

7.3.3 Sector Llevant Mar

a) Justificació

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

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

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

b) Objectius i criteris bàsics

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

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

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

c) Característiques numèriques més significatives del sector

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

d) Polítiques sectorials relacionades amb les previsions del Programa.

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

1) Habitatge

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

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

2) Residencial hoteler

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

3) Equipaments

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

4) Mobilitat.

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

9. Gestió del Programa

9.1. Calendari d'execució

Llevant-Mar

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

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

9.2. Avaluació econòmico-financera

Sector Llevant Mar:

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

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

$2.734.032,35 \text{ euros} / 28.672 \text{ m}^2\text{st} = 95,35 \text{ euros/ m}^2\text{st}.$

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

:

El Sector de Llevant Mar

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

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

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

Gavà, febrer del 2004

L'Equip Redactor

Per la Mancomunitat de Municipis de l'AMB

Francesc Tobella
Arquitecte

Emili Garcia
Economista

Amador Ferrer
Coordinador en funcions

Per l'Ajuntament de Gavà

Joaquín García Lorca
TAG de l'Àrea d'UMA

Gisela Pujol
Arquitecte Cap de l'Oficina
Tècnica d'UMA

Fidel Vázquez
Dtor de Serveis d'UMA