

Assumpte: Informe urbanístic c/ de Calafell, núm. 21-23
Les Marines II
Peticionari: Serveis jurídics

INFORME URBANÍSTIC

Antecedents

Consultada la documentació obrant a l'Ajuntament es constata que el solar objecte del present informe, situat al carrer de Calafell, núm. 21-23, respon al següent règim urbanístic:

-Tipus de planejament:

Pla General Metropolità, aprovat per acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona del 14 de juliol de 1976 (Publicat en el B.O.P. 19-7-1976). D'ara endavant PGM.

Modificació del PGM al paratge de les Marines de Gavà, text refós aprovat definitivament el 2 de desembre de 1992, i publicat al DOG el 4 de gener de 1993. D'ara endavant Mod. PGM.

Estudi de detall de les Marines, aprovat definitivament el 31 de maig de 1990, i publicat al BOP el 2 d'agost de 1990. D'ara endavant ED.

Pla especial d'adaptació del passeig marítim a la Llei de Costes, tram entre carrer d'Alcanar i carrer de Palafrugell, adaptat a l'acord de la Junta de govern de 1 de març de 2005, i publicat al DOG de 12 de juliol de 2006. D'ara endavant PE.

- Classificació i qualificació urbanística:

Classificació: Sòl urbà consolidat

Qualificació: En part, sistema de parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local (clau 6b). Superfície de 17.680,00m²
En part, sistema viari i aparcament (clau 5b). Superfície de 5.530,00m²

El terreny assoleix la consideració de solar per complir els requisits establerts a l'article 29 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, modificat pel Decret Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

L'Estudi de detall de Les Marines, desenvolupa les determinacions de la sentència de 3 de desembre de 1987 per l'aprovació definitiva de la Mod. del PGM al Sector de Les Marines de Gavà. D'acord al plànol núm.4 de reparcel·lació de l'ED, les zones qualificades de (6b) i (5b) són propietat de l'Ajuntament. Es troben dividides en dos grans àrees; una entre l'autovia de Castelldefels (C-31) i l'Avda. d'Europa, qualificada en la seva totalitat de (6b) amb una superfície de 26.663,58 m²; i l'altra entre el carrer de Calafell i el passeig Marítim, qualificada de (6b) i (5b)

amb una superfície total de 52.088,39 m². En concret, la zona (6b) té una superfície aproximada de 40.000m².

L'article 202 de les Normes urbanístiques del PGM, estableix que en àrees de parc urbà de domini públic, de superfície major a 12.000,00m², s'hi admeten edificacions amb un màxim del 5% d'ocupació de la superfície del parc en servei al moment en què es projectin. Amb una alçada màxima de les instal·lacions o edificacions de 10m.

A l'esmentada zona (6b), amb una superfície aproximada de 40.000m², li corresponen uns 2.000,00 m² d'ocupació, que es repartiran entre els dos solars del patrimoni municipal de sòl:

- núm. de seient: 100-1(I)
- núm. de seient: 100-1(II)

En data 5 de març de 1992, el Ple va aprovar l'expedient, mitjançant concurs, de la 'Concessió per a la prestació de l'Àrea de lleure (Les Marines II)', al terreny de domini públic municipal situat al carrer de Calafell, núm. 21-23.

El solar objecte de la concessió, és el núm. de seient: 100-1(II) de l'inventari de bens de domini públic d'ús públic, provinent de la reparcel·lació del Sector Les Marines, amb una superfície de 23.210,00 m².

La concessió vigent autoritza al seu titular per a utilitzar l'immoble i construir, gestionar i a explotar en ell la instal·lació de lleure amb Bar-restaurant, sala de convencions, serveis i piscina, d'acord a les característiques següents:

- Superfície màxima de sostre a construir 1.800,00m²
- Superfície mínima de sostre a construir 1.500,00m²
- Vestidors i serveis (lavabos i dutxes) amb accés independent des del terreny i preferentment dual (interior-exterior).
- Piscina descoberta amb tanca perimetral de fusta de baixa alçada, amb jocs o efectes d'aigua i caràcter lúdic-recreatiu; làmina d'aigua mínima de 300m².

La piscina haurà d'estar oberta al públic en general i previ pagament del preu que específicament assenyalarà l'Ajuntament. A més, haurà de complir les prescripcions establertes en el Decret 193/1987, de 19 de maig, per qual s'aprova el Reglament sanitari de piscines d'ús col·lectiu.

- Saló de convencions de 750m², com a mínim, compartimentable en sales i condicionat internament per als usos de reunions, promocions, turisme de convenció, congressos, trobades, etc. Disposarà d'instal·lació de megafonia per a projeccions de tota mena, entarimat, etc. Es cuidarà especialment el comportament acústic.

L'Ajuntament es reserva el dret a utilitzar la Sala de convencions en determinades ocasions, en els termes i condicions que es fixin.

- Zona d'estacionament condicionada sota els pins.
- Eix exterior pavimentat que serveixi d'accés al Passeig Marítim i la platja.
- Formació de l'entrada principal des de l'extrem sud del carrer de Tamarit.
- Possibilitat de disposar d'un espai de porxo transformable i desmuntable format amb coberta tenso-estàtica entre la pineda.
- Construcció de dues zones de jocs infantils de fusta.

- Climatització integral de l'edificació.
- El ràtio mínim de pins imputable a la superfície no expressament ocupada per l'edificació principal serà de 7 unitats de Pinus Pinea per casa 100m².
- Els usos relatius a banquets del tipus nocces, comunions o bateigs es limitaran a un màxim de 52 dies per any.

En data 14 de gener de 1993 la Comissió de Govern va aprovar el projecte executiu per la construcció de bar-restaurant, sala de convencions i conjunt lúdic-esportiu (piscina + vestidors), expte. OP 69/1992.

Les dues edificacions aïllades construïdes d'acord al projecte aprovat tenien les següents superfícies:

- Edifici bar-restaurant 621,46 m²
- Edifici sala de convencions 757,40 m²

La superfície construïda i d'ocupació total d'ambdós edificis és de 1.378,86m², que no va esgotar la superfície mínima de sostre a construir de 1.500,00m² fixada en la concessió, ja que el conjunt lúdic-esportiu (piscina i vestidors) es va construir en el solar de patrimoni municipal de sòl, núm. de seient: 100-1(I), conegut com a Les Marines I, del mateix concessionari.

En data 15 de març de 1994, mitjançant Decret, es va atorgar autorització (AC 63/1993) per l'activitat de bar-restaurant en l'edificació destinada a aquest ús, amb un aforament total - interior i exterior - de 148 persones.

En data 11 d'abril de 1994, mitjançant Decret, es va atorgar autorització (AC 64/1993) per l'activitat de sala de convencions en l'edificació destinada a aquest ús, amb un aforament total de 424 persones. Amb pla d'emergència, expte. AC 452/94 i posterior avaluació ambiental verificada de llicència ambiental, expte. AVL 01/2007.

Es considera adequat que en el solar de l'inventari de bens de domini públic d'ús públic, núm. de seient: 100-1(I), s'estableixi una ocupació total de 1.378,86m², a consolidar en la zona qualificada de 6b.

Conclusió

El solar objecte de la concessió és el núm. de seient: 100-1(II) de l'inventari de bens de domini públic d'ús públic, de 23.210,00m².

Les edificacions existents s'han d'ajustar a la superfície màxima d'ocupació del sòl de 1.378,86m².

S'emet el present informe als efectes oportuns.

L'arquitecte