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 :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 1/78.

APROVAT

Equip promotor

ROCA Group Urban Planning Department

, Urban Projects Director
, Development Sites Director

Equip redactor

Document urbanístic

Batlle i Roig Arquitectura SLP

Redacció

ENRIC BATLLE DURANY /

Firmado digitalmente por ENRIC BATLLE DURANY / , C=ES
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-ENRIC BATLLE DURANY / , E=
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2025.02.05 09:47:42+01'00'
Foxit PDF Reader Versión: 2023.2.0

JUAN ROIG DURAN /

Firmado digitalmente por JUAN ROIG DURAN / , C=ES
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-07 , CN=JUAN ROIG DURAN , E=
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2025.02.05 09:48:43+01'00'
Foxit PDF Reader Versión: 2023.2.0

ABEL PORCAR BADAL

Firmado digitalmente por ABEL PORCAR BADAL / , C=ES
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-ABEL PORCAR BADAL / , CN=ABEL PORCAR BADAL , E=
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2025.02.05 09:49:21+01'00'
Foxit PDF Reader Versión: 2023.2.0

Col·laboració en el document urbanístic

Col·laboració en estudis arquitectònics

Col·laboració en estudis d'urbanització

Assessoria jurídica

BDU Barcelona, Disseny; Urbanisme SLP

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 :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 2/78.

APROVAT

ÍNDEX.

I. MEMÒRIA INFORMATIVA 4
1. Objecte i àmbit de la Modificació 5
1.1. Objectiu 5
1.2. Descripció de l'àmbit 5
2. Situació geogràfica, origen i transformació 6
2.1. Situació geogràfica 6
2.2. Origen i transformació 6
2.3. Entorn urbà 11
3. Antecedents urbanístics i planejament vigent 11
3.1. Planejament vigent 11
3.2. Condicions d'edificació 12
3.3. Protecció vigent del Patrimoni arquitectònic 13
4. Iniciativa del planejament i titularitat dels sòls 13
5. Antecedents de tramitació 16
5.1. Protocol d'intencions 16
5.2. L'avanç de planejament 16
5.3. El procés participatiu 17
5.4. Compleció dels objectius del document 21
6. L'àmbit Roca: una oportunitat 22
II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA 23
1. Introducció 24
2. Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència 24
2.1. Justificació global 24
2.2. Transformació de la fàbrica Roca 24
2.3. Delimitació de l'àmbit 24
2.4. Compliment de l'article 97.2 del TRLUC 24
3. Descripció de la proposta 25
3.1. El model urbà 25
3.2. La conservació del Patrimoni Arquitectònic 26
3.3. Els sistemes 27
3.4. Les zones 30
3.5. El compromís amb la sostenibilitat 33
3.6. La mobilitat rodada 35
3.7. Usos, sostre edificable i nombre d'habitatges 37
3.8. Qualificació proposada 38
3.9. Quadres de dades 42
3.10. Trama Urbana Consolidada 45
3.11. Alineament amb els instruments estratègics Agenda 2030 i Agenda Urbana Local de Gavà i de Viladecans 46
4. Marc legal 47
4.1. Consideracions generals 47
4.2. Justificació del compliment dels estàndards d'espais lliures i d'equipaments 47
4.3. Justificació de la reserva per habitatge de protecció 48
4.4. Justificació de la figura de planejament emprada 48
4.5. Compliment de la normativa sectorial ferroviària 48
5. Documents annexos i documentació complementària 48
5.1. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada 48
5.2. Informe ambiental 49
5.3. Avaluació econòmica i justificació comparativa del rendiment econòmic 49
5.4. Memòria social 49
5.5. Impacte de gènere 49
5.6. Estudi hidrològic i d'inundabilitat 49
5.7. Llistat de residents habituals en l'àmbit, d'acord amb el padró municipal 49
5.8. Estudi històric 49
5.9. Justificació en relació al PDUM 49
5.10. Estudis previs d'urbanització 49
5.11. Estudis previs d'edificació 49
5.12. Certificacions registrals 49
6. Gestió i execució del planejament urbanístic i cessió de l'aprofitament urbanístic 49
6.1. Projectes de reparcel·lació 49
6.2. Projectes d'urbanització 50
6.3. Enderrocs 50
7. Pla d'etapes 50
8. Documentació que integra la proposta 50
III. NORMES URBANÍSTIQUES 52
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 80

ANNEXOS

Annex 1. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
Annex 2. Informe Ambiental, estudi acústic i informe de canvi climàtic i gestió energètica
Annex 3. Informe d'Avaluació Econòmica i Financera
Annex 4. Memòria social
Annex 5. Informe d'impacte de gènere
Annex 6. Estudi hidrogràfic i d'inundabilitat
Annex 7. Llistat de residents habituals en l'àmbit, d'acord amb el padró municipal

DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTARIA

Document complementari 1. Estudi històric
Document complementari 2. Justificació de coherència de la proposta amb el Pla Director Urbanístic Metropolità
Document complementari 3. Estudis previs d'Urbanització
Document complementari 4. Estudis previs d'edificació
Document complementari 5. Certificacions del Registre de la Propietat

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 3/78.
APROVAT

I. MEMÒRIA INFORMATIVA

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 4/78.
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:

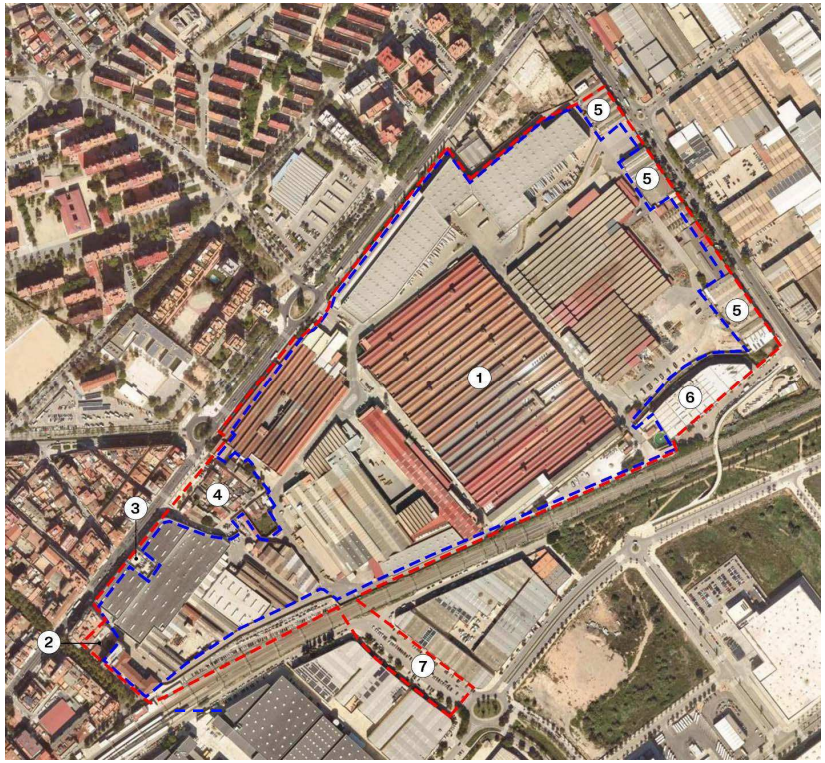
- Recupera un **patrimoni industrial** de més d'un segle d'història fent-lo present en els espais públics i els sòls privats.
- Recupera **l'aigua com element vertebrador** del barri i organitza al seu voltant un parc de més de 8 ha i dos grans equipaments públics.
- Completa la **xarxa viària de Gavà 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 :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 5/78.
APROVAT

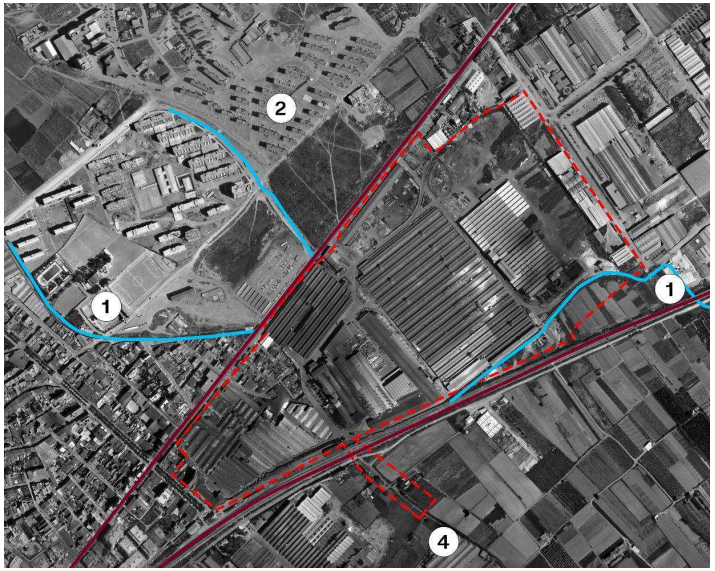
L'àmbit està qualificat majoritàriament com a industrial (clau 22a), amb l'excepció de les finques situades a la Rambla Salvador Lluch, 6, 8 i 10, qualificades de zona de nucli antic (clau 12), i el barri de la Barceloneta i la franja situada al sud del municipi de Viladecans, el carrer Enginy i la connexió,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

2. Situació geogràfica, origen i transformació

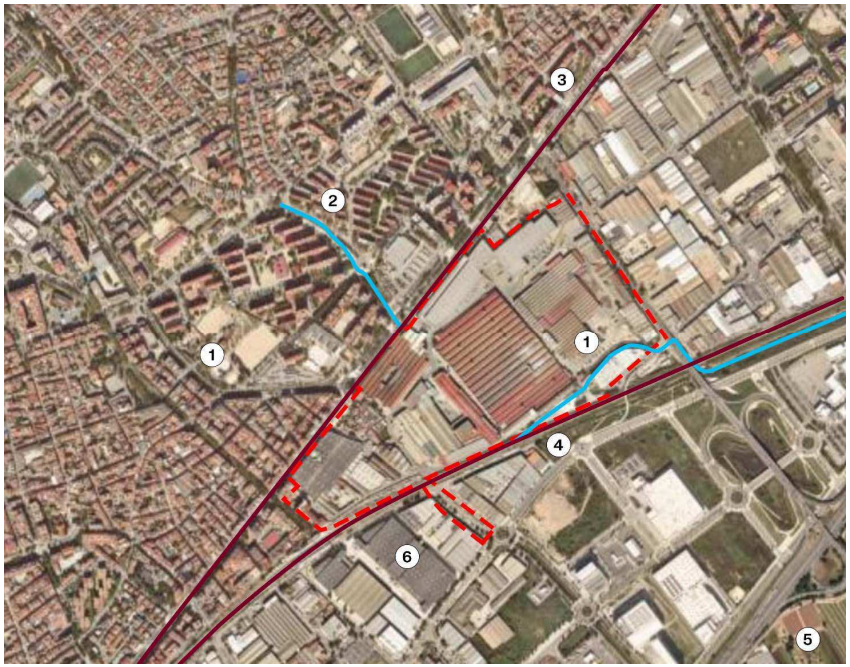
2.1. Situació geogràfica

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.



Fotoplà any 1974 — — — Àmbit MPGM



Fotoplà actual — — — Àmbit MPGM

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

2.2. Origen i transformació

2.2.1. Fàbrica Roca

L'inici del negoci de Roca es troba a Manlleu, on la família tenia el seu taller de serralleria. L'any 1880, per matrimoni amb la filla de s va situar al front del negoci.

L'any 1908, envia al seu fill Martí a estudiar a París per poder posar en marxa la fabricació d'estufes.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 6/78.
APROVAT

L'any 1910, mo i els seus tres fills es fan càrrec del taller viatgen per Europa per aprendre tecnologia de la calefacció. L'any 1914 fabriquen els primers radiadors i l'any 1916, les primeres calderes.

L'any 1917, la família i el taller es traslladen a Gavà. L'any 1929, l'arquitect construeix l'edifici d'oficines i el laboratori, d'estil noucentista, a la Rambla dirigeix la construcció de les dues primeres naus.

L'any 1951 es va ampliar l'edifici d'oficines seguint l'estil original i l'any 1963 es va construir un nou edifici en el lloc de l'antic laboratori. L'edifici d'oficines està inclòs en el catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà.

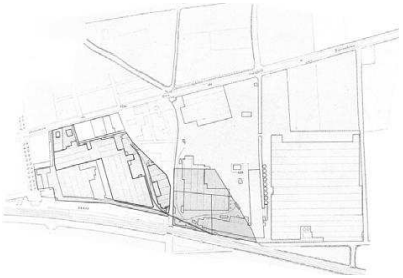
1925. Primer edificio de la empresa

1998. Vista del edificio

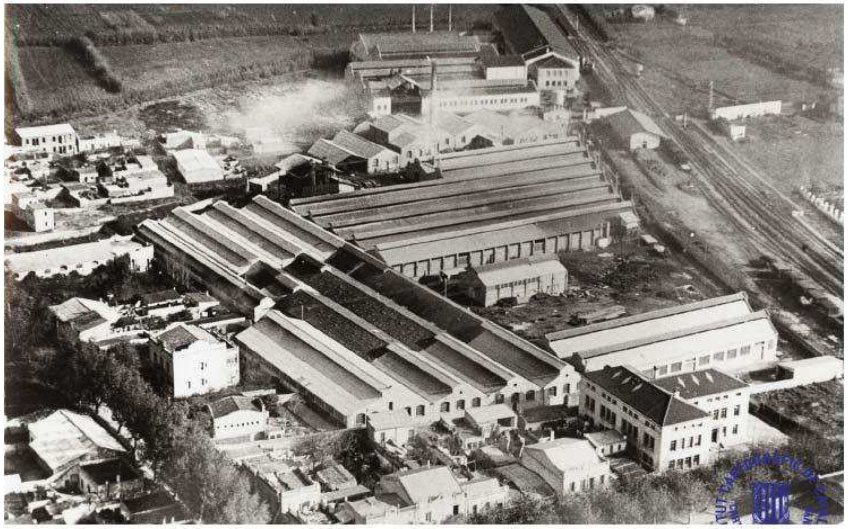
1960. Edificio de oficinas y laboratorio (a la izquierda)

Roca va ser la primera d'una sèrie de factories que van portar la industrialització a Gavà a partir de 1920.

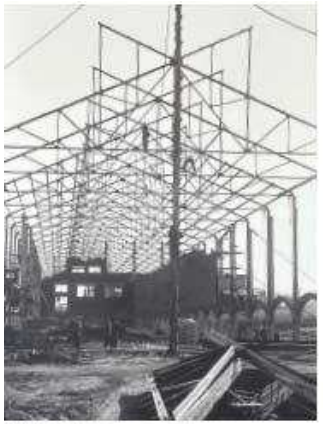
L'any 1926 s'inicia la producció de banyeres en unes naus al costat de la fàbrica de radiadors i es va ampliar el recinte amb sòl situat al terme municipal de Viladecans.



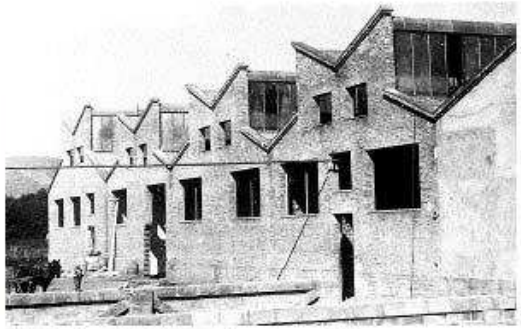
1929



L'any 1933 s'inicia la producció en la fàbrica de porcellana i l'any 1935, es construeix una nova nau a Viladecans que s'ampliaria dues vegades, els anys 1950 i 1952.

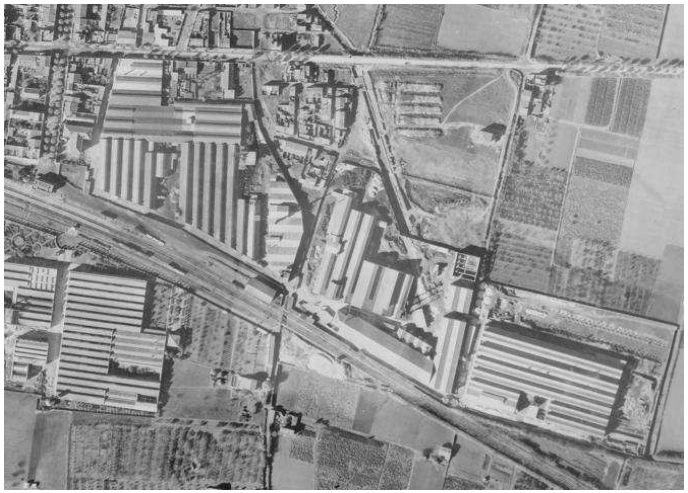


1935. Inicio de la construcción

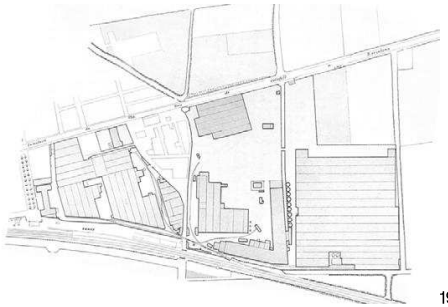


1935. Construcción de la fábrica de porcelana sanitaria

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 7/78.
APROVAT



1947



1954

L'any 1954 es construeix la fàbrica d'aixetes alineada a l'av.de la Generalitat. L'estructura és igual a la de la fàbrica de porcellana però amb una llum menor.

L'any 1966 es construeix una nau de producció de radiadors que s'amplia en la dècada dels anys 90 per a la fabricació de calderes.

2024. Interior nave

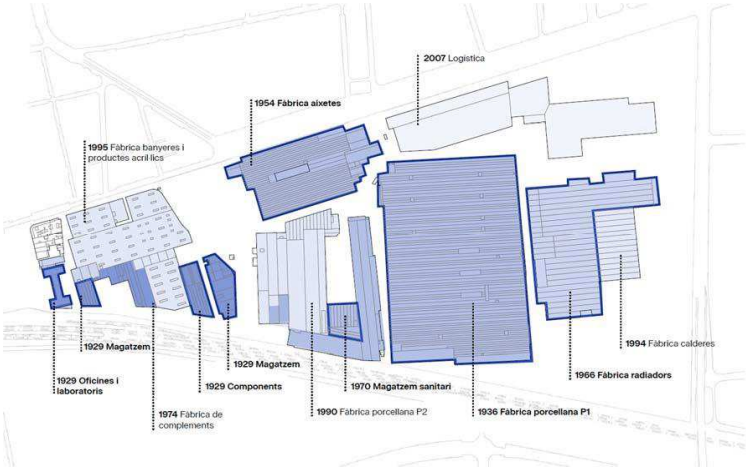
2024. Exterior nave

1974. Ortofoto

Fàbrica radiadors

En els anys 60 comença l'expansió de l'empresa per Espanya i a finals dels 70, per la resta del mon. Roca s'ha convertit en una empresa de nivell mundial i líder del sector.

Actualment, Roca Group té 79 plantes industrials i presència comercial a 170 països, i ha assolit una xifra de negocis de 2.057 milions d'euros. L'equip Roca el conformen 19.768 empleats de 80 nacionalitats diferents.



AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 8/78.

APROVAT

En els últims 30 anys, Roca ha construït naus per a la fabricació de banyeres i productes acrílics (actualment en desús) i per a la logística.

El conjunt forma un complex industrial un tant desordenat format per les finques situades a la Rambla de Salvador Lluch, 2 de Gavà i a l'av. de la Generalitat, 183, carrer Llobatona, 62, carrer de l'Agricultura, 30 i carrer de l'Agricultura, 46 de Viladecans. Actualment, en el recinte domina l'activitat industrial i logística. Aquest recinte rep mercaderies de les diferents fàbriques del sud d'Europa, afegeix la producció pròpia d'aixetes, acrílics i porcellana, i les envia als majoristes per a la seva distribució.

No totes les instal·lacions existents són adequades per les necessitats actuals i cal adaptar-les a l'activitat productiva actual i a les noves estratègies empresarials.

El projecte que es presenta té en el seu centre l'actualització de l'activitat industrial de l'empresa Roca, mantenint la producció d'aixetes i porcellana i generant espais per a nous usos corporatius: la seu de l'empresa, la universitat corporativa, centre de recerca i laboratoris, centre de disseny, centre social, espais de documentació i història de l'empresa, etc.; i reduint de forma molt substancial la logística, deixant només la necessària per a la producció de la pròpia fàbrica, i no la d'altres centres de Roca.

Segons la valoració de l'estudi històric (document complementari 1), destaquen l'edifici d'oficines de 1929, l'estructura de la fàbrica i magatzem de 1917, la fàbrica de porcellana, el magatzem dels anys 70 i les estructures de les naus de 1954 i de 1966.

Edifici d'oficines Rambla

Fàbrica de porcellana

Magatzem anys 70, façana nord

2.2.2. La resta de l'àmbit

Com ja s'ha exposat, l'àmbit no ocupat per Roca, 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, les finques del carrer de l'Agricultura, 16 al 28, 36 al 44 i 54 al 70 i la del carrer Llobatona 42-60, de Viladecans i el carrer de l'Enginy i la connexió amb la resta de l'àmbit, situat entre els dos termes municipals.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 9/78.
APROVAT

Les finques de la Rambla de Gavà són petites parcel·les d'entre 5 i 10 metres d'amplada i uns 40 metres de fons. Totes estan construïdes amb edificacions dels anys 30. Salvador Lluch, 8, de planta baixa i la resta, de planta baixa i una planta pis. Les plantes pis tenen ús d'habitatge.

A la carretera de Santa Creu de Calafell, 23 de Gavà, una finca de 933 m² amb una edificació comercial de planta baixa i planta pis de l'any 2000.

El barri de la Barceloneta de Gavà està format per un conjunt de carrers, places i 46 parcel·les de petita dimensió, situat per sota la rasant de la carretera. La majoria de les finques estan construïdes amb edificis de planta baixa o planta baixa més una planta pis d'habitatge. Atès que està afectat urbanísticament des de fa quasi cinquanta anys, s'ha anat deteriorant i la gran majoria de les edificacions presenta un estat de conservació força deficient.

Carrer l'Alguer

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 10/78.
APROVAT

Al terme municipal de Viladecans, amb front els carrers de l'Agricultura, hi ha 19 finques, la majoria ocupades per petites naus construïdes destinades a usos industrials i comercials. Alguna d'elles és propietat de Roca i s'ha integrat en el seu conjunt industrial.

La finca del carrer de Llobatona, dividida en propietat horitzontal, està composada per deu naus de planta baixa i una planta pis.

Des del mateix carrer de Llobatona arrenca una passarel·la per a vianants i bicicletes de connexió amb el sector de Ca n'Alemany, situat al sud del ferrocarril (fora de l'àmbit).

Carrer Llobatona

A diferencia de l'avanç de la Modificació del PGM**,** l'àmbit de la present MPGM no inclou la deixalleria municipal de Viladecans, ubicada entre el carrer de la Llobatona, la línia fèrria i el carrer de l'Agricultura i sí inclou el tram del pont i el carrer que connecta amb el sector situat a l'altra banda de la línia fèrria.

Es deixa fora de l'àmbit la deixalleria perquè és un equipament municipal necessari, amb una instal·lació adequada i en bon estat de conservació.

D'altra banda, inclou dins l'àmbit el pont i el carrer de connexió per tal d'afectar els polígons d'actuació i garantir-ne l'execució i repartir el cost, i formular el projecte d'obres, d'acord amb l'article 118 bis del TRLUC.

2.3. Entorn urbà

Actualment, la fàbrica Roca és un recinte de gran industria en activitat, envoltat de diferents teixits residencials i industrials:

- A l'oest, trobem el centre urbà de Gavà, on predominen les illes tancades d'edificis predominantment d'habitatge, subjectes a ordenació en alineació de vial
- Al nord hi predominen les extensions de la segona meitat del segle XX del nucli urbà de Viladecans (inclòs el poblat Roca), bàsicament en blocs aïllats d'habitatges plurifamiliars subjectes a ordenació de volumetria específica
- A l'est trobem el teixit del polígon industrial Centre de Viladecans, a l'altra banda del carrer de l'Agricultura, una zona industrial amb força densitat
- Al sud, a l'altra banda del ferrocarril, hi ha els polígons industrials de Ca n'Alemany, a Viladecans, i la Post, desenvolupats sobretot a partir de la dècada de 1990.

En qualsevol cas, la resta d'àrees industrials tenen una propietat força fragmentada, i la fàbrica Roca és l'únic recinte de gran indústria que hi ha en aquesta zona.

3. Antecedents urbanístics i planejament vigent

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%.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 11/78.
APROVAT

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, les quals es tenen en consideració en aquest document malgrat que el Pla Director Urbanístic Metropolità encara no està aprovat definitivament, i per tant no és a data d'avui, ni vigent ni executiu.

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:

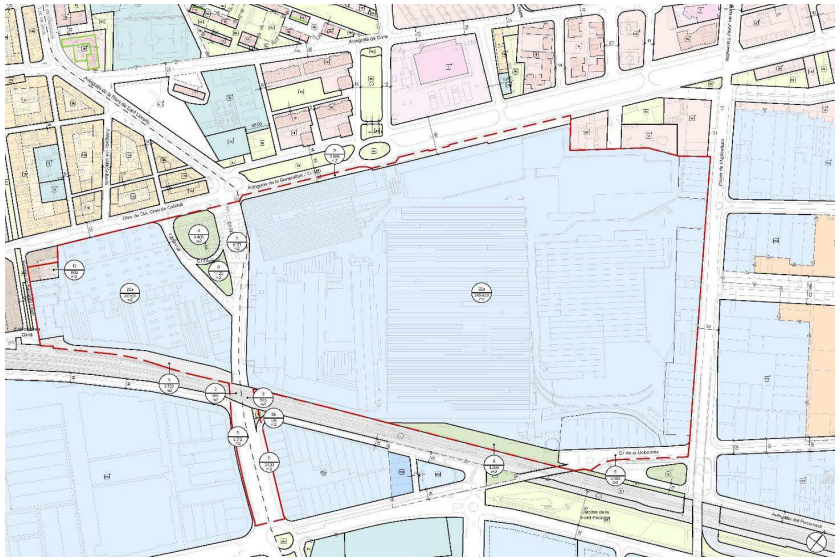
- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada però podran alinear-se a la C-245 i al carrer Agricultura.
- Edificabilitat màxima: 2 m² de sostre / m² sòl
- Ocupació màxima: 80%
- Altura màxima: 17 metres
- Nombre màxim de plantes: PB+3

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)

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**



Qualificacions vigents

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**

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 12/78.

APROVAT

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).

Les intervencions admeses són les següents:

- Manteniment de la volumetria i la façana, incloses la reixa i pati davanter.
- Manteniment de l'espai i decoració del vestíbul i escala interior.

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.

4. Iniciativa del planejament i titularitat dels sòls

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..

La resta de l'àmbit està format per sòl dels dos municipis i són els següents:

El sòl en el municipi de Gavà: el Barri de la Barceloneta amb 9.106 m^2 de sòl on hi resideixen vint i dues famílies; una parcel·la sobre la carretera de Santa Creu de Calafell, de 912 m^2 de sòl amb activitat comercial; quatre parcel·les sobre la Rambla de Gavà de 1.288 m^2 de sòl, amb tres famílies residents i diversos usos; una franja ferroviària de 3.528 m^2 de sòl, dedicada a aparcament majoritàriament; i la resta, espai vial del municipi de Gavà.

El sòl en el municipi de Viladecans: un grup de quatre parcel·les sobre el tram superior del carrer de l'Agricultura de 2.529 m^2 de sòl; una parcel·la central sobre el mateix carrer de 2.548 m^2 de sòl; un grup de deu parcel·les de 4.644 m^2 sòl a la part baixa de l'esmentat carrer; amb front al ferrocarril una parcel·la de 6.122 m^2 de sòl. Els quatre grups de parcel·les esmentats estan edificats majoritàriament amb petites naus industrials entre mitgeres, amb activitats de magatzem, tallers i comerç.

En compliment de l'article 99.1 a) del TRLUC, i atès que aquesta modificació comporta un increment de la densitat d'habitatges així com una transformació dels usos existents, es relaciona a continuació els propietaris afectats per dita Modificació en el període de cinc anys enrere. Així mateix, s'adjunten en el document complementari núm. 5 les certificacions registrals de cadascuna de les finques afectades.

Municipi	Referència cadastral	Adreça	Titular	Finca Registral	Superfície cadastral
Viladecans	7737111DF1773H0001XL	C/Agricultura 16	RS 1928 SL	29004	351 m^2
Viladecans	7737112DF1773H0001IL	C/Agricultura 18			742 m^2
Viladecans	7737113DF1773H0001JL	C/Agricultura 22			723 m^2
Viladecans	7737114DF1773H0001EL	C/Agricultura 26	SERRARRIMA ARPESTAIN SL	29998	713 m^2
Viladecans	7737115DF1773H0001SL	C/Agricultura 30	ROCA SANITARIO SA	6054	1.719 m^2
Viladecans	7737116DF1773H0004QX	C/Agricultura 36	BANCO DE SABADELL SA	42556	2.548 m^2
Viladecans	7737116DF1773H0003MZ	C/Agricultura 38	SLI & HIJOS SL	28278	
Viladecans	7737116DF1773H0002XB	*C/Agricultura 42* C/ Agricultura 44		28276	
Viladecans	7737116DF1773H0001ZL	C/Agricultura 44			
Viladecans	7737117DF1773F0001UQ	C/ Agricultura 46	ROCA SANITARIO SA	5065	4.115 m^2
Viladecans	7737118DF1783E0001HL	C/ Agricultura 62	ALQUIMMOCASTELL SL	26204	416 m^2
Viladecans	7737119DF1783E0001WL	C/ Agricultura 64		13290	507 m^2
Viladecans	7737120DF1783E0001UL	C/ Agricultura 66	COICO INVERSIONS SL	8396	489 m^2
Viladecans	7737121DF1783E0001HL	C/ Agricultura 68	BANCO DE SABADELL SA Arrendament CORTINAS Y TAPICERIAS BAQUES SL	31646	381 m^2
Viladecans	7737122DF1783E0001WL	C/ Agricultura 70	ROCA SANITARIO SA	36637	649 m^2
Viladecans	7737130DF1773D0001QY	LG ARBRE SANT 644	ROCA SANITARIO SA	1887 4899 8749 9308	7.600 m^2
Viladecans	7737135DF1783E0001ML	C/ Agricultura 54	PUERTAS SANCAS SL	26212	455 m^2
Viladecans	7737136DF1783E0001OL	C/ Agricultura 56			453 m^2
Viladecans	7737137DF1783E0001KL	C/ Agricultura 58	BORCLI SANTS SL	26208	453 m^2

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 13/78.
APROVAT

Viladecans	7737138DF1783E0001RL	C/ Agricultura 60	RESTAURANTE KALORA SL	26206	444 m²
Viladecans	7737139DF1783E0001DL	C/ Agricultura 68 Bis	BANCO POPULAR ESPAÑOL SA		395 m²
Viladecans	7737123DF1783E0001AL	C/ LLOBATONA 42 Es:1 Pl:00 Pt:01	INYSER DE INGENERIA Y SERVICIOS	34994	6.122 m²
Viladecans	7737123DF1783E0002SB	C/ LLOBATONA 44 Es:1 Pl:00 Pt:02	MEDIA CORED SL	34996	
Viladecans	7737123DF1783E0003DZ	C/ LLOBATONA 46 Es:1 Pl:00 Pt:03	MEDIA CORED SL	34998	
Viladecans	7737123DF1783E0004FX	C/ LLOBATONA 48 Es:1 Pl:00 Pt:04	BANCO DE SABADELL SA	35000	
Viladecans	7737123DF1783E0005GM	C/ LLOBATONA 50 Es:1 Pl:00 Pt:05	SITGES PARK SA	35002	
Viladecans	7737123DF1783E0006HQ	C/ LLOBATONA 52 Es:1 Pl:00 Pt:06	ROUREMAR SL	35004	
Viladecans	7737123DF1783E0007JW	C/ LLOBATONA 54 Es:1 Pl:00 Pt:07	YASENA SL	35006	
Viladecans	7737123DF1783E0008KE	C/ LLOBATONA 56 Es:1 Pl:00 Pt:08	DUGEP-DOS SL	35008	
Viladecans	7737123DF1783E0009LR	C/ LLOBATONA 58 Es:1 Pl:00 Pt:09	PUERTAS SANCAS SL		
Viladecans	7737123DF1783E0010JW	C/ LLOBATONA 60 Es:1 Pl:00 Pt:10	PUERTAS SANCAS SL		
Viladecans	7737131DF1773F0001PQ	AV GENERALITAT 183	ROCA SANITARIO SA	646 2387 135 647 424 772 484 2832 532 3964 3440 2916 3161 389 3137 5130 510 1392 2825 3485	223.433 m²

				1391	
Viladecans			ADIF		1.847 m²
Viladecans		Sòls públics	Ajuntament de Viladecans		9.092 m²
TOTAL VILADECANS					263.647 m²

Gavà	7332101DF1773A0001SW	RB SALVADOR LLUCH 2	ROCA SANITARIO SA	1946 1174 2247 2840 810 2746 2357 4371 2272 3166 1936 3366 3388 6584 544	39.835 m²
Gavà	7332102DF1773A0001ZW	RB SALVADOR LLUCH 4	ROCA SANITARIO SA	4710 4711 4712 2907 2895 2905 2848 3778	413 m²
Gavà	7332103DF1773A0001UW	RB SALVADOR LLUCH 6 Es:1 Pl:00 Pt:01		28288	224 m²
Gavà	7332103DF1773A0002IE	RB SALVADOR LLUCH 6 Es:1 Pl:01 Pt:01		28289	
Gavà	7332104DF1773A0001HW	RB SALVADOR LLUCH 8		2817	291 m²
Gavà	7332105DF1773A0001WW	RB SALVADOR LLUCH 10 Es:1 Pl:00 Pt:01		28613	373 m²
Gavà	7332111DF1773A0001YW	CR SANTA CREU DE CALAFELL 21[B]	Endesa (Trafo)		33 m²
Gavà	7332112DF1773A0001GW	CL ALGUER 15	GAVANENCA DE TERRENYS I IMMOBLES SA	4753	85 m²
Gavà	7332113DF1773A0001QW	CL ALGUER 13[B]	GTI,SA		67 m²

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 14/78.

APROVAT

Gavà	7333401DF1773C0001YB	CL ROSSELLO 11		3390	129 m²
Gavà	7333402DF1773C0001GB	CL EIVISSA 3		19112	197 m²
Gavà	7333403DF1773C0001QB	CL ALGUER 12		3371	101 m²
Gavà	7333404DF1773C0001PB	CL ALGUER 14		3421	92 m²
Gavà	7333405DF1773C0001LB	CL ALGUER 16	n	3756	100 m²
Gavà	7333406DF1773C0001TB	CL ALGUER 18		3117	93 m²
Gavà	7333407DF1773C0001FB	CL ALGUER 20		4703	150 m²
Gavà	7333408DF1773C0001MB	CL CARRERA SERRAT 5	PRODUCTOS DOLOMÍTICOS DE MALAGA SA	2996	62 m²
Gavà	7333409DF1773C0001OB	CL CARRERA SERRAT 3			302 m²
Gavà	7333411DF1773C0001MB	CL ROSSELLO 15 Es:1 Pl:BJ Pt:01	PRODUCTOS DOLOMÍTICOS DE MALAGA	21183	192 m²
Gavà	7333411DF1773C0002QZ	CL ROSSELLO 15 Es:1 Pl:01 Pt:01		21187	
Gavà	7333411DF1773C0003WX	CL ROSSELLO 15 Es:1 Pl:01 Pt:02		21189	
Gavà	7333411DF1773C0004EM	CL ROSSELLO 15 Es:1 Pl:BJ Pt:02	PRODUCTOS DOLOMÍTICOS DE MALAGA	21185	
Gavà	7333412DF1773C0001OB	CL ROSSELLO 13 sòl	Ajuntament de Gavà		243 m²
Gavà	7333501DF1773C0001PB	CL ANDORRA 11 Es:1 Pl:BJ Pt:01			101 m²
Gavà	7333501DF1773C0002AZ	CL ANDORRA 11 Es:1 Pl:BJ Pt:02			

Gavà	7333501DF1773C0003SX	CL ANDORRA 11 Es:1 Pl:01 Pt:01			
Gavà	7333501DF1773C0004DM	CL ANDORRA 11 Es:1 Pl:01 Pt:02			
Gavà	7333502DF1773C0001LB	CL ANDORRA 9			97 m²
Gavà	7333503DF1773C0001TB	CL ANDORRA 7	SAREB	26669	102 m²
Gavà	7333504DF1773C0001FB	CL ANDORRA 5		2950	94 m²
Gavà	7333505DF1773C0001MB	CL ANDORRA 3			98 m²
Gavà	7333506DF1773C0001OB	CL ALGUER 4	GAVANENCA DE TERRENYS I IMMOBLES SA GTI,SA	3763	122 m²
Gavà	7333507DF1773C0001KB	CL ALGUER 6		3771	111 m²
Gavà	7333508DF1773C0001RB	CL ALGUER 8		3755	95 m²
Gavà	7333509DF1773C0001DB	CL EIVISSA 2		3932	98 m²
Gavà	7333510DF1773C0001KB	CL EIVISSA 4		3438	85 m²
Gavà	7333511DF1773C0001RB	CL EIVISSA 6		3422	93 m²
Gavà	7333512DF1773C0001DB	CL EIVISSA 8		3762	96 m²
Gavà	7333513DF1773C0001XB	CL EIVISSA 10		22587	114 m²
Gavà	7333514DF1773C0001IB	CL EIVISSA 12		3381	98 m²
Gavà	7333515DF1773C0001JB	CL EIVISSA 14		27281	94 m²
Gavà	7333516DF1773C0001EB	CL ROSSELLO 7			274 m²
Gavà	7333517DF1773C0001SB	CL ROSSELLO 5			268 m²
Gavà	7334701DF1773C0001MB	CL ANDORRA 16			189 m²
Gavà	7334702DF1773C0001OB	CL ANDORRA 14			101 m²
Gavà	7334703DF1773C0001KB	CL ANDORRA 10			358 m²
Gavà	7334704DF1773C0001RB	CL ANDORRA 4		3423	136 m²

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 15/78.

APROVAT

Gavà	7334705DF1773C0001DB	CL ALGUER 2	GAVANENCA DE TERRENYS I IMMOBLES SA	3425	111 m²
Gavà	7433201DF1773C0001DB	CL ALGUER 1 Sòl		3764	224 m²
Gavà	7433202DF1773C0001XB	CL SANT JORDI 8 Sòl	GAVANENCA DE TERRENYS i IMMOBLES SA	3508	120 m²
Gavà	7433203DF1773C0001IB	CL SANT JORDI 6 Sòl	GAVANENCA DE TERRENYS I IMMOBLES SA	4178	119 m²
Gavà	7433204DF1773C0001JB	CL SANT JORDI 4 Sòl	GAVANENCA DE TERRENYS I IMMOBLES SA	25719	115 m²
Gavà	7433205DF1773C0001EB	CL ALGUER 9		8090	99 m²
Gavà	7433206DF1773C0001SB	CL ALGUER 7			89 m²
Gavà	7433207DF1773C0001ZB	CL ALGUER 5		5376	98 m²
Gavà	7433208DF1773C0001UB	CL ALGUER 3		7329	95 m²
Gavà	7334101DF1773C0001XB	CR SANTA CREU DE CALAFELL 3			94 m²
Gavà	7334102DF1773C0001IB	CR SANTA CREU DE CALAFELL 5			140 m²
Gavà	7334103DF1773C0001JB	CR SANTA CREU DE CALAFELL 7		2674	237 m²
Gavà	7334106DF1773C0001ZB	CR SANTA CREU DE CALAFELL 15 Sòl	Ajuntament de Gavà		917 m²
Gavà			ADIF		2.709 m²
Gavà		Sòls públics	Ajuntament de Gavà		9.062 m²
TOTAL GAVÀ					60.035 m²
TOTAL ÀMBIT MPGM					323.682 m²

5. Antecedents de tramitació

5.1. Protocol d'intencions

En data 28 de novembre de 2014, l'Alcaldessa de Gavà, l'Alcalde de Viladecans i el Gerent del Grup Roca van signar un protocol d'intencions amb el propòsit de col·laborar en la formulació d'una proposta conjunta per racionalitzar i optimitzar els usos de la zona ocupada per l'empresa, consolidar i potenciar l'activitat econòmica vinculada a la zona que comparteixen la companyia i ambdues ciutats, i desenvolupar processos de transformació urbana.

5.2. 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.

Els objectius declarats de la proposta eren els següents:

- Aprofitar la gran centralitat metropolitana de l'actual Recinte Roca
- Crear un centre empresarial metropolità
- Modernitzar el centre productiu Roca
- Crear una franja urbana que consolidi el gran eix metropolità del baix Llobregat: la carretera de Santa Creu de Calafell i l'Av. de la Generalitat
- Obrir el recinte fomentant al màxim la connectivitat urbana tant per a vianants com per a vehicles.
- Fomentar els espais i eixos cívics per a vianants
- Completar l'estructura d'equipaments actual
- Millorar la mobilitat rodada actual tant en sentit paral·lel al mar com en el sentit mar-muntanya

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 16/78.
APROVAT

- Facilitar la mobilitat no motoritzada creant nous eixos per a vianants i donant continuïtat als existents, així com fomentant la xarxa de carrils per a bicicletes, per millorar l'accessibilitat al transport col·lectiu i també als llocs de treball.
- Fomentar el transport públic amb la possibilitat de introduir una plataforma de bus a la carretera de Santa Creu de Calafell i l'Avda. de la Generalitat.
- Resoldre els problemes d'accés i nova ordenació a l'actual aparcament intermodal de la estació de de Gavà, reordenant també la parada.

5.3. El procés participatiu

Durant el procés de redacció de l'Avanç del planejament es va dur a terme un procés de participació ciutadana entre febrer i març de 2018 que va quedar recollit a l'annex 13 del document d'Avanç. En aquest procés hi van participar entitats dels dos municipis i ciutadania, i es van recollir les seves apreciacions en relació a 5 temes; la mobilitat, l'habitatge, l'espai públic, els equipaments i l'activitat econòmica.

A nivell global, el procés de participació va acabar amb unes directrius resultants que es van condensar en les quatre següents:

1. Aprofundir en el caràcter innovador i sostenible de l'àmbit.
2. Re configurar i qualificar la xarxa d'espais lliures en continuïtat amb la ciutat existent.
3. Donar resposta a les necessitats de trànsit pròpies de l'activitat de l'àmbit.
4. Varietat tipològica per fomentar la diversitat de residents i usos i donar resposta a les necessitats dotacionals.

A nivell de mobilitat, els temes comentats i més repetits van ser els següents:

- Preocupació per la capacitat de la xarxa i els nous usos previstos, es veu com insuficient. Així com de la previsió d'aparcament i de punts de càrrega i descàrrega, que es veu com escassa.
- Preocupació de l'afectació del trànsit de camions en les activitats quotidianes.
- Necessitat d'urbanitzar en primera fase l'Av. Segle XXI i l'Av. riera de Sant Llorenç.
- Preocupació de la relació de la xarxa viària proposada amb els carrers perimetrals de l'entorn, Avinguda Generalitat i Carrer Agricultura, amb propostes d'inclús soterrar-les en alguns trams per millorar la integració.
- Preocupació pels accessos des de la c-32, ja saturats, i de la relació del carrer Enginy amb aquesta, proposant un nou accés des de carrer Enginy.
- Importància de resoldre l'aparcament de l'estació i el seu model de gestió.
- Necessitat d'un estudi de mobilitat participat.
- Disposar elements de rebaix del trànsit i afavorir itineraris de vianants.
- Donar continuïtat a una via paral·lela al tren, per facilitar accés a les vies i el trànsit pesat
- No s'entén el vial paral·lel al carrer Agricultura
- Promoure la connexió del transport públic per les avingudes principals del projecte (Av. segle XXI i Av. riera de Sant Llorenç), així com la mobilitat de vianants i amb bicicleta.
- Augmentar la freqüència del tren i fomentar-ne l'ús.

En relació al punt de l'habitatge, els comentaris sorgits durant el procés de participació van ser els següents:

- Maximitzar i augmentar la proporció d'HPO, fins al 50% o inclús 70%.
- Limitar les alçades màximes de l'edificació a PB+V o PB+VI.
- Tenir en compte la demanda d'habitatges existents i augmenta l'oferta de lloguer social, especialment per als joves.
- Es qüestiona la dimensió de les illes residencials.
- Es qüestiona l'encaix en el Pla Local d'Habitatges de Viladecans.
- Es proposa una configuració de l'habitatge social diversa i amb un procés d'adjudicació transparent, i la barreja entre habitatge de protecció i habitatge lliure per illes.
- Augmentar l'oferta d'habitatge públic de lloguer, facilitant-ne l'accés i promovent que sigui per joves.

Les aportacions majoritàries en relació a l'espai públic que es van fer al procés de participació van ser les següents:

- Modificar la parcel·la davant del Carrefour de l'avinguda Generalitat per ampliar l'espai públic i generar una plaça cívica.
- Possibilitat de recuperar la riera de Sant Llorenç com a zona verda, pel seu valor patrimonial, tenint especial atenció al seu cabdal.
- Maximitzar i donar prioritat a la presència d'espais lliures i zones verdes, promovent-ne el caràcter multifuncional (jocs infantils, oci, reunió, descans, esport, etc.).
- Assolir la connectivitat ecològica amb la riera de Canyars.
- Tenir en compte el caràcter patrimonial de la Rambla de Gavà.
- Dissenyar espais públics integradors que fomentin l'ús per part dels veïns i associacions.
- Crear una gran plaça a la façana de l'avinguda de Generalitat propera al nucli de Viladecans, i no al creuament de l'avinguda de la riera de Sant Llorenç.
- Tenir en compte la relació i transició amb les àrees i usos llindants.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 17/78.
APROVAT

En relació als equipaments va haver-hi moltes propostes pel que fa als possibles usos, i poca concreció en quant a la ubicació o dimensió d'aquests. Els punts comentats principals van ser els següents:

- Proposaven ampliar la parcel·la d'equipament de Viladecans.
- Pel que fa a la ubicació, a Gavà, es proposava la possibilitat d'ubicar-lo en els baixos dels edificis residencials.
- Pel que fa als usos a Viladecans es proposava: un nou CAP, un centre escolar, centres de formació especialitzats o universitaris, centres de formació superior, un centre de serveis socials, local social o centre cívic polivalent.
- Pel que fa als usos proposats a Gavà, va sortir: un equipament formatiu orientat a FP, un equipament per associacions o entitats, dotacions per als joves, un nou pavelló o espais esportius a l'aire lliure, un CAP, un centre cívic per la gent gran, una escola infantil, un espai d'estudi o biblioteca i un aparcament de l'estació.
- Es proposava que els equipaments incorporessin sistemes de reciclatge, energies alternatives i un sistema energètic centralitzat.

En relació a l'activitat econòmica, hi va haver molts comentaris en ambdós municipis, que es resumeixen a continuació:

- Garantir els llocs de treball existents i generar nous llocs de treball directes i indirectes.
- Es critica la necessitat d'ampliar el sòl d'activitat econòmica, quan ja n'hi ha molt de disponible al municipi de Viladecans.
- Es considera que els preu del sòl és molt elevat, més que a altres municipis més propers a l'aeroport, i que això només afavoreix la implantació d'usos logístics i no productius.
- Es proposa un nou espai d'emprenedoria similar a Can Calderón o similar al coworking del Delta Business Center de Viladecans, i que es generin sinergies amb noves empreses i enfocat a PYMES.
- Es proposen usos hotelers, que puguin incloure aparthotel o residència d'estudiants.
- Es qüestionen les dimensions de la franja d'activitat econòmica proposada i es posa de manifest la necessitat de que les edificacions tinguin estàndards de sostenibilitat elevats.
- Destaquen la necessitat de bones infraestructures, de fibra, de gestió de residus o de clavegueram, i que es tinguin criteris d'impacte ambiental de les activitats que s'implantin.
- Remarquen la importància de la gestió del polígon, amb una estructura legal.
- Es proposen parcel·les de 500-1.000 m² amb la possibilitat d'unir-se entre elles i també es qüestiona la dimensió de la franja d'activitat econòmica.
- Es destaca la alta demanda actual de sòl industrial a Gavà.
- Es posa en entredit la capacitat atractora per a noves empreses de Roca i de les noves activitats que s'implantin.
- Es proposa lligar el projecte amb el parc agrícola del Delta, a través d'edificacions sostenibles i d'agricultura ecològica.
- Es veu com a positiu els nous usos comercials i hotelers, i la influència que el desenvolupament tindrà en el comerç local.
- Es qüestiona la capacitat del planejament per dur a la pràctica una transformació d'aquestes activitats.

A més, en el transcurs del període d'informació pública de l'avanç del Pla, l'Ajuntament de Viladecans va rebre 21 **al·legacions** de les quals es deixa constància:

- en representació de la "Federación coordinadora de Asociaciones de Vecinos de Viladecans". Plaça de la Constitució, 4, 08840 Viladecans.
  Sol·licita: Aparcament en superfície; Continuïtat de la xarxa viaria; Equipaments de barri a l'av. de la Generalitat: Espai lliure públic amb front a l'av. de la Generalitat i front als carrers de Santiago Rusiñol i Joan Maragall; Habitatge protegit de lloguer i en 1ª fase; Terminis inferiors a 15 anys; Menys sostre d'habitatge i alçades màximes de PB+6.
- n representació de l' "AV Hispanitat". Plaça Luis Burción, 8, 08840 Viladecans.
  Sol·licita idem a la Federació d'AV.
- n representació de l' "AV Hospital-Roca". C/ Ferran i Clua, s/n, 08840 Viladecans.
  Sol·licita idem a la Federació d'AV.
- en representació de l' "AV Viviendas del Congreso". Av. del Mil·lenari, 29 local, 08840 Viladecans.
  Sol·licita idem a la Federació d'AV.
- en representació de l' "Asociació Cultural Gitana".
  Sol·licita idem a la Federació d'AV.
- en representació de l' "AV Can Preciós". Casal d'entitats Pau Picasso, passatge Sant Ramon, 2, 08840 Viladecans.
  Sol·licita idem a la Federació d'AV.
- en representació de l' "AV Montserratina". Plaça de la Constitució, 4, 08840 Viladecans.
  Sol·licita idem a la Federació d'AV.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 18/78.
APROVAT

- en representació de l' "AV Viviendas Mil·lenari". Av. Dr. Fleming, 5, 08840 Viladecans.
  Sol·licita idem a la Federació d'AV.

- en representació de la societat "Boomerag Servicios del Marketing, SL". C/ Llobatona, 48, 08840 Viladecans.
  Al·lega: Greuge comparatiu amb ROCA; No es justifica una adequada projecció dels interessos públics; Vulnera el principi de sostenibilitat urbanística, principalment amb l'enderroc de les naus del c. Llobatona; Manca coherència del sistema viari (continuïtat de l'av. Ferrocarril per una deixalleria "insignificant"; Inviabilitat econòmica; Fases llargues i injustificades (8 fases i 22 anys i creu que cada fase és un PA); Règim transitori de les naus afectades (a l'estar fora d'ordenació, només es podran fer obres de conservació i perdran valor); Desproporció i arbitrarietat de la demolició de les naus (els propietaris ja van cedir i urbanitzar el vial i el canal).
  Sol·licita: Que la MPGM només inclogui ROCA i els terrenys imprescindibles per a la vialtat i s'excloguin les naus del carrer de Llobatona.

- en representació de DUOTECHNIK MANUTENCIÓN, SA. C/Llobatona 56, 08840 Viladecans.
  Sol·licita idem C/Llobatona, 48.

- n representació d'INYSER, SA. C/ Llobatona, 42, 08040 Viladecans.

  Sol·licita idem C/Llobatona, 48.

- en representació de Puertas Sancás, SL. C/ Llobatona, 58-60, 08840 Viladecans.
  Sol·licita idem C/Llobatona, 48.

- e representació de Rouremar, SL. C/Llobatona, 52, 08840 Viladecans.
  Sol·licita idem C/Llobatona, 48.

- en representació de Sertec 20, SLU i Media Core, SLU. C/ Llobatona, 44-46, 08840 Viladecans.
  Sol·licita idem C/Llobatona, 48.

- en representació de Sidese, SA. C/ Llobatona, 54, 08840 Viladecans.
  Sol·licita idem C/Llobatona, 48.

- n representació de Sitges Park, SA. C/ Llobatona, 50, 08840 Viladecans. A efectes de notificacions: Despatx Cuch Aguilera, c/ Travessera de Gràcia, 97 3er 1ª, 08006 Barcelona.
  Sol·licita idem C/Llobatona, 48.

- . C/Escoles Pies, 28 baixos, 08017 Barcelona.
  Titular de l'edificació situada al c/ de l'Agricultura, 26-28, sol·licita s'excloguin de l'àmbit les naus industrials situades en front d'aquest carrer.

- en representació d'entitats i persones propietàries i titulars del C/ Agricultura: SLI e hijos, SL y CIA CB; Puertas Sancàs, SL; Borcli Sans, SL; Restaurante Kalora, SL; Xecu projectes metal·lics; Coico inversions, SL; Cortinas y Tapicerías Baqués, SL; Pneumáticos Lligadas, SCP; Flamante lavadero; Talleres Madol 92; Talleres Isidoro Ledesma, SL; Air net salas limpias, SL; Tecnoplástica Jessan, SL; Neumáticos ocasión y Nuevos. C/ Travessera de gràcia, 97, 3er 1ª, 08006 Barcelona.
  Exposició igual a les del C/Llobatona i sol·licita s'excloguin de l'àmbit les naus industrials situades en front del carrer de l'Agricultura.

- en representació del Centre d'Estudis Urbans de Viladecans. C/ Sant Josep, 38, 08840 Viladecans.
  Al·legacions: Fer proposta unitària ZIC-Roca; Vialitat: Enllaç C32, amplada s.XXI, prolongació carrer de la Forja fins a Gavà, vial ferrocarril; Conservar alguns elements de construccions industrials; Element singular cruïlla Riera-s.XXI; Recuperar riera Sant Llorenç; Proposta mitgera Gavà; Generació energia centralitzada; Posar al dia el Pla Local d'Habitatge.

- en representació del Grup Municipal ERC Viladecans. C/ Jaume Abril, 2 08840 Viladecans.
  Al·legacions:
  - Mobilitat: Desdoblar accés C32; El vial paral·lel al c/Agricutura no aporta benefici; Mantenir amplada i secció de l'av. Segle XXI i del c/ Riera Sant Llorenç.
  - Habitatge: 54% HPO i altres models d'habitatge
  - Alçades: PB+4 i puntualment PB+6
  - Usos: Eliminar usos sanitari, cultural, recreatiu, esportiu i admetre només 1 hotel
  - Equipaments: Esportiu per a un poliesportiu i altre polivalent
  - Espai públic: Redefinir-lo al treure el vial // a Agricultura i aproximant la plaça gran a Viladecans
  - Fases: Intercalar fases de construcció del parc empresarial amb les d'habitatges
  - Seguiment amb auditoria pública

- en representació de Sabadell Real Estate Development, SL. C/ Sena, 12, 08174 Sant Cugat del Vallès.
  Com a propietaris d'unes finques incloses en el PMU 1 de la MPGM Polígon Industrial Centre en tràmit, sol·licita que es delimiti un sector discontinu que englobi els terrenys del Grup Roca i la càrrega de l'obertura del Segle XXI no es repercuteixi únicament als propietaris del PMU 1 sinó proporcionalment entre els sectors Roca, PMU 1 i PMU 2 de

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 19/78.
APROVAT

la MPGM Polígon Industrial Centre, i que l'aprofitament terciari de nova creació del PMU 1 es pugui materialitzar amb usos residencials a l'àmbit Roca.

Resposta al·legacions: Les decisions urbanístiques preses en la present proposta de MPGM es fonamenten i justifiquen en base al procés participatiu, a l'anàlisi acurat de la realitat de l'estat actual de l'entorn, a la legislació urbanística i sectorial i als treballs següents:

- L'avanç de planejament i el procés de participació
- Avaluació econòmica i justificació comparativa del rendiment econòmic.
- Memòria social i impacte de gènere
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Informe ambiental
- Estudi històric
- Objectius del PDUM
- Estudis previs d'urbanització
- Estudi hidrogràfic i d'inundabilitat
- Memòria empresarial i descripció del recinte Roca
- Estudis previs d'edificació;

L'àmbit es correspon amb 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 incloses al PMU 3 de la MPGM del Polígon industrial centre de Viladecans aprovat recentment i els edificis consolidats de la cruïlla de la carretera C-245 i la Rambla de Viladecans, amb la voluntat d'obrir l'illa, aprofitar la centralitat metropolitana i crear un conjunt residencial i empresarial, i resoldre la inundabilitat de l'extrem sud-est amb la creació d'una bassa de laminació. La major part de les edificacions existents són anteriors al PGM de 1976.

La mobilitat: D'acord amb l'EAMG realitzat no es preveuen problemes de congestió de la xarxa actual. En base a aquests resultats, no es preveuen canvis infraestructurals per reduir l'impacte més enllà de la nova vialitat interna:

- Perllongament de l'av. de la Riera de Sant Llorenç fins a connectar amb el carrer de l'Enginy.
- Perllongament de l'av. Segle XXI fins a connectar amb el perllongament de l'av. de la Riera de Sant Llorenç.
- Nou vial intern, des de la C-245 fins a l'av. Segle XXI.

I dels accessos a la mateixa amb proposta de semàfors amb fase de verd per als girs a l'esquerra.
La connexió amb el carrer de l'Enginy absorbeix no només trànsit del nou sector sinó també trànsit actual dels municipis i s'estima una reducció del trànsit sobre el carrer de l'Agricultura.

Els equipaments: En el procés participatiu realitzat es proposaven possibles usos com ara, un nou CAP, un centre escolar, centres de formació, centres de serveis socials, local social o centre cívic polivalent i és per això que s'ha optat per una finca de grans dimensions on tinguin cabuda un, dos o més usos proposats.

L'espai lliure públic: Tal i com es suggeria al procés participatiu, s'ha optat per la recuperació de la Riera de Sant Llorenç i fer de l'aigua l'element vertebrador de l'espai lliure. Un espai lliure públic equipat (zones de joc, d'estada, etc.) que fomenta la connectivitat i que juga un paper important per regular la temperatura de l'entorn.

L'habitatge: Respecte de l'avanç, s'ha incrementat el nombre d'habitatges de protecció i els tipus, resultant un total de 1.261 habitatges de protecció dels quals la meitat seran de lloguer. En quan als terminis, d'acord amb l'article 68.2.h del RLUC, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no seran superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
La memòria social realitzada que s'adjunta al document de MPGM conclou que els nous habitatges protegits donen resposta a un 30% de la demanda d'habitatge social detectada en el conjunt dels dos municipis i contribuiran a donar continuïtat als objectius i les polítiques d'habitatge endegades pels consistoris en els diferents plans d'habitatge. Per tant, es considera adequada l'aportació del sector a ampliar el parc destinat a polítiques socials dels dos municipis, tenint en compte que hi ha altres sectors de planejament en desenvolupament que complementaran la cobertura de les necessitats.

L'edificació i urbanització: Es proposa conservar alguns elements de les construccions industrials de la fàbrica Roca, es tapa la mitgera de l'edificació existent a Gavà i es proposen edificacions singulars en alguna de les cruïlles però per les raons abans exposades se supera el nombre de plantes suggerit en el procés de participació ciutadana. Es proposa la generació d'energia centralitzada i una estratègia de drenatge sostenible de l'aigua de pluja a tots els espais públics i privats, amb la priorització dels sistemes urbans de drenatge sostenible.

Pla d'etapes: D'acord amb l'art 99 TRLU, s'estableix l'execució immediata del planejament, que atesa la magnitud de l'operació es considera que cal fixar en 10 anys, des de la publicació i conseqüent executivitat de l'aprovació definitiva de la MPGM, dels quals 2 anys per realitzar la gestió urbanística i 8 anys per a la urbanització de l'àmbit i la construcció de les edificacions.
D'acord amb l'article 68.2.h del RLUC, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no seran superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Totes les decisions presses han tingut en compte que cal complir i justificar unes dotacions mínimes d'espais lliures i d'equipaments i una reserva per habitatge de protecció, entre d'altres aspectes normatius;

I, d'altra banda, que l'avaluació econòmica i justificació comparativa del rendiment econòmic, ha de considerar la proposta de transformació viable econòmicament i amb una relació

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 20/78.
APROVAT

adequada entre les inversions necessàries i els ingressos derivats de la transformació. L'estudi realitzat ha analitzat la viabilitat econòmica del projecte de transformació urbanística mitjançant l'anàlisi del valor de mercat dels diferents usos, l'estudi dels nous valors del sòl, i l'equilibri entre beneficis i càrregues del nou planejament.

I, en el transcurs del període d'informació pública de l'avanç del Pla, l'Ajuntament de Gavà va rebre 4 **al·legacions** de les quals es deixa constància:

- 08850 Gavà.
  Com a titular de la finca situada a la Rambla Lluch, 6, sol·licita se l'exclogui de l'àmbit.
- 08798 Sant Cugat Sesgarrigues.
  Com a titular de la finca situada a la Rambla Lluch, 8, sol·licita se l'exclogui de l'àmbit i en cas que s'inclogui, se li ofereixi un local amb habitatge en el mateix lloc i rebi compensació pel període en el qual no rebrà renda.
- en representació de la comunitat de béns i de la societat Llucmotor, SL. Carretera de Santa Creu de Calafell, 25-31, 08850 Gavà.
  Sol·licita es mantingui l'edifici i l'activitat amb la seva configuració actual per tal que sigui viable econòmicament.
- president de la secció local d'Esquerra Republicana de Catalunya.
  Al·legacions.
  - Mobilitat: Nova connexió C32
  - Habitatge: 50% dels habitatges siguin protegits i d'aquests, la totalitat de lloguer.
  - Aparcament: Que s'ampliï l'aparcament de l'estació.
  - Alçada edificis: PB+entresol+4PP+àtic
  - Usos espai lliure: Zona per a infants i correcan.
  - Pertinença: S'inclogui un element simbòlic en memòria dels treballadors i familiars afectats per la silicosi.

5.4. Compleció dels objectius del document

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 criteris que ha de seguir la proposta d'ordenació

Es mantenen tots els objectius inicials següents que es van preveure a l'avanç de MPGM, excepte la introducció d'una plataforma de bus a la carretera de Santa Creu de Calafell i l'av. de la Generalitat, que ja s'ha dut a terme des d'aleshores.

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, que atenen principalment als comentaris fets en les directrius 1 i 2 del procés de participació, (aprofundiment en el caràcter innovador i sostenible de l'àmbit i reconfiguració i qualificació de la xarxa d'espais lliures):

- 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.

Pel que fa a la directriu 3, que feia insistència en donar resposta a les necessitats de trànsit pròpies de l'àmbit, cal esmentar que, respecte la previsió inicial de l'avanç, 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, pel que fa a la directriu 4, 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.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 21/78.
APROVAT

6. L'àmbit Roca: una oportunitat

La realització dels objectius enunciats ha de donar una nova vida a l'actual recinte de la fàbrica Roca, donant continuïtat a la ciutat i comunicant els teixits que l'envolten, introduint usos mixts, d'activitat econòmica i d'habitatge, però sense renunciar al manteniment de l'activitat productiva de Roca i centralitzant-hi, a més, altres instal·lacions de la companyia.

Es tracta d'una oportunitat de transformació econòmica que ha de contribuir a respondre els diversos reptes que ens planteja la situació global actual, com l'accés a l'habitatge, la transformació de l'economia o la crisi climàtica.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 22/78.
APROVAT

II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 23/78.
APROVAT

1. Introducció

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.

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.

2. Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència

2.1. Justificació global

D'acord amb allò establert a l'article 97.1 del TRLUC, que estableix que les propostes de modificació de les figures de planejament urbanístic han de justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La present MPGM es troba plenament justificada per la millora que la mateixa representa respecte a l'ordenació urbanística actual del seu àmbit, tant des del punt de vista de l'interès general com dels interessos privats concurrents, per les raons que s'exposen a continuació.

2.2. Transformació de la fàbrica Roca

Pel que fa a la fàbrica, existeixen nombrosos motius que justifiquen per sí sols la necessitat, oportunitat i conveniència de la transformació.

La fàbrica Roca és un recinte d'aproximadament 27 ha de gran indústria que ha crescut al llarg d'un segle sense una ordenació inicial. Al llarg d'aquest segle ha quedat envoltada de teixit residencial i de petita i mitjana indústria. La necessitat de l'adaptació d'una peça d'aquesta mida i en una situació tan privilegiada és un dels motius que justifica la conveniència d'aquesta modificació.

El conjunt té edificis d'interès arquitectònic que daten de la primera meitat del segle XX. La seva possible conservació, tot i no estar determinada en la major part dels casos per cap catàleg vigent, és una altra de les raons que justifica la conveniència d'aquesta modificació. La nova ordenació preveu el manteniment d'alguns dels edificis dins el nou complex Roca, ja sigui de forma íntegra, parcialment o integrant algunes de les seves parts en nous elements urbans.

L'oportunitat d'obrir el recinte a través de nous eixos rodats i de vianants en el seu interior i amb la incorporació de noves activitats, superant la dificultat de relació entre els sectors que l'envolten, ha de generar una millora del teixit urbà i social de Gavà i Viladecans que justifica també la conveniència d'aquesta modificació.

La transformació de l'àmbit de manera que es garanteixi la preservació dels edificis històrics, la mixtura d'usos i l'oferta d'habitatge alhora que la millora de la qualitat ambiental i la renovació de l'activitat econòmica va en la línia d'accelerar les accions d'adaptació al canvi climàtic (Pla local d'Adaptació al canvi climàtic 2020-2030 de Gavà (PLACC) i Pla d'Acció per l'Energia Sostenible i el Clima de Viladecans (PAESC)) i garantir el dret a l'habitatge, afegint un altre motiu de pes per a justificar la conveniència de l'actuació. L'oportunitat de resoldre la situació del barri de la Barceloneta i de la situació dels seus habitants, que habiten un barri que porta gairebé cinquanta anys en situació de fora d'ordenació, amb el deteriorament que això comporta és últims dels motius que justifiquen la conveniència d'aquesta modificació.

L'actualització de l'activitat de l'ús industrial ha de permetre adaptar les edificacions a les necessitats de futur de la producció i els usos corporatius de Roca, actuant com a projecte tractor per la regeneració de l'entorn.

L'acostament entre barris mitjançant un nou àmbit mixt, verd, equipat i ben integrat en l'entorn, pot generar noves iniciatives i reforçar una dinàmica d'interrelació i diàleg que millori la cohesió social.

2.3. Delimitació de l'àmbit

La delimitació d'un sol àmbit que inclou els sòls de la Fàbrica Roca i els d'altres parcel·les situades al perímetre de la mateixa superilla és necessària per a donar una ordenació coherent i connectada amb tot el seu entorn, de manera que els nous teixits connectin amb els barris perimetrals.

D'aquesta illa s'exclouen els edificis plurifamiliars consolidats, construïts l'any 1980, i situats a la carretera de Santa Creu de Calafell, cantonada la Rambla de Salvador Lluch, que tenen bona qualitat i estat de conservació i es poden integrar de forma fàcil en la nova ordenació; i la cantonada de l'av. de la Generalitat amb el carrer d'Agricultura que es va ordenar recentment, de forma coherent amb les previsions del sector que ens ocupa, amb usos majoritàriament d'habitatge, mitjançant el Pla de Millora Urbana del sector 3 del Polígon industrial centre de Viladecans, aprovat definitivament el 22 de juny de 2023 i actualment en fase de gestió.

Com es veurà més endavant, es delimiten dos polígons equilibrats, un a cada municipi, per a agilitzar i facilitar la correcta gestió de l'àmbit.

2.4. Compliment de l'article 97.2 del TRLUC

Finalment, cal indicar que, com es detalla a l'apartat 4.5 d'aquesta memòria, la present MPGM i l'ordenació que proposa no comporten cap dels supòsits prevists a l'article 97.2 del TRLUC, motiu pel qual s'ha de fer una valoració positiva de la seva conveniència i oportunitat.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 24/78.
APROVAT

3. Descripció de la proposta

3.1. El model urbà

3.1.1. Bases de la proposta d'ordenació

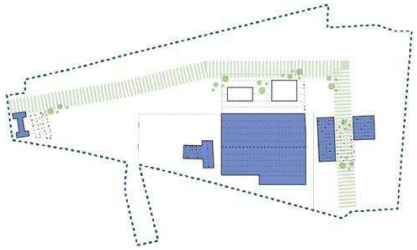
Les decisions urbanístiques preses en base a aquesta estructura inicial parteixen del model i criteris esmentats i es fonamenten i justifiquen amb un anàlisi acurat de la realitat de l'estat actual de l'entorn amb els treballs sectorials següents:

- El procés participatiu
- Avaluació econòmica i justificació comparativa del rendiment econòmic.
- Memòria social i impacte de gènere
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Informe ambiental
- Estudi històric
- Objectius del PDUM
- Estudis previs d'urbanització
- Estudi hidrogràfic i d'inundabilitat
- Memòria empresarial i descripció del recinte Roca
- Estudis previs d'edificació

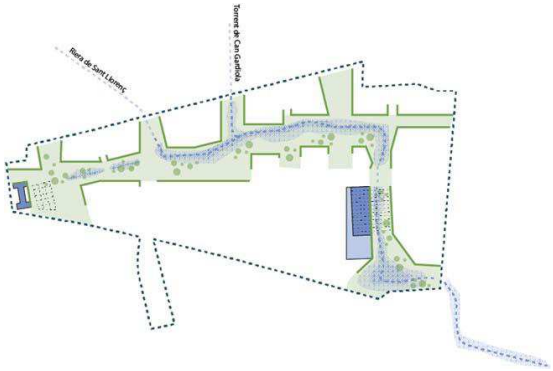
3.1.2. Criteris d'ordenació

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

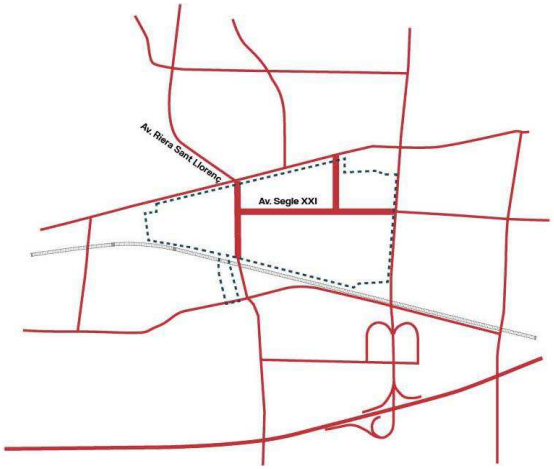
A. La recuperació d'un patrimoni industrial de més d'un segle d'història fent-lo present en els nous espais públics i els nous usos.



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.

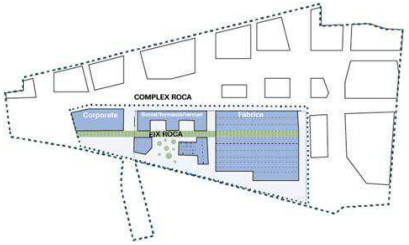


C. La compleció de la trama urbana de Gavà i Viladecans, perllongant l'avinguda del Segle XXI i connectant l'avinguda de la Riera de Sant Llorenç amb el carrer de l'Enginy, jugant amb la topografia per tal de fer una connexió natural i accessible per sobre de la via del ferrocarril.

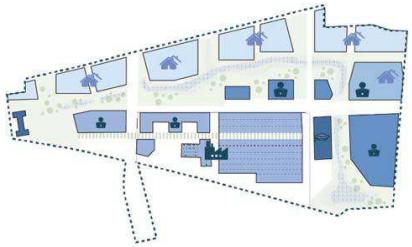


AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 25/78.
APROVAT

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.

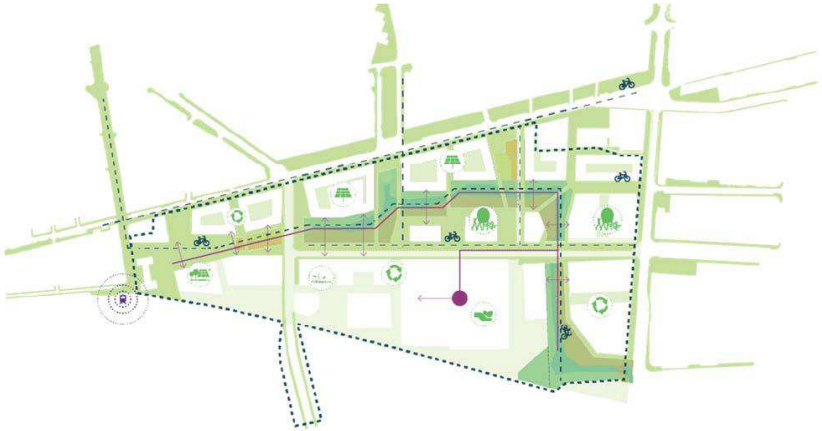


E. La generació d'un nou barri d'usos mixtes que destina el 60% del sostre a activitat econòmica, amb usos terciaris que complementen els del complex Roca, i un 40% del sostre a habitatge lliure i protegit, ubicat en la franja contigua amb la trama residencial existent al nord.



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



3.1.3. En relació a les determinacions del 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.

Al document complementari 2 s'analitza la coherència de la proposta amb els objectius del PDUM.

3.2. La conservació del Patrimoni Arquitectònic

Com s'ha vist a l'estudi històric (document complementari 1), la fàbrica Roca té edificis d'interès arquitectònic, alguns dels quals daten de la primera meitat del segle XX, però únicament l'edifici

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 26/78.
APROVAT

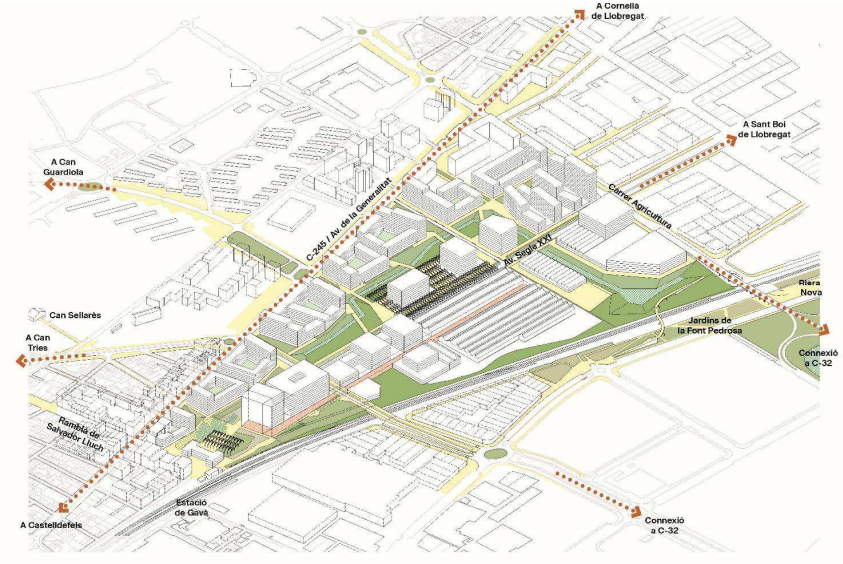
d'estil noucentista de 1929 de l'arquitecte Isidre Puig Boada i la seva ampliació, estan inclosos en el catàleg de Patrimoni Arquitectònic de Gavà i de la Generalitat.

La present MPGM, tot i no estar determinat per cap catàleg vigent, permet conservar, a més de l'edifici de 1929 esmentat, els edificis següents:

- Gran part de la fàbrica de porcellana i part de la seva estructura
- Part de l'estructura de la fàbrica d'aixetes
- El magatzem dels anys 60
- Part de la fàbrica de radiadors
- Antigues naus i magatzems de Gavà

3.3. 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, 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.

3.3.1. 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.

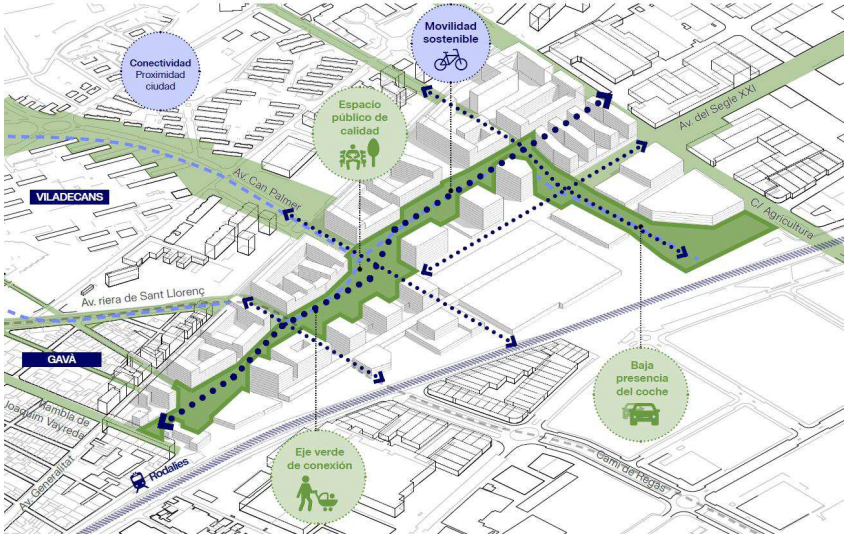
Tots els altres carrers, que uneixen el parc urbà amb els carrers perimetrals, seran de vianants, amb possibilitat d'accessos puntuals de vehicles de servei i càrrega i descàrrega. Es qualifica també com a sistema viari la plaça situada a continuació dels carrers de Mas Sellarès i de Sarrià, a Gavà, 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.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 27/78.
APROVAT

3.3.2. 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.



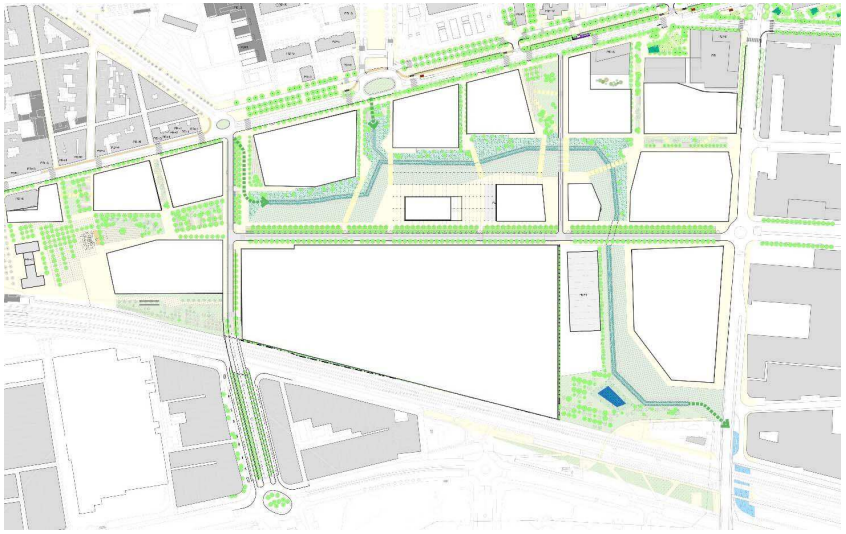
A la seva vegada, el parc s'estructura com un gran espai conformat al voltant de l'aigua. Es proposa la configuració d'una secció en el fons de la qual un curs d'aigua reculli tota l'escorrentia del sector, tant la dels espais públics com privats, i pugui donar continuïtat, d'acord amb l'estudi detallat 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 amb les illes d'habitatges, que en part tindran espais exteriors privats en façana, com es veurà més endavant.

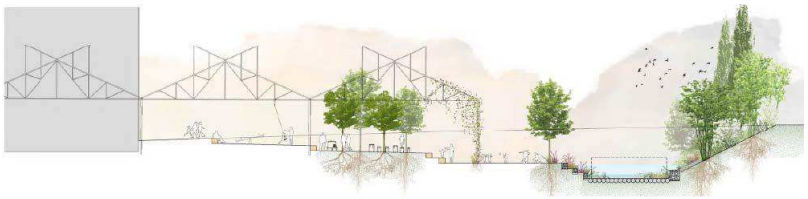
Es planteja que els passos de vianants i de vehicles es facin mitjançant ponts que permetin la continuïtat del curs d'aigua inferior.

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.



AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 28/78.
APROVAT



3.3.3. 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.

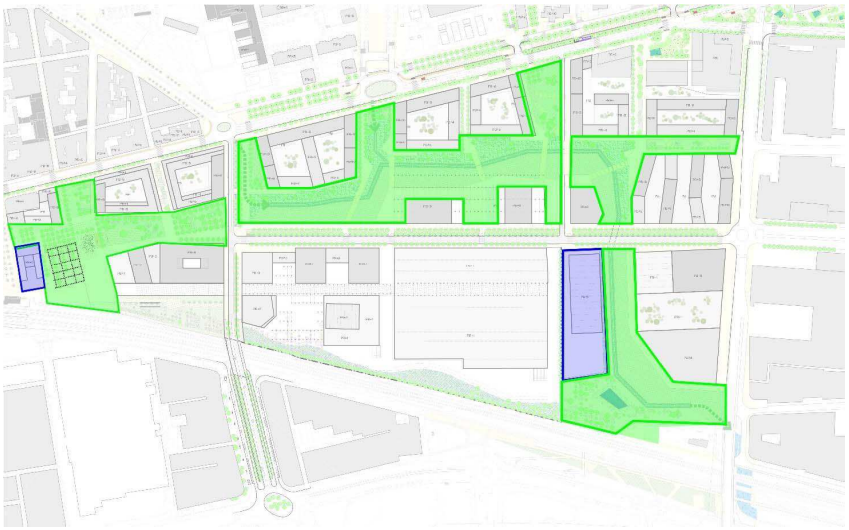
Pel que fa a Viladecans, es preveu una reserva de quasi 9.000 m² de sòl, en contacte amb el parc. En aquests sòls es manté part de la nau de la fàbrica de radiadors de 1966, que el projecte de l'equipament podrà recuperar si ho considera oportú. En aquest cas es proposen usos docents, sòcio-culturals,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



AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 29/78.
APROVAT

3.4. 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.

3.4.1. 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.

3.4.2. 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:

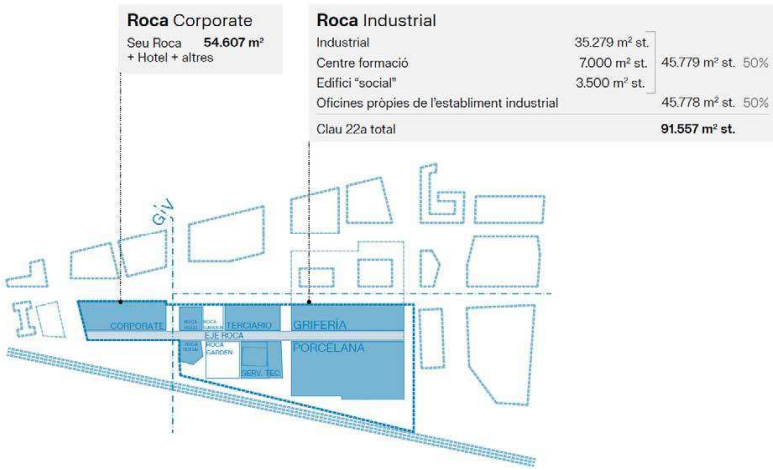
- Per una banda, al terme municipal de Gavà, delimitat per la prolongació del carrer de l'Enginy i la nova zona verda, un espai d'oficines amb un sostre de 54.607 m², on Roca ha d'implantar la seva seu corporativa, espais de recerca i laboratoris, així com altres usos relacionats amb format d'oficines, 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.

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

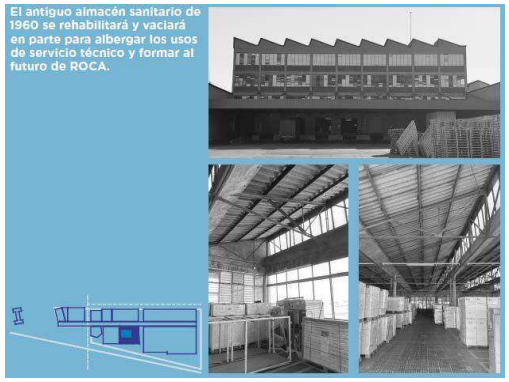
Eix Roca entre les dues fàbriques

Complex Roca = Roca Corporate + Roca Industrial



AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 30/78.
APROVAT

Fàbriques



Serveis tècnics i espais formació

3.4.3. 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.

3.4.4. 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 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.

Per tal de combinar la flexibilitat de l'ordenació amb la possibilitat de parcel·lació, en el plànol O.4.7 s'estableix una ordenació orientativa. En el cas que el projecte de reparcel·lació divideixi l'illa en diverses parcel·les, i no hi hagi un acord entre propietaris per a dur a terme una ordenació diferent, aquesta ordenació serà vinculant per a totes les parcel·les, per tal de generar un conjunt coherent.

3.4.5. 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 i 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.

Per aquestes raons, es planteja una ordenació flexible amb possibilitat de parcel·lació. Igual que en el conjunt "Roca Living", en el plànol O.4.8 s'estableix una ordenació orientativa que, en el cas que el projecte de reparcel·lació divideixi l'illa en diverses parcel·les i no hi hagi un acord entre propietaris per a dur a terme una ordenació diferent, aquesta ordenació serà vinculant per a totes les parcel·les, per tal de generar un conjunt coherent.

3.4.6. 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, en algunes illes, 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

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 31/78.
APROVAT

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.

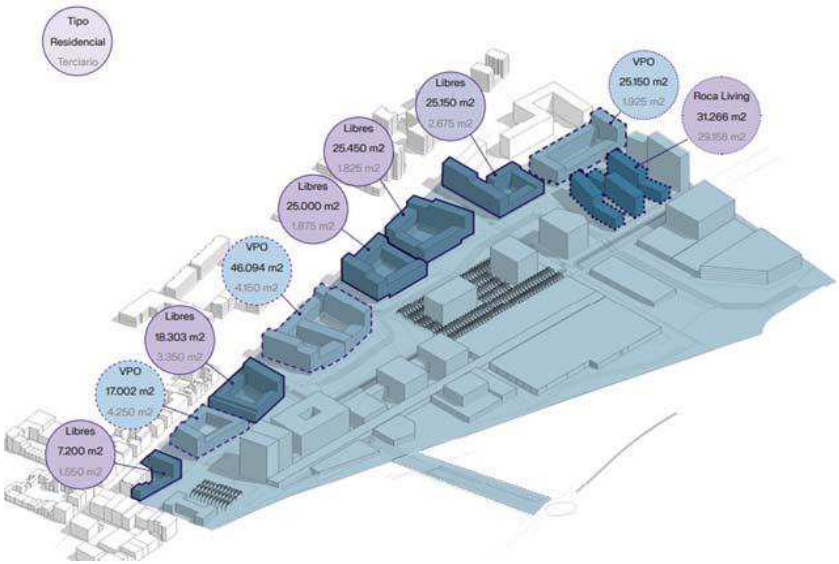
L'ordenació preveu alçades diverses, amb un front continu de PB+4 a la carretera de Santa Creu de Calafell (Gavà) i PB+6 a l'avinguda de la Generalitat (Viladecans); i alçades de PB+5 als fronts de l'espai lliure i fins a PB+10 als blocs perpendiculars a l'avinguda metropolitana.

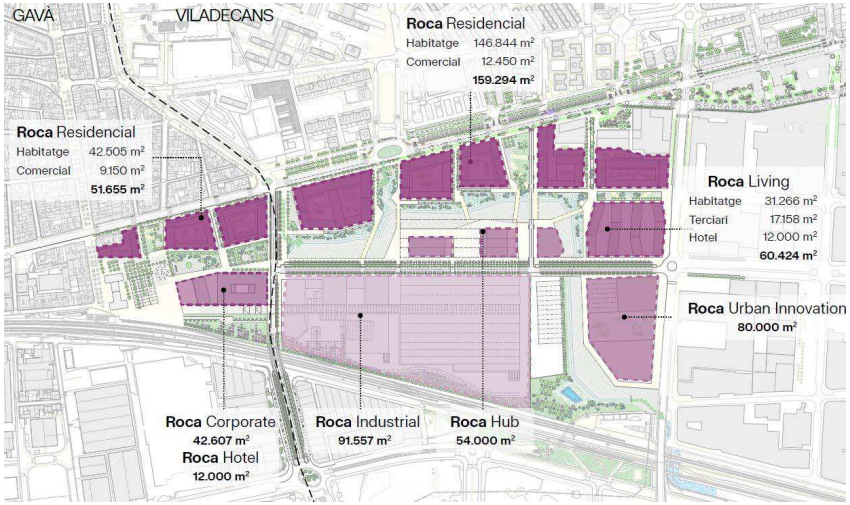
Tal com es recull al document complementari 4, s'han estudiat dos models alternatius que encaixen amb l'ordenació normativa, un amb una illa tancada i un altre que manté les alineacions principals però que s'obre cap a la zona verda. Es planteja que, a través de superfícies de porxos i entrades privades, 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 combinar la flexibilitat de l'ordenació amb la possibilitat de parcel·lació, en els plànols O.4.1, O.4.3. i O.4.4 s'estableixen unes ordenacions orientatives, que corresponen a un dels models estudiats al document complementari 4 (el d'illa tancada). En el cas que el projecte de reparcel·lació divideixi les illes en diverses parcel·les, i no hi hagi un acord entre propietaris per a dur a terme una ordenació diferent, aquesta ordenació serà vinculant per a totes les parcel·les, per tal de generar un conjunt coherent.

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 :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 32/78.
APROVAT

3.5. El compromís amb la sostenibilitat

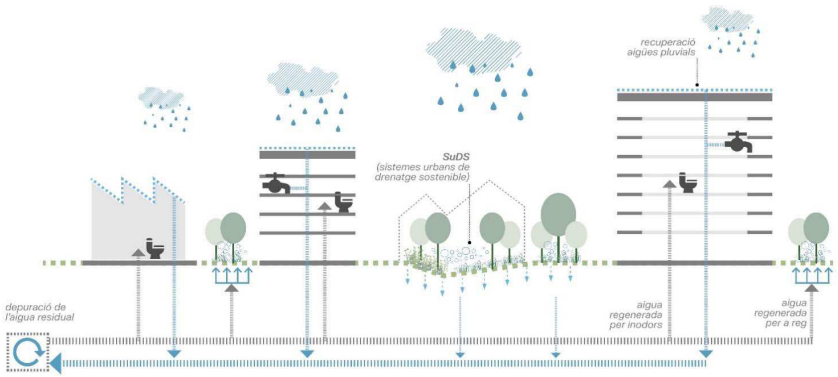
Roca Group, propietari majoritari de l'àmbit, té una estratègia global de sostenibilitat estructurada amb l'objectiu de generar un triple impacte positiu en l'àmbit social (persones), ambiental (planeta) i econòmic (prosperitat), que es desplega en nou línies d'actuació:

- 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 es descriuen a continuació.

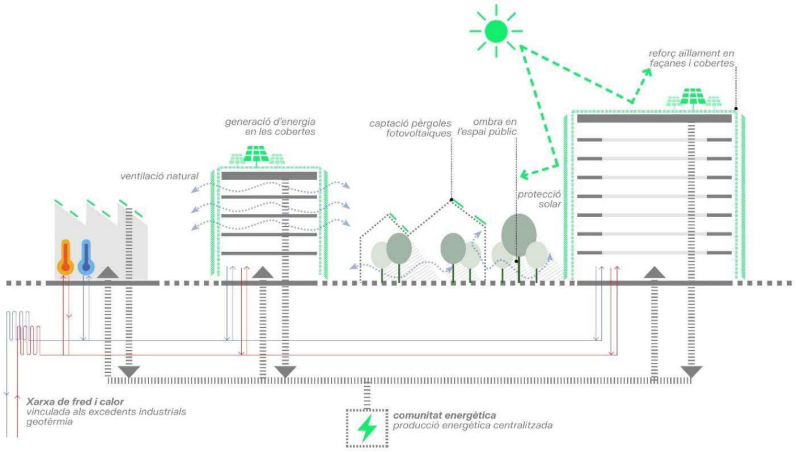
3.5.1. El cicle de l'aigua



La renaturalització del cicle de l'aigua és un dels objectius principals de la Modificació de PGM. Hi ha la voluntat de retornar les rieres canalitzades a la superfície, que s'haurà d'estudiar i concretar en els Projectes d'Urbanització. Aquesta acció s'emmarcarà en una estratègia de drenatge sostenible de l'aigua de pluja a tots els espais públics i privats, amb la priorització dels sistemes urbans de drenatge sostenible.

Pel que fa als edificis, es determina la recuperació de les aigües grises per a usos a l'edifici i en el reg, evitant el consum d'aigua potable fora dels usos imprescindibles, i la recollida separada de l'aigua de pluja per al seu reaprofitament o infiltració.

3.5.2. El cicle de l'energia



Les accions per a millorar l'eficiència energètica del conjunt s'adrecen en diverses direccions:

- Quant a les mesures passives en l'ordenació, s'han distribuït les edificacions de manera que totes tenen un assolellament correcte, es permeten les ventilacions creuades i tenen contacte amb els espais lliures que, per la seva disposició, permetran temperar l'ambient.
- Quant a les mesures passives als edificis, es preveuen uns alts estàndards d'ecoeficiència en l'edificació, que es completen amb una normativa urbanística que promou la implantació d'elements arquitectònics intermedis amb l'exterior, com terrasses, balcons i galeries, així com les terrasses amb mides i formes utilitzables com a espais exteriors dels habitatges.
- Quant a les mesures actives, es regula normativament l'establiment d'un projecte d'energia comunitària, que pugui subministrar calor i fred i, en la mesura que ho possibiliti la legislació, electricitat, a tots els edificis del sector , alimentant-se preferentment amb fonts d'energia sostenibles i de producció local, per a la qual cosa podrà fer servir els espais de coberta dels edificis i també, mitjançant conveni, les pèrgoles de l'espai públic.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 33/78.
APROVAT

- Pel que fa als espais públics, s'estableixen diverses mesures en el sentit de millorar el confort tèrmic de l'espai públic i fer-lo contribuir a la reducció de l'illa de calor del sector, així com la reducció de la demanda d'energia.

Mitjançant totes aquestes accions es preveu reduir de forma molt substancial la petjada de carboni del sector.

En aquest context, i respecte les mesures passives en la forma urbana, cal assenyalar que l'ordenació plantejada permet un assolellament correcte de totes les edificacions, tal com es comprova al document de canvi climàtic i gestió energètica inclòs a l'annex 2 amb les ordenacions orientatives de cada illa, on s'avaluen les hores de sol que rep cada edificació el dia del solstici d'hivern.

Addicionalment, als plànols de la sèrie im.6 es pot comprovar, per a totes les illes on s'implanten usos d'habitatge, que l'ordenació dona compliment al que estableix l'article 264.2.b de les Normes Urbanístiques del PGM sobre les condicions d'il·luminació i insolació de les edificacions.

En concret, s'ha comprovat amb el programa Autodesk Forma que tota l'edificabilitat adjudicada a cadascuna de les illes es pot ubicar, dins del gàlib de l'ordenació orientativa, en plantes d'edificacions amb una amplada no superior a 16 m, en les quals almenys una de les cares rep assolellament durant un mínim d'una hora entre les 10 i les 14 hores del dia 21 de gener sense zones d'ombra de més de 5 metres.

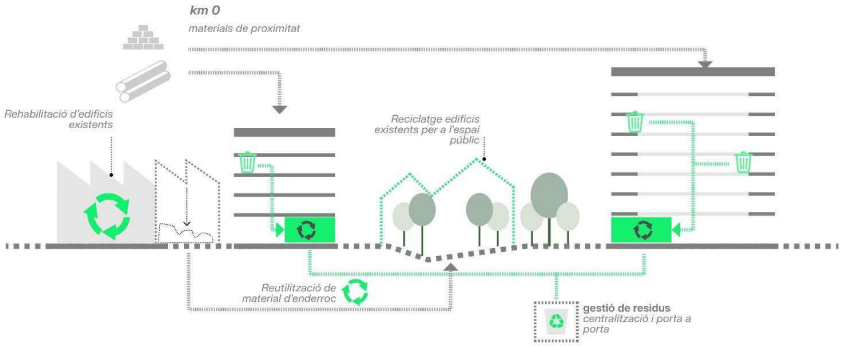
Als plànols im.6 es pot comparar la capacitat de la part del gàlib que compleix amb aquestes condicions, i es pot veure com sempre és major que el sostre adjudicat

En el cas que el projecte edificatori opti per una altra ordenació diferent a la de l'ordenació orientativa reflectida als plànols normatius, haurà de demostrar que es manté el compliment de l'esmentat article 264.2.b de les Normes Urbanístiques del PGM.

3.5.3. Biofília en l'espai urbà

S'estableix normativament, tant en els edificis com en l'espai públic, una sèrie d'accions encaminades a recuperar la biodiversitat i el verd en tots els espais disponibles, com a mesures que contribueixen, a més, a la configuració d'una ciutat més saludable i a la reducció de la temperatura i la mitigació de l'efecte illa de calor.

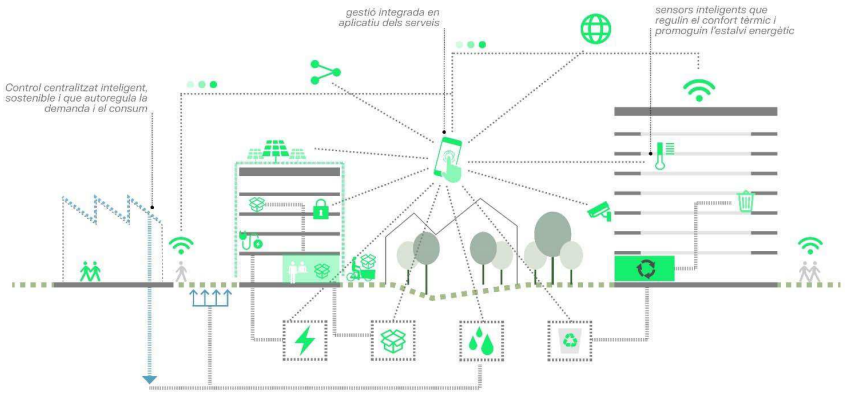
3.5.4. El cicle material



La primera i més important acció en la reducció del consum material és el reciclatge del sòl industrial per a nous usos, atenent a l'òptim emplaçament de l'àmbit, que evita l'ocupació de nous sòls. Així mateix, la recuperació dels edificis existents per a nous usos són una mesura important en la reducció de la petjada de CO2 de l'àmbit, tenint en compte que la construcció és un dels sectors que més contribueixen a les emissions de gasos d'efecte hivernacle.

A partir d'aquí, la normativa promou el reciclatge de materials i la construcció amb materials de fàcil deconstrucció i reciclatge.

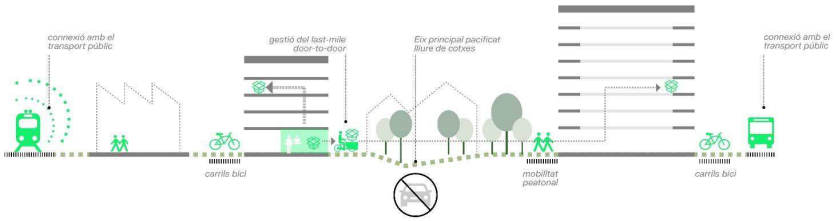
3.5.5. La ciutat intel·ligent



AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 34/78.
APROVAT

Totes les accions de sostenibilitat s'hauran de veure complementades per la implantació, en els projectes d'urbanització, de sistemes de gestió integrada que maximitzin els guany energètics i ambientals. En aquest sentit, el manteniment de la companyia Roca en l'àmbit ajudarà a aquesta centralització de la gestió.

3.5.6. La mobilitat sostenible



L'àmbit se situa en una ubicació òptima pel que fa al transport públic, al costat d'una estació de Rodalies que li atorga molt bona connectivitat i flaquejada per l'avinguda metropolitana per la que hi circulen nombroses línies d'autobús metropolità.

Els criteris d'urbanització dels espais públics, que donen prioritat als vianants i bicicletes fan que tot l'àmbit estigui connectat de manera molt immediata amb les estacions de transport públic.

Com s'ha explicat anteriorment, els nous vials rodats es redueixen, bàsicament, a la prolongació dels diferents vials de l'entorn. Un capítol a banda mereix l'ordenació dels aparcaments en l'àmbit.

En el marc de la reducció de l'ús del vehicle privat, seria aconsellable la reducció de les reserves d'aparcament en l'àmbit, que com s'ha dit té bones connexions de transport públic. Tot i això, per tal de no establir diferències amb altres desenvolupaments dels dos municipis, es manté, per a cada terme municipal, la normativa vigent de reserves per a aparcaments als edificis, que a data de l'aprovació del present planejament és la següent:

- A Viladecans els articles 295 a 301 de les NU del PGM
- A Gavà els articles 295 a 301 de les NU del PGM i les modificacions puntuals de l'article 298, 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 NU del PGM, en el terme municipal de Gavà.

  I, d'acord amb el Pla de Mobilitat Urbana de Gavà, aprovat definitivament el 20 de juliol de 2017 i publicat l'1 de juliol de 2020, la situació de dèficit d'aparcament obtingut en aquesta zona (pendent de que les actuacions en calçada puguin suposar una reducció de places) és de 170 places i, per tant, s'estableix una exigència dotacional diferent d'1,5 places per habitatge.

De resultes de l'aplicació d'aquesta normativa, mentre que Viladecans té una reserva de places obligatòria molt moderada, menor d'una per habitatge, Gavà té una reserva mínima d'1,5 places per habitatge. Tot i així, cal esmentar que els contextos urbans són diferents: al municipi de Viladecans, l'entorn de l'àmbit és una ordenació de blocs oberts amb espai suficient per als aparcaments; en canvi, l'àmbit veí de Gavà correspon al teixit més dens de la ciutat.

Atès que es reserva un espai entre la futura seu corporativa de Roca i les vies del ferrocarril que té capacitat per, a banda d'altres reserves corresponents a l'actual aparcament que s'expliquen al punt següent, absorbir les esmentades 170 places de dèficit, es proposa mantenir a les illes amb front de la C-245 l'exigència general de la ciutat, i no sobrecarregar-les amb la compensació del dèficit d'aparcaments de l'entorn.

En qualsevol cas, en cas que en el futur es canviï la normativa d'aplicació global d'algun dels municipis, passarà a ser d'aplicació aquesta nova normativa.

3.6. La mobilitat rodada

3.6.1. Els aparcaments públics

D'acord amb el que s'explica al punt anterior, dins de l'àmbit es preveu admetre la implantació d'aparcaments públics situats sota sòl qualificat de sistemes, claus 5, 5b, 5* i 6b.

Dins d'aquests sòls, en el triangle situat entre l'espai corporatiu de Roca, el carrer de l'Enginy i les vies del ferrocarril s'ha reservat un espai específic amb capacitat per a situar l'esmentat dèficit de 170 places i reposar l'aparcament existent de 166 places. Aquest aparcament podria ser un edifici amb coberta verda que permetria la comunicació de vianants entre l'estació i el pont del carrer de l'Enginy i es podria estendre també per sota del vial del carrer de l'Enginy, aprofitant l'estructura que caldrà fer.

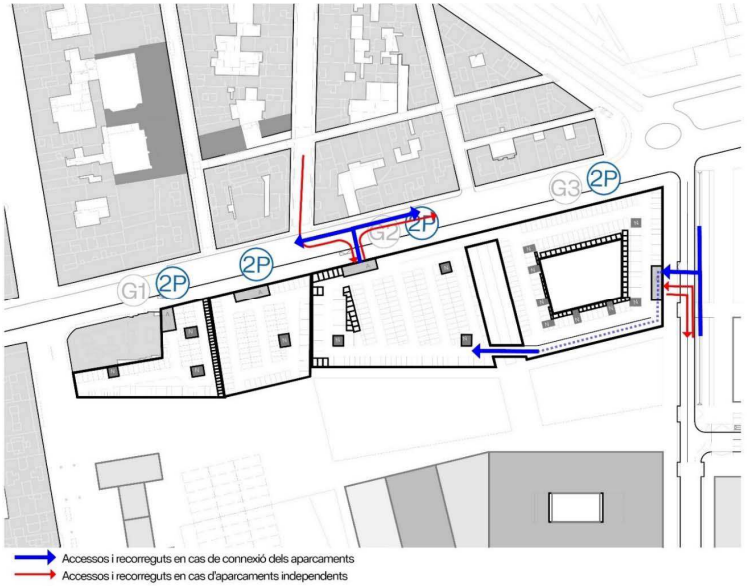
Tot i que d'entrada s'ha identificat aquest espai com el més apropiat per ubicació, accessibilitat i configuració del possible aparcament, els projectes de reparcel·lació i d'urbanització del Polígon d'actuació 1 podran preveure una altra solució en la que totes o part aquestes places s'ubiquin en aparcaments públics en altres emplaçaments de l'entorn.

Per estudiar l'aparcament a reposar, es tindran en compte els informes emesos i pendents d'emetre per l'Administració ferroviària. D'altra banda, s'estudiaran les etapes d'execució de la urbanització per tal de mantenir al màxim el funcionament total o parcial de l'aparcament actual durant les obres.

A la nova plaça que es configura entre la prolongació del carrer de Sarrià i l'avinguda de Mas Sellarès, també es podria implantar un aparcament addicional en soterrani. Aquest aparcament seria annex al de l'illa G2 d'habitatge protegit; i el planejament preveu que encara que el subsol entre les illes G2 i G3 pugui ser privat, es configurés un gran aparcament connectat amb una entrada única des de la prolongació de l'avinguda de la Riera de Sant Llorenç, a l'illa G3, i una sortida també única a l'illa G2. Aquest esquema de circulació permetria evitar el pas dels cotxes que hi accedeixin pel tram més urbà de la carretera de Santa Creu de Calafell. Tot i així, atès

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 35/78.
APROVAT

que hi haurà una rampa a cada illa, en cas que la gestió no permetés, de forma temporal o definitiva, aquest funcionament, els aparcaments també podrien posar-se en marxa, encara que fos de manera menys òptima.



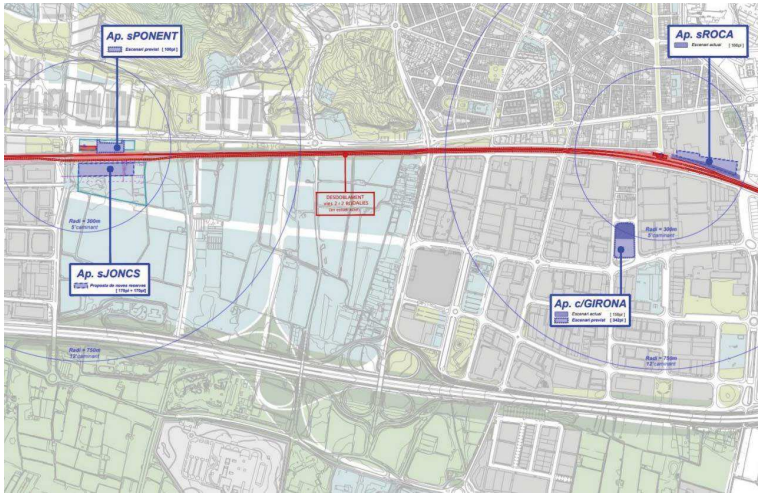
3.6.2. Justificació del compliment del PDU dels aparcaments d'intercanvi modal de l'ATM

El Pla Director Urbanístic dels aparcaments d'intercanvi modal transport públic – vehicle privat a l'àmbit del sistema tarifari integrat de l'ATM de l'àrea de Barcelona, aprovat definitivament el desembre de 2022, recomana, per a l'entorn de l'estació de Gavà, unes necessitats totals de 423 places equivalents, corresponents a 317 de vehicles i 742 de bicicletes; i estableix que qualsevol modificació de planejament general l'àmbit de la qual estigui a menys de 300 metres de l'estació resta obligada al sol·licitud d'informe a l'Autoritat del Transport Metropolità per tal de verificar si el seu desenvolupament és coherent amb els objectius del Pla Director i pot donar compliment a l'assoliment total o parcial de les seves recomanacions.

Cal posar de relleu que el PDU no preveu encara la implantació de l'estació de Gavà Ponent, al mateix municipi de Gavà. Tenint en compte que es tracta d'una estació fora del nucli urbà, l'Ajuntament té la voluntat que aquesta estació absorbeixi la majoria del trànsit de *park&ride* de vehicle privat, dels àmbits més externs del municipi, mentre que l'actual continuï sent per a ús majoritàriament dels veïns del nucli urbà que no necessiten el cotxe per a accedir-hi.

En aquest sentit, i d'acord amb les previsions realitzades per l'Administració ferroviària i l'Ajuntament de Gavà, l'estació de Gavà Ponent tindrà una reserva, en un primer moment, de 100 places a la banda muntanya que s'ampliaran posteriorment fins a 440 places amb un altre aparcament a la banda mar. Al seu torn, s'ha creat un aparcament al carrer Girona, a uns 300 m de l'estació de Gavà Centre, de 159 places que properament s'ampliaran a 342. Si mantenim les 166 places de l'aparcament de l'estació, obtenim que, en total, entre les dues estacions, tindrem les places següents:

Estació	Estació Gavà Centre		Estació Gavà Ponent		Total
Aparcaments	Estació Rambla	C. Girona	Ponent (costat mun)	Els Joncs (costat mar)	
Escenari actual	166 pl.	159 pl.	-	-	325 pl.
Escenari previst	166 pl.	342 pl.	100 pl.	170 a 340 pl.	778 a 948 pl.
		508 pl.		270 a 440 pl.	



Font: Ajuntament de Gavà

Les 166 places equivalents a les existents actualment a l'aparcament de l'estació de Gavà centre es corresponen a les places de cotxe existents més els espais necessaris per a la mobilitat compartida.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 36/78.
APROVAT

3.6.3. Espais per a càrrega i descàrrega

Tenint en compte la pacificació de tot l'espai públic, en el cas dels locals comercials a la planta baixa dels edificis d'habitatge, si es requereix alguna plaça en l'espai públic, aquesta es col·locarà en els vials pacificats perpendiculars a l'avinguda de la Generalitat/carretera de Santa Creu de Calafell, el més propers possible a l'avinguda per tal d'afectar el mínim possible els recorreguts de vianants. En tot cas, s'estarà del que determinin les ordenances municipals.

3.7. 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.

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

Al document complementari 2 s'analitza la coherència de la proposta amb els objectius del PDUM però en aquest apartat es fa una justificació del sostre proposat.

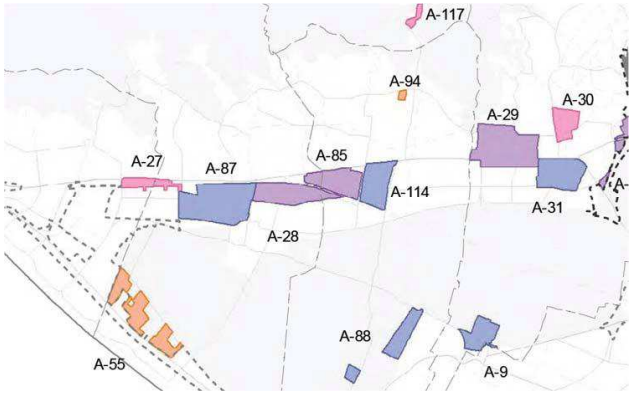
El sostre proposat representa l'índex d'edificabilitat següent sobre el total de l'àmbit:

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.

L'àmbit de la present modificació de PGM coincideix amb l'àmbit d'oportunitat metropolità A-85 LA ROCA del PDUM. Es tracta, segons el PDUM d'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.



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 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

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 37/78.
APROVAT

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.

Àmbit	323.682 m²
Avingudes metropolitanes i carrers estructurants	60.026 m²
Equipaments i parcs estructurants	84.791 m²
Àrees a protegir per valors ambientals o per incompatibilitats amb la	-
Prezona	169.818 m²

Sostre actual (segons cadastre)	282.361 m²
Edificabilitat de partida (segons cadastre)	1,66 m²st/m²sl
Edificabilitat mínima de partida de prezona amb preexistències	1,60

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:

   i. Destinat a facilitar el desenvolupament i donar resposta a les càrregues d'indemnització i trasllat de les preexistències incompatibles amb l'ordenació proposada.

   ii. S'estableix un índex de 0,50 m²st/m²sòl.

b) Incentiu a la dotació d'equipaments i espais lliures:

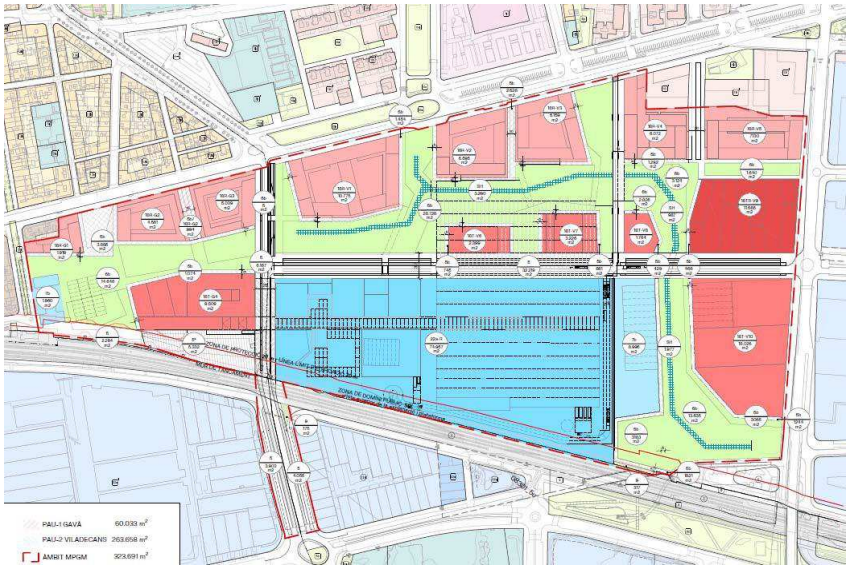
   i. Destinat a fomentar la implementació de les dotacions d'espais lliures i equipaments, en els àmbits que s'indiquen en el quadre de l'annex 1f "Criteris de desenvolupament dels àmbits d'oportunitat metropolitans" de la memòria.

   i. S'estableix un índex de 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.

3.8. Qualificació proposada



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 %

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 38/78.
APROVAT

3.8.1. Els sistemes urbanístics

3.8.1.1. El sistema d'espais lliures

El parc públic que estructura tot l'àmbit, d'acord amb el que s'explica al punt 3.3 de la memòria, es qualificarà com a parc urbà, amb la clau 6b, i té una superfície total de 67.582 m^2.

3.8.1.2. El sistema d'equipaments públics

Es qualifiquen d'equipaments públics (clau 7b) dues peces de sòl relacionades amb l'eix verd:

- La finca a Gavà de 1.960 m² de superfície, situada a la Rambla Salvador Lluch i ocupada per l'edifici d'oficines de Roca construït l'any 1929. L'edifici està inclòs en el catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà. La intervenció s'estarà al que s'estableix a la fitxa de patrimoni. Es destinarà a qualsevol dels usos regulats al text consolidat de l'article 212 de les NU del PGM. L'edifici se cedirà gratuïtament a l'Ajuntament, conjuntament amb el sòl, en el marc de la reparcel·lació.
- Una finca a Viladecans de 8.995 m² de superfície, on se situava la fàbrica de radiadors de 1966, que podrà conservar l'estructura si el tipus d'equipament ho permet.
  En aquest cas es proposen usos 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 m^2/m^2. 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 m^2/m^2, 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 m^2/m^2, i es considera adequada per a l'ús d'equipament.

3.8.1.3. El sistema viari

Els vials principals (prolongació de l'avinguda de la Riera de Sant Llorenç i el carrer de l'Enginy, prolongació de l'avinguda del Segle XXI) i el nou carrer local entre la prolongació de l'avinguda del Segle XXI i l'avinguda de la Generalitat es qualifiquen amb la clau 5, tenint en compte la previsió de vialitat rodada.

A més, es qualifiquen amb la clau 5b (vies d'especial caràcter cívic com a suport d'activitats i de relacions ciutadanes, de preferent significació per a vianants i regulació especial de la circulació i aparcament) la resta de vials previstos amb prioritat de vianants, reservant franges al voltant de les edificacions per tal de permetre-hi l'accés en cas que sigui necessari, que es podran tractar de manera uniforme amb el tractament de les zones verdes veïnes. També té aquesta qualificació la nova plaça situada entre les prolongacions de l'avinguda de Mas Sellarès i el carrer de Sarrià, per tal de permetre amb més llibertat la implantació d'un aparcament soterrat, tot i que es preveu que es tracti com una plaça sense circulació rodada.

Es qualifica amb la clau 5b/18R-G2 la prolongació del carrer de Víctor Balaguer, per tal de permetre en el subsol accessos i instal·lacions de titularitat privada, i per tant la connexió entre els aparcaments de les illes G2 i G3 que s'explica al punt 3.6.1, mantenint la titularitat pública en sòl i vol.

Per últim, es qualifica amb la clau 5*, l'espai reservat per reposar l'aparcament existent veí a l'estació del ferrocarril i les 170 places de dèficit, que s'urbanitzarà com un espai públic en la coberta.

3.8.1.4. 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.

3.8.2. Ordenació dels sòls privats

Les zones on es poden exercir els drets relatius a l'edificació són les següents:

3.8.2.1. Les zones d'habitatge amb front a la carretera de Santa Creu de Calafell / Av. de la Generalitat

A continuació es descriu l'ordenació de les illes situades al front de l'avinguda metropolitana i al carrer Agricultura, que com s'ha explicat tenen usos predominantment d'habitatge, però amb terciari, especialment comercial, preferiblement en planta baixa.

Totes les illes d'aquesta zona són del tipus d'ordenació de volumetria específica de configuració flexible o variable amb un perímetre i un perfil regulador, i una cota de referència de l'alçada màxima.

Les alçades màximes normatives s'han calculat aplicant 4,50 m a la planta baixa, alçada suficient per a permetre locals d'activitat econòmica i 3,30 m a les plantes pis, que donen espai per a forjats amb gruix suficient, cel rasos tècnics i paviments en les plantes, mantenint l'alçada lliure mínima de 2,50 m.

Per aquesta i per a totes les zones s'estableixen unes condicions generals, entre les quals es troba l'alçada reguladora màxima (ARM) i el que es permet per damunt d'aquesta, és a dir: les cambres d'aire i elements de cobertura fins a 0,60 m; les baranes fins a 1,80 m; els elements tècnics de les instal·lacions, inclosos gruixos de cobertes, terres per a plantació i piscines; i les instal·lacions de captació d'energies renovables, no susceptibles de generar volums tancats, amb una alçada màxima de 4 metres per sobre de l'ARM. Aquestes últimes es podran situar sobre pèrgoles que passaran per damunt del badalot i evitar així les ombres dels elements tècnics de les instal·lacions.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 39/78.
APROVAT

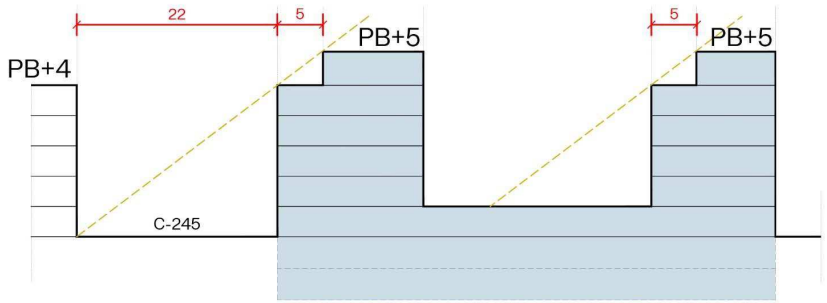
En tots els casos s'ha estudiat l'assolellament amb el programa Autodesk Forma amb blocs perimetrals d'un màxim de 16 m de profunditat, tal com es recull en el plànol d'imatge 6, als efectes de demostrar el compliment de l'article 264.2 de les NU del PGM, que requereix que, en blocs de fins a 16 m d'amplada, s'asseguri la insolació almenys una hora entre les 10 i les 14 hores del 21 de gener a totes les plantes de l'edificació en almenys una façana longitudinal, amb zones màximes d'ombra de 5 metres i s'ha comprovat que la part de gàlib que compleix, és superior al sostre adjudicat a cadascuna de les illes. En cas que, allà on estigui admès, el projecte d'edificació opti per una solució diferent a l'alineació al perímetre amb blocs de fins a 16 m, haurà de demostrar el compliment de les condicions d'assolellament de l'article 264.2 de les NU del PGM.

S'ha estudiat també, tal com es recull en els estudis previs d'edificació, que, en totes les illes, dues plantes de soterrani són suficients per a la implantació de les places d'aparcament necessàries per normativa. En aquest sentit, i per evitar la petjada de carboni de l'excavació de més soterranis, les NU limitaran a dues les plantes sota rasant.

En aquelles illes on és obligatori un espai lliure d'edificació sobre rasant a l'interior d'illa, una àrea equivalent a 300 m^2 d'aquest espai lliure mínim s'haurà de mantenir sense construir en soterrani, per tal de promoure l'enjardinament i la infiltració de l'aigua en el terreny.

Zona 18R-G: Zona subjecta a ordenació volumètrica de configuració flexible. Gavà.

- Zona 18R-G1: zona de 1.919 m² de sòl que completa l'illa situada a la cantonada de la Rambla de Salvador Lluch i la carretera de Santa Creu de Calafell. El seu sostre màxim és de 8.750 m². L'ús és d'habitatge plurifamiliar lliure (7.200 m²st) i d'activitat econòmica principalment en planta baixa (1.550 m²st).
  L'ordenació proposada recull les alçades màximes admeses a la clau 12 veïna, amb la que fa mitgera (PB+4) amb un front de PB+2 a l'espai lliure i un volum de PB+9 a la nova plaça en la prolongació del carrer de Sarrià. Tota l'illa es pot construir en planta baixa.
- Zona 18R-G2: illa de 4.561 m² de sòl amb front a la carretera de Santa Creu de Calafell, als vials de nova creació i a l'espai lliure públic. El seu sostre màxim és de 21.252 m². L'ús és d'habitatge plurifamiliar protegit (17.002 m²st) i d'activitat econòmica urbana principalment en planta baixa (4.250 m²st).
  L'ordenació proposada admet PB+4 en el front de la carretera de Santa Creu de Calafell, amb una planta retirada de PB+5 que manté la il·luminació de la caixa de carrer (veure figura a sota); un volum de PB+9 amb front a la plaça en la prolongació de l'avinguda de Mas Sellarès; i un volum admès de PB+5 a la resta de l'illa, amb flexibilitat en la seva forma i sense obligació d'alineació a perímetre. Tota l'illa es pot construir en planta baixa.
- Zona 18R-G3: illa de 5.039 m² amb front a la carretera de Santa Creu de Calafell, a vials de nova creació i a l'espai lliure públic. El seu sostre màxim és de 21.653 m². L'ús és d'habitatge plurifamiliar lliure (18.303 m²st) i d'activitat econòmica urbana en planta baixa (3.350 m²st).
  L'ordenació proposada admet PB+4 en el front de la carretera de Santa Creu de Calafell, amb una planta retirada de PB+5 que manté la il·luminació de la caixa de carrer (veure figura a sota); un volum de PB+9 amb front a la prolongació de l'avinguda de la Riera de Sant Llorenç; i un volum admès de PB+5 a la resta de l'illa, amb flexibilitat en la seva forma i sense obligació d'alineació a perímetre. Es reserva un espai mínim per a jardí interior d'illa de 25 m de diàmetre, del qual 300 m^2 hauran de ser permeables.



Es permet la connexió en plantes soterrani de les zones 18R-G2 i G3 per tenir accessos mancomunats, d'acord amb l'explicat al punt 3.6.1, per la qual cosa el carrer situat entre elles tindrà doble qualificació 5b/18R-G2.

Zona 18R-V: Zona subjecta a ordenació volumètrica de configuració flexible. Viladecans.

- Zona 18R-V1: illa de 10.775 m² amb front a l'av. de la Generalitat, a vials de nova creació i a l'espai lliure públic. El seu sostre màxim és de 49.244 m². L'ús és d'habitatge plurifamiliar protegit (45.094 m²st) i d'activitat econòmica urbana preferiblement en planta baixa (4.150 m²st).
  L'ordenació proposada admet PB+6 en el front de la carretera de l'avinguda de la Generalitat; dos volums de fins a PB+10 amb front als dos carrers laterals; i un volum admès de PB+5 a la resta de l'illa, amb flexibilitat en la seva forma i sense obligació d'alineació a perímetre. Es reserva un espai mínim per a jardí interior d'illa de 25 m de diàmetre, del qual 300 m^2 hauran de ser permeables. La configuració tipus estudiada preveu un bloc intermedi que parteix l'illa per la meitat, amb dos patis d'illa.
- Zona 18-V2: illa de 6.595 m² amb front a l'av. de la, a vials de nova creació i a l'espai lliure públic. El seu sostre màxim és de 26.875 m². L'ús és d'habitatge plurifamiliar lliure (25.000 m²st) i d'activitat econòmica urbana preferiblement en planta baixa (1.875 m²st).
  L'ordenació proposada admet PB+6 en el front de la carretera de l'avinguda de la Generalitat; un volum de fins a PB+10 amb front a la prolongació de l'avinguda del Doctor Fleming; i un volum admès de PB+5 a la resta de l'illa, amb flexibilitat en la seva

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 40/78.
APROVAT

forma i sense obligació d'alineació a perímetre. Es reserva un espai mínim per a jardí interior d'illa de 25 m de diàmetre, del qual 300 m^2 hauran de ser permeables.

- Zona 18-V3: illa de 6.159 m² amb front a l'av. de la Generalitat, a vials de nova creació i a l'espai lliure públic. El seu sostre màxim és de 27.275 m². L'ús és d'habitatge plurifamiliar lliure (25.450 m²st) i d'activitat econòmica urbana preferiblement en planta baixa (1.825 m²st).
  L'ordenació proposada admet PB+6 en el front de la carretera de l'avinguda de la Generalitat; un volum de fins a PB+10 amb front a la prolongació del carrer de Santiago Rusiñol; i un volum admès de PB+5 a la resta de l'illa, amb flexibilitat en la seva forma i sense obligació d'alineació a perímetre. Es reserva un espai mínim per a jardí interior d'illa de 25 m de diàmetre, del qual 300 m^2 hauran de ser permeables.
- Zona 18-V4: illa de 6.072 m² amb front a l'av. de la Generalitat i a vials de nova creació que completa una illa del sector 3 del Polígon Industrial Centre. El seu sostre màxim és de 27.825 m². L'ús és d'habitatge plurifamiliar lliure (25.150 m²st) i d'activitat econòmica urbana preferiblement en planta baixa (2.675 m²st).
  L'ordenació proposada admet una edificació perimetral de fins a PB+10 a la façana a la prolongació del carrer de Santiago Rusiñol i alçades de PB+5 i PB+6 a la resta dels fronts. Es reserva un espai mínim per a jardí interior d'illa, del qual 300 m^2 hauran de ser permeables.
- Zona 18R-V5: illa de 7.132 m² amb front al carrer de l'Agricultura i a vials de nova creació que completa una illa del sector 3 del Polígon Industrial Centre situada a la cantonada de l'av. de la Generalitat i el carrer de l'Agricultura. El seu sostre màxim és de 28.075 m². L'ús és d'habitatge plurifamiliar protegit (26.150 m²st) i d'activitat econòmica urbana preferiblement en planta baixa (1.925 m²st).
  L'ordenació proposada admet una edificació perimetral de fins a PB+10 a la façana del carrer de l'Agricultura i alçades de PB+5 i PB+6 a la resta dels fronts. Es reserva un espai mínim per a jardí interior d'illa, del qual 300 m^2 hauran de ser permeables.

3.8.2.2. Les zones terciàries amb front a l'avinguda del Segle XXI

A continuació es descriuen les zones que es destinen a usos terciaris en tres volums al front de l'avinguda del Segle XXI.

Totes les illes d'aquesta zona són del tipus d'ordenació de volumetria específica de configuració flexible o variable amb un perímetre i un perfil regulador, i una cota de referència de l'alçada màxima. Les alçades màximes de 42 m corresponen a una alçada de planta baixa de 5,25 m, corresponent a l'alçada de les encavallades que es poden conservar, i unes alçades de plantes pis superiors a 4 m, que donen espai per a forjats amb gruix suficient, els cel rasos i terres tècnics necessaris per als edificis d'oficines amb totes les necessitats actuals i unes alçades lliures a partir de 2,80 m, que donen certa qualitat als espais de treball.

Zona 18T-V: Zona subjecta a ordenació volumètrica de configuració flexible. Viladecans.

- Zona 18T-V6: zona de 2.399 m² amb front a l'av. del Segle XXI i a l'espai lliure públic. El seu sostre màxim és de 19.300 m² d'ús terciari. El volum de l'edificació està format per un cos d'alçada màxima 42 metres i nombre límit de plantes de PB+9, amb un cos més baix que permet la preservació de les encavallades existents.
- Zona 18T-V7: zona de 3.226 m² amb front a l'av. del Segle XXI i a l'espai lliure públic. El seu sostre màxim és de 17.700 m² d'ús terciari. El volum de l'edificació està format per un cos d'alçada màxima 42 metres i nombre límit de plantes de PB+9, amb dos cossos més baixos que permeten la preservació de les encavallades existents i el pòrtic d'entrada de la façana est.
- Zona 18T-V8: de 1.784 m² amb front a l'av. del Segle XXI, vial de nova creació i a l'espai lliure públic. El seu sostre màxim és de 17.000 m² d'ús terciari. L'alçada màxima admesa és de 42 metres i nombre límit de plantes de PB+9.

3.8.2.3. La zona terciària i residencial amb front al carrer de l'Agricultura

A continuació es descriu la zona que es destina a usos mixts d'habitatge terciari residencial i altres tipus de terciari a la cantonada del carrer Agricultura i l'avinguda Segle XXI

Zona 18TR-V9: Zona subjecta a ordenació volumètrica de configuració flexible. Viladecans.

- Zona 18TR-V9: de 11.565 m² situada a la cantonada del carrer Agricultura i la prolongació de l'avinguda del Segle XXI que barreja usos terciaris i residencials.
- El seu sostre màxim és de 60.424 m² dels quals 31.266 m² es destinen a l'ús d'habitatge lliure; i 29.158 m² a l'ús terciari, dels quals un màxim de 12.000 m² a l'ús residencial (segons definit a l'article 277 del PGM, que inclou residències col·lectives, hotels i aparthotels, però no habitatge).
- L'edificació correspon al tipus d'ordenació de volumetria específica de configuració flexible o variable amb un perímetre i un perfil regulador, i una cota de referència de l'alçada màxima.
  Es defineix una ordenació flexible, en la que es pot ocupar amb edificis d'alçada màxima de PB+2 el 45% de la parcel·la, amb edificis d'alçada màxima de PB+9 el 40% de la parcel·la, i amb edificis d'alçada màxima de PB+16 el 15% de la parcel·la en la franja propera al carrer de l'Agricultura indicada en el plànol d'ordenació de l'edificació. Amb aquesta idea es pot fer un conjunt amb sòcol de serveis i activitat econòmica oberta a la ciutat i edificis residencials en alçada, incloent habitatge i hotel amb les proporcions de sostre adjudicades.

3.8.2.4. La zona terciària d'innovació amb front al carrer de l'Agricultura

A continuació es descriu la zona que es destina a usos terciaris, amb preferència per a l'activitat econòmica d'innovació, a la cantonada del carrer Agricultura i l'avinguda Segle XXI.

Zona 18T-V10: Zona subjecta a ordenació volumètrica de configuració flexible. Viladecans.

- Zona de 18.026 m² de sòl situada a la cantonada del carrer Agricultura i la prolongació de l'avinguda del Segle XXI.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 41/78.
APROVAT

- El seu sostre màxim és de 80.000 m². Es destina a l'ús d'activitat econòmica.
- L'edificació correspon al tipus d'ordenació de volumetria específica de configuració flexible o variable amb un perímetre i un perfil regulador, i una cota de referència de l'alçada màxima.
  Es defineix una ordenació flexible, en la que es pot ocupar amb edificis d'alçada màxima de PB+6 el 75% de la parcel·la i amb edificis d'alçada màxima de PB+16 el 25% de la parcel·la.

3.8.2.5. Terciari per als edificis corporatius de Roca

L'espai Roca s'ordena en dos sòls amb qualificacions diferents, a Gavà i a Viladecans

Zona 18T-G4: Zona subjecta a ordenació volumètrica de configuració flexible. Gavà.

Zona de 9.809 m² de sòl amb front a la prolongació del carrer de l'Enginy, a l'espai lliure públic i a l'espai destinat a l'aparcament de l'estació. L'edificació correspon al tipus d'ordenació de volumetria específica de configuració flexible. El seu sostre màxim és de 54.607 m² dels quals un màxim de 12.000 m² es poden destinar a l'ús residencial (segons definició de l'article 277 de les NU del PGM, que inclou residències col·lectives, hotels i aparthotels, però no habitatge) i un màxim de 1.000 m² a l'ús comercial (segons definició de l'article 278 de les NU del PGM). Es planteja una ordenació amb força flexibilitat, sobre dues cotes de referència de l'alçada màxima que reconeixen les diferents cotes de l'entorn i amb alçades màximes entre B+8 i B+12 que permetran destacar la seu corporativa de Roca com un dels edificis més alt de l'entorn.

3.8.2.6. Industria amb front a l'avinguda del Segle XXI

Zona 22a-R: Zona industrial. Viladecans.

Zona de 74.757 m² de sòl amb front a l'avinguda del Segle XXI. L'edificació correspon al tipus d'ordenació de volumetria específica de configuració flexible. La seva edificabilitat màxima és de 91.557 m² amb ús industrial, amb els usos admesos a l'article 311 .

Es defineix una ordenació flexible, en la que s'estableixen les ocupacions màximes següents:

a) Ocupació màxima sota rasant: 85%.
b) Ocupació màxima sobre rasant del 80% de la parcel·la, amb la distribució següent:
- El 60% del sòl de la parcel·la es podrà ocupar amb edificis d'alçades màximes de 20 metres i PB+3
- El 20% del sòl de la parcel·la es podrà ocupar amb edificis d' alçades màximes de 42 metres i PB+9.

L'ordenació permet el manteniment de part de l'edificació existent. Les intervencions en els elements de Viladecans, s'estaran al que estableixi el futur Pla Especial de Patrimoni i catàleg de Viladecans, i transitòriament, al disposat a l'acord municipal de 26 d'abril de 2007 en relació a l'element de la fitxa de la fàbrica Roca Radiadors.

3.9. Quadres de dades

Les qualificacions a l'àmbit i l'edificabilitat i densitat per illa es recullen als quadres següents:

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 %**
		60.035 m²	**100,00%**	**263.647 m²**	**100,00 %**	**323.682 m²**	**100,00 %**

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 42/78.
APROVAT

	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:

		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

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 43/78.
APROVAT

	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 :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 44/78.

APROVAT

3.10. 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.

En concret, la Trama Urbana Consolidada de Gavà, aprovada per la Direcció General d'Urbanisme el 21 d'octubre de 2010, deixa fora tot l'àmbit de la present Modificació de PGM i també els edificis consolidats (amb plantes baixes molt actives a nivell comercial) a la cantonada de la Rambla Salvador Lluch i la Carretera de Santa Creu de Calafell que no s'inclouen en la present MPGM. Pel que fa a la Trama Urbana Consolidada de Viladecans, aprovada per la Direcció General d'Urbanisme el 20 de juliol de 2023, també deixa fora tot l'àmbit de la present Modificació de PGM.

Tal com s'ha vist en els punts de descripció de la proposta, a la franja destinada a usos predominants d'habitatge, al llarg de l'avinguda de la Generalitat / Carretera de Santa Creu de Calafell, es preveu la implantació d'usos comercials en planta baixa, que acompanyin als usos principals, promovent la mixtura d'usos, tal com preveu la legislació vigent en aquesta matèria.

Atès, doncs, que la present MPGM preveu la introducció de l'ús principal d'habitatge plurifamiliar en el seu àmbit, es proposa dur a terme la modificació de la trama urbana consolidada (TUC), d'acord amb el que estableix el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials a Catalunya.

El títol II del referit Decret Llei 1/2009, i pel que fa a la planificació i ordenació de l'ús comercial estableix, en el seu article 7, les àrees urbanes que s'inclouen en la TUC:

a) Els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples on d'acord, amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.
b) Les àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments a què fa referència l'apartat a), compreses dins el sòl urbà o sol urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.
c) Les àrees residencials plurifamiliars no continues amb les àrees a què fan referència els apartats a) i b), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, sempre que tinguin una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.
d) Les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència les lletres a), b) i c), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.

I aclareix que, als efectes d'aquest article:

a) S'entén per àrees residencials el conjunt format per les zones d'aprofitament privat incloses en polígons d'actuació urbanística en sol urbà o en sectors en sol urbà o urbanitzable amb planejament urbanístic derivat aprovat i vigent, amb ús residencial dominant, i els sistemes que les vertebren, sempre que configurin una ordenació unitària que doni continuïtat al conjunt del teixit urbà residencial.
b) S'interpreta que existeix continuïtat quan es produeix la contigüitat entre fronts de parcel·lació, vinculada a la confrontació d'ordenacions adjacents recolzades en un mateix vial.

L'article 8.3 del mateix Decret Llei 1/2009, i pel que fa a la modificació de la delimitació de les TUC, determina que en el cas que una nova figura de planejament urbanístic estableixi l'ordenació detallada dels esmentats àmbits i especifiqui una nova delimitació de la trama urbana consolidada, la direcció general competent en matèria d'urbanisme, d'ofici ha de dur a terme la modificació de la trama urbana consolidada, sempre que durant la tramitació del planejament la direcció general competent en matèria de comerç hagi emès l'informe que preveu l'article 10.5 del Decret Llei 1/2009 i no s'hagin produït modificacions en la regulació de l'ús comercial en relació amb la proposta que va ser objecte de l'esmentat informe.

La proposta d'ampliació de la Trama Urbana Consolidada afecta, a Viladecans, a totes les edificacions ordenades per sobre de l'avinguda del Segle XXI, i a Gavà a tot l'àmbit. Aquest conjunt té el sostre següent:

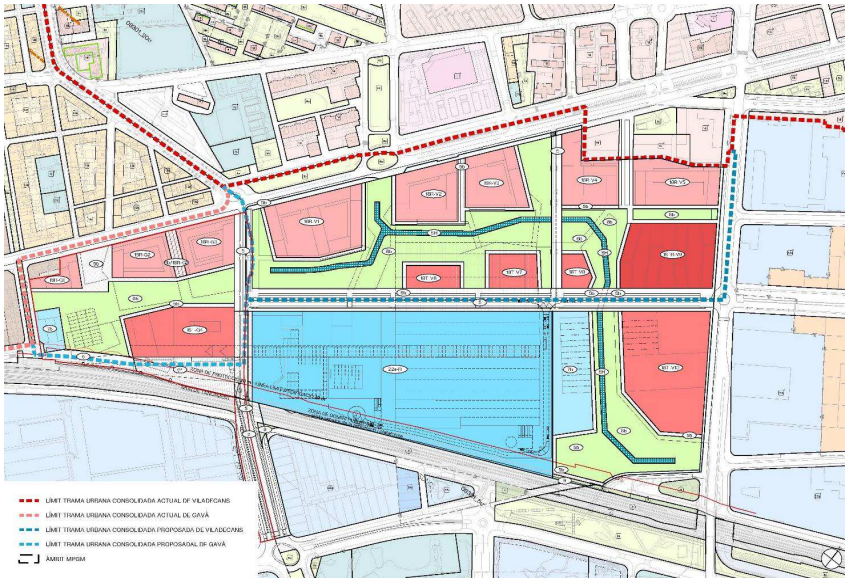
Zona	Habitatge lliure	Habitatge protegit		Activitat econòmica	Total
		Genèric	Específic		
18R-G	25.503 m²	8.501 m²	8.501 m²	9.150 m²	**51.655 m²**
18R-V	75.600 m²	35.622 m²	35.622 m²	12.450 m²	**159.294 m²**
18TR-V9	31.266 m²	-	-	29.158 m²	**60.424 m²**
18T-V	-	-	-	54.000 m²	**54.000 m²**
18T-G4	-	-	-	54.607 m²	**54.607 m²**
Total	**132.369 m²**	**88.246 m²**		**159.365 m²**	**379.980 m²**
	220.615 m²				

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)

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 45/78.
APROVAT

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. L'ampliació inclou també els edificis d'habitatge plurifamiliar amb baixos comercials existents a la cantonada entre la Rambla de Salvador Lluch i la Carretera de Santa Creu de Calafell, que queden fora de l'àmbit de planejament però el planejament vigent dels quals preveu l'ús predominant d'habitatge plurifamiliar, i que donen continuïtat funcional a l'àmbit que ordena aquesta MPGM.



3.11. Alineament amb els instruments estratègics Agenda 2030 i Agenda Urbana Local de Gavà i de Viladecans

La present proposta de MPGM està alineada amb els objectius de l'Agenda Urbana Local de Viladecans 2030, concretament amb els objectius estratègics següents:

- L'ordenació del sòl és compatible amb el seu entorn territorial. Es tenen en compte els vectors ambientals, com són les emissions de CO_2, la capacitat d'infiltració d'aigua i l'impacte sobre la biodiversitat i serveis ecosistèmics (objectiu 1)
- Evita la dispersió urbana i revitalitza la ciutat existent amb un equilibri d'usos entre activitats residencials, econòmiques i productives, la creació d'eixos verds saludables i la millora de l'eficiència energètica del par edificatori (objectiu 2)
- Incrementa la resiliència de l'espai públic amb la creació d'eixos en ombra, continuïtat de la infraestructura verda urbana, millora del confort de l'espai públic (punts d'aigua, punts d'ombra) i incorporació de nous sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) en la urbanització per prevenir les inundacions (objectiu 3)
- La proposta fa una gestió sostenible dels recursos i afavoreix l'economia circular, implementant la nova xarxa energètica de districte i reduint el consum d'aigua (objectiu 4)
- Es generen nous espais per a dinamitzar l'economia urbana i la innovació (objectiu 7)
- Es millora l'accés a l'habitatge amb la construcció d'uns 1.000 habitatges de protecció oficial a Viladecans, la meitat en règim de lloguer (objectiu 8)

Pel que fa a l'Agenda Urbana Local de Gavà, i en relació al pla local d'actuació, el present planejament incideix en els objectius següents:

- L'ordenació millora les infraestructures verdes i blaves i les connecta amb el seu entorn natural, generant la nova connectivitat ecològica al llarg del nou traçat de la riera de Sant Llorenç (objectiu 1)
- La proposta fomenta la compacitat i l'equilibri urbà, millorant l'accessibilitat de tota la ciutadania als serveis bàsics, amb un espai públic de qualitat i versàtil i propicia la regeneració urbana (objectiu 2)
- La proposta fa una gestió sostenible dels recursos i afavoreix l'economia circular, implementant l'acció de la nova xarxa energètica de districte i la reducció del consum d'aigua (objectiu 4)
- Es genera un model urbà d'usos mixtos, que promou la connectivitat urbana i la millora de l'espai per a bicicletes i vianants, i genera un nou intercanviador modal al voltant de l'estació de rodalies (objectiu 5)
- Es generen nous espais per a dinamitzar l'economia urbana i la innovació (objectiu 7)
- Es millora l'accés a l'habitatge amb la construcció d'uns 240 habitatges de protecció oficial a Gavà, la meitat en règim de lloguer (objectiu 8)

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 46/78.
APROVAT

4. Marc legal

4.1. 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.

Les referències a les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona ho són al Pla General Metropolità aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976, en la versió del text refós de la modificació de determinats articles de les seves Normes Urbanístiques, aprovat definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 8 d'agost de 1998, i les seves modificacions successives.

En tots aquells aspectes no determinats per les presents normes seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona, així com les Ordenances Metropolitanes d'Edificació.

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.

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.

4.2. 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.

D'acord amb això, els requeriments d'espais lliures i equipaments en l'àmbit de planejament són els següents:

Municipi	Ús	Sostre	Reserves mínimes		
			6b+7b (22,5m²/100 m² st. resid. i hab.) (7,5m²/100m² st. altres usos)	6b (15m²/100 m² st. resid. i hab.)	Restant (7,5m²/100 m² st. resid. i hab.) (7,5m²/100m² st. altres usos)
Gavà	Habitatge	42.505 m²	9.563,63 m²	6.375,75 m²	3.187,88 m²
	Residencial	12.000 m²	2.700,00 m²	1.800,00 m²	900,00 m²
	Altres usos	51.757 m²	3.881,77 m²	-	3.881,77 m²
	Total		**16.145,40 m²**	**8.175,75 m²**	**7.969,65 m²**
Viladecans	Habitatge	178.110 m²	40.074,75 m²	26.716,50 m²	13.358,25 m²
	Residencial	12.000 m²	2.700,00 m²	1.800,00 m²	900,00 m²
	Altres usos	255.165 m²	19.137,38 m²	-	19.137,38 m²
	Total		**61.912,13 m²**	**28.516,50 m²**	**33.395,63 m²**
Total requeriments			**78.057,53 m²**	**36.692,25 m²**	**41.365,28 m²**

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

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.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 47/78.
APROVAT

4.3. Justificació de la reserva per habitatge de protecció

D'acord amb la disposició addicional sisena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, s'estableix que:

1. *Quan el planejament urbanístic dels municipis compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona hagi d'establir reserves d'habitatge de protecció pública d'acord amb l'article 57.3 i la disposició transitòria tercera del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, són exigibles els percentatges mínims del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació següents:*

   El 40% en sòl urbanitzable delimitat.

   El 40% en sectors de sòl urbà no consolidat que tinguin per objecte la transformació dels usos principals cap a l'ús residencial. Aquest percentatge es pot reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.

2. *La meitat com a mínim de les reserves d'habitatges de protecció pública a què fa referència l'apartat 1 s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.*

La present modificació ordena un sostre d'habitatge màxim de 220.615 m², amb un nombre màxim d'habitatges de 2.731 unitats i una dimensió mitjana de 90 m² per l'habitatge lliure i de 70 m² per l'habitatge protegit.

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.

4.4. Justificació de la figura de planejament emprada

La present MPGM és una modificació de planejament general que té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament.

L'apartat 2 de la memòria d'ordenació justifica la conveniència de la modificació en relació a l'oportunitat de regeneració urbana, introducció de noves activitats i compleció i millora del teixit social.

En relació a les previsions de l'article 97.2 del TRLUC, que enumera els supòsits en els que s'ha de fer una valoració negativa de la modificació dels instruments urbanístics, queda justificat que la present MPGM no es troba en cap dels supòsits:

a) La MPGM suposa una transformació global dels usos, però el planejament anterior s'havia executat fa més de 70 anys, complint el cicle de vida de l'ús industrial, que amb la transformació de la metròpoli havia quedat obsolet en aquest emplaçament; i en qualsevol cas no es tracta de terrenys de titularitat pública ni de titularitat privada que hagin format part anteriorment d'un patrimoni públic del sòl.
b) L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació que estableix el PGM, i de fet adapta els usos a la realitat actual de l'entorn, generant un espai de transició entre els sòls residencials al nord i a l'oest i els sòls d'activitat econòmica a l'est i al sud, proporcionant a més noves connexions amb l'entorn urbà. La concepció de l'àmbit, a més, fa especial incidència en un desenvolupament urbanístic sostenible, amb un model urbà compacte i inclusiu.
c) El Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM) aprovat inicialment proposa aquest àmbit com a àmbit d'oportunitat metropolità A-85 LA ROCA del PDUM. Es tracta, segons el PDUM d'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.
   Es pot comprovar que la proposta realitzada segueix aquestes directrius de desenvolupament, amb la qual cosa queda perfectament enquadrada en les previsions del PDUM.
d) L'interès públic de la proposta queda sobradament demostrat en les raons de transformació explicades en l'apartat 2 de la memòria d'ordenació, especialment en la connexió amb l'entorn urbà i la renovació de l'activitat, així com la creació de nous sistemes d'espais públics i equipaments, amb el retorn de l'aigua de les rieres a la superfície, la conservació del patrimoni arquitectònic industrial i la generació de nou habitatge assequible.

4.5. Compliment de la normativa sectorial ferroviària

Als plànols d'ordenació es grafien els límits corresponents a les zones de domini públic ferroviari, de protecció i la línia límit d'edificació, d'acord amb la Llei del sector ferroviari. Aquestes limitacions s'han recollit amb detall a l'article 46 de la normativa.

En paral·lel a la tramitació de la present MPGM se sol·licita una modificació de la servitud ferroviària de domini públic per ajustar-se a la tanca existent entre la línia de ferrocarril i el recinte industrial que es manté i un ajust de la zona de protecció i de la línia límit de l'edificació perquè respectin l'edifici destinat a equipament públic situat a la Rambla de Salvador Lluch, 2, inclòs al catàleg del Patrimoni municipal de Gavà. Aquesta proposta està recollida al plànol O.6.3.

5. Documents annexos i documentació complementària

5.1. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

S'adjunta com annex 1 l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, d'acord amb els requeriments del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 48/78.
APROVAT

5.2. Informe ambiental

S'adjunta com annex 2 l'Informe ambiental. Inclou també l'estudi de canvi climàtic i gestió energètica i l'estudi acústic.

5.3. Avaluació econòmica i justificació comparativa del rendiment econòmic

S'adjunta com annex 3 l'avaluació econòmica i financera de l'àmbit i l'annex d'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació i justificació comparativa del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la seva ordenació de compliment de l'article 99.1.c del RLLU.

5.4. Memòria social

S'adjunta com annex 4 la memòria social, que detalla la justificació de la reserva de l'habitatge de protecció d'acord amb la disposició addicional sisena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

5.5. Impacte de gènere

S'adjunta com annex 5 l'informe d'impacte de gènere.

5.6. Estudi hidrològic i d'inundabilitat

S'adjunta com annex 6 l'estudi hidrològic i d'inundabilitat.

5.7. Llistat de residències habituals en l'àmbit d'acord amb el padró municipal

S'adjunta com annex 7 el llistat de residents habituals en l'àmbit, d'acord amb el padró municipal.

5.8. Estudi històric

S'adjunta com document complementari 1 l'estudi històric de la Fàbrica Roca que incorpora la proposta de catalogació d'edificacions.

5.9. Justificació en relació al PDUM

Al document complementari 2 s'analitza la coherència de la proposta amb els objectius del PDUM.

5.10. Estudis previs d'urbanització

S'adjunten com a document complementari 3 els estudis previs d'urbanització que desenvolupen els criteris explicats en aquesta memòria.

5.11. Estudis previs d'edificació

S'adjunten com document complementari 4 els estudis previs d'edificació que desenvolupen els criteris explicats en aquesta memòria.

5.12. Certificacions registrals

S'adjunten com a document complementari 5 les certificacions registrals de les finques afectades.

6. Gestió i execució del planejament urbanístic i cessió de l'aprofitament urbanístic

6.1. Projectes de reparcel·lació

Per a l'execució de la MPGM es delimiten dos polígons d'actuació urbanística, un per a cadascun dels municipis. L'àmbit dels dos polígons es grafia en el plànol d'ordenació O.1. Tal com es justifica al punt 14 de l'Annex 3, Estudi d'Avaluació Econòmica i Financera, on s'estudia detalladament el valor de l'aprofitament dels dos polígons, aquests estan equilibrats econòmicament.

Es preveu que les determinacions de la present modificació dins dels polígons d'actuació s'executin pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Es redactaran i tramitaran un projecte de reparcel·lació de cadascun dels polígons. Els projectes de reparcel·lació, un cop aprovats definitivament, s'inscriuran en el Registre de la Propietat.

Els propietaris hauran de cedir gratuïtament i lliures de càrregues en favor del municipi corresponent, la superfície total dels terrenys destinats a vials, parcs, jardins i equipaments públics que la MPGM estableix d'ús i domini públic, i els terrenys per a les instal·lacions i funcionament dels altres serveis públics necessaris.

Els propietaris dels sòls han d'urbanitzar tots els sòls públics resultants de la nova ordenació destinats a espais lliures i viari, així com els sòls privats amb servitud d'ús públic, inclosos dins l'àmbit d'urbanització, i dotar l'àmbit inclòs dins el polígon d'actuació urbanística dels serveis urbanístics previstos en el Projecte d'urbanització.

Els propietaris dels sòls contaminats han d'assumir individualment les despeses de descontaminació del sòl, d'acord amb l'article 127.3 del RLU

La Normativa i Agenda de la MPGM preveurà els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció de l'edificació.

D'acord amb el que s'ha exposat en aquesta Memòria, la present Modificació té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament amb l'aparició d'uns nou 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

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 49/78.
APROVAT

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.

D'acord amb la Disposició Addicional Sisena del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de Mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge, la meitat de la reserva d'habitatge de protecció pública, que serà el 40% del sostre total d'habitatge de l'àmbit, haurà de destinar-se al règim de lloguer.

6.2. Projectes d'urbanització

Es redactaran i tramitaran tres projectes d'urbanització, un per a cada polígon i un tercer que contemplarà el pont sobre la via del tren i el vial d'unió del carrer de l'Enginy i l'avinguda de la Riera de Sant Llorenç, que comparteixen els dos polígons, per tal que es dugui a terme de forma coherent. Les despeses d'aquest últim projecte d'urbanització es repartiran de forma proporcional a l'aprofitament rebut entre els dos polígons d'actuació.

En concret, d'acord amb l'Estudi econòmic i Financer que s'acompanya com a annex 3, el repartiment de l'aprofitament entre els dos polígons es reparteix de la següent manera:

	Valor de l'aprofitament	
Polígon 1 Gavà	55.627.933 €	20,74%
Polígon 2 Viladecans	212.635.944 €	79,26%
Total	268.263.877 €	100,00%

El polígon que es desenvolupi primer haurà de dur a terme les obres del tercer projecte d'urbanització, el pont sobre la via del tren i el vial d'unió del carrer de l'Enginy i l'avinguda de la Riera de Sant Llorenç, i l'altre polígon estarà obligat a sufragar els costos que li corresponguin, i que hagin estat assumits amb caràcter anticipat per l'altre polígon. Es podrà deixar pendent d'executar la urbanització d'alguna part del vial, sempre i quan no perjudiqui la seva funcionalitat i si per motius d'obra és millor vincular-ho als enderrocs o nova edificació del sòls veïns.

6.3. Enderrocs

Conjuntament amb el Projecte d'Urbanització es redactarà el projecte d'enderrocs. El projecte d'enderrocs inclourà totes les edificacions no catalogades però un cop adjudicades les finques resultants, l'adjudicatari podrà decidir no enderrocar-les per tal de mantenir-les en el projecte d'edificació que desenvolupi els sòls.

7. Pla d'etapes

D'acord amb l'art 99 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, s'estableix l'execució immediata del planejament, en un període que, atesa la magnitud de l'operació, es considera que cal fixar en 10 anys, des de la publicació i conseqüent executivitat de l'aprovació definitiva de la MPGM, dels quals 2 anys per realitzar la gestió urbanística i 8 anys per a la urbanització de l'àmbit i la construcció de les edificacions.

D'acord amb l'article 68.2.h del RLUC, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no seran superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

D'acord amb l'article 41 del TRLUC, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que siguin determinats per Reglament. El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en els seus articles 39, 40 i 41 regula la simultaneïtat de les obres i la garantia necessària. Cada projecte d'urbanització podrà contemplar diferents unitats funcionals que vinculin edificacions amb els espais públics veïns i que permetran dur a terme per fases el projecte d'urbanització.

En el plànol O.7 es planteja una proposta d'unitats funcionals. El projecte d'urbanització podrà preveure diferents etapes que corresponguin a aquestes unitats funcionals, per tal de permetre el manteniment d'algunes de les activitats econòmiques (seu corporativa de Roca i algunes de les activitats econòmiques amb front al carrer Agricultura) i habitatges (barri de la Barceloneta) que s'han de reubicar dins l'àmbit fins al moment en que estigui disponible l'edifici que les ha d'acollir de forma definitiva. El lliurament de l'obra urbanitzadora podrà fer-se per etapes, malgrat no s'hagi completat la urbanització de la totalitat del polígon, d'acord amb allò establert a l'article 169.2 del RLUC.

8. Documentació que integra la proposta

De conformitat amb el què estableix l'article 118.4 del RLUC, integra aquesta MPGM aquella documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació, que comprèn la memòria, la normativa, els plànols d'informació i d'ordenació i el document comprensiu previst en l'article 8.5 i 59 del TRLUC.

Atès que la present MPGM transforma i incrementa la intensitat dels usos establerts pel planejament vigent, són aplicables els requeriments que estableix l'article 99.1 del TRLUC en relació a la documentació que ha d'incloure el planejament:

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 50/78.
APROVAT

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. (...)

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

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

En compliment d'allò que disposa l'article 99.1.a) del TRLUC, s'acompanya com a document complementari 5 les certificacions del Registre de la Propietat relativa a la titularitat d'aquestes finques en els darrers 5 anys, i com a annex 3 l'avaluació econòmica i justificació comparativa del rendiment econòmic.

Gavà i Viladecans, febrer de 2025

Batlle i Roig Arquitectura SLP

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 51/78.
APROVAT

III. NORMES URBANÍSTIQUES

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 52/78.
APROVAT

TÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1. Àmbit

L'àmbit de la present MPGM abasta els sòls de la fàbrica Roca, format per les finques situades a la Rambla de Salvador Lluch, 2 de Gavà i a l'av. de la Generalitat, 183, carrer Llobatona 62, carrer de l'Agricultura, 30 i carrer de l'Agricultura, 46 de Viladecans; i les 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 a les finques del carrer de l'Agricultura, 16 al 28, 36 al 44 i 54 al 70 i les del carrer Llobatona 42-60, de Viladecans.

L'àmbit està delimitat al plànol O.1 i O.2.1, i té una superfície, mesurada sobre la cartografia de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, de 323.682 m^2.

Art. 2. 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. La reordenació comporta la transformació parcial dels usos previstos pel planejament vigent.

Aquesta MPGM ordena un àmbit urbà de 315.549 m^2 per tal de construir 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.

La present MPGM dona lloc a una ordenació detallada que no requereix de cap figura de planejament derivat pel seu desenvolupament.

Art. 3. Marc legal

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 seva versió consolidada vigent.

Les referències a les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona ho són al Pla General Metropolità aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976, en la versió del text refós de la modificació de determinats articles de les seves Normes Urbanístiques, aprovat definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 8 d'agost de 1998, i les seves modificacions successives.

En tots aquells aspectes no determinats per les presents normes seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona, així com les Ordenances Metropolitanes d'Edificació.

Les superfícies de cada qualificació proposades compleixen amb les reserves establertes per l'article 100.3 del TRLUC, de 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 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. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos.

Així mateix, la MPGM també compleix amb la disposició addicional sisena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que estableix el següent:

1. *Quan el planejament urbanístic dels municipis compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona hagin d'establir reserves d'habitatge de protecció pública d'acord amb l'article 57.3 i la disposició transitòria tercera del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, són exigibles els percentatges mínims del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació següents:*

   El 40% en sòl urbanitzable delimitat.

   El 40% en sectors de sòl urbà no consolidat que tinguin per objecte la transformació dels usos principals cap a l'ús residencial. Aquest percentatge es pot reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.

2. *La meitat com a mínim de les reserves d'habitatges de protecció pública a què fa referència l'apartat 1 s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.*

S'estableix que un 40% del sostre destinat a habitatge es destina a habitatge de protecció (88.246 m^{2}st) i, d'aquest sostre, la meitat es destinarà a habitatge de protecció en règim de lloguer (44.123 m^{2}st).

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 53/78.
APROVAT

Art. 4. Contingut

La MPGM està integrada pels documents següents, d'acord amb l'article 59 del TRLUC:

- Memòria informativa
- Memòria descriptiva i justificativa de l'ordenació
- Normativa urbanística i annexos normatius
- Plànols d'informació i d'ordenació
- Annexos

- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- Informe ambiental
- Avaluació econòmica i justificació comparativa del rendiment econòmic
- Memòria social
- Impacte de gènere
- Estudi hidrològic i d'inundabilitat
- Llistat de residents habituals en l'àmbit, d'acord amb el padró municipal

- Documentació complementaria

- Estudi històric-arquitectònic. Catàleg de bens inclosos al Pla especial de Protecció del patrimoni Arquitectònic Històric-Artístic de Gavà i proposta de béns a incloure al catàleg de Viladecans
- Justificació en relació al PDUM
- Estudis previs d'urbanització
- Estudis previs d'edificació
- Certificacions del Registre de la Propietat

Tenen caràcter normatiu:

- Les presents Normes urbanístiques, que inclouen les normes pròpiament, l'ANNEX NORMATIU I. Normes ambientals i l'ANNEX NORMATIU II. Fitxes dels Polígons d'actuació.
- Els plànols d'ordenació O.1, O.2, O.3, O.4, O.5, O.6.1, O.6.2 i O.8.

Art. 5. Interpretació i aplicació de la normativa

Les normes de la present MPGM s'han d'interpretar atenent al seu contingut i d'acord amb l'objectiu i finalitat del present instrument de planejament. Són d'aplicació els criteris establerts a l'article 10 (Regles d'interpretació del planejament urbanístic) del TRLUC. En la interpretació de les determinacions que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, tindran preferència aquelles en què la definició de les determinacions sigui més concreta (plànols a escala més gran).

Si es produeix contradicció entre diverses determinacions, la interpretació es farà en coherència amb els objectius i plantejaments que estan explicitats en aquesta MPGM.

Art. 6. Modificacions

Les previsions d'aquesta MPGM podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, segons preveu la legislació vigent i en concret l'article 96 del TRLUC.

D'acord amb el que estableix l'article 85.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 27.5 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en cas que una Modificació del present document afecti només un dels municipis, l'administració competent per a la seva aprovació inicial i provisional serà l'Ajuntament, mentre que si afecta els dos municipis, ho serà l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Art. 7. Vigència

La vigència d'aquesta MPGM serà indefinida en tant que no es procedeixi a la seva revisió o modificació.

Art. 8. Iniciativa i Administració actuant

D'acord amb el que estableix l'article 101.3 del TRLUC, els Ajuntaments de Gavà i de Viladecans assumeixen expressament la iniciativa pública per a la formulació de la MPGM.

Les Administracions actuants són els Ajuntaments de Gavà i de Viladecans que seran els receptors de les cessions gratuïtes i lliures de càrregues que corresponguin.

TÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Art. 9. Règim general

La present MPGM estableix a favor dels propietaris el dret de materialitzar l'edificabilitat de 551.537 m² en els termes previstos en les presents Normes Urbanístiques. D'aquest dret s'haurà de detreure la cessió gratuïta i lliure de càrregues als Ajuntaments del sòl edificable corresponent a l'aprofitament urbanístic de l'àmbit de cadascun dels polígons d'actuació urbanística que delimita aquesta Modificació, d'acord amb el que disposen els articles 40.1 i 43.1 del TRLU, i conforme amb allò que s'estableix en concret a les fitxes reguladores de cadascun dels polígons que conformen l'Annex Normatiu II d'aquestes Normes Urbanístiques.

Igualment, estableix com a deures dels propietaris els següents:

- Els propietaris hauran de cedir gratuïtament i lliures de càrregues en favor de l'Ajuntament corresponent la superfície total dels terrenys destinats a vials, parcs, jardins i equipaments públics que la MPGM estableix d'ús i domini públic, i els terrenys per a les instal·lacions i funcionament dels altres serveis públics necessaris.
- Els propietaris han d'urbanitzar els sòls públics resultants de la nova ordenació destinats a espais lliures i viari i dotar l'àmbit inclòs dins el polígon d'actuació urbanística dels serveis urbanístics previstos en el Projecte d'Urbanització.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 54/78.
APROVAT

- Els propietaris del Polígon d'actuació 1 han de construir al seu càrrec un aparcament públic de 166 + 170 places per restituir l'aparcament de l'estació existent i cobrir el dèficit de places del sector 2 de Gavà i que passarà a ser titularitat de l'Ajuntament de Gavà. Es tindran en compte els informes emesos i pendents d'emetre de l'Administració ferroviària.
- Els propietaris dels sòls contaminats han d'assumir individualment les despeses de descontaminació del sòl, d'acord amb l'article 127.3 del RLU.
- El propietari actual assumirà el cost de les actuacions de consolidació de l'edifici que s'escaiguin a la fàbrica de radiadors de 1966 i a l'actual edifici de la seu central per tal que els edificis situats en sòl d'equipaments se cedeixin als Ajuntaments en condicions de solidesa. Les edificacions a cedir als Ajuntaments no seran objecte d'indemnització en el procés reparcel·latori.
- Els propietaris assumiran, mitjançant el Projecte d'Urbanització, el cost de les actuacions de consolidació i adequació dels elements patrimonials que es preservin dels edificis existents en el sòl destinat a sistemes de vialitat i espais lliures i s'incorporin a l'espai públic.
- Els Ajuntaments podran sol·licitar als propietaris la constitució d'una Entitat de Conservació amb la finalitat de conservar les obres d'urbanització en tant que el sector no arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts. A partir d'un màxim de cinc anys de la recepció de les obres d'urbanització es podrà dissoldre sempre i quan les obres s'hagin ajustat al projecte i estiguin en les condicions en que van ser recepcionades.

Art. 10. Polígons d'actuació urbanística i sistema d'actuació

La present MPGM estableix dos polígons d'actuació urbanística, definits als plànols d'ordenació O.1.

El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica, d'acord amb el que preveuen els articles 130 i següents del TRLUC.

Art. 11. Projectes de reparcel·lació

Els polígons d'actuació urbanística que s'originen arrel de la present MPGM s'executaran mitjançant un projecte de reparcel·lació.

Els projectes de reparcel·lació concretaran la forma i superfície final de cadascuna de les finques resultants, així com el sostre assignat a cadascuna d'elles i els usos permesos d'acord amb les determinacions de la MPGM.

Els projectes determinaran la localització de la cessió del sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Les despeses de descontaminació del sòl hauran de ser incorporades al compte de liquidació provisional dels Projectes de reparcel·lació en concepte de despeses d'urbanització; tot i que, d'acord amb l'art. 127.3 del RLU, aquestes despeses han de ser assumides individualment pels propietaris de sòls contaminats.

Atès que cadascun dels polígons se circumscriu a un municipi, els respectius Ajuntaments seran l'Administració actuant en cadascun dels projectes de reparcel·lació, i per tant els correspondrà l'aprovació inicial i la definitiva.

Art. 12. Projectes d'urbanització

Es redactaran i tramitaran tres projectes d'urbanització, un per a cada polígon i un tercer que contemplarà:

- el pont sobre la via del tren
- el vial d'unió del carrer de l'Enginy i l'avinguda de la Riera de Sant Llorenç,

que comparteixen els dos polígons, per tal que es dugui a terme de forma coherent.

Es redactarà un projecte d'urbanització per a cadascun dels tres àmbits d'urbanització que inclouran els sòls destinats a vials i a espais lliures (inclòs el sistema hidrogràfic). Els projectes es redactaran d'acord amb els criteris municipals d'obra pública.

L'execució d'aquesta urbanització serà a càrrec dels propietaris dels polígons d'actuació. Les despeses del projecte d'urbanització del vial de frontera entre els dos municipis i el pont sobre la via del tren es repartiran entre els dos polígons d'actuació de forma proporcional a l'aprofitament rebut (79,26% Viladecans i 20,74% Gavà). El polígon que es desenvolupi primer haurà de dur a terme les obres del tercer projecte d'urbanització, el pont sobre la via del tren i el vial d'unió del carrer de l'Enginy i l'avinguda de la Riera de Sant Llorenç, i l'altre polígon estarà obligat a sufragar els costos que li corresponguin, i que hagin estat assumits amb caràcter anticipat per l'altre polígon. Es podrà deixar pendent d'executar la urbanització d'alguna part del vial, sempre i quan no perjudiqui la seva funcionalitat i si per motius d'obra és millor vincular-ho als enderrocs o nova edificació del sòls veïns.

El projecte tindrà cura de deixar la volta del pont de la C-245 sobre la canalització de la riera de Sant Llorenç en condicions de seguretat, així com de preveure un accés pel seu manteniment.

El projecte d'urbanització del Polígon d'actuació 1 inclourà la construcció de l'aparcament previst a Gavà de 336 places.

Els projectes d'urbanització inclouran també l'execució de la barrera acústica respecte el ferrocarril que preveu l'estudi acústic que s'acompanya dins l'annex 2, que consisteix en una estructura d'apantallament de 2,5 m. Aquesta obra es desenvoluparà en sòls públics i, parcialment, dins del sòl 22a-R. L'obra dins aquest sòl privat anirà a càrrec de la junta de compensació de l'àmbit de PAU 2, i podrà afectar una franja d'un màxim de 6 m dins del sòl privat, que es mantindrà com a espai lliure privat. En el marc del Projecte d'Urbanització s'estudiarà la solució concreta que doni resposta a les necessitats de protecció acústica del sector i que encaixi amb l'obra d'urbanització prevista; a aquests efectes, si s'opta per una altra

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 55/78.
APROVAT

estratègia diferent de la prevista en l'estudi acústic d'aquesta MPGM, caldrà actualitzar l'estudi acústic, i aquest haurà de demostrar que l'obra prevista és suficient per a igualar o millorar les condicions acústiques que preveu l'estudi acústic d'aquesta MPGM.

Els projectes d'urbanització podran contemplar de forma expressa diferents etapes corresponents a unitats funcionals de parts del polígon, per tal de que el lliurament de l'obra urbanitzadora pugui ser parcial, malgrat no s'hagi completat la urbanització de la totalitat del polígon, d'acord amb allò establert a l'article 169.2 del RLUC.

Els projectes d'urbanització es redactaran d'acord amb el que preveu l'article 96 del RLU i més concretament d'acord amb l'article 96.3, en relació al tractament dels sòls contaminats.

En els dos projectes d'urbanització que se circumscriuen a sòls d'un sol municipi, l'aprovació inicial i definitiva correspondrà als respectius Ajuntaments. Pel que fa al projecte d'urbanització del vial limítrof i el pont sobre la línia de ferrocarril, que inclou sòls dels dos municipis, els dos Ajuntaments hauran de fer l'aprovació inicial i definitiva. S'estudiaran les etapes d'execució de la urbanització per tal de mantenir al màxim el funcionament total o parcial de l'aparcament actual de l'estació durant les obres.

Art. 13. Plans de Millora Urbana

D'acord amb l'article 70.1.b del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, mitjançant un Pla de Millora Urbana es podran fer modificacions de la regulació volumètrica dins del sòl privat, sempre que no es modifiquin les condicions bàsiques de la zona, que d'acord amb la definició de l'article 72.3 de les NU del PGM són les següents:

- El tipus d'ordenació de l'edificació
- L'edificabilitat màxima
- La densitat màxima d'habitatges
- Els usos urbanístics
- Parcel·la mínima

L'administració competent per a l'aprovació inicial i provisional d'aquests Pla de Millora Urbana serà l'Ajuntament o Ajuntaments afectats.

Art. 14. Pla d'etapes

Es redactaran i tramitaran els corresponents projectes d'urbanització dels àmbits d'urbanització i els projectes de reparcel·lació per tot l'àmbit dels polígons, sens perjudici de que els projectes d'urbanització puguin contemplar diferents unitats funcionals. Els projectes de reparcel·lació, un cop aprovats definitivament, s'inscriuran en el Registre de la Propietat.

D'acord amb l'art 99 TRLU, s'estableix l'execució immediata del planejament, que atesa la magnitud de l'operació es considera que cal fixar en 10 anys, des de la publicació i conseqüent executivitat de l'aprovació definitiva de la MPGM, dels quals 2 anys per realitzar la gestió urbanística i 8 anys per a la urbanització de l'àmbit i la construcció de les edificacions.

D'acord amb l'article 68.2.h del RLUC, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no seran superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

D'acord amb l'article 41 del TRLU, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que siguin determinats per Reglament. El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en els seus articles 39, 40 i 41 regula la simultaneïtat de les obres i la garantia necessària.

Art. 15. Reallotjament de residents afectats per les actuacions urbanístiques

Els Polígons d'Actuació Urbanística definits en aquesta modificació, que continguin dins el seu àmbit habitatges afectats per la present Modificació, hauran de preveure el reallotjament de llurs ocupants legals que els tinguin per residència habitual.

D'acord amb l'article 219 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, modificat per l'article 3 del Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, *en l'execució del planejament urbanístic mitjançant un sistema d'actuació o en el cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa, tenen dret a ésser reallotjades les persones que acreditin el compliment dels requisits següents:*

"a) Que siguin ocupants legals d'un habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge.

"b) Que ocupin l'immoble com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efectes fiscals.

"c) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació si es tracta de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del pla director urbanístic.

"d) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema d'expropiació o, en el cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual en el moment de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets si es

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 56/78.
APROVAT

tracta d'actuacions aïllades o de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat, així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o l'afectació per actuació aïllada s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general, o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del Pla director urbanístic.

"e) Que en l'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació si les persones ocupants són propietàries, no resultin adjudicatàries, en el projecte de reparcel·lació, d'aprofitament urbanístic, o d'una indemnització substitutòria, equivalent o superior a una edificabilitat residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.

El contingut del dret de reallotjament és l'establert en els articles 219 bis i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol i modificat per l'article 3 del Decret 80/2009, de 19 de maig, o aquelles altres normes que el substitueixin.

Els reallotjament de residents s'efectuaran, en qualsevol cas, sota la tutela dels organismes públics competents, sens perjudici de la promoció privada de les finques objecte de reallotjament.

Les persones titulars del dret de reallotjament que siguin arrendatàries o titulars d'un altre dret de gaudi sobre l'habitatge afectat tenen dret a accedir a l'habitatge de substitució en règim de lloguer amb una durada coincident amb el termini que quedi de vigència del seu contracte.

S'adjunta com Annex 7 el llistat de residents habituals en l'àmbit, d'acord amb el padró municipal.

Art. 16. Projecte d'energia comunitària

La normativa ambiental detalla les condicions de desenvolupament del projecte d'energia comunitària, que s'hauran de concretar en un projecte tècnic que haurà de presentar la Junta de Compensació i acompanyarà els Projectes de Reparcel·lació.

Aquest projecte concretarà els espais necessaris a cada parcel·la per als equips de climatització, transformadors, armaris reguladors, etc., que no computaran a efectes d'edificabilitat, sempre que quedin ben delimitats per elements físics l'àmbit que ocupen. Tots aquests elements se situaran preferentment en planta soterrani, per garantir el màxim d'activitats en planta baixa.

Les instal·lacions del projecte d'energia comunitària es consideraran d'interès públic, com la resta de subministraments de serveis, i per tant es permetrà el seu pas sota sòl públic per tal de permetre la distribució de la xarxa de fred i calor des del nucli de producció i altres serveis comuns.

TÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 17. Classificació del sòl

El sòl que constitueix l'àmbit de la present modificació de planejament té la consideració de sòl urbà no consolidat, motiu pel qual resta sotmès al deure de cessió de l'aprofitament que procedeixi en aplicació de la normativa vigent, el qual es durà a terme en els corresponents projectes de reparcel·lació.

Art. 18. Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquesta MPGM es qualifica en sistemes i zones.

- S'entenen per sistemes els terrenys que es reserven a les comunicacions, als equipaments comunitaris, als espais lliures públics i de protecció, i són els següents:
    - Vials, clau 5
    - Vies cíviques, clau 5b
    - Vies cíviques amb subsol privat, clau 5b/18R-G2
    - Vies aparcament, clau 5*
    - Espais lliures públics de nova creació, clau 6b
    - Equipaments comunitaris i dotacions de nova creació de caràcter local i de titularitat pública, clau 7b
    - Sistema hidrogràfic, clau SH
    - Protecció de sistemes, clau 9

Els sòls que aquesta MPGM qualifica com a sistemes seran objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

- S'entenen per zones els terrenys dins els quals, ateses les previsions de la present MPGM, es poden exercir els drets relatius a l'edificació, i són les següents:
    - Zona 18R-G
    - Zona 18R-V
    - Zona 18TR-V
    - Zona 18T-V
    - Zona 18T-G
    - 22a-R

CAPÍTOL 1. REGULACIÓ DEL PATRIMONI

Art. 19. Espais i peces incorporats als catàlegs de Protecció del patrimoni

Aquesta modificació delimita i identifica els espais i les peces edificades que estan protegides pel Pla especial de Protecció del patrimoni Arquitectònic, Històric-Artístic de Gavà i descriu els elements d'interès patrimonial ubicats als dos termes municipals. Aquests espais i peces

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 57/78.
APROVAT

edificades s'inclouen en el plànol d'ordenació I.13. Identificació dels Elements del Patrimoni cultural industrial.

Les intervencions en l'element incorporat al catàleg del Patrimoni municipal de Gavà s'estarà al que s'estableix la fitxa de patrimoni corresponent, i les intervenció en els elements de Viladecans, s'estaran al que estableixi el futur Pla Especial de Patrimoni i catàleg de Viladecans, i transitòriament, al disposat a l'acord municipal de 26 d'abril de 2007 en relació a l'element de la fitxa de la fàbrica Roca Radiadors.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Art. 20. Vials (clau 5), vies cíviques (clau 5b), vies cíviques amb subsol privat (clau 5b/18R-G2) i vies aparcament (clau 5*)

Correspon aquesta qualificació als sòls de titularitat pública que es destinen al sistema viari regulat d'acord amb els articles 196 a 199 de les Normes Urbanístiques del PGM.

El vial que separa ambdós termes municipals, qualificat amb la clau 5, és de titularitat pública en sòl i vol però admet un ús privatiu regulat en l'article següent.

Formen part de les vies cíviques, clau 5b, les vies d'especial caràcter cívic com a suport d'activitats i de relacions ciutadanes, de preferent significació per a vianants i regulació especial de la circulació i aparcament. En l'àmbit de referència, aquests espais seran d'utilització preferent per a vianants i bicicletes, amb circulació ocasional de vehicles de serveis, i complementaran els espais lliures contigus.

La clau 5b/18R-G2 grafiada als plànols d'ordenació forma part de les vies cíviques i és de titularitat pública en sòl i vol, però admet en el subsol accessos i instal·lacions de titularitat privada per comunicar les illes G2 i G3. Aquests passos soterrats en sòl públic es dimensionaran per suportar el pas de vehicles per sobre, d'acord amb la normativa de carreteres, les càrregues derivades de la urbanització, així com del gruix de terres necessàries, si és el cas, per a la plantació d'arbrat i de l'enjardinament. Se situaran a una distància mínima d'1,20 m per sota de la rasant del sòl urbanitzat.

La clau 5* es correspon amb un aparcament que passarà a ser de titularitat de l'Ajuntament, la coberta del qual s'urbanitzarà com a espai públic en continuïtat amb els espais públics veïns. L'aparcament podrà incloure, a més, una part del subsol del vial veí, assenyalada al plànol O.2.3, amb una superfície màxima de 1.478 m^2.

Les claus 5, 5b i 5* admeten aparcaments públic sen el subsol.

Art. 21. Ús privatiu de connexió entre les subzones 22a-R i 18T-G4

En l'àmbit grafiat en el plànol d'ordenació O.2.3, s'admetrà l'ús privatiu del subsol del vial per a la connexió de les subzones 22a-R i 18T-G mitjançant concessió administrativa o qualsevol altra figura admesa en dret, amb una superfície total màxima de 800 m2.

Aquesta concessió només es podrà atorgar si ambdues parcel·les són propietat d'un únic titular.

En aquesta galeria de connexió en subsol s'admetrà exclusivament l'ús per a connectivitat d'instal·lacions i el pas de vehicles i persones entre les dues subzones. No s'admet en cap cas l'ús com a emmagatzematge ni espai habitual de treball de màquines o persones.

Aquesta concessió o figura anàloga serà tramitada per part de cadascun dels dos Ajuntaments en l'àmbit de la seva competència. d'acord amb el que disposa el Decret 336/1988, de 17d'octubre, per al qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals. Si es produeix un canvi de titularitat que comporta que les dues parcel·les passen a tenir propietaris diferents, la concessió haurà de ser revocada automàticament.

El Projecte d'urbanització definirà les característiques de disseny i constructives de la galeria de connexió per tal que no condicioni l'ús de vialitat i no pertorbi el pas de serveis futurs sota el vial i la plantació d'arbrat o qualsevol altra necessitat de la urbanització.

Encara que el Projecte d'urbanització defineixi la galeria subterrània, el cost de la mateixa anirà a càrrec del futur titular de la concessió o figura anàloga.

Serà obligatori, en cas de revocació de la concessió o figura anàloga, condemnar els dos extrems de la galeria, al límit de cada propietat, impedint-ne l'ús i l'accés. Desmantellar les infraestructures de connectivitat realitzades, íntegrament a càrrec del titular de la concessió o figura anàloga. Aquesta infraestructura s'haurà de deixar neta i lliure de cap servei o instal·lació, i no establirà precedent ni dret al manteniment de cap servei entre les parcel·les connectades.

Art. 22. Parcs i jardins urbans de nova creació, claus 6b

Correspon aquesta qualificació als sòls que es destinen al sistema general d'espais lliures regulat d'acord amb els articles 200 a 204 de les Normes Urbanístiques del PGM.

El sòl serà de titularitat pública. L'Ajuntament podrà decidir restringir l'accessibilitat a determinats espais en funció del règim horari.

La clau 6b admet aparcaments públics en el subsol.

Art. 23. Protecció de sistemes, clau 9

Correspon aquesta qualificació als sòls de titularitat pública que es destinen a la protecció dels sistemes generals d'acord amb l'article 201 de les Normes Urbanístiques del PGM.

Art. 24. Sistema hidrogràfic

Correspon aquesta qualificació a l'espai per on es preveu donar continuïtat en superfície a les rieres de Sant Llorenç i de Can Palmer 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. El Projecte d'Urbanització podrà concretar la posició exacta de la reserva de sistema hidrogràfic sempre que la superfície total sigui la mateixa.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 58/78.
APROVAT

Art. 25. Criteris d'urbanització dels espais lliures, sistema hidrogràfic i vials

Els sistemes d'espais lliures, hidrogràfic i de viari constitueixen un únic espai públic que es tractarà de manera unitària i conjunta, amb l'objectiu de generar un àmbit pacificat i verd, d'acord amb els criteris d'urbanització que s'estableixen en la memòria del document i en l'ANNEX NORMATIU II. Normes ambientals.

Pel que fa a la intervenció en les estructures que estiguin incorporades al catàleg de Protecció de Protecció del patrimoni industrial, s'estarà del que estableix la fitxa corresponent.

Art. 26. Equipaments comunitaris de nova creació de caràcter local públics, clau 7b

Correspon aquesta qualificació als sòls que es destinen a equipaments comunitaris de titularitat pública amb les edificacions, instal·lacions i altres serveis d'acord amb els articles 211 a 217 de les Normes Urbanístiques del PGM, que són els següents:

A Gavà:

7b: Sòl de 1.960 m^2 de superfície, en el que se situa l'edifici construït l'any 1929 per l'arquitecte Isidre Puig Boada per a acollir la seu de Roca. L'edifici 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).

La intervenció s'estarà al que s'estableix a la fitxa de patrimoni. 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. Per tal de modificar l'ús o la volumetria aquí establerts, caldrà tramitar un Pla Especial.

En el moment del lliurament a l'Ajuntament, caldrà aportar un certificat de solidesa i seguretat de l'edifici i les instal·lacions existents.

A Viladecans:

7b: Sòl de 8.995 m^2 de superfície.

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 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 m^2/m^2 i el tipus d'ordenació de volumetria específica. 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 m^2/m^2, 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 m^2/m^2, 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.

En el moment del lliurament a l'Ajuntament, caldrà aportar un certificat de solidesa i seguretat de l'edifici i les instal·lacions existents i, en funció d'aquest, l'Ajuntament podrà sol·licitar que el propietari actual assumeixi el cost de les actuacions de consolidació o bé, la cessió dels sòls lliures d'edificació.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES

Secció 1. REGULACIÓ DELS USOS

Art. 27. Sostre i usos

Al conjunt de l'àmbit es preveuen els següents tipus d'usos, regulats en els articles següents:

- Ús d'habitatge lliure, amb un màxim de 132.369 m² de sostre
- Ús d'habitatge protegit, amb un màxim de 88.246 m² de sostre, dels quals:
    1. 44.123 m² de règim general destinats a habitatge de venda
    2. 44.123 m² de règim específic destinats a habitatge de lloguer
- Usos d'activitat econòmica, amb un màxim de 330.922 m² de sostre, dels quals:
    1. 215.365 m² de sostre d'activitat econòmica (terciari)
    2. 91.557 m² d'activitat industrial
- Ús residencial, amb un màxim de 24.000 m² de sostre que estan inclosos en els 330.922 m^2 d'activitat econòmica

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 59/78.
APROVAT

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

Zona	Habitatge lliure	Habitatge protegit		Activitat econòmica	Total
		Genèric	Específic		
18R-G1	7.200 m²			1.550 m²	8.750 m²
18R-G2		8.501 m²	8.501 m²	4.250 m²	21.252 m²
18R-G3	18.303 m²			3.350 m²	21.653 m²
18T-G4*				54.607 m²*	54.607 m²
18R-V1		22.547 m²	22.547 m²	4.150 m²	49.244 m²
18R-V2	25.000 m²			1.875 m²	26.875 m²
18R-V3	25.450 m²			1.825 m²	27.275 m²
18R-V4	25.150 m²			2.675 m²	27.825 m²
18R-V5		13.075 m²	13.075 m²	1.925 m²	28.075 m²
18T-V6				19.300 m²	19.300 m²
18T-V7				17.700 m²	17.700 m²
18T-V8				17.000 m²	17.000 m²
18TR-V9*	31.266 m²			29.158 m²*	60.424 m²
18T-V10				80.000 m²	80.000 m²
22a-R				91.557 m²	91.557 m²
Total	132.369 m²	44.123 m²	44.123 m²	330.922 m²	551.537 m²
		88.246 m²			
	220.615 m²				

*En cadascuna d'aquestes zones, un màxim de 12.000 m² d'ús d'activitat econòmica es poden destinar a l'ús residencial

Pel que fa al nombre d'habitatges, el repartiment és el següent:

Zona	Habitatge lliure	Habitatge protegit	Total.
18R-G1	80 hab.	-	80 hab.
18R-G2	-	243 hab.	243 hab.
18R-G3	203 hab.	-	203hab.
18R-V1	-	644 hab.	644 hab.
18R-V2	278 hab.	-	278 hab.
18R-V3	283 hab.	-	283 hab.
18R-V4	279 hab.	-	279 hab.
18R-V5	-	374 hab.	374 hab.
18TR-V9	347 hab.	-	347hab.
Total	1.470 hab.	1.261 hab.	2.731 hab.

Art. 28. Ús d'habitatge lliure

Correspon als usos d'habitatge plurifamiliar previstos a l'article 276 de les Normes Urbanístiques del PGM amb règim lliure. El sostre corresponent a aquest ús és de 132.369 m², situats a les subzones 18R-G1, 18R-G3, 18R-V2, 18R-V3, 18R-V4 i 18R-V9.

En l'article 24 i en l'ANNEX NORMATIU II. Fitxes Polígons d'actuació es detallen els sostres d'habitatge lliure corresponents a cada illa.

Art. 29. Ús d'habitatge protegit

Correspon als usos d'habitatge plurifamiliar previstos a l'article 276 de les Normes Urbanístiques del PGM amb règim d'habitatge de protecció en règim general i règim especial. El sostre corresponent a aquest ús és de 88.246 m², situats a les subzones 18R-G2, 18R-V1 i 18R-V5.

De conformitat amb la Disposició addicional sisena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, la meitat del sostre corresponent a aquest ús, un total de 44.123 m², s'haurà de destinar específicament al règim d'arrendament. De conformitat amb l'art. 57.8 del TRLU es concreta la qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública i la seva destinació al règim genèric o específic.

En l'article 26 i en l' ANNEX NORMATIU II. Fitxes Polígons d'actuació es detallen els sostres d'habitatge protegit de règim genèric i específic corresponents a cada illa.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 60/78.
APROVAT

Art. 30. Ús residencial

Correspon a l'ús residencial previst a l'article 277 de les Normes Urbanístiques del PGM. El sostre màxim corresponent a aquest ús és de 24.000 m², situats a les zones 18T-G4 i 18TR-V9.

En l'article 26 i en l'ANNEX NORMATIU II. Fitxes Polígons d'actuació es detalla la situació del sostre residencial.

Art. 31. Usos d'activitat econòmica

Correspon als usos d'activitat econòmica adients per a la seva ubicació a les plantes baixes d'edificis amb usos mixtos, situats a les zones 18R-G1, 18R-G2, 18R-G3, 18R-V1, 18R-V2, 18R-V3, 18R-V4, 18R-V5 i 18TR-V9; en edificis exclusius situats a les zones 18T-V6, 18T-V7, 18T-V8, 18T-V10 i 18T-G4; i en edificis industrials situats a la zona 22a-R. El sostre màxim corresponent a aquests usos és de 306.922 m².

En l'article 26 i en l'ANNEX NORMATIU II. Fitxes Polígons d'actuació es detalla la situació del sostre d'activitat econòmica.

1. Els usos admesos als edificis amb usos mixtos (habitatge i activitat econòmica) són els següents:
   - Usos comercials segons la definició de l'article 278 de les Normes Urbanístiques del PGM.
   - Usos d'oficines segons la definició de l'article 279 de les Normes Urbanístiques del PGM, inclosos els usos de co-working (oficines i espais comuns i polivalents per a reunions o per serveis diversos).
   - Usos residencials segons la definició de l'article 277 de les Normes Urbanístiques del PGM. Aquests usos residencials només estaran admesos a la zona 18TR-V9, i amb un sostre màxim de 12.000 m².
   - Usos educatius i culturals segons la definició de l'article 282 de les Normes Urbanístiques del PGM.
   - Usos sanitaris segons la definició de l'article 281 de les Normes Urbanístiques del PGM.
   - Usos recreatius segons la definició de l'article 283 de les Normes Urbanístiques del PGM.
   - Usos esportius segons la definició de l'article 284 de les Normes Urbanístiques del PGM.
   - Usos d'aparcament segons la definició de l'article 295 de la modificació de les NU del PGM.
   - Usos industrials compatibles amb l'habitatge segons la definició de l'article 287 de les NU del PGM (categories 1a i 2a), inclosos els usos de .serveis tècnics, producció d'energies renovables i climatització. Els usos corresponents a la comunitat energètica es regularan en el corresponent projecte de reparcel·lació.
2. Els usos admesos als edificis exclusius d'activitat econòmica (terciari) són els següents:
   - Usos comercials segons la definició de l'article 278 de les Normes Urbanístiques del PGM.
   - Usos d'oficines segons la definició de l'article 279 de les Normes Urbanístiques del PGM, inclosos els usos de co-working (oficines i espais comuns i polivalents per a reunions o per serveis diversos).
   - Usos residencials segons la definició de l'article 277 de les Normes Urbanístiques del PGM. Aquests usos residencials només estaran admesos a la zona 18T-G4, i amb un sostre màxim de 12.000 m².
   - Usos educatius i culturals segons la definició de l'article 282 de les Normes Urbanístiques del PGM.
   - Usos sanitaris segons la definició de l'article 281 de les Normes Urbanístiques del PGM.
   - Usos recreatius segons la definició de l'article 283 de les Normes Urbanístiques del PGM.
   - Usos esportius segons la definició de l'article 284 de les Normes Urbanístiques del PGM.
   - Usos d'aparcament segons la definició de l'article 295 de la modificació de les NU del PGM.
   - Usos industrials de 1a, 2a i 3a categoria, segons la definició de l'article 287 de les NU del PGM, inclosos els usos de .serveis tècnics, producció d'energies renovables i climatització, amb una limitació de 450 kw. Els usos corresponents a la comunitat energètica es regularan en el corresponent projecte de reparcel·lació.
   - Ús de data center (centre de dades) com a ús principal a la zona 18T-V10, admès també com a ús complementari a la resta de zones. Ateses les característiques especials d'aquest ús no se li aplicaran les restriccions de potència genèriques dels usos industrials.
3. Els usos admesos a la zona industrial 22a-R són els següents:
   - Usos permesos a la zona industrial segons l'article 311 de les NU del PGM.
   - Usos de serveis tècnics, producció d'energies renovables i climatització. Els usos corresponents a la comunitat energètica es regularan en el corresponent projecte de reparcel·lació.
   - Ús de data center (centre de dades). Ateses les característiques especials d'aquest ús no se li aplicaran les restriccions de potència genèriques dels usos industrials.

Secció 2. ZONES

Art. 32. Condicions generals comunes de totes les zones

a) Cota de referència de l'alçada màxima (CR AM):

   S'indica en els plànols d'ordenació el punt corresponent a la cota. La cota numèrica correspondrà a l'establerta pel projecte d'urbanització en aquell punt, que podrà ser ajustada en +/- 60 cm per a una millor adaptació a la urbanització definitiva.

b) Alçada reguladora màxima (ARM):

   S'indica en els plànols d'ordenació.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 61/78.
APROVAT

La cota de referència de l'alçada màxima fixa la base de mesurament de l'alçada reguladora màxima.

Per damunt de l'alçada màxima només es permetran les cambres d'aire i elements de cobertura fins a 0,60 m; les baranes fins a 1,80 m; els elements tècnics de les instal·lacions, inclosos gruixos de cobertes, terres per a plantació i piscines; i les instal·lacions de captació d'energies renovables, no susceptibles de generar volums tancats, amb una alçada màxima de 4 metres per sobre de l'ARM.

Els elements tècnics de les instal·lacions de coberta podran ser volums tancats amb una ocupació màxima del 30% de la coberta.

c) Nombre màxim de plantes:

El que s'indica en els plànols d'ordenació.

A efectes del còmput del nombre màxim de plantes no es consideren com a plantes les que se situen per sota de la planta baixa.

Quan a causa del desnivell del terreny la planta baixa admeti la creació d'entreplantes o altells, aquestes computaran com a sostre però no com a nombre de plantes.

d) Plantes sota rasant:

S'admeten les plantes sota rasant en tots els sòls privats amb els límits establerts per a cada zona en aquestes normes i en els plànols d'ordenació.

A efectes del còmput de sostre el còmput de les plantes sota rasant es farà d'acord amb el que estableix l'article 226.2 de les Normes Urbanístiques del PGM.

e) Espais intermedis amb l'exterior (EIE).

Constitueixen espais intermedis amb l'exterior aquells que, situats fora de l'envolupant tèrmica de la superfície habitable interior i que no disposin de calefacció ni refrigeració, puguin oferir una resposta versàtil i eficaç davant dels condicionaments tèrmics, acústics o de millora de les possibilitats d'estalvi energètic de l'habitatge en les diferents estacions climàtiques i orientacions. Es consideren com a espais intermedis amb l'exterior les galeries, les tribunes, els porxos, les terrasses cobertes i els patis connectats amb l'exterior. Poden tenir usos privatius d'habitatge o d'accés i comunitaris de l'edifici.
Els espais intermedis amb l'exterior inclouen les terrasses, balcons i/o galeries, amb una adequada protecció solar, i patis connectats amb l'exterior que ajudin a aconseguir ventilació creuada a part dels habitatges Si aquests espais s'ubiquen reculats del pla de façana, no computaran com a sostre edificable fins una superfície de l'espai igual o inferior al 5% de la superfície construïda total de la planta on s'ubiquen. Aquella part superior al 5% sí comptabilitzarà com a sostre edificable.

f) Cossos sortints:

S'admeten els cossos sortints oberts sobre l'espai públic per fora de tot el perímetre regulador, amb un vol màxim de 1,80 m. I sense excedir la dècima part de l'amplada entre edificacions confrontants.
Alternativament, per tal de configurar espais exteriors amb dimensions adequades per al seu ús com a complement dels habitatges i per al seu control tèrmic, s'admeten vols amb formalitzacions diferents sempre que compleixin totes les condicions següents:

1. Que la seva superfície equivalgui a la del vol màxim de 1,80 m en tot el perímetre.
2. Que el seu vol màxim no excedeixi de 2,40 m.
3. Que la localització s'ajusti a l'article 264.2 de les NU del PGM

Els cossos sortints resultants podran ser d'ús privatiu dels habitatges que hi tinguin accés o d'ús comunitari, i si compleixen les característiques anteriors no computaran a nivell d'edificabilitat.

g) Elements sortints:

Es regularan d'acord amb l'art. 231 de les normes urbanístiques del PGM.
Les solucions de confort climàtic o de producció d'energia o similars, mitjançant una pell exterior amb estructura fixa tenen la consideració d'elements sortints i com a tals, se'ls aplicaran també les regles anteriors.

h) Els celoberts es regularan segons l'article 233 de les NN.UU. del PGM, amb les precisions següents:

1. En la mesura de les dimensions dels celoberts es descomptarà la projecció en planta dels cossos volats, ja siguin oberts tancats o semitancats.
2. Els celoberts interiors amb distància entre fronts de 8 metres o més, així com els patis on es pugui inscriure una circumferència de 8 metres de diàmetre, tenen la consideració d'espai exterior i la seva superfície no comptabilitza a efectes de sostre.
3. Els celoberts mixtos, amb distància entre fronts de 4m o més, i en aquella part en què es pugui inscriure un cercle de 4m de diàmetre, no comptabilitzen a efectes de sostre si estan totalment oberts a l'exterior, com a mínim en la mateixa amplada de 4m.
4. Els patis tancats inferiors a les dimensions especificades a l'apartat b), només comptabilitzen a efectes de sostre la superfície que correspongui a la determinada per l'article 233 de les NU o en el seu cas, a la que sigui exigible funcionalment segons la regulació d'aplicació.

i) Els serveis tècnics, estacions transformadores i equips d'energia comunitària hauran d'estar integrats en les edificacions i no computaran a efectes d'edificabilitat ,sempre que quedin ben delimitats per elements físics l'àmbit que ocupen. Se situaran preferentment en planta soterrani i tindran una ocupació màxima en planta baixa equivalent al 3% de la superfície de l'illa per garantir el màxim d'activitats en planta baixa.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 62/78.
APROVAT

j) En cas que per cadascuna de les zones 18R-G2, 18R-G3, 18R-V1, 18R-V2, 18R-V3, 18TR-V9 i 18T-V10 es constitueixi una única parcel·la, es podrà fer qualsevol ordenació que compleixi amb la present normativa i l'ordenació normativa reflectida en els plànols.
En cas que el projecte de reparcel·lació divideixi aquestes zones en més d'una parcel·la, els propietaris de l'illa podran presentar un avantprojecte conjunt, validat per tots ells, que compleixi amb la present normativa i l'ordenació normativa reflectida en els plànols, O.4.1, O.4.3, O.4.4, O.4.7 i O.4.8.
En cas que el projecte de reparcel·lació divideixi aquestes zones en més d'una parcel·la i no hi hagi un acord entre propietaris de cadascuna de les illes en un projecte alternatiu, l'ordenació orientativa dels plànols O.4.1, O.4.3, O.4.4, O.4.7 i O.4.8 passarà a ser vinculant per a totes les parcel·les resultants, per tal de generar un conjunt coherent.

k) Els projectes d'edificació tindran en compte que els espais de recollida de residus han d'ubicar-se en una situació el més propera possible a la vialitat on es prevegi la circulació de vehicles de serveis.

Art. 33. Zones 18R: Zona subjecta a ordenació volumètrica – Habitatge

Correspon a les zones subjectes a ordenació volumètrica específica de configuració flexible on l'ús predominant és el d'habitatge. Els edificis s'ordenen amb un perímetre, un perfil regulador i una cota de referència de l'alçada màxima, d'acord amb els plànols d'ordenació O.4.1, O.4.3, O.4.4, O.4.5. Correspon a les subzones 18R-G1, 18R-G2, 18R-G3, 18R-V1, 18R-V2, 18R-V3, 18R-V4 i 18R-V5:

Es determinen les condicions d'ordenació específiques següents de les zones 18R:

a) Alçada màxima de la planta baixa: 4,5 metres a mesurar des de la cota de referència de l'alçada màxima.
b) Edificabilitat màxima: D'acord amb el quadre de l'article 27 per a cadascuna de les zones.
c) Nombre màxim d'habitatges: D'acord amb el quadre de l'article 27 per a cadascuna de les zones.
d) Parcel·la mínima: 300 m² de sòl.
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.
e) Alineacions obligatòries: A cada illa on en els plànols s'assenyala alineació obligatòria de l'edificació, la façana s'haurà d'alinear com a mínim en un 60%.
f) Espai lliure interior d'illa:
Els espais lliures d'edificació a l'interior d'illa es destinaran a zones enjardinades, comunitàries o privatives dels habitatges en planta baixa, i espais de lleure com piscines, pistes esportives, jocs infantils, etc. Per tal de generar un espai de més qualitat, en les illes en les que hi hagi més d'una parcel·la, aquest espai interior podrà ser mancomunat entre les diverses parcel·les.
g) Soterranis:
En aquelles illes on és obligatori un espai lliure d'edificació sobre rasant a l'interior d'illa, una àrea equivalent a 300 m^2 d'aquest espai lliure mínim s'haurà de mantenir sense construir en soterrani, per tal de promoure l'enjardinament i la infiltració de l'aigua en el terreny.
A les zones 18R es prohibeix la construcció de més de dues plantes sota rasant.
Es permetran quatre accessos per cadascuna de les zones.
h) Assolellament:
Tal com es recull al plànol d'imatge 6, amb la solució d'ordenació orientativa reflectida als plànols O.4.1, O.4.3, O.4.4 i O.4.5 es dona compliment a l'assolellament que demana l'article 264.2 de les Normes Urbanístiques del PGM. En cas que, allà on estigui admès, el projecte d'edificació opti per una solució diferent a l'ordenació orientativa dels plànols O.4.1, O.4.3, O.4.4 i O.4.5 haurà de demostrar el compliment de les condicions d'assolellament de l'article 264.2 de les Normes Urbanístiques del PGM.

Es determinen les condicions específiques següents de cada subzona:

- Subzona 18R-G1
  - Ús: habitatge plurifamiliar en règim lliure (regulat a l'article 28), activitat econòmica principalment en planta baixa (regulada a l'article 31.1).
- Subzona 18R-G2:
  - Ús: habitatge plurifamiliar de protecció en règim genèric i específic (regulat a l'article 29) i activitat econòmica principalment en planta baixa (regulada a l'article 31.1).
- Subzona 18R-G3:
  - Ús: habitatge plurifamiliar en règim lliure (regulat a l'article 28) i activitat econòmica principalment en planta baixa (regulada a l'article 31.1).
- Subzona 18R-V1:
  - Ús: habitatge plurifamiliar de protecció en règim genèric i específic (regulat a l'article 29) i activitat econòmica principalment en planta baixa (regulada a l'article 31.1). Al plànol d'ordenació O.3 s'indiquen els fronts on s'admet habitatge en planta baixa.
- Subzona 18R-V2:
  - Ús: habitatge plurifamiliar en règim lliure (regulat a l'article 28) i activitat econòmica principalment en planta baixa (regulada a l'article 31.1). Al plànol d'ordenació O.3 s'indiquen els fronts on s'admet habitatge en planta baixa.
- Subzona 18R-V3:
  - Ús: habitatge plurifamiliar en règim lliure (regulat a l'article 28) i activitat econòmica principalment en planta baixa (regulada a l'article 31.1). Al plànol d'ordenació O.3 s'indiquen els fronts on s'admet habitatge en planta baixa.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 63/78.
APROVAT

- Subzona 18R-V4:
  - Ús: habitatge plurifamiliar en règim lliure (regulat a l'article 28) i activitat econòmica principalment en planta baixa (regulada a l'article 31.1). Al plànol d'ordenació O.3 s'indiquen els fronts on s'admet habitatge en planta baixa.
- Subzona 18R-V5:
  - Ús: habitatge plurifamiliar de protecció en règim genèric i específic (regulat a l'article 29) i activitat econòmica principalment en planta baixa (regulada a l'article 31.1). Al plànol d'ordenació O.3 s'indiquen els fronts on s'admet habitatge en planta baixa.

Es determinen unes condicions específiques per a les subzones 18R-V:

- Se situaran dos passos en planta baixa de caràcter privat per cadascun dels espais interiors d'illa que permetran una relació de continuïtat visual entre l'espai públic i l'espai privat i se situaran d'acord amb les indicacions dels plànols d'ordenació O.4. Els passos tindran una amplada mínima de 7 m i una alçada mínima de 4,50 m. La superfície d'aquests passos computarà com a sostre edificat d'acord a lo previst en el art. 71.3 de las NNUU del PGM. A l'interior d'aquests passos es permetrà una línia de pilars, en línia única i perpendicular a la façana.

Art. 34. Zona 18TR-V9: Zona subjecta a ordenació volumètrica – Habitatge, residencial i activitat econòmica

Correspon a la zona subjecta a ordenació volumètrica específica de configuració flexible amb usos mixtos d'habitatge i d'activitat econòmica, incloent ús residencial. Els edificis s'ordenen amb un perímetre, un perfil regulador i una cota de referència de l'alçada màxima, d'acord amb els plànols d'ordenació O.4.7.

Es determinen les condicions d'ordenació específiques següents:

a) Alçada màxima de la planta baixa: 5,25 metres a mesurar des de la cota de referència de l'alçada màxima.
b) Edificabilitat màxima: D'acord amb el quadre de l'article 27 per a cadascuna de les zones.
c) Ocupació màxima sobre rasant del 100% de la parcel·la, amb la distribució següent:
- El 45% del sòl de la parcel·la es podrà ocupar amb edificis d'alçada màxima de 13 metres i PB+2
- El 40% del sòl de la parcel·la es podrà ocupar amb edificis d'alçada màxima de 42 metres i PB+9
- El 15% restant del sòl de la parcel·la es podrà ocupar amb edificis d'alçada màxima de 59,20 metres i PB+16. Aquests edificis només es podran situar en la franja propera al carrer de l'Agricultura indicada en el plànol d'ordenació de l'edificació.

d) Nombre màxim d'habitatges: D'acord amb el quadre de l'article 26 per a cadascuna de les zones.
e) Parcel·la mínima: 2.500 m² de sòl.
f) Usos: habitatge plurifamiliar en règim lliure (regulat a l'article 28), residencial (regulat a l'article 30) i activitat econòmica (regulada a l'article 31.1 per edificis d'usos mixtos i regulada a l'article 31.2 per edificis d'ús exclusiu d'activitat econòmica).
g) Assolellament: Tal com es recull al plànol d'imatge 6, amb la solució d'ordenació orientativa reflectida al plànol O.4.7 es dona compliment a l'assolellament que demana l'article 264.2 de les Normes Urbanístiques del PGM. En cas que el projecte d'edificació opti per una solució diferent a l'ordenació orientativa del plànol O.4.7, haurà de demostrar el compliment de les condicions d'assolellament de l'article 264.2 de les Normes Urbanístiques del PGM.

Art. 35. Zona 18T-V: Zona subjecta a ordenació volumètrica – Activitat econòmica

Correspon a la zona subjecta a ordenació volumètrica específica de configuració flexible amb usos d'activitat econòmica. Els edificis s'ordenen amb un perímetre, un perfil regulador i una cota de referència de l'alçada màxima, d'acord amb els plànols d'ordenació O.4.6. Correspon a les zones 18T-V6, 18T-V7 i 18T-V8.

Es determinen les condicions d'ordenació específiques següents:

a) Alçada màxima de la planta baixa: 5,25 metres a mesurar des de la cota de referència de l'alçada màxima.
b) Edificabilitat màxima: D'acord amb el quadre de l'article 27 per a cadascuna de les zones.
c) Parcel·la mínima: Cadascuna de les zones serà una parcel·la única.
d) Usos: activitat econòmica (regulada a l'article 31.2).

Art. 36. Zona 18T-V10: Zona subjecta a ordenació volumètrica – Activitat econòmica

Correspon a la zona subjecta a ordenació volumètrica específica de configuració flexible amb usos d'activitat econòmica. Els edificis s'ordenen amb un perímetre, un perfil regulador i una cota de referència de l'alçada màxima, d'acord amb els plànols d'ordenació O.4.8.

Es determinen les condicions d'ordenació específiques següents:

a) Alçada màxima de la planta baixa: 5,25 metres a mesurar des de la cota de referència de l'alçada màxima.
b) Edificabilitat màxima: D'acord amb el quadre de l'article 27 per a cadascuna de les zones.
c) Ocupació màxima sobre rasant del 100% de la parcel·la, amb la distribució següent:
- El 75% del sòl de la parcel·la es podrà ocupar amb edificis d'alçada màxima de 30 metres i PB+6
- El 25% del sòl de la parcel·la es podrà ocupar amb edificis d'alçada màxima de 71 metres i PB+16

d) Parcel·la mínima: 2.500 m² de sòl.
e) Usos: activitat econòmica (regulada a l'article 31.2).

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 64/78.
APROVAT

Art. 37. Zona 18T-G4: Zona subjecta a ordenació volumètrica – Activitat econòmica

Correspon a la zona subjecta a ordenació volumètrica específica de configuració flexible amb usos d'activitat econòmica. Els edificis s'ordenen amb un perímetre, un perfil regulador i una cota de referència de l'alçada màxima, d'acord amb els plànols d'ordenació O.4.2.

Es determinen les condicions d'ordenació específiques següents:

a) Alçada màxima de la planta baixa: 6 metres a mesurar des de la cota de referència de l'alçada màxima.
b) Edificabilitat màxima: D'acord amb el quadre de l'article 27 per a cadascuna de les zones.
c) Parcel·la mínima: 2.000 m² de sòl.
d) Usos: activitat econòmica (regulada a l'article 31.2) i residencial (regulat a l'article 30).

Art. 38. Zona 22a-R: Zona industrial

Correspon a la zona subjecta a ordenació volumètrica específica de configuració flexible. d'activitat industrial. Els edificis s'ordenen per un perímetre, un perfil regulador i una cota de referència de l'alçada màxima, d'acord amb els plànols d'ordenació O.4.9.

Es determinen les condicions d'ordenació específiques següents:

a) Alçada màxima de la planta baixa dels edificis de nova construcció: 5,25 metres a mesurar des de la cota de referència de l'alçada màxima.
b) Edificabilitat màxima: D'acord amb el quadre de l'article 27 per a cadascuna de les zones.
c) Ocupació màxima sota rasant: 85%.
d) Ocupació màxima sobre rasant del 80% de la parcel·la, amb la distribució següent:
- El 60% del sòl de la parcel·la es podrà ocupar amb edificis d'alçades màximes de 20 metres i PB+3
- El 20% del sòl de la parcel·la es podrà ocupar amb edificis d' alçades màximes de 42 metres i PB+9.
e) Separacions mínimes: es proposa una separació mínima de 15 m respecte el límit de la parcel·la amb l'equipament contigu
f) Parcel·la mínima: 8.000 m² de sòl.
g) Usos: activitat econòmica (regulada a l'article 31.3).

Secció 3. REGULACIÓ APARCAMENTS

Art. 39. Regulació dels aparcaments públics

Es permetrà ubicar aparcaments de titularitat pública en el subsol del sòl qualificat de sistema viari, claus 5, 5b i 5* i del sòl qualificat de sistema de Parcs i jardins urbans de nova creació, clau 6b.

S'ha reservat un espai qualificat de clau 5* que es considera idoni per a reposar l'aparcament existent de 166 places i situar el dèficit de 170 places, d'acord amb l'obligació prevista a l'article 9. Els projectes de reparcel·lació i d'urbanització del Polígon d'actuació 1, però, podran preveure altres solucions d'ubicació per al compliment d'aquesta obligació. Aquest aparcament es construirà a càrrec dels propietaris de l'àmbit i serà de titularitat de l'Ajuntament de Gavà.

Art. 40. Reserva d'aparcaments en l'edificació

Les reserves mínimes d'aparcament es regularan d'acord amb la normativa d'aparcaments general vigent a cadascun dels municipis i a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

En relació a les places de bicicletes, a les edificacions caldrà fer les reserves mínimes que estableix l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

SECCIÓ 4. DISPOSICIONS AMBIENTALS DE L'MPGM

Art. 41. Desenvolupament en relació als sòls contaminats

En fase de projecte i en relació als sòls contaminats, caldrà aplicar la legislació vigent definida en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialment contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados i els articles del RLU 96.3. Objecte i contingut del projectes d'urbanització i l'article 127.3.a) Càrregues d'urbanització.

Els propietaris dels sòls privats hauran d'aportar certificació de qualitat del sòl expedit per l'Agència Catalana de residus de Catalunya en el moment en què s'inicií l'expedient del projecte de reparcel·lació. El Projecte de reparcel·lació haurà d'incorporar en la memòria la relació de finques amb sòls contaminats.

Art. 42. Normes ambientals

S'adjunta a aquestes normes urbanístiques l'Annex normatiu I. Normes ambientals. Aquest annex conté la normativa ambiental sobre urbanització i edificació de la modificació, vinculada a aquestes normes i que, d'acord amb l'article 74.2 del RLU, tenen naturalesa d'ordenança municipal als efectes de la seva modificació puntual posterior a l'aprovació d'aquestes normes.

SECCIÓ 5. NORMATIVES SECTORIALS

Art. 43. Patrimoni

Al terme municipal de Gavà, s'estarà al que preveu el Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà.

Les intervencions en els elements de Viladecans s'estaran al que estableixi el futur Pla Especial de Patrimoni i catàleg de Viladecans, i transitòriament, al disposat a l'acord municipal de 26 d'abril de 2007 en relació a l'element de la fitxa de la fàbrica Roca Radiadors.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 65/78.
APROVAT

Art. 44. Afectacions urbanístiques del sistema hidrogràfic

El planejament reserva una franja per a la canalització de les rieres per dins de l'àmbit. Al voltant d'aquesta canalització és d'aplicació el que estableix el reglament del domini públic hidràulic i la resta de la legislació vigent en matèria d'aigua i inundabilitat.

En aquest sentit, els projectes hauran de tenir en compte les zones de protecció següents:

a) La zona de domini públic hidràulic, on es produeix la màxima crescuda ordinària, que el projecte d'urbanització inclourà dins el sòl qualificat de sistema hidrogràfic
b) La zona de servitud: Terrenys a cada marge de la llera de titularitat pública o privada, d'ús públic i per a protecció de l'ecosistema fluvial i el domini Públic Hidràulic, de 5 metres d'amplada des del límit de la llera, regulada al Reglament del Domini Públic Hidràulic
c) La zona de policia: Terrenys a ambdós marges de la llera, de titularitat pública o privada, d'ús condicionat, de 100 metres d'amplada des del límit de la llera

Atès que la crescuda fins al període de retorn de 500 anys es queda continguda per la bassa de laminació de la riera de Sant Llorenç, aigües amunt, no s'estableix una zona de flux preferent dins l'àmbit

D'acord amb els informes de l'ACA, el sector és inundable per a períodes de retorn de 500 anys

L'annex 6 estudia amb detall la zonificació d'inundabilitat al voltant d'aquestes rieres.

Art. 45. Servituds Aeronàutiques

Segons l'art. 10 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques modificat pel Reial Decret 297/2013, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona - El Prat queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en quina virtut l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que es situïn dins d'aquesta i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin la implantació o exercici d'aquestes activitats, i inclourà, entre d'altres:

- Les activitats que suposin o comportin la construcció d'obstacles que puguin induir turbulències.
- L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin generar enlluernaments.
- Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutica o afectar-los negativament.
- Les activitats que facilitin o comportin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixen fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altre tipus.

Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués ser origen de radiacions electromagnètiques pertorbadores del funcionament normal de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà la corresponent autorització segons el previst en l'article 16 del Decret 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Així mateix, atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat per la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacuï no generarà cap tipus de dret a indemnització.

Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altre actuació que es contempli en l'àmbit de la MPGM, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, coronament ornamentals), així com qualsevol altre afegit sobre aquestes construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc), modificacions del terreny o objecte fix (posts, antenes, cartells, aerogeneradors incloses les seves pales, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona - El Prat, que venen representades en els plànol O.6.2 de servituds aeronàutiques d'aquesta Modificació Puntual de PGM.

Atès que l'àmbit de planejament està inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals, l'execució de qualsevol construcció o estructura (posts, antenes, cartells, aerogeneradors incloses les seves pales, etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció requerirà resolució favorable prèvia de l'Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72, de 24 de febrer, de Servituds Aeronàutiques, modificat parcialment pel RD 1189/2011, de 19 d'agost.

En cas de contradicció en aquesta Normativa o entre la Normativa i els plànols, prevaldran les limitacions o condicions imposades per les servituds aeronàutiques sobre qualsevol altra disposició recollida en el planejament urbanístic.

Art. 46. Servituds Ferroviàries

Són d'aplicació als projectes que desenvolupin la present Modificació, la Llei del Sector Ferroviari (Llei 38/2015, de 29 de setembre) i el Reglament del Sector Ferroviari (RD 2387/2004, de 20 de desembre). En aquest sentit, els projectes hauran de tenir en compte les prescripcions del present article.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 66/78.
APROVAT

La zona de domini públic, de protecció i la línia de límit d'edificació de la línia ferroviària són les recollides en el plànol O.6.1, d'acord amb la Llei del Sector Ferroviari (Llei 38/2015, de 29 de setembre) i el Reglament del Sector Ferroviari (RD 2387/2004, de 20 de desembre):

a) La zona de domini públic, en tractar-se de sòl urbà amb planejament de detall, comprèn els terrenys ocupats per les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General i una franja de terreny de 5 metres a cada costat de la plataforma, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la mateixa, des de l'aresta exterior de l'explanació.
b) La zona de protecció, igualment en tractar-se de sòl urbà amb planejament de detall, consisteix en una franja de terreny a cada costat de les mateixes delimitada, interiorment, per la zona de domini públic i, exteriorment, per dues línies paral·leles situades a 20 metres de les arestes exteriors de l'explanació.
c) c)La línia límit de l'edificació se situa a 20 metres de l'aresta més propera a la plataforma, en les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General i que discorren per zones urbanes.

En l'àmbit dins les limitacions a la propietat definides en els paràgrafs anteriors, en cas que es desenvolupi algun instrument de desenvolupament, projectes i obres, s'hauran de considerar igualment les limitacions a la propietat i proteccions al ferrocarril en les referides zones i, en el seu cas, sol·licitar a l'Administrador d'infraestructures ferroviàries (ADIF) les autoritzacions pertinents.

Per executar, en les zones de domini públic i de protecció de la infraestructura ferroviària, qualsevol tipus d'obra o instal·lacions fixes o provisionals, canviar el destí de les mateixes o el tipus d'activitat que s'hi poden realitzar en elles i plantar o talar arbres, es requerirà la prèvia autorització de l'administrador d'infraestructures ferroviàries. L'exposat en aquest apartat s'entén sense perjudici de les competències d'altres administracions públiques.

En les construccions i instal·lacions ja existents es podran realitzar, exclusivament, obres de reparació i millora, sempre que no suposin un augment de volum de la construcció i sense que l'increment de valor que aquestes comportin puguin ser tingudes en compte a efectes expropiatoris. En tot cas, aquestes obres requeriran la prèvia autorització de l'administrador d'infraestructures ferroviàries, sense perjudici del altres permisos o autoritzacions que poguessin resultar necessàries en funció de la normativa aplicable.

Qualsevol actuació que es realitzi en l'àmbit de la Modificació de Pla General haurà d'atenir-se al que disposa la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de sorolls i vibracions, en el que es refereix a la línia ferroviària existent. L'aplicació d'aquesta legislació no comportarà cap càrrega per al ferrocarril ni per a la seva empresa explotadora, ni suposarà afectació a la correcta explotació ferroviària.

TÍTOL 4. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Usos temporals dels sòls de sistemes

1. Amb l'objectiu de facilitar el desenvolupament i la gestió dels dos polígons d'actuació urbanística delimitats, es preveu la possibilitat de desenvolupar el projecte en diferents fases basades en les unitats funcionals definides al plànol O-8.
2. Per tal de garantir el correcte funcionament temporal dels usos en aquestes fases, es possibilita l'ocupació temporal dels sols qualificats de sistema, fins a la completa execució de cada unitat funcional, moment en el qual els sòls quedarien definitivament adscrits a l'ús i urbanitzats com a sistemes d'espais lliures, viaris i equipaments públics.

Les instal·lacions industrials existents dins l'àmbit de la present Modificació de planejament, propietat de Roca Sanitario SA o d'altres propietaris en les quals les empreses desenvolupen la seva activitat situades sobre sòls qualificats de sistemes pel nou planejament, podran continuar amb el seu funcionament habitual i podran ser objecte de les obres necessàries per a garantir-lo, en els termes establerts a l'article 108 apartats 2, 3 i 4 bis del TRLUC, fins al moment de la completa execució de cada unitat funcional delimitats d'acord amb l'apartat anterior.

Segona. Tramitació de llicències durant la tramitació de la MPGM

Durant la fase de tramitació de la present Modificació 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.

Tercera. Obres, usos i activitats admeses.

1. Els edificis, usos i activitats actualment existents i en funcionament que no compleixin les disposicions establertes en aquesta Modificació, i que no estiguin en sòls qualificats de sistemes pel nou planejament, mentre no s'executi de manera integral l'ordenació prevista en aquesta Modificació, queden subjectes al règim de volum disconforme que preveu l'article 108.4 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
2. Sobre dites construccions s'hi podran autoritzar les següents actuacions:
   - Obres de consolidació i obres de rehabilitació, incloses les de gran rehabilitació.
   - Usos i activitats conformes amb el nou planejament
   - Obres d'increment de volum o del sostre construït de conformitat amb els nous paràmetres reguladors del planejament urbanístic, sempre i quan no comportin un major grau de disconformitat
   - Increments d'habitatges o establiments de conformitat amb el planejament urbanístic
   - Obres necessàries per retirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per d'altres en condicions funcionals similars.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 67/78.
APROVAT

ANNEX NORMATIU I. Ordenança ambiental

CAPÍTOL PRIMER. Disposicions generals

Art. 1. Àmbit i abast

1. L'àmbit d'aplicació d'aquest annex normatiu ambiental és el de l'àmbit de l'MPGM.
2. L'annex normatiu ambiental estableix les condicions d'urbanització i edificació de tot l'àmbit de la present MPGM i s'estructura en tres capítols:

- Capítol 1.- Disposicions generals
- Capítol 2.- Condicions ambientals de la urbanització
- Capítol 3.- Condicions ambientals de l'edificació

Art. 2. Marc legal

1. L'annex ambiental de la "Modificació puntual del Pla General Metropolità del recinte de la fàbrica Roca i entorns immediats als municipis de Gavà i Viladecans" s'ha redactat d'acord amb els aspectes ambientals regulats per l'ordenament vigent a Catalunya en matèria de sòl i urbanisme, com per la legislació ambiental i de Canvi Climàtic, específicament per les normes següents:

- El Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, amb la consolidació de totes les modificacions d'aquest Decret Legislatiu introduïdes fins l'actualitat (d'ara endavant TRLU).
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (d'ara endavant RLU).
- El Reial Decret Legislatiu estatal de 30 d'octubre, 7/2015 del 'Texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación urbana', d'ara en endavant TRLSRU.
- Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic.

Art. 3. Obligatorietat

1. Aquest annex normatiu és d'obligat compliment tant per obres d'urbanització com d'edificació públiques o privades que es duguin a terme dins de l'àmbit de la present modificació al que fa referència l'article 1 del present annex.
2. No obstant el que es disposa a l'apartat 1, quan la presència d'infraestructures subterrànies preexistents o previstes que no puguin adaptar-se o d'altres circumstàncies tècniques que no facin viable objectivament i motivadament l'aplicació d'alguna de les determinacions i mesures establertes en aquest annex, el servei municipal competent podrà excusar motivadament la seva aplicació, tot determinant les mesures substitutives adients.

Art. 4. Control i inspecció

1. La justificació tècnica de l'assoliment dels paràmetres i valors establerts i/o la incorporació dels elements i mesures requerides per aquestes normes ambientals s'haurà de presentar juntament amb els projectes d'urbanització, edificació o rehabilitació que s'hagin de desenvolupar dins l'àmbit de la Modificació puntual.
2. L'avaluació d'aquesta justificació es realitzarà durant la fase de revisió dels projectes i la seva avaluació positiva serà prèvia i necessària per a l'obtenció de la llicència o autorització d'execució corresponent, sens perjudici de les tasques d'inspecció i control que es puguin realitzar en qualsevol moment del procés urbanístic per a una correcta verificació del seu compliment.
3. Si durant l'execució dels projectes apareguessin causes sobrevingudes que impliquessin una variació en la manera o el resultat dels valors i paràmetres a assolir, aquestes hauran de ser comunicades a l'administració juntament amb les mesures compensatòries per tal d'assolir els paràmetres i valors previs.
4. Si durant l'execució de les obres es detectés, mitjançant les tasques d'inspecció i control, una incorrecta execució o alguna incompatibilitat que fes manifestament impossible l'assoliment final dels paràmetres i valors establerts en els projectes aprovats, es podran paralitzar les obres fins que es presentin les mesures correctores o compensatòries.

CAPÍTOL SEGON. Condicions ambientals de la urbanització

Art. 5. Biodiversitat a l'espai públic

1. Els espais verds del sector hauran d'acollir diferents estrats de vegetació, garantint que hi hagi superfícies de prat/ herbàcies, d'arbustiva i arbres de petit port i arbres de gran port.
2. Els vials amb una amplada major de 10 m hauran d'incorporar arbrat, amb franges contínues permeables que permetin la infiltració i el creixement adient de la vegetació.
3. Es limita la superfície ocupada per vegetació amb alts requeriments d'aigua (superfícies de gespa, flors o similars) a un màxim del 20% de la superfície total enjardinada o que conformi l'espai públic.
4. Les espècies vegetals que s'utilitzin pel enjardinament d'espais públics i privats compliran amb els següents criteris:

   a) Es prioritzarà la utilització de planta autòctona.

   b) Queda prohibida la utilització de plantes al·lòctones considerades exòtiques, i que siguin de caràcter invasor.

   c) S'utilitzaran espècies amb baixos requeriments d'aigua.

   d) S'utilitzaran espècies poc sensibles a malures i plaques, que puguin requerir de l'aplicació de tractaments fitosanitaris pel seu manteniment

   e) S'implantarà una jardineria hipoal·lergènica (espècies vegetals que no provoquin al·lèrgies a les persones)

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 68/78.
APROVAT

5. Dins de les zones verdes del sector s'hauran de crear hàbitats i refugis per a la fauna local (ocells, insectes, etc).

Art. 6. Cicle de l'aigua a l'espai públic

1. Caldrà establir les mesures necessàries respecte la urbanització dels carrers i els espais lliures, tant públics com privats, que garanteixin la minimització de la necessitat de recursos hídrics, essent un objectiu general d'aquest Pla, l'aconseguir aproximar-se a un balanç zero respecte les necessitats d'aportació d'aigua per aquelles activitats que no siguin del consum humà (reg, neteja, fonts ornamentals...)
2. Tota l'aigua de pluja dels espais públics on això sigui possible es derivarà cap a les zones enjardinades, on es gestionarà la seva infiltració al subsol mitjançant sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDs). El disseny d'aquests drenatges serà tal que només s'abocarà aigua pluvial a la xarxa de pluvials i/o a la riera quan el terreny no pugui absorbir-la.
3. En les superfícies de l'espai públic es prioritzaran les superfícies permeables (amb acabats amb sauló, graves, sorres, plantacions arbustives, etc) front les superfícies amb paviments durs/impermeables.
4. Un mínim del 50% de la superfície de l'espai públic serà permeable, ja sigui mitjançant zones enjardinades o mitjançant paviments tècnics drenants, naturals o granulars. Els aparcaments a l'aire lliure disposaran de pavimentació destinada a permetre la infiltració d'aigua pluvial. Un mínim del 30% de la superfície de l'espai públic serà verda (arbustiva, entapissant i/o arbrat), en parterres, escocells i zones naturals.
5. Els càlculs hidrològics i hidràulics es determinaran seguint el document tècnic aprovat per l'ACA "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local".
6. El sistema de reg s'ha de contemplar en els projectes de zones verdes i vialitat. Haurà de ser per degoteig soterrat o exsudació (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i es regularà en funció del grau d'humitat (sensors de pluja i/o d'humitat). La programació del reg es realitzarà de manera que s'eviti regar dins la franja horària de màxima insolació (màxima evaporació), entre les 10 i les 18 h.
7. En el cas d'espais públics que continguin fonts o altres instal·lacions amb demanda d'aigua potable, el projecte preveurà dues xarxes d'abastament d'aigua: una d'aigua potable (per abastament de fonts, etc.) i l'altra d'aigua regenerada, amb connexió amb la xarxa municipal d'aigua regenerada, existent o en previsió de la seva futura creació. Aquesta segona xarxa donarà servei a tots els usos compatibles amb la qualitat de l'aigua regenerada, d'acord amb la normativa aplicable. S'estudiarà la possibilitat d'habilitar nous dipòsits de regulació de la xarxa dins o pròxims al sector.
8. Es controlarà l'abocament de residus sòlids o líquids per minimitzar el risc de contaminació, tant directa com indirectament, del sistema hidrogràfic.
9. Els Projectes d'Urbanització hauran de preveure la connexió a la xarxa d'aigua no potable, almenys per cobrir les necessitats de reg de les zones verdes i per la neteja viària, en el cas que aquesta xarxa estigui disponible.
10. El Projecte d'Urbanització del polígon 2 determinarà la millor solució per a la canalització de les dues rieres que actualment passen soterrades per l'àmbit. Es donarà prioritat a la canalització en superfície, per la qual cosa s'ha qualificat una franja de sistema hidrogràfic dins del parc projectat. El Projecte podrà contemplar les obres necessàries, dins i fora de l'àmbit, per a que l'aigua que circuli en superfície tingui la qualitat adequada.
11. Els projectes d'obres que afectin el subsòl hauran de prendre les mesures necessàries per a minimitzar els cabals, tant durant l'execució com durant el funcionament, mitjançant l'estudi dels tipus de formigó i de les juntes per a aconseguir la màxima estanqueïtat. En el cas que s'hagi d'extreure aigua caldrà estudiar el seu destí. Els pous que no continuïn en actiu i no siguin aprofitables s'hauran de segellar segons instruccions de l'Agència Catalana de l'Aigua; sempre que sigui possible, però, serà preferent el seu reaprofitament, i en el seu cas es facilitarà la integració a la xarxa d'aigua no potable municipal.
12. L'àmbit del planejament es troba dins de l'aqüífer protegit del Delta del Llobregat segons Decret 328/1988, i també per l'Edicte de 3 de març de 2004, pel qual es dóna publicitat a l'Acord de 26 de febrer de 2004 del Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, pel qual s'inclouen les prescripcions tècniques aplicables a l'autorització de treballs dins de les normes d'explotació dels aqüífers de la Vall Baixa i del Delta del Llobregat, la Cubeta de Sant Andreu i la Cubeta d'Abrera. En les obres on sigui pertinent s'hauran de seguir les prescripcions d'aquests documents.
13. Els projectes d'urbanització preveuran la connexió dels abocaments d'aigües pluvials dels edificis al sistemes urbans de drenatge sostenible o a la xarxa independent d'aigua regenerada, per tal de minimitzar l'abocament a clavegueram.

Art. 7. Mobilitat sostenible en l'espai públic

1. S'haurà de garantir que els principals recorreguts per als vianants i ciclables compleixin amb les condicions de vies toves; és a dir, s'articulin entorn de zones verdes, estiguin allunyades del trànsit ràpid i siguin accessibles i amables per als vianants. Es potenciarà la mescla d'usos en els principals eixos tous, amb un disseny que integri la vegetació, espais de descans, zones de jocs, etc. Es buscarà sempre la creació de recorreguts saludables.
2. Es restringirà l'ús de l'aparcament en l'espai públic, que només s'admetrà en com a màxim una filera per sentit en cadascun dels nous carrers que admeten trànsit rodat. S'habilitaran aparcaments per motocicletes en calçada per tal d'evitar l'ocupació de les voreres amb aquesta finalitat.
3. S'habilitaran carrils bici, com a mínim, fent el recorregut paral·lel a la prolongació de l'avinguda del Segle XXI, de la Riera de Sant Llorenç i el carrer de l'Enginy.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 69/78.
APROVAT

Art. 8. Mitigació de l'illa de calor en l'espai públic

1. Els espais públics, tant zones verdes com viàries, hauran d'integrar espais d'ombra mitjançant la plantació d'arbrat, col·locació de pèrgoles o altres sistemes.
2. S'utilitzarà l'asfalt únicament a les zones de trànsit rodat.
3. No es col·locaran materials foscos en els paviments ni mobiliari que conformi l'espai públic, prioritzant els materials clars i absorbents.
4. Es realitzarà un estudi de les preexistències amb la condició d'aconseguir espais bioclimàtics. Es prioritzarà el disseny que adopti solucions basades en la natura, tal com l'adaptació de la topografia, la ubicació de SUDs, l'aprofitament de cursos d'aigua, l'ús d'espècies vegetals apropiades al lloc...

Art. 9. Productivitat en l'espai públic

1. El projecte d'urbanització estudiarà l'habilitació d'espais per a horts urbans veïnals a l'espai públic.
2. En les zones verdes s'estudiarà la inclusió de vegetació productiva (arbres fruiters, flors, plantes aromàtiques, etc.) i els espais d'ús mixt urbà/forestal.

Art. 10. Reciclatge urbà en l'espai públic

1. Es realitzarà un estudi del valor de la vegetació existent i es prioritzarà la seva preservació. En cas d'eliminar algun element de vegetació s'haurà de realitzar un estudi d'afectació i justificació, així com una compensació a través de la plantació de nous exemplars aprovada pels tècnics corresponents de l'Ajuntament.
2. S'estudiarà la conservació, adaptació i/o reubicació de part de les estructures industrials preexistents com a pèrgoles, elements d'ombra i de suport d'energies renovables en l'espai públic.

Art. 11. Reducció de les emissions en l'espai públic

1. El projecte d'urbanització haurà de preveure les mesures ambientals adients per a minimitzar els efectes de les obres en la contaminació atmosfèrica, i seguir la Guia de bones pràctiques per a la prevenció de la contaminació atmosfèrica en les obres dels municipis metropolitans.
2. En els semàfors i la senyalització s'utilitzaran dispositius electrònics LED (Solid state lighting) o altres amb una eficiència superior en el cas que estiguin disponibles en el moment de l'execució.
3. Les instal·lacions i aparells d'enllumenat públic hauran de reunir les característiques següents:

- Utilització en la vialitat de dispositius d'alta eficiència en els enllumenaments exteriors, com ara làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP) o LED o altres amb una eficiència superior en el cas que estiguin disponibles en el moment de l'execució.
- Aplicació de mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic (fluxors).

Art. 12. Cicle de vida verda en l'espai públic

1. S'establiran "punts nets" de recollida d'escombraries i de residus per a reciclar. S'estudiarà la ubicació d'aquests punts perquè siguin accessibles amb la mateixa facilitat i distància d'arribada per a tots els veïns.
2. Caldrà contemplar l'ús de materials i productes reciclats o reutilitzats. Es considerarà la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (especialment plàstic i vidre reciclat), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, etc.), panells de senyalització, pilones, paviments de carril bici, elements delimitadors de parterres, etc.
3. A les obres d'urbanització s'exigirà que almenys el 25% dels materials necessaris per a les subbases de les obres de pavimentació, rebliments, etc. procedeixin de reciclatge de residus de la construcció procedents de plantes de reciclatge o del mateix indret.

Art. 13. Salut i benestar en l'espai públic

1. Els espais lliures del polígon 2 de Viladecans inclouran com a mínim un espai per a jocs infantils per a múltiples edats, amb possibilitat de jocs inclusiu i un altre per a jocs generacionals.
   El disseny dels espais públics hauran de tenir en compte els criteris de gènere, inclusió i seguretat.

CAPÍTOL TERCER. Condicions ambientals de l'edificació

Art. 14. Biodiversitat a l'edificació

1. Una coberta verda és un sistema constructiu amb un acabat superficial vegetal en un edifici, que és concebuda especialment per aconseguir beneficis ambientals. Les cobertes enjardinades formen part de la infraestructura verda urbana i ens ajuden a aconseguir ciutats sostenibles i més resilients davant dels efectes del canvi climàtic.

   Les cobertes verdes tindran un mínim de 15 cm de substrat tècnic de jardineria i seguiran les NTJ (Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo).

2. Els projectes d'edificació incorporaran cobertes verdes en un mínim del 30% de la superfície d'aquells espais que no es destinin a la captació solar, instal·lacions, badalots, estenedors i altres espais determinats normativament.
3. La vegetació que es col·loqui en les cobertes verdes, façanes o patis de l'edifici haurà de ser autòctona o adaptada.
4. En els espais verds de cadascuna de les parcel·les s'haurà de crear com a mínim un hàbitat o refugi per a la fauna local (ocells, insectes, etc.).

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 70/78.
APROVAT

5. S'evitaran les solucions de façana basades en superfícies vidriades contínues en les edificacions per evitar la mortalitat no natural d'ocells urbans.

Art. 15. Gestió de residus de la construcció

1. Prèviament a qualsevol obra d'urbanització o construcció en una parcel·la que ha suportat activitats potencialment contaminants del sòl cal disposar d'un informe de l'Agència de Residus de Catalunya que determini que el sòl és apte per als usos previstos. Per obtenir dit informe s'haurà de presentar a l'Agència informació detallada de la qualitat del sòl i una Anàlisi Quantitativa de Risc, si escau, així com els usos del sòl i el projecte detallat a executar.
2. S'haurà de dur a terme una correcta gestió dels residus, d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus, de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.
3. S'hauran de gestionar els residus d'enderrocs, de la construcció i d'excavació que es puguin generar en el desenvolupament de les actuacions d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus, de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.
4. En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus i al Real Decreto 553/2020 de 2 de juny, que regula el trasllat de residus. La gestió dels residus s'efectuarà mitjançant empreses transportistes i empreses gestores de residus autoritzades.
5. En cas que els terrenys objecte del present projecte esdevinguin deficitaris o excedents en terres (LER 170504), caldrà donar compliment, si escau, a l'Ordre APM/1007/2017, de 10 d'octubre, sobre normes generals de valorització de materials naturals excavats per a la seva utilització en operacions de rebliment i obres diferents d'aquelles en què es van generar.
6. Caldrà donar compliment a l'article 147 apartat 2 de la Lei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient, on s'afegeix la disposició addicional quarta al text refós de la Llei reguladora de residus, establint que els projecte de construcció d'obra pública i d'obra privada han de determinar l'ús d'àrids reciclats procedents de la valorització de residus de la construcció i la demolició en un percentatge mínim del 5% en pes sobre el total d'àrids previstos.

Art. 16. Cicle de l'aigua en l'edificació

1. Els aparcaments en soterrani que requereixin d'un bombament d'aigua hauran d'incorporar en el projecte un sistema que garanteixi la reutilització d'aquesta aigua per als usos en que sigui admissible o la devolució als cursos d'aigua naturals (rieres).
2. En el cas d'existència de soterranis sota el nivell freàtic s'han de prendre les mesures necessàries per tal de minimitzar les entrades d'aigua freàtica a l'interior de l'edifici en fase de funcionament a l'edifici.
3. Els projectes d'edificació d'usos d'habitatge o residencials preveuran la reutilització de les aigües grises en els usos admesos dins l'edifici i/o en el reg dels espais comuns.
4. El reg de les zones enjardinades dels edificis s'haurà de fer amb aigües pluvials, grises o regenerades.
5. Els edificis hauran de connectar l'abocament de les aigües pluvials al sistema de drenatge específic d'aquestes aigües que preveuran els projectes d'urbanització.
6. Es controlarà l'abocament de residus sòlids o líquids per minimitzar el risc de contaminació, tant directa com indirectament, del sistema hidrogràfic
7. Els projectes d'obres que afectin el subsòl hauran de prendre les mesures necessàries per a minimitzar els cabals, tant durant l'execució com durant el funcionament, mitjançant l'estudi dels tipus de formigó i de les juntes per a aconseguir la màxima estanqueïtat. En el cas que s'hagi d'extreure aigua caldrà estudiar el seu destí. Els pous que no continuïn en actiu i no siguin aprofitables s'hauran de segellar segons instruccions de l'Agència Catalana de l'Aigua.
8. L'àmbit del planejament es troba dins de l'aqüífer protegit del Delta del Llobregat segons Decret 328/1988, i també per l'Edicte de 3 de març de 2004, pel qual es dóna publicitat a l'Acord de 26 de febrer de 2004 del Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, pel qual s'inclouen les prescripcions tècniques aplicables a l'autorització de treballs dins de les normes d'explotació dels aqüífers de la Vall Baixa i del Delta del Llobregat, la Cubeta de Sant Andreu i la Cubeta d'Abrera. En les obres on sigui pertinent s'hauran de seguir les prescripcions d'aquests documents.
9. S'ha de donar compliment als paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'aigua establerts al Decret 21/2006 pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis. També, s'aplicaran els criteris i directrius de l'Ordenança Tipus sobre l'Estalvi d'Aigua de la Diputació de Barcelona.
10. Les activitats que requereixin elevades necessitats d'abastament d'aigua han de justificar els seus consums a l'hora d'obtenir les autoritzacions d'acord a la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental al que estableix la Llei 3/1998, del 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental. En aquesta justificació, cal determinar l'ús d'aigua pluvial o regenerada apte per als usos que es determinin, segons la normativa aplicable.

Art. 17. Mobilitat sostenible en l'edificació

1. El disseny de les edificacions haurà de presentar de forma clara a l'usuari les escales com l'alternativa prioritària per als desplaçaments verticals.
2. Les escales comptaran amb il·luminació natural.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 71/78.
APROVAT

3. Aquells usos amb una major generació de desplaçament, que d'acord amb el decret 344/2006 requereixin de l'estudi de mobilitat generada, hauran de redactar un Pla de Desplaçaments d'Empresa (PDE) una vegada implantats.

Art. 18. Productivitat en l'edificació

1. S'estudiarà la reserva d'espais dins dels espais exteriors de les parcel·les privades per a la ubicació de jardins productius i elements per promoure la fauna local.
2. Els espais exteriors dels edificis (patis en PB i cobertes de l'edificació) hauran de comptar amb una presa d'aigua i desguassos per tal de facilitar la implantació d'horts en els edificis.

Art. 19. Mitigació de l'illa de calor en l'edificació

1. Es prioritzaran en l'envolupant dels edificis els colors clars i absorbents.
2. Els materials de la coberta hauran de tenir un índex de reflectància solar, almenys en un 75% de la seva superfície, de 50.

Art. 20. Reciclatge urbà en l'edificació

1. Els projectes d'edificació hauran de preservar aquells elements de l'edificació existent que siguin compatibles amb els nous usos, en cas que no ho facin, caldrà justificar-ho.

Art. 21. Cicle de vida verda en l'edificació

1. En l'edificació es prioritzarà l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material. S'afavoriran els mètodes constructius que facilitin la deconstrucció i per contra s'evitaran mètodes constructius que impossibiliten o dificulten la reutilització i/o reciclatge dels materials d'obra en el moment de la deconstrucció.
2. La selecció d'alternatives de materials es basarà en els criteris següents:
- Valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació i el seu posterior reciclatge.
- Prioritzar els productes locals, fabricats o estrets de l'entorn proper, atès que la reducció de la distància de procedència dels materials comporta una disminució important del consum energètic total.
- Utilitzar els criteris de durabilitat i intensitat dels seus impactes ambientals al llarg del seu cicle de vida per valorar la idoneïtat dels materials.
- Els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc.) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades
- Cal potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental així com distintius que determinin l'explotació controlada i sostenible dels materials emprats.
3. D'acord amb el que estableix el Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció, en el moment de sol·licitar la llicència d'obra, caldrà presentar el pla de gestió de residus de l'obra projectada. En aquest pla es determinaran els volums previstos dels diversos tipus de "residus" (runes d'enderrocs, elements de la deconstrucció, terres d'excavació, terra vegetal, residus d'obra nova, embalatges de materials de l'obra, etc.), la destinació de cada un (deixalleria, planta de reciclatge, abocador autoritzat...), les quantitats previstes a reutilitzar in situ, les fraccions de recollida selectiva que es preveu efectuar, etc. Caldrà fer constar les destinacions concretes on s'enviaran. També caldrà incloure les previsions incorporades al projecte per tal de reduir els residus d'obra en el futur, per exemple facilitant l'adaptació de les divisions interiors a canvis de necessitats, i també la futura deconstrucció.
4. Les quantitats de residus avaluades estaran subjectes a una fiança calculada segons els barems del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció., que es dipositarà a l'Ajuntament.
5. El 100% del volum dels residus generats en les fases de deconstrucció, excavacions i edificació s'hauran de reutilitzar in situ o bé enviar a plantes de reciclatge. Aquesta quantitat s'haurà de justificar en un informe presentat pel promotor i mitjançant comprovants i rebuts originals de transport i de taxes d'aportació a plantes de reciclatge i a abocadors de runes autoritzats, en relació a les quantitats calculades al pla de gestió de residus i les realment generades.

Art. 22. Emissions gairebé zero en l'edificació

1. S'ha de donar compliment als requeriments relatius a l'estalvi energètic, establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (aprovat pel Real Decret 314/2006, de 17 de març) i els especificats al Decret 21/2006 pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis.
2. Respecte el Decret 21/2006, que regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis, aquesta modificació puntual estableix la preferència dels paràmetres d'ecoeficiència relatius als materials i sistemes constructius relatius a l'eficiència energètica, prioritzant l'aplicació d'aquelles actuacions més eficients en l'estalvi energètic. Aquesta disposició, no afecta els criteris de puntuació establerts pel Decret 21/2006. A continuació es llisten les solucions constructives en l'edificació, que es consideren més eficients, ordenades de major a menor respecte el seu valor d'ecoeficiència:

a) Es limitarà el consum energètic dels edificis a 60KWh/m²
b) Construcció de façanes ventilades quan aquestes estan orientades cap al SW.
c) Enjardinament del 25% de la coberta de l'edificació, per facilitar que es pugui utilitzar la vegetació com a controlador ambiental passiu. També es podran comptabilitzar les superfícies enjardinades integrades en les façanes.
d) Evitar sortints tancats o semitancats en orientacions nord.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 72/78.
APROVAT

e) Preveure la instal·lació de protectors solars en sortints tancats i semitancats en orientacions sud.
   Edificis on el 80% d'habitatges rebin 1 h d'assolellament directe a l'obertura de la sala entre les 9 i les 15 h solars del solstici d'hivern.
   Els projectes d'edificació hauran de demostrar el compliment de com a mínim quatre de les característiques anteriors.

3. Per poder comprovar l'eficàcia dels sistemes constructius pel que fa a la prevenció de les infiltracions es recomana efectuar una prova d'estanqueïtat en finalitzar les obres (Door Blow Test).
4. Així mateix caldrà tenir presents les disposicions següents, per bé que la seva eficiència energètica depèn de la seva forma d'integració a la construcció (abast, ús i magnitud):
   - Per tal que els usuaris dels edificis puguin conèixer l'energia que estan consumint amb la seva activitat, així com el cost econòmic i ambiental que comporta, s'instal·laran elements de visualització d'aquests paràmetres per tal d'afavorir una millor gestió de la demanda energètica.
   - L'enllumenat en espais comunitaris o d'accés dels habitatges ha de comptar amb detectors de presència. La seva efectivitat en l'estalvi energètic global, depèn de la previsió d'aquests espais en els edificis d'habitatges i els seus accessos.
   - Cal preveure connexió d'aigua calenta en els punts on s'hagin d'instal·lar les rentadores i els rentaplats per poder utilitzar equips bitèrmics.

   Els projectes d'edificació hauran de demostrar el compliment de com a mínim dues de les característiques anteriors.
5. Un mínim del 60% dels habitatges tindran façana a S, SE o SW. També un 60% dels habitatges tindrà ventilació passant (a dues façanes, a façana i pati de llums o a façana i espai intermedi amb l'exterior)
6. Totes les obertures dels habitatges a façana tindran algun sistema de protecció solar.
7. Es compliran els graus de qualitat de l'aire indicats al RITE i les normatives sectorials particulars que afectin a cada establiment en funció de la seva tipologia i activitat.
8. Els edificis (de nova construcció i els existents que es modifiquin, reformin o rehabilitin integralment) destinats als usos comercials, d'oficines, d'habitatge o residencials cal que disposin de la certificació d'eficiència energètica, d'acord amb les prescripcions establertes al Reial Decret 47/2007 de certificació d'eficiència energètica, amb un nivell classe A i amb una demanda de calefacció i de refrigeració com a mínim de classe B. Aquesta certificació serà imprescindible llevat que les normatives d'edificació o altres relacionades estableixin requeriments més exigents. Aquest certificat d'eficiència energètica s'ha de validar en el projecte i en l'obra acabada.
9. Els projectes incorporaran lluminàries amb tecnologia LED (Solid state lighting) o altres amb una eficiència superior en el cas que estiguin disponibles en el moment de l'execució.
10. Els projectes d'edificació hauran de preveure les mesures ambientals adients per a minimitzar els efectes de les obres en la contaminació atmosfèrica, i seguir la Guia de bones pràctiques per a la prevenció de la contaminació atmosfèrica en les obres dels municipis metropolitans.
11. Els projectes d'edificació han d'incorporar la preinstal·lació de punts per a la recàrrega de vehicles elèctrics a totes les places d'aparcament, segons es defineix a la normativa del Codi Tècnic de l'Edificació i el Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió.
12. Amb la finalitat d'estalvi energètic, les instal·lacions i els aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, han de complir els requeriments establerts al reglament que desenvolupi la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn; i al Real Decret 1890/2008, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.
13. Igualment, aquestes instal·lacions hauran de complir les determinacions i requeriments de l'articulat del Reglament Municipal de Protecció del Cel Nocturn, que regula l'ús de la il·luminació d'exteriors, tant d'espais públics com privats, per tal d'aconseguir una disminució important de la contaminació lumínica i un estalvi energètic.
14. S'haurà de complir, així mateix, el Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del Medi Nocturn, o la que la substitueixi, si s'escau.

Art. 23. Autosuficiència en l'edificació

1. Cal incorporar sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica, d'acord amb el que determina el capítol quart d'aquesta normativa ambiental. S'adoptarà una solució constructiva arquitectònicament integrada i energèticament eficient i s'haurà de garantir el manteniment de les instal·lacions. Igualment s'avaluarà la possibilitat d'ubicar els elements captadors integrats en les façanes de l'edificació.
2. Aquests sistemes hauran de complir amb les determinacions de l'articulat de les Ordenances Municipals per a la captació d'energia solar vigents a cada municipi. Aquesta ordenança municipal determina els requeriments d'aportació mínima, els responsables del compliment de l'ordenança així com els requeriments formals a incorporar a les llicències d'obres o d'activitat.

Art. 24. Salut i benestar en l'edificació

1. El disseny dels edificis buscarà sempre la integració d'espais amables per a l'usuari, integrant la vegetació, il·luminació i ventilació natural sempre que sigui possible, colors de disseny adaptats a l'ús de l'edifici i materials saludables.

CAPÍTOL QUART. Projecte d'energia comunitària

Art. 25. Projecte d'energia comunitària

1. Les Juntes de Compensació de cadascun dels dos polígons definiran el projecte energètic del sector, que tindrà per objectiu la optimització de la producció i el consum

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 73/78.
APROVAT

d'energia i la reducció de la petjada ambiental del conjunt. A aquests efectes podrà incloure una xarxa de generació i distribució comunitària de fred i calor i una comunitat energètica o sistema d'autoconsum compartit que subministri electricitat a tot el sector.

2. Es promourà una solució coherent per a tot l'àmbit de planejament, que inclogui els dos polígons d'actuació, tenint en compte que la propietat majoritària dels dos àmbits és la mateixa. Aquesta solució es podrà concretar en un projecte d'energia comunitària (tant d'electricitat com de fred i calor) conjunt o en més d'un, si és viable legal i tècnicament, o en una altra solució si el projecte tècnic ho considera més adequat.
3. Els projectes de reparcel·lació dels dos polígons inclouran el projecte tècnic corresponent al projecte d'energia comunitària del seu àmbit, d'acord amb les condicions de situació i d'edificabilitat que s'estableixen en els plànols d'ordenació i en les normes urbanístiques d'aquesta MPGM. El projecte de reparcel·lació haurà de determinar els espais a reservar per a la generació energètica comunitària dins les finques resultants.
4. Totes les edificacions que formin part del projecte d'energia comunitària hauran de cedir els espais de coberta que siguin útils per a la producció d'energia necessària per a la conjunt o altres espais com els jardins per a sistemes d'aprofitament de baixa entalpia de l'aqüífer en circuit tancat. A més, la zona industrial podrà aportar també altres fonts d'energia procedents dels processos productius.
5. En l'espai públic el Projecte d'Urbanització també podrà reservar per a la producció d'energia espais sobre les encavallades de la fàbrica actual que es conservin, les pèrgoles i altres estructures. Preferentment, la producció d'energia que es produeixi en aquestes estructures s'aportarà també al projecte d'energia comunitària. Atès que es tractarà d'energia produïda en sòl públic, les condicions d'aquesta producció es regularan mitjançant un conveni amb els Ajuntaments.
6. En el cas que la solució adoptada inclogui una xarxa de producció i distribució de fred i calor, tots els edificis de titularitat pública i privada hauran d'estar connectats a la xarxa per a satisfer les seves necessitats de climatització i aigua calenta sanitària. El projecte tècnic determinarà els sistemes de producció d'energia més eficients a nivell ambiental tenint en compte la producció en cobertes i els altres elements disponibles en l'entorn, així com la situació de les centrals de generació i gestió de calor i fred. Les condicions urbanístiques de situació i superfície de la central o centrals de generació de la xarxa de fred i calor, així com dels espais reservats per a la resta de les sales tècniques s'establiran en el projecte tècnic de la comunitat o comunitats energètiques que s'inclourà en els projectes de reparcel·lació. La volumetria de les instal·lacions de captació d'energia en coberta està regulada en l'article 29.b de la normativa general.
7. La solució adoptada també pot incloure la generació i distribució d'electricitat per als membres de la comunitat, d'acord amb la legislació que estigui vigent en el moment de la seva implantació, utilitzant les cobertes i altres espais disponibles, cedits pels membres de la comunitat.
8. La producció i xarxa de distribució de fred i calor de la comunitat o comunitats energètiques es podrà integrar en una altra xarxa de districte que es pugui implantar en el futur en l'entorn de l'àmbit, i el projecte tècnic promourà la compatibilitat de la xarxa amb les que hi pugui haver en l'entorn.
9. El projecte d'energia comunitària podrà proveir altres membres en àrees veïnes fora de l'àmbit de planejament, sempre dins del que prevegi la legislació vigent. Les connexions es faran mitjançant els projectes d'obres o els instruments de planejament que s'escaiguin.
10. En tot cas, el projecte d'energia comunitària haurà d'assolir conjuntament el valor mínim de potència d'energia fotovoltaica equivalent al que resultaria de l'aplicació de la normativa vigent en la matèria.
11. L'adhesió al projecte d'energia comunitària de les finques no eximeix en cap cas del compliment de la normativa tècnica en matèria de renovables en els projectes d'obres, compliment que caldrà justificar en el tràmit de sol·licitud llicència d'obres d'edificació.
12. Les edificacions de nova construcció de titularitat pública que no formin part del projecte d'energia comunitària pel que fa a la generació i distribució d'electricitat hauran d'incorporar una instal·lació solar fotovoltaica amb la potència que exigeixi la normativa vigent més restrictiva en el moment de sol·licitar la llicència en l'àmbit d'incorporació de generació.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 74/78.
APROVAT

ANNEX NORMATIU II. Fitxes Polígons d'actuació

Polígon d'actuació 1. Gavà

1. Àmbit: Superfície de 60.035 m²

2. Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística

Qualificació del sòl, sostre edificable i usos:

Sistemes públics

- Vial, clau 5: 19.811 m²
- Vial cívic, clau 5b: 4.959 m²
- Vial cívic amb subsol privat, clau 5b/18R-G2: 994 m²
- Vial, clau 5*: 5.332 m²
- Espais lliures, clau 6b: 14.651 m²
- Equipaments, clau 7b: 1.960 m²

Zones

- Zones d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible d'habitatge lliure, clau 18R-G1: 1.919 m²
- Zona d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible d'habitatge protegit, clau 18R-G2: 4.561 m²
- Zona d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible d'habitatge lliure, clau 18R-G3: 5.039 m²
- Zona d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible d'activitat econòmica, clau 18T-G4: 9.809 m²

3. Condicions de gestió

Sistema i modalitat de l'actuació: reparcel·lació per compensació bàsica

Obligacions del Polígon: La present MPGM estableix a favor dels propietaris el dret de materialitzar l'edificabilitat de 106.262,00 m² en els termes previstos en les presents Normes Urbanístiques. D'aquest dret s'haurà de detreure la cessió gratuïta i lliure de càrregues a l'Ajuntament del sòl edificable 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, d'acord amb el que disposen els articles 40.1 b) i 43.1 c) del TRLUC.

Igualment, estableix com a deures dels propietaris els següents:

- Els propietaris hauran de cedir gratuïtament i lliures de càrregues en favor del municipi la superfície total dels terrenys destinats a sistemes que la MPGM estableix d'ús i domini públic, i els terrenys per a les instal·lacions i funcionament dels altres serveis públics necessaris.

- Els propietaris hauran de cedir gratuïtament i lliures de càrregues en favor del municipi la superfície total dels terrenys destinats a sistemes que la MPGM estableix d'ús i domini públic, i els terrenys per a les instal·lacions i funcionament dels altres serveis públics necessaris.
- Els propietaris dels sòls han d'urbanitzar els sòls públics resultants de la nova ordenació destinats a espais lliures i viari, construir al seu càrrec un aparcament de 166 + 170 places per restituir l'aparcament de l'estació existent i cobrir el dèficit de places del sector 2 de Gavà i que passarà a ser titularitat de l'Ajuntament de Gavà i dotar l'àmbit inclòs dins el polígon d'actuació urbanística dels serveis urbanístics previstos en el Projecte d'Urbanització.
- Els propietaris dels sòls contaminats han d'assumir individualment les despeses de descontaminació del sòl, d'acord amb l'article 127.3 del RLU.
- Els propietaris, en el marc del Projecte d'Urbanització, si s'escau, hauran de restaurar les estructures que es conservin a l'espai públic. L'estructura podrà esdevenir l'element de suport de plantes enfiladisses i d'elements de protecció solar i, d'acord amb l'ajuntament, element de suport d'elements de producció d'energia (plaques solars).
- Els propietaris hauran de fer front al 20,74% de les despeses del projecte d'urbanització del vial de frontera entre els dos municipis i el pont sobre la via del tren. El polígon que es desenvolupi primer haurà de dur a terme les obres i l'altre polígon estarà obligat a sufragar els costos que li corresponguin, i que hagin estat assumits amb caràcter anticipat per l'altre polígon. Es podrà deixar pendent d'executar la urbanització d'alguna part del vial, sempre i quan no perjudiqui la seva funcionalitat i si per motius d'obra és millor vincular-ho als enderrocs o nova edificació del sòls veïns.
- Reallotjament dels afectats per l'execució d'aquest PAU: En l'execució d'aquest PAU s'haurà de garantir el dret al reallotjament dels ocupants legals dels immobles afectats pel planejament que constitueixin llur residència habitual, ja ho sigui en condició de propietari, arrendatari o qualsevol altres drets reals. Les condicions de reallotjament són les que estableix la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge de protecció i l'article 114 del TRLU i l'article 219.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
  Seran condicions mínimes per tal d'exercitar l'opció del reallotjament les establertes a l'article 219.1 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, al Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, actualment vigent o aquelles altres normes que el substitueixin.
  Els reallotjament de residents s'efectuaran, en qualsevol cas, sota la tutela dels organismes públics competents, sens perjudici de la promoció privada de les finques objecte de reallotjament.
- Els Ajuntaments podran sol·licitar als propietaris la constitució d'una Entitat de Conservació amb la finalitat de conservar les obres d'urbanització en tant que el sector no arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts. A partir d'un màxim de cinc anys de la recepció de les obres d'urbanització es podrà dissoldre sempre i quan

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 75/78.
APROVAT

les obres s'hagin ajustat al projecte i estiguin en les condicions en que van ser recepcionades.

4. Quadre de dades

Ús	Sostre	Densitat	
Activitat econòmica	63.757 m²		60%
Habitatge	42.505 m²		40%
Hab. lliure (60%)	25.503 m²	283 hab.	
Hab. protegit venda (20%)	8.501 m²	122 hab.	
Hab. protegit lloguer (20%)	8.501 m²	121 hab.	
Total	106.262 m²	526 hab.	

5. Terminis

D'acord amb l'art 99 TRLU, s'estableix l'execució immediata del planejament, que atesa la magnitud de l'operació es considera que cal fixar en 10 anys, des de la publicació i conseqüent executivitat de l'aprovació definitiva de la MPGM, dels quals 2 anys per realitzar la gestió urbanística i 8 anys per a la urbanització de l'àmbit i la construcció de les edificacions.

D'acord amb l'article 68.2.h del RLUC, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no seran superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Clau		Superfícies m²		Usos i sostre m² i %					Nombre d'habitatges			
		m²	%	Habitatge lliure	Habitatge protegit genèric	Habitatge protegit específic	Activitat econòmica	Total	Lliure	Protegit genèric	Protegit específic	Total
Sistemes públics	6b	14.651	24,40									
	7b	1.960	3,26									
	5	10.811	18,01									
	5b	4.969	8,26									
	5b/18R-G2	994	1,66									
	5*	5.332	8,88									
	Subtotal	38.707	64,47									
Zones	18R-G1	1.919	3,20	7.200			1.550	8.750	80			80
	18R-G2	4.561	7,60		8.501	8.501	4.250	21.252		122	121	243
	18R-G3	5.039	8,39	18.303			3.350	21.653	203			203
	18T-G4	9.809	16,34				54.607	54.607				
	Subtotal	21.328	35,53		8.501	8.501						
	Subtotal			25.503 m²		17.002 m²						
				60%		40%						
Total		60.035 m²	100,00%			42.505 m² 40%	63.757 m² 60%	106.262 m² 100,00%	283 hab	122 hab	121 hab	526 hab

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 76/78.
APROVAT

Polígon d'actuació 2. Viladecans

1. Àmbit: Superfície de 259.417 m²

2. Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística

Qualificació del sòl, sostre edificable i usos:
Sistemes públics

- Vial, clau 5: 38.112 m²
- Vial cívic, clau 5b: 8.373 m²
- Espais lliures, clau 6b: 52.931 m²
- Sistema hidrogràfic, clau SH: 6.254 m²
- Equipaments, clau 7b: 8.995 m²
- Protecció de sistemes: 492 m²

Zones

- Zona d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible d'habitatge protegit, clau 18R-V1: 10.775 m²
- Zones d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible d'habitatge lliure, clau 18R-V2: 6.595 m²
- Zona d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible d'habitatge lliure, clau 18R-V3: 6.159 m²
- Zona d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible d'habitatge lliure, clau 18R-V4: 6.072 m²
- Zona d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible d'habitatge protegit, clau 18R-V5: 7.132 m²
- Zona d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible d'activitat econòmica, clau 18T-V6: 2.399 m²
- Zona d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible d'activitat econòmica, clau 18T-V7: 3.226 m²
- Zona d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible d'activitat econòmica, clau 18T-V8: 1.784 m²
- Zona d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible d'activitat econòmica, clau 18T-V9: 11.565 m²
- Zona d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible d'activitat econòmica, clau 18T-V10: 18.026 m²
- Zona d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible d'ús industrial, clau 22a-R: 74.757 m²

3. Condicions de gestió

Sistema i modalitat de l'actuació: reparcel·lació per compensació bàsica.
Obligacions del Polígon: La present MPGM estableix a favor dels propietaris el dret de materialitzar l'edificabilitat de 445.275,00 m² en els termes previstos en les presents Normes Urbanístiques. D'aquest dret s'haurà de detreure la cessió gratuïta i lliure de càrregues a l'Ajuntament del sòl edificable corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, d'acord amb els articles 40.1 i 43.1.c del TRLU.
Igualment, estableix com a deures dels propietaris els següents:

- Els propietaris hauran de cedir gratuïtament i lliures de càrregues en favor del municipi la superfície total dels terrenys destinats a vials, parcs, jardins, sistema hidrogràfic i equipaments públics que la MPGM estableix d'ús i domini públic, i els terrenys per a les instal·lacions i funcionament dels altres serveis públics necessaris.
- Els propietaris dels sòls han d'urbanitzar els sòls públics resultants de la nova ordenació destinats a espais lliures, sistema hidrogràfic i viari inclosos dins l'àmbit d'urbanització, i dotar l'àmbit inclòs dins el polígon d'actuació urbanística dels serveis urbanístics previstos en el Projecte d'Urbanització.
- Els propietaris dels sòls contaminats han d'assumir individualment les despeses de descontaminació del sòl, d'acord amb l'article 127.3 del RLU.
- Els propietaris, en el marc del Projecte d'Urbanització, si s'escau, hauran de restaurar les estructures que es conservin a l'espai públic. L'estructura podrà esdevenir l'element de suport de plantes enfiladisses i d'elements de protecció solar i, d'acord amb l'ajuntament, element de suport d'elements de producció d'energia (plaques solars).
- Els propietaris hauran de fer front al 79,26% de les despeses del projecte d'urbanització del vial de frontera entre els dos municipis i el pont sobre la via del tren. El polígon que es desenvolupi primer haurà de dur a terme les obres i l'altre polígon estarà obligat a sufragar els costos que li corresponguin, i que hagin estat assumits amb caràcter anticipat per l'altre polígon. Es podrà deixar pendent d'executar la urbanització d'alguna part del vial, sempre i quan no perjudiqui la seva funcionalitat i si per motius d'obra és millor vincular-ho als enderrocs o nova edificació del sòls veïns.
- Els Ajuntaments podran sol·licitar als propietaris la constitució d'una Entitat de Conservació amb la finalitat de conservar les obres d'urbanització en tant que el sector no arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts. A partir d'un màxim de cinc anys de la recepció de les obres d'urbanització es podrà dissoldre sempre i quan les obres s'hagin ajustat al projecte i estiguin en les condicions en que van ser recepcionades.

4. Quadre de dades

Ús	Sostre	Densitat	
Activitat econòmica	267.165 m²		60%
Habitatge	178.110 m²		40%
Hab. lliure (60%)	106.866 m²	1.187 hab.	
Hab. protegit venda (20%)	35.622 m²	509 hab.	
Hab. protegit lloguer (20%)	35.622 m²	509 hab.	
Total	445.275 m²	2.205 hab.	

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 77/78.
APROVAT

Clau		Superfícies m²		Usos i sostre m² i %					Nombre d'habitatges			
		m²	%	Habitatge lliure	Habitatge protegit genèric	Habitatge protegit específic	Activitat econòmica	Total	Lliure	Protegit genèric	Protegit específic	Total
Sistemes públics	6b	52.931	20,08									
	SH	6.254	2,37									
	7b	8.995	3,40									
	5	38.112	14,46									
	5b	8.373	3,18									
	9	492	0,19									
	Subtotal	115.157	43,68									
Zones	18R-V1	10.775	4,09		22.547	22.547	4.150	49.244		322	322	644
	18R-V2	6.595	2,50	25.000			1.875	26.875	278			278
	18R-V3	6.159	2,34	25.450			1.825	27.275	283			283
	18R-V4	6.072	2,30	25.150			2.675	27.825	279			279
	18R-V5	7.132	2,71		13.075	13.075	1.925	28.075		187	187	374
	18TR-V9	11.565	4,38	31.266			29.158	60.424	347			347
	18T-V6	2.399	0,91				19.300	19.300				
	18T-V7	3.226	1,22				17.700	17.700				
	19T-V8	1.784	0,68				17.000	17.000				
	18T-V10	18.026	6,84				80.000	80.000				
	22a-R	74.757	28,35				91.557	91.557				
	Subtotal	148.490	56,32	106.866	35.622	35.622						
	Subtotal			106.866 m²		71.244 m²						
				60%		40%						
Total		263.647 m²	100,00%			178.110 m²	267.165 m²	445.275 m²	1.187 hab	509 hab	509 hab	2.205 hab
						40%	60%	100,00%				

5. Terminis

D'acord amb l'art 99 TRLU, s'estableix l'execució immediata del planejament, que atesa la magnitud de l'operació es considera que cal fixar en 10 anys, des de la publicació i conseqüent executivitat de l'aprovació definitiva de la MPGM, dels quals 2 anys per realitzar la gestió urbanística i 8 anys per a la urbanització de l'àmbit i la construcció de les edificacions.

D'acord amb l'article 68.2.h del RLUC, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no seran superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - MEMÒRIA
Codi per a validació :N0IGR-5UWC5-YT72I
Verificació :https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 78/78.
APROVAT