

Expedient:	2026/6-SESPLE
Procediment:	Ple municipal

Sant Adrià de Besòs, 10 de juny de 2026

Essent les disset hores vint minuts, es constitueixen, en primera convocatòria, sota la presidència de l'alcalde, Filomena Cañete Carrillo, per tal de dur a terme la sessió extraordinària assenyalada per al dia d'avui, els membres del **Ple de l'Ajuntament** que tot seguit es diran, assistits per mi el sotasignat secretari accidental de la corporació, Enric Padrós Torra. Assisteix també l'interventor accidental, Sergi Fabregat Morelló.

HI ASSISTEIXEN:

Alcalde: Filomena Cañete Carrillo

Tinents d'alcalde: Hugo Ferrer Sáez
Cristina Obregón Plaza
José Luis Martínez Cardoso
José Antonio Gras Iñigo
Anabel Jurado Perez
Andrés Pozo Cueto

Regidors: Paula Dieste Ariza
Miriam Chacón Casas
Francisco Vargas Porras
Marc Talaverón García
Rubèn Arenas i García
Antònia Hernández i Martínez
Antoni Vélez i Barajas
Irene Pardo Romera
Desirée Aguilar Molina
Antonio Balboa Sánchez
Jordi Albert de la Fuente Miró
Irene Aldabert González
Joan Comorera Estarellas
Marcos Moisés Martín Gutiérrez

HASH del video:"8+Uv0ml3wQRs1LNCiXhh/YC+kH8XScA+ayFbLgDCxds=".
http://sessions.sant-adria.net/sesiones/SP_CAT_BARP0819300E0.PLENOS.2026061001

Vist que assisteixen tots els membres del Ple de l'Ajuntament, la presidenta obre la sessió.

ORDRE DEL DÍA

1. 2026/5000. Proposta relativa a incloure en l'ordre del dia assumptes que no han estat prèviament informats per la respectiva Comissió Informativa



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 1 / 19

Fets

1. Com a assumpte de l'Ordre del dia de la sessió extraordinària convocada en primera convocatòria per al dia 10 de juny de 2026, a les 17 hores, hi consta el titulat:

- Proposta relativa a l'aprovació provisional del Pla de millora urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja.

Fonaments de dret

1. La Llei de la Generalitat de Catalunya 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya (Diari Oficial de la Generalitat número 832, de 27 d'abril de 1987).
2. L'article 82 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprovat pel Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre (Boletín Oficial del Estado número 305, de 22 de diciembre de 1986) estableix en el seu apartat 3 la possibilitat que el president, a iniciativa pròpia o a proposta d'algun dels portaveus, pugui incloure en l'ordre del dia de les sessions assumptes que no hagin estat prèviament informats per la respectiva Comissió informativa, amb l'excepció que no es podrà adoptar cap acord sobre aquests assumptes sense que el Ple ratifiqui la seva inclusió en l'ordre del dia.

PROPOSTA

Per tant, proposo al Ple de l'Ajuntament que adopti el següent

ACORD:

Ratificar, per majoria simple, la inclusió en l'ordre del dia de la sessió extraordinària convocada en primera convocatòria per al dia 10 de juny de 2026, a les 17 hores, el punt esmentat anteriorment.

L'alcalde

http://sessions.sant-adria.net/sesiones/SP_CAT_BARP0819300E0.PLENOS.2026061001?ts=151

S'aprova per majoria absoluta amb el resultat següent:

Vots a favor: divuit (18) – PSC (11), PP (2), VOX (2), SAeC (2) i Marcos Martín, regidor no adscrit, (1)

Vots en contra: tres (3)

TERRITORI SOSTENIBLE, MEDI AMBIENT I BENESTAR ANIMAL

2. 2026/352. Proposta relativa a l'aprovació provisional del Pla de millora urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja

Fets



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 2 / 19

1. Abel Porcar Badal va presentar, en data 18 de febrer de 2026 i amb número de registre 2026003777, l'escrit de sol·licitud de tramitació i aprovació, per iniciativa privada, del Pla de millora urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja.

Segons aquest escrit, CEETRUS URBAN PLAYER SPAIN, S.A. (abans IMMOCHAN ESPAÑA, S.A.U.), amb NIF número A58513631; ALCAMPO, S.A. amb NIF número A28581882; i INDUSTRIA DE DISEÑO TÉXTIL, S.A. (INDITEX, S.A.), amb NIF número A15075062, actuant en la seva condició de propietaris de tot l'àmbit del Pla de millora urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja, compareixen davant l'Ajuntament i diuen:

Que, mitjançant el present escrit, de conformitat amb el que estableix l'article 101 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, es presenta davant d'aquest Ajuntament el Pla de millora urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja elaborat per l'estudi d'arquitectura Batlle i Roig, amb l'objectiu que sigui admès, sotmès a aprovació per part de l'Ajuntament, seguint tots els tràmits fins la seva aprovació definitiva per part de la Generalitat de Catalunya d'acord amb la normativa vigent. El Pla de millora urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja es compon de la memòria, les normes urbanístiques, la documentació gràfica, l'agenda i pla d'etapes, l'avaluació econòmica i financera, l'informe mediambiental, i de 8 annexos, un dels quals és el Projecte de segregació i parcel·lació del qual es sol·licita la seva tramitació i aprovació conjunta amb el Pla de millora urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja.

I que sol·liciten que es tingui per presentat aquest escrit juntament amb la documentació del Pla de millora urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja i del Projecte de segregació i parcel·lació, per realitzades les manifestacions que es contenen, i que es procedeixi a la tramitació i aprovació per part d'aquest Ajuntament i es segueixen els tràmits previstos legalment fins a la seva aprovació definitiva i publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

2. L'objectiu del Pla de millora urbana consisteix en la reconfiguració de l'ús del sòl en l'àmbit d'intervenció, amb la implantació de l'ús d'oficines i activitat econòmica, mantenint l'ús comercial ja autoritzat per anteriors plans derivats, si bé proposant la ubicació de l'activitat comercial existent d'Alcampo en l'illa A, situada a la part superior de l'àmbit, en unes condicions millorades i d'integració amb l'entorn residencial que envolta l'àmbit d'actuació.

D'altra banda, es preveu el desenvolupament d'un complex de caràcter mixt, destinat a quatre seus empresarials per a l'empresa tèxtil del grup Inditex, ubicades a la parcel·la inferior de l'àmbit, l'illa B. Aquest model funcional té com a ús principal el d'oficines i incorpora una sèrie de serveis per als treballadors, com ara gimnàs, cafeteria, menjador, entre altres. A més, es preveuen espais específics per a activitats professionals necessàries per al grup, com producció audiovisual, tallers de patronatge, aparadorisme, sectors de prova, disseny d'imatge, magatzems, entre altres, algunes d'elles de caràcter industrial.



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 3 / 19

3. Ordenació proposada

3.1. Ordenació general

L'ordenació proposada consisteix a concretar l'ordenació de l'edificació de l'àmbit d'actuació del Pla, concretar-ne els usos admissibles, mantenint la superfície i la totalitat de l'edificabilitat de les parcel·les establerta pel planejament vigent de 179.098 m² de sostre.

3.2. Espai comercial

D'una banda, com s'ha esmentat en l'apartat anterior, el programa comercial de l'illa B es traslladarà en condicions òptimes i millorades a l'illa A, seguint el model de l'Alcampo. El disseny del nou edifici comercial preveu espais pensats per satisfer les necessitats de l'empresa dins d'un volum compacte en planta baixa, amb la possibilitat d'algun element en planta pis, amb l'alçada adequada per a l'ús previst.

Es planteja un edifici compacte, la major part del qual estarà ocupat pel gran establiment comercial territorial configurat per l'hipermercat Alcampo i les seves zones de servei, però amb accés a través de zones comunes amb servei de restauració. La franja més propera al carrer de la Torrassa estarà ocupada per un aparcament exterior, que es preveu aproximadament d'un 300 places. Es preveu també un aparcament soterrani, sota l'edifici, amb 300 places més.

La configuració proposada de forma orientativa preveu l'accés principal a vianants des del carrer de Pi Gibert i/o des de l'avinguda de la Platja, atès que aquestes dues façanes s'integren de manera coherent amb la continuïtat del teixit urbà residencial. Conseqüentment, les façanes d'accés adoptaran un caràcter més urbà i permeable. A banda, es preveu també un accés directe des de l'àrea d'aparcament exterior, per a aquells usuaris que accedeixin en vehicle rodat.

La proposta presenta una solució millorada per a l'activitat comercial existent d'Alcampo, amb un aparcament més racional que l'existent a l'illa B, que disposa d'una capacitat aproximada de 1.300 places (mantenint però la capacitat necessària per a l'ús que actualment es fa d'aquest aparcament), i una solució de botiga molt més urbana que la gran nau opaca que alberga actualment locals comercials i l'àrea de vendes d'Alcampo.

La planta baixa del nou edifici se situarà per sobre del nivell dels carrers adjacents, a fi de complir amb la cota d'inundabilitat amb període de retorn de 500 anys, establerta per a aquesta illa en +7.75 m per l'estudi d'inundabilitat que s'explica més endavant. Aquesta configuració també millorarà la situació actual de la botiga, que està en una cota aproximada +5,50, molt més vulnerable a la inundació.

3.3. Campus d'oficines i activitat econòmica

Pel que fa al campus d'oficines per a Inditex a l'illa B, el programa contempla quatre seus empresarials del Grup. També inclou espais dissenyats per satisfer les necessitats funcionals de l'empresa. Entre els elements més destacats hi ha grans sales de treball, que condicionen la compactació volumètrica dels nous edificis per optimitzar l'ús de l'espai. A més es preveuen espais de dimensions més reduïdes com sales de reunions, oficines



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 4 / 19

privades, zones comunes per als treballadors (menjadors, cantina, gimnàs), així com àrees d'acollida i recepció, i magatzems.

A més de les seues empresarials, els edificis acolliran activitats econòmiques especialitzades, algunes d'elles de caràcter industrial, lligades al sector tèxtil (producció audiovisual, tallers de patronatge, aparadorisme, espais per al disseny de botigues pilot etc.). El projecte preveu la concentració del programa funcional en quatre volums compactes amb planta baixa i quatre plantes superiors, amb una alçada adequada per satisfer les necessitats operatives de l'edifici. Entre els quatre blocs es preveu disposar tres patis de grans dimensions, aproximadament de 40 metres d'amplada, que seran connectats per un espai lineal cobert a la planta baixa, el qual unificarà els quatre volums.

La planta baixa dels nous volums estarà alçada respecte als carrers limítrofs. Aquesta elevació respon a la voluntat d'ubicar-la per sobre de la cota d'inundabilitat amb període de retorn de 500 anys, establerta en +7.40 m per l'estudi d'inundabilitat que s'explica més endavant. Així doncs, la cota +7.40 m es defineix com a cota reguladora de planta baixa, que a més permetrà la implantació d'un aparcament soterrani amb les seues entrades per sobre de la cota d'inundabilitat per evitar inundacions. A la planta baixa s'ubicaran els espais comunitaris, com els punts d'entrada principals, l'auditori, el menjador, el gimnàs i la infermeria, juntament amb grans sales de treball de cada empresa.

Els accessos principals es configuraran a partir del carrer de la Torrassa i de l'avinguda d'Eduard Maristany. L'accés des del carrer de la Torrassa presenta una lleugera inclinació, aprofitant la cota actual de +6.40 m a l'entrada per connectar amb el nou volum de planta baixa +7.40 m, amb un pendent suau. Altrament, l'accés des de l'avinguda d'Eduard Maristany haurà de realitzar-se mitjançant unes escales i rampes, atès caldrà salvar el desnivell des de la cota de +4.80 m davant de l'accés.

4. L'àmbit d'actuació del Pla de millora urbana presenta una configuració discontinua i comprèn la totalitat dels terrenys classificats amb la qualificació urbanística 22a dins les illes esmentades, amb una superfície total de 89.549 m², que és la mateixa dels planejaments aprovats amb anterioritat.

Aquest àmbit es divideix en dues illes diferenciades: l'illa A, situada al nord de l'àmbit, amb una extensió de 22.306 m², delimitada pels carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, Torrassa i l'avinguda de la Platja, i l'illa B, situada al sud de l'àmbit, amb una superfície de 67.243 m², delimitada pels carrers Torrassa, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja.

5. El document de formulació del Pla especial urbanístic ha estat elaborat per Batlle i Roig Arquitectura, SLP. La promoció del Pla especial urbanístic és d'iniciativa privada i l'Administració actuant serà el Consorci del Besòs.

6. El document de planejament està format pels documents següents: memòria, normativa, plànols i 9 annexos.

7. L'alcalde de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, mitjançant Decret de data 27 de febrer de 2026, va resoldre el següent:

«1. Aprovar inicialment el Pla de millora urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja, elaborat per



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seua autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 5 / 19

Batlle i Roig Arquitectura, SLP, formulat per iniciativa privada, promogut per Ceetrus Urban Player, SA, Alcampo, SA, i Industria de Diseño Téxtil, SA (INDITEX SA), i tramès pel Servei de Territori de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

Condició:

L'executivitat del Pla de millora urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja es condiciona a l'aprovació definitiva de la delimitació gràfica de la Trama Urbana Consolidada Supramunicipal a fi i efecte que es puguin dur a terme totes les actuacions de tipus comercial de gran superfície previstes en el Pla de millora urbana.

Prescripció:

El projecte de reurbanització de l'avinguda de la Platja tindrà en compte la descontaminació dels sòls ocupats per l'antiga indústria Ugimica així com les previsions corresponents en el cas que es detectin altres sòls contaminats, segons el que determina la normativa vigent sobre residus i sòls contaminats.»

8. L'edecte d'informació pública es va publicar al tauler d'edictes de la Seu electrònica del web de l'Ajuntament, al diari Ara i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona. El document del planejament es pot consultar a la web de l'Ajuntament.

9. En el tràmit d'informació pública es van presentar dues al·legacions. En data 15 de març de 2026, es van presentar al·legacions per part de Roger Hoyos Garcia i, en data 25 de març de 2026, es van presentar al·legacions per part de Carles Pla Buxó.

10. En el tràmit d'informació pública es van sol·licitar informes sectorials als organismes afectats per raó de llurs competències, els quals es desgranen a continuació:

- Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB)

L'Àrea Metropolitana de Barcelona va emetre informe ambiental favorable en data 29 de maig de 2026.

- Consorci del Besòs

El Consorci del Besòs va emetre informe sectorial favorable en data 12 de maig de 2026.

- Agència Catalana de l'Aigua

L'Agència Catalana de l'Aigua va emetre informe sectorial favorable en data 18 de maig de 2026.

- Agència de Residus de Catalunya

L'Agència de Residus de Catalunya va emetre informe sectorial favorable en data 14 d'abril de 2026.

- Direcció General de Transports i Mobilitat



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 6 / 19

La sol·licitud d'informe sectorial es va realitzar, en data 6 de març de 2026 mitjançant EACAT, de forma conjunta amb la resta de departaments afectats al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya. No s'ha rebut informe per part d'aquest organisme.

- Direcció General de Canvi Climàtic i Qualitat Ambiental

La sol·licitud d'informe sectorial es va realitzar, en data 6 de març de 2026 mitjançant EACAT, de forma conjunta amb la resta de departaments afectats al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya. No s'ha rebut informe per part d'aquest organisme.

- Servei del Litoral. Direcció General de Polítiques del Litoral

El Servei del Litoral de la Direcció General de Polítiques del Litoral va emetre informe sectorial favorable en data 14 d'abril de 2026.

- Direcció General de Comerç

La Direcció General de Comerç va emetre informe sectorial favorable en data 19 de maig de 2026.

- Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Territori

La sol·licitud d'informe sectorial es va realitzar, en data 6 de març de 2026 mitjançant EACAT, de forma conjunta amb la resta de departaments afectats al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya. No s'ha rebut informe per part d'aquest organisme.

- Direcció General de Patrimoni Cultural

La Direcció General de Patrimoni Cultural va emetre informe sectorial favorable en data 26 de març de 2026.

- Protecció Civil

La sol·licitud d'informe sectorial es va realitzar, en data 6 de març de 2026 mitjançant EACAT, de forma conjunta amb la resta de departaments afectats al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya. No s'ha rebut informe per part d'aquest organisme.

- Autoritat del Transport Metropolità (ATM)

L'Autoritat del Transport Metropolità va emetre informe sectorial favorable en data 30 de març de 2026.

- ADIF

ADIF va emetre informe sectorial favorable en data 7 d'abril de 2026.



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 7 / 19

- Dirección General del Sector Ferroviario

La Dirección General del Sector Ferroviario va emetre informe sectorial favorable en data 7 d'abril de 2026.

- Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre

La Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre va emetre informe sectorial desfavorable en data 23 d'abril de 2026. Un cop esmenat el document de conformitat amb l'informe sectorial esmentat, l'Ajuntament va tornar a sol·licitar informe sectorial a la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre en data 11 de maig de 2026. No s'ha rebut un segon informe per part d'aquest organisme.

- Secretaría de Estado de Telecomunicaciones

La Secretaría de Estado de Telecomunicaciones va emetre informe sectorial favorable en data 7 de maig de 2026.

11. D'acord amb l'informe tècnic sobre les al·legacions signat per l'arquitecte municipal, l'informe tècnic sobre el document refós signat pel cap de Servei de Territori, i l'informe jurídic signat pel cap de Secció Jurídica de Territori i el secretari municipal.

Fonaments jurídics

Procediment i competència

1. D'acord amb l'article 85.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi corresponen a l'ajuntament corresponent.

2. D'acord amb el que disposen els articles 21.1.j) i 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local i els articles 52.2.c), 53.1.s) i 114.3.k) 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, correspon a l'alcalde l'aprovació inicial del pla de millora urbana i li'n correspon al Ple, amb majoria absoluta, l'aprovació provisional.

3. D'acord amb l'article 80.b) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya aprovar definitivament els plans de millora urbana en el cas que els ens locals no tinguin atribuïda o no hagin d'exercir aquesta competència, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.

Contingut

4. D'acord amb l'article 70 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, Els plans de millora urbana tenen per objecte, en sòl urbà



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 8 / 19

no consolidat, completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

En aquest cas, la finalitat del Pla de millora urbana consisteix en la reconfiguració de l'ús del sòl en l'àmbit d'intervenció, amb la implantació del ús d'oficines i activitat econòmica, mantenint l'ús comercial ja autoritzat per anteriors plans derivats,

D'altra banda, el Pla de millora urbana és compatible amb el planejament urbanístic general i no requereix de la seva modificació prèvia d'acord amb el que estableix l'article 92.2.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

5. El Pla de millora urbana es formula d'acord amb el disposat a l'article 311.2 de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità, el qual permet l'autorització d'establiments amb usos comercials, d'oficines, religiosos i culturals, recreatius i esportius en parcel·les perifèriques de l'àrea industrial, sempre que siguin adjacents a zones de caràcter residencial, com és el cas de les illes de l'àmbit d'actuació, tant a la banda de l'avinguda de la Platja, com del carrer Pi i Gibert.

A part, d'acord amb l'article 43 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Pla de millora urbana comporta cedir a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que genera l'ampliació d'usos prevista. Aquest deure es substituirà per l'equivalent en metàl·lic, atesa la impossibilitat material de situar-lo a l'àmbit per les necessitats del programa a implantar.

6. D'acord amb els articles 70 i 102 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 94 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el document de planejament que s'aprova inicialment conté la documentació preceptiva.

Contestació de les al·legacions

7. A continuació, es contesten les al·legacions presentades.

Al·legacions presentades per Roger Hoyos Garcia

Al·legació primera

L'al·legant exposa que el Pla de Millora Urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja (en endavant, PMU) incompleix la Llei de costes, atès que elimina la bossa d'aparcament públic de l'establiment comercial existent, que va ser considerada per a l'aprovació del PDU3X.

Resposta municipal:

El PDU3X recull el que determina l'article 30 de la Llei 22/1988 de costes i l'article 59.1 del Reial decret 876/2014 pel qual s'aprova el Reglament de costes, on es determina l'obligatorietat d'una reserva d'aparcament per tal de garantir l'accés a la platja i el mar fora de la protecció de servitud. Així, a l'apartat 2.4.4.6, *Model de mobilitat i suficiència d'aparcaments d'acord amb la Llei de costes*, de la memòria del PDU3X es va establir la



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 9 / 19

necessitat d'entre 89 i 122 places d'aparcament pels visitants que arribessin en cotxe, depenent de si es considera que arriben el 30% dels visitants (segons dades de Barcelona Ciutat) o el 40% (segons dades de l'AMB). A efectes de donar-hi compliment es va considerar una oferta de places d'aparcament a l'àmbit del sector Tres Xemeneies de 136 aparcaments disponibles i en la zona d'influència de l'entorn de 806 aparcaments disponibles (els disponibles dels 1.645 totals de l'entorn, entre els quals hi és la bossa d'aparcament del centre comercial existent). En total, $136 + 806 = 942$ places aparcaments disponibles, quantia molt superior a la necessària d'entre 89 i 122 places. En aquest sentit, cal dir que segons la pròpia justificació del PDU3X, amb les 136 situades al sector ja es compliria.

Dit això, cal aclarir que la bossa d'aparcament no desapareix, sinó que es desplaça de l'illa B a l'illa A, a l'altra banda del carrer de la Torrassa, on es traslladarà l'establiment comercial existent. Es podrà continuar comptant amb ella, tal com es va considerar al PDU3X. L'establiment comercial disposarà d'aparcament en superfície, tal com té a l'emplaçament actual, i en soterrani, amb una quantia de places total pròxima a les 600, en lloc de les 1.400 actuals, oferta que continua estant molt per sobre de la demanda generada per la Platja.

D'altra banda, cal indicar que l'oferta de modes de transport públic i col·lectiu més sostenibles en l'avinguda d'Eduard Maristany (tren, tramvia), més les millores previstes per a aquesta via en el PDU3X (carril bici, etc.), així com la construcció de les passeres previstes que connectaran ambdues bandes de la via del tren garantiran l'accés a les platges i al mar, amb modes de transport més sostenibles que no la utilització del vehicle privat.

Al·legació segona

L'al·legant exposa que el PMU incompleix la Llei de costes, atès que els terrenys de l'àmbit d'aquest es situen en Zona d'influència i la volumetria paral·lela a la costa que es proposa no s'hi adequaria.

Resposta municipal:

L'article 30 de la Llei 22/1988, de costes estableix que s'hauran d'evitar pantalles arquitectòniques, i que a aquests efectes la densitat d'edificació no podrà ser superior a la mitjana de sòl apte per urbanitzar del municipi, però no s'estableix cap altre criteri. En primer lloc, cal aclarir que no es tracta de terrenys que s'urbanitzen, en tant que ja són terrenys urbanitzats, d'acord amb l'esmentada Llei. Continuen mantenint la mateixa clau urbanística (22a) que els assigna el planejament general. En el PMU es justifica que es mantenen els paràmetres edificatoris bàsics del planejament vigent.

Per l'altra, cal indicar que si bé són terrenys parcialment inclosos en la Zona d'influència de 500 metres és important assenyalar que es situen en segona línia de platja, darrere del sector Tres xemeneies a executar, i separats per les vies del ferrocarril, que actuen com a principal barrera d'accés a les platges -comunicació que amb la previsió de la construcció de passeres previstes pel PDU3X sobre aquestes millorarà. Preexistències, en tot cas, ha tenir en consideració que afecten la Zona d'influència, sense que el PMU tingui capacitat d'actuació per situar-se fora del seu àmbit d'actuació.

A més, afegir que el PMU només estableix un gàlib màxim, derivat dels paràmetres d'ordenació i edificació que determina (separacions a partions, nombre de plantes màxim,



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 10 / 19

cota de planta baixa i alçada màxima), en el qual s'haurà de situar l'edificació en compliment de l'ocupació, el sostre i el volum màxim admesos. Així, en definitiva, per la naturalesa de les determinacions del PMU la concreció de les volumetries es realitzarà en la llicència d'obres.

Pel que fa a la volumetria a la qual fa referència l'al·legant, que correspondria a la de l'avantprojecte en estudi actualment, cal afegir que l'illa del sector 3 Xemenies situada davant del PMU té una alçada contínua de 17,75 m i puntual de fins a 33,50 m. Mentre que el PMU aprovat inicialment, en aquesta segona línia de façana, preveu un gàlib màxim de 27,50 m, que en el projecte que s'està estudiant, es concretaria en 22,50 m en el front de l'avinguda d'Eduard Maristany.

Finalment, cal afegir que les condicions d'ordenació i d'edificació previstes pel PMU resten subjectes, en tot cas, a l'informe favorable abans de la seva aprovació definitiva -segons el que estableix l'article 117.2 de la Llei de costes-, i si s'escau a la incorporació de les prescripcions que se'n derivin, de l'organisme de l'administració central amb competències en matèria de costes, que és el que en definitiva determina l'adequació a la Llei de costes, un cop valorats tots els factors a tenir en compte.

Al·legació tercera

L'al·legant exposa que s'incompleix la Directiva d'obligat compliment DIR-01.1 del PDU3X que estableix que no es poden autoritzar nous grans establiments comercials.

Resposta municipal:

L'aprovació del PMU comportarà el trasllat del centre comercial existent de la illa sud a la illa nord, amb el mateix operador (Alcampo), apropant-lo més al teixits residencials de l'entorn. Així mateix aquest centre comercial tindrà menors dimensions que a l'emplaçament actual, la qual cosa contribuirà a un millor encaix en l'entorn urbà.

Per tant, en tractar-se d'una reubicació, no s'incrementa el nombre d'establiments comercials en la categoria de grans superfícies a l'àmbit del PMU i per extensió a l'àmbit de transformació urbana dels polígons industrials del Sot i Badalona Sud, àmbit d'aplicació de la directiva DIR-01.1 del PDU3X.

D'altra banda, cal assenyalar que les directrius en sòl urbà del PDU3X, com és el cas de la directiva DIR-01.1 esmentada, són d'obligat compliment per al planejament general dels municipis de Sant Adrià de Besòs i Badalona, en l'àmbit delimitat a tals efectes pel PDU3X, segons s'estableix a l'article 14 de les normes urbanístiques del PDU3X. No obstant això, el PMU, tot i tractar-se de planejament urbanístic derivat, l'ha tingut en consideració, atès que no crea nous centres comercials.

Al·legació quarta

L'al·legant exposa que el PMU no justifica la recomanació REC-01.1 del PDU3X, pel que fa la mixtura d'usos. Per a continuació manifestar que el PMU empitjora i dificulta l'actual permeabilitat de la ciutat entre l'avinguda de la Platja i el carrer de Ramon Viñas, ja que proposa una pantalla infranquejable.



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 11 / 19

Resposta municipal:

En primer lloc, assenyalar que les recomanacions del PDU3X, com és el cas de la recomanació REC-01.1 a la qual fa referència l'al·legant, són disposicions derivades dels estudis elaborats a l'escala de treball del PDU i de les quals el planejament general ha de valorar-ne la seva oportunitat per a tenir-les en compte. Insistir de nou que són referides al planejament general, mentre que convé recordar que el PMU és una figura de planejament derivat.

No obstant això, el PMU, tot i tractar-se de planejament urbanístic derivat, ha tingut en consideració la mixtura d'usos, atès que el que fa és possibilitar tots usos admesos a la clau urbanística 22a segons el PGM preveu, incorporant el d'oficines i el comercial a totalitat de l'àmbit del PMU. Indicar que aquesta mixtura es veu recollida en la parcel·la B on s'implantaran les seus d'Inditex, en tant que no són només oficines el que hi haurà, sinó que també s'inclouran, en un percentatge significatiu, àmbits de producció adscrits a l'ús industrial amb més valor afegit com són laboratoris, platós de fotografia, espais de patronatge, bugaderia, muntatge de prototips de botigues, etc., tal com es recull a l'annex 3, Informe del valor de l'increment d'aprofitament en el nou desenvolupament Inditex-Alcampo a Sant Adrià del Besòs, de la documentació del PMU.

Pel que fa a la permeabilitat, si bé es manté el sòl privat conjunt en la illa B, no es preveu una edificació contínua, sinó fragmentada en quatre edificis amb espais lliures entre ells, que donaran permeabilitat visual respecte a l'avinguda de la Platja, seguint un model similar al de l'ordenació del barri de Sant Joan Baptista. A diferència de l'ordenació que es preveu a la clau 22a actualment per als terrenys de l'àmbit del PMU, amb edificacions amb façanes contínues alineades a vial, sense cap permeabilitat visual.

Finalment, indicar que el PMU com a planejament de desenvolupament del planejament general té els objectius d'incorporar nous usos previstos al PGM i ordenar la volumetria en terrenys de titularitat privada. No li correspon, ni té la capacitat per a qualificar terrenys com a sistemes de titularitat pública que poguessin modificar la connexió entre l'avinguda de la Platja i el carrer de Ramon Viñas, ni modificar en conseqüència la titularitat d'aquests. Determinacions que corresponen a una modificació de planejament general.

Al·legació cinquena

L'al·legant exposa que l'ordenació volumètrica proposada pel PMU, en aixecar la cota de la planta baixa dels edificis situats en l'àmbit del PMU incrementarà la inundabilitat (calats) del barri de Sant Joan Baptista manera significativa.

Resposta municipal:

El desenvolupament del PMU no modifica les condicions d'inundabilitat de la trama residencial existent de manera significativa ni produeix noves afectacions a tercers. D'acord amb la modelització realitzada, amb les dades més recents de l'ACA (MAPRI 3r cicle), a l'Estudi hidràulic d'inundabilitat del PMU, aquest conclou que en general es produirien millores en les condicions d'inundabilitat amb reduccions a l'avinguda de la Platja i al carrer de Ramon Viñas, mentre que al carrer de la Torrassa i l'avinguda d'Eduard Maristany es produirien petites sobrelevacions, les quals serien inferiors als 15 cm fora de les parcel·les objecte d'estudi, sense que produïssin noves afeccions a tercers.



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 12 / 19

D'altra banda, cal assenyalar que en relació amb la inundabilitat l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), com organisme competent en la matèria, en l'informe sol·licitat en el marc de la tramitació del PMU ha emès informe favorable, atès que les actuacions que aquest proposa donen compliment als condicionants dels articles 9 bis, 9 ter i 14 bis del Reglament del domini públic hidràulic, sens perjudici de donar compliment a les prescripcions que hi estableix.

Al·legació sisena

L'al·legant exposa que el trasllat de la xemeneia catalogada com a BCIL, Xemeneia de l'antiga fàbrica CELO, pot fer-la perdre valor patrimonial, sense que estigui concretada la nova ubicació.

Resposta municipal:

El PMU garanteix la preservació i restauració de la Xemeneia de l'antiga fàbrica CELO (BCIL 945-I) com a càrrega urbanística del PMU, segons s'estableix a l'article 9 in *fine* de la seva normativa, la qual cosa contribuirà no només a la seva conservació, sinó a la seva posada en valor, d'acord amb el que s'estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català (en endavant, LPCC) per als béns catalogats. Qüestió que ha estat informada favorablement per la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya en l'informe emès en el marc de la tramitació del PMU.

D'altra banda, en relació amb el possible desplaçament de l'element catalogat, serà en el marc del projecte de reurbanització de l'avinguda de la Platja que s'estudiarà la viabilitat d'aquest desplaçament, atès que el nou emplaçament de la xemeneia es situaria en terrenys d'aquest vial de titularitat pública. Trasllat que, en tot cas, restarà condicionat al vistiplau favorable de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya, com organisme competent per raó de la matèria, així com a les indicacions i prescripcions que aquesta pugui establir-hi. És així que si es compleixen aquests requeriments, el trasllat no hauria de suposar una pèrdua de valor patrimonial per a l'element. Ans al contrari, atès que el que s'hi cerca no es només la preservació del patrimoni, sinó també la divulgació, en fer-lo més accessible a la ciutadania.

Proposta municipal

De conformitat amb l'exposat anteriorment, es proposa desestimar en la seva totalitat les al·legacions presentades.

Al·legacions presentades per Carles Pla Buxó

Al·legació primera. Delimitació del PMU que propicia una dispensa urbanística en favor de la parcel·la "B" d'INDITEX

En primer lloc, l'al·legant descriu la classificació urbanística (SUC) dels terrenys de les finques de titularitat privada situades en les illes "A" i "B", així com les modificacions de planejament urbanístic que les han afectat al llarg del temps. A continuació, qüestiona perquè que el PMU les inclou en un àmbit de planejament si eren susceptibles d'aprofitament independent i es fa una transferència de sostre i volum d'edificació de la



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 13 / 19

parcel·la "A" a la "B". Per concloure que uns particulars no tenen atribucions per realitzar aquesta operació de transferència de sostre, que les justificacions que s'inclouen en el document no tenen interès públic, resulta perjudicial per l'entorn, representa una reserva de dispensació i per tant és nul·la de ple dret segons l'article 11 del TRLU.

Resposta municipal:

En primer lloc, precisar que la classificació dels terrenys de l'àmbit del PMU és sòl urbà no consolidat, ja que formen part de finques amb cessions de vials pendents en el moment actual, d'acord amb el que estableix l'article 31 del TRLU.

Pel que fa al fons de l'al·legació, el PMU és un instrument de planejament derivat d'iniciativa privada promogut pels propietaris dels terrenys inclosos en el seu àmbit, d'acord amb la possibilitat que estableix l'article 311.2 de les NNUU del PGM per aquells terrenys qualificats amb la clau urbanística 22a que compleixen les condicions que s'hi estableixen a l'esmentat article, a l'efecte que puguin ampliar els usos compatibles admesos i possibilitar la implantació de les construccions destinades als esmentats usos.

És així que la tramitació del PMU es realitza a l'empara de la potestat que té l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs per modificar el planejament urbanístic quan ho estima oportú, convenient i necessari per adaptar-lo a les necessitats canviants de manera justificada i d'acord amb el que preveu el PGM. En aquest cas concret, es realitza com a resultat de la conjuminació d'una sèrie d'interessos públics i privats concurrents que s'exposen a continuació.

Des de la part pública, per una banda, l'interès públic es troba en la cerca de iniciatives empresarials que s'implantin al municipi que contribueixin al desenvolupament econòmic d'aquest i puguin actuar com a projectes tractors per la seva escala en la seva dinamització econòmica. En aquest cas, com és per possibilitar la implantació de les quatre seus del grup empresarial INDITEX previstes en el polígon d'activitat econòmica El Sot. Desenvolupament econòmic que es concreta, directament, en la consegüent creació de llocs de treball, recaptació d'impostos (IBI, IAE), ingressos extraordinaris per la cessió de l'increment d'aprofitament i les llicències urbanístiques (ICIO). Indirectament, per la capacitat que té aquesta implantació d'atreure altres activitats productives relacionades i de serveis al seu entorn d'alt valor afegit. Sense oblidar la prevista reurbanització completa de l'avinguda de la Platja, també a càrrec dels promotors del PMU i derivada d'aquest, un espai públic que els veïns havien requerit la necessitat de la seva remodelació. Per l'altra, també de l'interès públic en assolir una ciutat més caminable i una mobilitat més sostenible en apropar el gran establiment comercial existent als teixits residencials del municipi, a fi i efecte de promoure que no sigui necessari utilitzar el vehicle privat per accedir-hi. Aspectes que, en definitiva, redundaran en beneficis ambientals, econòmics i promocionals per al municipi i els seus habitants.

Pel que fa als interessos privats, la necessitat d'INDITEX de trobar una parcel·la amb les característiques de dimensions, ubicació, qualificació urbanística, accessibilitat, etc. que s'ajustés a les seves necessitats funcionals i representatives per implantar les quatre seus previstes. Així com en la d'Alcampo en redimensionar, tant pel que fa a les instal·lacions actuals com l'infrautilitzat aparcament exterior, i apropar l'establiment comercial existent al teixits residencials, afavorint un més fàcil accés als seus clients.



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 14 / 19

D'altra banda, és ajustat al planejament que l'àmbit del PMU englobi les parcel·les que formen l'àmbit del PMU, atès que són les que compleixen les condicions de l'article 311.2 de les NNUU del PGM per a poder-se ampliar amb els usos admesos previstos. Són parcel·les perifèriques de l'àrea industrial, accessibles des de l'exterior d'aquesta, contigües a zones on l'ús principal sigui el residencial i pel que fa de manera específica per a grans establiments comercials, que siguin parcel·les que constitueixin illes completes amb front a carrers amb capacitat suficient.

Així com s'ordena la volumetria mitjançant el PMU, atès que els requeriments funcionals i tipològics per a aquests nous usos no és el mateix que per a l'ús industrial, un ús que bàsicament es desenvolupa en planta baixa amb algunes oficines de la pròpia indústria en planta primera. En aquest sentit, és important assenyalar que el PGM permet la modificació de les condicions d'edificació establertes amb caràcter general mitjançant planejament derivat, sempre que no s'alterin les condicions d'ús i el volum màxim d'edificació permès, per al cas que ens ocupa, segons s'estableix a l'article 351 de les NNUU del PGM.

En definitiva, condicions que tant per a la incorporació dels nous usos, com per a l'ordenació de la volumetria és compleixen en el PMU, essent aquest l'instrument de planejament derivat adequat segons el PGM i la legislació urbanística actual per realitzar les actuacions proposades.

Finalment, aclarir que no hi ha reserva dispensació, atès que no s'eximeix en el PMU del compliment del que s'estableix al PGM, és a dir, del compliment dels articles 311.2 i 351 de la seva normativa, ni de cap obligació o determinació derivada de la normativa urbanística i sectorial a la qual es troba subjecte.

Al·legació segona. Infracció de l'article 351.b PGM: es supera el volum màxim d'edificació permès per les regles de l'article 350

L'al·legant exposa que s'infringeix l'article 351.b en tant que es supera en 137.748 m3 el volum que s'assigna a la parcel·la privada de l'illa B.

Resposta municipal:

L'article 351.b de les NNUU del PGM determina que s'ha de respectar el volum màxim d'edificació permès pel PGM quan es vulguin modificar les condicions d'edificació no essencials d'uns terrenys amb la clau urbanística 22a, entenent-se per contra com a essencials aquelles que es recullen als punts a, b i c de l'esmentat article. També estableix que per realitzar la modificació dels condicions d'edificació no essencials, aquesta s'ha de realitzar mitjançant un instrument de planejament derivat, de la qual cosa s'infereix que l'àmbit on s'ha de complir l'establert a l'article 351.b, així com del compliment de la resta de paràmetres essencials d'aplicació, és en el de l'àmbit de l'instrument de planejament derivat tramitat a tals efectes, com es justifica el compliment en el PMU que ens ocupa.

D'altra banda, en cap disposició el PGM determina que l'àmbit d'aplicació de la modificació dels paràmetres no essencials d'edificació en referència a l'article 351 estigui condicionada al respecte de l'estructura propietat, que hagi de ser un àmbit continu o que tot els terrenys hagin de ser del mateix propietari. En aquest sentit, és important assenyalar que l'àmbit del PMU es correspon amb el dels terrenys que compleixen les condicions per a què es puguin admetre els usos previstos a l'article 311.2 del PGM i que també un Pla de Millora Urbana és



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 15 / 19

l'instrument de planejament derivat adequat segons la legislació urbanística actual, respectant l'establert a l'article 351 de les NNUU del PGM, per adaptar les tipologies edificatòries als usos incorporats.

Al·legació tercera. Infracció de l'article 351 PGM: no es justifica la legitimitat del PMU

L'al·legant exposa que la modificació de les condicions d'edificació només es pot fer per a l'ús industrial i que no es troba l'esmentada justificació, per la qual cosa esdevé nul el PMU.

Resposta municipal:

L'article 311.2 de les NU del PGM permet ampliar els usos admesos al d'Oficines i Comercial, com s'ha explicat en la resposta a la primera al·legació. L'article 351 de les NU permet modificar les condicions d'edificació, sempre i quan es compleixin les condicions bàsiques que hi establert (respecte de les condicions d'ús, no increment de la volumetria i compliment mínim d'espais verds previstos al Pla Parcial, quan l'ordenació procedeix d'un Pla parcial) i es faci mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un instrument de planejament derivat.

La referència a l'ús industrial de la normativa s'ha d'entendre en tant que és l'únic ús principal admès d'entrada a la clau 22a. Un cop s'incorporen altres usos compatibles, seguint les previsions de l'article 311.2 de les NNUU del PGM, com és el cas del PMU amb la incorporació dels usos d'oficines i comercial, s'apliquen les mateixes condicions que per a l'ús industrial a l'hora de modificar aquells paràmetres d'edificació que no siguin essencials, i que són els que l'article 351 habilita.

Aquesta qüestió queda implícita quan l'article 351.b de NNUU del PGM fa referència al respecte a les condicions d'ús per a la modificació de paràmetres no essencials, atès que aquesta condició no tindria sentit si només es referís exclusivament a l'ús industrial com indica l'al·legant. El motiu és que l'ús industrial no es pot modificar sinó és amb una modificació puntual del PGM per ser el característic de la clau 22a, modificació de l'ús industrial (eliminació) que en cap cas es podria fer amb planejament derivat i per tant, resultaria innecessària incloure aquesta condició si es referís exclusivament a aquest ús. D'altra banda, la justificació d'aquesta adequació de paràmetres no essencials de l'edificació es troba en la necessitat d'adequar la tipologia edificatòria a l'ús admès. En aquest cas, als nous usos admesos, en especial, pel que fa a la tipologia d'oficines que res té a veure amb la vinculada amb l'ús industrial. Seria incongruent que és puguin admetre altres usos, com preveu el PGM, sense la possibilitat de l'adequació de paràmetres d'edificació, sempre que no s'incrementi l'edificabilitat, tal com preveu el PGM. Habilitació a l'adequació a l'ús previst en la clau 22a a la tipologia necessària per desenvolupar-ho, amb el respecte de les condicions bàsiques establertes, que és el que justifica l'existència de l'article 351 que ho reconeix i permet.

Al·legació quarta. Incompatibilitat amb el barri residencial històric de l'avinguda de la Platja

En primer lloc, l'al·legant exposa que l'ordenació que proposa el PMU estableix una alçada reguladora màxima (ARM) per a la parcel·la privada de l'illa "B" que supera en més de 10 m l'alçada màxima reguladora establerta per a les edificacions amb front a l'avinguda de la Platja del barri de Sant Joan Baptista (16,70 m) i manifesta el seu desacord amb la justificació que es realitza al PMU. Per a continuació, conclou que la volumetria resultant



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 16 / 19

tindrà un impacte negatiu sobre el Barri de Sant Joan Baptista a nivell paisatgístic. Finalitza proposant que l'ARM es limiti a 17 m.

Resposta municipal:

L'avinguda de la Platja i el Parc de Lluís Companys adjacent es justifiquen urbanísticament per la necessitat d'articular la trobada entre dos teixits urbans amb característiques oposades, actuant-hi com a frontissa. A la banda dreta se situa el barri residencial de Sant Joan Baptista, a l'esquerra el polígon d'activitat econòmica El Sot. Dos teixits urbans que són completament diferents a nivell funcional i morfològicament, amb tipologies edificatòries que històricament no han tingut cap relació.

En concret, el barri de Sant Joan Baptista es troba qualificat amb la clau urbanística 13b i ordenat pel sistema d'alineació de vial. Un sistema en què l'alçada màxima de les edificacions es determina en funció de l'amplada del carrer. Així per a un carrer amb una amplada mínima de 15 m, el PGM estableix una alçada màxima de 16,70 m i un nombre màxim de plantes de planta baixa i quatre plantes pis, alçada i nombre de plantes màximes establertes per al front a l'avinguda de la Platja que resulten congruents per a la seva tipologia residencial. Mentre que les edificacions del polígon El Sot, qualificades amb la clau 22a, responen a la tipologia de nau industrial entre mitgeres, característica de l'ús industrial, o gran nau aïllada pel que fa a l'establiment comercial existent.

Pel que fa en concret als terrenys del PMU, que continuen pertanyen al polígon El Sot, en tant que la clau urbanística continuarà essent la mateixa (22a) -llevat que les parcel·les incloses en el seu àmbit disposaran d'uns paràmetres específics-, aquests mantenen el nombre de plantes màximes que a l'altre front (PB + 4PP) de l'avinguda de la platja, però amb la variació pel que fa a l'alçada reguladora màxima que aquesta s'adapta a la tipologia d'oficines, l'ús principal majoritari al qual estaran destinats els edificis previstos en la parcel·la privada de l'illa B. Una alçada que es deriva de la necessitat funcional de les plantes d'oficines en què la separació entre forjats, per disposar fals sostres i terres tècnics, ha de ser major que en una tipologia residencial. Una alçada màxima que en tot cas és inferior a la màxima prevista puntualment en la illa del sector Tres xemeneies tot just situada davant del PMU, de fins a 33,50 metres sobre el nivell del mar, i també inferior a la màxima prevista en el sector Tres Xemeneies, de 39,80 metres sobre el nivell del mar corresponen a l'edifici de la sala de turbines, element de referència de l'entorn.

A més, cal destacar que mentre el PMU estableix que els volums d'instal·lacions s'han de situar dins de l'alçada màxima i dins de les plantes normatives, en concret a l'última, als efectes de millorar la integració arquitectònica amb l'entorn, en la clau 13b es permet que els volums d'instal·lacions es situïn per sobre de l'alçada reguladora. Així mentre l'alçada d'aquests volums no està inclosa en l'alçada reguladora màxima de 16,70 m de la clau 13b, sí està inclosa en la de 27,50 m considerada en el PMU.

D'altra banda, la separació que hi haurà entre els edificis residencials i els del complex d'oficines de l'illa B, que quadruplicarà l'amplada de 15 metres -distància mínima presa com a referència per a determinar la alçada màxima dels primers-, també justifica per proporcionalitat les alçades màximes proposades en el PMU, en garantir l'adequada integració amb l'entorn construït. No només es garanteix amb el barri de Sant Joan Baptista, sinó també amb els edificis d'habitatges previstos al sector Tres Xemeneies, situant-se a cavall entre ambdues. Per tant, no es pot parlar d'incompatibilitat quan es precisament



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 17 / 19

l'existència de l'avinguda de la Platja i les seves dimensions la que permet articular la transició adequada entre un teixit i l'altre.

En tot cas, cal assenyalar que el PMU manté i no incrementa el volum màxim edificable que el PGM permet a l'àmbit d'aquest. L'únic és que l'ordena de manera diferent en atenció als nous usos i les tipologies previstes, sense oblidar la necessària relació amb l'entorn.

Finalment, cal afegir que dels paràmetres que estableix el PMU es deriva un gàlib màxim que com a tal no té perquè ser esgotat en el front a l'avinguda de la Platja, ni en cap dels altres fronts. La volumetria definitiva del projecte dins del gàlib màxim es concretarà en el tràmit de llicència d'obres.

Sol·licitud de l'al·legant

Demana que es suspengui la tramitació del PMU i s'indiqui al promotor que refaci la volumetria del PMU per a reduir l'impacte visual amb el barri històric, establint una ARM i un volum que hi estigui en consonància.

Proposta municipal

De conformitat amb l'exposat anteriorment, es proposa estimar parcialment les al·legacions formulades en el sentit que es completen les justificacions de l'interès públic del PMU, la necessitat de l'ordenació volumètrica per adequar determinats paràmetres edificatoris no essencials a la tipologia edificatòria dels nous usos incorporats, així com la de les alçades màximes reguladores proposades en la memòria del document del PMU. Es proposa desestimar la resta del contingut de l'escrit d'al·legacions.

Per tant, es proposa al Ple de l'Ajuntament l'adopció dels següents

ACORDS:

1. Desestimar les al·legacions presentades per Roger Hoyos Garcia.
2. Estimar parcialment les al·legacions presentades per Carles Pla Buxó, en el sentit que es completen les justificacions de l'interès públic del PMU, la necessitat de l'ordenació volumètrica per adequar determinats paràmetres edificatoris no essencials a la tipologia edificatòria dels nous usos incorporats, així com la de les alçades màximes reguladores proposades en la memòria del document del PMU. I desestimar la resta del contingut de l'escrit d'al·legacions.
3. Aprovar provisionalment el Pla de millora urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja, elaborat per Batlle i Roig Arquitectura, SLP, formulat per iniciativa privada, promogut per Ceetrus Urban Player, SA, Alcampo, SA, i Industria de Diseño Téxtil, SA (INDITEX SA), i tramès pel Servei de Territori de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

Condicció:

L'executivitat del Pla de millora urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja es condiciona a



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 18 / 19

l'aprovació definitiva de la delimitació gràfica de la trama urbana consolidada supramunicipal a fi i efecte que es puguin dur a terme totes les actuacions de tipus comercial de gran superfície previstes en el Pla de millora urbana.

Prescripció:

El projecte de reurbanització de l'avinguda de la Platja tindrà en compte la descontaminació dels sòls ocupats per l'antiga indústria Ugimica així com les previsions corresponents en el cas que es detectin altres sòls contaminats, segons el que determina la normativa vigent sobre residus i sòls contaminats.

4. Trametre el document del Pla de millora urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja, elaborat per Batlle i Roig Arquitectura, SLP, a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya als efectes de procedir, si escau, a la seva aprovació definitiva.

http://sessions.sant-adria.net/sesiones/SP_CAT_BARP0819300E0.PLENOS.2026061001?ts=161

S'aprova per majoria absoluta amb el resultat següent:

Vots a favor: quinze (15) – PSC (11), ERC (3) i Marcos Martín, regidor no adscrit, (1)

Abstencions: quatre (4) – PP (2) i VOX (2)

Vots en contra: dos (2) - SAeC

I, no havent-hi més assumptes per tractar, s'aixeca la sessió a les 17.50 hores del dia de la data, de la qual s'estén aquesta acta que, un cop llegida i trobada conforme, la firmen l'alcalde i el secretari accidental. Certifico.

Vist i plau



Document signat electrònicament. Podeu consultar la seva autenticitat mitjançant el **codi de verificació 16340406623670412136** a <https://seu.sant-adria.net/validacio>

Pàg 19 / 19