

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
Ajuntament de Gavà
Plaça de Jaume Balmes, s/n
08850 Gavà
Baix Llobregat

Assumpte: Modificació puntual del Pla parcial del sector Les Paretts en l'àmbit de la zona comercial del terme municipal de Gavà.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, en la sessió de 13 de juny de 2017, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'expedient de modificació puntual del Pla parcial del sector Les Paretts en l'àmbit de la zona comercial, de Gavà, ha estat promogut per UNIBAL RODAMCO RETAIL SPAIN; SLU i tramès per l'Ajuntament.

Objecte

Incorporar l'ús esportiu com a ús complementari als existents a l'àmbit de la zona comercial.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit objecte del document, és una illa de sòl urbà ocupada pel centre comercial Barnasud, al polígon industrial les Paretts, al municipi de Gavà. Aquesta delimita al nord amb el carrer del Progrés, a l'est amb el carrer de l'Energia i a l'oest amb el carrer del Comerç; al sud delimita pel vial de connexió que connecta aquests dos últims carrers, i és la prolongació del carrer de la Màquina.

El document assenyala que el seu objecte consisteix en ampliar el catàleg d'usos de la parcel·la qualificada amb la clau ZC (Zona Comercial) per introduir, amb caràcter complementari, l'ús esportiu, mantenint inalterades la resta de condicions d'ús i edificació establertes al planejament vigent.

Pel que fa a les reserves d'aparcament per l'ampliació de l'ús esportiu, l'article 298 de les normes del PGM estableix una previsió d'una plaça d'aparcament per cada 15 localitats i quan excedeixen de 500 localitats de cabuda, una plaça per cada 10 localitats per aquest ús. El mateix article regula per a l'ús comercial, que cal reservar una plaça per cada 80m² de superfície construïda en cas de locals majors de 400m².

Així doncs, la proposta determina que l'ús esportiu, de caràcter complementari, s'admet en establiments sempre i quan l'aforament de les zones de públic sigui inferior a 500 localitats, sense superar l'equivalent a 15 localitats per cada 80 m² de superfície construïda de l'establiment, garantint la no necessarietat d'una reserva d'aparcament superior a la preceptiva per a l'ús comercial admès.

La iniciativa del document és de la societat Unibail – Rodamco, titular dels terrenys que integren l'àmbit d'aquesta modificació.

Planejament vigent

1- El planejament territorial vigent és el Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010. Segons el PTMB, l'àmbit objecte de la modificació se situa en sòl urbà, de tipus terciari, dins de la tipologia de teixits d'àrees especialitzades d'ús mixt. Pel que fa a les estratègies urbanes, el PTMB regula l'àmbit com una àrea de transformació urbana d'interès metropolità.

2 - El Pla general metropolità (PGM) aprovat el 14 de juliol de 1976 i el Text refós de les transcripcions a escala 1:2.000 de les determinacions de les zonificacions del Pla General Metropolità, aprovat definitivament i publicat en data 6 d'abril de 1987, va classificar l'àmbit afectat de sòl urbanitzable programat i el va qualificar amb la clau 22b, zona de desenvolupament industrial.

L'article 311 de les normes del PGM regula els usos de la zona industrial: industrial, habitatge, comercial, oficines, sanitari, religiós i cultural, recreatiu i esportiu. Pel que fa a l'ús esportiu, només s'admeten les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o del sector que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.

Tal com assenyala el document, la revisió del programa d'actuació del PGM de l'any 1984 va desprogramar el sector.

3 – El Programa d'actuació urbanística de la zona industrial Les Parets, s'aprova definitivament el 24 de març de 1993 i es publica el 26 de maig de 1993, necessari per la integració al procés urbanístic del sector després de la seva desprogramació, per assolir l'adequat desenvolupament del centre comercial i la seva integració al municipi. L'edificabilitat total del sector pels usos previstos, és de 45.000 m², amb una edificabilitat neta de 1,13m²st/m²sòl.

Dins de les normes urbanístiques, l'article 7 – Zones. Usos del sòl, estableix dues zones amb els seus corresponents usos, susceptibles d'aprofitament privat:

- Comercial: el seu ús i destí serà el de grans magatzems, hipermercats, cinemes, comerços de diferents superfícies, formant un centre comercial. Es limita en un màxim de 4.000m² la superfície total construïda destinada al comerç al detall d'alimentació.
- Indústria aparador: el seu ús i destí serà de magatzems, indústria de serveis i terciàries, superfícies comercials d'un mínim de 300m², de venda al major i al detall, i similars, amb l'excepció del comerç d'alimentació al detall.

4 - El Pla parcial d'ordenació del sector Les Parets, s'aprova definitivament el 24 de març de 1993 i es publica al DOGC el 25 de maig de 1993, per desenvolupar el P.A.U.

L'àmbit objecte del document forma part de la zona comercial (clau Z.C.) que estableix el Pla parcial, regulada a l'article 9 – Zones de les seves ordenances de la següent manera:

- Zona comercial amb una superfície de 29.720m².
- Tipus edificatori: l'edificació sobre rasant, s'ordenarà respectant les alineacions de l'edificació amb respecte als vials, amb una edificabilitat màxima de 33.000m² de sostre.
- Ocupació: es podrà ocupar la parcel·la amb els límits de les alineacions de l'edificació respecte als vials.
- Usos admesos en la superfície de l'edificació:
 - Comercial, grau I, limitat amb un màxim de superfície de 28.300m².
 - Zona d'indústria aparador, excepte l'ús industrial, amb un màxim de superfície de 4.700m².
 - Recreatiu
 - Establiments dedicats a la restauració
 - Aparcament (en subterrani)

L'article 12 regula les determinacions comuns a les zones i sistemes, fixant en el seu apartat 11) les condicions d'ús:

- Ús industrial
- Ús comercial, grau I
- Ús comercial, grau II
- Hotelers
- Oficines
- Religiosos i cultural
- Esportiu: s'inclouen en aquest ús, el de locals o edificis condicionats per la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.
- Recreatiu

5 – L'Estudi de detall del sector Les Parets s'aprova definitivament el 21 de desembre de 1995, i té per objecte adaptar les alineacions i rasants de les illes A i B del sector. L'àmbit objecte del document forma part de la illa A del present Estudi de detall. Aquest fixa un sostre màxim de 32.550m² per la illa A.

6 – El Pla especial de la zona industrial, polígons la Post, Massotes, Regàs i Parets, s'aprova definitivament el 5 de novembre de 1997 i es publica al DOGC el 22 de gener de 1998.

7 – La Modificació puntual del Pla parcial d'ordenació del sector les Parets, s'aprova definitivament el 14 de novembre de 2001 i es publica al DOGC el 31 de gener de 2002.

Val a dir, que els últims tres documents mencionats, no modifiquen paràmetres urbanístics relacionats amb els usos.

Tramitació municipal

El document redactat per l'arquitecte Jaume Garcia Fiol, va ser aprovat per la Junta de Govern Local en sessió den 9 de desembre de 2016 i el va exposar al tràmit d'informació pública durant el termini d'un mes mitjançant publicació d'un anunci al diari "El Punt Avui" de 19 de desembre de 2016, al BOPB de 30 de desembre de 2016 i al tauler d'anuncis i a la web municipal, sense que s'hagi formulat cap al·legació. Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament en sessió de 30 de març de 2017 va aprovar provisionalment el document.

Informes:

-En data 7 de febrer de 2017, la Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment emet informe favorable, sempre i quan no es vulnerin les servituds aeronàutiques.

-Es demana informe a la Direcció General de Comerç, que en data 23 de febrer de 2017 manifesta que, atès que l'ús comercial no és objecte d'aquesta Modificació i la proposta no preveu noves reserves per a l'ús esmentat, l'informe no és preceptiu.

Documentació

La documentació que aporta el document és la següent:

- Memòria
- Plànols d'informació
- Annex – Informe de valoració
- Annex – Plànols de servituds aeronàutiques

Normativa

Es modifica l'article 9.1 – Zona Comercial, clau ZC de la normativa del Pla parcial Les Paret. S'afegeix el següent redactat pel que fa als usos admesos:

- Esportiu: s'admet en establiments que tinguin un aforament de les seves zones de públic inferior a 500 localitats, sense superar l'equivalent a 15 localitats per cada 80 m² de superfície construïda de l'establiment.

S'afegeix l'apartat 2) Afectacions sectorials:

- L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors – incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció, incloses les grues de construcció i similars, o plantació), requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme els articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció.

Valoració de l'expedient

Pel que fa a la valoració territorial, no s'alteren les determinacions del PTMB.

Referent a la valoració urbanística, el document proposa ampliar l'ús esportiu, com a ús complementari als usos admesos per l'àmbit objecte del document, qualificats de Zona Comercial pel Pla parcial Les Paret. Val a dir, que l'ús esportiu està admès a l'article 311 de les normes urbanístiques del PGM per la clau 22b, anterior al Pla parcial.

D'altra banda, encara que l'article 9 de les normes del Pla parcial no fixa l'ús esportiu com un ús admès en la zona comercial, l'article 12.11) si que regula les condicions de l'ús esportiu en el moment de fixar les determinacions comuns per a zones i sistemes.

Cal mencionar també, que el document justifica degudament que l'ampliació de l'ús esportiu, no suposa un increment de valor, així com també la no necessarietat pel que fa a la previsió de reserves d'aparcament per aquest nou ús esportiu.

Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vistos els articles 65 i 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, relatius a l'objecte, contingut i documentació dels plans parcials; vist l'article 85 del mateix text legal, en relació amb la seva tramitació;

Vist l'article 80 b) del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, que atribueix a les comissions territorials d'urbanisme la competència per a aprovar definitivament els plans parcials en el cas que els ens locals no tinguin atribuïda o no hagin d'exercir aquesta competència.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla parcial del sector Les Parets en l'àmbit de la zona comercial, de Gavà, promoguda per UNIBAIL RODAMCO RETAIL SPAIN S.L.U i tramesa per l'Ajuntament.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'àmbit metropolità de Barcelona

Maria Teresa Manté i Prats