

2011/45942/B-
42-65 271
17/10/11



42

Aquest projecte ha estat aprovat
INICIALMENT per la Junta de
Govern Local de 22 de febrer de
2011.

Gavà, 23 de febrer de 2011
El secretari



Ajuntament
de Gavà



Aquest projecte ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament de 29 de setembre de
2011.

Gavà, 4 d'octubre de 2011
El secretari acctal.



Ajuntament
de Gavà

PLA ESPECIAL DE CONCRECIÓ D'USOS COMERCIALS I DE SERVEIS A L'ÀMBIT DEL CENTRE DE GAVÀ

Gavà, febrer 2011

Ref: X/...MC/planejamt/poligons/memories/11-PE-usos-centre-ini

PLA ESPECIAL DE CONCRECIÓ D'USOS COMERCIALS I DE SERVEIS A L'ÀMBIT DEL CENTRE DE GAVÀ

PROMOTOR: Ajuntament de Gavà

REDACCIÓ: Serveis Tècnics Municipals

DATA: febrer 2011

Documents que integren el Pla Especial:

- I. MEMÒRIA
- II. NORMATIVA URBANÍSTICA
- III. PLÀNOLS



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

INDEX

Els documents que integren el **Pla Especial de concreció d'usos comercials i de serveis a l'àmbit del centre de Gavà**, tenen el següent contingut:

I. MEMÒRIA

1. Antecedents
2. Àmbit del Pla Especial
3. Marc legal
4. Formulació i tramitació urbanística
5. Objecte i justificació del planejament
6. Criteris generals de la proposta

ANNEX: Informe de la Regiduria de Promoció Econòmica

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

III. PLÀNOLS

Informatius

i.1- Situació

Ordenació

o1- Àmbit centre de Gavà



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



45

El present document ha estat elaborat per l'equip tècnic de l'Ajuntament de Gavà constituït per:

Unitat de Planejament Territorial:

Joaquín García Lorca, advocat, tècnic d'administració general
Gisela Pujol i Freixer, arquitecte

Gavà, febrer 2011



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



46

I - MEMÒRIA



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

PLA ESPECIAL DE CONCRECIÓ D'USOS COMERCIALS I DE SERVEIS A L'ÀMBIT DEL CENTRE DE GAVÀ.

I- MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

L'activitat de relació ciutadana de Gavà es densifica especialment en la zona central de la ciutat i de forma especial en zones com l'Illa de Vianants o la Rambla. Tot i així, en el cas de la Rambla i malgrat la trajectòria històrica com a eix vertebrador d'activitats, diversos factors (urbanístics, socials, comercials) han contribuït a rebaixar el perfil comercial de la Rambla.

En aquest sentit, el procés de renovació d'aquest espai públic impulsat per l'Ajuntament de Gavà ha contribuït a revitalitzar i dinamitzar el teixit comercial de la zona, a través de les millores urbanístiques i de mobilitat realitzades. Aquest procés de millora urbanística de la Rambla ha posat més en valor aquest espai, com a zona de major atractiu per a la localització d'usos comercials, però també d'altres de naturalesa diferenciada.

Cal parar atenció, però, en usos terciaris com els d'entitats financeres, caixes d'estalvi i agències bancàries, que tendeixen a concentrar-se en zones cèntriques i de gran afluència de vianants. Una forta concentració d'aquests tipus d'establiments incideix en els nivells d'activitat comercial en eixos com els de la Rambla i, produeixen, a llarg termini, una reducció de l'esmentada oferta. A més, la jornada laboral concentrada al matí disminueix l'afluència de persones, i, per tant, l'activitat de relació entre elles.

Per solventar aquesta problemàtica l'Ajuntament de Gavà va tramitar, i el conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, per resolució de 17 de gener de 2007, va aprovar definitivament la Modificació dels usos urbanístics del Pla General Metropolità a l'àmbit de la Rambla i illa de vianants (Prohibició d'ús d'oficines) publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4.828 de 23 de febrer de 2007.

Aquesta modificació de PGM tenia per objecte realitzar una regulació específica dels usos admesos a l'àmbit de la Rambla i illa de vianants de Gavà, mitjançant la prohibició, en la planta baixa, dels usos d'oficines definits a l'article 279 de les NNUU, a fi i efecte de potenciar el teixit comercial i de restauració per damunt d'altres amb menor capacitat de generació de fluxos de vianants.



Dintre d'aquesta dinàmica de regulació específica d'usos, el Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 27 de gener de 2011, va aprovar provisionalment el Pla Especial de regulació dels establiments destinats a serveis de telecomunicacions.

Per altre banda, des de la Regiduria de Promoció econòmica s'ha emès informe, que s'adjunta com annex, en el que es justifica la necessitat d'ampliar la prohibició d'oficines a tot el carrer de Sant Pere i de limitar l'ús comercial de basar en la zona centre de municipi.

2. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

L'àmbit del Pla Especial és el centre de Gavà, que compren següents carrers:

- Rambla de Salvador Lluh
- Rambla de Joaquim Vayreda
- Rambla de Maria Casas
- Plaça de J.M. Batista i Roca
- Carrer de Sant Pere
- Carrer Cap de Creus
- Carrer Comte d'Urgell
- Carrer Major
- Carrer Salvador Lluh (des del carrer del Centre fins el carrer de Sant Pere)
- Carrer Màrtirs del Setge 1714
- Plaça Major
- Carrer de Sant Isidre (des del carrer del Centre fins el carrer de Sant Pere)
- Carrer de Sant Nicasi (en el tram comprès des del carrer Sant Pere a la Plaça de la Bogeria).

Segons plànol o-1

3. MARC LEGAL

L'article 68 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que:

Art. 68

1. Es poden formular plans especials urbanístics, estiguin o no previstos pel planejament urbanístic general, per a desenvolupar les determinacions del planejament urbanístic general, plans especials urbanístics autònoms per a completar aquestes determinacions, i també plans especials urbanístics autònoms per a completar aquestes determinacions, i també plans especials urbanístics autònoms per a implantar nous sistemes urbanístics o per a modificar els previstos pel planejament.

2. Els plans especials urbanístics desenvolupen, completen o complementen les determinacions del planejament urbanístic general, en qualsevol classe o categoria de sòl o, si s'escau, en diverses classes i categories de sòl simultàniament, amb l'objecte de preveure la implantació de sistemes



urbanístics generals i locals o d'assolir alguna o diverses de les finalitats a què fa referència l'article 67.1.

3. Els plans especials urbanístics no poden substituir en cap cas el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl, però sí que poden modificar-ne la qualificació per a aconseguir l'objectiu legal que en justifica l'aprovació.

4. Els plans especials urbanístics han d'ésser sempre compatibles amb el planejament urbanístic general. **A aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general, i no se'n requereix la modificació prèvia, els plans especials següents:**

“a) Els plans especials urbanístics que, sense alterar els usos principals establerts pel planejament general, estableixen restriccions d'ús per a ordenar la incidència i els efectes urbanístics ambientals i sobre el teixit urbà que les activitats produeixen sobre el territori o per tal d'impedir la desaparició o l'alteració dels béns que integren el patrimoni cultural, de les zones d'un gran valor agrícola, forestal o ramader, de zones deltaïques o d'espais rurals o periurbans o del paisatge.”

Amb aquesta regulació de la Llei d'Urbanisme, **els plans especials són els instruments de planejaments adients per**, de manera justificada i sense alterar els usos principals, **establir regulacions i restriccions de determinats usos, i a més, es consideren compatibles amb el planejament general.**

D'altra banda, cal tenir en compte que el “Considerando” 56 de la Directiva 2006/123/CE de 12 de desembre de 2006, relatiu als serveis en el mercat interior de la Unió Europea proclama que conforme a la jurisprudència del Tribunal de Justícia **els objectius, entre d'altres, de protecció dels consumidors i de protecció de l'entorn urbà, constitueix una raó imperiosa d'interès general que permet justificar l'aplicació de règims d'autorització i d'altres restriccions.** Però adverteix amb contundència que: *“No obstant, cap règim d'autorització o restricció d'aquestes característiques deu de discriminar per raó de la nacionalitat. A més a més han de respectar-se sempre els principis de necessitat i proporcionalitat”.*

Aquest “considerando” ha estat recollit per la Ley 17/2009, de 23 de novembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Per tant, la possibilitat de regular, i en el seu cas, establir regulacions i restriccions d'usos a través d'un pla especial urbanístic està contemplat a la normativa urbanística i no vulnera la Directiva Europea 2006/123.

4. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ URBANÍSTICA.

L'article 78 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que correspon de formular els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui.



Atès que el present Pla Especial afecta exclusivament el terme municipal de Gavà, correspon a aquest Ajuntament la seva formulació i tramitació.

Les pautes procedimentals bàsiques per a l'aprovació del planejament derivat estan establertes a l'article 85 de l'esmentat Decret Legislatiu i són:

1. aprovació inicial i informació pública.
2. aprovació provisional
3. aprovació definitiva

4.1. Aprovació inicial.

L'acord d'aprovació inicial correspon a l'alcalde, d'acord amb l'article 21 1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local. Si bé l'alcalde de Gavà ha delegat la competència en la Junta de Govern Local, per Decret de 17 de juny de 2007, dictat a l'empara d'allò que estableix l'article 23.2 del mateix text legal.

Una vegada s'ha acordat l'aprovació inicial s'ha de sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes, mitjançant la publicació d'edictes en el Butlletí Oficial de la Província, en un dels diaris de premsa periòdica de més circulació i amb mitjans telemàtics.

Simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de la seva competència sectorial, que han d'emetre'l en el termini d'un mes.

A més, es té que garantir la consulta de l'instrument de planejament aprovat inicialment mitjançant medis telemàtics (web municipal www.gavaciutat.cat.)

4.2. Aprovació provisional

L'acord d'aprovació provisional correspon al Ple de l'Ajuntament de Gavà, d'acord amb l'article 22 1.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local.

4.3. Aprovació definitiva

L'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en aplicació de l'article 80 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme.

5. OBJECTIU I JUSTIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT.

En la modificació dels usos urbanístics del Pla General Metropolità a l'àmbit de la Rambla i illa de vianants s'hi adjuntava un estudi justificatiu, amb una relació exhaustiva de totes les activitats existents a l'àmbit. En aquest estudi a més de proposar la prohibició dels usos d'oficina, feia les següents propostes:

- Estudiar, a mitjà termini, la regulació d'altres usos com perruqueries, llars d'infants, residències d'avis, videoclubs, serveis de reparació, locutoris, clíniques i laboratoris.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



51

- Estudiar també, a mitjà termini, la possibilitat d'introduir algun tipus de regulació als usos següents: spa o centres d'estètica, escoles d'idiomes/altres tipus de formació i agències de viatges.

Aquest estudi justificatiu de la modificació de PGM no utilitzava els mateixos conceptes que la normativa urbanística, cosa que produïa discrepàncies entre ells i generava dubtes en la seva aplicació, que s'han de resoldre.

Per altra banda la Regiduria de promoció econòmica considera necessari ampliar les esmentades restriccions al tot el carrer sant Pere, així com incorporar els basars.

En definitiva, el present Pla especial té per objectiu consolidar i potenciar el centre comercial de Gavà, mitjançant :

- La solució de les discrepàncies existent a la Rambla i illa de vianants, especificant expressament que es consideren, a efectes urbanístics, com ús comercial els destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser: perruqueries, salons de bellesa, de rentada, de planxada, agències de viatge i similars.
- La incorporació a aquestes restriccions dels basars.
- L'ampliació territorial de l'àmbit de restricció d'activitats a tot el carrer San Pere

Aquesta proposta esta justificada en l'informe de la Regiduria de Promoció econòmica sobre la regulació d'usos comercials al centre de Gavà

6. CRITERIS GENERALS DE LA PROPOSTA

Mitjançant el pla especial es proposa:

1) La potenciació del Centre comercial de Gavà, que correspon als següents carrers:

- Rambla de Salvador Lluch
- Rambla de Joaquim Vayreda
- Rambla de Maria Casas
- Plaça de J.M. Batista i Roca
- Carrer de Sant Pere
- Carrer Cap de Creus
- Carrer Comte d'Urgell
- Carrer Major
- Carrer Salvador Lluch (des del carrer del Centre fins el carrer de Sant Pere)
- Carrer Màrtirs del Setge 1714

Ajuntament de Gavà

Aquest projecte ha estat aprovat
INICIALMENT per la Junta de
Govern Local de 22 de febrer de
2011.

Gavà, 23 de febrer de 2011
El secretari



52



Ajuntament
de Gavà

- Plaça Major
- Carrer de Sant Isidre (des del carrer del Centre fins el carrer de Sant Pere)
- Carrer de Sant Nicasi (en el tram comprès des del carrer Sant Pere a la Plaça de la Bogeria).

2) La prohibició, a l'esmentat àmbit de l'ús d'oficines de caràcter privat, definit a l'article 279 de les vigents normes urbanístiques metropolitanes.

3) La consideració, a efectes urbanístics, com ús comercial, i per tant admissibles, els destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser: perruqueries, salons de bellesa, de rentada, de planxada, agències de viatge i similars.

4) La prohibició de l'ús de basar, entès com establiment individual polivalent no especialitzat amb productes de distints sectors d'oferta, sense predomini d'alimentació, amb una superfície de venda de més de 10 m2, i fins al límit de superfície de venda de l'establiment mitjà (1.300 m2), establerta per la legislació d'equipaments comercials.

Aquesta activitat correspon al grup d'especialitats comercials de venda al detall amb codi 4719, de la classificació catalana d'activitats econòmiques.

Gavà, febrer 2011

Gisela Pujol i Freixer
Arquitecte



Ajuntament
de Gavà

Joaquín García Lorca
Tècnic d'Administració Gral. de
Governació i Espai Públic

Aquest projecte ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament de 29 de setembre de
2011.

Gavà, 4 d'octubre de 2011
El secretari acctal.



Ajuntament
de Gavà



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



53

ANNEX



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

ANNEX

INFORME DE LA REGIDORIA DE PROMOCIÓ ECONÒMICA DE L'AJUNTAMENT DE GAVÀ SOBRE LA REGULACIÓ D'USOS COMERCIALS AL CENTRE DE LA CIUTAT

En aquest informe es proposen paràmetres de regulació per alguns usos determinats en la zona centre de Gavà, que correspon a la Rambla, Illa de vianants i carrer Sant Pere, que constitueixen l'eix de centralitat comercial del municipi. Inclou una sèrie de propostes de regulació d'usos que afavoreixin la qualitat del teixit comercial tant per aquesta zona d'excel·lència comercial, com també per la resta del municipi de Gavà.

1. JUSTIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ

1.1. La importància del comerç de centralitat i proximitat.

L'activitat comercial és un factor determinant en la configuració i creixement de la ciutat, fent una funció aglutinadora dels diferents usos, contribuint a fer-la més compacta, autosuficient i socialment més cohesionada.

Aquests trets identificatius s'aconsegueixen amb un model d'urbanisme comercial basat en:

- l'ocupació i la utilització racional del territori, amb usos que permetin un desenvolupament sostenible.
- evitar la dispersió, reduir la mobilitat i evitar desplaçaments innecessaris (tant de persones com de mercaderies).

La regulació proposada es justifica per la necessitat de disposar d'un instrument que estableixi condicions d'ús i aprofitament de l'espai públic des del punt de vista de l'activitat comercial que garanteixi:

- a) la convivència al principal nucli d'activitat comercial del municipi
- b) la consolidació de l'eix de centralitat comercial del municipi i l'afavoriment de l'excel·lència comercial del mateix.
- c) el dret de les empreses a la lliure competència i el dret a la lliure prestació de serveis dels operadors econòmics europeus.

1.2. La continuïtat comercial i un alt grau d'atractivitat és la situació òptima per als eixos comercials

a) CONTINUÏTAT

S'anomena discontinuïtat comercial a tots aquells aspectes que trenquen la sensació d'estar situat en un espai homogeni, en aquest cas caracteritzat per l'existència de



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

comerç. Aquesta discontinuïtat pot donar-se per diferents raons, algunes urbanístiques i altres relacionades amb els usos comercials.

Però hi ha un factor fonamental per tal de definir el grau de continuïtat o discontinuïtat comercial en una zona determinada: l'existència d'establiments (comerç i serveis) en una distància relativament curta uns dels altres. És a dir, quant menys hagi de caminar el o la consumidora potencial per anar d'un establiment a l'altre, hi haurà més continuïtat comercial. Per tant, estem parlant d'usos a les plantes baixes.

Hi ha activitats comercials i/o de serveis que no afavoreixen aquesta continuïtat ja que tenen un horari de matí per al públic i això suposa que per les tardes l'espai ocupat per aquests serveis queda "desert" d'activitat. Aquest fet pot provocar "espais morts" durant la tarda, quant l'activitat comercial i el flux de vianants són més intensos.

És per aquests motius que es considera oportú restringir la implantació de determinades activitats terciàries i/o comercials en l'eix de centralitat comercial del municipi, ubicat a la zona de la Rambla, l'Illa de vianants i carrer Sant Pere.

De fet al municipi de Gavà ja existeix regulació específica relativa a aquests aspectes:

- Modificació dels usos urbanístics del PGM a l'àmbit de la Rambla i l'Illa de vianants en relació als usos d'oficines (despatxos professionals, serveis financers, serveis immobiliaris), amb la prohibició d'oficines.
- Pla Especial de regulació dels establiments destinats a serveis de telecomunicacions, aprovat provisionalment per acord de Ple de 27 de gener de 2011.
- Ordenança de l'ús dels espais públics compresos dintre del perímetre de l'Illa de vianants de Gavà i de la seva àrea d'influència.

b) ATRACTIVITAT

S'ha de tenir en compte que la presència d'activitats comercials és un element fonamental per contribuir a la dinamització social i econòmica del municipi de Gavà.

Tanmateix, hi ha determinats usos o activitats que generen un empobriment de la qualitat de l'oferta en el seu conjunt i de l'entorn urbà dels eixos comercials, sobretot dels eixos de centralitat o atractivitat comercial. Aquests efectes negatius són els que la present Proposta de Regulació d'Usos pretén evitar, a través d'una ordenació, en l'espai urbà, d'aquells usos o activitats que en són origen i causa.

Valorem que és convenient l'ordenació dels usos i de les activitats comercials permeses en els eixos comercials de la ciutat, per afavorir no només la continuïtat sinó també l'atractivitat comercial.

Com a pas previ a aquesta regulació proposada, l'Ajuntament de Gavà ha fet un anàlisi acurat de la realitat comercial del municipi per tal de, en primer lloc, identificar les zones comercials i, en segon lloc, caracteritzar la seva funció en el conjunt de l'estructura comercial del municipi.



A partir d'aquest estudi s'ha determinat que el municipi de Gavà n'hi ha una zona comercial que destaca per la seva potencialitat per concentració i tipologia d'establiments i la seva capacitat d'atracció. Concretament es tracta de l'eix La Rambla - Illa de vianants – Sant Pere.

I perquè és així?:

- Pel pes significatiu que tenen el sector de la moda i el calçat, així com el lleure i la cultura.
- Per la presència de comerços i serveis molt especialitzats.
- Per la cura de la imatge dels establiments (rètols, aparadors, màrqueting dels seus productes, ordenació interior dels punts de venda, etc.).
- Per la qualitat de l'entorn urbà i per la prioritització del pas de vianants com un factor clau per assegurar les condicions òptimes de compra i consum.
- Pels hàbits de la clientela, amb tendència a venir d'altres àrees residencials, i amb disposició a la mobilitat per motiu de l'atractivitat de l'oferta comercial.

En definitiva, per la capacitat d'atracció comercial.

Considerem que l'atractivitat del centre comercial urbà està basada en tres aspectes fonamentals:

- 1) un espai urbà agradable, segur per al passeig i amb elements de senyalització i mobiliari urbà que delimitin la zona comercial clarament.
- 2) l'existència d'un ampli ventall d'activitats diverses, on el client potencial pugui trobar tot el que necessita, combinat amb espais d'oci i descans (com els serveis de restauració).
- 3) comerços atractius des del punt de vista visual i de l'oferta (diversitat, especialització, qualitat). Gran part d'aquesta atractivitat està basada en la capacitat d'atracció dels aparadors existents, del tractament de la façana comercial. L'atractivitat també l'aporta l'adequat tractament de l'interior de les botigues quant a la disposició del mobiliari, el producte, etc.

En aquest context, i amb la voluntat de reconèixer i consolidar el paper dinamitzador, integrador i estructurador que té aquest eix comercial en el conjunt del municipi de Gavà i per consolidar un determinat model de ciutat que cerca oferir als ciutadans un entorn urbà de qualitat i una oferta comercial de qualitat i diversa ajustada a les seves necessitats, es considera justificada la regulació proposada.

En aquest sentit, la proposta passa per definir una actuació que permeti:

- a) Evitar la concentració espacial de determinats usos o activitats que afectin negativament l'entorn urbà propi d'un eix comercial d'atractivitat i d'excel·lència comercial.
- b) Evitar l'efecte negatiu sobre la mobilitat que causa l'empobriment de l'oferta comercial als eixos comercials del municipi.

Així, doncs, es proposa de forma concreta que el Pla Especial o figura reguladora que es consideri oportuna, reconegui una Zona de Restricció Especial que es

correspongui amb l'eix La Rambla- Illa de vianants- Sant Pere, en la qual hi haurà una intensitat de regulació més elevada, tal i com es proposa més endavant.

2. PROPOSTA D'ORDENACIÓ DE LES ACTIVITATS COMERCIALS

2.1. Descripció

Es proposa una regulació dels usos comercials en planta baixa per a la ciutat de Gavà, que permeti una coexistència pacífica i equilibrada dels usos d'habitatge i residencials, comercials i de lleure, crenat un espai comercial amb continuïtat i amb un grau d'atractivitat suficient que permeti que aquest espai siguin un motor del desenvolupament econòmic del comerç urbà.

2.2. Àmbit d'aplicació

Opera a les vies que formen part de **l'eix comercial de centralitat de la Rambla - Illa de Vianants-Sant Pere**, i afecta als locals en planta baixa que tenen el seu accés principal o la major part de la longitud de la façana de contacte amb l'exterior amb front als carrers:

- Rambla de Salvador Lluch (entre c/ del Centre i c/ Sant Pere)
- Rambla de Joaquim Vayreda.
- Rambla de Maria Casas.
- Plaça de J.M. Batista i Roca.
- Carrer de Sant Pere
- Carrer Cap de Creus
- Carrer Compte d'Urgell
- Carrer Salvador Lluch
- Carrer Màrtirs del Setge de 1714
- Plaça Major
- Plaça de la Bogeria
- Carrer Major
- Carrer de Sant Isidre (des del c/ del Centre fins el c/ de Sant Pere)
- Carrer de Sant Nicasi (des del c/ Sant Pere a la pl. de la Bogeria)

Es considera que aquestes vies requereixen una protecció intensiva de l'activitat comercial i de determinats serveis personals, per tal de potenciar l'oferta comercial i afavorir l'atractivitat de la zona.

2.3. Regulació d'usos.

Dintre de l'eix La Rambla- Illa de vianants- Sant Pere:

- Es mantindria la prohibició d'usos d'oficines, ampliant-la a tot el carrer Sant Pere.
- S'admetrien els establiments destinats a la prestació de serveis privats als públic, com poden ser: perruqueries, salons de bellesa, de rentada, de planxada, agències de viatge i similars.
- Es prohibirien l'ús de basars, entès com establiment individual polivalent no especialitzat, amb productes de diversos sectors d'oferta, sense predomini d'alimentació, amb una superfície de venda de més de 10 m² i fins al límit



Generalitat de Catalunya
 Departament d'Urbanisme i Ordenament del Territori
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

de superfície de venda de l'establiment mitjà (1.300 m²), establerta per la legislació d'equipaments comercials. Aquesta activitat correspon al grup d'especialitats comercials de venda al detall amb codi 4719, de la classificació catalana d'activitats econòmiques.

3. ADEQUACIÓ DE LA REGULACIÓ PROPOSADA AL NOU MARC NORMATIU

L'objectiu de la regulació proposada és evitar la implantació d'activitats que trenquin la continuïtat comercial als principals eixos comercials del municipi o reduir les situacions d'inactivitat que també tenen efectes negatius sobre el comerç, restant atractivitat.

L'activitat comercial de Gavà, sobretot la del centre, és un element clau per dinamitzar el municipi tant pel que fa a la seva dimensió econòmica, com a factor generador d'ocupació, com pel que respecte a la vida social i a la capacitat de potenciar les interrelacions socials en l'àmbit de l'espai públic. En aquest sentit, la regulació dels usos en planta baixa és una mesura més per consolidar l'espai urbà com espai central de la vida ciutadana.

La proposta que és planteja és una mesura que, sense atemptar contra la llibertat d'establiment ni contra la lliure prestació de serveis, implica una optimització en la distribució d'usos en plantes baixes dels principals carrers comercials de Gavà, amb l'objectiu de reforçar i consolidar les zones urbanes constituïdes com a eixos comercials i, per tant, la dimensió comercial del municipi.

Considerem aquesta regulació garantista del dret de les empreses a la lliure competència i al dret a la lliure prestació de serveis, entenent que:

- a) Les restriccions d'usos es limiten bàsicament a les plantes baixes dels edificis, sense afectar a la resta de plantes, sempre que els usos siguin admesos pel planejament de rang superior.
- b) Les restriccions totals d'usos no afecten a tota la ciutat, sinó únicament a aquelles vies que formen part de l'eix de centralitat comercial del municipi Rambla – Illa de vianants.

La proposta de regulació que es planteja en aquest document té en compte el que es disposa a la directiva de serveis de la Unió Europea. En aquest sentit, la restricció d'usos proposada garantirà, en tot cas, el dret dels privats a la lliure competència i el dret a la lliure prestació de serveis.

Els termes en què el pla d'usos regula la implantació de determinades activitats en plantes baixes no impedeix que **els operadors puguin desenvolupar llurs activitats en primera planta (sempre que reuneixen les condicions de la resta de normativa vigent que els hi sigui d'aplicació)** i, a més, **les restriccions se circumscriuen únicament en determinats eixos viaris o trams dels mateixos**, els que es corresponen amb la màxima concentració comercial; per tant, no impediran que els operadors comercials afectats puguin ubicar la seva activitat al conjunt de carrers adjacents als eixos comercials delimitats i a primera planta dels edificis.





59

4. NORMATIVA COMERCIAL DE REFERÈNCIA

- Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior.
- Decret llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials.
- Decret 137/2008, de 8 de juliol, d'aprovació de la Classificació catalana d'activitats econòmiques 2009 (CCAEE 2009).

Virginia Vargas
Cap de l'Oficina de comerç

Gavà, febrer de 2011



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



II – NORMATIVA URBANÍSTICA



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

II- NORMATIVA URBANÍSTICA

Article 1. ÀMBIT

L'àmbit del present Pla Especial és la zona centre de Gavà, que correspon a les Rambles, illa de vianants i carrer de Sant Pere, i que compren els següents carrers:

- Rambla de Salvador Lluç
- Rambla de Joaquim Vayreda
- Rambla de Maria Casas
- Plaça de J.M. Batista i Roca
- Carrer de Sant Pere
- Carrer Cap de Creus
- Carrer Comte d'Urgell
- Carrer Major
- Carrer Salvador Lluç (des del carrer del Centre fins el carrer de Sant Pere)
- Carrer Màrtirs del Setge 1714
- Plaça Major
- Carrer de Sant Isidre (des del carrer del Centre fins el carrer de Sant Pere)
- Carrer de Sant Nicasi (en el tram comprès des del carrer Sant Pere i la Plaça de la Bogeria.

Article 2.- OBJECTE

L'objecte del present Pla Especial es consolidar i potenciar el centre comercial de Gavà, mitjançant la concreció dels usos no admesos en planta baixa.

Article 3.- ÚS D'OFICINES

A l'àmbit d'aquest Pla Especial, no s'admetrà l'ús d'oficines, que inclou els d'activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic i privat i els de banca, borsa, assegurances, i els que amb caràcter anàleg pertanyin a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals,.

Article 4.- PRESTACIÓ DE SERVEIS PRIVATS AL PÚBLIC

Es consideraran, a efectes urbanístics, com ús comercial, i per tant admissibles, els destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser: perruqueries, salons de bellesa, de rentada, de planxada, agències de viatge i similars.

Article 5.- ÚS DE BASAR

A l'àmbit d'aquest Pla Especial, no s'admetrà l'ús de basars entès com establiment individual polivalent no especialitzat amb productes de diferents sectors d'oferta, sense predomini d'alimentació, amb una superfície de venda de més de 10 m², i fins al límit





62

de superfície de venda de l'establiment mitjà (1.300 m2), establerta per la legislació d'equipaments comercials.

Aquesta activitat correspon al grup d'especialitats comercials de venda al detall amb codi 4719, de la classificació catalana d'activitats econòmiques.

Per a la concreció d'aquest es podrà demanar un informe al departament municipal competent en matèria de comerç.

Article 6.- LOCALS AFECTATS

Aquestes prohibicions d'usos afecta a aquells locals, en planta baixa, que tenen el seu accés principal o la major part de la longitud de la façana de contacte amb l'exterior amb front als carrers relacionats a l'article 1.

Gavà, febrer 2011

Gisela Pujol i Freixer
Arquitecte

Joaquin García Lorca
Tècnic d'Administració Gral. de
Governació i Espai Públic



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona



III – PLÀNOLS

Aquest projecte ha estat aprovat
INICIALMENT per la Junta de
Govern Local de 22 de febrer de
2011.
Gavà, 23 de febrer de 2011
El secretari

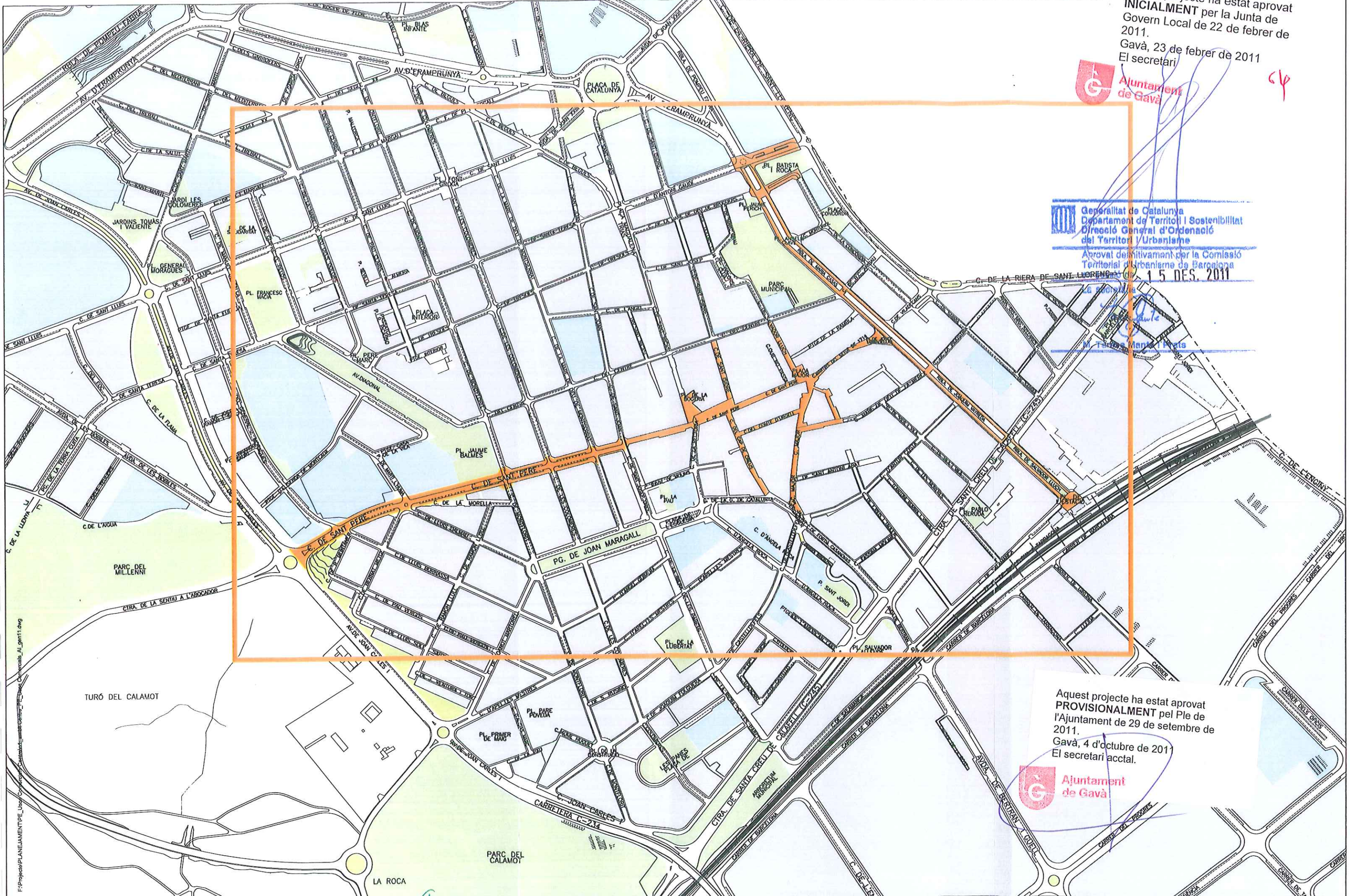


cy

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió
Tècnica d'Urbanisme de Barcelona
15 DES. 2011

M. Teresa Martí i Pons

Aquest projecte ha estat aprovat
PROVISIONALMENT pel Ple de
l'Ajuntament de 29 de setembre de
2011.
Gavà, 4 d'octubre de 2011
El secretari acctal.



Gavà, 23 de febrer de 2011
El secretari



Tekereh

Ajuntament
de Gavà