

Jq – Mg

Exp : SSTT 191/07

Assumpte: Sol·licitud informe ampliació Centre Comercial de fabricants de La Roca Village.

Mitjançant escrit amb NRE 9714 de 23.10.2007, per part del Sr. Michael Goldenberg en nom i representació de l'entitat mercantil VALUE RETAIL BARCELONA, SL, presenta a l'Ajuntament, a l'empara del que estableix l'article 7.8 de la Llei 18/2005, de 17 d'octubre, d'equipaments comercials, projecte d'ampliació i sol·licitud d'informe municipal per a l'ampliació del Centre comercial de fabricants La Roca Village.

L'article 7.8 de l'esmentat text legal estableix que en el tràmit de concessió de la llicència comercial (en el present cas ampliació), la persona sol·licitant ha d'aportar un informe emès per l'Ajuntament del municipi. L'informe ha de ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament i s'ha de motivar tenint en compte els criteris de valoració que estableix l'article 10 i, i si és desfavorable, té caràcter vinculant. Al cap de tres mesos de l'entrada de la sol·licitud de l'informe a l'Ajuntament, si aquest no l'ha emès s'entén que és desfavorable.

L'article 10 de la Llei 18/2005, de 17 d'octubre, d'equipaments comercials, al que ens remet l'article 7.8 estableix que l'informe ha de valorar els següents criteris:

- a) Adequació del projecte al pla territorial sectorial d'equipaments comercials.
- b) Adequació del projecte al planejament urbanístic vigent.
- c) Les condicions que conformen la seguretat del projecte i la integració de l'establiment en l'entorn urbà.
- d) La mobilitat generada pel projecte, amb una atenció especial a la incidència en la xarxa viària i les infraestructures públiques, i també l'existència o no de mitjans de transport públic col·lectiu suficients per atendre els fluxos de públic previsible i desincentivar l'ús del vehicle particular.
- e) La dotació d'aparcament prevista, d'acord amb les ràtios que siguin establertes per reglament.
- f) La localització del projecte en la trama urbana consolidada del municipi, si s'escau, i l'adequació del projecte a les disposicions del programa d'orientació dels equipaments comercials, si n'hi ha.
- g) El dret dels consumidors a disposar d'una oferta àmplia i diversa en termes de qualitat, quantitat, preu i característiques dels productes.
- h) El grau d'implantació de l'empresa sol·licitants en relació amb el seu mercat rellevant, de conformitat amb l'article 8.

A la vista de la sol·licitud efectuada i del projecte presentat i de conformitat amb allò establert a l'article 7.8 de la Llei 18/2005, de 17 d'octubre, d'equipaments comercials, s'emet el següent informe.

- I) Adequació del projecte al Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

L'article 16 de la normativa del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials (PTSEC) pel període 2006-2009, estableix que durant el període del PTSEC, es podran autoritzar implantacions de centres comercials de fabricants sempre i quant no es superi les següents magnituds: a) no superi la dotació de 5 m² de superfície de venda per cada 1.000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat; i b) la implantació no superi els 10.000 m² de superfície de venda.

L'apartat 2 de l'esmentat article estableix que durant els dos primers anys de vigència del PTSEC només podrà autoritzar-se un únic projecte de centre comercial de fabricants.

La proposta d'ampliació del Centre comercial de fabricants de La Roca Village, preveu una ampliació de la superfície comercial en 5.000 m² de venda, inferior als 10.000 m² previstos en el PTSEC.

En la documentació facilitada pel promotor del projecte s'acompanya un estudi de mercat de l'ampliació, que conclou que l'àrea d'influència de l'establiment projectat és una isocrona de 60 min., i que la població que abarca aquesta zona d'influència és de 5.094.049 habitants. La hipòtesi que planteja l'estudi de mercat es considera correcte tenint en compte que es tracta d'un centre comercial que per les seves característiques és l'únic existent a l'actualitat a tota Catalunya, que la seva ubicació sobre una sortida de la AP-7, permet una fàcil accessibilitat des de l'esmentada infraestructura, que els turistes de la zones costeres de la costa Brava i el Maresme i ciutadans del sud de França puguin visitar el centre en facilitat (el fet queda clarament reflectit en les nombroses vegades que els visitants un cop s'arriba al poble de La Roca del Vallès pregunten als ciutadans del poble com s'arriba fins el Centre Comercial).

La ràtio de superfície comercial inclosa l'ampliació amb aquesta àrea d'influència en l'estudi de mercat facilitat seria de 3,92 m²/1000 habitants, inferior a la restricció establerta en el PTSEC.

II) Adequació del projecte al planejament urbanístic vigent.

L'ampliació del Centre Comercial de fabricants de la Roca Village es pretén dur a terme sobre dues parcel·les de superfície 101.501,57 m², on en l'actualitat es troba implantat el Centre comercial de fabricants i 20.654 m² respectivament, classificades com a sòl urbà, com a conseqüència de l'execució del sector de planejament parcial SPI-3, amb la qualificació específica de Zona edificable industrial, Clau I1, del Pla parcial del sector SPI-3 "Can Massaguer".

Les condicions en que es vol dur a terme l'ampliació pretesa són conformes amb les determinacions del Pla Parcial del sector SPI-3 de "Can Massaguer", en quant a les condicions d'edificació com les relatives a l'ús admès (sempre i quant s'obtingui la corresponent llicència comercial per part de la Generalitat de Catalunya), i les determinacions del Pla General d'ordenació urbana del municipi.

Respecte a l'ús destacar que l'article 52 de la normativa del Pla parcial de Can Massaguer estableix com a usos admesos a la zona I1 els següents:

- a) Industrial en les categories 1, 2 i 3.
- b) Comercial concentrat en edifici exempt
- c) Magatzems
- d) Oficines.

L'article 39.6 de la normativa del Pla general d'ordenació del municipi defineix el Comercial concentrat com l'ús comercial que " comprèn les grans instal·lacions integrades de comerç com els cash and carry, hipermercats, grans magatzems al

detall.....". El centre comercial de fabricants es trobaria inclòs en aquesta definició d'us comercial concentrat.

- III) Les condicions que conformen la seguretat del projecte i la integració de l'establiment en l'entorn urbà.

Els establiments comercials del tipus centre comercial es caracteritzen per una alta ocupació de clients, especialment en determinats dies i hores.

Degut a aquest fet, és primordial, en el seu projecte, dissenyar i dimensionar de forma adequada les vies que han de permetre l'evacuació de l'establiment en cas d'emergència.

En aquest sentit, la disposició dels diferents locals comercials individuals a banda i banda de vials de circulació a l'aire lliure, i formant illes diferenciades, possibilita d'una banda unes condicions d'evacuació òptimes, i d'altra banda, que en cas d'accident, especialment incendi, aquest quedi limitat a una àrea relativament reduïda.

Els carrers o vials de circulació dels clients, a l'aire lliure, constitueixen un espai exterior segur segons és definit per la reglamentació de seguretat contra incendis, de manera que la distància a recórrer des dels punts d'evacuació més desfavorables fins aquest espai exterior segur és molt reduïda. Els locals, considerats de forma individual, tenen una superfície discreta, i en pràcticament tots (amb excepció del restaurant) l'espai ocupat pels clients es situa a peu pla respecte l'espai exterior segur i els vials exteriors a l'establiment.

Així mateix, els mateixos factors que faciliten l'evacuació dels ocupants, també faciliten l'accés als serveis d'extinció d'incendis i salvaments.

Els factors assenyalats permeten afirmar que la configuració espacial de l'establiment és òptima des del punt de vista de la seguretat de les persones (treballadors, clients i serveis de salvament).

Pel que fa a la integració en l'entorn urbà, l'avantprojecte d'ampliació del centre comercial s'orienta en la línia del centre comercial ja existent, pel que fa a la seva configuració i oferta, pel que no s'estima que tingui més repercussió substancial que la derivada directament del simple increment de superfície.

- IV) La mobilitat generada pel projecte, amb una atenció especial a la incidència en la xarxa viària i les infraestructures públiques, i també l'existència o no de mitjans de transport públic col·lectiu.

De l'estudi de mobilitat generada aportat per l'interessada se'n desprèn que el repartiment actual de visitants al Centre Comercial de Fabricants de La Roca Village és de 87,0% en vehicle privat, 4,8% en transport discrecional i 8,2% en autobús i taxi. L'estimació de viatges generats/dia d'acord amb l'annex 1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, a raó de 50 viatges/100m² de sostre, per l'ampliació projectada és de 2.500 nous desplaçaments (1250 d'arribada – 1250 de sortida). Aplicant a l'ampliació el mateix repartiment modal que s'ha obtingut de l'estudi de mobilitat, dels 1.250 nous visitants generats per l'ampliació de La Roca Village, 1.088 arribaran i marxaran en cotxe (el que representa

435 vehicles amb una ocupació mitjana de 2,5 i, en hora punta, uns 100 vehicles, uns 60 visitants arribaran en autocars privats i uns 102 en autobús i en taxi.

Respecte a l'existència de mitjans de transport col·lectiu, actualment el sector de Can Massaguer disposa d'una parada d'autobús en la rotonda central del sector en la que hi efectuen parada dues línies: La línia Barcelona-Granollers-Vilamajor, que funciona solament els dies feiners; i la Línia RV-1, del Servei Municipal de La Roca del Vallès que circula de dilluns a dissabte i connecta els diversos nuclis urbans de La Roca amb les estacions de Rodalies de Granollers (línia C-2) i d'autobusos de Granollers. Des de l'estació de tren es pot fer un intercanvi modal i arribar al Centre Comercial en Autobús.

Respecte als diferents mitjans per accedir al Centre Comercial de La Roca Village, l'Estudi de mobilitat generada destaca que en general són adequats, si bé caldria introduir-hi millores que s'indiquen en el propi estudi. En tot cas, aquestes millores són de caràcter relativament poc substancial.

Quan a recepció de mercaderies per a l'ampliació de La Roca Village es continuarà amb el sistema actual, que consta d'un espai de "serveis comuns" al darrere de les botigues, a on es descarrega la mercaderia i des d'on cada establiment la recull.

- V) La dotació d'aparcament prevista d'acord amb las ràtios que siguin establertes per reglament.

L'avantprojecte presentat a l'Ajuntament preveu que com a resultat de l'ampliació la superfície útil de venda sigui de 20.000 m².

La totalitat de l'aparcament previst, existent i de nova creació, és descobert.

D'acord amb l'article 12 del Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, la dotació d'aparcament ha de complir les següents condicions:

- 1) La dotació mínima d'aparcament ha de ser de 6 places per cada 100 m² de superfície de venda.
- 2) La superfície destinada a aparcament descobert ha de tenir en compte una repercussió –ponderada la part proporcional de passos– de, com a mínim, 20 m² per a cada plaça.
- 3) Cal disposar dins de l'espai d'ús exclusiu de l'establiment d'una zona específica per a la càrrega i descàrrega, conforme amb la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, i a les seves normes de desplegament, que no interfereixi en la circulació general de la zona ni en la dels vehicles dels clients.
- 4) Cal preveure la reserva de places per a persones discapacitades i els itineraris i elements corresponents en els termes establerts per la normativa vigent.

- 1) Essent la superfície útil de venda total prevista de 20.000 m², i la dotació mínima exigida de 6 places per cada 100 m² de superfície de venda, són necessàries un mínim de 1.200 places d'aparcament.

L'avantprojecte preveu que el conjunt de l'establiment, existent + ampliació, disposi de 1.854 places d'aparcament, assolint una dotació superior a l'exigida en més del 50%.

D'altra banda, si consideréssim només l'ampliació, amb la creació de 5.000 m² de nova superfície de venda, serien necessàries 300 noves places d'aparcament. L'avantprojecte d'ampliació preveu l'eliminació de 84 places d'aparcament ja existents que no obstant queda compensada per la creació de 383 noves places.

- 2) Essent el nombre de places d'aparcament de 1.854, i la repercussió de 20 m² per a cada plaça, la superfície de l'aparcament ha de ser de 37.080 m², per tal de garantir que sigui suficientment còmode maniobrar-hi.
La superfície de les zones d'aparcament suma més de 37.080 m², incloent vials de pas, resultant un aparcament còmode a l'hora de maniobrar-hi i amb suficients sortides per evitar col·lapses en el seu interior.
- 3) La part posterior dels locals disposa d'una zona d'accés restringit al personal del centre destinada a la càrrega i descàrrega de mercaderies, suficientment àmplia per permetre l'accés al seu interior dels vehicles que transporten les mercaderies i la seva càrrega i descàrrega.

La superfície disponible per a les operacions de càrrega i descàrrega serà molt superior a la pauta donada per l'article 6 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Per tant, l'arribada dels vehicles de transport, el seu accés fins els punts d'estacionament exclusius, i les operacions de càrrega i descàrrega es realitzen sense interferir el trànsit de clients, en vehicle o a peu, ni ocupar les zones d'aparcament.

- 4) L'aparcament actualment existent disposa de places d'aparcament adaptades en nombre adequat segons el Codi d'Accessibilitat de Catalunya. La configuració de les noves zones d'aparcament, de característiques similars a les ja existents, no presenten cap dificultat per a la disposició de les places adaptades que siguin necessàries.
L'aparcament es situa en terreny pla i sensiblement horitzontal, en un pla completament continu amb el dels carrers d'accés a l'interior dels locals comercials, de manera que l'accés des de les zones d'aparcament als locals resulta adaptat segons allò que estableixen el Codi d'Accessibilitat de Catalunya i el Codi Tècnic de l'Edificació.

- VI) La localització del projecte en la trama urbana consolidada del municipi i l'adequació del projecte a les disposicions del programa d'orientació dels equipaments comercials.

L'emplaçament del Centre Comercial de La Roca Village, es situa sobre la sortida número 12 de l'autopista AP-7 i les cruïlles formades per les carreteres Bv-5105 de La Roca a Cardedeu i la carretera C-35, fora dels nuclis de població de La Roca del Vallès. La seva ubicació no es situa dins de la trama urbana consolidada tal com la defineix l'article 18.1 de la normativa del PTSEC.

No obstant, i tal com estableix l'article 4.8 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials, els centres comercials de fabricants estant exempts de localitzar-se en les trames urbanes consolidades.

El municipi de La Roca del Vallès no disposa d'una Programa d'orientació d'equipaments comercials, pel que no li són d'aplicació les seves determinacions.

- VII) El dret dels consumidors a disposar d'una oferta àmplia i diversa en termes de qualitat, quantitat, preu i característiques dels productes.

L'existència del Centre comercial de fabricants de La Roca Village tal com s'esmenta en l'estudi de mercat facilitat, aporta millores pels consumidors i garanteix els seus drets. Els avantatges més importants tenen relació amb les possibilitats que el Centre Comercial de Fabricants ofereix als consumidors poder adquirir un producte de marca i de qualitat que habitualment li és difícil arribar donat que en condicions normals el seu preu no és assequible.

Per això, la implantació de nous espais comercials recollits en el projecte d'ampliació vindrà a satisfer els drets dels consumidors, en disposar d'una oferta àmplia i diversa en termes de qualitat, quantitat, preu i característiques dels productes.

- VIII) El grau d'implantació de l'empresa sol·licitants en relació amb el seu mercat rellevant.

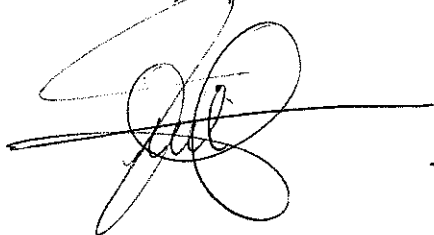
L'entitat sol·licitant manifesta la seva condició com a petita i mitjana empresa -qüestió que haurà de ser acreditada i valorada durant la tramitació de la llicència comercial pels serveis competents en matèria de defensa de la competència-. L'article 8.2 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials, estableix que resten exempts de l'obtenció de l'informe sobre el grau d'implantació les petites i mitjanes empreses, d'acord amb els criteris a que fa referència la disposició addicional primera.

En tot cas, de conformitat amb les determinacions de la Llei 18/2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials, i els seus reglaments de desenvolupament, correspon a la Subdirecció General d'Ordenació i Planificació a proposta del Serveis d'Ordenació de la Distribució Comercial del departament competent en matèria de comerç la valoració de la condició del promotor com a petita i mitjana empresa i l'emissió de l'informe corresponent.

En conseqüència i en virtut de tot lo exposat, es proposa informar favorablement la proposta d'ampliació formulada per l'entitat mercantil Value Reatil Barcelona, SL, del Centre comercial La Roca Village sobre els criteris de valoració recollits a l'article 10 de la Llei 18/2005, de 27 de setembre, d'equipaments comercials.

A La Roca del Vallès, a 11 de desembre de 2007.

L'Enginyer Tècnic Municipal,
Marc Gual Junqueras.



El cap de l'Àrea de Territori i Medi Ambient,
Josep Quesada Tornero.

