

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓ

1.1. **Tramitació**

El Ple de l'Ajuntament de Gavà mitjançant acord plenari adoptat en sessió de 29 de novembre de 2.001 va decidir posar en marxa els procediments i mecanismes regulats que la legislació urbanística preveu que hi va acordar iniciar el tràmit de Modificació puntual del Pla General Metropolità d'acord amb allò que preveu l'article 56 del Decret Legislatiu 1/1990.

El B.O.P. de 14 de desembre de 2.001, va publicar l'anunci d'informació pública del treball d'elaboració de la Modificació puntual del PGM al Pla de Ponent, en aplicació de l'article 125 del Reglament de Planejament Urbanístic. En el tràmit d'exposició pública del document de referència es varen presentar 42 escrits de suggeriments, d'acord amb la valoració i fruit del debat ciutadà generat en la presentació dels treballs, es presentaren una sèrie de modificacions que s'incorporaren al document que es presentà pel tràmit d'aprovació inicial.

El Ple de l'Ajuntament de 30 de Maig de 2.002 va aprovar inicialment el document de la Modificació puntual de PGM al Pla de Ponent i l'Estudi d'Impacte Ambiental que incorpora.

En aplicació de l'art. 97 del Decret Legislatiu 1/1990 i de l'art. 3 del decret 144/1988 de 7 d'abril d'avaluació d'impacte ambiental, es van demanar informes a l'Agència Catalana de l'Aigua, a la Direcció General de Carreteres, a la Direcció General de Patrimoni Cultural, a la Direcció General de Comerç i RENFE.

1.2. **Oportunitat d'aquest planejament**

L'ordenació urbanística de l'àmbit i el seu desenvolupament és, per al municipi de Gavà, una oportunitat singular per vertebrar la seva estructura territorial, fornir-se de dotacions, espais lliures públics i serveis d'abast general, i completar el conjunt residencial amb opcions d'habitatge de protecció oficial per als gavanencs.

L'àmbit de la Modificació de PGM del Pla de Ponent ha de representar una ocasió immillorable de transformació i progrés, on el planejament i un racional desplegament gestor d'entre tres lustres i dues dècades han de fer compatible la preservació i recobriment del patrimoni ambiental i arqueològic en l'àmbit occidental de la ciutat.

L'Ajuntament de Gavà tramita aquesta Modificació puntual del PGM amb l'objectiu de mantenir un creixement harmònic entre l'evolució ascendent de la població i el desenvolupament del sòl urbanitzable que el Pla General Metropolità preveu al municipi.

Aquest àmbit de desenvolupament urbanístic, té el referent de diferents propostes que s'han formulat en la darrera dècada sobre aquest territori que es situa de forma estratègica, tant per la seva dimensió d'aproximadament 200 Ha, com per la seva posició de connector biològic i paisatgístic entre el samontà i la plana del delta del Llobregat, en un indret natural que actua com a frontissa entre el terme municipal de Castelldefels i el nucli urbà actual de Gavà.

L'àmbit delimitat gaudeix d'unes preexistències que cal posar de relleu pel seu considerable valor paisatgístic i mediambiental, caracteritzat per una orografia peculiar dels turons existents i la conca principal de la Riera dels Canyars, i també d'un valor històric i artístic, motivat per l'existència de jaciments arqueològics ibèrics i romans i del patrimoni arquitectònic de les masies.

Així doncs, en un moment de decisió oportuna i de voluntat de les diferents administracions públiques implicades i dels propietaris, s'inicia l'elaboració d'aquesta ordenació urbanística a través del present document per l'Aprovació Provisional de la Modificació del PGM, caracteritzada per:

- La preservació del medi natural en més d'un 60% del sector i la protecció del patrimoni arqueològic i arquitectònic existent.
- Donar resposta a les necessitats futures d'habitatge de la població de Gavà així com l'obligació d'oferir habitatge protegit, amb un model urbà agrupat.
- La creació de nous àmbits residencials amb criteris de sostenibilitat i racionalitat en el creixement urbà, per una integració de continuïtat en relació a la ciutat existent, una densitat d'habitatge i de serveis per barris equilibrada respecte a les dotacions i espais públics i una mobilitat urbana projectada des del vianant, amb la compatibilitat còmoda de l'ús dels vehicles i l'element vertebrador del transport públic guiat de gran capacitat.

Aquest document urbanístic és previ a la redacció del Pla Parcial corresponent i imprescindible per donar les pautes i paràmetres adequats al territori objecte d'aquest planejament, i d'acord amb els objectius institucionals i tècnics que es descriuen més endavant. A aquests efectes, aquesta Modificació del PGM inclou el programa d'actuació urbanística necessària, per tal d'incorporar aquests sòls en el règim de sòl urbanitzable programat o delimitat.

2. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE PGM ***Límits físics i de planejament***

L'àmbit de la Modificació de PGM del Pla de Ponent configura un àmbit geogràfic i urbanístic amb una identitat clara, amb un espai natural divers, com els turons de Caçagats, Calamot i la Roca, les planes que els envolten i les traces de les lleres de la Riera dels Canyars i Calamot, els plans a l'entorn de la carretera i el ferrocarril desnivellats respecte a la plana agrícola de cota més baixa, elements tots ells que conformen un paisatge singular, que posa en relació la muntanya i el samontà amb l'estructura agrícola del Delta.

L'àmbit de la Modificació de PGM del Pla de Ponent es troba en una situació de bona accessibilitat rodada, garantida pels eixos longitudinals i dos eixos transversals, un al Sud que ve derivat de l'ordenació sectorial recent del Camí Ral, i l'altre, com a extensió del viari per temperar l'impacte del trànsit de pas, realitzat per darrera del turó del Calamot i del turó de la Roca. El tractament d'aquest darrer turó, formalitzat com a parc metropolità, i els vials existents són elements ja urbanitzats dins l'àmbit com a part d'obra urbanitzadora avançada en l'execució i gestió del sector.

Al voltant dels elements assenyalats del patrimoni arquitectònic de les masies de Can Ribes, Can Rosés i Ca n'Horta, la topografia es fa suau en l'espai de plantació dels conreus de garrofers, ametllers i oliveres, el que permet aprofitar les potencialitats d'aquest indret per garantir la necessària connectivitat urbana amb els barris del sector Oest i de les Bòbiles.

És, doncs sobre aquest àmbit territorial on es planteja aquesta Modificació del Pla general, amb la voluntat de mantenir la singularitat del lloc i a la vegada catalitzar un nou creixement urbà, en diferents etapes, amb habitatges, equipaments i comerços, propis d'una zona residencial. La nova extensió urbana aporta una molt favorable relació entre la ciutat construïda i els espais oberts, de tal manera que s'estableix un model de residència compacta en àmbits de nova ciutat, però alhora ben interrelacionats amb les vies de parc, passejos i voreres, i generosos i qualitius espais lliures públics.

L'àmbit de la Modificació del PGM és discontinu amb una superfície total de 1.966.637 m², (veure plànol i/7) i engloba:

- **El sector del Pla Parcial del Pla de Ponent** amb una superfície total de 1.865.429 m² i queda definit pels límits següents:
 - Al **NE** limita amb l'Avinguda de Joan Carles I. El nucli urbà s'ha consolidat al llarg de l'Avinguda mitjançant el Pla Especial del C/ Salamanca - C-245, el Pla Parcial Serra Balet, el Pla Parcial d'Ordenació del Sector Urbà de Gavà-reformat i el Pla Parcial de Can Ribes.
Queden dins l'àmbit de l'actuació la masia de Can Ribes amb els terrenys que l'envolten. El sector industrial de BTicino-Quintela queda exclòs de l'actuació, donada la situació de planejament i execució del sector.
 - Al **NO** llinda amb la carretera de Gavà a La Sentiu. Als extrems d'aquest tram trobem un sòl urbà consolidat constituït per les figures de planejament del Pla Parcial de Les Bòbiles i el Pla Parcial de La Sentiu, i en el tram central el sòl no urbanitzable.
 - Al **SO** queda delimitat per la carretera de Castelldefels a La Sentiu i el límit de terme amb Castelldefels que en bona part està generat per la Riera de Canyars. A nivell de planejament limita amb el sòl urbanitzable no delimitat de La Sentiu 2, el sòl no urbanitzable del PEIN del Massís del Garraf, el Pla Parcial de la Riera de Canyars (a Castelldefels), el Pla Especial del recinte industrial del Pla de Carat (BTicino-Quintela) i l'àmbit de la Unitat d'Actuació de Resintex.
 - Al **SE** llinda amb la via del ferrocarril RENFE definida pel límit del sistema ferroviari (3), que ve donat per l'aresta exterior de l'explanació de la via de RENFE (segons el *Real Decreto 2387/2004* pel que s'aprovà el Reglament del Sector Ferroviari).

- **El sector de "La Sentiu 2"**, corresponent a la finca anomenada de Can Sopes està situada al Sud de la urbanització de La Sentiu amb una superfície de 92.924 m². Es tracta d'una part del sòl urbanitzable no delimitat de desenvolupament opcional que queda en aquest àmbit. Donades les iniciatives recents d'incloure 50.000m² dintre l'àmbit del sector discontinu de la modificació del PGM del sector de Can Rigalt dels 142.924 m² que hi havia inicialment han quedat exclosos d'aquest sector 5 Ha, sense variar el sostre adscrit (37.000 m²st per l'acord de la C.U.C. de 23 de juliol de 2.003).

- **El sector consolidat de l'Estació de Servei La Sentiu (Salgue SL)** que es situa en la cruïlla de la carretera C-245 amb l'Avinguda Joan Carles I, amb una superfície de 2.171 m². Actualment és un sòl urbanitzable no delimitat qualificat com a vial des de la Modificació de PGM del Pla de Carat de 1.993.
- **Regularització de sistemes dins de l'àmbit de la modificació:** es fa una regularització de sistemes per que sigui coherent amb les qualificacions proposades per la present modificació de PGM i a més a més s'inclou la franja est del PE del C/ Salamanca - C-245 coneguda com l'Arborètum per tal de poder resoldre les necessitats de sanejament.

3. EL PLANEJAMENT VIGENT *Característiques i marc legal aplicable*

3.1. Figures de planejament vigent:

L'àmbit la Modificació de PGM del Pla de Ponent ve regulat per diferents figures de planejament derivat reflectides amb una incidència de naturalesa urbanística diferent, mentre que l'àmbit de La Sentiu 2 es regula directament pel PGM '76. Aquestes tenen incidència en la delimitació de la present Modificació. Els àmbits d'aplicació de cada una d'elles venen delimitats gràficament en el plànol i/11 i són les següents:

0. Pla General Metropolità de 1.976:

El Pla General Metropolità 1976 és d'aplicació en l'àmbit de "La Sentiu 2", qualificat de zona 21, com a sòl urbanitzable no delimitat de desenvolupament opcional amb aplicació directa dels paràmetres de la zona d'acord amb l'art. 135 i 136 de les Normes Urbanístiques (en endavant NN.UU.)

1. Modificació del PGM en l'àmbit del Pla de Carat:

Aprovació definitiva: 7 de Maig de 1993.

Aquesta Modificació del PGM és el planejament que té aplicació amb caràcter global a l'àmbit de la Modificació de PGM del Pla de Ponent.

Els seus paràmetres bàsics són:

Zonificació

TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ PGM '93	2.049.925	m ² sòl	
--	------------------	--------------------	--

Sòl Urbanitzable No Programat, SUNP	1.994.862	m ² sòl	
Sistemes	1.559.288	m ² sòl	(76,1%)
4 Serveis Tècnics	21.590	m ² sòl	
9 Protecció de Sistemes	32.178	m ² sòl	
7 Equipaments	206.384	m ² sòl	
6 Verd públic	1.003.187	m ² sòl	
5 Vials	295.949	m ² sòl	
Zones	435.574	m ² sòl	(21,2%)
Zones residencials	384.613	m ² sòl	
Zona hotelera	7.764	m ² sòl	
Zona 8 verd privat protegit	43.197	m ² sòl	

Sòl Urbà, SU	55.063	m ² sòl	
Zones	55.063	m ² sòl	(2,7%)
Industrial (22 PE)	33.228	m ² sòl	
8a	19.835	m ² sòl	

Edificabilitat

Sostre edificable SUNP:	392.134	m ² sostre
Sostre edificable SU:	50.866	m ² sostre
Total Sostre (SUNP + SU):	443.000	m ² sostre

Edificabilitat bruta:	0,21	m ² st/m ² s
------------------------------	-------------	------------------------------------

Nombre màx. habitatges:	2.850	habitatges
Densitat d'habitatges:	13,90	habitatges/Ha

2. Modificació del PGM del recinte industrial del Pla de Carat

Aprovació definitiva: 7 d'Agost de 1.997.

Aquesta Modificació engloba parts dels dos termes municipals de Gavà i Castelldefels.

El seu objectiu era mantenir l'illa industrial (abans "Quintela-Sanuma", ara "BTicino-Quintela") que passa a sòl urbà, amb menys afectació viària i amb més edificabilitat que en l'anterior Modificació del 93. Per tant se superposa sobre l'àmbit de l'anterior modificació. Es produeix un disminució dels sistemes generals de l'àmbit de la Modificació de PGM del Pla de Ponent en 2.956 m²

Simultàniament es va redactar el Pla Especial del Recinte Industrial del Pla de Carat de Gavà i Castelldefels (abans Quintela – Sanuma).

Els objectius d'aquest pla eren: la distribució de les edificabilitats establertes per la Modificació del PGM de 1.997, fixar les condicions d'edificació de la zona 22 seguint els criteris de l'article 351 de la Normativa del PGM, delimitar i comprovar la viabilitat de la Unitat d'Actuació urbanística que desenvoluparia la totalitat del Pla Especial.

3. Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arqueològic de Gavà

Aprovació definitiva: 15 de Desembre de 1999.

El Pla Especial regula les condicions de les prospeccions arqueològiques necessàries, prèvies a qualsevol obra d'edificació o urbanització, que caldran tenir present i integrar en la nova Modificació del PGM i en el corresponent Pla Parcial.

Aquest Pla Especial es superposa amb caràcter puntual en l'àmbit de la Modificació del PGM Pla de Ponent per la delimitació de les següents àrees:

Béns Culturals d'Interès Local (BCIL):

- Poblat ibèric del Turó del Calamot.
- Vil·la romana de Can Valls del Racó, o de la Roca.

Béns amb Elements d'Interès (BEI)

- Complex miner del Turó dels Caçagats.
- Jaciment arqueològic de la Roca, en l'actual parc existent.
- Jaciment arqueològic ibero-romà de Can Rosés.
- Necròpolis alt-medieval de Can Rosés .

4. Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà

Aprovació definitiva: 22 de Març de 2000.

El Pla Especial regula les condicions de les prospeccions necessàries, prèvia qualsevol obra d'edificació o urbanització, que caldrà tenir present i integrar en els documents de la nova Modificació del PGM i del corresponent Pla Parcial.

Aquest Pla Especial té incidència en la protecció de les edificacions de les masies de:

Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN):

- Can Rosés i la seva torre de defensa.

Bé Cultural d'Interès Local (BCIL):

- Can Ribes.

Béns amb Elements d'Interès (BEI):

- Ca n'Horta.

(Veure plànol i/12 Patrimoni històrico-cultural. Plans especials de Protecció i Catàleg)

5. Pla especial de l'àmbit del c/ Salamanca, c-245, la Rambla i l'Avinguda Joan Carles I

Aprovació definitiva: 19 de Maig de 1.993.

El Pla Especial regularitzà les qualificacions inicials (3, 5 i 9) que, segons el PGM'76 estaven destinades a resoldre el nus de la C-245 i l'Avinguda Joan Carles I, en les actuals que s'adapten a l'ús propi de l'Arborètum (3 i 6b).

La present Modificació de PGM només inclou d'aquest Pla Especial l'àmbit de l'Arborètum amb la finalitat d'actualitzar la seva qualificació urbanística a les noves necessitats.

3.2. Paràmetres i condicions del planejament vigent

L'àmbit de la Modificació de PGM del Pla de Ponent ve regulat per les cinc figures de planejament derivat reflectides, amb una incidència de naturalesa urbanística diferent, mentre que l'àmbit de La Sentiu es regula directament pel Pla General Metropolità de 1.976 que el qualifica de zona de desenvolupament opcional (clau 21), amb aplicació directe dels paràmetres de la zona d'acord amb l'art. 135 i 136 de Normes Urbanístiques.

1. Règim urbanístic del sòl, ordenació i paràmetres urbanístics vigents

Tant l'àmbit del previst Pla Parcial del Pla de Ponent com el de La Sentiu 2 estan classificats de sòl urbanitzable no delimitat pel planejament vigent, en quan aquest tipus sòl es refereix, segons el plànol i/9.

L'ordenació urbanística d'on partim ve definida en el plànol i/11 de zonificació del planejament vigent; els paràmetres urbanístics són el resultat de la refosa de les dues modificacions del Pla General Metropolità, els plans especials tramitats a l'àmbit i l'aplicació directa dels paràmetres de la zona 21 en l'àmbit de La Sentiu 2.

2. El potencial del sostre edificable i la densitat d'habitatges

Per fer el càlcul del potencial edificatori s'ha tingut en compte l'evolució de la població i les demandes futures d'habitatges plasmades tant al Programa d'Actuació Urbanística Municipal, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005, com al Pla d'habitatge de Gavà 2005-2012. En tot cas, el número d'habitatges seria inferior al que s'obtidria de la classificació del sector com sòl urbanitzable no delimitat (clau 21).

El sector que estem considerant, a efectes de càlcul de sostre edificable i densitat d'habitatge, té una superfície de 1.865.429 m²(plànol i/10). El seu sostre edificable prové dels subsectors amb aprofitament, fonamentalment de les zones de desenvolupament urbà d'intensitat I (clau 19) i de les zones de desenvolupament urbà opcional d'intensitat III (clau 21).

A n'aquest sector cal afegir-hi el sector de la Sentiu 2, a efectes de transferència d'aprofitament.

■ **El potencial del sostre del Subsector A a partir de la zona 19 (plànol i/10)**

El subsector A inclou les zones de desenvolupament urbà d'intensitat I conegudes amb la clau 19.

Per al càlcul potencial edificatori d'aquesta zona s'ha seguit el mètode establert pel Programa d'Actuació vigent del Pla General Metropolità que consisteix en obtenir l'Àrea de Referència de la Unitat de la Zona (ARUZA), que serà l'àrea màxima de càlcul del potencial edificatori per aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta, i pel càlcul de les cessions de sòls per a sistemes.

L'ARUZA s'obté mitjançant l'adscripció d'una proporció màxima de sistemes de l'Àrea de Referència de la Unitat de Zona (ARUZ), aquesta adscripció en zones 19 és d'un 25% per zones verdes i d'un 25% per equipaments, segons s'explica en el quadre següent:

Superfície del subsector teòric A	587.414 m² sòl
Superfície zona 19	220.682 m² sòl
Superfície vials assignats	50.280 m² sòl
ARUZ	270.962 m² sòl
ÀREA BASE (ARUZA) màxima per incloure sistemes: ARUZ + 50% ARUZ (sistemes) segons criteris PAU 88-92=	406.443 m² sòl
Sostre edificable: Índex d'edificabilitat 0,9 m ² st/m ² sòl (segons Art. 109 NN.UU.) ARUZA x 0,9 =	365.799 m² sostre
Unitats d'aprofitament El coeficient d'homogeneïtzació de la zona 19: 0,66 (PAU 88-92) que s'aplica per obtenir les unitats d'aprofitament per tant: Sostre edificable x 0,66 =	241.427 UA
Superfície del subsector teòric A Relacionant l'aprofitament mig de 0,411 amb les unitats d'aprofitament obtindrem la superfície del sector teòric que serveixi per calcular el nombre màxim d'habitatges derivats de la zona 19 Unitats d'aprofitament / 0,411	587.414 m² sòl
Nombre màxim d'habitatges La densitat màxima de la zona 19 és 75 hab/Ha (PAU 88-92) Superfície del subsector teòric de la zona 19 x 75 hab/Ha	4.406 habitatges

- **El potencial de sostre del Subsector B a partir de la zona 21 (plànol i/10)**

El Subsector B inclou les zones de desenvolupament urbà opcional d'intensitat III conegudes amb la clau 21.

Per al càlcul potencial edificatori d'aquesta zona s'ha seguit el mètode establert pel Programa d'Actuació vigent del Pla General Metropolità que consisteix en obtenir l'Àrea de Referència de la Unitat de la Zona (ARUZA), que serà l'àrea màxima de càlcul del potencial edificatori per aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta, i pel càlcul de les cessions de sòls per a sistemes.

L'ARUZA s'obté mitjançant l'adscripció d'una proporció màxima de sistemes de l'Àrea de Referència de la Unitat de Zona (ARUZ), aquesta adscripció en zones 21 és d'un 21% per zones verdes i d'un 7% per equipaments, segons s'explica en el quadre següent:

Superf. subsector B (segons plànol)	523.788 m ² sòl
Superfície zona 21	169.000 m ² sòl
Superfície vials assignats	34.700 m ² sòl
ARUZ	203.700 m ² sòl
ÀREA BASE (ARUZA) màxima per incloure sistemes:	
ARUZ + 28% ARUZ	260.736 m ² sòl
Sostre edificable màxim	
Índex d'edificabilitat: 0,25 m ² st/m ² sòl	65.184 m ² sostre
Nombre màxim d'habitatges	
Densitat màxima d'habitatges (ARUZA): 25 hab/Ha	651 habitatges
Índex d'edificabilitat bruta	0,1244 m ² st/m ² s

■ **El potencial de sostre del Subsector C a partir del sòl urbà 17-6 (plànol i/10)**

El subsector C estar format per diferents àrees corresponents al sistema d'espais lliures i per la zona de renovació urbana en transformació d'ús (17-6).

A l' àrea de renovació se li assignarà la mitja del potencial de sostre i de densitat d'habitatges dels subsectors contigus (19 i 21) tenint en compte els coeficients de homogeneització establert pel PAU.

Superfície subsector C		
Segons medició plànol		754.227 m ² sòl
Superfície 17-6		85.680 m ² sòl
ARUZ A		
Superfície 17-6		85.680 m ²
Sostre edificable		
ARUZA x índex d'edificabilitat	(índex mig d' edificabilitat = 0,422m ² st/m ² s)	36.157 m ² sostre
Nombre màxim d'habitatges		
Superfície 17-6 x densitat hab/Ha	(1 habitatge = 100m ² st)	361 habitatges

■ **El potencial de sostre del sector de “La Sentiu 2”:**

L'acord de la CUC de 23 de juliol de 2.001 estableix que el sostre que li correspon a l'àmbit de la finca de Can Sopes anomenada “La Sentiu 2” és de 37.000 m² i que aquest potencial de sostre i d'habitatges es transfereixen a l'administració per què els localitzi on cregui més convenient.

Superfície La Sentiu 2 (zona 21): (142.924 – 50.000)	92.924 m ² sòl
Sostre edificable màxim:	37.000 m ² sostre
Nombre màxim d'habitatges:	370 habitatges

Atenent l'origen dels 37.000 m² de sostre, els mateixos no formen part de l'aprofitament urbanístic del sector que ha de ser objecte de distribució, però si participen en els costos d'urbanització del mateix.

■ **Sostre i densitat d'habitatges potencials total**

Per tant agrupant els diferents subsectors obtenim el següent sostre potencial

AMBITES	SECTOR TEÒRIC m² sòl	SOSTRE m² sostre	HABITATGES n^o màx. teòric
SECTOR DEL PLA PARCIAL DEL PLA DE PONENT	1.865.429	467.140	5.418
Subsector A (Zona 19):	587.414	365.799	4.406
Subsector B (Zona 21):	523.788	65.184	651
Subsector C (sistemes i 17-6):	754.227	36.157	361
SECTOR DE LA SENTIU 2 (Zona 21):	92.924	37.000	370
Total	1.958.353	504.140	5.788

3. Sostre total de la proposta

Analitzat a l'apartat anterior el sostre potencial total i el número màxim d'habitatges, la proposta de Modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit del Pla de Ponent adopta el següents valors màxims:

POTENCIAL DEFINITIU	SOSTRE m² sostre	HABITATGES n^o màx. teòric
Total	503.111	4.896

Per entendre que és suficient per fer viable el sector i respondre a les necessitats d'habitatge del sistema urbà i garantir la justa distribució dels beneficis i càrregues del planejament.

D'altra banda, aquest valors son inferiors als que resultaria si consideréssim tot el sector de sòl urbanitzable delimitat del Pla de Ponent com un 21, es a dir com el sòl urbanitzable de menor intensitat d'ús residencial que defineix el PGM, que ens donaria la intensitat edificatòria i d'habitatge següent:

Superfície zona 21 + vials assignats:	1.865.429 m ² sòl
ARUZ = ARUZA:	1.865.429 m ² sòl
Sostre edificable màxim: Índex d'edificabilitat: 0,25 m ² st/m ² sòl	466.357 m ² sostre
Nombre màxim d'habitatges: Densitat màxima d'habitatges a la zona 21: 25 hab/Ha	4.664 habitatges

Si incorporéssim la densitat de sostre i d'habitatges que provenen de La Sentiu 2 mitjançant l'acord de la CUC de 23de juliol de 2.001 obtindriem el potencial següent:

ÀMBITS	SECTOR TEÒRIC m ² sòl	SOSTRE m ² sostre	HABITATGES n ^o màx. teòric
SECTOR DEL PLA DE PONENT	1.865.429	466.357	4.664
SECTOR DE LA SENTIU 2	92.924	37.000	370
Total	1.958.353	503.357	5.034

4. Condicions de protecció arqueològica i arquitectònica

La protecció dels jaciments arqueològics delimitats en el Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arqueològic de Gavà inclosos en l'àmbit de la Modificació de PGM del Pla de Ponent comporta la condició que, prèviament a qualsevol obra d'edificació o d'urbanització, s'haurà de fer una prospecció arqueològica amb la finalitat de preservar les restes que resultin d'interès en el procés dels treballs d'excavació.

La protecció arquitectònica definida en el Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà és la de respectar la volumetria i façanes de les tres edificacions catalogades incloses al referit àmbit.

4. POBLACIÓ, SÒL I HABITATGE A GAVÀ 1980-2000 *Evolució i prospecció en relació al sistema urbà del Delta*

El sistema Urbà del Delta del Llobregat és un del més complexos de Catalunya doncs presenta una gran diversitat d'usos. Coexisteix una forta presència de l'activitat agrícola i usos forestals, el 62% del territori dels set municipis, amb la implantació d'importants infraestructures i equipaments, usos residencials, industrials i terciaris.

Gavà és el municipi que té major superfície forestal, un 38% del total forestal de l'àmbit i més de la meitat del seu terme municipal, així com una important superfície destinada als sectors econòmics. La presència d'usos és inferior que la mitjana del Sistema Urbà i el sòl destinat a equipaments, 2,5% del municipi, és sensiblement inferior que el de la resta dels municipis exceptuant els petits.

L'evolució de la població de Gavà en els darrers vint anys mostra un increment suau, passant dels prop de 34.000 habitants als 39.000 del 2.000. De 1.986 ençà la població augmenta continuadament, si bé cada vegada amb menor intensitat. S'evidencia un menor dinamisme demogràfic de Gavà en comparació amb els seus veïns, Castelldefels i Viladecans, els altres dos municipis de "mida mitjana" del Delta. El creixement de Gavà és molt menys intens, de manera que el seu nombre d'habitants queda cada vegada més lluny al de Viladecans i es veu superat de llarg pel de Castelldefels, que partia d'una xifra notablement més baixa.

En l'actual context d'escassos creixements naturals, les migracions, especialment les de curta distància per raons residencials, esdevenen el factor més determinant dels creixements a nivell local. Per aquest motiu, l'oferta d'habitatges dels seus municipis és avui l'element més decisiu: d'una banda, retenint la població pròpia que demana habitatge, d'altra banda, captant amb la immigració nous habitants. En aquest sentit, les dades sobre nombre d'habitatges construïts en els darrers vint anys, mostren clarament el comportament restrictiu de Gavà en comparació amb el seu entorn immediat i metropolità.

Amb posterioritat a l'aprovació inicial d'aquesta Modificació de PGM, per l'Ajuntament s'està redactant un estudi de les necessitats d'habitatge a Gavà en l'horitzó 2006-2012 en base a una projecció demogràfica i d'estudi del mercat local. Segons l'esmentat estudi cal generar durant el període 2006-2012, 3.655 nous habitatges, dels quals 1.744 han de ser de preu assequible. Això justifica el desenvolupament del Pla de Ponent que garanteix la demanda futura d'habitatge, tant lliure com protegit.

5. OBJECTIUS DE LA PROPOSTA URBANÍSTICA

- 1. Integració i reconeixement dels espais lliures i estratègics en el marc territorial metropolità**, entre la muntanya del Garraf i la plana agrícola del Delta, a través dels connectors naturals de la riera dels Canyars i el torrent del Calamot, i el respecte al paisatge dominat pels turons dels Caçagats i del Calamot, corresponent a més del 60% del sector.

- 2. Diversitat en el tractament dels espais lliures del sector** per un adequat ús i gaudi del ciutadà, relacionant-los a través de recorreguts diferenciats i compatibles pel vianant:
 - Places i jardins urbans.
 - El parc lineal en el front urbà principal: mitjançant la remodelació de la carretera C-245 en un eix cívic amb forma de boulevard.
 - Els parcs de ribera i els parcs forestals amb diferents tipus de tractament.La superfície destinada a espais lliures s'incrementa en la seva globalitat i es preveu la seva obtenció per cessió obligatòria i gratuïta.

- 3. Protecció del patrimoni arqueològic i arquitectònic**, d'àmbits com el complex miner del Turó dels Caçagats o el poblat ibèric del Turó del Calamot, i d'edificis històrics com Can Ribes, Can Rosés i Ca n'Horta, representatius d'aquest territori i reconeguts com elements que identifiquen un procés històric d'aquest indret, envoltat d'un entorn característic de turons i rieres que també es preserva del procés urbanitzador potenciant els elements de vincle, i que a la vegada esdevé patrimoni públic.

- 4. Reconeixement dels eixos vertebradors existents**, de la carretera de la Santa Creu de Calafell (C-245), la carretera de La Sentiu i l'avinguda urbana de Joan Carles I, com a base d'una estructura viària bàsica complementada amb noves vies en malla que s'adaptin a la topografia, i amb funcions i naturalesa diferents.

5. **Una jerarquitització del sistema viari amb:**
 - Eixos principals que estructurin funcionalment el sistema rodat, incloent una via especialitzada i segregada per optimitzar el trànsit de pas i a diferent nivell en direcció a la carretera de Begues.
 - Vies connectores i de distribució interna, d'accés i relació entre les activitats del sector.
 - Carrers d'ús rodat restringit amb prioritat invertida per vianants, amb accés a les àrees d'aparcament públiques i de residència.
 - Passeigs i camins amb recorreguts exclusius pels vianants.

6. **Incorporació prevista del sistema de transport públic** guiat, soterrat i d'elevada capacitat, a l'ordenació del sector, a través de dues estacions situades estratègicament; una d'elles com a frontissa entre la ciutat nova i la consolidada, i l'altra amb intercanvi ferroviari (metro, Rodalies RENFE), preveient un aparcament intermodal de suport.

7. **Un sistema d'equipaments públics amb una distribució equilibrada i precisa**, amb capacitat de donar serveis públics als nous barris i als existents, amb usos diversos de caràcter públic educatiu, sanitari, cultural, i esportiu. L'obtenció del sòl destinat al sistema general d'equipaments públics es preveu per cessió obligatòria i gratuïta.

8. **Una ordenació d'usos residencials i de serveis que potencia la continuïtat urbana amb la ciutat existent**, a través del sistema viari i espais lliures on es localitzen aquestes noves activitats, configurant tres àmbits clarament diferenciats i a la vegada ben connectats:
 - **Àmbit residencial amb la densitat més alta del sector:** com extensió urbana en forma d'eix ampla, constituint un front urbà davant de la plana del delta. Està articulat per un parc central que a la vegada farà de ròtula i connectarà els diferents sistemes d'espais lliures. Un vial paral·lel a la carretera estructura, amb carrers ortogonals, les noves illes d'edificació que integren l'activitat comercial i de serveis. Es preveu l'accés directe al sistema de transport de gran capacitat mitjançant una nova estació intermodal entre la L12 i Rodalies de RENFE, provista d'un "parc and ride".
 - **Àmbit residencial amb la densitat mitja del sector:** entre els parcs de dos turons i al llarg del torrent del Calamot, amb connectivitat directa i propera amb el centre de Gavà. Es tracte d'un nucli equipat a l'entorn de Can Ribes amb la qualitat d'uns espais lliures generosos i amb la previsió d'accés directe al sistema de transport de gran capacitat amb la nova estació de la línia 12 del metro a la cruïlla del C/de St. Pere amb l'Avinguda de Joan Carles I.

- **Àmbit residencial amb la densitat més baixa del sector:** entre la riera dels Canyars i el turó dels Caçagats, configurat amb un eix ortogonal entre les dues carreteres, amb tipologia d'habitatge agrupat i plurifamiliar amb jardins comuns privats a compartir.
9. **Un programa d'habitatge de protecció oficial** garantint un 40% del total d'habitatges del sector amb aquest règim, situats en els diferents àmbits residencials.
 10. **Potenciar els usos mixtes en el sector:** dotant de serveis hotelers i comercials situats estratègicament per tal de donar continuïtat a l'estructura urbana existent i generar, junt amb la prevista nova estació intermodal, una àrea de nova centralitat.
 11. **Un creixement de la ciutat equilibrat mitjançant la proposta de dues etapes d'actuació.**

6. CRITERIS D'ORDENACIÓ I QUALIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL

Com a criteri general, la primera decisió ha de ser compactar la ciutat per tal d'alliberar el camp, el sistema obert. Centrar-se en el medi urbà per poder obrir-se a l'exterior. La ciutat edificada es deixa doncs travessar pel territori, que el colonitza i es deixa envair; els límits no són clars, però tampoc es confonen i tenen més superfície de contacte, per tal d'experimentar nous escenaris urbans.

La proposta d'ordenació i usos que es presenta correspon a una anàlisi detallada del territori i de les necessitats i possibilitats de desenvolupament de la ciutat. Alhora contempla les previsions fonamentals derivades del Pla General Metropolità, en relació a l'ocupació i desenvolupament del sector i és coherent amb ell si bé es proposen correccions de detall.

- 1. En relació a l'estructura de la xarxa viària**, es manté el pes específic de les dues directrius principals, la paral·lela a la C-245 on s'intervé per una banda modificar la rasant en el punt de la riera dels Canyars amb una millora hidràulica del seu desguàs, i per altra mitjançant el seu desdoblament i la nova articulació urbana de la via amb un nou element de lligam i suport de l'activitat urbana del front de quasi 1.500 metres. Paral·lel a aquesta via, a uns 160 metres, es situa el vial interior que desdobra l'activitat urbana amb unes illes de front urbà sobre la plana agrícola.

En la part central d'aquesta franja estructurada pel viari, i en el punt de desguàs de la riera dels Canyars es situa un espai buit. Es concep un gran parc urbà, amb un limitat grau d'artificialització i d'una superfície de 3,5 hectàrees, més de 260 metres de front garanteixen la contigüitat del sistema d'espais oberts de la plana agrícola i el samontà.

Sobre aquest sistema viari s'articulen uns eixos ortogonals, un a la banda de ponent, i dos entre el nou parc central i la ciutat consolidada, dels quals un és l'eix ja construït que actua de variant i l'altre de nova creació, que vincula la seva relació amb les trames urbanes de Gavà de recent construcció.

Aquest esquema viari constitueix el suport bàsic de la trama urbana dels usos i activitats que es proposen per aquest sector, i es complementa amb:

- Una solució específica de tram viari semisoterrat i segregat per al trànsit de pas, sobre la traça existent de variant urbana.
- Altres vies de distribució interna.
- Carrers d'ús rodat restringit, amb prioritat per vianants.
- Passatges i camins amb recorreguts exclusius per vianants.

Els criteris en relació a aquest apartat estan basats en l'Estudi de Mobilitat, redactat per *formaplan*, que s'adjunta a l'Estudi Impacte Ambiental.

- 2. En relació a les infraestructures ferroviàries**, un element d'excepcional d'interès és la previsió d'una nova estació del metro regional que permetrà garantir el transport públic en aquesta part del territori, amb la proposta d'una derivació de la traça que es situa sobre les ocupacions residencials al nord de l'eix de la C-245 dels municipis de Gavà, Viladecans i Sant Boi, per possibilitar la intermodalitat directe entre les línies de Rodalies-Renfe i la nova línia de metro del Baix Llobregat (L12). Això comporta una nova estació d'intercanvi modal i de línies sobre l'actual de Renfe que serà possible a través de l'ordenació i gestió del planejament en relació a les cessions de sòl de l'actuació del Camí Ral a la banda sud, i la que es preveu dins del Pla de Ponent.

L'ordenació vincula com element dinamitzador de nous usos centrals la futura estació d'intercanvi de metro regional, d'acord amb el Pla intermodal del transport, on és previst situar en la part més densa i activa del sector. Relacionat amb l'entorn d'aquesta estació, l'ordenació del sector preveu un aparcament intermodal, situat estratègicament per la seva fàcil accessibilitat rodada, servint a un ampli sector residencial amb radis més allunyats, respecte al centre d'aquest node d'activitat urbana que es genera a partir de la mobilitat urbana d'una estació de característiques òptimes. S'integra, doncs, l'intercanvi ferroviari i alhora el intermodal.

Una altra nova estació de la prevista nova línia de metro (L12) situada a l'extrem nord del sector del Pla de Ponent, complementa aquesta accessibilitat privilegiada al transport públic, amb el valor afegit de servei directe a la ciutat existent, i amb caràcter singular a la nova àrea d'equipaments i serveis.

L'ordenació del conjunt reflecteix el compliment de les servituds ferroviàries definides en el plànol a/4, segons el Real Decret 2387/2004 de 30 desembre del Reglament Ferroviari. També es reflecteix el compliment de les servituds aeronàutiques vigents, definides en el plànol a/5.

- 3. En relació a les infraestructures de sanejament,** el sistema aplicat serà el que expressa l'Estudi d'Impacte Ambiental i les recomanacions de l'Agència Catalana de l'Aigua. S'estableix un sistema de sanejament separatiu amb un dimensionat que es definirà en el Pla Parcial o en el corresponent projecte d'urbanització. Es connectarà a la xarxa general de clavegueram. Es proposa la instal·lació d'un dipòsit d'acumulació d'aigües residuals, ubicat previsiblement a l'Arborètum. La justificació del sistema consta a "l'Estudi d'alternatives de connexió a la xarxa de residuals del sector del Pla de Ponent al sistema general de sanejament metropolità al municipi de Gavà". Totes aquestes obres que es troben fora del sector també aniran a càrrec del sector del Pla Parcial del Pla de Ponent.

- 4. En relació al sistema d'espais lliures i equipaments,** que es preveu la seva obtenció per cessió, la proposta manté l'estructura fonamental definida en el Pla General augmentant en quantitat i qualitat els espais oberts que es defineixen en l'ordenació. Es manté el concepte de parc central pel municipi de Gavà amb el sistema dels turons de la Roca i del Calamot, paral·lel a l'Avinguda de Joan Carles I, i amb un punt central on està la masia de Can Ribes, amb el seu àmbit que s'incorpora dins del sector de planejament

En aquest punt singular és previst un espai de transició, on s'integra la pròpia masia i el seu entorn, amb un nou eix cívic on s'articula la relació del parc ja executat, el parc urbà i forestal del turó del Calamot i el parc forestal del sector de les Bòbiles.

D'altra banda el turó de Caçagats, que és el tercer turó que es situa a la part central, manté les característiques pròpies de parc forestal, i en el seu límit amb la carretera de La Sentiu, configura un nou parc en una zona àmplia de topografia suau.

L'altre element fonamental d'aquesta estructura del sistema d'espais lliures, és el que constitueixen el parc de ribera seguint la traça de la riera dels Canyars amb les seves torrenteres, així com el torrent del

Calamot. Els criteris aplicats són els que expressa l'estudi d'inundabilitat, redactat per TIPSA, i les recomanacions de l'ACA.

Aquestes importants zones per a ús públic, boscoses en la seva majoria, seran l'objecte del projecte urbà de la nova ciutat, punt de contacte o franja de relació entre el territori amb un grau alt d'artificialitat, i els espais oberts on es percep l'entorn natural amb les mínimes transformacions. Es fa especial èmfasi en reconèixer dintre del sistema d'espais lliures les diferents categories i grau d'artificialitat dels espais oberts:

- El Parc urbà central i les places urbanes dels nous barris.
- El Parc lineal en el front urbà de la C-245, mitjançant la remodelació de la carretera en un eix cívic en forma de boulevard.
- El Parc de ribera dels Canyars i del Calamot.
- El Parc forestal dels turons.

Es proposa augmentar les reserves d'equipament i en particular de les zones verdes, amb la previsió de que totes dues siguin obtingudes per cessió obligatòria i gratuïta, amb una localització de les previsions dels equipaments amb usos indicatius, al servei directe als nous barris, complementaris i fàcilment accessibles des de la ciutat existent. A més permet projectar dotacions de caràcter supramunicipal gràcies a la seva estratègica situació i comunicació respecte el sistema urbà immediat. Per l'excepcional accessibilitat on se situen, gaudint de transport ferroviari de rodalies i regional, d'una accessibilitat rodada immediata, i d'un conjunt de recorreguts per a vianants agraïts per passejar.

5. **En relació a les zones residencials i d'activitat urbana**, es conceben amb una estructura diversificada dels diferents tipus d'habitatges, que corresponen també a diferents demandes.
 - **Tipologia A:** una tipologia d'eixampla, la de més densitat del sector, conforma la façana sobre la plana del delta, amb uns ritmes puntuals d'edificació més alta en un extrem de cada front d'illa, i amb activitat en part de les plantes baixes, tipologia que es situa en els barris de Ca n'Horta i dels Canyars Sud, integrats pel nou parc central urbà, punt de trobada dels espais oberts, a la vegada que s'integra a la trama urbana.

- **Tipologia B:** una tipologia oberta i singular es situa en el nou barri de Can Ribes donant permeabilitat als espais lliures entre turons, a la vegada que configuren l'activitat urbana de l'eix que relaciona la ciutat existent i la que es projecta.
- **Tipologia C:** una tipologia residencial de menor densitat, agrupada en habitatges plurifamiliars amb jardins i aparcaments mancomunats, es situa en el barri dels Canyars Nord
- **Tipologia D:** excepcionalment s'introdueix aquesta tipologia consistent en una petita agrupació d'habitatges arreglats al barri de Ca n'Horta a l'altre costat del torrent del Calamot.

El conjunt contemplarà diferents tipus i mides d'habitatges que permetran la diversificació de l'oferta dins d'una doble lògica d'una estructura social més diversa i integrada, i de les demandes reals del mercat d'habitatge, i a la vegada corregir les disfuncions del mercat incorporant l'edificació d'un 40% pel tipus d'habitatge de protecció oficial, que programa el sector.

Les diferents tipologies s'implanten en el sector d'acord amb l'entorn i singularitat urbana de cada barri. Així es proposa la ciutat més densa en els plans inferiors amb front a la C-245, la nova estació, on es situen els nuclis més potents de centralitat urbana. Els sectors residencials de menor densitat es situen sobre la riera dels Canyars i el torrent del Calamot, i el punt de contacte amb els teixits residencials ja consolidats de Gavà per darrera de la masia de Can Ribes.

Aquesta proposta d'àmbits residencials estructurats a través dels espais lliures i de relació urbana, es configuren en quatre barris:

El nou barri de Can Ribes	495	habitatges
El barri de Ca n'Horta	1.144	habitatges
El barri dels Canyars Sud	1.670	habitatges
El barri dels Canyars Nord	1.587	habitatges
Totals	4.896	habitatges (40% en règim de protecció oficial)

En relació a l'activitat hotelera: considerat com a ús residencial de tipus col·lectiu es proposa la reserva de sòl per dues noves instal·lacions hoteleres, amb les següents localitzacions, tal i com es grafia en els plànols d'ordenació (plànol o/8) i zonificació(plànol o/2):

- **Hotel de la C-245:** lligat a la transformació d'aquest eix i davant de l'estació intermodal. Aquest edifici participa doncs de la nova façana urbana i de bona accessibilitat viària i ferroviària.
- **Hotel del Turó de Caçagats:** es localitza en la part alta del turó de Caçagats amb l'objectiu de remodelar les edificacions i usos existents. Constituint-se així una tipologia hotelera més lligada a l'entorn natural.

En relació a l'activitat comercial: s'estructura de manera que ajudi a conformar la nova ciutat, amb un mínim de 30.215 m² de sostre, ateses les possibilitats que té l'àrea en funció de la seva bona accessibilitat territorial dintre del sistema urbà. La distribució d'aquests serveis comercials buscarà sempre la seva integració amb l'habitatge, amb garantia de recrear forma i vida urbana en els diferents barris. Els podem classificar segons la tipologia i situació:

- Comerç aparador a la C-245: desenvolupat en el nou front urbà d'aquest eix viari i especialment al voltant de les àrees de centralitat urbana, amb front a la futura estació prevista.
- Comerç de barri: dotant als nous eixos urbans estructurants i lligats als equipaments donant continuïtat a la trama urbana existent.

En la regulació del comerç es tindrà en consideració l'informe de la Conselleria de Comerç, que diu que el creixement de l'oferta comercial en forma de mitjà o gran establiment comercial, estarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipament Comercial (PTSEC) vigent, incloses les excepcions que hi preveu. En aquest sentit, si s'escau, li serà aplicada la Disposició Addicional primera del Decret 211/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el PTSEC.

7. LA PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ DEL PGM

7.1. Aspectes de concreció de la Modificació del PGM:

- **Classifica de sòl urbanitzable delimitat** el sector del Pla de Ponent de 1.865.429 m². amb uns paràmetres i condicions de l'ordenació, que seran la pauta dels paràmetres del futur Pla Parcial, per a ser desenvolupat fins a la condició de sòl urbà, amb la singularitat d'una dimensió dels sistemes generals públics de quasi un 85%. (plànol o/1 i o/2).
- **Classifica de sòl urbà** 2.171 m² del sòl ocupat per l'Estació de Servei La Sentiu de la cruïlla entre la carretera C-245 i l'Avinguda Joan Carles I. (plànol o/1).
- **Classifica de sòl no urbanitzable**, 92.924 m² del sector de "La Sentiu 2" actualment classificats com a sòl urbanitzable no delimitat, passant de clau 21 a 28, (plànols o/1 i o/2).
- **Classifica de sòl urbanitzable delimitat** l'àmbit de la masia de Can Ribes amb els terrenys que l'envolten actualment classificats com a sòl urbà, per una millor integració en el teixit urbà. (plànol o/1).
- **Modifica la qualificació de zona verda de clau 6b** de la franja de regularització de sistemes del PE del C/ Salamanca, C-245, La Rambla i Avinguda Joan Carles I, corresponent a l'Arborètum, qualificant-la de zona verda de clau 6/4, per tal d'incorporar serveis tècnics dintre la zona verda en el cas que sigui convenient. (plànols o/2)
- **Estableix els potencials i paràmetres** que regularan la redacció del posterior Pla Parcial; són els següents:

	Superfície sòl	%
Sistema d'espais lliures.	1.131.038 m²sòl	60,63%
Parc urbà	367.546 m ² sòl	19,70%
Parc forestal	497.242 m ² sòl	26,66%
Parc de ribera	249.829 m ² sòl	13,39%
Protecció de sistemes generals	16.421 m ² sòl	0,88%
Equipaments comunitaris.	137.665 m²sòl	7,38%
Equipaments	137.665 m ² sòl	7,38%
Sistemes generals de comunicacions.	315.953 m²sòl	16,94%
Sistema viari bàsic	236.765 m ² sòl	12,69%
Vies cíviques	79.188 m ² sòl	4,25%
SISTEMES generals públics.	1.584.656 m²sòl	84,95%
	Superfície sòl	%
Equipaments privats. Clau Ep	140 m ² sòl	0,01%
Serveis tècnics privats. Clau Sp	565 m ² sòl	0,03%
SISTEMES generals privats.	705 m²sòl	0,04%

	nombre habitatges	sostre màxim	Superfície sòl	%
Habitatges plurifamiliars.				
Clau A				
Habitatge Plurifamiliar, Intensitat I	2.466 hbtg	244.158 m ² st	80.284 m ² sòl	4,30%
Clau B				
Habitatge Plurifamiliar, Intensitat II	788 hbtg	75.669 m ² st	30.046 m ² sòl	1,61%
Clau C				
Habitatge Plurifamiliar, Intensitat III	1.585 hbtg	155.514 m ² st	107.745 m ² sòl	5,78%
Habitatges unifamiliars arreglats.				
Clau D				
Habitatge Unifamiliar	54 hbtg	10.952 m ² st	8.383 m ² sòl	0,45%
Verd privat protegit.				
Clau Vp				
Verd privat protegit	3 htg	2.418 m ² st	43.023 m ² sòl	2,30%
Residencial hotelier.				
Clau Rh				
Residencial Hotelier		14.400 m ² st	10.587 m ² sòl	0,57%
ZONES	4.896 hbtg	503.111 m²st	280.068 m²sòl	15,01%
Lliures	2.938 hbtg			
Protecció oficial	1.958 hbtg			

Superfície total SECTOR	1.865.429 m²sòl	100,00%
--------------------------------	-----------------------------------	----------------

Sostre edificable per a habitatge de nova creació: **456.078 m² st**

Règim lliure	315.662 m ² st
Règim protecció oficial (règim especial, general o concertat)	140.416 m ² st

* Del sostre total destinat a habitatge de nova creació, un mínim del 30% es destinarà a habitatge de protecció oficial, segons defineix la normativa vigent en el moment de la seva execució.

Habitatges: **4.896**

- Habitatge de règim de protecció oficial (40%)	1.958
- Habitatge de règim lliure (60%)	2.938

Edificabilitat bruta:

- Del sostre públic provenint de La Sentiu 2:	0,0188 m²st/m²s
- Del sostre del Pla Ponent:	0,2380 m²st/m²s

Densitat d'habitatges: **25 hab/Ha**

* L'edificabilitat bruta i la densitat d'habitatges estan referides a la totalitat del sector de la modificació de PGM, tret de les peces classificades de sòl urbà.

* La densitat màxima del sector de la modificació de PGM, tret de les peces classificades de sòl urbà, és de 25 habitatges per hectàrea.

7.2. Justificació dels aspectes qualitatius i quantitatius de la modificació de zones verdes

En relació al planejament vigent, la previsió de zones verdes d'aquesta Modificació de PGM les incrementa en més del 20 %, amb una millora substancial de la seva qualitat. Es preveu la seva obtenció per cessió obligatòria i gratuïta.

Els aspectes qualitatius i quantitatius estan recollits en l'annex de "Justificació de la modificació de zones verdes" respecte al planejament vigent.

* Aclariments Ajuntament de Gavà de 26-4-2006 (Acord C.T.U.B. de 25-5-2006)

8. QUADRES COMPARATIUS *Justificació de la modificació de PGM*

Els marcs de comparació per avaluar la modificació són dos:

- En relació a superfícies de sòl derivades de l'ordenació, el marc de comparació són els paràmetres definits en la refosa de les dues Modificacions del PGM 1993 i 1.997 i els plans especials abans esmentats, als efectes de constatar la millora quantitativa i qualitativa de la present modificació en relació al planejament vigent.
- En relació als paràmetres de sostre edificable i nombre d'habitatges, el marc de comparació és el PGM, als efectes de constatar que la proposta s'ajusta a les determinacions del Pla General Metropolità.

Quadre comparatiu del Règim jurídic del Sòl

Conceptes	Planejament Vigent	Mod. PGM 2006
Règim sòl La Sentiu 2	Sòl urbanitzable no delimitat	Sòl no urbanitzable
Superf. La Sentiu 2	92.924 m ² 4,73%	92.924 m ² 4,73%
Règim sòl Can Ribes	Sòl Urbà	Sòl urbanitzable delimitat
Superfície Can Ribes	19.835 m ² 1,00%	19.835 m ² 1,00%
Règim sòl resta Pla de Ponent	Sòl urbanitzable no delimitat	Sòl urbanitzable delimitat
Superfície resta Pla de Ponent	1.845.594 m ² 93,85%	1.845.594 m ² 93,85%
Règim sòl Estació de Servei	Sòl urbanitzable no delimitat	Sòl urbà
Superf. Estació de Servei	2.171 m ² 0,11%	2.171 m ² 0,11%
Règim sòl regularització sistemes	Sòl urbà	Sòl urbà
Superfície regularització sistemes	6.113 m ² 0,31%	6.113 m ² 0,31%
TOTAL ÀMBIT MOD. PGM	1.966.637 m² 100,00%	1.966.637 m² 100,00%

Quadre comparatiu de zones i sistemes respecte al Planejament Vigent a l'àmbit de la Modificació puntual de PGM del Pla de Ponent:

Conceptes	Planejament Vigent (m² sòl)		Mod. PGM 2006 (m² sòl)	
Sistema d'espais Lliures	911.641 m ²	46,36%	1.220.285 m ²	62,05%
Sistema d'equipaments i serveis tècnics	230.262 m ²	11,70%	137.665 m ²	7,00%
Sistema viari bàsic	341.920 m ²	17,39%	326.124 m ²	16,58%
SISTEMES generals públics	1.483.823 m²	75,45%	1.684.074 m²	85,63%
Sistema d'equipaments i serveis tècnics	-		2.495 m ²	0,13%
SISTEMES generals privats	-		2.495 m²	0,13%
Habitatge	412.018 m ²	20,95%	226.458 m ²	11,51%
Residencial hotel·er	7.763 m ²	0,39%	10.587 m ²	0,54%
Verd privat protegit	63.033 m ²	3,21%	43.023 m ²	2,19%
ZONES	482.814 m²	24,55%	280.068 m²	14,24%
TOTAL ÀMBIT MOD. PGM	1.966.637 m²	100,00%	1.966.637 m²	100,00%

9. LA PROTECCIÓ DELS BÉNS CULTURALS

Els Béns culturals d'interès local, que es troben en l'àmbit de la Modificació de PGM del Pla de Ponent són part del patrimoni arqueològic i del patrimoni arquitectònic del municipi, i la seva protecció ve clarament regulada a través dels dos documents urbanístics, ja referenciats en l'anterior apartat de planejament vigent.

El Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arqueològic de Gavà (CUB 19-XII-99 DOGC 30-3-00), aprovat definitivament el desembre del 1.999, delimita clarament però amb caràcter preventiu, els àmbits protegits per possibles restes arqueològiques, destacant-ne dos, per la seva declaració de Bé cultural d'interès local, que són:

- El poblat ibèric del turó del Calamot, que se situa en la part alta del turó, i que en caràcter preventiu s'ha delimitat una àrea més extensa.
- La vil.la romana de Can Valls del Racó, o de la Roca.

Els altres quatre jaciments protegits pel Pla Especial, com a Béns amb Elements d'Interès, són:

- Complex miner del turó dels Caçagats
- Jaciment arqueològic de la Roca
- Jaciment arqueològic de Can Rosés.
- Necròpolis alt-medieval de Can Rosés

En relació a la proposta d'ordenació urbanística només ve afectat amb caràcter preventiu, l'àmbit delimitat del poblat ibèric del Calamot en la seva part baixa quasi a tocar de l'Avinguda Joan Carles I. Part d'aquesta delimitació ja està ocupada per l'actual Parc de bombers. L'equipament més situat al nord del Pla de Ponent i el vial de darrera de Can Ribes, que relaciona més directament la part existent de la ciutat amb els nous barris projectats, s'intersecciona amb part d'aquest àmbit arqueològic. Això suposarà que abans de les obres d'urbanització d'aquesta part del vial, en primer terme, i de la posterior construcció del futur equipament, s'hauran de fer les excavacions oportunes i per tant elaborar un estudi arqueològic de l'àmbit de la zona en qüestió.

D'altra banda, caldrà que en els projectes d'urbanització del parc del turó del Calamot i de l'entorn del parc urbà de la vil.la romana de Can Valls del Racó, s'integri l'excavació i adequació museogràfica del poblat ibèric de turó del Calamot i de la vil.la romana de Can Valls del Racó, evitant la degradació d'aquests béns culturals, que afegits als situats a les mines de Can Tintorer fan del municipi de Gavà un lloc on es reconeix el ric passat del municipi i la seva comarca.

El Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà (acord CUB 22-3-00, DOGC nº 3145 23-9-00), aprovat definitivament el mes de març del 2.000, incorpora com edificacions a protegir amb volum i façanes, les masies de Can Ribes, Ca n'Horta i Can Rosés, aquesta última amb una singular torre de defensa del segle XVII.

La modificació incorpora com espais públics la masia de Ca n'Horta, per tant l'Ajuntament haurà d'establir els mecanismes de la seva rehabilitació en la corresponent etapa d'urbanització. Les altres dues masies restarien incloses en espais privats en el planejament proposat, i per tant és responsabilitat dels seus propietaris la conservació dels edificis respectius.

10. ELS ASPECTES MEDIAMBIENTALS DEL PLA DE PONENT

D'acord amb la llei 6/2001 d'avaluació de l'impacte ambiental, la urbanització del Pla de Ponent pot requerir la realització i tramitació preceptiva d'un Estudi d'Impacte Ambiental (EIA). Així ho explica l'annex III de la llei, referent a criteris i ubicació dels projectes en "àrees geogràfiques amb un medi natural amb sensibilitat mediambiental, respecte a les seves zones boscoses i paisatges, amb significació històrica, cultural i/o arqueològica, envoltades de gran densitat demogràfica".

Malgrat ser el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya qui decideix si és necessària la tramitació d'aquest EIA, en aquest cas, el propi Ajuntament de Gavà ha pres la iniciativa avaluant la conveniència d'aquesta elaboració i tràmit com a necessària. A aquests efectes, s'adjunta en el present document l'Estudi d'Impacte Ambiental, elaborat per *ERF- Estudi Ramon Folch*.

Les mesures correctores respecte a l'impacte ambiental causat pels plans s'ha reduït sovint a una relació de mesures poc imaginativa i no gens proactiva que es limitava a implementar un tímid programa de correccions de les disfuncions ambientals causades pel projecte, sense considerar els impactes ambientals justament i en la seva globalitat. De fet, l'estudi d'impacte realment important es fa abans i durant la projectació no pas després.

En el cas del Pla de Ponent, les particulars circumstàncies ambientals han fet que hagi anat sorgint una certa aproximació a aquest veritable estudi, amb voluntat d'ampliar volgutament l'abast de les emergents exigències de sostenibilitat, i per tant en el moment d'elaborar el projecte ja s'han anat plantejant. Així, l'estudi fonamenta un desenvolupament urbanístic sostenible sobre la base de la utilització racional del territori per tal de compatibilitzar el creixement i el dinamisme econòmic necessari amb la cohesió social, respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Aquest "Estudi d'Impacte Ambiental" reforça els aspectes mediambientals de la proposta d'ordenació urbanística del Pla de Ponent i posa de relleu propostes i mesures correctores no com un cert maquillatge del projecte, sinó conformant i definint el projecte des del seu inici. Així, respecte al planejament vigent, i en termes territorials, el projecte considerat introdueix variacions principals, que estimem socioambientalment com a molt positives:

- Rescata la riera dels Canyars i el torrent del Calamot com un espai natural no construïble i vertebrador del territori.
- A través de les rieres, dóna continuïtat paisatgística a l'espai agroforestal entre el Garraf i el Delta del Llobregat.
- En consolidar l'espai de la riera de Canyars, interromp el planejat *continuum* urbà Gavà-Castelldefels per sobre de la cota 14 m, altitud a partir de la qual la riera termeneja els dos municipis.
- Inscriu carrers i parcel·les de manera prou respectuosa amb l'orografia.
- Incrementa discretament la densitat de l'espai construït a fi de convertir en parc urbà i forestal la zona immediata a la carretera de la Sentiu que el planejament vigent considera edificable.
- Aplica part dels valors afegits generats als espais no ocupats, que queden d'aquesta manera incorporats al concepte d'espai urbanitzat de ple dret, no de simple espai no ocupat marginal.

Així, les mesures proposades per l'Estudi d'Impacte Ambiental es tradueixen en la conformació d'un pla que incorpora els aspectes ambientals i de sostenibilitat a tots els seus àmbits, inclosos els vectors ambientals, i a totes les fases del seu desenvolupament, i que es fan evidents en aspectes com:

- **La modificació del règim del sòl urbanitzable d'una finca de “La Sentiu 2”, que passa a ser sòl no urbanitzable**, per evitar amb caràcter definitiu el procés urbà en un àmbit de posició geogràfica delicada, molt proper al Parc del Garraf, qualificant-lo de parc forestal.
- **La continuïtat paisatgística Garraf-Delta del Llobregat**, a través dels amplis corredors de les rieres, en especial la riera dels Canyars que s'obre a la plana amb un parc que configura un espai obert de 260 m d'amplada.
- **Els corredors biològics i paisatgístics dels parcs de ribera**, modificant, respecte a propostes anteriors, els amplex dels espais lliures corredors que segueixen les lleres, amb la preservació de la seva vegetació i fauna autòctona.
- **Una magnitud unitària d'espais lliures, de parcs forestals, de ribera i urbans dins del sector, corresponent a més d'un 60% de l'àmbit**, que a la vegada connecta amb el parc forestal de “Les Bòbiles” i s'obre a la plana deltaica. Aquest espai es configura, amb el reconeixement d'una dimensió natural caracteritzada per l'orografia singular dels tres turons que es troben situats al centre del sector, amb una fàcil accessibilitat des de les zones residencials, tant existents com projectades.
- **L'espai privat edificable configura àmbits de ciutat funcional**, concentrant-se a les zones més planes amb connexió amb les zones urbanes existents, resultant unes densitats altes i mitjanes, que permeten

barris amb una activitat urbana que fan ciutat, a la vegada que els habitatges gaudeixen a tocar dels parcs urbans i naturals que participen d'aquesta qualitat mediambiental.

▪ **El projecte assimila amb caràcter excepcional, una mobilitat urbana que dóna resposta a la qualitat de vida dels futurs residents del Pla de Ponent, amb les següents propostes:**

- Una vialitat estructurada amb unes vies bàsiques d'accés rodat, i la resta de la vialitat projectada des del vianant, amb amples aceres arbrades i passeigs, i amb vials d'accés als habitatges amb prioritat invertida o amb passatges exclusius pels vianants.
- La integració en el sector de dues noves estacions en relació al nou metro regional: una gran estació d'intercanvi modal i també de transvasament amb la línia actual, i l'altra situada estratègicament a la part nord del sector donant accessibilitat als barris existents, en especial a la nova àrea administrativa de la ciutat.

11. DIMENSIÓ ECONÒMICA DEL PLA PONENT

Es fa necessària, amb caràcter orientatiu i pendent dels projectes més detallats, una primera aproximació de la dimensió econòmica que planteja aquesta Modificació de Pla General per tal de donar les garanties per la seva execució.

L'avaluació d'aquestes despeses s'exposa seguidament, amb caràcter indicatiu, i permeten una aproximació al cost global de les despeses d'urbanització.

A)+B)+C) TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ.		100%	75.000.000 €
A)	Obres d'urbanització singulars.	28,8%	21.568.791 €
	Sistema d'Espais Lliures. 10.331.062 €	13,8%	
Parcs de Ribera.	Millora capacitat hidràulica de Rieres.	10.769.301 €	
	Sistema viari bàsic. 7.437.729 €	9,9%	
Vial de circumval·lació.	Urbanització anticipada al sector.		
	Parc del Calamot	1.800.000 €	
	Vial de circumval·lació	964.295 €	
Vial segregat en semitúnel.		2.160.000 €	
Nou pont C-245.	Millora capacitat hidràulica riera Canyars.	584.184 €	
Nou pont C-245.	Millora capacitat hidràulica torrent Calamot.	54.092 €	
Nous ponts nova xarxa viària del sector.		1.875.158 €	
	Serveis. 3.800.000 €	5,1%	
Connexió a tub d'EMSSA de la xarxa de residuals.		2.000.000 €	
Desviament de serveis afectats (aigua, gas, alta-mitja tensió).		1.800.000 €	
B)	Obres d'urbanització bàsica.	59,2%	44.431.209 €
	Sistema d'Espais Lliures. 14.826.891 €	19,8%	
Parc forestal.			
Parc urbà.			
	Sistema viari bàsic. 29.604.318 €	39,4%	
Xarxa viària bàsica i vies civiques.		29.604.318 €	
C)	Indemnitzacions, planejament, projecte, reparcel·lació, inscripció, registre, despeses de gestió	12,0%	9.000.000 €

La repercussió aproximada de les despeses d'urbanització en aquest sector del Pla de Ponent, representaria una mitjana sobre els 503.111m² de sostre de 149,07 euros per m².

El necessari equilibri de repartiment de beneficis i càrregues derivades del planejament, queda garantit en el que el nivell de despeses queda equilibrat amb els ingressos derivats d'un valor de venda promig estimat en 539,96 euros per m² construït com a valor promig de repercussió.

Total de despeses estimades	270 Milions d'euros
Valor del sòl	
Cost d'urbanització	
Despeses de gestió i vendes	
Cost financer i benefici del promotor	

Totals ingressos estimats	270 Milions d'euros
----------------------------------	----------------------------

Valor promig de repercussió en venda del sostre 539,96 euros per m² construït.

La viabilitat econòmica queda garantida per tant en aquest marc global per tal d'aconseguir l'equilibri necessari entre els ingressos i les despeses de l'actuació urbanística que es proposa.

12. LES ETAPES D'EXECUCIÓ I LA GESTIÓ URBANÍSTICA

El Pla Parcial, únic per a tot el sector i amb un únic polígon d'actuació, fixarà i regularà, amb caràcter normatiu, les etapes d'urbanització i les fases d'edificació corresponents.

El sistema d'actuació per executar l'àmbit del Pla Parcial serà el de cooperació.

Per altre costat el projecte de reparcel·lació haurà de considerar que el 40% dels habitatges seran en règim protegit (1.958 en règim protegit i 2.938 lliures).

Per la qual cosa hauran d'aplicar-se les oportunes conversions, que incidiran lògicament en les unitats d'aprofitament corresponents als diferents usos i règims.

Al sector hi ha 37.000 m² de sostre d'adjudicació directa a l'Ajuntament de Gavà, segons l'acord de la C.U.C. de data 23 de juliol de 2.001 en relació a la finca de La Sentiu 2.

Gavà, gener de 2.006



Signat per l'equip redactor
L'Arquitecte