

Ajuntament de Gavà

Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica

Assumpte: Informe urbanístic c/Tellinares, núm. 55-57 (equipament 7.2b), proposta d'ordenació per a la creació d'un Centre d'activitats nàutiques a Gavà (Centre de Mar) (ref. cadastral 7689504DF1678H0001AU) i c/Tellinares, núm. 51-53 (equipament 7.3), proposta de pista d'ús lúdic i zona infantil (ref. cadastral 7890101DF1679B0001AH)

Peticionari: Serveis jurídics

Ref. : 05-24inf_CentredeMar

Ref. X:\UrbPlanejamentUrbanistic\INFORMES\2024\05-24inf_CentredeMar\05-24inf_CentredeMar.odt

INFORME URBANÍSTIC

Consultada la documentació obrant a l'Ajuntament es constata que:

- la proposta d'ordenació per a la creació d'un Centre d'activitats nàutiques a Gavà, es pretén desenvolupar principalment en la finca del carrer dels Tellinares, núm. 55-57 on es troba l'edifici Centre de serveis municipals Gavà mar, equipament públic 7.2b; i l'altra sistema de parcs i jardins parcel.la 6b.1.
- la proposta de pista d'ús lúdic i zona infantil, s'ubicaria en la finca del carrer dels Tellinares, núm. 51-53, , equipament públic 7.3

Totes les finques són de titularitat municipal i responen al següent règim urbanístic:

1. Dades de les parcel·les

- Equipament 7.2b

La finca, qualificada de sistema d'equipaments és un bé de domini públic d'ús públic, provinent de la cessió obligatòria i gratuïta del PP Central mar, efectuada en el Projecte de compensació aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 28 de maig de 1998 i posterior Mod. Puntual de l'esmentat PP, i el nou projecte de compensació va ser AD en data 6-11-2001.

Consultades les dades que figuren a la Sede Electrónica del Catastro, és la parcel.la amb referència cadastral 7689504DF1678H i té una superfície de 6.094,00m².

En la parcel.la existeix un immoble amb referència cadastral 7689504DF1678H0001AU de 1.041m² de sostre, que data de 2002, amb ús d'equipament (clau 7.2.a).

- Equipament 7.3

Oficina central:
Pl. de Jaume Balmes, s/n
08850 Gavà
Tel. 93 263 91 00
Fax 93 263 91 31

Oficina Seguretat Ciutadana:
Carrer de la Llenya, 2
08850 Gavà
Tel. 93 263 91 40
Fax 93 638 27 15

ajuntament@gava.cat
www.GavaCiutat.cat

La finca, qualificada de sistema d'equipaments és un bé de domini públic d'ús públic, provinent de la cessió obligatòria i gratuïta del PP Central mar, efectuada en el Projecte de compensació aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 28 de maig de 1998 i posterior Mod. Puntual de l'esmentat PP, i el nou projecte de compensació va ser AD en data 6-11-2001.

Consultades les dades que figuren a la Sede Electrónica del Catastro, és la parcel·la amb referència cadastral 7890101DF1679B.

D'acord al planejament vigent té una superfície de 3.837,00m² i un sostre màxim assignat de 3.661,00m². En la parcel·la no existeix cap immoble.

- **Sistema de parcs i jardins parcel·la 6b.1**

La finca, qualificada de sistema de parcs i jardins és un bé de domini públic d'ús públic, provinent de la cessió obligatòria i gratuïta del PP Central mar, efectuada en el Projecte de compensació aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 28 de maig de 1998, segons la legislació urbanística.

2. 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-76.

Modificació del Programa d'actuació urbanística del sector Central Mar aprovat definitivament per acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona del 26 de novembre de 1997, publicat en el D.O.G.C. el 22 de gener de 1998.

Pla Parcial Central Mar aprovat definitivament per acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona del 15 d'octubre de 1997 (Text Refós CUB 26/11/1997), publicat en el D.O.G.C. el 22 de gener de 1998. D'ara endavant PP Central Mar.

Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arqueològic de Gavà, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió celebrada el dia 15 de desembre de 1999, i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3110 de 30 de març de 2000 (Normes Urbanístiques publicades en el DOGC núm. 4497 de 26 d'octubre de 2005). Element arqueològic A-25, "Antic ancoratge de les sorres". Bé cultural d'interès local (BCIL).

Text refós Pla especial i catàleg del patrimoni arquitectònic, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 22-03-2000 (DOGC 23-05-2000).

Modificació puntual del Programa d'Actuació Urbanística del sector Central Mar a l'àmbit comprès entre el carrer dels Tellinaires i el Passeig Marítim, aprovada definitivament per

resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 1 d'abril de 2008 (publicat en el DOGC el 15 de juliol de 2008)

Modificació puntual del Pla Parcial del Sector Central Mar, en l'àmbit comprès entre el carrer dels Tellinaires i el passeig Marítim, aprovat definitivament per CTUB el 28 de febrer de 2008 (publicat al DOGC el 22 de juliol de 2008).

Text refós Modificació puntual del Pla parcial Central Mar a la parcel·la d'equipament 7.2, aprovat definitivament per acord de la CTU de l'àmbit metropolità de Barcelona el 30 de maig de 2013 (publicat al DOGC el 12 d'agost de 2013). D'ara endavant TR ModPP.

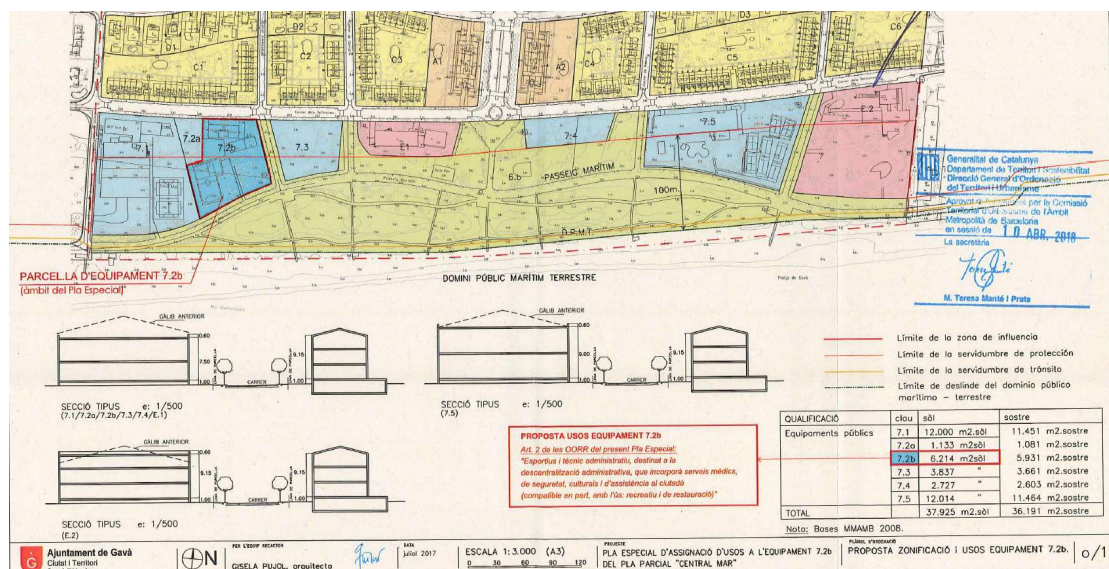
Pla especial d'assignació d'usos, equipament 7.2.b del Pla parcial del sector Central Mar, aprovat definitivament per acord de la CTU de l'àmbit metropolità de Barcelona el 10 d'abril de 2018 (publicat al DOGC el 14 de maig de 2018).

3. Classificació i qualificació urbanística

Classificació: Sòl urbà consolidat
Qualificació: - Sistema equipaments (clau 7b). Equipament 7.2b i 7.3
- Sistema de parcs i jardins (clau 6b). Zona verda 6b.1

Els terrenys no es troben inclosos en cap polígon d'actuació urbanística pendent de desenvolupar.

4. Fragment plànol planejament vigent



5. Usos sistema d'equipaments públics (7b)

D'acord a l'article 31, de les ordenances reguladores de la modificació puntual del Pla parcial de Central Mar en l'àmbit comprès entre el carrer dels Tellinaires i el passeig Marítim, de regulació del sistema d'equipaments públics, clau 7, –inclou els sòls destinats a equipaments comunitaris de caràcter local-.

- Parcel·la 7.2.b

En el TR ModPP en el seu article 31 estableix els usos admesos en els terrenys d'equipaments, i en concret en la parcel·la 7.2.b:

‘ ...
Equipament tècnic administratiu, destinat a la descentralització administrativa, que incorporarà serveis mèdics, de seguretat, culturals, recreatius, i d'assistència al ciutadà (compatible, en part, amb l'ús recreatiu i de restauració).
...’

En el Pla especial d'assignació d'usos, equipament 7.2.b del PP Central Mar, s'afegeix l'ús esportiu de l'article 212.1.d) de les NNUU del PGM-76, mantenint l'establert en l'art. 31 del PP Central Mar. Així, en l'article 2 de les ordenances reguladores s'estableix que:

‘ ...
Article 2. Usos
Esportiu i tècnic administratiu, destinat a la descentralització administrativa, que incorporarà serveis mèdics, de seguretat, culturals, recreatius, i d'assistència al ciutadà (compatible, en part, amb l'ús recreatiu i de restauració).
...’

- Parcel·la 7.3

En el TR ModPP en el seu article 31 estableix els usos admesos en els terrenys d'equipaments, i en concret en la parcel·la 7.3:

‘ ...
Qualsevol tipus dels fixats en l'article 212 de les Normes Urbanístiques, a concretar segons les necessitats futures a través d'un Pla Especial, segons s'especifica a l'art. 215 de les referides Normes Urbanístiques.
...’

D'acord a l'article 212, usos dels equipaments comunitaris de Modificació puntual del Pla General Metropolità (PGM) en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris de diversos municipis, promoguda i tramesa per l'Àrea

Metropolitana de Barcelona. Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en sessió de 20 de desembre de 2023 (Publicat en el DOGC el 20 de febrer de 2024). En relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris estableix que:

1. Els sòls qualificats com a equipaments comunitaris es poden destinar als usos d'interès públic o social que es defineixen a continuació:

- a) Docent: centres d'educació infantil, bàsica, secundària, superior i de règim especial definits per la normativa vigent en matèria d'educació i altres centres de formació d'interès públic o social.
- b) Sanitari: centres sanitaris i d'internament definits per la normativa vigent en matèria de salut.
- c) Assistencial: centres assistencials destinats als serveis bàsics i especialitzats definits per la normativa vigent en matèria de serveis socials.
- d) Esportiu: instal·lacions i centres destinats a l'activitat esportiva, de conformitat amb la normativa vigent en matèria d'esports.
- e) Sociocultural: centres cívics, casals, ludoteques, arxius, biblioteques i altres centres destinats a promoure la cultura i les arts com ara museus, teatres, auditoris, espais d'arts visuals i centres culturals polivalents, de conformitat amb la normativa vigent en matèria de cultura.
- f) Allotjament dotacional: centres destinats a satisfer les necessitats temporals d'habitatge de les persones definits per la normativa vigent en matèria d'urbanisme i habitatge.
- g) Abastament: mercats i altres centres de proveïment, de titularitat pública.
- h) Administratiu: centres d'oficines i serveis de l'Administració pública, de titularitat pública.
- i) Seguretat: instal·lacions i centres dels cossos de defensa, seguretat i emergències, de titularitat pública.
- j) Desenvolupament econòmic: centres de congressos i convencions, recintes firals, centres destinats al foment de l'ocupació, l'emprenedoria i la promoció econòmica i viviers d'empreses, de titularitat pública.
- k) Recerca: centres destinats a la recerca, innovació, investigació, desenvolupament i transferència de coneixement, de titularitat pública o promoguts per una entitat sense ànim de lucre.

l) Transport: estacions i cotxeres d'autobusos i taxis, centres d'emmagatzematge, recollida i entrega de paquets i altres centres destinats a prestar serveis de transport, de titularitat pública.

m) Serveis ambientals: centres de reutilització, reciclatge i gestió de residus, centres de neteja i manteniment de l'espai públic, aules ambientals i altres instal·lacions ambientals d'interès públic o social, de titularitat pública.

n) Funerari: centres destinats a prestar les activitats i els serveis definits per la normativa vigent en matèria de serveis funeraris, excepte els cementiris.

o) Cementiri.

p) Religiosos: centres destinats a l'exercici col·lectiu d'activitats de culte, de conformitat amb la legislació vigent en aquesta matèria. Inclou monestirs, seminaris i altres centres equivalents.

q) Altres centres d'interès públic o social diferents dels anteriors, de titularitat pública.

2. Als efectes d'aquesta normativa:

- Tenen la consideració d'essencials els equipaments destinats a prestar serveis de proximitat al ciutadà i que garanteixen els drets fonamentals de les persones en el marc de l'estat del benestar, com ara centres d'atenció primària, centres de dia, centres d'educació bàsica i secundària obligatòria, centres de la xarxa bàsica d'equipaments esportius, centres cívics, casals, biblioteques, mercats, comissaries de la policia local i altres centres equivalents.

- Tenen la consideració d'estructurants aquells equipaments destinats a prestar serveis de caràcter supramunicipal que tinguin una superfície mínima a l'entorn de 4.000 metres quadrats de sòl, com ara centres hospitalaris, centres universitaris, equipaments esportius d'interès nacional i altres centres esportius de referència, recintes firals, centres de recerca i altres centres equivalents.

3. El programa funcional dels equipaments comunitaris podrà incorporar activitats complementàries, enteses com aquelles activitats directament vinculades amb la funció principal de l'equipament que són necessàries per aportar diversitat funcional i donar un millor servei als seus usuaris. En tot cas, s'haurà de donar compliment a les determinacions següents:

- Les activitats complementàries hauran de ser compatibles, dimensionades i proporcionades al programa funcional i el volum d'usuaris de l'equipament. Així mateix, es podran establir condicions de funcionament (accés i horari, entre d'altres) si es considera necessari per evitar la desnaturalització de l'equipament.

- En el cas dels equipaments de caràcter essencial, la superfície màxima de sostre destinada a les activitats complementàries serà de 350 metres quadrats, amb excepció dels mercats on aquesta superfície podrà ser superior d'acord amb la normativa vigent en matèria de comerç.

En el cas dels equipaments de caràcter estructurant, la superfície màxima de sostre destinada a les activitats complementàries serà el valor més gran dels següents: 350 metres quadrats o 25% de la superfície de sostre total de l'equipament efectivament implantat.

Pel que fa als equipaments que no tinguin la consideració d'essencials o estructurants, la superfície màxima destinada a les activitats complementàries serà el valor més gran dels següents: 350 metres quadrats o 10% de la superfície de sostre total de l'equipament efectivament implantat.

Adicionalment, es podran admetre activitats complementàries sobre les edificacions catalogades que calgui rehabilitar, sempre que les activitats siguin compatibles amb els valors patrimonials protegits, es garanteixi la bona conservació de l'edificació i sense que les activitats complementàries puguin superar, en conjunt, el 25% de la superfície de sostre total de l'equipament efectivament implantat.

- Quan les activitats complementàries requereixin una superfície superior a 1.000 metres quadrats de sostre, s'haurà de tramitar un pla especial que justifiqui la seva necessitat i contingui la documentació que acrediti la vinculació de les activitats amb la funció principal de l'equipament.

- La incorporació d'activitats complementàries no podrà comportar la divisió de la titularitat última dels terrenys del conjunt de l'equipament, que ha de ser única.

Per poder implantar qualsevol dels usos abans esmentats cal tramitar un Pla especial d'assignació d'usos (PE).

No obstant, mentre no es tramiti l'esmentat PE, d'acord a l'article 53.6 del TRLU, els terrenys de titularitat pública destinats a sistemes urbanístics es poden ocupar temporalment per a altres usos públics o privats mitjançant instal·lacions desmuntables o mòbils per a desenvolupar-hi activitats d'interès social o per fer factible l'execució d'obres o la prestació de serveis públics. En el cas de sistemes en servei, quan l'ocupació temporal s'hagi de prolongar en el temps per raó de la prestació de serveis públics, només es pot admetre per un període màxim de quatre anys, prorrogable justificadament per quatre anys més com a màxim, i sempre que es mantingui essencialment la funcionalitat del conjunt del sistema.

6. Condicions urbanístiques de l'edificació (clau 7b)

En l'article 31.2 de tipus d'ordenació i condicions d'edificació, del PP Central Mar, s'estableixen les condicions d'edificació, que a continuació es traslladen:

"2- Condiciones de edificación

a. Parcela mínima

La parcelación es la definida en el plano 3, propuesta modificación, y las parcelas tienen la consideración de indivisibles.

b. Ocupación de parcela:

b.1. Para la edificación: La ocupación máxima no superará el 40 % de la superficie de la parcela, las separaciones de las edificaciones a los límites de parcela serán de 6 metros.

b.2. Para otras construcciones permitidas por la Llei de Costes, dentro de la franja de servidumbre de 100 metros: se podrá ocupar hasta el 50 % de su superficie.

c. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima será de 7,50 m. correspondiente a la planta baja más una planta piso (PB + 1P), excepto en el equipamiento deportivo y recreativo, 7.5, que se mantiene la altura inicialmente prevista de 9 metros (PB + 1P).

Para no limitar la visibilidad, más de lo estrictamente necesario, por encima de las alturas máximas tan solo se permitirá:

Las cámaras de aire y la cubierta de las edificaciones, que será plana y no transitable, con una altura total de sesenta centímetros, por encima de la cual tan solo sobresaldrán los elementos de ventilación o extracción forzosa (shunt, chimeneas) y elementos técnicos de instalaciones exentos de volumen (antenas, pararrayos, etc.)

d. Separaciones a los límites de parcela y entre edificaciones

La separación de las edificaciones a los límites de parcela, respecto a la alineación del vial y entre zonas será de 6 m., excepto por el Sur, dentro de una misma zona donde el límite será fijado por la servidumbre de 100 m. de la Llei de Costes,

e. Edificabilidad

El techo máximo asignado a cada parcela de equipamientos es el siguiente:

7.1	11.451 m ²
7.2.a	1.081. m ²
7.2.b.....	5.931m ²
7.3	3.661 m ²
7.4	2.603 m ²
7.5	11.464 m ²
	36.191 m ²

7. Sistema de parcs i jardins (clau 6b)

Oficina central:
Pl. de Jaume Balmes, s/n
08850 Gavà
Tel. 93 263 91 00
Fax 93 263 91 31

Oficina Seguretat Ciutadana:
Carrer de la Llenya, 2
08850 Gavà
Tel. 93 263 91 40
Fax 93 638 27 15

ajuntament@gava.cat
www.GavaCiutat.cat

En l'article 30 determinacions per al sistema de parcs i jardins, del PP Central Mar, s'estableixen les següents condicions:

'...

1. Edificacions

L'edificació no revessarà l'ocupació màxima del 3%, amb una edificabilitat de 0.02m² sostre/m² sòl i amb una alçada màxima de 10,00m (planta baixa més planta pis).

2. Usos

Es permeten únicament els usos públics i col·lectius de lleure, descans i manifestacions culturals i esportives.

3. Desenvolupament

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà, camins i passeig.

'...

8. Edificació existent (clau 7.2.b)

Equipament municipal, construït segons el projecte d'obra (OMO 19/2001) aprovat definitivament per acord de la Comissió de Govern de data 12 de febrer de 2002, publicat en el BOP i el DOG el dies 22 i 23 de febrer, respectivament.

L'edifici consta de dues edificacions aïllades, una de planta baixa i pis amb façana principal i accés des del carrer dels Tellinaires (edifici 1), i l'altra de planta baixa amb la façana principal cap al passeig marítim (edifici 2).

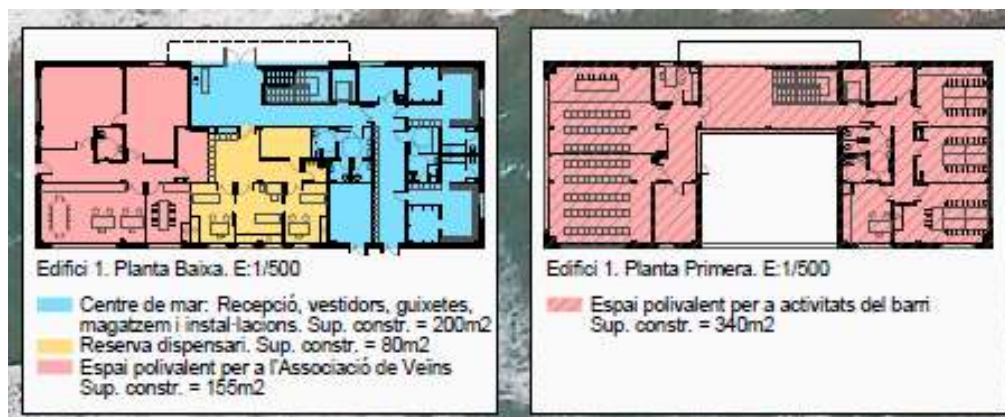
9. Activitats a desenvolupar

D'acord a la proposta d'ordenació per a la creació d'un Centre d'activitats nàutiques a Gavà (Centre de Mar), les activitats a desenvolupar són les següents:

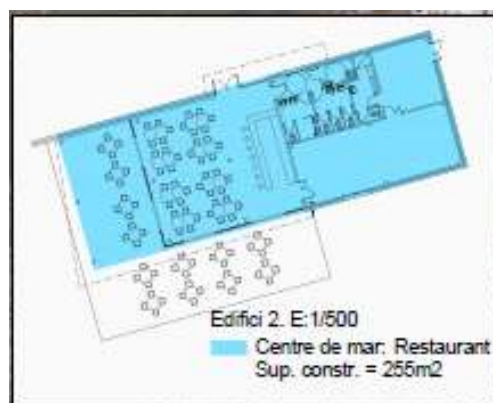


- Equipament 7.2.b

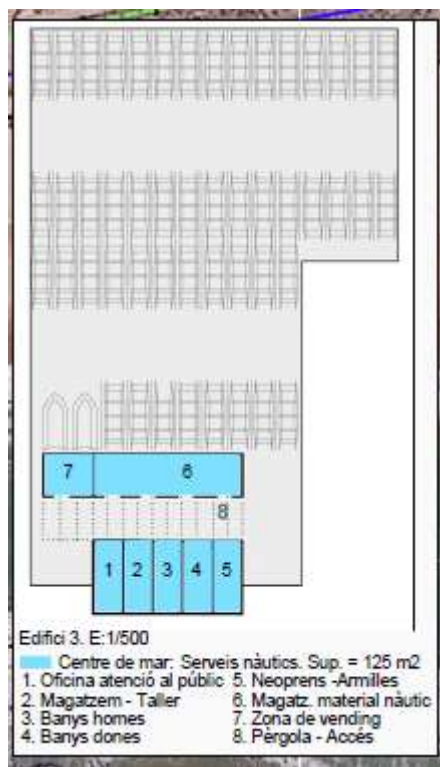
En l'edifici 1 es crearà una zona de recepció-administració, una zona de vestidors amb guixetes, magatzems i instal·lacions, reserva dispensari i espai polivalent per l'AAVV. A la planta primera es preveu com un espai polivalent per a activitats del barri.



L'edifici 2 mantindrà el seu programa actual com a restaurant.



En la mateixa parcel·la, es col·loca un edifici prefabricat de serveis nàutics (edifici 3), conformat per dos cossos lligats amb una pèrgola. Ocupa una superfície d'uns 126,40m² i la pèrgola ocupa 56,00 m². S'adjunta plànol d'ubicació de la nova edificació, amb distribució dels usos i les seves superfícies.



- Zona verda 6b.1

En la franja de sistema de parcs i jardins (clau 6b), s'amplia la passera existent, per accedir a la zona de sortida de les embarcacions ubicada a l'espai de la sorra.

- Equipament 7.3

Proposta per col·locar una pista d'ús lúdic i una zona de joc infantil.



10. Servitud de Costes

El terreny qualificat de sistema de parcs i jardins (zona verda 6b.1) i les parcel·les 7.2.b i 7.3, es troben sotmesos al règim jurídic establert a la Llei de Costes (Ley 22/1988, de 28 de julio).

La delimitació dels béns de Dominio Público Marítimo Terrestre del terme municipal va ser aprovada per la Orden Ministerial de 14 de enero de 1998.

Els terrenys es troben dins la servitud de protecció dels 100m, d'acord a l'article 23 de la Llei de Costes. La servitud de protecció en els terrenys es troba sobre una franja de 100m, mesurada terra endins des de la línia de delimitació.

Aquesta franja està sotmesa a la servitud de Tránsito y Protección, segons l'establert en el Capítol II del Títol II de la Ley de Costas.

11. Servituds aeronàutiques

Les parcel·les del carrer dels Tellinaires, núm. 55-57 i núm. 51-53 es troben afectades per les limitacions derivades de les Servituds aeronàutiques que resultin d'aplicació, en concret les previstes en el Decret 584/1972, de 24 de febrer de 1972, de Servituds aeronàutiques, modificat per RD 297/2013, de 26 d'abril, i RD 657/2022, de 26 de juliol, pel que es modifiquen les Servituds aeronàutiques de l'Aeroport Josep Tarradellas Barcelona- El Prat (Barcelona).

Conclusió

1. Procedeix declarar la compatibilitat de la proposta d'ordenació per a la creació d'un Centre d'activitats nàutiques a Gavà (Centre de Mar) a les parcel·les d'equipament 7.2.b i de zona verda 6b.1:
 - Els usos que s'ubiquen en l'edifici municipal (equipament 7.2.b) dels c/Tellinaires, núm. 55-57, com a equipament esportiu i tècnic administratiu, destinat a la descentralització administrativa, que incorporarà serveis mèdics, de seguretat, culturals, recreatius, i d'assistència al ciutadà (compatible, en part, amb l'ús recreatiu i de restauració).
 - Nou edifici prefabricat per a serveis nàutics (equipament 7.2.b).
 - Ampliació de la passera existent per l'accés a la zona de sortida de les embarcacions ubicada en l'espai de sorra, en la franja de sistema de parcs i jardins (zona verda 6b.1).

Ajuntament de Gavà

Territori, Medi Ambient i Transició Ecològica

2. Per destinar la parcel·la d'equipament 7.3 a pista d'ús lúdic i zona infantil, cal tramitar un Pla especial d'assignació d'usos.

No obstant, mentre no es tramiti l'esmentat PE, d'acord a l'article 53.6 del TRLU, els terrenys de titularitat pública destinats a sistemes urbanístics es poden ocupar temporalment per a altres usos públics o privats mitjançant instal·lacions desmuntables o mòbils per a desenvolupar-hi activitats d'interès social o per fer factible l'execució d'obres o la prestació de serveis públics. En el cas de sistemes en servei, quan l'ocupació temporal s'hagi de prolongar en el temps per raó de la prestació de serveis públics, només es pot admetre per un període màxim de quatre anys, prorrogable justificadament per quatre anys més com a màxim, i sempre que es mantingui essencialment la funcionalitat del conjunt del sistema.

Tot l'esmentat d'acord amb la normativa i el planejament municipal vigent, i, si s'escau, informes sectorials del Departament de Territori - Direcció General de Polítiques de Muntanya i del Litoral- i de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

El present informe urbanístic caduca en el termini de sis mesos a comptar des de la notificació a les persones interessades de conformitat amb l'article 105 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, modificat pel Decret Llei 3/2012, de 22 de febrer, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.