

## PROPOSTA

Expedient: 20/2021/PU  
Procedència: Àrea Territorial

### I. Antecedents

El Ple de la Corporació en sessió de data 28 de juny de 2021 va acordar aprovar provisionalment la modificació del Pla especial d'ordenació de volums i concreció d'alineacions de la illa definida pel carrer de Santa Fe, Anselm Clavé, Passatge Santa Fe i Plaça d'Espanya de Montcada i Reixac de Montcada i Reixac i trametre aquest acord i la Modificació del Pla especial d'ordenació de volums i concreció d'alineacions de la illa definida pel carrer de Santa Fe, Anselm Clavé, Passatge Santa Fe i Plaça d'Espanya de Montcada i Reixac a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona per a la seva aprovació definitiva.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona va acordar en data 25 de setembre de 2021 suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla especial d'ordenació de volums i concreció d'alineacions de la illa definida pel carrer de Santa Fe, Anselm Clavé, Passatge Santa Fe i Plaça d'Espanya, de Montcada i Reixac, promogut per Aldi Supermercados S.L i tramès per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

-1.1 Cal donar compliment a l'informe de 31 d'agost de 2021 del Servei Territorial de Carreteres a Barcelona del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori, i completar el document en aquest sentit.

-1.2 Cal, pel que fa a la qualificació del sòl i tipus d'ordenació, o bé adequar els paràmetres d'ordenació de la nova volumetria proposada als propis de la clau 13b, zona de densificació urbana subzona II amb tipus d'ordenació segons alineació a vial, o en el seu defecte, qualificar el sòl amb la clau 18, zona subjecta a ordenació volumètrica, amb tipus d'ordenació segons volumetria específica, i en aquest supòsit, garantir que les separacions mínimes entre edificacions s'adeqüen a les establertes a l'art. 264 del PGM pel que fa a les façanes de la nova volumetria de PB+6 que limiten amb el carrer de Santa Fe al nord i el carrer d'Anselm Clavé al sud.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

Aquest acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme posa de manifest que el planejament derivat no és una figura adequada per a portar a terme la modificació qualificació del sòl i tipus d'ordenació que es pretén, la qual cosa comporta que la modificació objecte del Pla especial s'ha de fer mitjançant una modificació puntual del Pla general metropolità que, partint de l'ordenació prevista en el Pla especial d'ordenació de volums i concreció d'alineacions de la illa definida pel carrer de Santa Fe, Anselm Clavé, Passatge Santa Fe i Plaça d'Espanya quina executivitat va ser acordada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 20 d'abril de 2005, canviï la qualificació del sòl inclòs en aquest àmbit de zona de densificació

urbana subzona II amb tipus d'ordenació segons alineació a vial (clau 13b) a zona subjecta a ordenació volumètrica, amb tipus d'ordenació segons volumetria específica (clau 18).

En data 12 de novembre de 2021 ha tingut entrada en el Registre de l'Ajuntament la proposta de Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística PAU Santa Fe.

## **II. Àmbit i objecte de la modificació de planejament**

L'àmbit de la Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit del polígon d'actuació urbanística Santa Fe de Montcada i Reixac té per objecte qualificar el sòl inclòs dins l'àmbit com a zona subjecta a ordenació volumètrica, amb tipus d'ordenació segons volumetria específica (clau 18) i la modificació de les alineacions d'aquesta illa, adaptant-les a l'entorn consolidat i a les necessitats comercials, tot mantenint el caràcter residencial de l'actuació i l'edificabilitat vigent, preveient la construcció d'un edifici multifuncional, amb marcat caràcter residencial on es podrà implantar un únic establiment comercial mitjà.

L'àmbit compta amb una superfície total de 2.404,50 m<sup>2</sup> i la titularitat del sòl es correspon amb la finca amb referència cadastral 1939702DF3913H0001MY, (70,87%) propietat d'ALDI SUPERMERCADOS S.L. de 1.704 m<sup>2</sup> i amb una finca de propietat municipal de 700,50 m<sup>2</sup> (29,13%).

## **III. Planejament vigent**

El planejament municipal urbanístic vigent és el Pla General Metropolità de Barcelona aprovat el 14 de juliol de 1976, i l'Ordenança metropolitana d'edificació, aprovada el 15 de juny de 1978 que, per aquest àmbit, conté les determinacions següents:

- Classificació del sòl: sòl urbà consolidat.
- Qualificació: Zona de densificació urbana subzona II semi intensiva (clau 13b).
- Eixamplament del carrer Anselm Clavé, endarrerint l'alineació de façana i establint l'ample oficial en 14 metres.
- Eliminació del Passatge Santa Fe.
- Establiment d'un front de façana edificable de 13 metres de profunditat amb alçada variable segons el carrer (PB+3PP o PB+4PP) amb un pati interior d'illa edificable en planta baixa.

Posteriorment, en l'àmbit objecte d'aquesta modificació, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 20 d'abril de 2005, va donar executivitat al Pla especial d'ordenació de volums i concreció d'alineacions i rasants de l'Illa situada entre els carrers Santa Fe, Anselm Clavé, Passatge Santa Fe i Plaça Espanya que estableix els paràmetres següents:

### **"II.1.- PARÀMETRES GENERALS**

#### **a) Qualificació urbanística**

Sistemes: clau 5, Vialitat viària bàsica.

Zones: clau 13b. Zona de densificació urbana, subzona II semiintensiva.

**b) Tipus d'ordenació:** Volumetria específica alineada a vial.

#### **c) Superfícies**

Sòl privat (13b)= 1.645,10 m<sup>2</sup>

Sup. Cessió ampliació passatge Santa Fe (5)= 213,75 m<sup>2</sup>

**TOTAL àmbit = 1.858,85 m<sup>2</sup>**

d) Sostre edificable

Es manté el sostre edificable establert pel planejament vigent. La seva determinació es realitza mitjançant l'aplicació dels paràmetres del PGM (front edificable i nombre màxim de plantes) sobre la transcripció del mateix a escala 1/500:

PB= 1.828,85m<sup>2</sup>  
P1= 1.593,39 m<sup>2</sup>  
P2= 1.377,39 m<sup>2</sup>  
P3= 1.377,39 m<sup>2</sup>  
P4= 1.032,89 m<sup>2</sup>  
**TOTAL= 7.209,91 m<sup>2</sup>**

Caldrà cedir a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector en el projecte de reparcel·lació.

e) Nombre d'habitatges: 60 habitatges.

f) Ocupació:

D'acord amb els gàlils establerts en els plànols normatius.

En la planta àtic només estarà permès fora del gàlib els elements de comunicació vertical, així com els elements tècnics degudament justificats en el projecte.

Als cossos i elements sortints els hi és d'aplicació l'establert al PGM en ordenacions segons alineació a vial.

g) Alçada i nombre de plantes

Volum A: PB+6PP, equivalent a 23,80 metres

Volum B: PB+3PP+Àtic, equivalent a 11,60 metres.

L'alçada reguladora s'aplicarà d'acord amb el que estableix al PGM per alineació de vial, sense tenir en compte l'àtic, amb alçada lliure igual a la de les plantes tipus.

h) Usos:

Es prohibeix l'ús industrial de 3a categoria.

g) Assolellament:

En cas d'adoptar-se una ordenació diferent a la proposada a l'Annex no vinculant caldrà justificar l'art. 264 de les OO MM.

Per a la resta de l'àmbit del present Planejament li és d'aplicació l'establert al PGM.

Qualsevol paràmetre general no tractat en aquest Pla Especial es remetrà al PGM".

#### IV. Conveniència i justificació de la modificació de planejament

La modificació del Pla general metropolità es tramita a instància d'ALDI SUPERMERCADOS S.L. que està interessada en promoure el desenvolupament del polígon d'actuació per a implantar la seva activitat: un únic establiment comercial mitjà en un edifici multifuncional, amb un marcat caràcter residencial. La proposta volumètrica de l'edificació s'esgrona per garantir un aïllament adient dels habitatges planificats i de l'entorn consolidat. En el sòcol comercial, s'implantarà un únic establiment comercial mitjà.

L'interés públic de la proposta de modificació del Pla especial es basa en els aspectes següents:

- Afavorir la continuïtat de l'eix comercial de la Rambla Països Catalans creant una nova façana urbana que li doni front i que s'integri amb l'entorn residencial consolidat, donant continuïtat a les alineacions existents.
- Consolidar la unitat d'actuació prevista, fixant el sostre residencial i comercial i mantenint el nombre d'habitatges previstos (60 habitatges).
- Incrementar l'espai públic perllongant el parc urbà nord fins al carrer Anselm Clavé, servint de pol dinamitzador pel barri.
- Millorar l'accessibilitat a l'illa dotant als carrers de major trànsit d'una major secció d'espai públic per l'ús del vianant.

La modificació proposada es porta a terme mitjançant una modificació del Pla general metropolità perquè la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona ha considerat en l'acord de data 25 de setembre de 2021 que el Pla especial no pot portar a terme aquesta modificació perquè la qualificació dels terrenys és zona 13b, tot i que l'ordenació que preveu el Pla especial és la pròpia de la clau 18.

#### V. Proposta de modificació

Per tal d'aconseguir els objectius abans esmentats, s'afeixi un nou article 336 bis a les Normes urbanístiques del Pla general metropolità que conté els paràmetres urbanístics de l'àmbit, que quedaran definits de la forma següent:

##### "II.1.- PARÀMETRES GENERALS

###### a) Qualificació urbanística

Sistemes: clau 5, Vialitat viària bàsica.

Zones: clau 13b. Zona de densificació urbana, subzona II semiintensiva.

###### b) Tipus d'ordenació: Volumetria específica alineada a vial.

###### c) Superfícies

Sòl privat (13b)= 1.551,48 m<sup>2</sup>

Sistema viari (5)= 853,02 m<sup>2</sup>

**TOTAL àmbit = 2.404,50 m<sup>2</sup>**

###### d) Sostre edificable

El sostre màxim edificable correspon a:

Sostre màxim edificable: 7.209,91 m<sup>2</sup>st

Sostre màxim comercial: 3.102,96 m<sup>2</sup>st  
Sostre màxim d'habitatges: 4.800,00 m<sup>2</sup>st

*Caldrà cedir a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector en el projecte de reparcel·lació.*

e) Nombre d'habitatge: 60 habitatges (1 habitatge cada 80 m<sup>2</sup> de sostre).

f) Ocupació:

*L'ocupació màxima del sòl sobre rasant és del 100% del perímetre regulador grafiat en els plànols d'ordenació. Als cossos i elements sortints els hi és d'aplicació l'establert al PGM en ordenacions segons alineació a vial. A la façana de Plaça Espanya, com a coronament del sòcol de PB+P1, s'admet la creació d'un element sortint, tipus voladiu, de 3,5 metres.*

*L'ocupació màxima del sòl sota rasant és del 100% del sòl privat.*

g) Alçada i nombre de plantes

*L'alçada reguladora màxima de l'edificació, d'acord amb el recollit als plànols d'ordenació, serà la següent:*

*PB+P1 8,55 metres*

*PB+P2 11,60 metres*

*PB+P6 23,80 metres*

*El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima s'establirà d'acord amb l'article 240 de les NNUU del PGM i concordants.*

*Elements admesos per sobre de l'alçada reguladora màxima:*

*- Es permeten acabats de coberta i els elements d'instal·lacions sempre que se situïn enretirats respecte el pla de façana un mínim de 3 metres.*

*- Es permet la ubicació de pèrgoles lleugeres a la coberta dels edificis, enretirades del pla de façana un mínim de 3 metres.*

h) Usos:

A continuació es detallen els usos admesos per a cadascuna de les plantes de l'ordenació:

- PS (planta soterrani): Aparcament i altres usos compatibles amb la legislació vigent.

- PB (planta baixa): Comercial i aparcament.

- P1 (planta primera): Habitatge i residencial; amb l'ús comercial i d'oficines com a compatible.

- P2 (planta segona): Habitatge i residencial; amb l'ús comercial i d'oficines com a compatible.

- P3 (planta tercera): Habitatge i residencial.
- P4 (planta quarta): Habitatge i residencial.
- P5 (planta cinquena): Habitatge i residencial.
- P6 (planta sisena): Habitatge i residencial.

L'ús comercial regulat en aquest pla, s'admet amb les limitacions següents:

- S'admet exclusivament un únic mitjà establiment comercial (MEC), amb una superfície de venda igual o superior a 800 m<sup>2</sup> i inferior a 1.300 m<sup>2</sup>.
- L'ús comercial de la planta primera i segona, s'admetrà exclusivament vinculat a l'activitat comercial implantada en planta baixa.

#### i) Urbanització

- Caldrà complir amb l'estudi d'urbanització d'obres bàsiques recollit a l'Annex 2 d'aquesta modificació.
- El projecte d'edificació haurà de concretar les places d'aparcament a implantar en sòl privat d'acord amb els criteris establerts a l'Annex 4 "Estudi d'avaluació de la mobilitat generada" d'aquesta modificació.
- En cas que l'ús comercial s'ubiqui en planta primera, s'admet la creació d'un accés des de l'exterior mitjançant una rampa mecànica, amb independència de l'accés als habitatges, que disposaran de vestíbuls independents.

#### j) Gestió i execució

- Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- Polígon d'actuació: Es delimita un únic polígon d'actuació urbanística que inclou la totalitat de l'àmbit, de 2.404,50 m<sup>2</sup> de superfície.
- Cessions: Seran objecte de cessió, lliure de càrregues i gratuïta, els sòls destinats a sistemes urbanístics i el 10% de l'aprofitament urbanístic mig del polígon d'actuació.

El 10% de l'aprofitament urbanístic mig del polígon d'actuació, atès que la parcel·la resultant serà única i indivisible, es compensarà econòmicament i no serà en cap cas inferior al que hauria correspost de la cessió provinent de l'actual ordenació.

- Urbanització: El sector haurà de fer-se càrrec dels costos i de l'execució de la urbanització interna completa, d'acord amb el recollit a l'Annex 2 d'aquesta modificació "Estudi d'urbanització d'obres bàsiques".

#### k) Altres determinacions

Per a la resta de l'àmbit del present Planejament li és d'aplicació l'establert al PGM.

Qualsevol paràmetre general no tractat en aquest Pla Especial es remetrà al PGM.

## VI. Fonaments de dret

La documentació de la modificació puntual s'ha ajustat a les previsions de l'article 59 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La proposta de modificació puntual qualifica els terrenys inclosos dins l'àmbit del polígon com a zona subjecta a ordenació volumètrica, amb tipus d'ordenació segons volumetria específica (clau 18) sense produir un increment de l'aprofitament urbanístic ja que manté l'aprofitament urbanístic previst en el planejament vigent (pla general metropolità i Pla especial d'ordenació de volums i concreció d'alineacions i rasants de l'Illa situada entre els carrers Santa Fe, Anselm Clavé, Passatge Santa Fe i Plaça Espanya) i fa una ordenació específica dels usos admesos en el planejament vigent que els admet d'una manera genèrica permetent múltiples opcions, entre elles la que concreta i regula aquesta modificació.

La modificació del planejament també manté el nombre màxim d'habitatges i no comporta una transformació global dels usos, ja que l'ús comercial ja és admès en el planejament vigent. Únicament es produeix una adaptació de l'ús comercial en quant a dimensions i mantenint el nombre màxim d'habitatges. Per tot l'anterior, no son d'aplicació les previsions dels articles 98, 99 i 100 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

Per altra part, atès que aquesta modificació del Pla general metropolità no modifica el sostre màxim previst en el Pla especial i no preveu sostre residencial de nova creació tampoc és obligatori fer reserva d'habitatge de protecció pública, d'acord amb la disposició transitòria tercera "Adaptació del planejament urbanístic general i reserves de sòl per a habitatges de protecció pública i aplicació de les reserves en els instruments de planejament urbanístic en tràmit" del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

La modificació puntual del Pla general es tramita d'acord amb els articles 96 i 85 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i consta dels tràmits següents:

- Aprovació inicial: La competència per a l'aprovació inicial del projectes de planejament general correspon al Ple de la Corporació, d'acord amb el que disposen els articles 52.1.c) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya i art. 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril Reguladora de les Bases de Règim Local.
- Informació pública pel termini d'un mes, informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials i audiència als ajuntaments de l'àmbit territorial dels quals confina el municipi de Montcada i Reixac.

Els edictes s'han de publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal i a l'e-Tauler, d'acord amb el que disposen els articles 8.5.c) i 119.2.c) del TRLU i l'article 23 del RLU.

- Aprovació provisional, que correspon al Ple de la Corporació.
- Aprovació definitiva, que correspon a la Comissió de Territori de Catalunya d'acord amb l'article 79.c) del TRLU.

De conformitat amb l'informe emès per el cap del Servei d'urbanisme i Habitatge de data 12 de novembre de 2021, i de l'informe emès per la cap del Servei Jurídic de l'Àrea Territorial de data 15 de novembre de 2021.

Qui subscriu proposa al Ple que acordi:

PRIMER.- Aprovar inicialment la Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística PAU Santa Fe de Montcada i Reixac.

SEGON.- Exposar l'expedient a un termini d'informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'edictes al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal i a l'e-Tauler de l'Ajuntament, d'acord amb el que disposen els articles 8.5.c) i 119.2.c) del TRLU i l'article 23 del RLU.

TERCER.- Sol·licitar informe als ajuntaments quin àmbit territorial confina amb el municipi de Montcada i Reixac.

QUART.- Sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials (Departament d' Empresa i Coneixement, Agència Catalana de l'Aigua, Direcció general de carreteres del Departament de Territori i Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental).

CINQUÈ.- Notificar aquest acord a ALDI SUPERMERCADOS SL.