

PLA ESPECIAL DE REGULACIÓ
D'USOS PER A LA
DINAMITZACIÓ COMERCIAL

MEMÒRIA

Preàmbul

Aquest document es planteja partint de la dimensió humana com a marc per al disseny dels espais urbans i amb la necessitat de dissenyar amb cura l'espai per tal d'aconseguir que la percepció de les distàncies sigui la més adient a l'escala humana i per als desplaçaments a peu, fet especialment rellevant per als espais comercials. Així doncs es planteja la regulació per ordenar i millorar l'espai i el seu ús.

El Pla com a instrument urbanístic garantirà la mixtura d'usos, defensant la vida veïnal i promovent la dinamització econòmica. Aquests trets adquireixen un relleu important en els principals eixos comercials de la ciutat, que es caracteritza per una trama urbana molt específica, amb una gran densitat de població, i on s'afegeix un alt grau d'activitat lúdica i comercial.

El Servei de Promoció Econòmica de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, per tal de definir el model comercial i l'ordenació dels usos comercials a Sant Adrià de Besòs, va encarregar un estudi per la revisió de la normativa comercial. Aquest treball va ser redactat per la firma de serveis de consultoria D'Aleph, en data de desembre de 2010. L'esmentat estudi identifica i analitza els eixos comercials existents i les discontinuïtats detectades, i proposa i defineix les zonificacions "prioritat comercial" i "foment del comerç".

Objectiu genèric

L'objectiu fonamental del Pla és el d'equilibrar els usos residencials i comercials als eixos comercials del marge esquerre del riu Besòs, mitjançant la regulació de les activitats tenint en compte les repercussions sobre l'espai i el paisatge urbà, fomentant la renovació i la millora dels establiments i promoure-hi la dinamització i la inversió, tenint en compte les necessitats de convivència.

Objectius específics

- Transformar el marc legal des d'una visió de promoció econòmica per tal de promoure la implantació de certs usos comercials.

- Revisar la normativa segons el criteri de zonificació, segons la prioritat comercial, el foment del comerç o la susceptibilitat d'implantació d'usos comercials.

Això permet, equilibrar les necessitats entre els residents i l'activitat comercial, millorar la relació entre les activitats de concurrència pública i l'espai urbà, i potenciar determinades activitats per revitalitzar alguna zona amb dèficit de serveis al ciutadà.

Fonament jurídic

1) Autonomia local

Aquest Pla especial és una manifestació del principi d'autonomia de les entitats locals consagrat a l'article 140 de la Constitució, i de l'exercici de la potestat reglamentària prevista a l'article 8 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, que s'atorga als municipis en l'àmbit de llurs competències.

Aquesta potestat permet la intervenció de l'activitat dels ciutadans sense més límits que la subjecció a la Constitució i a les lleis segons l'article 9 de la Constitució, i als principis de legalitat, igualtat, proporcionalitat i congruència amb els motius i els fins que justifiquen la potestat i el respecte a la llibertat individual, tal com assenyala l'article 236.2 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.

2) Compliment del Decret llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials i de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, relativa als serveis en el mercat interior

La regulació d'usos que comprèn aquest pla especial compleix amb les directrius establertes per la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, relativa als serveis en el mercat interior, coneguda com la Directiva de serveis. En concret, amb els requisits d'excepció a la regla general com són la no discriminació, la justificació per una raó imperiosa d'interès general i la proporcionalitat.

- No discriminació. La regulació d'usos no és discriminatòria perquè és de caràcter universal i d'acord amb el principi d'igualtat.

- Justificació per una raó imperiosa d'interès general.

La raó imperiosa d'interès general ha estat definida i interpretada per la jurisprudència del Tribunal de Justícia de les Comunitats Europees. D'entre totes les raons que han estat definides, cal destacar-ne les següents:

Ordre públic i seguretat pública. La proliferació d'activitats de tipus recreatiu en els carrers més limítrofes amb el municipi de Badalona ha suposat un increment de la conflictivitat en el carrer i una font molt important de molèsties per als veïns. La Policia Local ha hagut d'incrementar la seva actuació i presència a la zona. En conjunt, s'ha endegat un procés de minva de l'ordre públic i seguretat pública que ha comportat una disminució de l'activitat comercial preexistent per la problemàtica creixent de la zona. En aquest sentit, la regulació d'usos és bàsica per tornar a fomentar l'activitat comercial que, de retruc, vindrà acompanyada del retorn de l'ordre públic anterior.

Objectius de política social. Els eixos comercials del municipi de Sant Adrià de Besòs han estat durant molt de temps un exemple d'activitat comercial de qualitat amb una oferta diversa i atractiva i amb un gran èxit de públic. Aquests eixos comercials han estat una font molt important de creació de riquesa, d'activitat econòmica i, finalment, d'ocupació. Tanmateix, la ciutat de Sant Adrià de Besòs no és aliena al moment actual de recessió econòmica i el procés actual de desvirtuació dels eixos comercials contribueix a l'increment de la desocupació i de la depressió econòmica. En aquest sentit, la regulació d'usos serà un pas necessari en el camí de la reactivació econòmica dels eixos comercials amb els beneficis que comportarà aquest fet en la política social d'una ciutat amb una problemàtica social molt important.

- Proporcionalitat. La regulació d'usos compleix amb el principi de proporcionalitat perquè la regulació és adequada a la finalitat urbanística que es persegueix. La finalitat urbanística que es persegueix és la dinamització comercial dels eixos comercials de la ciutat. No hi ha una prohibició d'usos en tot el terme municipal sinó que es produeix en uns carrers molt concrets que conformen els eixos comercials que és d'interès general que es preservin i es fomentin pel benefici que se'n deriva pel conjunt de la ciutat i de la població. La regulació d'usos és un complement imprescindible per al bon fi de l'actuació municipal de foment de la dinamització comercial dels eixos comercials mitjançant exempcions i bonificacions fiscals, subvencions i campanyes de promoció.

La regulació d'usos que comprèn aquest pla especial compleix també amb l'establert en el Decret llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.

Delimitació de l'àmbit d'actuació. Zones específiques

El present Pla regula els usos comercials en les zones residencials del marge esquerre del riu Besòs, a Sant Adrià de Besòs. Es parteix del reconeixement dels eixos i carrers amb característiques homogènies per la seva estructura parcel·l·lària, pel seu origen, per la tipologia de les seves edificacions i de la secció del carrer i, sobretot, per l'especial densificació comercial, i es reconeixen les necessitats i mancances del barri per establir un equilibri.

S'estableixen, segons la documentació gràfica, dues zones específiques, que són les següents:

ZE 1. Al voltant del Mercat Municipal d'Abastaments i l'eix de l'avinguda Catalunya i els carrers més propers, carrer de Bogatell, de Josep Royo, de Miquel Servet i al voltant de la plaça de la Vila.

ZE 2. La continuació de l'avinguda Catalunya, en el casc antic i cap a la platja, que correspondria als carrers d'Andreu Vidal-plaça de l'Església-Monges i l'avinguda de la Platja; i la ramificació des de la plaça de la Vila, en els carrers de Mossèn Cinto Verdaguer, d'11 de setembre i de Sant Oleguer. L'eix de l'avinguda de Joan XXIII, carrer de Santa Caterina i d'Andreu Soler i la perllongació de l'avinguda de la Platja, des de Cristòfol de Moura fins a l'estació de tren.

Aplicació del Pla d'usos en les zones específiques

Per poder aplicar coherentment el Pla d'usos es parteix del reconeixement del model comercial de Sant Adrià de Besòs, basat en un eix central i en una sèrie d'eixos transversals, de petites dimensions i a poca distància de l'eix central, en els quals es desenvolupa la major part de l'activitat comercial i del municipi. En aquest model té un paper protagonista el Mercat Municipal d'Abastaments.

Un cop reconegut el model, es defineixen les zones en funció del següent:

- S'ha zonificat el nucli urbà central de Sant Adrià de Besòs, a partir del reconeixement dels seus eixos comercials i de la segmentació dels mateixos en funció dels seus usos prioritaris, seguint la Directiva 2006/123/CE de serveis de la UE i de les normes derivades del seu procés de transposició. Així, per als principals eixos de concentració comercial, actual o potencial de Sant Adrià de Besòs es restringirien els usos comercials, d'oficines i recreatius més enllà dels usos que són admesos per les Normes urbanístiques del Pla general metropolità o de les normes del planejament derivat, que no afavoreixin un desenvolupament dels eixos comercials, perquè siguin susceptibles a què els propis eixos en puguin sortir perjudicats. Aquesta zona seria de **prioritat comercial** i és la zona de màxima regulació, on els usos d'activitat econòmica compatibles amb els habitatges quedarien restringits al comerç al detall i als serveis compatibles amb el comerç per raó d'horari, d'ús universal per part de la població, etc.

- La zona pel **foment del comerç**, al no tractar-se d'eixos comercials principals i prioritaris, es tracta amb una regulació més restrictiva que les Normes urbanístiques del Pla general metropolità, però no tant com la de les zones de prioritat comercial. La implantació de nous usos recreatius estarà limitada.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Article 1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació d'aquest Pla especial correspon a l'àmbit del marge esquerre del riu Besòs, del municipi de Sant Adrià de Besòs.

Dins de l'àmbit d'aplicació s'estableixen, segons el plànol de ZONIFICACIÓ adjunt, els carrers en els quals aquest Pla especial regula l'ús de les plantes baixes, a més del que ja estableixen les pròpies Normes urbanístiques del Pla general metropolità o del planejament derivat segons correspongui.

Article 2. Determinacions del Pla especial

Als efectes d'aquesta norma, s'estableix a més dels usos inclosos en l'article 272 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità, que són els usos admesos i els usos prohibits, els usos no admesos.

El Pla especial regula:

- Les tipologies d'ús comercial, d'oficines, industrial i recreatiu que **no són admeses i no** es podran implantar en la ZE1, de prioritat comercial.
- Les condicions urbanístiques que s'han de produir en la ZE2, de foment del comerç, per tal que es puguin establir els usos que es restringeixen en la zona ZE1.

Article 3. Ús comercial a la zona ZE1

Tal i com indica l'**article 278 Ús comercial** de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità, aquest és l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç de majorista o al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com perruqueries, saló de bellesa, rentat, planxat i similar.

Per tal d'establir una prioritat comercial en la ZE1, en els carrers inclosos dins d'aquesta zonificació, no es permetrà la implantació de noves activitats amb un ús comercial al major.

Article 4. Ús d'oficines a la zona ZE1

Tal i com indica l'**article 279 Ús d'oficines** de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità, s'inclouen en aquest ús el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de la banca, Borsa, assegurances; els que, amb caràcter anàleg, pertanyin a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.

Per tal d'establir una prioritat comercial en la ZE1, en els carrers inclosos dins d'aquesta zonificació, no es permetrà la implantació de noves activitats associades amb la banca ni despatxos, oficines o tallers de professionals d'ús privat que no portin associat l'ús comercial al detall, llevat que compleixin l'horari comercial.

Article 5. Ús industrial a la zona ZE1

Tal i com indica l'**article 280 Ús industrial** de les de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità, comprenen aquest ús els supòsits següents:

- Indústries d'obtenció, transformació i transport.

- Magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu subministrament a comerços al detall, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.

- Els tallers de reparació.

- Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.

- Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o servits, o els elements tècnics utilitzats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, o danys als béns.

Per tal d'establir una prioritat comercial en la ZE1, en els carrers inclosos dins d'aquesta zonificació, no es permetrà la implantació de noves activitats d'ús industrial en aquests carrers.

Article 6. Ús recreatiu a la zona ZE1

Tal i com indica l'**article 283 Ús recreatiu** de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità, és el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci i el temps lliure, que no s'inclouï dins de cap altra classificació.

Per tal d'establir una prioritat comercial en la ZE1, en els carrers inclosos dins d'aquesta zonificació, no es permetrà la implantació de usos recreatius que no siguin d'utilització universal; així doncs, no es podran implantar nous usos recreatius que estableixin una prohibició d'ús per raó d'edat o d'horari.

Article 7. Usos comercial, d'oficines i industrial a la zona ZE2

En els carrers que es defineixen com a ZE2, foment del comerç, es permetran els que defineixen les Normes urbanístiques del Pla general metropolità a excepció de l'ús recreatiu que no siguin d'utilització universal; així doncs, no es podran implantar nous usos recreatius que estableixin una prohibició d'ús per raó d'edat o d'horari, de la mateixa manera que en les zones ZE1.

Disposició transitòria única

El règim transitori que resultarà aplicable a aquells usos o activitats restringides ja existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla especial en els àmbits delimitats en el plànol, serà el següent:

a) Els usos i activitats que no s'adaptin a l'ordenació resultant d'aquest Pla especial, es podran continuar mantenint de forma indefinida i se'ls aplicarà el règim jurídic dels usos disconformes al planejament. Una vegada cessin aquests usos i activitats, hauran d'adaptar-se a aquest Pla especial.

b) Es podrà declarar la caducitat de les llicències que emparin activitats degudament legalitzables que resultin disconformes amb les previsions d'aquest Pla especial, quan hagin cessat l'activitat esmentada per un període igual o superior als tres mesos.

Sant Adrià de Besòs, juliol de 2013

La cap del Servei de Territori

Glòria Viladrich i González