

PLA ESPECIAL ENTORN TORRE LLUCH DE GAVÀ

I. MEMORIA

1. Antecedents

L'any 1992, l'Ajuntament de Gavà va engegar un procés de vianalització de la zona centre del seu nucli urbà. Aquest procés es va iniciar a la cruïlla del nucli urbà formada pel carrer Major, Setge dels Màrtirs, Sant Pere i Salvador Lluch, així com el carrer que no passa i el carrer Rius i Taulet.

A partir d'aquesta cruïlla, i mitjançant diversos projectes d'obres municipals ordinàries, la vianalització del Centre urbà s'ha anat ampliant als carrers adjacents:

OMO 15/1997 – PROJ. VIANALITZACIO NUCLI ANTIC 2ª fase

OMO 20/01 - MODIF.. PROJ. 5/01 PRIORITAT VIANANTS C/ CAP DE CREUS

OMO 14/02 – PROJ. ARRANJ. I EIXAMPLAMENT C/ SANT PERE, C/ SANT ISIDRE I C/ SANT NICASI (FASE 1) I PLAÇA BOGERIA I VOLTANTS (FASE 2)

OMO 2/05 – PROJ. VIANALITZACIO C/ SANT ISIDRE (entre c/ Centre i C/ Sant Pere) 3ª f.

D'altra banda, i com és notori, l'aparcament de vehicles a Gavà constitueix un problema que esdevé cada cop més important, de manera especial al centre de la ciutat, on per raons històriques (no hi havia gairebé cotxes, ni la

normativa obligava a construir garatges) hi han molts edificis d'habitatges sense aparcament propi.

A més, al sector est de la població, per raons d'oportunitat i/o per la seva proximitat al terme municipal de Viladecans, s'ha produït una concentració d'equipaments, tant públics com privats (Museu Municipal, Mercats municipals, Centre d'història de la ciutat, casal del Centre, Casa Gran, Policia Municipal, Col·legis –Eramprunyà, Sagrada Família....- Jutjats, Residència geriàtrica...) on es realitzant innumerables tràmits, tant de tipus judicial (registre civil, denúncies, judicis..), com particulars (entrada i sortida col·legis, visites residència, ...), que generen estances curtes i continues, que demanen places d'aparcament en rotació.

Aquest dèficit d'aparcament s'està pal·liant a tota l'Àrea Metropolitana de Barcelona, i gairebé a totes les ciutats de l'estat espanyol, mitjançant l'aprofitament del subsòl de places i parcs públics per a la construcció d'aparcaments.

L'última actuació portada a terme per l'Ajuntament de Gavà en relació a vianalització de carrers i aparcament soterrani, va ser l'execució del Pla Especial Rambla (tram entre c/ d'Antoni Gaudí i Carretera C-245) aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 de setembre de 2005 (Acord publicat juntament amb la normativa urbanística al DOG 14-XI-05), que tenia doble objectiu:

- 1- Per un costat modificar la tipologia viària de la Rambla, eliminant les seves característiques circulatòries, transformant-la en un vial exclusiu per a vianants, i vehicles de serveis.

- 2- Per l'altra, augmentar la capacitat d'aparcament de l'entorn, amb la construcció d'un aparcament soterrani a la Plaça de Batista i Roca.

2. Àmbit

L'àmbit d'aquest Pla Especial correspon al Parc de la Torre Lluch i el seu entorn, (Carrer del centre, c/ Salvador Lluch, Plaça Dolors Clúa, c/ Marc Grau, c/ Mare de Deu de Burgués i Rambla Maria Cases), segons es grafia al plànol 03- i3 (*àmbit i estat actual*) amb una superfície de 13.391m² de sòl..

Dintre d'aquest àmbit es troben dos elements inclosos al Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà:

- a) Element núm. 6, Parc de Can Lluch, amb nivell de protecció 3, Bé amb elements d'interès.
- b) Element núm. 33, Can Lluch (actualment Museu de Gavà), amb nivell de protecció 2, Bé Cultural d'Interès Local.

3. Objectius i justificació

3.1 objectius

Els objectius de la redacció del Pla Especial de l'entorn de la Torre Lluch, en aplicació de l'article 67.1 a) i b) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text Refós de la Llei d'Urbanisme són:

- a) Augmentar la capacitat d'aparcament de l'entorn, per resoldre, en la mesura del possible, la necessitat actual d'aparcament de la zona centre i est de Gavà, i avançant-se a les necessitats futures, en allò que sigui possible.

Aquest objectiu es planteja a una part del subsòl dels terrenys qualificats de sistemes, Parc de la Torre Lluch i vials que l'envolten, garantint en qualsevol cas, l'ús superficial establert pel Pla general metropolità. El terreny es considera el més adient per aquesta finalitat, tant per la seva accessibilitat i extensió superficial com per la seva proximitat als equipaments esmentats al punt 1 d'aquesta memòria.

L'aparcament a construir constarà de places de rotació, per satisfer necessitats temporals, i de places fixes per pal·liar mancances de caràcter permanent.

- b) Facilitar l'ús cívic dels elements del Pla especial i catàleg de Patrimoni arquitectònic inclosos dintre de l'àmbit del Pla Especial, especialment de l'element catalogat núm 3, Torre Lluch, seu del Museu Municipal, que té el caràcter de Museu Comarcal.
- c) Millorar la connexió de la Rambla amb l'actual illa de vianants a través del parc de la Torre Lluch. Cosa, que podria comportar la reurbanització i reordenació de la Plaça Dolors Clua i de l'últim tram del carrer Salvador Lluch, amb un mobiliari urbà renovat per potenciar l'estada i relació del ciutadans.

3.2 Justificació

- a) Des de la seva inauguració, el Parc de la Torre Lluch s'ha convertit en el parc central de Gavà, la reurbanització i reordenació de la Plaça Dolors Clua i de l'últim tram Carrer Salvador Lluch, i l'augment de

permeabilitat entre aquests dos carrers, el parc i la Rambla, permetrà potenciar aquests caràcter. A més, al transformar-se en un nou nexa d'unió de vianants entre la Rambla, vial cívic sense circulació, i l'illa de vianants, implicarà reforçar el caràcter cívic que sempre ha tingut la Rambla, i que ara té l'actual zona de vianants.

- b) Dintre de l'àmbit del Pla Especial es troben dos elements inclosos al Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic, el núm. 6 *Parc de Can Lluch*, i el núm. 33 *Can Lluch (actualment Museu de Gavà)*.

Les actuacions derivades d'aquest Pla Especial, i en especial la construcció d'un aparcament, amb places de rotació, facilitaria i potenciarà l'ús públic d'aquests elements. En aquest sentit cal destacar que la Torre Lluch és la seu del Museu de Gavà que té el caràcter de Museu Comarcal, i, com a tal, seu de nombroses activitats i exposicions.

- c) Al sector est de Gavà, a la zona d'influència de la torre Lluch, tal com s'explica al punt 1 (antecedents) d'aquesta memòria, s'ha produït una gran concentració d'equipaments, tant de caràcter local com supramunicipal, tant de caràcter públic com de caràcter privat, cosa que fa necessària la dotació d'un espai on sigui possible la instal·lació d'un aparcament de gran cabuda per mitigar aquest problema, amb places de rotació i amb places de caràcter permanent.

Aquesta necessitat es veuria incrementada amb l'eliminació de l'aparcament en superfície en la Plaça Dolors Clua i a l'últim tram del carrer Salvador Lluch, a més de la derivada de l'augment del nombre de vehicles per unitat familiar - desbordant àmpliament les previsions del PGM-, amb la manca d'aparcament als edificis antics, amb

l'existència al seu voltant d'un parcel·lari en el que predominen les parcel·les petites o amb poca façana, que fan difícil la construcció d'aparcaments en el subsòl dels solars destinats a habitatges i, alhora, amb la impossibilitat de donar altre tipus de resposta a l'estar pràcticament ocupada la totalitat del sòl.

Com mostra d'aquesta necessitat, podem destacar que a l'aparcament soterrani de la Plaça Batista i Roca, les obres del qual encara no estan del tot finalitzades, ja hi ha més places d'aparcament sol·licitades que ofertades.

A més, el destí d'una part d'aquest aparcament a places de rotació coadjuvaria a un doble interès públic, per un costat facilitar aparcament, i per tant l'accés a la gent que no viu a prop del parc per a que pugui assistir als esdeveniments que s'hi organitzin (Festa Major, actes culturals –concerts, festival de titelles..- festival de la moda, etc) ; i per altre part permetrà potenciar la zona comercial de Gavà.

Aquest espai no pot trobar-se en superfície, donada la total ocupació de la part antiga de la ciutat als voltants del parc i de la Rambla, i, per tant, s'ha de tenir en consideració la possibilitat de situar-lo de forma soterrada, al subsòl de terrenys qualificats de sistemes (verd, vials, etc.). Cal tenir en compte que avui és ja pràctica comuna situar en el subsòl de zones verdes, places públiques o vials, aparcaments subterranis amb els quals es tracta de resoldre o almenys pal·liar el dèficit que, en aquesta matèria, es produeix cada dia més en el nucli urbà i especialment en el casc antic de les poblacions.

En aquest sentit, avui està plenament admès que la qualificació i l'ús urbanístic del subsòl no està ni ve legalment predeterminat pels usos atribuïts al sòl en el planejament urbanístic, ni, en conseqüència, el planificador està vinculat - a l'hora d'assignar usos al subsòl – per les determinacions i previsions establertes en el planejament per al sòl. De fet, la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, va introduir la facultat de regular els usos i aprofitaments del subsòl de manera diferenciada del sòl, cosa que es manté a l'actual text refós. Per tant, poden coexistir usos diferents i aprofitaments independents, sempre que l'ús del subsòl no sigui incompatible amb el del sòl.

Els indrets que gaudeixen d'aquesta possibilitat són el subsòl de la Torre Lluch, i el subsòl de la plaça Batista i Roca on ja s'ha construït un aparcament soterrat.

En conseqüència, l'admissió i assignació de l'ús “*d'aparcament*” en el subsòl del Parc de la Torre Lluch mitjançant el present Pla Especial, no requereix de més explicació que la reafirmació que, amb, això l'Ajuntament de Gavà pretén, com altres ens locals, si no resoldre sí almenys pal·liar el dèficit d'aparcament en la zona

4. Proposta del Pla Especial

La proposta del Pla Especial es concreta en els següents punts:

- Autoritzar l'ús d'aparcament al subsòl dels terrenys qualificats de sistemes, limitats al del Parc de la Torre Lluch als vials que l'envolten, segons es grafia al plànol PROPOSTA D'ORDENACIO, amb una ocupació màxima de 3.860,66 m², i garantint, en tot cas,

l'ús superficial del sòl establert pel Pla General Metropolità, les qualificacions del qual no s'alteren.

- Modificació del caràcter de la Plaça Dolors Clua i del carrer Salvador Lluç, que passen de vies de la xarxa local a vies cíviques - vies urbanes d'interès municipal i d'especial caràcter cívic, com a suport d'activitats i relacions ciutadanes- sense aparcament.

5. Informe ambiental

Aquest Pla Especial no modifica l'ordenació urbanística vigent, ja que no altera ni la classificació del sòl ni les diverses qualificacions urbanístiques del seu àmbit, si no que incideix només en l'ús del sòl i del subsòl.

Com s'ha descrit als apartats 3 i 4 , justificació, objectius i proposta del Pla especial, aquest planejament derivat permetrà la construcció d'un aparcament soterrani i considera la possibilitat d'urbanització i reordenació de la Plaça Dolors Clua i del carrer Salvador Lluç.

Per aquest motiu, no caldria informe ambiental, no obstant, com vectors positius d'aquest planejament des del punt de vista mediambiental es poden considerar:

- La potenciació del caràcter cívic de l'entorn de la Torre Lluç i del propi parc, al millorar l'accessibilitat, i al facilitar places d'aparcament en rotació.

- La potenciació de l'actual zona de vianants, com a lloc d'estada i de relació de ciutadans, al permetre la permeabilitat del parc i facilitar la connexió de la Rambla Maria Casas i aquella zona.
- La millora de l'aparcament de rotació de la zona, atès que la possible eliminació de places d'aparcament de la zona blava es veu compensada amb la construcció de l'aparcament soterrat, alhora que es solventen les necessitats d'aparcament derivades de l'acumulació d'equipaments existents, amb previsió de futures necessitats.
- L'augment de l'aparcament permanent a una zona amb problemes d'aparcament als habitatges.

D'aquesta actuació, que s'efectua en/i sota terrenys de titularitat pública, no es deriva cap risc per a la seguretat i el benestar de les persones ni afecta a cap àrea de protecció o conservació per la concurrència de valors susceptibles de preservació.

Les actuacions previstes en aquest Pla Especial no té repercussions negatives pel trànsit rodat, tal com es diu a l'informe de l'Àrea de Via Pública i Seguretat Ciutadana que s'adjunta com Annex II.

6. Desenvolupament del planejament

6.1 Polígon d'actuació.

Per a l'execució del Pla Especial s'estableix un sol polígon d'actuació, i el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació de propietari únic.

6.2. Construcció de l'aparcament al subsòl del Parc de la Torre Lluch, susceptible d'ésser edificat segons determinació i àmbit d'aquest Pla Especial.

El projecte d'aparcament obligatòriament diferenciarà i possibilitarà l'existència de dues zones d'aparcament soterrat:

- Una, de rotació, situada a la part superior d'aquest i,
- una altra, permanent, situada per sota de la primera.

Aquest projecte tindrà la consideració d'obra municipal ordinària si és executat per l'Ajuntament, o estarà subjecte a llicència municipal d'obres si és executat per un particular. En aquest últim cas, la llicència d'obres tindrà com a càrrega urbanitzadora l'execució de la 1^a fase del projecte d'urbanització.

La imatge de la proposta, amb caràcter orientatiu no vinculant, es grafia al plànol 0.6, o2 *proposta aparcament soterrani (no vinculant)*.

6.3 Projecte d'urbanització

En l'àmbit d'aquest Pla Especial es redactarà un sol projecte d'urbanització, que constarà de dues fases:

- **1^a fase:** La reurbanització de la part de la Torre Lluch i el seu entorn afectat per l'aparcament soterrani, de manera que es garantitzi l'ús superficial del sòl, inclòs la reedificació de les construccions que s'hagin d'enderrocar per a la construcció de l'aparcament.

- **2º fase:** Reurbanització i reordenació de la Plaça Dolors Clua i últim tram del Carrer Salvador Lluç.

7. Avaluació econòmic- financera

1. Construcció de l'aparcament al subsòl del Parc de la Torre Lluç.

El cost estimat de construcció de l'aparcament és de 3.046.748,21 €, que serà finançat amb l'explotació de les places d'aparcament.

2. Projecte d'urbanització. (1ª fase)

El cost estimat de la 1ª fase del projecte d'urbanització és de 960.230,93€, que anirà a càrrec del promotor de l'aparcament.

3. Projecte d'urbanització. (2ª fase)

El cost estimat de la 2ª fase del projecte d'urbanització és de 609.795 €, que anirà a càrrec de l'Ajuntament de Gavà.

Gavà, abril de 2007

Signat per l'equip redactor
L'arquitecte municipal

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

Article 1 Objecte del Pla Especial

El Pla Especial té per objecte la reordenació del Parc de la Torre Lluch i el seu entorn, Plaça Dolors Clua i carrer Salvador Lluch, (entre el carrer del Centre i de Sant Josep), i la creació d'un aparcament soterrani.

Article 2 Àmbit territorial de la modificació

L'àmbit territorial del Pla Especial correspon al Parc de la Torre Lluch i el seu entorn, Plaça Dolors Clua i carrer Salvador Lluch, (entre el carrer del Centre i carrer de Sant Josep),

Article 3 Marc legal de referència

Text refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol), Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, Ordenances Metropolitanes d'Edificació i Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà.

Article 4 Desenvolupament del planejament

Per a l'execució del Pla Especial s'estableix un sol polígon d'actuació, i el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació de propietari únic.

En l'àmbit d'aquest Pla Especial es redactarà un sol projecte d'urbanització, que constarà de dues fases:

- **1ª fase:** La reurbanització de la part de la Torre Lluch i el seu entorn afectat per l'aparcament soterrani, de manera que es garantitzi l'ús superficial del sòl, vial i parc; inclòs la reedificació de les construccions que s'hagin d'enderrocar per a la construcció de l'aparcament.

- **2º fase:** Reurbanització i reordenació de la Plaça Dolors Clua i últim tram del Carrer Salvador Lluç

Article 5 Condicions d'edificació

En la construcció de l'aparcament, a més de la normativa urbanística del Pla General Metropolità i les Ordenances Metropolitanas d'Edificació caldrà respectar les següents condicions:

1. L'ocupació de l'aparcament restarà inclosa a l'àmbit definit al plànol de la proposta.
2. La cota superior del primer forjat de l'aparcament es situarà com a mínim 0,50 metres per sota de la cota del paviment de la plaça, per garantir el possible enjardinament d'aquesta donada la seva topografia.
3. El nombre màxim de plantes soterrani no serà superior a tres.

Article 6 Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà.

Seràn d'obligat compliment les determinacions del Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà, pels elements catalogats inclosos a l'àmbit del Pla Especial.

Gavà, abril de 2007

Signat per l'equip redactor
L'arquitecte municipal