

CU: 11

Expedient:2019 / 070546 / M

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, en la sessió de 13 de novembre de 2020, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Pla especial de l'àmbit delimitat pels carrers de F. Pi i Margall, Treball i Sant Martí, de Gavà, ha estat promogut per Ciutat Residencial Gavà S.L i tramès per l'Ajuntament.

Vist l'informe tècnic que consta a l'expedient es proposa el següent:

Objecte

L'objecte és assignar l'ús i les condicions d'ordenació als equipaments existents i ajustar la delimitació de les qualificacions vigents d'acord amb els límits de propietat.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit es situa al nord del municipi, a la banda oest del nucli de Gavà; en concret es tracta dels terrenys qualificats d'equipaments i una petita porció de sòls qualificats de zona de densificació urbana (són els patis de les edificacions amb front al carrer del treball), inclosos en l'illa delimitada pels carrers Pi i Maragall, del Treball, i Sant Martí.

L'illa de forma triangular es caracteritza per ésser força heterogènia, amb un font de carrer en alineació de vial i la resta ordenada a partir d'edificacions aïllades.

L'àmbit compta amb una superfície de 6.100 m² de sòl.

El document proposa assignar l'ús i les condicions d'ordenació i edificació als equipaments existents i alhora aprofitar per ajustar la delimitació de les qualificacions d'equipament i de zona de densificació urbana d'acord amb el límit de propietat i amb la realitat executada.

Així doncs s'ajusta la delimitació entre els darreres de les parcel·les 13b i els equipaments d'acord amb el límit de propietat, de manera que en resulta una minva de 34'85 m² de sòl d'equipaments i un escreix en la mateixa quantia de zona 13b.



Qualificacions urbanístiques	PGM transcripció	PE ajust art 66 i 67	+/-
Zona de densificació Urbana (13b)	68,25 m ²	103,10 m ²	+ 34,85 m ²
Zona d'Equipaments (7a)	6.031,85 m ²	5.997,00 m ²	- 34,85 m ²
Total	6.100,10 m ²	6.100,10 m ²	0

Pel que fa als paràmetres d'edificació dels equipaments es proposa identificar cada peça d'equipaments amb les subzones 7a1, 7a2, 7a3 i 7a4, tot mantenint la qualificació d'equipament existent i ajustant les condicions d'ordenació a les preexistències.

Així doncs, a l'equipament 7a1, situat a l'extrem oest de l'àmbit, on actualment hi ha una llar d'infants, se li assigna l'ús docent sense establir cap altre paràmetre atès que es tracta d'una edificació totalment consolidada i les condicions d'edificació són les existents.

A l'equipament 7a2, situat immediatament a llevant de l'equipament existent 7a1, se li assigna l'ús sanitari assistencial, aquest equipament compta amb una edificació existent; si bé es plantegen un seguit de paràmetres que permetran consolidar tota la finca amb una nova edificació. Així es proposa el següent:

- Tipus ordenació: volumetria específica
- Edificabilitat màxima sobre rasant de 1'8 m²st/m²s
- Edificabilitat complementària ostra rasant de 0'3 m²st/m²s per usos complementaris (no destinats a habitacions ni espais comuns dels residents)
- Parcel·la mínima: 2.952 m² (resultat de la segregació de la finca veïna amb superfície total de 3.864 m²)
- Ocupació màxima 70%
- Alçada reguladora màxima 10'60 m corresponent a PB+2PP
- Separacions a carrer, lateral i fons 3m
- Titularitat privada

A l'equipament 7a3, situat a llevant del 7a2, hi ha implantada l'església de Santa Teresa, se li assigna l'ús cultural i religiós i es plantegen els següents paràmetres:

- Tipus ordenació: volumetria específica
- Edificabilitat 1'8 m²st/m²s
- Parcel·la mínima: 912 m² (resultat de la segregació de la finca veïna amb superfície total de 3.864 m²)
- Ocupació màxima 70%
- Alçada reguladora màxima 10'60 m corresponent a PB+2PP
- Separacions a carrer, lateral i fons 3m
- Titularitat privada

En relació a les finques 7a2 i 7a3 el document indica que es tracta d'una única finca registral, per la qual cosa caldrà fer efectiva la segregació previ a l'obtenció de la llicència.

Per últim a l'equipament 7a4, de titularitat privada, que no compta amb cap edificació existent, es deriva l'assignació d'ús i condicions d'ordenació a la redacció d'un Pla especial.

Subzones	Ús	Situació	Sòl
7a1	Equipament Docent	Existent	1.529,00 m ²
7a2	Equipament Sanitari-assistencial	Nova implantació	2.952,00 m ²
7a3	Equipament Cultural i religiós	Existent	912,00 m ²
7a4	Equipament sense ús	Nova implantació	604,00 m ²

Planejament vigent

El planejament vigent és en primer lloc el Pla general metropolità de Barcelona aprovat definitivament el juliol de 1976. El PGM classifica de sòl urbà l'àmbit que prové del sector del Pla parcial de l'avinguda Oest.

Posteriorment es va aprovar la modificació de PGM al sector oest l'any 1988 i per últim la modificació de PGM al sector nord-oest l'any 1994.

D'acord amb aquesta última modificació l'àmbit es troba en sòl urbà consolidat i està qualificat en la seva majoria com a sistema d'equipaments comunitari existents, clau 7a; i en una petita porció de terreny com a zona de densificació urbana semiintensiva, clau 13b.

D'acord amb les normes del PGM, cal tramitar un Pla especial per definir l'ús i la destinació dels equipaments; alhora l'article 216 estableix que, durant el termini de dos anys des de l'aprovació del PGM tots els equipaments s'entenen reservats per la possible adquisició preferent per l'administració pública.

Alhora aprovat el Pla especial que determini l'afectació al tipus d'equipament, o si no n'hi ha, un cop transcorreguts 3 anys si el propietari no ha requerit a l'administració per l'adquisició de l'equipament i ha transcorregut un any més sense que s'hagi consumat el fet, el propietari quedarà lliure per la construcció o instal·lació de qualsevol equipament que per la seva naturalesa sigui susceptible de titularitat privada; sempre que el Pla especial no hagi concretat la destinació a un equipament de titularitat pública.

Cal dir que en l'àmbit que ens ocupa no s'ha tramitat a dia d'avui cap Pla especial.

Així l'article 217 de les normes estableix que l'edificació de les àrees d'equipaments s'ha d'ajustar a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i condicions ambientals, i a la integració al sector on s'ubiquin.

Aquestes condicions s'hauran d'establir mitjançant Pla especial i s'hauran d'observar un seguit d'aspectes: en sòl urbà ha de regir el tipus d'ordenació de la zona on es situa l'equipament i es respectaran les condicions d'edificació vigents.

D'altre banda l'article 212 estableix els tipus d'equipaments comunitaris: docents, sanitari assistencial, cultural i religiosos, esportius i recreatius, de proveïment i subministrament, tècnics administratius i de seguretat.

Pel que fa a la zona de densificació urbana semiintensiva, clau 13b, l'article 321 del PGM la defineix com la zona que comprèn els exemples urbans amb ús d'habitatge prioritàriament.

L'edificabilitat es defineix per l'envolupant màxima de volum que resulti dels les condicions d'edificació d'aquesta zona i dels paràmetres del tipus d'ordenació segons alineació de vial. D'acord amb els paràmetres d'edificació de la zona, l'alçada màxima i el nombre de plantes s'estableix en funció de l'amplada de carrer, i la profunditat edificable es fixa d'acord amb el tipus d'ordenació en alineació a vial.

Tramitació municipal

El document redactat per Estudi d'Arquitectura JCL, es va aprovar inicialment per la junta de Govern Local en sessió de 13 de setembre de 2019 i es va sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes mitjançant la publicació al BOPB de 8 de novembre de 2019, al diari El Punt Avui de 13 de novembre de 2019 i al web municipal.

Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament en sessió de 23 de juliol de 2020 va aprovar provisionalment el document.

Segons consta en el certificat emès per la secretària de l'Ajuntament, durant el període d'informació pública es van presentar 5 escrits d'al·legacions. Les al·legacions fan referència a l'assignació d'usos i edificabilitats i als usos d'un dels equipaments i a respectar els dret a desaiugar les aigües pluvials. S'ha estimat l'al·legació referent al desaiugat indicant que l'evacuació d'aquestes aigües quedarà resolta en l'execució de les obres mitjançant la canalització i connexió a la xarxa de l'actual traça natural existent

En data 15 de gener de 2020 l'Autoritat del Transport Metropolità ha emès informe favorable amb un seguit de condicions relatives al seu desenvolupament que caldrà tenir en compte en la redacció dels corresponents projectes constructius o mesures de gestió que correspongui.

En data 25 de març de 2020 la Direcció General d'Aviació Civil ha emès informe favorable en relació a servituds aeronàutiques sempre i quan les construccions proposades i objectes fixes no vulnerin les servituds aeronàutiques. Alhora es recorda que al trobar-se la totalitat de l'àmbit inclòs en zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació o plantació requerirà acord favorable previ de l'Agència estatal de Seguretat Aèria (AES), circumstància que s'haurà de recollir en el document de planejament.

El document aprovat provisionalment incorpora en l'article 6 de la seva normativa que qualsevol construcció (incloses instal·lacions, plantacions, etc.) no podran superar les servituds urbanístiques.

Documentació

El document incorpora una memòria, els plànols, l'informe ambiental, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, i la normativa.

Valoració de l'expedient

En primer lloc pel que fa a l'ajust de delimitació entre el sistema d'equipaments i la zona de densificació urbana cal valorar en primer lloc la idoneïtat de la present figura de planejament; així doncs tot i que la proposta suposa modificar les qualificacions del planejament general, l'article 67 de les normes del PGM permet que els plans especials o els plans parcials puguin corregir els límits de les zones si és degut entre altres motius, a un ajust als límits de propietat. En aquest sentit el document preveu ajustar la delimitació d'acord amb el límit de cada finca cadastral i per tant en concordança amb el límit de la propietat d'acord amb la documentació aportada en el document.

D'altra banda, l'article 66 de les normes del PGM estableix unes regles per a la precisió dels límits de zones; així fixa que la precisió dels límits realitzada al Pla especial no pot alterar la superfície de la zona en més d'un 8% d'augment o disminució i alhora no pot alterar substancialment la forma de les unitats de zona.

D'acord amb això, les finques en part qualificades com a zona de densificació urbana, clau 13b, afectades en la seva delimitació sumen una superfície total de 1.126'5 m² (l'àmbit no inclou la totalitat de les finques cadastrals, sinó només la part que canvia la seva qualificació, tanmateix les finques registrals afectades són les 05,06,07 i 08 del plànol i les dues finques immediatament a l'est d'aquestes); d'aquesta superfície 1.023'15m² estan qualificats de 13b, i 103'1m² estan qualificats de sistema d'equipaments, clau 7a.

El document ajusta aquestes superfícies afegint els 103'1 m² a la qualificació 13b, i eliminant alhora 68'25m² de zona 13b per passar a sistema d'equipaments. El resultat és que la zona 13b ha crescut amb 34'85 m² respecte la superfície vigent així qualificada; aquests escriu suposa un 3% de la superfície de la zona, de manera que s'ajustaria a les regles de l'article 66.1.a de les normes del PGM.



Tanmateix alhora que es modifica la delimitació de la zona 13b, com a conseqüència es modifica també la delimitació de les finques veïnes qualificades com a sistema d'equipaments que sumen una superfície de 4.468m² (aquesta superfície correspon exclusivament a les finques d'equipaments de l'àmbit que veuen afectada la seva delimitació, finques 02, 03 i 04 del plànol), les quals veuen minvada la seva superfície en 34'85m², fet que suposa una variació del 0'7% de la superfície.

Aquest ajust no supera doncs el 8% de la superfície d'equipaments; amb tot cal matisar que els articles 66 i 67 del PGM es refereixen a l'ajust de delimitació en zones, sense preveure de forma explícita la possibilitat d'alterar la forma i la superfície dels sòls destinats a sistemes.

Així doncs la delimitació de la zona 13b porta implícita la redelimitació del sistema d'equipaments; tenint en compte la magnitud del que això suposa respecte els equipaments, es considera un ajust.

D'altra banda per bé que es produeix una petita minva de sòl de sistema d'equipaments, es tracta d'un equipament de titularitat privada, per la qual cosa l'actuació no es troba subjecta a les determinacions de l'article 97 del TRLLU referent a l'adequada projecció dels interessos públics en cas de reducció d'equipaments públics i la seva justificació.

També es fa necessari valorar que l'increment de sòl de zona de 35 m² en cap cas suposa per les parcel·les 13b un increment en la seva edificabilitat; doncs el seu sostre és el resultat de l'aplicació de la profunditat edificable i de l'alçada reguladora, per tant independent de la superfície de parcel·la, es tracta d'ajustar la qualificació a la tanca dels patis posteriors d'aquestes edificacions.

En relació a les condicions d'ús i paràmetres d'edificació establerts en relació als equipaments de l'àmbit, cal dir que s'ajusten a les condicions de l'entorn tant en edificabilitat com en alçada, doncs en aquest entorn més immediat trobem zones qualificades de densificació urbana semiintensiva i de volumetria específica que compten

amb unes edificabilitats netes que van de 2'1 m²st/m²s a 2'63 m²st/m²s, mentre l'edificabilitat assignada als equipaments no supera l'1'8m²st/m²s.

Ambit	Sector	Edific. neta
Zona de desenvolupament urbà	Illa carrer Treball	2,40m ² /m ²
Zona de desenvolupament urbà	Model teòric (B+2) interior illa No Edificable.	2,10m ² /m ²
Ambit sud. Front carrer Pi i Margall	Pla Parcial Sector Oest	2,63m ² /m ²
Ambit Nord. C/ Sant Martí	MPGM Nord-oest	2,35m ² /m ²

En quant a les alçades es planteja un màxim de PB+2PP, i en l'entorn trobem edificacions de fins a PB+7PP; pel que fa a l'ocupació proposada del 70% tampoc es considera que desvirtui el tipus d'ordenació de l'entorn.

Així doncs els paràmetres proposats per als equipaments compleixen amb les directrius que el planejament vigent els atribueix.



Cal afegir que en relació a l'equipament existent 7a1, el document no estableix cap altre paràmetre a part de l'ús, indicant que la pròpia qualificació ja dona cobertura als paràmetres consolidats i que només assigna condicions d'edificació a aquells equipaments on es preveu nova implantació o ampliació de les instal·lacions existents i ajustos.

Amb tot, per tal de poder fixar una ordenació unívoca i no donar peu a posteriors confusions seria més convenient establir uns paràmetres coincidents amb l'edifici consolidat. D'acord amb això es recomana fixar les condicions d'ordenació per l'equipament 7a1 en concordança amb els altres equipaments.

Fonaments de dret

Vistos els articles 67 i 68 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, relatiu a l'objecte, contingut i documentació dels plans especials urbanístics; vist l'article 85 del mateix text legal, en relació a la seva tramitació.

D'acord amb l'article 80.c) 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, la competència

per a l'aprovació definitiva dels plans especials urbanístics de desenvolupament, llevat dels que correspon aprovar als ajuntaments de conformitat a l'article 81, correspon a la comissió territorial d'urbanisme.

Vist el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per 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.

Vist l'informe tècnic que consta a l'expedient, es proposa el següent:

Acord

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

-1 Aprovar definitivament el Pla especial de l'àmbit delimitat pels carrers de F. Pi i Margall, Treball i Sant Martí, de Gavà, promogut per Ciutat Residencial Gavà S.L i tramès 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.

Maria Navarro Roca

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Àmbit Metropolità de Barcelona

Signat electrònicament