AJUNTAMENT DE VILADECANS

Ajuntament de Gavà

AMB

Roca

batlleiroig

Document comprensiu

Roca City Gavà – Viladecans

Modificació puntual del Pla General Metropolità del recinte de la fàbrica Roca i entorns immediats als municipis de Gavà i Viladecans

Febrer 2025

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 1/39.

APROVAT

Equip promotor

ROCA Group Urban Planning Department

Fidel Vázquez, Urban Projects Director
Jorge Francino, Development Sites Director

Equip redactor

Document urbanístic

Batlle i Roig Arquitectura SLP

Redacció

Enric Batlle i Durany
Joan Roig i Duran
Abel Porcar Badal

Col·laboració en el document urbanístic

Mercedes Blay Blanc
Helena Valls Fígols

Col·laboració en estudis arquitectònics

Helena Salvadó Giné
Josep Batlle Blay
Xabier López Corres

Col·laboració en estudis d'urbanització

Joan Batlle Blay
Laura Florentín Aragón

Assessoria jurídica

BDU Barcelona, Disseny; Urbanisme SLP
Àngels Gil-Vernet
Sònia Berlanga

Estudis de mobilitat

Mcrit SL

Informe ambiental

Igremap, SLP

Estudis econòmics

Duatis Arquitectes, SLP

Urbanisme inclusiu

GMG Plans i Projectes, SLP

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 2/39.
APROVAT

ÍNDEX.

I. MEMÒRIA 4
1. Objecte i àmbit de la Modificació 5
1.1. Objectiu 5
1.2. Descripció de l'àmbit 5
2. Situació geogràfica 6
3. Planejament vigent i avanç de planejament 6
3.1. Planejament vigent 6
3.2. Condicions d'edificació 6
3.3. Protecció vigent del Patrimoni arquitectònic 7
3.4. L'avanç de planejament 8
4. Iniciativa del planejament 8
5. Objectius i criteris 8
6. Descripció de la proposta 8
6.1. El model urbà 9
6.2. Els sistemes 10
6.3. Les zones 13
6.4. El compromís amb la sostenibilitat 16
6.5. Usos, sostre edificable i nombre d'habitatges 16
6.6. Qualificacions proposades 17
6.7. Quadres de dades 19
6.8. Trama Urbana Consolidada 21
7. Marc legal 21
7.1. Consideracions generals 21
7.2. Justificació del compliment dels estàndards d'espais lliures i d'equipaments 21
7.3. Justificació de la reserva per habitatge de protecció 22
II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 23
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ 23
PLÀNOLS IMATGE Plànols orientatius, no normatius. 23
III. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES 24

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 3/39.

APROVAT

I. MEMÒRIA

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 4/39.
APROVAT

1. Objecte i àmbit de la Modificació

1.1. Objectiu

La Modificació Puntual del Pla General Metropolità de Barcelona (MPGM) té per objectiu la reordenació general de l'àmbit del recinte de la fàbrica Roca i algunes finques situades en l'entorn. Es tracta d'un projecte urbà de regeneració urbana integral que comporta la transformació parcial dels usos previstos pel planejament vigent.

Aquesta MPGM ordena un àmbit urbà de quasi 32 ha amb el propòsit d'ordenar una **ciutat mixta, de qualitat ambiental i que potencia la vida quotidiana i les activitats productives**. Per abordar-ho s'han definit una sèrie d'objectius específics i una estratègia que:

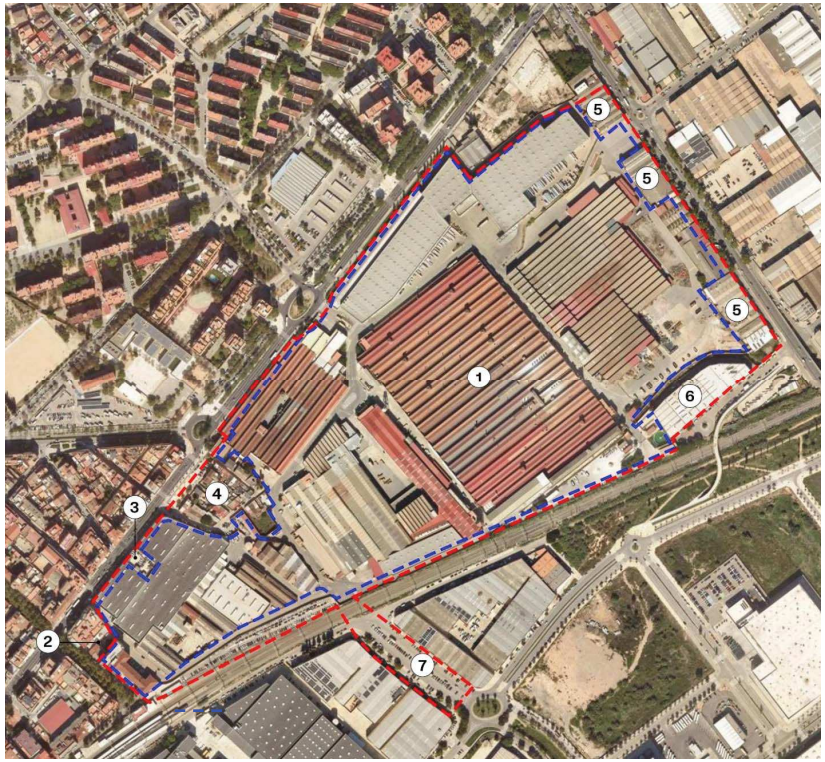
- Recupera un **patrimoni industrial** de més d'un segle d'història fent-lo present en els espais públics i els sòls privats.
- Recupera **l'aigua com element vertebrador** del barri i organitza al seu voltant un parc de més de 8 ha i dos grans equipaments públics.
- Completa la **xarxa viària de Gavà i Viladecans** connectant els barris a les dues bandes del ferrocarril.
- Renova el **complex Roca** com un gran recinte que ocupa el 26% del sector, que manté els usos productius i incorpora usos corporatius de la marca.
- Integra un nou **barri d'usos mixtes** que manté l'activitat de Roca i que destina el 60% del sostre a activitat econòmica i un 40% del sostre a habitatge, amb 2.731 habitatges dels quals 1.261 seran protegits.
- Resol la situació dels habitants del barri existent **de la Barceloneta**.
- Genera un **eco-barri intel·ligent** que combina natura i tecnologia per ser autosuficient en aigua i energia i reforçar la mobilitat sostenible.

1.2. Descripció de l'àmbit

L'àmbit de la present MPGM és un àmbit que, d'acord amb el que estableixen els plànols d'ordenació, abasta l'illa delimitada per la carretera de Santa Creu de Calafell, l'avinguda de la Generalitat, el carrer de l'Agricultura, el carrer Llobatona, la línia fèrria de Barcelona-Vilanova-Valls i la Rambla de Salvador Lluch amb l'excepció de les finques situades a la Rambla de Salvador Lluch, 12, Carretera de Santa Creu de Calafell, 35, av. de la Generalitat 151, 153, 175 i 181, carrer de l'Agricultura 10, 12 i 14 i l'afegit d'un tram del carrer de l'Enginy i la connexió a través de la línia fèrria.

El recinte de la fàbrica Roca ocupa més del 75% de l'àmbit i el 25% restant, l'ocupen petites finques situades a la Rambla de Salvador Lluch, 4, 6, 8 i 10, a la carretera de Santa Creu de Calafell, 23 i al barri de la Barceloneta, de Gavà, i al carrer de l'Agricultura, 16 al 28, 36 al 44 i del 54 al 70 i al carrer Llobatona 42-60, de Viladecans. Gairebé totes les finques estan ocupades per edificacions.

L'àmbit està situat a cavall de dos termes municipals, de Gavà i de Viladecans. L'àmbit confronta a l'est amb el polígon industrial Centre de Viladecans, al sud, mitjançant la línia fèrria, amb el polígon industrial de Ca l'Alemany i una illa industrial de Viladecans i el polígon industrial La Post de Gavà, i a l'oest i al nord amb el teixit residencial d'ambdós municipis.



Fotoplà any 2023 — — — Àmbit MPGM

1. Recinte Roca
2. Rambla Salvador Lluch, 4,6,8 i 10
3. Carretera Santa Creu de Calafell, 23
4. Barri de la Barceloneta
5. Carrer de l'Agricultura, 16-28, 36-44, 54-70
6. Carrer Llobatona, 42-60
7. Carrer de l'Enginy

L'àmbit té una superfície, mesurada sobre la cartografia de l'ICGC, de 323.682 m².

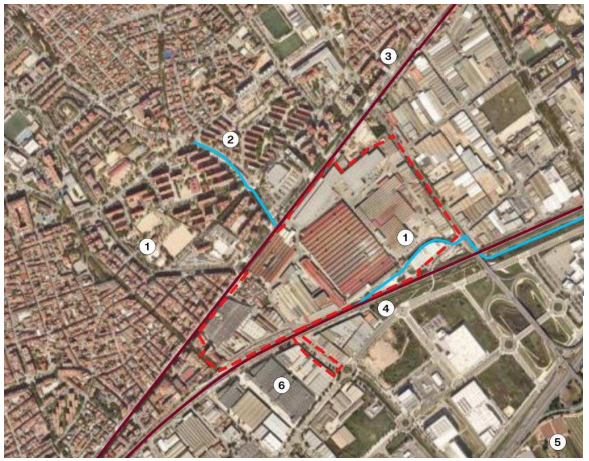
AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 5/39.
APROVAT

L'àmbit està qualificat majoritàriament com a industrial (clau 22a), amb l'excepció de les finques situades a la Rambla Salvador Lluch, 6, 8 i 10, qualificades de zona de nucli antic (clau 12), i el barri de la Barceloneta i la franja situada al sud del municipi de Viladecans, el carrer Enginy i la connexió, qualificats de vial (clau 5), de zones de protecció (clau 9) i de sistema ferroviari (clau 3).

2. Situació geogràfica

L'àmbit se situa entre l'antiga carretera comarcal C-245, avui anomenada carretera de Santa Creu de Calafell a Gavà i avinguda de la Generalitat a Viladecans, i la línia ferroviària Barcelona-Vilanova-Valls, i a cavall entre els dos termes municipals. Es caracteritza per ser una superfície amb poca pendent travessada per dos cursos d'aigua, la riera de Sant Llorenç i el torrent de Can Guardiola, que actualment es troben soterrats o canalitzats a l'interior de l'àmbit.

Històricament la línia del ferrocarril marcava el límit entre la zona urbana i la zona agrícola, però actualment, la trama urbana s'ha estès fins a la C-32. La construcció d'aquesta autopista també ha permès la pacificació de la C-245, que amb les transformacions recent s'ha convertit en un eix on es prioritza el transport públic, la bicicleta i els vianants.



1. Riera de Sant Llorenç
2. Torrent de Can Guardiola
3. Avinguda C-245
4. Línia ferroviària
5. Parc agrari
6. Polígon industrial

Fotoplà actual — — — Àmbit MPGM

3. Planejament vigent i avanç de planejament

3.1. Planejament vigent

En l'àmbit de planejament són actualment vigents els instruments de planejament següents:

- Pla General Metropolità de Barcelona (PGM), aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976.
- Pla Especial Roca radiadors, aprovat definitivament el 19 de juliol de 1989, que té per objectius:
  a) Fixar alineacions al llarg de la C-245 i els vials perimetrals.
  b) Ajustar les ordenances edificatòries del recinte industrial per tal d'admetre l'edificació aïllada, fixant una ocupació màxima del 80%.
  c) Admetre parcel·les petites en els terrenys no consolidats.
- Pla Especial de Protecció i catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà, aprovat definitivament el 22 de març de 2000.
- Pla Especial Urbanístic de regulació de l'ús recreatiu a l'àmbit del sector industrial centre de Viladecans, aprovat definitivament el 13 de desembre de 2007.
- 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, en el terme municipal de Gavà, aprovada definitivament el 27 de març de 2009.

A més, també és vigent el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010.

Per últim, cal esmentar que el Pla Director Urbanístic Metropolità, aprovat inicialment el 21 de març de 2023, també recull unes previsions específiques per a l'àmbit.

3.2. Condicions d'edificació

L'àmbit té la classificació de sòl urbà. Part de l'àmbit està qualificat de sistemes: sistema ferroviari, clau 3, sistema viari, clau 5, i protecció de sistemes, clau 9.

La major part de l'àmbit, però, està qualificat com a zona Industrial, clau 22a.

A Gavà, aquest sòl manté les condicions d'edificació previstes al PGM:

- Tipus d'ordenació: Alineació de vial
- Edificabilitat màxima: 2 m² de sostre / m² sòl
- Ocupació màxima: 90%
- Altura màxima: 17 metres
- Nombre màxim de plantes: PB+3

Mentre que a Viladecans, el Pla Especial aprovat, preveu les condicions d'edificació següents:

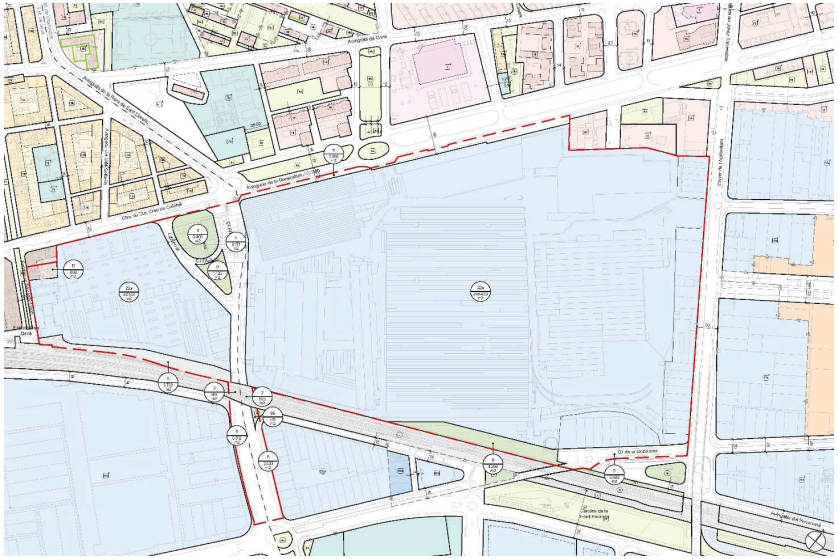
- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada però podran alinear-se a la C-245 i al carrer Agricultura.
- Edificabilitat màxima: 2 m² de sostre / m² sòl

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 6/39.
APROVAT

- Ocupació màxima: 80%
- Altura màxima: 17 metres
- Nombre màxim de plantes: PB+3

A més, algunes de les parcel·les de la Rambla de Salvador Lluch de Gavà estan qualificades com a Zona de nucli antic, clau 12, amb els paràmetres següents:

- Tipus d'ordenació: Alineació de vial
- Profunditat màxima edificable: 15,50 metres
- Altura màxima: 16,70 metres (PB+4PP)



Qualificacions vigents

Les qualificacions vigents són les següents:

		Superfície planejament vigent		
Clau	**Qualificació**	**Gavà**	**Viladecans**	**Total**
3	**Ferroviari**	4.123 m²	525 m²	**4.648 m²**
5	**Viari**	11.683 m²	13.190 m²	**24.873 m²**
9	**Protecció sistemes**	4.826 m²	4.473 m²	**9.299 m²**
Total sistemes		**20.632 m²**	**18.188 m²**	**38.820 m²**
12	**Nucli antic**	902 m²		**902 m²**
22a	**Industrial**	38.501 m²	245.459 m²	**283.960 m²**
Total zones		**39.403 m²**	**245.459 m²**	**284.862 m²**
Total		**60.035 m²**	**263.647 m²**	**323.682 m²**

El repartiment del sostre per usos i municipis entre les diferents zones de l'àmbit és el següent:

	Sostre planejament vigent		
Sostre	**Gavà**	**Viladecans**	**Total**
Habitatge lliure	1.627 m²		**1.627 m²**
Industrial	77.002 m²	490.918 m²	**567.920 m²**
Total	**78.629 m²**	**490.918 m²**	**569.547 m²**

3.3. Protecció vigent del Patrimoni arquitectònic

L'edifici d'oficines de la companyia Roca, situat a la Rambla de Salvador Lluch, 2, està inclòs en el catàleg del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Gavà amb un nivell de protecció 3, com a Bé amb elements d'interès (BEI).

Edifici d'oficines Rambla

D'altra banda, la mateixa fitxa considera com de nivell 4 l'estructura de les naus de fabricació, i proposa que caldrà documentar-les adequadament abans de la seva transformació o demolició.

Actualment, l'Ajuntament de Viladecans està redactant el Pla Especial del Patrimoni i proposarà incloure diverses edificacions i estructures del recinte Roca al catàleg arquitectònic.

Fàbrica de porcellana

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 7/39.

APROVAT

3.4. L'avanç de planejament

El juliol de 2017 es va aprovar el document d'avanç de la Modificació del PGM de l'àmbit de referència.

Aquell document presentava l'avanç de planejament per a la transformació del lloc industrial de Roca a Gavà i Viladecans, amb l'objectiu de modernitzar l'actual Fàbrica de Roca i incorporar la seva seu corporativa i activitats associades. El projecte proposava la reducció del recinte propietat de Roca amb la reorganització dels espais productius, i la destinació de part del sòl a la gestió, màrqueting, cadena de subministrament, investigació, ensenyament i innovació per a Roca i altres activitats empresarials, preferiblement relacionades amb el món de la construcció.

El document presentava també una proposta de planejament urbanístic integral per a la transformació de la resta de la zona industrial de Roca, preveient una barreja d'usos d'habitatge, especialment en el front de l'avinguda de la Generalitat/carretera de Santa Creu de Calafell, i usos de parc empresarial, concentrat en l'àmbit més proper al polígon Centre.

4. Iniciativa del planejament

La iniciativa de la MPGM és pública, i l'Administració actuant són els Ajuntaments de Gavà i de Viladecans, a instàncies del titular majoritari del sòl.

La major part de la propietat del sòl és de la companyia Roca Sanitario SA, amb un total de 277.764 m^2 de sòl (88,02%) del conjunt de l'àmbit. Per municipis, Roca és propietària de 40.248 m^2 de sòl (71,70 %) al municipi de Gavà i de 237.516 m^2 sòl (91,55 %) al municipi de Viladecans, segons dades cadastrals.

5. Objectius i criteris

La proposta que aquí es presenta pretén mantenir els objectius general de l'avanç de planejament, i fer les adaptacions necessàries per a recollir al màxim les aportacions fetes durant el procés de participació.

Així, es pot fer el següent resum dels objectius i criteris que ha de seguir la proposta d'ordenació.

Pel que fa als usos:

- Aprofitar la gran centralitat metropolitana de l'actual Recinte Roca per a crear un centre empresarial metropolità al voltant d'un centre productiu Roca modernitzat
- Crear una franja urbana, amb teixit residencial que consolidi el gran eix metropolità del baix Llobregat: la carretera de Santa Creu de Calafell i l'Av. de la Generalitat

Pel que fa a la mobilitat:

- Obrir el recinte fomentant al màxim la connectivitat urbana tant per a vianants com per a vehicles, tant en sentit paral·lel al mar com en el sentit mar – muntanya
- Prioritzar els espais i eixos cívics per a vianants i bicicletes i l'accessibilitat al transport col·lectiu
- Resoldre els problemes d'accés i nova ordenació a l'actual aparcament intermodal de la estació de de Gavà, reordenant també la parada de taxi.

Pel que fa als equipaments:

- Completar l'estructura d'equipaments actual, permetent a més que els dos municipis puguin aprofitar

A més, fruit de les reflexions posteriors a la participació ciutadana, s'introdueixen també els objectius complementaris següents:

- Recuperar el patrimoni industrial integrant-lo espais públics i els sòls privats, i afegint-li protagonisme amb la previsió que l'edifici històric de la seu de Roca passi a ser un equipament municipal.
- Fer de l'aigua l'element vertebrador dels espais lliures del barri.
- Introduir alts estàndards de sostenibilitat i tendir a l'autosuficiència energètica.

Respecte la previsió inicial de l'avanç, cal esmentar que la necessitat de mobilitat de vehicles pesants s'ha reduït al mínim per la disminució de l'activitat dels últims anys. Això permet reforçar els aspectes de mobilitat sostenible.

Finalment, com s'explicarà més endavant, s'ha ajustat la proporció d'habitatge, per tal d'augmentar la generació de sostre per a habitatge tant lliure com protegit, sense posar en perill la viabilitat econòmica de l'àmbit, generant una barreja d'usos que arriba al 40% d'habitatge, mantenint un 60% per a usos d'activitat econòmica.

6. Descripció de la proposta

El present document de Modificació puntual del Pla General Metropolità proposa un projecte urbà de regeneració urbana integral, amb la reordenació del gran recinte industrial de Roca, que comparteixen Gavà i Viladecans, i que constitueix una peça molt important de la història dels dos municipis.

Les propostes d'ordenació d'aquesta MPGM parteixen de l'anàlisi i dels estudis realitzats, i del procés de participació ciutadana que s'ha dut a terme. La continuïtat i resposta urbanística del procés de participació ciutadana es concreta en la proposta d'ordenació.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 8/39.
APROVAT

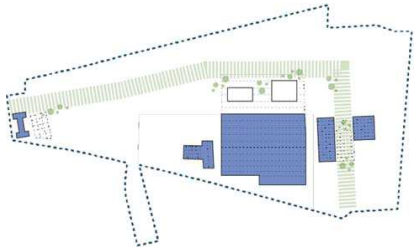
Com s'ha esmentat, la MPGM es desenvolupa en l'àmbit de la fàbrica Roca i entorn, dins l'illa delimitada per la carretera de Santa Creu de Calafell, l'avinguda de la Generalitat, el carrer de l'Agricultura, el carrer Llobatona, la línia fèrria de Barcelona-Vilanova-Valls i la Rambla de Salvador Lluch.

6.1. El model urbà

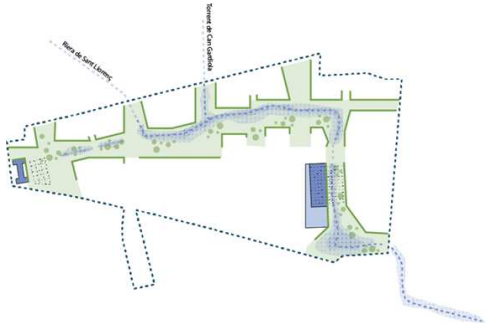
6.1.1. Criteris d'ordenació

Per abordar l'ordenació del nou barri es defineixen una sèrie de criteris basats en l'anàlisi del lloc que faciliten el seu desenvolupament:

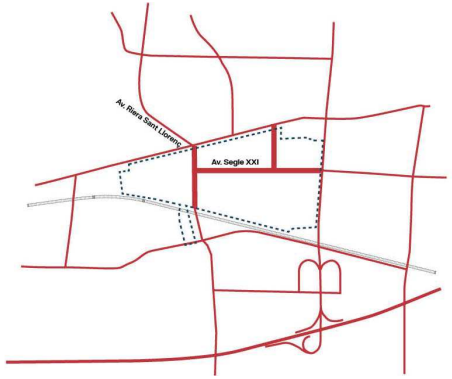
A. La recuperació d'un patrimoni industrial de més d'un segle d'història fent-lo present en els nous espais públics i els nous usos.



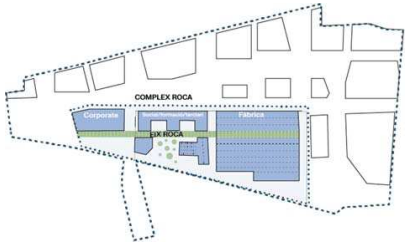
B. La visualització del cicle de l'aigua com a element estructurador urbà, al voltant del qual s'estructura un corredor verd i social amb un parc de més de 8 ha i dos nous grans equipaments públics.



C. La compleció de la trama urbana de Gavà i Viladecans, perllongant l'avinguda del Segle XXI i connectant l'avinguda de la Riera de Sant Llorenç amb el carrer de l'Enginy, jugant amb la topografia per tal de fer una connexió natural i accessible per sobre de la via del ferrocarril.

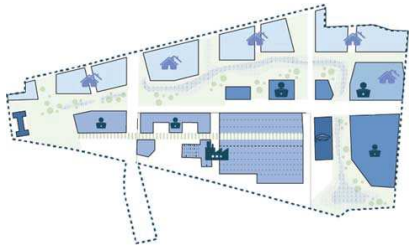


D. La renovació del complex Roca, mantenint més d'una quarta part del sòl de l'àmbit, com un conjunt continu, connectat per sota de l'avinguda de la Riera de Sant Llorenç, on s'hi mantindran els usos productius i es podran allotjar els usos corporatius de Roca.



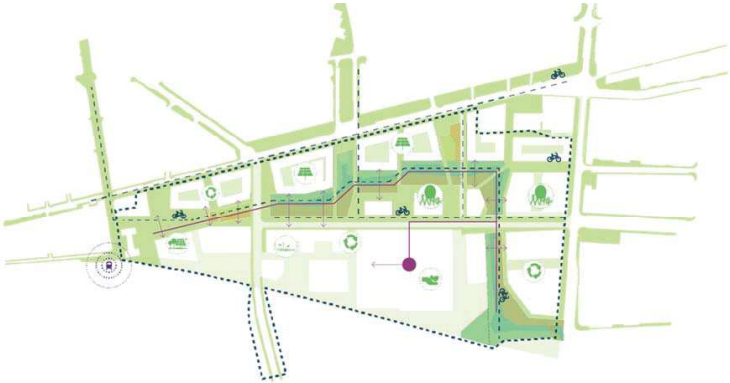
E. La generació d'un nou barri d'usos mixtes que destina el 60% del sostre a activitat econòmica, amb usos terciaris que complementen els del complex Roca, i un 40% del sostre a habitatge lliure i protegit, ubicat en la franja contigua amb la trama residencial existent al nord.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 9/39.
APROVAT



F. Es parteix d'un model urbà que acull usos mixtes que faciliten la vida quotidiana, generen una major intensitat de l'espai públic, milloren la vitalitat econòmica de la zona i promouen la mobilitat activa entre les diferents activitats, incrementant la qualitat socioambiental dels entorns.

G. L'aplicació dels màxims estàndards ambientals, amb l'objectiu de l'autosuficiència en cicle de l'aigua i energia, prioritzar la mobilitat sostenible, renaturalitzar tots els espais urbans i aplicar les tecnologies més avançades per a la regulació de tots aquests aspectes



6.1.2. En relació a les determinacions del Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM)

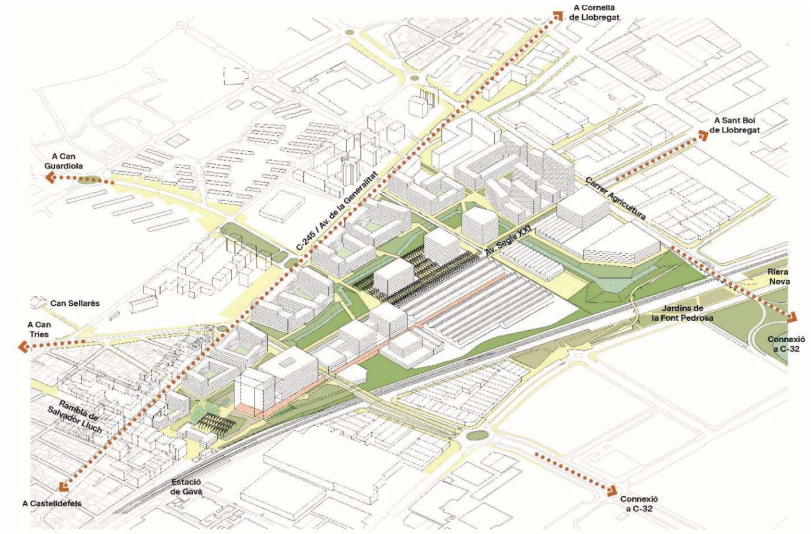
L'àmbit de la proposta està identificat al PDUM com àmbit d'oportunitat metropolità *A-85 la Roca*. El PDUM el defineix com una àrea urbana amb necessitat de ser transformada, situada en un lloc estratègic, i amb potencial per encabir futurs creixements minimitzant l'ocupació de sòl i garantint una intensitat urbana adequada.

D'altra banda, la proposta respecta la integritat de la xarxa d'avingudes metropolitanes del PDUM i ordena una volumetria que, junt al disseny biofílic de l'espai públic, ajuda a la consolidació del caràcter metropolità d'aquestes vies; respecta la integritat de la xarxa d'escorrenties existent, incrementa la seva capacitat de laminació i control de les avingudes i millora la permeabilitat del sòl amb la inclusió de sistemes urbans de drenatge sostenible; i, respecta la integritat de la xarxa d'eixos verds del PDUM, incrementa la seva complexitat i millora la seva connectivitat.

Val a dir que la proposta modifica lleugerament el traçat dels eixos blaus i verds del PDUM, mantenint la seva integritat i per vincular-los a la futura recuperació de l'aigua com element vertebrador, tenint en compte a més que la representació gràfica del PDUM no és vinculant.

6.2. Els sistemes

Tal com s'ha avançat anteriorment, l'ordenació genera un gran espai públic que recorre tot l'àmbit en forma de L, des de la rambla de salvador Lluch fins al pont del carrer Llobatona. A partir d'aquest eix, que a més ha de ser el recorregut principal de l'aigua per l'àmbit, s'estructuren tots els sistemes públics.



Amb una ordenació d'aquestes característiques aconseguim una "superilla" pacificada, en la que l'espai lliure integra una xarxa activa de recorreguts i usos públics vinculats al verd, als espais d'oci i a l'aigua. El parc es posa en relació amb els equipaments públics, amb els edificis d'activitat econòmica i amb els edificis d'habitatges, de manera que esdevé un parc equipat,

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 10/39.
APROVAT

activat i vigilat, i un itinerari verd entre els barris que l'envolten i cap el parc agrari, i per la seva posició fa que tots els edificis del sector en participin.

6.2.1. El sistema viari

El sistema viari consta de dos eixos principals que formen una T, que prolonguen l'avinguda del Segle XXI, que d'acord amb les previsions del planejament ha de travessar el Polígon Centre de Viladecans, l'avinguda de la Riera de Sant Llorenç, que ara acaba en una rotonda amb la carretera de Santa Creu de Calafell, i el carrer de l'Enginy, que ara acaba a l'altra banda de la via del ferrocarril.

La unió entre l'avinguda de la Riera de Sant Llorenç i el carrer de l'Enginy es planteja aprofitant que la rotonda de la carretera de Santa Creu de Calafell ja se situa a una cota aproximada +15, cota que permet, quasi sense pendent, passar per sobre de la via del ferrocarril de forma natural i sense que es generin les problemàtiques urbanes habituals a les pujades a ponts. Per les dues bandes (l'espai verd de Gavà i l'avinguda Segle XXI a Viladecans), la cota d'urbanització s'adaptarà a la cota actual de forma suau, amb pendents al voltant del 4%, semblants a les d'altres espais urbans de Gavà, com la Rambla. Aquest disseny, a més, permet la comunicació amb una servitud de pas inferior entre les dues parts del complex Roca, situades a Gavà i Viladecans, com es veurà més endavant.

Aquest vial de connexió es planteja amb un carril de circulació per sentit, tenint en compte l'amplada possible del pont i la baixada al carrer Enginy, i espais per a vianants i bicicletes a ambdues bandes. La baixada al carrer Enginy podrà albergar, en soterrani i aprofitant l'obra que es farà, obres hidràuliques o altres serveis tècnics públics compatibles amb la vialitat en superfície.

En l'avinguda Segle XXI es proposa un vial que té capacitat per a dos sentits de circulació, amb dos carrils cadascun però, serà en el marc del projecte d'urbanització que s'estudiarà la millor solució per a la seva secció. Sobre aquesta avinguda, el projecte d'urbanització estudiarà la conservació de part de les encavallades de la fàbrica de porcellanes actual.

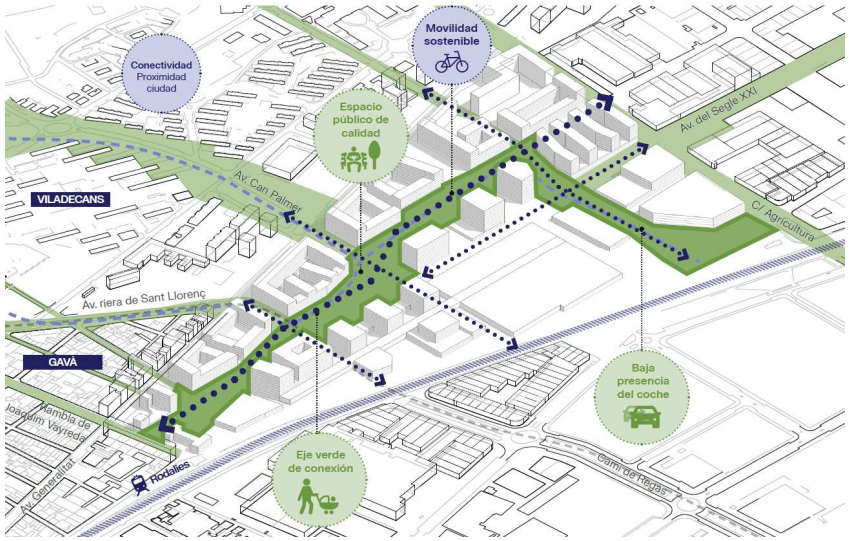
La resta dels vials són de caràcter més secundari, amb un tercer vial per a trànsit rodat, d'un sol sentit, proposat entre l'avinguda Segle XXI i l'avinguda de la Generalitat en un punt intermedi.

Tots els altres carrers, que uneixen el parc urbà amb els carrers perimetrals, seran de vianants, amb possibilitat d'accessos puntuals de vehicles de servei i càrrega i descàrrega. Es qualifica també com a sistema viari la plaça situada a continuació dels carrers de Mas Sellarès i de Sarrià, a Gavà, atesa la previsió que al seu soterrani s'hi pugui ubicar un aparcament públic, tal com s'explicarà al punt corresponent.

Es diferencien quatre tipus de vials públics. La clau 5 per als eixos principals, la clau 5b per als vials cívics, la clau 5b/18R-G2 per al vial cívic amb subsol privat i la clau 5* per a l'aparcament.

6.2.2. El parc urbà

Com s'ha vingut enunciant, les zones verdes es conformen com un gran parc urbà que uneix la rambla de Salvador Lluch, a Gavà, amb el pont de Llobatona i el pont del carrer Agricultura. Es generen espais públics més petits, relacionats amb el parc, que connecten amb l'avinguda metropolitana i els altres vials paral·lels.



A la seva vegada, el parc s'estructura com un gran espai conformat al voltant de l'aigua. Es proposa la configuració d'una secció en el fons de la qual un curs d'aigua reculli tota l'escorrentia del sector, tant la dels espais públics com privats, i pugui donar continuïtat, d'acord amb l'estudi detallat que faci el projecte d'urbanització, a les rieres de Sant Llorenç i de Can Guardiola, que actualment passen canalitzades per sota de la fàbrica. Aquesta aigua pot anar acompanyada d'espais naturalitzats al llarg del seu recorregut que jugaran un paper important per regular la temperatura i la humitat de l'entorn urbà.

La topografia es conformarà en base a un sistema de terrasses que, per la banda sud, pujaran fins a l'avinguda Segle XXI i als edificis terciaris veïns, en les quals el projecte d'urbanització podrà preveure el manteniment de part de les estructures metàl·liques de la fàbrica de porcellana, que poden fer la funció de pèrgoles, suport per a vegetació i per a la implantació d'energies renovables. Per la banda nord, es preveu un major predomini del verd en contacte

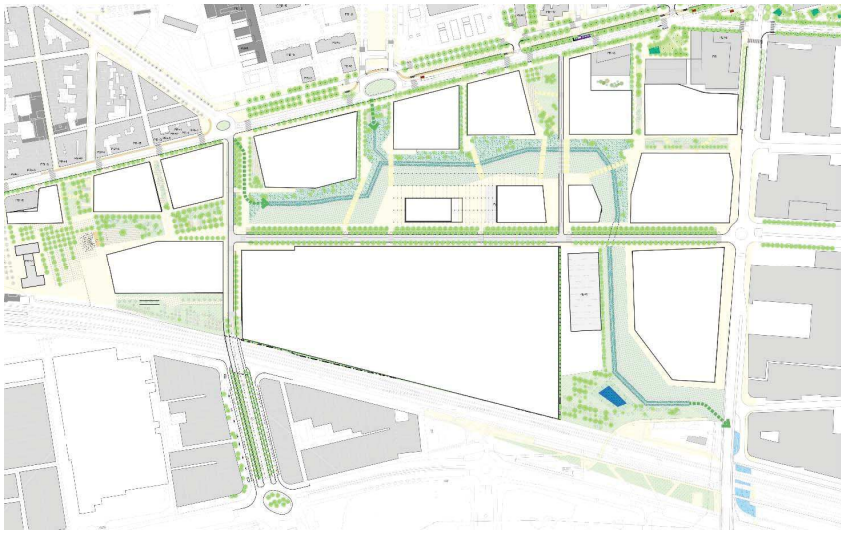
AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 11/39.
APROVAT

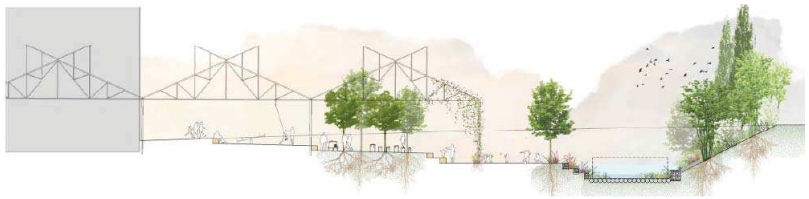
amb les illes d'habitatges, que en part tindran espais exteriors privats en façana, com es veurà més endavant.

Es planteja que els passos de vianants i de vehicles es facin mitjançant ponts que permetin la continuïtat del curs d'aigua inferior.

Pel que fa a l'espai públic de Gavà, mantindrà l'estructura de curs d'aigua i connectarà i s'anirà naturalitzant a mesura que s'apropa a Viladecans.

El parc urbà ocupa 7,38 ha, un 23% de l'àmbit.





6.2.3. Els equipaments

Es preveuen dos grans equipaments públics dins l'àmbit.

L'equipament de Gavà és l'edifici d'oficines d'estil noucentista que construeix l'any 1929, l'arquitecte Isidre Puig Boada a la Rambla de Salvador Lluch, que continua acollint en l'actualitat les oficines de Roca, en una ubicació privilegiada al costat de l'estació de Rodalies. Es mantindrà la volumetria actual i l'equipament es destinarà a qualsevol dels usos regulats al text consolidat de l'article 212 de les NU del PGM.

Pel que fa a Viladecans, es preveu una reserva de quasi 9.000 m² de sòl, en contacte amb el parc. En aquests sòls es manté part de la nau de la fàbrica de radiadors de 1966, que el projecte de l'equipament podrà recuperar si ho considera oportú. En aquest cas es proposen usos

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 12/39.
APROVAT

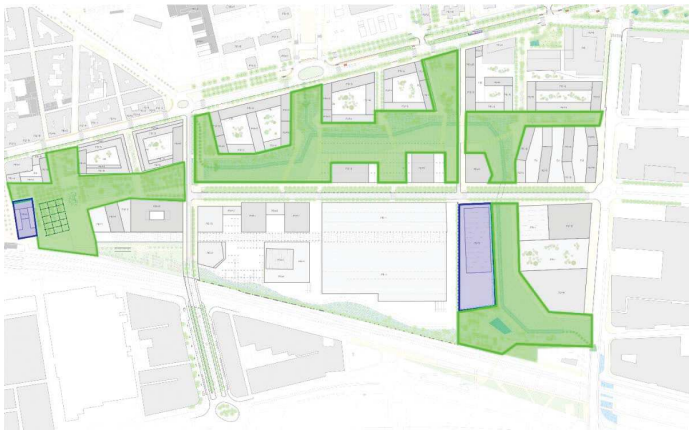
docents, sòcio-culturals, administratius, de desenvolupament econòmic i de recerca, d'acord amb la Modificació del PGM en relació a la regulació d'equipaments.

A aquest equipament se li assigna una edificabilitat neta de 2 m²/m². Aquesta edificabilitat és menor que la de les peces de sòl privat que se situen al llarg del parc, que tenen edificabilitats entre 5 i 10 m²/m², per la seva peculiaritat d'elements aïllats en alçada amb molt poc sòl privat; però major que la del sòl industrial immediatament contigu, que és d'1,22 m²/m², i es considera adequada per a l'ús d'equipament.

Pel que fa a l'ordenació de l'edificació, es proposa una separació mínima de 5 m respecte el sòl privat veí i una alçada màxima de PB+4.

Malgrat que aquest equipament de Viladecans s'ordena directament a la MPGM, mitjançant un Pla Especial es podran modificar els usos i les condicions d'edificació.

Les reserves per a sistemes d'espais lliures, hidrogràfic i equipaments ocupen 8,48 ha, un 26,19% de la superfície de l'àmbit.



6.2.4. El sistema hidrogràfic

Es qualifica de sistema hidrogràfic, clau SH, l'espai per on es preveu que circularà l'aigua en superfície i que pot donar continuïtat a les rieres de Sant Llorenç i de Can Guardiola per dins de l'àmbit. S'ha qualificat amb aquesta clau una amplada de 7 m, que correspon a l'espai necessari per a canalitzar aquestes rieres segons els estudis previs i l'estudi d'inundabilitat. Aquesta previsió s'haurà de concretar en el Projecte d'Urbanització.

Les avingudes per a períodes de retorn superiors als 10 anys i fins a 100 anys queden contingudes per la bassa de laminació de la riera de Sant Llorenç, situada aigües amunt del sector.

6.3. Les zones

A ambdues bandes del gran espai urbà que conformen els espais públics explicats se situen les zones d'aprofitament privat. A continuació es descriuen detalladament aquests espais i els seus usos.

6.3.1. Les zones per a activitat econòmica

La proposta ordena les edificacions per a activitat econòmica creant diversitat tipològica, tant de parcel·la com edificatòria, que permetran la implantació de nous usos d'activitat econòmica mixts i variats.

6.3.2. El complex Roca

Roca ha de continuar sent l'activitat econòmica predominant a l'àmbit. Per això, se li ha reservat un espai que ocupa un 26,13% del sòl i que representa un total del 44,13% del sostre d'activitat econòmica.

Aquest gran espai es divideix en dos àmbits principals:

- Per una banda, al terme municipal de Gavà, delimitat per la prolongació del carrer de l'Enginy i la nova zona verda, un espai d'oficines amb un sostre de 54.607 m², on Roca ha d'implantar la seva seu corporativa, espais de recerca i laboratoris, així com altres usos relacionats amb format d'oficines, que poden ser de la pròpia companyia o d'altres empreses. Ateses les necessitats d'allotjament que generarà la implantació del conjunt empresarial, es contempla també la possibilitat d'implantar un ús residencial-hoteler en aquest àmbit, amb una edificabilitat màxima de 12.000 m².
- Per altra banda, al terme municipal de Viladecans, delimitat per la prolongació del carrer de l'Enginy, la prolongació de l'avinguda Segle XXI i els nous espais públics, es preveu una gran àmbit de 7,47 ha i 91.557 m² de sostre, amb la qualificació de zona industrial, en la qual es mantindrà l'ús productiu de Roca, previsiblement en una recuperada nau de l'antiga fàbrica de porcellana i del pòrtic d'entrada de la façana est, amb un procés industrial totalment electrificat i sense emissions. A més, en l'espai entre el carrer de l'Enginy i la nau, Roca preveu la implantació de la seva Universitat Corporativa i altres espais de formació, espais de recerca, els serveis tècnics, els edificis socials de l'empresa i espais d'oficines vinculats a la producció, tots ells en edificis al voltant d'un jardí que ha de fer de punt de trobada del conjunt. Es planteja un centre productiu amb una alta qualitat, amb uns espais interiors i exteriors projectats de forma curosa, de manera que al mateix temps siguin un espai visitable on l'empresa pugui mostrar el seu procés industrial.

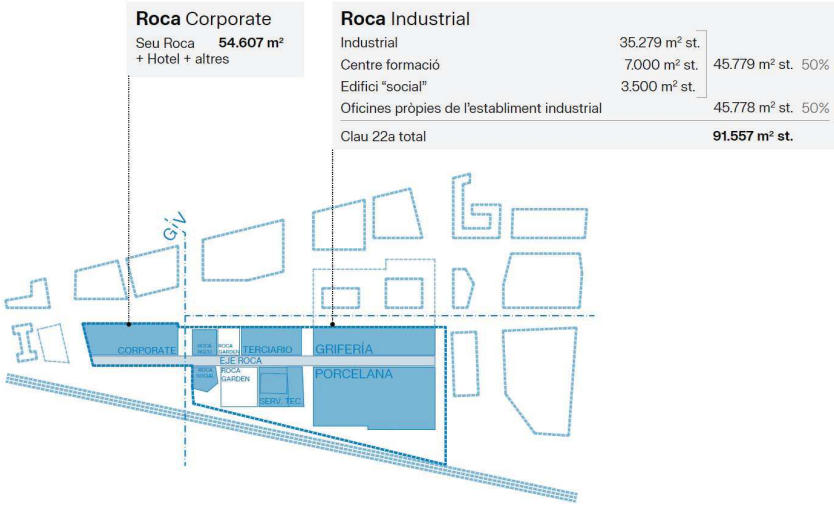
AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 13/39.
APROVAT

Els dos àmbits estaran connectats per sota de la prolongació del carrer de l'Enginy, tant per vianants com per vehicles, l'ús privatiu es formalitzarà mitjançant concessió administrativa o figura anàloga per al pas d'instal·lacions, vianants i vehicles. D'aquesta manera, el conjunt de l'espai corporatiu i d'oficines i l'industrial funcionaran com un sol recinte. Els estudis previs realitzats preveuen la configuració d'una espina dorsal que travessi tot l'espai Roca, des de la seu corporativa, passant per sota del carrer de l'Enginy, passant pel nou jardí i els edificis de formació, socials, tècnics i d'oficines que es configuren al seu voltant, i travessant també la nau productiva, que divideix en dues parts, que previsiblement seran les fàbriques d'aixetes i porcellana.

L'ordenació plantejada hi dona una llibertat suficient per a que la construcció en ambdós espais sigui flexible i s'adapti a les necessitats de la companyia.

Eix Roca entre les dues fàbriques

Complex Roca = Roca Corporate + Roca Industrial



6.3.3. Els edificis d'oficines

Entre la prolongació de l'avinguda Segle XXI i el nou espai lliure es preveuen tres peces destinades a usos d'activitat econòmica, davant del recinte industrial, amb un sostre total de 54.000 m². Aquests volums, amb alçades de PB+9 i plantes tipus entre 1.600 i 2.000 m², tenen les característiques adequades per a acollir edificis d'oficines convencionals, ja siguin com a edificis corporatius sencers o multiempresa. Es configuren com a espais amb funcionament independent, tot i que el tractor que suposa l'empresa Roca pot fer que les empreses que els ocupin també estiguin vinculades al sector. Aquestes tres peces tenen una forta relació amb el parc públic, i es preveu que dues puguin integrar en la seva arquitectura part de la fàbrica de porcellana existent, ampliacions dels anys 1950 i 1952, com a espais en contacte amb el parc i per als usos més públics.

6.3.4. El conjunt "Roca Living"

A continuació dels edificis d'oficines, a la cantonada amb el carrer de l'Agricultura, es configura una gran illa d'usos mixts que anomenem "Roca Living". Aquest espai combina 31.266 m² d'usos d'habitatge lliure amb 29.158 m² d'usos d'activitat econòmica, dels quals un màxim de 12.000 m² podran ser residencial-hoteler.

Es preveu que aquest conjunt, malgrat tenir diversos usos urbanístics, pugui tenir una gestió coordinada, i s'hi integrin habitatges amb serveis, un hotel, aparthotel i/o residència i serveis

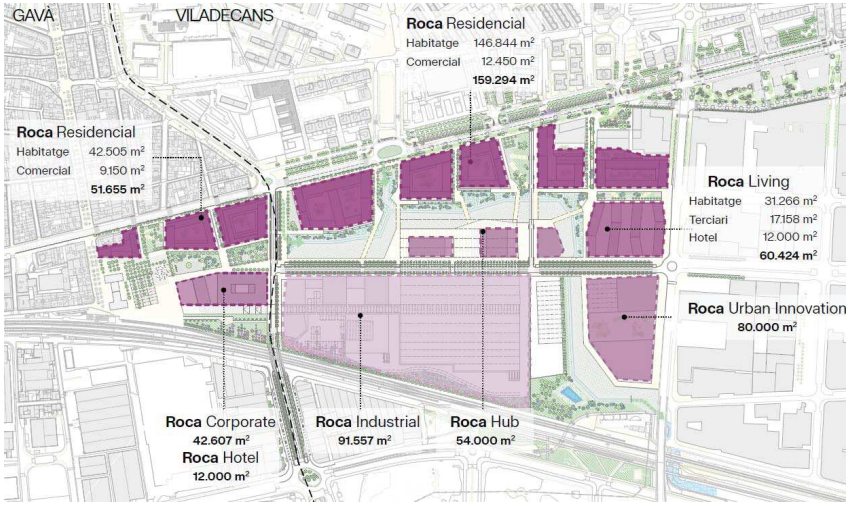
AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 14/39.
APROVAT

compartits com gimnàs, àrees de coworking, àrea comercial, etc. El conjunt es planteja com l'espai més adequat per a donar resposta als allotjaments relacionats amb la companyia Roca, especialment aquells de curta i mitja durada.

6.3.5. L'espai d'innovació de Viladecans

Els usos d'activitat econòmica es completen amb una gran peça situada a la cantonada sud del carrer de l'Agricultura amb l'Avinguda Segle XXI. Aquest àmbit, que té adjudicats 18.026 m² de sòl i 80.000 m² de sostre d'activitat econòmica, té la dimensió i la posició adequades per a destinar-se a usos específics, separats del recinte Roca, que no estan contemplats a la resta dels espais terciaris. En aquest àmbit ha de ser possible la implantació d'empreses relacionades amb la indústria 4.0, que inclou sectors com la robòtica, la intel·ligència artificial, *blockchain*, nanotecnologia, computació quàntica, biotecnologia, internet de les coses, realitat augmentada, ciència de dades i *big data*, computació al núvol, ciberseguretat, impressió 3D, vehicles autònoms, materials tecnologies de la producció avançades, simulació virtual computeritzada o *gamificació*; però també pot ser que algun projecte empresarial singular, sigui d'aquest o d'un altre sector, que requereixi d'un espai especial vegi un àmbit d'aquesta mida com una oportunitat.

A nivell urbà, els sectors de la indústria 4.0 tenen en comú que requereixen espais amb característiques diferents dels edificis industrials o d'oficines tradicionals, perquè es poden implantar en espais urbans i en alçada, però amb alçades lliures grans, almenys en part dels programes.



6.3.6. Les zones amb predomini d'habitatge

La primera franja d'edificació situada entre l'avinguda de la Generalitat / carretera de Santa Creu de Calafell (antiga C-245) i l'espai lliure lineal es planteja amb ús predominant d'habitatge combinat amb activitat econòmica principalment en planta baixa i s'ordena en illes semitancades. Aquesta ubicació dona continuïtat a la ciutat construïda a l'altra banda de l'avinguda, i permetrà generar una façana contínua i activa a aquesta via.

Es planteja que una part de les plantes baixes, especialment les que donen a l'avinguda i als carrers perpendiculars amb més bones condicions, es destinin a comercial, mentre que les façanes al parc i als vials de menor entitat de les illes de Viladecans puguin ser d'habitatge. A més, a les illes G1 i G2, la planta baixa íntegra es podrà destinar a comerços de major mida.

En aquesta línia, les illes d'habitatge s'ordenen amb alineació obligatòria en un 60% a l'avinguda i alguns dels carrers perpendiculars, mentre que es dona més llibertat a les altres façanes. L'ordenació genera un esponjament significatiu, que permet pensar en diferents tipologies i models d'edificació residencial, per tal de fomentar la variabilitat tipològica i social.

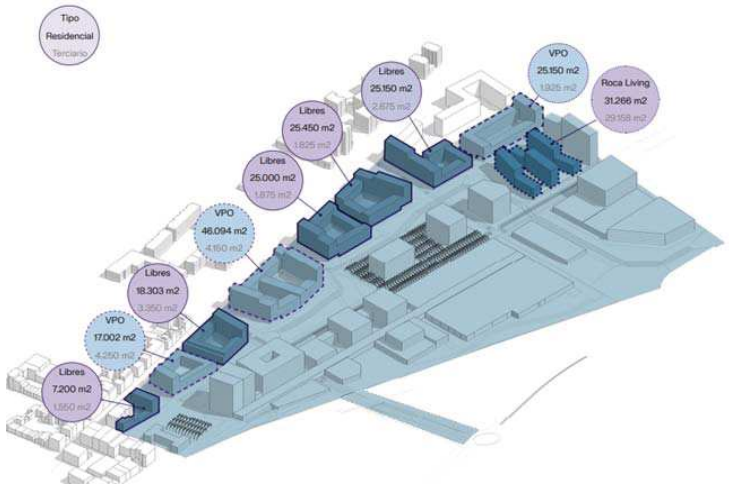
L'ordenació preveu alçades diverses, amb un front continu de PB+4 a la carretera de Santa Creu de Calafell (Gavà) i PB+6 a l'avinguda de la Generalitat (Viladecans); i alçades de PB+5 als fronts de l'espai lliure i fins a PB+10 als blocs perpendiculars a l'avinguda metropolitana.

S'han estudiat dos models alternatius que encaixen amb l'ordenació normativa, un amb una illa tancada i un altre que manté les alineacions principals però que s'obre cap a la zona verda. Es planteja que, a través de superfícies de porxos i entrades privades, hi hagi una permeabilitat entre l'exterior i l'interior enjardinat de les illes.

Es planteja una parcel·la mínima de 300 m² de superfície i, amb la finalitat d'aconseguir la màxima riquesa arquitectònica i diversitat dels edificis i per tal d'evitar que les illes tinguin una imatge unitària, els projectes d'edificació hauran de justificar una façana màxima de 70 metres per front d'illa amb la mateixa composició arquitectònica.

Per tal de minimitzar les entrades a l'aparcament i la seva afectació a l'espai públic, el soterrani podrà ser conjunt per a tota l'illa i, en qualsevol cas, hi haurà un màxim de quatre accessos. Tres de les illes, dues a Viladecans i una a Gavà, es destinen a habitatge protegit, i la resta a habitatge lliure. L'habitatge lliure suposa el 40% del sostre total. Tot i així, i atenent a les diferents tipologies d'ambdós règims, es preveu una densitat màxima per al sostre d'habitatge protegit d'un habitatge cada 70 m² construïts, mentre que per als habitatge de règim lliure aquesta proporció és d'un habitatge cada 90 m². D'aquesta manera, els habitatges protegits suposaran quasi la meitat dels previstos en l'àmbit.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 15/39.
APROVAT



6.4. El compromís amb la sostenibilitat

Roca Group, propietari majoritari de l'àmbit, té una estratègia global de sostenibilitat estructurada amb l'objectiu de generar un triple impacte positiu en l'àmbit social (persones), ambiental (planeta) i econòmic (prosperitat), que es desplega en nou línies d'actuació:

- Persones: qualitat dels llocs de treball, compromís social i drets humans
- Planeta: descarbonització, circularitat, productes
- Prosperitat: creixement sostenible, cadena de subministrament, ètica empresarial

El compromís amb el Planeta queda exemplificat en la posada en marxa del primer forn elèctric per a la producció de porcellana sanitària al món. Aquesta iniciativa ofereix a tota la indústria ceràmica la possibilitat de produir sense emissions, liderant així la descarbonització de sectors tradicionalment intensius en el consum de combustibles fòssils.

Algunes de les nou línies es poden reflectir també en el present desenvolupament urbanístic. És per això que la Modificació de PGM inclou dins de diversos dels seus objectius la consecució d'uns alts estàndards ambientals que facin mereixedora l'ordenació resultant de l'apel·latiu d'eco-barri. Tot i que les accions a dur a terme s'estenen per molts àmbits i tenen efectes creuats les unes amb les altres, es poden resumir en sis camps principals, que són:

- El cicle de l'aigua
- El cicle de l'energia
- Biofília en l'espai urbà
- El cicle material
- La ciutat intel·ligent
- La mobilitat sostenible

6.5. Usos, sostre edificable i nombre d'habitatges

El sostre, número d'habitatges i distribució dels usos previstos és el següent:

Ús		Sostre m²			Numero d'habitatges		
		Gavà	Viladecans	Total	Gavà	Viladecans	Total
Act. econòmica	**60%**	**63.757**	**267.165**	**330.922**	**-**	**.**	
En illes hab.		9.150	12.450	21.600	-	-	
En illes exclusives*		54.607	83.158	137.765	-	-	
Illa act. econ. innov.		-	80.000	80.000	-	-	
Industrial		-	91.557	91.557	-	-	
Habitatge	**40%**	**42.505**	**178.110**	**220.615**			
Habitatge lliure		25.503	106.866	132.369	283	1.187	1.470
HPO venda		8.501	35.622	44.123	122	509	631
HPO lloguer		8.501	35.622	44.123	121	509	630
Total	**100%**	**106.262**	**445.275**	**551.537**	**526**	**2.205**	**2.731**

*12.000 m² d'activitat econòmica a cada municipi es poden destinar a ús residencial col·lectiu

El número d'habitatges proposat prové de l'aplicació d'un ràtio de de 90 m² construïts per habitatge lliure i de 70 m² construïts per habitatge protegit.

6.5.1. Justificació del nou sostre i coherència amb els objectius del PDUM

El sostre proposat representa l'índex d'edificabilitat següent sobre el total de l'àmbit:

551.537 m² de sostre / 323.682 m² = 1,704 m²sostre/m²sòl

D'acord amb l'explicació realitzada en tot el document, es considera que la intensitat d'edificació plantejada és necessària per a donar massa crítica al sector, donar continuïtat a la trama urbana i generar l'activitat econòmica i l'habitatge necessari.

A més, tal com es justifica en l'estudi econòmic i financer, aquest aprofitament és necessari per a assolir un equilibri que faci viable el sector, tenint en compte que se li afegeix una càrrega important d'indemnitzacions, enderroc i reallotjaments de la Barceloneta, que d'acord amb el planejament actual haurien de fer-se per expropiació.

Segons la memòria del PDUM: La intensitat física dels teixits, que correspon a la relació entre el volum construït i la superfície que s'ocupa, ha de garantir espais urbans saludables i de

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 16/39.
APROVAT

qualitat, fent un ús raonable del sòl i en coherència amb l'entorn on s'aplica. És a dir, ha de mantenir cert equilibri entre les preexistències de l'àmbit i la nova proposta.

A partir d'aquest criteri, el PDUM hi estableix amb caràcter de recomanació, una categoria d'intensitat física. Aquesta categoria difereix uns rangs, amb un mínim i un màxim, que permeten preveure diferents escenaris de desenvolupament en funció de les futures dinàmiques de creixement.

L'àmbit A-85 La Roca, té una intensitat física (IFI) 4: >1,35 m²st/m²s <1,65 m²st/m²s i una intensitat funcional (IFU) 4: R 40% i AE 60%.

No obstant això, el PDUM també determina un mètode de càlcul de l'índex d'intensitat física dels AOM. Els criteris d'aquest mètode de càlcul es fonamenten en incentivar la implementació de les transformacions i de la millora del lloc i del seu entorn i garantir-ne la viabilitat econòmica sempre amb l'objectiu de generar una ciutat habitable. L'edificabilitat es calcula sobre la prezona que és l'àrea resultant de l'àmbit una vegada descomptades les àrees destinades a estructura urbana i social metropolitana i les àrees que cal protegir per raó dels seus valors ambientals o per incompatibilitats amb la legislació de Protecció Civil o sectorial.

Sobre l'edificabilitat de partida, s'afegeixen incentius d'edificabilitat per afavorir la transformació. En el cas que ens ocupa, es podrien considerar els incentius següents:

a) Incentiu a la transformació dels àmbits amb preexistències (0,50 m²st/m²sòl)

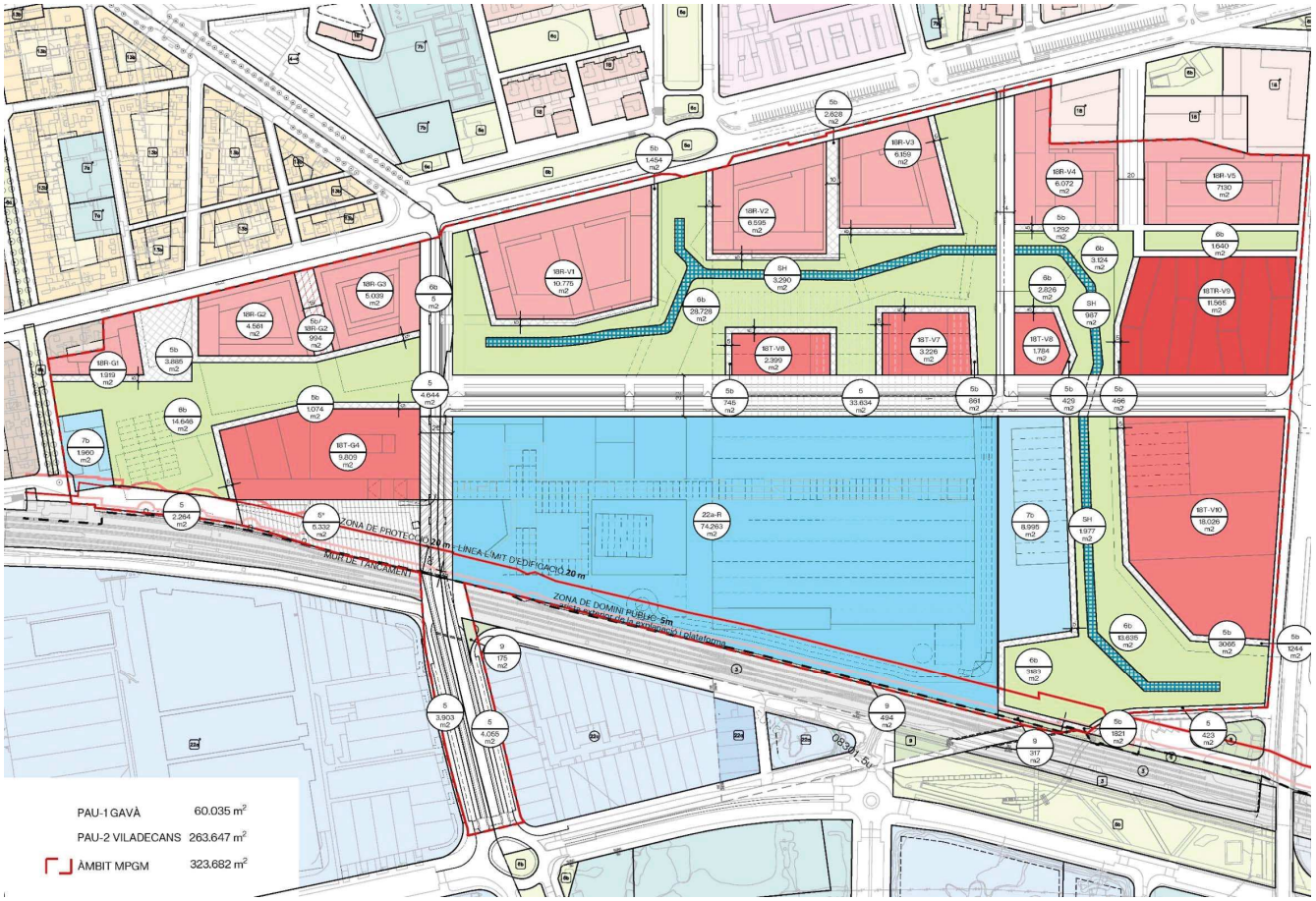
b) Incentiu a la dotació d'equipaments i espais lliures (0,20 m²st/m²sòl)

Partint de l'edificabilitat mínima de partida de prezona amb preexistències, d'1,60 m²st/m²s i considerant que cal donar resposta a les càrregues d'indemnització i trasllat de les preexistències incompatibles, edificacions destinades a l'habitatge (cal esmentar que d'acord amb el planejament vigent els habitatges de la Barceloneta s'haurien de gestionar per expropiació) i d'altres a l'activitat econòmica, i que la implementació del nou espai lliure té la càrrega addicional de replantejar el pas de les rieres per l'àmbit, un cop realitzat l'estudi econòmic, es proposa incrementar-la un índex de 0,104 m²st/m²sòl i establir un índex d'1,704 m²st/m²sòl, molt menor del que resultaria aplicant els incentius.

Per tot això, es considera que la proposta d'edificabilitat s'adapta a les necessitats de l'àmbit i és coherent amb l'ordenació de l'entorn i amb els objectius del Pla Director Urbanístic Metropolità.

6.6. Qualificacions proposades

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 17/39.
APROVAT



Sistemes
- 5 - Viari
- 5* - Viari aparcament
- 5b - Vial cívic
- 18R-G/5b - Vial cívic / Residencial habitatge
- SH - Sistema hidrogràfic
- 6b - Espais lliure
- 7b - Equipament
- 9 - Protecció de sistemes

Total sistemes

Zones
- 18R-V - Residencial habitatge Viladecans
- 18R-G - Residencial habitatge Gavà
- 18TR-V - Terciari residencial habitatge Viladecans
- 18T-V - Terciari Viladecans
- 18T-G - Terciari Gavà
- 22aR - Industrial Roca
- 18T-V Terciari Viladecans Innovació

Total zones

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 18/39.
APROVAT

6.7. Quadres de dades

Clau	Qualificació	Polígon 1 Gavà		Polígon 2 Viladecans		Total	
5	Viari	10.811 m²	18,01 %	38.112 m²	14,46 %	**48.923 m²**	**15,11 %**
5*	Viari aparcament	5.332 m²	8,88 %			**5.332 m²**	**1,65 %**
5b	Vial cívic	4.959 m²	8,26 %	8.373 m²	3,18 %	**13.322 m²**	**4,12 %**
18-G/5b	Vial cívic/Residencial habitatge	994 m²	1,66 %			**994 m²**	**0,31 %**
SH	Sistema hidrogràfic			6.254 m²	2,37 %	**6.254 m²**	**1,93 %**
6b	Espais lliures	14.651 m²	24,40 %	52.931 m²	20,08 %	**67.582 m²**	**20,88 %**
7b	Equipament	1.960 m²	3,26 %	8.995 m²	3,40 %	**10.955 m²**	**3,38 %**
9	Protecció de sistemes			492 m²	0,19 %	**492 m²**	**0,15 %**
Total sistemes		**38.707 m²**	**64,47 %**	**115.157 m²**	**43,68 %**	**153.864 m²**	**47,53 %**
18R-V	Residencial habitatge Viladecans			36.733 m²	13,93 %	**36.733 m²**	**11,35 %**
18R-G	Residencial habitatge Gavà	11.519 m²	19,19 %			**11.519 m²**	**3,56 %**
18TR-V	Terciari residencial habitatge Viladecans			11.565 m²	4,39 %	**11.565 m²**	**3,57 %**
18T-V	Terciari Viladecans			7.409 m²	2,81%	**7.409 m²**	**2,29 %**
18T-V	Terciari Viladecans innovació			18.026 m²	6,84 %	**18.026 m²**	**5,57 %**
18T-G	Terciari Gavà	9.809 m²	16,34 %			**9.809 m²**	**3,03 %**
22aR	Industrial Roca			74.757 m²	28,35 %	**74.757 m²**	**23,10 %**
Total zones		**21.328 m²**	**35,53 %**	**148.490 m²**	**56,32 %**	**169.818 m²**	**52,47 %**
Total		**60.035 m²**	**100,00%**	**263.647 m²**	**100,00 %**	**323.682 m²**	**100,00 %**

	SÒL	EDIFICABILITAT													DENSITAT				
		Habitatge					Activitat econòmica								Habitatge				
		Lliure	Protegit			Total	Illes hab.	Illes act. econ.			Innovació	Industrial	Total	Total	Lliure	Protegit			Total
			Genèric	Específic	Total			Només act. econ.	Admès resid./hotel	Total						Genèric	Específic	Total	
18R-G1	**1.919 m²**	7.200 m²				**7.200 m²**	1.550 m²						**1.550 m²**	**8.750 m²**	80 hab.				**80 hab.**
18R-G2	**4.561 m²**		8.501 m²	8.501 m²	17.002 m²	**17.002 m²**	4.250 m²						**4.250 m²**	**21.252 m²**		122 hab.	121 hab.	243 hab.	**243 hab.**
18R-G3	**5.039 m²**	18.303 m²				**18.303 m²**	3.350 m²						**3.350 m²**	**21.653 m²**	203 hab.				**203 hab.**
18T-G4	**9.809 m²**					**0 m²**		42.607 m²	12.000 m²	54.607 m²			**54.607 m²**	**54.607 m²**					**0 hab.**
Total Gavà		**25.503 m²**	8.501 m²	8.501 m²	**17.002 m²**	**42.505 m²**	**9.150 m²**	42.607 m²	12.000 m²	**54.607 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**63.757 m²**	**106.262 m²**	**283 hab.**	122 hab.	121 hab.	**243 hab.**	**526 hab.**
18R-V1	**10.775 m²**		22.547 m²	22.547 m²	45.094 m²	**45.094 m²**	4.150 m²						**4.150 m²**	**49.244 m²**		322 hab.	322 hab.	644 hab.	**644 hab.**
18R-V2	**6.595 m²**	25.000 m²				**25.000 m²**	1.875 m²						**1.875 m²**	**26.875 m²**	278 hab.				**278 hab.**
18R-V3	**6.159 m²**	25.450 m²				**25.450 m²**	1.825 m²						**1.825 m²**	**27.275 m²**	283 hab.				**283 hab.**
18R-V4	**6.072 m²**	25.150 m²				**25.150 m²**	2.675 m²						**2.675 m²**	**27.825 m²**	279 hab.				**279 hab.**
18R-V5	**7.132 m²**		13.075 m²	13.075 m²	26.150 m²	**26.150 m²**	1.925 m²						**1.925 m²**	**28.075 m²**		187 hab.	187 hab.	374 hab.	**374 hab.**
18T-V6	**2.399 m²**					**0 m²**		19.300 m²		19.300 m²			**19.300 m²**	**19.300 m²**					**0 hab.**
18T-V7	**3.226 m²**					**0 m²**		17.700 m²		17.700 m²			**17.700 m²**	**17.700 m²**					**0 hab.**
18T-V8	**1.784 m²**					**0 m²**		17.000 m²		17.000 m²			**17.000 m²**	**17.000 m²**					**0 hab.**
18T-V9	**11.565 m²**	31.266 m²				**31.266 m²**		17.158 m²	12.000 m²	29.158 m²			**29.158 m²**	**60.424 m²**	347 hab.				**347 hab.**
18T-V10	**18.026 m²**					**0 m²**					80.000 m²		**80.000 m²**	**80.000 m²**					**0 hab.**
22a-R	**74.757 m²**					**0 m²**						91.557 m²	**91.557 m²**	**91.557 m²**					**0 hab.**
Total Viladecans		**106.866 m²**	35.622 m²	35.622 m²	**71.244 m²**	**178.110 m²**	**12.450 m²**	71.158 m²	12.000 m²	**83.158 m²**	**80.000 m²**	**91.557 m²**	**267.165 m²**	**445.275 m²**	**1.187 hab.**	509 hab.	509 hab.	**1.018 hab.**	**2.205 hab.**
Total		**132.369 m²**	44.123 m²	44.123 m²	**88.246 m²**	**220.615 m²**	**21.600 m²**	113.765 m²	24.000 m²	**137.765 m²**	**80.000 m²**	**91.557 m²**	**330.922 m²**	**551.537 m²**	**1.471 hab.**	630 hab.	630 hab.	**1.261 hab.**	**2.731 hab.**

La comparativa global entre les qualificacions i els sostres previstos pel planejament vigent i pel planejament proposat és la següent:

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 19/39.
APROVAT

		Superfícies planejament vigent			Superfícies planejament proposat			Diferència		
Clau	**Qualificació**	**Gavà**	**Viladecans**	**Total**	**Gavà**	**Viladecans**	**Total**	**Gavà**	**Viladecans**	**Total**
3	Ferroviari	4.123 m²	525 m²	4.648 m²				**-4.648 m²**		**-4.648 m²**
5, 5*, 5b, 18-G/5b	Viari	11.683 m²	13.190 m²	24.873 m²	22.096 m²	46.485 m²	68.581 m²	**+10.413 m²**	**+33.295 m²**	**+43.708 m²**
SH	Sistema hidrogràfic					6.254 m²	6.254 m²		**+6.254 m²**	**+6.254 m²**
6b	Espais lliures				14.651 m²	52.931 m²	67.582 m²	**+14.651 m²**	**+52.931 m²**	**+67.582 m²**
7b	Equipament				1.960 m²	8.995 m²	10.955 m²	**+1.960 m²**	**+8.995 m²**	**+10.955 m²**
9	Protecció sistemes	4.826 m²	4.473 m²	9.299 m²		492 m²	492 m²	**-4.826 m²**	**-3.981 m²**	**-8.807 m²**
Total sistemes		**20.632 m²**	**18.188 m²**	**38.820 m²**	**38.707 m²**	**115.157 m²**	**153.864 m²**	**+18.075 m²**	**+96.969 m²**	**+115.044 m²**
12	Nucli antic	902 m²		902 m²				**-902 m²**		**-902 m²**
18R	Habitatge				11.519 m²	36.733 m²	48.252 m²	**+11.519 m²**	**+36.733 m²**	**+48.252 m²**
18TR	Terciari habitatge					11.565 m²	11.565 m²		**+11.565 m²**	**+11.565 m²**
18T	Terciari				9.809 m²	25.435 m²	35.244 m²	**+9.809 m²**	**+25.435 m²**	**+35.244 m²**
22a	Industrial	38.501 m²	245.459 m²	283.960 m²		74.757 m²	74.757 m²	**-38.501 m²**	**-170.702 m²**	**-209.203 m²**
Total zones		**39.403 m²**	**245.459 m²**	**284.862 m²**	**21.328 m²**	**148.490 m²**	**169.818 m²**	**-18.075 m²**	**-96.969 m²**	**-115.044 m²**
23		**60.035 m²**	**263.647 m²**	**323.682 m²**	**60.035 m²**	**263.647 m²**	**323.682 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**

	Sostre vigent			Sostre proposat			Diferència		
Sostre	**Gavà**	**Viladecans**	**Total**	**Gavà**	**Viladecans**	**Total**	**Gavà**	**Viladecans**	**Total**
Habitatge lliure	1.627 m²		1.627 m²	25.503 m²	106.866 m²	132.369 m²	**+23.876 m²**	**+106.866 m²**	**+130.742 m²**
HPO genèric				8.501 m²	35.622 m²	44.123 m²	**+8.501 m²**	**+35.622 m²**	**+44.123 m²**
HPO específic				8.501 m²	35.622 m²	44.123 m²	**+8.501 m²**	**+35.622 m²**	**+44.123 m²**
Total habitatge	**1.627 m²**		**1.627 m²**	**42.505 m²**	**178.110 m²**	**220.615 m²**	**+40.878 m²**	**+178.110 m²**	**+218.988 m²**
Industrial	77.002 m²	490.918 m²	567.920 m²		91.557 m²	91.557 m²	**-77.002 m²**	**-399.361 m²**	**-476.363 m²**
Act. econòmica illes terciàries				42.607 m²	71.158 m²	113.765 m²	**+42.607 m²**	**+71.158 m²**	**+113.765 m²**
Act. econ./hotel illes terciàries				12.000 m²	12.000 m²	24.000 m²	**+12.000 m²**	**+12.000 m²**	**+24.000 m²**
Act. econ. innovació					80.000 m²	80.000 m²		**+80.000 m²**	**+80.000 m²**
Act. econ. illes hab.				9.150 m²	12.450 m²	21.600 m²	**+9.150 m²**	**+12.450 m²**	**+21.600 m²**
Total activitat econòmica	**77.002 m²**	**490.918 m²**	**567.920 m²**	**63.757 m²**	**267.165 m²**	**330.922 m²**	**-13.245 m²**	**-223.753 m²**	**-236.998 m²**
Total	**78.629 m²**	**490.918 m²**	**569.547 m²**	**106.262 m²**	**445.275 m²**	**551.537 m²**	**+27.633 m²**	**-45.643 m²**	**-18.010 m²**

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 20/39.

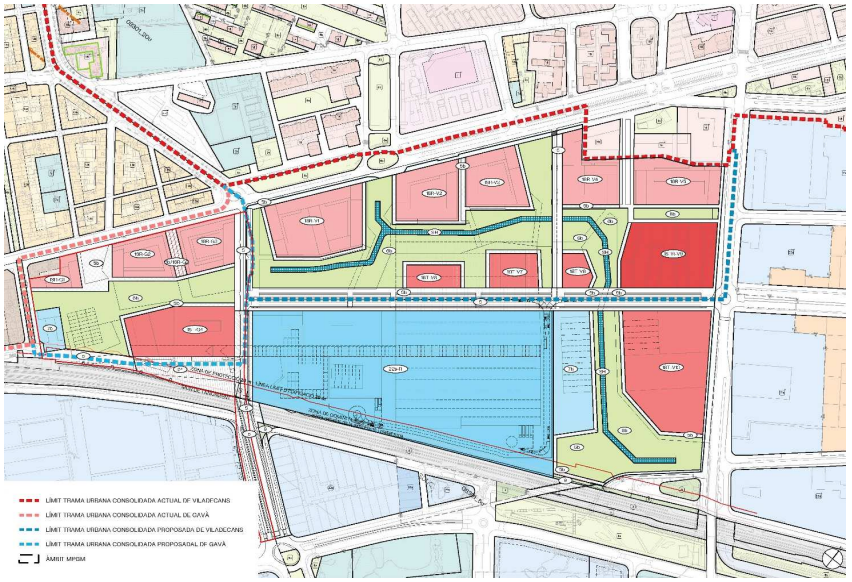
APROVAT

6.8. Trama Urbana Consolidada

Actualment, l'àmbit de planejament queda fora de les Trames Urbanes Consolidades dels dos municipis, en tractar-se d'una àrea industrial, i per tant la implantació d'usos comercials queda molt restringida.

Aquest conjunt es considera el que és susceptible d'acollir comerç en planta baixa inserit amb els usos residencials. Atès que es tracta d'una nova àrea residencial plurifamiliar contínua al nucli històric, compresa dins el sòl urbanitzable, i de la qual es fa una ordenació urbanística detallada al present document, on l'ús residencial és el dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials; i es tracta d'un conjunt format per les zones d'aprofitament privat incloses en un sector de sòl urbanitzable amb ús residencial dominant (com es pot comprovar al quadre anterior) i els sistemes que les vertebren (especialment el gran parc lineal) que configura una ordenació unitària que dona continuïtat al conjunt del teixit urbà residencial; es dona compliment a tots els requisits establerts a l'esmentat article 7.1.b i 7.2.

Es proposa, doncs, la modificació de la delimitació de la trama urbana consolidada d'acord amb el plànol adjunt, on se superposen la delimitació de la trama urbana consolidada actual de cadascun dels municipis, i la proposta de la seva modificació que es justifica en el present document d'acord amb l'article 8.3.a) del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.



7. Marc legal

7.1. Consideracions generals

La MPGM s'ha redactat de conformitat amb allò establert a la normativa urbanística vigent a Catalunya, és a dir, al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC) en la versió actualment vigent.

Tal com es detalla al punt següent, la MPGM dona compliment a les dotacions d'estàndards d'espais lliures i equipaments establertes per l'article 100.3 del TRLUC.

La present Modificació té per objecte la reordenació general d'un àmbit plurimunicipal que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament amb l'aparició d'uns nous usos terciaris i residencials, sense que es generi un increment de sostre edificable en la totalitat de l'àmbit de la Modificació. Tanmateix, el PAU 1 Gavà que delimita aquesta Modificació en el terme municipal de Gavà, experimenta un increment de sostre edificable respecte al sostre admès actualment pel planejament vigent. En aquest sentit, d'acord amb l'article 40.1 b) i 43.1 c) del TRLUC, pel que fa al PAU 1 Gavà, els propietaris inclosos en aquest polígon d'actuació urbanística hauran de cedir a l'Ajuntament de Gavà el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sostre que el planejament anterior preveia a l'àmbit més el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que genera l'increment de sostre edificable del PAU respecte al permès actualment pel planejament vigent. Pel que fa al PAU 2 Viladecans que es delimita en aquesta Modificació, atenent a que no es genera cap increment de sostre edificable respecte al permès actualment pel planejament vigent, d'acord amb l'article 40.1 i 43.1 del TRLUC, els propietaris inclosos en aquest polígon d'actuació urbanística hauran de cedir a l'Ajuntament de Viladecans el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

7.2. Justificació del compliment dels estàndards d'espais lliures i d'equipaments

Les superfícies proposades compleixen amb les reserves establertes per l'article 100.3 del TRLUC, que són:

- 22,5 m² de zones verdes, espais lliures i equipaments públics per cada 100 m² de sostre residencial (on s'inclou l'habitatge i el terciari residencial). D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics, i els 7,5 m² de sòl per cada 100 m² restants es poden destinar a zones verdes i espais lliures o a equipaments.
- 7,5 m² de zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos.

A continuació es comprova com les reserves proposades sobrepassen els requeriments legals d'espais lliures i equipaments:

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 21/39.
APROVAT

Municipi		6b	7b	6b+7b
Gavà	**Proposta**	14.651,00 m²	1.960,00 m²	16.611,00 m²
	Requeriments	8.175,75 m²	-	16.145,40 m²
Viladecans	**Proposta**	52.970,00 m²	8.995,00 m²	61.926,00 m²
	Requeriments	28.516,50 m²	-	61.912,13 m²
Total proposta		**67.621,00 m²**	**10.955,00 m²**	**78.576,00 m²**
Total requeriments		**36.692,25 m²**	**-**	**78.057,53 m²**

En aquestes reserves de sistemes no es té en compte el sistema hidrogràfic que forma part del parc urbà tant espacialment com ambientalment.

7.3. Justificació de la reserva per habitatge de protecció

La present modificació ordena un sostre d'habitatge màxim de 220.615 m². D'aquest sostre se'n destina un 60% a habitatge lliure (132.369 m²st), i un 40% a habitatge de protecció (88.246 m²st). D'aquest sostre destinat a habitatge de protecció, la meitat es destinarà a habitatge de protecció en règim de lloguer (44.123 m²st). D'aquesta manera es dona compliment a les reserves mínimes establertes per l'article 57.8 del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, tan pel que fa al percentatge d'habitatge de protecció com al destinat específicament al règim d'arrendament.

Gavà i Viladecans, febrer de 2025

ENRIC BATLLE DURANY / num:

Firmado digitalmente por ENRIC BATLLE DURANY / num:11395-7
DN: C=ES, S=Barcelona, O=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, OU=Col·legiat, T=Arquitecte, SN=BATLLE DURANY, G=ENRIC, SERIALNUMBER=IDCES-46353811L, CN=ENRIC BATLLE DURANY,
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2025.02.10 11:57:47+01'00'
Foxit PDF Reader Versión: 2023.2.0

Enric Batlle Durany

JUAN ROIG DURAN /

Firmado digitalmente por JUAN ROIG DURAN / num:11395-7
DN: C=ES, S=Barcelona, O=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, OU=Col.legiat, T=Arquitecte, SN=ROIG DURAN, G=JUAN, SERIALNUMBER=IDCES-46353811L, CN=JUAN ROIG DURAN /
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2025.02.10 11:58:14+01'00'
Foxit PDF Reader Versión: 2023.2.0

Joan Roig Duran

ABEL PORCAR BADAL /

Firmado digitalmente por ABEL PORCAR BADAL
DN: C=ES, S=Barcelona, O=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, OU=Col·legiat, T=Arquitecte, SN=PORCAR BADAL, G=ABEL, SERIALNUMBER=IDCES-46353811L, CN=ABEL PORCAR BADAL /
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2025.02.10 11:58:37+01'00'
Foxit PDF Reader Versión: 2023.2.0

Abel Porcar Badal

Batlle i Roig Arquitectura SLP

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 22/39.

APROVAT

II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.1.3 Encaix territorial. Situació

I.6.2 Planejament vigent. Qualificacions

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.2.1 Qualificacions

O.2.2 Qualificacions. Quadre de dades

O.4.1 Ordenació de l'edificació. Illes 18R-G1, 18R-G2 I 18R-G3

O.4.2 Ordenació de l'edificació. Illa 18T-G4

O.4.3 Ordenació de l'edificació. Illa 18R-V1

O.4.4 Ordenació de l'edificació. Illes 18R-V2 I 18R-V3

O.4.5 Ordenació de l'edificació. Illes 18R-V4 I 18R-V5

O.4.6 Ordenació de l'edificació. Illes 18T-V6, 18T-V7 i 18T-V8

O.4.7 Ordenació de l'edificació. Illa 18TR-V9

O.4.8 Ordenació de l'edificació. Illa 18T-V10

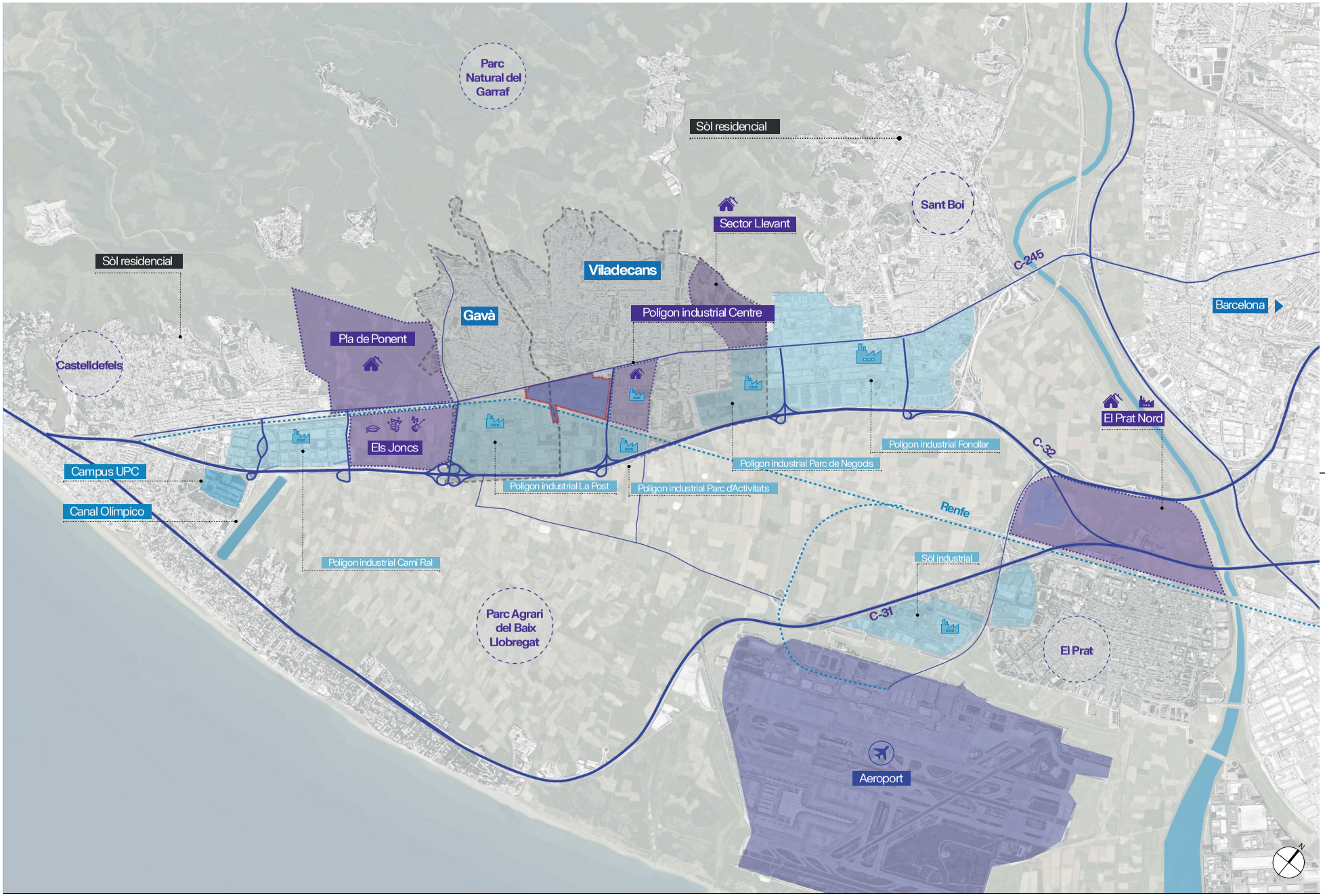
O.4.9 Ordenació de l'edificació. Illa 22aR

PLÀNOLS IMATGE Plànols orientatius, no normatius.

IM.1 Imatge de la proposta. Planta coberta

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 23/39.

APROVAT



AUTORS

batlleiroig

CLIENT

Ajuntament de Gavà · Ajuntament de Viladecans · AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ROCA I ENTORNS IMMEDIATS ALS MUNICIPIS DE GAVÀ I VILADECANS

TÍTOL

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
ENCAIX TERRITORIAL
SITUACIÓ

TRAÇA 11/22/2024

NOVEMBRE 2024

A3 E:1/35.000

0 100 500 m

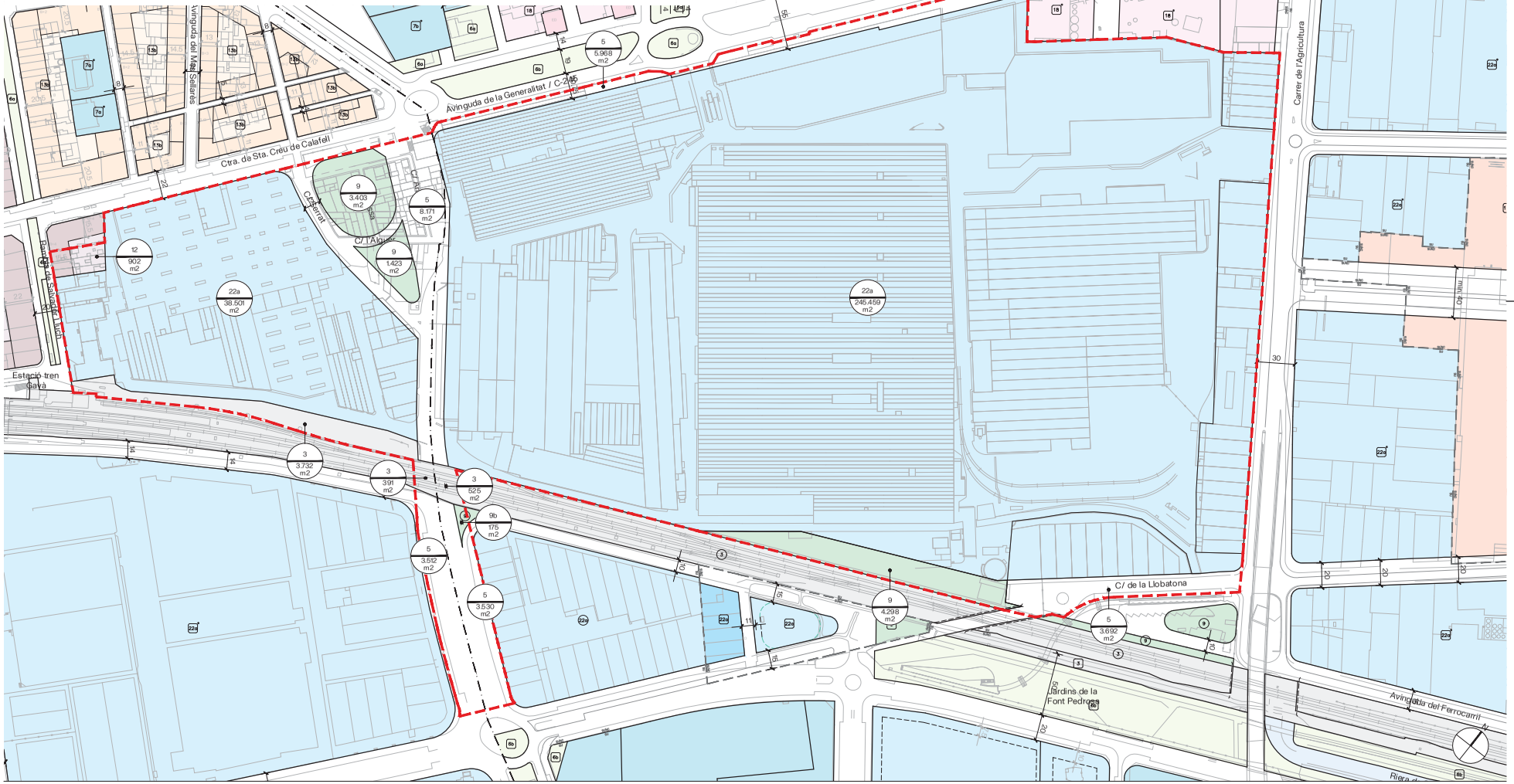
i.1.3

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 24/39.

APROVAT

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

	GAVÀ		VILADECANS		TOTAL	
Sistemes	Superfície	%	Superfície	%	Superfície	%
3 - Sistema ferroviari	4.123 m²	6,87 %	525 m²	0,20 %	4.648 m²	1,44 %
5 - Viari	11.683 m²	19,46 %	13.190 m²	5,00 %	24.873 m²	7,68 %
9 - Protecció de sistemes	4.826 m²	8,04 %	4.473 m²	1,70 %	9.299 m²	2,87 %
Total sistemes	20.632 m²	34,37 %	18.188 m²	6,90 %	38.820 m²	11,99 %
Zones						
12 - Nucli antic de substitució de l'edificació	902 m²	1,50 %			902 m²	0,28 %
22a - Zona industrial	38.501 m²	64,13 %	245.459 m²	93,10 %	283.960 m²	87,73 %
Total zones	39.403 m²	65,63 %	245.459 m²	93,10 %	284.862 m²	88,01 %
Total MPGM	60.035 m²	100 %	263.647 m²	100 %	323.682 m²	100 %



AUTORS

batlleiroig

CLIENT

Ajuntament de Gavà

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ROCA I ENTORNS IMMEDIATS ALS MUNICIPIS DE GAVÀ I VILADECANS

TÍTOL

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT
QUALIFICACIONS

TRAÇA 12/18/2024 [redacted]

NOVEMBRE 2024

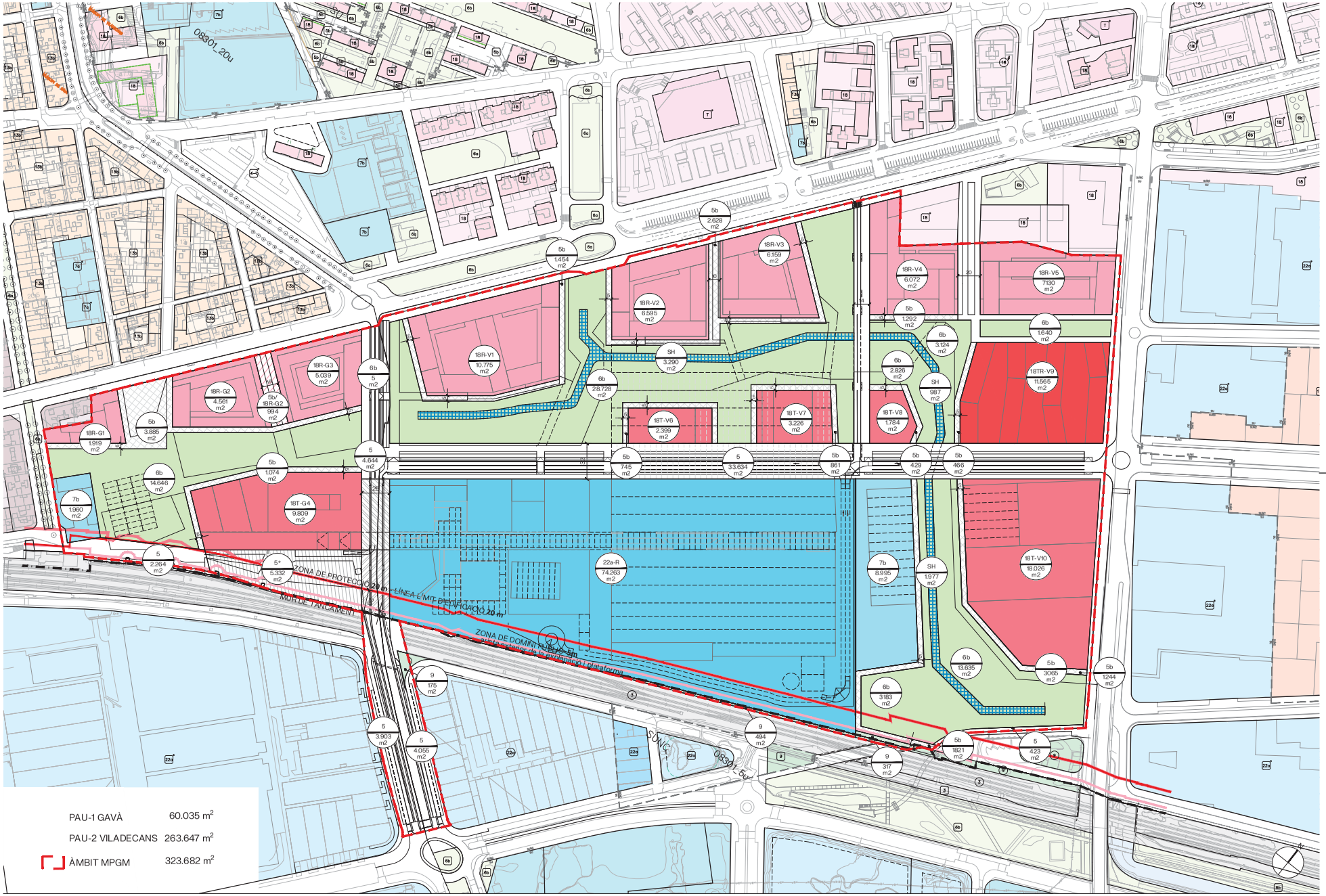
i.6.2

A3 E:1/3.000

0 10 50 m

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 25/39.

APROVAT



PAU-1 GAVÀ	60.035 m²
PAU-2 VILADECANS	263.647 m²
ÀMBIT MPGM	323.682 m²

AUTORS

batlleiroig

CLIENT

Ajuntament de Gavà · Ajuntament de Viladecans · AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ROCA I ENTORNS IMMEDIATS ALS MUNICIPIS DE GAVÀ I VILADECANS

TÍTOL

QUALIFICACIONS PROPOSADES

NOVEMBRE 2024

O.2.1

A3 E:1/3.000

0 10 50 m

TRAÇA 1/7/2025 / [redacted]

APROVAT

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

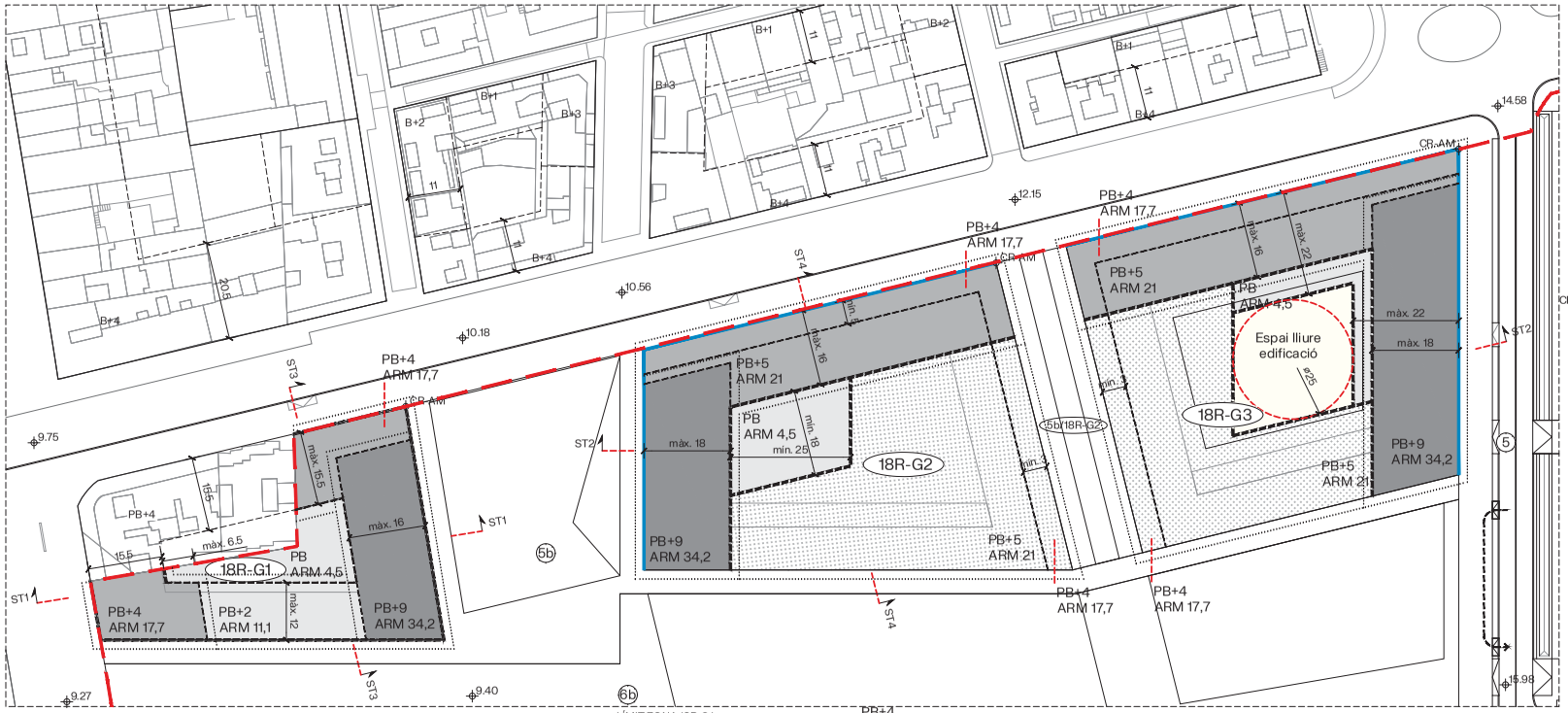
	GAVÀ		VILADECANS		TOTAL	
Sistemes	Superfície	%	Superfície	%	Superfície	%
5 - Viari	10.811 m²	18,01 %	38.112 m²	14,46 %	48.923 m²	15,11 %
5* - Viari aparcament	5.332 m²	8,88 %			5.332 m²	1,65 %
5b - Vial cívic	4.959 m²	8,26 %	8.373 m²	3,18 %	13.332 m²	4,12 %
18R-G/5b - Vial cívic / Residencial habitatge	994 m²	1,66 %			994 m²	0,31 %
SH - Sistema hidrogràfic			6.254 m²	2,37 %	6.254 m²	1,93 %
6b - Espais lliure	14.651 m²	24,40 %	52.931 m²	20,08 %	67.582 m²	20,88 %
7b - Equipament	1.960 m²	3,26 %	8.995 m²	3,40 %	10.955 m²	3,38 %
9 - Protecció de sistemes			986 m²	0,37 %	492 m²	0,31 %
Total sistemes	38.707 m²	64,47 %	115.651 m²	43,86 %	154.358 m²	47,69 %
Zones						
18R-V - Residencial habitatge Viladecans			36.733 m²	13,93 %	36.733 m²	11,35 %
18R-G - Residencial habitatge Gavà	11.519 m²	19,19 %			11.519 m²	3,56 %
18TR-V - Terciari residencial habitatge Viladecans			11.565 m²	4,39 %	11.565 m²	3,57 %
18T-V - Terciari Viladecans			7.409 m²	2,81 %	7.409 m²	2,29 %
18T-G - Terciari Gavà	9.809 m²	16,34 %			9.809 m²	3,03 %
22aR - Industrial Roca			74.263 m²	28,17 %	74.263 m²	22,94 %
18T-V Terciari Viladecans Innovació			18.026 m²	6,84 %	18.026 m²	5,57 %
Total zones	21.328 m²	35,53 %	147.996 m²	56,14%	169.818 m²	52,31 %
Total MPGM	60.035 m²	100 %	263.647 m²	100 %	323.682 m²	100 %

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 27/39.

APROVAT

ORDENACIÓ NORMATIVA

1:1.000



Límit de zona

Alineació obligatòria de l'edificació fins a PB+4

Perfil/perímetre regulador

Vol màxim dels cossos sortints (*regulats segons normativa)

Canvis d'alçada màxima

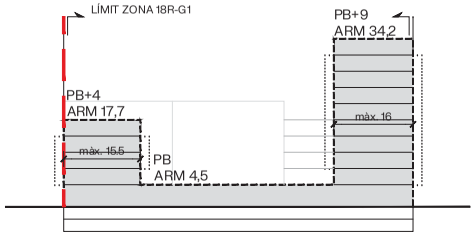
Zona d'ubicació de l'edificació

PB+4 Nombre màxima de plantes i alçada reguladora

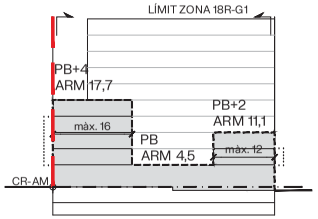
Espai lliure d'edifcació sobre rasant

mín. 3m Cotes reguladores

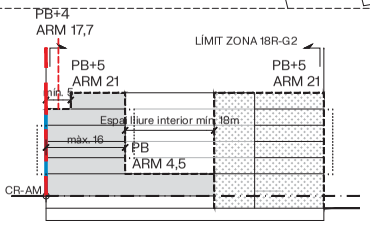
CR-AM Cota reguladora de l'alçada màxima



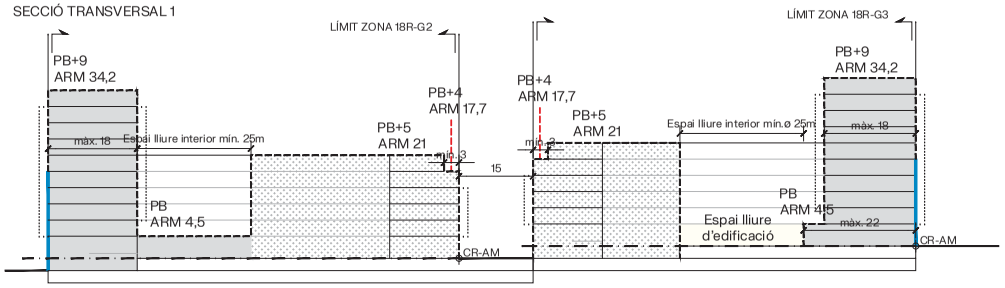
SECCIÓ TRANSVERSAL 1



SECCIÓ TRANSVERSAL 3



SECCIÓ TRANSVERSAL 4

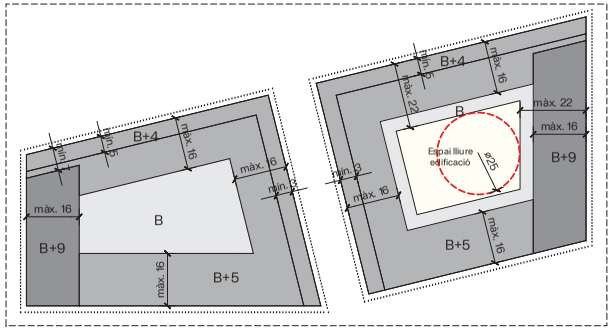


SECCIÓ TRANSVERSAL 2

ORDENACIÓ ORIENTATIVA

(Vinculant si es divideix en vàries parcel·les i no hi ha acord entre propietaris)

1:1.500



AUTORS

batlleiroig

CLIENT

Ajuntament de Gavà

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ROCA I ENTORNS IMMEDIATS ALS MUNICIPIS DE GAVÀ I VILADECANS

TÍTOL

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
ILLES 18R-G1, 18R-G2 I 18R-G3

NOVEMBRE 2024

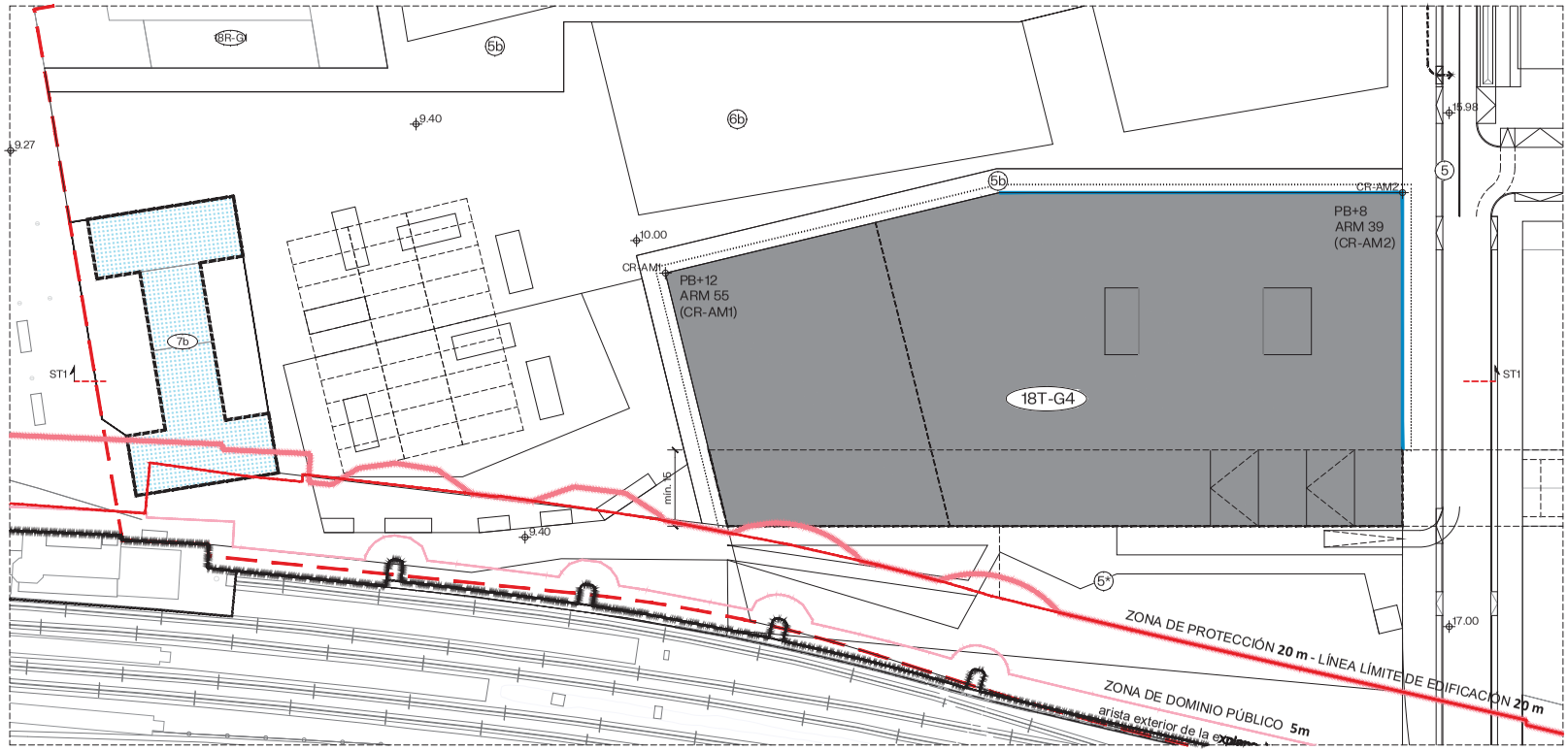
A3 E:1/1.000

0.4.1

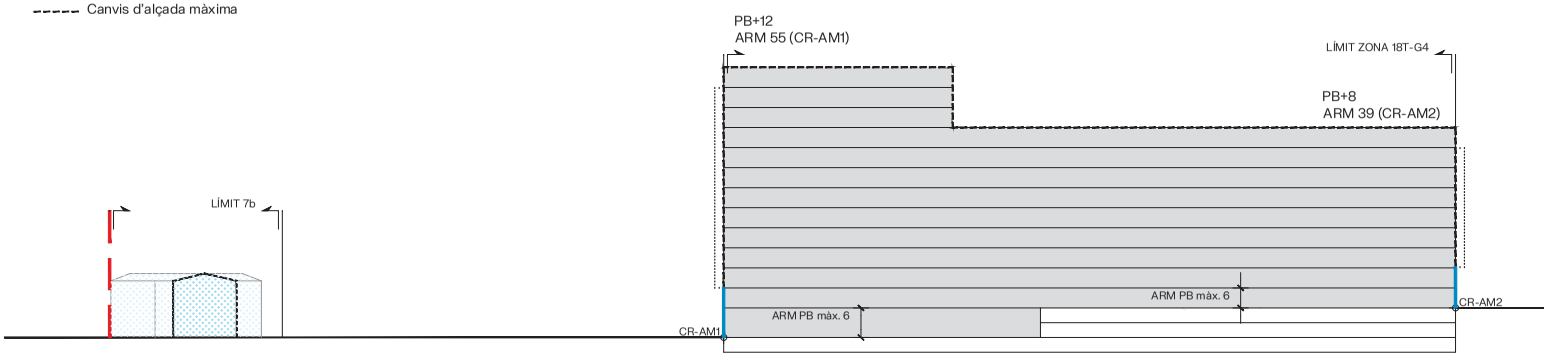
TRAÇA 2/3/2025 [redacted]

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 28/39.

APROVAT



- Límit de zona
- Perfil/perímetre regulador
- Vol màxim dels cossos sortints (*regulats segons normativa)
- Canvis d'alçada màxima
- Manteniment de l'edifici històric existent
- PB+4 Nombre màxima de plantes i alçada reguladora
- CR-AM Cota reguladora de l'alçada màxima



AUTORS

batlleiroig

CLIENT

Ajuntament de Gavà · AJUNTAMENT DE VILADECANS · AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ROCA I ENTORNS IMMEDIATS ALS MUNICIPIS DE GAVÀ I VILADECANS

TÍTOL

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
ILLA 18T-G4

NOVEMBRE 2024

A3 E:1/1.000

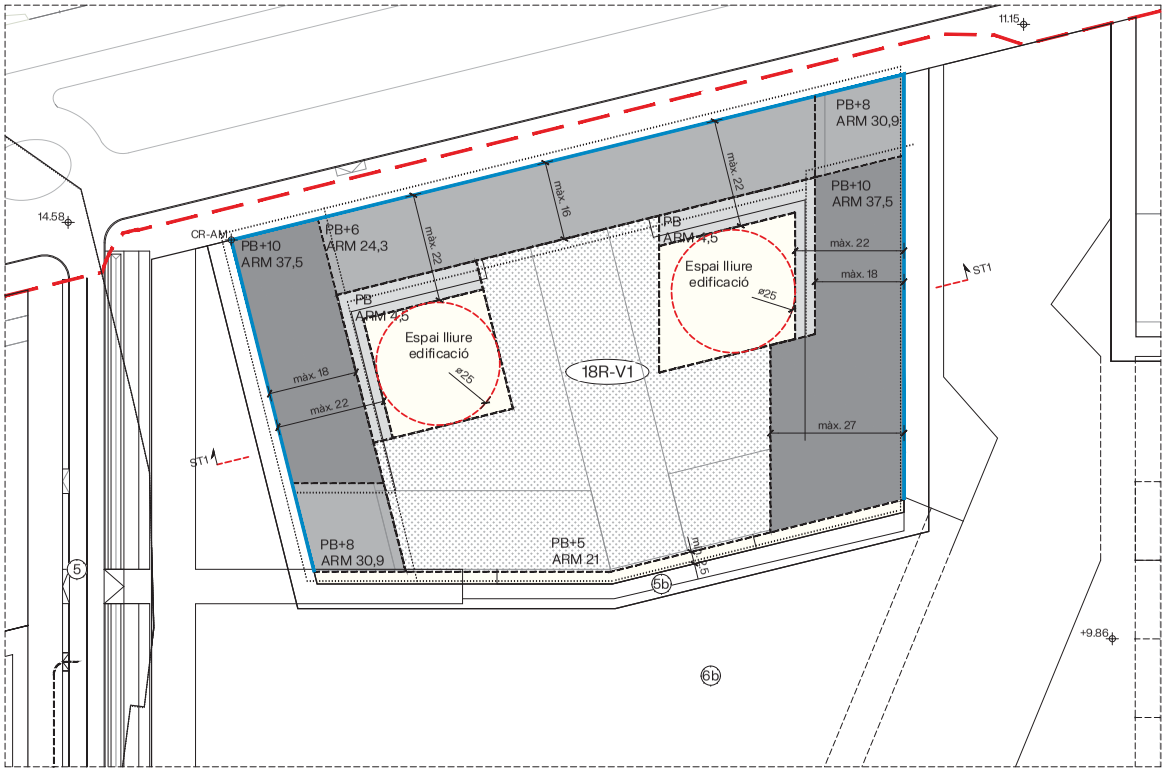
0.4.2

TRAÇA 2/3/2025 : [redacted]

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 29/39.

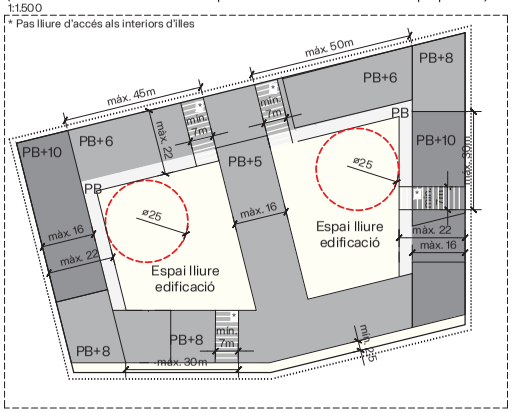
APROVAT

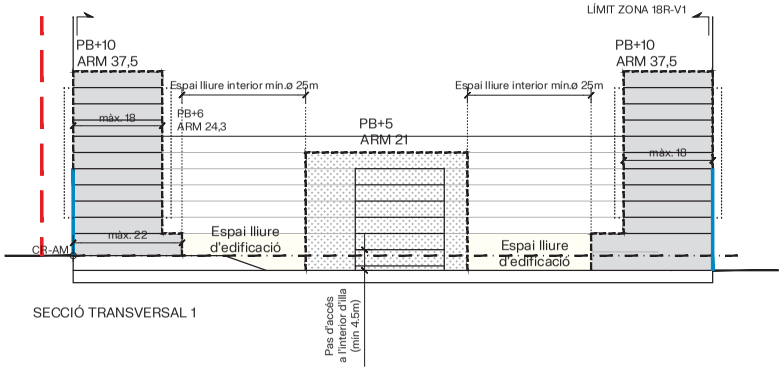
ORDENACIÓ NORMATIVA
1:1.000



- Límit de zona
- Alineació obligatòria de l'edificació fins a PB+4
- Perfil/perímetre regulador
- Vol màxim dels cossos sortints (*regulats segons normativa)
- Canvis d'alçada màxima
- Zona d'ubicació de l'edificació
- PB+4 Nombre màxima de plantes i alçada reguladora
- Espai lliure d'edifcació sobre rasant
- min. 3m Cotes reguladores
- CR-AM Cota reguladora de l'alçada màxima

ORDENACIÓ ORIENTATIVA
(Vinculant si es divideix en vàries parcel·les i no hi ha acord entre propietaris)
1:1.500
* Pas lliure d'accés als interiors d'illes





SECCIÓ TRANSVERSAL 1

AUTORS
batlleiroig

CLIENT
Ajuntament de Gavà
AJUNTAMENT DE VILADECANS
AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ROCA I ENTORNS IMMEDIATS ALS MUNICIPIS DE GAVÀ I VILADECANS

TÍTOL
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
ILLA 18R-V1

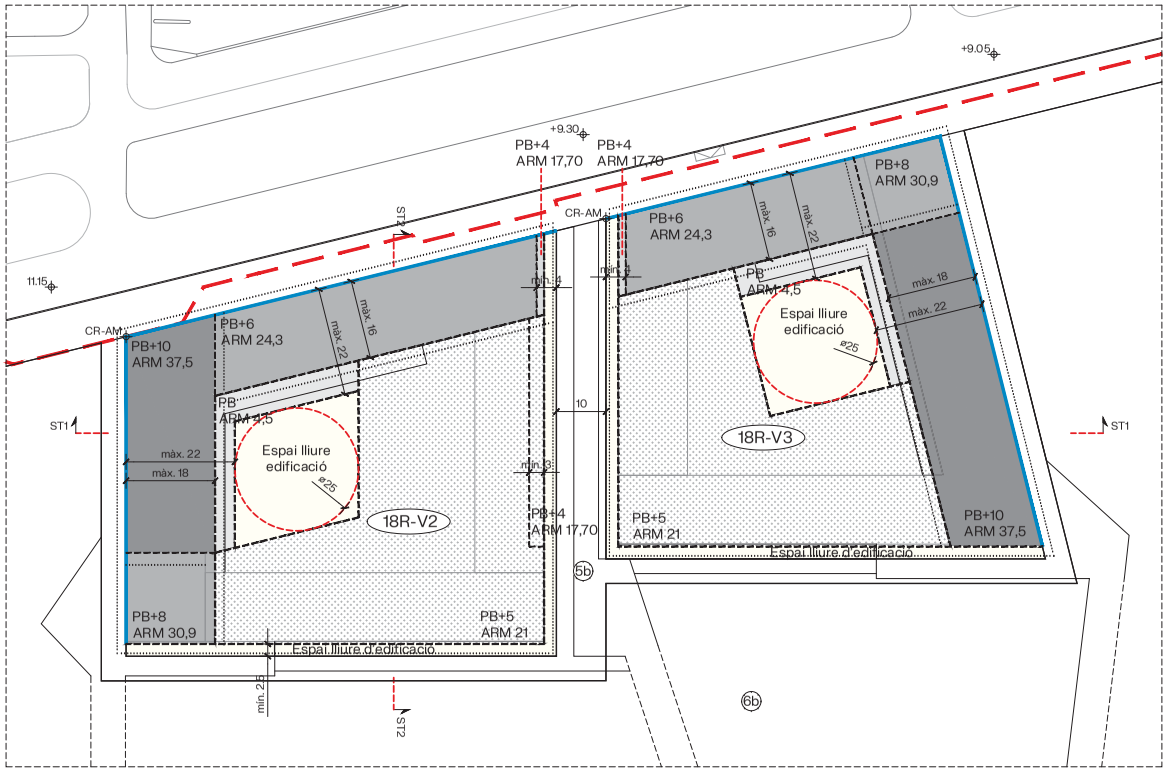
NOVEMBRE 2024
A3 E:1/1.000
0.4.3

TRAÇA 2/3/2025 [redacted]

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 30/39.

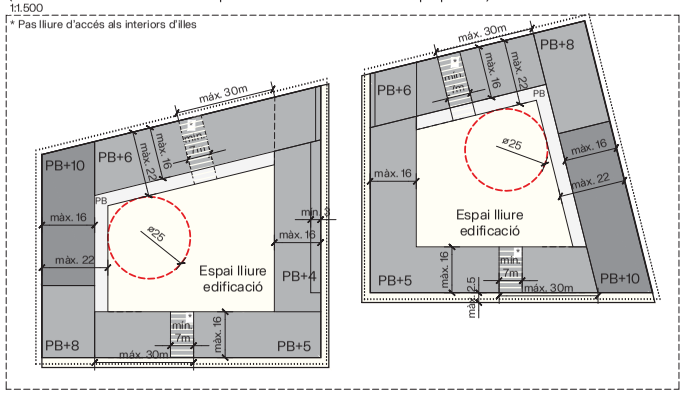
APROVAT

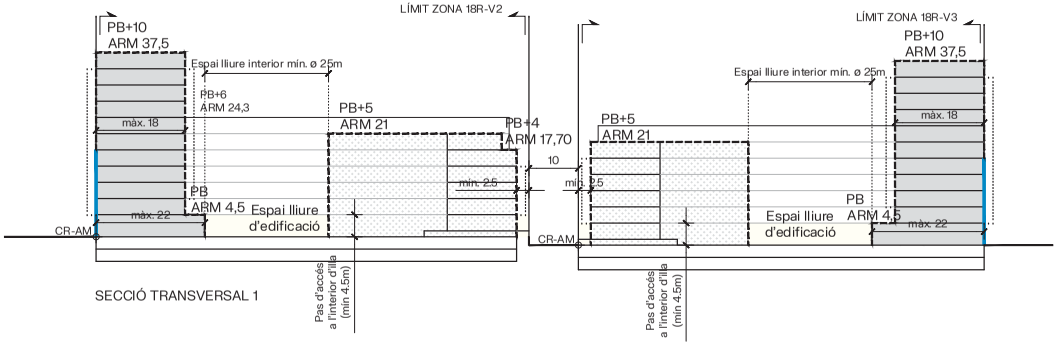
ORDENACIÓ NORMATIVA
1:1.000



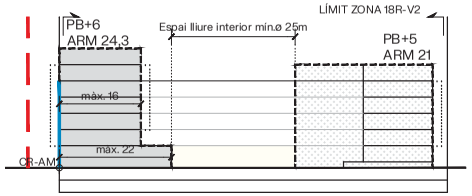
- Límit de zona
- Alineació obligatòria de l'edificació fins a PB+4
- Perfil/perímetre regulador
- Vol màxim dels cossos sortints (*regulats segons normativa)
- Canvis d'alçada màxima
- Zona d'ubicació de l'edificació
- PB+4 Nombre màxima de plantes i alçada reguladora
- Espai lliure d'edifcació sobre rasant
- CR-AM Cota reguladora de l'alçada màxima

ORDENACIÓ ORIENTATIVA
(Vinculant si es divideix en vàries parcel·les i no hi ha acord entre propietaris)
1:1.500
* Pas lliure d'accés als interiors d'illes





SECCIÓ TRANSVERSAL 1



SECCIÓ TRANSVERSAL 2

AUTORS
batlleiroig

CLIENT
Ajuntament de Gavà
AJUNTAMENT DE VILADECANS
AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ROCA I ENTORNS IMMEDIATS ALS MUNICIPIS DE GAVÀ I VILADECANS

TÍTOL
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
ILLES 18R-V2 I 18R-V3

NOVEMBRE 2024
A3 E:1/1.000
0.4.4

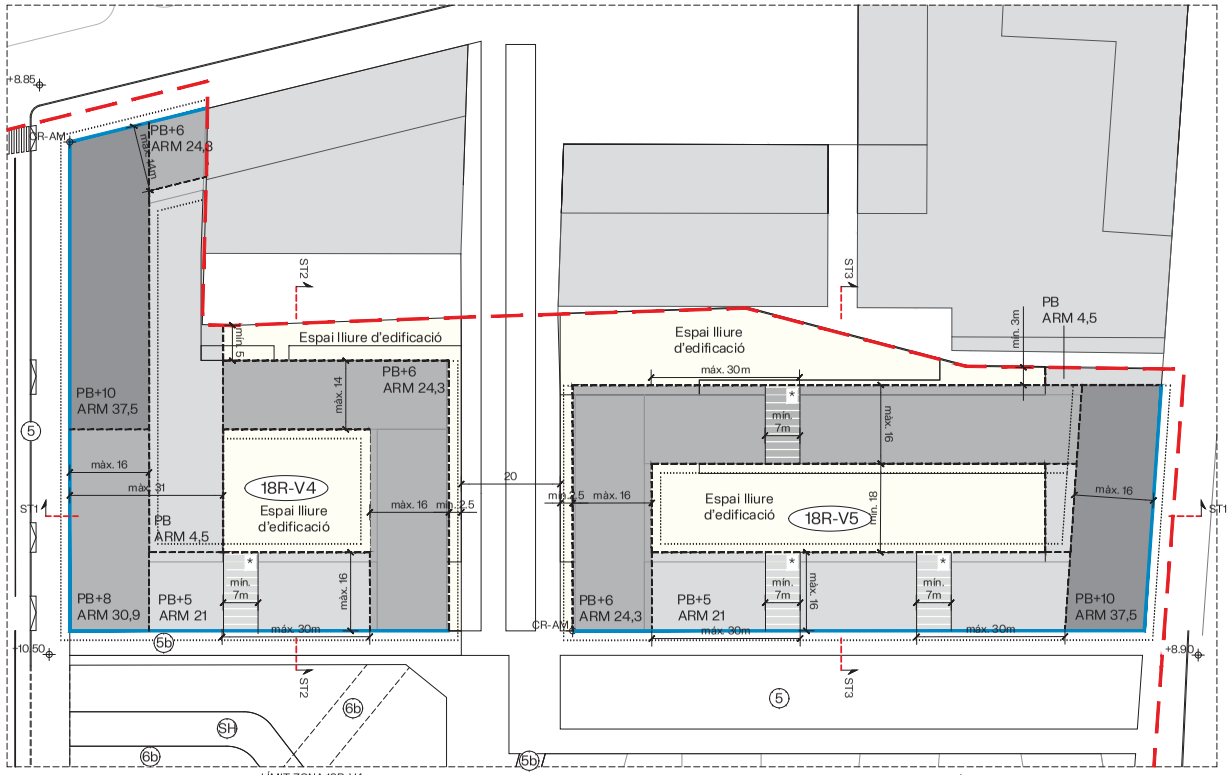
TRAÇA 2/3/2025 : [redacted]

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 31/39.

APROVAT

ORDENACIÓ NORMATIVA

1:1.000



Límit de zona

Alineació obligatòria de l'edificació fins a PB+4

Perfil/perímetre regulador

Vol màxim dels cossos sortints (*regulats segons normativa)

Canvis d'alçada màxima

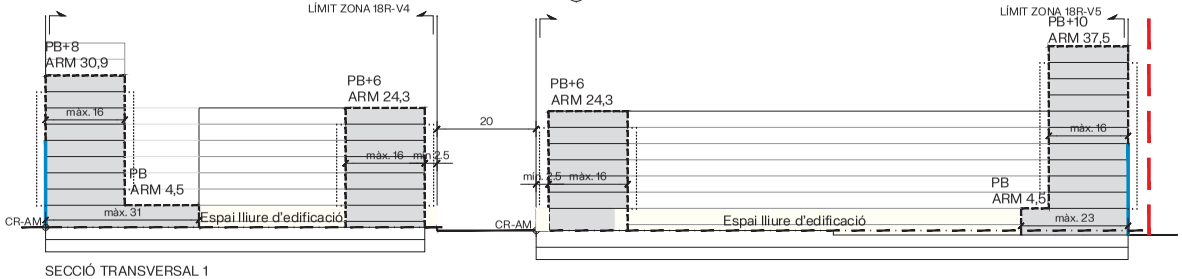
Zona d'ubicació de l'edificació

PB+4 Nombre màxima de plantes i alçada reguladora

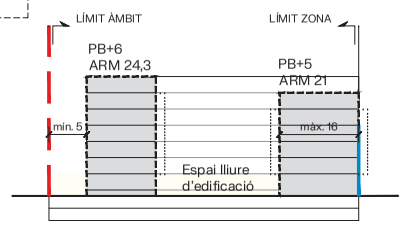
Espai lliure d'edifcació sobre rasant

CR-AM Cota reguladora de l'alçada màxima

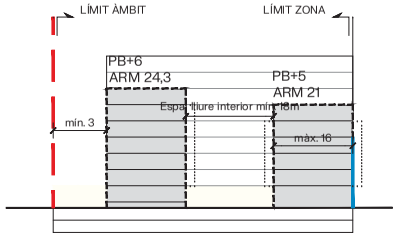
* Pas lliure d'accés als interiors d'illes



SECCIÓ TRANSVERSAL 1



SECCIÓ TRANSVERSAL 2



SECCIÓ TRANSVERSAL 3

AUTORS

batlleiroig

CLIENT

Ajuntament de Gavà

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ROCA I ENTORNS IMMEDIATS ALS MUNICIPIS DE GAVÀ I VILADECANS

TÍTOL

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
ILLES 18R-V4 I 18R-V5

NOVEMBRE 2024

A3 E:1/1.000

0.4.5

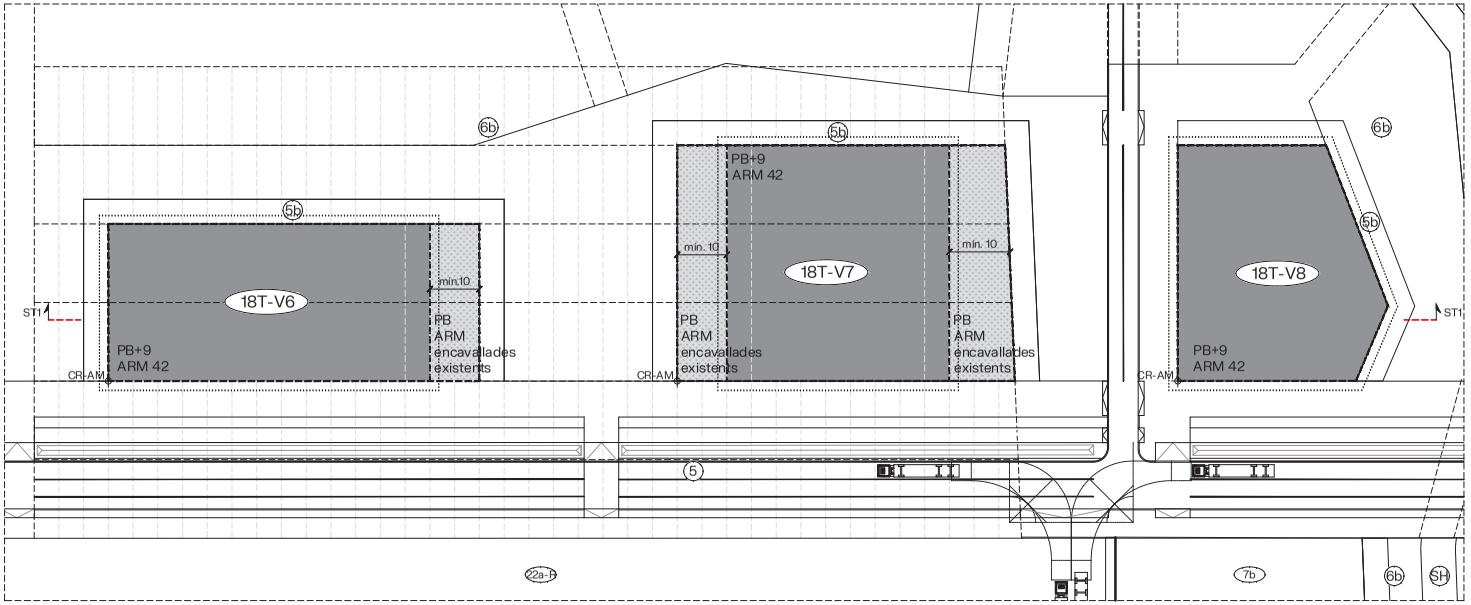
TRAÇA 2/3/2025 [redacted]

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 32/39.

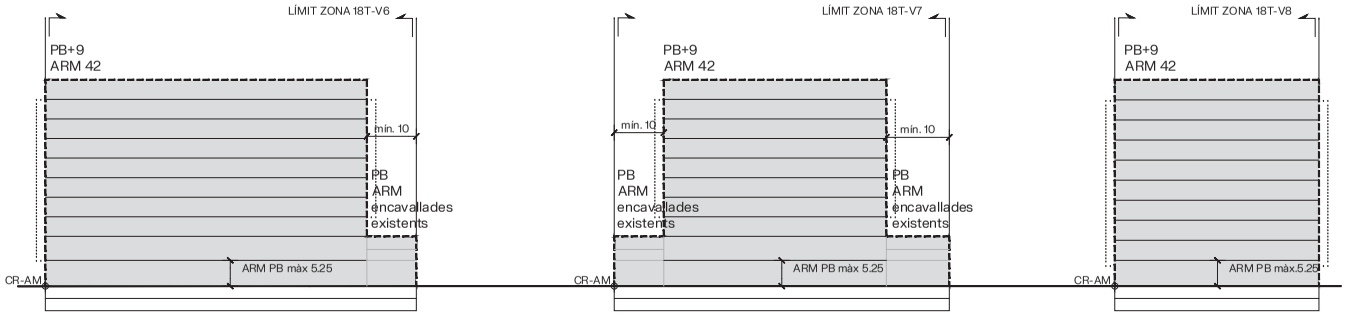
APROVAT

ORDENACIÓ NORMATIVA

1:1.000



- Límit de zona
- Alineació obligatòria de l'edificació fins a PB+6
- Perfil/perímetre regulador
- Vol màxim dels cossos sortints (*regulats normativa)
- Canvis d'alçada màxima
- Integració de les estructures de la nau històrica en PB i del pòrtic d'accés
- PB+4 Nombre màxima de plantes i alçada reguladora
- Espai lliure d'edifcació sobre rasant
- CR-AM Cota reguladora de l'alçada màxima



batlleiroig

AUTORS

CLIENT

Ajuntament de Gavà

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ROCA I ENTORNS IMMEDIATS ALS MUNICIPIS DE GAVÀ I VILADECANS

TÍTOL

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
ILLES 18T-V6, 18T-V7 I 18T-V8

NOVEMBRE 2024

A3 E:1/1.000

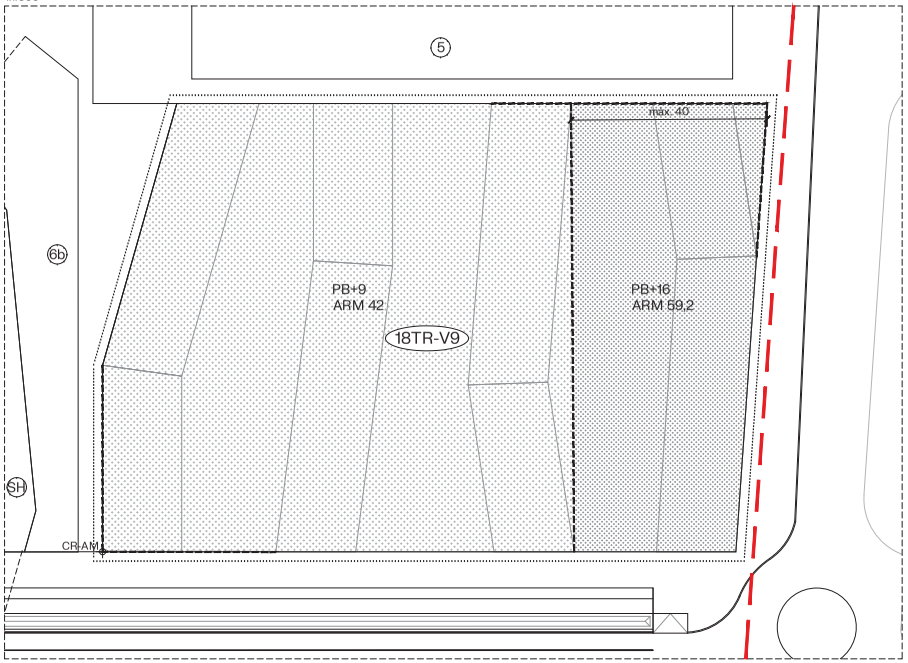
0.4.6

TRAÇA 2/3/2025 : [illegible]

APROVAT

ORDENACIÓ NORMATIVA

1:1.000



Límit de zona

Perfil/perímetre regulador

Vol màxim dels cossos sortints (*regulats segons normativa)

Canvis d'alçada màxima

Zona d'ubicació de l'edificació

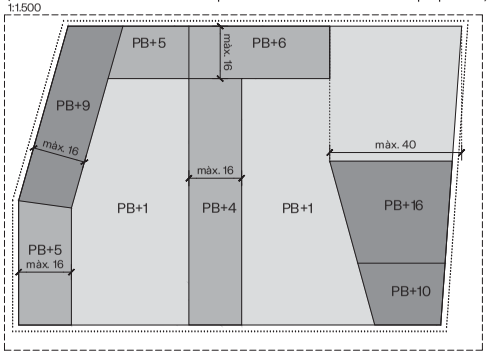
PB+4 Nombre màxima de plantes i alçada reguladora

CR-AM Cota reguladora de l'alçada màxima

ORDENACIÓ ORIENTATIVA

(Vinculant si es divideix en vàries parcel·les i no hi ha acord entre propietaris)

1:1.500



RESUM NORMATIU

Superfície zona	11.565 m^2
Qualificació urbanística	18TR-V9
Sostre màxim	62.074 m^2; dels quals 31.266 m^2 residencials i 30.808 m^2 terciaris
Alçada reguladora màxima	13 m/PB+2 per al 55% de la parcel·la 42 m/PB+9 per al 40% de la parcel·la 59,2 m/PB+16 per al 15% de la parcel·la i en la zona delimitada
Ocupació màxima sota rasant	100%
Distància mínima entre edificacions	Segons article 264 de les NNUU del PGM

N

AUTORS

batlleiroig

CLIENT

Ajuntament de Gavà

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ROCA I ENTORNS IMMEDIATS ALS MUNICIPIS DE GAVÀ I VILADECANS

TÍTOL

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
ILLA 18TR-V9

NOVEMBRE 2024

A3 E:1/1.000

0 10 20 m

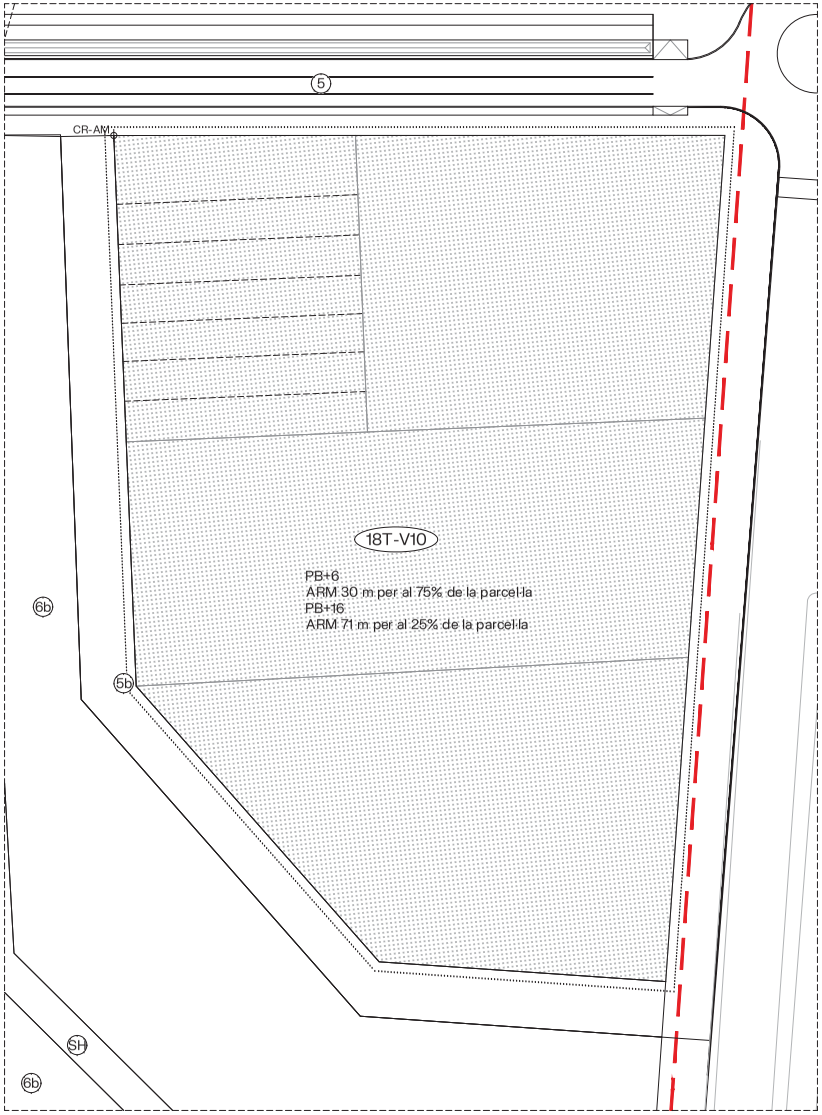
0.4.7

TRAÇA 2/3/2025 : [redacted]

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 34/39.

APROVAT

ORDENACIÓ NORMATIVA
1:1.000



Límit de zona

Perfil/perímetre regulador

Vol màxim dels cossos sortints (*regulats segons normativa)

Canvis d'alçada màxima

Zona d'ubicació de l'edificació

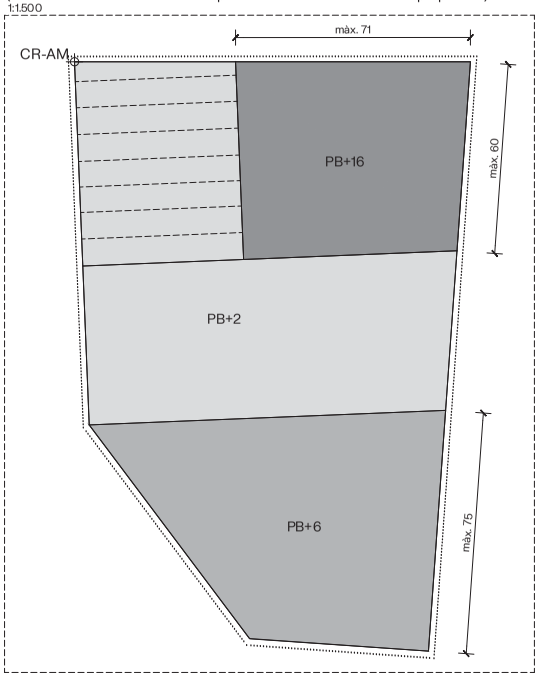
PB+4 Nombre màxima de plantes i alçada reguladora

CR-AM Cota reguladora de l'alçada màxima

RESUM NORMATIU

Superfície zona	18.026 m^2
Qualificació urbanística	18T-V10
Sostre màxim	80.000 m^2
Alçada reguladora màxima	30 m/PB+6 per al 75% de la parcel·la 71 m/PB+16 per al 25% de la parcel·la
Ocupació màxima sota rasant	100%
Distància mínima entre edificacions	Segons article 264 de les NNUU del PGM

ORDENACIÓ ORIENTATIVA
(Vinculant si es divideix en vàries parcel·les i no hi ha acord entre propietaris)
1:1.500



AUTORS
batlleiroig

CLIENT
Ajuntament de Gavà
AJUNTAMENT DE VILADECANS
AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ROCA I ENTORNS IMMEDIATS ALS MUNICIPIS DE GAVÀ I VILADECANS

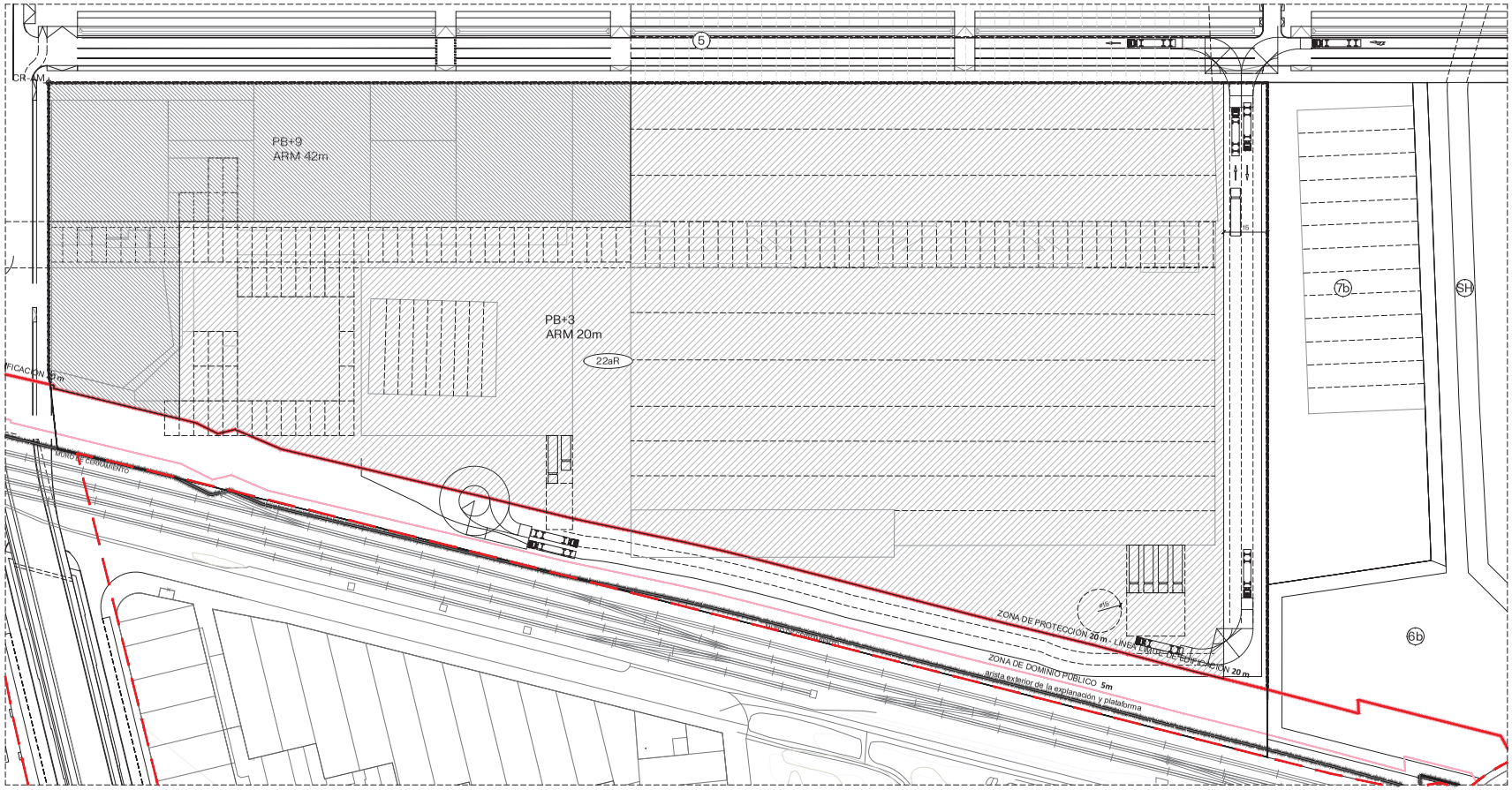
TÍTOL
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
ILLA 18T-V10

NOVEMBRE 2024
A3 E:1/1.000
0.4.8
0 10 20 m

TRAÇA 2/3/2025 - [redacted]

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 35/39.

APROVAT



Límit de zona

CR-AM Punt d'aplicació de la cota reguladora de l'alçada màxima

Límit de la parcel·la

15 Distància mínima de separació de l'edificació amb el límit

PB+4 Nombre màxima de plantes i alçada reguladora

ARM PB+3

ARM PB+9

RESUM NORMATIU

Superfície zona	74.841 m^2
Qualificació urbanística	22aR
Sostre màxim	91.557 m^2
Alçada reguladora màxima	20m/PB+3 per al 60% de la parcel·la 42m/PB+9 per al 20% de la parcel·la
Ocupació màxima sota rasant	80%
Ocupació màxima bajo rasant	85%
Distància mínima entre edificacions	Segons article 264 de les NNUU del PGM

AUTORS

batlleiroig

CLIENT

Ajuntament de Gavà · AJUNTAMENT DE VILADECANS · AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ROCA I ENTORNS IMMEDIATS ALS MUNICIPIS DE GAVÀ I VILADECANS

TÍTOL

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
22aR

NOVEMBRE 2024

A3 E:1/1.500

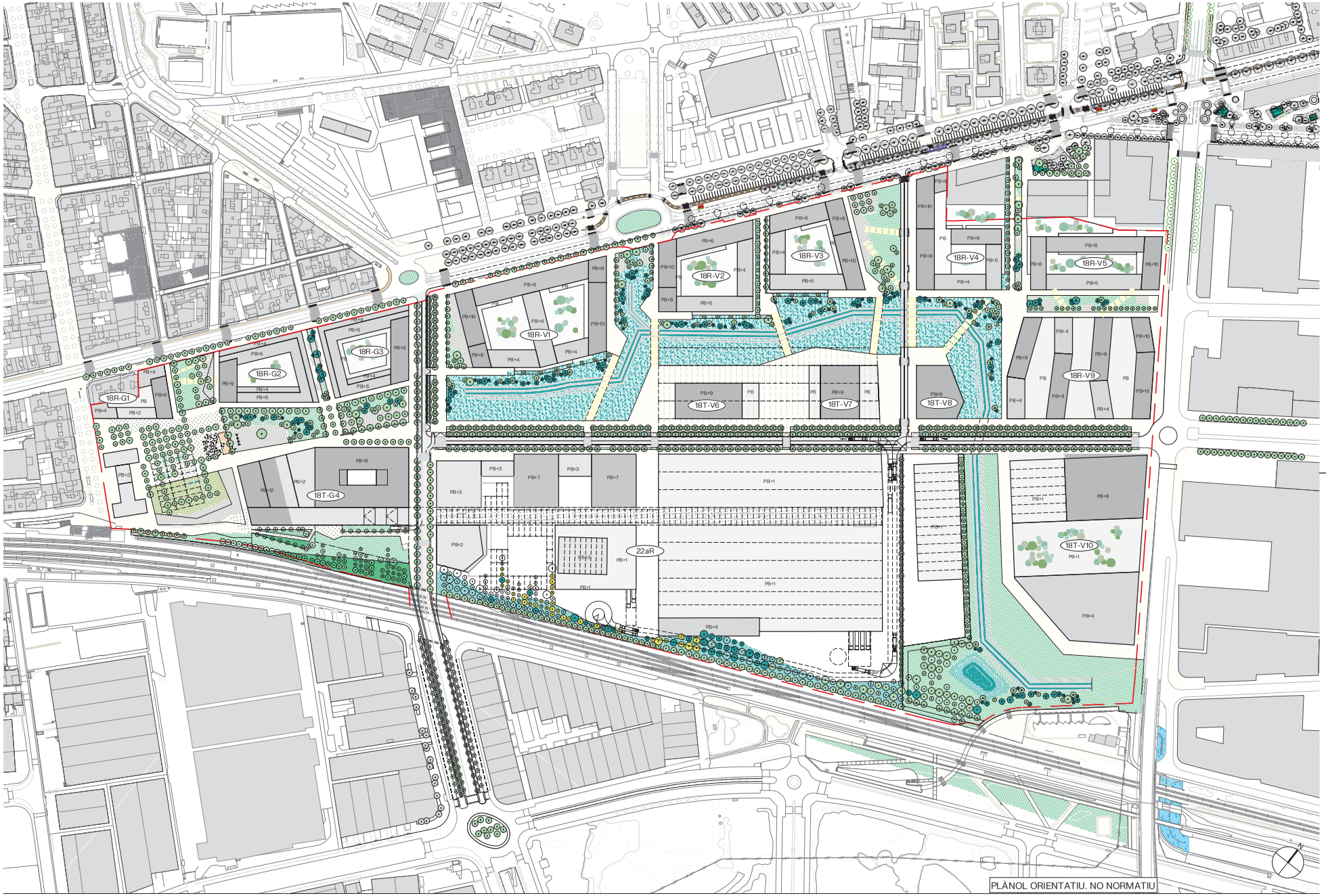
0.4.9

0 5 25 m

TRAÇA 2/3/2025 [redacted]

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 36/39.

APROVAT



AUTORS

batlleiroig

CLIENT

Ajuntament de Gavà

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ROCA I ENTORNS IMMEDIATS ALS MUNICIPIS DE GAVÀ I VILADECANS

TÍTOL

PLANTA COBERTA

NOVEMBRE 2024

IM.1

A3 E:1/3000

TRAÇA 11/22/2024

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 37/39.

APROVAT

III. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

L'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina que el document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

La present Modificació puntual del PGM proposa una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit així com determinats paràmetres urbanístics vigents, la qual cosa implica, segons l'article 73.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que l'administració competent té l'obligació de suspendre les llicències.

En aquest cas, la suspensió de llicències en l'àmbit de la present Modificació puntual del PGM Parc es fa en els següents termes:

Àmbit de suspensió de llicències

L'àmbit de la suspensió de llicències abasta la totalitat dels terrenys objecte de la present Modificació de planejament, situats dins dels termes municipals de Gavà i Viladecans, amb una superfície total de 323.682 m². Aquest àmbit de suspensió de llicències ve delimitat i identificat gràficament en el plànol annex de *Suspensió de llicències*.

Termini

El termini de la suspensió de llicències té una durada màxima de dos anys, a partir de la data de la seva publicació en el diari oficial corresponent.

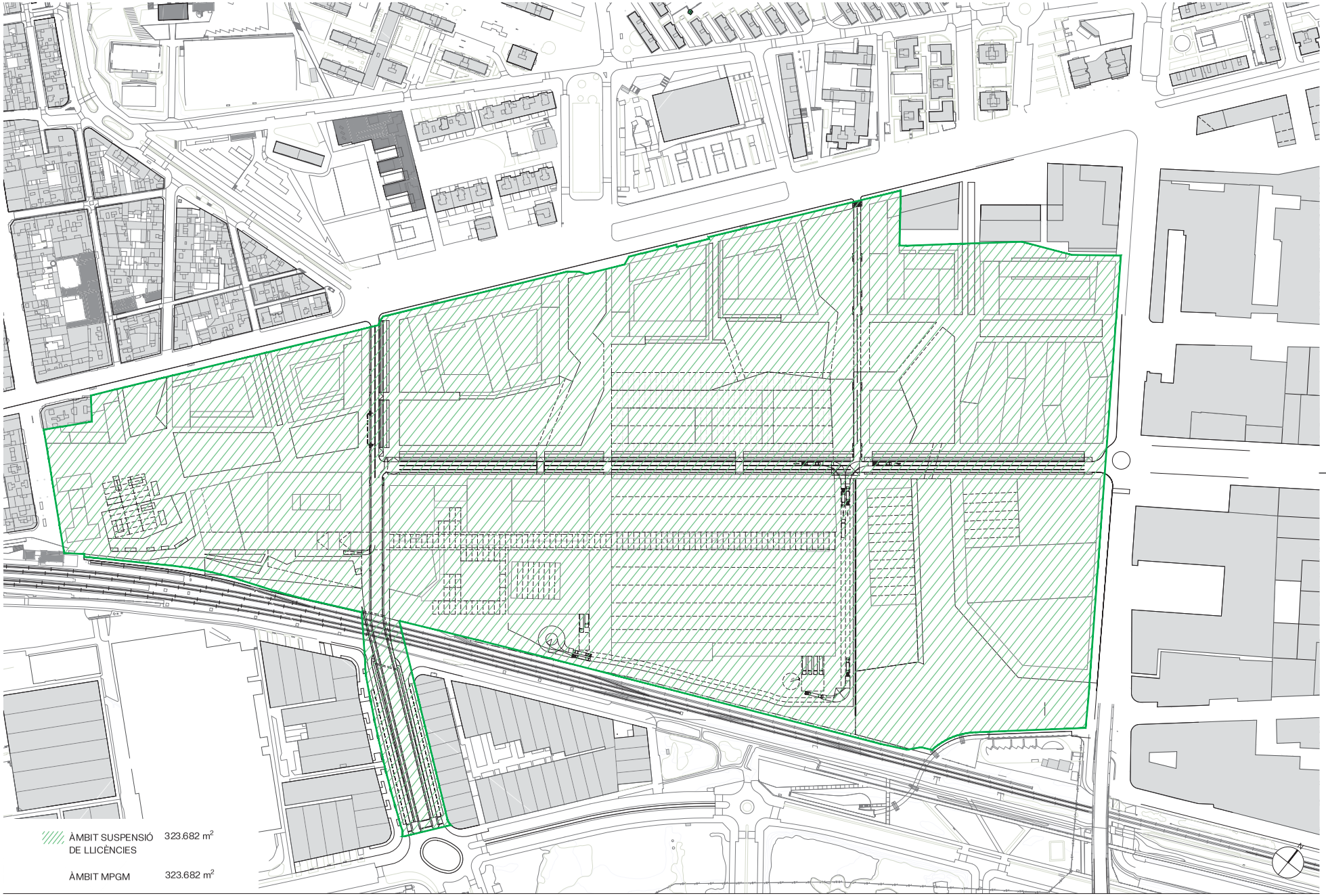
Abast de suspensió de les llicències i tramitacions

Resta suspès l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació i d'instal·lació de noves activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial. Només es podran sol·licitar, tramitar i concedir llicències per a la rehabilitació o reforma parcial o integral d'edificis existents sempre que els edificis i els seus usos siguin compatibles simultàniament amb el planejament vigent i amb el planejament en tràmit.

Plànol de l'àmbit de suspensió de llicències

S'adjunta a continuació el plànol amb l'àmbit de suspensió.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 38/39.
APROVAT



AUTORS

batlleiroig

CLIENT

Ajuntament de Gavà

AJUNTAMENT DE VILADECANS

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DEL RECINTE DE LA FÀBRICA ROCA I ENTORNS IMMEDIATS ALS MUNICIPIS DE GAVÀ I VILADECANS

TÍTOL

SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

NOVEMBRE 2024

A3 E:1/3.000

0 10 50 m

TRAÇA 2/10/2025

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :UAUMO-UT7EK-AN1P3
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 39/39.

APROVAT