

GAVÀ

PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



NOVEMBRE 2004
(Aprovació provisional)



Ajuntament de Gavà
Urbanisme i Medi Ambient



Àrea Metropolitana de Barcelona
Mancomunitat de municipis

Aquest PAUM ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament en sessió de 25 de
novembre de 2004.
Gavà, 29 de novembre de 2004
El secretari



Ajuntament
de Gavà

289

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar: aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:
1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

ÍNDEX

MEMÒRIA

1. Introducció	pàg. 3
2. Marc legal.	pàg. 3
3. Antecedents	pàg. 4
3.1. Planejament urbanístic en fase de tramitació o gestió.	
3.2. Acord de suspensió potestativa de tramitacions i de llicències.	
4. Coherència amb la planificació territorial	pàg. 6
5. Objectius, criteris i vigència del Programa	pàg. 7
5.1. Objectius	
5.2. Criteris	
5.3. Vigència	
6. Indicadors de creixement i dinàmica demogràfica	pàg. 8
6.1. Evolució de la població i la construcció d'habitatges	
6.1.1. Evolució de la població 1981 – 2001	
6.1.2. Evolució de la construcció d'habitatges	
6.1.3. Un punt d'inflexió: la construcció d'habitatges es desaccelera	
6.2. Estudi de les necessitats d'habitatge	
6.2.1. Mètode d'estimació de les necessitats d'habitatge.	
6.2.2. Estructura de l'oferta i la demanda d'habitatges.	
6.2.3.. Estimació de les necessitats d'habitatge a Gavà: 2005-2010	

7. Contingut del Programa	pàg. 18
7.1. Actuacions programades	
7.2. Incidència sobre la tramitació i gestió dels sectors que s'incorporen	
7.3. Descripció de les actuacions programades.	
7.3.1. Sector Riera de Sant Llorenç	
7.3.2. Sector Les Farreres	
7.3.3. Sector Llevant-Mar.	
7.3.4. Sector Pla de Ponent.	
7.3.5. Sector Avinguda del Mar-Camí Ral.	
7.3.6. Resum de les actuacions programades	
7.4. Política d'habitatge en règim de protecció pública.	
7.4.1. Introducció.	
7.4.2. Compliment de la reserva de l'article 60.10 de la Llei d'Urbanisme.	
7.4.3. Accés a l'habitatge en règim de protecció pública	
7.5. Descripció d'altres actuacions de desenvolupament del Pla	
8. Adequació oferta-demanda	pàg. 28
9. Gestió del Programa	pàg. 28
9.1. Calendari d'execució	
9.2. Avaluació econòmico-financera	
9.3. Normativa aplicable	
10. Valoració socio-ambiental	pàg. 30
10.1. Les unitats territorials del municipi.	
10.2. El nucli urbà i la zona industrial.	
10.2.1. El nucli	
10.2.2. La zona industrial	
10.3. La franja litoral.	

ANNEX

I. Programa de participació ciutadana	pàg. 35
---	---------

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS DE INFORMACIÓ (I):

- I . 1 Entorn territorial
1/50.000
- I . 2 Territori municipal
1/25.000
- I . 3 Orto-Fotoplà
1/25.000
- I . 4 Pla especial del Massís del Garraf i del Parc Agrari del Baix Llobregat.
Hidrografia.
1/25.000
- I . 5 Règim del sòl.
1/25.000
- I . 6.a Refós del planejament vigent.
1/25.000
- I . 6.b Refós del planejament vigent. Llegenda.
- I . 7 Planejament en tràmit i execució.
1/25.000
- I . 8.a Sector Riera de Sant Llorenç
1/1.000
- I . 8.b Sector Les Farreres.
1/1.000
- I . 8.c Sector Llevant Mar.
1/2.000
- I . 8.d Sector Pla de Ponent- Pla parcial.
1/7.000
- I . 8.e Sector "MPGM Camí Ral-Avinguda del Mar".

PLÀNOLS DE PROPOSTA (P):

- P . 1 Delimitació de sectors de pla parcial i polígons d'actuació
1/25.000
- P . 2 Integració urbana de les actuacions
1/25.000

PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE GAVÀ

MEMÒRIA

1. Introducció

El Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) de Gavà es redacta per tal de definir la política municipal en matèria de sòl i d'habitatge per als propers sis anys, d'acord amb els articles 60 i 61 de la Llei d'urbanisme (LU) 2/2002 del 14 de març (publicada en el DOGC 3600 amb data de 21 de març de 2002) que en defineix la finalitat i el contingut.

El PAUM es redacta per iniciativa de l'Ajuntament de Gavà en la seva condició d'administració actuant, i amb la col·laboració tècnica de la Direcció de Serveis d'Ordenació Urbanística de la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, d'acord amb el programa de cooperació municipal i amb la col·laboració del Serveis Tècnics de l'Àrea d'Urbanisme i Medi Ambient de l'Ajuntament de Gavà.

2. Marc legal

L'urbanisme és una funció pública mitjançant l'exercici de la qual les administracions públiques competents en la matèria defineixen el model urbanístic de la ciutat, el planifiquen i el desenvolupen amb la participació dels propietaris i de la resta d'operadors públics i privats. Aquesta funció pública abasta la ordenació, la transformació, la conservació i el control de l'ús de sòl, del subsòl i del vol, llur urbanització i llur edificació i la regulació dels usos, de la conservació i de la rehabilitació de les obres, els edificis i les instal·lacions.

Per tant, essent l'ordenació del territori una funció pública, correspon a les administracions públiques, i en concret a l'administració local en l'àmbit de les seves competències, l'exercici d'aquesta funció, tot respectant els principis generals de l'actuació urbanística establerts a la Llei.

Això implica que les administracions públiques són les competents per a planificar el creixement de les ciutats, decidint no solament per quins sectors s'ha de créixer, sinó també com i a quin ritme, de manera que es pugui conjugar les necessitats de creixement d'una població amb els imperatius de desenvolupament sostenible.

Avui dia, el desenvolupament urbanístic en societats avançades ha de fonamentar-se en criteris de sostenibilitat. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i del medi ambient i comporta conjugar les necessitats de creixement i dinamisme econòmic amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Atès que el sòl és un recurs limitat, el desenvolupament urbanístic sostenible comporta també la configuració de models d'ocupació que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb aquest plantejament, l'article 3 de la LU, estableix que l'exercici de les competències urbanístiques, per part de les administracions públiques responsables, ha de garantir l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

L'article 60 de la LU introdueix com a novetat la possibilitat que els Ajuntaments incorporin a llur planejament, un PAUM que pot determinar el grau màxim d'exercici de competències urbanístiques en temes de planejament derivat i d'instruments de política de sòl i habitatge durant el període de la seva vigència, que es pot fixar per un termini màxim de sis anys.

La Llei preveu els PAUM com l'expressió de les polítiques municipals de sòl i d'habitatge que contenen els compromisos assumits per al desenvolupament del

pla d'ordenació urbanística municipal corresponent, dins el marc del desenvolupament urbanístic sostenible.

Els successius apartats de l'article 60 de la LU defineixen l'abast i contingut dels PAUM i constitueixen la norma de referència per a la formulació d'aquestes figures de planejament.

Segons estableix la Disposició transitòria segona de la Llei, des del moment de l'entrada en vigor d'aquesta, els ajuntaments poden formular i tramitar programes d'actuació urbanística municipal, que han de contenir la reserva de sostre de nova implantació per habitatge de protecció pública a què es refereix l'apartat 10 de l'art 60 LU.

El planejament urbanístic general vigent al municipi de Gavà és el Pla general metropolità. El caràcter supramunicipal d'aquest planejament, però, no és obstacle per a la formulació tramitació i aprovació d'un PAUM limitat a un únic terme municipal ja que aquesta possibilitat està expressament prevista a l'article 75.5 de la Llei d'urbanisme.

Pel que fa a la seva tramitació, l'apartat 12 de l'article 60 esmentat estableix que l'adopció, l'actualització, la modificació o la revisió dels PAUM, si es tramiten amb independència del pla d'ordenació urbanística municipal corresponent, segueixen el mateix procediment que aquest i, per tant, correspon a l'Ajuntament l'aprovació inicial i provisional del PAUM i a la Generalitat de Catalunya la seva aprovació definitiva (arts 75, 77 i 78 LU)

Al seu torn, dins el procés de tramitació del PAUM cal fer esguard als actes o acords que, simultàniament a la formulació d'aquest, caldrà adoptar:

D'una banda, per tal de garantir els principis de publicitat i participació ciutadanes en els processos de planejament urbanístic que estableix l'art 8 LU, simultàniament amb l'acord de formació del PAUM, l'òrgan competent ha d'aprovar el Programa de participació ciutadana que expressarà les actuacions previstes per garantir i fomentar el dret d'iniciativa dels ciutadans, amb el contingut i abast que preveu l'art 4 del Reglament de la LU.

D'altra banda, l'art 71 de la LU estableix que l'aprovació dels instruments de planejament general obliga a l'administració competent a acordar les mesures de suspensió i tramitació de llicències que preveu l'art 70.1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

3. Antecedents

3.1 Planejament urbanístic en fase de tramitació o gestió

a) Actualment es troben en fase de tramitació, en el municipi de Gavà, els següents instruments de planejament:

* Modificació del Programa d'actuació urbanística del sector Llevant Mar, aprovada provisionalment pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 27 d'abril de 2000 i en tràmit davant el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya on es troba pendent de que s'aixequi l'arxiu provisional de l'expedient.

* Modificació del Pla parcial del sector Llevant Mar, aprovada provisionalment pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 27 d'abril de 2000 i en tràmit davant el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya on es troba suspesa la resolució definitiva de l'expedient en virtut de l'acord de data 17 d'abril de 2002 de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

* Modificació puntual del Pla general metropolità al Pla de Ponent, aprovada inicialment pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 30 de maig de 2002.

* Pla parcial d'ordenació urbana del sector Pla de Ponent, aprovat inicialment per la Comissió de Govern en sessió de 18 de juny de 2002.

* Modificació puntual de Pla general metropolità a l'àmbit Avinguda del Mar/Camí Ral (Formo-Undisa), aprovat provisionalment per acord del Ple adoptat en sessió de 29 de gener de 2004.

* Modificació puntual del Pla general metropolità de dues parcel·les al sector Pineda-Nord i les Marines, aprovada provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de 23 de setembre de 2004.

** Pla Parcial Sector les Farreres aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de 21 de maig de 2004.

b) Per altra banda, es troben actualment en fase de gestió els següents documents de planejament urbanístic:

* Pla parcial del sector Riera Sant Llorenç aprovat definitivament a l'octubre de 2003 i respecte al qual es va aprovar inicialment el projecte de reparcel·lació per acord de la Comissió de Govern de 20 de maig de 2003.

- * Modificació puntual del Pla general metropolità Riera de les Paret, aprovada definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 30 de març de 2004.
- Modificació puntual conjunta del Pla general metropolità dels sectors Les Farreres i de la Riera Sant Llorenç, aprovat definitivament per acord del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 6 de juny de 2003
- Pla parcial del sector Mas Bruguers II aprovat definitivament al juliol de 1990 i en relació al qual es va aprovar inicialment el corresponent projecte de reparcel·lació per acord de la Comissió de Govern adoptat en data 22 de juliol de 2003.

3.2 Acord de suspensió potestativa de tramitacions i de llicències

Amb la finalitat de procedir a l'estudi per la formulació del Programa d'actuació urbanística municipal, el Ple de l'Ajuntament de Gavà, en sessió celebrada el dia 27 de febrer de 2003, en aplicació de la potestat que confereix l'art 70.1 LU abans esmentat, va prendre el següent acord:

"PRIMER.- Suspendre, en aplicació de l'article 70 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, la tramitació de plans urbanístics derivats, projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, així com l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderroc de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i altres autoritzacions municipals annexes, establertes per la legislació sectorial als sectors urbanitzables no delimitats (urbanitzables no programats, clau 21, del PGM), que a continuació es relacionen :

Sector La Sentiu 2, ubicat entre la urbanització de la Sentiu, la carretera de l'abocador i el Parc Natural del Garraf.

Sector Can Badosa 2, ubicat entre la urbanització Can Badosa, el camí i la urbanització de Can Tries, la carretera BV-2041 (carretera de Begues); i que incorpora sòls qualificats de parc i jardí urbà de nova creació de caràcter local (clau 6 b).

Sector Bòbiles 2, ubicat a l'Oest del carrer de l'Argila, entre el sòl qualificat de parc forestal de conservació ubicat entre el camí a Ca n'Espinós i la carretera de la Sentiu; i que incorpora sòls qualificats de parc i jardí urbà de nova creació de caràcter local (clau 6 b).

El sector de la Pineda, que compren dos sectors: un sector ubicat al Nord de l'Autovia de Castelldefels (C-31), confrontant al l'Oest amb el terme municipal de Castelldefels, amb sòls classificat de rústic protegit de valor agrícola (clau 24) pel Nord i sòl urbà qualificat de ordenació en edificació aïllada, subzona VIII (Clau 20 a/11); i que incorpora sòls

classificats d'equipament existent (clau 7a) i de parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local (clau 6b). Un altra ubicat també al Nord de l'Autovia de Castelldefels (C-31) i de sòl urbà qualificat de ordenació en edificació aïllada, subzona II (Clau 20 a/5), però confrontant amb el terme municipal de Viladecans, amb el sòl classificat de rústic protegit de valor agrícola i amb l'avinguda del Mar per l'Oest; i que incorpora sòls classificats d'Equipaments actuals i de nova creació a nivell metropolità (clau 7c), sistemes de serveis tècnics (clau 4), i parcs i jardins públics, de nova creació de caràcter local (clau 6b) i actuals i de nova creació a nivell metropolità (clau 6c).

Es suspèn també la tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, així com l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderroc de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i altres autoritzacions municipals annexes, establertes per la legislació sectorial, al sector del Pla Parcial Llevant-Mar."

Aquest acord va ser modificat pel Ple de 24 de juliol de 2003, que va acordar:

"Modificar l'acord del Ple de 27 de febrer de 2003, de suspensió de tramitació de plans urbanístics derivats, projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, així com l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderroc de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i altres autoritzacions municipals annexes, establertes per la legislació sectorial a diversos sectors urbanitzables no delimitats, a fi i efectes de formular un Programa d'actuació Urbanística Municipal, en el sentit de permetre en les activitats i habitatges existents a la zona de la Pineda, que compren dos sectors: un sector ubicat al Nord de l'Autovia de Castelldefels (C-31), confrontant al l'Oest amb el terme municipal de Castelldefels, al Nord amb sòls classificat de rústic protegit de valor agrícola (clau 24) i a l'Est sòl urbà qualificat de ordenació en edificació aïllada, subzona II (Clau 20 a/5). Un altra ubicat també al Nord de l'Autovia de Castelldefels (C-31) i de sòl urbà qualificat d'ordenació en edificació aïllada, subzona VIII (Clau 20 a/11), però confrontant amb el terme municipal de Viladecans, amb el sòl classificat de rústic protegit de valor agrícola i amb l'avinguda del Mar per l'Oest, i en qualsevol cas respectant la normativa urbanística vigent, les llicències de reforma, rehabilitació o enderroc de construccions, així com les petites ampliacions d'instal·lacions o edificacions que es considerin necessàries o convenientes pel bon funcionament de les activitats i dels habitatges".

4. Coherència amb la planificació territorial

La LU 2/2002, en l'art 60.2, estableix que els PAUM han d'acreditar la seva coherència amb els plans territorials o plans directors que els afecten.

Els instruments d'ordenació territorial que incideixen sobre l'àmbit municipal de Gavà i que poden ser considerats a efectes de la anterior determinació de la Llei, són els següents:

- El Pla territorial general de Catalunya (PTGC)
- El Pla d'espais d'interès natural (PEIN):
- El Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural del Garraf
- El Pla especial de protecció i millora del Parc Agrari del Baix Llobregat
- El Pla de carreteres de Catalunya
- El Pla intermodal de transports
- El Pla director d'infraestructures (PDI)
- Els Plans hidràulics
- El Pla Director Urbanístic del sistema costaner

Mitjançant la Llei 1/1995, de 16 de març es va aprovar el Pla Territorial General de Catalunya (PTGC). Els objectius i criteris per a la seva elaboració varen ser: a) fomentar una distribució equilibrada del creixement per tal d'assolir nivells de renda adequats en tot el territori; b) promoure un creixement ordenat de les implantacions sobre el territori per tal d'incrementar l'eficàcia de les activitats econòmiques i aconseguir una millor qualitat de vida; i c) afavorir el creixement econòmic de Catalunya i la lluita contra l'atur.

Per tant, el PTGC es planteja com l'instrument per definir els objectius que permetin aconseguir el desenvolupament sostenible de Catalunya, l'equilibri territorial i la preservació del medi ambient. Les propostes i les determinacions del PTGC plantegen afavorir la concreció i l'especialització de les polítiques sectorials, establint, alhora, un marc global de referència d'aquestes polítiques. Aquestes directrius han de ser concretades per plans d'àmbit territorial menor, els plans parcials territorials.

Concretament, un d'aquests àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials és l'anomenat àmbit metropolità de Barcelona, constituït per les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental.

El PAUM de Gavà es planteja amb coherència amb el PTGC, al potenciar el desenvolupament qualitatiu, preservar els espais encara lliures i no classificats com a sòl urbanitzable i mantenir les qualificacions pròpies dels espais lliures, aprofitant el seu valor paisatgístic i ecològic. A la vegada, el PAUM pauta el procés de planejament i urbanització dels sòls de nou desenvolupament urbà per satisfer les necessitats de creixement urbà. D'altra banda, no incorpora cap

determinació que pugui contradir les determinacions i directrius del PTGC, i en especial les relatives a les infraestructures territorials generals i a les xarxes viària i ferroviària

Pel que fa als Plans territorials sectorials abans relacionats, el PAUM de Gavà es planteja amb total coherència amb les determinacions del Pla d'espais d'interès natural (PEIN) aprovat pel Decret 328/1992, així com amb la regulació urbanística que deriva del Pla Especial del Parc del Garraf, modificat en darrera instància el 26 de juliol de 2001. Així mateix, tampoc contradiu cap de les determinacions del Pla Especial del Parc Agrari del Baix Llobregat, aprovat el 17 de desembre de 2003.

També s'ha de fer constar la coherència del PAUM amb les determinacions contingudes en el Pla de carreteres de Catalunya, aprovat, mitjançant Decret 311/1988, de 25 d'octubre; i amb la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres. El Pla de Carreteres defineix la xarxa bàsica, la xarxa local i assenjala les condicions per a definir la xarxa local; establint també, el règim general de les vies pertanyents a totes les xarxes.

Respecte del Pla intermodal de transports, del Pla director d'infraestructures i dels Plans hidràulics, cal assenyalar que són instruments no considerables com a Plans territorials parcials ni com a Plans territorials sectorials, segons la Llei de política territorial, ja que tenen un paper d'instrument del que es dota la Generalitat de Catalunya per a planificar i ordenar els sistemes generals de transport públic i planificació hidràulica en l'àmbit metropolità de Barcelona. No existeix cap determinació d'aquests Plans que entri en contradicció amb el present PAUM.

El Pla Director Urbanístic de Sistema Costaner, aprovat inicialment per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 28 de maig de 2004, i la corresponent suspensió de llicències, afecta al sòl urbanitzable no de limitat existent entre l'Autovia de Castelldefels (...) i la Zona Agrícola de Gavà. La programació del PAUM es coherent amb el PDUSC, atès que no preveu el desenvolupament des esmentats sòls.

5. Objectius, criteris i vigència del Programa

5.1. Objectius

El PAUM es formula amb l'objectiu de programar, durant el seu període de vigència, el desenvolupament de les actuacions estratègiques relatives a política del sòl i habitatge contingudes en el planejament urbanístic general vigent. El planejament general vigent a Gavà és el Pla general metropolità aprovat definitivament en 1976.

Dins del seu període de vigència, l'objectiu fonamental del PAUM és continuar el desplegament del planejament derivat, així com dels projectes i actuacions, relatius a les determinacions del Pla general metropolità en matèria de sòl i habitatge, que han de permetre dur a terme el procés de transformació urbanística proposada per al municipi. Les actuacions incloses en el PAUM són, tal com estableix la LUC, aquelles necessàries per a cobrir les demandes de sòl per habitatge segons els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà. Tanmateix, la seva aprovació no suposarà l'assumpció per l'Ajuntament de Gavà de les competències previstes a l'article 79 de la LUC.

El PAUM ha de fer possible el desenvolupament urbanístic sostenible a que fa referència l'art 3 de la LU, definit com la utilització racional del territori i del medi ambient, conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals.

En virtut d'aquest principi de desenvolupament urbanístic sostenible, el PAUM de Gavà opta pel model de planejament de ciutat compacta, per contraposició al model de ciutat difusa, ja que:

- Respon a la lògica i a la tradició de l'àmbit mediterrani, organitzada sempre en nuclis urbans potents, allunyada conceptualment de la ciutat-jardí més pròpia d'altres climes i latituds.
- La major compacitat suposa alliberar espais i concentrar l'edificabilitat facilitant l'obtenció d'espais públics d'ús col·lectiu, el que resulta més difícil amb els models d'ocupació dispersa o de ciutat-jardí.
- És la opció més acord amb els requisits de la sostenibilitat, ja que a més de consumir menys sòl i menys energia, és l'única que pot plantejar un sistema de mobilitat basada en el transport públic.
- És la més apta per "fer ciutat": la concentració dels habitatges i l'existència d'espai públic propicia l'encontre i l'intercanvi entre els ciutadans, afavoreix la sociabilitat i fomenta l'associacionisme i l'activitat cultural.

Per tant, el creixement de la ciutat de Gavà, a partir de nous sectors residencials afronta el repte de la integració de polítiques econòmiques, socials, culturals i mediambientals, aquesta integració de diferents polítiques sectorials és la garantia del creixement sostenible. D'aquesta manera es conjuminen les necessitats de creixement amb els imperatius de desenvolupament sostenible a través de la utilització racional del territori, prioritzant l'obtenció i satisfacció de necessitats socials, amb mesures de qualitat i sostenibilitat en la edificació, en la rehabilitació d'habitatges i en els projectes d'urbanització.

Les línies d'actuació estratègica contemplades comprenen, en cada cas, un seguit de diferents àmbits de desenvolupament i transformació urbanística, referenciats en els respectius sectors de planejament i polígons d'actuació, així com les polítiques de foment de la rehabilitació integral de barris i habitatges, i la dinamització del mercat de lloguer d'habitatges.

El PAUM constitueix, així doncs, el marc de definició dels processos i la temporalitat de les actuacions de gradual desenvolupament del Pla general metropolità en quant a la transformació de la ciutat consolidada i a la construcció dels nous creixements, tot determinant l'ordre de prioritats i el ritme de la disponibilitat de sòl per a la execució de les polítiques urbanes i d'habitatge.

5.2. Criteris

El criteri fonamental d'aquest PAUM és el d'incloure els plans derivats i les actuacions actualment en tràmit i/o gestió que tindran una major incidència en la transformació de la ciutat i del territori municipal en els propers anys. Són també aquells plans i actuacions que tindran un major grau de compromís municipal a efectes el seu desenvolupament i execució, per tal d'atendre les demandes d'habitatge de la població i, en general, d'una major qualitat de vida.

Caldrà considerar a més, el desenvolupament dels sectors en els que el planejament ha previst l'obtenció del sòl necessari per tal que la ciutat pugui localitzar els equipaments comunitaris públics que les diferents polítiques sectorials precisin.

5.3. Vigència

El període establert per a la vigència del PAUM és de sis anys, en coincidència amb el termini màxim establert en l'art 60.6 de la LU. No obstant, el programa pot ser revisat en el moment que es pugui produir una variació substancial de les actuals previsions, quant a la necessitat de delimitar nous sectors en sòl urbanitzable, programar altres actuacions o revisar la capacitat de finançament de les mateixes, i es faci necessari ajustar les previsions establertes per tal de garantir un desenvolupament equilibrat respecte de la programació.

6. Indicadors de creixement i dinàmica demogràfica

La Llei d'Urbanisme, en l'article 60 apartat 1, especifica clarament que els Programes d'actuació urbanística municipal són l'expressió de les polítiques municipals de sòl i d'habitatge, i en l'apartat 2 determina que han d'avaluar i atendre les necessitats de sòl i d'habitatge dels municipis, dins llur termini de vigència.

Per aquest motiu el PAUM haurà de determinar les necessitats de sòl i habitatge del municipi de Gavà pels propers sis anys. A continuació s'analitza l'evolució de la població i construcció d'habitatges dels darrers vint anys, en l'àmbit territorial on se situa el municipi de Gavà, i en fa una síntesi i conclusions.

6.1. Evolució de la població i la construcció d'habitatges

6.1.1. Evolució de la població: 1981-2001

La població de Gavà ha augmentat 6.191 habitants entre l'any 1981 i el 2001, amb una taxa anual acumulativa de 0,8486 %, que és significativament inferior a la del municipi de Castelldefels, taxa de 3,2064 %, i la del municipi de Viladecans, taxa de 1,3630 (veure Taula 1).

La diferent evolució dels tres municipis, ha representat que Castelldefels gairebé duplica la seva població al passar de 24.697 a 46.428 habitants, Viladecans la augmenta en 13.483 habitants i se situa 56.841 en el cens del 2001, mentre que Gavà creixi més moderadament, els anteriors 6.191 habitants, situant-se en el darrer cens amb 39.815 habitants.

El moderat creixement de Gavà no és totalment lineal doncs, entre els censos de 1981 i 1986, s'observa una pèrdua de població de 1.273 habitants, tot i coincidint amb la xifra més baixa de construcció d'habitatges del període de vint anys analitzat. Aquest mínim són de 42 habitatges acabats l'any 1984 i de 56 habitatges acabats l'any 1985 (veure Taules 1 i 4).

Municipis més grans com el Prat de Llobregat i Sant Boi de Llobregat, que l'any 1981 ja superaven els 60.000 habitants, han augmentat la seva població però amb taxes de creixement més petites i representatives de l'evolució de ciutats madures. De fet, el Prat de Llobregat tan sols creix en la dècada dels anys vuitanta i perd població als noranta, en un procés similar al de Sant Boi de Llobregat que augmenta entre 1981-1991 per després gairabé estancar-se amb un població a l'entorn dels 78.000 (veure Taula 1).

El components del creixement de població del municipi de Gavà referits al període 1986-2001, segons dades de IDESCAT que s'incorporen a la Taula 2, són els següents:

- Creixement natural (naixements menys defuncions): 2.514 habitants el 33,7 %
- Saldo migratori (immigrants menys emigrants): 4.950 habitants el 66,3 %
- Total creixement: 7.464 habitants el 100 %

Són els moviments migratoris els que incideixen primordialment en l'augment de la població de Gavà: el 66,3 % del creixement experimentat en els quinze anys analitzats és atribuïble al saldo migratori positiu mentre que el 33,7 % es correspon als moviments naturals de naixements menys defuncions.

De les dades de la Taula 3 sobre els moviments migratoris interns que experimenta Gavà entre l'any 1998 i el 2001, s'obté una mitjana d'emigrants de 1.157 habitants/any mentre que la d'immigrants és de 1.327 habitants/any. Per trams d'edat, són els joves d'entre 25 i 34 anys els que més emigren i també els que aporten un major nombre d'immigrants. En aquests dotze anys han marxat 4.225 joves, el 30,4% del total de persones que han sortit del municipi, i s'han originat altes padronals de 5.191 joves, el 32,6 % del total d'immigrants. En la resta de trams d'edat també el nombre d'immigrants supera als emigrants.

La immigració estrangera, també predominantment jove, presenta una evolució creixent al passar de les 22 persones arribades l'any 1988 a les 306 de l'any 2000. La mitjana d'immigrants d'aquest període és de 80 persones/any.

6.1.2. Evolució de la construcció d'habitatges

El moderat creixement de la població de Gavà abans analitzat es correspon amb unes xifres de construcció d'habitatges (veure Taula 4) que en el conjunt del període 1981-2003 totalitzen 5.203 habitatges acabats, 6,4 habitatges per mil habitants i any.

Les mateixes xifres referides als municipis de Castelldefels i Viladecans, també es corresponen amb el major creixement de població d'aquests municipis: 8.800 habitatges acabats, 11,6 habitatges per mil habitants i any, i 8.600, 7,7 habitatges per mil habitants i any, respectivament.

Es important constatar que dins del període de vint-i-tres anys analitzats, es produeix un cicle especialment significatiu, tant per la importància del volum d'obra construït com per ser el més immediat al moment actual. És el cicle expansiu que s'inicia a finals dels anys noranta, impulsat per la favorable conjuntura del mercat immobiliari. (veure a la Taula 5 com augmenta el nombre d'habitatges iniciats a partir de l'any 1998).

En el cas de Gavà, la mitjana d'habitatges acabats en els darrers quatre anys 2000-2003, ha estat de 509 habitatges/any, mentre que la del període 1990-1999 sols era de 199 habitatges. Aquesta major construcció d'habitatges es correspon amb un augment paral·lel de la població de Gavà. Segons dades de l'Ajuntament

del dos de febrer d'enguany, la població actual és de 43.787 habitants, gairebé quatre mil habitants més que els del cens de l'any 2001 (39.815 habitants).

És així mateix remarcable la importància que en la nova oferta han tingut els habitatges amb protecció oficial a Gavà. En els darrers sis anys més del 50 % dels habitatges iniciats varen sol·licitar la seva qualificació provisional de protecció pública i un 44 % dels habitatges acabats varen obtenir la seva qualificació definitiva (veure Taula 6).

6.1.3. Un punt d'inflexió: la construcció d'habitatges es desaccelera

En els darrers dos anys, la disminució dels habitatges que s'inicien a Gavà representen els següents fets significatius en la perspectiva del que succeirà l'any 2004 i el 2005:

- L'any 2002 es sol·licitaren visats d'obra per fer 155 habitatges i en el 2003 per 232 habitatges.
- El nombre d'habitatges segons llicències d'obres és superior a les anteriors xifres: 222 habitatges l'any 2002 i 291 l'any 2003.
- Aquests volums d'obra són clarament inferiors als corresponents als anys 1998-2001 que varen representar una mitjana de 440 habitatges visats/any i 611 habitatges/any en llicències d'obra.

Són xifres que expressen un punt d'inflexió de la construcció de nous habitatges, no sols atribuïble al municipi de Gavà si no al conjunt de la subàrea del Delta (veure Taula 5).

A mig termini, 3-4 anys, la limitada existència de sòl urbanitzat procedent dels sectors del planejament urbanístic, especialment a Gavà, fa pensar que es mantindrà un baix ritme en la construcció d'habitatges nous fins l'any 2007. L'aprovació de nous sectors no produirà efectes fins passat aquest any doncs s'hauran d'urbanitzar nous terrenys i iniciar el procés de construcció d'habitatges, en un programa mínim de quatre anys.

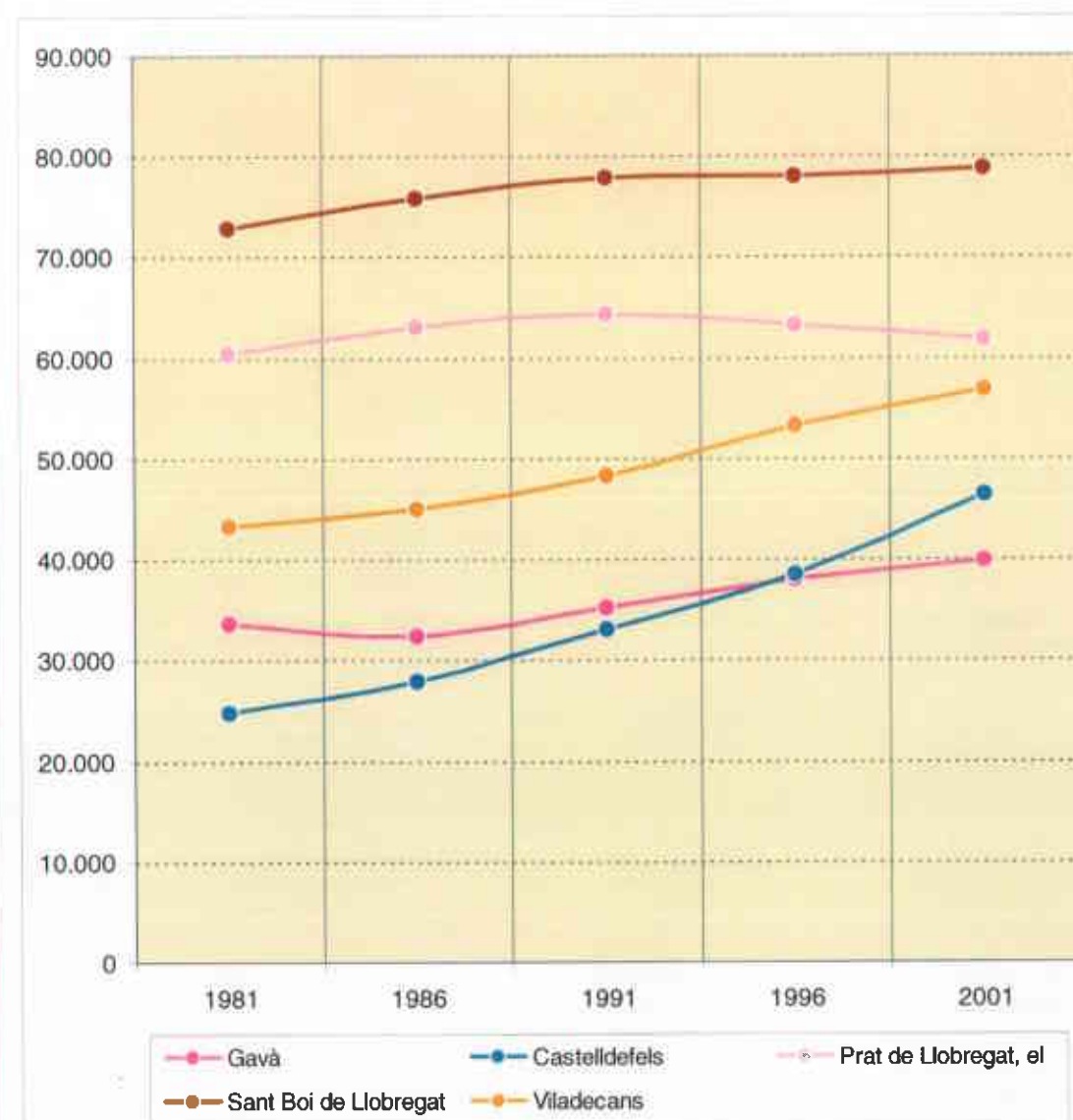
Així, doncs, les dificultats d'accés a l'habitatge per a una majoria de la població, i especialment pels joves, s'accentuaran a curt i mig termini per la menor oferta d'habitatges nous i d'habitatges amb protecció oficial. En aquest procés, s'acumularà una demanda potencial no satisfeta.

Evolució de la població Cens 1981-1986-1991-1996 i 2001

Font: Institut d'Estadística de Catalunya

TAULA 1

Municipi	1981	1986	1991	1996	2001	Variació Taxa anual
Gavà	33.624	32.351	35.204	37.985	39.815	0,8486%
Castelldefels	24.697	27.932	33.017	38.509	46.428	3,2064%
Viladecans	43.358	45.071	48.294	53.235	56.841	1,3630%
Prat de Llobregat, el	60.419	63.052	64.321	63.255	61.818	0,1145%
Sant Boi de Llobregat	72.926	75.789	77.932	78.005	78.738	0,3841%



Components del creixement demogràfic. Gavà*Font: Institut d'Estadística de Catalunya***TAULA 2**

Sèrie temporal	Naixements	Defuncions	Creixement		Saldo Creixement total
			natural	migratori	
1986-1991	1.911	1.091	820	2.033	2.853
1991-1996	2.013	1.273	740	2.041	2.781
1996-2001	2.365	1.411	954	876	1.830
Total	6.289	3.775	2.514	4.950	7.464

Moviments Migratoris. Gavà
Distribució per intervals d'edats*Font: Institut d'Estadística de Catalunya***TAULA 3****3.1 Emigrants interns (amb destinació a Catalunya i Restat de l'Estat)**

	1988	1989	1990	1992	1993	1994	1995	1997	1998	1999	2000	2001	Total
De 0-14	193	202	163	217	231	239	251	261	256	271	303	267	2.854
De 15-24	168	169	161	190	219	213	204	229	239	230	246	236	2.504
De 25-34	180	182	216	261	297	331	395	355	457	489	526	536	4.225
De 35-59	153	168	156	184	245	254	297	310	359	401	437	419	3.383
=> 60	56	47	61	50	55	54	82	100	91	120	107	95	918
Total	750	768	757	902	1.047	1.091	1.229	1.255	1.402	1.511	1.619	1.553	13.884

3.2 Immigrants interns (procedents de Catalunya i Restat de l'Estat)

	1988	1989	1990	1992	1993	1994	1995	1997	1998	1999	2000	2001	Total
De 0-14	436	228	264	180	212	233	266	264	295	227	292	317	3.214
De 15-24	362	164	219	154	209	254	257	244	214	229	186	301	2.793
De 25-34	384	262	319	320	364	453	440	440	465	439	477	828	5.191
De 35-59	302	157	246	172	181	282	338	369	328	375	374	520	3.644
=> 60	118	46	60	36	74	62	86	127	118	117	114	125	1.083
Total	1.602	857	1.108	862	1.040	1.284	1.387	1.444	1.420	1.387	1.443	2.091	15.925

3.3 Immigrants externs (procedents de l'estranger)

	1988	1989	1990	1992	1993	1994	1995	1997	1998	1999	2000	Total
De 0-14	3	6	2	14	4	8	7	27	29	28	50	178
De 15-24	6	2	5	9	2	6	6	9	18	22	61	146
De 25-34	3	5	13	23	18	21	19	17	26	32	108	285
De 35-59	8	7	3	28	15	15	9	12	22	33	80	232
=> 60	2	1	0	2	1	2	3	8	3	4	7	33
Total	22	21	23	76	40	52	44	73	98	119	306	874

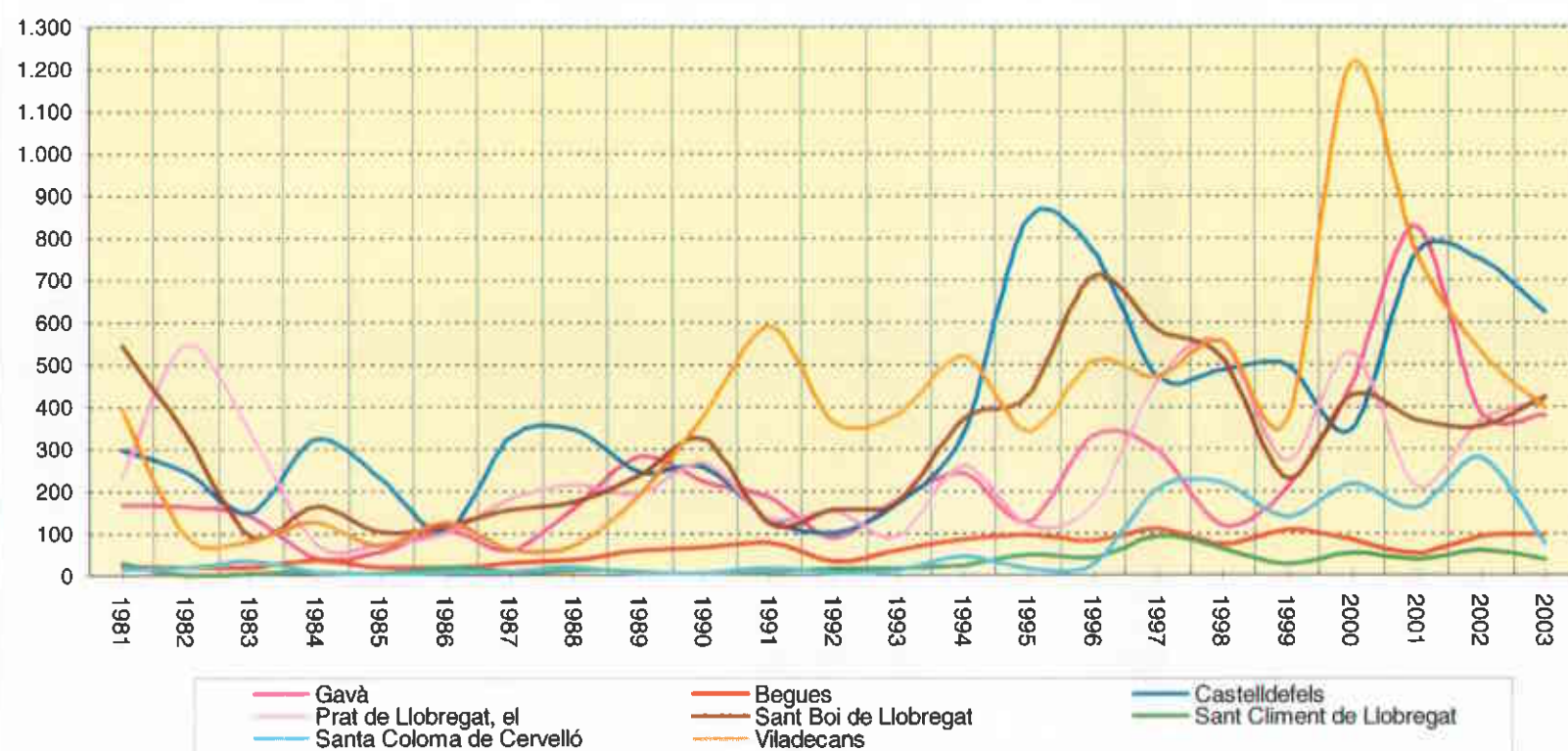


Habitatges acabats 1981-2003. Certificats finals d'obra

Font: direcció General d'Arquitectura i Habitatge (GDA)

TAULA 4

Municipi	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total 1981-2003
Gavà	167	163	142	42	56	107	58	161	283	222	184	89	176	239	126	330	296	120	206	447	827	385	377	5.203
Begues	23	18	19	37	20	19	28	37	58	67	78	32	61	85	98	83	112	73	108	86	52	93	96	1.383
Castelldefels	298	245	150	321	231	105	327	346	244	255	135	101	172	337	840	765	472	486	495	345	762	747	621	8.800
Prat de Llobregat, el	233	543	340	75	75	100	182	215	193	267	133	152	93	259	117	167	459	551	269	526	211	366	416	5.942
Sant Boi de Llobregat	546	334	92	163	105	117	155	175	236	322	122	155	174	370	425	706	581	515	231	426	368	351	424	7.093
Sant Climent de Llobregat	30	1	2	6	4	19	9	11	6	5	6	16	16	21	49	39	92	63	25	52	37	60	38	607
Santa Coloma de Cervelló	14	18	34	6	3	6	7	20	4	4	16	4	11	45	13	27	205	218	136	213	160	279	73	1.516
Viladecans	393	91	80	127	72	127	63	72	194	379	589	364	383	518	340	506	472	556	372	1.212	764	529	397	8.600
Total Subàrea Delta	1.704	1.413	859	777	566	600	829	1.037	1.218	1.521	1.263	913	1.086	1.874	2.008	2.623	2.689	2.582	1.842	3.307	3.181	2.810	2.442	39.144

Habitatges acabats 1981-2003

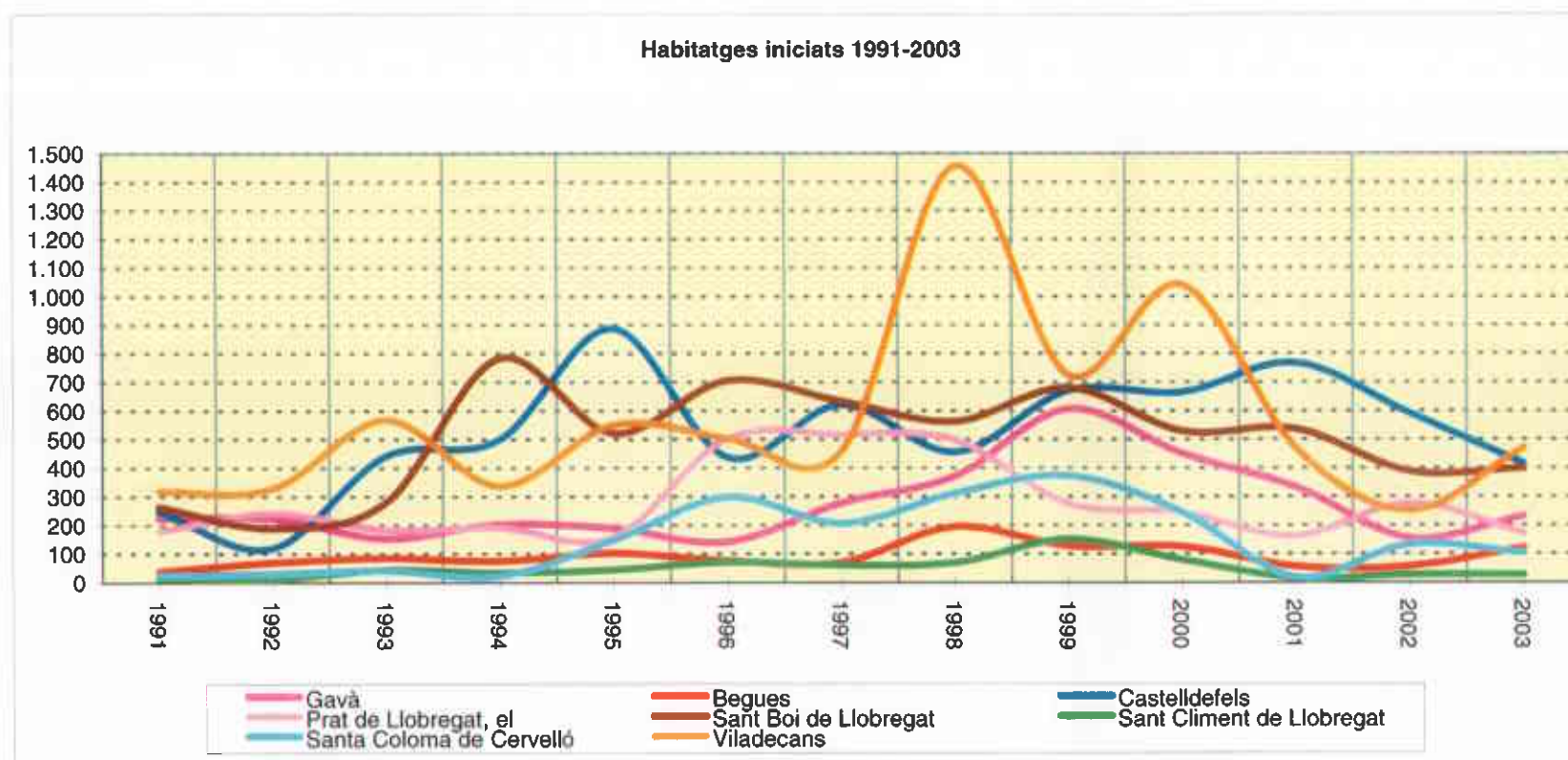
Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

Habitatges iniciats 1991-2003. Visats d'obra residencial

Font: Direcció General d'Arquitectura i Habitatge (GDA)

TAULA 5

Municipi	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total 1991-2003
Gavà	224	223	154	204	190	143	277	371	606	451	333	155	232	3.563
Begues	40	70	86	76	104	77	70	195	128	126	57	57	122	1.208
Castelldefels	246	120	442	499	888	437	621	456	670	665	767	592	415	6.818
Prat de Llobregat, el	178	242	185	191	158	503	516	499	276	244	162	276	172	3.602
Sant Boi de Llobregat	265	190	281	783	522	706	634	563	681	529	537	388	399	6.478
Sant Climent de Llobregat	17	13	44	34	45	71	61	69	152	79	16	27	27	655
Santa Coloma de Cervelló	25	31	42	22	148	299	206	311	372	244	18	132	103	1.953
Viladecans	319	329	569	337	552	505	460	1.456	727	1.041	469	252	472	7.488
Total Subàrea Delta	1.314	1.218	1.803	2.146	2.607	2.741	2.845	3.920	3.612	3.379	2.359	1.879	1.942	31.765



Habitatges amb protecció oficial. 1998-2003**TAULA 6**

Font: Direcció General d'Arquitectura i Habitatge (GDA)

Gavà

	Habitatges Iniciats			Habitatges Acabats		
	Total	Protegits	%	Total	Protegits	%
1998	371	0	0,0	120	62	51,7
1999	606	535	88,3	206	0	0,0
2000	451	268	59,4	447	110	24,6
2001	333	116	34,8	827	479	57,9
2002	155	186	120,0	385	244	63,4
2003	232	0	0,0	377	140	37,1
Total	2.148	1.105	51,4	2.362	1.035	43,8

Total Subàrea Delta

	Habitatges Iniciats			Habitatges Acabats		
	Total	Protegits	%	Total	Protegits	%
1998	3.920	214	5,5	2.582	127	4,9
1999	3.612	792	21,9	1.842	167	9,1
2000	3.379	268	7,9	3.307	495	15,0
2001	2.359	255	10,8	3.181	703	22,1
2002	1.879	354	18,8	2.810	258	9,2
2003	1.942	113	5,8	2.442	191	7,8
Total	17.091	1.996	11,7	16.164	1.941	12,0

6.2 Estudi de les necessitats d'habitatge

Un cop analitzada l'evolució de la població i la construcció d'habitatges, procedeix realitzar l'estudi de les necessitats d'habitatge

6.2.1. Mètode d'estimació de les necessitats d'habitatge

El mercat de l'habitatge funciona d'acord amb la llei de l'oferta i la demanda excepte en el segment dels habitatges protegits, on s'estableixen per part del sector públic uns preus màxims de venda i lloguer, una normativa que regula el seu finançament i limita la possibilitat d'accedir-hi a determinats nivells de renda.

En els darrers anys, l'escassetat d'oferta d'habitatges protegits, de preus molt més econòmics que els del mercat, coincideix amb l'extraordinari augment dels preus de mercat lliure. Aquest fet porta com a conseqüència que cada vegada més persones tinguin dificultats d'accedir a un habitatge. És per aquest motiu que alhora d'estimar-ne les necessitats, és important avaluar el dèficit acumulat en períodes anteriors.

De les anteriors consideracions sobre el mercat i els habitatges protegits, se'n desprenen dues qüestions prèvies:

- Entendre quina és l'estructura del mercat immobiliari de Gavà, tan pel que fa al volum i tipus d'oferta, com pel coneixement de la demanda interna del propi municipi i la procedent d'altres municipis i de l'estranger.
- Analitzar l'evolució de l'oferta i els preus dels habitatges lliures i protegits en els darrers anys amb l'objectiu d'interpretar les necessitats d'habitatge no satisfetes (idea de dèficit).

El primer d'aquests punts permet disposar d'un model de comportament del mercat que serveix de base per projectar les xifres al període 2005-2010 mentre que l'anàlisi de l'evolució recent ajuda a definir les necessitats d'habitatges protegits a desenvolupar dins del PAUM.

6.2.2. Estructura de l'oferta i la demanda d'habitatges (Taula 8)

Els diferents components de l'oferta considerats en la Taula 8 són:

- Els habitatges d'obra nova acabats que constitueixen l'oferta de primera mà.
- Les transmissions patrimonials d'habitatges o mercat de segona mà.
- Els habitatges de lloguer segons contractes formalitzats que no siguin renovacions.

La composició de la demanda s'ha estructurat segons els següents conceptes:

Demanda del propi municipi

- Creació de noves llars: Nupcialitat, emancipació i desdoblaments de parelles.
- Substitució o millora de l'actual habitatge.
- Pas de lloguer a propietat.
- Reposició de l'habitatge per enderroc de l'existent.

Demanda de fora del municipi per inversions i altres

Un cop establertes les anteriors categories, la dificultat més important que es presenta quan s'estudia l'oferta d'habitatges és la falta d'informació sobre el mercat de segona mà, tot i que constitueix la component quantitativa més significativa del mercat de l'habitatge. L'única font d'informació estadística disponible al respecte, és la de les liquidacions de l'Impost de Transmissions Patrimonials (TU 1), informació que la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya sols disposa a nivell municipal referida al període 1992-1997. Als efectes del present estudi, s'ha analitzat el quadrienni 1994-1997 que presenta uns volums de compra-venda més homogenis als actuals, deixant fora d'estudi els anys 1992 i 1993 de poca activitat, si bé cal tenir en compte que aquests impostos també graven locals, naus industrials, aparcaments, terrenys i altres bens immobles; consultats amb fonts del sector es calcula que un 80 % corresponen a habitatges.

Un altre tipus de dificultat s'ha presentat alhora de calcular el volum de l'oferta d'habitatges a lloguer de Gavà. Al no disposar d'una informació directe, s'han inferit de les dades a partir dels municipis del Baix Llobregat dels que sí n'existeixen (Castelldefels, Cornellà, Esplugues, Molins, el Prat, Sant Joan Despi i Sant Just Desvern).

D'altra banda, entendre la composició de la demanda també implica enfrontar-se amb fonts d'informació limitades. Més enllà de les estadístiques sobre nupcialitat, moviments migratoris i enderrocs d'habitatge, la resta de categories, emancipació, desdoblaments de parelles, substitució o millora i pas de lloguer a propietat, són informacions que s'han estimat a partir de la base de dades dels sol·licitants d'habitatge registrats a la empresa municipal "Gavanenca de Terrenys i Immobles".

Els resultats de l'estudi sobre l'oferta i la demanda d'habitatges de Gavà són el que s'incorporen a la Taula 8 i que en síntesi es presenten tot seguit:

OFERTA	Mitjana anual 1994-1997	
- Habitatges nous	248	25,5 %
- Habitatges segona mà	659	68,0 %
- Habitatges de lloguer	64	6,5 %
Total oferta	971	100,0 %

DEMANDA SATISFETA

	Mitjana anual 1994-1997	
- Demanda del propi municipi	644	66 %
- Demanda de fora del municipi	327	34 %
Total demanda	971	100 %

Com s'apuntava abans, el mercat d'habitatges de segona mà aporta el major volum de l'oferta d'habitatges, el 68%, situant-se en segon lloc els habitatges nous, amb un 26%, i el restant 7% es correspon al lloguer.

El principal motiu de la demanda d'habitatges del propi municipi és el de creació de noves llars per nupcialitat i emancipació. En segon lloc la substitució de l'habitatge actual per millorar o per passar de lloguer a propietat, sent els conceptes de desdoblament i reposició d'habitatges per obsolescència molt poc significatius. En el seu conjunt, la demanda del propi municipi representa el 66% de la oferta total d'habitatges (veure detall a la Taula 8).

La resta d'oferta, 34%, ha anat a cobrir part de les necessitats i demandes d'habitatges de persones residents a altres municipis, amb un creixement que es considera assumible.

Per últim, volem destacar l'espectacular augment dels preus del mercat de l'habitatge que en cinc anys gairebé s'han doblat, allunyant-se cada cop més del preu dels protegits (veure Taula 7). Un habitatge de 70m² útils al mercat val actualment 198.450 € mentre un habitatge amb protecció oficial 83.374, bastant menys de la meitat. Una majoria dels ciutadans no poden accedir a un habitatge si no es a través dels habitatges protegits.

6.2.3. Estimació de les necessitats d'habitatge a Gavà: 2005-2010 (Taula 9)

Necessitats d'habitatge del propi municipi

Per calcular les necessitats procedents de la formació de noves llars a Gavà, s'ha avaluat en primer lloc el concepte de nupcialitat, tot considerant que es precisarien tants habitatges com la mitjana de matrimonis dels darrers deu anys, multiplicat per l'increment població jove, entre els 20 i els 34 anys, del període 1996 i 2001. D'acord amb les dades de la Taula 9, el resultat és de 232 habitatges/any de mitjana.

Les necessitats per emancipació i desdoblaments s'han calculat aplicant els mateixos percentatges que els descrits a la Taula 9, al igual que s'ha fet per estimar les necessitats per millora i pas de lloguer a propietat.

En el cas de les necessitats per reposició, es preveuen unes necessitats que superin les insuficients xifres històriques de renovació del parc d'habitatges que, en el cas de Gavà, i segons càlculs de la Taula 8, tant sol representaven el 0,06% anual. S'estima que la reposició d'habitatges arribi al 0,5% anual del total del parc

Es valora que per cobrir el dèficit acumulat d'habitatges protegits que es desprèn de l'anàlisi de l'anterior punt 2, es necessitarà un mínim de 500 habitatges protegits.

En síntesi, l'estimació de l'oferta potencial i de les necessitats d'habitatge és la següent (veure detall a la Taula 9):

OFERTA POTENCIAL		2005-2010	
- Previsió habitatges nous del PAUM		2.451	41 %
Habitatges lliures	1.633		
Habitatges protegits	817		
- Habitatges segona mà		3.162	53 %
- Habitatges de lloguer		384	6 %
Total oferta		5.997	100 %
NECESSITATS D'HABITATGES		2005-2010	
- Necessitats del propi municipi		5.021	84 %
- Creixement assumible		976	16 %
Total necessitats	5.997	100 %	

Taula 7

PREU DELS HABITATGES A GAVÀ (€/m2 útil)

Any	Preu habitatges lliures	Preu venda Habitatges Protegits		Declarats Protegits
		HPO general	HPO especial	
1999	1.597,50	782,91	665,47	978,65
2000	1.857,50	782,91	665,47	978,65
2001	2.452,50	868,28	781,45	1.085,34
2002	2.567,50	1.167,70	842,09	1.167,70
2003	2.835,00	1.191,06	858,94	1.191,06

Font: Generalitat de Catalunya

Taula 8

ESTRUCTURA DE L'OFERTA I LA DEMANDA SATISFETA D'HABITATGES A GAVÀ (1994 - 1997)

Oferta/Demanda	Període 1994-1997 (1)	Mitjana anual	%	Fonts / Mètode de càlcul
1- OFERTA D'HABITATGES				
A) Habitatges nous acabats	991	248	26%	Habitatges acabats. Certificats finals d'obra. Font: DGAH de la Generalitat de Catalunya.
B) Venda d'habitatges de segona mà	2.636	659	68%	Impost de Transmissions Patrimonials (TU 1). Font: DGT de la Generalitat de Catalunya.
C) Lloguer d'habitatges	256	64	7%	5 % anual dels 1.276 habitatges a lloguer existents a Gavà segons Cens de 1991 (el 5% s'ha estimat a partir dels contracte de lloguer i el parc d'habitatges de municipis de la comarca)
Total oferta	3.883	971	100%	
2- DEMANDA SATISFETA D'HABITATGES				
Demanda del propi municipi	2.577	644	66%	
A) Noves llars:	1.543	386		
- Nupcialitat	876	219		Font: IDESCAT. Matrimonis del període considerat 1994-1997.
- Emancipació	636	159		Estimació a partir de l'anàlisi de les sol·licituds d'habitatge registrades per GTI (*)
- Desdoblements	30	8		Estimació a partir de l'anàlisi de les sol·licituds d'habitatge registrades per GTI (*)
B) Substitució o millora	810	202		Estimació a partir de l'anàlisi de les sol·licituds d'habitatge registrades per GTI (**)
C) Pas de lloguer a propietat	200	50		Estimació a partir de l'anàlisi de les sol·licituds d'habitatge registrades per GTI (*)
D) Reposició	25	6		Estimació a partir de les llicències municipals d'obres: 0,06% anual del parc d'habitatges. Cens 1991
Creixement de fora del municipi i inversions	1.306	327	34%	Diferència entre l'oferta i els anteriors conceptes de demanda, que ha cobert part de la demanda extramunicipal
Total demanda	3.883	971	100%	

(1) El període 1994-1997 és l'únic factible d'analitzar per les limitacions de disponibilitat de les dades estadístiques sobre l'Impost de Transmissions Patrimonials.

(*) GTI: "Gavància de Terrenys i Immobles", empresa de l'Ajuntament de Gavà, disposa d'una base de dades dels veïns que s'hi han adreçat interessats per un habitatge de protecció oficial. És a partir d'aquesta base de dades, conformada per un col·lectiu de 1.388 persones registrades, que es poden identificar els següents motius sobre les necessitats d'habitatge:

- Matrimoni	548	100,0%	Els percentatges establerts ho són respecte el motiu de Matrimoni doncs aquesta categoria, estadísticament més controlable,
- Emancipació	398	72,6%	és la que permetrà en la següent Taula 2. extrapolar els resultats dels anys 1994-97 al període 2004-2010 del PAUM.
- Substitució	298	54,4%	
- Estan a lloguer	125	22,8%	
- Separació	19	3,5%	
Total persones	1.388		

(**) El motiu de Substitució, interpretat com a canvi d'habitatge per millora, s'ha considerat poc representat en les dades de GTI doncs moltes de les persones que decideixen canviar d'habitatge per aquest motiu tenen un nivell d'ingressos suficient per accedir al mercat lliure. Per corregir aquest déficit, s'ha multiplicat l'anterior percentatge de 54,4% pel coeficient 1,7.

Taula 9

OFERTA POTENCIAL I NECESSITATS D'HABITATGES A GAVÀ: 2005-2010

Oferta potencial/necessitats	Període 2005-2011	Mitjana anual (sis anys)	%	Fonts / Mètode de càlcul
1- OFERTA POTENCIAL D'HABITATGES				
A) Previsió habitatges nous del PAUM	2.451	409	41%	
Habitatges lliures	1.634	272		
Habitatges protegits (venda i lloguer)	817	136		
B) Habitatges de segona mà	3.162	527	53%	80 % mitjana atès l'augment d'habitatges nous
C) Lloguer d'habitatges	384	64	6%	5 % anual dels 1.193 habitatges a lloguer existents a Gavà segons Cens de 2001
Total oferta potencial d'habitatges	5.997	1.000	100%	
2- NECESSITATS D'HABITATGE				
Necessitats del propi municipi	5.021	837	84%	
A) Noves llars:	2.460	410		
• Nupcialitat	1.392	232		Mitjana de matrimonis dels darrers 10 anys per sis anys per 1,04 increment població jove entre 20 i 34 anys
• Emancipació	1.008	168		Segons estudi estructura de la demanda (Taula 8)
• Desdoblaments	60	10		Segons estudi estructura de la demanda (Taula 8)
B) Substitució o millora	1.287	214		Segons estudi estructura de la demanda (Taula 8)
C) Pas de lloguer a propietat	330	55		Segons estudi estructura de la demanda (Taula 8)
D) Reposició	444	69		Increment fins el 0,5% anual de reposició dels 14.890 habitatges del parc previst al 2005
E) Dèficit persones sense accés al mercat	500	83		Sol·licitants de les llistes de GTI que es quedaran sense habitatge en la darrera promoció de les Bòbiles, 410, estimant que aquests han augmentat enguany fins la xifra de 500.
Creixement urbanístic assumible	976	163	16%	Diferència entre el total de l'oferta potencial i les necessitats del propi municipi
Total necessitats d'habitatge	5.997	1.000	100%	

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:
1.1 Es dóna contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
Mercè Albiol i Núñez

7. Contingut del Programa

7.1 Actuacions programades

Del planejament relacionat en els antecedents, tant el que es troba en fase de tramitació com el que ja ha passat a la fase de gestió, el present PAUM incorpora, els següents instruments:

- Modificació PAU i PP sector "Llevant Mar"
- Modificació PGM i PP sector "Pla de Ponent"
- PP sector "Les Farreres"
- PP sector "Riera Sant Llorenç"
- Modificació PGM sector "Avinguda del Mar-Camí Ral"

Les altres actuacions de planejament exposades en l'apartat 3. Antecedents no es consideren en el present PAUM, atès que es tracta d'àmbits en sòl urbà, amb una incidència territorial i sobre el mercat d'habitatge mínima (Modificació PGM àmbit de la "Riera de Les Parets", Modificació PGM de dues parcel·les als sectors "Pineda-Nord" i "Marines") o de sector en sòl urbanitzable (Pla Parcial del sector "Mas Brugués II") que també comporten una mínima incidència sobre l'esmentat mercat de l'habitatge (30 habitatges unifamiliars).

En tot cas, les referències a habitatge de règim de protecció pública contemplades tant al PAUM com a les actuacions programades, s'han d'entendre referides a qualsevol figura d'habitatge contemplada al vigent Pla de l'habitatge de la Generalitat o que es pugui aprovar en un futur.

7.2 Incidència sobre la tramitació i gestió dels sectors que s'incorporen

Tal i com es desprèn de l'apartat 3. Antecedents de la present Memòria el planejament derivat de tres dels sectors de sòl urbanitzable i l'ús residencial programats en el present PAUM o es troba ja en tramitació (Pla de Ponent, Llevant Mar i Farreres). Pel que fa al quart sector residencial (Riera de Sant Llorenç) aquest ja es troba en fase de gestió urbanística.

En relació al sector industrial (Avinguda del Mar-Camí Ral) el planejament corresponent es troba també en fase de tramitació.

Atès allò exposat precedentment, en aplicació d'un elemental principi d'eficàcia en l'actuació administrativa la tramitació i aprovació del present PAUM no pot suposar en cap moment la paralització o alentiment de la tramitació del planejament i/o de la seva execució, en conseqüència, tots els sectors abans exposats hauran de continuar amb les tramitacions ja iniciades.

Per això, en cap supòsit l'aprovació del present PAUM suposarà l'assumpció de l'Ajuntament de Gavà de les competències, d'aprovació definitiva dels plans parcials, plans de millora urbana i plans especials, previstes en l'art 79 de la LU.

7.3. Descripció de les actuacions programades

Aquest PAUM programa les actuacions residencials previstes en determinats instruments de planejament urbanístic derivat que ja actualment es troben en tràmit i que es desenvolupen amb els criteris de sostenibilitat i d'integració amb la ciutat existent que requereix la legislació urbanística.

Els sectors de pla parcial residencial considerats pel seu desenvolupament i execució al llarg dels propers sis anys són els següents:

- "Riera de Sant Llorenç"
- "Les Farreres"
- "Llevant Mar"
- "Pla de Ponent" (1ª fase)

Els tres primers corresponen a sectors de sòl urbanitzable amb planejament parcial, mentre que el sector de Llevant Mar correspon a un Pla parcial ja definitivament aprovat, tot i que en tràmit de modificació.

També es considera el desenvolupament i la gestió del sector industrial de l'avinguda del Mar- Camí Ral, a fi i efecte d'aportar sòl industrial que pugui generar activitat econòmica dintre del municipi.

Les dades dels sectors són les que figuren en els plànols de Informació del PAUM que inclouen la corresponent fitxa amb totes les característiques, així com l'ordenació física i les qualificacions urbanístiques de cada sector, en el moment actual de la seva tramitació.

7.3.1. Sector Riera de Sant Llorenç

a) Justificació

Tal com s'expressa a la memòria del Pla parcial, aquest deriva de la Modificació puntual del PGM en la "Riera de Sant Llorenç", així com de la posterior Modificació puntual conjunta del PGM dels Sectors de "Les Farreres" i de la "Riera de Sant Llorenç", que tenien per objectiu aconseguir els terrenys i possibilitar la construcció d'una bassa de laminació de les aigües pluvials de la conca de la Riera de Sant Llorenç, i evitar-ne el seu colapse i desbordament amb els perills que això comportaria si es donés el cas.

La posició del sector, recolzat en una infraestructura funcional significativa com és la via de "circumval·lació", que dóna una gran connectivitat urbana, així com el fet, per un costat, de ser un peça d'acabament del teixit urbà i, per altre, de possibilitar una major vinculació entre un barri segregat, Can Tries, en situació perifèrica i amb dificultats d'accés, i el nucli central de la població, són factors que avalen la conveniència i oportunitat de la formulació d'aquest Pla parcial.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

b) Objectius i criteris bàsics

Els objectius i criteris bàsics de l'ordenació que es plantegen en aquest Pla parcial, es poden sintetitzar de la següent manera:

-Fa viable la necessària construcció de la bassa de laminació, ja que suposa l'aportació dels terrenys necessaris inclosos dins del sector qualificats de sistemes generals (claus 6c* i 5); amb el seu desenvolupament i implementació permet, a més, un seguit de millores urbanístiques, com participar en la creació d'un parc urbà metropolità que tindrà continuïtat amb la serra de Miramar i desdoblar els accessos al barri de Can Tries (amb una relació més urbana i reforçada amb la nova àrea residencial).

- Desenvolupa el sector de planejament a fi de generar sòl residencial en la quantitat derivada dels aprofitaments determinats en la abans citada Modificació puntual conjunta del PGM als sectors de "Les Farreres" i de la "Riera de Sant Llorenç".

- Permet l'acabament i relleu de part del teixit urbà, abans perifèric i poc vinculat barri de "Can Tries", amb el de "Can Tintorer" i alhora amb la resta de la població, aprofitant les possibilitats de millora de connexió que proporciona la construcció de la bassa de laminació amb la seva corresponent vialitat, que prolonga el carrer de la Riera de Sant Llorenç fins a arribar a l'esmentat barri, tancant les illes de la part nord del mateix.

- Preveu noves implantacions tipològiques, en relació amb les característiques urbanes de l'entorn, en posició topogràfica de màxim assoliment, i amb una relació amb el territori i les infraestructures molt ajustada a les efectives possibilitats de desenvolupament i gestió, d'acord amb un model que s'adaptarà bàsicament a les tipologies edificatòries pròpies dels sòls urbanitzables per a la zona 19*.

- Completa la reserva de sòl per a noves dotacions en una localització adient en relació al sector, recolzant en el camí de Can Tries, amb bona accessibilitat i valor de posició territorial.

c) Característiques numèriques més significatives del sector

Superfície	47.910 m2st	
1.3.1 Zones		
Sostre residencial protegit	7.280 m2st	52,00%
Sostre residencial lliure	4.480 m2st	32,00%
Sostre comercial	2.240 m2st	16,00%
Total sostre	14.000 m2st	100,00%
Habitatges protegits	78 htges	61,90%
Habitatges lliures	48 htges	38,10%
Total habitatges	126 htges	100,00%
1.3.2. Sistemes		
Parc metropolità	6.869 m2s	
Zona verda	14.755 m2s	
Equipaments nova creació	1.400 m2s	

d) Polítiques sectorials relacionades amb les previsions del Programa

L'execució del Pla parcial del sector de la "Riera de Sant Llorenç" comportarà actuacions en relació a les següents polítiques sectorials:

1) Habitatge

En matèria d'habitatge, el desenvolupament del Pla parcial permetrà posar en marxa el procés de promoció i construcció de nous habitatges, tant de règim lliure com de protecció oficial.

Potencial de nous habitatges en el sector a desenvolupar:

Habitatges en règim protecció pública.....	78
Habitatges de règim lliure.....	48

TOTAL.....126 habitatges

2) Comerç

El desenvolupament del Pla parcial posarà en servei 2.240 m2 de sostre comercial, amb la consegüent generació d'activitat econòmica

3) Equipament socio-cultural

El desenvolupament del Pla parcial permetrà l'obtenció, de manera gratuïta, del sòl necessari per a la nova implantació d'un equipament de tipus socio-cultural, destinat a llar per la tercera edat.

4) Mobilitat.

El desenvolupament del Pla parcial implicarà la connexió d'un barri perifèric, Can Tries, amb el teixit urbà, i possibilitarà l'arribada a l'esmentat barri d'una línia d'autobusos.

7.3.2. Sector Les Farreres

a) Justificació

La conveniència i oportunitat per al desenvolupament eficaç de l'àmbit de les Farreres es troba en la necessitat d'acabar de consolidar una zona ja edificada en part regularitzant la seva situació urbanística i conformant un sòl que, donat el desenvolupament del sector confrontant de Can Badosa, configurarien el límit nord-oest del casc de Gavà.

El desenvolupament del sector permetrà efectuar una oferta pública de sòl residencial de protecció oficial que assegurarà l'adquisició o el lloguer d'habitatges en aquella franja de població amb un poder adquisitiu més baix.

b) Objectius i criteris bàsics

Els objectius i criteris bàsics de l'ordenació que es plantegen en aquest Pla parcial, es poden sintetitzar de la següent manera:

- Procura que el nou assentament que es configura tingui entitat pròpia, tot i potenciant el caràcter urbà dels espais públics.
- Obté sòl per a equipament públic de fàcil accés i sòl per a la formació d'espais verds respectuosos amb la topografia del sector i de fàcil accés, cedit gratuïtament a l'Ajuntament.
- Conformar la xarxa viària, tot respectant els criteris establerts al PGM, i adequant-la a la realitat del territori i a les necessitats de la nova implantació.
- Minimitza l'impacte ambiental que sempre significa la implantació d'un nou assentament residencial.

c) Característiques numèriques més significatives del sector

Superfície	26.800 m2s	
2.3.1 Zones		
Sostre residencial	10.819 m2st	87,57%
Sostre comercial	1.536 m2st	12,43%
Total sostre	12.355 m2st	100,00%
Habitatges protegits	90 htges	100,00%
Habitatges lliures	---	
Total habitatges	90 htges	100,00%
2.3.2 Sistemes		
Zona verda	8.821,28 m2s	
Equipaments	3.833,86 m2s	

d) Polítiques sectorials relacionades amb les previsions del Programa.

L'execució del Pla parcial comportarà actuacions sobre les següents polítiques sectorials:

1) Habitatge

En matèria d'habitatge, el desenvolupament del Pla parcial permetrà posar en marxa el procés de promoció i construcció de nous habitatges de protecció oficial.

Potencial de nous habitatges en el sector a desenvolupar

Habitatges règim protecció pública..... 90

TOTAL.....90 habitatges

2) Comerç

El desenvolupament del sector posarà en servei 1.536 m2 de sostre comercial, a una zona que no té sostre comercial, amb la consegüent generació d'activitat econòmica

3) Equipaments

El desenvolupament del Pla parcial permetrà l'obtenció, de manera gratuïta, del sòl necessari per a la nova implantació d'un equipament de

tipus tècnic-administratiu i de seguretat, destinat a comissaria de la Policia Autònoma-Mossos d'Esquadra

També permetrà l'obtenció gratuïta del sòl necessari per a la nova implantació d'un equipament, l'ús del qual queda per definir.

7.3.3. Sector Llevant Mar

a) Justificació

L'Ajuntament de Gavà ha anat desenvolupant de manera ordenada i progressiva les previsions del planejament general en el front marítim de Gavà, qüestió ja posada de manifest al haver impulsat una solució ja executada al sector "Les Marines" i sector "Central Mar".

El sector Llevant Mar té una posició urbana excepcional pel fet de situar-se en primera línia de mar, gaudint d'una bona connectivitat tant en relació al nucli de població del municipi, com als nuclis veïns i a l'àrea central de la conurbació barcelonina, bàsicament a través de l'autovia de Castelldefels C-31, amb enllaç directe des del propi sector.

El fet de presentar un front a la platja de quasi 500 metres, progressivament equipada i millorada pel que fa a la seva neteja i manteniment, personalitzen el sector i el caracteritzen com un dels espais més significatius i clau per a la definitiva consolidació del front marítim de Gavà com un dels trams residencials de més alta qualificació dins del context metropolità.

b) Objectius i criteris bàsics

Els objectius i criteris bàsics de l'ordenació que es plantegen en aquest Pla parcial es poden sintetitzar de la següent manera:

El Pla parcial del sector completa l'ordenació de tota la franja per dessota de l'autovia de Castelldefels, contemplant la seva integració en el conjunt comarcal mitjançant els eixos estructurals de l'avinguda del Mar i avinguda Europa, i la seva connexió amb l'autovia C-31, que permetrà, conjuntament amb els vials interns del sector, la connexió amb nucli urbà de Gavà i les altres poblacions veïnes.

Els criteris bàsics de l'ordenació han estat d'una banda la conservació dels elements que donen caràcter a l'indret, com són les pinedes, d'altra, la coherència amb el tipus edificatori propers, seguint una estructura d'ordenació semblant i que resulta adient amb la intenció de conservar una bona part de la pineda i el manteniment de la xarxa viària existent, donant continuïtat al carrer dels Tallinaires i ajustant els carrers perpendiculars per a una millor distribució de les illes edificables.

c) Característiques numèriques més significatives del sector

Superfície	117.710 m2s	
3.3.1 Zones		
Sostre residencial	23.672 m2st	82,56%
Sostre hotelier	5.000 m2st	17,44%
Total sostre	28.672 m2st	100,00%
Habitatges protegits	-	-
Habitatges lliures	237 htges	100,00%
Total habitatges	237 htges	100,00%
3.3.2 Sistemes		
Zona verda	37.666 m2s	
Equipaments	18.253 m2s	

d) Polítiques sectorials relacionades amb les previsions del Programa.

L'execució del Pla parcial comportarà actuacions sobre les següents polítiques sectorials:

1) Habitatge

En matèria d'habitatge, el desenvolupament del Pla parcial permetrà posar en marxa el procés de promoció i construcció de nous habitatges.

Potencial de nous habitatges en el sector a desenvolupar: 237 habitatges

2) Residencial hotelier

El desenvolupament del Pla parcial posarà en servei un hotel amb 5.000 m2 de sostre, amb la consegüent generació d'activitat econòmica

3) Equipaments

El desenvolupament del Pla parcial permetrà l'obtenció gratuïta del sòl necessari per a la nova implantació de tres equipaments de tipus docent-cultural, sanitari-assistencial i lúdic-recreatiu.

4) Mobilitat

El desenvolupament del Pla parcial implicarà la construcció, a càrrec dels promotors, d'un tram de 500 metres de passeig marítim.

7.3.4. Sector Pla de Ponent

Amb caràcter previ, cal dir que l'aprovació del present PAUM ni implicarà l'assumpció per l'Ajuntament de Gavà de la competència de l'aprovació definitiva del planejament derivat prevista a l'article 79 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

a) Justificació

L'ordenació urbanística del Pla de Ponent i del seu desenvolupament representa 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 assequible per als gavanencs.

El 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, ha de fer compatible la preservació i recobriment del patrimoni ambiental i arqueològic en l'àmbit occidental de la ciutat.

Aquest àmbit de desenvolupament urbanístic anomenat Pla de Ponent, 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 de 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 amb Castelldefels i el nucli urbà actual de Gavà.

El Pla de Ponent permetrà la creació de nous àmbits residencials amb criteris de sostenibilitat i racionalitat en el creixement urbà, per a 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 còmode de l'ús dels vehicles i l'element vertebrador del transport públic guiat de gran capacitat.

b) Objectius i criteris bàsics

Els objectius i criteris bàsics de l'ordenació que es plantegen, es poden sintetitzar de la següent manera:

- Reconeixement de les peculiaritats del sistema urbà del Baix Llobregat, el paper fonamental de la posició que ocupa el municipi dintre del sistema urbà. Aquest sistema és molt característic, no apareix amb un centre urbà dominant, i el seu model no és el de corones de sistemes metropolitans clàssics, sinó que correspon a un model d'assentaments urbans al llarg de la línia del marge d'encontre de la plana al·luvial amb els terrenys de pendent, el samontà.

- Voluntat en el manteniment de la protecció del medi, com a element positiu i requalificador del sistema. La posada en servei de les grans infraestructures de transport, viàries (C-32), amb el seu paper estructurador i límit amb els espais agrícoles, l'aeroport i la nova ciutat aeroportuària, el nou campus de la universitat politècnica, i el canal de rem, són elements de nova escala metropolitana que defineixen un límit clar i de protecció dels sòls agrícoles. És necessari reconèixer la necessitat d'un connector biològic que relacioni els grans espais oberts, establint els llocs de connectivitat ambientalment adequats, entre la serralada i la plana deltaica.

- Definició de la nova dimensió urbana a través dels nous sectors residencials, amb estructura pròpia i a la vegada rel·ligats amb la ciutat existent per tal de reequilibrar-la, amb el valor afegit dels espais intersticials entre els nous nuclis de densitats altes i mitjanes, projectats per una tipologia d'habitatge que aposta per la cohesió social i funcionalitat urbana.

- Integració i reconeixement els 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 de Cerdans, del Caçagats i del Calamot, corresponent a més del 60 % del sector.

- Protecció del patrimoni arqueològic i arquitectònic, d'àmbits i edificis històrics com la Masia Ribas, Can Rosés i Can 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.

c) Característiques numèriques més significatives del sector

Superfície	1.855.544 m2s	
Sostre residencial Total	462.427 m2st	92,48%
Sostre resid. Protegit	141.563 m2st	30,62%
Sostre resid. Lliure	320.864 m2st	69,38%
Sostre comercial	18.100 m2st	3,62%
Sostre hotel·ler	16.604 m2st	3,32%
Sostre verd privat	2.900 m2st	0,58%
Total sostre	500.031 m2st	100,00%
Habitatges protegits	1.600 htges	40,00%
Habitatges lliures	2.400 htges	60,00%
Total habitatges	4.000 htges	100,00%

Cal assenyalar que, atès el període de vigència del present PAUM, sis anys, la incidència del sector Pla de Ponent en el mercat de l'habitatge es limitarà a la seva 1ª Fase d'execució, a la qual es preveu la construcció aproximada de 2.249 habitatges.

d) Polítiques sectorials relacionades amb les previsions del programa (1ª etapa)

L'execució de la primera fase del sector comportarà actuacions sobre les següents polítiques sectorials:

1) Habitatge

En matèria d'habitatge, el desenvolupament de la 1ª etapa del sector permetrà posar en marxa el procés de promoció i construcció de nous habitatges, tant de règim lliure com de protecció oficial.

Potencial de nous habitatges en el sector a desenvolupar

Habitatges règim protecció pública.....	865
Habitatges de règim lliure.....	1.384

TOTAL..... 2.249 habitatges

No obstant, al tenir el PAUM una vigència de 6 anys, i la programació de la primera fase del Pla de Ponent en té 7 anys, i atès que els primers 3 anys del Pla de Ponent es dedicaran a la urbanització, els habitatges que es posaran en el mercat immobiliari durant la vigència del PAUM seran 1686

Pla de Ponent:	2.249 habitatges : 4 anys = 562 habitatges/any
PAUM:	562 habitatges/any x 3 anys = 1686 habitatges

2) Possibles ajustos a l'aprovació provisional.

Durant el període entre l'aprovació inicial de la Modificació del PGM i del Pla Parcial del Sector de Pla de Ponent, i la seva aprovació provisional, encara pendent, s'està fent un anàlisi en profunditat del sector, que pot portar a ajustos no substancials de les característiques numèriques del sector.

D'aquests ajustos, podria tenir incidència en el objecte del PAUM el possible augment d'habitatges, que podria arribar fins als 4.666, dels quals 2.800 habitatges en règim lliure i 1.866 habitatges en règim protecció pública.

També podria tenir incidència el possible ajust de límit entre Etapes. En concret la 1ª etapa podria arribar fins als 3.172 habitatges: 1.819 lliures i 1.353 de règim protegit.

Si bé, la 1ª Etapa es podria subdividir en dues fases. La 1ª fase amb 2.199 habitatges, des dels quals 998 en règim protecció pública i 1.201 de règim lliure, finalitzaria a finals de l'any 2.011

Així implicaria, i atès que, com s'ha explicat anteriorment, el PAUM té una vigència de 6 anys i la programació de la 1ª fase, de la 1ª etapa, del Pla de Ponent en té 7, que es podrien posar al mercat immobiliari fins a 1.647 habitatges.

Pla de Ponent.	2.199 habitatges : 4 anys = 549 habitatges/any
PAUM	549 habitatges/any x 3 anys = 1.647 habitatges

3) Residencial hotelier

El desenvolupament de la primera fase del sector implicarà la posta en servei de dos hotels amb 11.100 m2 de sostre, amb la consegüent generació d'activitat econòmica

4) Equipaments

El desenvolupament de la primera fase del sector permetrà l'obtenció gratuïta del sòl necessari per a la nova implantació de 10 equipaments, entre els que cal destacar el nou parc de bombers, les noves dependències de la Policia Municipal, la previsió d'una nova estació de metro regional, i la rehabilitació de la Masia de Ca N'Horta

5) Mobilitat.

En relació a mobilitat, un element d'excepcional 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 directa entre les línies de Renfe i FGC. 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.

Una altra nova estació del mateix metro de FGC situada a l'extrem nord del Pla de Ponent, complementa aquesta accessibilitat privilegiada al transport públic, amb el valor afegit de servei directe a la ciutat existent.

6) Sostre de cessió

El sostre de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant en el sector Pla de Ponent es d'un total de 111.555 m², corresponent aquest a 104.633 de sostre destinat a algun règim del Pla de l'Habitatge vigent en el seu moment i 6.922 m² a sostre comercial, tot això d'acord amb allò establert a l'article 156.2 i 120.1.h de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

L'esmentada cessió es justificarà mitjançant els corresponents coeficients de ponderació en el instrument d'equidistribució del sector.

A més a més cal assenyalar que 37.000 m² de sostre del sector son titularitat de l'Ajuntament de Gavà d'acord amb la cessió efectuada pel F.C.Barcelona per escriptura pública de 21 de juny de 2002 i l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya de 23 de juliol de 2001; sostre que també es destinarà a algun règim del Pla de l'Habitatge que estigui vigent en la data corresponent.

7.3.5 Sector Avinguda del Mar - Camí Ral

a) Justificació

Tal com diu la memòria de la modificació de PGM, els grans assentaments industrials han seguit, en les últimes dècades, una tendència sistemàtica a ubicar-se en posicions més perifèriques del sistema territorial i s'han desplaçat en busca de menor preu de sòl dels que poden oferir Gavà i els altres municipis metropolitans. Paral·lelament, a la primera corona de la regió metropolitana ha anat augmentant la demanda de naus mitjanes i petites que permetin la ubicació d'empreses que, per la seva dimensió, siguin prou àgils a l'hora de respondre a les condicions, enormement dinàmiques, del mercat. L'actual modificació, es basa en la constatació d'aquesta demanda creixent.

En aquest context, la situació específica dels terrenys objecte d'aquesta modificació, a peu d'un dels nusos més importants de l'autopista C-32, pròxims a l'aeroport del Prat, amb el que estan directament connectats a través del Camí Ral és un augment clar de la seva idoneïtat per al destí que es proposa amb la transformació.

D'altra banda, l'oferta de sòl industrial és avui molt més escassa que l'any 1991, quan es va fer una primera la Modificació de PGM que pretenia resoldre exclusivament una situació de fet i limitar preventivament el nombre d'activitats a dos, sobretot al terme municipal de Gavà. Actualment es troben esgotats pràcticament els sòls industrials corresponents als polígons de la Post i als àmbits dels plans parcials de Massotes, Regas, Parets i Camí Ral.

La consolidació industrial d'aquest àmbit, donada la carència de sòl industrial al terme municipal, és una alternativa possible i necessària en les circumstàncies actuals. Volem subratllar la importància de les cruïlles de la carretera de València amb els camins de mar-muntanya com a portes d'entrada als nuclis des del delta.

En el cas de Gavà, el desenvolupament històric de la indústria havia estat sempre vinculat a l'eix de Bertran i Güell fins el Camí Ral, "més al sud de la línia del ferrocarril, en un creixement lineal", tal com s'argumentava en la modificació aprovada el 1991 que venia així a matisar el model definit originàriament al PGM que pretenia establir el límit del sòl urbà a l'autopista. Més de vint-i-cinc anys després, aquell primer model no s'ha confirmat i s'imposen lectures més complexes del territori que reforcin i consolidin el caràcter de límit del Camí Ral.

b) Objectius i criteris bàsics

Els objectius i criteris bàsics de l'ordenació que es plantegen en aquest Pla parcial, es poden sintetitzar de la següent manera:

- Millorar la imatge d'una de les entrades al sector urbà de Gavà, tant des del Camí Ral com des de l'autovia de Castelldefels (C-31).
- Transformar un sòl urbà de tipus industrial, que tradicionalment ha estat ocupat solament per tres indústries (FORMO SA, FORMO UNICON SA i UNDISA), en un sector industrial amb parcel·les superiors a 2.500 m², que permeti la implantació de noves indústries al terme municipal, aprofitant el trasllat de l'empresa FORMO UNICON SA al terme municipal de Piera, per solventar el problema de l'esgotament de sòls industrials corresponents als polígons de la Post i als àmbits dels plans parcials de Massotes, Regàs, Parets i Camí Ral.
- Diversificar l'oferta de sòl industrial, ja que l'ordenació preveu la possibilitat de construir naus petites en filera amb superfícies a partir dels 300 m² d'ocupació fins a naus grans agrupades, que farà possible la instal·lació d'indústries de tipus tradicionals o relacionades amb les noves tecnologies.
- Facilitar i possibilitar el trasllat d'activitats molestes, que actualment estan situades en teixits residencials del nucli urbà, mitjançant l'oferta de naus industrials petites.

c) Característiques numèriques més significatives del sector

Superfície	107.894 m ² s	
5.3.1 Zones		
Sostre industrial	84.256.95 m ² st	100,00%
5.3.2 Sistemes		
Aparcament	4.581 m ² s	
Espais lliures	7.807 m ² s	

d) Polítiques sectorials relacionades amb les previsions del Programa.

L'execució de la primera fase del sector comportarà actuacions sobre les següents polítiques sectorials:

1) Indústria

En matèria de política industrial, el desenvolupament del sector permetrà posar en marxa el procés de promoció i construcció de naus industrials i edificis de usos complementaris, amb la conseqüent generació de activitat industrial.

Potencial de sostre industrial

Naus grans.....	43.674,80 m2st
Naus petites.....	23.416,00 m2st
Usos complementaris.....	17.166,15 m2st
TOTAL.....	84.256,95 m2st

7.3.6. Resum de les actuacions programades

Potencials totals del sòl programat pel PAUM 2005-2010

El següent quadre és un resum dels potencials del sòl dels sector programats pel PAUM, independentment que Sector del Pla Ponent, tingui una duració molt superior .

Superfície residencial	2.053.042 m2s		
Sostre residencial lliure	346.748 m2st	68,39%	
Sostre residencial protegit	160.238 m2st	31,61%	
Sostre residencial total	506.986 m2st	100,00%	91,34%
Sostre comercial	22.122 m2st		3,99%
Sostre hotelier	22.500 m2st		4,05%
Sostre verd privat	3.450 m2st		0,62%
Total sostre	555.058 m2st		100,00%
Habitatges lliure	2.744 htges		60,29%
Habitatges protegits	1.807 htges		39,71%
Total habitatges	4.551 htges		100,00%

Superfície Industrial	107.894 m2s		
Sostre naus grans	43.674,80 m2st		51,84%
Sostre naus petites	23.416,00 m2st		27,79%
Sostre usos complementaris	17.166,15 m2st		20,37%
Total sostre Industrial	84.256,95 m2st		100,00%

No obstant cal tenir en compte el possible augment d'habitatges del Pla de Ponent, no contemplats en aquest quadre resum, ni al següent. .

Amb aquestes previsions es compleix de forma sobrada allò que disposa l'art 60.10 de la LU i l'art 14.3 del Reglament de la mateixa Llei, que estableixen la reserva mínima per a la construcció d'habitatges de protecció pública en un 20% del sostre destinat a habitatge de nova implantació.

Potencials del sòl urbanitzable delimitat pel PAUM 2005-2010 amb incidència durant el període de vigència del mateix.

El conjunt d'actuacions estratègiques de sòl incloses en el PAUM amb incidència durant el seu període de vigència del mateix, representen el desenvolupament de 107,95 ha de sòl residencial, amb un potencial total de 320.551 m2 de sostre i 2.702 habitatges, i 84.256,95 m2 de sostre industrial amb el detall que apareix en el quadre adjunt.

Superfície residencial	1.079.523 m2s		
Sostre residencial lliure	190.311 m2st	66,75%	
Sostre residencial protegit	94.791 m2st	33,25%	
Sostre residencial total	285.102 m2st	100,00%	88,94%
Sostre comercial	18.369 m2st		5,74%
Sostre hotelier	16.100 m2st		5,02%
Sostre verd privat	950 m2st		0,30%
Total sostre	320.551 m2st		100,00%
Habitatges lliure	1.669 htges		61,77%
Habitatges protegits	1.033 htges		38,23%
Total habitatges	2.702 htges		100,00%

*Inclou tots els habitatges de la 1ª etapa del Pla de Ponent (2.249)

Superfície Industrial	107.894 m2s		
Sostre naus grans	43.674,80 m2st		51,84%
Sostre naus petites	23.416,00 m2st		27,79%
Sostre usos complementaris	17.166,15 m2st		20,37%
Total sostre Industrial	84.256,95 m2st		100,00%

Cal remarcar que del total de 285.102 m2st previst per habitatges es destinen 94.791 m2st a la construcció d'habitatge protegit, el que representa el 33,25%.

7.4. Política d'habitatge en règim de protecció pública

7.4.1. Introducció

L'aprovació del PAUM, d'acord amb la nova LU, i juntament amb el desplegament del nou Pla d'habitatge metropolità, permet definir un nou marc de possibilitats

per tal d'afrontar el problema creixent de l'accés a l'habitatge, amb la posta en servei de nous instruments per la promoció d'habitatges, tant en règim de compra com de lloguer.

Es tracta d'aprofitar els nous instruments fins el seu límit màxim per tal de donar un impuls nou i molt decidit que permeti fer front a la greu problemàtica que planteja l'encariment del mercat lliure de l'habitatge i que, per tant, situï l'Ajuntament com l'agent catalitzador d'un seguit de polítiques que han de permetre l'accés a l'habitatge digne a totes les capes socials i que ofereix solucions efectives al problema d'exclusió creixent que actualment està generant arreu.

L'acció integrada en aquests quatre àmbits, permet determinar que la proporció mínima d'habitatge de protecció, tant de promoció pública com de promoció privada, respecte del total dels nous habitatges que es preveu construir durant la seva vigència, es situï en el 33,25 % del sostre total, incrementant substancialment el mínim previst a la LU.

Amb això es pretén:

- Optar de forma inequívoca per l'habitatge de caràcter social, de tal forma que el PAUM faciliti l'accés a l'habitatge a un espectre molt ampli de ciutadans.
- Evitar l'expulsió de gavanencs cap a municipis propers o més o menys allunyats per manca d'habitatges a l'abast, i alhora no fer dels preus dels habitatges un element dissuasori per a la incorporació d'aquelles famílies que podrien ser acollides i integrar-se al municipi.
- Mantenir i potenciar una política d'habitatge protegit que ha estat molt present a Gavà al llarg dels darrers deu anys, de la qual en són exemples destacats els barris del Sector Oest i de les Bòbiles.

7.4.2. Compliment de la reserva de l'article 60.10 de la Llei d'Urbanisme

El present PAUM, tal i com ha quedat demostrat, compleix amb escreix amb la reserva mínima del 20% de sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública prevista en l'article 60.10, que remet a l'article 57.3 de la Llei d'Urbanisme.

L'esmentada reserva únicament opera, en el supòsit que ens ocupa sobre sostre d'ús residencial en sòl urbanitzable, tant de nova implantació com confirmat, concretant i distribuint el present PAUM aquesta reserva entre els diferents àmbits de sòl urbanitzable que preveu.

Per últim, es convenient significar que per facilitar l'efectiva materialització de la reserva de sostre per a habitatge protegit, la gestió urbanística del sector Pla de Ponent s'acollirà, prèvia la tramitació administrativa corresponent, a allò establert

en la Disposició transitòria quinta, apartat 2, de la LU i en la Disposició transitòria quarta del Reglament de l'esmentada Llei.

7.4.3. Accés a l'habitatge en règim de protecció pública.

Les polítiques d'habitatge de l'Ajuntament de Gavà a través del desenvolupament dels diferents sectors de planejament comprensius del PAUM inclouen les especials necessitats de determinats col·lectius que pels seus particulars condicionats tenen difícil accés a l'habitatge.

- Joves en edat d'emancipació
- Col·lectius de la 3ª edat
- Col·lectius de discapacitats físics
- Col·lectius amb especials dificultats d'accés a l'habitatge de protecció oficial

Per a la satisfacció d'aquestes i d'altres necessitats l'Ajuntament de Gavà promourà la concertació d'actuacions destinades a la promoció d'habitatges ja sigui en règim de lloguer, compra o qualsevol altra que es determini en el "Pla català d'accés a l'habitatge" amb criteris de diversificació i flexibilitat dels sistemes d'accés a l'habitatge així com respecte de les tipologies i preus.

Aquesta voluntat política es plasmarà en un conjunt de programes a desenvolupar des de diferents àmbits i àrees de l'administració municipal.

7.4.3.a) – Informació i assessorament.

S'establiran els mecanismes adequats per a la dinamització de les diferents actuacions i ajudes que s'articulin dins de la política de foment de l'habitatge protegit a nivell municipal.

Es posarà a disposició dels demandants la informació necessària de caràcter genèric o específic en relació amb la construcció d'habitatges protegits, programes d'ajuda locals o autonòmics.

Així mateix es disposarà d'un servei d'informació i assessorament referit a la tramitació de documentació en compravendes, lloguer d'habitatges, plans urbanístics, sectors residencials etc.

7.4.3.b) – Habitatge règim protecció pública.

El municipi de Gavà forma part de l'àrea metropolitana de Barcelona que constitueix una de les zones amb un major potencial de creixement econòmic i demogràfic. El desenvolupament de nous sectors residencials i la construcció de nous habitatges donaran cobertura a les necessitats d'habitatge protegit de forma ordenada.

La construcció de nous barris a Les Farreres, Riera Sant Llorenç (Bassa de Laminació), i Torrent del Calamot, Barri de l'estació en el Pla de Ponent, suposa la construcció de més de 1.300 nous habitatges aïllats a algun tipus de protecció pública, ja sigui en règim de lloguer, compra o les modalitats d'accés a l'habitatge que s'estableixin en virtut de les actuacions concertades entre l'Ajuntament de Gavà, la Generalitat de Catalunya i altres institucions de caràcter públic dintre del "Pla català d'accés a l'habitatge".

Aquest conjunt de nous habitatges és el cos principal de la política d'habitatge per als propers 6 anys però no l'únic.

7.5. Descripció d'altres actuacions de desenvolupament del Pla.

Al llarg dels sis anys de vigència del present PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, l'Ajuntament de Gavà donarà continuïtat, en paral·lel a les actuacions estratègiques programades i als programes sectorials actualment en marxa; i que als efectes d'aquesta descripció hem agrupat sota els següents apartats:

7.5.a) Rehabilitació habitatges

Durant la vigència del PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL es contempla una forta intensificació de les polítiques de foment de la rehabilitació d'habitatges com:

- Reparacions derivades del fenomen d'aluminosis, patologies estructurals.
- Agençament o reparació de façanes.
- Adaptació d'edificis i habitatges per a la supressió de barreres arquitectòniques.(ascensors)

Un camp d'acció concreta, al voltant de la rehabilitació, serà l'impuls d'un programa concret d'estimulació i ajuts per a la implantació d'ascensors en aquells habitatges que no comptin amb aquesta instal·lació, optimitzant els ajuts que contempli, en cada cas, el Pla d'habitatge.

7.5.b) Rehabilitació de barris

S'endegaran programes específics de manteniment i foment de rehabilitació dels diferents barris de la ciutat, en el marc de la recentment aprovada "Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una especial atenció, especialment en aquells que per la seva situació geogràfica o composició socio-econòmica siguin més vulnerables a la degradació.

7.5.c) Dinamització del lloguer d'habitatges.

Es potenciarà la construcció, dintre dels nous sectors residencials, d'edificis d'habitatges de lloguer mitjançant la col·laboració amb la resta d'Administracions competents, amb actuacions concertades que hauran de tenir en compte a aquells col·lectius més necessitats, especialment la gent jove.

S'actuarà, mitjançant la creació d'un programa municipal específic, sobre el parc d'habitatges existents amb l'objectiu de dinamitzar el mercat del lloguer, amb preus inferiors als del mercat. Aquest programa podrà contemplar altres possibilitats de lloguer d'habitatges, com el lloguer compartit o el lloguer d'habitacions.

En tot cas, es prioritzarà, dintre del marc legal, l'accés als habitatges de lloguer de les persones residents a Gavà.

7.5.d) Equipaments

S'ha de garantir el manteniment de l'equilibri entre el nou creixement i complementació de les dotacions i serveis als ciutadans, per a la qual cosa, s'ha de desenvolupar el sòl necessari i posar-lo a disposició de les diferents polítiques sectorials d'equipaments municipals i dels organismes competents en cada cas.

Per determinar les prioritats a l'hora de la implantació dels equipaments, s'haurà de tenir en compte el dèficit d'equipaments dels diferents barris.

Així mateix, s'ha de garantir que la posada en servei dels nous equipaments s'ha de realitzar de manera coordinada a la construcció dels nous habitatges, de forma que no hi hagi un desfàs entre la demanda i l'oferta dels serveis públics.



8. Adequació oferta-demanda

El PAUM ha de satisfer la demanda d'habitatge nou avaluada anteriorment d'acord amb l'estudi de les necessitats d'habitatge. La política municipal de sòl i habitatge per als propers sis anys ha de garantir el compliment d'aquest objectiu.

La previsió de demanda d'habitatge nou ha estat quantificada, d'acord amb el punt 6 d'aquesta memòria, en 2450 habitatges durant la vigència del PAUM, com a continuació s'especifica:

Necessitats totals d'habitatge.....	5.997
Oferta potencial habitatges segona mà	3.558
Oferta potencial habitatges lloguer	384
Necessitats habitatges nous	2.451

En el càlcul de la producció d'habitatges nous prevista en el PAUM, s'inclou, a més del procedent dels sectors de sòl urbanitzable que es delimiten, el potencial en sòl urbà. Aquest es quantifica a raó d'un mínim de 52 habitatges lliures nous cada any.

Així doncs, es calcula que, en sòl urbà, es construirà un mínim de:

$$52 \text{ htges / any} \times 6 \text{ anys} = 312 \text{ habitatges}$$

Per tant, durant el període de vigència del PAUM, que és de 6 anys, la producció d'habitatges total, considerat el sòl urbà (SU) i els sectors en sòl urbanitzable delimitat (SUD) s'avalua en:

SU 52 htges/any x 6 anys =	312 htges
SUD Riera de Sant Llorenç =	126 htges
SUD Les Farreres =	90 htges
SUD Llevant Mar =	237 htges
SUD Pla de Ponent (1ª fase) =	1.686 htges

$$\text{Total} = 2.451 \text{ habitatges}$$

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:
1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
Barcelona
Marcé Albiol i Núñez

9. Gestió del Programa

9.1. Calendari d'execució

Riera de Sant Llorenç

El Pla parcial s'executarà pel sistema de reparcel·lació modalitat de cooperació. Els sòls són de titularitat pública

	1er. any	2on. any	3r. any	4t. any	5e. any	6e. any
Aprovació definitiva	CTUB	15.10.2003				
Obres bàsiques urbanització	CTUB	15.10.2003				
Reparcel·lació						
Obres d'urbanització						
Projecte d'edificació						
Construcció de l'edificació						

Les Farreres

El Pla parcial s'executarà pel sistema de reparcel·lació modalitat de cooperació.

Els sòls són de titularitat pública.

	1er. any	2on. any	3r. any	4t. any	5e. any	6e. any
Aprovació definitiva						
Obres bàsiques urbanització						
Reparcel·lació						
Obres d'urbanització						
Projecte d'edificació						
Construcció de l'edificació						

El Pla Parcial es desenvoluparà pel sistema de compensació i s'executarà en una única etapa.

	1er any	2on. any	3r. any	4t. any	5e any	6è any
Aprovació definitiva						
Projecte d'urbanització						
Aprovació Bases i Estatuts						
Proj. compens. reparcel·la						
Obres d'urbanització						
Construcció de l'edificació						

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat cooperació. Es desenvoluparà en un únic polígon en dues fases, la 1ª fase (2004-2011).

	1er. any	2on. any	3r. any	4t. any	5è. any	6è. any
Aprovació definitiva						
Projecte d'urbanització						
Projecte de reparcel·lació						
Obres d'urbanització						
Projecte d'edificació						
Contrucció de l'edificació						

Es desenvoluparà pel sistema de compensació i s'executarà en una única etapa.

	1er. any	2on. any	3r. any	4t. any	5è. any	6è. any
Aprovació definitiva						
Obres bàsiques urbanització						
Aprovació Bases i Estatuts						
Projecte compensació						
Obres d'urbanització						

[illegible]

L'avaluació econòmica constitueix una determinació obligatòria de la figura del PAUM prevista en l'article 61.1.d de la LU.

La finalitat de l'estudi econòmic-financer és la de determinar la viabilitat del programa en funció dels recursos de finançament que calgui disposar per a la seva execució; en aquest cas, avaluant les despeses d'urbanització corresponents i la capacitat d'assumir la repercussió que té l'edificació residencial en cada un dels sectors que delimita i programa el PAUM.

Les dades utilitzades són les que consten en els documents dels plans parcials respectius, les quals es resumeixen a continuació per a cada un dels sectors:

Les despeses d'urbanització previstes pel Projecte d'urbanització són de 1.515.686,45 euros

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre és la següent:

$$1.515.686,45 \text{ €} / 14.000 \text{ m}^2_{\text{st}} = 108,26 \text{ euros} / \text{m}^2_{\text{st}}.$$

Aquesta repercussió per metre quadrat de sostre és assumible pel sector.

Les despeses d'urbanització previstes pel Pla parcial són de 60.160.000 euros.

L'aprofitament de tot el sector és de 500.031 m2 de sostre.

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre és la següent:

$$60.160.000 \text{ euros} / 500.031 \text{ m}^2_{\text{st}} = 120,31 \text{ euros} / \text{m}^2_{\text{st}}.$$

Aquesta repercussió per metre quadrat de sostre és assumible pel sector.

Sector Llevant Mar:

Les despeses d'urbanització previstes pel Pla parcial són de 2.734.032,35 euros

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre és la següent:

2.734.032,35 euros / 28.672 m²st = 95,35 euros/ m²st.

Aquesta repercussió per metre quadrat de sostre és assumible pel sector.

Sector Les Farreres:

Les despeses d'urbanització previstes pel Pla parcial són de 829.696,44 euros.

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre és la següent:

829.696,44 euros / 12.354,94 m²st = 67,16 m²st.

Aquesta repercussió per metre quadrat de sostre és assumible pel sector.

9.3. Normativa aplicable

9.3.1. La normes urbanístiques aplicables, pel que fa a tots aquells aspectes no específicament modificats pel PAUM, són les normes urbanístiques del Pla general metropolità, així com les específiques de cada un dels Plans parcials aprovats, o pendents d'aprovació, pels sectors de "Riera de Sant Llorenç", "Les Farreres", "Llevant Mar" i "Pla de Ponent", en els seus corresponents àmbits territorials.

9.3.2. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no delimitat no podran tramitar el corresponent Pla parcial de delimitació sense tramitar prèvia o simultàniament la revisió justificada del present PAUM, i amb el compliment de les determinacions i criteris objectius establerts a l'article 58 de la LU.

9.3.3. Sense necessitat de modificació del PAUM es podran realitzar aquelles petites actuacions en sòl urbà que no tinguin incidència sobre el mercat de l'habitatge, i també aquelles actuacions necessàries per a precisar l'ús i titularitat dels terrenys destinats a equipaments comunitaris amb poca incidència territorial.

10. Valoració socio-ambiental

El present PAUM incorpora els plantejaments sostenibilistes per un doble motiu. D'una banda, recollint els principis emanats de la nova LU aprovada el 2002 en referència expressa a la sostenibilitat, tal com es destaca en l'apartat 5.1 *Objectius*. En concret, aquest principi fa referència a la utilització racional del territori, la preservació dels recursos naturals i els valors paisatgístics i historicoculturals, i a la definició de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori i afavoreixin la cohesió social.

D'altra banda, també vol reflectir la voluntat del consistori de l'Ajuntament de Gavà, en representació de la ciutadania, d'avançar en el camí del desenvolupament sostenible; voluntat expressada mitjançant l'inici del procés d'Agenda 21 Local del municipi¹.

10.1. Les unitats territorials del municipi

El municipi de Gavà s'estén des del massís del Garraf, a la Serralada Litoral, fins al mar, configurant un paisatge molt divers des del sector nord-occidental, accidentat pels darrers contraforts del massís, amb cims d'altituds entre els 550 m i els 150 m, fins al sud agrícola, constituït per les terres de la plana deltaica del Llobregat que s'atansen al mar.

Per tot el sector muntanyós del municipi neixen diversos rierols com el torrent de Canal Negre, el de la Vall de Joan i el del Fondo del Celler, que passa per la Sentiu, tots tres desaigüen a la riera Seca per formar la riera dels Canyars. A la banda de llevant, la riera de Sant Llorenç baixa fins al nucli, per on passa canalitzada, fins a l'estany de la Murtra.

El municipi s'estructura territorialment en quatre grans àmbits, disposats en sentit transversal: un sector interior muntanyós, una franja urbanitzada al raiguer de l'anterior, una plana al·luvial agrícola i, finalment, una franja litoral. Aquests grans àmbits –descrits a continuació– es relacionen entre ells, des d'una òptica territorial, a través de la xarxa hídrica que els travessa en sentit perpendicular.

¹ El municipi de Gavà va signar la Carta d'Aalborg el 1996, i es va adherir a la Xarxa de Ciutats i Pobles cap a la Sostenibilitat el 1997. Actualment, s'està començant a redactar documentació específica d'Agenda 21.

El compromís adquirit amb la signatura de la Carta d'Aalborg (*Carta de les ciutats i pobles cap a la sostenibilitat*) comporta una voluntat de portar el municipi cap a uns escenaris territorials i socioeconòmics de major sostenibilitat. En concret, i en relació als aspectes territorials, la *Declaració de consens* de la Carta dedica un apartat a les "pautes sostenibles d'ús del sòl" en el qual es pot llegir el següent: *Nosaltres, les ciutats, [...] hem d'aprofitar les oportunitats que ofereixen les concentracions urbanes més denses de proporcionar serveis públics de transport i de subministrament d'energia més eficients i, alhora, mantenir la dimensió humana del desenvolupament. En emprendre programes de renovació del centre de les ciutats i en planificar noves zones suburbanes, tractem de cercar funcions múltiples per tal de reduir la mobilitat [...]*.

- *El massís del Garraf*, situat a l'extrem NO del municipi. Configura un interior de relleus pronunciats que s'enfila progressivament fins a cotes més altes, poc adequat pels assentaments i les activitats humanes atesos el seu pendent i els afloraments de roca calcària. Aquesta circumstància ha afavorit el manteniment d'uns valors naturals singulars que han propiciat el reconeixement legal de bona part de l'àmbit com a espai natural protegit (sota les figures de *Pla Especial del Parc del Garraf* i d'espai del PEIN *Massís del Garraf*).
- *El nucli urbà i la zona industrial*, situats en una zona de transició, els raiguers del Garraf, secularment utilitzats com a indret preferent per l'ocupació humana i per l'establiment de vies de comunicació.
- *La plana deltaica*, constituïda per sòls al·luvials de gran valor agrícola atesa la seva fertilitat, i tradicionalment dedicada al conreu. La vàlua d'aquests sòls ha estat reconeguda recentment de forma legal incorporant-los en el context del *Pla Especial del Parc Agrari del Baix Llobregat*.
- *L'espai litoral*, situat al S del municipi i tocant al mar estenent-se al llarg de gairebé quatre quilòmetres de franja costanera, amb una ocupació urbanística recent produïda al llarg de les darreres dècades, fruit del desenvolupament turístic de la zona.

Els usos del sòl reflecteixen en bona mesura la realitat dels quatre àmbits descrits, tal com es mostra a la figura 10.a.

Aquesta estructura territorial, resultat d'una realitat geogràfica i d'un procés històric d'ocupació secular del territori, no és exclusiva de Gavà i es repeteix en la majoria de municipis de la riba dreta del delta del Llobregat (Castelldefels, Gavà, Viladecans i Sant Boi de Llobregat) amb major o menor fidelitat.

Els sectors que incorpora el present PAUM s'inscriuen en dues de les unitats esmentades: la zona, tradicionalment urbanitzada, del piemont del Garraf; i la franja litoral, transformada de forma molt més recent.

Cal remarcar que –amb excepció del sector de Llevant Mar, que obeeix a una tramitació anterior a la Llei 2/2002, d'urbanisme– la resta d'àmbits que incorpora el present PAUM han analitzat *informes ambientals* i, en el cas de Pla de Ponent, atesa la seva rellevància, mitjançant un *estudi d'impacte ambiental*.

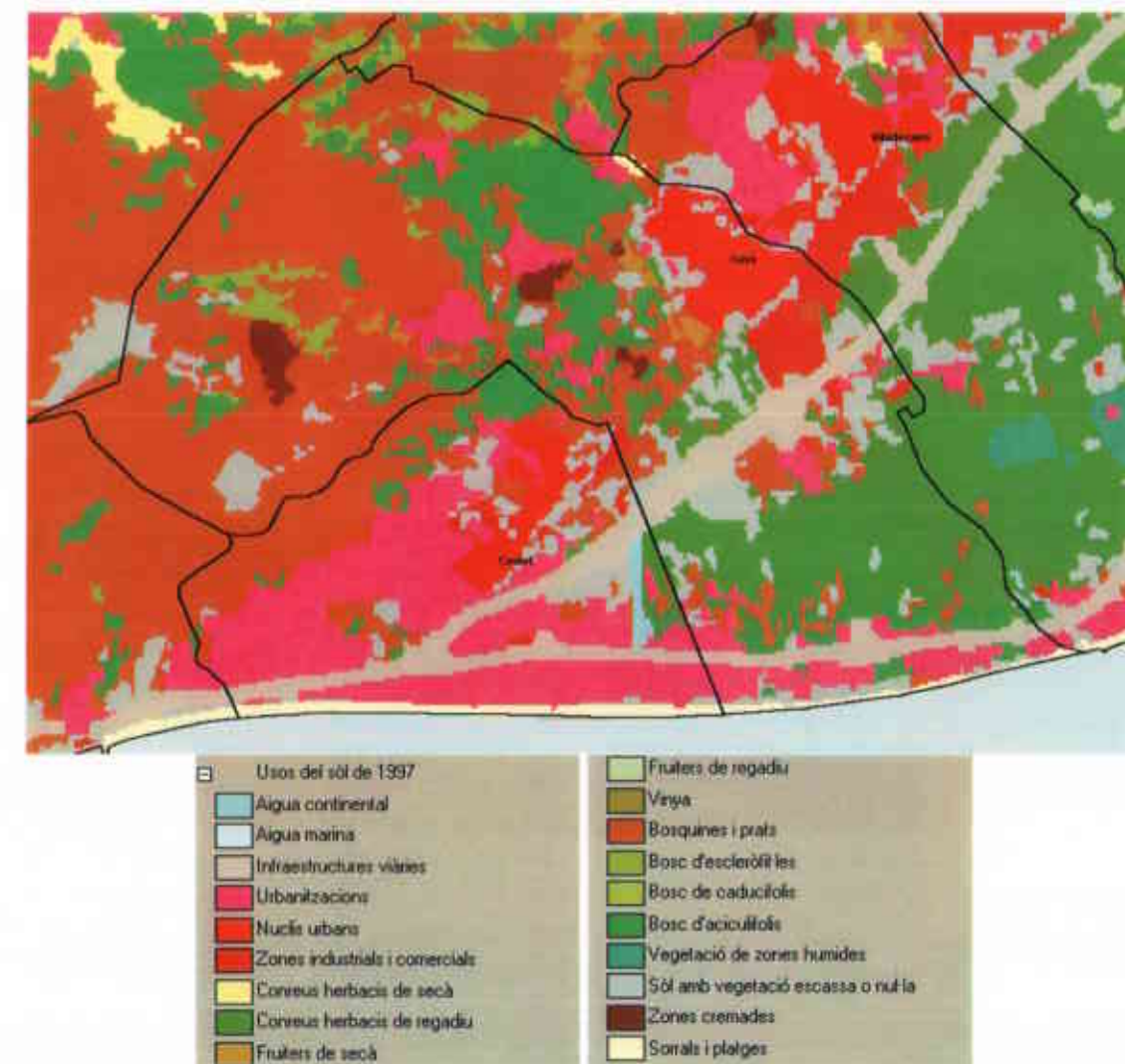


Figura 10.a. Mapa d'usos del sòl de Gavà.

Font: Sistema d'Informació geogràfica del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

10.2. El nucli urbà i la zona industrial

El nucli urbà i la zona industrial de Gavà es troben situats en la zona de transició entre el massís del Garraf i el Parc Agrari del Baix Llobregat. El primer es troba per sobre de la línia de FFCC Barcelona-Tarragona i el segon a la franja situada entre aquesta mateixa línia i l'autopista C-32 Barcelona-Vendrell (tret del sector Avinguda del Mar-Camí Ral).

10.2.1. El nucli

La totalitat del sòl urbà del municipi de Gavà ocupa una extensió de 3'75 km², i està repartit entre el casc antic o nucli urbà, la zona residencial de Gavà Mar, a la franja litoral, i quatre urbanitzacions aïllades del nucli: La Sentiu, Can Trias, Can Espinós i Bruguers.

La trama urbana actual de Gavà és fruit de diversos creixements periòdics, els quals en funció de les circumstàncies de cada moment han anat donant solucions diferents. Inicialment, a principis del XIX, Gavà era un petit poblet d'uns 800 habitants, format per sis petits ravals. No és fins a principis del segle XX quan es produeix un increment considerable de la població que donà lloc a un creixement important de la ciutat amb la construcció del primer eixample. Aquest estava format per carrers rectes i una espaiosa rambla que encara avui conforma el casc antic del Gavà actual. Posteriorment, es constituí el segon eixample de Gavà als barris de les Colomeres i les Panes, amb la incorporació del xamfrà a la trama urbana i casetes unifamiliars de planta baixa o amb un pis. Després de la guerra civil, el creixement de Gavà s'orientà cap a la construcció de nous barris, aquests ja amb blocs de pisos, cenyits inicialment (1945-1960) a la trama de carrers planificada: el passeig Maragall, l'avinguda Diagonal, les Colomeres... I, quan aquesta trama quedà completa, cap al 1960, els nous barris edificats sense planificació urbanística prèvia seguiren la configuració de blocs de pisos separats per petits espais –a l'estil de Bellvitge– com ara el barri d'Ausiàs Marc, els pisos del Congrés, can Tintorer, Gavà-nova. Entre el 1950 i el 1970 sorgiren també les primeres urbanitzacions il·legals, algunes de caràcter popular, com can Trias i can Espinós, i d'altres de caràcter més elitista, com la Sentiu, Bruguers i Gavà Mar. Amb l'arribada de la democràcia, es recuperà la planificació urbanística i els barris nous, com ara can Pere Borí, can Ribes i Gavà-oest, s'anaren integrant a la trama urbana.

Actualment, el nucli urbà de Gavà forma un continu amb Viladecans, de la mateixa manera que el front marítim, parcialment urbanitzat, en forma un amb Castelldefels.

El present PAUM preveu, en aquest àmbit territorial, el desenvolupament d'un seguit de sectors –riera de Sant Llorenç, les Farreres i Pla de Ponent– els quals s'analitzen tot seguit.

El sector de la riera de Sant Llorenç

El sector es troba situat al NE del nucli urbà de Gavà. Té una superfície de 47.910 m² i limita pel O amb el barri de Can Tries, pel S amb el camí de Can Tries, únic vial d'accés al barri, pel NE amb la riera que dona nom al sector i que marca els límits municipals entre Gavà i Viladecans i pel E amb el carrer de Joan I a la part baixa del barri de Can Tintorer. Aquest carrer es podria considerar com a límit de l'actual continu urbà de Gavà.

El sector de la riera de Sant Llorenç es localitza entre dos espais urbans. D'una banda el continu urbà del municipi de Gavà al barri de Can Tintorer i de l'altra el

barri de Can Tries, construït com a urbanització il·legal durant la dècada dels 60 però del tot consolidada actualment. S'accedeix al sector des del barri de Can Tintorer per la Rambla Pompeu Fabra, que connecta amb l'avinguda de l'Eramprunyà pel carrer de Joan I, i des del barri de Can Tries pel camí del mateix nom. Tots ells urbanitzats i amb la totalitat dels serveis. L'única edificació actualment existent al sector és el col·legi públic Marcel·lí Moragues.

La riera de Sant Llorenç circula en direcció NO-SE i els terrenys situats dins l'àmbit del sector es troben al vessant dret de la vall que forma la riera. Presenten un pendent mitjà en la direcció SE-NO del 15-20%, tot i que des del camí de Can Tries els pendents són força més pronunciats –arribant a valors del 40%– que se suavitzen a mesura que ens acostem a la riera.

Els terrenys que conformen el sector, presenten una cobertura vegetal poc densa, principalment arbustiva i herbàcia tot i la presència d'alguns exemplars de port arbori. Des del punt de vista paisatgístic el sector de la riera de Sant Llorenç no presenta cap singularitat especial en ell mateix. Així mateix, els valors naturals de la zona no són rellevants, ja que es tracta d'una àrea actualment periurbana, molt afectada per l'activitat humana.

Així doncs, el desenvolupament del sector de la riera de Sant Llorenç no suposa una afectació ambiental significativa i presenta avantatges socials clars, ja que la connectivitat que s'aconseguirà entre el barri de Can Tintorer i el barri de Can Tries cohesionarà el teixit social d'ambdós barris, especialment el d'aquest últim, millorant la seva integració al municipi.

El sector de les Farreres

El sector es troba situat al NO del nucli urbà de Gavà, molt a prop del sector de la riera de Sant Llorenç. Té una superfície de 26.800,43 m² i limita pel NO amb el carrer Montserrat Roig, pel SO amb el carrer Clara Campoamor, pel SE amb la rambla Pompeu Fabra i pel NE amb una zona d'equipaments, concretament amb el CEIP Joan Salamero. Es tracta d'una peça completament envoltada de sòl urbà construït. A l'altra banda de cada un dels 3 carrers que limiten amb el sector s'hi han construït blocs d'habitatges plurifamiliars d'entre 4 i 5 plantes d'alçada.

Paisatgísticament, el sector de les Farreres no presenta cap atractiu especial. A més a més, els valors naturals de la zona no són rellevants, ja que es tracta d'una àrea molt antropitzada.

Tot i els pendents que presenta el sector (entre un 22% i un 25%), el fet de trobar-se envoltat d'edificacions ja existents i les pròpies característiques del desenvolupament previst –construcció de tres edificis a la banda SE del sector a continuació d'un bloc ja existent i davant per davant de les edificacions de la rambla Pompeu Fabra i del carrer Clara Campoamor– avalen aquesta actuació. D'aquesta manera es crearà carrer i a més, s'ordenarà un espai que actualment es troba completament desendreçat i envoltat de sòl urbà.

El sector de Pla de Ponent

El sector queda delimitat entre l'Avinguda Joan Carles I a l'E (extrem occidental del nucli urbà), la carretera C-245 al S, la riera dels Canyars a l'O i la carretera de la Sentiu al N. Es tracta, amb gran diferència, del sector més gran que es delimita en el present PAUM, tant en termes de superfície (1.860.622 m² pel conjunt del sector, tot i que la part edificada és molt inferior) com de nombre d'habitatges a edificar (4.098 en total, dels quals 2.249 es construiran en una primera fase [2004-2011], gairebé coincidint amb l'abast del present PAUM [2004-2010]).

El sector, com el seu propi nom indica, té una topografia poc abrupta tret dels turons de Calamot i Caçagats, els quals, junt amb les rieres dels Canyars i de Calamot, el vertebraren. Els ambients que configuren el sector es poden agrupar en cinc grans categories: pinedes, brolles i garrigues, vegetació associada a rieres i torrents, prats secs d'herbàcies, i conreus (d'entre els quals destaquen, per bé que ja no es trobin com en actiu, els garroferars). Pla de Ponent també conté diversos elements arqueològics i arquitectònics catalogats pel seu interès historicocultural, d'entre els quals destaca la masia de Can Rosés i la seva torre de defensa.

Els principals valors naturalístics de l'àmbit es localitzen a l'entorn de la xarxa hidrogràfica, als turons esmentats i als antics garroferars. Els usos del sòl de les zones més planeres corresponen en l'actualitat a conreus (en actiu o abandonats), vivers, edificacions precàries en situació irregular, restes d'antigues fàbriques, etc. Els principals impactes que pesen sobre el sector tenen a veure amb l'erosió i la compactació del sòl, l'abocament de runes, i la realització d'activitats marginals (amb els riscos que se'n deriven, com l'afectació dels valors patrimonials o el risc d'incendi).

El desenvolupament d'aquest sector –que permet absorbir les expectatives de creixement urbanístic del municipi pels propers anys– respon a criteris de proximitat i continuïtat amb la trama urbana existent, amb tot el que això comporta en relació a l'optimització i l'eficiència en la gestió dels fluxos ambientals (des de la mobilitat fins al subministrament d'aigua i energia o la recollida d'escombraries, entre d'altres).

No obstant això, l'abast de la intervenció i la rellevància dels valors naturalístics, paisatgístics, ecològics i historicoculturals a preservar o potenciar en el sector van determinar en el seu moment l'elaboració d'un estudi d'impacte ambiental². Aquest estudi es va dur a terme de forma paral·lela a la proposta de planejament, motiu pel qual els criteris ambientals van estar presents des del primer moment en els seus plantejaments, tot comportant modificacions significatives respecte el planejament vigent corresponent a l'any 1993.

Entre aquests criteris cal destacar els següents:

- Rescat de les rieres dels Canyars i de Caçagats-Calamot com un espai natural no construïble i vertebrador del territori.
- Potenciació de la riera dels Canyars (i de les seves ribes i zones adjacents) com a element de continuïtat paisatgística i eventual connectivitat biològica entre el massís del Garraf i la plana deltaica.
- Inscripció de carrers i parcel·les de manera més orgànica i respectuosa amb l'orografia i els valors patrimonials existents al sector.
- Increment discret de la densitat de l'espai construït a fi de concentrar l'edificabilitat i alliberar sòl per conformar una matriu d'espais lliures coherent.
- Introducció de criteris d'estalvi i eficiència en relació als fluxos ambientals (aigua, energia, residus, mobilitat, etc.)

D'acord amb aquests criteris, l'estudi d'impacte recull un ampli ventall de mesures correctores, l'objectiu de les quals és tan minimitzar o contrarestar els efectes negatius de la urbanització com potenciar i millorar els valors patrimonials de l'indret des d'una òptica socioambiental. Les mesures considerades fan referència a cinc grans àmbits:

- Millora dels hàbitats i de l'estructura paisatgística
- Preservació i potenciació d'espècies
- Minimització del risc d'avingudes
- Arranjament del patrimoni cultural
- Optimització dels fluxos ambientals

10.2.2. La zona industrial

Pel que fa al Sector industrial de Gavà està configurat pels quatre polígons industrials del municipi, les Massotes, la Post, el Camí Ral i el Regàs, els quals es troben agrupats en dues grans zones, el Camí Ral i la Zona industrial pròpiament dita. Ambdues es troben situades al S del nucli urbà, als dos extrems de la franja situada entre la línia de FFCC Barcelona-Tarragona i l'autopista C-32 Barcelona-El Vendrell. El Camí Ral es troba a l'O d'aquesta franja de manera que el límit municipal entre Gavà i Castelldefels el talla transversalment. La Zona industrial es troba a l'E de la franja, just a continuació del nucli urbà.

En la totalitat del Parc Industrial s'ubiquen unes 270 empreses industrials i de serveis, de les quals un 80% són empreses de menys de 25 treballadors. Els sectors majoritaris són el metal·lúrgic, el químic i el logístic. A l'extrem O de la Zona industrial també es troba el Parc comercial Barnasud.

Entre aquestes dues zones industrials es troba un espai qualificat com a sòl urbanitzable no delimitat destinat a equipaments metropolitans segons el PGM, que aquest PAUM no desenvolupa.

² ERF – GESTIÓ I COMUNICACIÓ AMBIENTAL, SL. (Maig 2002). *Estudi d'impacte ambiental de l'ordenació del Pla de Ponent a Gavà*.

El sectorAVINGUDA del Mar – Camí Ral

El sector està situat al S de la Zona industrial, per sota de l'autopista C-32 Barcelona-El Vendrell. Limita al N amb aquesta autopista, al O amb l'avinguda del Mar i al SE amb la carretera del camí antic de Barcelona a València. El sector ocupa una superfície d'aproximadament 10 ha en uns terrenys força planers, els quals són travessats tangencialment pel Torrentet (o torrent de Matar), antiga llera de connexió de la riera de les Partes a l'estany de la Murtra.

El sector, ubicat en una zona de transició entre l'espai industrial i els terrenys agrícoles de la plana deltaica, ja té en l'actualitat un marcat caràcter industrial amb la presència de les empreses Formo, SA. i Unió de Disolvents, SA (UNDISA). A més, inclou les restes d'una tercera empresa, Formo Unicon, SA, recentment traslladada al municipi de Piera.

Els terrenys estan inclosos en l'element arqueològic A-25, denominat "Antic Ancoratge de les Sorres", segons el Pla Especial i Catàleg Arqueològic de Gavà (1999), per la qual cosa caldrà comunicar al servei d'arqueologia qualsevol excavació que es vulgui dur a terme i superi els 3 m de fondària.

Amb el nou desenvolupament d'aquest sector s'ordenarà una zona marginal que ja es troba força antropitzada i que ja ha tingut, o té encara, dedicació industrial. A més, la "reutilització" dels sòls on s'ubicava Formo Unicon per establir nous teixits industrials de dimensions petites i mitjanes, a banda de reactivar el sector, permet absorbir la demanda de sòl industrial al municipi pels propers anys.

10.3. La franja litoral

La zona litoral es configura com una unitat territorial singular, tot i localitzar-se en el context de la plana deltaica, per bé que actualment hagi perdut la seva fesomia original en favor d'una ocupació urbanística, prou generalitzable a molts municipis del litoral català, iniciada arran del desenvolupament turístic dels anys seixanta. Aquest espai està constituït com una zona residencial on han proliferat xalets, urbanitzacions, blocs d'apartaments, càmpings i hotels, que es barregen amb tota mena de serveis i equipaments turístics com ara restaurants, piscines, zones esportives o parcs infantils.

Aquesta franja litoral, coneguda com a Gavà Mar, es recolza en els prop de 4 km de costa que presenta el municipi, des del límit amb Viladecans fins al límit amb Castelldefels, tot formant un continu urbà pràcticament fins al Port de la Ginesta. Al N, limita amb l'autovia de Castelldefels C-31, tot i que actualment ja existeixen edificacions a l'altra banda d'aquesta infraestructura viària.

La platja de Gavà estava separada de l'interior per un sistema dunar típic que fa una funció amortidora, seguit d'una zona de pinedes, d'uns 400 m d'amplada. Aquesta estructura territorial es pot apreciar encara en els aproximadament 2 km de passeig marítim a l'O del litoral gavanenc, on la majoria d'edificacions han estat respectuoses amb aquest sistema i han quedat enretirades de la primera línia de mar.

El Sector de Llevant Mar

Des de l'autovia de Castelldefels fins al mar, el sector de Llevant Mar ocupa una superfície de 117.710,28 m² a llevant de la franja litoral de Gavà. Limita a l'E amb el carrer de l'Escala i a l'O amb les edificacions ja existents que hi ha entre el carrer Begur i el carrer Premià.

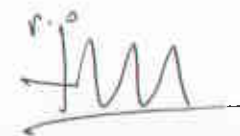
El sector és travessat per l'avinguda d'Europa, més o menys paral·lela a l'autovia i a la línia de mar, i pels carrers de Pals i de Begur en direcció N-S. Els espais que queden entre aquests carrers estan ocupats per pinedes molt denses de pi pinyer, les quals deixen passar tan poca llum que donen lloc a un sotabosc inexistent o molt poc desenvolupat. L'elevada freqüentació de la zona litoral de Gavà, i concretament d'aquesta àrea, comporta una forta pressió sobre l'espai, així com la seva utilització marginal. La franja més propera a la platja està ocupada pel sistema dunar, al darrere del qual es troben els primers pins, molt afectats per l'efecte del vent.

Es preveu la construcció de diversos blocs a la franja que queda emplaçada entre l'avinguda d'Europa i el que serà la continuació del carrer dels Tellinaires, reservant com a zona verda tota la primera franja entre la platja i aquest darrer carrer. L'estat i els usos actuals de la zona, junt amb el context urbanitzat en el qual s'inscriu, constitueixen arguments favorables a l'actuació. Amb tot, la presència de formacions dunars i de la pineda litoral, elements d'interès naturalístic i referents singulars de la façana litoral del municipi, comportarà un tractament acurat per tal de preservar al màxim la seva estructura i funcionalitat.

Gavà, octubre del 2004

L'Equip Redactor

Per la Mancomunitat de Municipis de l'AMB



Amador Ferrer
Coordinador en funcions

Per l'Ajuntament de Gavà



Joaquín García Lorca
TAG de l'Àrea d'UMA

Aquest PAUM ha estat aprovat PROVISIONALMENT pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 25 de novembre de 2004.

Gavà, 29 de novembre de 2004

El secretari



Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar: aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.



La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Fidel Vázquez
Dtor de Serveis d'UMA

ANNEX

Als efectes d'allò que es determina en els articles 8 i 59.3 a) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme i 4 del Reglament, aprovat per Decret 287/2003, de 4 de novembre, s'estructura el següent:

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

A) Abast de la comunicació i participació ciutadana

1. Informació pública formal.

Regulada per la Llei d'urbanisme, pel seu Reglament i per les disposicions sectorials vigents. Es concreta en la forma següent:

- a) Termini: dos mesos.
- b) Medis: mitjançant publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, Butlletí Oficial de la Província, diari de major difusió a la província i tauler d'anuncis de la Corporació; i simultàniament, mitjançant la sol·licitud d'informe dels municipis veïns i dels organismes sectorials competents.
- c) Finalitat: formulació d'al·legacions, reclamacions, informes, opinions i suggeriments, pels interessats i per la generalitat dels ciutadans.

Durant el termini d'informació pública l'expedient complet podrà ser consultat al Punt d'atenció al Ciutadà de l'Ajuntament, de dilluns a divendres entre les 9 hores i les 20 hores, i dissabtes entre les 9 hores i 13 hores

2. Comunicació als ciutadans.

Accions de comunicació a banda de la informació pública formal:

- a) Termini: dos mes. Coincidint amb el termini d'informació pública.
- b) Medis: mitjançant accions de difusió i comunicació en els medis d'informació d'abast local, emissora de ràdio municipal i butlletí municipal; llocs habituals de comunicació al ciutadà, pàgina d'Internet de l'Ajuntament (www.gavaciutat.net).

3. Participació ciutadana.

Els canals oberts a la formulació per part dels ciutadans de les seves opinions i criteris es concreten a través de:

- a) Termini dos mesos. Coincidint amb el termini d'informació pública.
- b) La comunicació ordinària a l'administració mitjançant sol·licituds, instàncies, queixes i suggeriments, per qualsevol de les formes establertes a la Llei de 30/1992.
- c) Sessió explicativa específica oberta a tots els ciutadans.
- d) Sessió explicativa específica per a la federació d'associacions de veïns de Gavà.
- e) Pàgina d'Internet de l'Ajuntament (www.gavaciutat.net).

B) Tractament dels resultats de la comunicació i participació ciutadana:

Tota la documentació, al·legacions, reclamacions, suggeriments i informes seran objecte d'anàlisi amb caràcter previ a l'aprovació provisional que, en el seu cas, correspongui, amb emissió d'informe i resposta suficientment individualitzada. El conjunt de documentació esmentada i l'informe ressenyat, formarà part de l'expedient administratiu.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

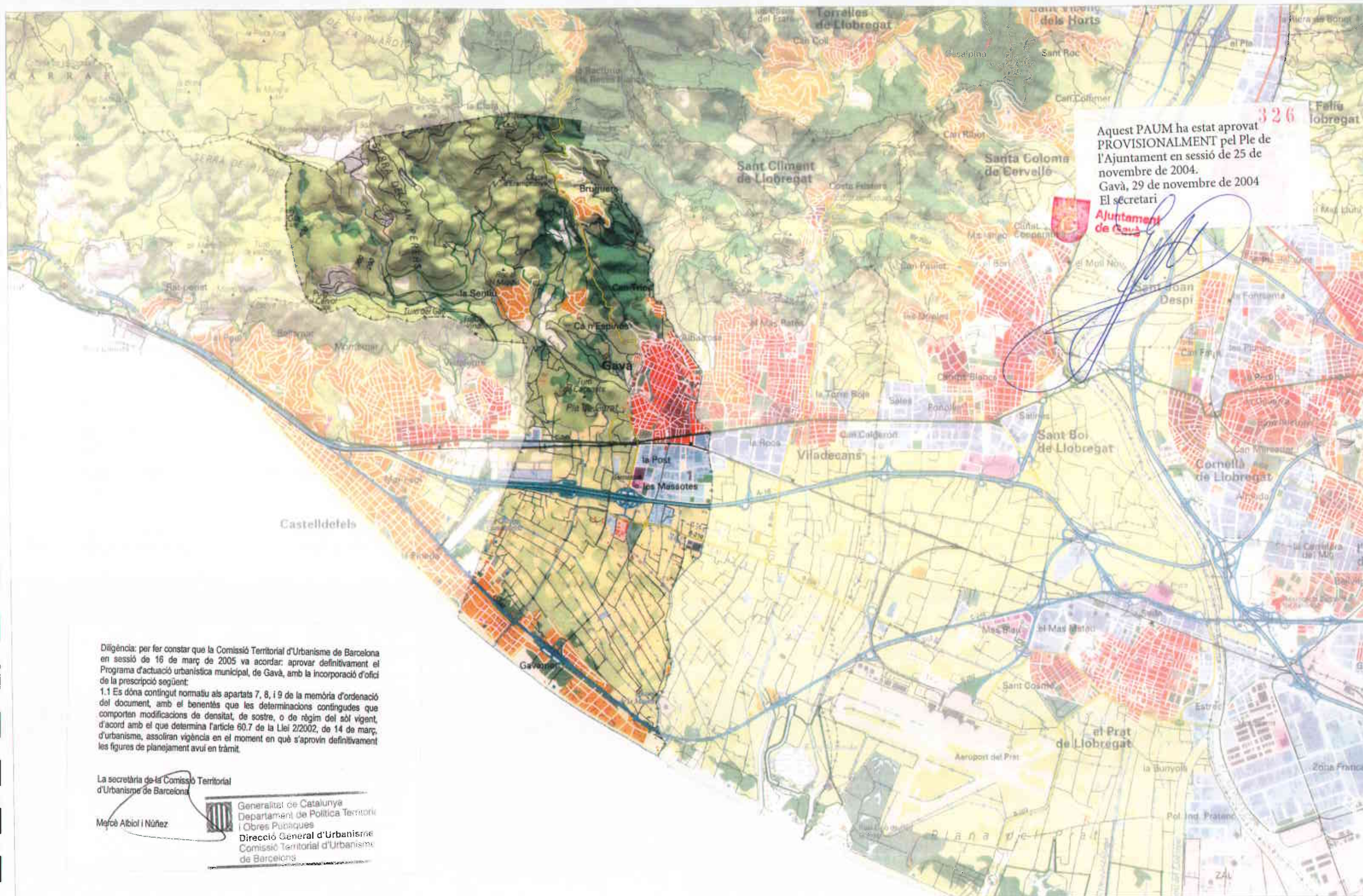
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS DE INFORMACIÓ (I):

- I . 1 Entorn territorial
1/50.000
- I . 2 Territori municipal
1/25.000
- I . 3 Orto-Fotoplà
1/25.000
- I . 4 Pla especial del Massís del Garraf i del Parc Agrari del Baix Llobregat.
Hidrografia.
1/25.000
- I . 5 Règim del sòl.
1/25.000
- I . 6.a Refós del planejament vigent.
1/25.000
- I . 6.b Refós del planejament vigent. Llegenda.
- I . 7 Planejament en tràmit i execució.
1/25.000
- I . 8.a Sector Riera de Sant Llorenç
1/1.000
- I . 8.b Sector Les Farreres.
1/1.000
- I . 8.c Sector Llevant Mar.
1/2.000
- I . 8.d Sector Pla de Ponent- Pla parcial i etapes.
1/7.000
- I . 8.e Sector "MPGM Camí Ral-Avinguda del Mar".

PLÀNOLS DE PROPOSTA (P):

- P . 1 Delimitació de sectors de pla parcial i polígons d'actuació
1/25.000
- P . 2 Integració urbana de les actuacions
1/25.000



Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar: aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovi definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Marc Albiol i Núñez



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

REDACTOR

Servei d'Ordenació Urbanística de la Mancomunitat de municipis

El Coordinador



ESCALA
1:50.000

0 500 1000 1500 2000

PROJECTE

Programa d'actuació urbanística municipal de Gavà

Novembre 2004

PLÀNOL

I.1

Entorn Territorial

Aquest PAUM ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament en sessió de 25 de
novembre de 2004.
Gavà, 29 de novembre de 2004
El secretari



Ajuntament
de Gavà

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar: aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
Mercè Albiol i Núñez
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Aquest PAUM ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament en sessió de 25 de
novembre de 2004.
Gavà, 29 de novembre de 2004 328
El secretari

Ajuntament
de Gavà

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar: aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:
1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

REDACTOR

Servei d' Ordenació Urbanística
de la Mancomunitat de municipis

El Coordinador

ESCALA

1:25.000

0 250 500 750 1000

PROJECTE

Programa d'actuació urbanística municipal
de Gavà

Novembre 2004

PLÀNOL

1.3

Orto-fotoplà

Ajuntament de Gavà
Urbanisme i Medi Ambient



Àrea Metropolitana de Barcelona
Mancomunitat de municipis



Aquest PAUM ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament en sessió de 25 de
novembre de 2004.

Gavà, 29 de novembre de 2004

El secretari

Ajuntament
de Gavà

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ
DEL MEDI FÍSIC I DEL PAISATGE
DE L'ESPAT NATURAL DEL GARRAF

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I MILLORA DEL PARC AGRARI
DEL BAIX LLOBREGAT

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar: aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

REDACTOR

Servei d'Ordenació Urbanística
de la Mancomunitat de municipis

Àrea d'Urbanisme de
l'Ajuntament de Gavà

El Coordinador

ESCALA
1:25.000

0 250 500 750 1000

PROJECTE

Programa d'actuació urbanística municipal
de Gavà

Novembre 2004

1.4

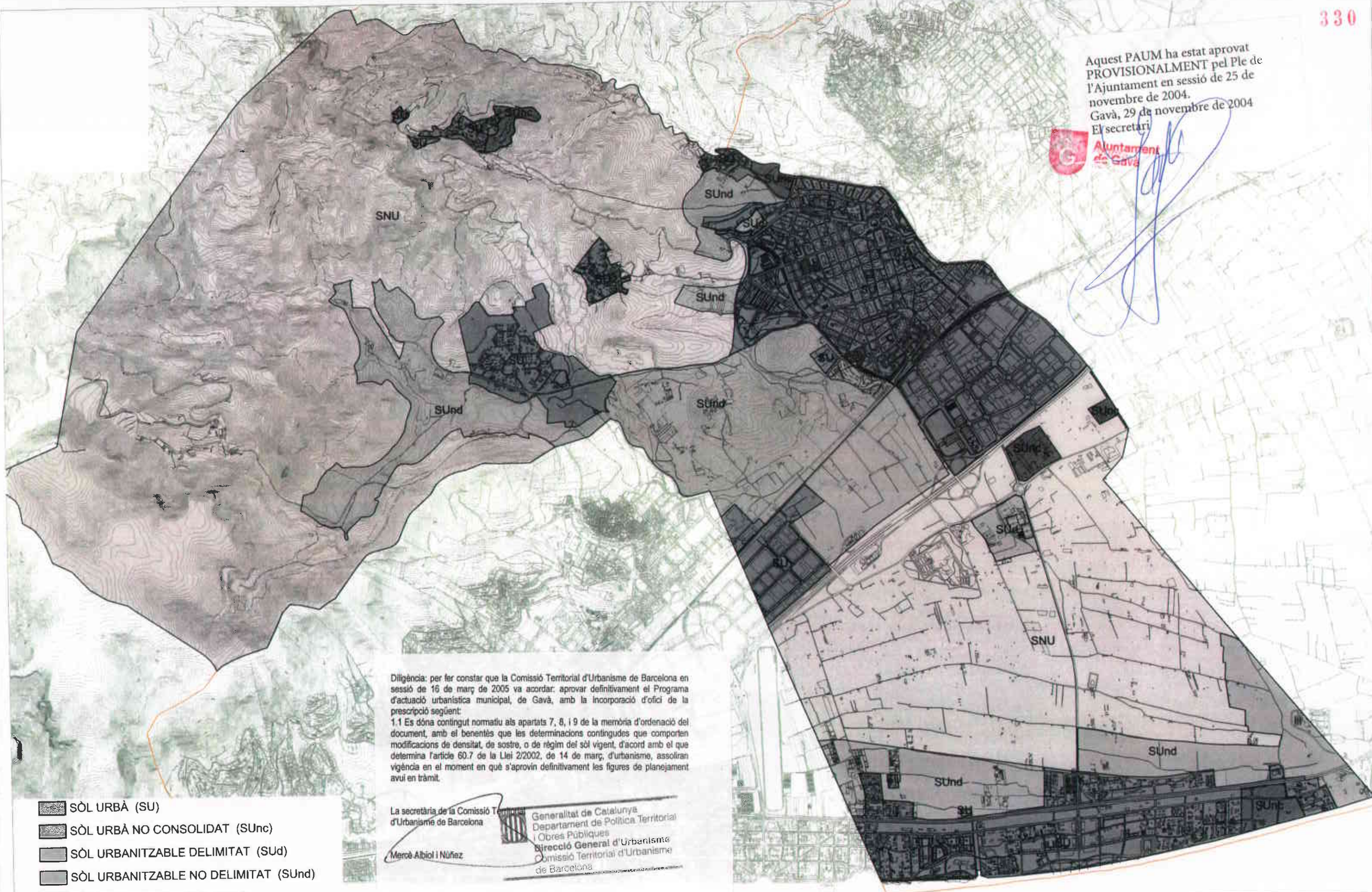
PLÀNOL

- P.E. del Massís del Garraf i del Parc Agrari
del Baix Llobregat
- Hidrografia

Aquest PAUM ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament en sessió de 25 de
novembre de 2004.
Gavà, 29 de novembre de 2004
El secretari



Ajuntament
de Gavà



Ajuntament de Gavà
Urbanisme i Medi Ambient



Àrea Metropolitana de Barcelona
Mancomunitat de municipis
Servei d'Ordenació Urbanística

REDACTOR

Servei d'Ordenació Urbanística
de la Mancomunitat de municipis

El Coordinador



Àrea d'Urbanisme de
l'Ajuntament de Gavà

ESCALA
1:25.000

0 500 1000 1500 2000



PROJECTE

Programa d'actuació urbanística municipal
de Gavà

Novembre 2004

PLÀNOL

1.5

Règim de sòl

Aquest PAUM ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament en sessió de 25 de
novembre de 2004.
Gavà, 29 de novembre de 2004
El secretari



Ajuntament
de Gavà

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar: aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

REDACTOR

Servel d'Ordenació Urbanística
de la Mancomunitat de municipis



ESCALA
1:25.000

0 250 500 750 1000

PROJECTE

Programa d'actuació urbanística municipal
de Gavà

Novembre 2004

PLÀNOL

1.6a

Refós del Planejament Vigent

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

PLA GENERAL METROPOLITÀ

SISTEMES

Sistema portuari	1a	
Sector portuari	1b	
Sector relatiu a l'entorn del port	1c	
Zona marítima-terrestre	2	
Sistema aeroportuari	3	
Sistema ferroviari	4	
Sistema de serveis tècnics	5	
Sistema viari bàsic	5a	
Xarxa viària bàsica	6a	
Vies civiques	6b	
Parcs i jardins urbans	6c	
Actuals de caràcter local	7a	
De nova creació de caràcter local	7b	
Actuals i de nova creació d'àmbit metropolità	7c	
Equipaments comunitaris i dotacions	9	
Actuals	27	
De nova creació de caràcter local	28	
Actuals i de nova creació d'àmbit metropolità	29	
Protecció sistemes generals	25	
Parcs forestals		
De conservació		
De repoblació		
Reserva natural		
Cementiris comarcals		

ZONES EN SÒL URBANITZABLE

Centre direccional	11	
Desenvolupament urbà. Intensitat 1	19	
Desenvolupament urbà. Intensitat 2	20b	
Desenvolupament urbà opcional. Intensitat 3	21	
Desenvolupament industrial	22b	

ZONES EN SÒL URBA

Centre direccional	11	
Nucli antic	12	
De substitució de l'edificació antiga	12b	
Conservació del centre històric	13	
En densificació urbana	13b	
Intensiva	14a	
Semiintensiva	14b	
Remodelació física	15	
Remodelació pública	16	
Remodelació privada	17	
Conservació de l'estructura urbana i edificatòria	18	
Renovació urbana: rehabilitació	20a	
Renovació urbana: transformació de l'ús existent	20a/6	
Subjecte a ordenació volumètrica específica	20a/5	
Ordenació en edificació aïllada	20a/7	
Subzones plurifamiliars	20a/9	
Subzona I	20a/8	
Subzona II	20a/9u	
Subzona III	20a/10	
Subzona IV	20a/11	
Subzona V	20a/12	
Subzones unifamiliars	22a	
Subzona VI	8a	
Subzona VII		
Subzona VIII		
Subzona IX		
Industrial		
Verd privat protegit		

SÒL NO URBANITZABLE

Verd privat d'interès tradicional	8b	
Rústic protegit de valor agrícola	24	
Lliure permanent	26	
Àrees forestals	30	

Aquest PAUM ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament en sessió de 25 de
novembre de 2004.
Gavà, 29 de novembre de 2004
El secretari



Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar: aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Mercè Albiol i Núñez
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SECTOR PP
MAS BRUGUERS 2SECTOR MOD PGM
LES FARRERESSECTOR PP
RIERA DE SANT LLORENÇ

Aquest PAUM ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament en sessió de 25 de
novembre de 2004.
Gavà, 29 de novembre de 2004
El secretari

Ajuntament
de GavàSECTOR MOD PGM
ÀMBIT RIERA PARETSSECTOR MOD PGM
Avda. del MAR/CAMI RALSECTOR PP
PLA DE PONENTSECTOR MOD PGM
2 PARCEL·LES SECTORS
PINEDA NORD / MARINESSECTOR PP
LLEVANT-MAR

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar: aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona



Mercè Abiol i Núñez

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

 PLANEJAMENT EN TRÀMIT I EXECUCIÓ
Ajuntament de Gavà
Urbanisme i Medi AmbientÀrea Metropolitana de Barcelona
Mancomunitat de municipis
Servei d'Ordenació Urbanística

REDACTOR

Servei d'Ordenació Urbanística
de la Mancomunitat de municipisÀrea d'Urbanisme de
l'Ajuntament de Gavà

El Coordinador

ESCALA
1:25.000

0 250 500 750 1000



PROJECTE

Programa d'actuació urbanística municipal
de Gavà

Novembre 2004

PLÀNOL

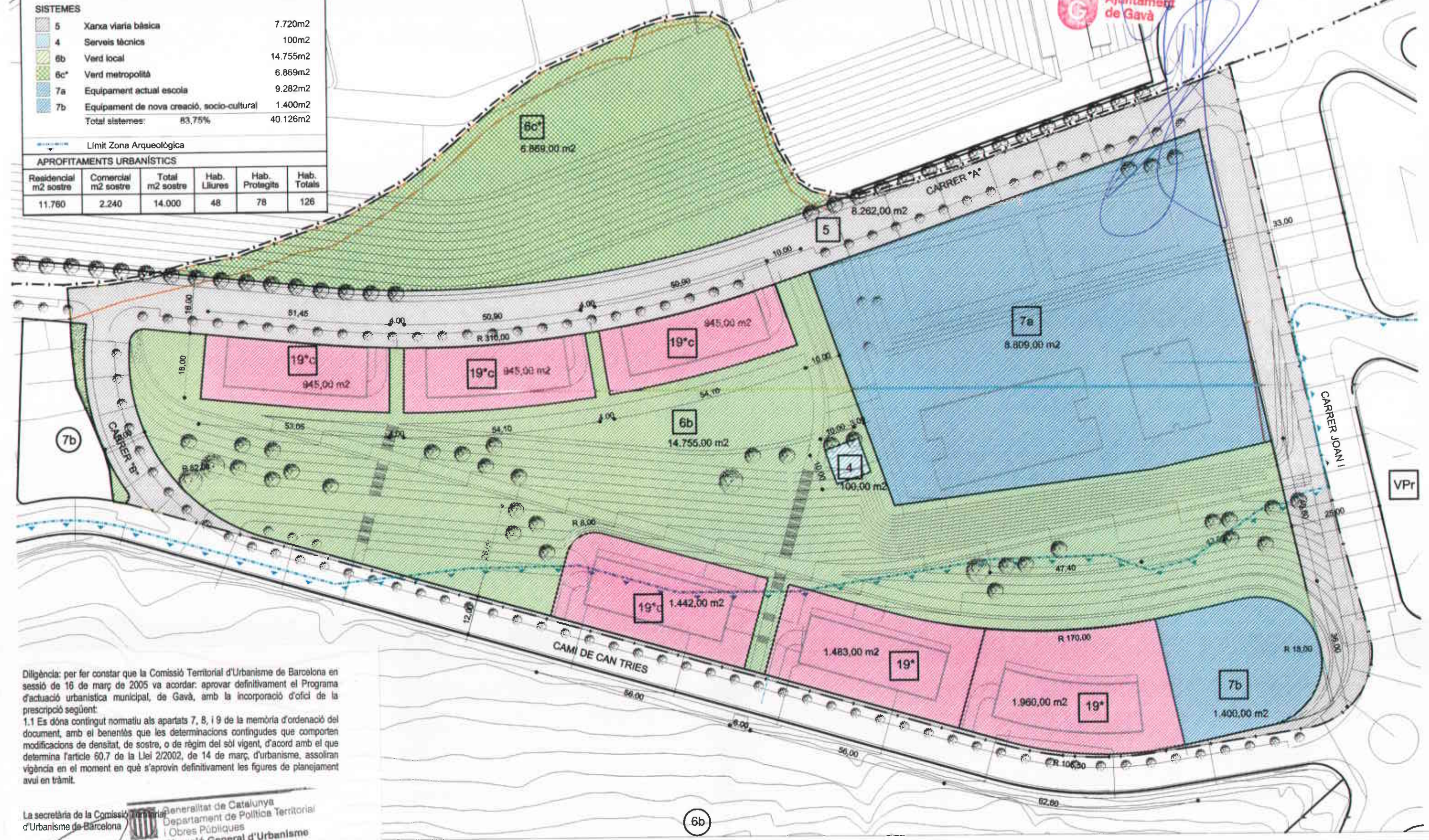
I.7

Planejament en Tràmit i Execució

AMBIT SECTOR RIERA SANT LLORENÇ			
— + —	Total àmbit	100%	47.910m2
ESTRUCTURA DEL SÒL			
ZONES			
19*	Desenvolupament urbà		3.507m2
19*c	Desenvolupament urbà amb comercial		4.277m2
Total zones:		16,25%	7.784m2
SISTEMES			
5	Xarxa viària bàsica		7.720m2
4	Serveis tècnics		100m2
6b	Verd local		14.755m2
6c*	Verd metropolità		6.869m2
7a	Equipament actual escola		9.282m2
7b	Equipament de nova creació, socio-cultural		1.400m2
Total sistemes:		83,75%	40.126m2
Límit Zona Arqueològica			
APROFITAMENTS URBANÍSTICS			
Residencial m2 sostre	Comercial m2 sostre	Total m2 sostre	Hab. Lliures
11.760	2.240	14.000	48
			Hab. Protegits
			78
			Hab. Totals
			126

Aquest PAUM ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament en sessió de 25 de
novembre de 2004.
Gavà, 29 de novembre de 2004

El secretari
Ajuntament
de Gavà



Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar: aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:
1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
Mercè Albiol i Núñez
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Ordenació Urbanística
comunitat de municipis
Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Gavà



PROJECTE
Programa d'actuació urbanística municipal
de Gavà
Novembre 2004

1.8a
PLANOL
Sector "Riera de St. Llorenç"

ÀMBIT SECTOR LES FARRERES

— : — Total àmbit 100,00% 28.767,43m2

ESTRUCTURA DEL SÒL

Sol urbanitzable delimitat

19 Residencial Plurifamiliar 1 18.006,80m2
Total zones: 62,60% 18.006,80m2

Sol urbà consolidat

18 Ordenació volumètrica específica 1.967,00m2
Total zones: 6,84% 1.967,00m2

Sol Públic

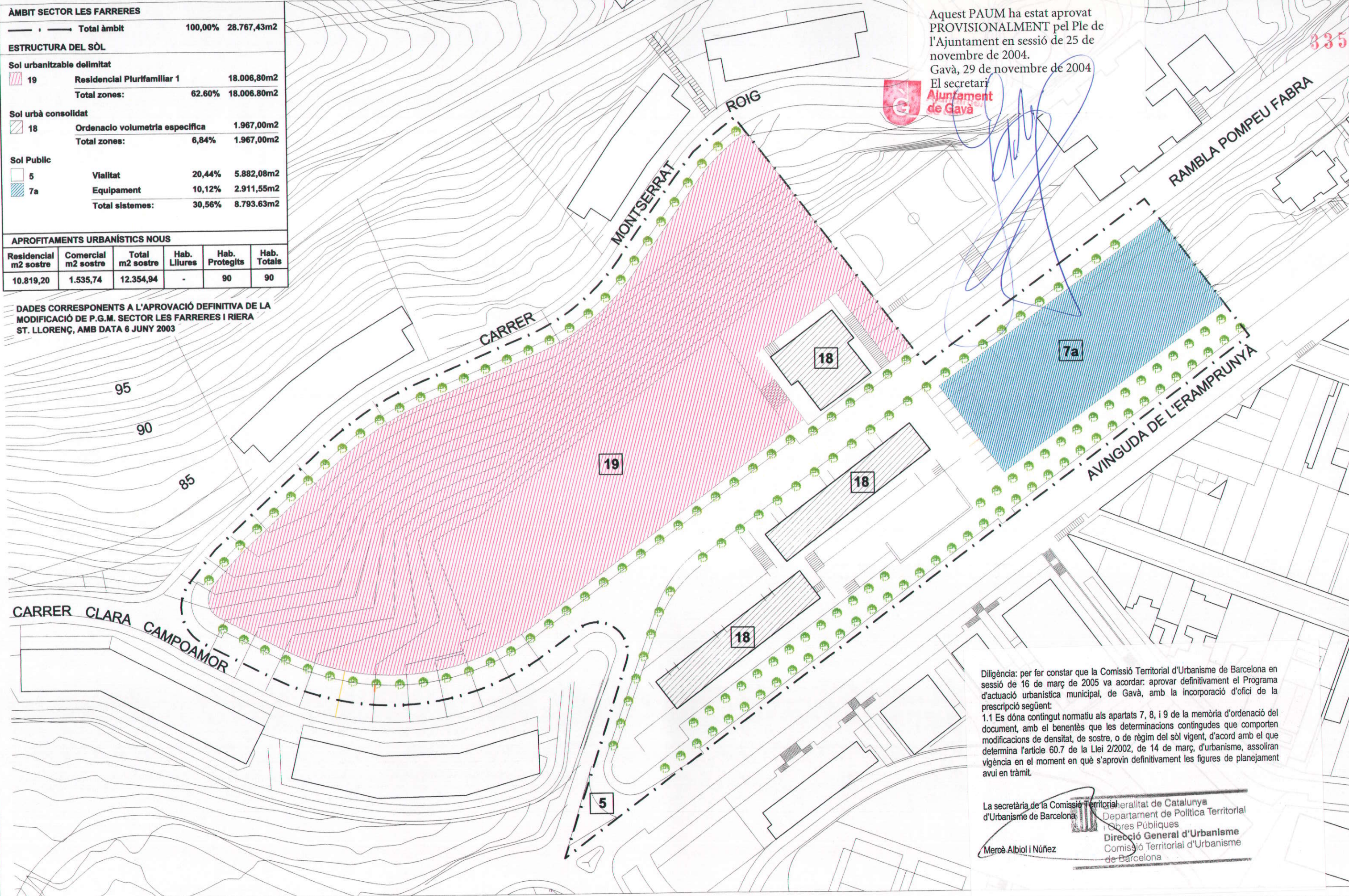
5 Vialitat 20,44% 5.882,08m2
7a Equipament 10,12% 2.911,55m2
Total sistemes: 30,56% 8.793,63m2

APROFITAMENTS URBANÍSTICS NOUS

Residencial m2 sostre	Comercial m2 sostre	Total m2 sostre	Hab. Lliures	Hab. Protegits	Hab. Totals
10.819,20	1.535,74	12.354,94	-	90	90

DADES CORRESPONENTS A L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA
MODIFICACIÓ DE P.G.M. SECTOR LES FARRERES I RIERA
ST. LLORENÇ, AMB DATA 6 JUNY 2003

Aquest PAUM ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament en sessió de 25 de
novembre de 2004.
Gavà, 29 de novembre de 2004
El secretari
Ajuntament
de Gavà



Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar: aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:
1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
Mercè Albiol i Núñez
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

ÀMBIT SECTOR RIERA SANT LLORENÇ						
Total àmbit		100%	117.710,28m2			
ESTRUCTURA DEL SÒL						
ZONES						
	H I - Plurifamiliar		21.956,60m2			
	H II - Plurifamiliar		5.457,76m2			
	H III - Plurifamiliar		2.240,01m2			
	RH - Residencial Hotelero		7.692,30m2			
Total zones:		31,73%	37.346,67m2			
SISTEMES						
	5 Xarxa viària	20,77%	24.443,50m2			
	6b Zones verdes	32,00%	37.666,73m2			
	6.1	4.103,67m2				
	6.2	13.423,65m2				
	6.3	14.731,80m2				
	6.4*	5.407,61m2				
	7b Equipaments	15,51%	18.253,38m2			
	7.1 docent-cultural	5.141,57m2				
	7.2 sanitari-assistencial	7.068,03m2				
	7.3 lúdic-recreatiu	6.043,78m2				
Total sistemes:		68,27%	80.363,61m2			
APROFITAMENTS URBANÍSTICS						
Tipologia	Residencial m2 sostre	Hotelero m2 sostre	Total m2 sostre	Hab. Lliures	Hab. Protegits	Hab. Totals
HI	18.663,11	-	18.663,11	185	-	185
HII	3.547,53	-		34	-	34
HIH	1.461,46	-		18	-	18
RH	-	5.000,00	5.000,00	-	-	-
Totals	23.672,10	5.000,00	28.672,10	237	-	237



Aquest PAUM ha estat aprovat PROVISIONALMENT pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 25 de novembre de 2004.
Gavà, 29 de novembre de 2004
El secretari

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar: aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
Mercè Albiol i Núñez
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme

veï d'Ordenació Urbanística
la Mancomunitat de municipis

Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Gavà
Ajuntament de Gavà

ESCALA
1:2.000

0 20 40 60 80

PROJECTE

Programa d'actuació urbanística municipal de Gavà

Novembre 2004

PLÀNOL

I.8c

Sector "Llevant-Mar"

■ BLOQUES AISLADOS PLURIFAMILIARES
■ RESIDENCIAL HOTELERO
■ EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Pla de Ponent aprobat urbanístic
MAIG 2002

Tipus	A	B	C	D	H	VP	Totals
m² de sòl	269.387	93.100	106.510	11.820	18.604	2.900	500.321 m² de sòl
Edificabilitat index net	82.258	44.444	73.735	9.975	15.592	42.912	278.927 m² de sòl
Habitatges	2.483	728	725	54	1.068	0,068	4.000 habitatges
Densitat netes	269.10	163.60	98.33	84.18			143.407 hab./hectàrea
Sòl comercial PB	18.600	1.600	106.510	11.820			18.100 m² sòl com.
Sòl residencial	252.887	91.600	725	54			462.427 m² sòl res.
m² s/habitatge	101.85	125.69	145.91	180.00			

ESTRUCTURA DEL SÒL

1.855.554 m² (100%) --- Àmbit pla parcial

278.927 m² (15,03%)

SÒL PRIVAT

- 92.269 m² (A) Residencial; Habitatge Plurifamiliar, Int. 1
- 44.444 m² (B) Residencial; Habitatge Plurifamiliar, Int. 2
- 73.735 m² (C) Residencial; Habitatge Plurifamiliar, Int. 4
- 9.975 m² (D) Residencial; Habitatge Unifamiliar, Int. 5
- 15.592 m² (H) Hotel
- 42.912 m² (5) Verd privat (Can Ribes, Can Rosés)

1.576.627 m² (84,97%)

SÒL PÚBLIC

- 305.679 m² (1) Parc urbà
- 377.773 m² (2) Parc forestal
- 127.273 m² (3) Parc equipat
- 258.781 m² (4) Parc de ribera
- 138.512 m² (E) Equipaments
- 57.342 m² (JU) Jardí urbà
- 311.267 m² Xarxa viària
- 207.824 m² Exos cívics
- 103.643 m² Vialitat principal

Aquest PAUM ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament en sessió de 25 de
novembre de 2004.
Gavà, 29 de novembre de 2004
El secretari

Ajuntament
de Gavà

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar: aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, 19 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sòl, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Marc Albiol i Núñez

REDACTOR

Servei d'Ordenació Urbanística
de la Mancomunitat de municipis

Ajuntament
de Gavà

ESCALA

1:7.000

0 50 100 200

PROJECTE

Programa d'actuació urbanística municipal
de Gavà

Novembre 2004

PLANOL

Sector Pla de Ponent_Pla parcial

1.8d

El Coordinador

Aquest PAUM ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament en sessió de 25 de
novembre de 2004.
Gavà, 29 de novembre de 2004
El secretari



Ajuntament
de Gavà



QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ DEL P.G.M.

--- Àmbit del sector de la Modificació 107.894m²

ZONES		60,88%	65.682m ²
A	Industrial naus grans		43.765m ²
B	Industrial naus petites		15.490m ²
C	Usos complementaris		6.427m ²

SISTEMES 39,12% 42.212m²

Viari	29.824m ²
Aparcaments	4.581m ²
Espais lliures	7.807m ²

--- Alineació obligatòria
--- Perímetre regulador
6.427/ 4.746 Superfície zona / Superfície ocupació

SOSTRE EDIFICABLE DEL SECTOR DE LA MODIFICACIÓ DEL P.G.M.

Ocupació	Índex	Sostre adif.
33.596m ²	(x1,30) =	43.674,80m ²
11.708m ²	(x2) =	23.416,00m ²
4.746m ²	=	17.166,15m ²

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar: aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

REDACTOR

Servei d'Ordenació Urbanística de la Mancomunitat de municipis

El Coordinador

Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Gavà

Ajuntament de Gavà

ESCALA
1:2.000

0 20 40 60 80

PROJECTE

Programa d'actuació urbanística municipal de Gavà

Novembre 2004

PLÀNOL

1.8e

Sector "MPGM Camí Rai-Avinguda del Mar"

Aquest PAUM ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament en sessió de 25 de
novembre de 2004.
Gavà, 29 de novembre de 2004
El secretari



Ajuntament
de Gavà

SECTOR
Avda. del MAR / CAMÍ RAL

SECTOR
LLEVANT-MAR

SECTOR
LES FARRERES

SECTOR
RIERA DE SANT LLORENÇ

SECTOR
PLA DE PONENT

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 de març de 2005 va acordar aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:
1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent, d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Mercè Albiol i Núñez

- SÒL URBÀ (SU)
- SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (SUnc)
- SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUd)
- SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT (SUnd)
- SÒL NO URBANITZABLE (SNU)
- ▨ ACTUACIONS EN SUnd
- ▨ ACTUACIONS EN SUnc

SÒL URBÀ (SU)
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (SUnc)
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUd)
SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT (SUnd)
SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

REDACTOR

Servei d'Ordenació Urbanística
de la Mancomunitat de municipis

Àrea d'Urbanisme de
l'Ajuntament de Gavà

ESCALA
1:25.000

0 250 500 750 1000

PROJECTE

Programa d'actuació urbanística municipal
de Gavà

Novembre 2004

PLÀNOL

P.1

Delimitació de Sectors de Pla Parcial i
Polígons d'Actuació

Aquest PAUM ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament en sessió de 25 de
novembre de 2004.
Gavà, 29 de novembre de 2004 340
El secretari

Ajuntament
de Gavà

Diligència: per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 16 de març de 2005 va acordar: aprovar definitivament el
Programa d'actuació urbanística municipal, de Gavà, amb la incorporació d'ofici
de la prescripció següent:
1.1 Es dona contingut normatiu als apartats 7, 8, i 9 de la memòria d'ordenació
del document, amb el benentès que les determinacions contingudes que
comporten modificacions de densitat, de sostre, o de règim del sòl vigent,
d'acord amb el que determina l'article 60.7 de la Llei 2/2002, de 14 de març,
d'urbanisme, assoliran vigència en el moment en què s'aprovin definitivament
les figures de planejament avui en tràmit.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona
Marcè Albiol i Núñez

SECTORS

LES FARRERES
LLEVANT MAR
PLA DE PONENT
RIERA ST. LLORENÇ
CAMI RAL AV. DEL MAR