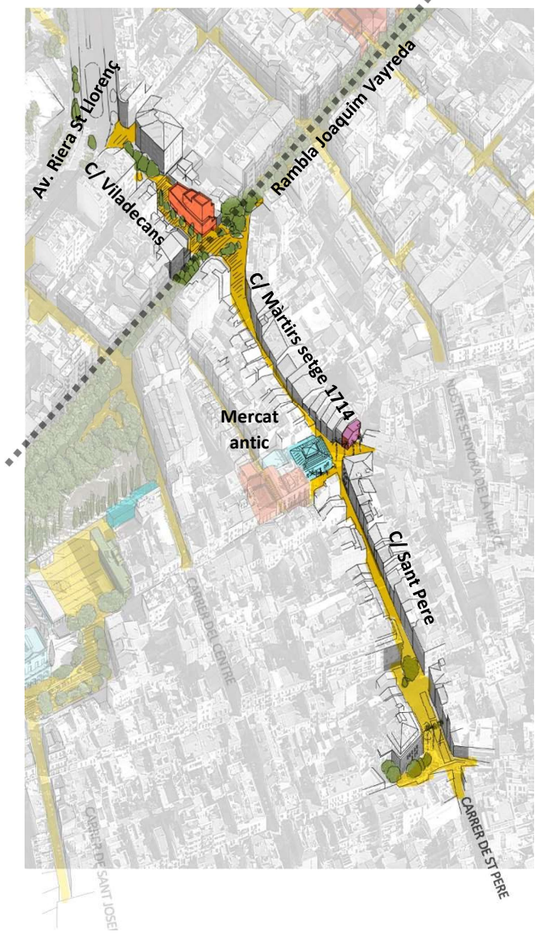


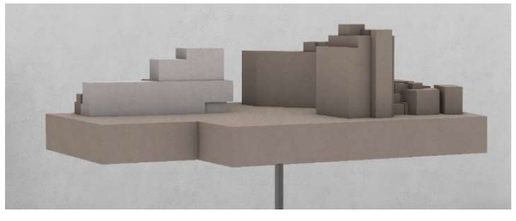
Passatge 2

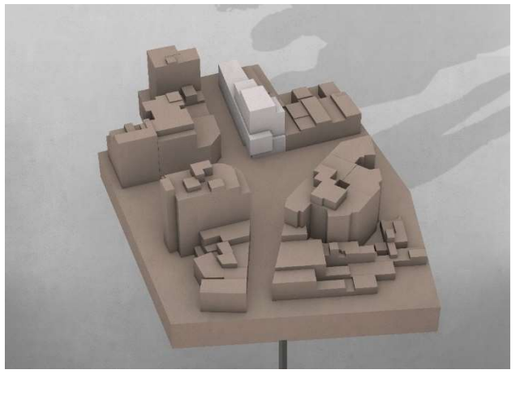
Aquest és un dels eixos històrics més importants del nucli antic de Gavà. Es tracta del carrer Màrtirs del Setge de 1814 i la seva prolongació cap a llevant pel carrer Viladecans i cap a ponent pel carrer Sant Pere.
El PGM del 1976 va definir una xarxa viària bàsica (XVB) que generava un seguit d'afectacions 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.









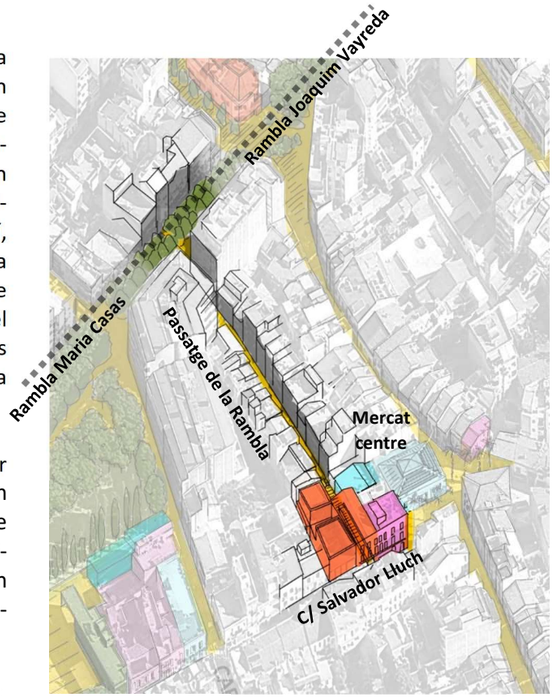


Passatge 3

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

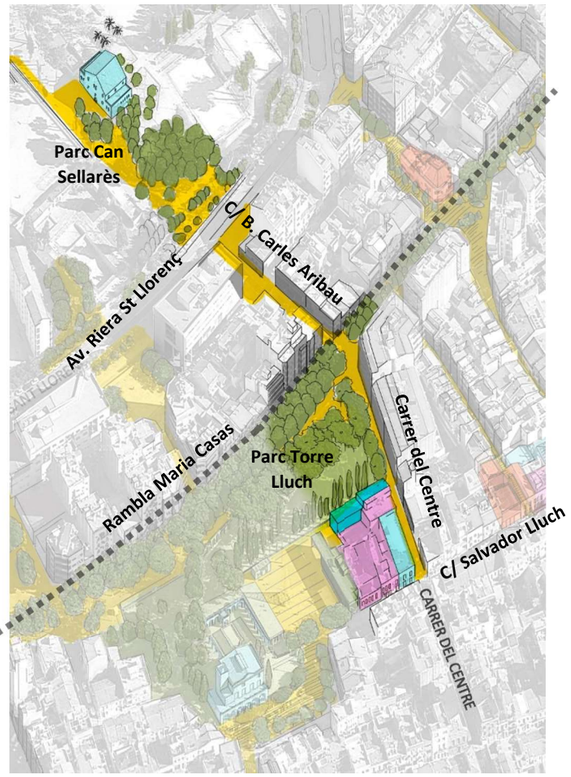
El quart passatge, pren el carrer del Centre i s'estira pel front del Parc de la Torre Lluch fins la rambla, on segueix pel carrer B. Carles Aribau fins arribar al parc de Can Sellarès del terme municipal de Viladecans. Sobre aquest eix s'ubicava l'antiga Casa de la Vila (Ajuntament de Gavà) avui convertit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

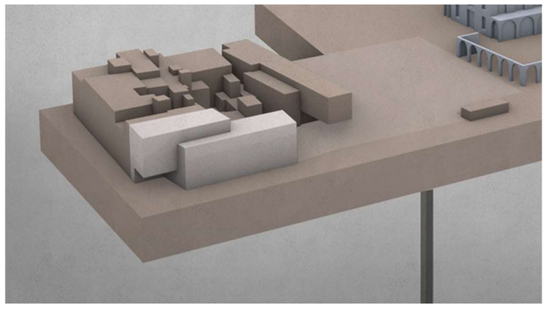
Es tracta d'una seqüència prou clara en el seu conjunt. Tot i així, l'illa conformada pel carrer del Centre, el carrer Salvador Lluch i el propi Parc Torre Lluch requereix una mirada de conjunt per ordenar-la d'acord amb l'entorn i les necessitats actuals i futures d'aquest àmbit.

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.





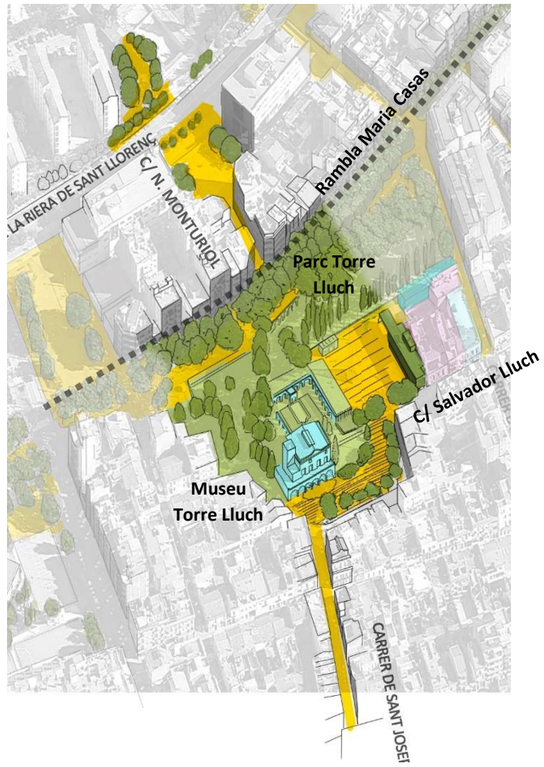


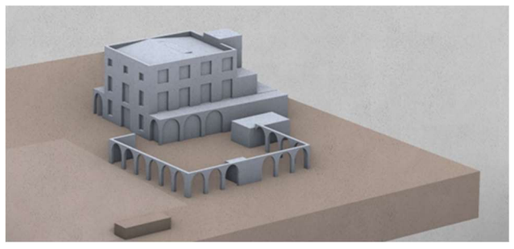


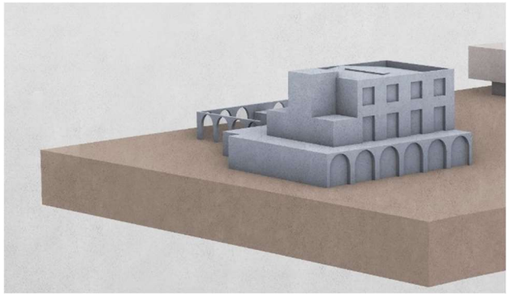
Passatge 5

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.

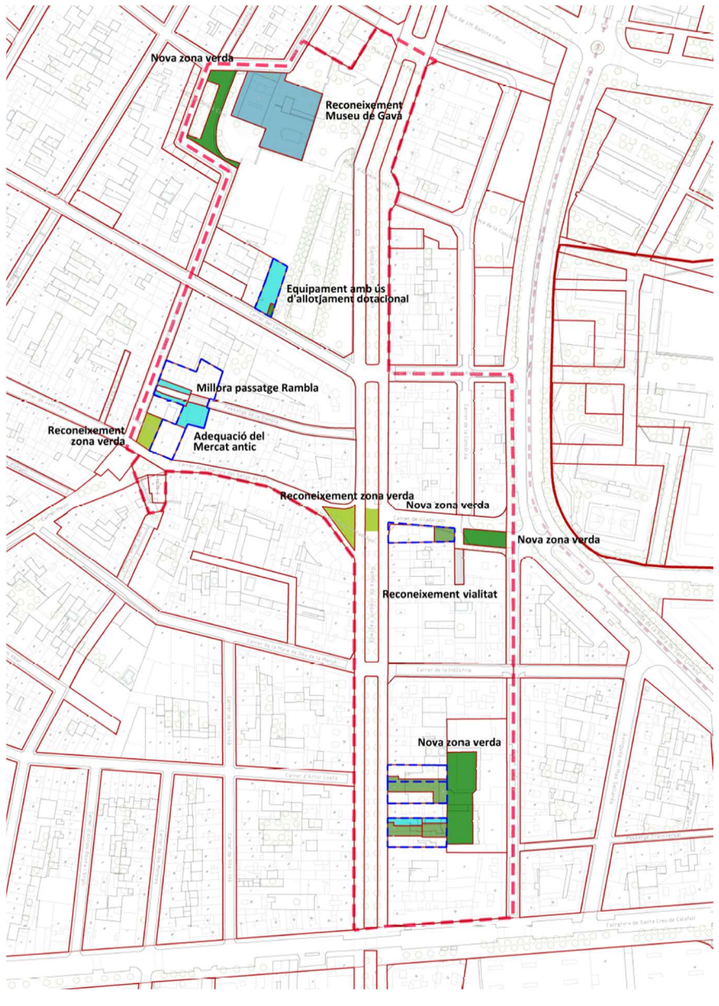
7. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

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.

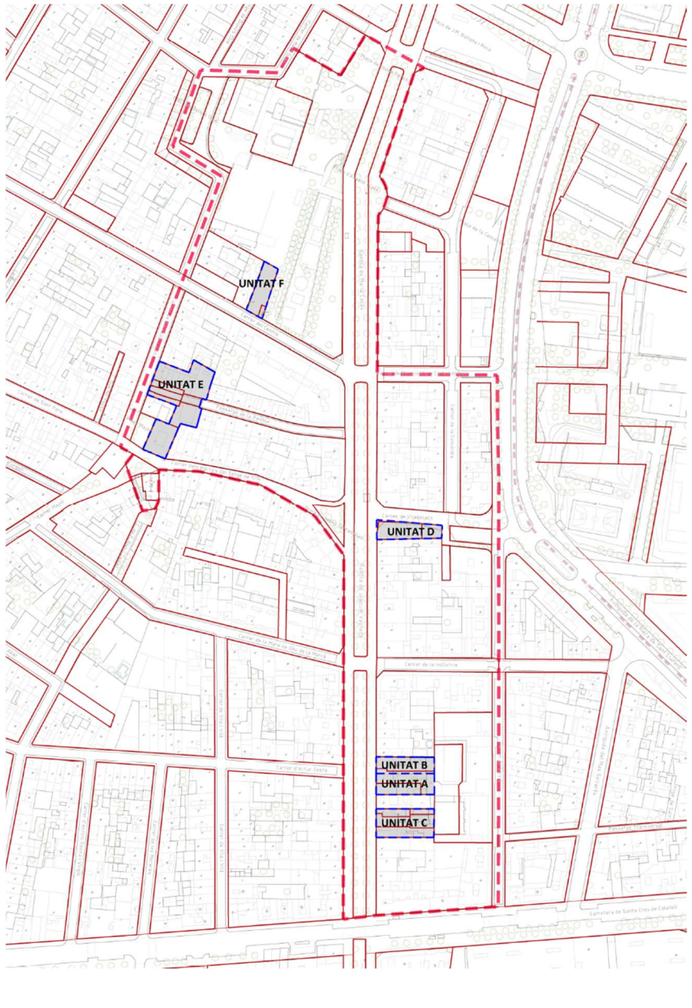
1) Ajust i creació de nous sistemes públics

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.



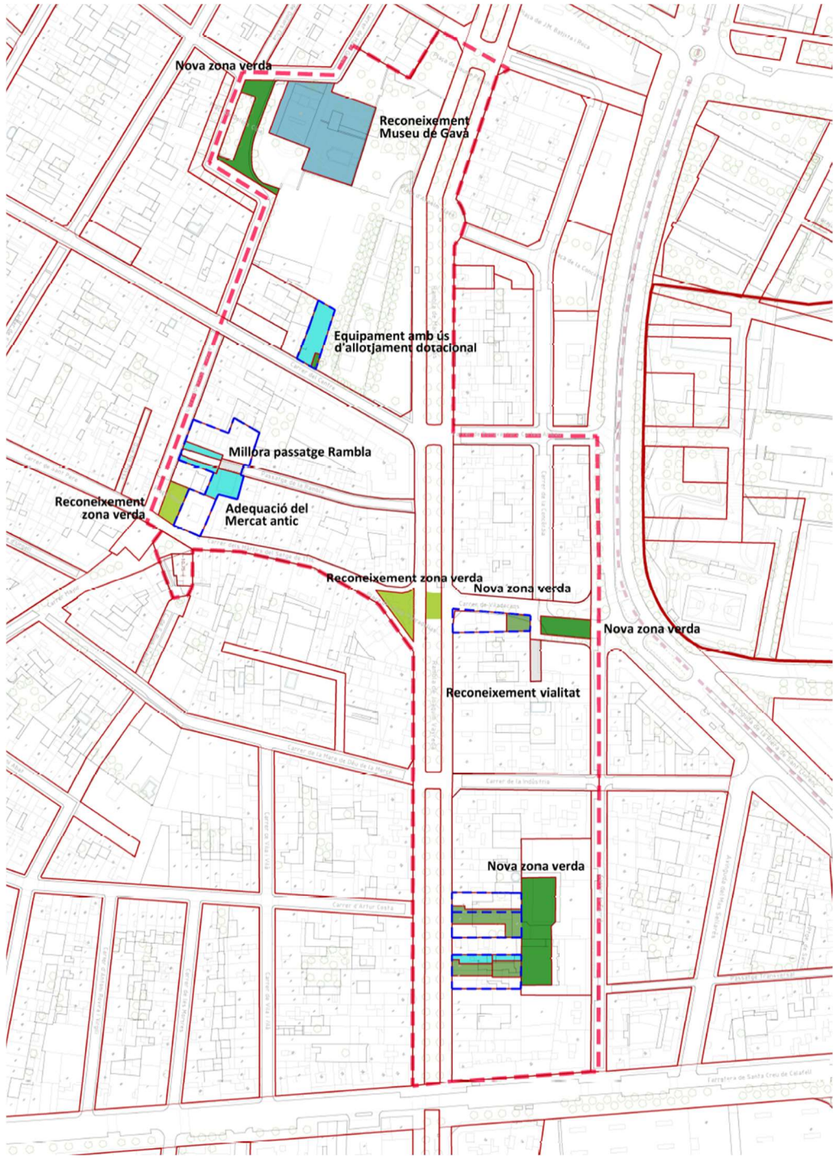
3) Desafectació d'espais edificats privats consolidats

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

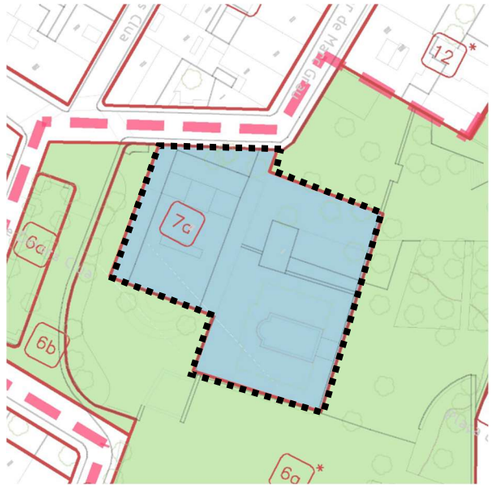
Característiques: edifici patrimonial on actualment hi ha el museu de Gavà
Propietat: municipal

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

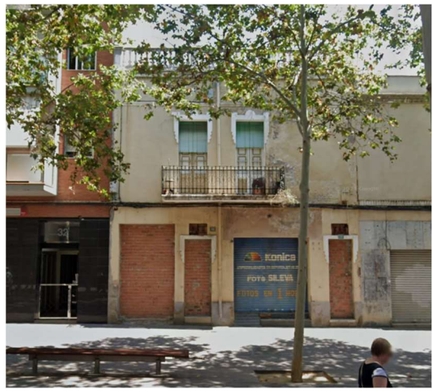
Planejament vigent

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

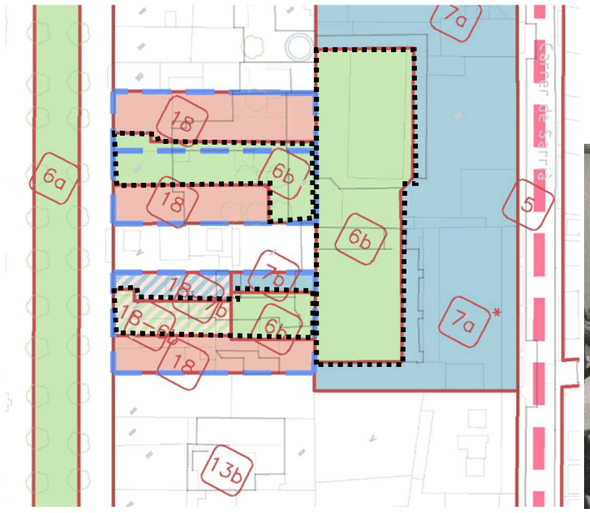
Característiques: pati interior de dos equipaments (Casa de les Famílies i Centre Cultural)
Propietat: municipal

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.

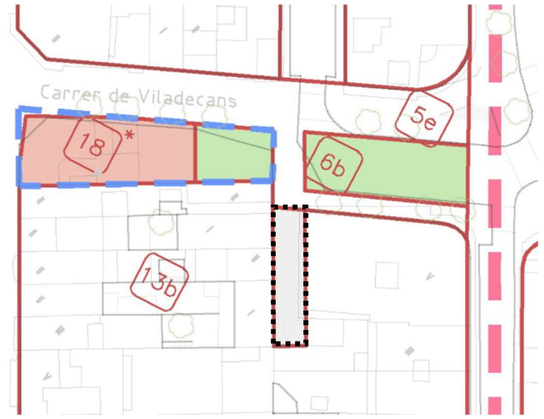






- **Reconeixement d'una vialitat interior: el Passatge vinculat al carrer Viladecans**

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**

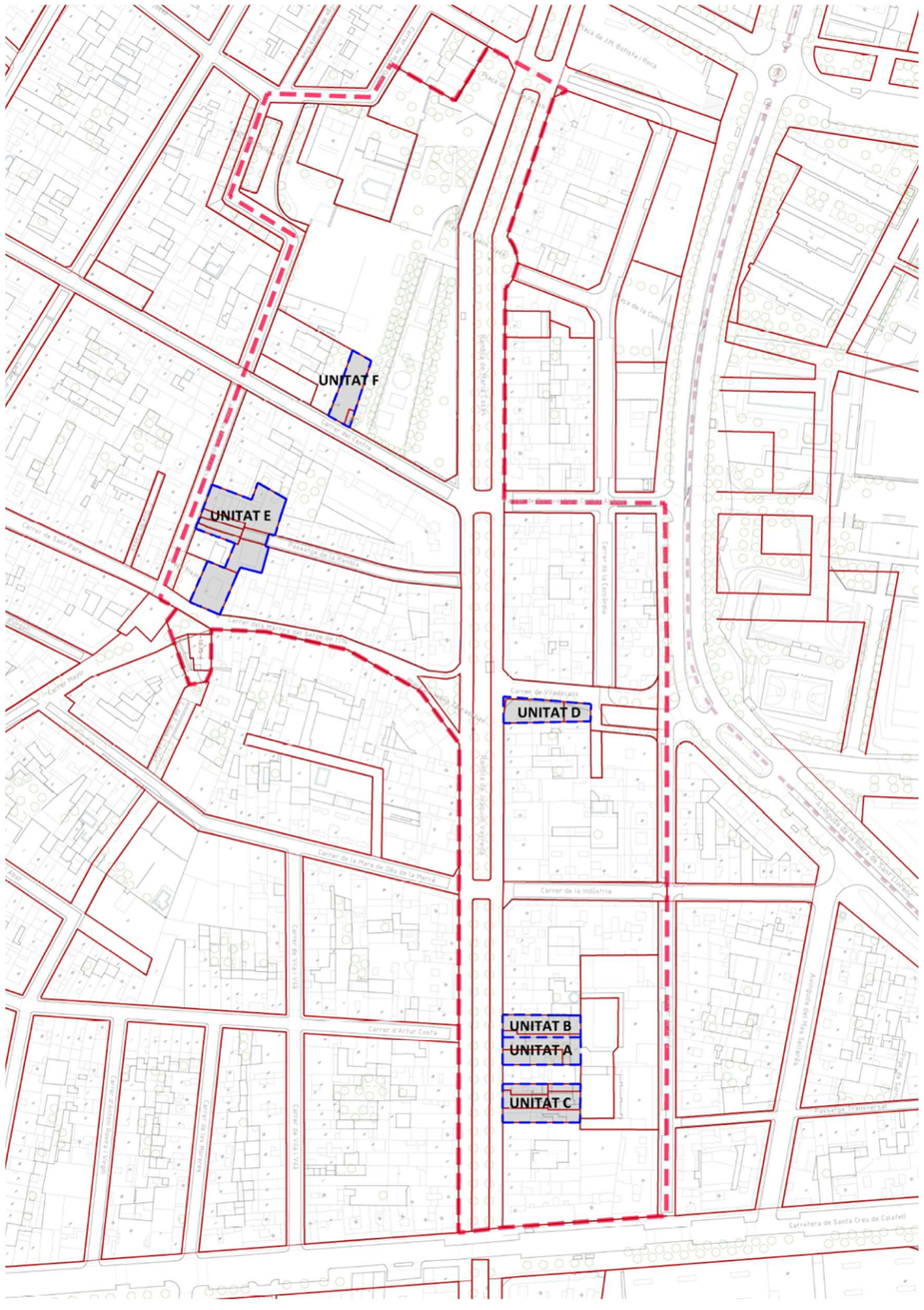
Es proposa l'afectació de vialitat del volum en planta pis que genera una pitjor percepció de l'edifici patrimonial per on hi ha el pas inferior del Passatge de la Rambla. A més, aquest volum, també provoca que la longitud del pas inferior sigui major, i per tant la percepció sigui més fosca i menys 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

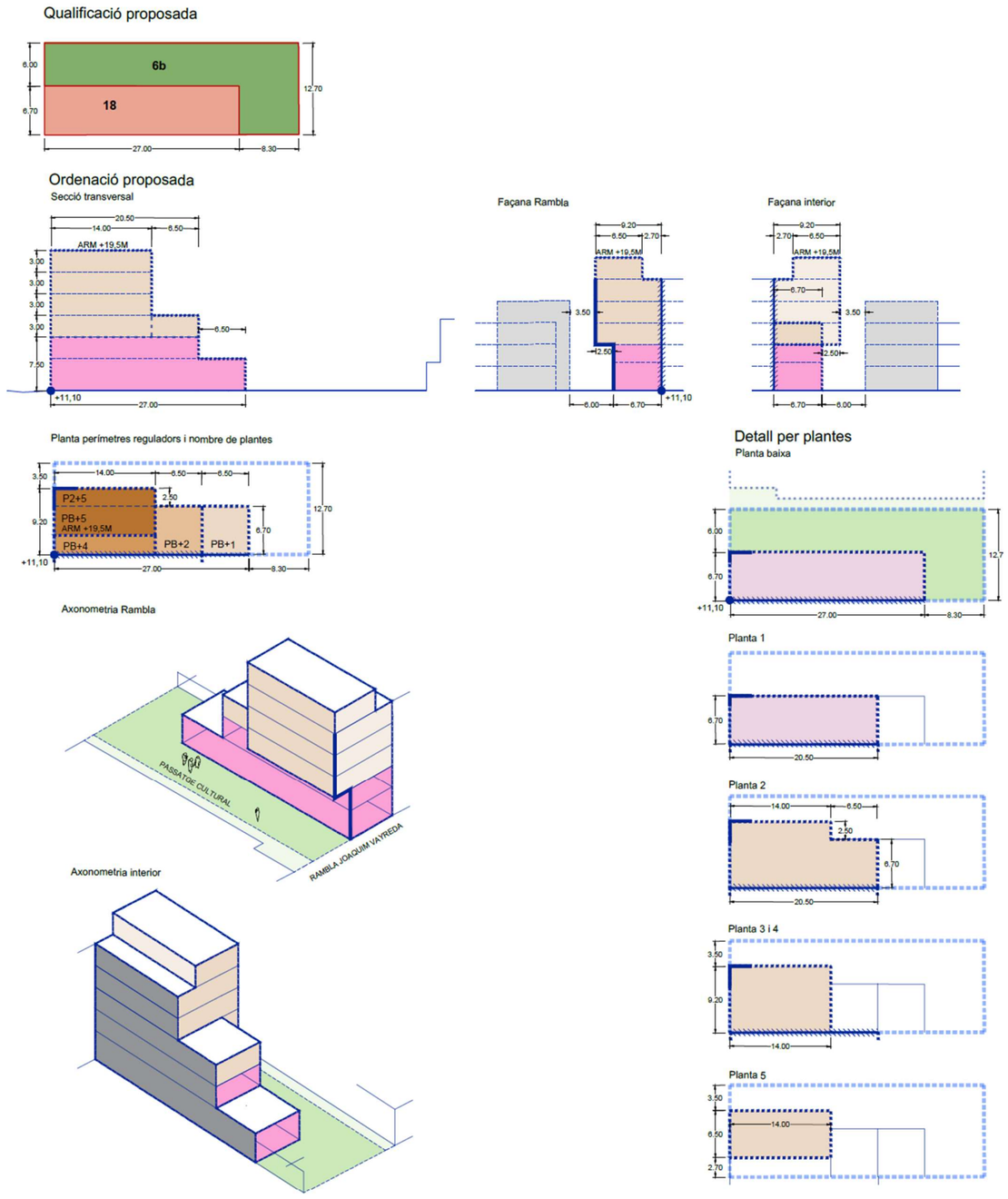
Proposta planejament

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

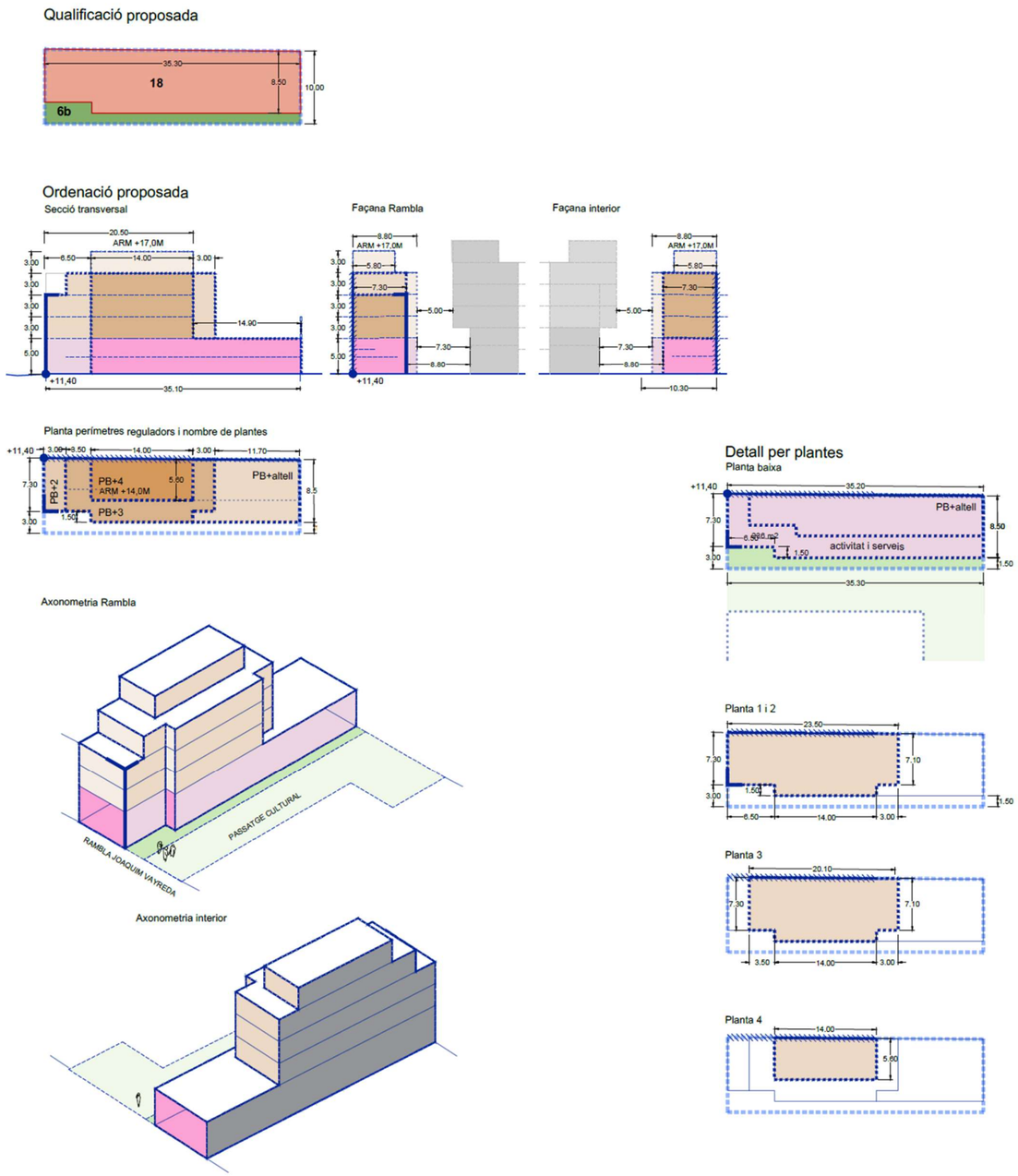
Proposta planejament

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 m^2s
Qualificació:	
clau 6b (parc i jardí urbà de nova creació)	62 m^2s
clau 18 (volumetria específica)	296 m^2s
Sostre màxim proposat:	
Habitatges	677 m^2st
Activitat (Pb i altell)	402 m^2st
Total	1.079 m^2st
Ordenació de l'edificació:	determinacions definides als plànols i fitxes d'ordenació
Habitatges màxims:	9 habitatges en règim lliure
Mòdul dimensió per habitatge	75 m^2st/hab

UNITAT B - PAU 1 -



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

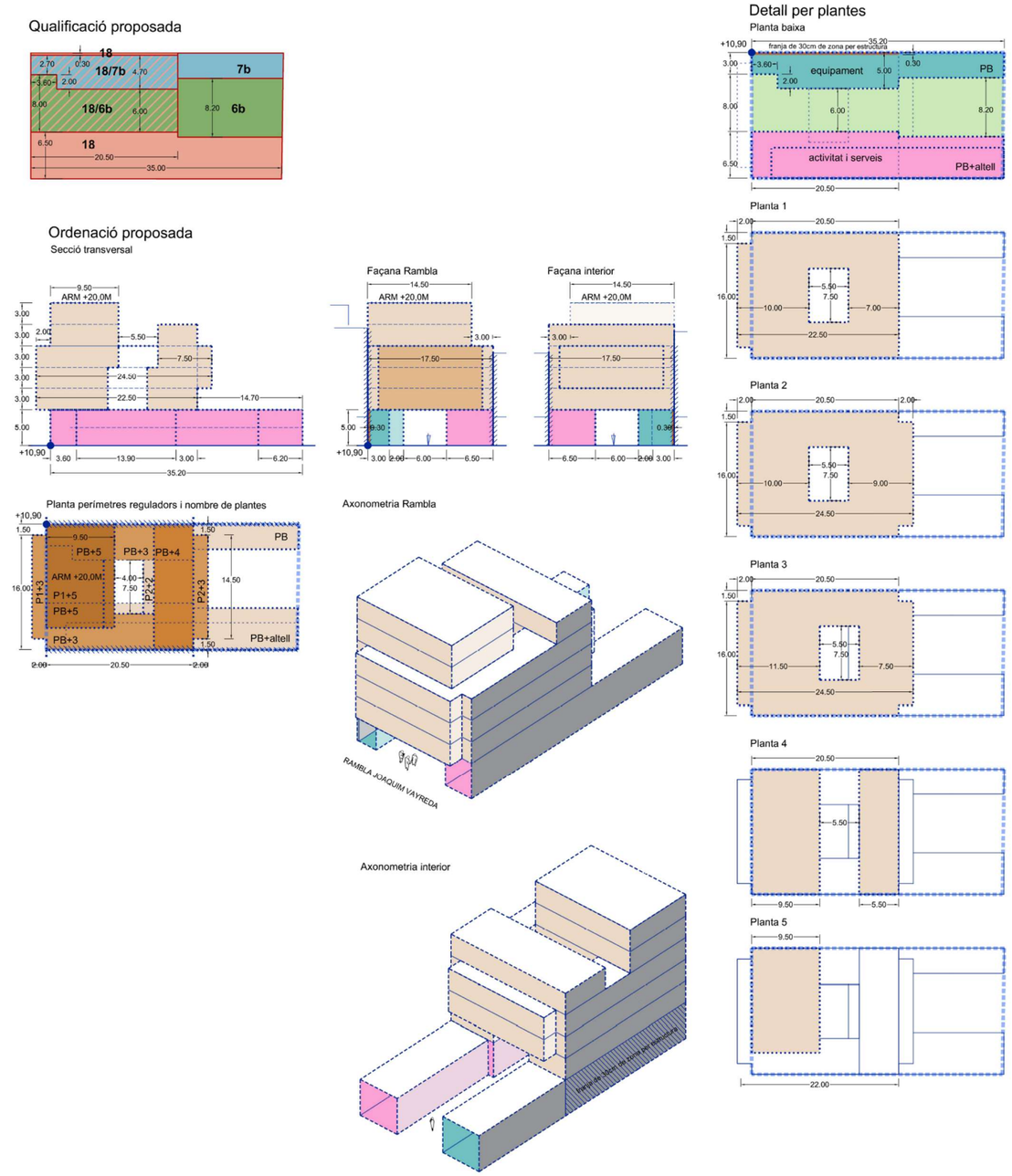
L'ordenació proposada planteja un passatge cobert però amb una entrada de llum central, que suposa un tipus d'accés diferenciat del que es crea amb la unitat A i B. En aquest cas, la configuració de l'espai acaba agafant una condició més apaïsada, situada al centre de la unitat per tal de generar dos 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.

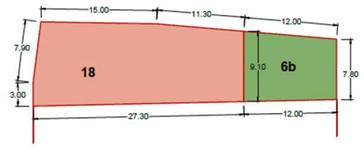
Superfície de sòl:	391 m^2s
Qualificació:	
clau 18	289 m^2s
clau 6b	102 m^2s
Superfície de sostre potencial:	
Residencial	754 m^2st
Serveis dotacionals i activitat (Pb)	240 m^2st
Total	994 m^2st
Ordenació de l'edificació:	determinacions definides als plànols i fitxes d'ordenació
Habitatges màxims:	10 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.

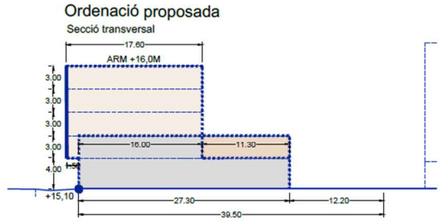
UNITAT D

Qualificació proposada

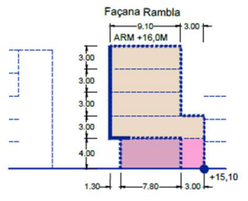


Ordenació proposada

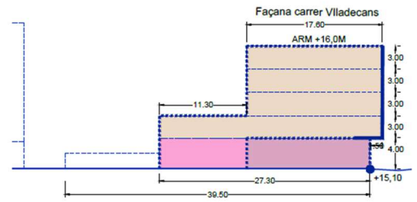
Secció transversal



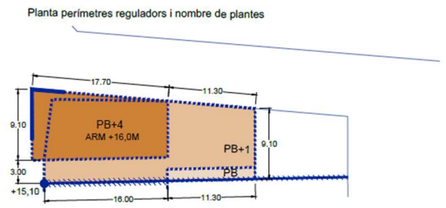
Façana Rambla



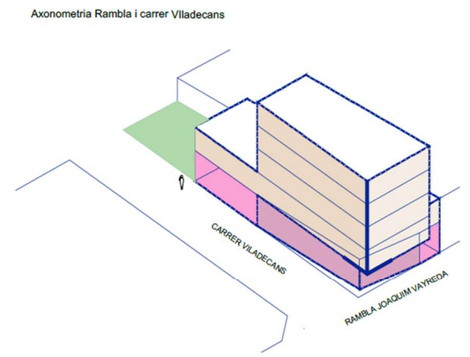
Façana carrer Viladecans



Planta perímetres reguladors i nombre de plantes

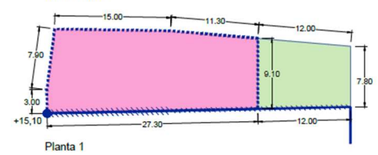


Axonometria Rambla i carrer Viladecans

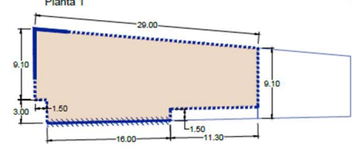


Detall per plantes

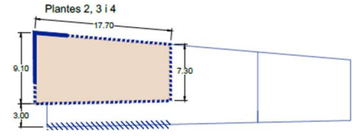
Planta baixa



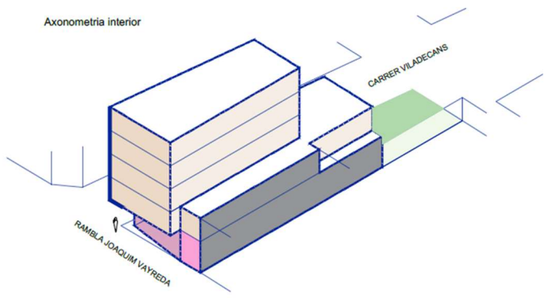
Planta 1



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

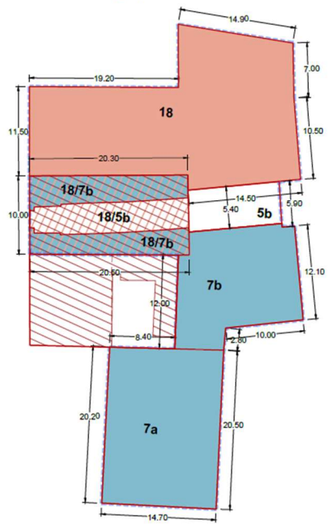
Tot l'entorn del mercat es troba d'ajustat respecte el planejament vigent i a més s'han detectat algunes deficiències i potencialitats que la proposta aborda.

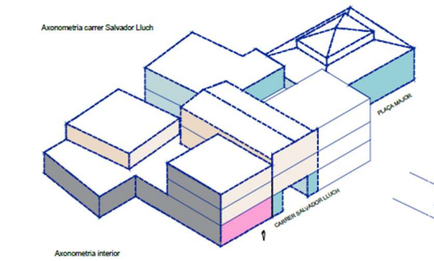
En primer lloc, es reconeix la delimitació estricta del mercat com a qualificació d'equipament, sent la clau 7a el mercat antic i la clau 7b la construcció posterior que dona al passatge de la Rambla.
En segon lloc, s'afecta la construcció afegida que ocupa la planta pis a sobre del passatge i que perjudica 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.

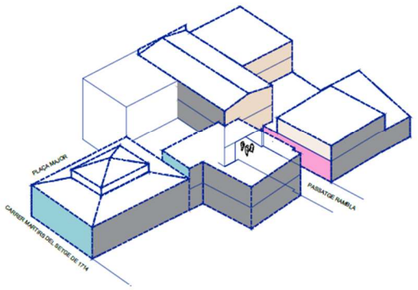
Superfície de sòl:	1.286 m²s
Qualificació:	
clau 18	508 m²s
doble clau 18 /5b	77 m²s
doble clau 18/7b	130 m²s
clau 5	64 m²s
7a	299 m²s
7b	208 m²s
Superfície de sostre potencial:	
Habitatges	852 m²st
Serveis i activitat (Pb)	508 m²st
Total	1.360 m²st
Equipament (no computable)	1.144 m2st
Ordenació de 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

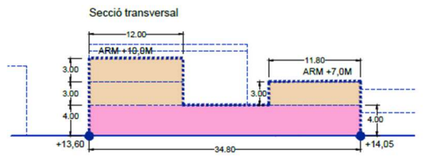




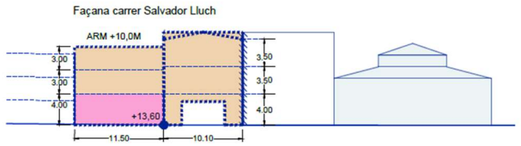


Ordenació proposada

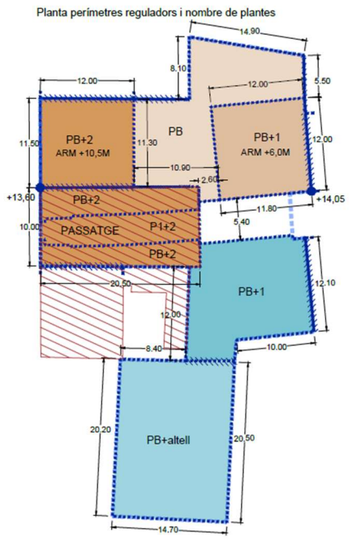
Secció transversal



Façana carrer Salvador Lluch



Planta perímetres reguladors i nombre de plantes



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.

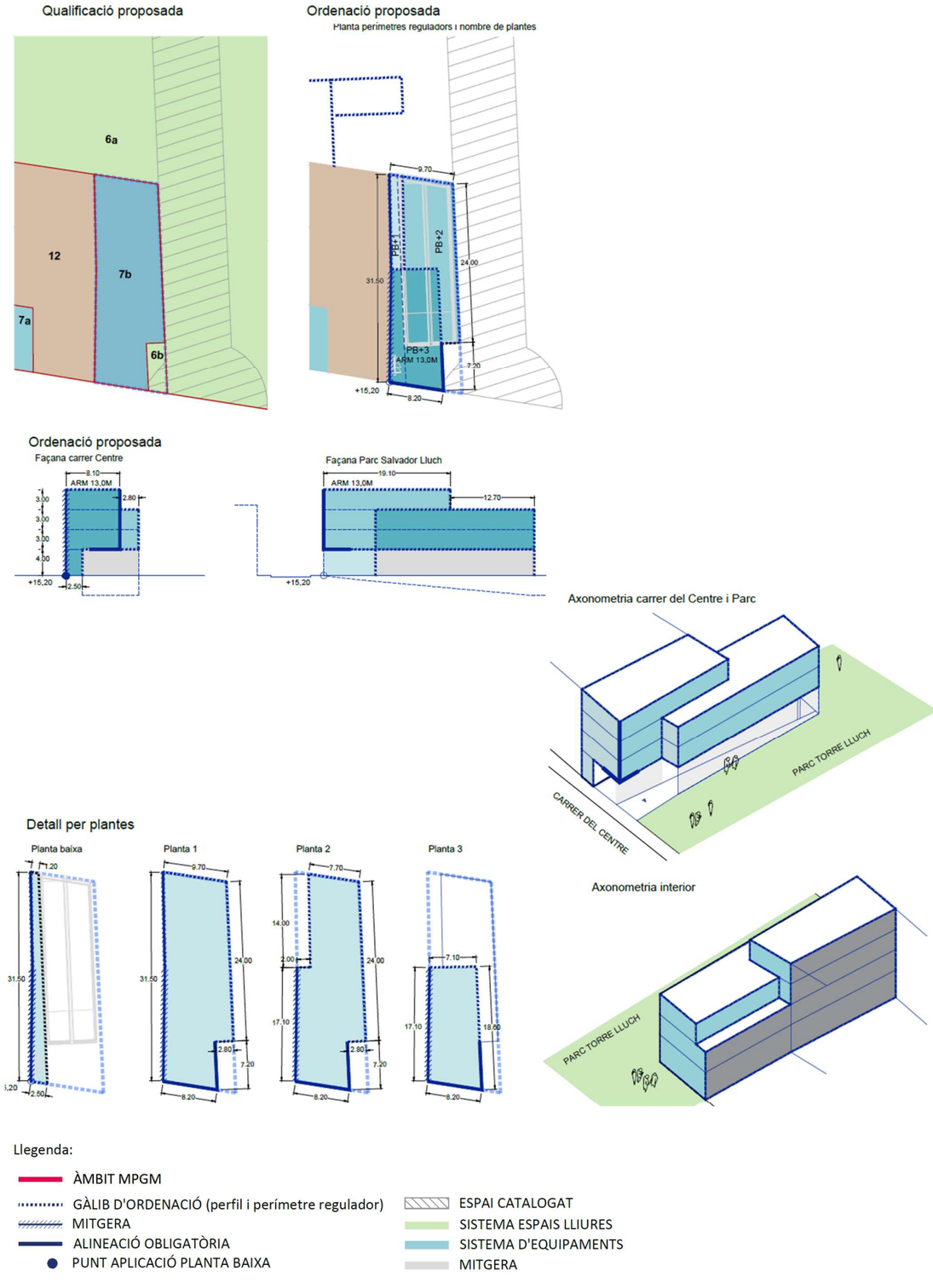
Malgrat que aquesta no és una unitat de reordenació que comporta la localització d'una nova zona edificable amb usos d'habitatge o d'activitat en planta baixa, es considera convenient realitzar una fitxa específica per regular l'ordenació de la volumetria de l'equipament, encaixat a sobre de l'espai 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

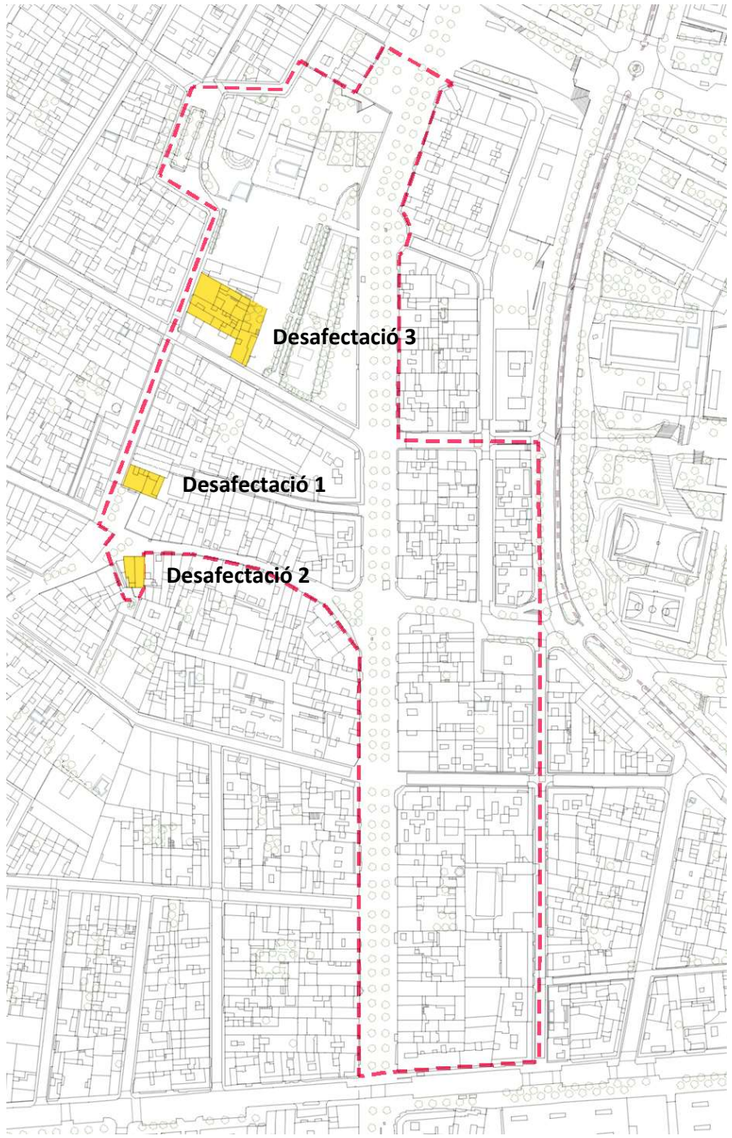
Ordenació de l'edificació: Determinacions definides als plànols i fitxes d'ordenació

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**





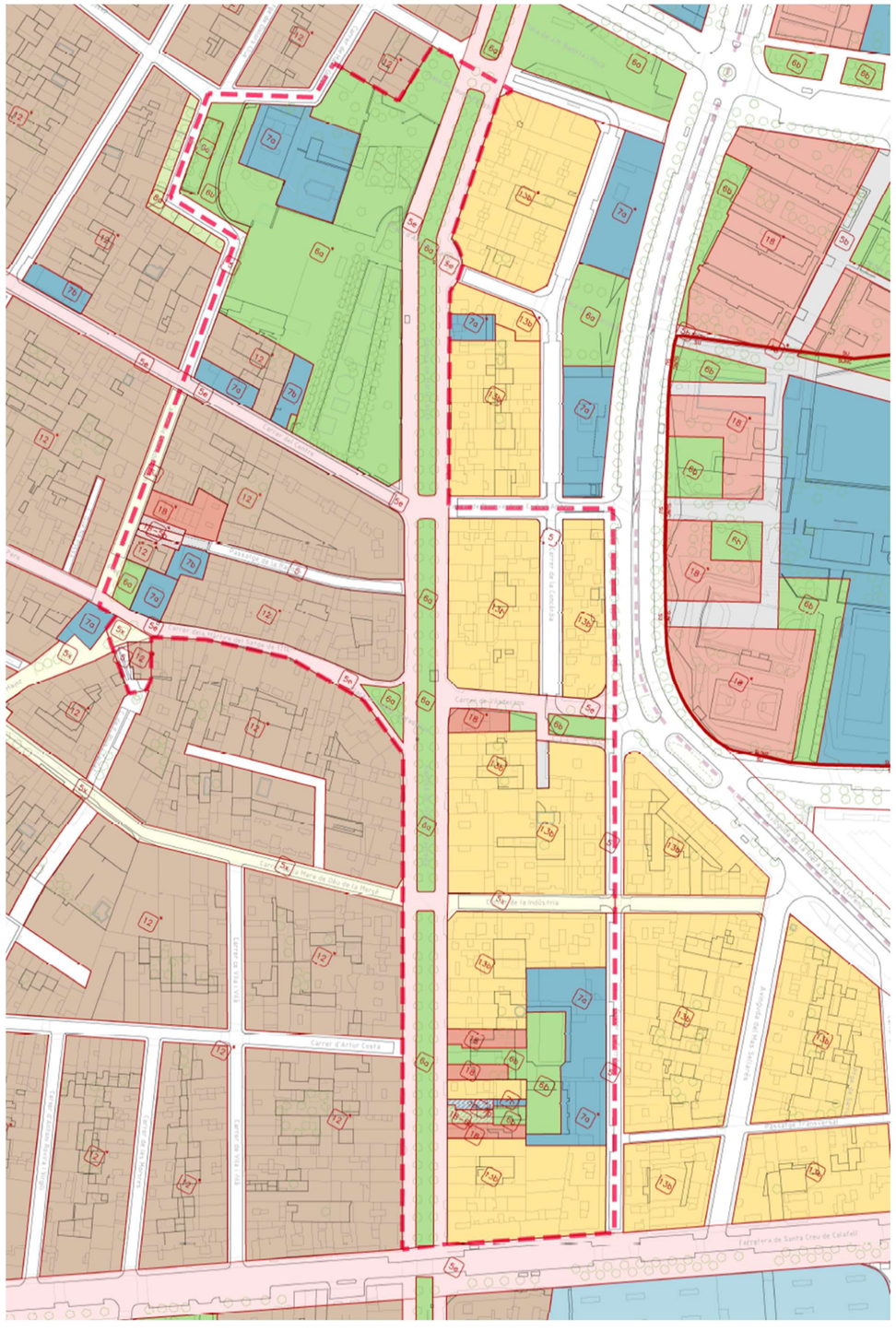


7.5 Qualificació del sòl resultant

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 desacceleradas, 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.

Volum IV. PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

Situació i encaix

i.1	Situació	dinA3 e.1/20.000
i.2	Encaix general de l'àmbit – cartografia general	dinA3 e.1/8.000 (ampliació dinA1 e.1/4.000)

Estat actual

i.3	Topogràfic	dinA3 e.1/2.000 (ampliació dinA1 e.1/1.000)
i.4	Ortofotoplà	dinA3 e.1/2.000 (ampliació dinA1 e.1/1.000)
i.5	Estructura parcel·lària	dinA3 e.1/2.000 (ampliació dinA1 e.1/1.000)

Planejament urbanístic vigent

i.6	Classificació del sòl	dinA3 e.1/2.000 (ampliació dinA1 e.1/1.000)
i.7	Qualificació del sòl	dinA3 e.1/2.000 (ampliació dinA1 e.1/1.000)
i.8	Elements patrimonials protegits	dinA3 e.1/2.000 (ampliació dinA1 e.1/1.000)
i.9	Ordenació de l'edificació	dinA3 e.1/2.000 (ampliació dinA1 e.1/1.000)

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Planejament urbanístic proposat

o.1	Qualificació del sòl global	dinA3 e.1/2.000 (ampliació dinA1 e.1/1.000)
o.2	Qualificació del sòl modificada	dinA3 e.1/2.000 (ampliació dinA1 e.1/1.000)
o.3a	Sistemes públics ajustats	dinA3 e.1/2.000 (ampliació dinA1 e.1/1.000)
o.3b	Unitats de reordenació	dinA3 e.1/2.000 (ampliació dinA1 e.1/1.000)
o.3c	Desafectacions de sistemes	dinA3 e.1/2.000 (ampliació dinA1 e.1/1.000)
o.4	Ordenació de l'edificació	dinA3 e.1/2.000 (ampliació dinA1 e.1/1.000)
o.5	Gestió – PAUs proposats	dinA3 e.1/2.000 (ampliació dinA1 e.1/1.000)

Fitxes unitat de projecte

o.6A	Unitat A - rambla Joaquim Vayreda, 34	dinA3 e.1/500
o. 6B	Unitat B - rambla Joaquim Vayreda, 36	dinA3 e.1/500
o. 6C	Unitat C - rambla Joaquim Vayreda, 26, 28 i 30	dinA3 e.1/500
o. 6D	Unitat D- rambla Joaquim Vayreda, 68	dinA3 e.1/500
o. 6E1	Unitat E - carrer Salvador Lluch, 6	dinA3 e.1/500
o. 6E2	Unitat E - carrer Salvador Lluch, 6	dinA3 e.1/500
o. 6F	Unitat F – allotjament dotacional c/Centre, 2	dinA3 e.1/500

77612315B
JORDI PERALTA
(R: B10631695)
Firmado digitalmente por 77612315B JORDI PERALTA (R: B10631695)
Fecha: 2024.10.21 08:19:36 +02'00'


MUNTANYES DE L'ORDAL
SERRA DE LES CASTANYES
SERRA DE CAN GUELL
SERRA DEL CREU DE SANT PAU
SERRA DE LES COMES
SERRA DE ROCA GALENA
SERRA DE MIRAMAR
SERRA DE LES FERRERES
SERRA DE LLOPARO
SERRA DE CAN PERERS
SERRAT DE LA COVAFUMADA
COSTES DE GARRAF
Delta del Llobregat
PARC AGRARI DEL BAIX LLOBREGAT
BEGUES
TORRELLES DE LLOBREGAT
SANT CLIMENT DE LLOBREGAT
SANT BOI DE LLOBREGAT
SANT JOAN DESPÍ
SANTA COLOMA DE CERVELLÓ
la Colònia Güell
GAVÀ
VILADECANS
CASTELLDEFELS
les Botigues
Bruguers
Can Roca
Montmar
Vistalegre
Bellamar
Mar-i-sol
Granvia Mar
Gavà Mar
la Pineda
la Rosa
Platja del Baixador
Platja de Lluminetes
Platja de la Pineda
Platja de Gavà
Platja de Castelldefels
Platja de Garraf
Punta de Vallbona
Port esportiu de la Ginesta
Conol Olímpic de Catalunya
Pla de les Vinyes
Can Lluc
Montpedros
Cesalpina
Can Via
Raval Roig
Can Güell
el Raval Mas
Can Coll
Can Guey
Raval de Torrelletes
Costa Fustera
el Pi de Can Carro
Turó del Porro
Turó del Tabor
Turó de la Bruguera
Penya de la Bruguera
Penya Esquerdada
Penya Blanca
Mas de les Fonts
Penya del Moro
el Sotarro
Turó de Can Batlle
Bon Solei
Ca n'Amell
la Bassa Blanca
la Rectoria
Bartró
Cal Viudo
el Pedró
la Guardiola
la Desfeta
Coll de la Desfeta
Roca Foradada de Bruguers
Can Tries
Ca n'Espinós
Puig de les Aguiles
Coll Sostrell
Puig de Passoles
Turó d'en Vinader
Turó del Gall
Turó del Fanxó
Puig de l'Oliu
Puig del Cérvol
Penya del Castellar
Penya Senyal
Morro Curt
Turó de la Covafumada
el Poal
Ratpenat
Turó del Calamot
Turó de Cacagats
Roca del Migdia
Coll de Santa Maria
Can Torrents
Can Sellares
Can Palmer
el Mas Rates
Pujol del Mas
Puig-aguilar
la Roureda
la Torre-roja
l'Alba-rosa
el Pedró
Coll de la Creu
Turó de l'Agla
Turó de Can Batlle
Puig de la Verdera
Puig de Sales
Sant Ramon
les Oriols
CAMPS BLANCS
CASABLANCA
MARIANAO
MOLI NOU
CIUTAT COOPERATIVA
Polígon Industrial Sales
Polígon Industrial El Sedó
Polígon Industrial El Bonaldor-El Promotor Sud
Polígon Industrial Les Salines
Polígon Industrial Les Missions
Polígon Industrial El Regàs
Polígon Industrial Can Parellada Nord
Polígon Industrial Les Guixeres
Polígon Industrial Les Masies
Polígon Industrial Can Milans
Polígon Industrial Les Malloles



Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAXIS URBANISME

Document:

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

Plànol:

ENCAIX URBÀ DE L'ÀMBIT

CARTOGRAFIA GENERAL

ÀMBIT MPGM

Escala gràfica i orientació:

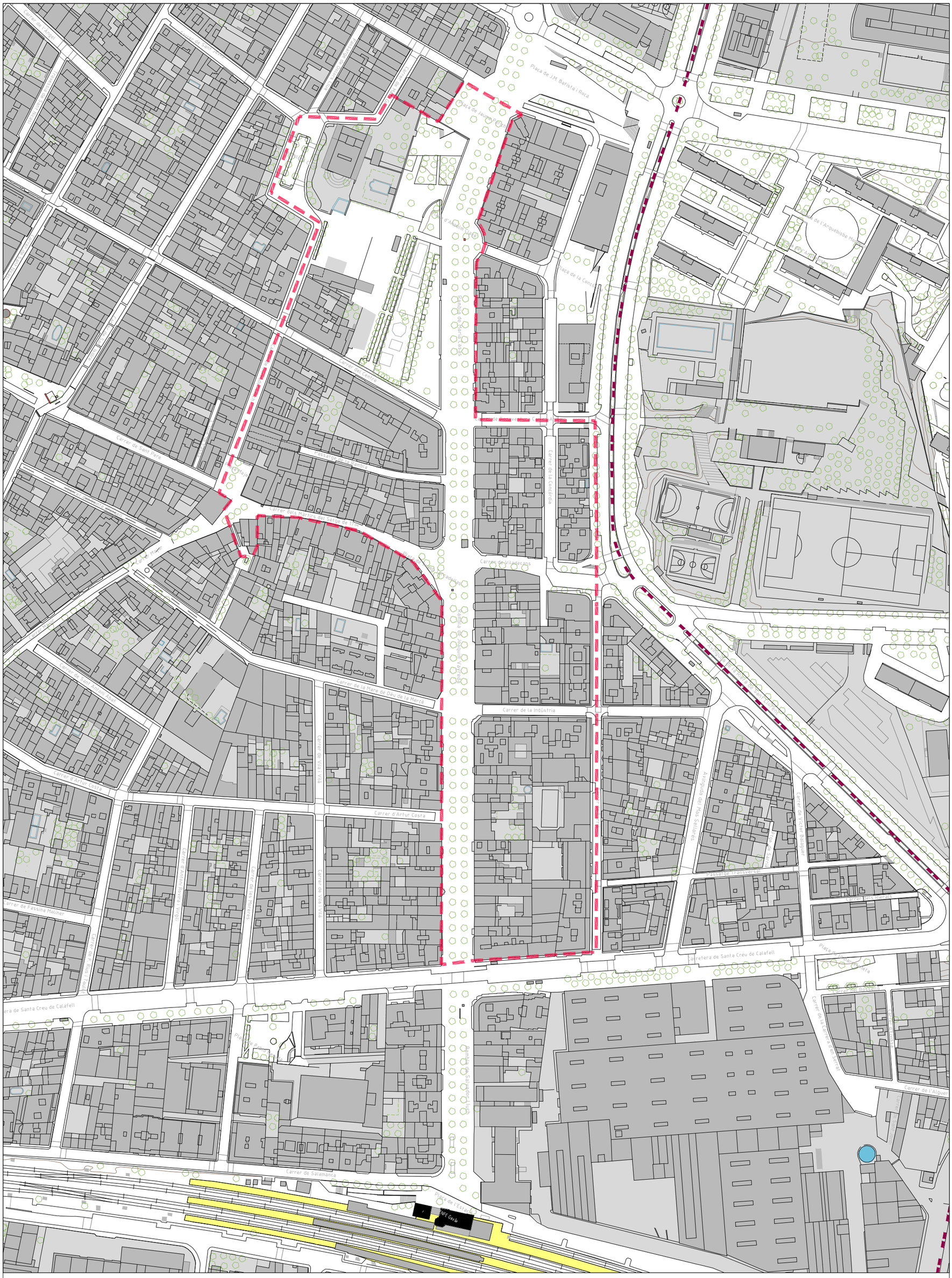
1:8.000 (A3)

ampliació 1:4.000 (A1)

0 50 100 150 m

Identificació:

i.02


Placa de J.M. Batlista i Roca
Carrer de Sant Pere
Carrer de la Font
Carrer de la Creu
Carrer de Sant Pere
Carrer de la Font
Carrer de la Mare de Déu de la Mercè
Carrer de la Indústria
Carrer d'Artur Costa
Carrer de Fassina Molíner
Carrer de Vila Vella
Carrer de Vila Vella
Carrer de Salamanca
Carretera de Santa Creu de Calafell
Carretera de Santa Creu de Calafell
Carrer de Vilademany
Carrer de la Sagrada
Avinguda del Mas Soriano
Passatge Tramvia
Carrer de la Serra de Sant
Carrer del Roser
Carrer de Sant Antoni Abat
Carrer de Sant Antoni Abat
Carrer de Sant Antoni Abat

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: URBANISME

Document:

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

Plànol:

ESTAT ACTUAL

ORTOFOTOPLÀ

ÀMBIT MPGM

Escala gràfica i orientació:

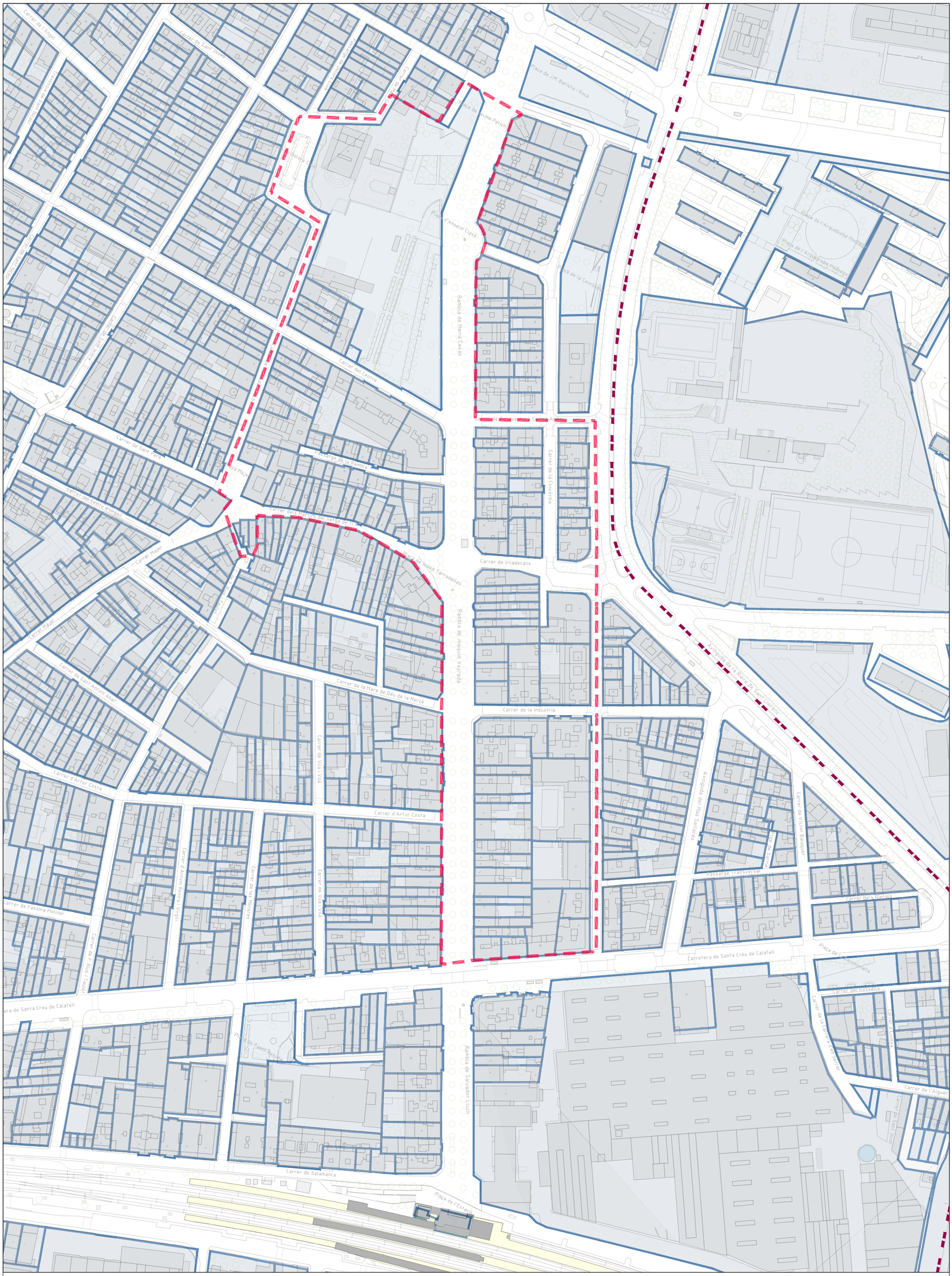
1:2.000 (A3)

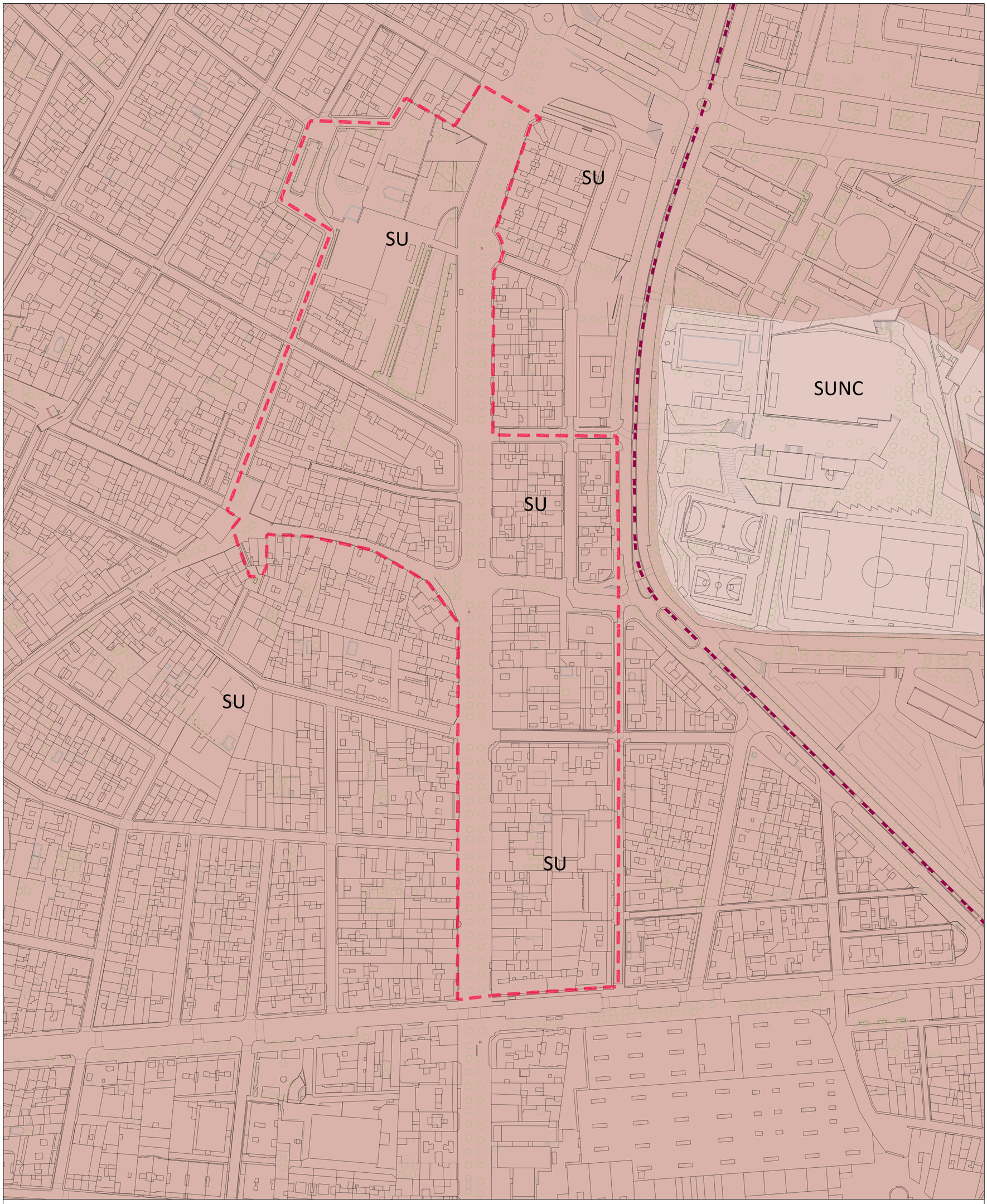
ampliació 1:1.000 (A1)

0 10 20 30 m

Identificació:

i.04


Carrer de l'Angle
Carrer de Sant Jaume
Carrer de Sant Pere
Carrer de Sant Pere
Carrer de Sant Pere



Llegenda:

- ÀMBIT MPGM

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

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PERAMA URBANISME

Document:

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

Plànol:

PLANEJAMENT URBANÍSIC VIGENT

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Escala gràfica i orientació:

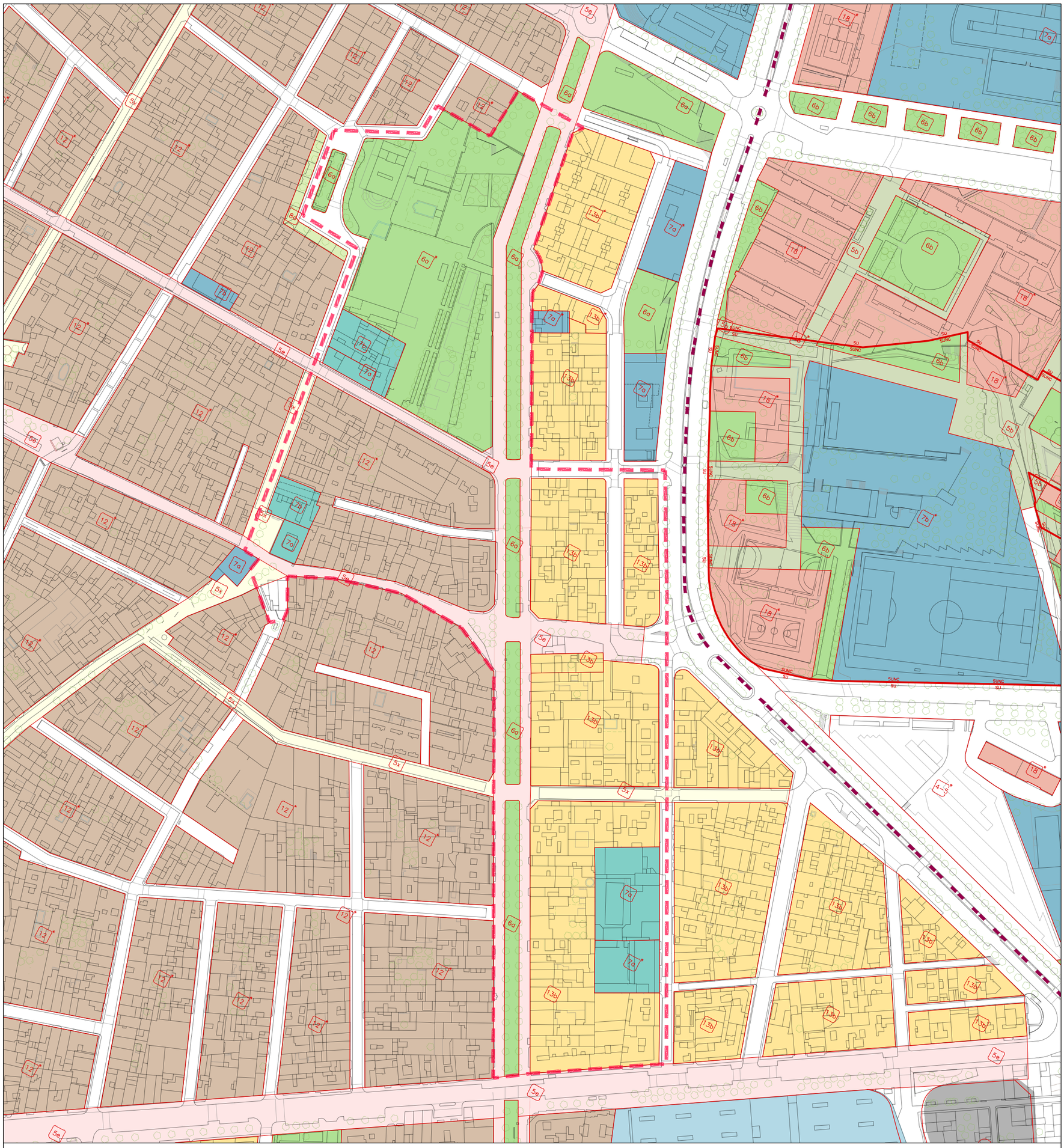
1:2.000 (A3)

ampliació 1:1.000 (A1)

0 10 20 30 m

Identificació:

i.06



Sistemes

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

ÀMBIT DE LA MPGM

Zones en sòl urbà

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

TIPOLOGIES NO RECOLLIDES EN EL PGM

Sistemes

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

Zones

- F Cases unifamiliars en filera
- T Terciari

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

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

Plànol:

PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Escala gràfica i orientació:

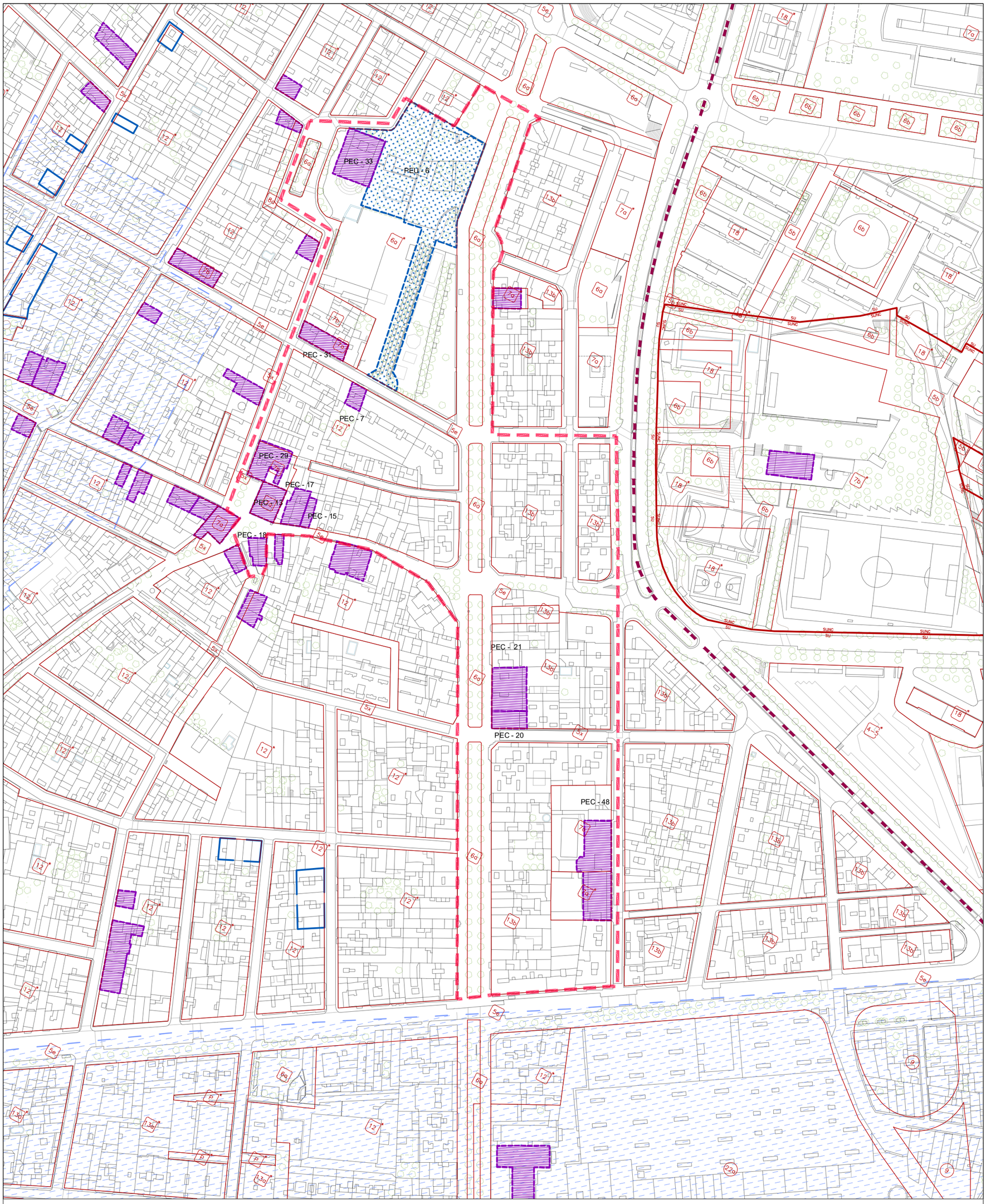
1:2.000 (A3)

ampliació 1:1.000 (A1)

0 10 20 30 m

Identificació:

i.07



Elements catalogats dins de l'àmbit:

PEC
- N. cat. 13 / mercat Municipal
- N. cat. 15 / Màrtirs del setge 28
- N. cat. 17 / casa Rovira
- N. cat. 18 / casa c. Màrtirs setge 33
- N. cat. 20 / rambla Vayreda 50
- N. cat. 21 / casa Brunet
- N. cat. 29 / casa Planas i Crehuet
- N. cat. 31 Casa de la Vila
- N. cat. 33 / Can Lluch
- N. cat. 48 / Centre Cultural

PEU
- N. cat. 6 / Parc de Can Lluch

PEPA

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: URBANISME

Document:

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

Plànol:

PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

ELEMENTS PATRIMONIALS PROTEGITS

ÀMBIT MPGM

Escala gràfica i orientació:

1:2.000 (A3)

ampliació 1:1.000 (A1)

0 10 20 30 m

Identificació:

i.08

Promotor:

Ajuntament de Gavà

Redactor:

URBANISME

Document:

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

Plànol:

PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

ÀMBIT MPGM

Escala gràfica i orientació:

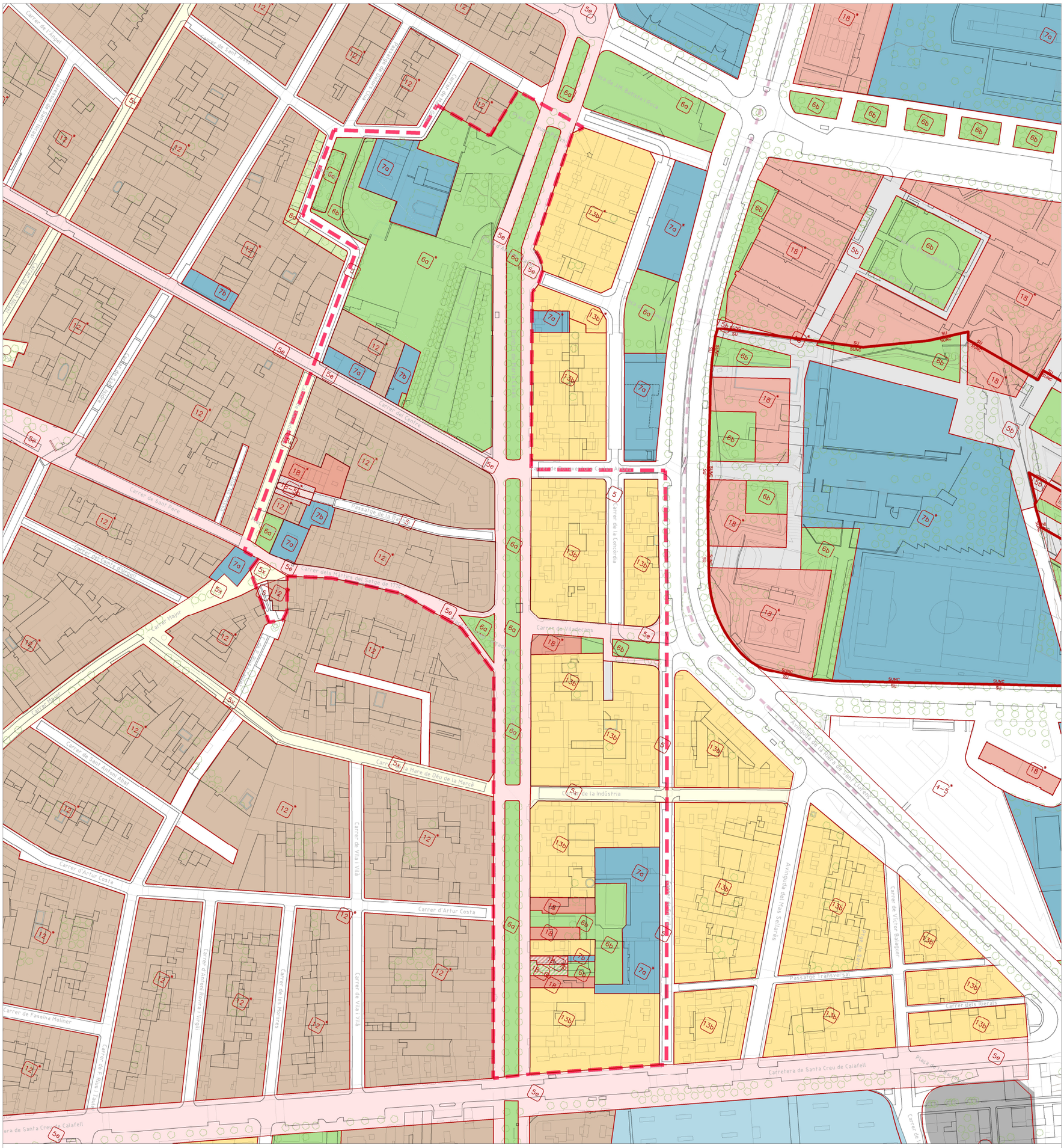
1:2.000 (A3)

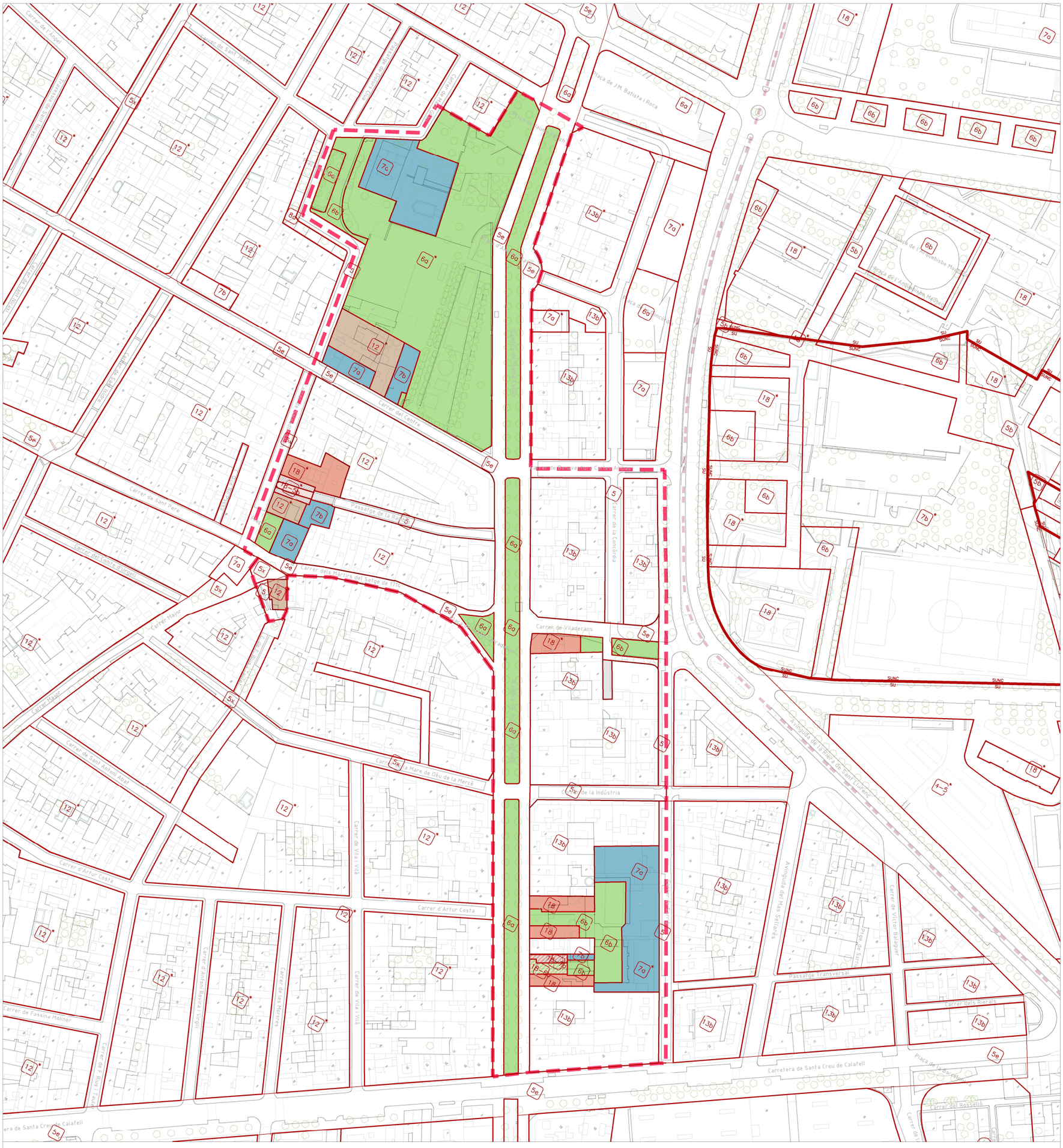
ampliació 1:1.000 (A1)

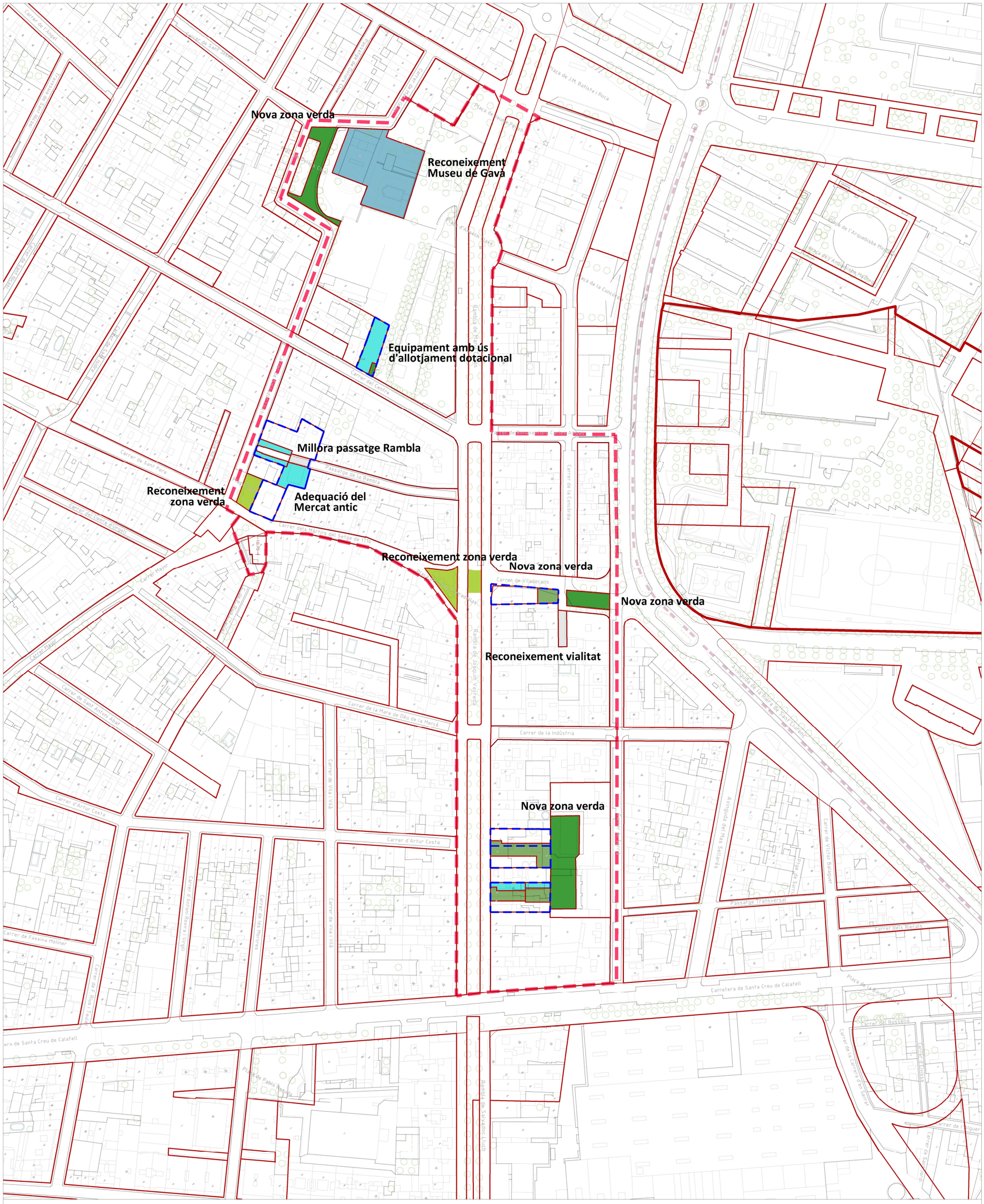
0 10 20 30 m

Identificació:

i.09


Carrer de l'Hospital
Carrer de Sant Pere
Carrer de Sant Antoni Abat
Carrer del Forn
Carrer de Sant Ferran
Carrer de Sant Pere
Carrer de Sant Antoni Abat
Carrer de Sant Ferran
Carrer de Sant Pere
Carrer del Centre
Carrer de Sant Ferran
Passatge de la Font
Carrer del Carrer Nou
Carrer de Sant Antoni Abat
Carrer Major
Carrer de Sant Antoni Abat
Carrer de la Mare de Déu de la Mercè
Carrer de la Indústria
Carrer de Vila Vella
Carrer d'Artur Costa
Carrer de Fassina Molliner
Carrer de Vila Vella
Carrer d'Artur Costa
Carrer de Vilaplana
Carrer de Vilaplana
Carrer de Vilaplana


Carrer de l'Àngel
Carrer de Sant Roc
Carrer de Sant Pere
Carrer del Centre
Carrer del Centre (Tramvia)
Carrer Major
Carrer de Sant Antoni Abat
Carrer d'Artur Costa
Carrer de Vila Vilà
Carrer de Fassina Mollner
Carrer de Joan Rovira i Virgili
Carrer de les Hortes
Carrer de Joan Tarrés
Passatge de la Rosa
Carrer dels Martirs del Setge de 1714
Carrer de la Mare de Déu de la Mercè
Carrer de la Indústria
Carrer de Viladecans
Carrer de Sant Ferran
Carrer de Sant Joan
Carrer de Sant Antoni
Carrer de Sant Isidre
Carrer de Sant Jaume
Carrer de Sant Miquel
Carrer de Sant Pau
Carrer de Sant Vicenç
Carrer de Sant Vicenç de Sarrià
Carrer de Sant Vicenç de Torrelles
Carrer de Sant Vicenç de Vallvidrera
Carrer de Sant Vicenç de Vilanova
Carrer de Sant Vicenç de Vilassar
Carrer de Sant Vicenç de Vilobí
Carrer de Sant Vicenç de Vilosell
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia)
Carrer de Sant Vicenç de Vilosiu (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia) (Tramvia)


Nova zona verda
Reconeixement Museu de Gavà
Equipament amb ús d'allotjament dotacional
Millora passatge Rambla
Reconeixement zona verda
Adequació del Mercat antic
Reconeixement zona verda
Nova zona verda
Nova zona verda
Reconeixement vialitat
Nova zona verda
Carrer del Centre
Carrer de Sant Pere
Carrer del Centre Històric
Carrer Major
Carrer de Sant Antoni Abat
Carrer de la Mare de Déu de la Mercè
Carrer de la Indústria
Carrer d'Artur Costa
Carrer de Vila Vella
Carrer de Fàbrica Molinet
Carrer de Sant Pere
Carrer de Sant Antoni
Carrer de la Font Vella
Carrer de les Hortes
Carrer de Sant Isidre
Carrer de Sant Joan
Carrer de Sant Jaume
Carrer de Sant Miquel
Carrer de Sant Francesc
Carrer de Sant Ramon
Carrer de Sant Pau
Carrer de Sant Antoni
Carrer de Sant Josep
Carrer de Sant Vicenç
Carrer de Sant Joaquim
Carrer de Sant Bartomeu
Carrer de Sant Esteve

UNITAT F

UNITAT E

UNITAT D

UNITAT B

UNITAT A

UNITAT C

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

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

Plànol:

PROPOSTA DE PLANEJAMENT

UNITATS DE REORDENACIÓ

ÀMBIT DE LA MPGM

Escala gràfica i orientació:

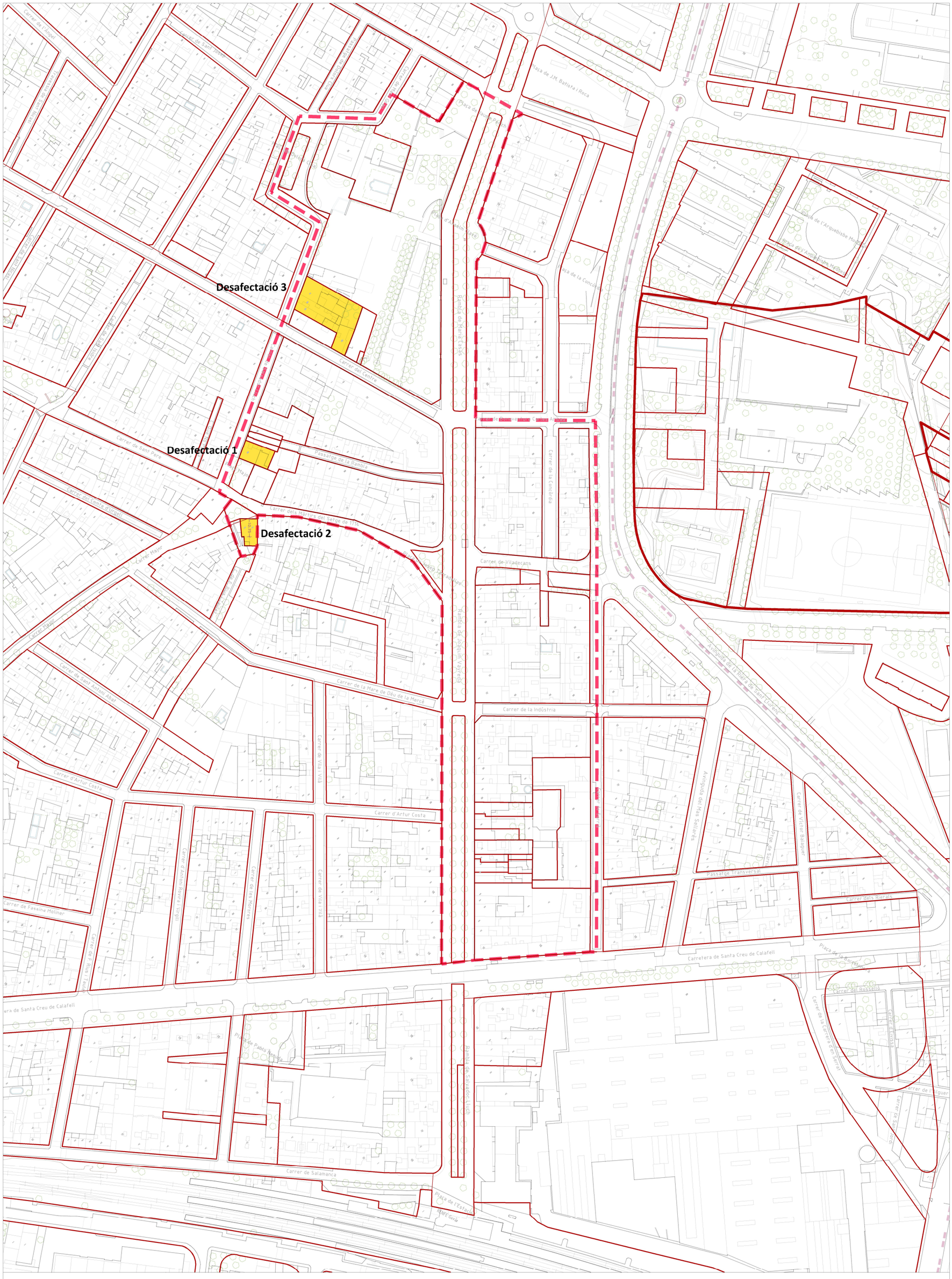
1:2.000 (A3)

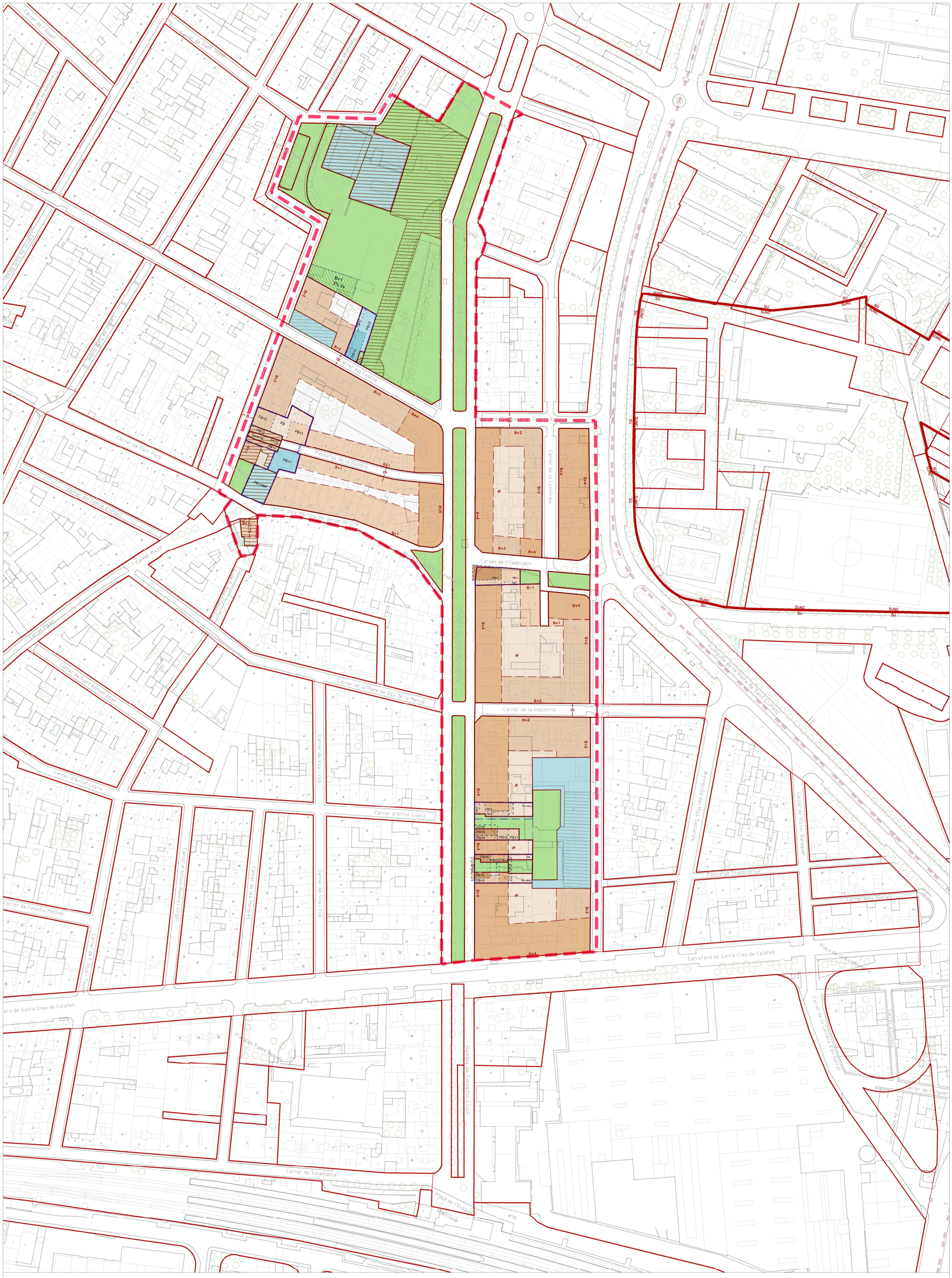
ampliació 1:1.000 (A1)

0 10 20 30 m

Identificació:

o.3b


Desafectació 3
Desafectació 1
Desafectació 2
Carrer del Centre
Carrer de Sant Pere
Passatge de la Rambla
Carrer dels Hortes del Segle de 1714
Carrer Major
Carrer de la Mare de Déu de la Mercè
Carrer de la Indústria
Carrer de Viladecans
Carrer d'Arfur Costa
Carrer de Passina Molinet
Carrer de Sant Antoni Abat
Carrer de Sant Josep
Carrer de Sant Roc
Carrer de Vila Vila
Carrer de Sant Antoni Maria Claret
Carrer de Sant Ramon de Penyafort
Carrer de Sant Vicenç de Torrelles
Carrer de Sant Vicenç de Cardona
Carrer de Sant Vicenç de Castellet
Carrer de Sant Vicenç de Montalt
Carrer de Sant Vicenç de Sarrià
Carrer de Sant Vicenç de Vilafranca
Carrer de Sant Vicenç de Vilamarí
Carrer de Sant Vicenç de Vilanova
Carrer de Sant Vicenç de Vilassar
Carrer de Sant Vicenç de Vilobí
Carrer de Sant Vicenç de Vinyet
Carrer de Sant Vicenç de Vinyoles
Carrer de Sant Vicenç de Vinyoles i Vilobí
Carrer de Sant Vicenç de Vinyoles i Vilobí
Carrer de Sant Vicenç de Vinyoles i Vilobí



Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

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

Plànol:

PROPOSTA DE PLANEJAMENT

ORDENACIO DE L'EDIFICACIÓ

ÀMBIT DE LA MPGM

Escala gràfica i orientació:

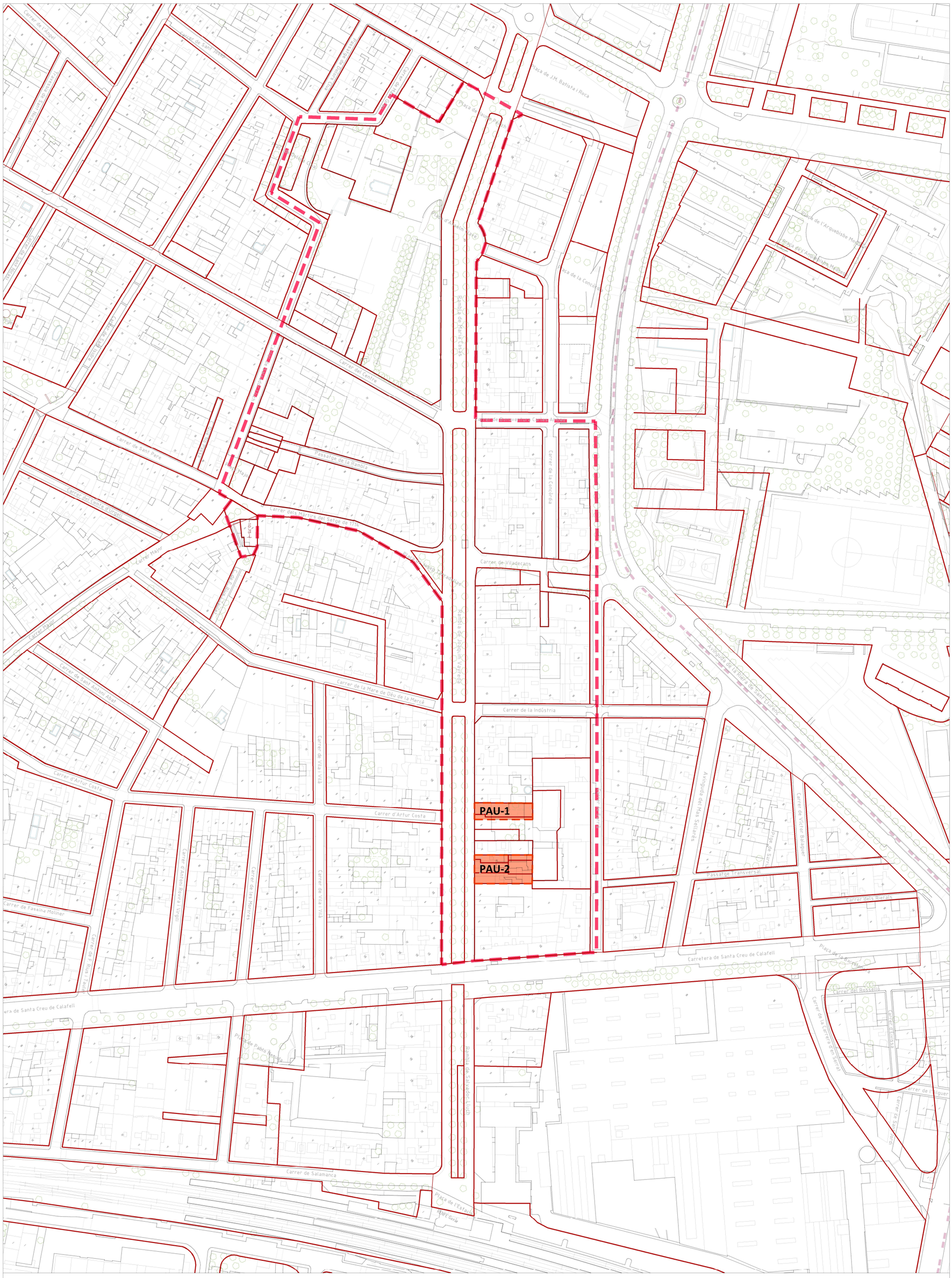
1:2.000 (A3)

ampliació 1:1.000 (A1)

0 10 20 30 m

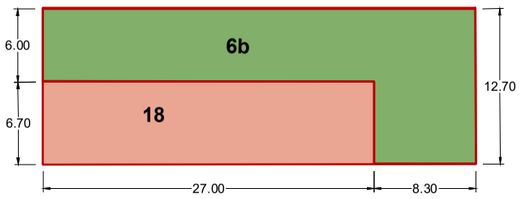
Identificació:

o.4


PAU-1
PAU-2
Carrer de l'Àngel
Carrer de Sant Josep
Carrer de Sant Antoni Abat
Carrer de la Mare de Déu de la Mercè
Carrer d'Arfur Costa
Carrer de Passina Molinet
Carrer del Centre
Carrer de Sant Pere
Carrer del Centre d'Ignasi
Carrer Major
Passatge de la Rambla
Carrer dels Martirs del Setge de 1714
Carrer de Josep Tarradellas
Rambla de Xavier Cugat
Carrer de la Concòrdia
Carrer de Viladecans
Carrer de la Indústria
Avinguda de la Riera de Sant Climent
Avinguda de Sant Pere
Carrer de Víctor Balaguer
Passatge Transversal
Carrer dels Rierals
Carretera de Santa Creu de Calafell
Carrer del Rossinyol
Carrer de Salamanca
Plaça de l'Estació
Plaça de Pablo Neruda
Carrer de Vila Vella
Carrer de Sant Ramon
Carrer de Sant Antoni
Carrer de Sant Isidre
Carrer de Sant Sebastià
Carrer de Sant Roc
Carrer de Sant Miquel
Carrer de Sant Jaume
Carrer de Sant Francesc
Carrer de Sant Bartomeu
Carrer de Sant Antoni
Carrer de Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Bartomeu
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Antoni
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Agustí
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Senen
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Roc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Pere
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Miquel
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Jaume
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Francesc
Carrer de Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abdó i Sant Abd

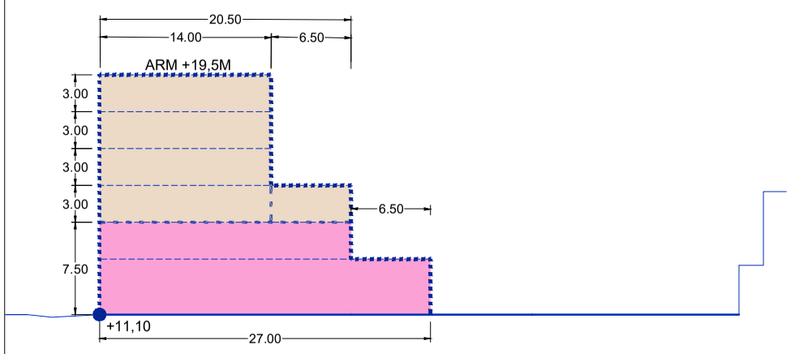
UNITAT A

Qualificació proposada

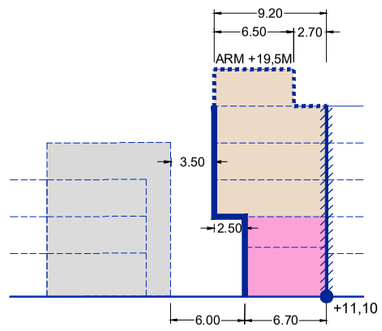


Ordenació proposada

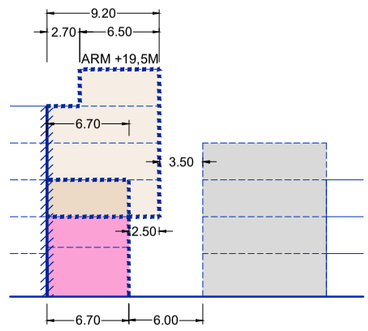
Secció transversal



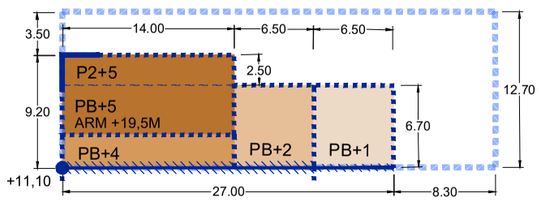
Façana Rambla



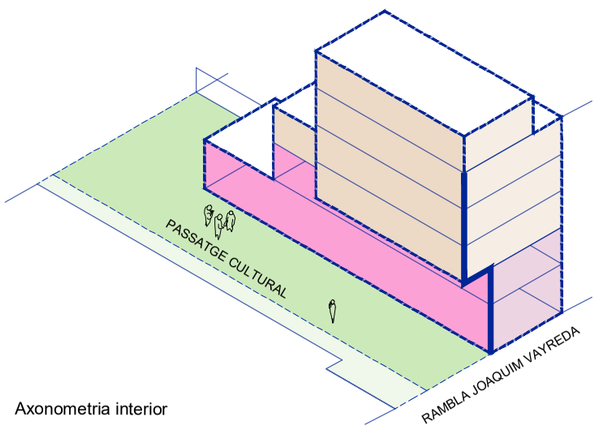
Façana interior



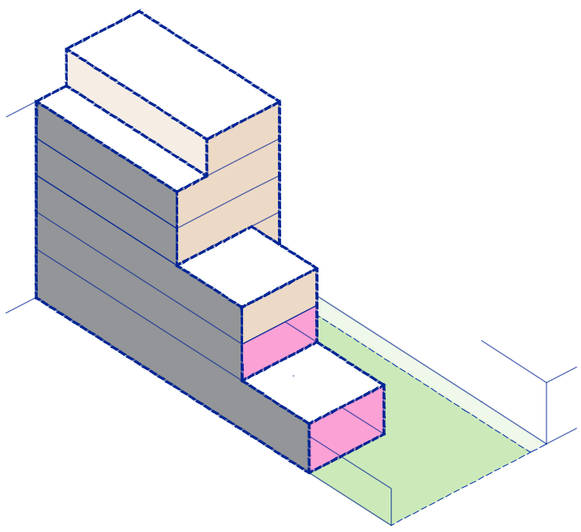
Planta perímetres reguladors i nombre de plantes



Axonometria Rambla

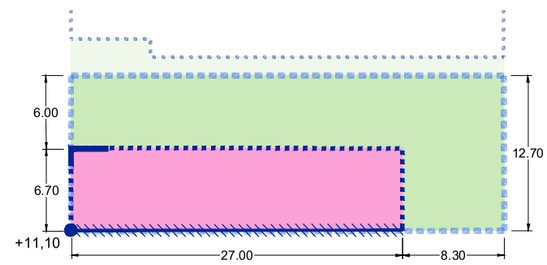


Axonometria interior

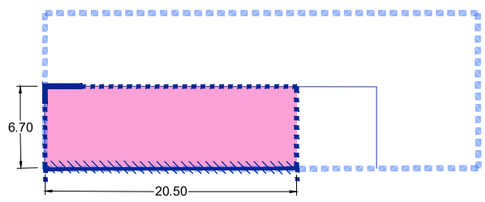


Detall per plantes

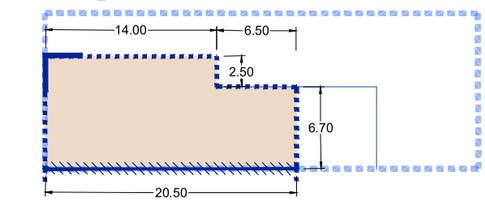
Planta baixa



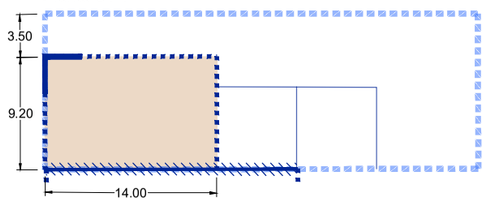
Planta 1



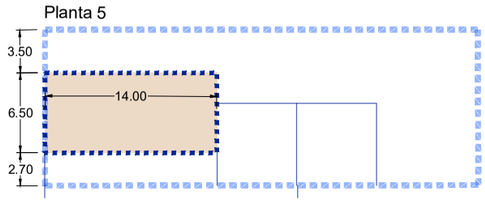
Planta 2



Planta 3 i 4



Planta 5



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

Titularitat del sòl: **Pública**

Paràmetres urbanístics:

SUPERFÍCIE DE SÒL	**448 m2s**
Zona volumetria específica (18*)	181 m2s
Sistema espais lliures (6b)	267 m2s

SOSTRE TOTAL:	**840 m2st**
Sostre habitatge:	570 m2st
Activitats i serveis en PB i P1:	270 m2s
HABITATGES:	**8 hab**



Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: URBANISME

Document:

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

Plànol:

Ordenació de l'edificació

FITXA UNITAT A - rambla Joaquim Vayreda, 34

Escala gràfica i orientació:

1:500 (A3)

ampliació 1:250 (A1)

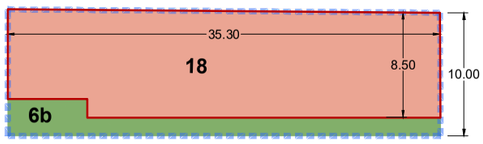
0 2,5 5 m

Identificació:

o.6A

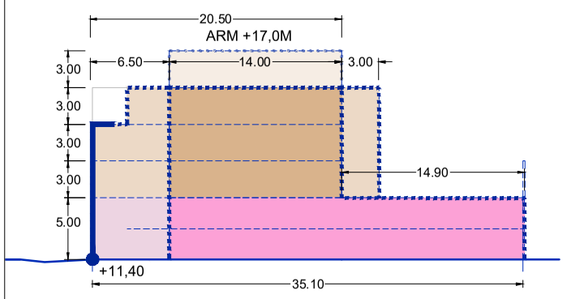
UNITAT B - PAU 1 -

Qualificació proposada

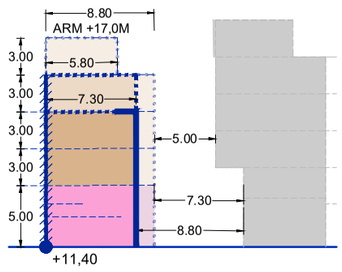


Ordenació proposada

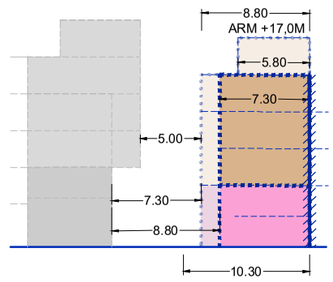
Secció transversal



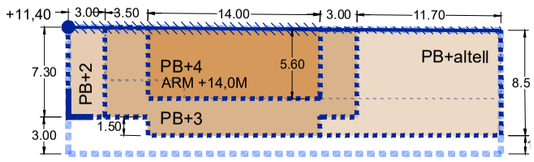
Façana Rambla



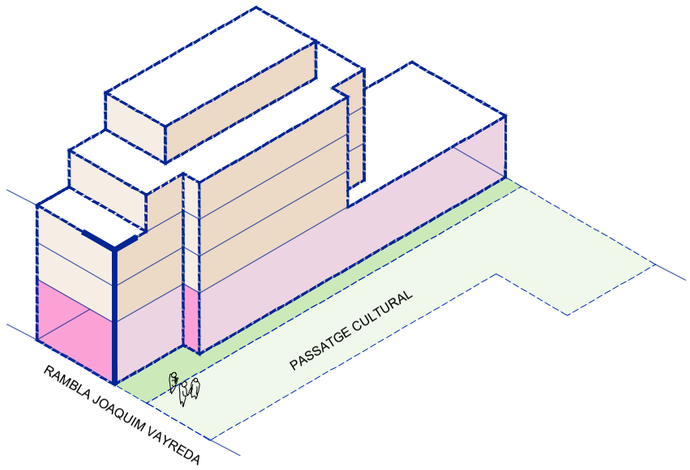
Façana interior



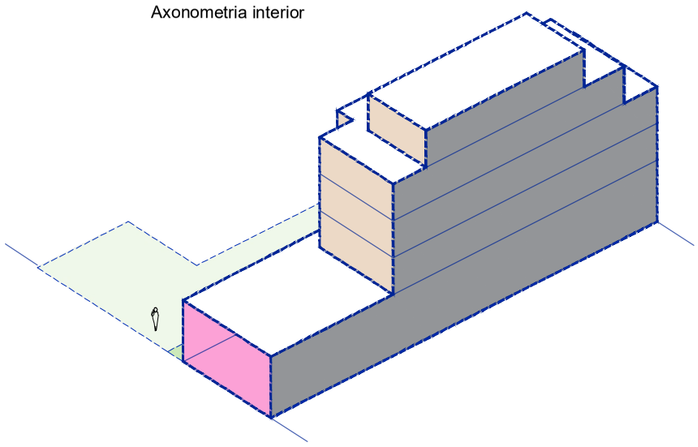
Planta perímetres reguladors i nombre de plantes



Axonometria Rambla

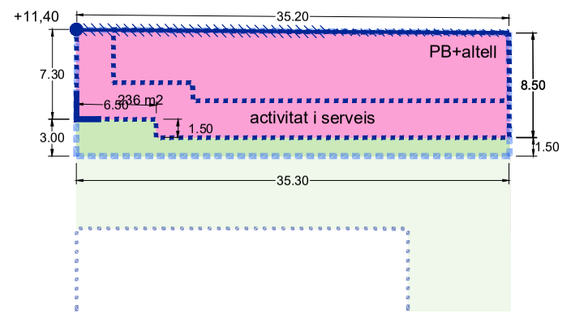


Axonometria interior

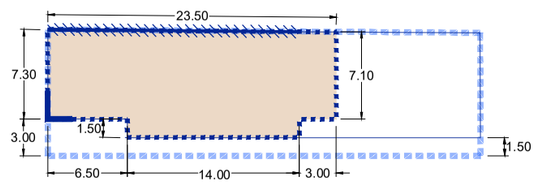


Detall per plantes

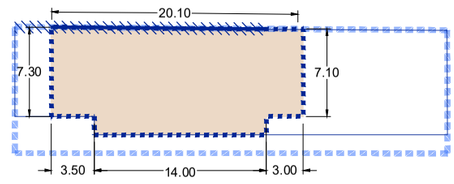
Planta baixa



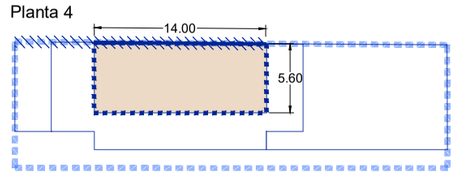
Planta 1 i 2



Planta 3



Planta 4

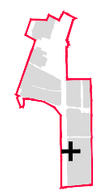


Llegenda:

- 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

Titularitat del sòl:	**Privada**	
Paràmetres urbanístics:		
SUPERFÍCIE DE SÒL	**358 m2s**	**SOSTRE TOTAL:** **1.079 m2st**
Zona volumetria específica (18*)	296 m2s	Sostre habitatge: 677 m2st
Sistema espais lliures (6b)	62 m2s	Activitats en PB i Alt.: 402 m2s
		HABITATGES: **9 hab**
		GESTIÓ: **PAU-1**



Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

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

Plànol:

Ordenació de l'edificació

FITXA UNITAT B - rambla Joaquim Vayreda, 36

Escala gràfica i orientació:

1:500 (A3)

ampliació 1:250 (A1)

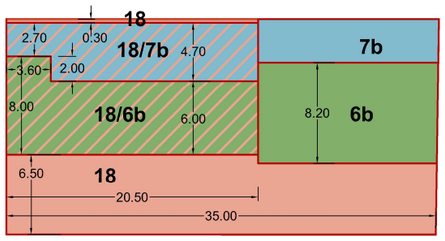
0 2,5 5 m

Identificació:

o.6B

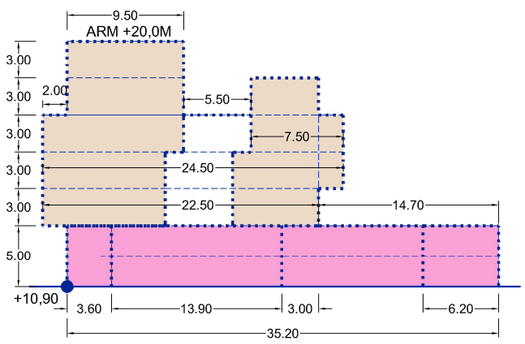
UNITAT C - PAU 2 -

Qualificació proposada

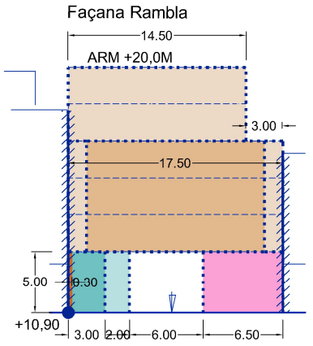


Ordenació proposada

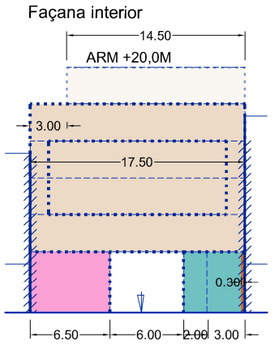
Secció transversal



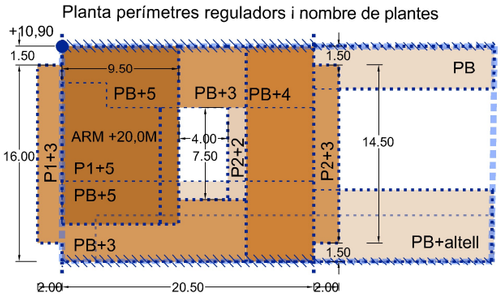
Façana Rambla



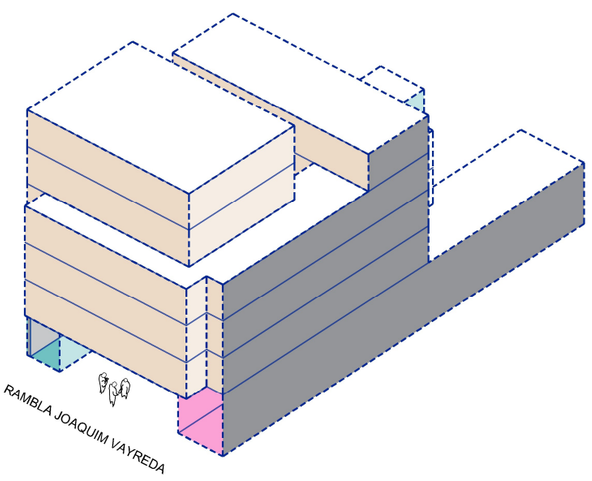
Façana interior



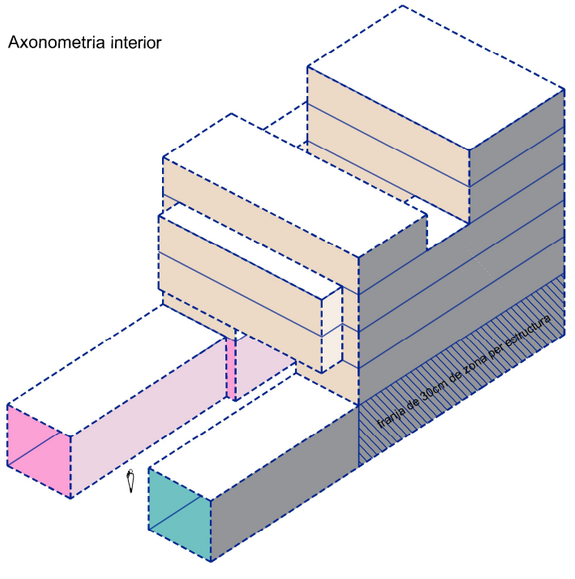
Planta perímetres reguladors i nombre de plantes



Axonometria Rambla

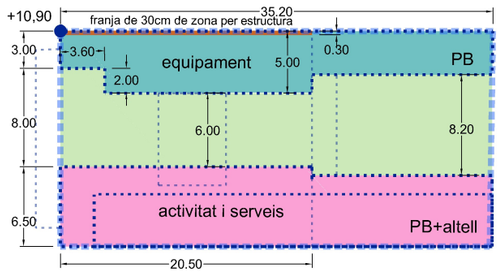


Axonometria interior

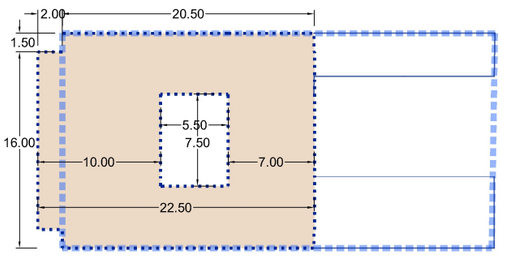


Detall per plantes

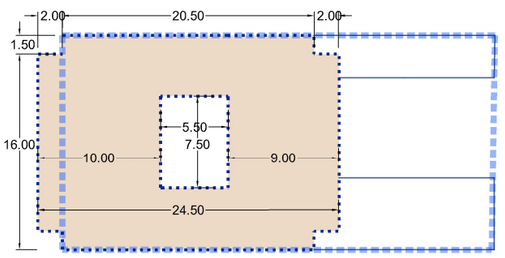
Planta baixa



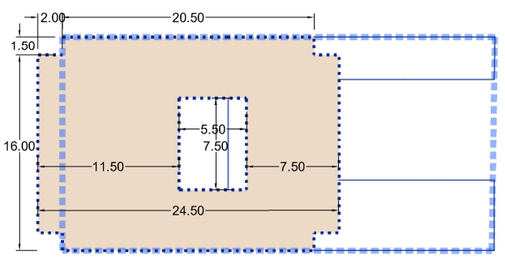
Planta 1



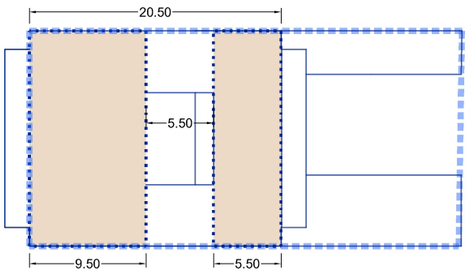
Planta 2



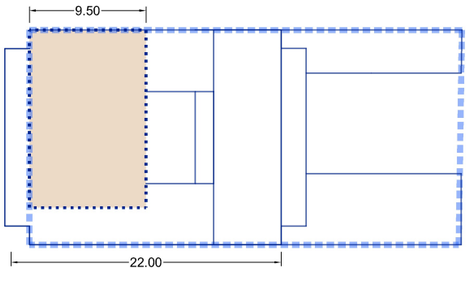
Planta 3



Planta 4



Planta 5



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

Titularitat del sòl:	**Privada**		
Paràmetres urbanístics:			
SUPERFÍCIE DE SÒL	**613 m2s**	**SOSTRE TOTAL:**	**1.803 m2st**
Zona volumetria específica (18*)	217 m2s	Sostre habitatge:	1.479 m2st
Zona 18 amb PB d'equipament (18*/7b)	95 m2s	Activitats i serveis en PB i P1:	324 m2s
Zona 18 amb PB de zona verda (18*/6b)	130 m2s	Equipament (no computable):	139 m2st
Sistema espais lliures (6b)	120 m2s	**HABITATGES:**	**16 hab**
Equipament (7b)	51 m2s	**GESTIÓ:**	**PAU-2**



Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAXIS URBANISME

Document:

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

Plànol:

Ordenació de l'edificació

FITXA UNITAT C - rambla Joaquim Vayreda, 26, 28 i 30

Escala gràfica i orientació:

1:500 (A3)

ampliació 1:250 (A1)

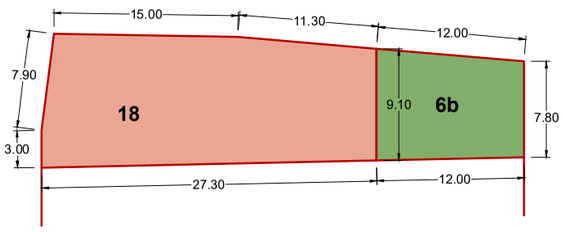
0 2,5 5 m

Identificació:

o.6C

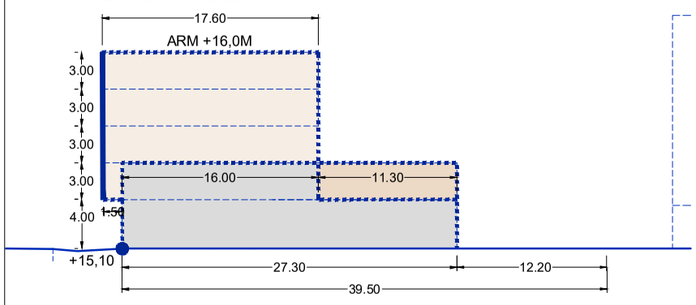
UNITAT D

Qualificació proposada

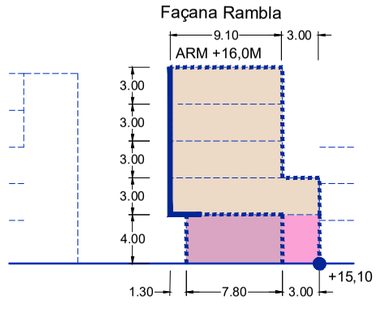


Ordenació proposada

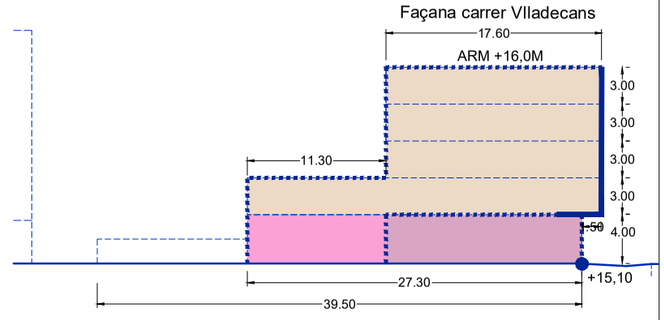
Secció transversal



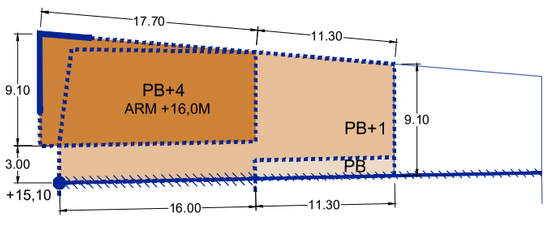
Façana Rambla



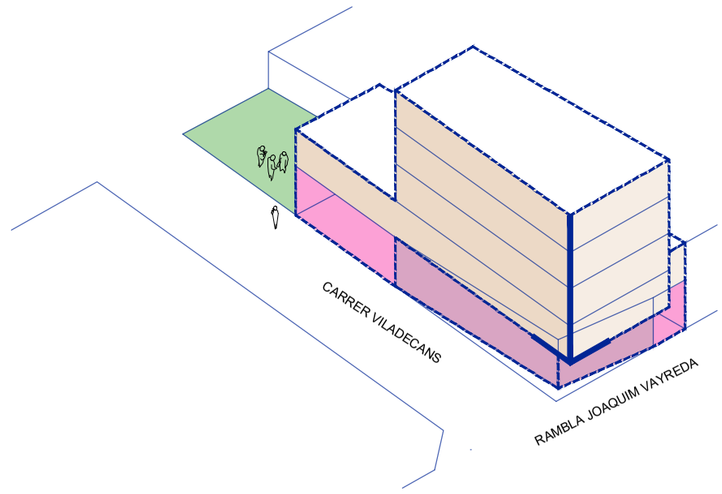
Façana carrer Vlladecans



Planta perímetres reguladors i nombre de plantes

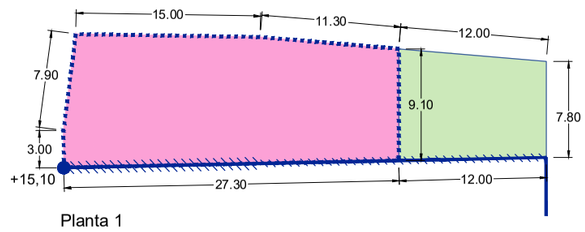


Axonometria Rambla i carrer Vlladecans

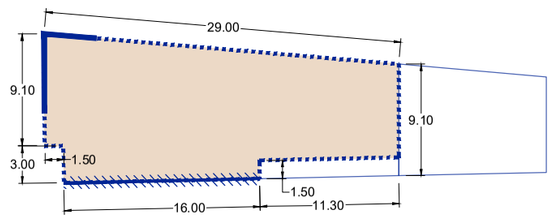


Detall per plantes

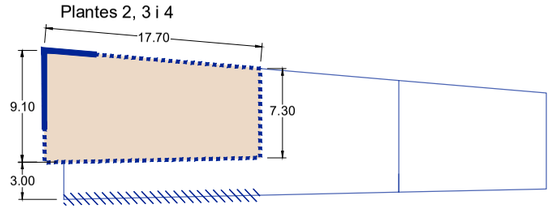
Planta baixa



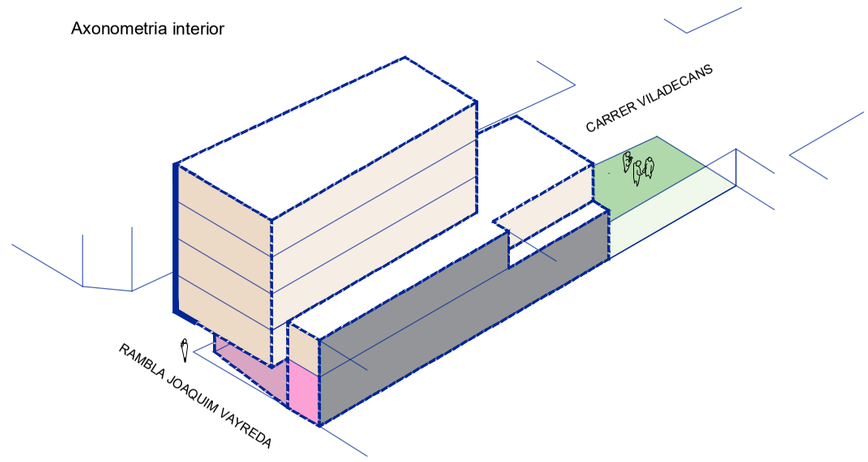
Planta 1



Plantes 2, 3 i 4



Axonometria interior

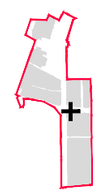


Llegenda:

- 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

Titularitat del sòl:	**Pública**	
Paràmetres urbanístics:		
SUPERFÍCIE DE SÒL	**391 m2s**	**SOSTRE TOTAL:** **994 m2st**
Zona volumetria específica (18*)	289 m2s	Sostre habitatge: 754 m2st
Sistema espais lliures (6b)	102 m2s	Activitats i serveis en PB i P1: 240 m2s
		HABITATGES: **10 hab**



Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAXIS URBANISME

Document:

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

Plànol:

Ordenació de l'edificació

FITXA UNITAT D - rambla Joaquim Vayreda, 68

Escala gràfica i orientació:

1:500 (A3)

ampliació 1:250 (A1)

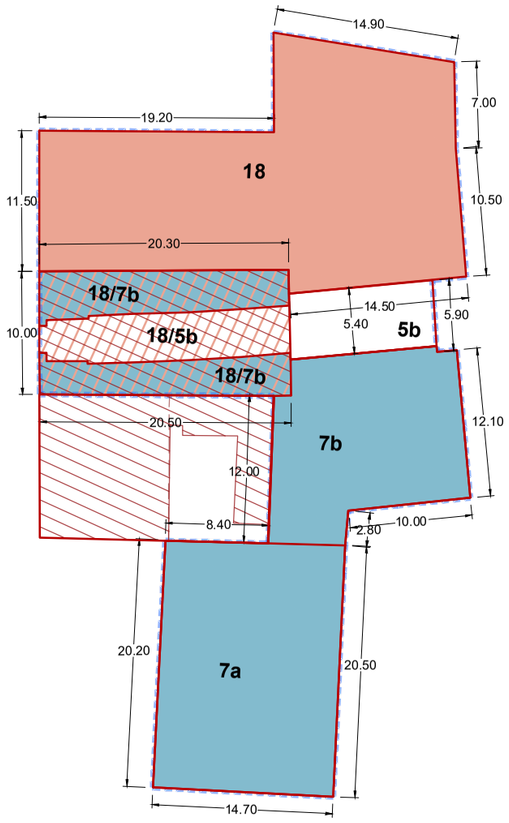
0 2,5 5 m

Identificació:

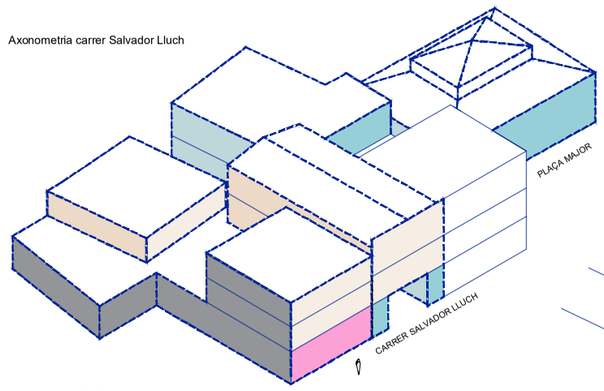
o.6D

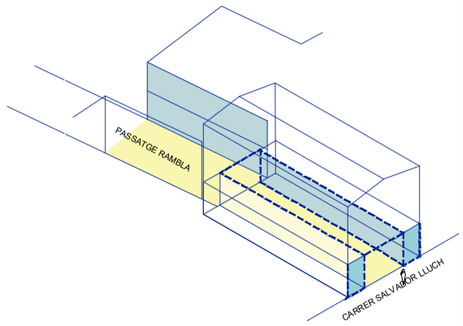
UNITAT E

Qualificació proposada

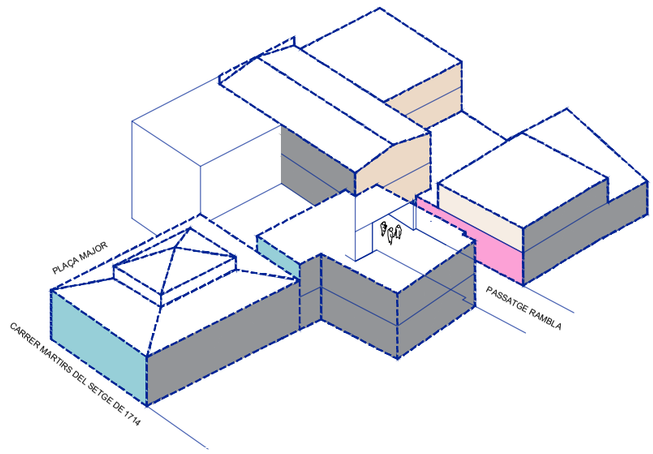


Axonometria carrer Salvador Lluch



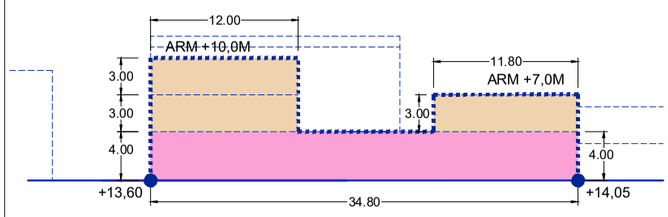


Axonometria interior

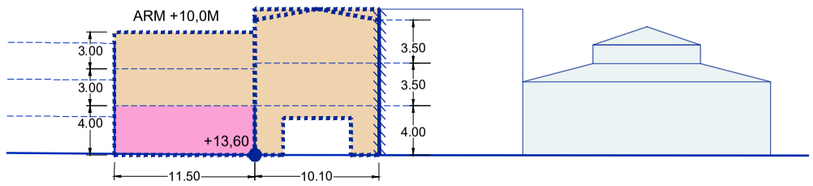


Ordenació proposada

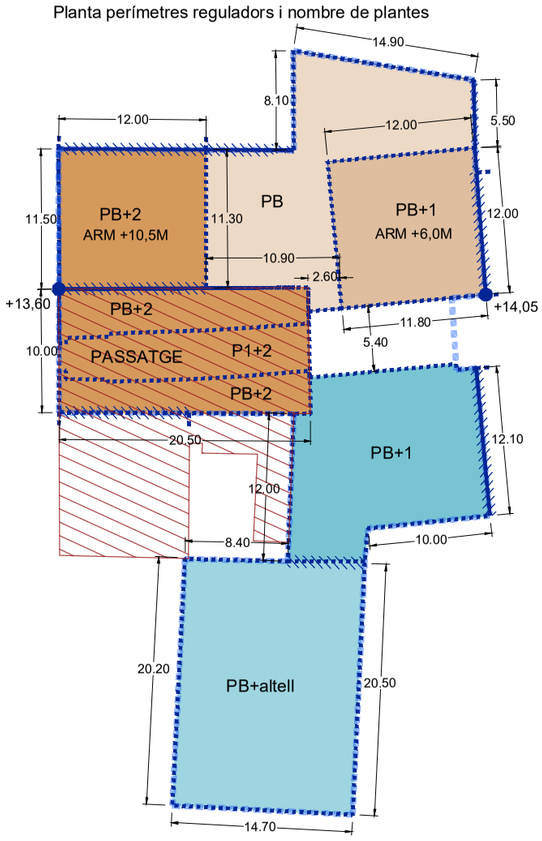
Secció transversal



Façana carrer Salvador Lluch



Planta perímetres reguladors i nombre de plantes

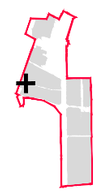


Llegenda:

- 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

Titularitat del sòl:	**Pública**
Paràmetres urbanístics:	
SUPERFÍCIE DE SÒL	**1.286 m2s**
Zona volumetria específica (18*)	508 m2s
Zona 18 amb PB de pas cívic (18*/5b)	77 m2s
Zona 18 amb PB d'equipament (18*/7b)	130 m2s
Equipament existent (7a)	299 m2s
Equipament nova creació (7b)	208 m2s
Vialitat (5)	64 m2s

SOSTRE TOTAL:	**1.360 m2st**
Sostre habitatge:	852 m2st
Activitats i serveis en PB:	508 m2s
Equipament (no computable):	1.144 m2s
HABITATGES:	**12 hab**



Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

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

Plànol:

Ordenació de l'edificació

FITXA UNITAT E - carrer Salvador Lluch, 6

Escala gràfica i orientació:

1:500 (A3)

ampliació 1:250 (A1)

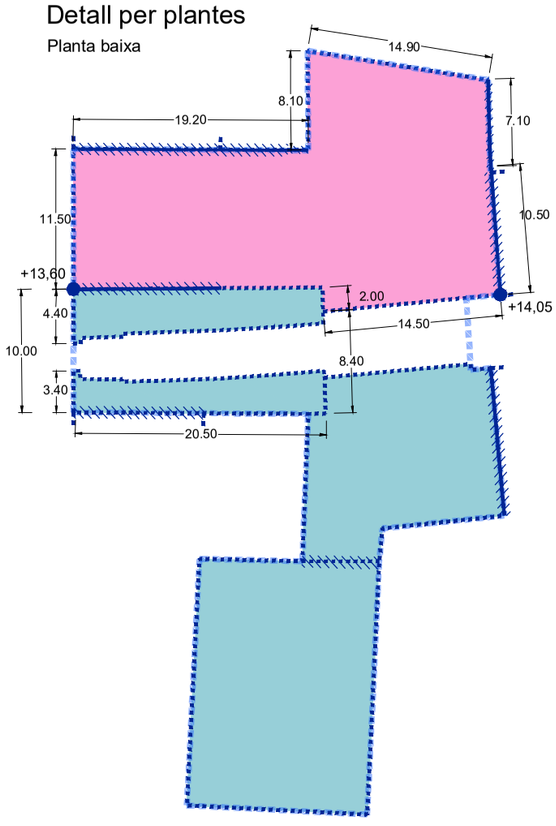
0 2,5 5 m

Identificació:

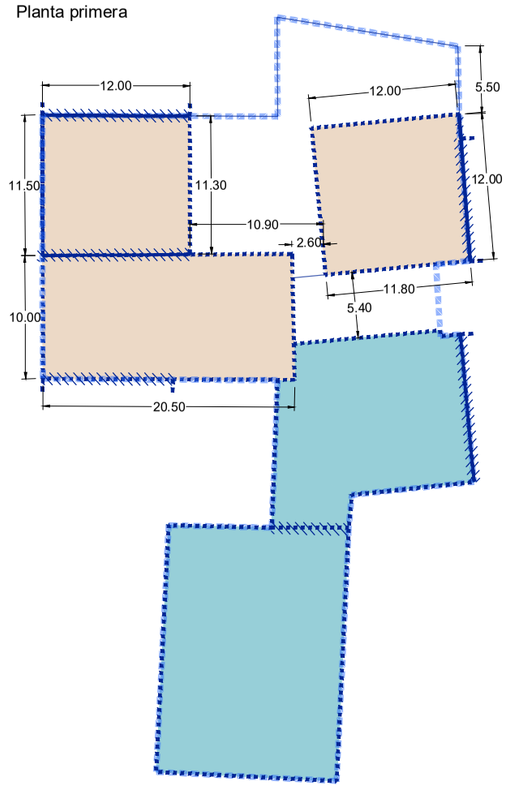
o.6E1

Detall per plantes

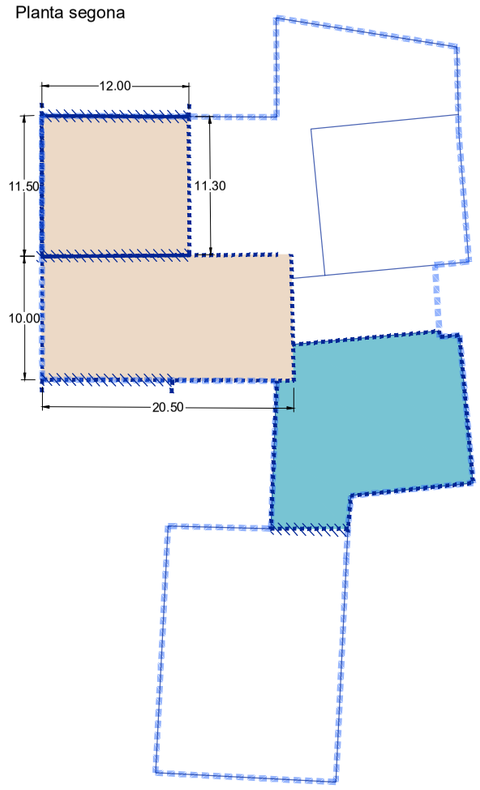
Planta baixa



Planta primera



Planta segona



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

Titularitat del sòl:	**Pública**
Paràmetres urbanístics:	
SUPERFÍCIE DE SÒL	**1.286 m2s**
Zona volumetria específica (18*)	508 m2s
Zona 18 amb PB de pas cívic (18*/5b)	77 m2s
Zona 18 amb PB d'equipament (18*/7b)	130 m2s
Equipament existent (7a)	299 m2s
Equipament nova creació (7b)	208 m2s
Vialitat (5)	64 m2s

SOSTRE TOTAL:	**1.360 m2st**
Sostre habitatge:	852 m2st
Activitats i serveis en PB:	508 m2s
Equipament (no computable):	1.144 m2s
HABITATGES:	**12 hab**

Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PRAGMA URBANISME

Document:

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

Plànol:

Ordenació de l'edificació

FITXA UNITAT E - carrer Salvador Lluch, 6

Escala gràfica i orientació:

1:500 (A3)

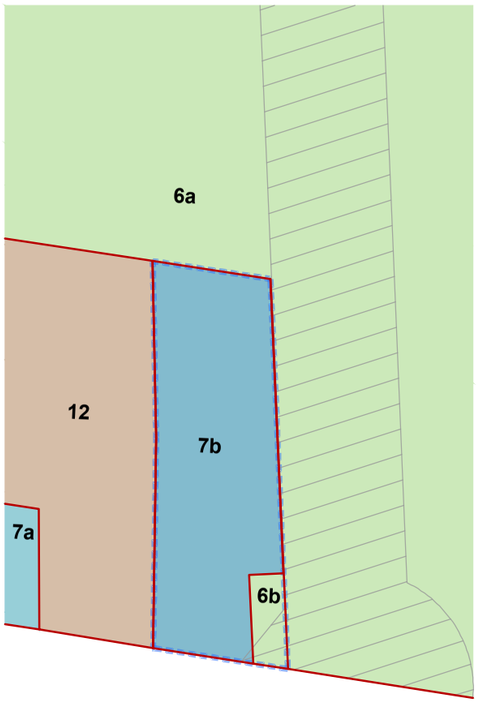
ampliació 1:250 (A1)

0 2,5 5 m

Identificació:

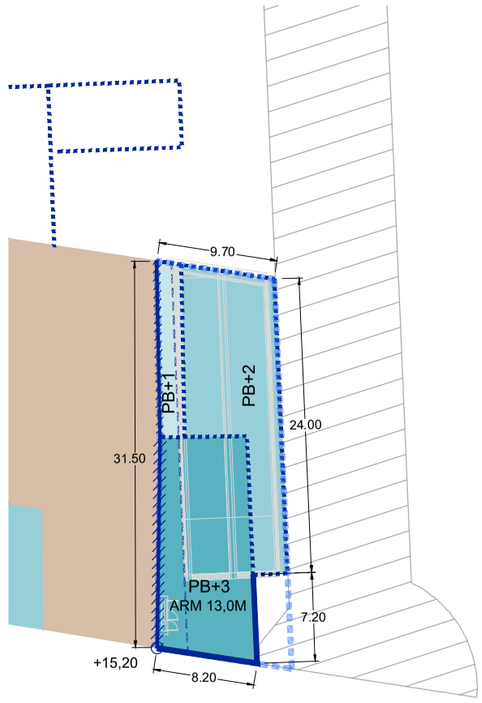
o.6E2

Qualificació proposada



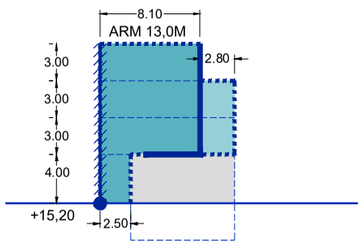
Ordenació proposada

Planta perímetres reguladors i nombre de plantes

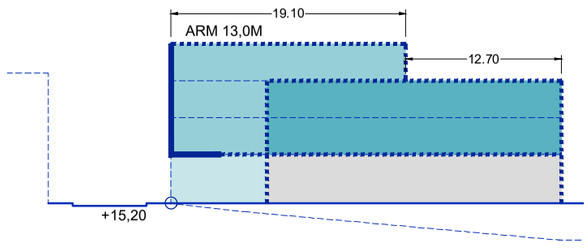


Ordenació proposada

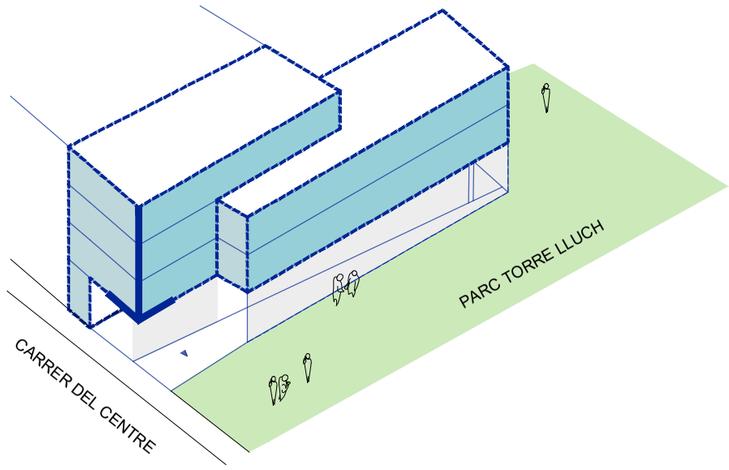
Façana carrer Centre



Façana Parc Salvador Lluch

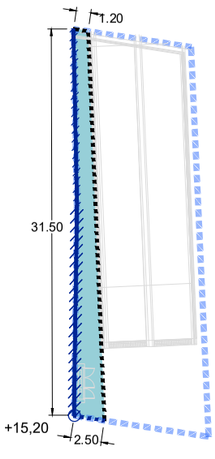


Axonometria carrer del Centre i Parc

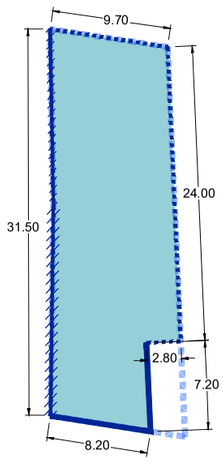


Detall per plantes

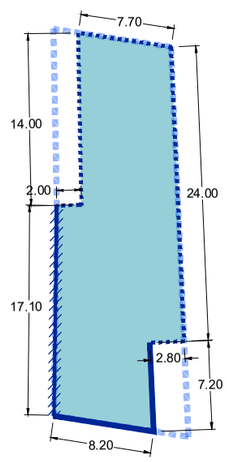
Planta baixa



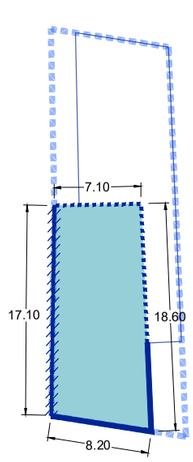
Planta 1



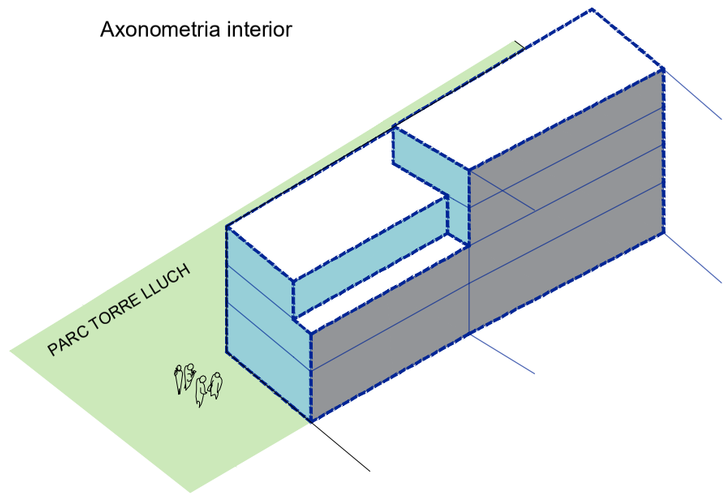
Planta 2



Planta 3



Axonometria interior



Llegenda:

- ÀMBIT MPGM
- GÀLIB D'ORDENACIÓ (perfil i perímetre regulador)
- MITGERA
- ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
- PUNT APLICACIÓ PLANTA BAIXA
- ESPAI CATALOGAT
- SISTEMA ESPAIS LLIURES
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS
- MITGERA

Titularitat del sòl:	**Pública**		
Paràmetres urbanístics:		**SOSTRE (NO COMPUTABLE):**	**759 m2st**
SUPERFÍCIE DE SÒL	**320 m2s**		
Eq. amb ús d'allotjament dotacional (7b)	299 m2s		
Sistema d'espais lliures (6b)	21 m2s		



Promotor: Ajuntament de Gavà

Redactor: PERAMA URBANISME

Document:

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

Plànol:

Ordenació de l'edificació

FITXA UNITAT F - Nou equipament al carrer del Centre, 2

Escala gràfica i orientació:

1:500 (A3)

ampliació 1:250 (A1)

0 2,5 5 m

Identificació:

o.6F

Volum V. MEMÒRIA SOCIAL

1. INTRODUCCIÓ

2. PLANEJAMENT SECTORIAL I MESURES VIGENTS EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE

3. CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS

4. CONCLUSIONS

1. INTRODUCCIÓ

Aquesta Memòria Social forma part de la documentació de la Modificació puntual del Pla General Metropolità de Barcelona de de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà.

La memòria social és, d'acord amb la normativa vigent, el document d'avaluació i justificació de la proposta d'ordenació urbanística del planejament general en matèria d'habitatge, activitat i equipaments. En concret ha de donar compliment a l'article 59 del Decret 1/2010, el Text refós de la Llei d'urbanisme i als articles 66 i 69 del Decret 305/2006, el Reglament de la Llei d'urbanisme. Aquest document ha de donar resposta a les necessitats d'accés a l'habitatge de manera que s'afavoreixi la cohesió social i s'eviti la segregació territorial per raons de renda. Igualment, la memòria social també avalua l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen una atenció específica.

La crisi econòmica ha generat una crisi habitacional al nostre país, i cada vegada són més les persones que no poden accedir a un habitatge a través del mercat i necessiten el suport de l'administració per accedir a un habitatge assequible. Aquesta situació coincideix en un moment en què la política tradicional de generació d'habitatge assequible, basada en la promoció de nou habitatge, està aturada i fins i tot hi ha dificultats per posar en funcionament els habitatges construïts, ja que la població no disposa de la capacitat econòmica per fer front a les hipoteques i els municipis no tenen capacitat per transformar en lloguer les promocions existents.
En aquest context, la generació d'habitatge assequible a través de l'activació de locals buits en planta baixa, esdevé una línia estratègica rellevant.

Una manera de conservar transformant, és la introducció de la mixtura d'usos als teixits urbans. Aquesta mixtura dels teixits, la complexitat de les societats, tant arrelada en l'urbanisme actual és una de les claus per a salvaguardar la resiliència dels territoris urbanitzats. Els ecosistemes més resilients, són sempre els més complexos, diu la biologia. En aquest sentit, una de les eines que cal regular en la pràctica urbanística es la mixtura d'usos. Per tant, a més a més de tractar cada territori com a un ecosistema singular i amb necessitats pròpies, cal afegir a aquesta tasca d'urbanisme fi totes les estructures urbanitzades a saber: vol, edificació, sòl i subsòl. Això precisa la creació de noves figures urbanístiques que permetin, tenint en compte quines activitats són o no són compatibles, la mixtura d'usos a tots els nivells: edificació, parcel·la , subsòl i vol.

El dret a l'habitatge constitueix un dret fonamental que es troba regulat a l'art. 47 de la Constitució Espanyola del 1987 (CE), segons el qual " Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret, [...]".
Així mateix, l'Estatut d'Autonomia de Catalunya del 2006 (EAC) reconeix el dret a l'habitatge en el títol primer sobre drets, deures i principis rectors i l'article 26 estableix que "Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis". L'EAC atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge i en base a aquesta competència, s'ha aprovat a Catalunya la legislació sectorial sobre habitatge i el corresponent marc jurídic de referència.

El Parlament de Catalunya, en la sessió núm. 26, del 19 de desembre de 2007 va aprovar la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH). Aquesta llei aposta per la creació d'un parc específic d'habitatges assequibles que permeti atendre les necessitats de la població que precisa un allotjament a l'abast de les rendes baixes i mitjanes i conté una regulació més rigorosa de l'habitatge amb protecció oficial a Catalunya. Entre altres, l'art. 11 a) preveu el Pla territorial sectorial d'habitatge com un dels instruments de planificació i programació d'habitatge.

A desembre del 2018, es va sotmetre a l'aprovació inicial el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), el qual estableix el marc orientador per a l'aplicació, a tot el territori de Catalunya, de les polítiques d'habitatge que estableix la LDH.

2. PLANEJAMENT SECTORIAL I MESURES VIGENTS EN RELACIÓ AMB L'HABITATGE

Actualment el municipi compta amb diferents plans estratègics que defineixen el marc de la política d'habitatge i ja estableixen compromisos en relació a objectius a assolir. A continuació es fa un repàs d'aquests plans i dels seus principals compromisos en relació amb l'habitatge.

2.1 PLA TERRITORIAL SECTORIAL DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

El Pla Territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (en endavant PTSHC), es fonamenta en tres grans objectius. L´objectiu principal del Pla es garantir que totes les noves llars que es formaran durant els 15 anys posteriors a la seva entrada en vigor podran accedir a un habitatge digne i adequat. A banda d'aquest s'estableixen 3 objectius clau:

1- Ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins a què representi com a mínim 5% parc principal. Inclourà diferents modalitats i règims de tinença tals com: Habitatges dotacionals; Habitatges protegits de lloguer; Habitatges d'inclusió; Habitatges de la xarxa de mediació; altres habitatges de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirecta pel sector públic.

2- Promoure un ús més eficient i social del parc habitatges existents, mitjançant les següents estratègies:
   a. l'adquisició de la propietat d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
   b. l'adquisició de l'ús d'habitatges provinents de bancs i grans tenidors per destinar-los a lloguer social
   c. la mobilització del parc buit cap el lloguer social mitjançant mesures com, per exemple, la mediació
   d. l'adquisició d'habitatges en el parc existent també per destinar-los a lloguer social, amb instruments com la delimitació d'àrees de tanteig i retracte.

3- Ampliar l'oferta de lloguer, de manera que el 55% de la demanda exclosa resideixi en habitatges de lloguer en els propers 15 anys.

Per assolir-ho, el Pla concreta i territorialitza les actuacions que cal dur a terme durant el seu període de vigència en matèria d'habitatge i delimita les àrees de demanda residencial forta i acreditada, els municipis preferents, els municipis d'intervenció complementària així com les zones de rehabilitació prioritària.

El Pla determina els estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada tipus 1 i 2 que, per les especials dificultats d'accés a l'habitatge de la població, requereixen uns estàndards superiors als establerts pel text refós de la Llei d'urbanisme. Aquests estàndards han de ser, com a mínim, el 50 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 per cent en sòl urbà no consolidat, amb possibilitat de reduir, en aquest darrer cas, fins al 30 per cent quan sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat com a mínim d'aquestes reserves s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

El municipi de Gavà està inclòs en les àrees següents:

De demanda forta i acreditada tipus 1:
Que tenen una estratègia de creixement potenciat o reforç nodal, i que es troben situats en un sistema urbà definit pel planejament territorial parcial, el qual, segons les projeccions demogràfiques, experimentarà un augment alt o molt alt del nombre de llars amb horitzó l'any 2030 (increment del 5% o del 10% del nombre total de llars del sistema urbà). El principal instrument és la promoció d'habitatges de protecció oficial (en endavant HPO) de lloguer de promoció pública.

D'intervenció complementària:
Els municipis que conformen les àrees d'intervenció complementària són aquells en els quals els hi és d'aplicació determinades mesures de la legislació sectorial d'habitatge que tenen per objectiu fer efectiu de forma directa o indirecta el dret a un habitatge digne i adequat, en concret:

- El dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat de les transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària d'acord amb el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la llei 3/2012.
- Les mesures recollides en la Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Aquelles altres mesures que puguin preveure el plans d'habitatge de la Generalitat de Catalunya o la normativa sectorial sobre habitatge amb aquesta finalitat.

Gavà es delimita com una àrea de demanda forta i acreditada i, per tant, haurà de complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana , l'acompliment del qual es fixa per l'any 2034. D'acord amb l'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents.

El PTSHC preveu la redacció de cinc plans específics, tres dels quals podrien tenir incidència al municipi de Gavà.

Plans posteriors previstos de desenvolupament:

- Pla del dret a un habitatge de lloguer
  Pretén donar resposta als creixents problemes d'accés al mercat de lloguer. Les principals mesures aniran orientades a donar transparència al mercat; generar sistemes de controls de preus; millorar la rehabilitació d'habitatges i la seva posada en lloguer, i equilibrar les garanties i drets entre persones propietàries i llogateres.

- Pla del dret a un habitatge digne i adequat entre les persones grans
  Vol quantificar i atendre les necessitats residencials creixents entre els majors de 65 anys. Els principals problemes que es preveu que s'identifiquin són: Inadequació habitatge per manca d'ascensor i/o accessibilitat interior; elevat esforç per al pagament lloguer; i dificultats per satisfer cost dels serveis i portar a terme obres de rehabilitació i adequació necessàries.

- Pla de lluita contra el sensellarisme
  Té l'objectiu d'erradicar el sensellarisme mitjançant la planificació i el desplegament en el territori de les polítiques de prevenció i d'intervenció necessàries des d'un enfocament integral i coordinat de totes les administracions.

2.2 PLA LOCAL DE JOVENTUT DE GAVÀ 2018-2021

El Pla Local de Joventut realitza una diagnosi en la que detecta les següents debilitats en relació amb l´habitatge:

- Molts joves no es poden independitzar per manca de recursos.
- Manca de mercat de lloguer assequible, per a la gent en general i per a joves especialment. Els preus de lloguer han tornat a pujar molt.
- Les famílies que ocupen ho fan per necessitat
- Els habitatges amb protecció oficial de can Ribes són molt cars i petits
- Els habitatges amb protecció oficial no segueixen criteris pensats per a joves
- Es fan pisos de nova construcció mentre que hi ha molts pisos vells buits. L´ajuntament ha de poder influir en el mercat.
- Els barris marginals de Gavà tenen poca higiene, poca conscienciació. Els pisos buits no interessa arreglar-los
- No hi ha ajudes per l´emancipació del i les joves, no es posen facilitats
- La majoria de gent jove no sap que hi ha a Gavà una Oficina Local d´Habitatge

El pla estableix les següents línies propositives:

- Aconseguir l´èxit en la transició domiciliària de les persones joves.
- Reforçar el Punt d´Informació Juvenil (PIJ) i la capacitat de derivació dels temes relatius a l'habitatge cap a l´Oficina Municipal de l´Habitatge.
- Impulsar que l´Oficina Municipal de l'Habitatge faci un servei proactiu.
- Reforçar la implicació de l'administració en l´assessorament per a la recerca de pisos, en la creació de pisos de protecció oficial en clau juvenil, i en el foment de l´emancipació juvenil en les borses de lloguer privat.

2.3 PLA D´ACCIÓ DE LA POBLACIÓ DE PERSONES AMB DISCAPACITAT DE GAVÀ 2018-2024

El Pla Local de Joventut realitza una diagnosi en la que detecta les següents debilitats en relació amb l´habitatge:

- Existència d'un servei de llar amb suport per a persones amb malaltia mental que estan en rehabilitació, del Parc Sanitari Sant Joan de Déu.
- Manca de recursos residencials en l´àmbit de l´emancipació.
- No es disposa de recursos d´habitatge tutelat, tot i que s´ha intentat reiteradament negociar amb la Generalitat de Catalunya per tenir un centre residencial per a persones amb discapacitat intel·lectual.
- Manca d´opcions d´habitatge per a persones amb discapacitats intel·lectual.
- Al 2014 la demanda d'habitatge adaptat no ha cobert l´oferta d'habitatges adaptats que s´havia construït

El pla estableix les següents propostes:

- Suport a l'arranjament d´habitatges. Suport a particulars per fer intervencions en els habitatges (accessibilitat, arranjaments en banys, cuines i zones de pas) a través del Programa d´Arranjaments d´Habitatges de la Diputació de Barcelona.
- Difusió d´experiències en l´àmbit de l´habitatge amb suport per a persones amb discapacitat intel·lectual. Organitzar xerrades per a les famílies de persones amb discapacitat.
- Servei de suport especialitzat en l´àmbit de l´habitatge i de les ajudes tècniques. Orientar les famílies i establir interconnexions amb recursos existents (la informació està molt dispersa).
- Plataforma conjunta entre municipis, entitats, etc... per augmentar la capacitat d´incidència vers la Generalitat per a poder aconseguir un recurs residencial per a persones amb discapacitat intel·lectual.
- Treball amb el Consell Comarcal i DIBA per poder tenir un recurs de Servei residencial d'estades Temporals Respir a la comarca.

2.4 PLA LOCAL D'HABITATGE VIGENT

En síntesi, el pla estableix la diagnosi següent:

- 4.000 sol·licituds rebudes a l'Oficina Local de l'Habitatge per accedir a un habitatge de protecció oficial.
- Disponibilitat de sòl molt àmplia i preparada per atendre les noves necessitats.
  - Concentrada en Ponent, Espai Roca i Llevant Mar.
  - El PLH contempla un potencial de prop de 2.300 habitatges en 6 anys, el 40% dels quals de protecció oficial.
- Parc poc envellit, si bé el 43% dels habitatges necessita intervencions d'adequació i millora (accessibilitat i confort tèrmic).

- El 65% dels habitatges no són accessibles per persones amb mobilitat reduïda, problema que afecta al 66% d'edificis amb tres plantes o més.
- Cal establir mecanismes amb la Generalitat per evitar desnonaments. Una major disciplina municipal vinculada a l'habitatge buit, el mal ús de l'habitatge públic o possibles assetjaments immobiliaris.
- Limitació dels pisos turístics: un pla especial urbanístic els regula i limita la seva presència al 5% de cada illa de cases.
- Reforçar recursos destinats a l'habitatge. Calen equips propis i ben dotats, coordinats amb tots els departaments municipals i amb els agents externs que treballen entorn a l'habitatge.
- Reactivar la Taula d'Habitatge com a punt clau per teixir aliances.
- Gavà és una ciutat ben connectada que permet viure i treballar a l'àrea metropolitana i presenta dinàmiques pròpies de l'entorn, com manca de pisos de lloguer i preus elevats (890 euros/mes de mitjana l'any 2019).

Pel que fa a l'execució del Pla Local d'Habitatge, es preveu el desenvolupament de les diferents actuacions durant els 6 anys de vigència del PLH, però amb una important càrrega pel que fa a la implementació de noves actuacions i el reforç o millora de les existents durant els 3 primers anys d'execució del Pla. En aquest sentit, abasten tot el calendari, les accions relacionades amb l'ampliació del parc d'habitatge assequible i social. A continuació es listen les línies d'actuació, les estratègies estructurades. Dins del bloc C, es detalla una actuació prevista que fonamenta la proposta d'aquesta MPGM en relació a la creació d'habitatge assequible plantejada com una de les aportacions ciutadanes en el procés participatiu del pla.

A. PREVENIR EL RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE I LA POBLACIÓ
   - A1.1 Suport per evitar pèrdua de l'habitatge
   - A1.2 Atenció a la pobresa energètica
   - A1.3 Atenció a la pèrdua de l'habitatge
   - A2.1 Regulació de l'habitatge d'ús turístic
   - A2.2 Delimitació d'una àrea de mercat tens
   - A2.3 Accés a l'habitatge de les persones joves

B. MILLORAR ELS HABITATGES EXISTENTS
   - B1.0 Identificació d'entorns vulnerables
   - B1.2 Mesures actives de rehabilitació
   - B1.3 Atenció a envelliment i dependència
   - B2.1 Reforç dels ajuts del CMH
   - B2.2 Reforç dels ajuts municipals

C. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL
   - C1.0 Impuls de la coordinació de la política de sòl per HPO de l'AMB
   - C1.1 Control del ritme del desenvolupament
   - C1.2 Generació d'habitatge en sòl urbà consolidat
     - *Incrementar les reserves d'habitatge amb protecció oficial al sòl urbà consolidat (aportació ciutadana)*
     - *Promoure allotjaments en baixos comercials (aportació ciutadana)*
   - C2.2 Promoció per operadors privats i socials
   - C2.3 Captació amb destí a lloguer assequible
     - *Transformació de locals comercials en desús en habitatges (aportació ciutadana)*

D. GESTIONAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL
   - D1.1 Coordinació amb les entitats socials que gestionen habitatge
   - D1.2 Creació d'un fons social de lloguer
   - D2.1 Definició dels criteris d'adjudicació
   - D2.2 Establiment d'un servei de mediació en habitatges públics.
   - D2.3 Gestió dels habitatges municipals

E. REFORÇAR LA POLÍTICA MUNICIPAL D'HABITATGE
   - E1.1 Crear una nova estructura tècnica vinculada a l'habitatge
   - E2.1 Reactivació Taula Local d'Habitatge
   - E2.2 Reforç coordinació interna i externa
   - E3.1 Creació d'un espai específic d'habitatge al web municipal
   - E3.2 Difusió dels serveis i ajuts existents per xarxes municipals
   - E3.2 Desenvolupament de campanyes específiques entorn a l'habitatge

Es transcriu aquí la descripció de l'actuació C1.2 que coincideix amb la C2.3 amb la variant del règim de tinença proposat:

Actuació – C1.2 Generació d'habitatge en sòl urbà consolidat (SUC)

Eix estratègic: C – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
Programa: C1. Desenvolupament de planejament

Finalitat:
Generar habitatge a un preu per sota el de mercat de forma distribuïda pel municipi, contrarestant la concentració de promocions d'habitatge protegit en les zones perifèriques.

Generació d'habitatge protegit i allotjament en plantes baixes
Gavà compta amb locals buits en diferents barris del municipi que en ocasions se situen en entorns sense interès pel que fa a la implantació de noves activitats comercials o de serveis, i que podrien destinar-se a la dotació d'habitatge assequible i accessible, ja que se situen a peu de carrer en entorns on no es disposa d'ascensor.

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

L'anàlisi urbanística ha de permetre identificar en quins casos el planejament vigent permetria la transformació directa de l'ús dels locals comercials en habitatge i en quins casos caldria la modificació del planejament en 3 línies bàsiques:

A. Redacció de modificacions de planejament que permetin generar habitatge protegit.

B. Transformació en allotjaments dotacionals.

C. Transformació en allotjaments temporals.

Viabilitat de transformació física dels locals en habitatges
Caldrà avaluar la possibilitat de transformació física dels locals per tal que compleixin les condicions d'habitabilitat d'un habitatge nou, o en cas necessari, plantejar la possibilitat de transformació en allotjaments temporals.

Actuació – C2.3 Captació amb destí a lloguer assequible i social

Eix estratègic: C – Ampliar el parc d'habitatge assequible i social
Programa: C2. Ampliació del parc d'habitatge assequible

Finalitat
Reforçar la captació d'habitatge privat amb destí al lloguer assequible i/o social.

Contingut
Aquesta actuació es planteja a partir de dues línies de treball complementàries:

- *Reforç de la borsa de lloguer*
  Per facilitar la captació d'habitatge assequible per part de la Borsa de lloguer es poden establir diferents incentius municipals:
  - *Bonificació de l'IBI. Les actuals bases per a la subvenció de l'Impost de Béns Immobles (IBI) ja estableixen una bonificació del 95% per aquells habitatges que s'incorporin a la Borsa de Mediació. La subvenció es mantindrà durant el temps que l'habitatge estigui inclòs a la Borsa.*
  - *Prima per destinar l'habitatge a la borsa. S'augmentarà l'import que s'ofereix a la propietat per l'entrada d'un habitatge a la Borsa, per permetre cobrir el temps de decalatge entre que l'habitatge s'incorpora a la Borsa fins que és llogat. Aquesta subvenció podria situar-se entre els 500€ i els 1.000€, en funció del temps que l'habitatge estigui a la Borsa de Lloguer.*
  - *Ajuts destinats a l'arranjament. S'establirà un ajut a fons perdut per petites obres d'adequació.*

  Alhora es treballarà per impulsar la captació d'habitatge amb destí a persones joves i amb diversitat funcional per fer-ho es treballarà en dues línies específiques:
  - *Programa específic per a persones amb problemes de mobilitat. Es treballarà per fer possible la captació d'habitatges accessibles i plantes baixes que permetin l'ús per part de persones grans o amb diversitat funcional física. Aquest programa haurà de plantejar, alhora, que les persones propietàries puguin incorporar el seu propi habitatge a la Borsa.*
  - *Programa per a joves. Reforç de la captació adreçada a persones que vulguin compartir habitatge per facilitar l'accés tant a joves com a altres col·lectius que podrien compartir habitatge.*

- *Campanya activa de captació*

Algun dels habitatges captats es podrà destinar al programa 60/40 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC). Aquest programa està pensat per adjudicar habitatges a persones sol·licitants de la Mesa d'emergències, en aquells casos en que l'AHC no disposa d'habitatges al municipi. En el cas que l'AHC no disposi d'habitatges al municipi pot ser pertinent destinar algun dels habitatges captats per l'Oficina municipal, en aquest programa. En aquests casos l'AHC pagaria un 60% del cost de l'habitatge.

Finançament
Pressupost municipal:
- *Despeses internalitzables vinculades a la tasca dels serveis municipals, en el moment que s'incorpori l'equip del Servei d'Habitatge (GTI).*
- *Partides en relació als nous incentius municipals previstos.*
- *Partides específiques pel cost de les obres de rehabilitació i l'augment previst de la prima d'incorporació. S'habilitarà un pressupost anual de 20.000€.*
- *Partides específiques per a la comunicació, ja incloses al pressupost de comunicació. És preveu destinar 5.000 € a l'any.*

Responsables de la gestió
Servei d'habitatge (GTI) i Oficina local d'habitatge

3. CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS

El municipi de Gavà té una extensió de 30,81km² i és la sisena ciutat del Baix Llobregat en quant a població, amb 46.974 habitants l'any 2022 i una densitat de 1.527,6 hab/km². És el sisè municipi en població del Baix Llobregat i el vint-i-sisè de Catalunya.

3.1 EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ

Des d´una perspectiva amplia, és poden considerar 4 grans etapes pel que fa a l´evolució de la població de Gavà:

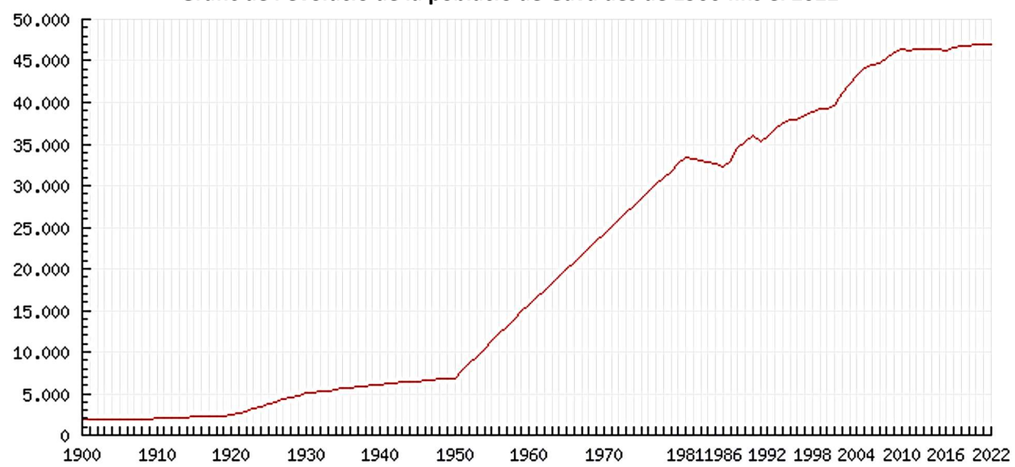
- 1950-1975: Creixement molt intens.
  En aquesta etapa es va passar de 6.860 habitants a 30.586 habitants degut a una immigració econòmica, procedent de la resta d´Espanya motivada per l´intens desenvolupament econòmic de l´àrea de Barcelona i el Baix Llobregat.

- 1975-1986: Estabilització i signes de decreixement.
  En aquest període la població continua creixent fins arribar als 33.456 habitants el 1981 i a partir de llavors, s´inicien uns anys de decreixement fins als 32,235 habitants al 1986.

- 1986-2006: Creixement intens.
  Aquesta etapa es caracteritza per una recuperació del creixement, fruit de la immigració metropolitana i de les migracions internacionals.

- 2006-2020: Estabilització amb creixement moderat.
  En aquest període, el creixement va ser degut a uns saldos migratoris molt positius, mentre el creixement natural ha estat reduït. Cal distingir dos períodes en l´evolució dels saldos migratoris, dividits per l´esclat de la crisi financera internacional l´estiu del 2007 i el seu impacte sobre l´economia a partir de l'any 2008. Al 2019 té 46.771 habitants, un 1,4% més que l'any anterior.

Gràfic de l'evolució de la població de Gavà des de 1900 fins el 2022

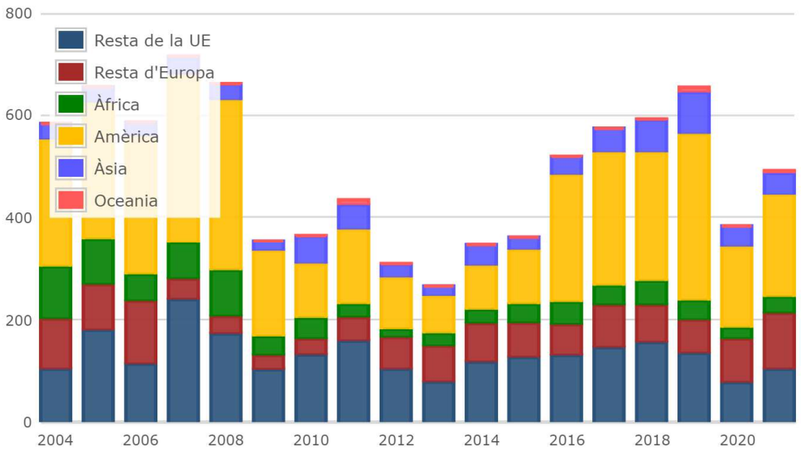


3.2 MIGRACIONS

L´evolució dels moviments interns i les entrades i sortides de població produïdes entre els anys 2000 i 2021 ens parlen de 3 períodes bàsics:

- 2000-2004. Creixement dels moviments interns i de les entrades, vinculades a l´oferta d´habitatge d´obra nova.
- 2004-2008. Els moviments interns i les entrades es mantenen en nivells elevats, i s´incrementen les sortides, coincidint amb l´inici de la intensificació de la pujada de preus de l´habitatge. En aquest període també es dona l´arribada de població estrangera.
- 2008-2021. A partir del l'inici de la crisi econòmica i fins l'actualitat, els moviments interns i les entrades es continuen mantenint en nivells elevats. Un element explicatiu d'aquest manteniment de les entrades és el fet que Gavà manté la capacitat de de retenir els que canvien d'habitatge i atraure nous residents.

Immigracions externes. Per continent de procedència. Gavà. 2004–2021



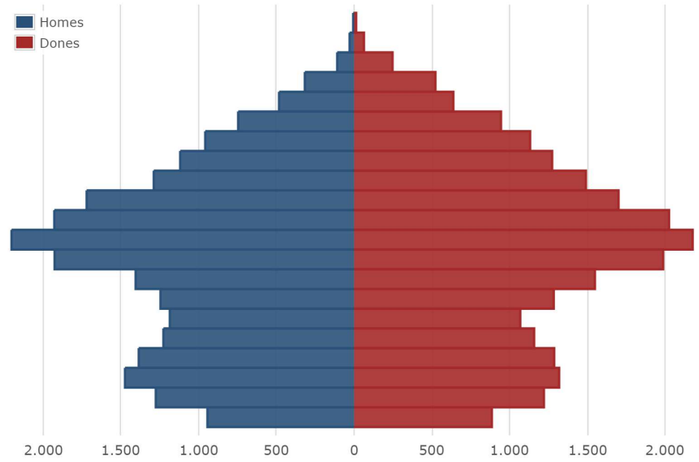
Font: Idescat, a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE.

Nota: No inclou els casos a on no hi consta la procedència.

3.3 ESTRUCTURA D'EDATS

Donat que la immigració internacional ha tingut un pes moderat, les migracions residencials metropolitanes han incidit de manera significativa en l'estructura d'edats. Com que els canvis d'habitatge i de municipi es produeixen principalment en les edats joves-adultes (entre els 25 i els 44 anys), és a dir, en el moment en què es tenen infants, les franges d'edats joves de la ciutat, tot i que han reduït el seu pes al conjunt de la població, passant de representar el 33% l'any 2000 al 30% l'any 2017; han incrementat el seu volum en 454 efectius, malgrat la pèrdua de població de 25 a 34 anys (- 2.101), per l'increment d'habitants de 35 a 44 anys (+2.555).

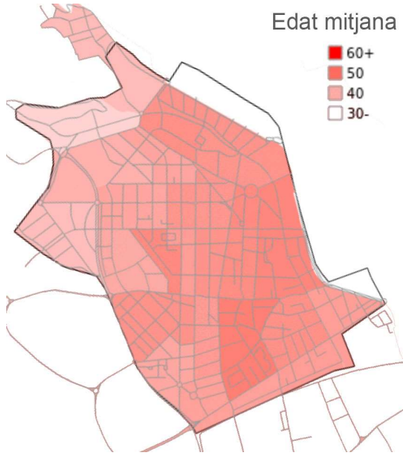
Població a 1 de gener. Per sexe i edat quinquennal. Gavà. 2022



Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

3.4 ENVELLIMENT

La mitjana d'edat dels habitants de Gavà és de 42,50 anys, 1,49 anys més que fa un lustre que era de 41,01 anys.
En el mapa es pot veure l'edat mitjana dels habitants del municipi per seccions censals segons les dades del 2019.



En el context metropolità, Gavà té un índex d´envelliment relativament baix, de 100. Això significa que per cada 100 menors de 14 anys hi ha 100 majors de 65. Aquest envelliment se situa 35 punts per sota del que es dona en el conjunt de l´àrea metropolitana i és similar al del conjunt de la comarca del Baix Llobregat (103). No obstant, en els darrers anys, l´envelliment ha tendit a augmentar degut, sobretot, a que les generacions tan nombroses (d'edats adultes avançades de 55-65 anys) van arribant als 65 però darrere seu les generacions adultes estan més buides.

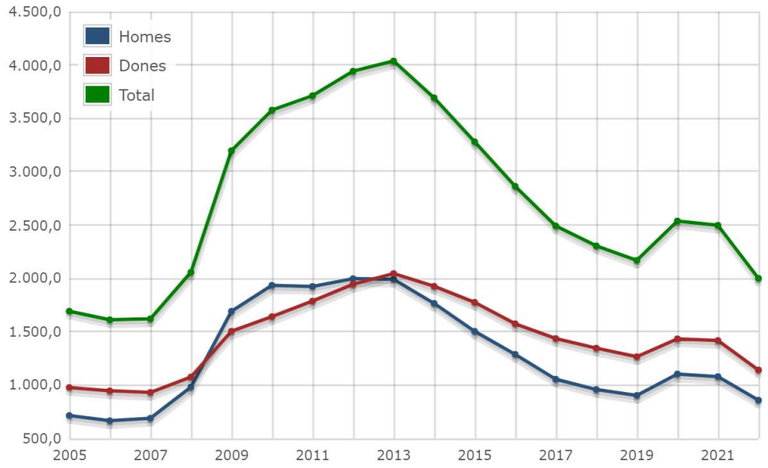
3.5 RENDA BRUTA FAMILIAR DISPONIBLE

Sobre la renda familiar disponible bruta6 (RFDB en endavant) hi ha disponible informació proporcionada per l'IDESCAT en cinc sèries. Una primera que comprèn entre els anys 1986 i 1996 amb base el 1986, una segona que va del 1999 al 2002 amb base el 1995, una tercera que comprèn del 2000 al 2008 amb base el 2000, la que va dels anys 2008 a 2010 amb base 2008, i la vigent, que comprèn del 2011 al 2015 amb base 2010 i que és la que s'emprarà.
Si es pren Catalunya com índex de referència (índex 100), la població de Gavà tindria de mitjana una capacitat econòmica superior a la mitjana comarcal i catalana, en 3 punts de mitjana en relació el Baix Llobregat (màxim de 3'6 al 2015 i mínim de 2 al 2014) i superior als 4'8 punts de mitjana en relació Catalunya (mínim de 3'6 al 2012 al màxim de 7'2 al 2015).

3.6 EVOLUCIÓ DE L'ATUR

A Gavà el nombre d'inscrits a l'atur (a 31 de març) ha estat molt elevat a finals del anys 80, en què de mitjana va vorejar les 3.600 persones, i entre el 2009 i 20168 , en què va superar l'anterior mitjana. Al 2009 el nombre d'inscrits es multiplica per 1'7; a partir d'aquell any segueix tenint augments si bé no tant forts fins a superar els 4.200 al 2014, any en què s'ha assolit el màxim de tota la sèrie.

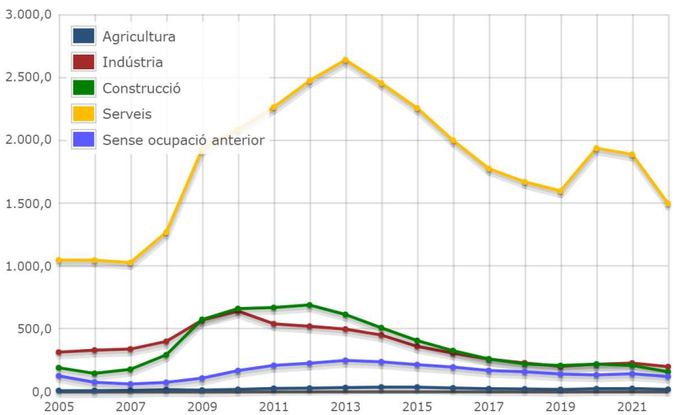
Atur registrat. Per sexe. Mitjanes anuals. Gavà. 2005–2022



Font: Departament d'Empresa i Treball.

A partir del 2015 s'inicia la reducció en el nombre d'inscrits, més moderadament al 2015 i 2016, i al 2018 se situen per sota els 2.500, xifra molt similar a la del 1989, i un 69% superior a la mitjana del període 1990-2008.

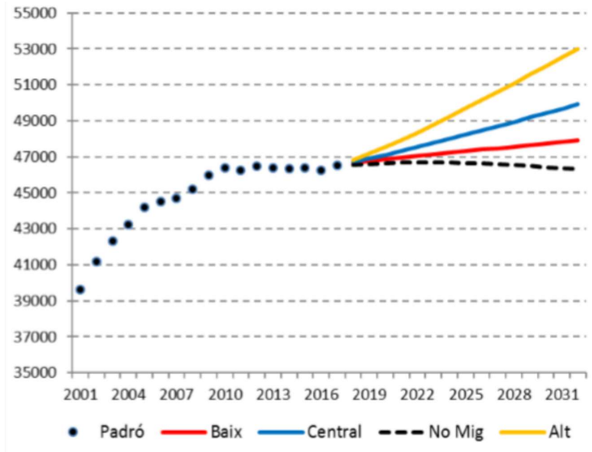
Atur registrat. Per sectors. Mitjanes anuals. Gavà. 2005–2022



Font: Departament d'Empresa i Treball.

3.7 PROJECCIÓ DE LA POBLACIÓ

Per analitzar l´evolució futura de la població de Gavà al període 2017-2032, es formulen tres escenaris demogràfics prenent com a marc de referència les hipòtesi de mortalitat i fecunditat de l´escenari mitjà de les vigents projeccions de població de l´IDESCAST, i establint tres hipòtesi sobre l´evolució futura dels moviments migratoris del municipi.



3.8 TRANSFORMACIONS EN L'ESTRUCTURA D'EDATS DE LA POBLACIÓ

En l´evolució futura del nombre de llars, a banda de l´augment de la població, seran més rellevants les transformacions que es produiran en l'estructura per edats de la població:

- La població menor de 16 anys es caracteritza per una reducció de la seva xifra, i una posterior recuperació dels seus efectius encara que només en l'escenari alt.

- En tots els escenaris s'incrementa la població de 16 a 34 anys, que és el segment clau en la formació de noves llars. En l'escenari central es produeix un guany d'unes 1.900 persones, configurant-se com el segment de població més nombrós en 2032, amb uns 11 mil residents.

- La població de 35 a 49 anys es caracteritza per una forta caiguda dels seus efectius.

- La població de 50 a 64 anys presenta en els tres escenaris una tendència de fort creixement durant la propera dècada fruit de l'arribada a aquestes edats d'un conjunt de generacions més nombroses, les que actualment tenen entre 35 i 49 anys.

- En l'evolució de la gent gran es mantindria la tendència iniciada a principis de segle de creixement sostingut dels seus efectius.

En síntesi, als propers anys, l'increment de la població de Gavà es produirà en un context de consolidació del procés de maduració i envelliment de la població. A l'any 2017 el 22,2% dels residents a Gavà tenien 60 o més anys, preveient-se en l'escenari central que la seva participació augmentaria fins al 26,6% en 2032. Aquest procés és difícilment reversible ja que està lligat a la inèrcia de les estructures demogràfiques, com es desprèn del fet que inclús en el supòsit de major migracions, tal com es propugna en l'escenari alt, el pes relatiu de la població de 60 i més anys augmentaria en 3,9 punts percentuals durant els tres propers quinquennis.

3.9 EVOLUCIÓ EN LA DIMENSIÓ DE LA LLAR

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%.

4. CONCLUSIONS

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.

L'anàlisi socioeconòmic posa de manifest la necessitat de creació d'habitatge destinat a polítiques socials en el municipi, amb unes característiques que el mercat lliure actualment no ofereix, tant pel que fa a la tipologia com en el preu i règim de la propietat. La construcció d'habitatge destinat a polítiques socials permetrà fixar la població en el municipi, sobretot les franges de població en edat d'emancipació, i no excloure aquells col·lectius que per canvis familiars o per situacions socioeconòmiques sobrevingudes no poden accedir o mantenir el seu habitatge. A la vegada també permetrà incidir de manera indirecte en el mercat lliure i així afavorir l'accés en general a un habitatge adequat per la ciutadania.

D'aquí la necessitat d'obtenir habitatge assequible en planta baixa, però procurant també per a què aquest es desenvolupi també amb les millors garanties d'accessibilitat i habitabilitat.

Així doncs, si bé l'admissió de l'habitatge en planta baixa podria ser generalitzada atenent al motiu de garantir la vitalitat del carrer, evitant la consolidació en certs punts de persianes baixades, queda sobradament justificat que aquests nous habitatges que s'implantin en els carrers amb la clau 5x, xarxa comercial local, siguin en la modalitat d'habitatge protegit genèric.

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

1. INTRODUCCIÓ

2. MARC LEGISLATIU

3. DIAGNOSI

4. PLA LOCAL D'IGUALTAT DE GÈNERE DE GAVÀ 2022-2026

5. MARC CONCEPTUAL DE L'URBANISME INCLUSIU

6. AVALUACIÓ DE LES PROPOSTES DE LA MPGM

1. INTRODUCCIÓ

La desigualtat de gènere és un fenomen estructural de les societats patriarcals que continua present en tots els àmbits de la nostra vida. Malgrat els avenços en matèria d'igualtat, que han estat possibles gràcies a l'aplicació de mesures i polítiques correctores, encara queda un llarg camí per superar les discriminacions que se'n deriven d'aquest sistema desigual. En aquest sentit, els ens públics tenim l'obligació d'actuar, no només legislant, sinó esdevenint referents en el nostre territori.

L'aposta per una ciutat més inclusiva, més pròxima, i en definitiva més amable amb les persones que l'habiten, passa ineludiblement per la sensibilització col·lectiva i per la incorporació de criteris de qualitat tant en la planificació de la ciutat com en el seu desenvolupament.

Quan parlem de perspectiva de gènere en la planificació de la ciutat, ens referim a posar el focus sobre les funcions més quotidianes de la ciutat. Allò que també se'n diu 'ciutat reproductiva' o ciutat de les cures, enfront a la 'ciutat productiva' del treball. Del que parlem en definitiva, és de fer que les nostres ciutats estiguin més ben preparades per facilitar el desenvolupament de totes les tasques bàsiques i quotidianes que s'hi desenvolupen: els desplaçaments diaris a l'escola, fer la compra de productes bàsics, anar al metge o a qualsevol altre servei bàsic, passejar o acompanyar als més grans, jugar al parc o descansar a l'aire lliure, i un llarg etcètera.

Les Nacions Unides van reconèixer explícitament l'any 1993 a la Conferència Mundial sobre Drets Humans de Viena que els drets humans de les dones són efectivament drets humans en igualtat amb els dels homes i que hi ha una invisibilitat històrica de les dones, situades en una posició de subordinació i desigualtat estructural. Aquest reconeixement és fruit de les lluites i crítiques dels moviments feministes arreu del món, especialment des dels anys setanta, que mostren com fins aleshores els drets humans havien tingut un caire marcadament androcèntric centrat en l'espai públic, situant els homes com a centre i paràmetre del que és humà i oblidant que més de la meitat de la població mundial són dones i nenes amb unes realitats, veus i necessitats diferents, específiques i diverses, sobretot en l'àmbit privat.

Malgrat els avenços en el reconeixement d'aquests drets, queda encara molt camí per recórrer en la protecció, la garantia, el gaudi i l'exercici per part de les dones. En aquest sentit, l'Ajuntament de Gavà té ja una trajectòria de compromís amb l'equitat i la igualtat entre homes i dones que ha quedat reflectit en diferents plans i programes de govern.

En aquesta Modificació de Pla General Metropolità de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà (en endavant MPGM) es vol reforçar aquest compromís entenent que respon a una trajectòria, a una sensibilitat i a unes capacitats institucionals que permeten fer una aposta pels drets de les dones com a element transformador del conjunt de la societat.

2. MARC LEGISLATIU

La Llei 17/2015 d'igualtat efectiva de dones i homes (LIEDH) dedica la secció cinquena, article 53, al medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat.

Concretament, obliga als ajuntaments a, en primer lloc, incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents. I, en segon lloc, obliga a promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

Estableix de forma específica que: (1) la planificació en els àmbits de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat haurà d'estar basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin detectar les desigualtats mesurables. I (2) s'hauran de fer estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en tota actuació urbanística, d'habitatge, de mobilitat o de medi ambient.

En aquest article es detallen directius concretes sobre el contingut:

1.- De les polítiques urbanístiques:
Aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i pròximes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats. També equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom.

2.- De les polítiques d'habitatge:
Elaboració de programes actius i dotats de recursos suficients per a la promoció de l'accés a l'habitatge de col·lectius en risc d'exclusió social, amb una atenció especial a les famílies monoparentals. Creació de mecanismes per a promoure que, en cas d'arrendament d'habitatges, quan sigui per a parelles o famílies, els contractes es facin a nom de tots dos membres de la parella. En la concessió d'ajuts públics per a rehabilitació o reformes d'habitatges, la inclusió com a beneficiaris de tots dos membres de la parella, sempre que així ho vulguin els interessats.

3.- De les polítiques de mobilitat:
Una planificació de la mobilitat que doni prioritat als temps dels desplaçaments i que tingui en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral.

Per altra banda, l'article 55 de la LIEDH relaciona urbanisme i seguretat i estableix que el departament competent en matèria d'urbanisme ha de promoure un model de seguretat que incorpori la perspectiva de les dones en el planejament urbanístic. Amb aquesta finalitat el planejament ha de vincular el disseny urbà i la violència masclista, per a evitar entorns i elements que puguin provocar situacions d'inseguretat per a les dones. Es tracta d'erradicar la percepció d'inseguretat en els espais públics, per mitjà de mesures que en garanteixin la visibilitat, la correcta il·luminació i l'alternativa de recorreguts, i que els dotin d'usos i activitats diversos, inter-generacionals i que fomentin la presència de gent diversa.

A més a més, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya, recull a l'article 23 els requisits exigibles als habitatges en el procés d'edificació i en la conservació i la rehabilitació del parc immobiliari residencial. Hi estableix que s'ha de vetllar per garantir la cohesió social, l'ecoeficiència, l'optimització dels recursos disponibles, la innovació arquitectònica i la fixació de criteris de gènere. I en relació als criteris de gènere indica:

La promoció i el foment de la construcció de nous models d'habitatge, adequats a la variabilitat i la diversitat de la composició de les unitats familiars o de convivència i a les necessitats de grups específics de població. I la innovació en la concepció i el disseny de l'habitatge, que ha de permetre la flexibilitat en la utilització dels elements per a facilitar el treball domèstic i per a adequar-se als nous rols de gènere, i que ha de permetre també fer transformacions dins de l'habitatge per a adaptar-lo a les variacions en l'estructura familiar, si s'escauen.
A més, en l'article 94 aquesta llei indica que el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial ha de proporcionar informació útil i fiable per a establir indicadors de gènere.

3. DIAGNOSI

La finalitat d'una diagnosi de gènere, és la de projectar una nova perspectiva en les polítiques locals. Permet identificar necessitats i problemàtiques de dones i homes, conèixer les respostes i/o els recursos existents per a les dones o en matèria d'igualtat així com apuntar, de manera fonamentada, les futures línies de treball en un municipi. El principal objectiu, és oferir elements d'anàlisis i diagnosticar la realitat municipal des d'una perspectiva de gènere, per tal d'integrar efectivament aquesta dimensió en les estructures, polítiques i programes del municipi, amb la finalitat de contribuir a la construcció d'una societat veritablement igualitària.

L'elaboració de les polítiques municipals i, especialment, el disseny de les polítiques de benestar i qualitat de vida de la població s'han de basar en l'anàlisi de les realitats socials de la població i de les seves transformacions. Per tal de fer efectiu el principi d'igualtat, doncs, cal dissenyar polítiques transversals que atenguin a les diverses situacions de les persones, reconeixent les diferències, visibilitzant les experiències de les dones que, o bé per les seves circumstàncies personals i socials poden patir o pateixen una situació de discriminació directa o indirecta, o bé poden tenir necessitats específiques a l'hora d'accedir als recursos i serveis municipals. Analitzant les dades que fan referència a la població per grups d'edat cal destacar diversos fenòmens:

1. En primer lloc, es pot destacar la presència nombrosa del grup de població infantil, factor que fa imprescindible tenir en compte les necessitats de les persones que s'ocupen de la seva cura, sense oblidar que segueixen sent majoritàriament dones. (mares, àvies, cangurs o altres membres de la xarxa familiar i social).

2. Al municipi de Gavà es registra una forta acumulació de població jove adulta en edat de treballar. En particular és destacable la presència d'un nombrós grup de població entre els 35 i 39 anys. La presència de dones en edat productiva es considera estratègica pel desenvolupament econòmic local, ja que el col·lectiu de les dones acostuma a tenir una elevada proporció de formació mitja i alta i per això la seva presència esdevé un bon indicador de dinamisme i creixement, així com de cohesió, equitat i innovació.
3. Pel que fa a la població jove, entre els 16 i els 25- 29 anys, és destacable que la població jove resident al municipi representa gairebé el 10 % de la població, amb una lleugera prevalença d'homes joves. De manera similar, l'Índex de dependència infantil i juvenil6 , desagregat per sexe, dóna una proporció d'infants una mica superior en el grup dels homes. Aquest fenomen està relacionat amb la major mortalitat dels homes en edat adulta i amb la petita diferència positiva de naixements de nens respecte als de nenes, que s'ha esmentat abans.

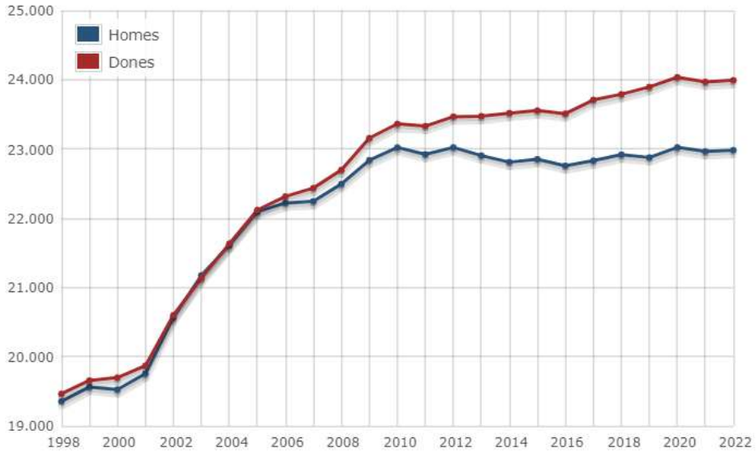
4. Per últim és destacable una clara tendència cap a la feminització de la vellesa. A mesura que augmenta l'edat, hi ha més dones que homes. Cal remarcar així la presència d'un nombrós grup de dones de més de 70 anys que viuen al municipi i, fins i tot, les dones de més de 85 anys són més del doble que els homes de la mateixa franja d'edat.

Per tant, al municipi de Gavà, tant l'índex de dependència senil com el de sobre envelliment, són significativament superiors en el cas de la població femenina, com es pot observar a les taules 7 i 88 . Així, cal seguir treballant per a desenvolupar actuacions dirigides a mantenir el benestar de la població gran, posant especial atenció a les diverses experiències de les dones grans que viuen al municipi.

Estructura de la població per sexe

L'estructura de la població a Gavà manifestava un nivell d'equilibri força important entre homes i dones fins el 2006, quan comença a diferenciar-se. Actualment ens trobem amb una diferència notable de 1.000 persones, 22.982 homes i 23.992 dones, segons dades del padró municipal de 2022.

Població a 1 de gener. Per sexe. Gavà. 1998–2022



Font: Idescat, a partir del Padró continu de l'INE.

Maternitat

Les dades relatives a la maternitat i les característiques de les llars al municipi de Gavà són escasses. És possible, només, senyalar l'índex sintètic de fecunditat9 , indicador que fa referència al nombre mitjà de fills o filles per dona i que, en el cas de Gavà, com a tota Catalunya, és especialment baix, si es compara amb el context europeu. A Gavà aquest índex es correspon amb un 1,44 filles o fills per dona.

Tant els nuclis monoparentals com les llars unipersonals són marcadament feminitzades, ja que sense dubte són nuclis composats o encapçalats majoritàriament per dones. Les llars unipersonals feminitzades representen en 60% i en famílies monomarentals s'arriba al 79,9%. Amb tot, destaquen : d'una banda, les famílies monomarentals formades per dones que consten com a solteres, separades o divorciades i que viuen amb les seves filles i fills. Ens els darrers anys, però, el pes demogràfic dels pares sols amb filles i/o fills ha anat pujant lleugerament. D'altra banda, les llars unipersonals constituïdes per dones grans que viuen soles per causa de viduïtat. La visibilitat i el reconeixement de la forta diversitat, així com de la multitud de situacions i factors que caracteritzen els diferents models de família, són les primeres qüestions que caldria treballar per aconseguir l'adequació de les polítiques i els recursos municipals a aquestes realitats cada cop més presents en les nostres societats.

Risc d'exclusió social

Seguint la informació lliurada pel Departament de Serveis Socials (dades segregades per sexe), es mostra com les dones són les principals usuàries dels serveis socials així com les que més suport sol·liciten en relació a la cura de les persones, una situació que s'explica perquè encara tenen la responsabilitat de forma majoritària. A més assenyalen com a col·lectius en risc d'exclusió les dones que no disposen de suficients recursos econòmics.
Encara que la població estrangera resident a Gavà és majoritàriament masculina, viuen al municipi nombrosos col·lectius de dones marroquines o llatinoamericanes, les necessitats de les quals requereixen millor coneixement.

Infància

El pes de la població infantil al municipi és important. En aquest sentit, és imprescindible considerar les necessitats de les persones amb responsabilitat de cura d'infants, nenes i nens. Cal destacar que la demanda de major suport a la cura figura com el primer àmbit d'interès sobre el qual - amb diferència- s'han manifestat les dones enquestades en el procés d'elaboració d'aquest Pla.

Joventut
Des del Departament de Joventut, tot i que disposen de dades segregades per sexe, manifesten que fa falta fer-ne un anàlisis acurada utilitzant la perspectiva de gènere. En general, duen a terme accions de participació i dinamització de la població jove i observen que les i els joves fan un ús diferent dels espais i serveis. Aquesta observació els fa considerar que seria necessari aprofundir en la introducció de la perspectiva de gènere en aquest àmbit de treball, ja que de moment només es realitzen activitats puntuals dirigides a treballar la igualtat de gènere.

Gent Gran
Les dades apunten una clara tendència cap a la feminització de la vellesa. A mesura que augmenta l'edat, hi ha més dones que homes. Es recomana, doncs, seguir treballant per tal de copsar les problemàtiques i les diverses experiències de les persones grans que viuen al municipi de Gavà, posant especial atenció a la situació de les dones grans i molt grans.

Treballs i temps
Els estudis sobre el treball i la seva relació amb el temps han permès dir que el treball no és només l'activitat laboral i que el temps no és només la jornada laboral. El temps i la mesura de la seva relació amb el treball ha permès fer visible el treball domèstic familiar, és a dir, aquelles tasques que tradicionalment han fet i fan les dones, relacionades amb la cura i el manteniment de la infraestructura de la llar i de les persones amb les quals conviuen.

Els efectes de l'edat i, per tant, del cicle vital i de les relacions familiars continua tenint repercussions especials en el treball remunerat de les dones. Al municipi de Gavà, tal i com assenyalen les dades es compleix el mateix resultat que a Barcelona o la mitjana a Catalunya: les dones tenen xifres d'activitat i d'ocupació més equiparades a les masculines en edats compreses entre els 20 i els 29 anys, just durant el període posterior a la seva formació i anterior a la maternitat. A partir d'aquí, però, s'inicia un descens continuat i les diferències entre homes i dones se situen acusadament entre 45 i 49 anys.

Tasques de cura
És en l'àmbit de la repartició de les tasques de cura de les persones i del manteniment de la llar on la discriminació cap a les dones es manté amb més intensitat. Les dones a Gavà, així com a la resta de Catalunya, segueixen sent les principals responsables del bon funcionament de l'organització familiar, sigui quina sigui la seva composició.

Els resultats de l'enquesta realitzada coincideixen amb els ja amplis estudis que assenyalen com, normalment, són les dones les que dediquen la major part del seu temps a la realització de l'anomenat treball domèstic o reproductiu. Aquest tipus de treball comprèn tant les activitats domèstiques (neteja, ordre general, alimentació familiar, compres, gestions burocràtiques, etc..) com les tasques de cura i atenció a totes les persones que conviuen a la llar i, especialment, d'aquelles dependents per motius d'edat o de salut.

Bretxa salarial
La bretxa salarial existent actualment entre homes i dones en el conjunt de l'Estat espanyol i també en el cas de la ciutat de Gavà és un fet constatat, i les diferents dades fixen xifren aquest decalatge en un entorn d'entre el 25 i el 30 %.

La situació de fort desequilibri en els ingressos entre homes i dones determina que les fortes dificultats de l'accés a l'habitatge que es donen en molt amplis sectors de la població, s'agreuja molt especialment en el cas de les dones.

La present modificació augmenta el nombre d'habitatges assequibles del municipi, contribuint així a assolir l'objectiu de reduir la discriminació que pateixen les dones.

4. PLA LOCAL D'IGUALTAT DE GÈNERE DE GAVÀ 2022-2026

L'Ajuntament de Gavà ha impulsat recentment el tercer Pla local d'igualtat de Gènere de Gavà (2022-2026): Ciutat compromesa amb la igualtat i la justícia.

L'objectiu és que la cultura de la igualtat de gènere impregni tots els espais i activitats del nostre municipi, i guiï el funcionament i les polítiques del consistori. Aquest s'estructura en setanta-set accions definides entorn a tres eixos estratègics com són; l'operativa funcional de l'Ajuntament, la defensa i gaudi dels drets humans de les dones, i el territori i la protecció dels col·lectius vulnerables. Aquest s'inspira en les directives i tractats europeus i internacionals així com en el marc normatiu vigent a Catalunya en matèria de plans d'igualtat.

El pla inclou setanta-set accions organitzades en tres línies estratègiques que aborden i volen tenir incidència en cada una d'aquestes qüestions, entre d'altres. A partir d'una diagnosi prèvia, en la que han participat tant personal tècnic i polític de l'Ajuntament com també part de la ciutadania de Gavà, s'ha extret la informació precisa per dissenyar i establir les mesures avaluables que s'han d'adoptar, la prioritat en la seva aplicació i els criteris necessaris per al seu compliment.

Així doncs, el Pla s'estructura seguint les següents línies estratègiques (LE) d'intervenció:

- LE1: en quant a l'operativa funcional de l'Ajuntament
  Està orientada en primer lloc a innovar i avançar en la creació de mecanismes i instruments per fer efectiva la transversalitat en l'organigrama municipal i estendre el principi d'igualtat a totes les àrees i departaments. Alhora, també s'enfoca a potenciar la participació social i política de les dones a través de l'enfortiment dels lideratges i de l'apoderament femení tant des de l'àmbit individual com de l'àmbit col·lectiu.

- LE2: en quant a la defensa i gaudi dels drets humans de les dones
  Aquesta línia es plateja des de la visió holística de la defensa dels drets humans de les dones des del convenciment que no existeix cap política municipal on les dones no pateixin desigualtats i discriminacions pel sol fet de ser dones, i és per això que la metodologia innovadora que pretén introduir aquest Pla d'igualtat es basa en la coordinació i la coherència interna i externa de les diferents àrees i departaments del govern municipal on la defensa, la garantia l'exercici dels drets humans de les dones permetin la transformació de les estructures que perpetuen les desigualtats entre homes i dones.

- LE3: en quant al territori i a la protecció de col·lectius vulnerables
  Aquesta línia es plateja des de la visió holística de la defensa dels drets humans de les dones des del convenciment que no existeix cap política municipal on les dones no pateixin desigualtats i discriminacions pel sol fet de ser dones, i és per això que la metodologia innovadora que pretén introduir aquest Pla d'igualtat es basa en la coordinació i la coherència interna i externa de les diferents àrees i departaments del govern municipal on la defensa, la garantia l'exercici dels drets humans de les dones permetin la transformació de les estructures que perpetuen les desigualtats entre homes i dones.

5. MARC CONCEPTUAL DE L'URBANISME INCLUSIU

PRINCIPIS DE L'URBANISME INCLUSIU

Quan es planifiquen ciutats, es tenen presents la mobilitat, les infraestructures, l'edificació o la sostenibilitat. Ara és el moment de sumar una nova capa de coneixement a l'hora de planejar. Es tracta d'apropar-se a la vida quotidiana de la ciutadania, de posar la vida al centre i veure com la ciutat i els seus barris poden incloure aquesta mirada. L'urbanisme amb perspectiva de gènere posa el focus d'atenció en el coneixement dels processos de vida dels diferents col·lectius, i busca la manera de permetre i donar suport espacial i temporal a les necessitats quotidianes i, alhora, ser respectuós amb els ecosistemes.

Les activitats de sosteniment de la vida (com comprar aliments, visitar-se en un centre mèdic, tenir cura d'infants o persones malaltes, jugar, socialitzar-se o participar en la comunitat) tenen una traducció espacial i temporal. Depenent de les formes que prenen les ciutats i de com organitzen les activitats, serà més o menys fàcil dur-les a terme i compartir-les (socialitzar-les).

Es poden definir uns principis generals de l'urbanisme amb perspectiva de gènere:



Sostenible

Un urbanisme que posi al centre la cura dels ecosistemes en què vivim i que proposi un model urbà compatible i respectuós amb els recursos naturals existents. Un urbanisme que fomenti la regeneració dels barris i la rehabilitació dels edificis.



Interdisciplinari

Es tracta d'incorporar àrees amb diferents competències a l'hora de planificar i projectar, aprofitar la diversitat de coneixements per apropar-se a una societat complexa.



Participat

La ciutadania ha de ser part de la presa de decisions de qualsevol projecte sobre el seu espai quotidià. Aquesta participació té un doble vessant: d'una banda, permet recollir el coneixement acumulat pel veïnat, i de l'altra, permet la implicació i la negociació col·lectiva (cogestió) sobre el projecte.



Transversal

Suposa que tots el projectes han d'incorporar el gènere, és a dir, tenir presents les diferències i les desigualtats entre homes i dones i garantir l'accés a tots els béns i recursos en igualtat de condicions.



Obert i compartit

Tot procés urbanístic ha de ser transparent; això implica claredat i accés a tota la informació durant el procés. També ha de ser compartit, és a dir, tota la informació ha de ser accessible, per poder comparar i analitzar en l'àmbit global.



Interescalar

Qualsevol projecte urbà, quan s'analitza des de diferents escales, des de la metròpolis fins a la cantonada, ens ofereix moltes lectures, totes importants a l'hora de crear espais inclusius i totes elles complementàries.



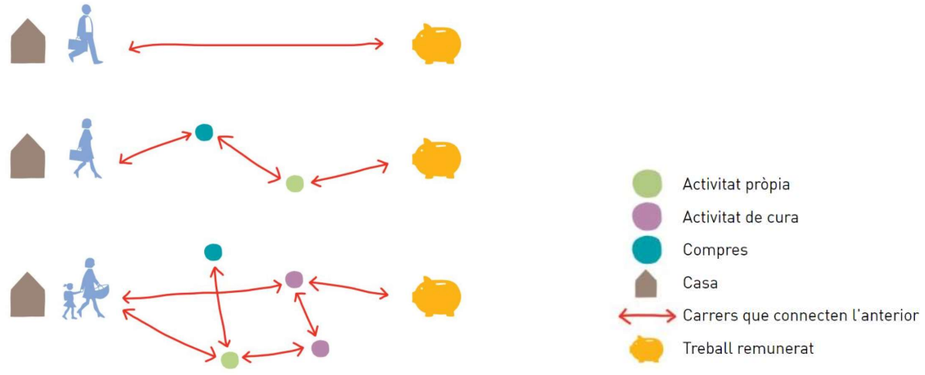
Flexible

Un procés de treball flexible aborda nous conceptes per a la millora de la vida quotidiana i assaja nous models urbans des de les petites intervencions i els usos temporals de l'espai urbà. Preveu les necessitats i requeriments canviants al llarg de la vida del projecte i, per tant, el pensa de manera oberta i modificable.

Font: Manual d'urbanisme de la vida quotidiana. Elaborat per Ana Paricio de Barcelona Regional

UN URBANISME SENSIBLE AMB LA VIDA QUOTIDIANA DE LES PERSONES

L'urbanisme té una importància fonamental en la vida de les persones ja que és la disciplina que determina la configuració dels espais que constitueixen el suport físic dels usos socials. Els usos dels espais i les activitats que s'hi realitzen dependran de l'experiència de la vida quotidiana, per tant, és imprescindible analitzar-los en funció de les tasques que les persones acompleixen en el seu dia a dia.



La perspectiva de gènere redefineix l'urbanisme desenvolupat a la societat capitalista actual, on s'han privilegiat els espais i les activitats relacionades amb la producció per sobre de les tasques reproductives referents a la cura.

Tasques que històricament i en la seva gran majoria han estat realitzades per dones. Per això es proposa analitzar les tasques quotidianes que realitzen les persones en el seu dia a dia i les diferències en el rols de gènere que assumeixen aquestes ocupacions amb un enfocament interseccional, atenent a la diversitat d'experiències, ja siguin de dones o homes, nenes o nens, joves, adults o persones grans, i també característiques com la diversitat funcional, la procedència o el nivell de renda de les persones.

El concepte de vida quotidiana és un tema àmpliament estudiat i difícil de definir. Es pot entendre com el conjunt d'activitats que les persones realitzen per tal de satisfer les seves necessitats en les diferents esferes de la vida les quals inclouen les tasques productives, reproductives, pròpies i polítiques o comunitàries. Aquestes activitats es porten a terme en un suport físic (barri, ciutat, territori) i en un temps determinat. En cada una d'aquestes quatre esferes de la vida quotidiana les persones realitzem diferents activitats.

- Esfera productiva: Activitats relacionades amb la producció de béns i serveis, les quals normalment suposen una remuneració en forma de salari.

- Esfera reproductiva: Activitats no remunerades que realitzen les persones d'una unitat de convivència per a la cura d'elles mateixes, per als integrants de la família o per a una família aliena. També s'anomenen activitats domèstiques i estan relacionades amb proporcionar habitatge, nutrició, vestit i cura.

- Esfera pròpia: Activitats relacionades amb el desenvolupament personal i intel·lectual de cada persona. Dins d'aquesta esfera es troben la vida social, els esports, l'oci, el temps lliure, les aficions, etc.

- Esfera política: Acció per a la fonamentació i conservació de la comunitat política. Crea les condicions per a la continuïtat de les generacions, per al record i per a la història. Són les activitats relacionades amb la participació social, cultural i política.

En la realitat, aquestes esferes es barregen entre si. Pot afirmar-se que les tasques de la reproducció tenen més importància si s'entenen com les necessàries per a la cura de la vida humana, sense les quals les altres esferes no es podrien desenvolupar.

Segons el rol de gènere assignat a cada persona, la vida quotidiana podrà desenvolupar-se de forma més o menys complexa. Una persona encarregada de la cura d'altres persones realitzarà un nombre major d'activitats quotidianes respecte d'una altra persona que només s'encarregui d'ella mateixa. Aquesta diferència es veu reflectida directament en l'ús de l'espai. Una persona que s'encarrega, a més, d'altres efectuarà moviments més complexes i poligonals en enllaçar, per exemple, l'anada i sortida de la feina amb altres activitats, com acompanyar a persones dependents. Els moviments lineals són característics del gènere masculí i els poligonals del gènere femení.

El barri guanya rellevància quan es llegeix com l'entorn pròxim als habitatges on es realitzen la majoria de les tasques quotidianes de la reproducció per al desenvolupament de la vida de les persones i com l'espai immediat de les persones dependents. Des de l'habitatge és necessari accedir a peu als espais públics on ens relacionem i socialitzem, establint vincles d'ajuda mútua; als equipaments que ofereixen suport a les tasques quotidianes i milloren la qualitat de vida; als comerços on ens abastim; i al transport públic, necessari per desplaçar-nos cap a la resta d'activitats. En la distribució de les tasques quotidianes, segons la distància a l'habitatge i a les activitats realitzades, és possible identificar tres escales: l'escala de veïnat, espai que es troba en la proximitat de l'habitatge; l'escala de barri, on realitzem la majoria de tasques quotidianes, i l'escala municipal, espai que es troba fora de l'escala de barri a on ens desplacem per realitzar la resta de tasques quotidianes.

Aplicar els criteris de gènere en el planejament urbanístic contribueix al desenvolupament d'una societat més justa i equitativa perquè influeix en la localització de les activitats, en la interrelació d'aquestes i en les qualitats dels espais. També contribueix al desenvolupament sostenible ja que el model de ciutat òptim per al desenvolupament de la vida quotidiana es basa en la proximitat espai-temps, facilitadora de la mobilitat que prioritza els desplaçaments a peu i accessibles per connectar les activitats, i dels usos mixtes amb diversitat d'equipaments, comerços i transport a prop dels habitatges. A més, respon a l'autonomia de les persones per a l'ús de diferents espais; a la vitalitat en els carrers perquè les persones els utilitzin i interactuïn entre si i a la representativitat, per al reconeixement i la participació en igualtat d'oportunitats.



6. AVALUCACIÓ DE LES PROPOSTES DE LA MPGM

És possible abordar una anàlisi multidimensional i transversal entre els diferents aspectes físics, socials i funcionals i es construeix a partir d'un treball conjunt entre persones tècniques i usuàries. Les dades amb les que es treballa són d'origen qualitatiu, però amb un sistema de valoració que permet quantificar, mesurar i comparar de manera temporal i casuística, així com verificar contínuament els resultats de manera que puguin corregir-se.

Cadascun d'ells es defineix a partir de les següents qualitats urbanes: proximitat, diversitat, autonomia, vitalitat i representativitat. Les qualitats urbanes són aquelles característiques que reuneixen les condicions necessàries perquè un espai inclogui l'experiència de la vida quotidiana de les persones.

A continuació es relacionen els valors de qualitat urbana des d'una perspectiva inclusiva, en relació amb el contingut i la proposta d'aquesta MPGM *[escrit en verd]*. El resultat és altament favorable.

És un dels objectius d'aquesta Modificació "Les millores de l'espai urbà de manera inclusiva i des de la perspectiva de gènere.".
La proposta urbanística proposada es fonamenta amb una visió holística que promou el dinamisme dels equipaments històrics del centre de Gavà generant noves continuïtats amb nous espais verds i una major cohesió urbana i funcional des d'una perspectiva de mobilitat sostenible i fomentant la mixtura d'usos i l'activitat comercial en planta baixa dels carrers vinculats a l'estructura. Aquestes continuïtats garanteixen una major vitalitat del carrer i per tant fomenten itineraris més segurs pel conjunt.

INTERESCALARITAT

Per incloure els criteris de gènere de forma transversal en el disseny dels espais és necessari treballar-los, de manera multiescalar, amb les persones encarregades de la gestió en totes les etapes de la planificació urbana i des del detall dels espais públics fins a la lectura territorial, tot evitant la sectorització de la planificació general. També cal incloure la interdisciplinarietat, abordar la gestió des dels diferents coneixements urbans i no només des de l'arquitectura. I de forma participativa, entre els diferents sectors socials que intervenen en el territori; des de les persones veïnes fins a l'Administració, per tal d'integrar les diferents experiències.

Quan s'analitza la ciutat com un tot, a una escala llunyana, s'obtenen dades sobre la distribució de les àrees verdes, els equipaments i serveis, els transports, la connectivitat i accessibilitat entre les diferents àrees. Malauradament, la quantificació i les dades numèriques no són suficients per comprendre la realitat, fins i tot poden tergiversar-la. Per això es considera imprescindible que aquestes dades sempre s'avaluïn des de la proximitat de barr9 i des de l'experiència de la vida quotidiana de les persones, per corroborar com funcionen cadascun d'aquests elements dins dels espais del dia a dia i com responen a les diferents necessitats.

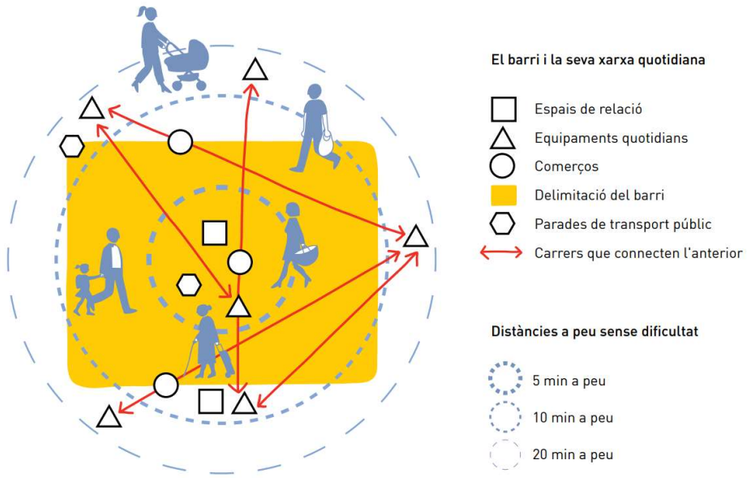
El barri és l'àrea determinada a priori com a unitat d'anàlisi. Està formada per un teixit urbà i una població resident amb les seves característiques particulars. La xarxa quotidiana del barri s'ha d'identificar i pot ser que no coincideixi amb els límits del barri. La formen el conjunt d'espais de relació, equipaments quotidians, comerços, parades de transport públic i carrers que els connecten, que són utilitzats per les persones que viuen en el barri per satisfer les seves necessitats quotidianes. Els carrers de la xarxa quotidiana han de permetre els recorreguts a peu, tenir continuïtat i ser útils, és a dir, que a més de fer d'enllaç, hi continguin les diferents activitats.
El barri és l'àrea determinada a priori com a unitat d'anàlisi. Està formada per un teixit urbà i una població resident amb les seves característiques particulars. La xarxa quotidiana del barri s'ha d'identificar i pot ser que no coincideixi amb els límits del barri. La formen el conjunt d'espais de relació, equipaments quotidians, comerços, parades de transport públic i carrers que els connecten, que són utilitzats per les persones que viuen en el barri per satisfer les seves necessitats quotidianes. Els carrers de la xarxa quotidiana han de permetre els recorreguts a peu, tenir continuïtat i ser útils, és a dir, que a més de fer d'enllaç, hi continguin les diferents activitats.

La MPGM es fonamenta amb una metodologia que es basa i s'explica obertament des d'aquesta visió interescalar, que pretén combinar aquestes lectures creuades i més inclusives per al conjunt del territori analitzat i les persones que hi habiten.
A banda d'aquestes determinacions normatives, la MPGM es fonamenta amb els següents principis sobre els habitatge.

- Cal garantir un entorn vigilat: és aquell que permet la vigilància informal, aquella exercida entre iguals i de manera solidària i no autoritària. Vigilar és "cuidar", segons l'accepció que exemplifica Jane Jacobs (1961). La vigilància informal es dona quan existeix diversitat social, física i funcional, que permet la varietat de persones, activitats i usos responent a les diferents necessitats de les persones en funció del gènere, sexe, edat, diversitat funcional, origen, cultura i condició social, entre altres factors. L'objectiu de l'entorn vigilat és poder sortir d'una situació insegura i obtenir ajuda perquè hi ha persones a prop que generen confiança i que tenen la capacitat i la voluntat de donar auxili: la configuració física dels espais permet que hi hagi una connexió visual.

- L'accés a l'espai domèstic ha d'afavorir la relació entre les persones i evitar en certa mesura l'aïllament. Quan existeixen casos de violència masclista és més difícil demanar ajuda si la persona que l'està vivint està aïllada i no hi ha espais de relació quotidiana amb el veïnat.

- És necessari un disseny segur als espais d'accés, tenint en compte la localització i connexió dels espais comuns d'entrada i mobilitat interior de l'edifici amb portals, escales, rampes, ascensors i passadissos i utilitzant materials transparents, amb un disseny que permeti veure de dins cap a fora i viceversa cap a altres espais d'ús públic i amb recorreguts alternatius, és a dir, evitant un sol punt d'accés i sortida. Tenint en compte especialment les portes d'accés a l'edifici i als habitatges, amb passarel·les o replans, de forma que siguin identificables.



Infografia sobre les interrelacions a les diferents escales i distàncies en favor d'una millor xarxa quotidiana.
Font: Auditoria de qualitat urbana amb perspectiva de gènere, elaborada per Col·lectiu punt6

Escala personal

Es correspon amb l'escala més íntima vinculada al propi habitatge i a l'entorn més immediat, que es comparteix amb les persones veïnes i on és possible trobar-se i socialitzar. Pot estendre's en uns 250 o 300 m com a màxim. Correspon a una distància que en condicions accessibles les persones grans, amb dificultat de mobilitat o amb criatures poden recórrer amb facilitat. Poden ser espais intermedis entre l'habitatge i el carrer, cantonades que permeten l'estància o altres espais indeterminats. En general, en els processos de construcció d'habitatge rarament s'inclou l'experiència quotidiana de les persones que aniran a viure en aquests habitatges, i menys encara de les dones. En conseqüència, les condicions i característiques físiques d'aquests habitatges no corresponen a les necessitats de les persones que les han d'habitar.

La MPGM proposa una reordenació de certs punts estratègics per tal de millorar les condicions d'accés als habitatges, però garantint alhora que els habitatges que resulten d'aquesta nova ordenació comptin amb unes bones condicions i un contacte amb l'espai urbà més franc i confortable.

En els espais intermedis dels edificis, entre el carrer i l'accés a l'habitatge, es proposen fronts de façana que estiguin en relació directa amb el carrer i la vida urbana, amb una transició gradual entre els espais domèstics i públics, per exemple posant límits tous, amb vegetació, murs baixos, materials transparents.

Cal garantir un entorn vigilat: és aquell que permet la vigilància informal, aquella exercida entre iguals i de manera solidària i no autoritària. La vigilància informal es dona quan existeix diversitat social, física i funcional, que permet la varietat de persones, activitats i usos responent a les diferents necessitats de les persones en funció del gènere, sexe, edat, diversitat funcional, origen, cultura i condició social, entre altres factors. L'objectiu de l'entorn vigilat és poder sortir d'una situació insegura i obtenir ajuda perquè hi ha persones a prop que generen confiança i que tenen la capacitat i la voluntat de donar auxili: la configuració física dels espais permet que hi hagi una connexió visual.

L'accés a l'espai domèstic ha d'afavorir la relació entre les persones i evitar en certa mesura l'aïllament. Quan existeixen casos de violència masclista és més difícil demanar ajuda si la persona que l'està vivint està aïllada i no hi ha espais de relació quotidiana amb el veïnat.

És necessari un disseny segur als espais d'accés, tenint en compte la localització i connexió dels espais comuns d'entrada i mobilitat interior de l'edifici amb portals, escales, rampes, ascensors i passadissos i utilitzant materials transparents, amb un disseny que permeti veure de dins cap a fora i viceversa cap a altres espais d'ús públic i amb recorreguts alternatius, és a dir, evitant un sol punt d'accés i sortida. Tenint en compte especialment les portes d'accés a l'edifici i als habitatges, amb passarel·les o replans, de forma que siguin identificables.

També des d'una visió a escala humana, es determinen un seguit de criteris de qualitat per a l'espai públic de nova creació, així com pels nous equipaments a per tal de millorar les seves condicions des d'una perspectiva inclusiva, tals com la percepció de seguretat, l'accessibilitat, el confort, etc. Aquests valors es detallen en els següents apartats temàtics.

Escala de barri

Espai on es realitzen globalment el conjunt de tasques quotidianes. És on, en una situació òptima, es troben els espais de relació, equipaments quotidians, comerços necessaris per al dia a dia i transport públic. Pot estendre's aproximadament en un radi de deu min a peu, que correspondria al trajecte que una persona sense dificultats pot recórrer. En aquest cas, aquesta escala es correspon amb el conjunt del centre històric de Gavà ja que des del seu centre es pot abastar globalment a peu en aquests deu minuts.

La MPGM centra en aquesta escala la voluntat principal de reforçar la vitalitat de la rambla i estendre-la cap als carrers i espais adjacents, reforçant el lligam històric entre els equipaments patrimonials i aquest espai de referència. Aquesta estratègia es formalitza en forma dels "passatges cívics de la rambla", i que s'articula amb tres conceptes clau: relligar, activar i protegir.

Escala municipal
Espai que es troba fora de l'escala de centre urbà i on se situen la resta d'espais de relació, equipaments i comerços que no necessiten ser a l'escala de quotidiana perquè no estan relacionats amb dependències familiars o de la unitat de convivència. Pot estendre's aproximadament en un radi de vint o trenta minuts a peu, en bicicleta o en transport públic. En aquest cas es pot relacionar amb el conjunt del municipi de Gavà, tot i que també es podria incloure el centre urbà de Viladecans que conforma un continu urbà amb el de Gavà.

La MPGM es fonamenta amb altres treballs i propostes de model urbà que han integrat una lectura d'un major abast, garantint la coherència entre ambdós i reforçant la capacitat de transcendència territorial d'aquelles petites actuacions d'acupuntura urbana.

PROXIMITAT

S'entén per proximitat la ubicació propera, en l'espai i el temps, així com la connectivitat a peu lliure d'obstacles dels espais de relació, equipaments quotidians, parades de transport públic i comerços amb relació als habitatges i entre si, de forma que sigui possible per a tot tipus de persones efectuar a peu les activitats quotidianes amb recorreguts que enllacin els diferents usos. Si els espais d'ús quotidià no són pròxims, la vida quotidiana de les persones es dificulta, ja que han de dedicar més temps als desplaçaments o renunciar a activitats per poder desenvolupar les tasques diàries. La separació dels usos en la planificació urbana impedeix que es conformi una xarxa quotidiana on es vinculin totes les activitats necessàries per al desenvolupament de la vida.

Posar la vida al centre significa repartir l'espai públic seguint la següent jerarquia d'importància: vianant, transport públic, bicicletes, transport de mercaderies i transport privat. També vol dir deixar 3,6 metres d'amplada desitjable de vorera, sense obstacles o plataforma única. Amb passos de vianants segurs, abundants, coherents amb la mobilitat a peu i amb prou temps per creuar per a les persones amb velocitats diferents. El disseny de les cruïlles, clar i de fàcil lectura, propicia una reducció efectiva de la mobilitat de vehicles i reserva, a l'entorn dels passos de vianants, un espai lliure d'obstacles que afavoreix la visibilitat i, per tant, la seguretat (és l'espai de vida). És, per tant, una mobilitat sostenible, que fuig de la contaminació atmosfèrica, la contaminació acústica, el malbaratament de recursos i la fragmentació de la ciutat degut a grans infraestructures viàries. Per acabar, afavoreix una mobilitat compartida (entre diferents persones) i multimodal (amb diferents mitjans de transport).

La MPGM te com a objectiu relligar, activar i protegir les activitats i elements valuosos preexistents. Aquesta estratègia permetrà garantir que les dotacions i els espais públics, així com el comerç i els serveis sigui més accessible a una distància abastable per als tots els col·lectius que conviuen en el centre urbà de Gavà.

A més, aquesta estructura comercial promourà la priorització de vianants progressiva en el seu conjunt de carrers de tal manera que l'accessibilitat i el confort de l'espai públic millorarà amb l'aplicació d'aquesta MPGM. Aquesta millora de la caminabilitat permetrà millorar l'accés als equipaments, serveis quotidians, parades de transport públic, parcs, places i altres espais de desenvolupament de vida quotidiana de les persones que habiten el centre urbà de Gavà.

DIVERSITAT

La diversitat consisteix en la mixtura social, física i funcional que permet la varietat de persones, activitats i usos responent a les diferents necessitats de les persones en funció del gènere, sexe, edat, diversitat funcional, origen, cultura i condició social, entre d'altres factors. És fonamental que els espais incorporin aquesta condició, que tinguin en compte la varietat d'experiències i quotidianitats de les persones i la pluralitat de necessitats que se'n deriven. El fet de no incloure-la provoca l'aparició d'espais en els que només es considera un tipus de persona usuària, un tot universal, falsament neutral i inclusiu. La universalitat deixa fora tota activitat i tota persona no emmarcada en la "normalitat" de l'experiència dominant (classe, gènere, sexe, origen i cultura, etc.).

Les ciutats compactes i diverses (barreja de residència, oficines, indústries i serveis) funcionen molt millor per a la ciutadania que les ciutats disperses, zonificades per activitats, dependents d'automòbils i consumidores de recursos i temps. La vida urbana rica i diversa exigeix una densitat mínima, diversitat d'usos i mixtura d'habitants. La trama de parcel·les petites (a escala humana), les obertures (com portes i finestres) o les transparències donen vida al carrer i augmenten la percepció de seguretat. La porositat de l'edificació dona dinamisme i interès al carrer. Els espais públics inclusius compatibilitzen tasques de cura i reproducció i reuneixen una barreja de funcions (jugar, comprar, fer vida social o tenir cura) i serveis (la plaça del museu, el pati de l'escola, el jardí de la biblioteca, la botiga local o la residència de persones grans). L'espai públic, des d'aquesta perspectiva, és acollidor, llegible, continu, segur i accessible.

La MPGM reforça la vitalitat dels passatges, utilitzant la doble clau urbanística, que garanteix la superposició d'usos diferents entre la planta baixa i les plantes superiors, tals com usos d'equipament o zones verdes al llarg d'un passatge.
Addicionalment, la MPGM planteja un cert escreix en la proporció dels usos d'activitat en palnta baixa, respecte el que preveu el planejament vigent, potenciant aquests altres usos en contacte amb el carrer i aquests passatges.

El resultat és un teixit urbà més divers i estructurat. Aquesta diversitat és complementa amb la restricció urbanística que s'ha fet darrerament en l'àmbit més acotat de l'illa de vianants i la Rambla d'usos d'oficines, locutoris, atenent a que són activitats que minven la vitalitat de carrers que de per si tenen una forta dinàmica comercial.

Pel que fa a la proposta dels volums per habitatges, la MPGM proposa adaptar la tipologia edificatòria a les noves necessitats de les llars, que clarament han canviat en relació a l'estructura tradicional de les llars de l'any 1976. La realitat existent és molt més diversa i hi ha moltes realitats diferents de llars que inclouen llars de gent gran, famílies monoparentals, llars unipersonals, etc. Per tant, aquesta modificació incorpora també, des d'aquest punt de vista la perspectiva de gènere donat que ha tingut en compte la realitat social existent per tal poder adaptar el planejament a la diversitat actual.

D'altra banda, el fet de permetre habitatges més petits dins de la trama urbana existent permetrà un habitatge més assequible i per tant, podrà donar resposta a les necessitats de col·lectius més vulnerables.

AUTONOMIA

Les persones gaudeixen d'autonomia quan els espais són percebuts com a segurs, generen confiança per ser utilitzats sense restriccions de cap tipus i quan les condicions d'accessibilitat són universals als espais del barri i de la xarxa quotidiana sense que importin les capacitats físiques particulars. Quan no es considera la necessitat d'autonomia de les persones es creen espais que no propicien confiança, per no ser accessible per a persones amb capacitats diferents o persones amb cotxets infantils o carretons d'anar a plaça; espais que transmeten percepció d'inseguretat que fan que una part de la població no els utilitzi per por; espais que pel seu disseny no fomenten l'autonomia de persones grans, dependents o dels infants, que necessiten que hi hagi una persona cuidadora sempre al seu costat, fet que limita la llibertat de la persona cuidadora i de la que és cuidada.

La MPGM comporta un increment quantitatiu de les zones verdes pacificades, però a més les ha atomitzat per tal d'introduir-les en molts més punts dels que preveia el planejament vigent. Aquesta nova configuració ha de permetre el reforçament de la prioritat dels vianants i la progressiva restricció dels vehicles rodats, i conseqüentment el seu impacte, a l'interior del centre històric de Gavà.

La normativa de la MPGM introdueix criteris normatius per a l'espai públic per garantir condicions de seguretat i confort, tals com bancs pel descans, il·luminació adient per als vianants, supressió de barreres arquitectòniques, etc.

VITALITAT

La vitalitat d'un espai sorgeix de la presència simultània i contínua de persones i de la densitat d'activitats i usos als carrers, espais de relació i equipaments que afavoreixen la trobada, la socialització i l'ajuda mútua entre les persones. Falta vitalitat en zones infrautilitzades com les zones que només es fan servir a determinades hores del dia (àrees residencials monofuncionals i de baixa densitat, zones comercials o de negocis) i quan falta relació entre els edificis i el carrer

La MPGM promou una estructura cívica clarament reconeixible a l'entorn de la rambla i els equipaments més representatius del centre de Gavà, en la que l'espai públic pugui esdevenir un espai òptim per al desenvolupament de la vida quotidiana, amb espais i mobiliari que permetin a les persones portar a terme activitats de relació, estància, reunió o jocs i no només desplaçament.

REPRESENTATIVITAT

Existeix representativitat quan es percep reconeixement i visibilitat real i simbòlica de tota la comunitat de manera que es valori la memòria, el patrimoni social i cultural amb equitat i la participació de les persones en les decisions urbanes. La manca de reconeixement i visibilitat tant de les persones que han format part del passat de la societat com de les que formen part del seu present en els espais públics del barri, en especial de les dones, que han estan majoritàriament invisibilitzades en la memòria històrica i quotidiana, impedeix construir una societat més igualitària i justa.

Dins de la idea que és necessària la diversitat de tot tipus, també cal que els espais públics dels barris tinguin cadascun una personalitat pròpia. És important fer que els habitants s'identifiquin amb el seu barri. Per això cal que tant a través de la con-figuració física com de les funcions o activitats que s'hi ubiquen, cada espai representi el lloc d'una centralitat, que es pugui dir que tal plaça és la del mercat, o la del cinema, o la del poliesportiu, o la de l'església. Cadascuna d'aquestes activitats comunitàries té un lloc o un edifici. Són els temples de la vida moderna i han demarcar caràcter, ser una fita en l'organització general del nucli urbà.

La normativa de la MPGM introdueix en la normativa que quan es creïn espais públics o equipaments urbans, s'ampliarà el nomenclàtor amb noms de dones, donant-los visibilitat i reconeixement.

La proposta estructural d'aquesta MPGM és fàcil de retenir pel conjunt de la ciutadania per integrar-la com una imatge clara i senzilla alhora d'utilitzar els carrers i d'integrar-los en la seva pròpia realitat subjectiva, vivencial i identitària. La proposta col·labora a que les dones, els joves i les persones grans, ja siguin veïnes o visitants, es moguin tranquil·les per tot arreu dins del centre històric. Una estructura que els permetrà orientar-se, no perdre's fàcilment. Un esquema fàcilment identificable per poder construir una imatge mental del conjunt de l'espai. Poder llegir els noms dels carrers, veure els límits de les cantonades, no tenir obstacles que impedeixin de tenir una perspectiva total de l'espai que es té al davant. Els llocs on s'ubiquen els equipaments o les activitats han de ser percebuts fàcilment per les formes o l'aspecte de l'accés.

CONCLUSIÓ

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.

Volum VII. DOCUMENTACIÓ ECONÒMICA

Avaluació Econòmica-Financera de la MPGM de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà

Aprovació inicial

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Peralta Urbanisme

Data: octubre 2024
Referència interna VIA: V-20587. EVE. Ap. In

VIABILITAT ECONÒMICA APLICADA A L'URBANISME
+34 934 871 115
Rambla de Prat 2, 1r 2a A
08012 Barcelona
via@via-urbanisme.com
www.via-urbanisme.com

Índex

1. INTRODUCCIÓ 2

2. MARC LEGAL 3

3. DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT 4

3.1 Àmbit de la modificació 4

3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat 4

3.3 Criteris i objectius 5

3.4 Ordenació general 7

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS 9

5. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT 13

6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER 13

7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS) 14

7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda 15

7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari 23

7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic 25

8. CRITERIS PER DETERMINAR L'APROFITAMENT URBANÍSTIC I LA CESSIÓ 29

9. METODOLOGIA PER A AVALUAR LA VIABILITAT ECONÒMICA 30

10. AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA DEL PAU-1 30

10.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent 30

10.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons MPGM 31

10.3 Determinació de la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament 31

10.4 Determinació dels costos de transformació del sòl segons MPGM 32

10.5 Estimació de la viabilitat econòmica i financera de la MPGM 32

11. AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA DEL PAU-2 34

11.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent 34

11.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons MPGM 34

11.3 Determinació de la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament 35

11.4 Determinació dels costos de transformació del sòl segons MPGM 35

11.5 Estimació de la viabilitat econòmica i financera de la MPGM 36

12. JUSTIFICACIÓ DE L'EQUILIBRI ENTRE ELS DOS PAUs 38

13. CONCLUSIONS 39

SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC 40

Avaluació econòmica-financera segons planejament vigent 41

Avaluació econòmica-financera segons MPGM 43

Comparació rendiment econòmic ordenació vigent versus nova ordenació (MPGM) 47

DOCUMENTS ANNEXOS:

Document 1. Recull de les mostres de mercat

Document 2. Reproducció parcial de la revista BEC del tercer trimestre de 2024

Document 3. Recull parcial dels Pressupostos tipus 2024 de l'ITEC

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx Peralta Urbanisme.

El present document analitza la viabilitat econòmica de la Modificació Puntual del PGM de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà, en la seva aprovació inicial.

El present Estudi Econòmic i Financer té com a objectiu determinar si, a data actual i dins de l'abast i precisió pròpies d'un document de MPGM, és viable econòmicament atenent als seus ingressos i despeses esperats.

L'abast del present document econòmic es correspon amb els dos àmbits de gestió que defineix la MPGM: els PAU-1 i PAU-2 que es corresponen amb les unitats de projecte B i C respectivament.

Aquests dos àmbits de gestió s'analitzaran de manera individualitzada. Així mateix, tot i que no és d'estricta aplicació l'article 123.1 del Decret 305/2006, també es realitzarà la comparació entre ambdós PAUs per tal de justificar el seu equilibri des de la vessant econòmica.

Finalment, i tal i com es recull a l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), al tractar-se d'un document de modificació de planejament general que comporta un increment de la densitat d'habitatges, també es durà a terme la comparació, des de la vessant econòmica, del planejament vigent amb el planejament proposat a la MPGM.

Aquesta comparació es durà a terme per al conjunt de la MPGM i es realitzarà en una separata.

Barcelona, octubre de 2024

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 59.1.e que en la redacció de Plans d'ordenació municipals i la seva modificació cal incorporar l'Agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar:

> *Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.*
>
> *Art. 59 3.d) l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

El Reglament de la Llei d'Urbanisme determina quina és la documentació associada a una figura de planejament general i en el seu article 76.3 detalla com ha de ser el document d'avaluació econòmica i financera:

> *art. 76 3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.*

D'altra banda, el TRLUC determina, en el seu article 99.1.c, el contingut addicional de l'avaluació econòmica i financera, en format de separata, per a modificacions de figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

> *art. 99 1.C) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

Finalment, el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana determina, en el seu article 22.5, que l'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà, siguin o no de transformació urbanística, requerirà l'elaboració d'una memòria que asseguri la seva viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de la mateixa, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS).

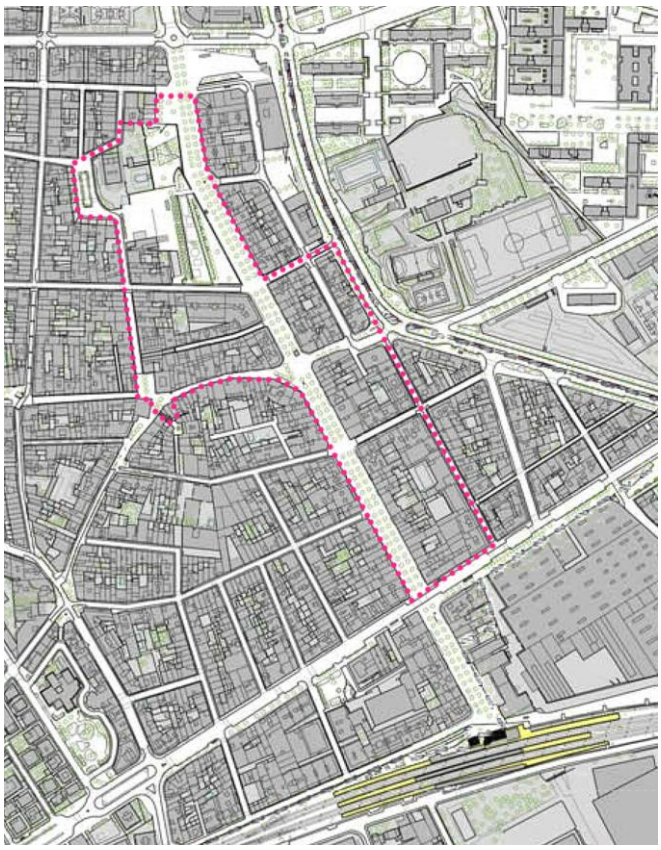
3. DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor del planejament.

3.1 Àmbit de la modificació

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.



Àmbit d'aquesta MPGM. Font: Memòria MPGM

3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat

L'objecte d'aquesta Modificació Puntual del Pla General Metropolità (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 del espai públic 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 de 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) Introduir la creació de nous habitatges assequibles amb el trasllat de sostre que no estigui materialitzat, sense que aquest fet impliqui un increment excessiu del volum edificat podent modular la densitat d'habitatges per garantir la seva viabilitat econòmica.
6) Plantejar activitats complementàries en certes plantes baixes en aquells casos que ofereixin una major vitalitat i interès al conjunt.
7) 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...).
8) 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.
9) 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

3.3 Criteris i objectius

Objectius

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 modalitats.
- 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 com, per exemple, en matèria d'accessibilitat, de l'aparcament vinculat als equipaments o nous habitatges assequibles, etc.

Criteris

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 o 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.

3.4 Ordenació general

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

Tot el sòl de l'àmbit de la MPGM està classificat urbanísticament de sòl urbà.

En l'àmbit d'aquesta MPGM, l'ordenació del sòl ve establerta per les qualificacions urbanístiques següents:

SISTEMES URBANÍSTICS

Sistema viari bàsic

(clau 5, amb subclaus 5b)

Parcs urbans

(clau 6 amb subclaus 6a, 6b i 6c)

Equipaments comunitaris

(clau 7, amb subclaus 7a, 7b i 7c).

ZONES EN SÒL URBÀ

Zona de nucli antic

(clau 12)

Zona de densificació urbana

(clau 13, subclaus 13a i 13b)

Zona subjecta a ordenació volumètrica

(clau 18)

Zona d'ordenació en edificació aïllada

(clau 20a, subclaus 20a8, 20a9 i 20a10)

Ordenació en filera

(clau F)



Proposta d'ordenació. Font: Memòria MPGM

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) **Creació de noves zones verdes i equipaments**
   El model proposat es concreta amb la qualificació de quatre peces de zona verda i dos d'equipament.

2) **Ajust puntual de l'ordenació de certs espais edificats**
   El model proposat es concreta en cinc unitats d'ordenació edificada.
   Totes les unitats generen nous espais en planta baixa per a dur a terme serveis dotacionals i activitat.

3) Desafectació d'espais 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.

1) **2)** **3)**



Línies d'actuació. Font: Memòria MPGM

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS

UNITAT A - PUBLICA (Rambla Joaquim Vayreda, 34)		VIGENT		PROPOSTA		diferència
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		**448 m²s**		**448 m²s**	*100%*	
Zona		**448** m²s	*100%*	**181** m²s	*40%*	*-267*
13b		448 m²s	*100%*			
18				181 m²s	*40%*	
Sistemes		- m²s	*0%*	**267** m²s	*60%*	*+267*
6b		- m²s	*0%*	267 m²s	*60%*	*+267*

SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	**1.488 m²st**		**840 m²st**		*-648*
Distribució tipològica						
sostre residencial		**1.219 m²st**		**570 m²st**		*-649*
Hlliure	Plurifamiliar	1.219 m²st	100%	569 m²st	68%	*-650*
altres usos	comercial	**269** m²st		**270 m²st**	32%	*+1*
no cumputable	equipament					
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**3,32 m²st/m²s**		**1,88 m²st/m²s**		
	Edificabilitat neta promitja	**3,32 m²st/m²s**		**4,64 m²st/m²s**		

HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**10 hab**	**8 hab**
Distribució tipològica			
	plurifamiliars	10 plurifamiliars	7,6 plurifamiliars
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	223 hab/ha	179 hab/ha
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**122 m²st/hab**	**75,0 m²st/hab**
	plurifamiliars		75 m²st/hab

PAU 2 - UNITAT B (Rambla Joaquim Vayreda, 36)	VIGENT					diferència
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	**358 m²s**			**358 m²s**	*100%*	
Zones	**358** m²s	*100%*		**296 m²s**	*83%*	*-62*
13b	358 m²s	*100%*			*0%*	
clau 18* - ordenació volumetria específica				296 m²s		
Sistemes	- m²s	*0%*		**62 m²s**	*17%*	*+62*
clau 6b - parc i jardí local de nova creació				62 m²s	*17%*	*+62*

SOSTRE EDIFICABLE	**1.079 m²st**		**1.079 m²st**	*100%*	*+0*
sostre residencial	864,00 m²st	80,0%	677 m²st	62,7%	*-187*
altres usos en planta baixa i altell	215,00 m²st	19,9%	402 m²st	37,3%	*+187*

HABITATGES	**Nombre màxim**	**8 hab**	***segons article 179 OME**	**9 hab**	
Superfície mitjana dels habitatges	promig global	108 m²st/hab		75 m²st/hab	

PAU 2 - UNITAT C (Rambla, 26, 28 i 30)		VIGENT		PROPOSTA		diferència
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		**613 m²s**		**613 m²s**	*100%*	
Zona		**613** m²s	*100%*	**442** m²s	*72%*	*-171*
13b		613 m²s	*100%*			
18				217 m²s	*35%*	
18 / 7b				95 m²s	*15%*	
18 / 6b				130 m²s	*21%*	
Sistemes		**-** m²s	*0%*	**171** m²s	*28%*	*+171*
6b				120 m²s	*20%*	
7b				51 m²s	*8%*	

SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	**1.803 m²st**		**1.803 m²st**		*+0*
Distribució tipològica						
sostre residencial		**1.479 m²st**	82%	**1.479 m²st**	82%	*+0*
Hlliure	Plurifamiliar	1.479 m²st		1.479 m²st	-	*+0*
altres usos	Comercial	**324** m²st	18%	**324** m²st	18%	*+0*
públic (no computable)	Equipament			**139** m²s		
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**2,94 m²st/m²s**		**2,94 m²st/m²s**		
	Edificabilitat neta promitja	**2,94 m²st/m²s**		**4,08 m²st/m²s**		

HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**13 hab**	***segons article 179 OMI**	**16 hab**
Distribució tipològica				
habitatges renda lliure		**13 hab Lliure**		**16 hab Lliure**
	plurifamiliars teòrics	13 plurifamiliars		16 plurifamiliars
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	212 hab/ha		261 hab/ha
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**114 m²st/hab**		**90 m²st/hab**
				90 m²st/hab

UNITAT D - PÚBLICA (Rambla Joaquim Vayreda, 68, cantonada amb Carrer Viladecans)		VIGENT			PROPOSTA			*diferència*
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		**391**	**m²s**		**391**	**m²s**	***100%***	
Zona			m²s	*0%*	**289**	m²s	*74%*	*+289*
18					289	m²s	*74%*	
Sistemes		**391**	m²s	*100%*	**102**	m²s		
5e		391	m²s	*100%*				
6b					102	m²s		

SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	-	**m²st**		**994**	**m²st**		*+994*
Distribució tipològica								
sostre residencial		-	**m²st**		**754**	**m²st**		*+754*
Hlliure	Plurifamiliar	-	m²st		754	m²st	100%	*+754*
altres usos	Comercial	-	m²st		240	**m²st**		*+240*
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**-**	**m²st/m²s**		**2,54**	**m²st/m²s**		
	Edificabilitat neta promitja	**0,00**	**m²st/m²s**		**3,44**	**m²st/m²s**		

HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**0**	**hab**		**10**	**hab**		
Distribució tipològica								
habitatges renda lliure		-	**hab Lliure**		**10,1**	**hab Lliure**		
	plurifamiliars	-	plurifamiliars		10,1	plurifamiliars		
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	0,0	hab/ha		257,1	hab/ha		
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**80**	**m²st/hab**		**75**	**m²st/hab**		
	plurifamiliars				75	m²st/hab		

UNITAT E Carrer Salvador Lluch 6 i Passatge de la Rambla, 17		VIGENT		PROPOSTA		*diferència*
				1.286		
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		**1.286** m^2s		**1.286** m^2s	***100%***	
Zona		**684** m^2s	*53%*	**715** m^2s	*56%*	*+31*
12		684				
18			*0%*	508 m^2s	*40%*	
18/5b			*0%*	77 m^2s	*6%*	
18/7b				130 m^2s	*10%*	
Sistemes		**602** m^2s	*47%*	**571** m^2s	*44%*	*-31*
7a		299 m^2s	*23%*	299 m^2s	*23%*	*+0*
7b		303 m^2s		208 m^2s	*16%*	*-95*
PGM 5		m^2s	*0%*	64 m^2s	*5%*	*+64*

SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	**1.360** m^2st		**1.360** m^2st		*+0*
Hlliure	Plurifamiliar	1.233 m^2st	91%	**852** m^2st	63%	*-381*
altres usos	Comercial	**127** m^2st	**9%**	**508** m^2st		*+381*
	Equipament	1.094 m2s		1.144 m2s		
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**1,06** m^2st/m^2s		**1,06** m^2st/m^2s		
	Edificabilitat neta promitja	**1,99** m^2st/m^2s		**1,90** m^2st/m^2s		

HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**13** **hab**	**12**	**hab**
Distribució tipològica				
habitatges renda lliure		**13** **hab Lliure**	**12**	**hab Lliure**
	plurifamiliars	13 plurifamiliars	11,4	plurifamiliars
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	101,1 hab/ha	93,3	hab/ha
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**105** m^2st/hab	**71**	m^2st/hab
	plurifamiliars		75	m^2st/hab

5. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT

El present document té com a finalitat avaluar la viabilitat econòmica d'una MP de planejament general. Per tant, i entre d'altres qüestions, ha de calcular la viabilitat econòmica segons els paràmetres urbanístics del planejament vigent i segons els paràmetres de la pròpia modificació puntual.

Atenent a aquesta casuística, el present document s'estructurarà de la següent manera:

- Determinació dels paràmetres urbanístics tant del planejament vigent com de la proposta de MP.
- Càlcul dels diferents valors de repercussió (VRS) associats als usos previstos tant pel planejament vigent com per la MP.
- Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent segons els seus paràmetres urbanístics i els VRS associats.
- Determinació de l'aprofitament urbanístic de la MP segons els seus paràmetres urbanístics i els VRS associats.
- Càlcul de l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.
- Determinació del sostre corresponent a l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.
- Determinació del sistema pel que es fa la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.
- Determinació de les despeses de transformació del sòl associades a la MP.
- Avaluació econòmica i financera de la MP atenent als seus ingressos i despeses previstos.

En una separata del document, i per tal de donar resposta a l'art. 99.c del TRLUC, en termes generals es calculen les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos.

Finalment, aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

A grans trets, una Avaluació Econòmica-financera (o Estudi de Viabilitat Econòmica, EVE) consisteix en tenir en consideració tots els ingressos i despeses previstes en el procés de transformació del sòl per tal de determinar si el resultat econòmic de l'operació de transformació és viable econòmicament.

Per a determinar la viabilitat del procés de transformació, el mètode que s'usarà en el present expedient és el de la obtenció del valor residual del sòl brut.

El càlcul del valor residual del sòl (sòl brut) es calcula a la inversa del procés de transformació del sòl. És a dir, es parteix d'una dada coneguda, el valor de mercat del producte immobiliari acabat i, per tant, del valor total del conjunt del resultat de l'operació immobiliària i d'aquest valor cal anar-hi descomptant totes les despeses associades al procés de transformació. Aquests passos, en ordre invers, són:

1. Venda del producte immobiliari
2. Construcció de l'edificació
3. Obtenció dels solars aptes per a la edificació
4. Construcció de la urbanització, reparcel·lació
5. Tramitació del planejament (derivat, modificació de planejament general...)

Aquest procés rep el nom del mètode residual. Quan es tracta d'una operació a mig/llarg termini com és el cas d'aquest estudi, cal aplicar el mètode residual dinàmic en el que es té en consideració el temps i, per tant, el cost financer.

Així mateix, en tot procés de transformació urbanística hi ha dos etapes clarament diferenciades:

- A. Una etapa inicial de transformació del sòl, en el que s'obtenen solars aptes per a la edificació.
- B. Una segona etapa on es construeixen els edificis sobre els solars per tal d'obtenir el producte immobiliari final.

Atenent al fet que cal seguir l'ordre invers en el procés de càlcul, primerament cal obtenir els valors dels solars (un cop urbanitzats) ja aptes per a la edificació (Etapa B).

Per a l'etapa B s'ha optat per utilitzar el mètode residual estàtic on s'obtenen els valors de repercussió en €/m2 de sostre per a cadascun dels usos previstos. S'ha usat la metodologia i formulació establerta al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i el reglament que el desenvolupa, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Per tant, i a mode resum, el document s'estructurarà en quatre blocs principals:

- Recull i exposició de les dades del planejament necessàries per a la redacció del present Estudi de Viabilitat Econòmica.
- Establiment, per mitjà del mètode residual estàtic previst al RD 1492/2011, dels valors de repercussió del sòl (en €/m2 de sostre) per tal d'obtenir els ingressos deguts a l'etapa B per a cadascun dels usos previstos a la MPGM.
- Establiment dels costos de transformació del sòl (urbanització i gestió urbanística).
- Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic atenent a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)

Per al càlcul dels valors de repercussió, s'usarà el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m2construït.

Per a poder aplicar el mètode residual, cal determinar el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari acabat per, finalment, poder aplicar la formulació del mètode residual estàtic. A continuació es llisten tots els usos previstos, incloent els que es preveuen al planejament vigent i els que es preveuen a la MP:

- Habitatges lliures plurifamiliars amb una superfície mitjana aproximada de 75 m2st amb elements comuns.
- Habitatges lliures plurifamiliars amb una superfície mitjana aproximada de 90 m2st amb elements comuns.
- Habitatges lliures plurifamiliars amb una superfície mitjana aproximada de 95 m2st amb elements comuns.
- Habitatges lliures plurifamiliars amb una superfície mitjana aproximada de 107 m2st amb elements comuns.
- Habitatges lliures plurifamiliars amb una superfície mitjana aproximada de 114 m2st amb elements comuns.
- Habitatges lliures plurifamiliars amb una superfície mitjana aproximada de 122 m2st amb elements comuns.
- Local comercial situat en planta baixa d'edificis residencials.

Per a cadascun dels usos, s'han calculat les despeses associades al procés de construcció de les edificacions associades a l'ús.

7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda

Primer cal determinar el valor de mercat del producte immobiliari que es preveu; en aquest cas un per a cadascun dels usos que el seu valor depèn del mercat.

Mètode i passos per obtenir el valor en venda

L'anàlisi de mercat es fa amb l'objectiu d'obtenir un valor homogeneïtzat per a cadascuna de les tipologies establertes amb aprofitament urbanístic que depenen d'un estudi de mercat. Per mitjà de les mostres obtingudes un cop homogeneïtzades, s'obté un valor d'oferta pel mètode de comparació. Finalment, un cop homogeneïtzades les mostres, cal aplicar una sèrie de coeficients correctors per tal d'obtenir finalment el valor en venda.

Com a requisits per usar el mètode de comparació cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades. Es considera un mínim de 6 mostres d'ofertes o transaccions.

Atesa l'extensa casuística de les superfícies d'habitatge, s'ha optat per fer un únic estudi de mercat amb mostres d'obra nova de diverses dimensions per, posteriorment, seleccionar per a cada tipologia les mostres que es corresponguin. A partir de la selecció de mostres associada a cada tipologia, es durà a terme una homogeneïtzació ad-hoc per a cadascuna d'elles.

Per al cas del local comercial, es fa una recerca única i una única homogeneïtzació.

Anàlisi de mercat: Ús residencial - habitatge lliure plurifamiliar sense jardí ni piscina comunitària

La tipologia que es considera és la d'un habitatge plurifamiliar en bloc, d'obra nova sense espai comunitari ni piscina comunitària, amb una alçada mitjana d'un segon pis i amb una terrassa privativa de mida normal (entre 5 i 10 m2). Aparcament no inclòs en el preu de l'habitatge.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres.

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mosta	Promocio	POBLACIÓ	portal generalista	ZONA portal generalista	assimilable a zona portal IDEALISTA	font	tipus	tipus2	IMMOBILIÀRIA	ADREÇA
1	01	1	01_1	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
2	01	2	01_2	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
3	01	3	01_3	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
4	01	4	01_4	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
5	01	5	01_5	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
6	01	6	01_6	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
7	01	7	01_7	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
8	01	8	01_8	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
9	01	9	01_9	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
10	01	10	01_10	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
11	01	11	01_11	Garant - Santa Creu	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	C/ Santa Creu de Calafell, 47
12	02	1	02_1	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
13	02	2	02_2	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
14	02	3	02_3	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
15	02	4	02_4	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
16	02	5	02_5	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
17	02	6	02_6	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
18	02	7	02_7	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
19	02	8	02_8	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
20	02	9	02_9	Garant - Vila i Vilà	Gavà	habitaclia	Centre-Estació	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	Garant	Carrer Vila i Vilà, 35
21	03	1	03_1	Cohab - Pau Vergós	Gavà	idealista	Centre	Centre	idealista	Venda	Obra Nova	COHAB	C/ Pau Vergós, 44-46
22	03	2	03_2	Cohab - Pau Vergós	Gavà	idealista	Centre	Centre	idealista	Venda	Obra Nova	COHAB	C/ Pau Vergós, 44-46
23	03	3	03_3	Cohab - Pau Vergós	Gavà	idealista	Centre	Centre	idealista	Venda	Obra Nova	COHAB	C/ Pau Vergós, 44-46
24	03	4	03_4	Cohab - Pau Vergós	Gavà	idealista	Centre	Centre	idealista	Venda	Obra Nova	COHAB	C/ Pau Vergós, 44-46
25	03	5	03_5	Cohab - Pau Vergós	Gavà	idealista	Centre	Centre	idealista	Venda	Obra Nova	COHAB	C/ Pau Vergós, 44-46
26	04	1	04_1	Inmomar - P. Joan M.	Gavà	pisos.com	Centre-Estació	Centre	pisos.com	Venda	Obra Nova	Inmomar	Passeig Joan Maragall, 77-79
27	05	1	05_1	AinCat- P. Maragall	Gavà	habitaclia	Centre	Centre	habitaclia	Venda	Obra Nova	AinCat	Colomeres/Apel·les Mestres

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mosta	ANY CONST	sup. Útil (m2)	sup. Terrassa (pànol) (m2)	alçada de l'habitatge (planta)	SUP. CONST AMB COMUNS ADOPTADA (m2)	PREU (€)	PREU (€/m2)	QUALIFICACIÓ ENERGÈTICA	GOLFES (si/no)	QUALITAT CONSTRUCTIVA	DORMITORIS	Z. COMUNITARIA (no/petit/gran)	terrassa (no/petita/normal/gran/molt gran)	garatge inclòs en el preu
1	01	1	01_1	2024	43,79	1,61	2	58,39	210.000 €	3.596,71 €	A	no	Normal	2	no	petita	no
2	01	2	01_2	2024	44,46	11,66	1	59,28	225.000 €	3.795,55 €	A	no	Normal	2	no	gran	no
3	01	3	01_3	2024	45,09	8,86	4	60,12	299.000 €	4.973,39 €	A	si	Normal	2	no	normal	no
4	01	4	01_4	2024	61,79	12,86	2	82,39	305.000 €	3.702,06 €	A	no	Normal	3	no	gran	no
5	01	5	01_5	2024	63,06	11,83	3	84,08	310.000 €	3.686,96 €	A	no	Normal	3	no	gran	no
6	01	6	01_6	2024	45,91	10,86	4	61,21	310.000 €	5.064,26 €	A	si	Normal	2	no	gran	no
7	01	7	01_7	2024	61,78	12,86	3	82,37	315.000 €	3.824,05 €	A	no	Normal	3	no	gran	no
8	01	8	01_8	2024	63,69	22,12	4	84,92	405.000 €	4.769,19 €	A	si	Normal	3	no	molt gran	no
9	01	9	01_9	2024	63,67	23,77	4	84,89	420.000 €	4.947,38 €	A	si	Normal	3	no	molt gran	no
10	01	10	01_10	2024	114,11	59,98	1	152,15	520.000 €	3.417,75 €	A	no	Normal	4	no	molt gran	no
11	01	11	01_11	2024	117,48	56,47	1	156,64	530.000 €	3.383,55 €	A	no	Normal	4	no	molt gran	no
12	02	1	02_1	2024	62,17	0,00	0	82,89	265.000 €	3.196,88 €	A	no	Normal	2	no	no	no
13	02	2	02_2	2024	70,15	2,32	1	93,53	315.000 €	3.367,78 €	A	no	Normal	3	no	petita	no
14	02	3	02_3	2024	72,19	12,16	1	96,25	320.000 €	3.324,56 €	A	no	Normal	3	no	gran	no
15	02	4	02_4	2024	76,30	16,01	0	101,73	340.000 €	3.342,07 €	A	no	Normal	3	no	gran	no
16	02	5	02_5	2024	81,33	10,66	1	108,44	345.000 €	3.181,48 €	A	no	Normal	3	no	gran	no
17	02	6	02_6	2024	70,02	13,91	2	93,36	390.000 €	4.177,38 €	A	si	Normal	3	no	gran	no
18	02	7	02_7	2024	72,76	11,96	2	97,01	400.000 €	4.123,14 €	A	si	Normal	3	no	gran	no
19	02	8	02_8	2024	72,19	14,24	2	96,25	405.000 €	4.207,65 €	A	si	Normal	3	no	gran	no
20	02	9	02_9	2024	81,34	14,96	2	108,45	435.000 €	4.010,94 €	A	si	Normal	3	no	gran	no
21	03	1	03_1	2024	52,97	2,94	1	70,63	260.000 €	3.681,33 €	---	no	Normal	2	no	petita	no
22	03	2	03_2	2024	52,97	2,94	2	70,63	265.000 €	3.752,12 €	---	no	Normal	2	no	petita	no
23	03	3	03_3	2024	67,75	10,83	0	90,33	285.000 €	3.154,98 €	---	no	Normal	2	no	gran	no
24	03	4	03_4	2024	60,08	4,30	1	80,11	300.000 €	3.745,01 €	---	no	Normal	2	no	petita	no
25	03	5	03_5	2024	60,08	4,30	2	80,11	305.000 €	3.807,42 €	---	no	Normal	3	no	petita	no
26	04	1	04_1	2024	83,95	11,12	1	111,93	320.000 €	2.858,84 €	---	no	Normal	3	no	gran	no
27	05	1	05_1	2024	66,34	27,72	1	88,45	295.000 €	3.335,09 €	---	no	Normal	3	no	molt gran	no

El document 1 és un recull de les mostres de mercat.

Com ja s'ha avançat, es proposa fer una homogeneïtzació ad-hoc per a cadascuna de les casuístiques; fent prèviament una selecció de les mostres més adequades per a cada casuística.

Atès que les mostres no son directament comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés d'homogeneïtzació.

Els criteris son comuns a totes les casuístiques. Els criteris son els següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres son habitatges. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest, coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Data: Les mostres s'han obtingut d'ofertes presents als portals immobiliaris en la mateixa data. Aquesta data és adequada respecte al present estudi.

- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Totes les mostres son d'obra nova. Per tant, no cal aplicar cap coeficient per aquest concepte.
- Localització: Les mostres estan ubicades en un entorn proper a l'àmbit de la MPGM (assimilable a la zona Idealista "Centre") i que es considera homogeni de preu. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Superfície: Es preveuen diferents superfícies mitjanes dels habitatges, en funció de cada casuística. Un cop feta la selecció de mostres adequades a cada casuística, s'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 5% de diferència de superfície de l'habitatge a obtenir el seu valor, atenent al criteri que el m2 d'un habitatge petit té més valor UNITARI que el m2 d'un habitatge més gran.
- Qualitat constructiva: Tant les mostres com la promoció en estudi tindran una qualitat normal. Per tant, totes les mostres tenen coeficient 1,00.
- Jardí comunitari: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar no disposaran de jardí comunitari ni de piscina comunitària.

c. Jardí c	coef
gran	0,90
petit	0,95
no	**1,00**

- Terrassa de l'habitatge: Es considera que els habitatges de la promoció disposaran de terrassa de mesura normal (entre 5 i 10 m2).

c. Terras	coef	
gran	0,95	10-20 m2
normal	**1,00**	**5-10 m2**
petita	1,05	<5 m2
no	1,10	
molt gran	0,90	> 20m2

- Alçada de planta: La mitjana d'alçada dels habitatges de la promoció serà un segon pis. Es varia un 1% per cada diferència d'alçada, seguint el criteri que un pis alt té més valor que un pis baix.
- Golfes: Algunes de les mostres disposen de golfes sense que la superfície de les mateixes computi. Per tant, es considera que la disponibilitat de golfes és un valor afegit que revaloritza l'habitatge. Els habitatges "tipus" a valorar no disposen de golfes. Mostres sense golfes, coeficient 1,00. Mostres amb golfes, coeficient 0,90.

- Garatge si/no: Es considera que la promoció a estudiar no incorpora el valor de garatge inclòs en el preu de l'habitatge. Totes les mostres no inclouen el preu de l'aparcament. Per tant, totes les mostres tenen coeficient 1,00.
- Ràtio superfície/núm. dormitoris. Es considera que la promoció a estudiar disposarà d'una ràtio de superfície/núm. de dormitoris compresa entre 20 i 30 m2/dorm, ràtio que es considera normal per a una tipologia plurifamiliar (la mitjana de totes les mostres obtingudes és de 24,78 m2/habitatge). Les mostres amb una ràtio igual disposaran de coeficient 1,00. Les mostres amb una ràtio inferior a aquesta forquilla es considera que disposen de massa dormitoris i, per tant, que aquests seran excessivament petits i/o els espais comuns (menjador, cuina, banys...) estaran molt infradimensionats per al número de dormitoris. D'altra banda, les mostres amb una ràtio superior a aquesta forquilla es considera que la superfície de l'habitatge no està equilibrada atès que els espais comuns (menjador, cuina, etc.) estan sobredimensionats respecte al nombre de dormitoris i/o que aquests son excessivament grans, de tal manera que no s'optimitza la superfície de l'habitatge. En ambdós casos, el coeficient és 1,05.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

Supòsit d'habitatges de 75 m2st amb comuns. Quadre d'homogeneïtzació

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres per al supòsit d'habitatges amb una superfície mitjana d'aproximadament 75 m2st amb comuns:

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mosta	SUP. CONST AMB COMUNS ADOPTADA (m2)	PREU (€)	PREU (€/m2)	c._superfície	c_zona	c_golfes	c_qualitat constructiva	c_z comunitaria	c_terrassa	c_alçada	c_garatge inclòs en el preu	c_ràtio m^2/hab.	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏZAT
1	01	1	01_1	58,39	210.000 €	3.596,71 €	0,9557	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,9734	3.500,96
2	01	2	01_2	59,28	225.000 €	3.795,55 €	0,9581	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,8917	3.384,49
3	01	3	01_3	60,12	299.000 €	4.973,39 €	0,9603	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,8216	4.086,10
4	01	4	01_4	82,39	305.000 €	3.702,06 €	1,0197	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,9397	3.478,64
5	01	5	01_5	84,08	310.000 €	3.686,96 €	1,0242	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	0,9700	0,9344	3.445,01
6	01	6	01_6	61,21	310.000 €	5.064,26 €	0,9632	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,7829	3.964,72
7	01	7	01_7	82,37	315.000 €	3.824,05 €	1,0197	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	0,9700	0,9302	3.557,22
8	01	8	01_8	84,92	405.000 €	4.769,19 €	1,0265	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,7904	3.769,36
9	01	9	01_9	84,89	420.000 €	4.947,38 €	1,0264	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,7903	3.909,92
12	02	1	02_1	82,89	265.000 €	3.196,88 €	1,0210	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	1,1668	3.730,15
21	03	1	03_1	70,63	260.000 €	3.681,33 €	0,9883	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	1,0167	3.742,76
22	03	2	03_2	70,63	265.000 €	3.752,12 €	0,9883	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0066	3.776,97
24	03	4	03_4	80,11	300.000 €	3.745,01 €	1,0136	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0500	0,9700	1,0948	4.100,14
25	03	5	03_5	80,11	305.000 €	3.807,42 €	1,0136	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0324	3.930,67
27	05	1	05_1	88,45	295.000 €	3.335,09 €	1,0359	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9134	3.046,15

El valor mig homogeneïtzat és de 3.694,88 €/m2const (amb elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 50% del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang i, per tant, el valor final és de **3.694,88 €/m2const (amb elements comuns).**

Supòsit d'habitatges de 90 m2st amb comuns. Quadre d'homogeneïtzació

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres per al supòsit d'habitatges amb una superfície mitjana d'aproximadament 90 m2st amb comuns:

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mostra	SUP. CONST AMB COMUNS ADOPTADA (m2)	PREU (€)	PREU (€/m2)	c._superficie	c_zona	c_golfes	c_qualitat constructiva	c_z comunitaria	c_terrassa	c_alçada	c_garatge inclòs en el preu	c_ràtio m²/hab.	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
4	01	4	01_4	82,39	305.000 €	3.702,06 €	0,9831	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,9059	3.353,73
5	01	5	01_5	84,08	310.000 €	3.686,96 €	0,9868	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	0,9700	0,9003	3.319,31
7	01	7	01_7	82,37	315.000 €	3.824,05 €	0,9831	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	0,9700	0,8968	3.429,50
8	01	8	01_8	84,92	405.000 €	4.769,19 €	0,9887	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,7613	3.630,76
9	01	9	01_9	84,89	420.000 €	4.947,38 €	0,9887	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,7612	3.766,19
12	02	1	02_1	82,89	265.000 €	3.196,88 €	0,9842	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	1,1247	3.595,56
13	02	2	02_2	93,53	315.000 €	3.367,78 €	1,0079	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	1,0368	3.491,59
14	02	3	02_3	96,25	320.000 €	3.324,56 €	1,0139	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9436	3.137,22
15	02	4	02_4	101,73	340.000 €	3.342,07 €	1,0261	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0000	0,9700	0,9644	3.223,22
16	02	5	02_5	108,44	345.000 €	3.181,48 €	1,0410	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9689	3.082,39
17	02	6	02_6	93,36	390.000 €	4.177,38 €	1,0075	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8355	3.490,38
18	02	7	02_7	97,01	400.000 €	4.123,14 €	1,0156	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8423	3.472,82
19	02	8	02_8	96,25	405.000 €	4.207,65 €	1,0139	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8409	3.538,10
20	02	9	02_9	108,45	435.000 €	4.010,94 €	1,0410	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8634	3.462,88
21	03	1	03_1	70,63	260.000 €	3.681,33 €	0,9569	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9844	3.623,89
22	03	2	03_2	70,63	265.000 €	3.752,12 €	0,9569	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,9747	3.657,01
23	03	3	03_3	90,33	285.000 €	3.154,98 €	1,0007	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	0,9877	3.116,04
24	03	4	03_4	80,11	300.000 €	3.745,01 €	0,9780	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0500	0,9700	1,0564	3.956,12
25	03	5	03_5	80,11	305.000 €	3.807,42 €	0,9780	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,9961	3.792,61
26	04	1	04_1	111,93	320.000 €	2.858,84 €	1,0487	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9761	2.790,46
27	05	1	05_1	88,45	295.000 €	3.335,09 €	0,9966	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,8787	2.930,54

El valor mig homogeneïtzat és de 3.421,92 €/m2const (amb elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 50% del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang i, per tant, el valor final és de **3.421,92 €/m2const (amb elements comuns).**

Supòsit d'habitatges de 95 m2st amb comuns. Quadre d'homogeneïtzació

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres per al supòsit d'habitatges amb una superfície mitjana d'aproximadament 95 m2st amb comuns:

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mostra	SUP. CONST AMB COMUNS ADOPTADA (m2)	PREU (€)	PREU (€/m2)	c._superficie	c_zona	c_golfes	c_qualitat constructiva	c_z comunitaria	c_terrassa	c_alçada	c_garatge inclòs en el preu	c_ràtio m²/hab.	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
4	01	4	01_4	82,39	305.000 €	3.702,06 €	0,9734	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8970	3.320,86
5	01	5	01_5	84,08	310.000 €	3.686,96 €	0,9770	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	0,9700	0,8913	3.286,24
7	01	7	01_7	82,37	315.000 €	3.824,05 €	0,9734	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	0,9900	1,0000	1,0000	0,9700	0,8880	3.395,89
8	01	8	01_8	84,92	405.000 €	4.769,19 €	0,9788	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,7536	3.594,28
9	01	9	01_9	84,89	420.000 €	4.947,38 €	0,9787	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9000	0,9800	1,0000	1,0000	0,9700	0,7536	3.728,36
12	02	1	02_1	82,89	265.000 €	3.196,88 €	0,9745	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	1,1136	3.560,14
13	02	2	02_2	93,53	315.000 €	3.367,78 €	0,9969	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	1,0255	3.453,69
14	02	3	02_3	96,25	320.000 €	3.324,56 €	1,0026	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9332	3.102,38
15	02	4	02_4	101,73	340.000 €	3.342,07 €	1,0142	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0000	0,9700	0,9533	3.185,84
16	02	5	02_5	108,44	345.000 €	3.181,48 €	1,0283	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9570	3.044,84
17	02	6	02_6	93,36	390.000 €	4.177,38 €	0,9965	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8265	3.452,55
18	02	7	02_7	97,01	400.000 €	4.123,14 €	1,0042	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8329	3.434,02
19	02	8	02_8	96,25	405.000 €	4.207,65 €	1,0026	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8315	3.498,82
20	02	9	02_9	108,45	435.000 €	4.010,94 €	1,0283	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8528	3.420,69
23	03	3	03_3	90,33	285.000 €	3.154,98 €	0,9902	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	0,9772	3.083,14
24	03	4	03_4	80,11	300.000 €	3.745,01 €	0,9686	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0500	0,9700	1,0463	3.918,22
25	03	5	03_5	80,11	305.000 €	3.807,42 €	0,9686	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,9866	3.756,27
26	04	1	04_1	111,93	320.000 €	2.858,84 €	1,0356	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9639	2.755,62
27	05	1	05_1	88,45	295.000 €	3.335,09 €	0,9862	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,8696	2.900,12

El valor mig homogeneïtzat és de 3.362,74 €/m2const (amb elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 50% del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang i, per tant, el valor final és de **3.362,74 €/m2const (amb elements comuns).**

Supòsit d'habitatges de 107 m2st amb comuns. Quadre d'homogeneïtzació

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres per al supòsit d'habitatges amb una superfície mitjana d'aproximadament 107 m2st amb comuns:

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mostra	SUP. CONST AMB COMUNS ADOPTADA (m2)	PREU (€)	PREU (€/m2)	c._superficie	c_zona	c_golfes	c_qualitat constructiva	c_z comunitaria	c_terrassa	c_alçada	c_garatge inclòs en el preu	c_ràtio m²/hab.	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
10	01	10	01_10	152,15	520.000 €	3.417,75 €	1,0844	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9561	3.267,84
11	01	11	01_11	156,64	530.000 €	3.383,55 €	1,0928	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9635	3.260,19
13	02	2	02_2	93,53	315.000 €	3.367,78 €	0,9748	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	1,0028	3.377,18
14	02	3	02_3	96,25	320.000 €	3.324,56 €	0,9799	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9120	3.032,06
15	02	4	02_4	101,73	340.000 €	3.342,07 €	0,9902	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0000	0,9700	0,9307	3.110,39
16	02	5	02_5	108,44	345.000 €	3.181,48 €	1,0027	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9332	2.969,02
17	02	6	02_6	93,36	390.000 €	4.177,38 €	0,9745	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8082	3.376,18
18	02	7	02_7	97,01	400.000 €	4.123,14 €	0,9813	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8139	3.355,70
19	02	8	02_8	96,25	405.000 €	4.207,65 €	0,9799	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8127	3.419,51
20	02	9	02_9	108,45	435.000 €	4.010,94 €	1,0027	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8316	3.335,51
23	03	3	03_3	90,33	285.000 €	3.154,98 €	0,9688	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	0,9562	3.016,73
26	04	1	04_1	111,93	320.000 €	2.858,84 €	1,0092	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9393	2.685,30

El valor mig homogeneïtzat és de 3.183,80 €/m2const (amb elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 50% del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang i, per tant, el valor final és de **3.183,80 €/m2const (amb elements comuns).**

Supòsit d'habitatges de 114 m2st amb comuns. Quadre d'homogeneïtzació

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres per al supòsit d'habitatges amb una superfície mitjana d'aproximadament 114 m2st amb comuns:

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mostra	SUP. CONST AMB COMUNS ADOPTADA (m2)	PREU (€)	PREU (€/m2)	c._superficie	c_zona	c_golfes	c_qualitat constructiva	c_z comunitaria	c_terrassa	c_alçada	c_garatge inclòs en el preu	c_ràtio m²/hab.	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
10	01	10	01_10	152,15	520.000 €	3.417,75 €	1,0669	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9407	3.215,21
11	01	11	01_11	156,64	530.000 €	3.383,55 €	1,0748	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9477	3.206,56
13	02	2	02_2	93,53	315.000 €	3.367,78 €	0,9641	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9917	3.339,99
14	02	3	02_3	96,25	320.000 €	3.324,56 €	0,9689	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9017	2.997,88
15	02	4	02_4	101,73	340.000 €	3.342,07 €	0,9785	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0000	0,9700	0,9197	3.073,71
16	02	5	02_5	108,44	345.000 €	3.181,48 €	0,9902	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9216	2.932,17
17	02	6	02_6	93,36	390.000 €	4.177,38 €	0,9638	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,7993	3.339,06
18	02	7	02_7	97,01	400.000 €	4.123,14 €	0,9702	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8046	3.317,62
19	02	8	02_8	96,25	405.000 €	4.207,65 €	0,9689	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8035	3.380,96
20	02	9	02_9	108,45	435.000 €	4.010,94 €	0,9903	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8213	3.294,10
23	03	3	03_3	90,33	285.000 €	3.154,98 €	0,9585	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	0,9459	2.984,45
26	04	1	04_1	111,93	320.000 €	2.858,84 €	0,9964	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9273	2.651,12

El valor mig homogeneïtzat és de 3.144,40 €/m2const (amb elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 50% del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang i, per tant, el valor final és de **3.144,40 €/m2const (amb elements comuns).**

Supòsit d'habitatges de 122 m2st amb comuns. Quadre d'homogeneïtzació

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres per al supòsit d'habitatges amb una superfície mitjana d'aproximadament 122 m2st amb comuns:

NUM_RECERCA	promoció	NUM pis	num. Mostra	SUP. CONST AMB COMUNS ADOPTADA (m2)	PREU (€)	PREU (€/m2)	c._superficie	c_zona	c_golfes	c_qualitat constructiva	c_z comunitaria	c_terrassa	c_alçada	c_garatge inclòs en el preu	c_ràtio m²/hab.	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
10	01	10	01_10	152,15	520.000 €	3.417,75 €	1,0494	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9253	3.162,47
11	01	11	01_11	156,64	530.000 €	3.383,55 €	1,0568	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9318	3.152,80
14	02	3	02_3	96,25	320.000 €	3.324,56 €	0,9578	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,8914	2.963,62
15	02	4	02_4	101,73	340.000 €	3.342,07 €	0,9668	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0200	1,0000	1,0000	0,9700	0,9087	3.036,95
16	02	5	02_5	108,44	345.000 €	3.181,48 €	0,9778	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9100	2.895,23
18	02	7	02_7	97,01	400.000 €	4.123,14 €	0,9590	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,7954	3.279,46
19	02	8	02_8	96,25	405.000 €	4.207,65 €	0,9578	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,7943	3.342,32
20	02	9	02_9	108,45	435.000 €	4.010,94 €	0,9778	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8109	3.252,60
26	04	1	04_1	111,93	320.000 €	2.858,84 €	0,9835	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0100	1,0000	1,0000	0,9700	0,9154	2.616,86

El valor mig homogeneïtzat és de 3.078,03 €/m2const (amb elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 50% del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang i, per tant, el valor final és de **3.078,03 €/m2const (amb elements comuns).**

Obtenció del valor en venda associat al local comercial

Es preveu un local comercial situat íntegrament en planta baixa. No es fixa cap superfície, ni tipologia concreta del local (perímetres de façana, etc). Al tractar-se d'un local situat en un edifici d'obra nova, es considera que disposarà de sortida de fums.

Respecte als locals comercials, hi ha una singularitat que desvirtua molt els preus unitaris (per unitat de superfície) quan les mostres disposen de part de la seva superfície en planta soterrani o en planta altell. Els locals dels immobles a valorar disposen de tota la seva superfície en planta baixa.

És evident que un metre quadrat de soterrani no té el mateix valor que un metre quadrat en planta baixa; i el mateix passa amb la superfície de les plantes altells, tot i que en menys mesura. Aquesta casuística es dóna en locals de les dimensions i característiques dels que apareixen a les mostres. Per a eliminar aquest problema, s'ha establert el següent criteri:

- Superfície en planta baixa: es correspon amb el 100%.
- Superfície en planta soterrani: es correspon amb aproximadament 1/3 del valor en planta baixa (coeficient 0,30).
- Superfície en planta altell: es correspon amb aproximadament 1/2 del valor en planta baixa (coeficient 0,50).

Atenent a aquest criteri, en el quadre anterior s'ha determinat la "superfície de planta baixa equivalent". Sobre aquesta superfície se li ha aplicat el preu del local per obtenir, ara sí, el valor unitari associat a un m2 de local en planta baixa.

A continuació s'exposa un quadre-resum amb les característiques de cadascun dels testimonis que complien amb requeriments establerts en apartats anteriors:

num.Mostra	emplaçament	immobiliaria	superficie (m²)	preu (€)	preu (€/m²)	antiguitat (any)	estat de conservació	carrer comercial (m/i/nt.)	tot en PB (si/no)	Sup. En PB (aprox.)	Sup. en PS (aprox.)	Sup. En altell (aprox.)	Sup. Assimilada a PB2	Preu m2 respecte sup. PB ap.	sortida fums	API
01	Distrito Centre	Lagom Group	200	212.000 €	1.060,00	1985	normal	pitjor	si	200			200,00	1.060,00	no	si
02	C/Mare de Déu de Montserrat	Expertos Inmobiliarios	120	119.000 €	991,67	1980	normal	pitjor	no	100		20	110,00	1.081,82	no	si
03	C/Sant Pere	AKPROPERTIES	126	170.000 €	1.349,21	2015	normal	pitjor	no	54	72		75,60	2.248,68	no	si
04	Crta/Santa Creu de Calafell	Administración de Fincas Cithe	120	150.000 €	1.250,00	1995	normal	pitjor	si	120			120,00	1.250,00	no	si
05	Distrito Centre	Inmo Olaya	250	399.000 €	1.596,00	1990	normal	pitjor	si	190			190,00	2.100,00	no	si
06	C/Artur Casta	Supervia BCN S.L	115	250.000 €	2.173,91	1980	normal	pitjor	si	115			115,00	2.173,91	si	si
07	C/del Centre	Argo Immobles	120	260.000 €	2.166,67	2000	normal	pitjor	si	120			120,00	2.166,67	no	si
08	Crta/Santa Creu de Calafell	Immo-Sib	337	380.000 €	1.127,60	1990	normal	pitjor	si	337			337,00	1.127,60	si	si
09	C/Sant Josep Oriol	Gavanova d1mmobles	365	495.000 €	1.356,16	1990	normal	pitjor	no	296		55	323,50	1.530,14	no	si
10	Rbla/ Vayreda	Immo-Sib	132	295.000 €	2.234,85	2015	normal	igual	no	132			132,00	2.234,85	no	si
11	Distrito Centre	Fincas Llopart	120	159.000 €	1.325,00	1995	normal	pitjor	si	120			120,00	1.325,00	no	si
12	C/Concordia	María del Mar Rosés Larrosa	108	200.000 €	1.851,85	1960	normal	pitjor	si	108			108,00	1.851,85	no	si

El document 1 és un recull de les mostres de mercat.

A continuació s'exposen tots els criteris d'homogeneïtzació que s'han tingut en consideració per a adequar les característiques de cadascuna de les mostres a la realitat dels locals a valorar.

- Localització/ubicació: Totes les mostres estan ubicades al barri de les Corts , a l'igual que les finques a valorar i, per tant, totes les mostres tenen coeficient de 1,00. Per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre. Més endavant, en un altre criteri, s'introdueix el valor comercial dels carrers.
- Ús: Tots els usos de les mostres son locals comercials. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.

- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics a efectes de la valoració per comparació. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: Les mostres i la finca a valorar no presenten cap gravamen o càrrega que condicioni el valor a efectes de la valoració. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Qualitat de l'edificació: Totes les mostres i les finques a valorar tenen una qualitat de l'edificació normal segons els estàndards de l'època en que es van construir. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Data de la presa de les dades: Totes les mostres s'han pres en la mateixa data i aquesta es correspon amb la data de la valoració. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat/conservació. En el cas de locals comercials, no té incidència aquest coeficient atès que l'estat i ús actual del local no tenen valor de comercial. Així mateix, el local a valorar és un local d'obra nova sense ús assignat. Per tant, totes les mostres tenen coeficient 1,00.
- Coeficient carrer comercial. Aquest coeficient pondera la ubicació del local en un carrer comercial o no. S'han establert 3 categories de les mostres respecte a la ubicació dels locals a valorar: millor, igual, pitjor. Aquest coeficient ve determinat, en part, per la afluència dels carrers on es troben els locals.

  Per a la categorització de les mostres entre aquestes 3 possibilitats s'ha seguit el següent criteri:

  - Igual: Mostres que es troben en una situació comercial equivalent a la del local a valorar. Coeficient 1,00.
  - Pitjor: Mostres que es troben en un carrer d'amplada, trànsit i afluència menor al del carrer de la Foneria. Coeficient 1,05.
  - Millor: Mostres que es troben en un carrer d'amplada, trànsit i afluència major al del carrer de la Foneria. Coeficient 0,95.
- Coeficient sortida de fums: Aquest coeficient pondera l'increment de valor que pot tenir un local pel fet de disposar de sortida de fums perquè permet més versatilitat d'usos al incorporar la possibilitat d'instal·lar usos de restauració. Es considera un 5%.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

A continuació s'exposa el quadre amb la homogeneïtzació de les mostres:

num.Mostra	Sup. Assimilada a PB2	Preu m2 respecte sup. PB ass.	c_carrer comercial	c_sortida fums	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
01	200,00	1.060,00	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	1.133,59
02	110,00	1.081,82	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	1.156,92
03	75,60	2.248,68	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	2.404,79
04	120,00	1.250,00	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	1.336,78
05	190,00	2.100,00	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	2.245,79
06	115,00	2.173,91	1,0500	1,0000	0,9700	1,0185	2.214,13
07	120,00	2.166,67	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	2.317,09
08	337,00	1.127,60	1,0500	1,0000	0,9700	1,0185	1.148,46
09	323,50	1.530,14	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	1.636,37
10	132,00	2.234,85	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	2.276,19
11	120,00	1.325,00	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	1.416,99
12	108,00	1.851,85	1,0500	1,0500	0,9700	1,0694	1.980,42

El valor mig homogeneïtzat és de 1.772,29 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 50% del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang i, per tant, el valor final és de **1.772,29 €/m2const.**

Coeficient de negociació

Aquest coeficient s'estableix per a incorporar la rebaixa que es produeix en el preu d'una oferta en el procés de negociació entre comprador i venedor. Es considera que aquesta negociació únicament es produeix en el cas de productes de segona ma atès que, en l'obra nova, els preus no estan subjectes a negociació sinó que els fixa el promotor immobiliari. El coeficient s'ha obtingut del gap establert al portal web precioviviendas.com per al municipi de Gavà i referit a habitatges. Aquest gap és del 7,29%. Per tant, s'aplica un coeficient corrector de 0,93.

Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda (Vv)

Dels valors homogeneïtzats calculats anteriorment, i aplicant els coeficients correctors que li siguin d'aplicació, s'obté el valor final en venda Vv:

Ús	Valor homog. (€/m2st)	coef. Neg.	Valor amb coef. (€/m2st)	Valor en venda Vv (€/m2st)
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar (75 m2st)	3.694,88	---	3.694,88	3.694,88
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar (90 m2st)	3.421,92	---	3.421,92	3.421,92
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar (95 m2st)	3.362,74	---	3.362,74	3.362,74
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar (107 m2st)	3.183,80	---	3.183,80	3.183,80
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar (114 m2st)	3.144,40	---	3.144,40	3.144,40
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar (122 m2st)	3.078,03	---	3.078,03	3.078,03
Local comercial en Planta baixa	1.772,29	0,93	1.648,23	1.648,23

7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari

Determinació del valor de construcció (Vc)

Segons el Real Decreto 1492/2011, Vc és el valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (CEM), les despeses generals (DG) i el benefici industrial (BI) del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció (TR), els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH).

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG). Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció.

Els costos de construcció per contracta i les despeses associades (CH i TR) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades.

Costos de construcció (CEC)

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG).

Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Els costos de construcció (CEC) de cadascuna de les tipologies s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret la revista Boletín Económico de la Construcción (BEC) del tercer trimestre de 2024.

En funció del tipus de construcció i ús i de les seves característiques i sistemes constructius, de totes les tipologies determinades a la revista BEC, s'han escollit les següents:

- Pàgina 208. Casa de renta normal entre medianeras
- Pàgina 210. Vivienda plurifamiliar aislada. Renta social B+4 plantas

El document 2 és una reproducció parcial de la revista BEC del tercer trimestre de 2024.

Per al cas de l'habitatge lliure plurifamiliar, s'han considerat els costos unitaris de la tipologia "Casa de renta social PB+4" per aquells capítols d'obra que no implica acabats dels habitatges i els costos unitaris de la tipologia "renta normal entre medianeras" per aquells capítols d'obra que sí que tenen a veure amb els acabats dels habitatges.

Per al cas de l'habitatge dels locals comercials en planta baixa, els costos de construcció considerats son un % dels costos sobre rasant destinats a habitatge

Determinació d'altres costos necessaris per a dur a terme el producte immobiliari

Cal determinar quines altres despeses necessàries hi ha en el procés de construcció. Aquestes són:

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció. Aquest percentatge és variable en funció del tipus d'edificació. S'especifica individualment per a cada ús en l'apartat de càlcul del valor de repercussió. També cal tenir en consideració les despeses associades a la Seguretat i Salut de l'obra.

Costos de construcció de l'edifici d'habitatges plurifamiliar de renda lliure

Per a l'obtenció del valor unitari de construcció de la tipologia edificatòria corresponent a un edifici d'habitatges plurifamiliar de renda lliure lliure, s'han usat els valors de les tipologies "Casa de renta normal entre medianeras" i "Vivienda plurifamiliar aislada. Renta social B+4 plantas".

Com ja s'ha dit, s'ha seguit un criteri d'optimització de costos consistent en emprar els valors més econòmics (tipologia de renta social) d'aquells capítols o sistemes constructius que no tenen a veure amb els acabats i qualitat dels habitatges, com son el moviment de terres, fonaments, estructura, coberta, aïllaments, etc. atès que els edificis necessàriament es construeixen seguint els estàndards de qualitat que demanda la legislació vigent. Respecte a la resta de capítols d'obra que tenen a veure amb els acabats i qualitat dels habitatges, s'han usat els preus previstos per a la tipologia de renda normal.

El quadre següent recull els costos unitaris de cadascun dels capítols i per a ambdues tipologies constructives per confeccionar i calcular el cost unitari de la tipologia de l'edifici d'habitatges plurifamiliar lliure:

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Casa renta normal entre medianeras"	valor unitari (€/m2st) "Casa renta social PB+4"	**valor usat per als blocs d'habitatge lliure**
Moviment de terres (rases i fonamentació)	6,49	2,39	**2,39**
Fonamentació	12,05	7,89	**7,89**
Estructura	198,69	123,59	**123,59**
Sanejament (horitontal i vertical)	40,07	38,00	**38,00**
Ram de paleta grossa	235,02	246,60	**246,60**
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	34,76	16,40	**16,40**
Ram de paleta acabats de façana	37,84	35,18	**35,18**
Ram de paleta soleres/paviments	88,95	48,47	**48,47**
Ram de paleta acabats interiors	52,32	37,24	**37,24**
Ram de paleta ajudes a industrials	38,56	27,16	**27,16**
Guixos i fals sostres	59,36	62,93	**62,93**
Serralleria	39,34	27,91	**27,91**
Fusteria exterior	59,41	48,70	**59,41**
Fusteria interior	61,79	36,59	**61,79**
Persianes	8,35	8,09	**8,35**
Fontaneria	46,28	32,67	**46,28**
Ronovació d'aire	14,49	18,08	**14,49**
Energia solar (ACS) *	50,46	49,00	**50,46**
Material sanitari i griferia	37,76	13,13	**37,76**
Electricitat	70,71	40,64	**70,71**
Calefacció	58,37	50,02	**58,37**
Instal·lacions especials	19,33	14,39	**19,33**
Fumisteria i mobles de cuina	64,65	41,96	**64,65**
Ascensors	12,27	9,05	**12,27**
Vidreria	18,18	21,08	**18,18**
Pintura i estuc	53,89	28,78	**28,78**
	1.419,39	1.085,94	**1.224,59**

Tal i com es pot apreciar en el quadre, el cost estimat unitari és de 1.224,59 €/m2st. Aquest cost unitari es considera raonable atenent a la qualitat constructiva estimada per a uns habitatges amb el valor de mercat obtingut en l'estudi de mercat.

7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic

Un cop obtinguts els valors del producte immobiliari acabat i les despeses necessàries per a poder obtenir-lo cal aplicar la formulació del mètode residual estàtic per tal de poder obtenir el Valor de Repercussió del Sòl.

<u>Metodologia i formulació del mètode residual estàtic</u>

El valor de repercussió de cadascuna de les tipologies es determinarà segons allò establert al Real Decreto 1492/2011, concretament a l'article 22.2, d'on s'extreu la següent formulació:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Essent:

- *VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.*

- *Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.*
- *K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:*

  a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

  b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals
- *Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.*

Determinació del coeficient K

Atenent al criteri establert al RD 1492/2011 en el seu article 22.2 s'han adoptat diferents coeficients K per a cada tipologia edificatòria. Aquests venen definits en els quadres amb els càlculs justificatius dels VRS de cada tipologia.

Aplicació de la Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m2st de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies, segons la formulació del RD 1492/2011.

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st		**RD 1492/2011**
Vv aplicable	3.694,88	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.224,59	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.224,59	€/m2 sostre
Cost CH + TR (% sobre el CEC)	134,09	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	24,49	€/m2 sostre
Total Vc	**1.383,17**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	**1.256,03**	**€/m2 sostre**
BEC 1r Tr 2024. Combinació "Casa renda normal entre medianeras" i "Casa renda social PB+4"	1.224,59	
Cost CH+TR: Promig entre les dues tipologies (11,25% i 10,65%)	10,95%	

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st		**RD 1492/2011**
Vv aplicable	3.421,92	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.224,59	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.224,59	€/m2 sostre
Cost CH + TR (% sobre el CEC)	134,09	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	24,49	€/m2 sostre
Total Vc	**1.383,17**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st	**1.061,05**	**€/m2 sostre**
BEC 1r Tr 2024. Combinació "Casa renda normal entre medianeras" i "Casa renda social PB+4"	1.224,59	
Cost CH+TR: Promig entre les dues tipologies (11,25% i 10,65%)	10,95%	

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 95 m2st		**RD 1492/2011**
Vv aplicable	3.362,74	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.224,59	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.224,59	€/m2 sostre
Cost CH + TR (% sobre el CEC)	134,09	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	24,49	€/m2 sostre
Total Vc	**1.383,17**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 95 m2st	**1.018,78**	**€/m2 sostre**
BEC 1r Tr 2024. Combinació "Casa renda normal entre medianeras" i "Casa renda social PB+4"	1.224,59	
Cost CH+TR: Promig entre les dues tipologies (11,25% i 10,65%)	10,95%	

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2		**RD 1492/2011**
Vv aplicable	3.183,80	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.224,59	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.224,59	€/m2 sostre
Cost CH + TR (% sobre el CEC)	134,09	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	24,49	€/m2 sostre
Total Vc	**1.383,17**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2	**890,97**	**€/m2 sostre**
BEC 1r Tr 2024. Combinació "Casa renda normal entre medianeras" i "Casa renda social PB+4"	1.224,59	
Cost CH+TR: Promig entre les dues tipologies (11,25% i 10,65%)	10,95%	

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2		**RD 1492/2011**
Vv aplicable	3.144,40	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.224,59	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.224,59	€/m2 sostre
Cost CH + TR (% sobre el CEC)	134,09	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	24,49	€/m2 sostre
Total Vc	**1.383,17**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2	**862,83**	**€/m2 sostre**
BEC 1r Tr 2024. Combinació "Casa renda normal entre medianeras" i "Casa renda social PB+4"	1.224,59	
Cost CH+TR: Promig entre les dues tipologies (11,25% i 10,65%)	10,95%	

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 122 m2		**RD 1492/2011**
Vv aplicable	3.078,03	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.224,59	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.224,59	€/m2 sostre
Cost CH + TR (% sobre el CEC)	134,09	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	24,49	€/m2 sostre
Total Vc	**1.383,17**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 122 m2	**815,42**	**€/m2 sostre**
BEC 1r Tr 2024. Combinació "Casa renda normal entre medianeras" i "Casa renda social PB+4"	1.224,59	
Cost CH+TR: Promig entre les dues tipologies (11,25% i 10,65%)	10,95%	

Local comercial en PB		**RD 1492/2011**
Vv aplicable	1.648,23	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	673,52	€/m2 sostre
Cost total CEC	673,52	€/m2 sostre
Cost CH + TR (% sobre el CEC)	73,75	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	13,47	€/m2 sostre
Total Vc	**760,75**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Local comercial en PB	**416,56**	**€/m2 sostre**
BEC 1r Tr 2024. 55% Combinació "Casa renda normal entre medianeras" i "Casa renda social PB	673,52	
Cost CH+TR: Promig entre les dues tipologies (11,25% i 10,65%)	10,95%	

8. CRITERIS PER DETERMINAR L'APROFITAMENT URBANÍSTIC I LA CESSIÓ

En aquest apartat es determinen els criteris per a determinar l'aprofitament urbanístic total, l'import de la cessió a l'Ajuntament com a administració actuant i l'import de l'aprofitament urbanístic privatiu.

L'aprofitament urbanístic total s'obté de la multiplicació del sostre de cadascun dels usos pel valor de repercussió (VRS) unitari de l'ús en qüestió.

La cessió a l'Ajuntament com a administració actuant ve regulat per la Disposició addicional 2a del TRLUC.

> *3. Són* ***actuacions de transformació urbanística de dotació les previstes en modificacions del planejament sobre terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat*** *i que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, comporten la transformació dels usos preexistents o* ***l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les*** *i la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'article 100.4.*
>
> *4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3,* ***els propietaris han de cedir el sòl amb aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics d'acord amb els articles 43.1.b i 100.4****. El compliment d'aquests deures s'ha de fer efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca.*
>
> *Tanmateix, si la modificació de planejament determina que el compliment dels deures de cessió de sòl se substitueix pel seu equivalent en metàl·lic d'acord amb els articles 46.2.b i 100.4.c.2n, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació. En aquest cas,* ***els propietaris poden complir el deure substitutori de pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon ni aplicar cap sistema d'actuació urbanística, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.***

Al seu temps, la DA 2a fa referència a l'article 43 de TRLUC, que diu:

> ***Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament*** *a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:*
>
> *a) (...)*
>
> *b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona,* ***el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació****, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic. (...)*

Finalment, el TRLUC preveu la possibilitat de que la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament es dugui a terme en el seu equivalent en metàl·lic, tal i com es preveu a l'apartat 4 de la Disposició addicional 2a del TRLUC.

Per tant, a efectes del present document la cessió d'aprofitament a l'administració serà la que es correspon amb el 10% de l'increment d'aprofitament entre el planejament vigent i la proposta de MPGM i aquesta es farà en el seu equivalent econòmic.

9. METODOLOGIA PER A AVALUAR LA VIABILITAT ECONÒMICA

Per a estimar la viabilitat econòmica s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Així mateix, al tractar-se d'un mètode dinàmic, cal disposar d'una taxa d'actualització per aplicar-la a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

La fórmula del mètode residual dinàmic és la següent:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

Essent:

- *F = Valor del sòl*
- *Ej = Import dels cobraments previstos en el moment J.*
- *Sk = Import dels pagaments previstos en el moment K.*
- *tj = Nombre de períodes de temps previstos des del moment de la valoració fins que*
- *es produeix cadascun dels cobraments.*
- *tk = Nombre de períodes de temps previstos des del moment de la valoració fins que*
- *es produeix cadascun dels pagaments.*
- *i = Tipus d'actualització escollit corresponent a la duració de cadascun dels períodes de temps considerats.*

10. AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA DEL PAU-1

En aquest apartat s'avalua la viabilitat econòmica del PAU-1 (unitat de projecte B) prevista a la MPGM.

Els passos que cal dur a terme son:

- Estimar l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent
- Estimar l'aprofitament urbanístic segons MPGM
- Estimar la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament (10% de l'increment d'aprofitament)
- Estimar els costos de transformació del sòl deguts a la MPGM
- Determinar la viabilitat econòmica a partir dels seus ingressos i despeses estimats

10.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) estimats i del sostre previst per a cadascun dels usos determinats pel planejament vigent, s'estimarà l'aprofitament urbanístic total.

Quadre-resum amb els valors de repercussió. Planejament vigent

Nom de clau	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2	3.183,80	1.383,17	1,40	890,97
Local comercial en PB	1.648,23	760,75	1,40	416,56

Càlcul de l'aprofitament urbanístic. Planejament vigent

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2	864,00	890,97	8	769.798,65 €
Local comercial en PB	215,00	416,56	0	89.561,11 €
Total	**1.079,00**		**8,00**	**859.359,76 €**
TOTAL INGRESSOS	**1.079,00**		**8,00**	**859.359,76 €**

10.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons MPGM

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) estimats i del sostre previst per a cadascun dels usos determinats per la MPGM, s'estimarà l'aprofitament urbanístic total.

Quadre-resum amb els valors de repercussió. MPGM

Nom de clau	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	3.694,88	1.383,17	1,40	1.256,03
Local comercial en PB	1.648,23	760,75	1,40	416,56

Càlcul de l'aprofitament urbanístic. MPGM

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	677,00	1.256,03	9	850.330,72 €
Local comercial en PB	402,00	416,56	0	167.458,44 €
Total	**1.079,00**		**9,00**	**1.017.789,17 €**
TOTAL INGRESSOS	**1.079,00**			**1.017.789,17 €**

10.3 Determinació de la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament

En aquest apartat, a partir dels aprofitaments urbanístics vigent i segons MPGM, s'estima l'import de la cessió a l'administració.

Càlcul de la cessió d'aprofitament	
Aprofitament segons planejament vigent	859.359,76
Aprofitament segons MPGM	1.017.789,17
Increment d'aprofitament	158.429,40
Import a cedir (10% de l'increment d'aprofitament)	15.842,94 €
Ingressos privatius (90%)	1.001.946,22 €
Nota: la cessió d'aprofitament està previst monetitzar-se	
Import a cedir en equivalent econòmic	*15.842,94 €*

10.4 Determinació dels costos de transformació del sòl segons MPGM

En aquest apartat s'estimen quins son els costos de transformació del sòl segons la MPGM.

	Despeses urbanització			
		cost unitari (PEC)	amidament	total PEC
(1)	Urbanització nova zona verda. Clau 6a	168,33 €/m2s	62,00 m²s	10.436,18 €
(2)	Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	75,00 €/m2st	341,00 m²st	25.575,00 €
	Total PEC urbanització			**36.011,18 €**
	Altres despeses			
(3)	Despeses de Gestió i Projectes			15.000,00 €
(4)	Antena elèctrica			2.200,50 €
(5)	Cànon ACA			1.184,23 €
	Total altres despeses			**18.384,73 €**
			TOTAL DESPESES	**54.395,91 €**

(1)	*Cost unitari segons pressupostos Tipus ITEC 2024. Plaça tipus 1*			
(2)	*Enderroc de les edificaicons de les parcel·les cadastrals 7133118DF1773C0001ZB*			
	Cost unitari estimat. Inclou enderroc del volum, solera (paviments), fonaments i transport a abocador			
	(incloent canon). Inclou 10% en concepte d'honoraris i taxes			
(3)	*Atès el poc abast de les obres d'urbanització, el cost de les despeses de Gestió i Projectes no s'han calculat*			
	com a un % respecte a la urbanització, sinó que s'ha estimat un import fix, considerant-lo cm un import mínim			
	Les despeses inclouen els Projectes d'urbanització, Direcció Obres urbanització, Rrojecte de reparcel·lació,			
	despeses notarials i registrals, etc			
(4)	*Antena elèctrica segons càlculs considerant els següents consums i coeficients de simulteneïtat:*			
	Habitatge petit (increment del nombre d'habitatges)	*5.750,00 w/Hab.*	*1,00 coef. simut.*	*1 Habitatges*
	Terciari (increment superficie de locals comercials)	*100,00 w/Hab.*	*1,00 coef. simut.*	*187,00 m²st*
	Cost untari xarxa elèctrica estimat;	*90,00 €/kW*		
	Es considera l'increment total d'habitatges: habitatges proposats - habitatges Pl. vigent			
(5)	*Cànon de l'ACA segons normativa vigent. 1 habitatges lliures nous, que suposen 2,6 habitants equivalents*			
	Sostre terciari: 187 m2st d'increment de sostre de locals comercials, que suposen 0,935 habitants equivalents			
	Únicament es té en consideració el nombre d'habitatges lliures de nova creació (no es computa l'HPO)			

Nota: Aquest llistat de costos i els seus imports han estat consensuats amb l'equip redactor.

El document 3 és un recull dels costos d'urbanització segons "Pressupostos tipus ITEC 2024"

A banda del cost de transformació previst, tal i com ja s'ha comentat en el capítol en el que es duen a terme els càlculs associats a la cessió d'aprofitament, cal preveure un "cost" addicional corresponent a l'import total de cessió. Aquest import s'ha estimat en 15.842,94 €.

10.5 Estimació de la viabilitat econòmica i financera de la MPGM

A partir dels ingressos privatius previstos (el 100% del total de l'aprofitament de la MPGM atès que està previst la monetització de la cessió a l'Ajuntament) i de les despeses de transformació del sòl, s'estima la viabilitat econòmica de la MPGM.

Taxa d'actualització

Tipus de sostre	HPO	Plurifam lli	Total Res	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus	0,00	677,00	677,00	402,00	1.079,00
% del tipus de sostre			62,74%	37,26%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys		
Taxa lliure de risc (1)	0,68%	0,87%	1,42%		
IPC. Prov. Girona (mitjana 2019-23)	2,86%	2,86%	2,86%		
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,12%	-1,94%	-1,40%		
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%		
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%		
Mitjana ponderada primes de risc	9,49%	9,49%	9,49%		
Taxa actualització anual teòrica	**7,37%**	**7,55%**	**8,09%**		
Taxa actualització anual emprada	**9,49%**	**9,49%**	**9,49%**		
Taxa actualització semestral	**4,64%**	**4,64%**	**4,64%**		
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3):		**4,64%**			
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2019-23)					
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)					
(3) Nota: Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint un criteri de prudència s'aplica únicament la prima de risc					

Periodificació dels ingressos i les despeses

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS				Semestres	0	1	2
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st		9,00	850.330,72 €				100,00%
Local comercial en PB		0,00	167.458,44 €				100,00%
	TOTAL		*1.017.789,17 €*				
DESPESES				Semestres	0	1	2
Urbanització nova zona verda. Clau 6a			10.436,18 €				100%
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament			25.575,00 €				100%
Despeses de Gestió i Projectes			15.000,00 €			50%	50%
Antena elèctrica			2.200,50 €			100%	
Cànon ACA			1.184,23 €			100%	
Cessió a l'administració actuant			15.842,94 €			100%	
	TOTAL		*70.238,85 €*				

Fluxos de caixa. Càlcul del VAN (corresponent al valor residual del sòl)

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS				Semestres	0	1	2	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st			850.330,72 €		0,00 €	0,00 €	850.330,72 €	*850.330,72 €*
Local comercial en PB			167.458,44 €		0,00 €	0,00 €	167.458,44 €	*167.458,44 €*
	TOTAL		1.017.789,17 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.017.789,17 €**	*1.017.789,17 €*
			TOTAL INGRESSOS actualitzat		**0,00 €**	**0,00 €**	**929.570,43 €**	*929.570,43 €*
DESPESES				Semestres	0	1	2	
Urbanització nova zona verda. Clau 6a			10.436,18 €		0,00 €	0,00 €	10.436,18 €	*10.436,18 €*
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament			25.575,00 €		0,00 €	0,00 €	25.575,00 €	*25.575,00 €*
Despeses de Gestió i Projectes			15.000,00 €		0,00 €	7.500,00 €	7.500,00 €	*15.000,00 €*
Antena elèctrica			2.200,50 €		0,00 €	2.200,50 €	0,00 €	*2.200,50 €*
Cànon ACA			1.184,23 €		0,00 €	1.184,23 €	0,00 €	*1.184,23 €*
Cessió a l'administració actuant			15.842,94 €		0,00 €	15.842,94 €	0,00 €	*15.842,94 €*
	TOTAL		70.238,85 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**26.727,67 €**	**43.511,18 €**	*70.238,85 €*
			TOTAL DESPESES actualitzat		**0,00 €**	**25.543,08 €**	**39.739,77 €**	*65.282,85 €*
		Ingressos-Despeses			0,00 €	-26.727,67 €	974.277,98 €	**947.550,32 €**
		Ingressos-Despeses Actualitzat			0,00 €	-25.543,08 €	889.830,66 €	**864.287,58 €**

Valor residual del sòl total (residual dinàmic)	**864.287,58 €**	
Càlcul valor unitari del sòl		
superfície bruta	**358,00**	**m2**
Valor unitari (residual dinàmic)	**2.414,21 €**	**€/m2**

11. AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA DEL PAU-2

En aquest apartat s'avalua la viabilitat econòmica del PAU-2 (unitat de projecte C) prevista a la MPGM.

Els passos que cal dur a terme son:

- Estimar l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent
- Estimar l'aprofitament urbanístic segons MPGM
- Estimar la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament (10% de l'increment d'aprofitament)
- Estimar els costos de transformació del sòl deguts a la MPGM
- Determinar la viabilitat econòmica a partir dels seus ingressos i despeses estimats

11.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) estimats i del sostre previst per a cadascun dels usos determinats pel planejament vigent, s'estimarà l'aprofitament urbanístic total.

Quadre-resum amb els valors de repercussió. Planejament vigent

Nom de clau	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2	3.144,40	1.383,17	1,40	862,83
Local comercial en PB	1.648,23	760,75	1,40	416,56

Càlcul de l'aprofitament urbanístic. Planejament vigent

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2	1.479,00	862,83	13	1.276.123,76 €
Local comercial en PB	324,00	416,56	0	134.966,51 €
Total	**1.803,00**		**13,00**	**1.411.090,26 €**
TOTAL INGRESSOS	**1.803,00**		**13,00**	**1.411.090,26 €**

11.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic segons MPGM

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) estimats i del sostre previst per a cadascun dels usos determinats per la MPGM, s'estimarà l'aprofitament urbanístic total..

Quadre-resum amb els valors de repercussió. MPGM

Nom de clau	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st	3.421,92	1.383,17	1,40	1.061,05
Local comercial en PB	1.648,23	760,75	1,40	416,56

Càlcul de l'aprofitament urbanístic. MPGM

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st	1.479,00	1.061,05	16	1.569.299,73 €
Local comercial en PB	324,00	416,56	0	134.966,51 €
Total	**1.803,00**		**16,00**	**1.704.266,24 €**
TOTAL INGRESSOS	**1.803,00**			**1.704.266,24 €**

11.3 Determinació de la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament

En aquest apartat, a partir dels aprofitaments urbanístics vigent i segons MPGM, s'estima l'import de la cessió a l'administració.

Càlcul de la cessió d'aprofitament	
Aprofitament segons planejament vigent	1.411.090,26
Aprofitament segons MPGM	1.704.266,24
Increment d'aprofitament	293.175,98
Import a cedir (10% de l'increment d'aprofitament)	29.317,60 €
Ingressos privatius (90%)	1.674.948,64 €
Nota: la cessió d'aprofitament està previst motenitzar-se	
Import a cedir en equivalent econòmic	*29.317,60 €*

11.4 Determinació dels costos de transformació del sòl segons MPGM

En aquest apartat s'estimen quins son els costos de transformació del sòl segons la MPGM.

	Despeses urbanització			
		cost unitari (PEC)	amidament	total PEC
(1)	Urbanització nova zona verda. Clau 6a	168,33 €/m2s	250,00 m²s	42.081,38 €
(2)	Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	75,00 €/m2st	756,00 m²st	56.700,00 €
	Total PEC urbanització			**98.781,38 €**
	Altres despeses			
(3)	Despeses de Gestió i Projectes			20.000,00 €
(4)	Antena elèctrica			3.622,50 €
(5)	Cànon ACA			6.097,00 €
	Total altres despeses			**29.719,50 €**
			TOTAL DESPESES	**128.500,88 €**

(1)	*Cost unitari segons pressupostos Tipus ITEC 2024. Plaça tipus 1*			
(2)	*Enderroc de les edificaicons de les parcel·les*			
	Cost unitari estimat. Inclou enderroc del volum, solera (paviments), fonaments i transport a abocador			
	(incloent canon). Inclou 10% en concepte d'honoraris i taxes			
(3)	*Atès el poc abast de les obres d'urbanització, el cost de les despeses de Gestió i Projectes no s'han calculat*			
	com a un % respecte a la urbanització, sinó que s'ha estimat un import fix, considerant-lo cm un import mínim			
	Les despeses inclouen els Projectes d'urbanització, Direcció Obres urbanització, Rrojecte de reparcel·lació,			
	despeses notarials i registrals, etc			
(4)	*Antena elèctrica segons càlculs considerant els següents consums i coeficients de simulteneïtat:*			
	Habitatge petit (increment del nombre d'habitatges)	*5.750,00 w/Hab.*	*1,00 coef. simut.*	*7 Habitatges*
	Terciari (increment superficie de locals comercials)	*100,00 w/Hab.*	*1,00 coef. simut.*	*0,00 m²st*
	Cost untari xarxa elèctrica estimat;	*90,00 €/kW*		
	Es considera l'increment total d'habitatges: habitatges proposats - habitatges Pl. vigent			
(5)	*Cànon de l'ACA segons normativa vigent. 7 habitatges lliures nous, que suposen 18,2 habitants equivalents*			
	Sostre terciari: 0 m2st d'increment de sostre de locals comercials, que suposen 0 habitants equivalents			
	Únicament es té en consideració el nombre d'habitatges lliures de nova creació (no es computa l'HPO)			

Nota: Aquest llistat de costos i els seus imports han estat consensuats amb l'equip redactor.

El document 3 és un recull dels costos d'urbanització segons "Pressupostos tipus ITEC 2024"

A banda del cost de transformació previst, tal i com ja s'ha comentat en el capítol en el que es duen a terme els càlculs associats a la cessió d'aprofitament, cal preveure un "cost" addicional corresponent a l'import total de cessió. Aquest import s'ha estimat en 29.317,60 €.

11.5 Estimació de la viabilitat econòmica i financera de la MPGM

A partir dels ingressos privatius previstos (el 100% del total de l'aprofitament de la MPGM atès que està previst la monetització de la cessió a l'Ajuntament) i de les despeses de transformació del sòl, s'estima la viabilitat econòmica de la MPGM.

Taxa d'actualització

Tipus de sostre	HPO	Plurifam lli	Total Res	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus	0,00	1.479,00	1.479,00	324,00	1.803,00
% del tipus de sostre			82,03%	17,97%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys		
Taxa lliure de risc (1)	0,68%	0,87%	1,42%		
IPC. Prov. Girona (mitjana 2019-23)	2,86%	2,86%	2,86%		
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,12%	-1,94%	-1,40%		
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%		
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%		
Mitjana ponderada primes de risc	8,72%	8,72%	8,72%		
Taxa actualització anual teòrica	**6,60%**	**6,78%**	**7,32%**		
Taxa actualització anual emprada	**8,72%**	**8,72%**	**8,72%**		
Taxa actualització semestral	**4,27%**	**4,27%**	**4,27%**		
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3):		**4,27%**			
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2019-23)					
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)					
(3) Nota: Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint un criteri de prudència s'aplica únicament la prima de risc					

Periodificació dels ingressos i les despeses

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS				Semestres	0	1	2
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st		16,00	1.569.299,73 €				100,00%
Local comercial en PB		0,00	134.966,51 €				100,00%
	TOTAL		*1.704.266,24 €*				
DESPESES				Semestres	0	1	2
Urbanització nova zona verda. Clau 6a			42.081,38 €				100%
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament			56.700,00 €				100%
Despeses de Gestió i Projectes			20.000,00 €			50%	50%
Antena elèctrica			3.622,50 €			100%	
Cànon ACA			6.097,00 €			100%	
Cessió a l'administració actuant			29.317,60 €			100%	
	TOTAL		*157.818,47 €*				

Fluxos de caixa. Càlcul del VAN (corresponent al valor residual del sòl)

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS				Semestres	0	1	2	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st			1.569.299,73 €		0,00 €	0,00 €	1.569.299,73 €	*1.569.299,73 €*
Local comercial en PB			134.966,51 €		0,00 €	0,00 €	134.966,51 €	*134.966,51 €*
	TOTAL		1.704.266,24 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.704.266,24 €**	*1.704.266,24 €*
				TOTAL INGRESSOS actualitzat	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.567.591,08 €**	*1.567.591,08 €*
DESPESES				Semestres	0	1	2	
Urbanització nova zona verda. Clau 6a			42.081,38 €		0,00 €	0,00 €	42.081,38 €	*42.081,38 €*
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament			56.700,00 €		0,00 €	0,00 €	56.700,00 €	*56.700,00 €*
Despeses de Gestió i Projectes			20.000,00 €		0,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	*20.000,00 €*
Antena elèctrica			3.622,50 €		0,00 €	3.622,50 €	0,00 €	*3.622,50 €*
Cànon ACA			6.097,00 €		0,00 €	6.097,00 €	0,00 €	*6.097,00 €*
Cessió a l'administració actuant			29.317,60 €		0,00 €	29.317,60 €	0,00 €	*29.317,60 €*
	TOTAL		157.818,47 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**49.037,10 €**	**108.781,38 €**	*157.818,47 €*
				TOTAL DESPESES actualitzat	**0,00 €**	**47.029,72 €**	**100.057,55 €**	*147.087,28 €*
			Ingressos-Despeses		0,00 €	-49.037,10 €	1.595.484,86 €	**1.546.447,77 €**
			Ingressos-Despeses Actualitzat		0,00 €	-47.029,72 €	1.467.533,52 €	**1.420.503,80 €**

Valor residual del sòl total (residual dinàmic)	**1.420.503,80 €**	
Càlcul valor unitari del sòl		
superfície bruta	**613,00**	**m2**
Valor unitari (residual dinàmic)	**2.317,30 €**	**€/m2**

12. JUSTIFICACIÓ DE L'EQUILIBRI ENTRE ELS DOS PAUs

En aquest apartat es comprova i justifica que ambdós PAUs estan equilibrats entre ells.

Com ja s'ha destacat anteriorment, en el cas de la present MPGM no és d'aplicació l'article 123.1 del RLUC atès que no es tracta d'un planejament derivat que es prevegi la seva execució per mitjà de dos PAUs sinó que es tracta d'una MPGM que determina dos àmbits de gestió.

Tot i això, en aquest apartat es du terme la justificació de l'equilibri dels dos PAUs seguint el criteri establert a l'article 123.1 del RLUC. Aquest article diu així:

> *Article 123. Equilibri de beneficis i càrregues entre polígons d'actuació urbanística de sectors de planejament derivat*
>
> *123.1 Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.*

Els ingressos totals privatius (es correspon amb el 100% dels ingressos atès que la cessió a l'Administració actuant es monetitza) per al conjunt dels dos PAUs és de 2.722.055,40 €.

El conjunt de despeses de transformació del sòl per al conjunt dels dos PAUs és de 182.896,78 €.

L'import monetitzat de cessió a l'administració actuant per al conjunt dels dos PAUs és de 45.160,54 €.

La diferència entre ingressos privatius i despeses (incloent la monetització de la cessió) és de 2.493.998,08 € (mètode estàtic).

La superfície de sòl del conjunt dels dos PAUs és de 971,00 m2sòl.

Per tant, **la diferència d'ingressos i despeses per unitat de superfície aportada és de 2.568,48 €/m2s.**

Segons l'article 123.1 RLUC, cal que el valor unitari per unitat de superfície de cadascun dels PAU sigui, com a màxim, ±15% del valor del conjunt d'ambdós PAUs (2.568,48 €/m2s), és a dir entre 2.953,76 €/m2s (+15%) i 2.183,21 €/m2s (-15%).

En el quadre següent es resumeixen els ingressos privatius, les despeses, la cessió, la diferència d'ingressos privatius – despeses, la superfície de sòl privat d'aportació i la diferència d'ingressos i despeses per unitat de superfície per a cadascun dels polígons. Així mateix, en el mateix quadre es calcula la variació respecte al valor unitari global del conjunt d'ambdós PAUs.

PAU	Superficie àmbit	Ing provatius PAUs (100%)	Despeses PAUs	Cessió 10% (monetitzat)	Ingressos - despeses PAUs (inc. monetització cessió)	Valor redisual sòl (estàtic) €/m2s	Diferència respecte la mitjana	% respecte la mitjana (estàtic)
PAU1	358,00	1.017.789,17 €	54.395,91 €	15.842,94 €	947.550,32 €	2.646,79 €	78,30 €	3,05%
PAU2	613,00	1.704.266,24 €	128.500,88 €	29.317,60 €	1.546.447,77 €	2.522,75 €	-45,73 €	-1,78%
Conjunt PAUs	971,00	2.722.055,40 €	182.896,78 €	45.160,54 €	2.493.998,08 €	2.568,48 €	0,00 €	0,00%

Tal i com es pot apreciar al quadre, tots els valors unitaris dels PAU es troben compresos dins de la forquilla de valors mínim (2.183,21 €/m2s) i màxim (2.953,76 €/m2s).

Per tant, **les diferències de valor residual del sòl** (ingressos privatius-despeses dividits entre la superfície de sòl privatiu aportat) **de cada PAU respecte al valor mitjà del conjunt dels PAUs son inferiors al ±15%.**

13. CONCLUSIONS

El present document ha analitzat la viabilitat econòmica de la Modificació Puntual del PGM de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà, en la seva aprovació inicial.

L'abast del present document econòmic es correspon amb els dos àmbits de gestió que defineix la MPGM: els PAU-1 i PAU-2 que es corresponen amb les unitats de projecte B i C respectivament.

A continuació es fa un resum dels valors estimats més significatius per a cadascun dels tres àmbits d'estudi.

Resum de valors de la viabilitat econòmica del PAU-1

Aquest àmbit té els següents valors resum:

PAU	Superficie àmbit	Ing. Pl vigent	Valor residual del sòl vigent total	Ing. MPGM (100%)	Despeses MPGM	Cessió 10% (monetitzat)	Valor residual del sòl MPGM total	Valor residual del sòl MPGM unitari
PAU1. Ut B	358,00	859.359,76 €	823.884,79 €	1.017.789,17 €	54.395,91 €	15.842,94 €	864.287,58 €	2.414,21 €

Resum de valors de la viabilitat econòmica del PAU-2

Aquest àmbit té els següents valors resum:

PAU	Superficie àmbit	Ing. Pl vigent	Valor residual del sòl vigent total	Ing. MPGM (100%)	Despeses MPGM	Cessió 10% (monetitzat)	Valor residual del sòl MPGM total	Valor residual del sòl MPGM unitari
PAU2. Ut. C	613,00	1.411.090,26 €	1.353.326,13 €	1.704.266,24 €	128.500,88 €	29.317,60 €	1.420.503,80 €	2.317,30 €

Es considera que el valor residual del sòl de cadascun dels dos PAUs és raonable atès l'aprofitament urbanístic i càrregues urbanístiques previstes i el seu emplaçament.

Aquest document sobre la viabilitat econòmica de la Modificació Puntual del Modificació Puntual del PGM de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà (en la seva aprovació inicial) consta de 39 pàgines (inclòs l'índex) i 3 documents annexos.

Barcelona, octubre de 2024

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC

Segons l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC):

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.]

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata. [...]

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, en aquesta separata es calculen els ingressos i les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos. En aquest cas, al ser el planejament vigent sòl urbà consolidat, no hi ha despeses urbanístiques pendents ni tampoc té pendent dur a terme cap cessió d'aprofitament a l'administració actuant. Per tant, l'avaluació econòmica-financera únicament tindrà en compte els ingressos.

L'estimació de la viabilitat econòmica es durà a terme per al conjunt de les cinc unitats de projecte i dels tres àmbits de zones verdes a urbanitzar que contempla la MPGM però que no estan incloses en cap de les cinc unitats de projecte.

Finalment, aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Avaluació econòmica-financera segons planejament vigent

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) calculats i del sostre previst per a cadascun dels usos pel planejament vigent, es calcularà el valor total de l'aprofitament urbanístic associat als paràmetres del planejament vigent.

Quadre-resum amb els valors de repercussió

Àmbit	Nom de clau	Valor en venda (m2 útil)	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Unitat A	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 122 m2		3.078,03	1.383,17	1,40	815,42
Unitat B	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2		3.183,80	1.383,17	1,40	890,97
Unitat C	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2		3.144,40	1.383,17	1,40	862,83
Unitat E	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 95 m2st		3.362,74	1.383,17	1,40	1.018,78
Unitats A-E	Local comercial en PB		1.648,23	760,75	1,40	416,56

Càlcul de l'aprofitament urbanístic

Àmbit	Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Unitat A	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 122 m2	1.219,00	815,42	10	993.998,57 €
Unitat B	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2	864,00	890,97	8	769.798,65 €
Unitat C	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2	1.479,00	862,83	13	1.276.123,76 €
Unitat E	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 95 m2st	1.233,00	1.018,78	13	1.256.155,83 €
Unitat A	Local comercial en PB	269,00	416,56	0	112.055,52 €
Unitat B	Local comercial en PB	215,00	416,56	0	89.561,11 €
Unitat C	Local comercial en PB	324,00	416,56	0	134.966,51 €
Unitat E	Local comercial en PB	127,00	416,56	0	52.903,54 €
	Total	**5.730,00**		**44,00**	**4.685.563,49 €**

Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic

Taxa d'actualització

Tipus de sostre	HPO	Plurifam lli	Total Res	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus		4.795,00	4.795,00	935,00	5.730,00
% del tipus de sostre			83,68%	16,32%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys		
Taxa lliure de risc (1)	0,68%	0,87%	1,42%		
IPC. Prov. Girona (mitjana 2019-23)	2,86%	2,86%	2,86%		
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,12%	-1,94%	-1,40%		
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%		
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%		
Mitjana ponderada primes de risc	8,65%	8,65%	8,65%		
Taxa actualització anual teòrica	**6,53%**	**6,72%**	**7,25%**		
Taxa actualització anual emprada	**8,65%**	**8,65%**	**8,65%**		
Taxa actualització semestral	**4,24%**	**4,24%**	**4,24%**		
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3):		**4,24%**			
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2019-23)					
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)					
(3) Nota: Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint un criteri de prudència s'aplica únicament la prima de risc					

Establiment de l'escenari temporal

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS				Semestres	0	1	2
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 122 m2		10,00	993.998,57 €			100,00%	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2		8,00	769.798,65 €			100,00%	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2		13,00	1.276.123,76 €			100,00%	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 95 m2st		13,00	1.256.155,83 €			100,00%	
Local comercial en PB		0,00	112.055,52 €			100,00%	
Local comercial en PB		0,00	89.561,11 €			100,00%	
Local comercial en PB		0,00	134.966,51 €			100,00%	
Local comercial en PB		0,00	52.903,54 €			100,00%	
	TOTAL		*4.685.563,49 €*				

Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS		Semestres	0	1	2	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 122 m2	993.998,57 €		0,00 €	993.998,57 €	0,00 €	*993.998,57 €*
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 107 m2	769.798,65 €		0,00 €	769.798,65 €	0,00 €	*769.798,65 €*
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 114 m2	1.276.123,76 €		0,00 €	1.276.123,76 €	0,00 €	*1.276.123,76 €*
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 95 m2st	1.256.155,83 €		0,00 €	1.256.155,83 €	0,00 €	*1.256.155,83 €*
Local comercial en PB	112.055,52 €		0,00 €	112.055,52 €	0,00 €	*112.055,52 €*
Local comercial en PB	89.561,11 €		0,00 €	89.561,11 €	0,00 €	*89.561,11 €*
Local comercial en PB	134.966,51 €		0,00 €	134.966,51 €	0,00 €	*134.966,51 €*
Local comercial en PB	52.903,54 €		0,00 €	52.903,54 €	0,00 €	*52.903,54 €*
	4.685.563,49 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**4.685.563,49 €**	**0,00 €**	*4.685.563,49 €*
	TOTAL INGRESSOS actualitzat		**0,00 €**	**4.495.122,75 €**	**0,00 €**	*4.495.122,75 €*

Valor residual del sòl total (residual dinàmic)	**4.495.122,75 €**	
Càlcul valor unitari del sòl		
superfície bruta	**3.096,00**	**m2**
Valor unitari (residual dinàmic)	**1.451,91 €**	**€/m2**

Tal i com es pot comprovar, s'estima que el planejament vigent és viable econòmicament.

Avaluació econòmica-financera segons MPGM

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) calculats i del sostre previst per a cadascun dels usos pel planejament vigent, es calcularà el valor total de l'aprofitament urbanístic associat als paràmetres del planejament vigent.

Quadre-resum amb els valors de repercussió

Àmbit	Nom de clau	Valor en venda (m2 útil)	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Uts. A-B-D-E	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st		3.694,88	1.383,17	1,40	1.256,03
Ut. C	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st		3.421,92	1.383,17	1,40	1.061,05
Uts. A-B-C-D-E	Local comercial en PB		1.648,23	760,75	1,40	416,56

Càlcul de l'aprofitament urbanístic

Àmbit	Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Unitat A	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	570,00	1.256,03	8	715.935,76 €
Unitat B	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	677,00	1.256,03	9	850.330,72 €
Unitat C	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st	1.479,00	1.061,05	16	1.569.299,73 €
Unitat D	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	754,00	1.256,03	10	947.044,85 €
Unitat E	Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	852,00	1.256,03	12	1.070.135,56 €
Unitat A	Local comercial en PB	270,00	416,56	0	112.472,09 €
Unitat B	Local comercial en PB	402,00	416,56	0	167.458,44 €
Unitat C	Local comercial en PB	324,00	416,56	0	134.966,51 €
Unitat D	Local comercial en PB	240,00	416,56	0	99.975,19 €
Unitat E	Local comercial en PB	508,00	416,56	0	211.614,15 €
	Total	**6.076,00**		**55,00**	**5.879.233,01 €**
	TOTAL INGRESSOS	**6.076,00**			**5.879.233,01 €**

Nota: El balanç total de variació de sostre per al conjunt de la MPGM és de 0 m2st tal i com consta i es justifica a la memòria de la MPGM

Càlcul de les despeses de transformació del sòl

	Despeses urbanització				
			cost unitari (PEC)	amidament	total PEC
(1)	Ut. A	Urbanització nova zona verda. Clau 6a	168,33 €/m2s	267,00 m²s	44.942,91 €
(1)	Ut. B	Urbanització nova zona verda. Clau 6a	168,33 €/m2s	62,00 m²s	10.436,18 €
(1)	Ut. C	Urbanització nova zona verda. Clau 6a	168,33 €/m2s	250,00 m²s	42.081,38 €
(1)	Ut. D	Urbanització nova zona verda. Clau 6a	168,33 €/m2s	102,00 m²s	17.169,20 €
(1)	MPGM	Urbanització nova zona verda. Clau 6a	168,33 €/m2s	1.593,00 m²s	268.142,52 €
(2)	Ut. E	Urbanització nou Vial. Clau 5	253,83 €/m2s	64,00 m²s	16.245,44 €
(2)	Ut. E	Urbanització nou Vial. Clau 18/5b	253,83 €/m2s	77,00 m²s	19.545,29 €
(3)	Ut. A	Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	75,00 €/m2st	452,00 m²st	33.900,00 €
(3)	Ut. B	Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	75,00 €/m2st	341,00 m²st	25.575,00 €
(3)	Ut. C	Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	75,00 €/m2st	756,00 m²st	56.700,00 €
(3)	Ut. E	Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	75,00 €/m2st	829,00 m²st	62.175,00 €
		Total PEC urbanització			**596.912,91 €**
	Altres despeses				
(4)	A, B, C, D, E	Despeses de Gestió i Projectes			60.000,00 €
(5)	A, B, C, D, E	Antena elèctrica			11.421,00 €
(6)	A, B, C, D, E	Cànon ACA			8.323,08 €
		Total altres despeses			**79.744,08 €**
				TOTAL DESPESES	**676.656,99 €**

(1)		*Cost unitari segons pressupostos Tipus ITEC 2024. Plaça tipus 1*			
(2)		*Cost unitari segons pressupostos Tipus ITEC 2024. Carrer tipus M1*			
(3)		*Enderroc de les edificaicons de les parcel·les*			
		Cost unitari estimat. Inclou enderroc del volum, solera (paviments), fonaments i transport a abocador			
		(incloent canon). Inclou 10% en concepte d'honoraris i taxes			
(4)		*Atès el poc abast de les obres d'urbanització, el cost de les despeses de Gestió i Projectes no s'han calculat*			
		com a un % respecte a la urbanització, sinó que s'ha estimat un import fix, considerant-lo cm un import mínim			
		Les despeses inclouen els Projectes d'urbanització, Direcció Obres urbanització, Rrojecte de reparcel·lació,			
		despeses notarials i registrals, etc			
(5)		*Antena elèctrica segons càlculs considerant els següents consums i coeficients de simulteneïtat:*			
		Habitatge petit (increment del nombre d'habitatges)	*5.750,00 w/Hab.*	*1,00 coef. simut.*	*8 Habitatges*
		Terciari (increment superficie de locals comercials)	*100,00 w/Hab.*	*1,00 coef. simut.*	*809,00 m²st*
		Cost untari xarxa elèctrica estimat;	*90,00 €/kW*		
		Es considera l'increment total d'habitatges: habitatges proposats - habitatges Pl. vigent			
(6)		*Cànon de l'ACA segons normativa vigent. 8 habitatges lliures nous, que suposen 20,8 habitants equivalents*			
		Sostre terciari: 809 m2st d'increment de sostre de locals comercials, que suposen 4,045 habitants equivalents			
		Únicament es té en consideració el nombre d'habitatges lliures de nova creació (no es computa l'HPO)			

Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic

Taxa d'actualització

Tipus de sostre	HPO	Plurifam lli	Total Res	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus	0,00	4.332,00	4.332,00	1.744,00	6.076,00
% del tipus de sostre			71,30%	28,70%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys		
Taxa lliure de risc (1)	0,68%	0,87%	1,42%		
IPC. Prov. Girona (mitjana 2019-23)	2,86%	2,86%	2,86%		
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,12%	-1,94%	-1,40%		
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%		
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%		
Mitjana ponderada primes de risc	9,15%	9,15%	9,15%		
Taxa actualització anual teòrica	**7,03%**	**7,21%**	**7,75%**		
Taxa actualització anual emprada	**9,15%**	**9,15%**	**9,15%**		
Taxa actualització semestral	**4,47%**	**4,47%**	**4,47%**		
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3):		**4,47%**			
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2019-23)					
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)					
(3) Nota: Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint un criteri de prudència s'aplica únicament la prima de risc					

Establiment de l'escenari temporal

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS				Semestres	0	1	2
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat A	8,00	715.935,76 €				100,00%
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat B	9,00	850.330,72 €				100,00%
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st	Unitat C	16,00	1.569.299,73 €				100,00%
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat D	10,00	947.044,85 €				100,00%
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat E	12,00	1.070.135,56 €				100,00%
Local comercial en PB	Unitat A	0,00	112.472,09 €				100,00%
Local comercial en PB	Unitat B	0,00	167.458,44 €				100,00%
Local comercial en PB	Unitat C	0,00	134.966,51 €				100,00%
Local comercial en PB	Unitat D	0,00	99.975,19 €				100,00%
Local comercial en PB	Unitat E	0,00	211.614,15 €				100,00%
	TOTAL		*5.879.233,01 €*				
DESPESES				Semestres	0	1	2
Urbanització nova zona verda. Clau 6a	Ut. A		44.942,91 €				100%
Urbanització nova zona verda. Clau 6a	Ut. B		10.436,18 €				100%
Urbanització nova zona verda. Clau 6a	Ut. C		42.081,38 €				100%
Urbanització nova zona verda. Clau 6a	Ut. D		17.169,20 €				100%
Urbanització nova zona verda. Clau 6a	MPGM		268.142,52 €				100%
Urbanització nou Vial. Clau 5	Ut. E		16.245,44 €				100%
Urbanització nou Vial. Clau 18/5b	Ut. E		19.545,29 €				100%
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	Ut. A		33.900,00 €				100%
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	Ut. B		25.575,00 €				100%
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	Ut. C		56.700,00 €				100%
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament	Ut. E		62.175,00 €				100%
Despeses de Gestió i Projectes	A, B, C, D, E		60.000,00 €			100%	
Antena elèctrica	A, B, C, D, E		11.421,00 €			100%	
Cànon ACA	A, B, C, D, E		8.323,08 €			100%	
Cessió a l'administració actuant			119.366,95 €			100%	
	TOTAL		*796.023,94 €*				

Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS			Semestres	0	1	2	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat A	715.935,76 €		0,00 €	0,00 €	715.935,76 €	*715.935,76 €*
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat B	850.330,72 €		0,00 €	0,00 €	850.330,72 €	*850.330,72 €*
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 90 m2st	Unitat C	1.569.299,73 €		0,00 €	0,00 €	1.569.299,73 €	*1.569.299,73 €*
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat D	947.044,85 €		0,00 €	0,00 €	947.044,85 €	*947.044,85 €*
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar. 75 m2st	Unitat E	1.070.135,56 €		0,00 €	0,00 €	1.070.135,56 €	*1.070.135,56 €*
Local comercial en PB	Unitat A	112.472,09 €		0,00 €	0,00 €	112.472,09 €	*112.472,09 €*
Local comercial en PB	Unitat B	167.458,44 €		0,00 €	0,00 €	167.458,44 €	*167.458,44 €*
Local comercial en PB	Unitat C	134.966,51 €		0,00 €	0,00 €	134.966,51 €	*134.966,51 €*
Local comercial en PB	Unitat D	99.975,19 €		0,00 €	0,00 €	99.975,19 €	*99.975,19 €*
Local comercial en PB	Unitat E	211.614,15 €		0,00 €	0,00 €	211.614,15 €	*211.614,15 €*
	TOTAL	5.879.233,01 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**0,00 €**	**5.879.233,01 €**	*5.879.233,01 €*
		TOTAL INGRESSOS actualitzat		**0,00 €**	**0,00 €**	**5.386.471,90 €**	*5.386.471,90 €*
DESPESES			Semestres	0	1	2	
Urbanització nova zona verda. Clau 6a		44.942,91 €		0,00 €	0,00 €	44.942,91 €	*44.942,91 €*
Urbanització nova zona verda. Clau 6a		10.436,18 €		0,00 €	0,00 €	10.436,18 €	*10.436,18 €*
Urbanització nova zona verda. Clau 6a		42.081,38 €		0,00 €	0,00 €	42.081,38 €	*42.081,38 €*
Urbanització nova zona verda. Clau 6a		17.169,20 €		0,00 €	0,00 €	17.169,20 €	*17.169,20 €*
Urbanització nova zona verda. Clau 6a		268.142,52 €		0,00 €	0,00 €	268.142,52 €	*268.142,52 €*
Urbanització nou Vial. Clau 5		16.245,44 €		0,00 €	0,00 €	16.245,44 €	*16.245,44 €*
Urbanització nou Vial. Clau 18/5b		19.545,29 €		0,00 €	0,00 €	19.545,29 €	*19.545,29 €*
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament		33.900,00 €		0,00 €	0,00 €	33.900,00 €	*33.900,00 €*
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament		25.575,00 €		0,00 €	0,00 €	25.575,00 €	*25.575,00 €*
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament		56.700,00 €		0,00 €	0,00 €	56.700,00 €	*56.700,00 €*
Enderroc edificacions existents incompatibles planejament		62.175,00 €		0,00 €	0,00 €	62.175,00 €	*62.175,00 €*
Despeses de Gestió i Projectes		60.000,00 €		0,00 €	60.000,00 €	0,00 €	*60.000,00 €*
Antena elèctrica		11.421,00 €		0,00 €	11.421,00 €	0,00 €	*11.421,00 €*
Cànon ACA		8.323,08 €		0,00 €	8.323,08 €	0,00 €	*8.323,08 €*
Cessió a l'administració actuant		119.366,95 €		0,00 €	119.366,95 €	0,00 €	*119.366,95 €*
	TOTAL	796.023,94 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**199.111,03 €**	**596.912,91 €**	*796.023,94 €*
		TOTAL DESPESES actualitzat		**0,00 €**	**190.584,32 €**	**546.883,35 €**	*737.467,67 €*
		Ingressos-Despeses		0,00 €	-199.111,03 €	5.282.320,10 €	**5.083.209,07 €**
		Ingressos-Despeses Actualitzat		0,00 €	-190.584,32 €	4.839.588,55 €	**4.649.004,23 €**

Valor residual del sòl total (residual dinàmic)	**4.649.004,23 €**	
Càlcul valor unitari del sòl		
superfície bruta	**3.096,00**	**m2**
Valor unitari (residual dinàmic)	**1.501,62 €**	**€/m2**

Tal i com es pot comprovar, s'estima que el planejament vigent és viable econòmicament.

Comparació rendiment econòmic ordenació vigent versus nova ordenació (MPGM)

Finalment, i per tal de donar resposta als requeriments de l'article 99.1.c, cal comparar el valor residual del sòl segons els planejament vigent i segons la proposta de MPGM.

Aquesta comparació resta reflectida al quadre-resum següent:

Superficie àmbit	Ing. PI vigent	Valor residual del sòl vigent total	Valor residual del sòl vigent unitari	Ing. MPGM (100%)	Despeses MPGM	Cessió 10% (monetitzat)	Valor residual del sòl MPGM total	Valor residual del sòl MPGM unitari	Increment Valor residual del sòl total	Increment Valor residual del sòl unitari	Variació Valor residual del sòl (% sobre vigent)
3.096,00	**4.685.563,49 €**	**4.495.122,75 €**	**1.451,91 €**	**5.879.233,01 €**	**676.656,99 €**	**119.366,95 €**	**4.649.004,23 €**	**1.501,62 €**	**153.881,48 €**	**49,70 €**	**3,42%**

Com es pot apreciar al quadre anterior, el valor residual conjunt del planejament vigent és de 1.451,99 €/m2sòl i segons proposta MPGM és de 1.501,62 €/m2sòl. Per tant, es produeix una variació del valor del sòl degut a la MPGM de +49,70 €/m2sòl, corresponent a un increment del 3,42% respecte al valor del sòl segons planejament vigent.

Així mateix, el rendiment econòmic del conjunt de la MP, estimat en 1.501,62 €€/m2, es considera raonable i suficient per fer atractiva l'operació de transformació urbanística que preveu la MP.

Aquesta Separata consta de 7 pàgines.

Barcelona, octubre de 2024

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

<u>Aclariment per al conjunt del document</u>

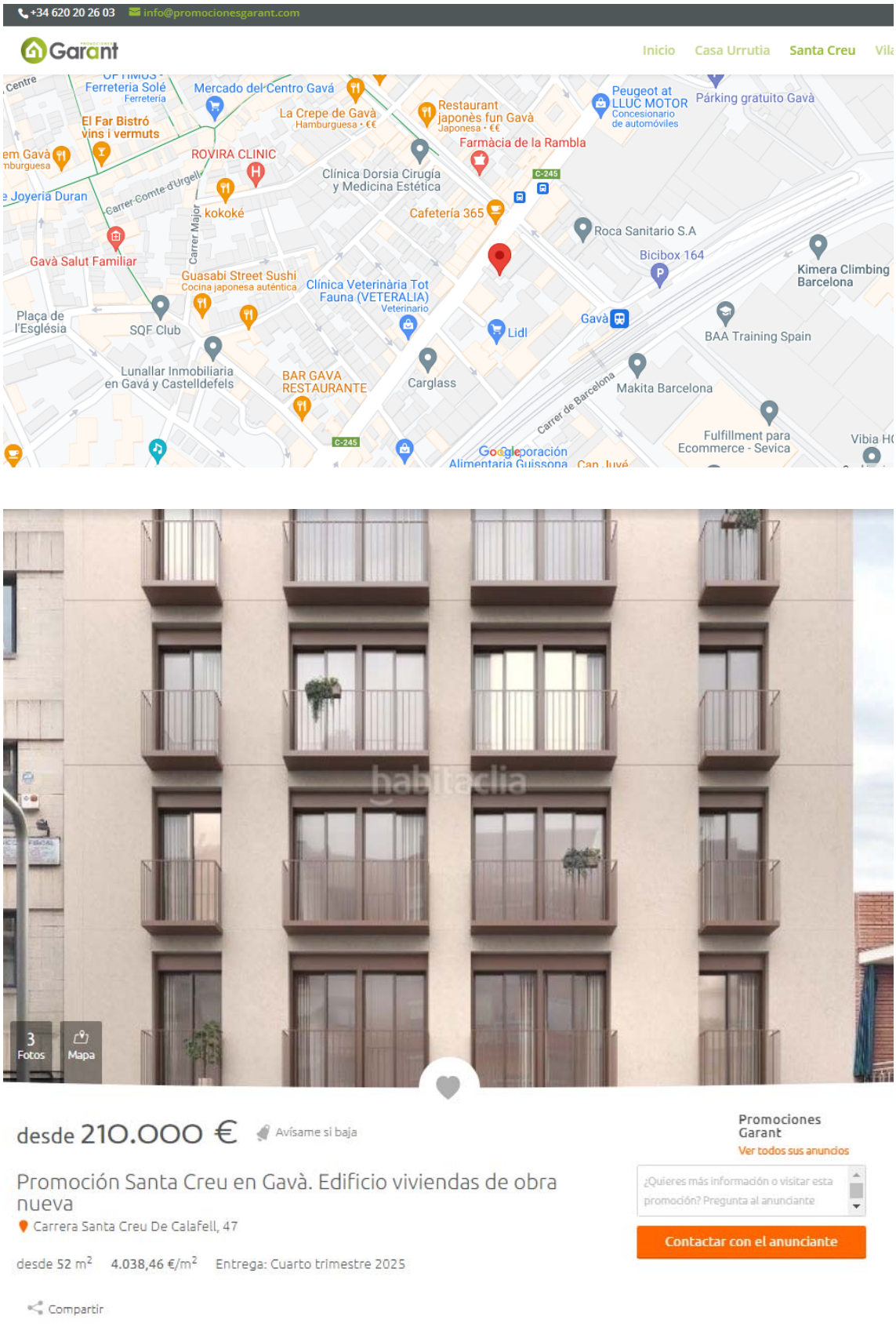
Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

DOCUMENTS ANNEXOS

Document 1. Recull de les mostres de mercat. Habitatge

01. PROMOCIÓ GARANT SANTA CREU. Dades d'habitaclia.

Emplaçament: "Centre – Estació" (segons habitacla). Adreça: Carrer Santa Creu de Calafell, 47.



Promoción de 16 viviendas de obra nueva en la carretera de Santa Creu a Calafell en el centro de Gavá (entrega en el 4º trimestre de 2025).
Viviendas de 2, 3, y 4 habitaciones.

Acabados de alta calidad. Cocinas equipadas. Aerotermia, suelo laminado AC5. Electrodomésticos Bosch.
Opción a parking para los pisos de 3 y 4 habitaciones en el mismo edificio.

Las imágenes tienen carácter informativo. Gastos e impuestos no incluidos. Cualquiera de las cualidades descritas, podrá ser modificada en obra o si fuera necesario sustituida por razones técnicas o según indicaciones de la dirección facultativa.

última modificación 10/01/2024

Publicidad

Características de la promoción

- Ascensor
- Sin piscina comunitaria
- Sin zona ajardinada
- Sin equipamientos deportivos
- Aire acondicionado
- Aparcamiento

Cerca de transporte público: Tren, Bus, AMBici

Certificado energético :

Consumo: A 17 kW h m^2 / año

Emisiones: A 2 kg CO_2 m^2 / año

Ver etiqueta calificación energética

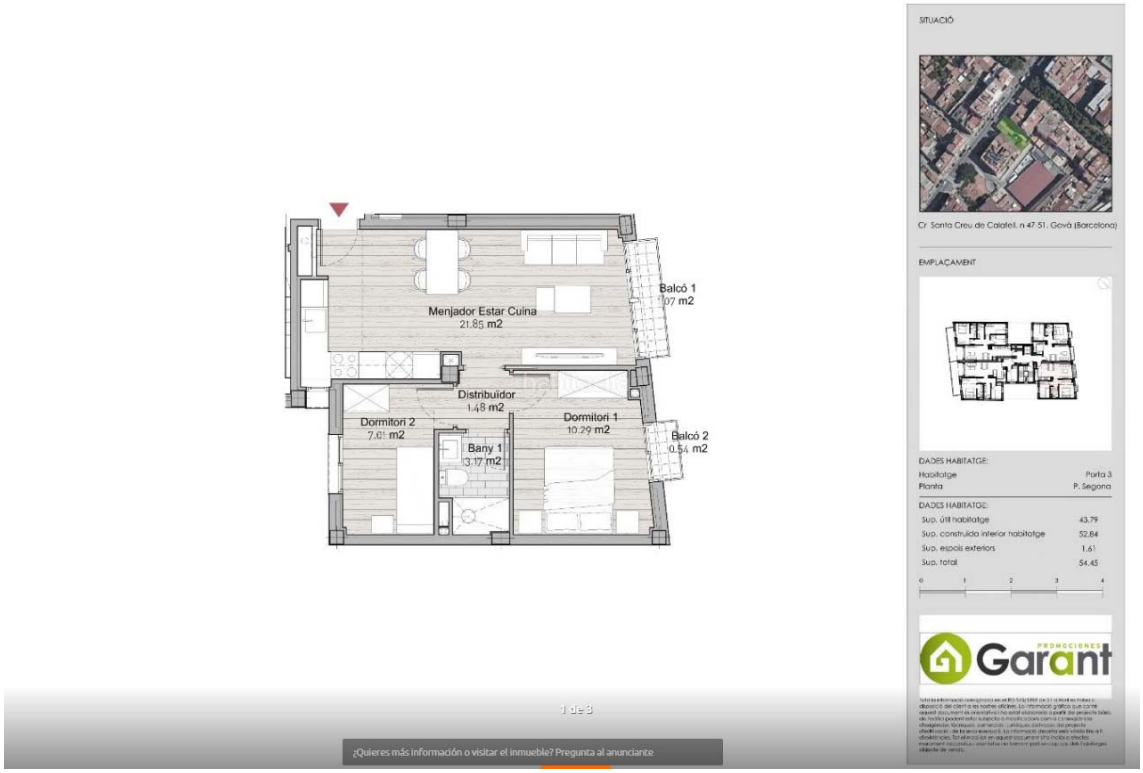
Tipos de viviendas de la Promoción Santa Creu

Piso	52 m^2	2 hab	210.000 €	Ver anuncio
Piso	53 m^2	2 hab	225.000 €	Ver anuncio
Ático	77 m^2	2 hab	299.000 €	Ver anuncio
Piso	77 m^2	3 hab	305.000 €	Ver anuncio
Piso	78 m^2	3 hab	310.000 €	Ver anuncio
Ático	81 m^2	2 hab	310.000 €	Ver anuncio
Piso	77 m^2	3 hab	315.000 €	Ver anuncio
Ático	107 m^2	3 hab	405.000 €	Ver anuncio
Ático	116 m^2	3 hab	420.000 €	Ver anuncio
Planta baja	138 m^2	4 hab	520.000 €	Ver anuncio
Planta baja	143 m^2	4 hab	530.000 €	Ver anuncio

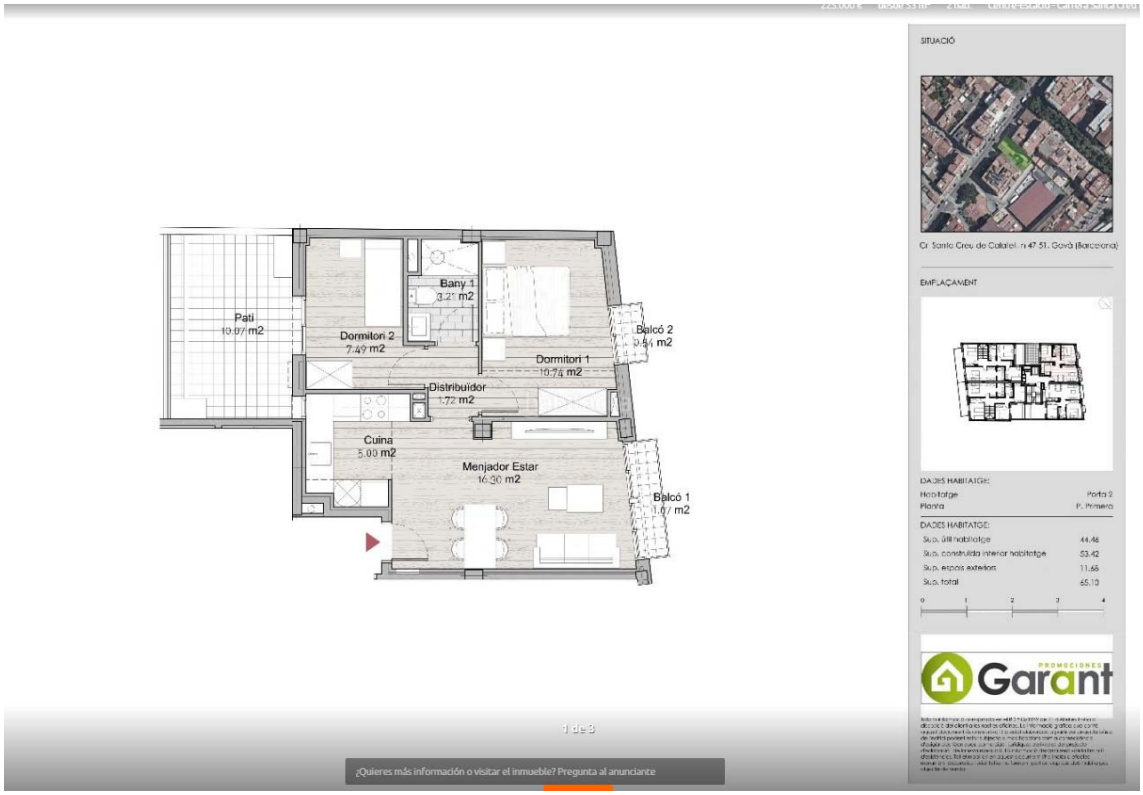




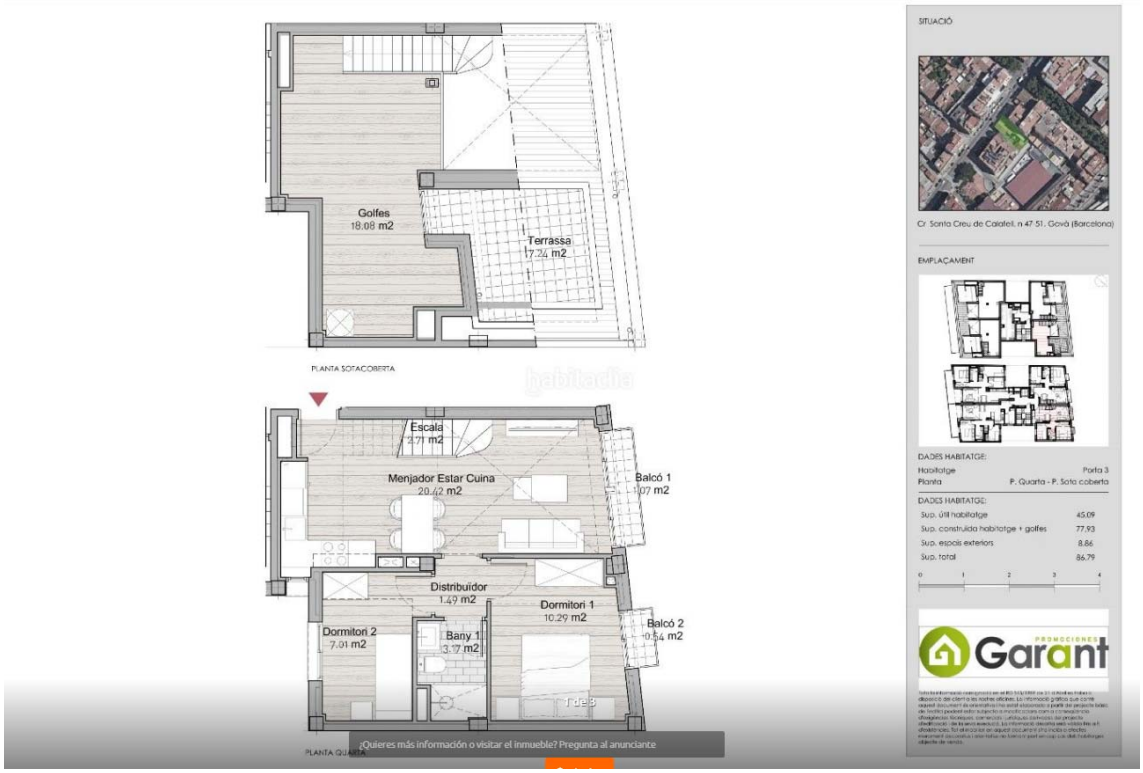
01.01. Preu: 210.000 €



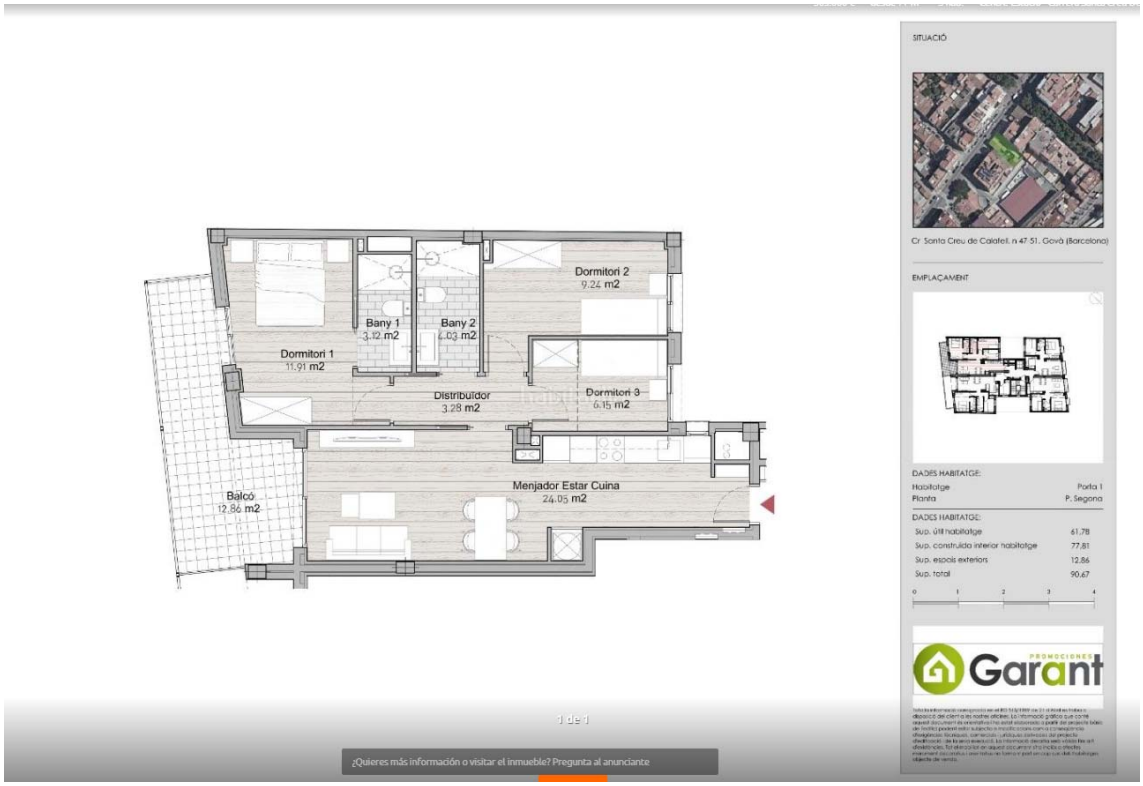
01.02. Preu: 225.000 €



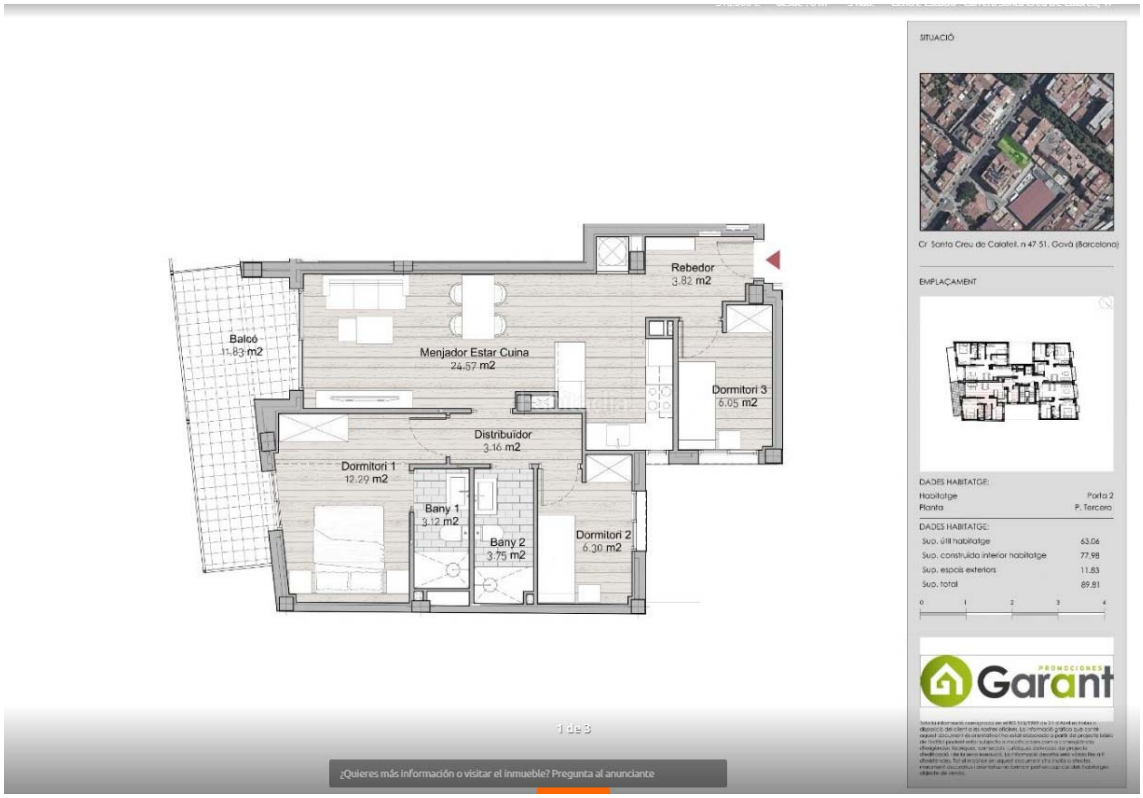
01.03. Preu: 229.000 €



01.04. Preu: 305.000 €



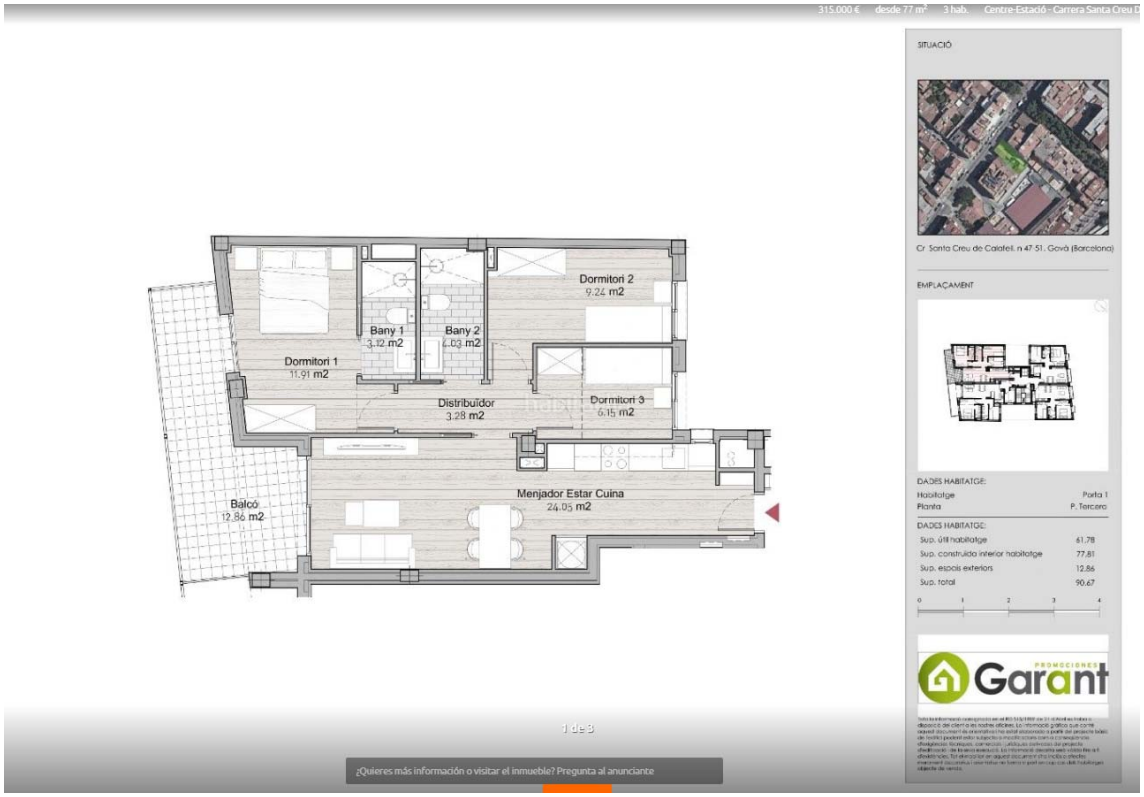
01.05. Preu: 310.000 €



01.06. Preu: 310.000 €



01.07. Preu: 315.000 €



01.08. Preu: 405.000 €



01.09. Preu: 420.000 €



01.10. Preu: 520.000 €

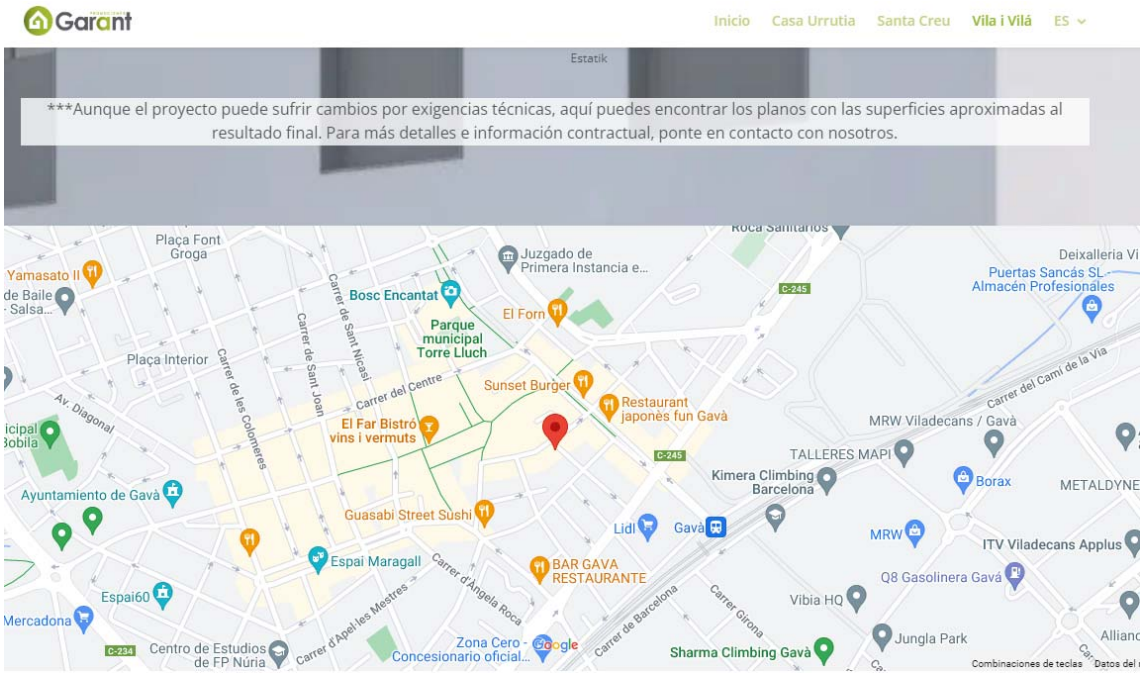


01.11. Preu: 530.000 €



02. PROMOCIÓ GARANT VILA-VILÀ. Dades d'habitaclia.

Emplaçament: "Centre – Estació" (segons habitacla). Adreça: Carrer Vila i Vilà, 35.





desde 265.000 € Avísame si baja

Promoción Vila i Vilá en Gavà. Edificio viviendas de obra nueva

Carrer Vila I Vila, 35

desde 76 m² 3.486,84 €/m² Entrega: Cuarto trimestre 2025

Compartir

Promociones Garant

Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar esta promoción? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

Promoción de 12 viviendas de obra nueva en el casco antiguo de Gavá (entrega en el 4º trimestre de 2025).

Publicidad

Acabados de alta calidad. Aerotermia, suelo laminado AC5. Electrodomésticos Bosch.
Opción a parking en el mismo edificio.

Las imágenes tienen carácter informativo. Gastos e impuestos no incluidos. Cualquiera de las cualidades descritas, podrán ser modificadas en obra o si fuera necesario sustituidas por razones técnicas o según indicaciones de la dirección facultativa.

Pedir más datos al anunciante

última modificación 10/01/2024

Características de la promoción

Ascensor
Sin piscina comunitaria
Sin zona ajardinada
Sin equipamientos deportivos
Aire acondicionado
Aparcamiento

Cerca de transporte público: Tren, Bus, AMBici
Certificado energético :
Consumo: A 12 kW h m² / año
Emisiones: A 2 kg CO_2 m² / año

Ver etiqueta calificación energética

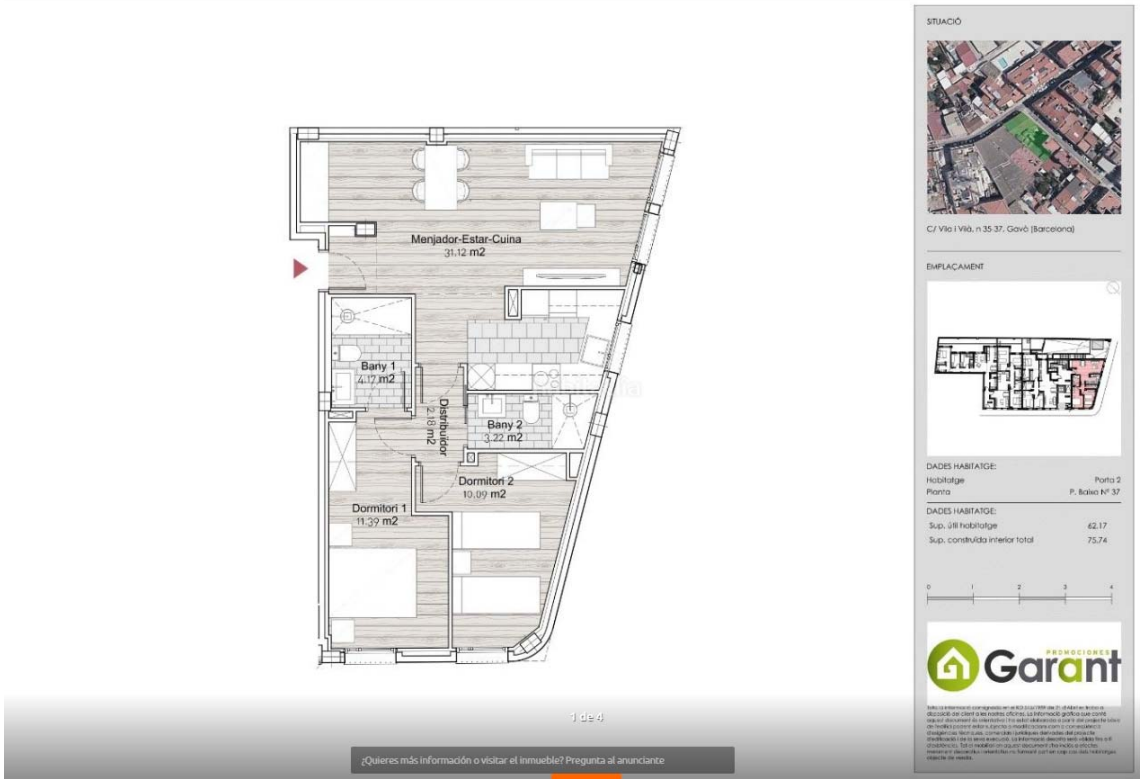




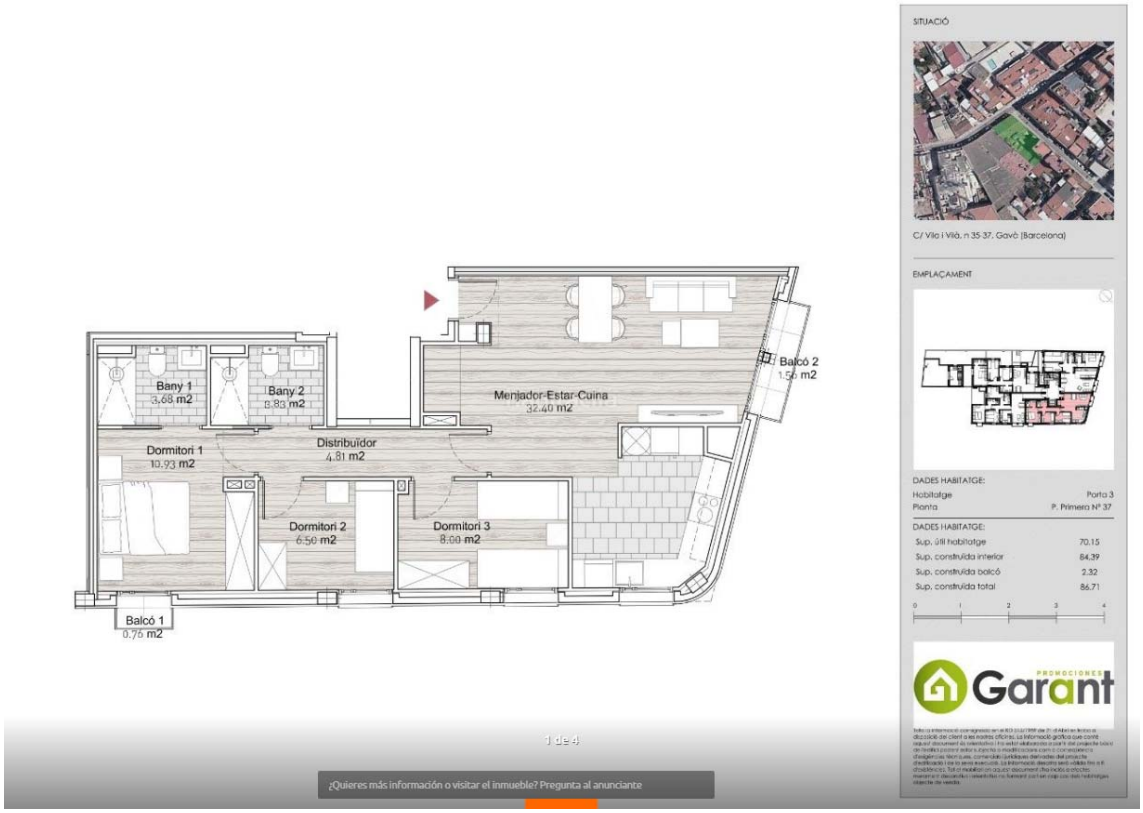
Tipos de viviendas de la Promoción Vila i Vilá

Planta baja	76 m²	2 hab	265.000 €	Ver anuncio
Piso	84 m²	3 hab	315.000 €	Ver anuncio
Piso	87 m²	3 hab	320.000 €	Ver anuncio
Planta baja	88 m²	3 hab	340.000 €	Ver anuncio
Piso	95 m²	3 hab	345.000 €	Ver anuncio
Ático	112 m²	3 hab	390.000 €	Ver anuncio
Ático	128 m²	3 hab	400.000 €	Ver anuncio
Ático	122 m²	3 hab	405.000 €	Ver anuncio
Ático	144 m²	3 hab	435.000 €	Ver anuncio

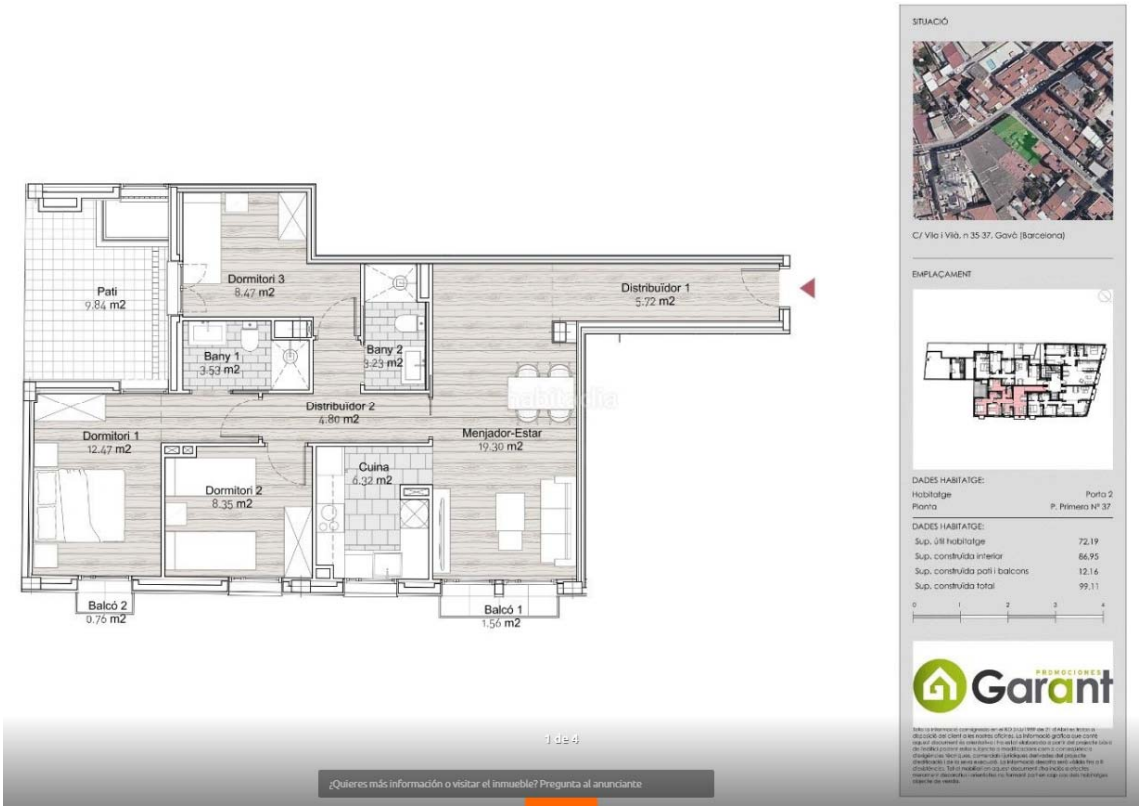
02.01. Preu: 265.000 €



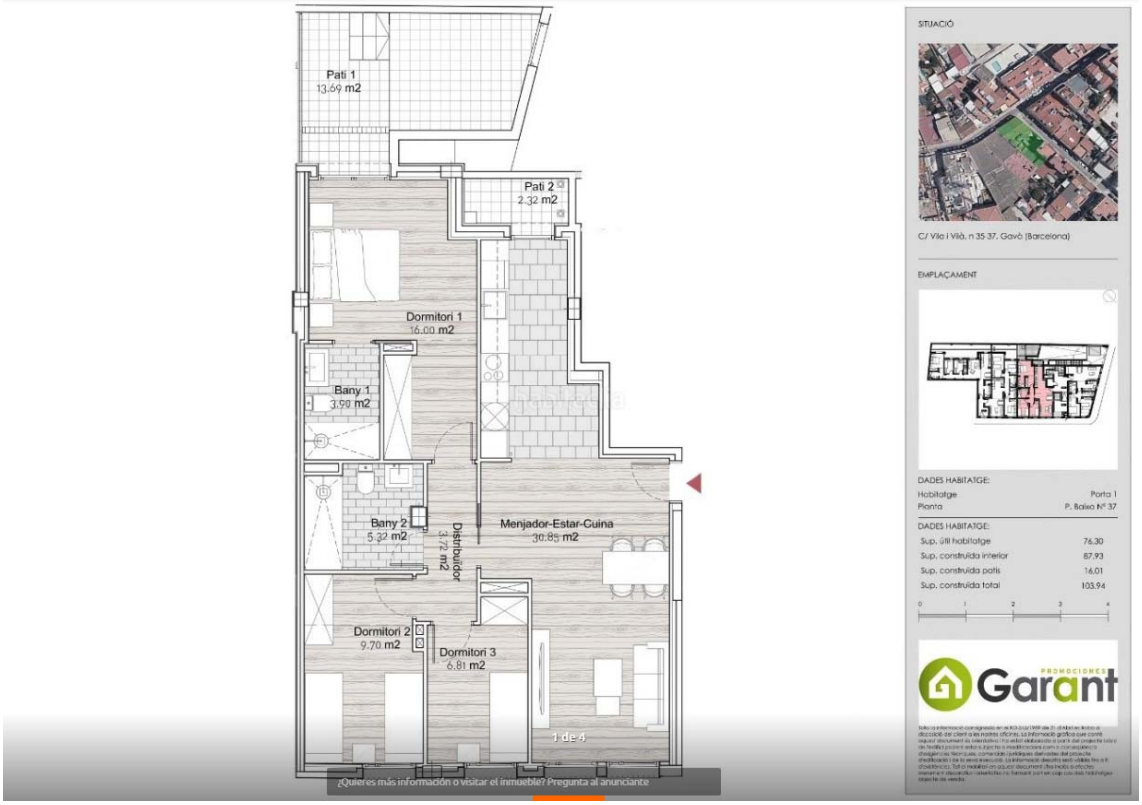
02.02. Preu: 315.000 €



02.03. Preu: 320.000 €



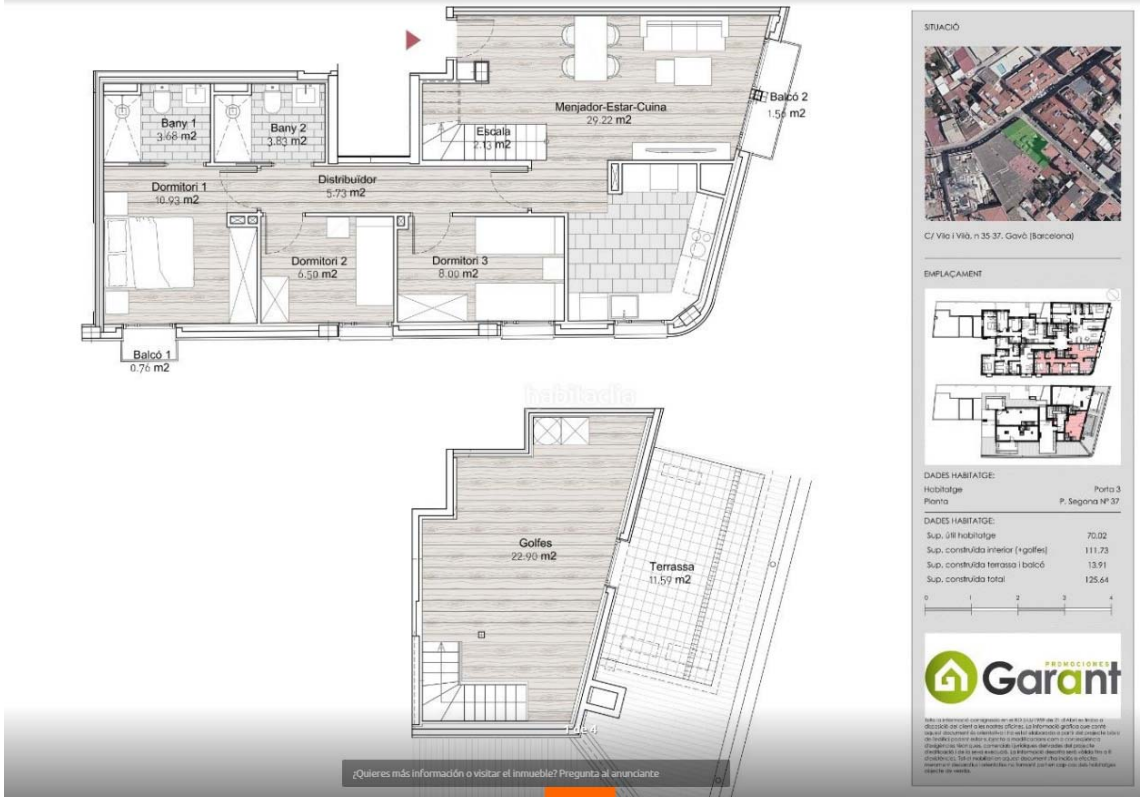
02.04. Preu: 340.000 €



02.05. Preu: 345.000 €



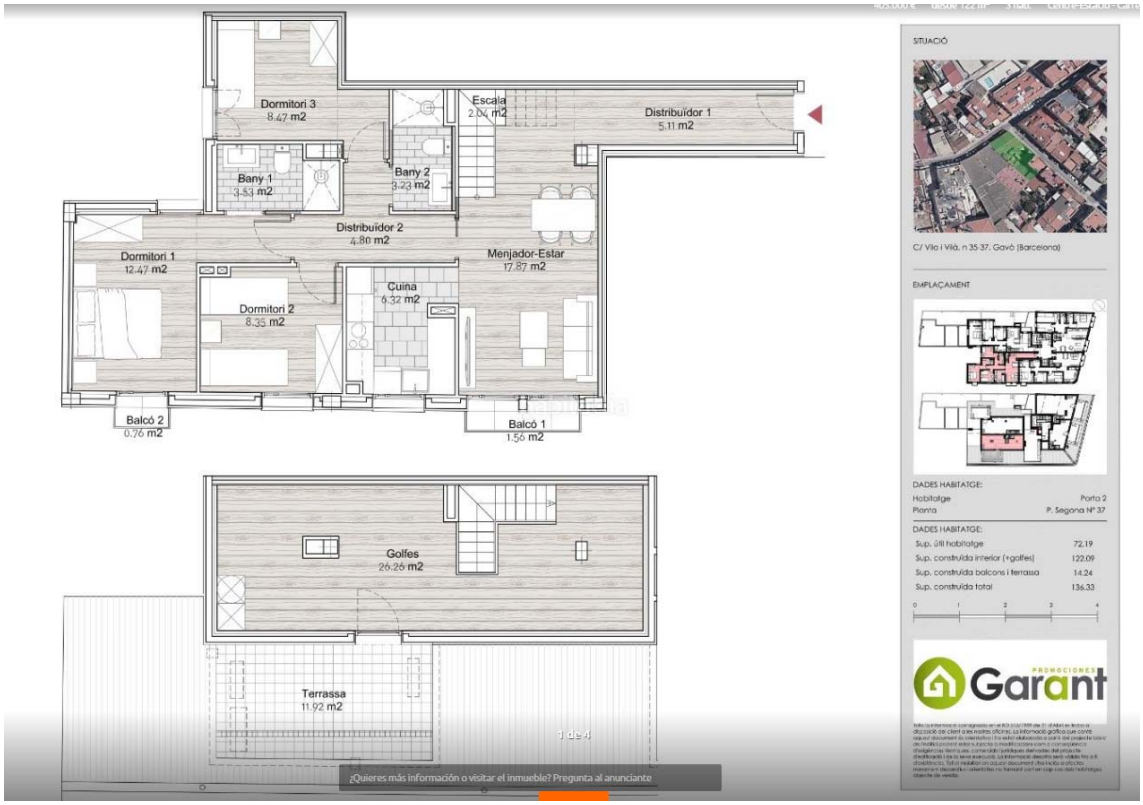
02.06. Preu: 390.000 €



02.07. Preu: 400.000 €



02.08. Preu: 405.000 €



02.09. Preu: 435.000 €



03. Zona centre (idealista). Adreça: Pau Vergos 44-46



5 fotos | Plano | Mapa

Obra nueva en Gava, Promotora Cohab.

Centre, Gavà Ver mapa

Desde **260.000 €**

Pisos y dúplex de 2 y 3 habitaciones y garajes

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Exclusivo edificio de obra nueva ubicado en Gava
6 pisos de alta calidad
· Luminosos
· de 3 y 2 habitaciones · 2 baños
· Puertas lacadas en blanco
· Parqué laminado
·Terraza privada para cada vivienda
· Ascensor comunitario
· Parquin privado
· Ubicado a 500m del Ayuntamiento.

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos y dúplex de 2 y 3 habitaciones y garajes
- Memoria de calidades(79 KB)

Construcción

- Fecha de entrega de llaves: segundo trimestre 2025

Zonas comunes

- Ascensor

Certificado energético

- No indicado

103651127

Promotora
PROMOTORA COHAB.

PROMOTORA COHAB.
Polinyà

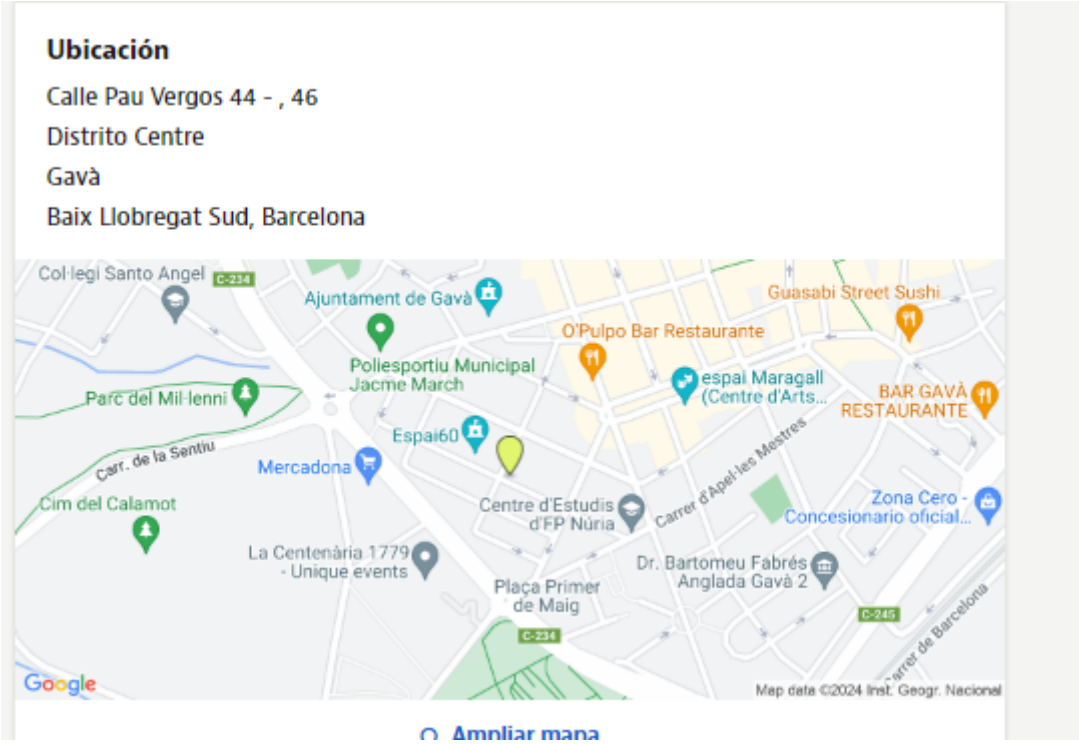
COHAB

pisos disponibles en venta				
Piso **260.000 €**	2 dorm	62 m²	1ª planta ext.	Terraza
Piso **265.000 €**	2 dorm	65 m²	2ª planta ext.	Terraza
Dúplex **285.000 €**	2 dorm	87 m²	Bajo ext.	Terraza
Dúplex **285.000 €**	2 dorm	85 m²	Bajo ext.	Terraza
Piso **300.000 €**	3 dorm	62 m²	1ª planta ext.	Terraza
Piso **305.000 €**	3 dorm	65 m²	2ª planta ext.	Terraza
garajes disponibles en venta				
Garaje **25.000 €**	Plaza para coche grande			
Garaje **25.000 €**	Plaza para coche grande			




idealista


02
idealista



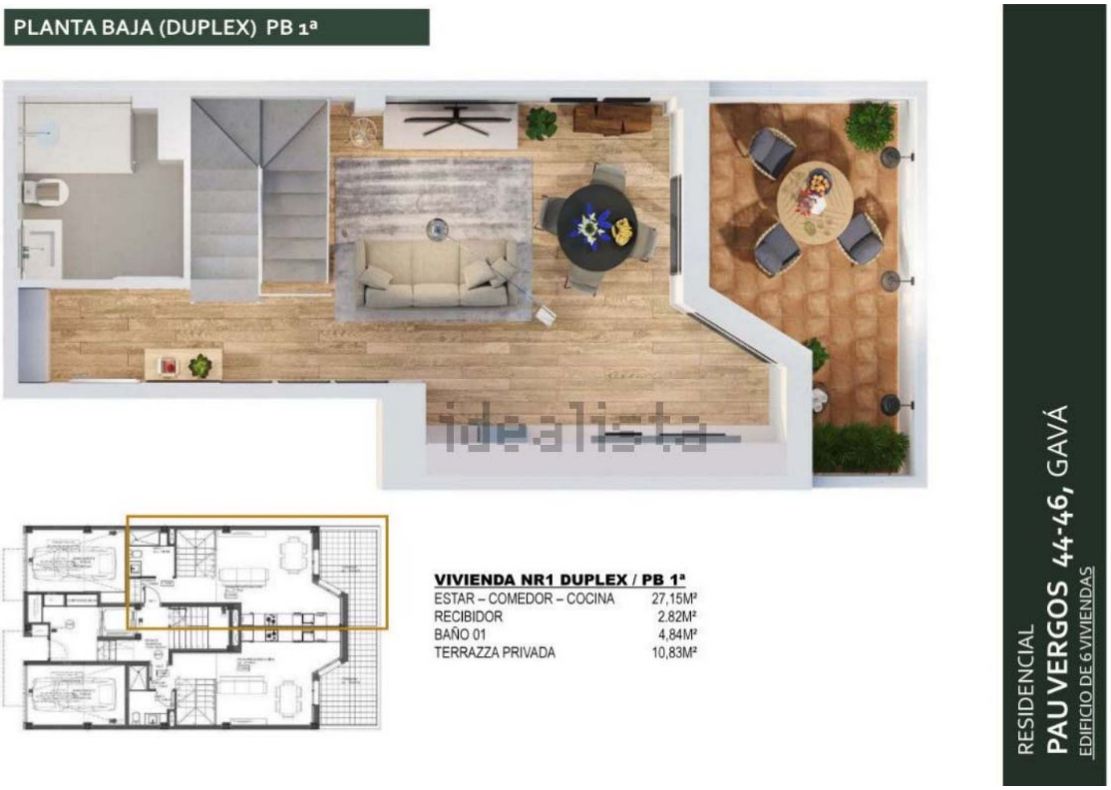
03.01. Preu: 260.000 €



03.02. Preu: 265.000 €



03.03. Preu: 285.000 €



PLANTA BAJA (DUPLEX) PB 1ª





VIVIENDA NR1 DUPLEX / PB 1ª

DISTRIBUIDOR	6,37M²
HABITACION 01	11,90M²
HABITACION 02	9,61M²
BAÑO 02	5,06M²

RESIDENCIAL
PAU VERGOS 44-46, GAVÁ
EDIFICIO DE 6 VIVIENDAS

03.04. Preu: 300.000 €

PLANTA PRIMERA 1º 2ª





VIVIENDA NR4 / 1º 2ª

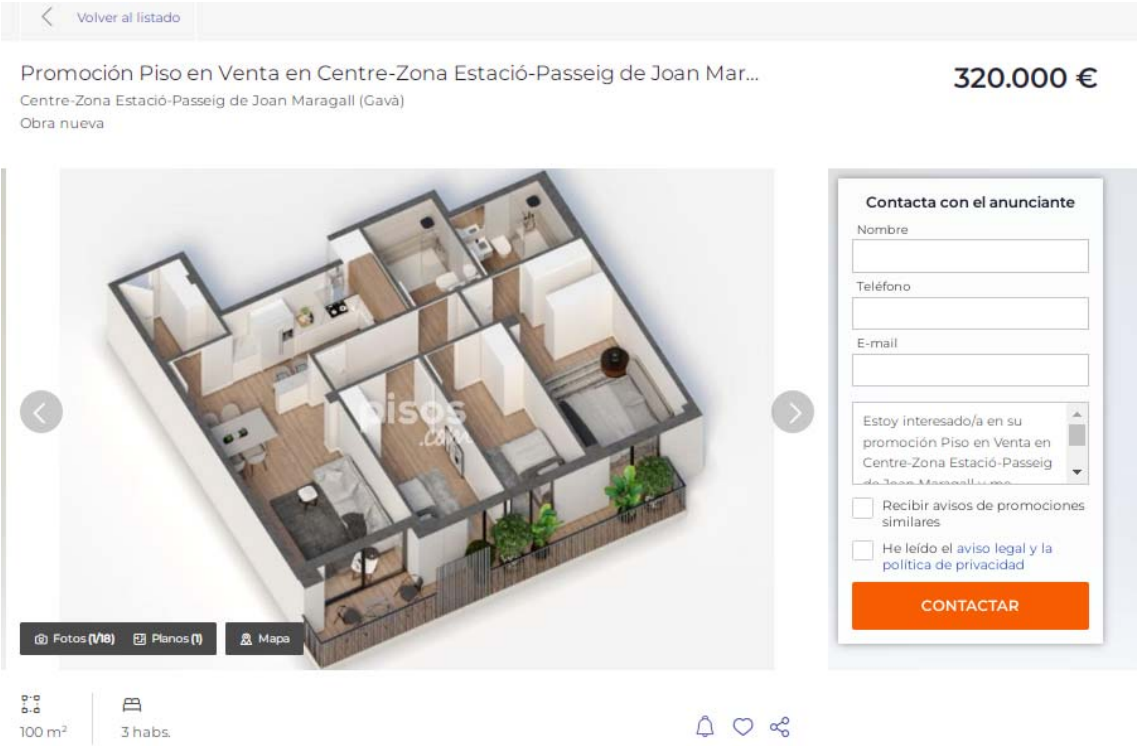
ESTAR – COMEDOR – COCINA	23,04M²
DISTRIBUIDOR	6,00M²
HABITACION 01	10,33M²
HABITACION 02	7,64M²
HABITACION 03	7,12M²
BAÑO 01	2,03M²
BAÑO 02	3,92M²
BALCÓN PRIVADO	4,30M²

RESIDENCIAL
PAU VERGOS 44-46, GAVÁ
EDIFICIO DE 6 VIVIENDAS

03.05. Preu: 305.000 €



04. Zona Centre (pisos.com). Adreça: Passeig Joan Maragall, 77-79. Preu: 320.000 €.



DESCRIPCIÓN HIPOTECAS GALERÍA UBICACIÓN

Inmuebles de INMOMAR
Actualizado el 04/08/2023

Descripción de la promoción Piso en Venta en Centre-Zona Estació-Passeig de Joan Maragall

Traducciones disponibles: Español

¡Increíble oportunidad de compra! Este hermoso piso en venta se encuentra en la primera planta de un edificio con ascensor. Con una superficie total de 100,45 m² y 87 m² útiles, ofrece amplios espacios llenos de luz natural.

La vivienda cuenta con 2 habitaciones individuales y 1 habitación doble, perfectas para adaptarse a tus necesidades. Además, dispone de 2 baños completos para mayor comodidad.

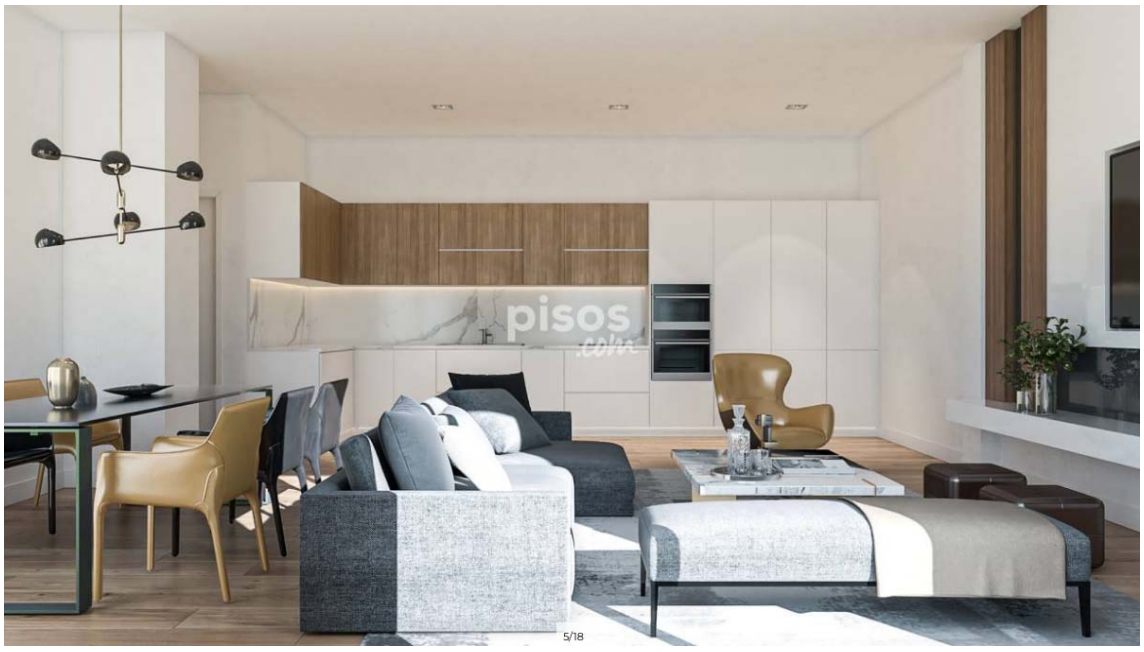
Con una antigüedad de menos de 5 años, este piso se encuentra en perfecto estado de conservación, ¡listo para estrenar! Su balcón y terraza de 11,12 m² te permitirán disfrutar del aire libre sin salir de casa.

La carpintería exterior de aluminio y su orientación exterior garantizan una buena iluminación y ventilación en todas las estancias.

En cuanto a la ubicación, este inmueble se encuentra en una zona soleada y tranquila. Además, cuenta con trastero para almacenamiento adicional.

No pierdas la oportunidad de adquirir este piso con todas estas comodidades. ¡Contáctanos para más información!





5/18

NOTA:
No se han descontado en las superficies las salidas de ventilación y shunts.
La colocación de los pilares, salidas de ventilación y shunts es orientativa, se concretarán en el proyecto de ejecución.
Las superficies son aproximadas.
EL MOBILIARIO REFLEJADO EN LOS PLANOS ES A MODO ORIENTATIVO.

platos de ducha enrasados

PROMOCIÓN DE EDIFICIO DE 14 VIVIENDAS
PROMOCIONS ARKITEK 2006, S.L.

Primero 1ª
3 dormitorios
balcón

SUPERFICIE CONSTRUIDA:
Vivienda: 100,45m²



Situación: C/ F. Pi i Margall, 77-79 - Gavà - Barcelona - 1/75

05. Zona Passeig Maragall (habitaclia). Carrer de les Colomeres cantonada Apel·les Mestres.

Preu: 295.000 €





PRIMERO SEGUNDA	S.Útil
SALÓN-COMEDOR-COCINA	23,25m²
DORMITORIO 1	7,70m²
DORMITORIO 2	7,70m²
DORMITORIO 3	13,63m²
BAÑO 1	4,31m²
BAÑO 2	4,80m²
DISTRIBUIDOR	4,95m²
TOTAL ÚTIL	66,34m²
SUP. CONSTRUIDA	73,00m²
BALCÓN	11,12m²
TERRAZA	16,60m²

295.000 € Avísame si baja

Piso obra nueva de 3 habitaciones con balcón y terraza privada en Gavà

Passeig Maragall - Carrer de les Colomeres

101 m² 3 hab. 2 baños 2.921 €/m²

AINCAT - CORNELLA DE LLOBREGAT

Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

Contactar con el anunciante

OBRA NUEVA DE 3 HABITACIONES CON BALCÓN Y TERRAZA PRIVADA

¡Descubre tu hogar ideal en el corazón de Gavà!

Presentamos nuestra emocionante oferta de obra nueva en la codiciada calle Colomeres esquina calle Apel·les Mestres. Estos modernos pisos, cuidadosamente diseñados, son perfectos para todas las etapas de tu vida. Con opciones de 1, 2 y 3 habitaciones, cada piso está equipado con balcones y terrazas privadas, brindándote un oasis personal para relajarte y disfrutar del aire fresco.

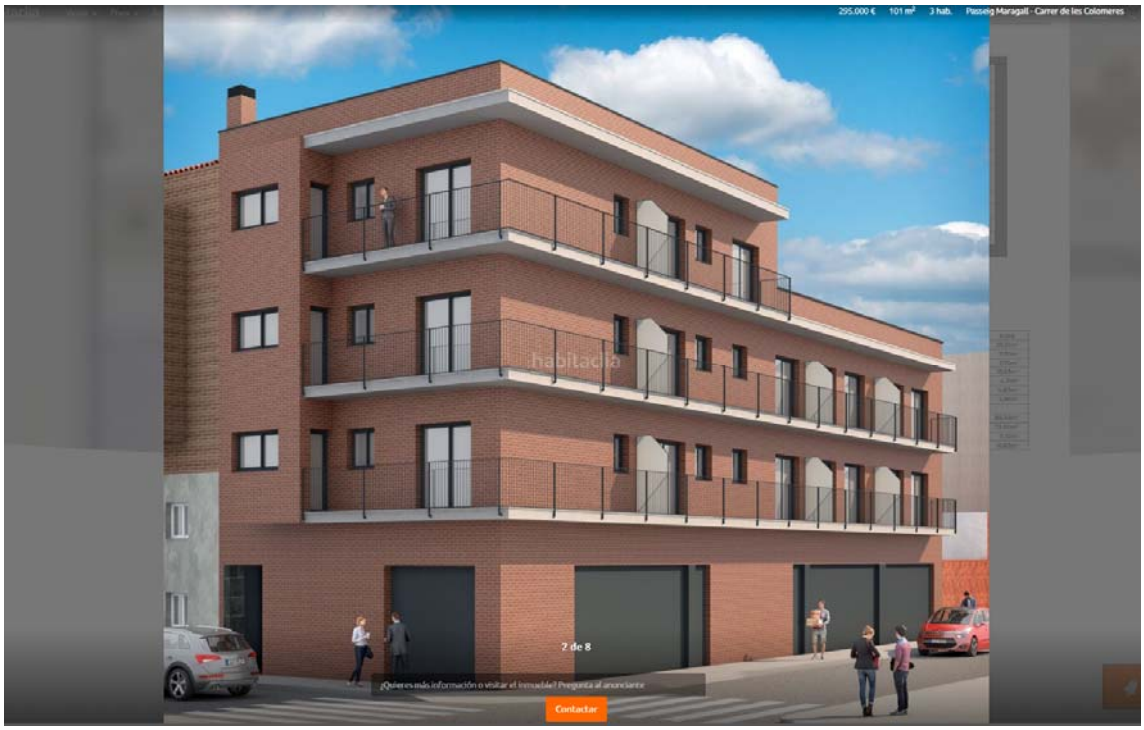
Piso en planta primera de 100m² construidos distribuidos en una vivienda de 66m² de 3 habitaciones, 2 baños y salón comedor con cocina integrada, con balcón de 11m² y terraza solarium de uso privativo de 16,60m².

Imagina despertarte en tu luminoso dormitorio, disfrutando de la cálida luz del sol que se filtra a través de las amplias ventanas. Dirígete a la espaciosa sala de estar, donde puedes compartir momentos inolvidables con tus seres queridos. O simplemente relájate en tu propio balcón, admirando las vistas de los alrededores mientras disfrutas de una taza de café caliente.

Este edificio exclusivo cuenta con solo 10 vecinos, lo que garantiza una comunidad íntima y acogedora. Además, la ubicación privilegiada te brinda acceso a todas las comodidades que Gavà tiene para ofrecer, desde parques y tiendas hasta restaurantes y escuelas de calidad.

No pierdas la oportunidad de ser parte de esta vibrante comunidad. Estos pisos son más que una casa; son el comienzo de una nueva vida llena de posibilidades. ¡Haz tu sueño de tener un hogar propio una realidad! ¡Contáctanos hoy y descubre cómo puedes asegurar tu espacio en este emocionante proyecto de obra nueva!

Distribución	3 habitaciones Superficie 101 m^2	2 Baños
Características generales	Calefacción Aire acondicionado Año construcción 2024	Certificado energético : Consumo: G 999 kW h m^2 / año Emisiones: G 999 kg CO_2 m^2 / año Ver etiqueta calificación energética
Equipamiento comunitario	Ascensor	


295.000 €
101 m²
3 hab.
Passeig Maragall - Carrer de les Colomeres
habitaclia
2 de 8
¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante
Contactar


habitaclia
4 de 8
¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante
Contactar

RESIDENCIAL COLOMERES

AINCAT
PLANET · Por la sostenibilidad



VIVIENDA
1º - 2ª





PRIMERO SEGUNDA	s.Útil
SALÓN-COMEDOR-COCINA	23,25m²
DORMITORIO 1	7,70m²
DORMITORIO 2	7,70m²
DORMITORIO 3	13,63m²
BAÑO 1	4,31m²
BAÑO 2	4,80m²
DISTRIBUIDOR	4,95m²
TOTAL ÚTIL	66,34m²
SUP. CONSTRUIDA	73,00m²
BALCÓN	11,12m²
TERRAZA	16,60m²
SUP. CONSTRUIDA TOTAL	100,72m²

Document 1. Recull de les mostres de mercat. Locals comercials

01

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 1 de 22 locales o naves | Siguiente »



26 fotos | Mapa

Local en venta en Centre

Gavà Ver mapa

212.000 € ~~230.000 €~~ ↓8%

200 m² | 1.060 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
VMLG3024

Profesional
LAGOM GROUP Lagom

LAGOM GROUP
Lleida

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Te presentamos este local en una de las mejores y privilegiadas zonas de Gavà. A pocos pasos encontrarás el Ayuntamiento, el corazón administrativo de la ciudad. Además, la estación de tren de Gavà se encuentra a solo unos minutos de distancia, lo que facilita el acceso tanto para empleados como para clientes.
Consta de 191 m2 de superficie en planta baja, situado a pie de calle, distribución totalmente diáfana lo que te permite crear tu espacio a medida.
No dudes en Visitarlo!

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **LAGOM GROUP** por chat.

Características básicas

- 200 m² construidos, 191 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños
- Construido en 1974

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: C 155 kWh/m² año
- Emisiones: C 39 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
VMLG3024

Profesional
LAGOM GROUP Lagom

LAGOM GROUP
Lleida








CARLIN
Líders en papereria

Ubicación

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



02

idealista | Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 3 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›



22 fotos | Plano | Mapa

Local en venta en Mare de Deu de Montserrat

Centre, Gavà Ver mapa

119.000 € ~~124.000 €~~ ↓4%

120 m² | 992 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Porque tú eres especial, tu local también debe serlo.
Este local para reformar tiene muy buena ubicación para cualquier tipo de emprendimiento Estamos seguros que podrás desarrollar tu actividad con mucha visibilidad y lograr el éxito que te propongas. Tiene aire acondicionado frio calor de 5000. 2 baños y podrás diseñarlo como quieras. Tiene una terraza con una habitación que puede usarse de trastero. No dudes de venir a visitarlo, solicítanos una cita y gustosos te lo mostraremos y podremos tener una negociación satisfactoria para ambas partes.

Características básicas

- 120 m² construidos, 104 m² útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/para reformar
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Construido en 1971

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: C 1 kWh/m² año
- Emisiones: C 1 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
HG MARE 59

Profesional
Jorge Simple Immobiliaria

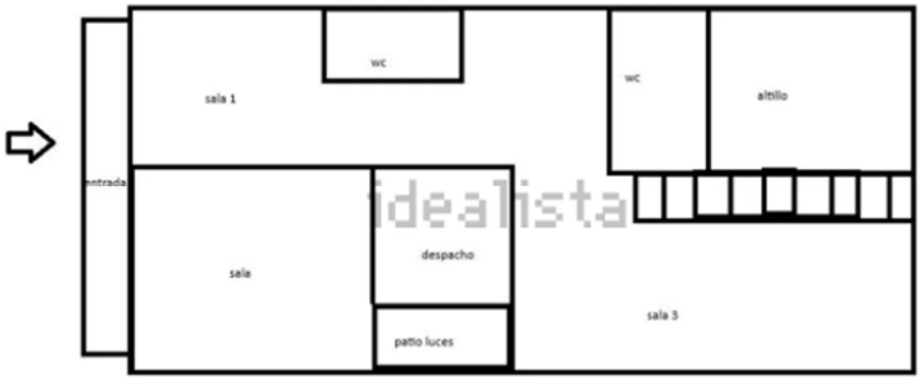
EXPERTOS INMOBILIARIOS
Barcelona






ASEPEYO





Ubicación

Mare de Deu de Montserrat

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



03

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 4 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›



6 fotos | Mapa

Local en venta en calle de Fortià Casanovas

Centre, Gavà Ver mapa

390.000 €

103 m² | 3.786 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
958499

Profesional
Lunallar by Keller Williams

Lunallar by Keller Williams
Castelldefels

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

ABRE LAS PUERTAS DEL ÉXITO CON ESTE LOCAL EN GAVÁ

¿Buscas un espacio ideal para establecer tu negocio en una ubicación inmejorable? Te presentamos esta oportunidad única: un local comercial en alquiler situado en pleno centro de Gavá, a solo unos minutos de la Rambla.

Este local esquinero, con toda la pared acristalada, orece una gran luminosidad y visibilidad, atrayendo la atención de clientes potenciales. Con una superficie de 103 metros cuadrados, ofrece un espacio diáfano y amplio, perfecto para adaptarlo a las necesidades de tu negocio.

Para mayor comodidad, el local dispone de dos entradas independientes, facilitando el acceso. También cuenta con un baño y una zona de office.

Su ubicación estratégica en el centro de Gavá, rodeado de todos los servicios y comercios, con una excelente comunicación y una gran afluencia de público, lo convierte en el lugar clave para el éxito de tu negocio.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
958499

Profesional
Lunallar by Keller Williams

Lunallar by Keller Williams
Castelldefels

Hazte con este local y disfruta de una ubicación privilegiada, una gran visibilidad y un espacio versátil. ¡Contacta con nosotros y solicita una visita! Aprovecha esta oportunidad única de hacer realidad tu sueño empresarial.

Creamos espacios de vida...

El precio de la oferta puede ser modificado o darse de baja sin previo aviso. Todos los datos expuestos son meramente orientativos. El precio no incluye impuestos ni gastos. Se debe añadir a la compra en viviendas de segunda mano el ITP, en viviendas de Obra Nueva el IVA y AJD y en ambos casos los honorarios de notaria y registro.

Características básicas

- 103 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado en centro comercial
- Construido en 2011

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: E
- Emisiones: E

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
958499

Profesional
Lunallar by Keller Williams

Lunallar by Keller Williams
Castelldefels




www.lunallar.es
www.lunaluxuryhomes.com
Castelldefels Bellamar
2.950.000€
603
Los sueños no se
suerte: Se conquistan
con propósito, pasion
y disciplina
Valoración gratuita de su propiedad.
LUNALLAR
REAL ESTATE MANAGEMENT


LUNALLAR
REAL ESTATE MANAGEMENT
Vistas

Ubicación

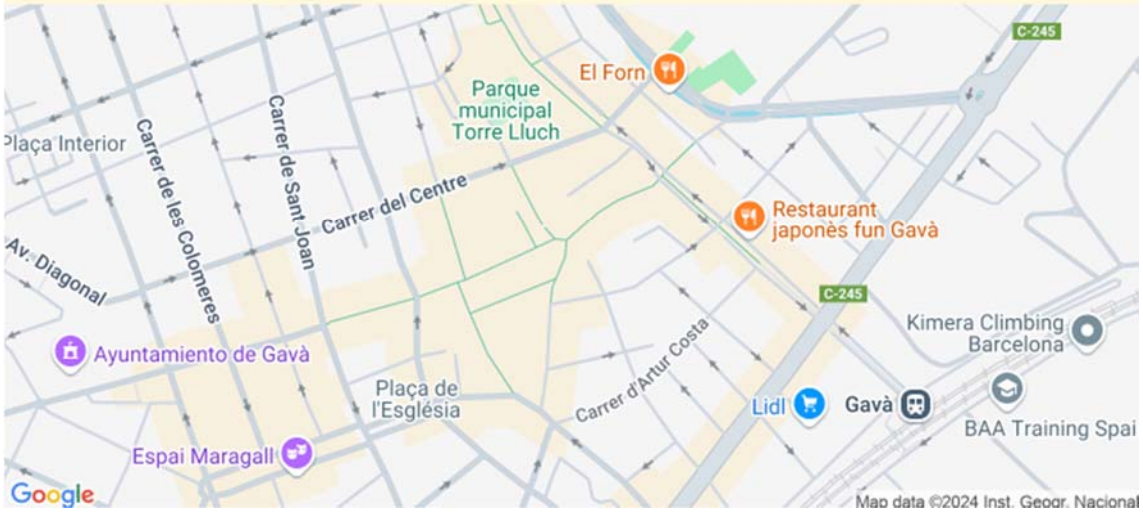
Calle de Fortià Casanovas

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



04

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 5 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›



15 fotos | Mapa

Local en venta en calle de Sant Pere

Centre, Gavà Ver mapa

170.000 €

126 m² | 1.349 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
KWTG 86

Profesional
Anahit

AKPROPERTIES
Castelldefels

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

CONSULTAR RENTABILIDAD

En pleno centro de Gava, recién reformado se presenta este espectacular local de 126 m2 que atraerá la atención de cualquiera que pase frente a su gran escaparate.

Su interior, lleno de luz natural, se distribuye en planta baja (a pie de calle) de 54 m2 y un sótano de 72 m2 (dividida en dos estancias).

Su inmejorable ubicación, siendo una calle peatonal, lleno de comercios importantes lo convierte en una inversión segura para cualquier negocio.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Anahit** por chat.

Características básicas

- 126 m² construidos, 120 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Construido en 2008

Edificio

- Bajo
- Fachada de 4 m. lineales

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Almacén/archivo

Certificado energético

- Consumo: 344 kWh/m² año
- Emisiones: 58 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
KWTG 86

Profesional
Anahit

AKPROPERTIES
Castelldefels


idealista


idealista



Ubicación

Calle de Sant Pere

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



05

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 6 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›



13 fotos | Mapa

Local en venta en carretera Santa Creu de Calafell, 68

Centre, Gavà Ver mapa

150.000 €

120 m² | 1.250 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
103349353

Profesional
Administración de Fincas Cithe

Administración de Fincas Cithe
Gavà

FincasCithe

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local diafano en calle principal con mucha afluencia de paso para cualquier tipo de negocio. Fachada a 2 calles cuenta con zona de almacenaje con entrada independiente.
Cuenta con dos puertas tipo persiana, aseo y techos altos.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Administración De Fincas** por chat.

Características básicas

- 120 m² construidos, 117 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 1 escaparates
- Actividad comercial: Supermercado

Equipamiento

- Almacén/archivo
- Entrada auxiliar

Certificado energético

- Consumo: E
- Emisiones: E

Ver etiqueta de calificación energética

Edificio

- Bajo
- Fachada de 20 m. lineales

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
103349353

Profesional
Administración de Fincas Cithe

Administración de Fincas Cithe
Gavà

FincasCithe


FincasCithe
www.fincascithe.com
idealista
BIMBO


FincasCithe
www.fincascithe.com
idealista


FincasCithe
www.fincascithe.com
Takis
donuts
PAN


FincasCithe
www.fincascithe.com
SUPER
MERCAT

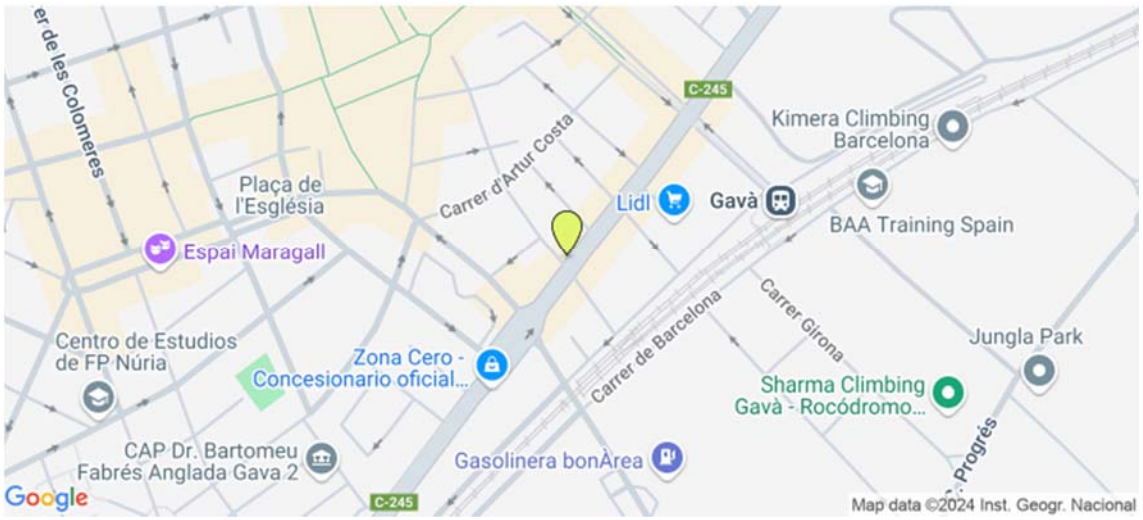
Ubicación

Carretera Santa Creu de Calafell, 68

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona



06

idealista | Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

Locales o naves en tu zona dibujada | 10 de 22 locales o naves | Anterior | Siguiente



18 fotos | Mapa

Local en venta en Centre

Gavà Ver mapa

399.000 €

250 m² | 1.596 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
7045742

Profesional
Inmo Olaya

Inmo Olaya
Barcelona

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

REF: 7045742

Inmo Olaya te presenta esta opción de la venta de local comercial con rentabilidad en Gavá.

Este amplio y estratégicamente ubicado local, con una superficie de 190m² esta ubicado en una de las arterias principales de Gavá. Con entrada de vehículos, este local en dispone de una sala de recepción y una amplia oficina. Cuenta con un lavabo.

Con un valor de VENTA de 399.000€, este local en Gavá tiene una retribución por alquiler de 1.600 euros mensuales.

Inmo Olaya, con su vasta experiencia en el sector inmobiliario, se convierte en tu compañero ideal en esta aventura empresarial. Si estás listo para dar un paso adelante y apostar por un local que simbolice la calidad y ambición de tu negocio, estamos aquí para guiarte.

Te invitamos a descubrir todo el potencial que encierra este local comercial en el vibrante corazón de Gavá. ¡Contacta con nosotros y da inicio a un nuevo y prometedor capítulo para tu negocio! Con InmoOlaya, tu éxito comercial está al alcance de tus manos. ¡Esperamos tu llamada!

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
7045742

Profesional
Inmo Olaya

Inmo Olaya
Barcelona

Características básicas

- 250 m² construidos, 190 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Sistema de alarma
- Tiene oficina
- Puerta de seguridad

Certificado energético

- Consumo: G
- Emisiones: G

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
7045742

Profesional
Inmo Olaya









Ubicación

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



07

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

Locales o naves en tu zona dibujada | 11 de 22 locales o naves | Anterior | Siguiente



37 fotos | Mapa

Local en venta en calle d'Artur Costa

Centre, Gavà Ver mapa

250.000 €

115 m² | 2.174 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
2336

Profesional
Supervia BCN

Supervia BCN S.L.
Barcelona

SUPERVIABCN

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Estás buscando abrir tu propio negocio? Aquí tienes la oportunidad de empezar tu restaurante con la clientela ya hecha.

Local de 106 m2 en pleno funcionamiento en el centro de Gavà con terraza, licencia C3 y amplias zonas de comidas como para 52 comensales. Clientela fija de desayunos y comidas diarios, en un ambiente familiar.

Cocina en perfecto estado lista para recibirte. Dos aseos, aire acondicionado y calefacción, una pequeña oficina y un almacén en la parte trasera del local. Se vende local mas licencia. Abierto desde 1968, se entrega con neveras y resto de equipamientos y mobiliario.

Esta es tu oportunidad, no dudes en llamarnos y quedamos para verlo.

Obtenga más información o visita sin compromiso. Si estás pensando en invertir, es el momento. Más propiedades en nuestra web de Supervia BCN.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
2336

Profesional
Supervia BCN

Supervia BCN S.L.
Barcelona

SUPERVIABCN

Características básicas

- 115 m² construidos, 106 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle

Certificado energético

- No indicado

Edificio

- Bajo


El Rincón de la Tortilla
Bar
Rest
RB
SUPERVIABCN


SUPERVIABCN


TEMPO
Damm
MIKO
SUPERVIABCN


SUPERVIABCN


SUPERVIABCN


idealista
SUPERVIABCN



Ubicación

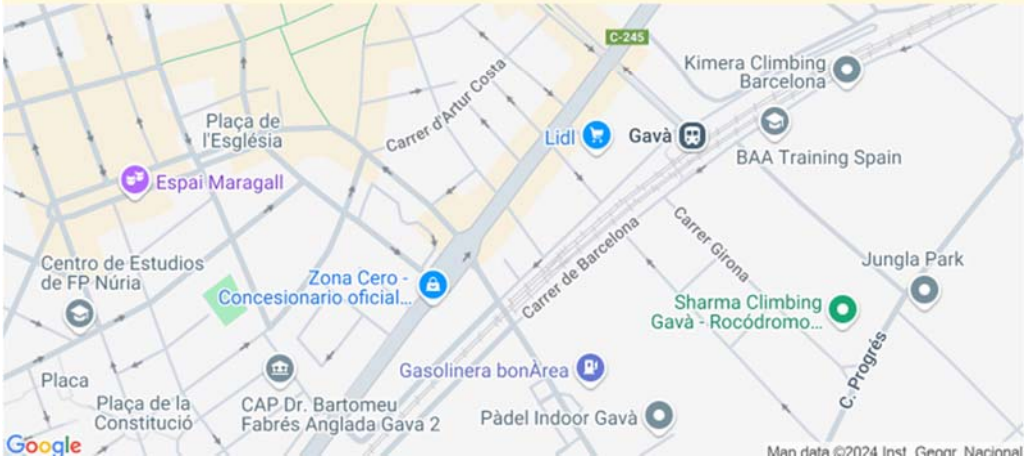
Calle d'Artur Costa

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



08

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 12 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›



15 fotos | Mapa

Local en venta en calle del Centre

Centre, Gavà Ver mapa

260.000 €

120 m² | 2.167 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
1255

Profesional
ARGO IMMOBLES

ARGO IMMOBLES
Sant Cugat del Vallès

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

¡Descubre una excelente oportunidad en el corazón de Gavà! Te presentamos un encantador local comercial de 120 metros cuadrados, actualmente en funcionamiento como supermercado, pero con un gran potencial para adaptarse a cualquier tipo de actividad que desees emprender.

Este local destaca por su diseño atractivo y luminoso, creando un ambiente acogedor que invita a los clientes a entrar. Su ubicación privilegiada en el centro de Gavà garantiza un alto flujo de personas, lo que lo convierte en un lugar ideal para negocios de todo tipo, desde tiendas de moda hasta cafeterías o oficinas.

Con una renta mensual de 1,200 euros, este local está actualmente alquilado por un contrato de 10 años, lo que proporciona estabilidad y seguridad para tu inversión. La versatilidad del espacio permite que puedas personalizarlo según tus necesidades, aprovechando al máximo su distribución y características.

No dejes pasar la oportunidad de establecer tu negocio en este bonito local, donde la visibilidad y el encanto del centro de Gavà se combinan para ofrecerte un entorno perfecto para el éxito. ¡Contáctanos para más información y ven a verlo!

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

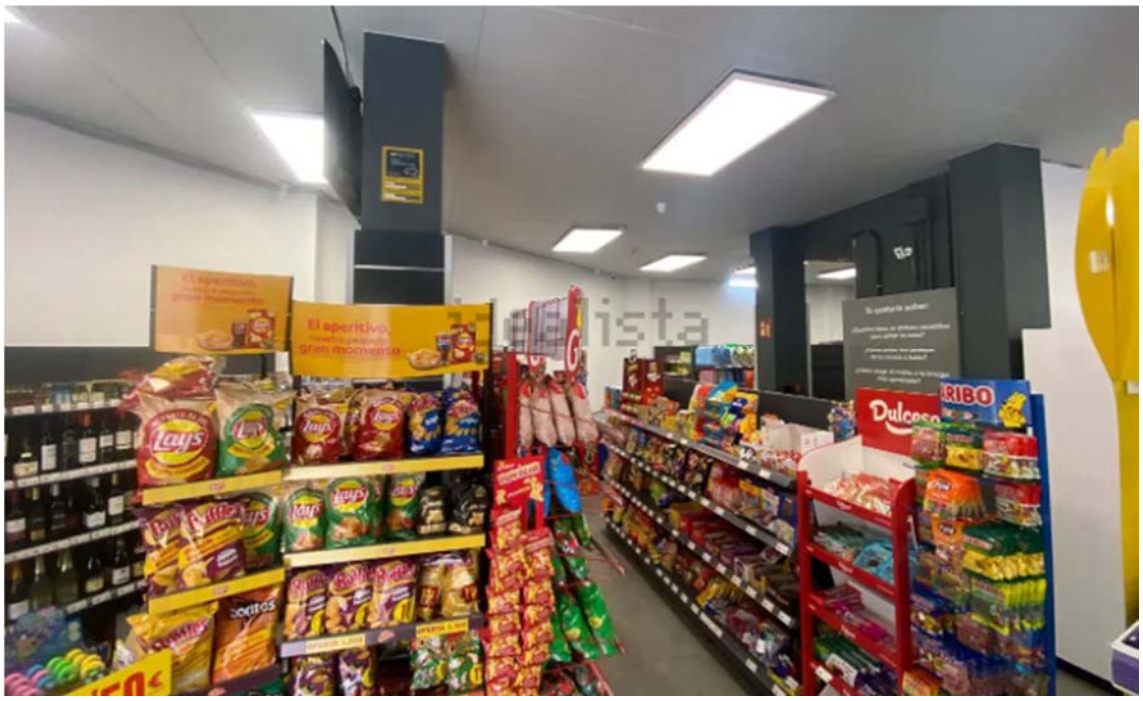
Ver teléfono

Referencia del anuncio
1255

Profesional
ARGO IMMOBLES

ARGO IMMOBLES
Sant Cugat del Vallès


Características básicas
• 120 m² construidos, 115 m² útiles
• 1 planta
• Segunda mano/buen estado
• Distribución diáfana
• 1 aseos o baños
• Situado a pie de calle
• 2 escaparates
• Construido en 1983
• Actividad comercial: Supermercado
Edificio
• Bajo
Equipamiento
• Calefacción
• Aire acondicionado
Certificado energético
• Consumo: F 135 kWh/m² año
• Emisiones: F 65 kg CO2/m² año
Ver etiqueta de calificación energética
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
1255
Profesional
ARGO IMMOBLES


El aperitivo
gran momento
Lays
Dulces
RIBO


NO
Foto



Ubicación

Calle del Centre

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



09

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

Locales o naves en tu zona dibujada | 13 de 22 locales o naves | Anterior | Siguiente



18 fotos | Mapa

Local en venta en carretera de Santa Creu de Calafell

Centre, Gavà Ver mapa

298.847 €

209 m² | 1.430 €/m²

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
CR-01559

Profesional
Jose Luis Jiménez Cortez

RE/MAX CITY
Reus

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Te presentamos una oportunidad única de inversión en un local comercial estratégicamente ubicado, con una superficie generosa de 209 metros cuadrados. Este establecimiento ha sido valorizado a lo largo de once años de arrendamiento continuo y actualmente está alquilado con un contrato vigente que se extiende por los próximos nueve años.

Ubicación Privilegiada: El local se encuentra en una ubicación de alto tráfico, garantizando visibilidad y accesibilidad para clientes y empleados.
Con once años de historial de alquiler, este local ha demostrado ser una inversión sólida y rentable.

Contrato a Largo Plazo: El inquilino actual ha firmado un contrato a largo plazo, asegurando un flujo de ingresos constante durante los próximos nueve años.
El inquilino actual paga una renta mensual de $1600, proporcionando un rendimiento atractivo para el inversionista.

Amplitud: Con sus 209 metros cuadrados, el local ofrece un espacio amplio y versátil para adaptarse a diversas necesidades comerciales.
Incluye instalaciones de oficina, lo que lo convierte en un espacio ideal para negocios que requieren áreas administrativas.
Estabilidad a Largo Plazo: La combinación de un inquilino establecido y un contrato a largo plazo brinda estabilidad y seguridad a los inversionistas.
Valor en Crecimiento: La ubicación privilegiada y la historia de arrendamiento exitosa indican un potencial continuo de valorización.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
CR-01559

Profesional
Jose Luis Jiménez Cortez

RE/MAX CITY
Reus

Esta es una oportunidad única para aquellos que buscan una inversión inmobiliaria sólida y de bajo riesgo. ¡No pierdas la oportunidad de ser dueño de este local comercial con un rendimiento comprobado!

Características básicas

- 209 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Construido en 1968

Edificio

- Bajo

Certificado energético

- No indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

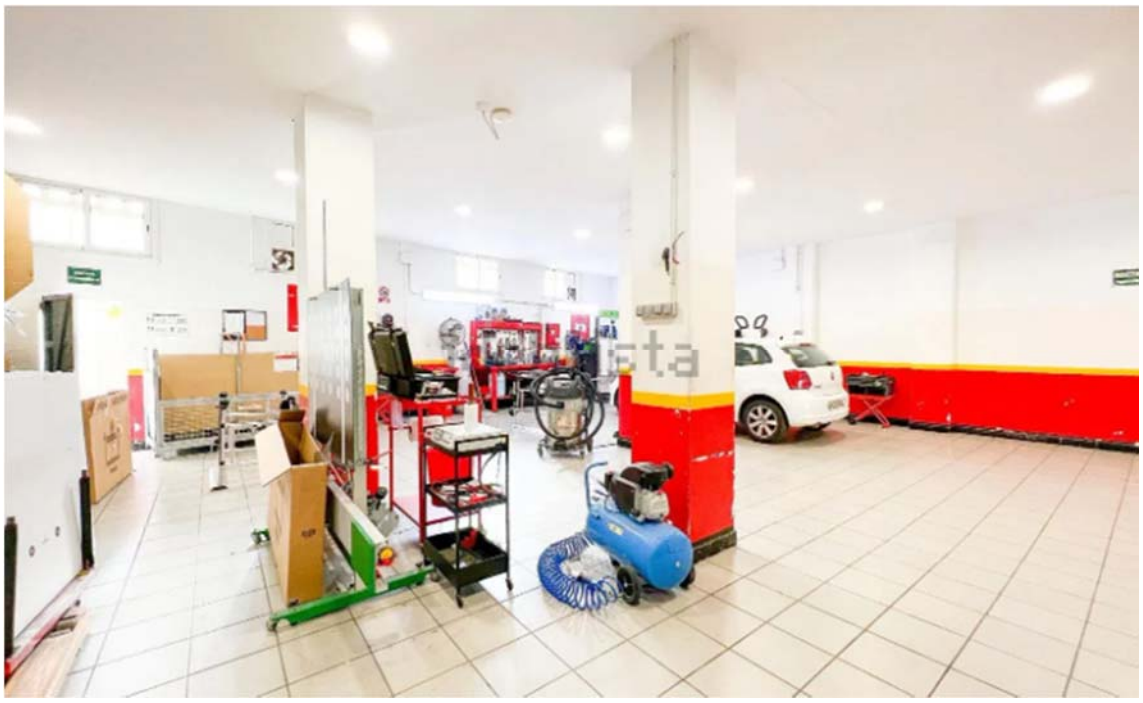
Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
CR-01559

Profesional
Jose Luis Jiménez Cortez






almacén




SEGURIDAD

Ubicación

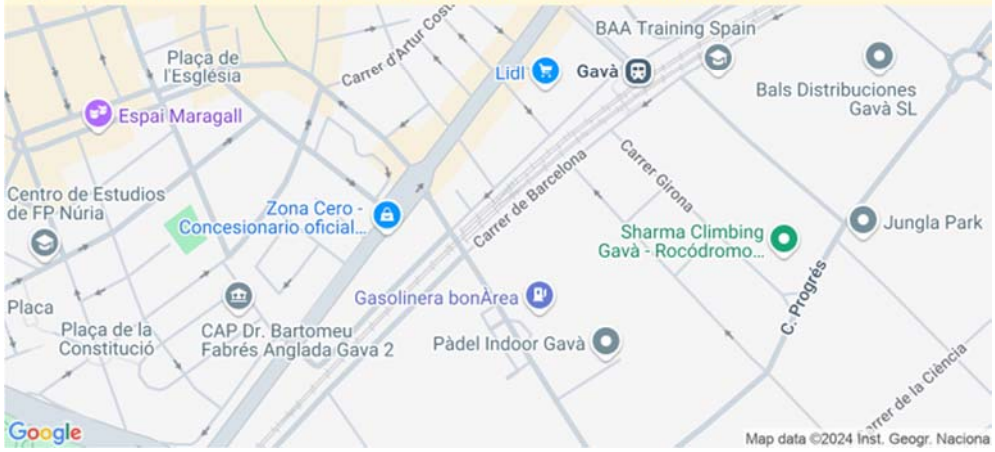
Carretera de Santa Creu de Calafell

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



10

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

Locales o naves en tu zona dibujada | 15 de 22 locales o naves | Anterior | Siguiente



11 fotos | Mapa

Local en venta en calle d'Antoni Rovira i Virgili

Centre, Gavà Ver mapa

189.900 €

106 m² | 1.792 €/m²

Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
IE-224201

Profesional
Forcadell Locales Barcelona

Forcadell locales
Barcelona

FORCADELL

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local comercial en venta en GavàIE-224201

Dispone de 106 metros construidos, todos en planta. Dispone también de 2 aseos. Desde su gran espacio interior, con abundantes mesas donde se han compartido risas y conversaciones, hasta su imponente mostrador que ha sido testigo de incontables momentos memorables, este bar es un símbolo de la vida social de la comunidad.

¡Una oportunidad única para ser parte de la historia de Gavà!
Te presentamos este emblemático bar histórico con casi 60 años de actividad, que ha sido un punto de encuentro querido por generaciones de residentes y visitantes en Gavà. Con sus 106m² construidos, este local comercial es mucho más que un espacio físico; es un tesoro lleno de historias y recuerdos.
La cocina, donde se preparan deliciosos desayunos y comidas caseras, añade un toque de calidez y hogar a la experiencia de los clientes. Además, la inclusión de tragamonedas ofrece la posibilidad de generar ingresos adicionales.
Además de ser un negocio próspero, este bar representa una parte invaluable del tejido cultural y social de Gavà. Ser propietario de este establecimiento es mucho más que una inversión comercial; es ser parte de una tradición arraigada en la comunidad.

No dejes pasar esta oportunidad de adquirir una parte de la historia de Gavà y continuar su legado. Contáctanos para más detalles y para organizar una visita. ¡Se parte de esta historia única!

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
IE-224201

Profesional
Forcadell Locales Barcelona

Forcadell locales
Barcelona

FORCADELL

Características básicas

- 106 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- 2 aseos o baños

Edificio

- Fachada de 4 m. lineales

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: B
- Emisiones: B 27 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono



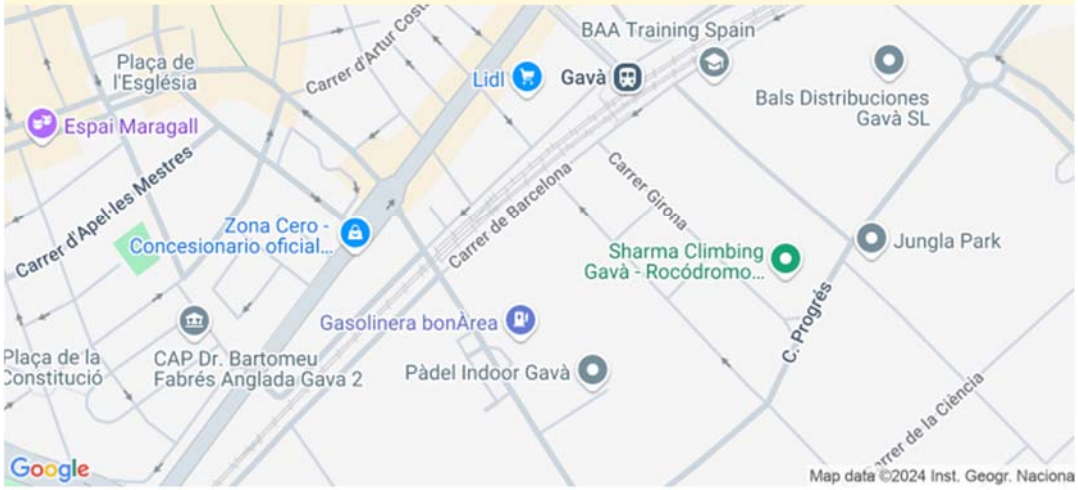




Ubicación

Calle d'Antoni Rovira i Virgili
Distrito Centre
Gavà
Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



11

idealista | Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 14 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›



16 fotos | Mapa

Local en venta en carretera de Santa Creu de Calafell

Centre, Gavà Ver mapa

380.000 €

337 m² | 1.128 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Amplio local en venta de 337 m2, con un diseño diáfano que permite adaptarlo a diferentes usos. Cuenta con entrada peatonal y entrada de vehículos, facilitando la accesibilidad. Además, tiene la ventaja de contar con salida a dos calles, lo que brinda mayor visibilidad y posibilidades de negocio.

Una de las características destacadas es la posibilidad de realizar la instalación de salida de humos, lo que lo convierte en un espacio ideal para negocios relacionados con la hostelería. Además, se ofrece la opción de adquirirlo con o sin negocio activo de venta de maquinaria para la hostelería, incluyendo una valoración de cartera de clientes y stock de 100.000€.

Si está interesado en más detalles, no dude en contactarnos. Tenga en cuenta que los datos expuestos son orientativos, pudiendo existir variaciones entre los datos de la Dirección General de Catastro y el Registro de la Propiedad. Las medidas y referencias son aproximadas. La oferta está sujeta a retirada o baja del mercado sin previo aviso y es susceptible de modificaciones de precio. El precio no incluye impuestos y gastos, como el ITP en viviendas de segunda mano, que puede variar según los baremos estipulados por la Generalitat de Catalunya. En viviendas de obra nueva, se debe añadir el IVA y AJD, así como los honorarios de notaría y registro en ambos casos.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
VL-193

Profesional
IMMO- SIB

IMMO-SIB
Gavà

Características básicas

- 337 m² construidos, 327 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 4 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 2 escaparates
- Última actividad: VENTA AL MENOR DE MAQUINARIA PARA HOSTELERIA
- Construido en 1975

Edificio

- Bajo
- Fachada de 7 m. lineales

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Tiene oficina

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
VL-193

Profesional
IMMO- SIB

IMMO-SIB
Gavà









Ubicación

Carretera de Santa Creu de Calafell

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

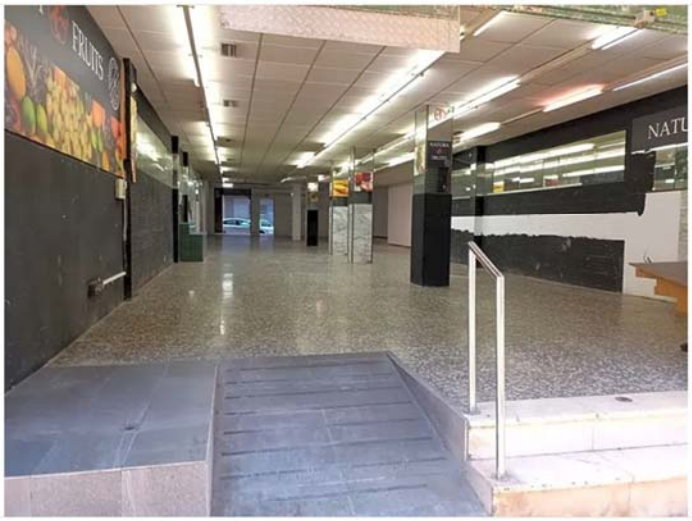
Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 17 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›



9 fotos | Mapa

Local en venta en calle de Sant Josep Oriol

Centre, Gavà Ver mapa

495.000 €

365 m² | 1.356 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
GV0468

Profesional
GAVANOVA D´IMMOBLES

GAVANOVA D´IMMOBLES
Gavà

GAVANOVA

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local situado en zona inmejorable a pie de calle, consta de 296m2 de superficie en planta baja + 55m2 de altillo, acceso por dos calles, 3 baños, ideal para negocios que requieran amplitud.

¡Bienvenidos a GAVANOVA D´IMMOBLES Inmobiliaria en Gavá y Baix Llobregat!

En GAVANOVA D´IMMOBLES entendemos que tu hogar es más que una propiedad; es un reflejo de tus sueños, aspiraciones y estilo de vida. Como expertos en el sector, estamos aquí para hacer realidad tus deseos y facilitar cada paso de tu viaje inmobiliario.

Nuestra pasión por encontrar el lugar perfecto para cada cliente es lo que nos impulsa. Ya sea que estés buscando comprar, vender o alquilar, nuestro equipo altamente dedicado y experimentado está listo para brindarte un servicio personalizado y orientado a resultados.

En GAVANOVA D´IMMOBLES no solo vendemos propiedades, sino que construimos relaciones duraderas. Valoramos la confianza que depositas en nosotros y trabajamos incansablemente para superar tus expectativas en cada transacción. Nos enorgullecemos de conocer a fondo el mercado local, desde las mejores ubicaciones hasta las tendencias más recientes, para ofrecerte un asesoramiento informado y honesto.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
GV0468

Profesional
GAVANOVA D´IMMOBLES

GAVANOVA D´IMMOBLES
Gavà

GAVANOVA

Explora nuestro catálogo de propiedades que abarca desde acogedores apartamentos hasta lujosas residencias. Cada propiedad es seleccionada cuidadosamente para brindarte opciones que se adapten a tus necesidades y deseos únicos.

Contáctanos hoy mismo y descubre por qué GAVANOVA D´IMMOBLES es la elección perfecta para tus necesidades. ¡Tu futuro hogar te espera!

*Todos los datos expuestos son meramente orientativos. El precio no incluye impuestos ni gastos. Se debe añadir al precio de compra de viviendas de segunda mano el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de notaria y registro. Los impuestos pueden variar según varemos estipulados por la Generalitat de Catalunya.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **GAVANOVA D´IMMOBLES AICAT Nº 8975** por chat.

Características básicas

- 365 m² construidos, 351 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 3 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Construido en 1976

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Almacén/archivo

Certificado energético

- Consumo: B 196 kWh/m² año
- Emisiones: B 33 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

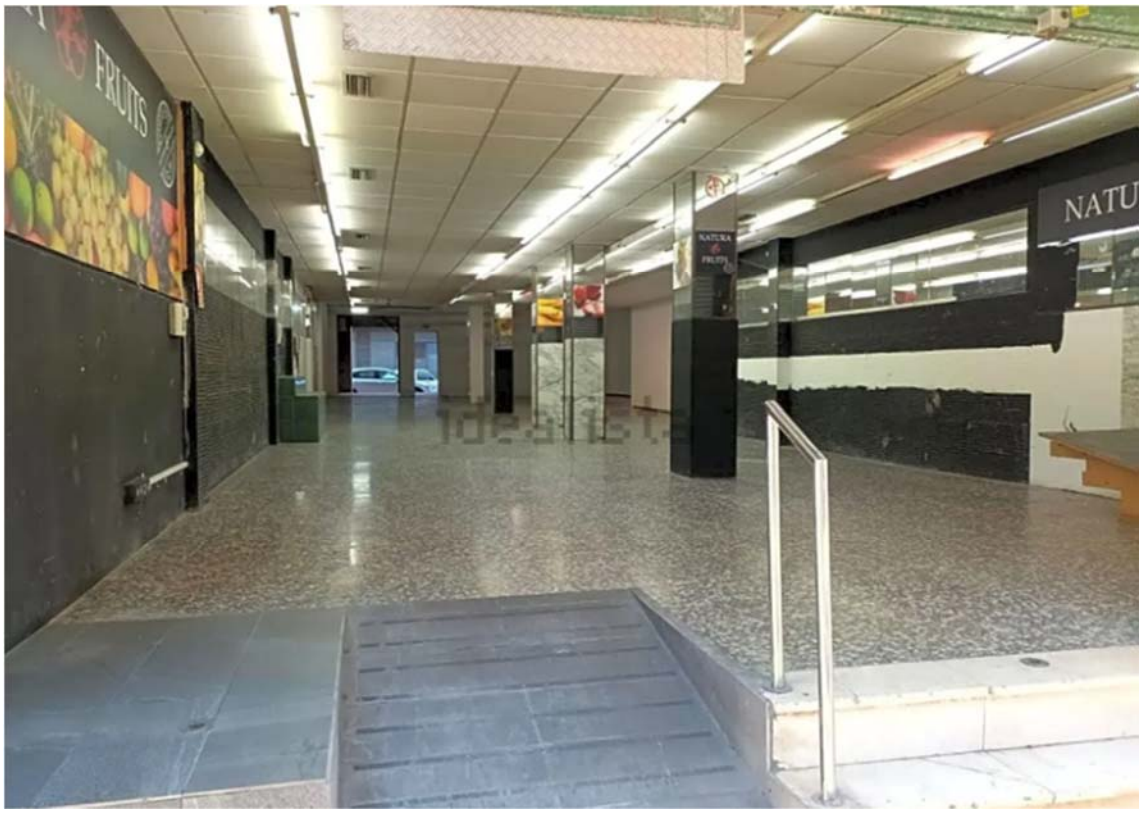
Ver teléfono

Referencia del anuncio
GV0468

Profesional
GAVANOVA D´IMMOBLES

GAVANOVA D´IMMOBLES
Gavà





Ubicación

Calle de Sant Josep Oriol

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



13

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 18 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›



4 fotos | Mapa

Local en venta en rambla Vayreda

Centre, Gavà · Ver mapa

295.000 €

132 m² | 2.235 €/m²

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
ALL-170

Profesional
IMMO- SIB

IMMO-SIB
Gavà

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local de 132 m2 situado en la mejor zona de gava, en plena rambla. Actualmente es un despacho de abogados. Eiste la posibilidad de traspasp del negocio. Dispone de gran zona de recepción (20 m2), 1 sala de juntas, 3 despachos, zona de aseos públicos y privados y zona de archivo. Dispone de sistema de calefacción y aire acondicionado por conductos. No deje de visitarlo le encantara!

Características básicas

- 132 m² construidos, 129 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 7 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Última actividad: BUFETTE DE ABOGADOS

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Sistema de alarma
- Tiene oficina
- Puerta de seguridad

Certificado energético

- En trámite

Edificio

- Planta 1ª
- Fachada de 1 a 4 m. lineales

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
ALL-170

Profesional
IMMO- SIB

IMMO-SIB
Gavà



Ubicación

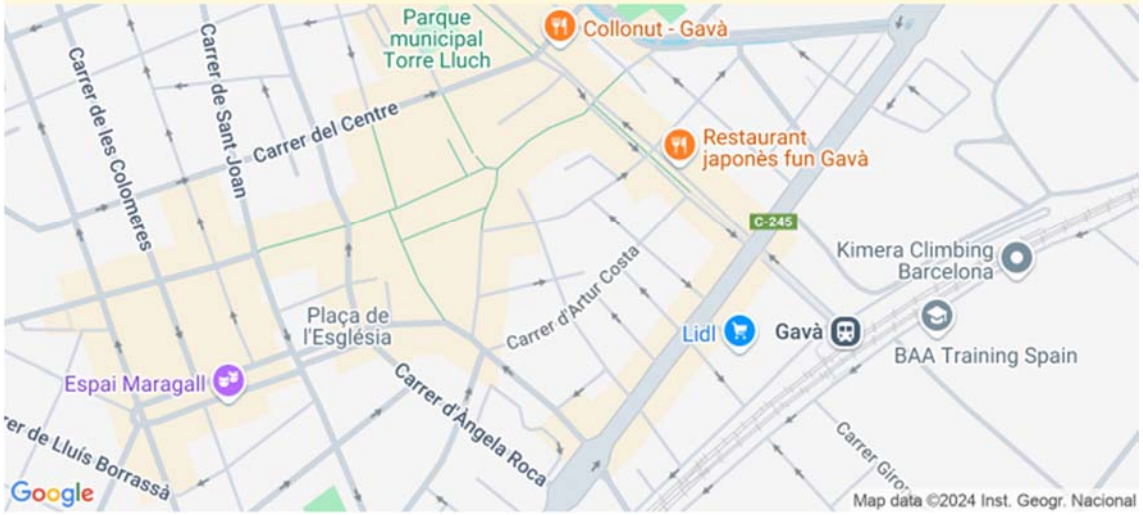
Rambla VAYREDA

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



14

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 19 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›



6 fotos | Mapa

Local en venta en Centre

Gavà · Ver mapa

159.000 €

120 m² | 1.325 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
V-112023

Profesional
departamento comercial

Fincas Llopart
Castelldefels

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Fincas Llopart os presenta este local situado en la zona peatonal de "La Illa " de Gava, zona de mucho paso, zona con muchos comercios abiertos, ideal para poner su negocio!
El local tiene 86m2 útiles, dispone de almacén y un aseo.
No dude en llamar para concertar visita!

Características básicas

- 120 m² construidos, 96 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Última actividad: Floristeria

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Almacén/archivo

Certificado energético

- Consumo: C 344 kWh/m² año
- Emisiones: C 87 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Edificio

- Bajo
- Sin fachada.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
V-112023

Profesional
departamento comercial

Fincas Llopart
Castelldefels





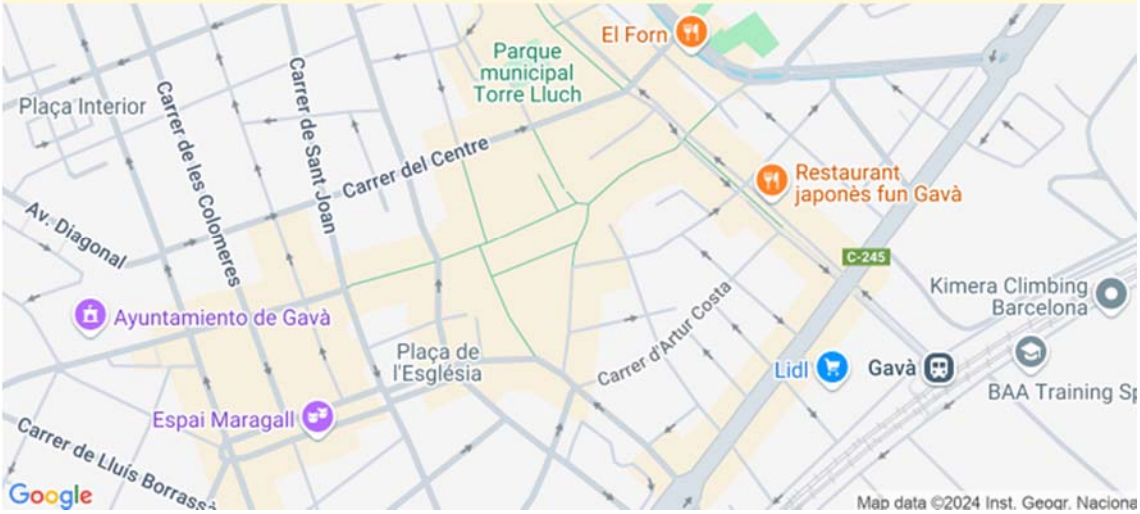
Ubicación

Distrito Centre

Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



15

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Chat | Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada | 21 de 22 locales o naves | ‹ Anterior | Siguiente ›



10 fotos | Mapa

Local en venta en concordia

Centre, Gavà Ver mapa

200.000 €

108 m² | 1.852 €/m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
96633391

Profesional
Maria del Mar Rosés Larrosa

Maria del Mar Rosés Larrosa
Castelldefels

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local totalmente diáfano a pie de calle situado cerca de los juzgados y el colegio Safa de Gavá.
Techos altos de 6 metros y 4,7 m de ancho.

Características básicas

- 108 m² construidos, 106 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/para reformar
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Construido en 1960

Certificado energético

- No indicado

Edificio

- Bajo
- Fachada de 3 m. lineales

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
96633391

Profesional
Maria del Mar Rosés Larrosa

Maria del Mar Rosés Larrosa
Castelldefels



Almacén



Almacén

Ubicación

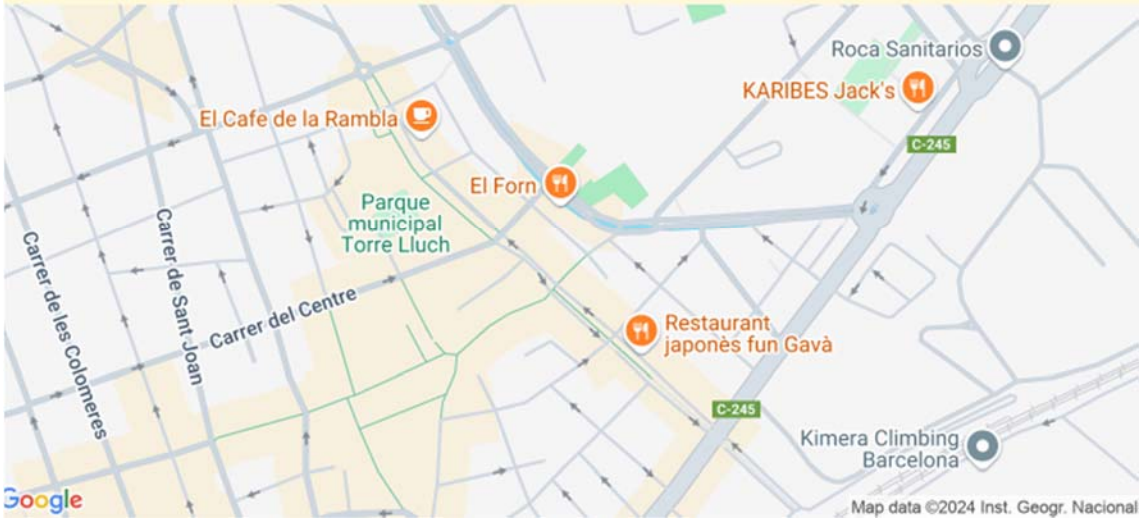
concordia

Distrito Centre

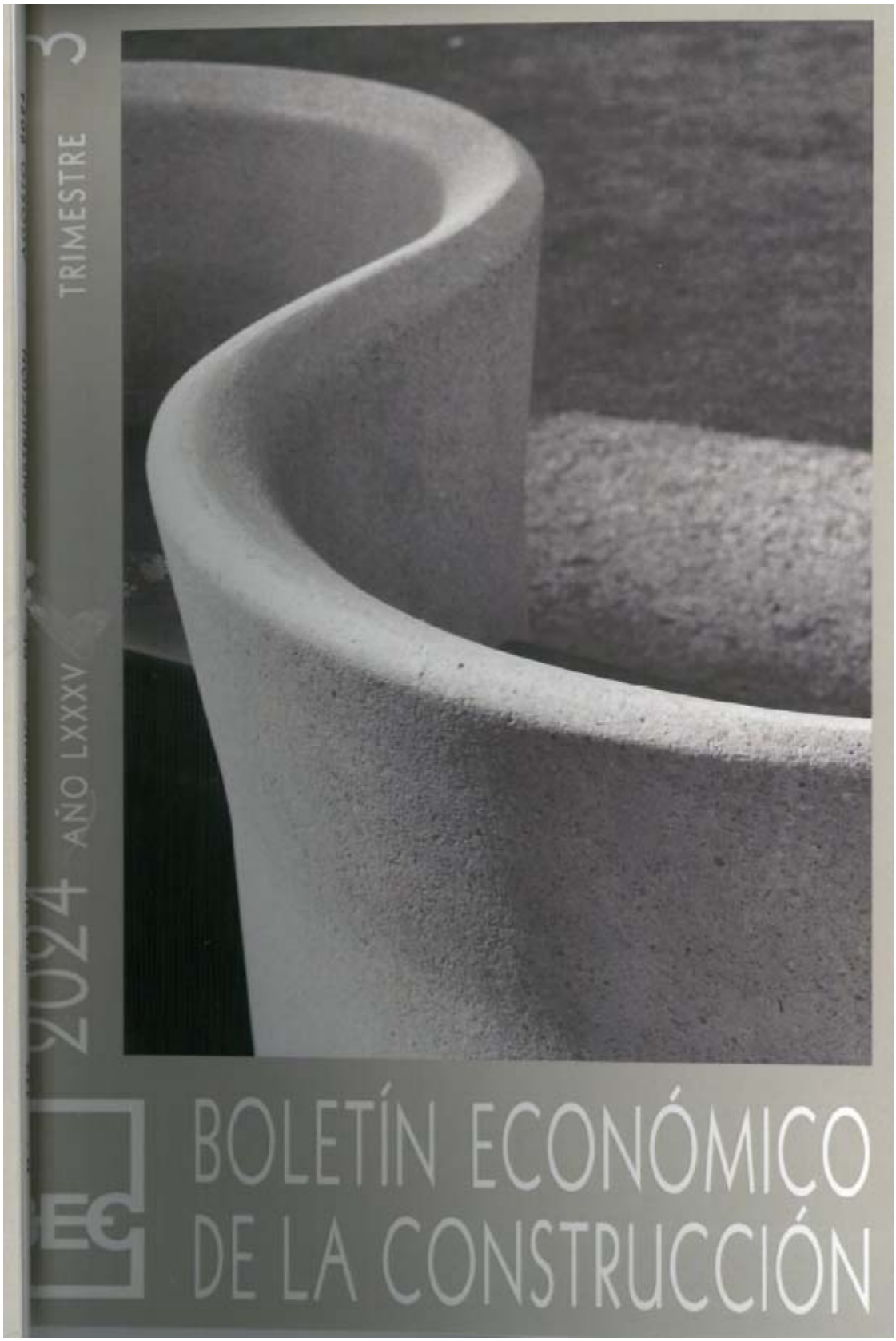
Gavà

Baix Llobregat Sud, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Document 2. Reproducció parcial de la revista BEC del tercer trimestre de 2024


3 TRIMESTRE
2024 AÑO LXXXV
BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

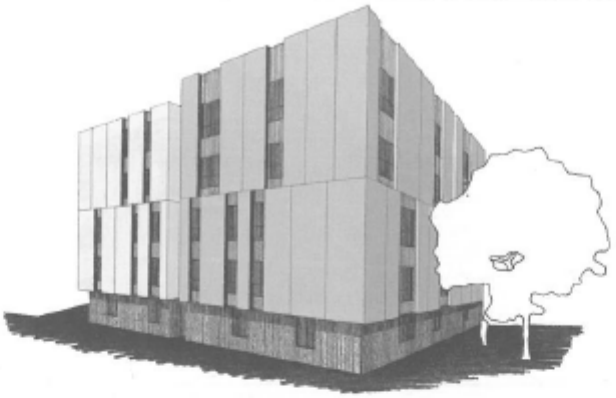
Movimiento de tierras	6,49
Cimentación	12,05
Estructura	198,69
Saneamiento (horizontal y vertical)	40,07
Albañilería gruesa	235,02
» azoteas e impermeab.	34,76
» acabados de fachada	37,84
» solados	88,95
» acabados interiores	52,32
» ayudas a industriales	38,56
Yesería y cielorrasos	59,36
Cerrajería	39,34
Carpintería exterior	59,41
» interior	61,79
Persianas	8,35
Fontanería	46,28
Renovación aire	14,49
*Energía solar (A.C.S.)	50,46
Material sanitario y grifería	37,76
Electricidad	70,71
Calefacción	58,37
Instalaciones especiales	19,33
Fumistería y muebles de cocina	64,65
Ascensores	12,27
Vidriería	18,18
Pintura y estuco	53,89
Total	**1.419,39**
Seguridad y salud, 2 %	28,39
Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	159,68
Total €/m²	**1.607,46**

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón, jácenas planas y forjado semiviguetas (luz 6 m). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albañilería acabados de fachada:** Revoco y estucado combinado con piedra artificial y obra vista de gero. – **Albañilería solados:** recrecido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltdo de 40x40 cm en el resto. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas serigrafiadas color de 30x40 cm. Incluso cenefa. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseo y pasillo. – **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3.– **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.
Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 222,05 €/m².
Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA. RENTA SOCIAL ALTURA B+4 PLANTAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	2,39	*Energía solar (A.C.S.)	16,55
Cimentación	7,89	Material sanitario y grifería	13,13
Estructura	123,59	Electricidad	40,64
Saneamiento (horizontal y vertical)	38,00	Calefacción	50,02
Albañilería gruesa	246,60	Instalaciones especiales	14,39
» azoteas e impermeab.	16,40	Fumisteria y muebles de cocina	41,96
» acabados de fachada	35,18	Ascensores	9,05
» solados	48,47	Vidriería	21,08
» acabados interiores	37,24	Pintura	28,78
» ayudas a industriales	27,16	**Total**	**1.053,49**
Yesería y cielorrasos	62,93	Seguridad y salud, 2 %	21,07
Cerrajeria	27,91	Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	112,20
Carpintería exterior	48,70	**Total €/m²**	**1.186,76**
» interior	36,59		
Persianas	8,09		
Fontanería	32,67		
Renovación aire	18,08		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

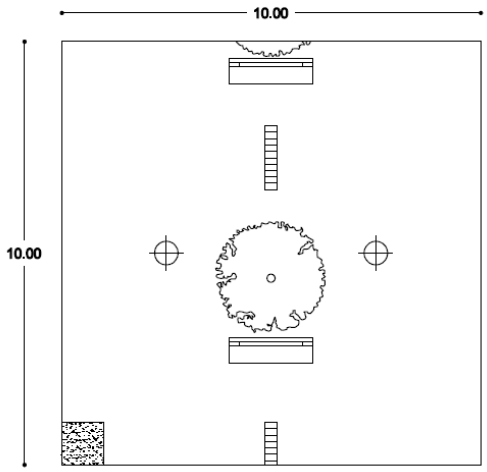
Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. – **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. – **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+6 cm. – **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm), colgada de techo sótano, doble sifón. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 20 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida acabado con rasilla fina. – **Albañilería acabados de fachada:** Placas de hormigón prefabricado de 6x2x0,12 m, acabado visto, aplacado con placas de aluminio en dinteles y aberturas fachada, antepechos de ladrillo hueco 15 cm revocado con mortero de c.p., celosía graduable de lamas de aluminio en escaleras. – **Albañileria solados:** Recrecido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrado transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. – **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. – **Yesería y Cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. – **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RITE, tendederos terrado transitable, sombrerete chimeneas ventilación y calderas. – **Carpintería exterior:** Oscilobatientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. – **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm) – **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. – **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado, llaves de cierre en todos los locales húmedos. – **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recrecido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. – **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. – **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. – **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. – **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (l=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. – **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3,3 en balconeras y puerta vestíbulo general. – **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos), elementos de cerrajería al esmalte (dos manos).

Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 152,06 €/m².

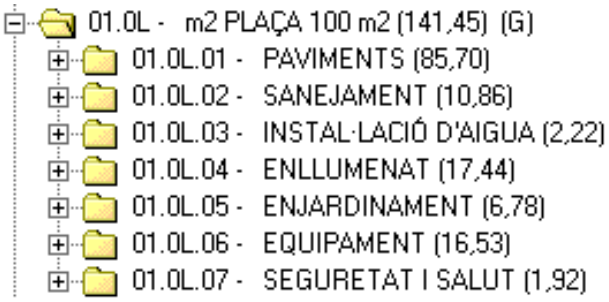
Para obtener el coste del m² construido en sotanos (dos plantas), destinadas a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 55% y el 65% del valor construido sobre rasante.

Document 3. Recull parcial dels Pressupostos tipus 2024 de l'ITEC

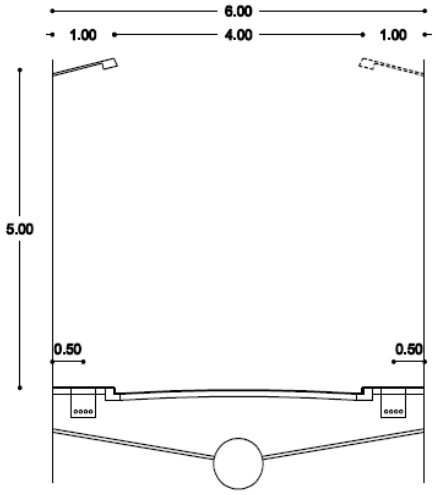
Plaça tipus 1 de 100 m2 de superfície, amb paviment de llambordins granítics sobre llit de sorra



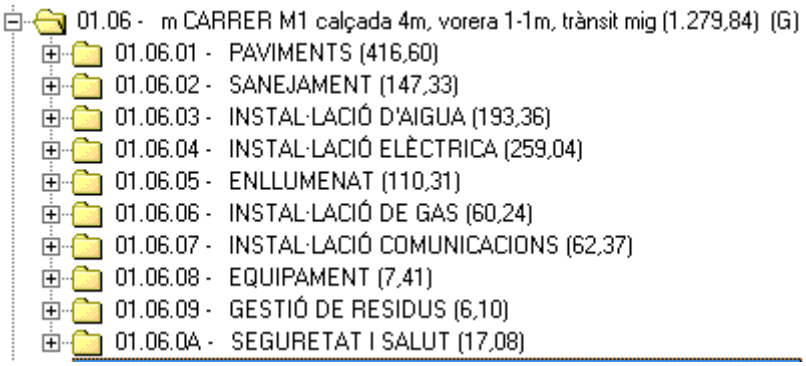
Paviment. Llambordins granítics de 18x9x12 cm, sobre llit de sorra de 5 cm de gruix, amb rebliment de junts amb sorra fina i compactació del paviment acabat. **Sanejament.** Claveguera de tub de formigó de 40 cm, amb 1 embornal cada 50 m2 **Aigua.** Xarxa de distribució amb tub de polietilè de densitat alta, per a alimentar el sistema de reg **Enllumenat.** Llums decoratius simètrics amb difusors esfèrics col·locats sobre columnes de 4 m d'alçària **Enjardinament.** Plantació d'arbres d'espècies diverses repartits cada 70 m2 aproximadament, i petita zona de paviment de gespa. **Mobiliari.** Una paperera i un banc cada 50 m2.



Secció de carrer tipus M1 d'1 m de llargària i 6 m d'amplària, amb voreres d'1 m i calçada de 4 m, per a intensitat de trànsit mitjana



Paviment. Excavació de 30 cm, voreres de panot de 20x20x4 cm, sobre subbase de formigó de 15 cm de gruix, vorades de formigó de 17x28 cm, rigola amb peces de morter de ciment de 20x20x4 cm i calçada semirígida de mescla bituminosa sobre base de grava ciment compactada al 98% del PM, sobre caixa de paviment compactada al 95% del PM. **Sanejament.** Tub de formigó de diàmetre 0,40 col·locat a l'eix del carrer, amb connexions perpendiculars de diàmetre 0,30 m cada 5 m, pous de registre cada 50 m i embornals per a la recollida de les aigües superficials cada 25 m. **Electricitat.** Distribució lineal enterrada a tensió baixa, amb una línia a cada costat del carrer amb derivacions cada 5 m amb dos tubs enterrats de polietilè de doble capa de diàmetre 125 mm i una caixa per als mecanismes de protecció i comptadors. **Aigua.** Xarxa de distribució amb tub de polietilè de densitat alta, per a l'alimentació de les parcel·les, un ramal a cada banda de carrer, amb una derivació cada 5 m, amb un pericó i una clau de pas; xarxa paral·lela per a alimentar els hidrants d'incendis, situats en pericó cada 50 m. **Gas.** Xarxa de distribució de tub de polietilè de densitat mitja, enterrat, per a alimentar a pressió mitja les parcel·les cada 5 m a cada costat del carrer, amb un armari amb un regulador de pressió i un conjunt de vàlvules. **Enllumenat.** Braços murals col·locats a portell cada 20 m suportats en els edificis laterals del carrer, amb xarxa d'alimentació amb tub superficial, i una caixa de regulació i comptadors cada 1000 m. **Comunicacions.** Canalització amb 4 tubs de PVC de diàmetre 80 amb un pericó de registre cada 100 m. **Mobiliari Urbà.** Una paperera cada 35 m.



Informe de Sostenibilitat Econòmica de la MPGM de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà

Aprovació inicial

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Peralta Urbanisme

Data: octubre 2024
Referència interna VIA: V-20587. ISE. Ap. In

VIABILITAT ECONÒMICA APLICADA A L'URBANISME
+34 934 871 115
Rambla de Prat 2, 1r 2a A
08012 Barcelona
via@via-urbanisme.com
www.via-urbanisme.com

Índex

1. INTRODUCCIÓ 2

2. MARC LEGAL 3

3. DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT 4

3.1 Àmbit de la modificació 4

3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat 4

3.3 Criteris i objectius 5

3.4 Ordenació general 7

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS 9

5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS 13

6. LA HISENDA MUNICIPAL 13

6.1 Ingressos municipals 13

6.2 Despeses municipals 14

7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE GAVÀ 15

7.1 Evolució del pressupost municipal 15

7.2 Evolució dels ingressos 16

7.3 Evolució de les despeses 17

8. INGRESSOS 19

8.1 Ingressos derivats de l'operació 19

8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació 19

9. DESPESES 20

9.1 Despeses derivades de l'operació 20

9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació 21

10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI 24

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Informe de Sostenibilitat econòmica està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx OUA-Gamma SL.

El present document analitza la sostenibilitat econòmica de MPGM de reordenació de l'entorn dels equipaments del centre de Gavà.

L'objecte del present Informe de Sostenibilitat Econòmica (ISE) és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

Barcelona, octubre de 2024

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 96 que les modificacions de planejament estan subjectes a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 59.3.d determina que els documents de planejament general han d'incloure:

> *L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

L'objecte del present informe de sostenibilitat econòmica és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Així com justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

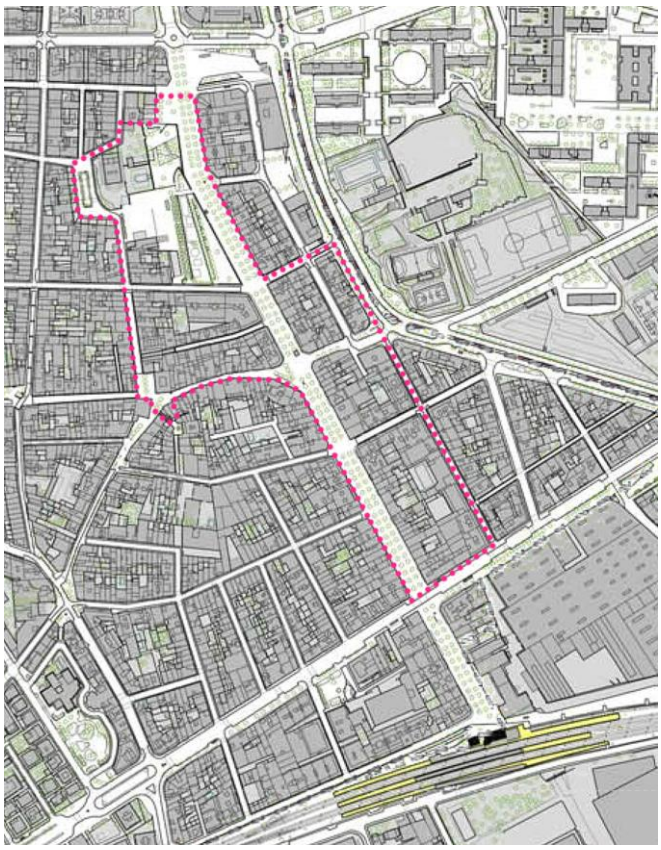
3. DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor del planejament.

3.1 Àmbit de la modificació

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.



Àmbit d'aquesta MPGM. Font: Memòria MPGM

3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat

L'objecte d'aquesta Modificació Puntual del Pla General Metropolità (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 del espai públic 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 de 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) Introduir la creació de nous habitatges assequibles amb el trasllat de sostre que no estigui materialitzat, sense que aquest fet impliqui un increment excessiu del volum edificat podent modular la densitat d'habitatges per garantir la seva viabilitat econòmica.
6) Plantejar activitats complementàries en certes plantes baixes en aquells casos que ofereixin una major vitalitat i interès al conjunt.
7) 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...).
8) 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.
9) 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

3.3 Criteris i objectius

Objectius

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 modalitats.
- 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 com, per exemple, en matèria d'accessibilitat, de l'aparcament vinculat als equipaments o nous habitatges assequibles, etc.

Criteris

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 o 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.

3.4 Ordenació general

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

Tot el sòl de l'àmbit de la MPGM està classificat urbanísticament de sòl urbà.

En l'àmbit d'aquesta MPGM, l'ordenació del sòl ve establerta per les qualificacions urbanístiques següents:

SISTEMES URBANÍSTICS

Sistema viari bàsic

(clau 5, amb subclaus 5b)

Parcs urbans

(clau 6 amb subclaus 6a, 6b i 6c)

Equipaments comunitaris

(clau 7, amb subclaus 7a, 7b i 7c).

ZONES EN SÒL URBÀ

Zona de nucli antic

(clau 12)

Zona de densificació urbana

(clau 13, subclaus 13a i 13b)

Zona subjecta a ordenació volumètrica

(clau 18)

Zona d'ordenació en edificació aïllada

(clau 20a, subclaus 20a8, 20a9 i 20a10)

Ordenació en filera

(clau F)



Proposta d'ordenació. Font: Memòria MPGM

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) **Creació de noves zones verdes i equipaments**
   El model proposat es concreta amb la qualificació de quatre peces de zona verda i dos d'equipament.

2) **Ajust puntual de l'ordenació de certs espais edificats**
El model proposat es concreta en cinc unitats d'ordenació edificada.
Totes les unitats generen nous espais en planta baixa per a dur a terme serveis dotacionals i activitat.

3) **Desafectació d'espais 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.

1) **2)** **3)**



Línies d'actuació. Font: Memòria MPGM

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS

UNITAT A - PUBLICA (Rambla Joaquim Vayreda, 34)		VIGENT		PROPOSTA		diferència
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		**448** m^2s		**448** m^2s	*100%*	
Zona		**448** m^2s	*100%*	**181** m^2s	*40%*	*-267*
13b		448 m^2s	*100%*			
18				181 m^2s	*40%*	
Sistemes		- m^2s	*0%*	**267** m^2s	*60%*	*+267*
6b		- m^2s	*0%*	267 m^2s	*60%*	*+267*
SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	**1.488** m^2st		**840** m^2st		*-648*
Distribució tipològica						
sostre residencial		**1.219** m^2st		**570** m^2st		*-649*
Hlliure	Plurifamiliar	1.219 m^2st	100%	569 m^2st	68%	*-650*
altres usos	comercial	**269** m^2st		**270** m^2st	32%	*+1*
no cumputable	equipament					
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**3,32** m^2st/m^2s		**1,88** m^2st/m^2s		
	Edificabilitat neta promitja	**3,32** m^2st/m^2s		**4,64** m^2st/m^2s		
HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**10 hab**		**8 hab**		
Distribució tipològica						
	plurifamiliars	10 plurifamiliars		7,6 plurifamiliars		
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	223 hab/ha		179 hab/ha		
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**122** m^2st/hab		**75,0** m^2st/hab		
	plurifamiliars			75 m^2st/hab		

PAU 2 - UNITAT B (Rambla Joaquim Vayreda, 36)	VIGENT				diferència
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	**358** m^2s			**358** m^2s	*100%*	
Zones	**358** m^2s	*100%*		**296** m^2s	*83%*	*-62*
13b	358 m^2s	*100%*			*0%*	
clau 18* - ordenació volumetria específica				296 m^2s		
Sistemes	- m^2s	*0%*		**62** m^2s	*17%*	*+62*
clau 6b - parc i jardí local de nova creació				62 m^2s	*17%*	*+62*
SOSTRE EDIFICABLE	**1.079** m^2st			**1.079** m^2st	**100%**	*+0*
sostre residencial	864,00 m^2st	80,0%		677 m^2st	62,7%	*-187*
altres usos en planta baixa i altell	215,00 m^2st	19,9%		402 m^2st	37,3%	*+187*
HABITATGES	**Nombre màxim**	**8 hab**	***segons article 179 OME**	**9 hab**		
Superfície mitjana dels habitatges	promig global	108 m^2st/hab		75 m^2st/hab		

PAU 2 - UNITAT C (Rambla, 26, 28 i 30)		VIGENT			PROPOSTA			*diferència*
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		**613**	**m^2s**		**613**	**m^2s**	***100%***	
Zona		**613**	m^2s	*100%*	**442**	m^2s	*72%*	*-171*
13b		613	m^2s	*100%*				
18					217	m^2s	*35%*	
18 / 7b					95	m^2s	*15%*	
18 / 6b					130	m^2s	*21%*	
Sistemes		**-**	m^2s	*0%*	**171**	m^2s	*28%*	*+171*
6b					120	m^2s	*20%*	
7b					51	m^2s	*8%*	

SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	**1.803**	**m^2st**		**1.803**	**m^2st**		*+0*
Distribució tipològica								
sostre residencial		**1.479**	**m^2st**	82%	**1.479**	**m^2st**	82%	*+0*
Hlliure	Plurifamiliar	1.479	m^2st		1.479	m^2st	-	*+0*
altres usos	Comercial	**324**	m^2st	18%	**324**	m^2st	18%	*+0*
públic (no computable)	Equipament				**139**	m^2s		
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**2,94**	**m^2st/m^2s**		**2,94**	**m^2st/m^2s**		
	Edificabilitat neta promitja	**2,94**	**m^2st/m^2s**		**4,08**	**m^2st/m^2s**		

HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**13**	**hab**	***segons article 179 OMI**	**16**	**hab**
Distribució tipològica						
habitatges renda lliure		**13**	**hab Lliure**		**16**	**hab Lliure**
	plurifamiliars teòrics	13	plurifamiliars		16	plurifamiliars
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	212	hab/ha		261	hab/ha
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**114**	**m^2st/hab**		**90**	**m^2st/hab**
					90	m^2st/hab

UNITAT D - PÚBLICA
(Rambla Joaquim Vayreda, 68, cantonada amb Carrer Viladecans)

	VIGENT		PROPOSTA		diferència
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	**391**	**m²s**	**391**	**m²s**	***100%***
Zona		m²s *0%*	**289**	m²s *74%*	*+289*
18			289	m²s *74%*	
Sistemes	**391**	m²s *100%*	**102**	m²s	
5e	391	m²s *100%*			
6b			102	m²s	

		VIGENT	PROPOSTA	
SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	**- m²st**	**994 m²st**	*+994*
Distribució tipològica				
sostre residencial		**- m²st**	**754 m²st**	*+754*
Hlliure	Plurifamiliar	- m²st	754 m²st 100%	*+754*
altres usos	Comercial	- m²st	240 **m²st**	*+240*
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**- m²st/m²s**	**2,54 m²st/m²s**	
	Edificabilitat neta promitja	**0,00 m²st/m²s**	**3,44 m²st/m²s**	

		VIGENT	PROPOSTA
HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**0 hab**	**10 hab**
Distribució tipològica			
habitatges renda lliure		**- hab Lliure**	**10,1 hab Lliure**
	plurifamiliars	- plurifamiliars	10,1 plurifamiliars
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	0,0 hab/ha	257,1 hab/ha
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**80 m²st/hab**	**75 m²st/hab**
	plurifamiliars		75 m²st/hab

UNITAT E Carrer Salvador Lluch 6 i Passatge de la Rambla, 17		VIGENT		PROPOSTA		*diferència*
				1.286		
QUALIFICACIÓ DEL SÒL		**1.286 m^2s**		**1.286 m^2s**	***100%***	
Zona		**684 m^2s**	*53%*	**715** m^2s	*56%*	*+31*
12		684				
18			*0%*	508 m^2s	*40%*	
18/5b			*0%*	77 m^2s	*6%*	
18/7b				130 m^2s	*10%*	
Sistemes		**602 m^2s**	*47%*	**571** m^2s	*44%*	*-31*
7a		299 m^2s	*23%*	299 m^2s	*23%*	*+0*
7b		303 m^2s		208 m^2s	*16%*	*-95*
PGM 5		m^2s	*0%*	64 m^2s	*5%*	*+64*

SOSTRE EDIFICABLE	**TOTAL**	**1.360 m^2st**		**1.360 m^2st**		*+0*
Hlliure	Plurifamiliar	1.233 **m^2st**	91%	**852** m^2st	63%	*-381*
altres usos	Comercial	**127 m^2st**	**9%**	**508 m^2st**		*+381*
	Equipament	1.094 m2s		1.144 m2s		
índex d'edificabilitat	**Edificabilitat bruta**	**1,06 m^2st/m^2s**		**1,06 m^2st/m^2s**		
	Edificabilitat neta promitja	**1,99 m^2st/m^2s**		**1,90 m^2st/m^2s**		

HABITATGES	**Nombre màxim habitatges**	**13**	**hab**	**12**	**hab**
Distribució tipològica					
habitatges renda lliure		**13**	**hab Lliure**	**12**	**hab Lliure**
	plurifamiliars	13	plurifamiliars	11,4	plurifamiliars
Densitat urbanística	**habitatges per hectàrea**	101,1	hab/ha	93,3	hab/ha
Superfície mitjana dels habitatges	**promig global**	**105 m^2st/hab**		**71 m^2st/hab**	
	plurifamiliars			75 m^2st/hab	

5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS

L'àmbit de la modificació es troba emplaçat enmig d'una trama urbana consolidada que inclou usos residencials, terciaris, així com zones verdes i equipaments. Per tant, es tracta d'una trama urbana que pot donar resposta a les necessitats residencials, de serveis, d'esbarjo i treball de la seva població.

D'altra banda, la modificació proposa la creació d'un petit sostre residencial (4.332 st/m^2) amb l'acompanyament d'un nou sostre d'ús comercial (1.744 st/m^2).

Atenent als usos productius de l'entorn consolidat i a les reduïdes dimensions del nou sostre residencial previst i l'acompanyament del nou sostre comercial, es pot concloure raonablement que l'àmbit està suficientment dotat d'usos productius.

6. LA HISENDA MUNICIPAL

En aquest apartat s'analitzen les principals magnituds econòmiques de la Hisenda municipal que poden veure's afectades per l'operació. En els següents punts s'analitzen els diferents tipus d'ingressos i despeses per tal de poder determinar com poden veure's afectats per l'operació i, per tant, condicionar la sostenibilitat de l'operació.

6.1 Ingressos municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de fonts d'ingressos:

- Ingressos corrents: Són els ingressos habituals i repetitius de cada any (impostos i taxes)
- Ingressos de capital: Són aquells que augmenten el passiu del patrimoni municipal.
- Ingressos financers: ingressos en la recaptació de dipòsits immobilitzats.

Si analitzem amb més detall els diferents tipus d'ingressos veiem que aquests estan composats per:

Ingressos corrents:

- Impostos directes: Graven la font de la renda: IBI, impost de circulació, ...
- Impostos indirectes: Impost sobre construccions, ...
- Taxes i altres ingressos: taxes, preus públics i contribucions especials per la realització d'una contraprestació municipal.
- Transferències corrents: transferències de l'Estat i de la Comunitat Autònoma.

Ingressos de capital:

- Alienació d'inversions reals: venda de solars i finques rústiques.
- Transferències de capital: ingressos de naturalesa no tributària destinats a finançar despeses de capital: Fons de la UE, ...

Ingressos financers:

- Actius financers: devolució de fiances o dipòsits immobilitzats.
- Passius financers: crèdits sol·licitats a entitats privades.

Analitzant els pressupostos municipals s'observa que, amb caràcter general, les principals fonts d'ingressos són:

1. Les transferències no condicionades de l'Estat i la Comunitat Autònoma: Es poden destinar a qualsevol despesa de la seva competència.
2. Les subvencions condicionades o finalistes: S'han de destinar a l'objectiu específic al qual s'atorguen.
3. Els impostos obligatoris:

a. L'Impost de Béns Immobles (IBI) grava la titularitat dels béns immobles de naturalesa urbana i rústica.
b. L'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) grava l'exercici d'activitat econòmica amb un import net de volum de negoci superior a 1.000.000 €.
c. L'Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM) grava la titularitat dels vehicles d'aquesta naturalesa aptes per a circular per les vies públiques.

4. Els impostos potestatius:
    a. L'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), grava la realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra que necessiti la corresponent llicència urbanística.
    b. L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (Plusvàlua) que grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana.
5. Les taxes: S'apliquen per la prestació d'un determinat servei o activitat administrativa. Exemple: recollida de residus, clavegueram, tramitació de llicències.
6. Els preus públics: S'apliquen a determinats serveis o beneficis de caràcter voluntari: Exemple: Abonament piscina, poliesportiu, transport, ...
7. Les contribucions especials: S'apliquen per finançar determinades obres públiques o per establir o ampliar un servei públic que comporti un benefici pels particulars o un increment del valor dels seus béns.

La font principal d'ingressos municipals són els impostos i les taxes, sent la quantitat més elevada l'IBI i les transferències de l'Estat.

6.2 Despeses municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de despeses principals:

- Despeses corrents: Despeses habituals necessàries per al funcionament dels serveis públics (despeses de personal, despeses de funcionament,..)
- Despeses de capital: Despeses extraordinàries d'inversions reals o el seu finançament (creació d'infraestructures i adquisició de béns de caràcter inventariable)
- Despeses financeres: Despeses en l'adquisició d'actius financers o per l'amortització dels préstecs.

Si analitzem els diferents tipus de despeses s'observa que estan composades per:

Despeses corrents:

- Despeses de personal: retribucions, indemnitzacions, cotitzacions i plans de pensions per a tot el personal contractat.
- Despeses corrents i serveis: subministraments, materials i despeses de serveis o treballs realitzats per empreses alienes contractades.
- Interessos: pagament d'interessos derivats d'operacions financeres.
- Transferències corrents: aportacions a altres entitats o administracions (estatals, autonòmiques o empreses privades) per finançar operacions corrents.

Despeses de capital:

- Inversions reals: creació de nous equipaments o infraestructures i adquisició de béns inventariables.
- Transferències de capital: pagament de crèdits per finançar operacions de capital, que hagin finançat inversions reals.

Despeses financeres:

- Actius financers: adquisició de préstecs, accions, dipòsits bancaris i fiances.
- Passius financers: pagament d'amortització de deute.

Per tant, les despeses principals que es veuran afectades per l'operació seran les despeses corrents. En concret les despeses de personal i serveis.

D'altra banda, les despeses municipals també es poden classificar de manera funcional, on pel que fa a l'objecte del present estudi cal destacar les despeses vinculades als serveis públics bàsics que incorporen:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: Despeses dels serveis relacionats amb la seguretat i mobilitat ciutadana. Inclou la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: Despeses dels serveis relacionats amb l'habitatge i l'urbanisme, així com serveis complementaris. Inclou Urbanisme, habitatge i vies públiques
- Benestar comunitari: Despeses relatives a actuacions i serveis per la millora de la qualitat de vida en general. Inclou Clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus, neteja viària i enllumenat públic.
- Medi ambient: Despeses relatives a la protecció i millora del medi ambient. Inclou medi ambient, parcs i jardins i protecció i millora del medi ambient.

Les principals despeses municipals es corresponen amb els serveis públics bàsics.

7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE GAVÀ

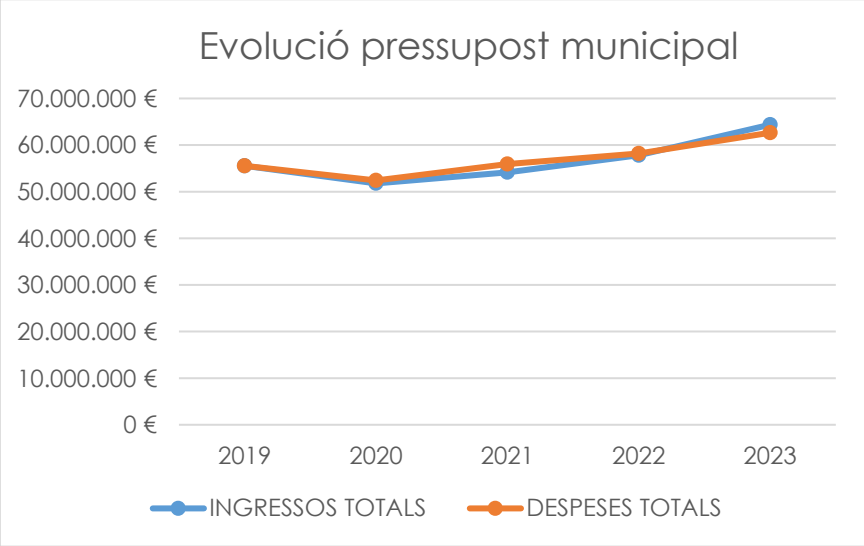
Aquest apartat pretén fer un anàlisi del pressupost municipal en el darrer quinquenni i ha de permetre contextualitzar l'estudi de sostenibilitat econòmica.

7.1 Evolució del pressupost municipal

L'anàlisi del pressupost municipal dels darrers anys ens ha de permetre veure l'evolució de les finances municipals i per tant, ens permetrà establir patrons.

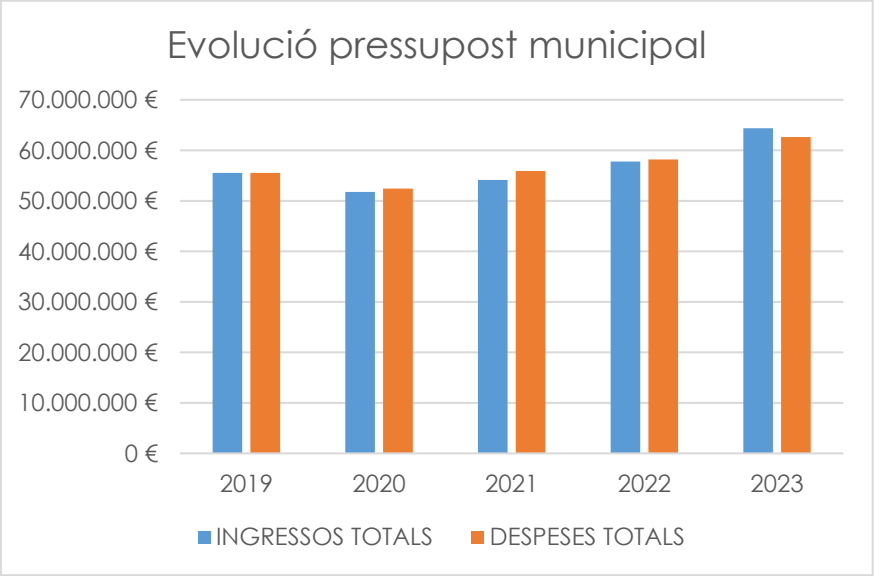
S'han extret les dades de liquidació del pressupost dels darrers anys que facilita el portal de transparència municipal, des de els anys 2019 fins 2023.

Si analitzem el pressupost municipal dels darrers anys podem observar que, per a l'any 2023 es preveuen uns ingressos i despeses superiors als de l'any 2022.



Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

Pel que fa als ingressos i despeses per habitant es pot observar que entre els anys 2020 i 2022 hi ha hagut unes despeses superiors als ingressos; en la resta d'anys, els ingressos estan per sobre de les despeses.

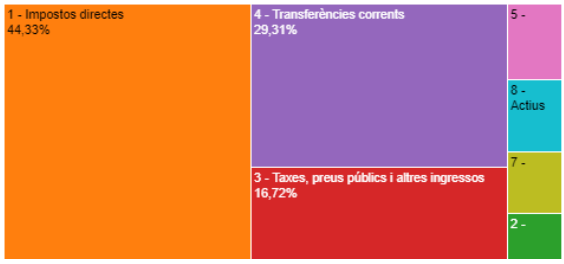


Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

7.2 Evolució dels ingressos

Si analitzem els ingressos municipals per subgrups es pot observar que el gruix dels ingressos es corresponen amb els impostos directes.

Ingressos 2019: 55.540.278,73€



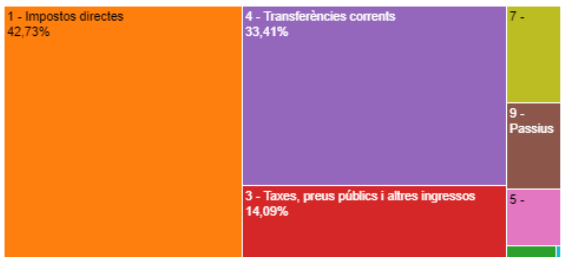
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	24.619.102,14 €	527,12 €
2 - Impostos indirectes	958.084,28 €	20,51 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	9.286.311,61 €	198,83 €
4 - Transferències corrents	16.279.562,04 €	348,56 €
5 - Ingressos patrimonials	1.587.165,17 €	33,98 €
7 - Transferències de capital	1.288.545,90 €	27,59 €
8 - Actius financers	1.521.507,59 €	32,58 €
Total	**55.540.278,73 €**	**1.189,17 €**

Ingressos 2020: 51.777.882,51 €



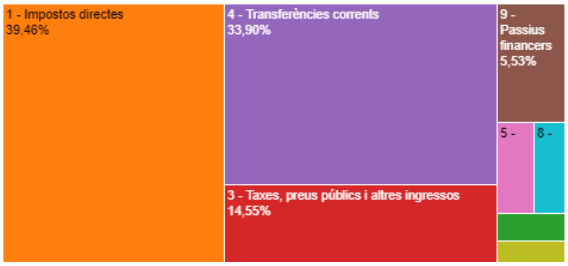
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	22.397.650,93 €	478,88 €
2 - Impostos indirectes	943.455,36 €	20,17 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	7.438.358,08 €	159,04 €
4 - Transferències corrents	19.130.730,64 €	409,03 €
5 - Ingressos patrimonials	1.090.204,33 €	23,31 €
7 - Transferències de capital	755.334,53 €	16,15 €
8 - Actius financers	22.148,64 €	0,47 €
Total	**51.777.882,51 €**	**1.107,05 €**

Ingressos 2021: 54.142.934,16 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	23.135.714,34 €	491,65 €
2 - Impostos indirectes	297.321,88 €	6,32 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	7.626.470,60 €	162,07 €
4 - Transferències corrents	18.090.109,84 €	384,43 €
5 - Ingressos patrimonials	1.171.032,09 €	24,89 €
7 - Transferències de capital	1.997.937,18 €	42,46 €
8 - Actius financers	27.863,79 €	0,59 €
9 - Passius financers	1.796.484,44 €	38,18 €
Total	**54.142.934,16 €**	**1.150,58 €**

Ingressos 2022: 57.779.972,64 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	22.799.234,59 €	485,80 €
2 - Impostos indirectes	759.243,05 €	16,18 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	8.406.058,90 €	179,12 €
4 - Transferències corrents	19.586.922,27 €	417,36 €
5 - Ingressos patrimonials	1.351.211,15 €	28,79 €
7 - Transferències de capital	572.503,35 €	12,20 €
8 - Actius financers	1.111.147,47 €	23,68 €
9 - Passius financers	3.193.651,86 €	68,05 €
Total	57.779.972,64 €	1.231,17 €

Ingressos 2023: 64.367.798,34 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	23.416.975,79 €	498,51 €
2 - Impostos indirectes	1.110.696,19 €	23,64 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	8.610.954,14 €	183,31 €
4 - Transferències corrents	23.152.560,49 €	492,88 €
5 - Ingressos patrimonials	1.542.140,14 €	32,83 €
7 - Transferències de capital	3.940.736,84 €	83,89 €
9 - Passius financers	2.593.734,75 €	55,22 €
Total	64.367.798,34 €	1.370,29 €

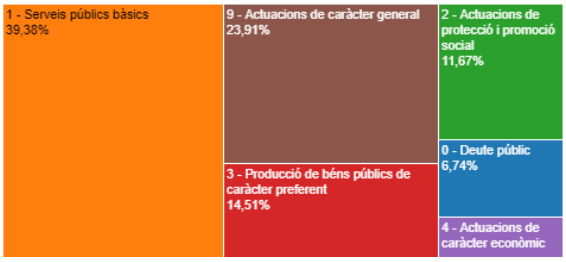
Les principals fonts d'ingressos del municipi es fan a través dels impostos directes i les transferències corrents sent més del 50% de contribució a tots els anys restant.

Dins dels impostos directes, la principal font d'ingressos és l'IBI que en el cas del pressupost de de l'any 2023 es correspon amb 452,38 € per habitant.

7.3 Evolució de les despeses

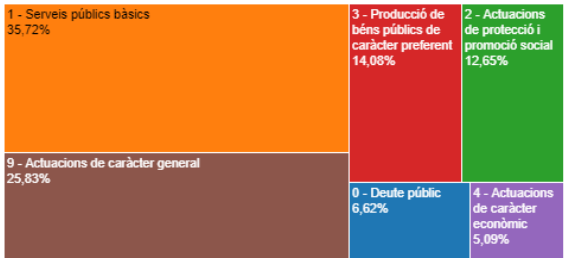
Si analitzem les despeses per subgrups es pot observar que el gruix de les despeses estan vinculades als serveis públics.

Despeses 2019: 55.536.389,24 €



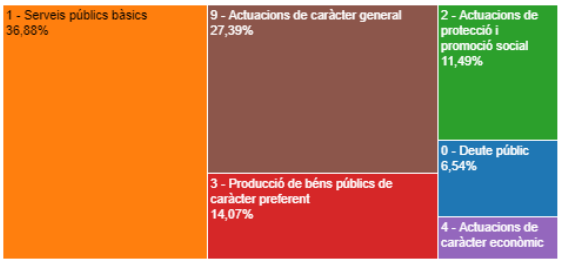
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	3.740.675,16 €	80,09 €
1 - Serveis públics bàsics	21.872.690,02 €	468,32 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	6.482.166,86 €	138,79 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	8.056.695,60 €	172,50 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	2.106.654,19 €	45,11 €
9 - Actuacions de caràcter general	13.277.507,41 €	284,28 €
Total	55.536.389,24 €	1.189,09 €

Despeses 2020: 52.413.616,79 €



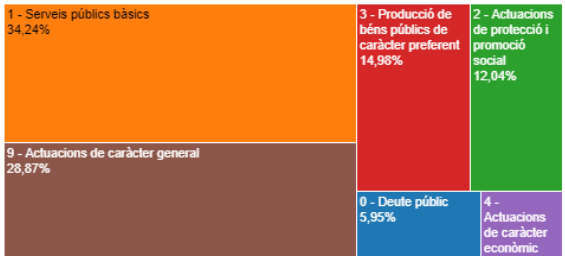
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	3.472.184,82 €	74,24 €
1 - Serveis públics bàsics	18.724.644,50 €	400,35 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	6.628.408,09 €	141,72 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	7.379.848,18 €	157,79 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	2.669.199,73 €	57,07 €
9 - Actuacions de caràcter general	13.539.331,47 €	289,48 €
Total	52.413.616,79 €	1.120,64 €

Despeses 2021: 55.923.455,50 €



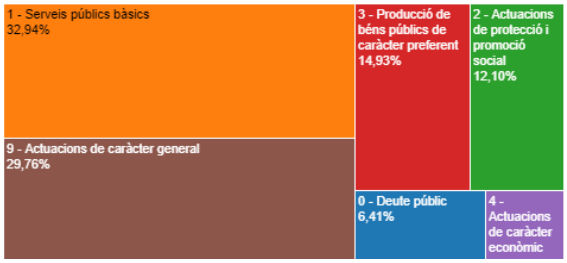
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	3.656.546,07 €	77,70 €
1 - Serveis públics bàsics	20.622.090,67 €	438,24 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	6.427.040,00 €	136,58 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	7.868.315,41 €	167,21 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	2.032.842,45 €	43,20 €
9 - Actuacions de caràcter general	15.316.620,90 €	325,49 €
Total	55.923.455,50 €	1.188,42 €

Despeses 2022: 58.187.375,84 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	3.462.205,82 €	73,77 €
1 - Serveis públics bàsics	19.923.322,49 €	424,52 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	7.003.478,79 €	149,23 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	8.714.251,14 €	185,68 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	2.287.162,79 €	48,73 €
9 - Actuacions de caràcter general	16.796.954,81 €	357,91 €
Total	58.187.375,84 €	1.239,85 €

Despeses 2023: 63.644.425,73 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	4.015.529,85 €	85,48 €
1 - Serveis públics bàsics	20.634.812,63 €	439,28 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	7.577.148,88 €	161,31 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	9.355.302,44 €	199,16 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	2.415.520,37 €	51,42 €
9 - Actuacions de caràcter general	18.646.111,56 €	396,95 €
Total	62.644.425,73 €	1.333,60 €

Els Serveis públics suposen el valor més gran en quant les despeses sent gairebé en tots els anys un 35% respecte del total de despeses seguidament de les actuacions de caràcter general gairebé amb un 30% respecte del total de despeses.

8. INGRESSOS

8.1 Ingressos derivats de l'operació

Per tal de poder determinar l'increment dels ingressos derivats de l'operació s'analitzen els diferents tipus d'ingressos per tal d'avaluar quins poden condicionar la sostenibilitat de l'operació.

1. Transferències no condicionades de l'Estat: És una de les principals fonts d'ingressos i s'estima que es mantindran estables. Tot i que probablement augmentaran com a conseqüència de la transformació del sòl, al augmentar la població resident, no es pot garantir ni quantificar aquest augment i, per tant, no es tenen en consideració.
2. Subvencions condicionades: No tenen incidència en l'operació.
3. Impostos obligatoris:
    a. IBI: Serà la principal font d'ingressos donat que la transformació del sòl implica la creació de nous immobles de naturalesa urbana. Caldrà determinar els ingressos vinculats a les diferents tipologies.
    b. IAE: Es desconeix si les activitats instal·lades dins de l'àmbit hauran de satisfer aquest impost. Tot i això, donat el tipus de negoci i les seves dimensions és raonable suposar que hi hauran ingressos deguts a IAE.
    c. IVTM: El sector no preveu la creació de nous habitatges. Per tant, no es preveu un increment del parc de vehicles, ni un increment de la recaptació en concepte IVTM.
4. Impostos potestatius:
    a. ICIO: Tot i que la construcció de tot el sostre previst implicarà uns ingressos substancials pel concepte de llicència d'obres, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini de l'operació. Per tant, no es tenen en consideració.
    b. Plusvàlua: Tot i que la transformació del sòl a urbà implicarà uns ingressos substancials, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini. Per tant, no es tenen en consideració.
5. Taxes: Les taxes de residus i clavegueram estan destinades a pagar un determinat servei. Per tant, no són ingressos reals.
6. Preus públics: Es considera que no són d'aplicació.
7. Contribucions especials: Es considera que no són d'aplicació.

Per tant, per tal de determinar els ingressos municipals vinculats a l'operació que poden condicionar la sostenibilitat de les finances municipals caldrà analitzar principalment l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana (IBI), així com del parc de vehicles (IVTM).

8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació

Per tal de determinar l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana, caldrà fer una previsió dels ingressos previstos en concepte d'IBI, així com dels ingressos previstos per l'augment del parc de vehicles (IVTM).

En aquest sentit s'estimaran quin son els ingressos unitaris en concepte d'IBI i IVTM per habitant i es calcularà quin és l'increment teòric de població a partir de la dada de creació de nous habitatges. Per mitjà d'aquestes dues dades s'obtindrà l'increment teòric d'ingressos d'IBI i IVTM.

PRESSUPOST	2024
municipi	Gavà

font: Portal de transparència municipal

INGRESSOS	INGRÉS TOTAL (€)	INGRÉS PER HABITANT (€/hab.)
Impost sobre bens immobles (urbana)	15.276.004 €	325,20 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	2.229.396 €	47,46 €
Total	**17.505.399 €**	372,66 €

Tenint en compte que l'augment total d'habitatges previstos pel sector és de **55 habitatges**, amb una mitjana segons el Cens del 2011 de 2,65 habitants per habitatge (*font: Idescat*), s'estima un augment de població de **146 habitants**.

En base a aquest augment de població, l'augment d'ingressos en concepte d'IBI i IVTM s'estima:

INGRESSOS	INCREMENT INGRESSOS (€)
Impost sobre bens immobles (urbana)	47.479,20 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	6.929,16 €
Total	**54.408,36 €**

Font: elaboració pròpia en base a les dades del pressupost municipal del 2022, les previsions de planejament i les dades dels Cens del 2011.

Els ingressos totals en concepte d'IBI i IVTM s'estimen en 54.408,36 €.

9. DESPESES

9.1 Despeses derivades de l'operació

La principal despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viaria, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

No s'inclouen en aquest apartat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries. Aquestes despeses ja es pagaran mitjançant les corresponents taxes municipals.

Per tant, pel càlcul de les despeses vinculades als desenvolupament del Pla s'han tingut en compte les següents partides del pressupost funcional:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: S'han considerat les despeses vinculades a la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: S'han considerat les despeses vinculades al manteniment de les vies públiques.
- Benestar comunitari: S'han considerat les despeses vinculades a la neteja viària i l'enllumenat públic. No s'han considerat el clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus donat que es financen mitjançant taxes.
- Medi ambient: S'han considerat totes les despeses vinculades al medi ambient, parcs i jardins.

9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació

Caldrà determinar les despeses associades al manteniment de les noves zones verdes i vials que es crearan amb l'operació, així com de l'ampliació del serveis públics d'enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana i jardineria.

Donat que l'Ajuntament no disposa d'un barem que permeti determinar el cost de la prestació d'aquests serveis, per tal de determinar l'augment de despeses que representarà el desenvolupament del sector s'han estudiat els pressupostos municipals per tal de determinar la despesa en aquests conceptes. En base a aquesta despesa s'establirà un ràtio que permetrà estimar l'increment de despeses que representarà el sector un cop desenvolupat.

D'acord amb el Pressupost del 2024, les despeses per la prestació dels serveis descrits sumen:

PRESSUPOST 2024
municipi Gavà
font: Portal de transparència municipal

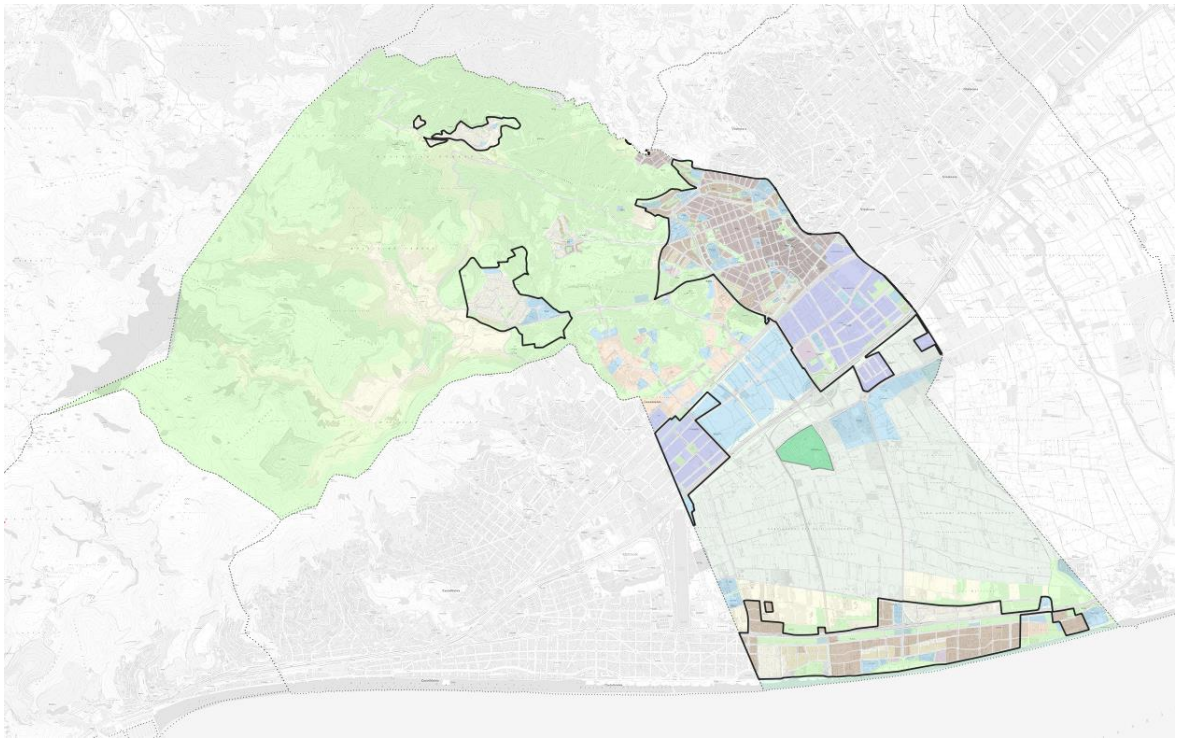
CONCEPTE	DESPESES TOTALS	DESPESA PER HABITANT
Seguretat ciutadana	6.432.555,50 €	136,94 €
Enllumenat públic	1.276.956,89 €	27,18 €
Neteja viària	2.152.590,92 €	45,83 €
Jardineria	1.251.630,22 €	26,65 €
Via pública	2.932.512,83 €	62,43 €
Total	**14.046.246 €**	**299 €**

Per tal d'extraure'n valors unitaris que permetin calcular les noves despeses derivades del desenvolupament de l'operació, aquestes despeses s'han dividit entre la superfície de sòl urbà afectada pels diferents serveis. La superfície estimada de cada tipus de sòl és:

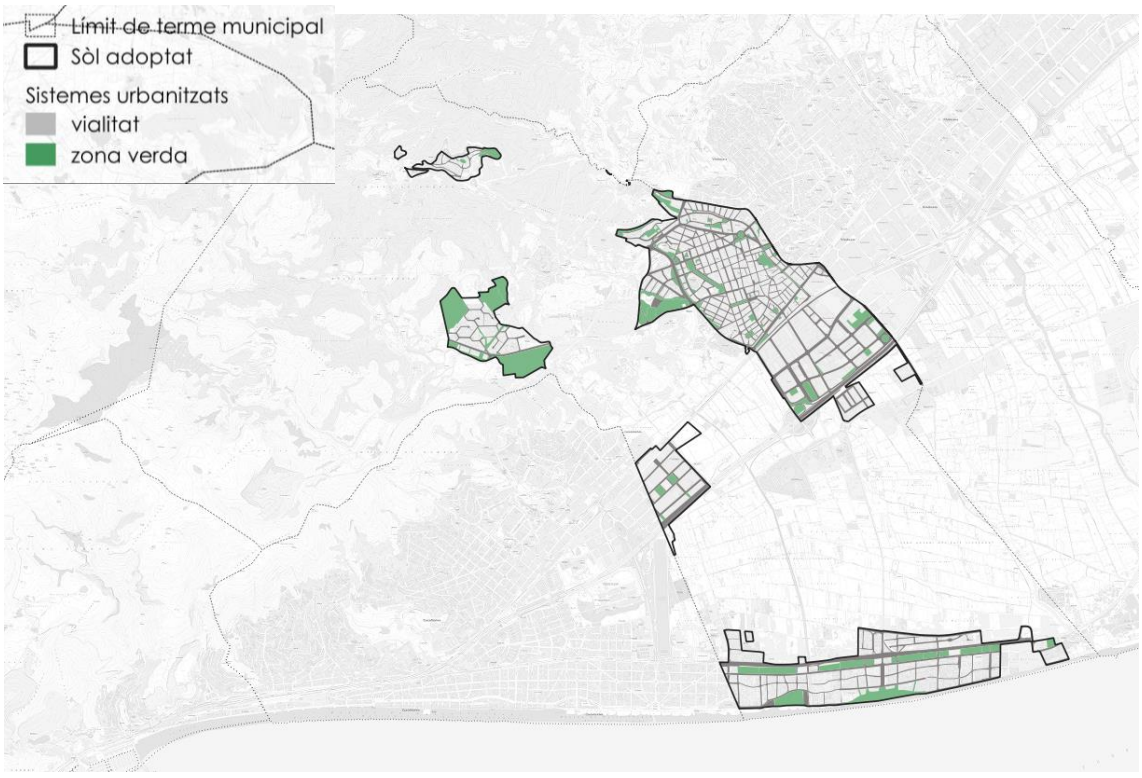
SUPERFÍCIE DE SISTEMES AL MUNICIPI	SUPERFÍCIE (m^2)	SUPERFÍCIE (ha)
Superfície de zones verdes	848.309,54	**84,83**
Superfície de vials	1.446.261,74	**144,63**
Superfície de sòl urbanitzat	5.914.161,68	591,42

Superficie municipi	30.750.000,00

Municipi de Gavà.



Plànol d'elaboració pròpia amb les qualificacions urbanístiques per al sòl classificat de sòl urbà. Font: Ortofoto de base: ICGC. Dades urbanístiques: MUC



Plànol d'elaboració pròpia amb les qualificacions urbanístiques per al sòl classificat de sòl urbà. Font: Ortofoto de base: ICGC. Dades urbanístiques: MUC

Per al càlcul del valor unitari de cada servei, s'ha considerat que la despesa en seguretat ciutadana està principalment vinculada a la superfície de vials i espais públics, de la mateixa manera que l'enllumenat públic. D'altra banda, la neteja viària i el manteniment de la via pública està relacionat amb la superfície de vialitat, i el servei de jardineria amb la superfície de zones verdes.

PRESSUPOST	2024			
municipi	Gavà		Població	47.498
font: Portal de transparència municipal			*font: Idescat*	

CONCEPTE	DESPESES TOTALS	DESPESA PER HABITANT	TIPUS DE SUPERFÍCIE AFECTADA	DESPESA MUNICIPAL PER METRE QUADRAT (€(m2)
Seguretat ciutadana	6.432.555,50 €	136,94 €	vialitat i zones verdes	2,80 €/m2
Enllumenat públic	1.276.956,89 €	27,18 €	vialitat i zones verdes	0,56 €/m2
Neteja viària	2.152.590,92 €	45,83 €	vialitat	0,94 €/m2
Jardineria	1.251.630,22 €	26,65 €	zones verdes	0,55 €/m2
Via pública	2.932.512,83 €	62,43 €	vialitat	1,28 €/m2
Total	**14.046.246 €**	**299 €**		

Finalment caldrà aplicar aquests valors unitaris de despesa a la superfície dels sectors per tal de determinar les despeses públiques estimades vinculades a la MPGM.

Quadre de superfícies de nous sistemes a mantenir inclosos dins de les 5 unitats de projecte:

SUPERFÍCIE DE SISTEMES DEL SECTOR	SUPERFÍCIE (m²)*	SUPERFÍCIE (ha)
Superfície de vials	64	**0,0064**
Superfície de zones verdes	551	**0,0551**

Notes:
** Documentació extreta del quadre de superfícies d'ordenació facilitat per l'equip redactor.*

A aquesta superfície cal afegir la superfície de zones verdes que formen part de la MPGM però que no estan incloses en cap unitat de projecte. En aquest cas, cal afegir 864 m2 en concepte de nou sòl de ZV a mantenir per part de l'Ajuntament.

Les despeses previstes seran:

PRESSUPOST	2024					
municipi	Gavà		Població	47.498		
font: Portal de transparència municipal			*font: Idescat*			

CONCEPTE	DESPESES TOTALS	DESPESA PER HABITANT	TIPUS DE SUPERFÍCIE AFECTADA	DESPESA MUNICIPAL PER METRE QUADRAT (€(m2)	SUPERFÍCIE AFECTADA DEL SECTOR (m2)	DESPESES DE SERVEIS DEL SECTOR (€)
Seguretat ciutadana	6.432.555,50 €	136,94 €	vialitat i zones verdes	2,80 €/m2	1.479,00	4.146,20 €
Enllumenat públic	1.276.956,89 €	27,18 €	vialitat i zones verdes	0,56 €/m2	1.479,00	823,08 €
Neteja viària	2.152.590,92 €	45,83 €	vialitat	0,94 €/m2	64,00	60,04 €
Jardineria	1.251.630,22 €	26,65 €	zones verdes	0,55 €/m2	1.415,00	771,85 €
Via pública	2.932.512,83 €	62,43 €	vialitat	1,28 €/m2	64,00	81,79 €
Total	**14.046.246 €**	**299 €**				**5.882,96 €**

Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 5.882,96 €.

10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI

Un cop analitzades les finances municipals pel que fa a ingressos i despeses s'extreuen les següents conclusions:

Ingressos:

1. L'increment d'ingressos municipals vinculats al desenvolupament del sector estaran determinats principalment pels ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana.

2. La previsió d'increment dels ingressos en concepte d'IBI vinculats al sector és de 47.479,20 € anuals, i de 6.929,16 € en concepte d'IVTM.

3. Es preveuen altres ingressos derivats de l'operació tals com increment de les Transferències de l'Estat. Tot i això, atès que no es poden quantificar, no s'han tingut en consideració com a ingressos.

4. Tampoc no s'han considerat els ingressos derivats de l'ICIO i la Plusvàlua atès que es consideren ingressos puntuals que no garanteixen la sostenibilitat a llarg termini.

Els ingressos totals derivada del desenvolupament del sector s'estimen en 54.408,36 € anuals.

Despeses:

1. La despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viaria, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

2. No s'han considerat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram, la recollida d'escombraries o les associades a la depuració d'aigües residuals.

Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 5.882,96 €

Balanç:

En base a les estimacions d'ingressos per tributs locals generats en l'àmbit i el cost de la prestació dels serveis, l'impacte en el pressupost corrent de l'Ajuntament de l'actuació s'estima en 48.525,40 € anuals positius.

Per tant, **s'estima que l'actuació urbanística generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament.**

Barcelona, octubre de 2024

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.