BR

BARCELONA
REGIONAL

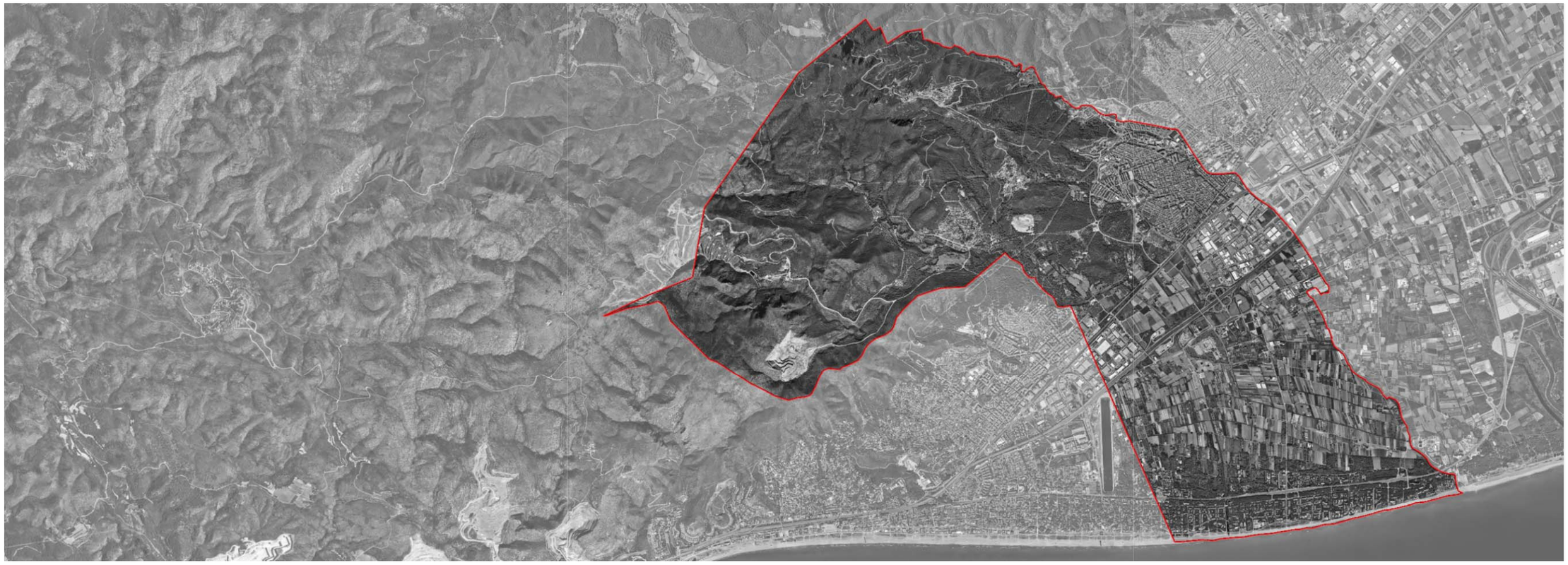
AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ

Aquest **Pla Especial urbanístic per a la regulació de l'ús d'habitatge d'ús turístic al municipi de Gavà,** ha estat aprovat **PROVISIONALMENT** pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 25 de març de 2021.
Gavà, a data de la signatura digital

La Secretària general

Maria Eugenia Abarca Martínez - DNI 43686520K (TCAT)

Firmado digitalmente por Maria Eugenia Abarca Martínez - DNI 43686520K (TCAT)
Fecha: 2021.04.12 12:43:38 +02'00'



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC AL MUNICIPI DE GAVÀ

febrer 2021

Ajuntament de Gavà

Maria Navarro Roca
Secretària de la Comissió Territorial d'urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona
Signat electrònicament

Motiu: Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en sessió de 7 de juny de 2021.
Data: 2021.06.14 08:48:35 +02'00'

CLIENT

Ajuntament de Gavà

REDACCIÓ

BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

CARRER 60, 25-27.
EDIFICI Z, PLANTA 2
SECTOR A, ZONA FRANCA
08040 BARCELONA
T 932 237 400
F 932 237 414

www.bcnregional.com
br@bcnregional.com

COORDINACIÓ

Erick Valdez, *Cap de Planejament i Territori*

ERICK ANTONIO VALDEZ VALDERRAMA - DNI 45154356C
Firmado digitalmente por ERICK ANTONIO VALDEZ VALDERRAMA - DNI 45154356C
Fecha: 2021.02.11 19:28:27 +01'00'

COL·LABORACIÓ

Núria Piè, *Arquitecta*

Clara Roig, *Arquitecta*

Miquel Pybus, *Geògraf*

Marcelo González, *Arquitecte*

Ignacio Marcano, *Geògraf*

Anna Belén Sánchez, *Sociòloga*

Belén Parejo, *Estudiant d'arquitectura*

Ana Paricio, Psicòloga

i l'equip tècnic i administratiu de Barcelona Regional

COL·LABORACIÓ EXTERNA

Gloria Bardají, *Advocada. Tornos abogados*

© 2021, BARCELONA REGIONAL

Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, distribuïda, transformada, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars de la seva propietat intel·lectual.

ÍNDEX

1. OBJECTE I ANTECEDENTS 5

2. MEMÒRIA INFORMATIVA 6

2.1. Situació i àmbit 6
2.2. Iniciativa, formulació i tramitació de la proposta del PEU 6
2.3. La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya 7
2.4. Planejament vigent 8
2.5. Diagnosi de la situació actual 8
2.5.1. Encaix territorial de Gavà 8
2.5.2. Oferta d'allotjaments turístics 9
2.5.3. El paper dels habitatges d'ús turístic 10
2.5.4. Anàlisi del teixit urbà de Gavà mar 12
2.5.5. Aspectes socioeconòmics de l'accés a l'habitatge 13
2.6. Conclusions de la diagnosi 13

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA 14

3.1. Objectius generals 14
3.1.1. Garantir la prevalença del dret a l'habitatge 14
3.1.2. Assegurar l'equilibri del teixit social existent 14
3.1.3. Permetre un desenvolupament econòmic sostenible i equilibrat 14
3.2. Descripció de la proposta 15
3.2.1. Proposta de regulació 15
3.2.2. Justificació de la proposta 15
3.3. Justificació de la conveniència i oportunitat 16
3.4. Justificació jurídica de la proposta 16
3.5. Observança del desenvolupament urbanístic sostenible 17
3.6. Mesures per una mobilitat sostenible 17

4. NORMES URBANÍSTIQUES 18

CAPITOL I DISPOSICIONS GENERALS 18
Article 1. Objecte del PEU 18
Article 2. Àmbit d'aplicació 18
Article 3. Marc legal 18
Article 4. Contingut i documentació del Pla especial urbanístic 18
CAPITOL II REGULACIÓ URBANÍSTICA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (HUT) 18
Article 5. Determinacions generals 18
Article 6. Delimitació de les zones de regulació 18
Article 7. Regulació de la Zona A 18
Article 8. Regulació de la Zona-B 18
Article 9. Cens 19
CAPITOL III SERVITUDS 19
Article 10. Servituds aeronàutiques 19
DISPOSICIONS ADDICIONALS 19
Primera- Constitució del cens 19
Segona.- Habitatges d'ús turístic existents en illes que no compleixin les condicions de l'article 8 19

5. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I AGENDA 20

6. MEMÒRIA SOCIAL I INFORME DE GÈNERE 20

6.1. Contingut justificatiu de la memòria social 20
6.2. Distribució, evolució i estructura de la població 21
6.2.1. Evolució 21
6.2.2. Estructura de la població 22
6.2.3. Perfil socioeconòmic 22
6.2.4. Característiques bàsiques del parc d'habitatge existent 23
6.2.5. Condicions d'accés a l'habitatge: mercat immobiliari i habitatge assequible 24
6.3. Necessitats globals d'habitatge habitual detectades 26
6.3.1. Necessitats d'habitatge assequible i social 26
6.4. Síntesi del context socioresidencial 27
6.5. Informe de gènere 27

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 29

8. INFORME AMBIENTAL 30

8.1. Justificació de la no necessitat d'informe ambiental 30

9. INFORME DE MOBILITAT 30

9.1. Justificació de la no necessitat d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada 30

10. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 31

I PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I DIAGNOSI

I.01 Situació
I.02 Ortofotoplànol
I.03 Àmbit del Pla
I.04 Classificació del sòl i planejament sectorial
I.05a Habitatges d'ús turístic segons qualificació del sòl. Barris Gavà Mar
I.05b Habitatges d'ús turístic segons qualificació del sòl. Barris Nord
I.06 Concentració d'habitatges d'ús turístic per illa. Barris Gavà Mar
I.07a Servituds d'aeròdrom i d'instal·lacions radioelèctriques RD 2051/2004
I.07b Delimitació de les servituds aeronàutiques d'operacions
I.07c Delimitació de les servituds aeronàutiques acústiques

O PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.01 Zones de regulació .....

ANNEX 1 – CENS DE HUT 32

1. OBJECTE I ANTECEDENTS

L'objecte d'aquest Pla especial urbanístic (en endavant PEU) és la regulació urbanística de l'ús d'habitatge d'ús turístic (en endavant HUT) al terme municipal de Gavà.

Des dels darrers anys, es constata una proliferació progressiva dels habitatges destinats a aquest ús. La seva rapidíssima i creixent implantació, sobretot als barris del litoral, ha comportat que unitats concebudes pel planejament per a destinar-les a l'ús propi d'habitatge passin a desenvolupar funcions d'allotjament turístic temporal, amb risc de de desplaçament de població veïnal per l'augment de preus de lloguer i de compra i modificació del teixit urbà.

En el moment actual, són nombrosos els municipis que han adequat el seu planejament per tal de poder respondre als impactes d'aquest fenomen. El planejament urbanístic, com l'instrument adreçat a delimitar els usos del sòl que es poden implantar sobre un territori concret, ha d'adequar-se davant d'un ús que no estava inicialment previst ni contemplat.

El marc regulador vigent de l'activitat d'Habitatge d'Ús Turístic és el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, el qual deroga el Decret 159/2012, de 20 de novembre que constituïa fins aquest moment el marc de regulació.

L'article 221-1 del Decret esmentat, defineix els habitatges d'ús turístic com aquells que són cedits sencers pel seu propietari, directament o indirectament a tercers, i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix aquest Decret.

En el mateix Decret ja es preveu que el planejament urbanístic pot regular aquests ús de sòl. Així, l'apartat 5 de l'article 221-1 del mateix Decret, determina que:

"-5 La destinació d'un habitatge d'ús turístic ha de ser compatible amb la regulació dels usos del sector on estigui situat i amb la normativa civil que li sigui aplicable".

Per tant, es tracta d'un ús del sòl que ha de regular el planejament urbanístic tal com succeeix amb qualsevol altre ús urbanístic.

El fet que Pla General Metropolità de Barcelona no reguli específicament aquest ús (atès el moment en què es va aprovar) determina que sigui en principi admissible en totes les zones a les quals es permet l'ús d'habitatge.

Des de l'any 2012 fins a l'abril de 2019, s'han donat d'alta al municipi 204 habitatges d'ús turístic habilitats, dels quals 196 es concentren a la zona de Gavà mar i representen un 6,41% del parc d'habitatges totals d'aquesta zona. Aquesta xifra s'ha disparat des de l'any 2017 coincidint amb el fet que molts municipis del voltant com Sitges, Castelldefels, Barcelona, l'Hospitalet, el Prat de Llobregat, etc. van aprovar o estan tramitant els corresponents instruments urbanístics per a la seva regulació.

Gavà mar, originada com a zona de segona residència als anys 60, es va anar transformant a primera residència a partir dels anys 90 produint-se un increment de població, procés que ha anat acompanyat de la generació dels corresponents equipaments. En l'actualitat, aproximadament un 80% de la població són residents, segons dades aportades per l'Ajuntament.

Pràcticament la totalitat dels HUT se situen en habitatges amb clau urbanística d'habitatge plurifamiliar amb espais comuns (89%).

És, en aquest marc, que l'Ajuntament de Gavà es planteja la necessitat de la redacció d'un instrument de planejament que reguli les condicions urbanístiques per a la implantació d'aquest ús, per tal de minimitzar el possible impacte principalment en termes de protecció de l'habitatge habitual i de les característiques del teixit urbà, tot mantenint un equilibri entre aquest ús del sòl destinat a l'allotjament turístic temporal i el model d'ordenació del sòl en el qual s'encabeix.

En data 16 d'abril de 2019 el Ple de l'Ajuntament de Gavà va adoptar l'acord de suspendre pel termini d'un any les declaracions responsables prèvies a l'inici d'activitats per a la instal·lació i/o ampliació de l'ús d'HUT. L'àmbit de la suspensió es refereix als barris de la zona de Gavà mar.

El present PEU planteja una anàlisi i regulació específica per la zona més vulnerable a aquesta problemàtica, que és Gavà mar, però alhora introdueix unes condicions generals per a tot el municipi.

HUT actuals

Font: elaboració pròpia a partir de l'ICGC

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

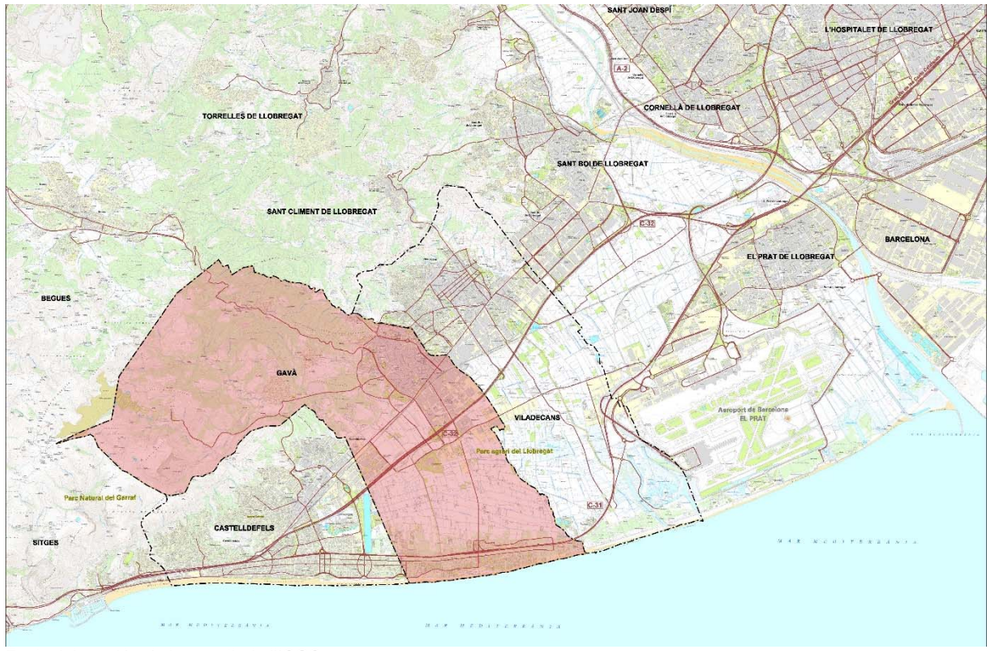
2.1. Situació i àmbit

El Terme municipal de Gavà està situat a la vora sud de l'àrea metropolitana de Barcelona, dins la comarca del Baix Llobregat. Limita al nord amb els termes municipals de Begues i Sant Climent de Llobregat, a l'est amb Viladecans, a l'oest amb Castelldefels i al sud amb la mar Mediterrània. Té una població de 47.391 habitants[1] i una superfície de 30,75 km². Disposa d'una posició geogràfica que li confereix un contrast de paisatges, des del Parc del Garraf, el Parc Agrari del Baix Llobregat, fins a una zona de platja privilegiada de 4km de llargada.

Els principals accessos al municipi són l'autopista C-32 i C-31 i la carretera C-245 que connecta el territori amb la capital catalana i els principals nuclis del Baix Llobregat i del Garraf. Pel que fa a les infraestructures ferroviàries hi arriba RENFE, rodalies i regionals.

L'àmbit del present PEU abasta tot el municipi.

Situació i àmbit



Font: elaboració pròpia a partir de l'ICGC

[1]Padró municipal d'habitants 1/1/2020

2.2. Iniciativa, formulació i tramitació de la proposta del PEU

El present PEU es redacta per iniciativa de l'Ajuntament de Gavà.

De conformitat amb allò que disposen els articles 80 i 85 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLU), correspon a l'ajuntament l'aprovació inicial i provisional del document, mentre que l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona.

Simultàniament al tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials, els quals han d'emetre en el termini d'un mes l'informe corresponent.

Pel pla especial urbanístic que es planteja no és obligatòria l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana de l'article 105 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU). Així, es preveu tramitar i donar publicitat a la documentació del mateix mitjançant el tràmit d'aprovació inicial i la corresponent informació pública, considerant-se aquest tràmit suficient per al foment de la participació dels ciutadans i ciutadanes referides a l'article 21 del RLU. En aquest sentit, i a fi de permetre la participació ciutadana, es garanteix la consulta del document urbanístic telemàticament a la pàgina web municipal i presencialment.

La Junta de Govern Local en sessió celebrada l'1 de juliol de 2020 va aprovar inicialment el Pla especial urbanístic per a la regulació de l'ús d'habitatge d'ús turístic en el municipi de Gavà, i es va publicar al BOPB en data 14 de juliol de 2020, a l'edició del diari El Punt Avui del dia 10 de juliol de 2020, al tauler d'edictes de l'Ajuntament i a la web municipal (www.gavaciutat.cat).

Aquest planejament es va sotmetre al tràmit d'informació pública per un termini d'un mes, temps en que no es va rebre cap al·legació.

Pel que fa els informes sectorials, d'acord a l'article 85.5 del TRLUC, es va sol·licitar informe als organismes següents:

- Direcció General de Turisme
- Dirección General d'Aviación Civil
- Oficina de Gestió Ambiental Unificada a Barcelona

En data 23 de juliol de 2020 la Direcció general de Turisme emet informe favorable en referència al Pla, al considerar que convergeix amb els principis establerts en el Pla Estratègic de Turisme de Catalunya 2018-2022, el qual fixa les accions necessàries per aconseguir un model de creixement del sector turístic que harmonitzi els interessos dels turistes, la població local, els inversors/empresaris i el medi ambient.

En data 29 d'octubre de 2020 la *Subdirección general de aeropuertos y navegación aérea* informe favorablement el Pla.

Finalment, cal mencionar que durant la tramitació del present instrument de planejament va entrar en vigor el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, que integra diverses disposicions normatives de l'àmbit turístic.

Així mateix, ha entrat en vigor la Llei 18/2020, de 31 de desembre, de Facilitació de l'activitat econòmica. D'acord amb aquesta norma, les activitats abans sotmeses a règim de declaració responsable resten sotmeses al règim de comunicació. En conseqüència, el document d'aprovació provisional del present PEU s'ha adaptat al nou marc regulador, concretament s'ha fet la corresponent adequació a l'apartat 1. Objecte i antecedents, de la Memòria informativa i als següents apartats de la memòria justificativa: 2.3. La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya, 3.4. Justificació jurídica de la proposta. Igualment, s'han adaptat els articles 1, 5 i 9 de les Normes Urbanístiques per recollir aquest canvi normatiu.

2.3. La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, va regular per primera vegada l'ús turístic de l'habitatge creant la figura de l'habitatge d'ús turístic, i va atorgar als ajuntaments la competència per a habilitar aquest ús. En desenvolupament de les previsions de la Llei 18/2007, es va aprovar el Decret 164/2010, de 9 de novembre, pel qual es regulen els habitatges d'ús turístic, posteriorment derogat.

La Llei 9/2011, del 29 de desembre, de Promoció de l'Activitat Econòmica (Llei Òmnibus), per la qual es va modificar la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme, va introduir una modificació essencial en la regulació dels habitatges d'ús turístic, en la mesura en què va incorporar els habitatges d'ús turístic a l'oferta turística reglada, per tal de "dotar de seguretat i qualitat al sector". El Decret 159/2012, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, va regular aquesta incorporació, posteriorment derogat pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, actualment vigent.

En la mesura en què els habitatges d'ús turístic quedaven incorporats a l'oferta turística reglada, la Llei 5/2012, del 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives, va crear l'impost sobre les estades en establiments turístics d'aplicació als HUTS, que va constituir un factor que ha estat significatiu en la regulació d'aquesta nova modalitat d'allotjament turístic. L'aprovació de l'impost turístic va reforçar la regulació d'aquesta figura, tant per a millorar l'obtenció dels ingressos com per combatre l'oferta deslleial.

La Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, va afegir un nou apartat 5 a l'article 73 de la Llei de Turisme de Catalunya, tot disposant, com un element més de transparència en l'activitat, l'obligatorietat de fer constar el número d'inscripció en el Registre de Turisme en la publicitat que els anunciï.

A l'any 2017 es va produir un nou canvi normatiu a destacar amb incidència sobre els habitatges d'ús turístic. En efecte, la Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, a més de modificar l'impost sobre estades en establiments turístics, va modificar l'article 50 bis de la Llei de Turisme, en el sentit de suprimir la referència a què la cessió de l'habitatge ha d'ésser reiterada i d'exigir la presentació d'una declaració responsable per a l'inici de l'activitat d'HUT enlloc d'una comunicació prèvia com estava regulat fins aquell moment.

No obstant, la Llei 18/2020, de 31 de desembre, de Facilitació de l'activitat econòmica substitueix en general el règim de declaració responsable al qual estaven subjectes determinades activitats pel règim de comunicació prèvia, que és l'actualment aplicable per habilitat l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

A nivell reglamentari, actualment la regulació dels habitatges d'ús turístic es conté al Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

La inscripció dels habitatges d'ús turístic en el Registre de Turisme de Catalunya (RTC) es realitza d'ofici per l'administració turística de la Generalitat de Catalunya, i s'efectua a partir de comunicació d'inici d'activitat que fan els propietaris davant l'Ajuntament. Aquest, al seu torn, trasllada a l'administració turística de la Generalitat de Catalunya aquesta declaració als efectes de la seva corresponent inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya.

2.4. Planejament vigent

El Pla General Metropolità de Barcelona va ser aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 i publicat al B.O.P. de Barcelona de 19 de juliol del 1976.

El Títol IV de les Normes urbanístiques del PGM recullen la reglamentació detallada del sòl urbà.

D'acord amb l'Art. 276 de les Normes del PGM, es defineix com a ús d'habitatge:

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les categories d'ús d'habitatge següents:

a. Habitatge unifamiliar. És el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre d'habitatge o de diferent ús, i amb accés exclusiu.

b. Habitatge plurifamiliar. És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns. S'inclouen en aquesta categoria els apartaments o habitatges de superfície i programa funcional reduït.

Per la seva banda, l'Art. 277 de les Normes del PGM, defineix que s'ha d'entendre com a ús residencial:

1. És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com són residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hostaleria.

2. S'inclou a l'ús residencial el relatiu a la residència mòbil que es desenvolupa en espais lliures d'edificació amb serveis complementaris tals com càmpings, caravànings o similars.

Pel que fa la reglamentació detallada dels usos en sòl urbà, es regula en la Secció 5a del Capítol 3 del Títol IV.

Si be l'allotjament temporal es configura com un ús residencial, d'acord amb la normativa sectorial es tracta de sòls que estan qualificats per a ús d'habitatge, tot exigint-se per desenvolupar l'activitat, haver obtingut la cèdula d'habitabilitat.

Com s'ha exposat anteriorment, l'habitatge d'ús turístic és admissible en totes les zones a les quals es permet l'ús d'habitatge. Així, d'acord amb l'anterior, s'admet en les següents zones:

- Nucli antic (clau 12)
- Densificació urbana (clau 13a intensiva i clau 13b semi intensiva)
- Conservació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 15)
- Ordenació volumetria específica (clau 18)
- Subzona unifamiliar VI, VII, VIII i IX (clau 20a/9u, 20a/10, 20a/11 i 20a/12)
- Subzona plurifamiliar I, II, III ,IV i V (clau 20a/6, 20a/5, 20a/7, 20a/9, 20a/9b i 20a/8)
- Zona verd privat protegit (clau 8a)
- Zona de remodelació (clau 14a i 14b)
- Zona de renovació urbana (clau 16 i 17)

2.5. Diagnosi de la situació actual

Per tal de determinar la regulació urbanística de l'ús d'habitatge d'ús turístic, s'ha elaborat una diagnosi general de tot el municipi i amb més detall de l'àmbit de Gavà mar que, com s'ha esmentat amb anterioritat, és on amb major probabilitat es pot produir la concentració excessiva d'aquest ús.

En aquest sentit, la diagnosi comporta l'anàlisi dels següents aspectes:

- Encaix territorial del municipi de Gavà
- L'oferta actual d'establiments d'allotjament turístic en relació a la seva estructura urbana
- L'anàlisi de la casuística concreta dels HUT i el seu impacte en el municipi
- El teixit urbà de Gavà mar

Les dades de partida considerades per a la realització de les anàlisis són:

- Habitatges any 2019 segons dades municipals (part Gavà mar)
- Habitatges segons cadastre 2019 (tot el municipi)
- Establiments turístics inscrits al Registre de turisme de Catalunya. Departament d'empresa i coneixement, gener 2020
- HUT del Registre d'habitatges d'ús turístic. Ajuntament de Gavà, febrer 2020

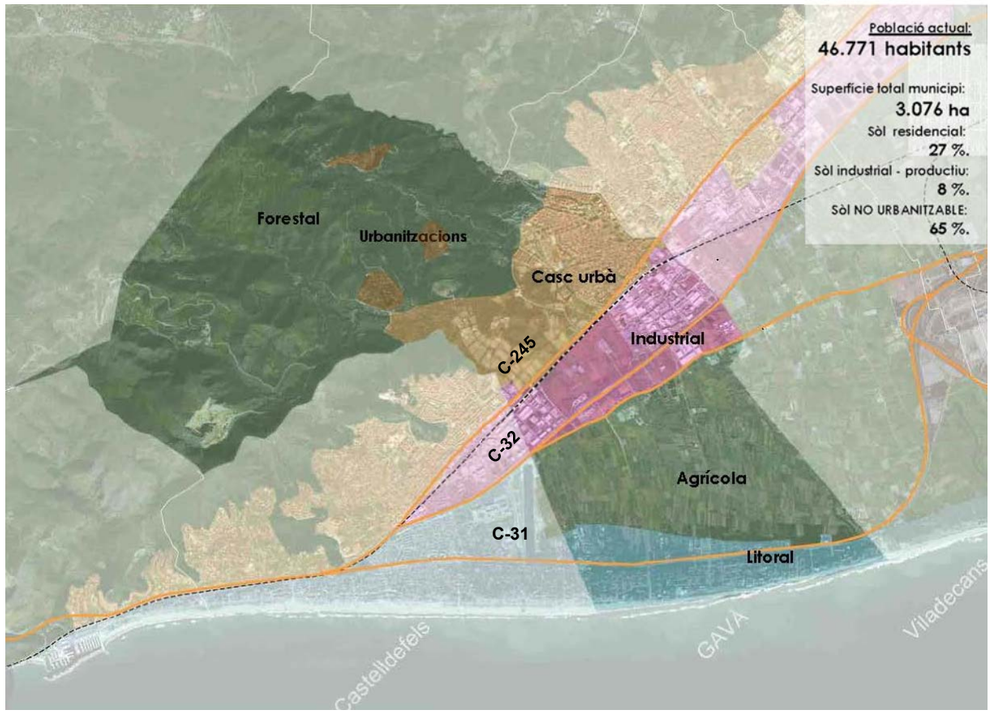
2.5.1. Encaix territorial de Gavà

El municipi de Gavà està ubicat a 15 km de la ciutat de Barcelona comunicat a través de la carretera C-245, la C-31 i la autopista C-32.

Disposa d'una posició geogràfica que li confereix un contrast de paisatges, des del Parc del Garraf fins a una zona de platja privilegiada de 4km de llargada, amb la presència del Parc Agrari del Baix Llobregat que exerceix de connector ecològic de primer ordre de l'àrea metropolitana i el conjunt del litoral.

L'estructura urbana és complexa, marcada per franges d'usos i característiques diferenciades, que comporten a la vegada un territori ordenat i equilibrat. Es divideix bàsicament en tres àrees: el casc urbà, la zona litoral i parc agrari i, per últim, la zona de muntanya.

Estructura urbana municipi



Font: elaboració pròpia a partir del document "Urbanismo cotidiano" (desembre 2013)

L'àrea del casc urbà s'estructura a principis del S.XX a partir del centre històric i amb l'aparició de les primeres indústries i equipaments privats i públics, com el parc de l'American Lake o el col·legi Salvador Lluch. Amb la construcció de les noves infraestructures i comunicacions es construeixen nous barris i serveis que configuren l'espai urbà actual. El 90% de la població viu en aquesta àrea, configurada per teixits majoritàriament densos formats per tipologies alienades a vial. Està integrada per 24 barris, dels quals Can Tries es va incloure dins els projectes de la Llei de barris amb l'objectiu de millorar principalment la urbanització dels seus carrers.

La zona litoral queda separada del casc urbà pel Parc Agrari del Baix Llobregat. Configura aquest espai la franja de terrenys urbanitzats al costat de la platja, en les antigues dunes i aiguamolls sota una pineda de pi pinyer. Ja des dels anys 30 es va projectar com una ciutat de repòs i vacances, però fou amb l'obertura de l'autovia de Castelldefels, l'any 1955, que es va aprovar el Pla d'urbanització denominat La Pineda, destinat principalment a la ubicació de segones residències. Posteriorment, als anys 90 es va anar equilibrant la relació entre els habitatges principals i secundaris. Està configurada principalment per urbanitzacions amb espais comunitaris de jardins, piscines, pistes esportives, etc....

La zona de muntanya correspon a les urbanitzacions satèl·lit separades del casc urbà, La Sentiu, Bruguers i Ca n'Espinòs. Totes tres són prèvies al PGM, tot i que l'única que va ser projectada pel Pla comarcal fou Bruguers, el pla parcial de la qual es va aprovar l'any 1967. Pel que fa a la Sentiu, el PGM la qualificava amb la clau 21 i posteriorment es va desenvolupar el Pla parcial per ordenar tot el conjunt. Ca n'Espinòs corresponia a un barri format principalment per barraques que el PGM també va recollir com a clau 21 però posteriorment, l'any 1986, es va redactar una MPGM per qualificar l'àmbit de zona de renovació urbana (clau 16) a desenvolupar a través d'un PERI. En aquest sentit, i donades les mancances d'aquest barri, l'any 2010 es va incloure dins el programa del Pla de barris per millorar sobretot la seva comunicació i accessibilitat.

Pel que fa la població, el municipi disposa actualment de 46.771 habitants segons dades Idescat 2019, que es concentren majoritàriament a l'àrea dels casc urbà. Cal destacar que des de l'any 2000 el municipi ha experimentat un creixement poblacional del 16% generant així noves realitats per al municipi que han anat acompanyades de nous desenvolupaments urbanístics que, a dia d'avui, confereixen una reserva d'habitatge de 5.250 habitatges nous del quals 2.000 es preveu que siguin protegits.

No obstant, el gran increment del preu de lloguer en el mercat de l'habitatge en la darrera dècada, que ha suposat un augment fins a un 204%, afecta en l'actualitat l'accés a l'habitatge de molts col·lectius.

En relació a la mobilitat, el municipi té una tendència cap a un model de mobilitat equilibrat i sostenible amb el foment sobretot del transport públic. Cal destacar que el juliol de 2017 es va aprovar definitivament el "Pla de Mobilitat Urbana sostenible de Gavà".

L'activitat econòmica del municipi es basa principalment en una economia terciària, ja que el 79% de les empreses es troben en aquest sector, però amb un pes destacat del sector industrial que s'ha anat especialitzant en activitats de fabricació d'emmagatzematge i activitats al transport i en la fabricació de materials i equipaments elèctrics i indústries químiques.

Pel que fa el sector turístic, està menys desenvolupat que d'altres municipis de l'entorn, i l'espai més rellevant són les platges, pel que l'oferta turística del municipi es concentra en aquesta zona. En els últims anys, però, s'ha vist incrementat el nombre de visitants pel que l'Ajuntament en data 30 de maig de 2018 va aprovar el "Pla Estratègic de Turisme de Gavà", amb l'objectiu d'aconseguir un desenvolupament turístic del municipi que preservi els recursos culturals i naturals alhora que permeti el desenvolupament econòmic.

2.5.2. Oferta d'allotjaments turístics

L'oferta d'allotjaments turístics del municipi es concentra, com s'ha esmentat anteriorment, en l'àrea de Gavà mar i es composa bàsicament de dos establiments hotelers, una pensió, un càmping[2] i els habitatges d'ús turístic.

[2] Cal assenyalar que dins el municipi també es troba una part del càmping Estrella de mar, al límit amb Castelldefels

Tipus	Establiments		Places*	
	Nombre	%	Nombre	%
Hotel	2	1%	164	6%
Hostal o pensió	1	0,5%	116	4%
Càmping	1	0,5%	1.221	43%
Habitatge d'ús turístic	204	98%	1.346	47%
Total	208	100%	2.847	100%

*Les places de HUT estan comptabilitzades amb una mitjana de 6,6 persones/hbtge

La irrupció dels HUT en el mercat en els darrers anys, ha fet que aquesta modalitat agrupi el major nombre de places, representant gairebé el 50% de les places totals.

Distribució dels establiments d'allotjament turístic (Gavà mar)

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament i Generalitat de Catalunya

A banda d'aquesta oferta, cal destacar que dins l'àmbit de Gavà mar resten encara uns sectors per desenvolupar en els quals es preveuen usos turístics:

- El Pla de Llevant mar, on actualment s'està tramitant una Modificació puntual, preveu la ubicació d'una zona hotelera i 237 habitatges.
- El Sector no delimitat de "La Marinada", on el Pla director del Delta del Llobregat (aprovació definitiva de 2016) preveu principalment usos turístics i hotelers.

[3] Per aquest càlcul s'ha utilitzat les dades facilitades per l'Ajuntament per l'àmbit de Gavà mar i el Cadastre 2019 per la resta del municipi

2.5.3. El paper dels habitatges d'ús turístic

Actualment el municipi consta de 204 HUT, distribuïts de la següent manera:

Zones	Barris	Hut			
		Nombre	%	Nombre	%
Zona muntanya	La Sentiu	2	1.0%	2	1.0%
Casc urbà	Àngela Roca	1	0.5%	4	2.0%
	Santa Teresa	1	0.5%		
	Torre Lluch	1	0.5%		
	la Rambla-Centre	1	0.5%		
Gavà mar-sobre C-31	Camí de la Pineda	27	13.2%	27	13.2%
Gavà mar-sota C-31	Central Mar	93	45.6%	169	82.8%
	Les Marines	19	9.3%		
	Llevant Mar	57	27.9%		
Sòl no urbanitzable		2	1.0%	2	1.0%
	Total	204	100%	204	100%

Com es pot observar, dins l'àmbit de Gavà mar es troben registrats un total de 196 HUT, que representen el 96% del total.

Per tal d'avaluar l'impacte dels HUT en cada una d'aquestes zones s'han posat en relació amb els habitatges[3] totals de cada una d'elles. Així s'observa que l'impacte d'aquesta activitat recau principalment en la zona de Gavà mar comparada amb la resta del municipi.

Zones	Hut		Habitatges*		Concentració HUT/Htges	
	Nombre	%	Nombre	%	%	
Zona muntanya	2	1,0%	364	1,9%	0,55%	
Casc urbà	4	2,0%	15.895	82,7%	0,03%	
Gavà mar-sobre C-31	27	12,8%	999	5,2%	2,70%	6,41%
Gavà mar-sota C-31	169	83,3%	2.057	10,7%	8,22%	
Altres**	2	1,0%	30	0,2%		
Total	204	100%	19.345	100%	1,06%	

* Font Gavà mar: Ajuntament. Font resta municipi: cadastre 2019

** incloses en àmbits i sectors, SNU o en altres claus no residencials. No es considera concentració al ser zones disperses

La mitjana de concentració de HUT per habitatges a la zona de Gavà mar és del 6,41% i es concentra sobretot als barris de sota l'autovia, equivalent al 87% dels HUT d'aquesta zona.

Els barris de Central Mar i Llevant Mar són els que tenen concentracions més altes, arribant en aquest últim barri a un percentatge de concentració del 11,75%.

Zona Gavà mar	Barris	Habitatges		HUT		Concentració HUT/hbtge
		Nombre	%	Nombre	%	
Per sobre C-31	Camí de la Pineda	999	33%	27	14%	2,70%
Per sota C-31	Les Marines	399	13%	19	10%	4,76%
	Central Mar	1.173	38%	93	47%	7,93%
	Llevant Mar	485	16%	57	29%	11,75%
		3.056	100%	196	100%	6,41%

Per tant, com es pot apreciar, la concentració de HUTS no és uniforme i hi ha diferència entre els barris que queden per sota l'autovia i els per sobre, arribant els primers fins al 8,22%.

2.5.3.1. Evolució dels HUT

Des de la seva regulació l'any 2012, l'evolució de les habilitacions d'habitatge d'ús turístic a Gavà s'ha anat incrementant exponencialment any a any. S'observa un creixement important des de l'any 2017, coincident amb la suspensió d'habilitacions als municipis del voltant per a la tramitació del corresponent instrument urbanístic.

	HUT Nombre
2016 o anterior	55
2017	48
2018	86
2019*	15
Total	204

* fins a data de la suspensió de llicències

L'evolució de les autoritzacions tramitades des de 2013 mostra uns ritmes de creixement més intensos a partir de l'any 2017 arribant a les 86 autoritzacions durant l'any 2018.

Paral·lelament al creixement dels habitatges d'ús turístic, la dificultat de control d'aquesta activitat i la irrupció de plataformes digitals han propiciat la proliferació d'habitatges d'ús turístics il·legals. Avui, aquest fenomen és present pràcticament arreu tot i que es dóna amb major intensitat en aquelles ciutats i localitats amb major demanda turística. Molts dels habitatges que ofereixen aquestes plataformes no disposen d'habilitació administrativa, existint per tant una oferta no reglada. Alhora, en molts casos, aquest tipus de plataformes ofereixen diverses tipologies d'allotjament, ja sigui en habitació compartida, en habitació privada o un apartament o casa sencera

2.5.3.2. Caracterització dels HUT existents

Un 88% dels HUT s'ubiquen en tipologies d'edificacions plurifamiliars.

Tipologia HUT segons clau	Número HUT	%	Rati places/HUT
Unifamiliar aïllada	5	2,45%	33
Ordenació en filera	11	5,39%	73
Plurifamiliar	179	87,75%	1181
Altres*	9	4,41%	59
Total	204	100,00%	1346

* incloses en àmbits i sectors, SNU o en altres claus no residencials

La tipologia unifamiliar, ateses les grans dimensions dels habitatges en alguns casos, tenen un rati de places per HUT molt més elevat que les tipologies plurifamiliars. En canvi, la tipologia plurifamiliar, tot i que el rati pot ser més baix, l'ús d'habitatge turístic comparteix espais comuns amb la resta d'habitatges, fet que pot ocasionar problemes de convivència. Les queixes més habituals dels veïns i veïnes són les relacionades amb la manca de civisme dels visitants, com ara soroll i festes, etc...

En relació a l'àmbit de Gavà mar, aquests percentatges no varien gaire dels generals, concentrant-se especialment en les urbanitzacions plurifamiliars amb espais comunitaris, que és on se situen les concentracions més altes.

Distribució dels HUT, segons clau urbanística unifamiliar o plurifamiliar (Gavà mar)

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament i Generalitat de Catalunya

Així, per tenir una valoració de la concentració dels HUT, s'ha analitzat la quantitat per illa respecte els habitatges totals de l'àmbit de Gavà mar. Un 65% dels HUT se situen en illes amb concentracions per sobre del 10%, arribant fins al 25% (en alguns casos es troben fins a 45 HUT en una mateixa illa). Aquestes concentracions estan situades en l'àmbit per sota de l'autovia i ubicades majoritàriament en illes d'edificacions plurifamiliars.

Per altra banda, les concentracions més baixes se situen en illes conformades principalment per tipologies unifamiliars aïllades distribuïdes tan per sota com per sobre l'autovia.

Concentració HUT/illa	Illa	HUT		Hbtges cadastre	
%	Nombre	Nombre	%	Nombre	%
0_5 %	40	45	23%	1731	59%
5_10 %	8	24	12%	304	10%
10_15 %	7	68	35%	612	21%
15_20 %	0	0	0%	0	0%
20_25 %	2	59	30%	263	9%
Total	57	196	100%	2910	100%

Concentració de HUT/habitatge per illa (Gavà mar)

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament i cadastre

2.5.4. Anàlisi del teixit urbà de Gavà mar

Com s'ha descrit en l'apartat 2.5.1, aquest àmbit va ser projectat als anys 30 com una ciutat de repòs i vacances. A partir dels anys 90 s'ha anat equilibrant la relació entre els habitatges principals i secundaris, havent en l'actualitat un aproximadament 80% d'habitatges habituals.

Conformen aquesta zona els barris de les Marines, Camí de la Pineda, Central mar i Llevant mar. Tipològicament es troben conjunts d'habitatges amb espais comunitaris (jardins, piscina, espais jocs...), cases en filera amb jardí privat o comunitari i cases unifamiliars aïllades amb jardí privat.

Gairebé el 70% de la població de Gavà mar se situa a sota la C-31. El barri de Camí de la Pineda, situat per sobre l'autovia queda molt limitat pel Parc Agrari i PEIN i pel sector de "La Marinada" pendent de desenvolupar.

2.5.4.1. Caracterització de l'habitatge

La majoria dels habitatges se situen en urbanitzacions amb espais comunitaris, moltes d'elles són històriques i configuren l'estructura del teixit urbà de la zona, alhora que esdevenen un atractiu i referent arquitectònic de l'època. La majoria d'aquestes urbanitzacions s'ubiquen en l'àmbit de sota l'autovia.

El "Pine Beach", construït als anys 60, va ser una de les primeres urbanitzacions on el seu promotor va introduir altres tipologies edificatòries, a banda de la unifamiliar aïllada, a través de la modificació de les ordenances per admetre més edificabilitat, que canviaria l'estructura urbana de la zona i que esdevé un lloc d'interès pels projectes arquitectònics dels arquitectes Antoni Bonet Castelllana i Josep Puig Torné.

Els apartaments "Gavamar" i "Torreón", projectats els anys 1965 i 1968 per l'arquitecte Francesc Mitjans i Miró, també constitueixen un referent històric de la zona, entre altres com "Las Marinas", "Bermar Park", "Gavà Marítim", etc...

Pel que fa la densitat d'habitatges, el 89% se situen en clau plurifamiliar, el 12% en unifamiliar en filera i només el 8% en clau unifamiliar aïllada. Tan els edificis amb clau plurifamiliar com en filera constitueixen aquestes urbanitzacions amb espais comunitaris de piscina, pistes tennis, etc...

Altrament i com s'ha esmentat anteriorment i segons dades municipals, la tendència del parc d'habitatges des dels anys 90 ha sigut la transformació de l'habitatge secundari a principal. A l'actualitat un 80% del parc es destina a habitatge habitual, amb la creació dels serveis i dotacions necessaris per a la zona.

Cal assenyalar que, per sobre l'autovia és on es troben més solars buits i on queda per desenvolupar el sector no delimitat de "La Marinada" destinat a usos turístics. Per sota l'autovia resta per desenvolupar l'àmbit de "Llevant mar" destinat a ús hoteler i residencial amb una previsió de 237 habitatges.

2.5.4.2. Dotació de serveis i equipaments

Pel que fa el transport públic, arriben dues línies d'autobús durant tot l'any. A més hi ha la línia gratuïta de "Gavabús" en la temporada d'estiu i caps de setmana la qual recentment s'ha augmentat la seva freqüència. La majoria de veïns de la zona però, es traslladen en transport privat.

A més, cal assenyalar que s'està tramitant el Pla de Mobilitat d'Estiu a la Platja en el que s'afavoreixen els recorreguts per a vianants i en bicicleta amb la intenció que els visitants de les platges puguin tenir altres alternatives al vehicle privat i pacificar més carrers, i en aquest sentit, es pugui mantenir el caràcter tranquil de la zona durant tot l'any.

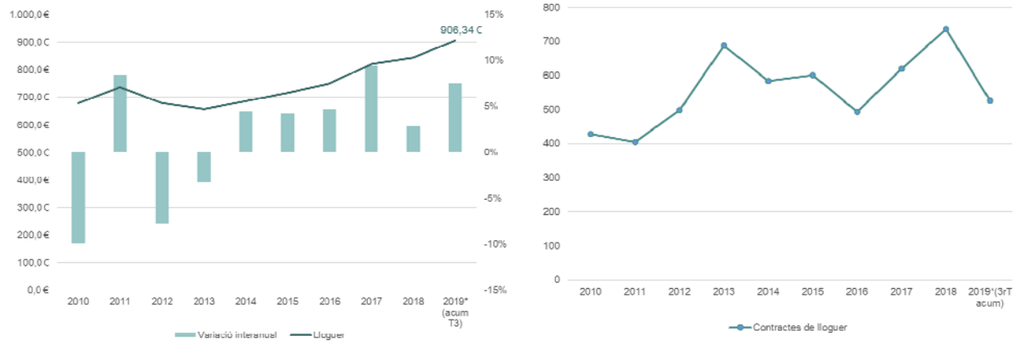
També, recentment s'ha posat en marxa la pacificació dels carrers Llançà i Arenys amb la mateixa voluntat de donar prioritat als vianants.

En relació als equipaments públics existents consta d'un CAP i de l'Institut-escola "Gavà mar". Pel que fa els equipaments privats es troba l'escola Bon Solei i diversos equipaments esportius com el Tennis Pineda.

2.5.5. Aspectes socioeconòmics de l'accés a l'habitatge

L'evolució recent dels preus de l'habitatge a Gavà apunten un increment de les dificultats per accedir a l'habitatge per les llars amb menys recursos econòmics. Amb un preu mitjà del lloguer de 906,34€ mensuals el 2019, se situa com el 6è municipi metropolità amb un lloguer mitjà més alt després de Sant Cugat del Vallès (1.119,98€), Sant Just Desvern (1.078€), Castelldefels (1.005,12€), Barcelona (972,87€) i Tiana (938,55€).

Evolució del preu de l'habitatge de lloguer a Gavà, variació anual i contractes 2010-2019



Font: Generalitat de Catalunya, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Des del l'any 2014 i fins el 3r trimestre de 2019 el preu mitjà del lloguer a Gavà s'ha incrementat un 32%, passant dels 686,77€ als 906,34€. Paral·lelament, el nombre de lloguers també ha crescut si bé l'acumulat fins el 3r trimestre de 2019 apunta un descens respecte el màxim de 737 contractes de 2018.

2.6. Conclusions de la diagnosi

De tot l'anterior, se'n extreu que la problemàtica derivada de la implantació de l'ús d'habitatge d'ús turístic se situa en l'àmbit de Gavà mar.

Aquest àmbit configura una àrea privilegiada constituïda principalment per urbanitzacions històriques amb morfologies particulars que li confereixen un dels valors de la zona que es vol preservar.

Per altra banda, la tendència natural d'aquesta zona és el predomini de residents versus turistes, ja que cada vegada les urbanitzacions s'han anat consolidant amb ocupants permanents, arribant a un equilibri entre la població i les dotacions i serveis existents.

La irrupció dels HUT en aquesta àrea s'ha concentrat majoritàriament als barris de sota l'autovia (87%) i en aquestes urbanitzacions plurifamiliars amb espais comunitaris (88,75%) que per les seves característiques resulten més atractives per la seva implantació. Les concentracions de HUT per habitatges d'illa poden arribar fins el 25%, concentrant fins a 45 HUT i que, en alguns casos, poden alterar les característiques de la zona així com l'equilibri entre població resident i flotant.

La concentració de HUT per sota l'autovia arriba fins a un 8,22% del total d'habitatges d'aquesta zona, pel que l'àmbit de sota l'autovia és més vulnerable ja que també és el més atractiu per a la seva implantació.

Així mateix, l'evolució de les autoritzacions tramitades des de 2013 mostra uns ritmes de creixement cada vegada més intensos, que es disparen a partir de l'any 2017 fins a l'entrada en vigència de la moratòria i que poden arribar a alterar el caràcter d'aquests teixits.

L'oferta turística del municipi se situa en aquesta zona i a més, d'acord amb el planejament, està previst el desenvolupament de dos àmbits que contemplen l'ús hoteler.

Per tot l'anterior, es pot concloure que la implantació de l'ús d'habitatge d'ús turístic ha de ser respectuosa amb el teixit existent i les característiques intrínseques d'aquesta zona, evitant saturacions en alguns indrets i garantint un desenvolupament sostenible

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

3.1. Objectius generals

De la memòria informativa i davant la problemàtica generada per la proliferació de l'activitat econòmica vinculada als habitatges d'ús turístic concentrada en la part de Gavà mar, es desprèn la necessitat de reordenar i regular urbanísticament la implantació en el municipi d'aquest tipus d'ús del sòl.

Així, la finalitat del present PEU és la regulació urbanística dels HUT amb els següents objectius:

1. Garantir la prevalença del dret a l'habitatge
2. Assegurar l'equilibri del teixit social existent
3. Permetre un desenvolupament urbanístic sostenible i equilibrat

3.1.1. Garantir la prevalença del dret a l'habitatge

L'ordenació dels usos urbanístics ha de promoure el dret de tots els ciutadans a gaudir d'un habitatge, tot garantint les condicions de vida urbana i d'habitabilitat que afavoreixin la cohesió social, cercant el desenvolupament sostenible, econòmic i social.

La prevalença d'aquest dret comporta mantenir i potenciar el parc d'habitatges habituals de Gavà i, alhora, que el teixit urbà en el que s'integren no es vegi alterat per pressions externes que poden fer canviar el seu model urbà.

Per tant, el present PEU pretén establir les condicions necessàries per evitar que els usos d'habitatge d'ús turístic puguin substituir progressivament l'ús d'habitatge habitual per una banda i, per l'altra, no distorsionin el teixit urbà en el que s'integren ni la cohesió social, que son valors inherents al dret a l'habitatge i a l'ordenació del sòl.

3.1.2. Assegurar l'equilibri del teixit social existent

L'objectiu és garantir un equilibri entre l'activitat econòmica i turística i l'habitatge permanent, tenint en compte el teixit al qual pertanyen i la relació actual entre població resident i flotant, assegurant que la mixtura d'usos no es vegi perjudicada.

En aquest sentit, cal incidir en l'equilibri d'usos en aquelles zones que puguin estar afectades per aquesta transformació, a partir de la regulació de les condicions d'implantació dels HUT amb l'objectiu d'evitar concentracions que alterin les característiques del teixit urbà i social on s'implanten.

Aquests problemes són especialment rellevants en aquells àmbits amb concentracions altes d'aquest ús, com són els blocs plurifamiliars on l'ús principal és el de residència permanent i que, a més, comparteixen espais comunitaris.

En aquest sentit, cal que l'ordenació dels HUT presti especial atenció a la saturació d'espais i a la morfologia del teixit, evitant una concentració que incideix sobre el teixit.

3.1.3. Permetre un desenvolupament econòmic sostenible i equilibrat

La zona de Gavà mar originàriament es va configurar com una àrea turística que, a partir dels anys 90 s'ha anat consolidant i en l'actualitat gairebé un 80% de la població és resident habitual.

No obstant això, l'atractiu de les seves platges i la tranquil·litat de la zona fan que s'hi concentri tota l'oferta turística del municipi. La proliferació creixent de HUT en els últims anys en aquest àmbit podria afectar les característiques bàsiques d'aquesta zona, que a la vegada són les que en confereixen el seu atractiu.

Per altra banda, i d'acord amb el "Pla Estratègic de Turisme de Gavà", el municipi vol potenciar un model turístic que permeti un desenvolupament econòmic sostenible i equilibrat d'aquestes activitats en el municipi.

En aquest sentit, cal que l'activitat econòmica sigui coherent amb el teixit urbà sense que es perdin els valors característics de la zona on s'implanta, ni s'alteri l'equilibri entre la població resident i els serveis i dotacions existents.

Per tant, el present PEU ha de garantir que la implantació de les activitats turístiques segueixi un model sostenible i no causi un impacte negatiu sobre el teixit urbà.

3.2. Descripció de la proposta

D'acord als objectius exposats, la proposta planteja una regulació que permeti la implantació de l'ús d'habitatge d'ús turístic respectuosa amb preservar el dret a l'habitatge i evitant concentracions que puguin saturar els teixits existents.

Així doncs, com s'ha esmentat amb anterioritat, la problemàtica d'aquest ús se situa en la zona de Gavà mar i més concretament per sota l'autovia, per a la qual s'estableix una regulació específica.

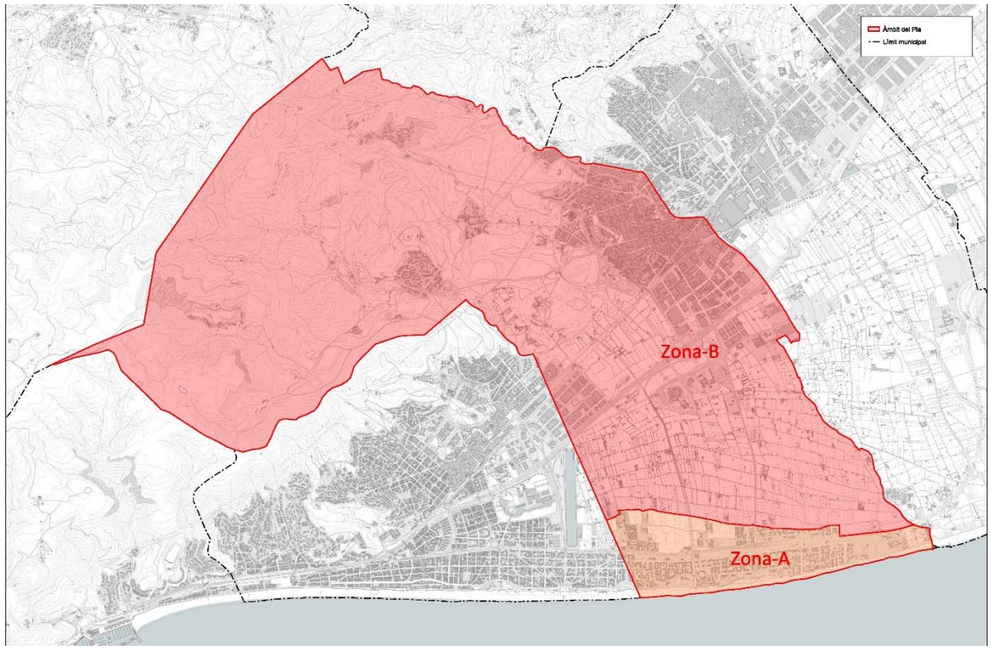
No obstant, la proposta planteja també una regulació bàsica per a tot el municipi adreçada a contemplar unes condicions mínimes per a la implantació de l'ús atesa la seva inadequació jurídica o urbanística.

Es proposa doncs la delimitació de dues zones, tot establint unes condicions generals i unes específiques per a la zona de Gavà mar on existeix la major pressió.

Les zones de regulació delimitades són:

- **Zona A**:
  La delimitada pel front marítim i per sota l'autovia C-31 que conté els barris de les Marines, Central Mar, Llevant mar i Camí de la Pineda.
- **Zona B**:
  La resta del municipi de Gavà que no estigui inclòs en la Zona A.

Zones de regulació



Font: elaboració pròpia

3.2.1. Proposta de regulació

Es planteja una regulació general per a tot el municipi que constata la impossibilitat d'implantar aquest ús en zones on no sigui admès l'ús d'habitatge pel planejament vigent ni en immobles fora d'ordenació.

Així mateix, donat que la problemàtica pel que fa a aquest ús es concreta en determinats àmbits amb altes concentracions, el present PEU planteja una regulació que permet la seva implantació uniformement distribuïda evitant la saturació i l'alteració de les característiques intrínseques del teixit.

Per aquest motiu, es proposa a l'àmbit de Gavà mar, que correspon a la zona A de regulació de la normativa, una regulació que incideixi directament en evitar la concentració d'aquest ús, fixant un màxim de HUT per illa cadastral. Així es planteja que el percentatge de HUT per habitatges existents a cada illa cadastral no sigui superior a un 5%.

3.2.2. Justificació de la proposta

Tenint en compte l'anàlisi de les concentracions de HUT per illa d'habitatges del punt 1.5.3.2 d'aquesta memòria, es determinen les següents condicions que fonamentaran la proposta de regulació:

- La protecció de l'habitatge habitual
- Manteniment de l'equilibri entre població resident i flotant actual, que permeti un millor control sobre els serveis, dotacions i infraestructures.
- Evitar graus de saturació en determinats indrets per preservar de la pressió sobre el teixit derivada d'aquesta activitat.

En relació amb aquestes condicions, per la zona que rep més pressió d'aquest ús (zona A de la regulació), la determinació d'un percentatge de HUT/habitatges per illa garanteix un repartiment equilibrat d'aquest ús sense que es vegin alterades les condicions i morfologia actuals del teixit on s'implanten. Es considera que el 5% per illa és un percentatge adequat per permetre aquest ús i, alhora, evitar els seus impactes sobre el teixit:

Pel que fa a aquesta determinació, cal constatar, per una banda, que actualment aquesta concentració no se supera en la majoria d'illes, de manera que permet un lleuger increment de HUT que no arribaria a afectar l'equilibri entre la població resident i visitant (veure taula de concentració de HUT/habitatge per illa (Gavà mar) del punt 1.5.3.2 de la present memòria). Per l'altra, promou una implantació del potencial increment distribuïda en el territori, més uniforme i equitativa, evitant concentracions excessives que s'arriben a donar actualment en algunes illes, que avui dia arriben a l'entorn del 25%.

En conjunt, i basant-se en cens actual de HUT, l'assoliment d'aquest potencial increment portaria a superar lleugerament la relació actual, sense assolir els nivells de saturació en que s'ha arribat en determinades zones o municipis on el desenvolupament del model turístic ha posat en risc l'equilibri del teixit social.

A la vegada, aquesta regulació limita aquelles illes actualment saturades especificant que, en cas de baixa d'un HUT, no poden restituir-se si no compleixen amb les condicions fixades per aquest Pla. D'aquesta manera, el Pla garanteix encara més el repartiment homogeni d'aquesta activitat tan per sobre com per sota l'autovia.

Finalment, aplicant aquesta condició es produeix una distribució de manera uniforme i proporcional per totes les tipologies i en cada àmbit de Gavà mar.

3.3. Justificació de la conveniència i oportunitat

La proliferació en els últims anys d'habitatges d'ús turístic a Gavà, va motivar l'adopció d'un acord suspensiu l'abril del 2019 de les habilitacions administratives vinculades als habitatges d'ús turístic per a poder redactar l'instrument de planejament que reguli la seva implantació, amb l'objectiu d'actuar sobre la incidència d'aquest ús en el parc d'habitatges i el teixit urbà.

El fet que el planejament vigent no inclogui l'activitat d'habitatge turístic com un ús específic determina que aquesta es pugui implantar en qualsevol de les zones on es permet l'habitatge, i en conseqüència, en detriment de l'ús com habitatge habitual. En aquest sentit, qualsevol mesura que ajudi a mantenir l'ús d'habitatge habitual en detriment d'altres usos és de gran importància.

Per altra banda, la creixent proliferació de HUT i la concentració d'aquests en determinats àmbits pot afectar les dinàmiques de densitat en detriment de l'habitatge habitual alterant el teixit urbà on s'implanten, a la vegada que pot exercir una pressió en el valor immobiliari sobre el mateix teixit, que pot desembocar en el desplaçament de la població veïnal per l'augment de preus.

Per tant, la necessitat de la formulació del present document es justifica, en aquest sentit, amb l'objectiu de mantenir el màxim nombre d'habitatges habituals i preservar de l'impacte que pugui generar la proliferació d'aquesta activitat sobre la població resident així com els efectes negatius sobre el teixit urbà que se'n puguin derivar.

3.4. Justificació jurídica de la proposta

Correspon al planejament urbanístic, a través de l'ordenació del sòl que constitueix el seu objecte, donar resposta als objectius d'interès públic que informen l'activitat urbanística de les administracions.

Una de les determinacions bàsiques del planejament urbanístic és l'assignació d'usos a les diferents zones per tal de garantir el creixement equilibrat, tot donant satisfacció a les necessitats socials. La preservació del dret a l'habitatge, mitjançant la planificació urbanística, constitueix un dels objectius fonamentals d'aquesta ordenació del sòl i del principi de sostenibilitat del medi urbà.

La diagnosi realitzada als apartats anteriors d'aquesta memòria constata la necessitat de regular l'ús del sòl pel que fa a la implantació d'habitatges d'ús turístic en la mesura que es tracta d'un fenomen que incideix de forma clara sobre aquell objectiu i que, per raons temporals obvies, no va ser contemplat en el Pla General Metropolità.

Segons s'ha assenyalat anteriorment, en el context del PGM les HUTS tenen la naturalesa d'ús d'habitatge (d'acord amb la normativa sectorial de turisme, han de reunir la condició d'habitatge amb cèdula d'habitabilitat com a requisit per a la seva explotació), però el seu destí és realment assimilable, en el marc del mateix PGM, a l'ús d'allotjament temporal propi de l'ús residencial

El Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, constata que els habitatges d'ús turístic comporten un ús de sòl que ha de regular-se pel planejament urbanístic. Així, en el seu article 221-1 apartat 7 es disposa expressament que la destinació d'un habitatge d'ús turístic ha de ser compatible amb la regulació dels usos del sector on estigui situat i amb la normativa civil que li sigui aplicable.

En el marc de la normativa urbanística, l'article 67 LU determina que els plans especials urbanístics poden establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica. Igualment, l'article 93.6 RLU estableix que els plans especials que tinguin per objecte la regulació d'usos, de forma genèrica o singularitzada, estableixen els usos prohibits així com, si s'escau, les mesures a adoptar per a la seva eradicació.

Igualment, i pel que fa als plans especials no previstos en el planejament general, l'article 92.2. RLU determina que són compatibles amb aquell i no requereixen la seva modificació prèvia.

a) *Els plans especials urbanístics que estableixin determinacions de protecció del patrimoni cultural, del paisatge i dels valors ambientals concurrents, o que estableixin les limitacions d'usos necessàries per ordenar la incidència i els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen sobre el territori, sempre que no alterin els usos principals establerts pel planejament general.*

El PEU no altera els usos principals establerts pel planejament general per a les diferents zones, essent un instrument necessari per poder donar resposta a una proliferació de HUTS que pot alterar uns valors que presideixen el model de desenvolupament.

Es tracta, doncs, d'una figura clarament adequada per a regular aquest ús de sòl.

Pel que fa al contingut que ha de tenir el pla especial, l'article 69.1 del TRLUC (Determinacions i documentació dels plans especials urbanístics) disposa que els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu, i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

D'altra banda, cal constatar que el present PEU no té per objecte regular els habitatges d'ús turístic des del punt de vista de funcionament de l'activitat, això és, els requisits per poder exercir l'activitat o la seva habilitació administrativa, sinó que el seu abast s'acota a ordenar l'ús del sòl per tal de garantir el seu destí adequat d'acord amb les necessitats socials.

Aquesta naturalesa de l'instrument porta a analitzar el seu abast en el marc de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis al mercat interior.

L'esmentada Directiva − que va ser objecte de transposició a l'ordenament espanyol mitjançant la Llei 7/2009, de 23 de novembre, i la Llei 25/2009, de 23 de desembre − va establir les condicions generals necessàries per a facilitar l'exercici de la llibertat d'establiment en el sector dels serveis.

L'objectiu de la norma és facilitar el mercat interior, la qual cosa determina que les seves previsions s'apliquen als requisits que afecten l'accés o l'exercici d'una activitat econòmica, però no a les normes relatives a l'ordenació del territori i a l'urbanisme que no regulen o afecten específicament l'activitat però que han d'ésser respectades pels prestadors de serveis al igual que els particulars i també per l'administració i que no persegueixen objectius econòmics sinó d'altres molt diferents

de base urbanística o social, particularment en quant l'ordenació del sòl ha de servir a objectius tals com el de preservar l'ús a l'habitatge o la cohesió i la convivència social.

El Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, des d'una primera doctrina (sentències de 2 d'abril de 2014, 16 de juliol de 2014, 5 de novembre de 2014 i 19 de desembre de 2014) en les quals va considerar que instruments de planejament urbanístic que regulen usos del sòl com el que aquí es regulen restaven exclosos de l'àmbit de la Directiva de Serveis, recentment ha tingut ocasió de pronunciar-se de nou sobre l'aplicació de la Directiva a plans urbanístics que regulen concretament un ús de sòl com és el de HUT.

En la sentència 427/2019, de 14 de maig de 2019, el Tribunal Superior de Justícia invoca expressament en la seva motivació -i reprodueix parcialment- múltiples pronunciaments judicials i, entre d'altres, la sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea de data 30 de gener de 2018, en la qual aquest Tribunal delimita l'abast del "considerant 9" de la pròpia Directiva per a entendre incloses en el seu àmbit aquelles determinacions de plans urbanístics que s'adrecin exclusivament a determinades activitats econòmiques en una zona geogràfica.

Tot i tenint en compte aquest pronunciament, afirma el Tribunal Superior que el Pla Especial objecte de la sentència esmentada queda exclòs de l'àmbit de la Directiva. Ara bé, no obstant això, a continuació analitza el pla sota la perspectiva de la Directiva, i considera que concorren les raons d'imperiós interès general que contempla la pròpia Directiva i que justifiquen els requisits limitatius establerts –limitació territorial-, atès que la regulació té per objecte protegir l'entorn urbà sense que les mesures establertes es puguin considerar desproporcionades.

En aquest sentit, contemplada la regulació que conté el present pla especial des de la perspectiva de la Directiva de serveis, es pot afirmar que és conforme amb la mateixa atès que les limitacions establertes a l'ús de HUTS responen als principis comunitaris de no discriminació, proporcionalitat i necessitat. L'objectiu fonamental de la proposta és preservar el parc d'habitatges segons el seu destí urbanístic per tal d'afavorir el dret a l'habitatge i mantenir el teixit urbà, resultant de l'anàlisi efectuat que la mesura és ajustada a l'assoliment d'aquest objectiu. Aquest és un objectiu d'imperiós interès general en el marc de la Directiva i d'acord amb la interpretació que ha fet el Tribunal Europeu d'aquest concepte. Són raons d'imperiós interès general, segons el Tribunal Europeu, entre d'altres, les destinades a afavorir la utilització racional del sòl disponible per lluitar contra la pressió immobiliària (Sentència de 25 de gener de 2007, Festersen, C-370/05) o la mancança d'habitatges (sentència d'1 d'octubre de 2009, Servatius, C-567/07). Es tracta, doncs, d'una mesura necessària, que no és discriminatòria- no s'estableix cap discriminació en funció de la nacionalitat o domicili- i és proporcional per a assolir els objectius del pla: preservar el parc d'habitatges d'acord amb el destí de sòl i per tal de poder donar resposta a les necessitats de demanda de la població i mantenir el teixit urbà.

Per tant, la proposta s'adequa plenament tant a les previsions de la legislació urbanística com de la Directiva de Serveis.

3.5. Observança del desenvolupament urbanístic sostenible

El present PEU s'ajusta a l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, (article 3 TRLUC), i a les directrius generals per al planejament urbanístic (article 9 TRLUC).

En efecte, el present PEU és coherent amb el concepte de desenvolupament sostenible contingut en l'article 3 TRLUC i, de forma més particular, en els seus punts 1 i 2:

-1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement 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.

Aquest principi té la seva plasmació en la legislació estatal a l'article 3 del Text Refós de la Llei de Sòl i Ordenació urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2015.

El legislador estatal configura un concepte ampli, d'acord amb les directrius del Dret Comunitari, del desenvolupament urbà sostenible en virtut del qual les polítiques públiques relatives a la regulació, ordenació i ocupació del sòl, s'han de desenvolupar en el medi urbà d'acord amb els principis de competitivitat i sostenibilitat econòmica, social i mediambiental, cohesió territorial i eficiència energètica i complexitat funcional, procurant que el sòl s'ocupi de forma eficient.

Els objectius del PEU s'incardinen absolutament amb aquests principis, en la mesura que la seva finalitat fonamental és garantir una adequada ordenació dels usos de sòl de forma que s'afavoreixi l'accés a l'habitatge i el manteniment del teixit urbà social com valor inherent a l'ordenació del sòl.

Tots els aspectes del mencionat principi es respecten, i es promouen amb el present PEU.

3.6. Mesures per una mobilitat sostenible

El present PEU és coherent amb els principis i objectius de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, no modifica les determinacions establertes pel planejament vigent, pel que respecta la mobilitat i la densitat d'habitatges.

4. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte del PEU

1. El present Pla especial es formula de conformitat amb la normativa urbanística amb la finalitat de regular l'ús de sòl amb destí als habitatges d'ús turístic al terme municipal de Gavà.
2. Es consideren habitatges d'ús turístic d'acord amb la normativa sectorial de turisme actualment vigent, aquells que són cedits sencers pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les condicions que estableix el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya. En qualsevol cas, les determinacions del present PEU s'han d'interpretar i aplicar referides a la normativa sectorial, estatal o autonòmica que en cada moment reguli aquest tipus d'allotjament turístic.

Article 2. Àmbit d'aplicació

L'àmbit territorial d'aplicació del present PEU abasta la totalitat del terme municipal de Gavà.

Article 3. Marc legal

1. El present PEU es formula de conformitat amb allò que estableix el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLUC) i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.
2. En tot allò no previst pel present Pla especial, serà d'aplicació el Pla General Metropolità de Barcelona aprovat en data 14 de juliol de 1976 així com les seves modificacions que afecten al terme municipal de Gavà.

Article 4. Contingut i documentació del Pla especial urbanístic

- Documentació escrita:
  - Memòria informativa
  - Memòria justificativa
  - Normes urbanístiques
  - Desenvolupament, gestió i agenda
  - Memòria social i informe de gènere
  - Avaluació econòmica i informe de sostenibilitat econòmica

- Documentació gràfica:

- Annex 1 – Cens de HUT

CAPITOL II REGULACIÓ URBANÍSTICA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (HUT)

Article 5. Determinacions generals

L'establiment dels nous HUT queda subjecte al compliment de les condicions següents:

1. Que l'ús d'habitatge estigui admès per a la zona corresponent pel planejament vigent.
2. Que l'habitatge no estigui sotmès a cap règim de protecció pública.
3. Que l'habitatge s'hagi implantat legalment i no es trobi en situació de fora d'ordenació

Les determinacions anteriors són d'aplicació sens perjudici dels requisits establerts al Decret 75/2020, de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya o la normativa que el substitueixi per a reconèixer la condició de habitatge d'ús turístic així com els requisits que pugui establir qualsevol normativa sectorial o municipal que li sigui d'aplicació.

Article 6. Delimitació de les zones de regulació

Es defineixen dues zones on es regularà l'establiment d'habitatges d'ús turístic:

- **Zona A**- La delimitada pel front marítim i que conté els barris de les Marines, Central Mar, Llevant mar i Camí de la Pineda.
- **Zona B**- La resta del municipi de Gavà que no estigui inclòs en la Zona A

En el plànol d'ordenació resten grafiades ambdues zones.

Article 7. Regulació de la Zona A

S'admet l'establiment d'habitatges d'ús turístic sempre i quan es compleixin les següents condicions:

- Les determinacions generals d'acord amb l'Art. 5 d'aquesta normativa
- El nombre màxim de HUT per illa cadastral serà el que per excés resulti d'aplicar un 5% de HUT respecte el total d'habitatges existent d'aquesta illa.

Article 8. Regulació de la Zona-B

S'admet l'establiment d'habitatges d'ús turístic sempre i quan es compleixin les determinacions generals d'acord amb l'Art. 5 d'aquesta normativa.

Article 9. Cens

1. L'Ajuntament mantindrà actualitzat i donarà publicitat al cens de HUTS en cada moment vigent.
2. L'habilitació de nous HUTS requerirà complir, en el moment de presentació la comunicació, les condicions generals i específiques establertes per a cadascuna de les zones.

CAPITOL III SERVITUDS

Article 10. Servituds aeronàutiques

1. Segons l'article 10 del Decret 584/72, modificat pel RD297/2013, la superfície compresa dins la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servitud de l'aeròdrom i de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, de l'Aeroport de Barcelona-El Prat, queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en quina virtut l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o pel correcte funcionament de les instal•lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos de sòl que faculten per a la implantació o exercici d'aquestes activitats, i inclourà, entre d'altres:
   - Les activitats que suposin o comportin la construcció d'obstacles de tal índole que puguin induir turbulències
   - L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error
   - Les activitats que impliquen l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernaments
   - Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom
   - Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible a la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir en el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament
   - Les activitats que facilitin o comportin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per les aeronaus
   - L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives o de qualsevol índole
2. Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués ser origen de radiacions electromagnètiques pertorbadores del funcionament normal de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà la corresponent autorització segons el previst en l'article 16 del *Decret 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas*. Així mateix, atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat per la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacuï no generarà cap tipus de dret a indemnització.
3. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altre actuació que es contempli en l'àmbit del PEHUT, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, coronament ornamentals), així com qualsevol altre afegit sobre aquestes construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (posts, antenes, cartells, aerogeneradors incloses les seves pales, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona-El Prat, que venen representades en el plànol de Servituds aeronàutiques d'aquest PEHUT.
4. En cas que l'àmbit del PEHUT estigui inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals, l'execució de qualsevol construcció o estructura (posts, antenes, cartells, aerogeneradors incloses les seves pales, etc.), i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció requerirà resolució favorable prèvia de l'Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del *Decret 584/72, de 24 de febrer, de Servituds Aeronàutiques*, modificat parcialment pel RD 1189/2011, de 19 d'agost.
5. En cas de contradicció en aquesta Normativa o entre la Normativa i els plànols, prevaldran les limitacions o condicions imposades per les servituds aeronàutiques sobre qualsevol altra disposició recollida en el planejament urbanístic.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera- Constitució del cens

Els establiments de HUT a considerar en el moment de l'entrada en vigor del present PEU són els que resulten del cens que s'incorpora com Annex 1.

La inclusió en el cens que s'incorpora a l'annex no comporta en cap cas un reconeixement de l'adequació del HUT a la normativa sectorial reguladora, ni impedeix l'aplicació de les mesures de disciplina que, en el seu cas, siguin procedents i puguin comportar la baixa de l'establiment.

Segona.- Habitatges d'ús turístic existents en illes que no compleixin les condicions de l'article 8

Els HUTS legalment implantats en la zona B que no compleixen les condicions específiques establertes per a aquesta zona, es podran mantenir.

Les baixes de HUT podran ésser objecte de substitució en la mateixa illa sempre que compleixin les determinacions d'aquestes normes.

5. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I AGENDA

La gestió del present PEU, d'acord amb les noves regulacions establertes i la necessitat de controlar els processos d'altes i baixes dels diferents establiments, comportarà un seguit d'actuacions administratives per a garantir-ne la transparència i eficàcia.

En aquest sentit, caldrà realitzar un manteniment anual del cens HUT i del nombre d'habitatges existents per illa cadastral, per a garantir la regulació proposada en el present PEU.

Aquestes actuacions no comporten un increment de la despesa publica ates que seran desenvolupades amb els mitjans actualment adscrits al control de llicències.

6. MEMÒRIA SOCIAL I INFORME DE GÈNERE

El present PEHUT es redacta per regular urbanísticament l'ús d'habitatge turístic ja que durant els darrers anys aquest ús ha proliferat sense que l'Ajuntament de Gavà hagi disposat d'instruments per poder-ne regular la implantació.

Aquesta important proliferació està exercint pressió sobre l'entorn on aquests habitatges s'ubiquen, per la possible substitució progressiva de l'ús d'habitatge habitual i de la població resident per població flotant.

El pla ha de permetre que l'Ajuntament reguli la implantació d'habitatges d'ús turístic al municipi i disposi d'una nova eina per gestionar l'equilibri entre els diferents usos residencials dels habitatges que possibiliti el manteniment de la població resident als seus barris.

La memòria social i l'informe de gènere només resulten preceptius quan es tracta de formular un instrument de planejament general, pel que no és d'aplicació en el present PEHUT. No obstant això, en aquest apartat es recullen diversos aspectes socials vinculats a les necessitats detectades d'habitatge habitual al municipi i que permeten situar el fenomen en relació al dret a l'habitatge. En aquest sentit, els aspectes analitzats s'han tractat d'acord amb als objectius del Pla: garantir la prevalença del dret a l'habitatge, assegurar l'equilibri del teixit social existent i permetre un desenvolupament econòmic sostenible i equilibrat.

6.1. Contingut justificatiu de la memòria social

El present PEHUT no preveu la generació de nou sòl amb destí a habitatge sinó que regula l'habitatge d'ús turístic al municipi i, per tant, no incideix en el nombre i característiques dels habitatges existents i previstos.

Tot i això, el fet que l'habitatge d'ús turístic es situï en habitatges que eren o podrien ser habitatges habituals, fa que els dos tipus d'ús residencial es relacionin i que la presència d'habitatge d'ús turístic tingui incidència en la població flotant però també en la població resident. Tenint en compte això, en aquesta memòria social es presenta una caracterització bàsica de la població i l'habitatge per fer un esbós del context socioresidencial en el que s'aplicarà la regulació de l'habitatge d'ús turístic.

Un aspecte important a considerar és el fet que el 96% dels 204 habitatges d'ús turístic a Gavà es concentra als barris de Gavà Mar. Són 196 HUTs que representen el 6,41% dels 3.056[4] habitatges existents en aquest àmbit. Aquesta concentració i les particularitats que presenta Gavà Mar respecte el conjunt del municipi fan que sigui pertinent incorporar a l'anàlisi del conjunt del municipi, informació específica per a aquest àmbit.

Així, d'acord amb les dades disponibles, sempre que sigui possible, es farà referència a la zona de Gavà Mar en relació al conjunt del municipi de Gavà. La font d'informació per incorporar aquesta

[4] Font: Ajuntament de Gavà.

escala d'estudi són les estadístiques del padró continu de població, el cens de població i habitatge i l'estadística experimental de l'INE. L'àmbit de referència per dades poblacionals i censals, s'ha equiparat a les seccions censals 7 i 8 del Districte 1.

En la figura s'han marcat els barris de Gavà i les seccions censals amb que es corresponen. Cal tenir en compte que a la part nord de la secció 07 del Districte 1 (fora de Gavà Mar) la presència d'habitatge és insignificant i que l'edificació existent és industrial o agrària.

Seccions censals i barris de Gavà, 2018

Elaboració pròpia partir de l'INE.

6.2. Distribució, evolució i estructura de la població

D'acord amb les dades del padró municipal[5] l'1 de gener de 2020 la població de Gavà és de 47.391 habitants (51% dones i 49% homes). A Gavà Mar resideixen 5.629 habitants, l'11,9% de la població de tot el municipi.

6.2.1. Evolució

L'evolució demogràfica de les darreres dues dècades a Gavà ha estat molt marcada pel context econòmic. Entre 2001 i 2008 es va donar un creixement important (14%) i a partir de la recessió econòmica, la població s'ha estabilitzat i manté una dinàmica de creixement, tot i que molt reduït. El creixement interanual de mitjana des de llavors ha estat del 0,4%.

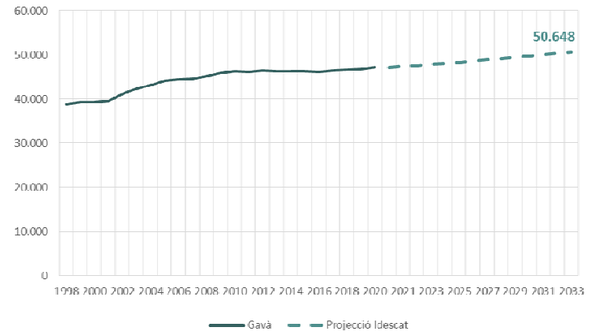
La comparació de l'evolució recent de Gavà Mar amb la resta del municipi es força similar si bé presenta alguna diferència significativa: mentre l'any 2013 el barri de Gavà Mar registra un creixement interanual del 17% (+479 habitants); a la resta de Gavà la població es redueix un 2%. Aquesta disparitat en el creixement es torna a donar però amb molta menys intensitat els anys 2016 i 2019. En aquest darrer any, per primer cop, la població de Gavà Mar es redueix (-1,30%) i la de la resta del municipi creix (+0,34%).

Variació interanual de la població a Gavà Mar i a la resta de Gavà, 2012-2020

Font: INE, Padró continu de població i elaboració pròpia.

Pel que a fa a l'evolució prevista de la població, d'acord amb les projeccions padronals elaborades per l'Idescat, Gavà mantindrà una dinàmica de creixement molt moderat els propers anys i l'any 2033 superarà el 50.000 habitants, amb un creixement total respecte la població actual del 7,3% (+3.456 habitants). Cal tenir en compte també que, en el context metropolità, la capacitat de créixer depèn cada cop més de l'arribada de nous residents i aquesta immigració es relaciona més amb l'oferta d'habitatge i la integració metropolitana que amb les oportunitats de treball[6].

Evolució de la població de Gavà (1998-2020) i projeccions padronals Idescat 2033 (base 2018)



Font: Idescat i Padró Municipal

[5] https://gavaobert.gavaciutat.cat/Ciutat/Padr-Municipal-d-Habitants-Padr-n-Municipal-de-Hab/mckj-464f

[6] Veieu les projeccions demogràfiques elaborades pel Centre d'Estudis Demogràfics i l'Observatpri Metropolità de l'Habitatge de Barcelona per l'Avanç del PDU Metropolità: *Projeccions demogràfiques. Horitzó 2042.* Novembre de 2018

6.2.2. Estructura de la població

L'estructura per sexe i edat de la població de Gavà presenta un equilibri global entre sexes, si bé en la població de 65 anys i més, com és habitual per la major esperança de vida, la població de dones (10,26%) supera en 3 punts percentuals la dels homes (7,98%).

Pel que fa als grups d'edat, l'estructura de Gavà presenta alguns signes d'envelliment: els darrers 5 anys, la població infantil s'ha reduït (passant del 17,9% al 16,6%) i la població de 65 anys i més ha augmentat, passant del 16,3% al 18,2%). Tot i això, l'índex d'envelliment es situa en el 109,8%, per sota del de Barcelona (170,5%) o la resta de l'àrea metropolitana (111,50%)[7].

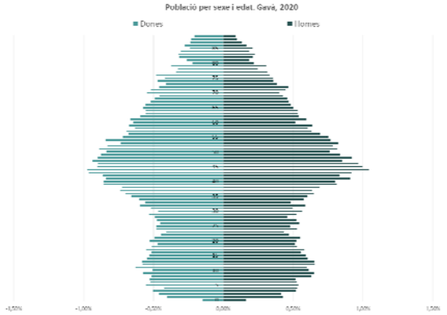
Gavà, grans grup d'edat. 2020

Anys	Dones	Homes	Total
0-15	8,00%	8,62%	16,62%
16-64	32,78%	32,35%	65,13%
65+	10,26%	7,98%	18,24%
Total	51,04%	48,96%	100,00%

Font: Padró municipal 1/1/2020 i elaboració pròpia

En el detall any a any, la piràmide d'edats de Gavà mostra com les franges d'edats de 25 a 34 anys, on es situen les generacions del post *baby boom*, no s'han compensat amb població nascuda a l'estranger durant els anys de major creixement. Aquest col·lectiu, el 2019[8] representava amb 6.885 efectius el 14,7% de la població total de Gavà.

Població per sexe i edat. Gavà, 2020



Font: Padró municipal 1/1/2020 i elaboració pròpia

La piràmide d'edats a l'àmbit de Gavà Mar presenta diferències demogràfiques importants respecte la resta del municipi. En primer lloc, per sexes, a Gavà Mar la població d'homes supera a la de dones (50,4% homes i 49,6% dones). Aquest fet es deu a la menor presència de població d'edats avançades: a Gavà Mar, les persones majors de 65 anys només representen l'11,26% del total, una proporció que es situa 7 punts per sota del que passa al conjunt de Gavà.

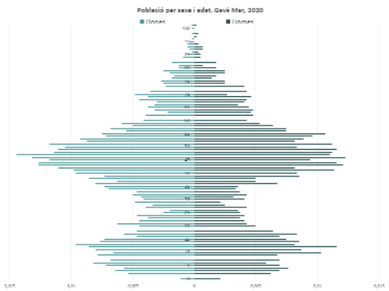
Gavà Mar, grans grup d'edat. 2020

Anys	Dones	Homes	Total
0-15	10,61%	11,88%	22,5%
16-64	33,51%	32,74%	66,25%
65+	5,45%	5,81%	11,26%
Total	49,6%	50,4%	100,00%

Font: Padró municipal 1/1/2020 i elaboració pròpia

Així mateix, destaca la concentració en les franges d'edat adultes: el 24% dels habitants de Gavà Mar tenen entre 40 i 50 anys, mentre que al conjunt de Gavà la població d'aquestes edats té un pes del 19,7%. L'altra franja d'edat on la diferència és molt gran és la infantil: mentre al conjunt de Gavà la població de 0 a 15 anys representa el 16,6%, a Gavà Mar és el 22,5% del total.

Població per sexe i edat. Seccions corresponents a Gavà Mar, 2020.



Font: Padró municipal 1/1/2020 i elaboració pròpia

El lloc de naixement és un altre indicador de l'especificitat del barri de Gavà Mar. El 2019, a Gavà Mar la població nascuda a l'estranger representa el 30,2% del total (1.647 habitants). A la resta del municipi, la població nascuda a l'estranger representa només el 12,7% (5.238). Així, el 24% de les persones nascudes a l'estranger que viuen a Gavà viuen al barri de Gavà Mar.

6.2.3. Perfil socioeconòmic

La renda mitjana de les llars es situa a Gavà l'any 2016 en els 36.784€. Aquesta renda és major que la de Viladecans (33.315€) però menor que la de Castelldefels (42.164€), Begues (47.280€) i Sant Climent (38.169€).[9]

Però la distribució de la renda en els diferents barris de Gavà no és homogènia i presenta diferencies importants en el cas de Gavà Mar. Les dades publicades per l'INE a nivell de Secció censal mostren a com les seccions que es corresponen amb aquesta zona són les que tenen les rendes més altes de tot el municipi: la Secció 7 (per sobre de l'autovia C31) es situa amb 42.809€, un 6% per sobre de la mitjana del municipi; la Secció 8 (sota l'autovia) amb 89.015€ de renda mitjana per llar es situa un 142% per sobre de la renda mitjana municipal.

[7] Font: AMB a partir d'Idescat
[8] Darrera dada disponible: Padrón Continuo de Población a 1 de enero de 2019. Datos por secciones censales. INE.
[9] 2018 - SIEM, Diputació de Barcelona

Renda mitjana per llar, 2016

08089 Gavà	36.784 €						
Districte 01	**45.427 €**	**Districte 02**	**32.202 €**	**Districte 03**	**33.496 €**	**Districte 04**	**31.230 €**
808901001	34.179 €	808902001	35.074 €	808903001	29.871 €	808904001	34.508 €
808901002	36.278 €	808902002	36.364 €	808903002	31.593 €	808904002	27.295 €
808901003	33.288 €	808902003	33.383 €	808903003	34.762 €		
808901004	31.462 €	808902004	29.941 €	808903004	28.368 €		
808901005	29.391 €	808902005	30.194 €	808903005	28.177 €		
808901006	34.124 €	808902006	28.618 €	808903006	32.108 €		
808901007	42.809 €	808902007	30.881 €	808903007	38.347 €		
808901008	89.015 €	808902008	32.870 €	808903008	40.704 €		
		808902009	33.600 €				
		808902010	30.731 €				

Font: INE
Nota: Estadística experimental

D'acord amb aquesta estadística, a la vessant de la platja de Gavà Mar (Secció censal 8 del Districte 1) la renda per llar es troba en l'1% més ric de Catalunya i l'1% més ric d'Espanya.

6.2.4. Característiques bàsiques del parc d'habitatge existent

D'acord amb les dades del Cens de 2011, a Gavà hi ha un total de 21.430 habitatges dels que el 82% són principals (17.675), és a dir, s'utilitzen com a habitatge habitual. Si a aquest total d'habitatges s'hi sumen els habitatges acabats entre 2011 i 2018 (448 habitatges) es pot estimar el parc viu total en 21.878 habitatges. Aquesta xifra però, és molt superior a la del Cadastre de 2018, segons el qual a Gavà hi ha 19.233 immobles amb ús residencial.

D'altra banda, a Gavà Mar, segons els recomptes de l'Ajuntament, hi ha actualment un total de 3.056 habitatges. Aquesta xifra és la més acurada sobre l'àmbit però no es pot relacionar amb dades de població i és molt diferent de la xifra del Cens de 2011, que estima en 4.135 els habitatges existents a les seccions 7 i 8 del Districte 1.

Davant la disparitat de xifres i per tal de poder relacionar l'habitatge amb les característiques de la població, en aquesta memòria social s'utilitzen les dades d'habitatges dels censos de l'INE, tot i les seves mancances, ja que és la que ofereix més informació i sèries històriques comparables.

Començant per la distribució dels habitatges, les dades del Cens de 2011 indiquen que el Districte on es situen el major nombre d'habitatges és al Districte 1 (8.455, el 39,5% del total), seguit del Districte 2 (5.890 habitatges, el 27,9%). Segons aquest cens, a les seccions corresponents a Gavà Mar (7 i 8) es troba el 49% dels habitatges del Districte 1 i el 19,3% dels habitatges de tot el municipi.

Distribució dels habitatges per Districtes censals. Gavà, 2011.

	Habitatges	
Districte 1	8.455	39,50%
Districte 2	5.980	27,90%
Districte 3	5.070	23,70%
Districte 4	1.920	9,00%
Total Gavà	**21.425**	**100%**

Font: INE

[10] En els censos anteriors al de 2011, la Secció censal 08 del Districte 01 no existeix encara, de manera que no es possible analitzar l'evolució del parc d'habitatge en aquest àmbit.

L'evolució del parc d'habitatge de Gavà des del 1991 (vegeu taula) mostra l'important increment del nombre d'habitatges que han passat de 14.576 a 21.430 (+47%). Aquest increment ha anat associat al creixement de la població (en el mateix període la població ha crescut un 31,5%) però també a la reducció de la grandària de les llars i la transformació des del 2001 d'habitatges no principals en principals[10].

Evolució del parc d'habitatge. Gavà, 1991 -2011.

		1991	2001	2011	Variació 1991-2001	Variació 2001-2011
Gavà	**Població**	35.167	39.619	46.250	12,7%	16,7%
	Habitatges (total)	14.576	18.468	21.430	26,7%	16,0%
	Habitatges Principals	10.421	13.790	17.675	32,3%	28,2%
	Habitatges No Principals	1.809	4.678	3.755	158,6%	-19,7%
	Ràtio (Pob/Habtg Prin)	*3,4*	*2,9*	*2,6*	*-14,9%*	*-8,9%*

Font: INE i Idescat.

Tal i com es pot deduir de la taula anterior, la tendència de les llars és a reduir la seva grandària i aquest fenomen es dona tant a Gavà com als àmbits superiors (comarcal, provincial i de Catalunya).

Entre els anys 1991 i 2011, l'ocupació mitjana de les llars a Gavà s'ha reduït de 3,30 a 2,61 membres, és a dir, ha disminuït en un 21%, un descens més intens que el que s'ha donat als àmbits superiors, si bé la grandària mitjana del 1991 era més gran que en aquests àmbits.

Població, llars i ocupació mitjana de les llars. Gavà 1991-2011

Àmbit	1991	1996	2001	2011	*1991 - 2011*
Gavà	3,3	3,1	2,88	2,61	*-21%*
Baix Llobregat	3,3	3,1	2,86	2,65	*-20%*
Prov. de Barcelona	3,1	2,9	2,72	2,53	*-18%*
Catalunya	3,1	2,9	2,72	2,54	*-18%*

Font: Idescat per 1991, 1996, 2001 i 2011.

Les transformacions que s'estan donant en les formes de convivència les darreres dècades (el descens del nombre de fills, la diversificació dels tipus de llars entre la població jove-adulta, l'augment de les ruptures familiars, l'increment de l'esperança de vida i de l'autonomia residencial de la gent gran) han donat com a resultat, a més d'una diversificació de les necessitats residencials en termes qualitatius, un increment de les necessitats també en termes quantitatius, ja que les llars sempre han crescut més ràpid que la població, tant en contextos de pèrdua de població com de creixement. És a dir, tots aquests canvis apunten a un increment del nombre de llars i, per tant, del nombre d'habitatges.

D'altra banda, també s'estan produint canvis en les modalitats de tinença dels habitatges que tenen incidència sobre els usos i les necessitats residencials. Actualment, el règim de tinença de l'habitatge predominant a Gavà és la propietat: un 80,6% dels habitatges principals estan ocupats per llars que són propietàries, bé sigui de compra totalment pagada (34,6%), amb pagaments

pendents (41,3%) o bé per herència o donació (4,7%). Un 13,4% està en règim de lloguer i un 2,3% en règim de cessió a baix preu.

Habitatges principals de Gavà segons règim de tinença, 1991-2001-2011

	Propietat pagada		Propietat amb pagament pendents		Propietat per herència o donació		De lloguer		Cedit gratis o a baix preu		Altres formes		Total	
1991	6.722	*63,9%*	1.854	*17,6%*	423	*4,0%*	1.278	*12,1%*	248	*2,4%*	0	*0,0%*	10.525	*100,0%*
2001	6.758	*49,0%*	4.737	*34,4%*	611	*4,4%*	1.193	*8,7%*	149	*1,1%*	342	*2,5%*	13.790	*100,0%*
2011	6.120	*34,6%*	7.302	*41,3%*	826	*4,7%*	2.360	*13,4%*	412	*2,3%*	654	*3,7%*	17.674	*100,0%*

Font: INE, Cens 2011

Però aquesta distribució dels tipus de tinença no ha estat sempre així. La diferència més significativa respecte els censos anteriors es dona en la proporció d'habitatges en propietat pagada, la tinença més segura, que ha passat del 49% el 2001 al 34,6% el 2011. Paral·lelament, la proporció d'habitatges en propietat amb pagaments pendents (hipoteca) ha passat del 34,4% al 41,3% i el lloguer, que el 2001 era només 8,7%, ha crescut fins 13,4% el 2011.

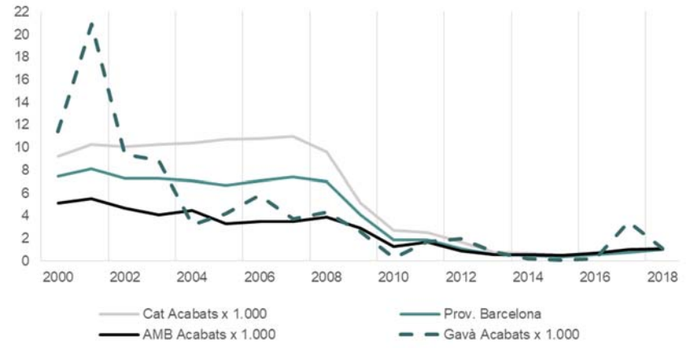
A Gavà Mar, el Cens de 2011, estima en 2.405 els habitatges principals. D'aquests, el 23,3% serien de lloguer (una proporció deu punts superior a la del conjunt del municipi) i només el 16,6%, de propietat completament pagada. El règim de tinença més freqüent en aquest àmbit és la propietat amb pagaments pendent (hipoteca) en el que estarien el 42,4% dels habitatges principals, una proporció similar a la de tot Gavà.

6.2.5. Condicions d'accés a l'habitatge: mercat immobiliari i habitatge assequible

6.2.5.1. Construcció d'habitatge

Les estadístiques d'habitatges acabats per 1.000 habitants són un indicador del ritme i intensitat de la construcció d'habitatge als diferents àmbits territorials. Després dels anys de màxima intensitat entre el 2000 i el 2002 amb valors de fins a 20,9 habitatges acabats anualment per cada mil habitants, i posteriorment fins el 2008 amb valors entre 8 i 4 habitatges acabats per mil habitants, a Gavà els valors mínims es van registrat l'any 2015 amb 0,1 habitatges acabats per mil habitants (11 habitatges).

Habitatges acabats/1.000 habitants Gavà, AMB, Prov. Barcelona i Catalunya, 2000 -2018



Font: Idescat i elaboració pròpia

L'any 2017 es va donar un repunt, amb 3,5 habitatges acabats per mil habitants (162 habitatges), la xifra més alta des del 2008, però el 2018 s'ha tornat a reduir a l'1,1 habitatges acabats per mil habitants.

6.2.5.2. Lloguer

Els preus són un aspecte determinant de les possibilitats d'accés de la població a l'habitatge i per tant la satisfacció de les seves necessitats residencials. Tot i això, cal tenir en compte també altres elements que incideixen en l'accessibilitat, com la renda de les famílies o les condicions de finançament, entre els més destacats.

Actualment, el lloguer és la modalitat de tinença que millor permet avaluar l'accessibilitat a l'habitatge ja que permet relacionar el preu mitjà amb la renda mitjana, a diferència de la compra que suposa tenir en compte estimacions d'estalvi previ i diferents condicions hipotecàries, aspectes sobre els quals hi ha molt poca informació estadística.

En la relació de renda i preu de l'habitatge es considera que la proporció màxima que una unitat de convivència hauria de destinar al pagament de l'habitatge (que inclou el lloguer però també les despeses de subministraments directament relacionades) és el 30%.

En el cas de Gavà, tenint en compte les disparitats en la renda mitja detectades, seria molt interessant poder comparar els preus de l'habitatge als diferents barris amb les diferents rendes mitjanes però això no és possible ja que l'estadística oficial de lloguer no proporciona dades amb aquest nivell de desagregació. Es pot comparar però, el preu mitjà de l'habitatge amb la renda mitjana a nivell municipal. En aquest cas, segons les dades referides a 2016[11], la renda mitjana anual d'una llar a Gavà es situava en 36.784€ i el cost del lloguer mitjà anual 8.997,48€ (749,79€ x 12 mesos). Això suposa que de mitjana el 2016 una llar de Gavà havia de dedicar el 24% de la seva renda al pagament del lloguer.

Ara bé, cal tenir en compte que des del 2016 el lloguer mitjà a Gavà ha crescut un 21% (el 3r trimestre de 2019 es situa en els 906,34€ mensuals). I que malgrat que no hi ha disponibles dades de renda més recents, tot apunta a que la renda mitjana de les llars no haurà crescut en la mateixa

[11] Darrera dada disponible de renda de l'INE.

proporció de manera que la part de la renda que les llars han de destinar al pagament de l'habitatge probablement s'haurà incrementat.

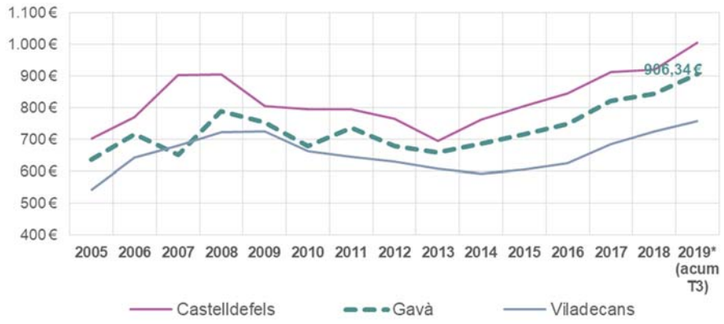
Sobre la relació entre l'increment de la presència d'habitatges turístics i l'accessibilitat a l'habitatge, cada cop són més els estudis que identifiquen l'alça dels preus del lloguer habitual com un dels principals efectes[12]. Assenyalen com la irrupció i extensió de les modalitats de lloguer turístic i estacional, genera una dinàmica de desplaçament de l'oferta d'habitatge de lloguer cap a lloguer turístic (per la major rendibilitat econòmica) que comporta una reducció de l'oferta d'habitatge per a lloguer convencional i un increment dels preus, més intens en aquells barris o àmbits amb una major presència d'habitatges turístics.

A més de la major rendibilitat, altres motivacions afavoreixen aquest desplaçament de l'oferta de lloguer són: la reducció del risc de la inversió pel fet que en els HUT la morositat és molt baixa i poc freqüent enfront de situacions més complexes de lloguer convencional. I la generalització de plataformes de lloguer de curta durada augmenta les possibilitats d'arribar a un públic major i facilita la comercialització.

En aquest sentit, si bé no és atribuïble l'alça de preus a l'increment de la presència d'habitatge d'ús turístic, s'ha de considerar que és un factor coincident en el temps i que pot generar dinàmiques de reducció de l'oferta d'habitatge en lloguer per a ús habitual.

Actualment Gavà, amb un lloguer mitjà de 906,34€, se situa com el 6è municipi metropolità amb un lloguer més alt després de Sant Cugat del Vallès (1.119,98€), Sant Just Desvern (1.078€), Castelldefels (1.005,12€), Barcelona (972,87€) i Tiana (938,55€). L'evolució recent dels preus del lloguer indiquen un increment de les dificultats per accedir a l'habitatge per les llars amb menys recursos econòmics. El darrer any complet (respecte el 3r trimestre acumulat de 2018)[13] el lloguer mitjà a Gavà ha crescut un 8,1%.

Preus mitjans anuals del lloguer entorn metropolità de Gavà, 2005 - 2019*



Font: Generalitat de Catalunya, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl.

Evolució del preu de l'habitatge de lloguer a Gavà, variació anual i contractes 2010-2019

Font: Generalitat de Catalunya, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Des del l'any 2014 (primer any de creixement dels preus) i fins el 3r trimestre de 2019 el preu mitjà del lloguer a Gavà s'ha incrementat un 32%, passant dels 686,77€ als 906,34€. Paral·lelament, el nombre de lloguers també ha crescut si bé l'acumulat fins el 3r trimestre de 2019 (527 contractes) indica un descens respecte el màxim de 737 contractes de 2018.

6.2.5.3. Parc d'habitatge assequible

- Habitatges destinats a polítiques socials del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya

D'acord amb l'estimació per 2016 del PTSHC, Gavà compta amb un total de 2.037 habitatges destinats a polítiques socials. Aquest total inclou tant habitatges protegits en règim de venda com de lloguer, habitatges públics, habitatges de la xarxa de mediació i habitatges en règim de lloguer de pròrroga forçosa. Malgrat que aquesta estimació no es pot comparar amb les dades de registres desglossades, és un total orientatiu i serveix per calcular l'increment necessari d'aquest habitatge en els propers anys per tal de donar compliment a l'Objectiu de Solidaritat Urbana.

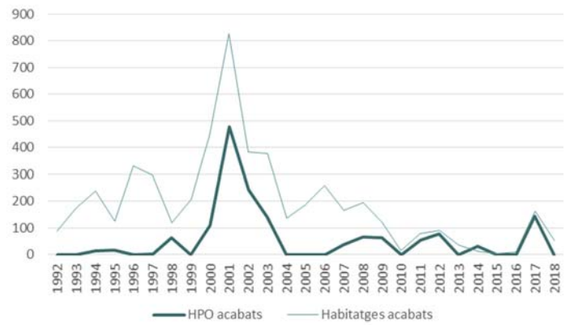
- HPO Construït

Una característica important de la dinàmica de la construcció a Gavà en els darrers 25 anys és el fet que l'edificació de nou habitatge ha suposat la construcció d'un volum important d'habitatge protegit: dels 5.145 habitatges acabats durant el període 1992-2018, un 29,9% (1.540) van ser amb protecció oficial. Malauradament, no es pot estimar el volum actual d'aquest parc perquè no hi ha dades oficials sobre quants d'aquests habitatges mantenen actualment la protecció.

[12] Veieu per exemple, García_López, MA; Jofre-Monseny, J; Martínez Mazza, R.; Segú, M.(2019): "Do short-term rent platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona . UAB i IEB (UB), RITM, University of Paris Sud-Paris Saclay. Avalua l'impacte de l'arribada i expansió d'Airbnbn en el lloguer d'habitatges i els preus a Barcelona. S'examinen dades en detall sobre lloguers i tant les transaccions com els preus publicats, utilitzant diversos enfocaments economètrics que exploten el moment exacte i la geografia de l'activitat d'Airbnb a la ciutat. L'estudi conclou que, per la mitjana barri en termes d'activitat d'Airbnb, els lloguers augmenten un 1,9%, mentre que els preus de transacció han augmentat un 5,3%. L'impacte en els barris amb major presència d'Airbnb és major. Per als barris que es troben a la part superior del decil de la distribució d'activitats d'Airbnb, s'estima que les rendes augmenten un 7%, mentre que els preus de transacció s'estima que ho fan en un 19%.

[13] Preu mitjà acumulat 3r trimeste de 2019, darrera dada disponible a l'estadística oficial publicada per la Generalitat de Catalunya a partir a partir de les fiances dels constractes de lloguer dispositades a l'Incasòl.

Habitatges amb protecció oficial acabats a Gavà, 1992- 2018.



Font: Idescat

- Parc d'habitatge assequible i social de gestió pública

En el recompte d'habitatges assequibles i socials gestionats per administracions públiques, s'han comptabilitzat els habitatges cedits per entitats financeres (8) gestionats per l'Agència d'Habitatge; els habitatges del parc públic de la Generalitat, gestionats també per l'Agència (165); i els contractes vius gestionats per la borsa municipal de lloguer assequible de Gavà que ofereix lloguers a preus per sota del mercat (127). D'acord amb això, aquest parc s'estima el 2017 en 300 habitatges.

Parc d'habitatges socials i assequibles a Gavà, 2017

	Habitatges
Habitatges cedits d'Entitats Financers	8
Parc públic de la Generalitat de Catalunya	165
Borsa de municipal de lloguer assequible	127
Total	**300**

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya i Ajuntament de Gavà.

6.3. Necessitats globals d'habitatge habitual detectades

6.3.1. Necessitats d'habitatge assequible i social

Per identificar les necessitats d'habitatge assequible i social del municipi, s'ha tingut en compte la demanda estimada en la planificació territorial i la demanda registrada de sol·licitants d'habitatge protegit. També s'ha recollit l'estadística sobre llançaments executats, tot i les seves mancances, per tenir una aproximació a les necessitats en matèria d'habitatge d'emergència.

6.3.1.1. L'objectiu de solidaritat urbana i el planejament sectorial

La Llei 18/2007 del dret a l'habitatge de Catalunya va establir, al seu article 73, la necessitat que els municipis complissin l'Objectiu de Solidaritat Urbana[14], com a element essencial per fer efectiu el dret a l'habitatge.

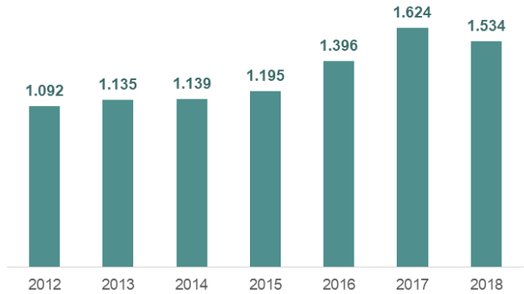
El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC), actualment en aprovació inicial, estableix la necessitat de donar compliment a l'objectiu de solidaritat urbana en 15 anys. D'acord amb aquest objectiu, Gavà hauria de comptar, en aquell moment, amb un parc d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total dels 19.954 habitatges principals previstos pel propi PTSHC, el que significa 2.940 habitatges.

D'acord amb el PTSHC, actualment Gavà compta amb 2.037 habitatges destinats a polítiques socials. Així doncs, per donar resposta a les necessitats fixades tant per la Llei 18/2007 com pel PTSHC hauria d'ampliar en 1.038 els habitatges assequible disponibles, tenint en compte la reducció del parc existent[15] que el mateix PTSHC estima entorn als 135 habitatges.

6.3.1.2. Demanda d'habitatge assequible registrada RSHPO

Pel que fa a la demanda registrada per part dels serveis d'habitatge, a tancament de 2018 hi havia 1.534 unitats de convivència inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPOC). Al tancament de 2018, per primer cop des del 2012, el nombre de sol·licitants es va reduir (un 6%).

Persones inscrites al RSHPO a Gavà, 2012 - 2018



Font: Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge i Agència de l'Habitatge de Catalunya.

6.3.1.3. Necessitats relacionades amb situacions d'emergència habitacional

Gavà ha viscut els darrers anys un increment dels desnonaments, que actualment es focalitza entorn al lloguer, i que ha fet emergir les ocupacions d'habitatge sense títol habilitant, l'extensió d'altres fenòmens com el relloguer d'habitacions, la necessitat de convivència de dues o més unitats de convivència a un habitatge o l'augment de la presència de màfies que faciliten l'accés il·legal a habitatges.

[14] Implica la necessitat de que un 15% dels habitatges principals del municipi estiguin destinats a polítiques socials.

[15] Aquesta realitat es descriu al punt 6.3 Habitatge assequible existent.

Les estadístiques disponibles sobre desnonaments però, no permeten obtenir dades pel municipi de Gavà ja que el Partit Judicial de Gavà inclou també els municipis de Begues, Castelldefels i Viladecans. Tot i això, les dades per aquest àmbit apunten dues característiques significatives: el fet que els desnonaments del lloguer pràcticament tripliquen els hipotecaris i que en general la tendència des del 2014 és descendent.

Llançaments executats per tipus.

	Tipus	2014	2015	2016	2017	2018
Partit Judicial de Gavà*	Execució Hipotecària	99	83	72	75	77
	Llei d'Arrendaments Urbans	219	211	210	213	200
	Altres	18	16	8	18	17
	Total	**336**	**310**	**290**	**306**	**294**

*Nota: El PJ de Gavà inclou també Begues, Castelldefels i Viladecans
Font: Consejo General del Poder Judicial

6.4. Síntesi del context socioresidencial

El context socioresidencial en què s'ha donat la proliferació d'habitatge d'ús turístic a Gavà es defineix per 3 factors determinants:

El primer lloc, la concentració dels habitatges d'ús turístic a la zona de Gavà Mar. Es tracta d'una zona molt diferent de la resta del municipi tant pel que fa al perfil sociodemogràfic dels seus residents (una població adulta - jove, amb una renda mol superior a la del conjunt del municipi i un pes important de població nascuda al estranger), com a les característiques del parc d'habitatge existent: tot i que no hi ha disponibles estadístiques oficials de preus a nivell de barri i el cens tampoc ofereix estadístiques útils per a la caracterització tipològica, l'anàlisi urbanística mostra un teixit amb molta presència d'habitatge unifamiliar (en filera o aïllat), de gran superfície i amb importants dotacions de serveis privats (com ara piscines, jardins i pistes esportives) i amb un pes important d'habitatge de lloguer (24%); aspectes que s'afegeixen a l'atractiu principal de l'allotjament al costat del mar i l'accessibilitat a les infraestructures i serveis metropolitans. Es tracta d'un barri amb un potencial important per a incrementar la població flotant en detriment de la població resident.

En segon lloc, el context general de pujada del preu de l'habitatge i de dèficit d'habitatge assequible al conjunt del municipi. El preu de l'habitatge de lloguer s'ha incrementat un 32% des del 2014 i el lloguer el 2019 es situa com el sisè més car de tota l'àrea metropolitana de Barcelona. Tot i que a Gavà s'ha generat un parc important d'habitatge amb protecció (1.540 habitatges des del 1992), actualment, el parc d'habitatge assequibles gestionat per administracions públiques es d'uns 300 habitatges. Calen, a més, habitatges per donar resposta a les 1.534 sol·licituds d'habitatge amb protecció; al compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana del PTSHC que estableix la necessitat d'incrementar en 1.038 habitatges en 15 anys; i també per poder afrontar també les necessitats generades per situacions d'emergència habitacional, que si bé tendeixen a reduir-se, mantenen un volum important el l'àmbit del Partit Judicial de Gavà.

I, en tercer lloc, la importància de l'habitatge en el creixement demogràfic futur i el posicionament de Gavà a l'àrea metropolitana. Les migracions, especialment les metropolitanes, ja no responen a factors d'atracció relacionats amb l'activitat econòmica i el treball, sinó que estan cada cop més relacionades amb l'habitatge i la integració metropolitana. Així, com ha passat els darrers anys, l'oferta d'habitatge per a ús habitual serà un component imprescindible per al creixement futur de la població.

Aquestes circumstàncies apunten la necessitat de preservar l'habitatge per al seu ús com a habitatge habitual tant en relació a garantir el dret a l'habitatge com per la seva importància en la construcció i manteniment d'un entorn urbà sostenible. L'ús habitual dels habitatges afavoreix el manteniment de la població resident i evita el seu desplaçament per un creixement desequilibrat de la població flotant.

6.5. Informe de gènere

Normativa:

L'article 69 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que en el Contingut de la memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal també ha de formar part una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran. L'objectiu és que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció.

Vida quotidiana

Aquesta modificació vol protegir l'ús d'habitatge habitual i garantir que Gavà segueixi sent, primordialment, un lloc on viure. L'objectiu és mantenir l'equilibri entre els diferents usos i grups socials al municipi, entre població resident i la població flotant. L'increment del turisme, com ja s'ha observat en altres municipis propers com Barcelona, té repercussions en la cohesió social, les xarxes socials i la convivència.

L'augment i proliferació d'habitatge d'ús turístic en els darrers anys a Gavà Mar representa una amenaça al desenvolupament de la vida quotidiana, ja de per si difícil a l'àmbit. Gavà Mar té un teixit urbà monofuncional, residencial bàsicament, de baixa densitat amb manca de comerç de proximitat i espais de treball.

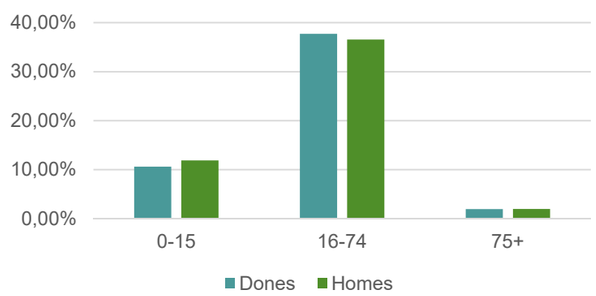
Pel que fa a la mobilitat a la zona és bàsicament en vehicle privat. També s'ha d'afegir que les voreres son de menys de 1,5 metres amb elements urbans que dificulten l'accessibilitat. El municipi està treballant, però, en la promoció de la mobilitat activa amb la pacificació d'alguns carrers com Llançà i Arenys així com la tramitació el Pla de Mobilitat d'Estiu a la Platja.

Aquest tipus de teixit monofuncional i que fomenta la mobilitat en vehicle privat dificulta la realització de tasques quotidianes i de cura (com fer la compra, acompanyar a l'escola o cuidar d'una persona malalta) comporta dedicar-hi més temps, implica menys autonomia per col·lectius com la gent gran, persones amb diversitat funcional o els infants i a més, és menys sostenible.

Ciutat cuidadora

Totes les persones en un moment o altre de la vida (infància, vellesa, malaltia…) necessitem de les cures. La població menor de 15 anys representa un 22% i major de 75 anys representa un 5% de la població de Gavà Mar i ens caldria tenir dades de les persones amb condició legal de discapacitat/da. Són per tant un percentatge important de persones que necessiten de cures i atenció.

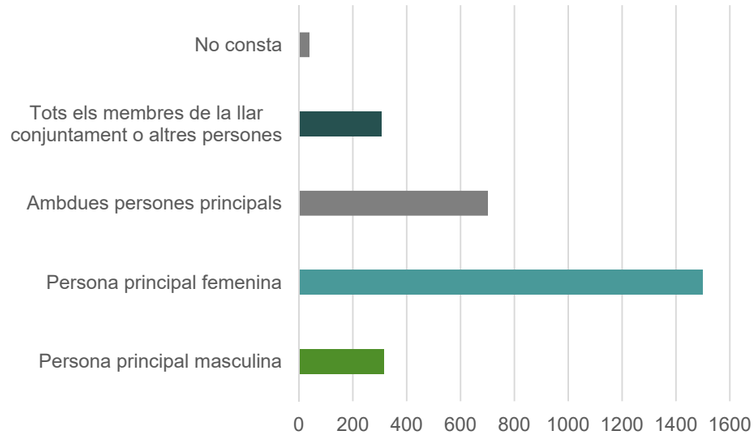
Distribució de la població de Gavà per sexes. 2020



Font: Padró municipal, 2020.

A les dones se'ls ha assignat tradicionalment les responsabilitats de les tasques domèstiques i de cura i per tant un teixit urbà advers a la realització d'aquestes tasques afectarà a aquest col·lectiu especialment. Les dades són clares, i mostren que malgrat que els homes cada cop presenten una participació més alta i més responsabilitats en les tasques de la llar, encara ho fan en proporcions inferiors a les dones.

Persona que organitza les tasques domèstiques i familiars a la llar. Total de llars



Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya 2011

Autonomia

La ciutat de teixit multifuncional i diferents usos urbans facilita la mobilitat de proximitat. El trànsit de persones per l'espai públic reforça i fomenta les xarxes socials i les relacions de veïnatge, i per tant facilita el control informal dels espais. Aquest control informal millora la seguretat objectiva i augmenta el sentiment de seguretat, especialment en determinats grups de dones. Les estadístiques i els diferents estudis portats a terme, a la nostra cultura, reflecteixen una major percepció d'inseguretat a l'espai públic per part de les dones, principalment les de major edat.

Els espais derivats de processos de turistificació són àrees que a determinades hores o estacions queden desertes, o bé que es produeix un ús intensiu i possibles conflictes. El comerç i la restauració passa a complir funcions turístiques en comptes de cobrir necessitats quotidianes. Aquesta monofuncionalitat debilita la possibilitat de control informal o de relació de veïnatge i per tant la percepció d'inseguretat augmenta.

Així doncs, el present PEU vol evitar aquests efectes

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'objectiu general del present PEU és la regulació de l'ús d'habitatge turístic pel que fa a el seu emplaçament, que no suposa canvis relacionats amb paràmetres relatius a l'edificació com ara increment d'edificabilitat, variació de volums, increment d'ocupació de planta baixa o variació d'alçades reguladores. Tampoc es delimiten polígons d'actuació urbanística ni s'especifiquen beneficis i càrregues relacionades amb indemnitzacions, expropiacions, afectacions, costos d'urbanització o qualsevol càrrega. El cost econòmic que es pugui derivar de la seva execució està exclusivament vinculat als mitjans personals i econòmics que haurà de destinar l'ajuntament per tal de gestionar el cens d'habitatges d'ús turístic i el procés d'altes i baixes.

Els únics costos són, doncs, els inherents a les actuacions de gestió administrativa necessàries per al seguiment del cens d'activitats i els processos d'altes i baixes.

Atès el volum que comportarà aquesta activitat, es pot assumir perfectament amb els mitjans personals i materials dels que disposa l'Ajuntament.

En aquest sentit, la posada en marxa del conjunt d'actuacions per a la gestió del present PEU representarà unes despeses per a l'administració, que no suposaran una variació respecte les ja previstes actualment per a la gestió administrativa de les activitats. La capacitat tècnica i econòmica de les diferents àrees del municipi resulta suficient per a fer front a aquestes noves exigències.

8. INFORME AMBIENTAL

8.1. Justificació de la no necessitat d'informe ambiental

L'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, que emana de la Directiva europea 2001/42/CE sobre avaluació ambiental de plans i programes, té com a objectiu assolir un elevat nivell de protecció del medi ambient i contribuir a la integració dels aspectes ambientals en la preparació i adaptació de plans i programes amb el fi de promoure un desenvolupament sostenible.

El 2014, va entrar en vigor la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental que transposa en l'ordenament jurídic de l'Estat espanyol la Directiva 2001/42/CE, relativa a plans i programes i la Directiva 2011/92/UE, de 13 de desembre d'avaluació de les repercussions de determinats projectes públics i privats sobre el medi ambient.

La Llei 21/2013 aplega en un únic text el règim jurídic de l'avaluació de plans, programes i projectes, i estableix un conjunt de disposicions comunes que aproximen l'aplicació de les dues regulacions. Així, s'unifiquen en una sola norma: la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i el Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació de l'impacte ambiental de projectes i modificacions posteriors a aquest text refós. Aquestes dues darreres lleis queden derogades des de l'entrada en vigor de la Llei 21/2013. D'altra banda, la Llei 21/2013 va preveure un termini d'un any perquè les comunitats autònomes puguin adaptar la seva normativa. En aquest sentit, Catalunya disposa de la Llei 6/2009, del 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes, que és anterior a la llei estatal de referència.

Entre altres raons, per fer front a aquesta situació normativa, a Catalunya posteriorment es va aprovar la Llei 16/2015, del 21 de juliol de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica. Així, mentre no es produeixi l'adaptació a la llei bàsica estatal, cal adoptar les regles establertes per la disposició addicional 8a d'aquesta llei, segons la qual es mantenen totes les prescripcions de la Llei 6/2009 que no entrin en contradicció amb la normativa estatal bàsica. A més de canviar algunes denominacions i terminis també defineix els supòsits d'avaluació ambiental estratègica per plans i programes.

El present PEU té per objectiu la regulació de l'ús d'habitatge turístic pel que fa al seu emplaçament, que no suposa canvis relacionats amb paràmetres relatius a l'edificació com ara increment d'edificabilitat, variació de volums, increment d'ocupació de planta baixa o variació d'alçades reguladores. En aquest sentit, aquest PEU no comporta una nova classificació del sòl urbà o urbanitzable i tampoc suposa la implantació de nous usos, ja que l'ús d'habitatge ja està previst pel planejament vigent, així com tampoc incrementa l'edificabilitat de les zones existents.

Així doncs, aquest PEU és neutre respecte els aspectes ambientals, i en atenció al seu abast, i a l'establert a la disposició addicional vuitena, punt 6c. de la Llei 16/2015, del 21 de juliol de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, no resta subjecta a avaluació ambiental estratègica, com ho justifica aquest apartat de la present memòria.

9. INFORME DE MOBILITAT

9.1. Justificació de la no necessitat d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La legislació urbanística, en l'article 94.2 del RLUC, estableix en relació als plans especials urbanístics, la necessitat d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en el cas que la legislació sobre mobilitat així ho exigeixi.

La regulació de la mobilitat a Catalunya emana de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, que té com a objectius bàsics integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic amb les de mobilitat per a aprofitar al màxim els transports col·lectius, prioritzar el transport públic i la mobilitat sostenible, fomentar la intermodalitat, ajustar els sistemes de transport a la demanda en zones de baixa densitat de població, disminuir la congestió de les zones urbanes, augmentar la seguretat viària, reduir la contaminació i afavorir els sistemes de transport a la demanda dels polígons d'activitat econòmica.

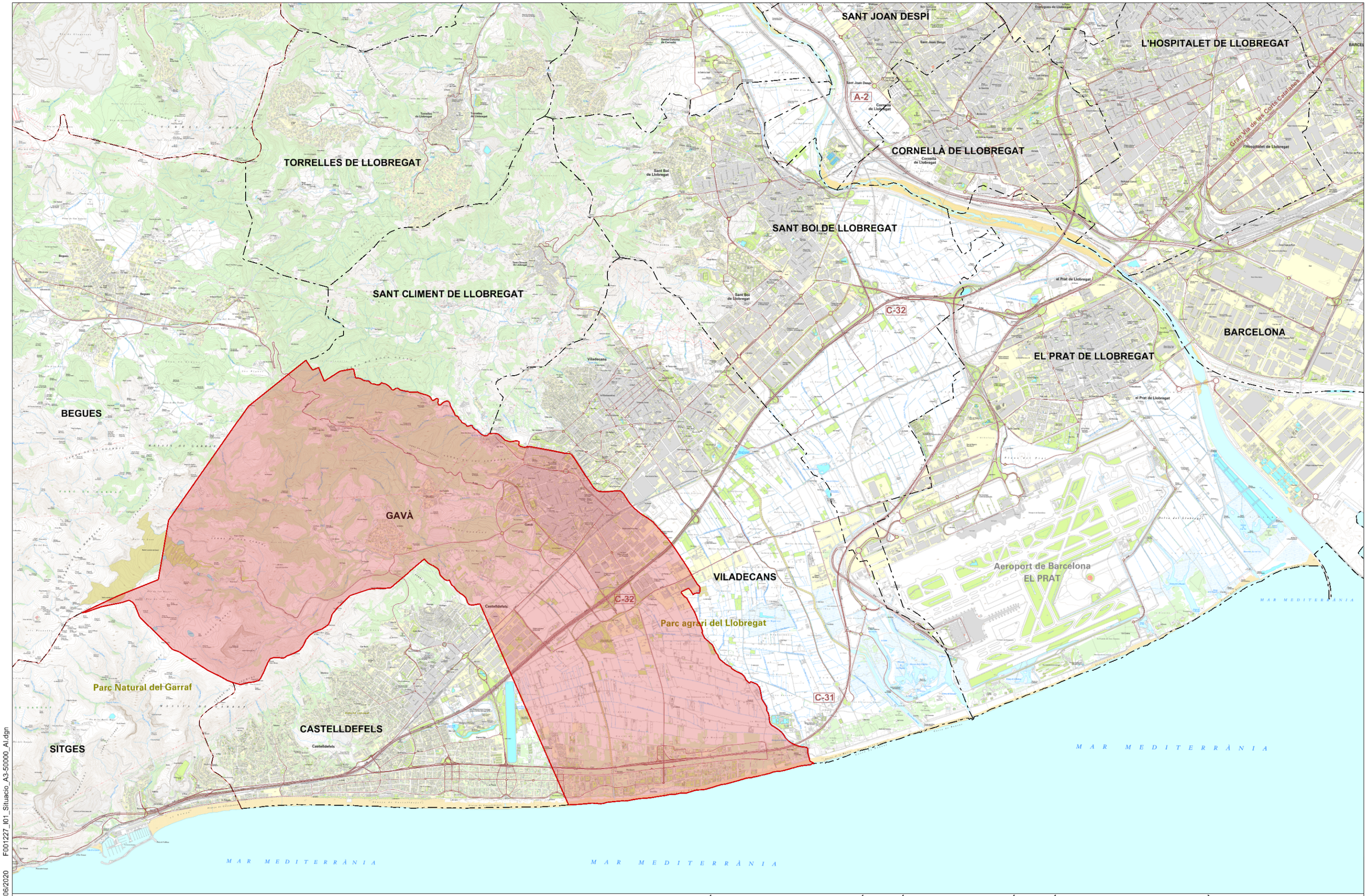
D'acord amb l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació urbanística derivats exclusivament quan tinguin per objecte la implantació de nous usos o activitats.

En aquest sentit, aquest PEU no comporta una la implantació de nous usos o activitats ja que l'ús d'habitatge ja està previst pel planejament vigent, així com tampoc incrementa l'edificabilitat de les zones existents ni es generen noves zones verdes o nous equipaments, per la qual cosa no resta subjecte a les previsions d'aquest Decret.

D'altra banda, cal significar que, per assolir els objectius que marca la Llei de Mobilitat, l'Ajuntament disposa del Pla de Mobilitat Urbana sostenible de Gavà, aprovat pel Ple municipal en data 20/07/2017, document que estableix les prioritats en matèria de mobilitat durant els propers anys.

10.DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

			Escala
I	**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I DIAGNOSI**		
	I.01	Situació	1:50.000
	I.02	Ortofotoplànol	1:30.000
	I.03	Àmbit del Pla	1:30.000
	I.04	Classificació del sòl i planejament sectorial	1:30.000
	I.05a	Habitatges d'ús turístic segons qualificació del sòl. Barris Gavà Mar	1:15.000
	I.05b	Habitatges d'ús turístic segons qualificació del sòl. Barris Nord	1:15.000
	I.06	Concentració d'habitatges d'ús turístic per illa. Barris Gavà Mar	1:15.000
	I.07a	Servituds d'aeròdrom i d'instal·lacions radioelèctriques RD 2051/2004	1:30.000
	I.07b	Delimitació de les servituds aeronàutiques d'operacions	1:50.000
	I.07c	Delimitació de les servituds aeronàutiques acústiques	1:50.000
O	**PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**		
	O.01	Zones de regulació	1:30.000



Ajuntament de Gavà

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC AL MUNICIPI DE GAVÀ

250 0 500 1000m 1:50.000

Juny 2020

Situació I.01

BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Codi: - 11/06/2020 F001227_I01_Situacio_A3-50000_Al.dgn

Ajuntament de Gavà

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC AL MUNICIPI DE GAVÀ

150 0 300 600m 1:30.000

Ortofotoplànol municipi

Juny 2020

I.02

BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Codi: - 11/06/2020 F001227_I02_Ortofotoplanol-A3-30000_AI.dgn

Àmbit del Pla
Límit dels barris

BRUGUERS
CAN TRIES
CAN TINTORER
LES FERRERES
LES COLOMERES
CAN PERE BORI
SANTA TERESA
TORRE LLUCH
LA RAMBLA-BARCELONETA
CA N'ESPINÓS
LA DIAGONAL
LA RAMBLA-CENTRE
LES BOBILES
AUSIÀS MARC
ANGELA ROCA-CAN SERRA BALLET
LA SENTIU
CAN RIBES
CANYARS NORD
CA N'HORTA
CANYARS SUD
CAMÍ DE LA PINEDA
LLEVANT MAR
CENTRAL MAR
LES MARINES

Ajuntament de Gavà

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC AL MUNICIPI DE GAVÀ

150 0 300 600 m 1:30.000

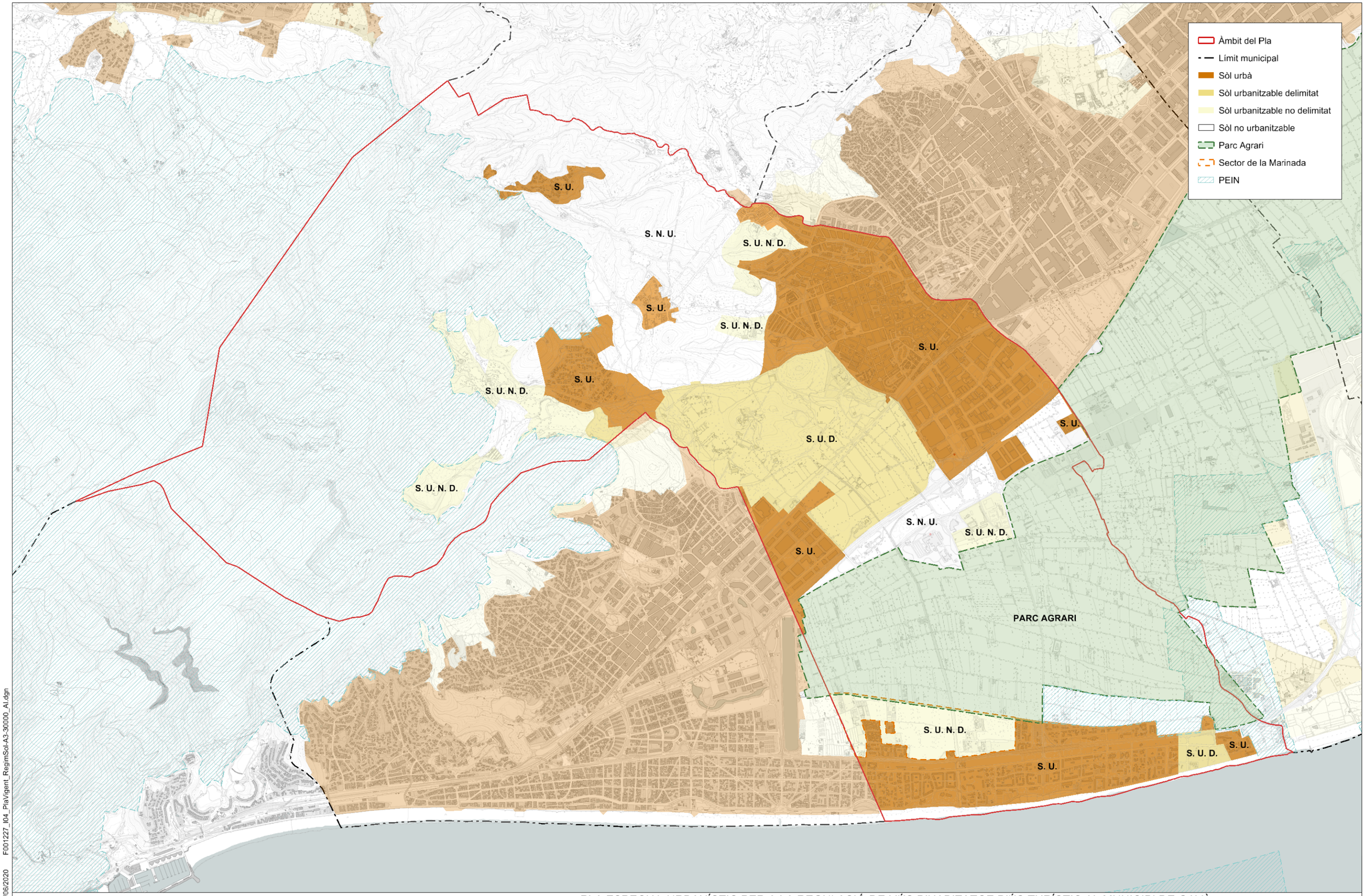
Àmbit del Pla

Juny 2020

I.03

BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Codi: -
11/06/2020 F001227_I03_Ambit-A3-30000.dgn



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC AL MUNICIPI DE GAVÀ

Ajuntament de Gavà

150 0 300 600 m

1:30.000

Classificació del sòl i planejament sectorial

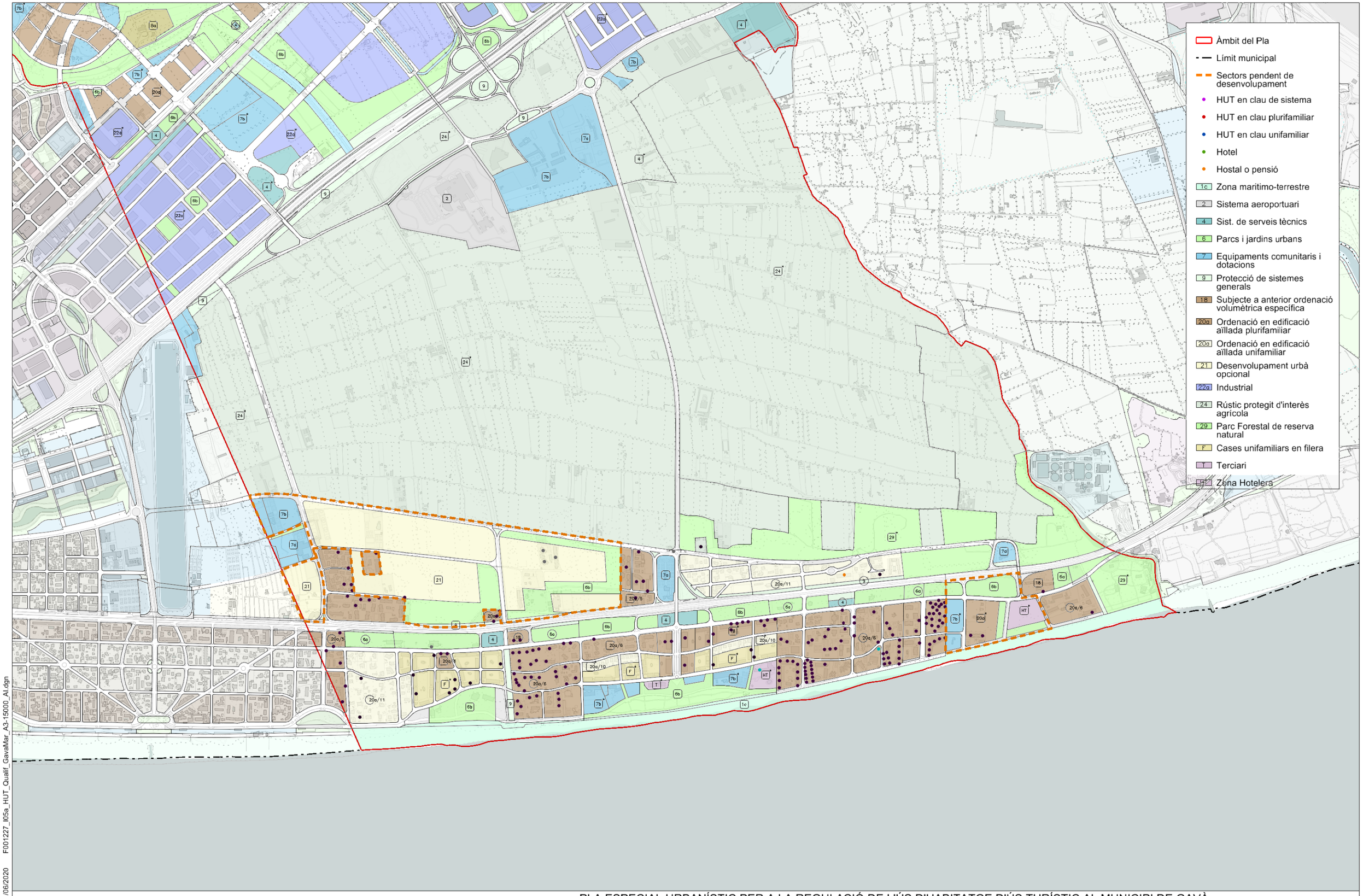
Juny 2020

I.04

BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

11/06/2020 F001227_I04_PlaVigent_RegimSol-A3-30000_AI.dgn

Codi: -



Ajuntament de Gavà

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC AL MUNICIPI DE GAVÀ

75 0 150 300 m 1:15.000

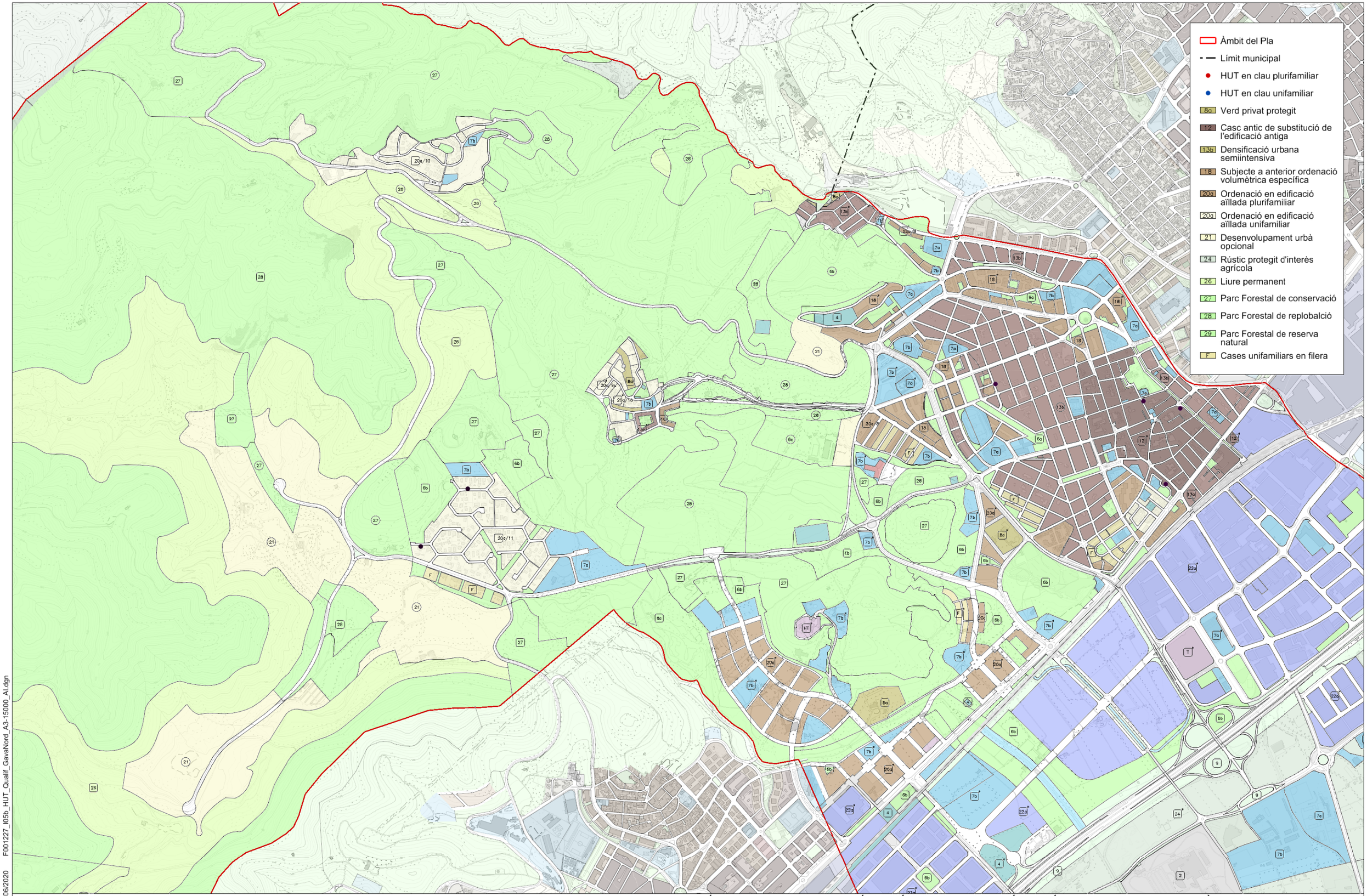
Habitatges d'ús turístic segons qualificació del sòl
Barris Gavà Mar

Juny 2020

I.05a

BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Codi: - 11/06/2020 F001227_I05a_HUT_Qualif_GavaMar_A3-15000_AI.dgn



Ajuntament de Gavà

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC AL MUNICIPI DE GAVÀ

75 0 150 300 m 1:15.000

Habitatges d'ús turístic segons qualificació del sól
Barris Gavà Nord

Juny 2020
I.05b

BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Codi: - 11/06/2020 F001227_I05b_HUT_Qualif_GavaNord_A3-15000_A1.dgn

0/00 Nº Hut / habitatges de l'illa cadastral

Límit municipal

HUT actuals

Concentració actual (HUT/htges illa)

0% - 5%

5% - 10%

10% - 15%

15% - 20%

20% - 25%

(*) Illes cadastrals compostes de diferents unitats geomètriques

Ajuntament de Gavà

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC AL MUNICIPI DE GAVÀ

75 0 150 300m 1:15.000

Concentració d'habitatges d'ús turístic per illa
Barris Gavà Mar

Juny 2020

I.06

BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Codi: -

18/06/2020

F001227_I06_HUTperIlla_Qualif_GavaMar_A3-15000_AI.dgn

Àmbit del Pla

SUPERFICIE CÒNICA

SUPERFICIE HORIZONTAL INTERNA h = 48 m

RD_2285-1986

C. RECEPTORES VHF h = 2 m Pte. = 5 %

C. EMISORES VHF h = 2 m Pte. = 5 %

Ajuntament de Gavà

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC AL MUNICIPI DE GAVÀ

150 0 300 600 m 1:30.000

Juny 2020

Servituds d'aeròdrom i d'instal·lacions radioelèctriques RD 2051/2004

I.07a

BARCELONA REGIONAL
AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Codi: - 11/06/2020 F001227_I07a_ServAerodromRadioelect-A3-30000.dgn

SANT JOAN DESPÍ

L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

CORNELLÀ DE LLOBREGAT

TORRELLES DE LLOBREGAT

SANT BOI DE LLOBREGAT

SANT CLIMENT DE LLOBREGAT

BARCELONA

EL PRAT DE LLOBREGAT

BEGUES

GAVÀ

VILADECANS

CASTELLDEFELS

SITGES

Parc Natural del Garraf

Parc agrari del Llobregat

MAR MEDITERRÀNIA

r = 6000

LÍMITE APROX. INTERMEDIA LO-LM ELEVAC. 500 m

LÍMITE APROX. FRUSTRADA LO-LM PTE. 2,5%

LÍMITE SUP. VASIS-25R PTE 3,3%

LÍMITE APROX. FINAL LO-LM ELEVAC. 65 m

LÍMITE SUP. VASIS-07L PTE 3,3%

LÍMITE SUP. VASIS-07R PTE 3,3%

LÍMITE APROX. FINAL ILS-07L ELEVACIÓN 50 m

LÍMITE APROX. FINAL ILS-07R ELEVACIÓN 50 m

LÍMITE APROX. FRUSTRADA LO-LM PTE. 2,5%

LÍMITE SUP. VASIS-02 PTE 3,3%

LÍMITE APROX. FIN

LÍMITE SUP. VASIS-25

LÍMITE APROX. FINAL

LÍMITE SUP. V

ELEVACIÓN 150 m

VOR-DME ELEVACIÓN 65 m

CENTRO RECEPTORES VHF

CENTRO EMISORES VHF

OM07 - LO07

MM 07 - LM07

PUNTO DE REFERENCIA

Aeroport de Barcelona EL PRAT

VOR - DME

GP 07L

GP 25R / DME

GP 25L / DME

GP 07R / DME

P.R. VASIS 07L

P.R. VASIS 25R

P.R. VASIS 02

P.R. VASIS 25L

P.R. VASIS 07R

LOC 25R

LOC 07L

LOC 07R

LOC 25L

07L

25R

20

25L

02

07R

Àmbit del Pla

F001227_I07b_ServAeronOperacions-A3-50000.dgn

10/06/2020

Codi: -

Ajuntament de Gavà

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC AL MUNICIPI DE GAVÀ

250 0 500 1000m

1:50.000

Juny 2020

Delimitació de les servituds aeronàutiques d'operacions

I.07b

BARCELONA REGIONAL

AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

SANT JOAN DESPÍ

L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

TORRELLES DE LLOBREGAT

CORNELLÀ DE LLOBREGAT

SANT BOI DE LLOBREGAT

SANT CLIMENT DE LLOBREGAT

BARCELONA

EL PRAT DE LLOBREGAT

BEGUES

GAVÀ

VILADECANS

Aeroport de Barcelona
EL PRAT

Parc agrari del Llobregat

Parc Natural del Garraf

CASTELLDEFELS

SITGES

M A R M E D I T E R R À N I A

Àmbit del Pla

Envolupant Ln50

Envolupant Ld60

Envolupant Le60

F001227_I07c_ServAerodromAcustiques-A3-50000.dgn

10/06/2020

Codi: -

Ajuntament de Gavà

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC AL MUNICIPI DE GAVÀ

250 0 500 1000m

1:50.000

Juny 2020

Delimitació de les servituds aeronàutiques acústiques

I.07c

BARCELONA REGIONAL

AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Àmbit del Pla

Límit municipal

Zona-B

Zona-A

Ajuntament de Gavà

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC AL MUNICIPI DE GAVÀ

150 0 300 600m

1:30.000

Juny 2020

Zones de regulació

O.01

BARCELONA REGIONAL

AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

Codi: -

10/06/2020

F001227_O_01_Zones de regulació.dgn

ANNEX 1 – CENS DE HUT

CODI_AJ	BARRI	TIPUS VIA	NOM VIA	Nº VIA	BLOC	ESCALA	PIS	PORTA
HUTB-015754	Central Mar	CARRER	CUNIT	13			ATIC	2
HUTB-014709	Llevant Mar	CARRER	CADAQUES	6			A	3R
HUTB-03430229	Central Mar	CARRER	CALAFELL	19			F12	
HUTB-03421238	les Marines	CARRER	ALCANAR	13				CASA5
HUTB-03421440	Central Mar	CARRER	BLANES	6			ESCC	2N1A
HUTB-017762	Central Mar	CARER	TELLINAIRES	29				AP29
HUTB-03573334	Central Mar	CARRER	TELLINAIRES	24				3R1A
HUTB-03570750	Llevant Mar	CARRER	ARENYS	2-4				PORTA20
HUTB-03570840	Llevant Mar	CARRER	TELLINAIRES	14				4T
HUTB-03570956	les Marines	CARRER	VANDELLÓS	3				APB
HUTB-03573429	Central Mar	CARRER	TELLINAIRES	25				PORTA25
HUTB-03572155	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	31			BLOCE	9
HUTB-014713	Llevant Mar	CARRER	CADAQUES	8				1R4A
HUTB-03572361	Camí de la Pineda	CARRER	MARINADA	34			BLOCB	2N4A
HUTB-03572254	Camí de la Pineda	CARRER	MARINADA	57			BLOCA	PORTA4
HUTB-03589495	Camí de la Pineda	CAMI	PINAR	8			ESC1	2A
HUTB-036467-80	Central Mar	CARRER	BLANES	1				49
HUTB-036466-41	Central Mar	CARRER	TELLINAIRES	29-31			ESC8	AP45
HUTB-036473-66	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BLOCP	17
HUTB-036464-39	Central Mar	AVINGUDA	MAR	9				1R4A
HUTB-036465-74	les Marines	CARRER	CUBELLES	17				PORTAD
HUTB-036468-43	la Sentiu	CARRER	FARIGOLA	22				
HUTB-036469-86	Central Mar	CARRER	CUNIT	1			B	
HUTB-015247	Llevant Mar	CARRER	BEGUR	2			BLOCB	3R1A
HUTB-036470-57	les Marines	AVINGUDA	EUROPA	135			BLOCB	BAIXOS
HUTB-036471-60	les Marines	AVINGUDA	EUROPA	141				BAIXOSD
HUTB-03741458	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	83				3R2A
HUTB-03744985	la Sentiu	CARRER	GARBÍ	13				
HUTB-03697584	Àngela Roca-Can Serra Ballet	CARRER	USATGESDEBARCELONA	5			2N	1A
HUTB-036973	Camí de la Pineda	CAMI	LABORSAGRICOLES	37				3RB
HUTB-03741363	Central Mar	AVINGUDA	MAR	4			ESCB	2N4A
HUTB-03741776	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	31			BLOCD	AP2
HUTB-03741570	Central Mar	AVINGUDA	MAR	9				3R3A
HUTB-038064-87	Central Mar	CARRER	BLANES	1			ESCH	48
HUTB-014484	Central Mar	CARRER	TELLINAIRES	24			A	1R1A
HUTB-03741862	Llevant Mar	CARRER	PREMIÀ	4			BLOCD	14
HUTB-03745810	Camí de la Pineda	AUTOVIA	CASTELLDEFELS	138			ESC1	2NI
HUTB-03744266	les Marines	AVINGUDA	EUROPA	161			ESCC	23A
HUTB-03745204	Central Mar	CARRER	CALAFELL	4				C
HUTB-038066-89	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BLOCE	ESCB2N7
HUTB-038067-75	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	85				3R1A
HUTB-039306-31	Central Mar	CARRER	CALAFELL	5			J2	4T
HUTB-038069-81	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	31			BLOCE	3R13
HUTB-038068-91	Central Mar	CARRER	ROSES	20			3R	2A
HUTB-038070-52	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BLOCF	ESCA,1R2A
HUTB-017483	Central Mar	CARRER	TELLINAIRES	24			B	2N1A
HUTB-038086-12	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	45				TORRE
HUTB-038087-81	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BLOCN	ESC1PIS13
HUTB-039307-77	Llevant Mar	CARRER	CADAQUES	4			ESC2	3R5A
HUTB-039297-17	les Marines	CARRER	AMPOLLA	4				C
HUTB-039305-71	les Marines	CARRER	AMPOLLA	12				B
HUTB-039308-33	Resta	CAMI	PINEDA	38				CASA3
HUTB-039309-83	Llevant Mar	CARRER	ARENYS	2-4				PORTA14
HUTB-039309-83	Camí de la Pineda	CAMI	PINAR	4			1R	1A
HUTB-039311-58	Camí de la Pineda	CARRER	MARINADA	34			BLOCB	3R1A
HUTB-039312-57	les Marines	PASSEIG	MARÍTIM	6-8				
HUTB-014905	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	31			BLOC3	
HUTB-039313-64	Central Mar	CARRER	BLANES	1			ESCQ	91
HUTB-039314-59	Llevant Mar	CARRER	ARENYS	6			ESC4	1RAP16
HUTB-039315-80	Central Mar	CARRER	TELLINAIRES	29-31			ESCF	AP32
HUTB-039316-61	Camí de la Pineda	CAMI	PINEDA	51			ESCA	2N2A
HUTB-039319-92	Central Mar	CARRER	TELLINAIRES	29			ESC10	AP59
HUTB-039317-86	Central Mar	AVINGUDA	MAR	10				2N3A
HUTB-041310-79	Llevant Mar	CARRER	TELLINAIRES	13			ESCB	1RO
HUTB-041311-82	Central Mar	CARRER	ROSES	2				BAIXOS
HUTB-041315-29	les Marines	Carrer	ALCANAR	7			1	2
HUTB-041313-88	Central Mar	Carrer	CADAQUES	3	A		1	2
HUTB-014776	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	29-31			BLOCB	AP15
HUTB-041314-83	Central Mar	Avinguda	EUROPA	119			E-6	
HUTB-041312-81	Santa Teresa	Carrer	MAREDEDÉUDELSDOLORS	13	D		1	1
HUTB-041316-85	Llevant Mar	Carrer	CADAQUES	4			1	6
HUTB-041317-35	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	71				BAIXOS2A
HUTB-041318-87	Llevant Mar	CARRER	TELLINAIRES	18				2A
HUTB-041399-61	les Marines	Carrer	ALCANAR	5			3	1
HUTB-041400-34	Camí de la Pineda	Carrer	MARINADA	49		Ap		17
HUTB-041401-37	Camí de la Pineda	Carrer	ARENA	1	A		2	3
HUTB-041402-36	les Marines	Carrer	SALOU	7	A			
HUTB-041398-89	Central Mar	Avinguda	EUROPA	99			1	
HUTB-016503	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	29-31			BLOCB	3R18
HUTB-041403	Llevant Mar	Carrer	BEGUR	2	A		2	1

CODI_AJ	BARRI	TIPUS VIA	NOM VIA	Nº VIA	BLOC	ESCALA	PIS	PORTA
HUTB-041390-81	Llevant Mar	Carrer	ARENYS	2	M		Bxs	1
HUTB-041396-87	Central Mar	Avinguda	EUROPA	73			3	2
HUTB-041397-55	Llevant Mar	Carrer	TELLINAIRES	13			1	MN
HUTB-041389-56	Llevant Mar	Avinguda	EUROPA	29-31	B			7
HUTB-041388-40	Central Mar	Carrer	BLANES	1	B		1	10
HUTB-041386-38	Camí de la Pineda	Carrer	AUTOVIADECASELLDEFELS	162	17		3	B
HUTB-041384-36	les Marines	Carrer	AMPOLLA	16A				
HUTB-041409-76	Llevant Mar	Avinguda	EUROPA	31	E	Ap	2	11
HUTB-041387-50	Llevant Mar	Avinguda	EUROPA	31	B	B	2	10
HUTB-015753	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	29-31			BLOCD	AP16,3R
HUTB-041320-69	Central Mar	Carrer	BLANES	1		Ap	51	
HUTB-041383-41	Central Mar	Carrer	BLANES	1		Ap	61	
HUTB-041319-41	Central Mar	Avinguda	EUROPA	119	N	1		
HUTB-041404-38	Central Mar	Carrer	CUNIT	2				D
HUTB-043580	Camí de la Pineda	Camí	PINAR	8-10		5	2B	
HUTB-043578	Central Mar	Avinguda	EUROPA	81			1	2
HUTB-043581	Llevant Mar	Carrer	PREMIÀ	4	E		3	14
HUTB-043584	les Marines	Carrer	CALAFELL	24A		15		A
HUTB-043583	les Marines	Carrer	L'AMETLLA	2B				
HUTB-043585	Central Mar	Avinguda	EUROPA	77			1	
HUTB-016619	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	31			BLOCE	2N12
HUTB-043587	Camí de la Pineda	Camí	PINAR	8		6	1	1
HUTB-043588	Central Mar	Avinguda	EUROPA	119	E	1	3	9
HUTB-043589	Central Mar	Avinguda	EUROPA	49			Bjos	G
HUTB-043591	Llevant Mar	Carrer	ARENYS	2		M	2	3
HUTB-043592	Central Mar	Avinguda	EUROPA	119	C	2	3	2
HUTB-043594	Llevant Mar	Carrer	TELLINAIRES	13		D	1	F
HUTB-043596	Llevant Mar	Carrer	TELLINAIRES	13		B	2	K
HUTB-009000	Camí de la Pineda	AUTOVIA	DECASTELLDEFELS	162			3	2
HUTB-010591	Camí de la Pineda	CAMI	LABORSAGRICOLES	60			1	1
HUTB-012632	Camí de la Pineda	CARRER	MARINADA	49			ESCA	3r2a
HUTB-016422	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	29-31			3	11
HUTB-016620	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	31			BLOC3	3R18
HUTB-045779-72	Torre Lluch	CARRER	SALVADOR LLUCH	18			2	
HUTB-045772-55	les Marines	AVINGUDA	EUROPA	135	A		3	2
HUTB-045777-66	Camí de la Pineda	CARRETERA	CASTELLDEFELS	138		1		
HUTB-045775-60	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			B5	
HUTB-013768	Camí de la Pineda	AUTOVIA	CASTELLDEFELS	138			ESC 1	3C
HUTB-017481	Llevant Mar	CARRER	CADAQUES	4			ESC2	1R4A
HUTB-017482	Llevant Mar	CARRER	CADAQUES	4			ESC3	2N7A
HUTB-013645	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	31			BLOCC	AP2
HUTB-016967	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BLOCB	2N10
HUTB-016906	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BLOCK	2N9A
HUTB-012861	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BlocOESC2	11
HUTB-013716	Camí de la Pineda	AUTOVIA	DECASTELLDEFELS	162			BLOC15	1B
HUTB-016632	Llevant Mar	CARRER	ARENYS	6			ESC1	1R2A
HUTB-016968	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	115			ESCA	3R1A
HUTB-015717	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	31			3	12
HUTB-016969	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	115			ESCA	3R2A
HUTB-016726	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BLOCB	AP1
HUTB-016621	Central Mar	CARRER	CALAFELL	5			J2	3
HUTB-016622	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	111			2N	DRETA
HUTB-016421	Camí de la Pineda	CAMI	LABORSAGRICOLES	60			3	6
HUTB-016725	Camí de la Pineda	CAMI	LABORSAGRICOLES	60			BLOCC	4
HUTB-015248	Llevant Mar	CARRER	LLANÇÀ	102-104			BLOCB	1R4A
HUTB-011697	Llevant Mar	CARRER	PREMIÀ	1			ESCB	1213
HUTB-007238	la Rambla-Centre	RAMBLA	JOAQUIMVAYREDA	71			1	4
HUTB-013769	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	6			B	1G
HUTB-015716	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	86			5	14
HUTB-013280	Central Mar	CARRER	CUNIT	5			1	1
HUTB-015111	Central Mar	CARRER	CALAFELL	19				
HUTB-03065957	Central Mar	CARRER	BLANES	1				54
HUTB-017281	Central Mar	CARRER	CALAFELL	8			BLOCD	11
HUTB-017279	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	31			BLOCB	1R6A
HUTB-017280	Camí de la Pineda	CAMI	PINAR	80			ESCA	3R5A
HUTB-017282	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	31			BLOCD	1R5A
HUTB-017479	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BLOCG	ESC2AP11
HUTB-017480	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BLOCG	ESC3AP14
HUTB-017478	Central Mar	CARRER	TELLINAIRES	29				AP86
HUTB-015755	Llevant Mar	CARRER	PREMIÀ	3			CASA	8
HUTB-032443-01	Central Mar	CARRER	PALAMOS	2				
HUTB-017744	Central Mar	CARRER	TELLINAIRES	29-31				AP83
HUTB-017745	Central Mar	CARRER	TELLINAIRES	29-31				AP88
HUTB-017746	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BLOCN	15
HUTB-017749	Central Mar	CARRER	BLANES	1				44
HUTB-017747	Resta	CAMI	PINEDA	42				1R1A
HUTB-017748	Central Mar	CARRER	TELLINAIRES	29-31				AP8
HUTB-017750	les Marines	AVINGUDA	EUROPA	116				1R1A
HUTB-017756	Camí de la Pineda	CAMI	LABORSAGRICOLES	41				
HUTB-017752	Central Mar	CARRER	BLANES	1				43

CODI_AJ	BARRI	TIPUS VIA	NOM VIA	Nº VIA	BLOC	ESCALA	PIS	PORTA
HUTB-015611	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	31			1	5
HUTB-017754	Central Mar	CARRER	BLANES	4			ESCA	1R2A
HUTB-017755	Camí de la Pineda	CAMI	LABORSAGRICOLES	16			1	3R4A
HUTB-017759	Central Mar	CARRER	TELLINAIRES	29				AP13
HUTB-017760	Central Mar	CARRER	TELLINAIRES	29				AP14
HUTB-017761	Central Mar	CARRER	TELLINAIRES	29				AP60
HUTB-017753	Central Mar	CARRER	BLANES	1				67
HUTB-017758	les Marines	CARRER	TAMARIT	3				BAIXOSA
HUTB-017751	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BLOCJ	6
HUTB-017764	Central Mar	CARRER	TELLINAIRES	29				AP89
HUTB-017757	Camí de la Pineda	CARRER	MARINADA	34			BLOCB	2N2A
HUTB-016216	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	86			6	16
HUTB-017811	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BLOCP	16
HUTB-017812	Llevant Mar	CARRER	TELLINAIRES	13				2Na+B
HUTB-017810	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	29-31			BLOCB	AP13,3R
HUTB-017815	Central Mar	CARRER	BLANES	2			ESCA	3R1A
HUTB-017897	Central Mar	CARRER	CUNIT	13			2N	1
HUTB-017896	les Marines	AUTOVIA	DECASTELLDEFELS	135			2N	1
HUTB-017895	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			ESC1	2N8A
HUTB-017894	Llevant Mar	CARRER	PREMIÀ	4			BLOCC	7
HUTB-017893	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	31			BLOCA	9
HUTB-017982	Central Mar	CARER	ROSES	13			BAIXOS	2A
HUTB-016332	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	89			1	1
HUTB-017981	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	31			ESCA	2N10
HUTB-017979	Camí de la Pineda	CAMI	PINAR	5			BLOCA	3R1A
HUTB-017980	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BLOCL	9
HUTB-018055	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	73				BAIXOS2
HUTB-018098	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BLOCJ	ESC2AP7
HUTB-030087	Central Mar	CARRER	PALAFRUGELL	9				1R1A
HUTB-03054251	Llevant Mar	CARRER	PREMIÀ	3			BLOCC	3
HUTB-03065811	Central Mar	CARRER	BLANES	1				69
HUTB-03065545	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	31			BLOCC	AP6
HUTB-03065751	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	31			BLOCD	AP12
HUTB-015915	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	67			BAIXOS	2
HUTB-03157188	Llevant Mar	CARRER	ARENYS	2-4			BAIXOS	PORTA4
HUTB-03157893	Llevant Mar	CARRER	ARENYS	2-4			1R	PORTA4
HUTB-03156403	Camí de la Pineda	CARRER	GREGAL	12-14			ESCB	3R2A
HUTB-03156711	Llevant Mar	AVINGUDA	EUROPA	29-31			BLOCD	AP9,2N
HUTB-03157904	Central Mar	CARRER	CALAFELL	5			J1	PORTA4
HUTB-03121315	Central Mar	CARRER	CUNIT	97			3R	3A
HUTB-032449-44	Central Mar	AVINGUDA	EUROPA	119			BLOCD	7
HUTB-03433123	Central Mar	CARRER	PALAMOS	15				CASA
HUTB-03429723	Llevant Mar	CARRER	ARENYS	4			3R	PORTA24
HUTB-03429929	Central Mar	CARRER	CUNIT	5			1R	2A