A | B | M Consulting
especialistes en enginyeria de l'aigua i territori



ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

Maig 2025

batlleiroig

Avda. Països Catalans, 50,
17457 Riudellots de la Selva,
Girona. Espanya

Tel. +34 972 477 718
Fax +34 972 478 014
email. abm@abm.cat

www.abm.cat

MEMÒRIA

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ 3
2. OBJECTE D'ESTUDI 6
3. CARACTERIZACIÓ HIDROLÒGICA 8
3.1. Hidrogrames d'avinguda 9
4. MODELIZACIÓ HIDRÀULICA 10
4.1. Model Digital del Terreny 11
4.2. Distribució dels coeficients de rugositat de Manning 11
4.3. Model HEC-RAS 2D 13
5. RESULTATS DE LA DIAGNOSI ACTUALIZADA 15
5.1. Zones inundables 15
5.2. T = 100 anys 16
5.3. T = 500 anys 19
5.4. Zonificació segons el RDPH sobre proposta d'ordenació 21
6. PROPOSTA D'IMPLANTACIÓ 22
7. RESULTATS DE LA PROGNOSI 23
7.1. T = 100 anys 23
7.2. T = 500 anys 25
8. CONCLUSIONS 27

1. INTRODUCCIÓ

Les parcel·les objecte d'estudi se situen al municipi de Sant Adrià del Besòs, a la part del marge esquerre del riu Besòs. Aquesta zona es veu afecta per les zones inundables de 100 i 500 anys de període de retorn, però no per la de 10 anys, segons cobertura publicada per a l'Agència Catalana de l'Aigua resultants del Model hidràulic de l'eix del Besòs -tram comprès entre el Congost i desembocadura per (05233BA, data de realització: 31/12/2011).

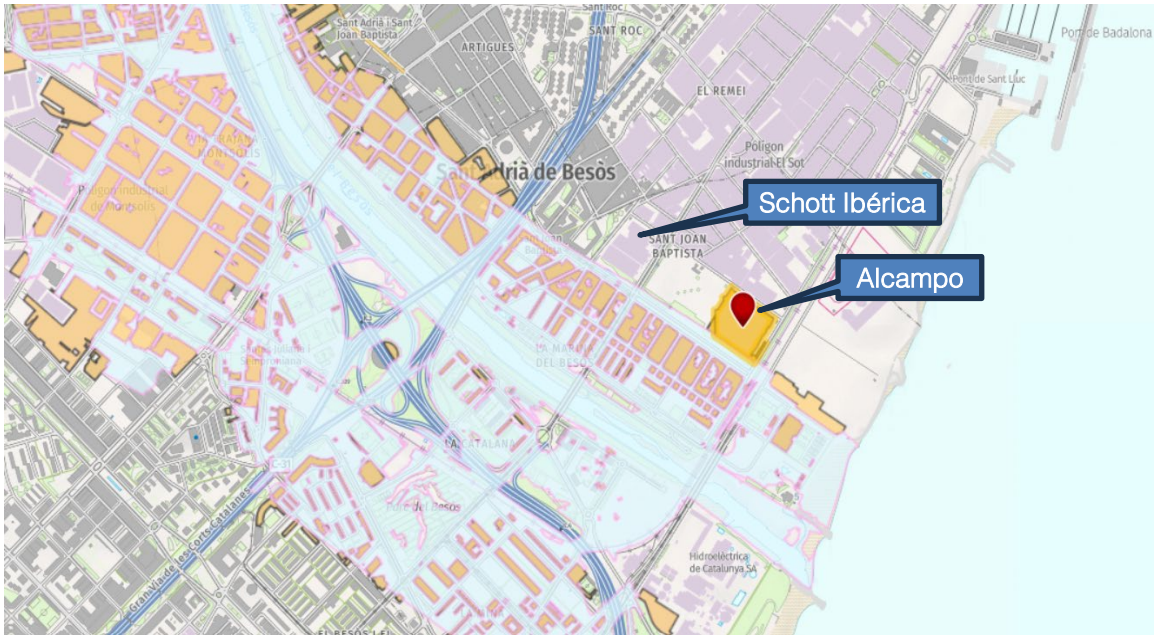


Figura 1. Àmbit general d'estudi

Quant als condicionants de l'article 9 ter "Obres i construccions a la zona de flux preferent en sòls en situació bàsica de sòl urbanitzat" del Reglament de Domini Públic, aquest estableix:

> *1. En el sòl que es trobi en data 30 de desembre de 2016 en la situació bàsica de sòl urbanitzat d'acord amb l'establert amb l'article 21.3 i 4 del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, es podran realitzar noves edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un increment de l'ocupació en planta o del volum d'edificacions existents, canvis d'ús, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície, sempre que es reuneixin els requisits següents i sense perjudici de les normes addicionals que estableixin les comunitats autònomes:*
>
> > *a) No representin un augment de la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns davant les avingudes, en haver-se dissenyat tenint en compte el risc al qual estan sotmesos.*

b) No s'incrementi de manera significativa la inundabilitat de l'entorn immediat ni aigües avall, ni es condicionin les possibles actuacions de defensa contra inundacions de la zona urbana. Es considera que no es produeix un increment significatiu de la inundabilitat quan a partir de la informació obtinguda dels estudis hidrològics i hidràulics, que en cas necessari siguin requerits per a la seva autorització i que defineixin la situació abans de l'actuació prevista i després d'aquesta, no es dedueixi un augment de la zona inundable en terrenys altament vulnerables.

c) No es tractin de noves instal·lacions que emmagatzemen, transformin, manipulin, generin o aboquin productes que poguessin resultar perjudicials per a la salut humana i l'entorn (sòl, aigua, vegetació o fauna) com a conseqüència del seu arrossegament, dilució o infiltració, en particular estacions de subministrament de carburant, depuradores industrials, magatzems de residus, instal·lacions elèctriques de mitjana i alta tensió.

d) No es tracti de nous centres escolars o sanitaris, residències de gent gran, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població.

e) Que no es tracti de nous parcs de bombers, centres penitenciaris o instal·lacions dels serveis de Protecció Civil.

f) Les edificacions de caràcter residencial es dissenyaran tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, i que es realitzin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada i que a més disposin de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota de l'esmentada avinguda. S'haurà de tenir en compte, en la mesura del possible, la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

Quant als condicionants de l'article 14 bis "Limitacions als usos del sòl en la zona inundable" del Reglament de Domini Públic, aquest estableix:

a) Les edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de tornada de 500 anys, i s'hauran de dissenyar tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es facin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte

la càrrega sòlida transportada, i a més, es disposi de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. Cal tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

b) S'evitarà l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de gent gran o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on es puguin donar grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament en els càmpings i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de protecció civil, o similars. Excepcionalment, quan es demostri que no hi ha cap altra alternativa d'ubicació, es pot permetre l'establiment, sempre que es compleixi l'establert a l'apartat anterior i s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

2. En aquells sòls que es trobin a la data d'entrada en vigor del Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, en la situació bàsica de sòl urbanitzat, es podrà permetre la construcció de noves edificacions, tenint en compte, en la mesura del possible, el que estableixen les lletres a) i b) de l'apartat 1.

2. OBJECTE D'ESTUDI

L'objectiu del present treball és realitzar un estudi hidràulic per a la determinació concreta i detallada de les condicions d'inundació pels desbordaments del riu Besòs (segons els requeriments establerts en l'última modificació del Reglament de Domini Públic Hidràulic) amb el desenvolupament d'una modificació d'usos a les parcel·les situades entre el C. de Pi i Gilbert l'Av. d'Eduard Maristany, l'Av. de la Platja i el C. Ramón Viñas. Les dues parcel·les estan separades pel C. de la Torrassa. La parcel·la superior és on s'ubiquen les naus de Schott Ibérica, mentre que la parcel·la inferior és on està ubicat l'actual Alcampo.

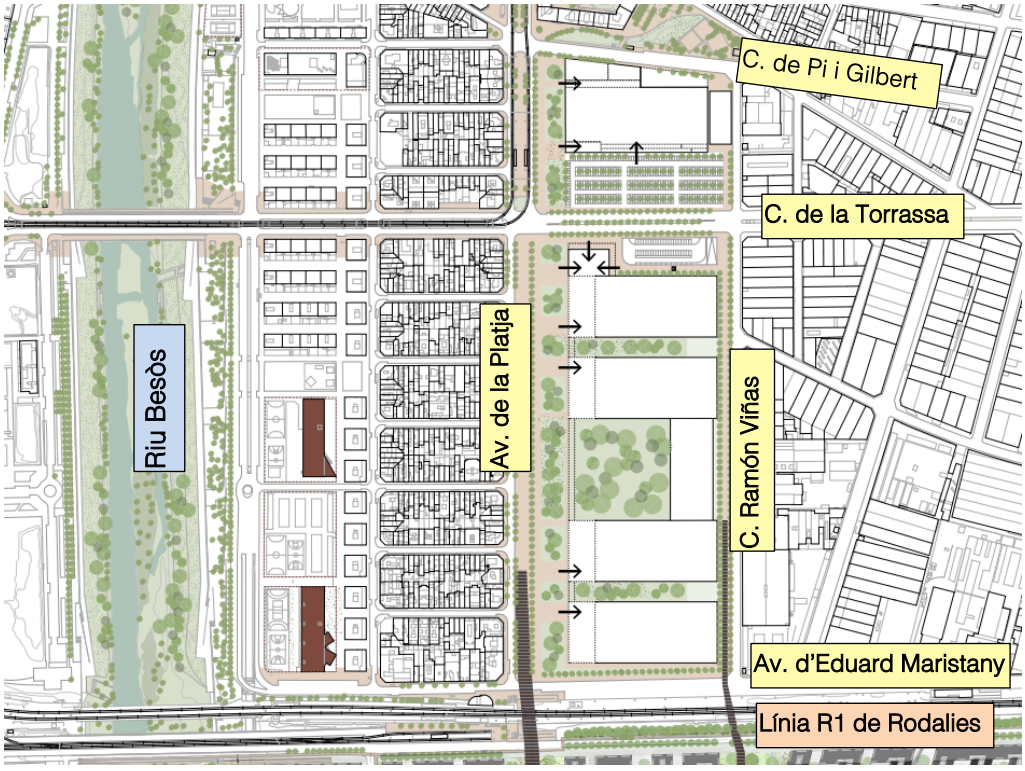


Figura 2. Proposta d'ordenació de les parcel·les objectes d'estudi.

Cal remarcar que l'Agència Catalana de l'Aigua està duent a terme actualment els treballs de "REVISIÓ I ACTUALITZACIÓ DELS MAPES DE PERILLOSITAT I DE RISC D'INUNDACIÓ DEL DISTRICTE DE CONCA FLUVIAL DE CATALUNYA (3R CICLE DE PLANIFICACIÓ)" dins del qual es troben el tram final del riu Besòs (des de la confluència entre el Congost i el Mogent) així com els seus afluents, treballs finalitzats a data de març de 2025.



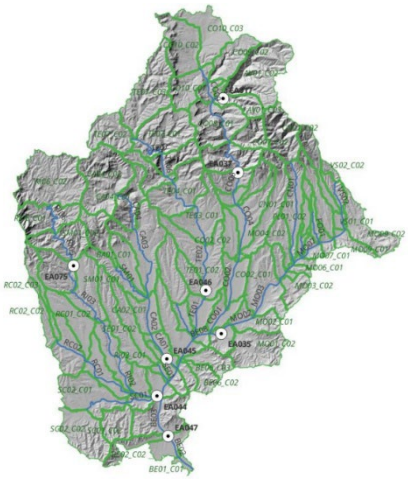
Figura 3. Àmbit dels treballs de revisió i actualització dels mapes de perillositat en els cursos de la conca del riu Besòs.

En aquests treballs antecedents s'ha realitzat una revisió i actualització del model hidrològic del conjunt de la conca del riu Besòs, obtenint-se uns nous cabals per als diferents cursos.

3. CARACTERIZACIÓ HIDROLÒGICA

S'han recopilat els resultats de l'anàlisi hidrològica de l'estudi d'actualització del MAPRI de l'ACA en el tram final del riu Besòs fins al mar. En aquest estudi, per a la determinació dels hidrogrames d'avinguda de l'estudi es va optar per utilitzar un model hidrometeorològic semi-distribuït HEC-HMS en la seva versió 4.11.

La taula següent es presenten els resultats de l'aplicació del model hidrometeorològic per a les durades característiques en els principals punts de càlcul de la conca. El node de l'HMS utilitzat en el present estudi ha estat el JBE01B en el tram final del Besòs.



NODE HMS	DESCRIPCIÓ	$Q_{3,5}$ (m³/s)	Q_{10} (m³/s)	Q_{50} (m³/s)	Q_{100} (m³/s)	Q_{500} (m³/s)
JAV01A	EA017	20,8	52,6	120,9	158,7	269,4
JCO06A	EA037	50,2	130,6	330,6	452,4	834,2
JTE02B	EA046	40,4	124,2	332,3	451,4	726,8
JMO01A	EA035	132,6	302,7	652,6	845,8	1395,2
JRI04A	EA075	7,4	29,5	91,4	130,9	260,1
JRI00B	EA044	111,1	265,3	620,9	833,6	1449,5
JCA01B	EA045 (Riera Caldes completa)	29,9	94,3	259,6	360,1	658,0
JBE03B	EA047	213,0	557,2	1441,2	1990,3	3566,6
JCO01B	Congost complet	55,0	140,3	353,8	460,3	795,9
JMO01B	Mogent complet	134,2	305,9	657,2	850,3	1402,5
JTE00B	Tenes complet	52,0	154,5	419,0	573,6	929,7
JSE01B	Riera Seca completa	21,7	52,3	120,4	159,2	276,8
JBE01B	Besòs complet	216,0	563,3	1454,6	2004,7	3573,6

Figura 4. Resultats de cabal pic obtinguts mitjançant el model hidrometeorològic HEC-HMS.

Taula 1. Cabals punta entre l'actualització dels MAPRI (3r cicle) finalitzats amb data de març de 2025.

	Q MCO (m³/s)	Q10 (m³/s)	Q50 (m³/s)	Q100 (m³/s)	Q500 (m³/s)
MAPRI 3r Cicle	216,0	563,3	1.454,6	2.004,7	3.573,6

3.1. Hidrogrames d'avinguda

A continuació, es mostren els hidrogrames d'avinguda obtingut en el node JBE01B per a 100 i 500 anys de període de retorn.

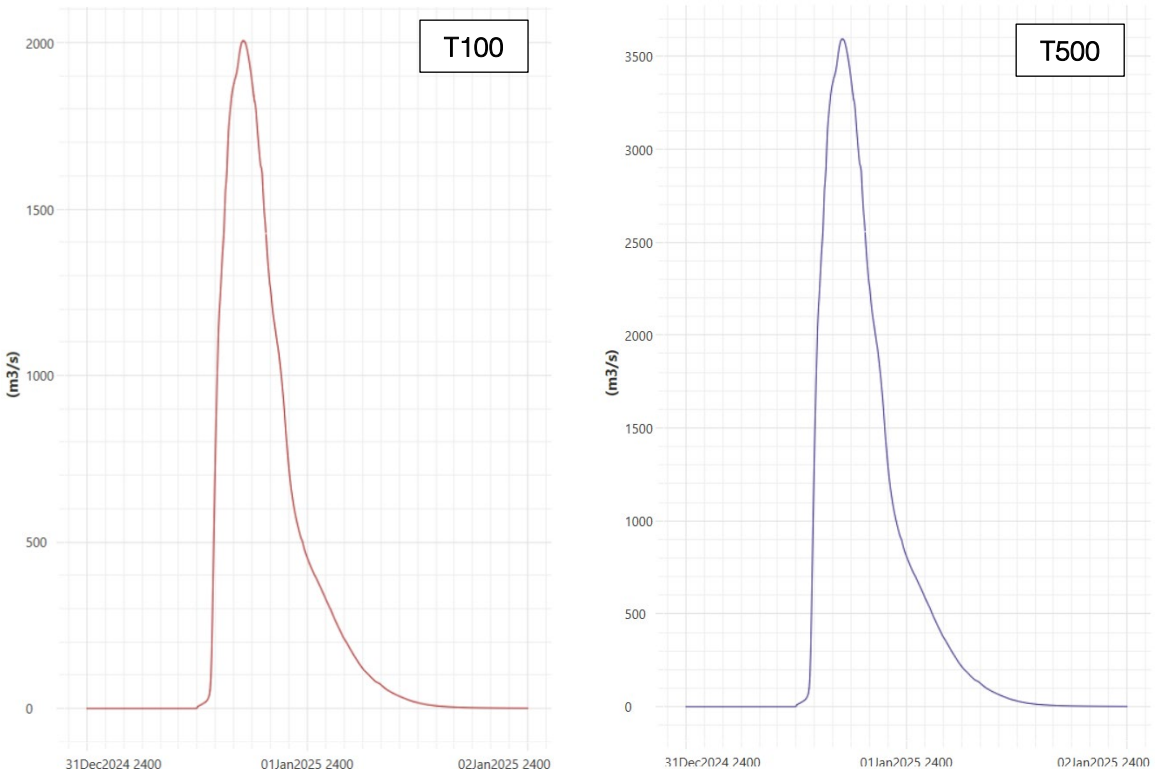


Figura 5. Hidrogrames d'avinguda per al període de retorn 100 anys (esquerra) i 500 anys (dreta).

4. MODELIZACIÓ HIDRÀULICA

Per tal d'estudiar amb la màxima precisió el funcionament hidràulic del riu Besòs en avingudes i de la inundació que es pot assolir en cas dels desbordaments per ambdós marges en el seu tram final per a les avingudes de 100 i 500 anys de període de retorn, i alhora ser el màxim de realista, s'ha optat per realitzar una modelització bidimensional actualitzada incloent amb major detall tots els edificis i infraestructures.

En concret, doncs, per al cas objecte d'estudi, s'opta per realitzar una modelització hidrodinàmica bidimensional amb el model matemàtic HEC-RAS (v6.5), desenvolupat per *Hydrologic Engineering Center de l'US Army Corps of Engineers*, que permet caracteritzar de forma precisa el comportament hidràulic dels desbordaments del riu Besòs pel marge esquerre.

Aquest paquet de modelització permet simular, el comportament hidràulic del flux d'aigua sobre una orografia bidimensional (com són les planes al·luvials) podent reproduir les interaccions del flux amb les infraestructures presents com les laminacions que se'n deriven.

De forma sintètica, les principals característiques i hipòtesis de càlcul del model són:

- Pot realitzar modelitzacions 1D, 2D o una combinació d'ambdues. En el cas concret d'estudi, la modelització bidimensional es caracteritza per:
    - Caracterització del model de terreny de càlcul, considerant una distribució espacial de la rugositat.
    - Modelització de l'efecte de terraplens i d'altres estructures lineals que afecten el règim natural de flux sobre les planes d'inundació.
    - Modelització de passos inferiors i obres de drenatge sota els terraplens.
- Permet utilitzar les equacions de Saint-Venant i d 'Onda Difusiva en 2D (a criteri de l'usuari).
- L'esquema numèric utilitzat és l'algoritme de Volums Finits Implícit, que permet el càlcul estable i robust en situacions de flux en règim subcrític, supercrític i mixt.
- Malles computacionals estructurades i no estructurades. Les cel·les computacionals d'una determinada malla poden ser triangles, quadrats, rectangles o polígons de fins a 8 costats com a màxim. La malla computacional no necessita ser ortogonal.
- Càlcul en condicions de flux permanent i no permanent (règim variable).

4.1. Model Digital del Terreny

S'elabora un Model Digital del Terreny (MDT) per tal de realitzar el procés d'entrada i sortida de resultats a l'entorn SIG, a partir de la següent informació topogràfica:

- Topografia a escala 1:1.000 del AMB.
- Model Digital del Terreny 2* 2 de l'ICGC.

Així doncs, tota aquesta informació topogràfica ha estat tractada i combinada de tal manera que s'ha obtingut un Model Digital del Terreny de gran precisió en el conjunt de l'àmbit d'estudi amb un pas de malla d'1 x 1 m ², la geometria del qual permet reproduir amb gran exactitud el comportament hidràulic de l'àmbit d'estudi.

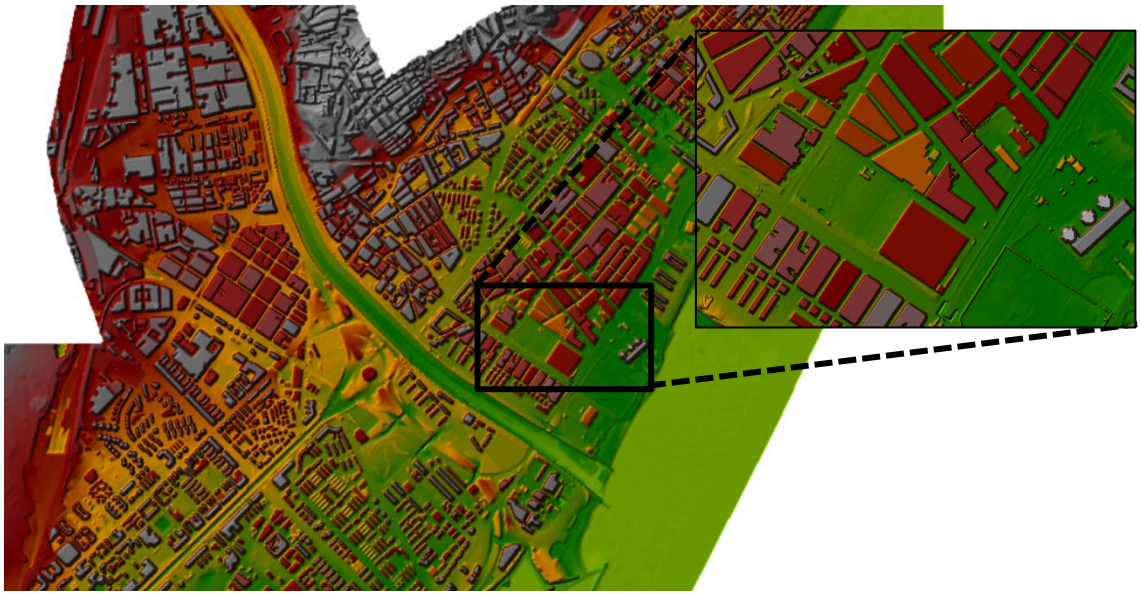


Figura 6. Model Digital del Terreny introduït en el model hidràulic.

4.2. Distribució dels coeficients de rugositat de Manning

Pel que fa a la rugositat assignada en les modelitzacions, el coeficient de rugositat de Manning s'ha utilitzat la darrera actualització realitzada per a l'ACA del 2024 a la conca del riu Besòs, on s'ha estimat a partir de la informació base de la coberta dels usos del sòl del Mapa de Cobertes del Sòl de Catalunya (MCSC 2018) i correlacionant-la amb els valors del coeficient de rugositat de Manning associats a cada un dels usos d'aquesta cobertura s'obtenen del "*Sistema de Información" sobre Ocupación del Suelo de España*" (SIOSE) recollits en el document "*Guía Metodológica para el desarrollo del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables*", publicat pel *Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino* en 2011.

Finalment, s'ha obtingut la distribució espacial que es representa en la següent imatge:



Figura 7. Detall de la distribució espacial dels coeficients de rugositat de Manning a la zona objecte d'estudi.

4.3. Model HEC-RAS 2D

Per poder caracteritzar el comportament hidràulic del curs fluvial objecte d'estudi en la situació actual, s'ha elaborat la modelització hidràulica de "Diagnosi d'inundabilitat", que considera la situació actual del tram d'estudi.

Les modelitzacions realitzades en l'àmbit d'estudi, abasten una longitud total de 4,7 km del Besòs.

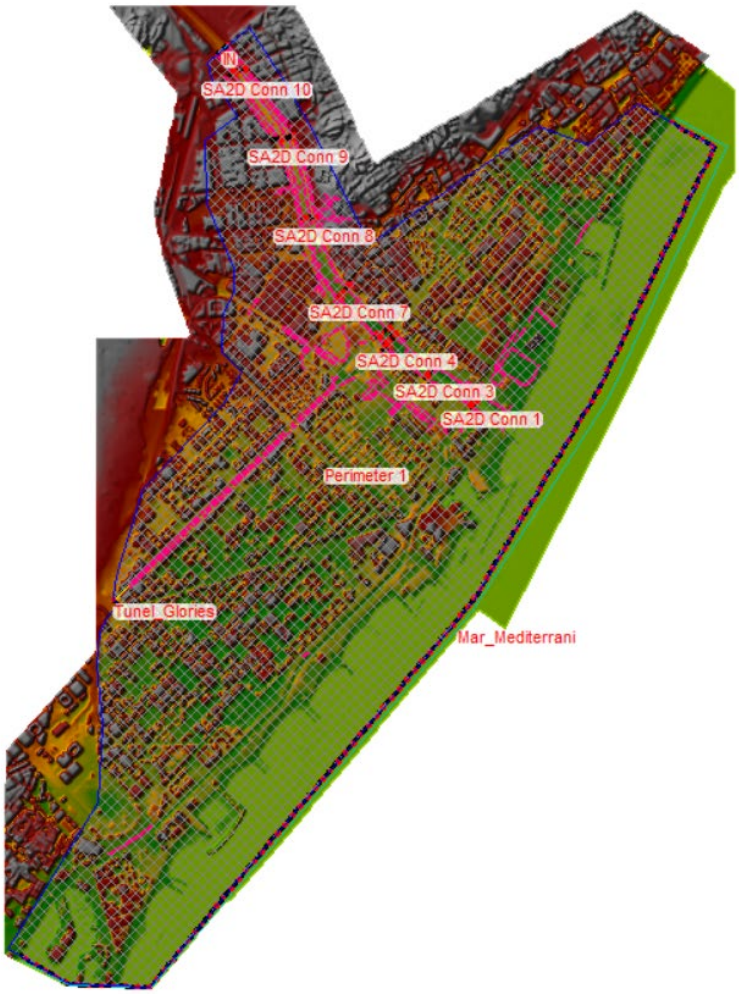


Figura 8. Model hidràulic HEC-RAS.

Com ha condició de **contorn d'entrada** s'introdueixen els hidrogrames d'avinguda presentats a l'apartat 3. Caracterització hidrològica.

La condició de contorn de sortida principal considerada és la condició del nivell del mar. Aquesta s'ha obtingut en el perfil 13470, provinent de l'estudi "*Elaboración de los mapas de peligrosidad y riesgo requeridos por el Real Decreto 903/2010 en la costa española*" (2014) de la *Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y del Mar*.

A la taula següent es presenten els nivells introduïts en el model hidràulic com a condició de contorn de sortida a mar:

Taula 2. Nivells d'aigua a la condició de contorn de sortida al mar.

$T_{fluvial}$ (anys)	$T_{costaner}$ (anys)	Nivell del mar (msnm)
MCO	-	**0,57**
10	-	**0,57**
50	2,5	**0,92**
100	5	**0,97**
500	20	**1,03**

Addicionalment, donat que la Gran Via, entre el riu Besòs i la plaça de les Glòries, se situa per sota les cotes d'urbanització colindants i funciona com un endegament que recull els desbordaments del riu Besòs pel seu marge dret (per als períodes de retorn de 100 i 500 anys), s'ha considerat una condició de contorn oberta seguint el pendent natural de la carretera (5%) a l'altura del túnel de Glòries.

5. RESULTATS DE LA DIAGNOSI ACTUALIZADA

5.1. Zones inundables

Tal com es pot observar en la següent imatge adjunta, les parcel·les objecte d'estudi es veuen afectades per les avingudes de 100 i 500 anys de període de retorn, degut a la falta de capacitat de l'endegament del riu Besòs al seu tram final.

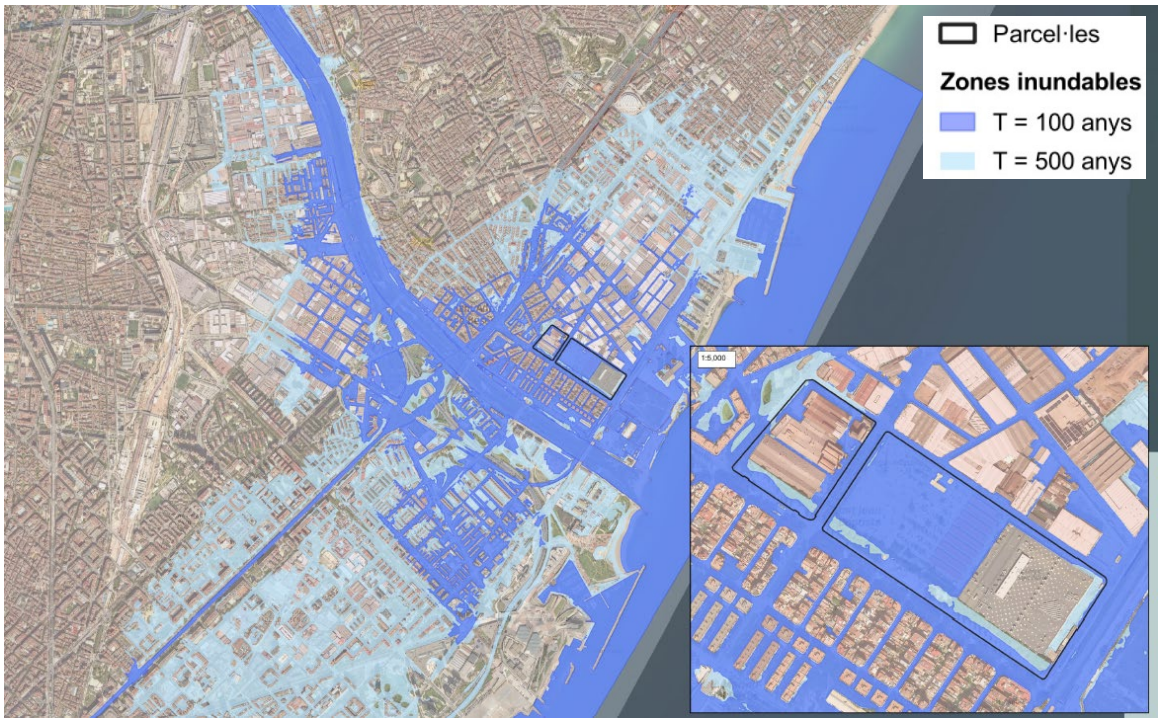


Figura 9. Zones Inundables al marge esquerre del riu Besòs segons la diagnosi actualitzada.

5.2. T = 100 anys

Per a avingudes de 100 anys de període de retorn, els desbordaments del marge esquerre afecten gairebé la totalitat del municipi de Sant Adrià del Besòs en aquest marge, amb calats, en general, inferiors a 1 m, podent ser lleugerament superiors en punts deprimits del terreny o propers al riu.



Figura 10. Calats d'inundació per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn al marge esquerre del riu Besòs en la situació de diagnosi actualitzada.

En el cas concret de les parcel·les objectes d'estudi, la zona afectada al voltant de l'actual Schott Ibérica els calats oscil·len entre els 0,5 m i 1 m (amb un màxim de quasi 1,5 m en un punt deprimit) i la cota d'inundació es troba a la cota 6,91 m.s.n.m. a la cruïlla entre l'Av. de la Platja i el C. de Pi i Gilbert.

D'altra banda, a la parcel·la inferior (on s'ubica l'actual Alcampo), els calats també oscil·len entre 0,5 m i 1 m, a excepció del carrer Ramón Viñas, que es troba més deprimit que la resta dels carrers que limiten amb les parcel·les, on el calat arriba a 1,5 m. La cota d'inundació al voltant de la parcel·la es a troba a 6,39 m.s.n.m. a la cruïlla entre l'Av. de la Platja i el C. de la Torrassa.

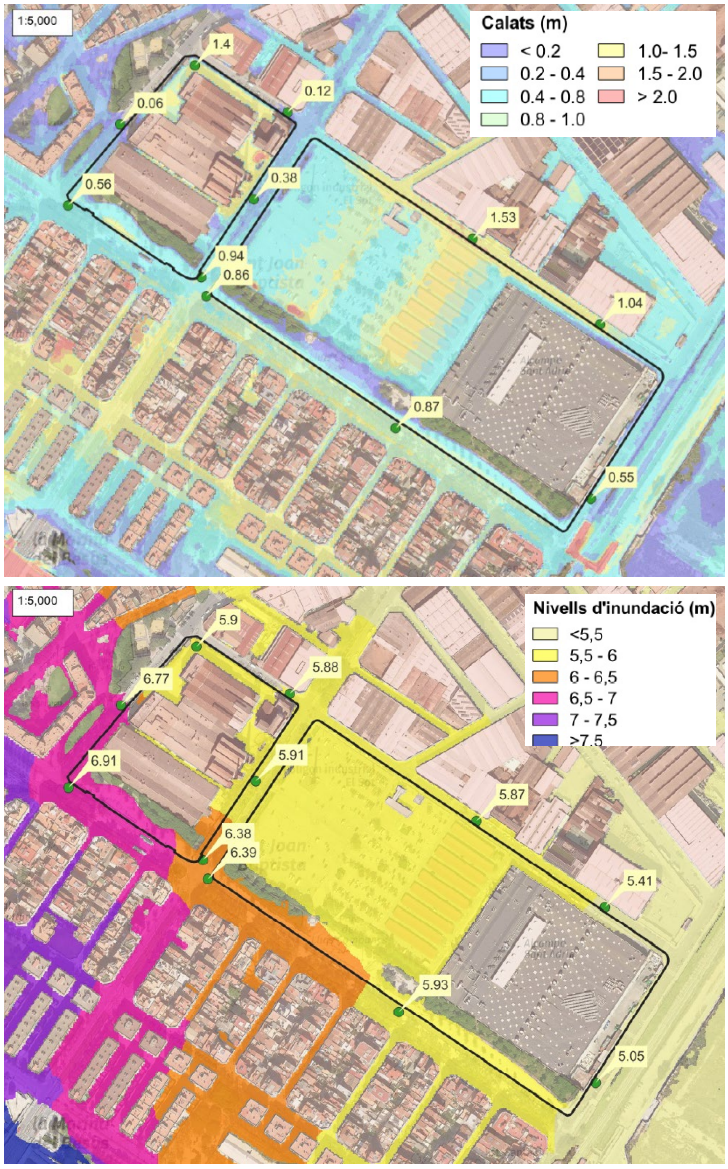


Figura 11. Calats (superior) i nivells (inferior) d'inundació a l'entorn de les parcel·les objectes d'estudi per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn en la situació de diagnosi actualitzada.

Analitzant el perill d'inundació, es pot observar com aquest és entre moderat en general, a excepció de les zones més deprimides i a l'Av. de la Platja i el C. de Ramón Viñas on el perill és greu.

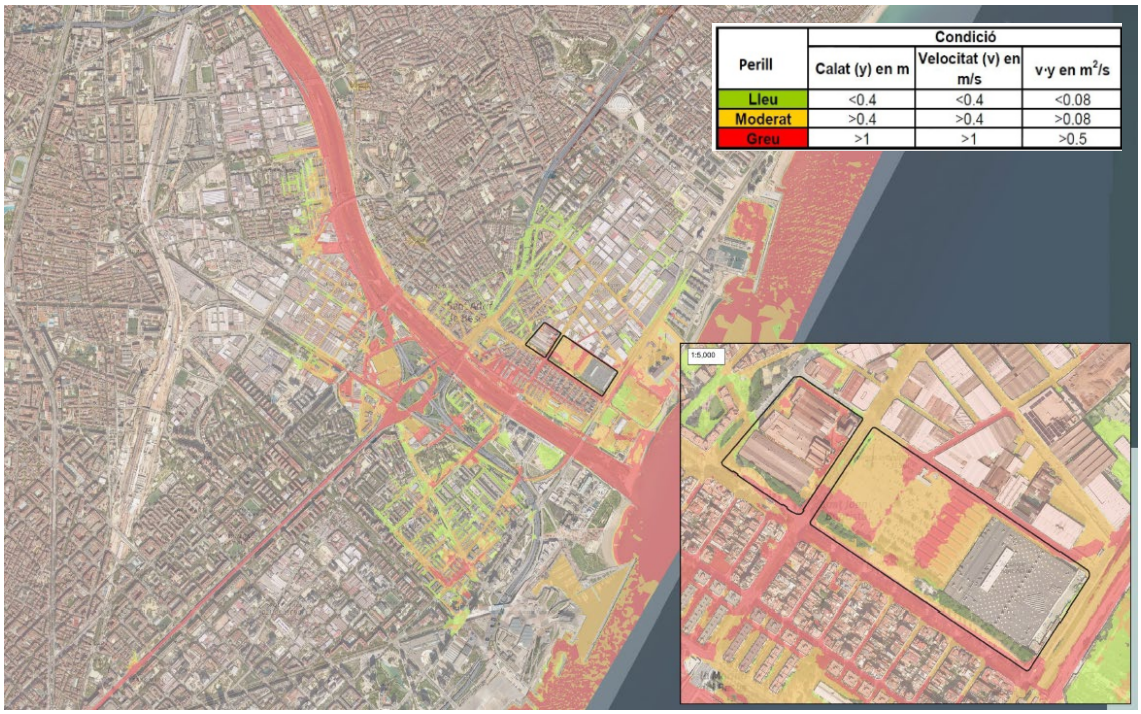


Figura 12. Perill d'inundació per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn al marge esquerre del riu Besòs en la situació de diagnosi actualitzada.

5.3. T = 500 anys

Per a avingudes de 500 anys de període de retorn, els desbordaments del marge esquerre afecten tota la part del municipi de Sant Adrià del Besòs ubicada en aquest marge i els barris d'Artigues, Sant Roc, Congrés, El Remei, Gorg i La Mora de Badalona. Els calats, en general, són de l'ordre dels 1,5 m, arribant a gairebé 2,5 m i 3 m en punts deprimits del terreny o propers al riu Besòs.



Figura 13. Calats d'inundació per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn al marge esquerre del riu Besòs en la situació de diagnosi actualitzada.

A les parcel·les objectes d'estudi, a la parcel·la superior (al voltant de l'actual Schott Ibérica) els calats oscil·len entre els 1 m i 2 m (amb un màxim de quasi 3 m en un punt deprimit) i la làmina d'aigua es troba a la cota 7,87 m.s.n.m. a la cruïlla entre l'Av. de la Platja i el C. de Pi i Gilbert.

D'altra banda, a la parcel·la inferior (on s'ubica l'actual Alcampo), els calats oscil·len entre 1,5 m i 2 m, a excepció del carrer Ramón Viñas, que es troba més deprimit que la resta dels carrers que limiten amb les parcel·les, on el calat arriba a gairebé 3 m. El nivell més alt de la làmina d'aigua al voltant de la parcel·la és de 7,4 m.s.n.m. a la cruïlla entre l'Av. de la Platja i el C. de la Torrassa.

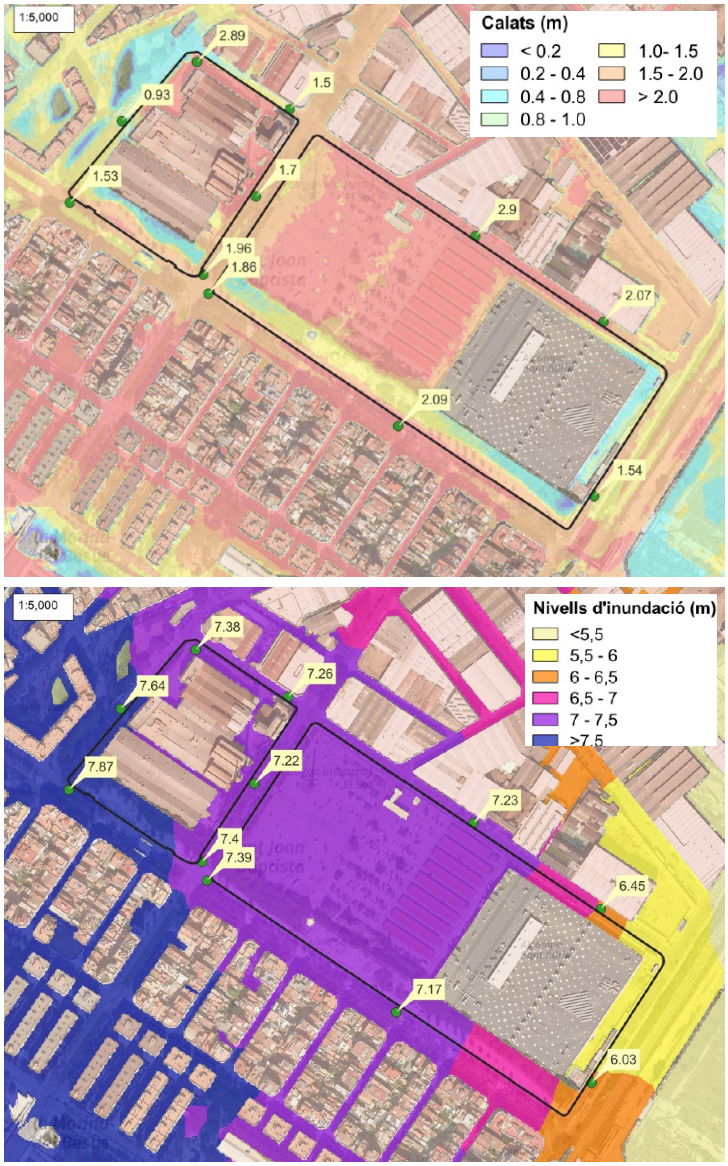


Figura 14. Calats (superior) i nivells (inferior) d'inundació a l'entorn de les parcel·les objectes d'estudi per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn en la situació de diagnosi actualitzada.

5.4. Zonificació segons el RDPH sobre proposta d'ordenació

Tenint en compte els resultats del model hidràulic actualitzat, i l'última modificació del Reglament de Domini Públic Hidràulic (18/07/2023) es pot observar com les parcel·les objectes d'estudi es troben dins de la Zona de Flux Preferent (ZFP) i dins de la Zona Inundable per avingudes de 500 anys de període de retorn (ZI).

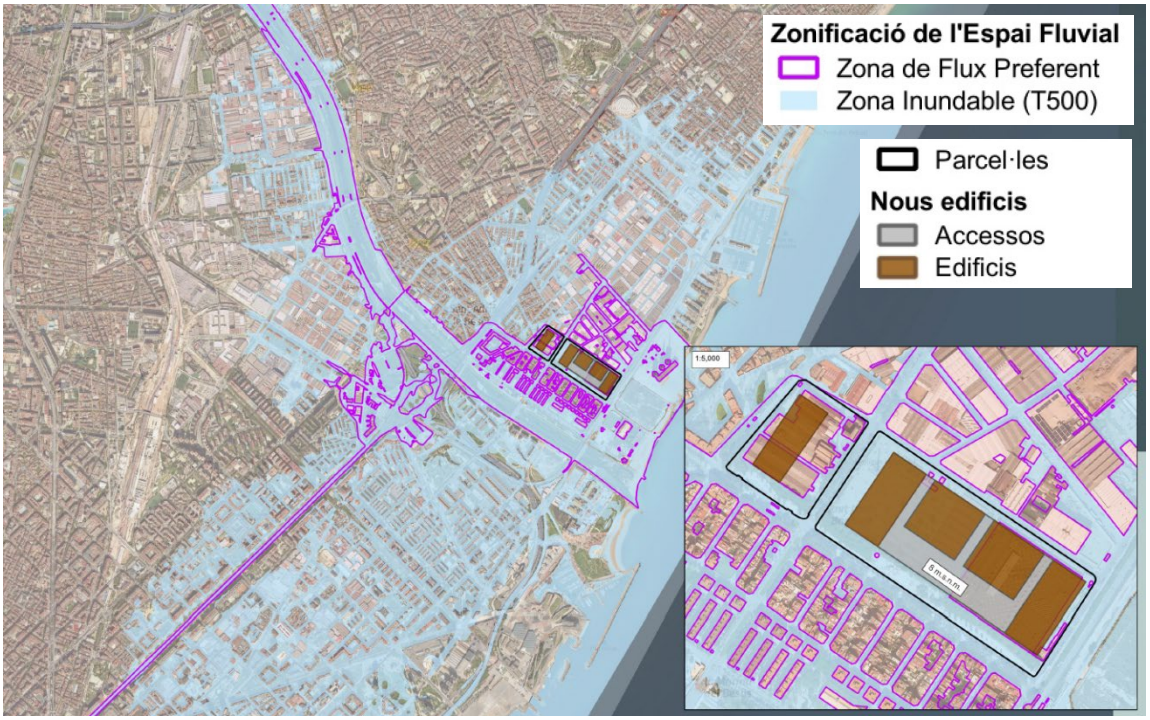


Figura 15. Zonificació de l'Espai Fluvial a l'àmbit d'estudi segons resultats del model hidràulic.

Respecte la proposta d'ordenació, les edificacions previstes se situen dins, tan de la ZFP com de la ZI. A banda de les edificacions, la proposta d'ordenació de les dues parcel·les preveu una zona d'accessos entre les edificacions de la parcel·la inferior (Inditex).

6. PROPOSTA D'IMPLANTACIÓ

La nova proposta d'ordenació contempla:

- Reubicar l'actual Alcampo cap a la parcel·la superior (actual Schott Ibérica).
- Implementar un centre empresarial d'Inditex a la parcel·la inferior.

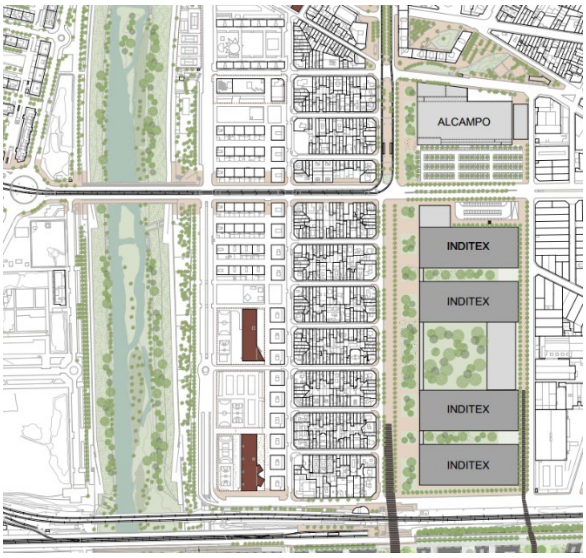


Figura 16. Proposta d'ordenació de les parcel·les objectes d'estudi.

Els límits d'ambdues parcel·les es preveuen situar a la mateixa cota que la dels carrers amb els que limiten. En el cas del centre empresarial d'Inditex, les zones de pas o accés dins de la parcel·la (en verd a la següent figura) es preveuen situar a la cota 8,0 m.s.n.m. (per sobre de la làmina de 500 anys de període de retorn).

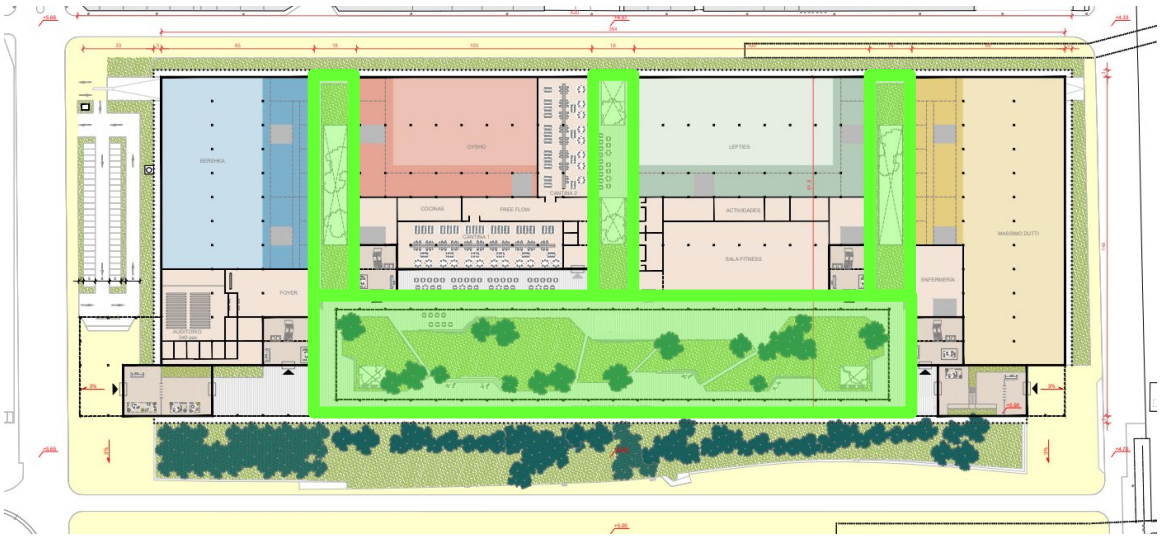


Figura 17. Distribució d'espais plantejada per al centre empresarial d'Inditex.

7. RESULTATS DE LA PROGNOSI

En el present apartat s'analitzen les condicions d'inundació resultants de la implantació dels nous usos previstos a la parcel·la superior (nou Alcampo) i inferior (nou centre empresarial d'Inditex). S'han analitzat els escenaris per als període de retorn de 100 i 500 anys, ja que la seva implantació no afecta cap de les zones inundables per a períodes de retorn inferiors.

7.1. T = 100 anys

Per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es pot observar com els calats no superarien els 0,85 m d'altura a l'entorn de la parcel·la superior (edifici Schott Ibérica), mentre que el nivell de la làmina d'aigua seria inferior a 6,8 m.s.n.m. (lleugerament inferior a l'observat en la diagnosi actualitzada).

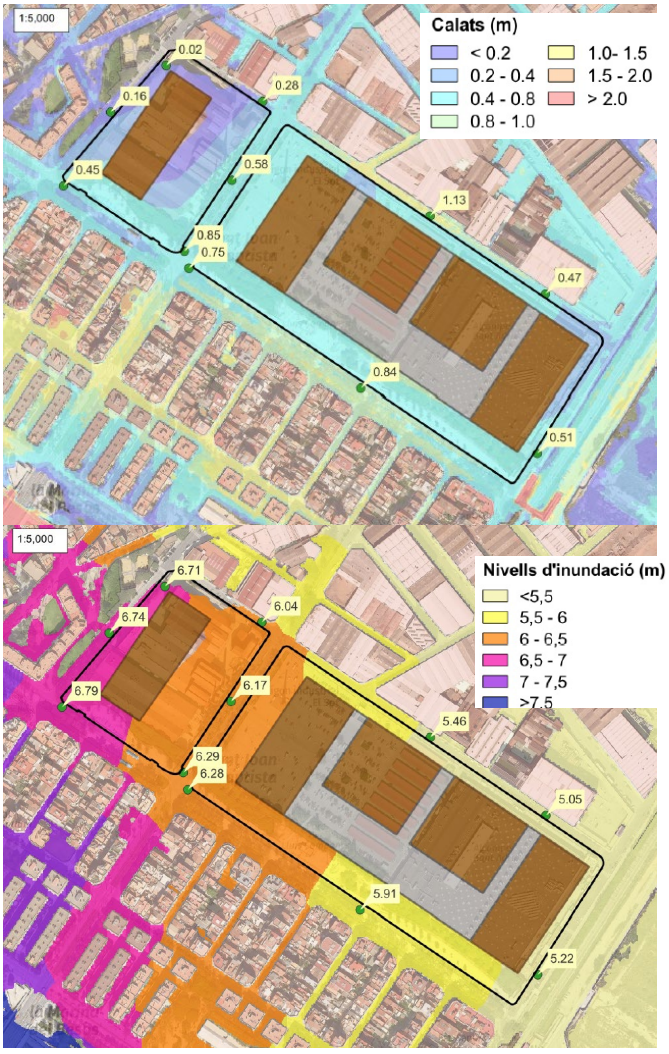


Figura 18. Calats (superior) i nivells (inferior) d'inundació a l'entorn de les parcel·les objectes d'estudi per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn en la situació de prognosi.

A la parcel·la inferior no s'observen canvis significatius respecte la situació actual a la zona més propera al riu (Av. de la Platja), mentre que a la zona més allunyada (C. Ramón Viñas) els calats i nivells baixarien considerablement degut a la redistribució de les edificacions dins la parcel·la.

Quant a la diferència de nivells entre els escenaris de Prognosi i de Diagnosi, a la parcel·la superior (nou Alcampo) es produirien reduccions de nivells a l'Av. de la Platja (d'uns 20 cm) i sobreelevacions al C. de la Torrassa (al voltant dels 25 cm entre ambdues parcel·les i inferiors als 15 cm a la cruïlla amb el C. Ramón Viñas), sense que es generin noves afeccions a tercers. Dins de la pròpia parcel·la també es produeixen sobreelevacions, les quals es deuen a la redistribució de les edificacions dins de les parcel·les i a la normalització de la cota de les parcel·les respecte els vials amb els que limita.

Pel que fa a la parcel·la inferior (nou centre empresarial d'Inditex), a l'Av. de la Platja no es produirien variacions de les condicions d'inundabiltat, mentre que al C. Ramón Viñas es produirien disminucions importants dels calats i els nivells d'inundació (d'entre 20 cm i 50 cm). Aigua avall de la parcel·la, a l'Av. d'Eduard Maristany, es produiria una sobreelevació puntual de 12 cm al propi vial, sense que es generessin noves afeccions a tercers.

Les sobreelevacions superiors que s'observen a la següent imatge (tons taronges) es corresponen amb les modificacions del terreny realitzades per a modelitzar la proposta d'implantació.

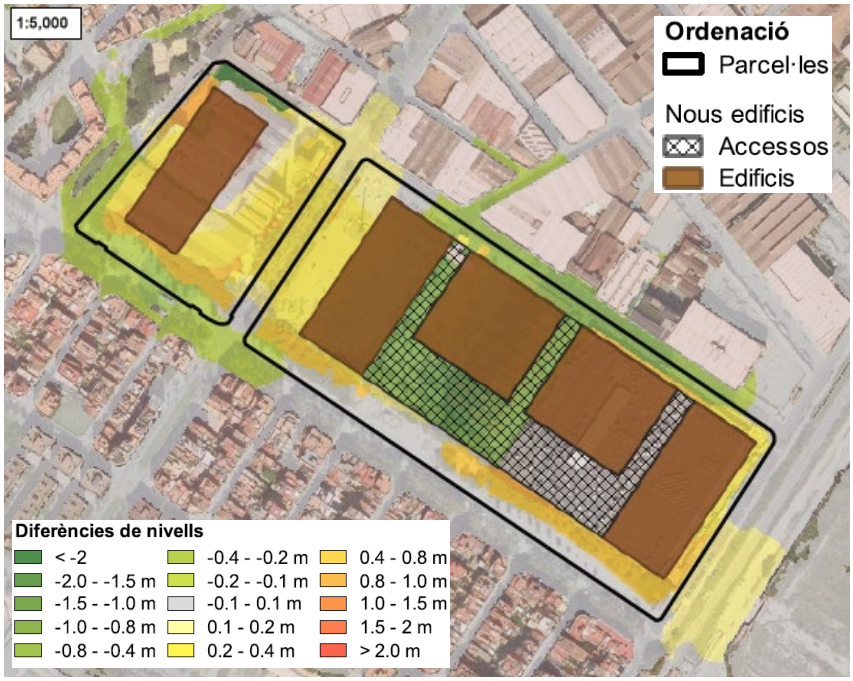


Figura 19. Diferències de nivells entre la prognosi i la diagnosi de l'estat actual, per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn.

7.2. T = 500 anys

Per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es pot observar com els calats i nivells a l'entorn de la parcel·la superior (actual Schott Ibérica) són, en general, inferiors als de la diagnosi. El calat oscil·la entre els 0,8 m i els 1,8 m, mentre que el nivell de la làmina d'aigua no supera els 7,71 m.s.n.m.

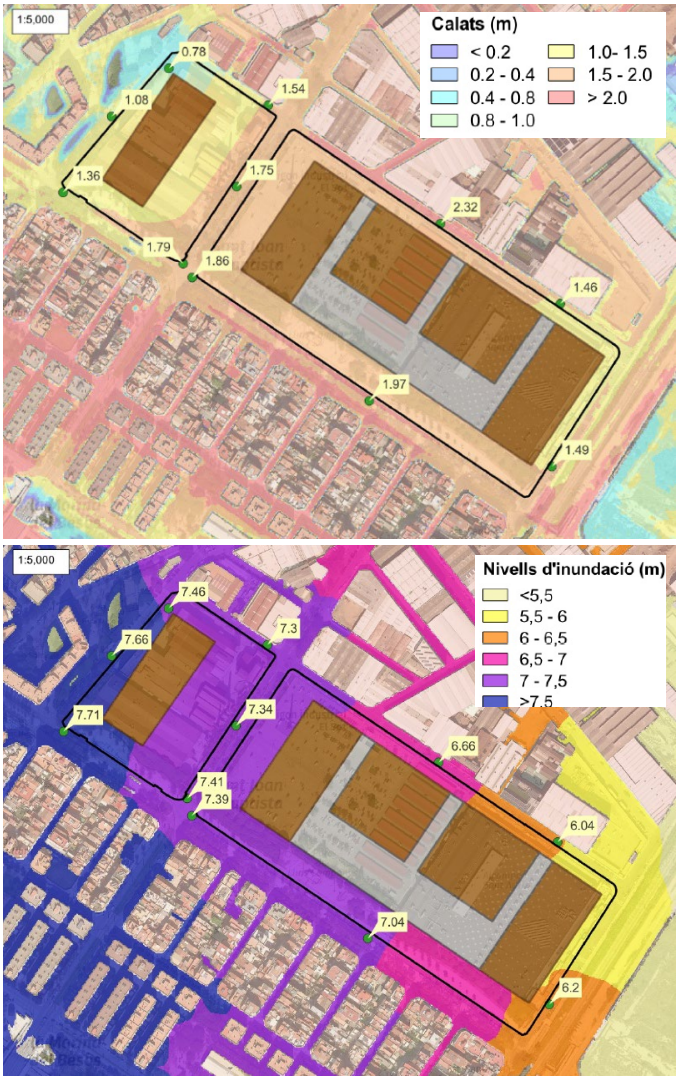


Figura 20. Calats (superior) i nivells (inferior) d'inundació a l'entorn de les parcel·les objectes d'estudi per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn en la situació de prognosi.

A la parcel·la inferior no s'observen canvis respecte la situació actual a la zona més propera al riu (Av. de la Platja), mentre que a la zona més allunyada (C. Ramón Viñas) els calats i nivells baixarien considerablement. El calat no superaria els 2,5 al C. Ramón Viñas i el nivell màxim de la làmina

d'aigua al voltant de la parcel·la (identificat a la cruïlla entre l'Av. de la Platja i el C. de la Torrassa) seria inferior als 7,4 m.s.n.m.

En general, la proposta d'implantació millora les condicions d'inundabilitat de l'entorn proper (Av. de la Platja i C. Ramón Viñas) per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn (reduccions d'entre 15 cm i 25 cm al 'Av. de la Platja i fins a 65 cm al C. Ramón Viñas), si bé es produirien dues sobreelevacions puntuals de 15 cm al C. de la Torrassa i a l'Av. d'Eduard Maristany, sense que aquestes provoquin noves afeccions a tercers.

Les sobreelevacions superiors que s'observen a la següent imatge (tons taronges) es corresponen amb les modificacions del terreny realitzades per a modelitzar la proposta d'implantació.

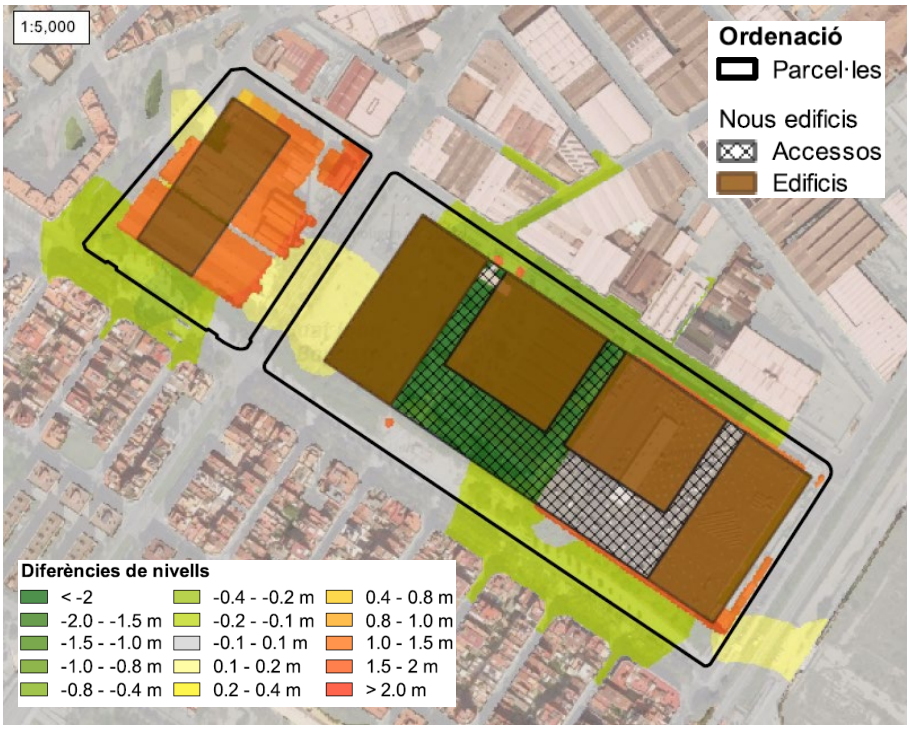


Figura 21. Diferències de nivells entre la prognosi i la diagnosi de l'estat actual, per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

8. CONCLUSIONS

Les principals conclusions que s'extreuen del present informe són:

- Per tal d'analitzar el comportament hidràulic de l'àmbit objecte d'estudi al marge esquerre de les zones inundables del tram final del riu Besòs, s'ha realitzat un estudi hidràulic dels darrers 4,7 km del riu Besòs; incloent en el model hidràulic tot el conjunt d'edificacions i elements viaris que interfereixen amb el flux d'aigua desbordat.

- Dels treballs que actualment està duent a terme l'ACA en relació al tercer cicle de revisió i actualització del MAPRI, s'han considerat els cabals resultants de l'actualització model hidrològic del conjunt de la conca del riu Besòs, obtenint-se uns nous cabals per als diferents cursos.

- Els nous cabals són inferiors als anteriors cabals publicats per l'ACA. Tot i això s'han analitzat els períodes de retorn de 100 i 500 anys de període de retorn, ja que per a l'avinguda de 10 anys de període de retorn el riu Besòs no pateix desbordaments, segons les cobertures actualment publicades per l'ACA.

  Del diagnòstic de l'estat actual, **es constata que les parcel·les objectes d'estudi es troben dins de la Zona de Flux Preferent i dins de la Zona Inundable per a avingudes de 500 anys de període de retorn.**

- Amb l'actualització de l'escenari de la Diagnosi realitzat en el present estudi, les condicions d'inundabilitat per a una avinguda de 500 anys de període de retorn a les parcel·les d'estudi són anàlogues al conjunt de la zona urbana de Sant Adrià del Besòs al marge esquerre del riu Besòs, on els calats oscil·len entre els 1,5 m i els 2,5 m. La cota màxima d'inundació de 7,87 m.s.n.m. a la parcel·la superior (cruïlla entre l'Av. de la Platja i el C. de Pi i Gilbert) i de 7,4 m.s.n.m. a la parcel·la inferior (cruïlla entre l'Av. de la Platja i el C. de la Torrassa).

- Considerant l'escenari **d'implantació del nou Alcampo (parcel·la superior) i del nou centre empresarial d'Inditex (parcel·la inferior**, considerant la zona d'accés entre edificacions a la cota 8 m.s.n.m.), **en general es produirien millores en les condicions d'inundabilitat** amb reduccions a l'Av. de la Platja i al C. Ramón Viñas. Al C. de la Torrassa i l'Av. d'Eduard Maristany es produirien petites sobreelevacions, les quals serien inferiors als 15 cm fora de les parcel·les objecte d'estudi **sense que produïssin noves afeccions a tercers**. La zona

d'accés entre les edificacions del nou centre empresarial d'Inditex es mantindria fora de la zona inundable per a 500 anys de període de retorn.

- Conseqüentment, en tractar-se de reubicació d'un supermercat (Alcampo, que ja existeix actualment en una de les parcel·les) i de la implantació de blocs d'oficines en parcel·la urbana afectada la Zona de Flux Preferent i la Zona Inundable (segons nomenclatura del Reglament del Domini Públic Hidràulic:

    - El desenvolupament és compatible amb els criteris establerts als articles 9 ter i 14 bis del RDPH, ja que no es tracta de cap ús inclòs en els apartats *c, d* i *e* de l'article 9 ter.
    - La implantació de les modificacions d'usos a les parcel·les situades entre el C- de Pi i Gilbert l'Av. d'Eduard Maristany, l'Av. de la Platja i el C. Ramón Viñas milloraria, en general, les condicions d'inundabilitat de l'entorn, sense generar noves afeccions a tercers.
    - Sent la cota màxima d'inundació esperada (per a una avinguda de 500 anys de període de retorn) de 7,4 m.s.n.m. a la parcel·la inferior (cruïlla entre l'Av. de la Platja i el C. de la Torrassa), la zona d'accés entre les edificacions del nou centre empresarial d'Inditex (cota 8 m.s.n.m.) estaria fora de la zona inundable.
    - Caldrà que en el disseny estructural de les edificacions es considerin les càrregues accidentals que suposa un nivell d'aigua a la cota 7,71 m.s.n.m. a la parcel·la superior (nou Alcampo) i 7,4 m.s.n.m. a la parcel·la inferior (nou centre empresarial d'Inditex).
    - Caldrà garantir vies d'evacuació de la planta inferior (S1) del nou centre empresarial d'Inditex fins la zona d'accessos entre les edificacions del complex previst (que es trobaria fora de la zona inundable).
    - A causa de les condicions generals d'inundació de la zona urbana de Sant Adrià del Besòs, al marge esquerre del riu Besòs, i anàlogament a la resta d'edificacions i altres usos en el seu entorn, no es poden plantejar vies d'evacuació a zones lliures de la zona inundable.

Barcelona, maig de 2025

El redactor del informe,

A | B | M Consulting especialistes en enginyeria de l'aigua i territori

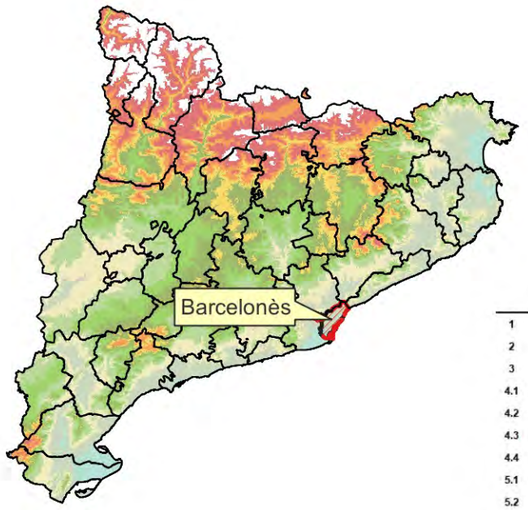
Firmado digitalmente por 38140203Q AGUSTI PERE FIGUERAS (R: B17646563)
Fecha: 2025.05.13 10:20:37 +02'00'

Agustí Pere Figueras Romero

Enginyer de Camins, Canals i Ports

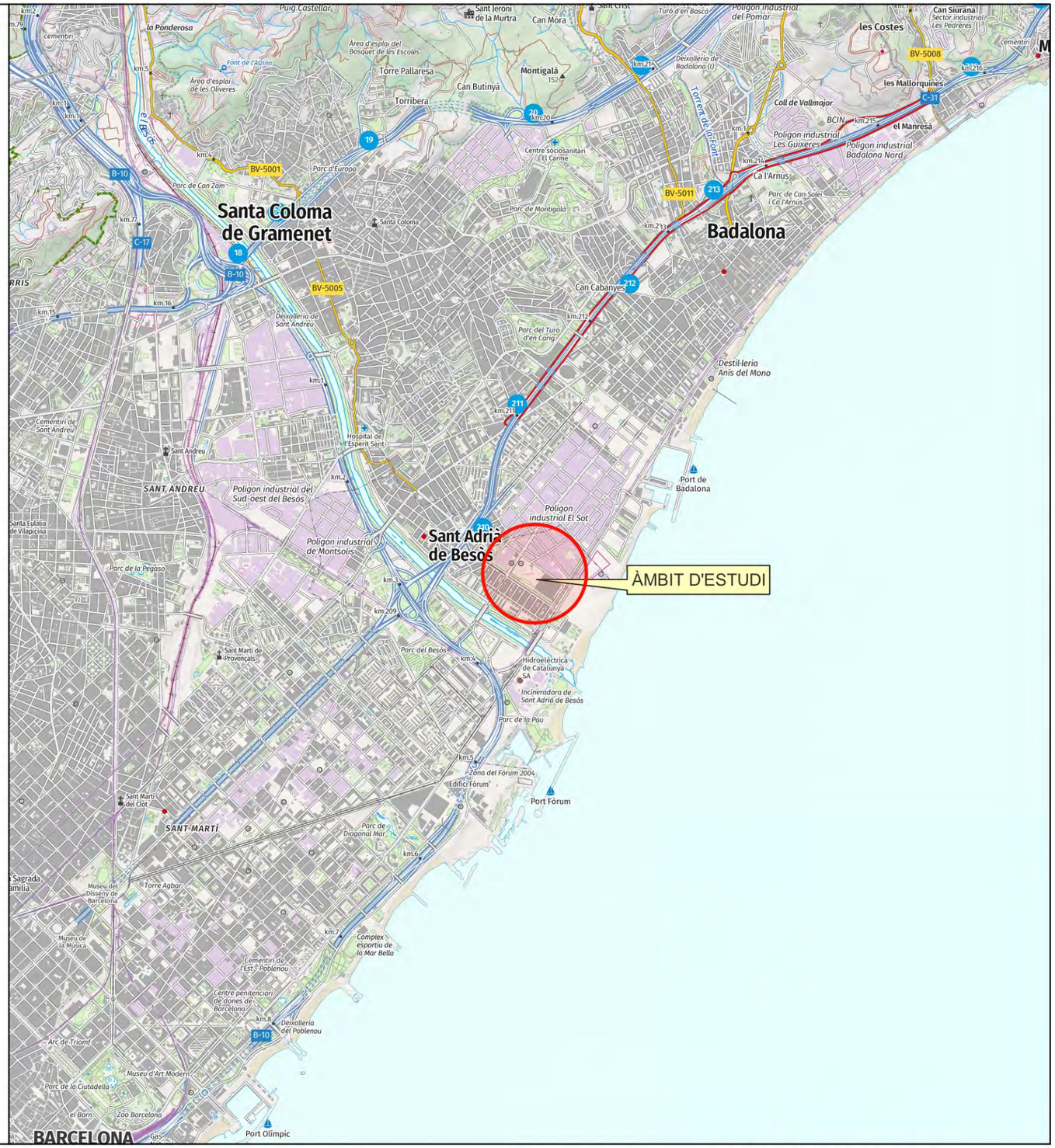
Col·legiat núm 18.267

PLÀNOLS



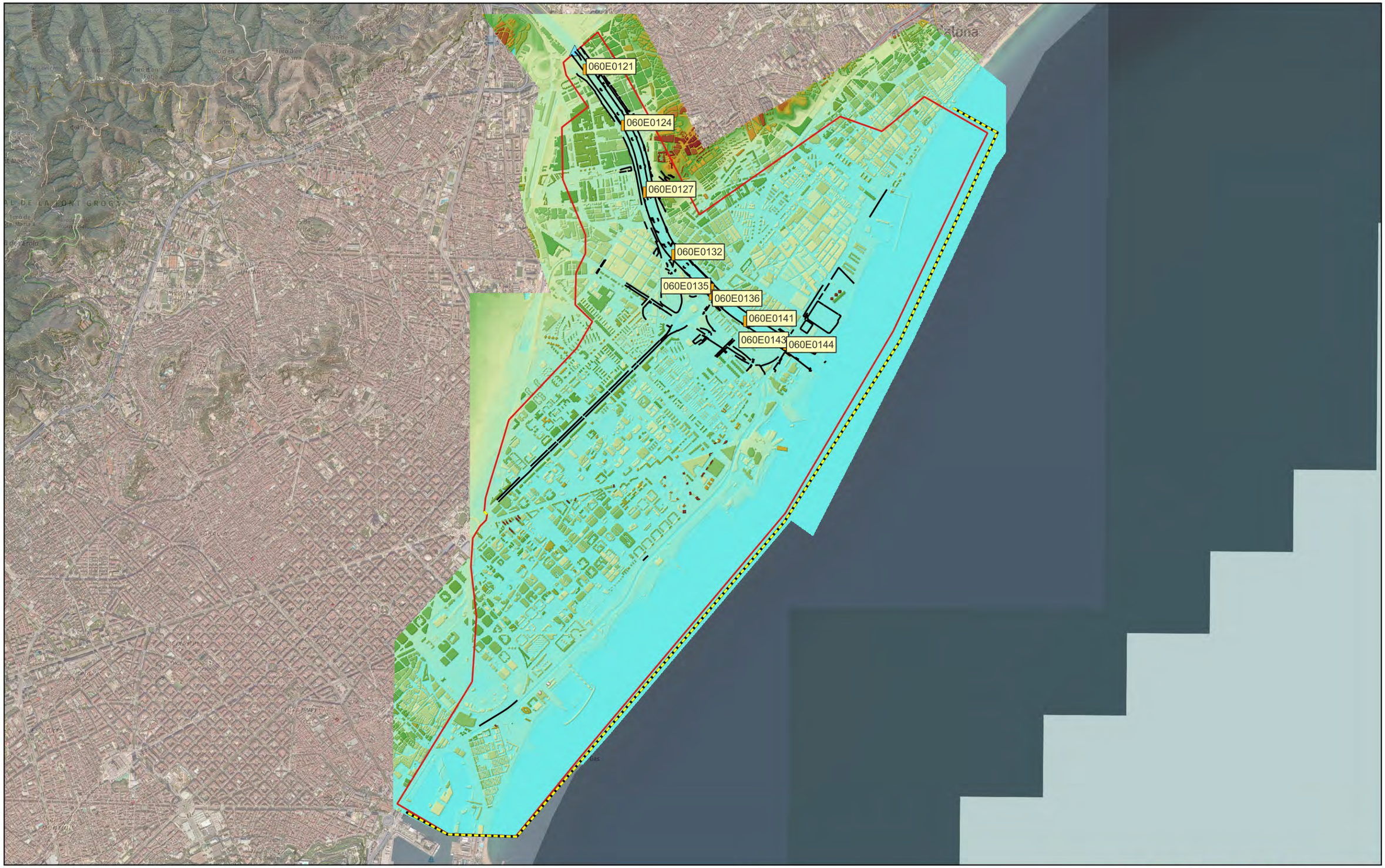
	ÍNDEX GENERAL	Núm. fulls
1	Situació i índex general	1
2	Discretització model hidràulic sobre MDT (Model Digital del Terreny)	1
3	Delimitació Zones inundables. Situació diagnosi	1
4.1	Calats d'inundació (T = 100 anys). Situació diagnosi	1
4.2	Nivells d'inundació (T = 100 anys). Situació diagnosi	1
4.3	Calats d'inundació (T = 500 anys). Situació diagnosi	1
4.4	Nivells d'inundació (T = 500 anys). Situació diagnosi	1
5.1	Perill d'inundació (T = 100 anys). Situació diagnosi	1
5.2	Perill d'inundació (T = 500 anys). Situació diagnosi	1
6	Zonificació de l'Espai Fluvial (segons RD 665/2023) sobre ordenació	1
7.1	Calats d'inundació (T = 100 anys). Situació prognosi	1
7.2	Nivells d'inundació (T = 100 anys). Situació prognosi	1
7.3	Calats d'inundació (T = 500 anys). Situació prognosi	1
7.4	Nivells d'inundació (T = 500 anys). Situació prognosi	1
8.1	Diferencies de nivells d'inundació (T = 100 anys). Prognosi vs. Diagnosi	1
8.2	Diferencies de nivells d'inundació (T = 500 anys). Prognosi vs. Diagnosi	1





Títol de l'estudi **ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO**	Llegenda Sant Adrià del Besòs	Nom del plànol **SITUACIÓ I ÍNDEX GENERAL**	Plànol núm. **1**
A B M Consulting Client batlleiroig		Escala Din A-3 1:40,000 0 500 1,000 1,500 m N Data Abril de 2025	Full 1 de 1





Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

A B M Consulting

Client

batlleiroig

Llegenda

- Estructures
- BreakLines
- Condició d'entrada (hidrogrames)
- Condició de sortida
- Àrea de modelització

Elevació (m.s.m.m.)

140.992

0

Nom del plànol

DISCRETITZACIÓ MODEL HIDRÀULIC SOBRE MDT (MODEL DIGITAL DEL TERRENY)

Escala Din A-3 1:39,999.999959

0 500 1,000 1,500 m

N

Data

Abril de 2025

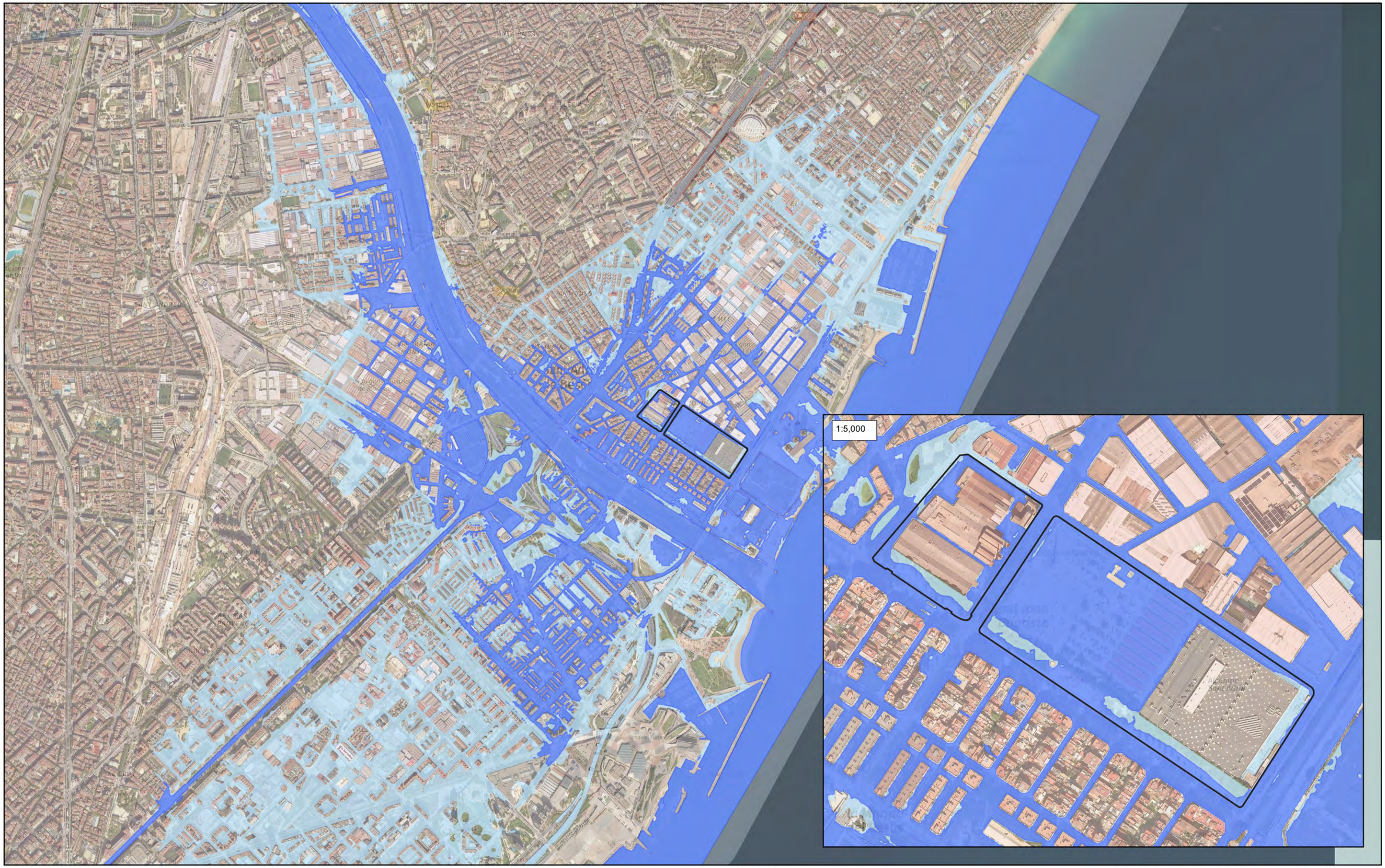


Plànol núm.

2

Full

1 de 1



Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

A | B | M Consulting

Client

batlleiroig

Llegenda

- Parcel·les

Zones inundables

- T = 100 anys
- T = 500 anys

Nom del plànol

ZONES INUNDABLES
SITUACIÓ DIAGNOSI

Escala Din A-3 — 1:20,000

0 — 250 — 500 — 750 m

N

Data

Abril de 2025

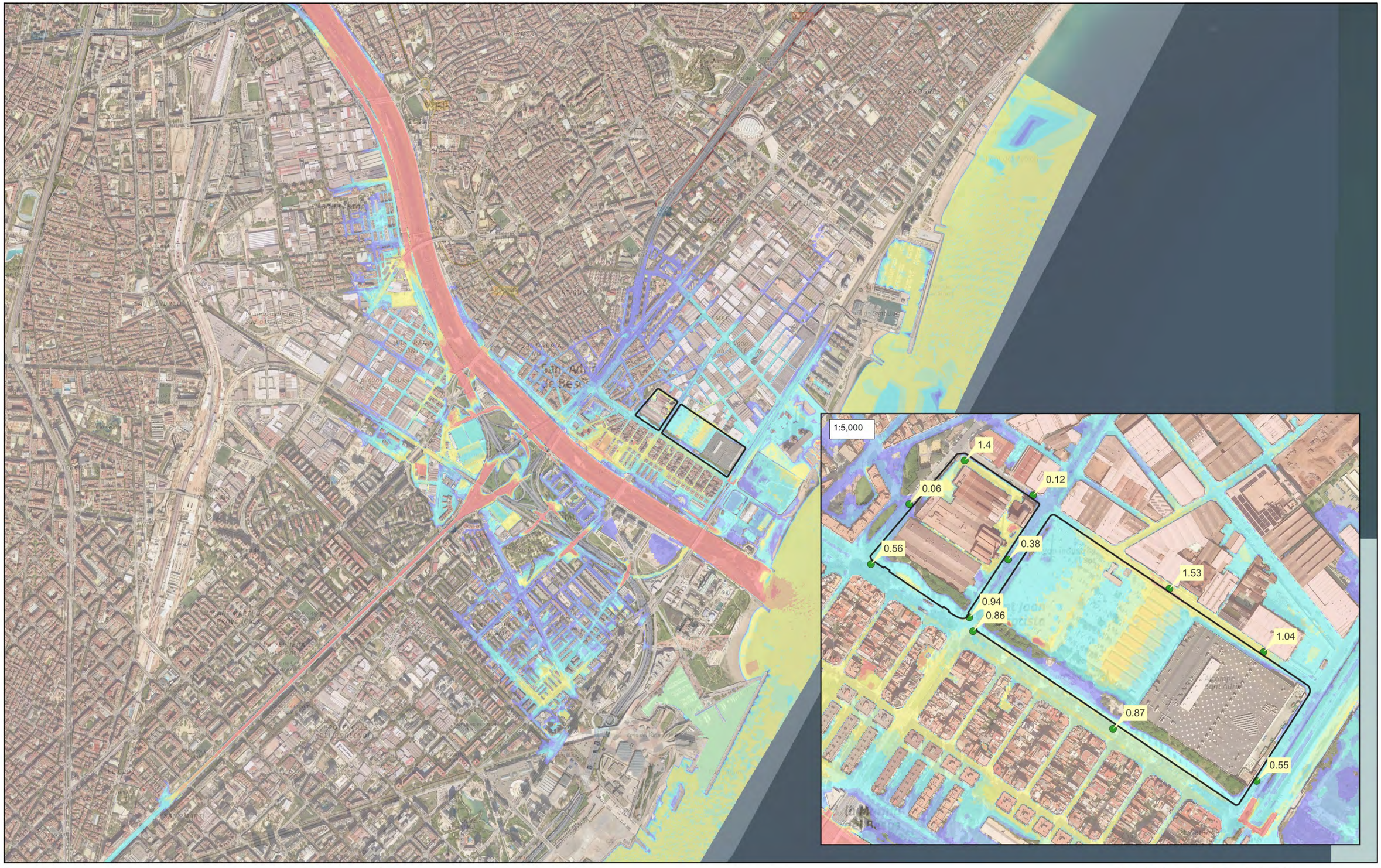


Plànol núm.

3

Full

1 de 1



Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

A | B | M Consulting

Client

batlleiroig

Llegenda

Calats (m)

< 0.2	1.0- 1.5
0.2 - 0.4	1.5 - 2.0
0.4 - 0.8	> 2.0
0.8 - 1.0	

Nom del plànol

CALATS D'INUNDACIÓ (T = 100 ANYS)
SITUACIÓ DIAGNOS

Escala Din A-3 — 1:20,000

0 250 500 750 m

N

Data

Abril de 2025

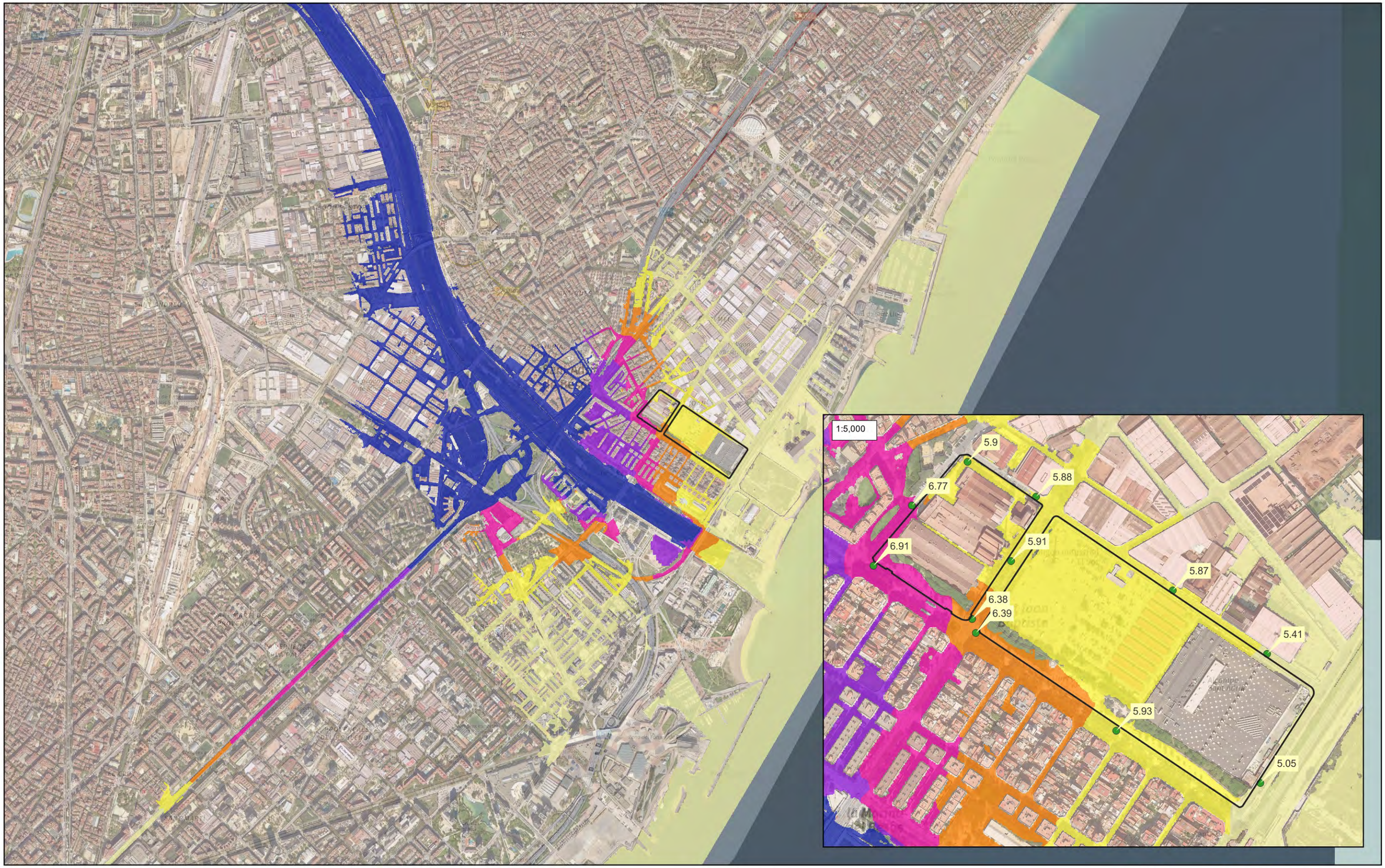


Plànol núm.

4.1

Full

1 de 1



Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

A | B | M Consulting

Client: batlleiroig

Llegenda

Nivells d'inundació (m)

- <5,5
- 5,5 - 6
- 6 - 6,5
- 6,5 - 7
- 7 - 7,5
- >7,5

Nom del plànol

NIVELLS D'INUNDACIÓ (T = 100 ANYS)
SITUACIÓ DIAGNOS

Escala Din A-3 — 1:20,000

0 250 500 750 m

N

Data: Abril de 2025



Plànol núm.

4.2

Full 1 de 1



Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

A | B | M Consulting

Client: batlleiroig

Llegenda

Calats (m)

< 0.2	1.0- 1.5
0.2 - 0.4	1.5 - 2.0
0.4 - 0.8	> 2.0
0.8 - 1.0	

Nom del plànol

CALATS D'INUNDACIÓ (T = 500 ANYS)
SITUACIÓ DIAGNOSI

Escala Din A-3 — 1:20,000

0 250 500 750 m

N

Data: Abril de 2025



Plànol núm.

4.3

Full 1 de 1



Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

A | B | M Consulting

Client: batlleiroig

Llegenda

Nivells d'inundació (m)

- <5,5
- 5,5 - 6
- 6 - 6,5
- 6,5 - 7
- 7 - 7,5
- >7,5

Nom del plànol

NIVELLS D'INUNDACIÓ (T = 500 ANYS) SITUACIÓ DIAGNOSI

Escala Din A-3 — 1:20,000

0 250 500 750 m

N

Data: Abril de 2025



Plànol núm.

4.4

Full 1 de 1



Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

A | B | M Consulting

Client

batlleiroig

Llegenda

Perill

- Lleu
- Moderat
- Greu

Perill	Condició		
	Calat (y) en m	Velocitat (v) en m/s	v·y en m^2/s
Lleu	<0.4	<0.4	<0.08
Moderat	>0.4	>0.4	>0.08
Greu	>1	>1	>0.5

Nom del plànol

PERILL D'INUNDACIÓ (T = 100 ANYS)
SITUACIÓ DIAGNOSI

Escala Din A-3 1:20,000

0 250 500 750 m

N

Data

Abril de 2025

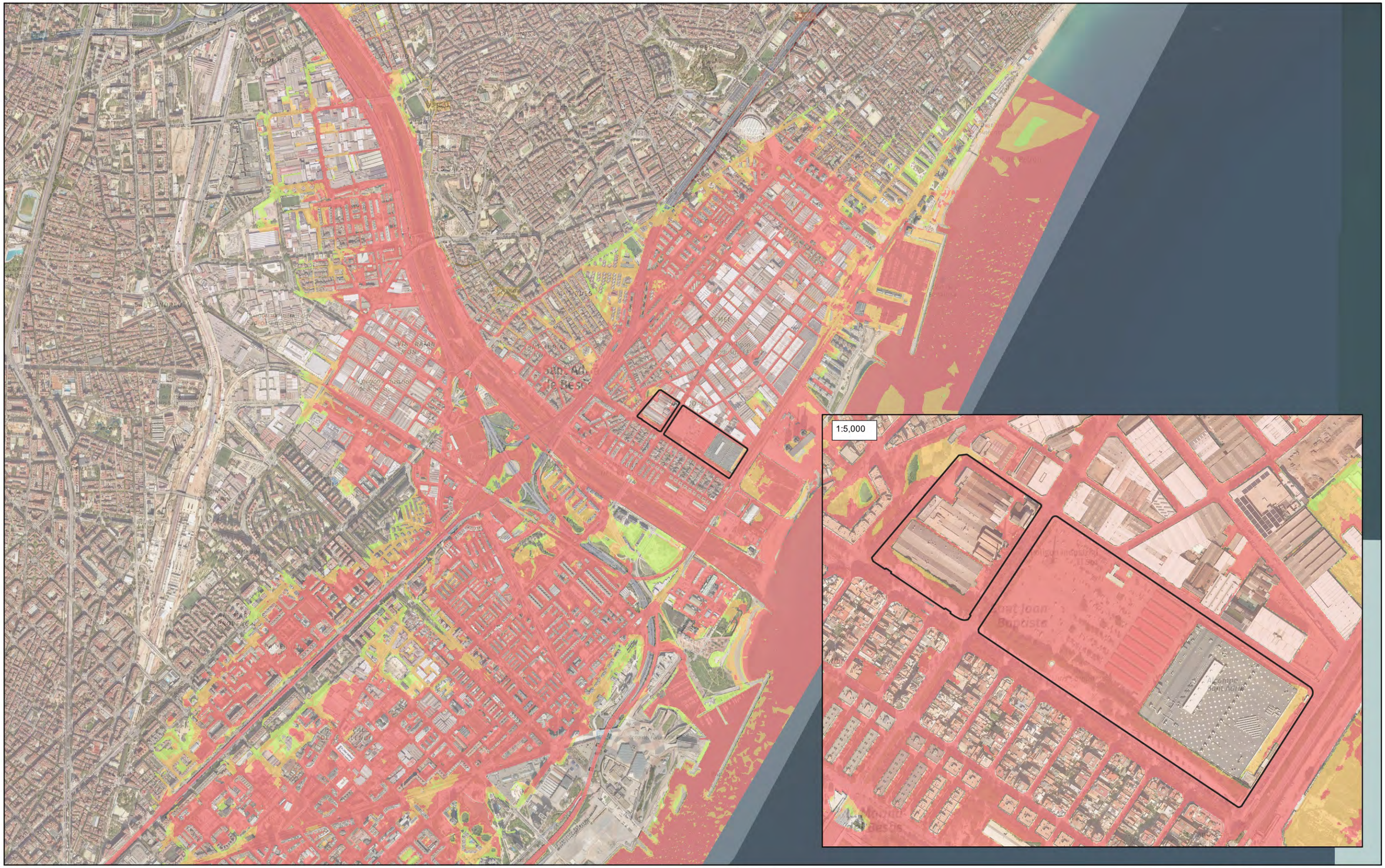


Plànol núm.

5.1

Full

1 de 1



Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

A | B | M Consulting

Client

batlleiroig

Llegenda

Perill

- Lleu
- Moderat
- Greu

Perill	Condició		
	Calat (y) en m	Velocitat (v) en m/s	v·y en m^2/s
Lleu	<0.4	<0.4	<0.08
Moderat	>0.4	>0.4	>0.08
Greu	>1	>1	>0.5

Nom del plànol

PERILL D'INUNDACIÓ (T = 500 ANYS)
SITUACIÓ DIAGNOSI

Escala Din A-3 1:20,000

0 250 500 750 m

N

Data

Abril de 2025

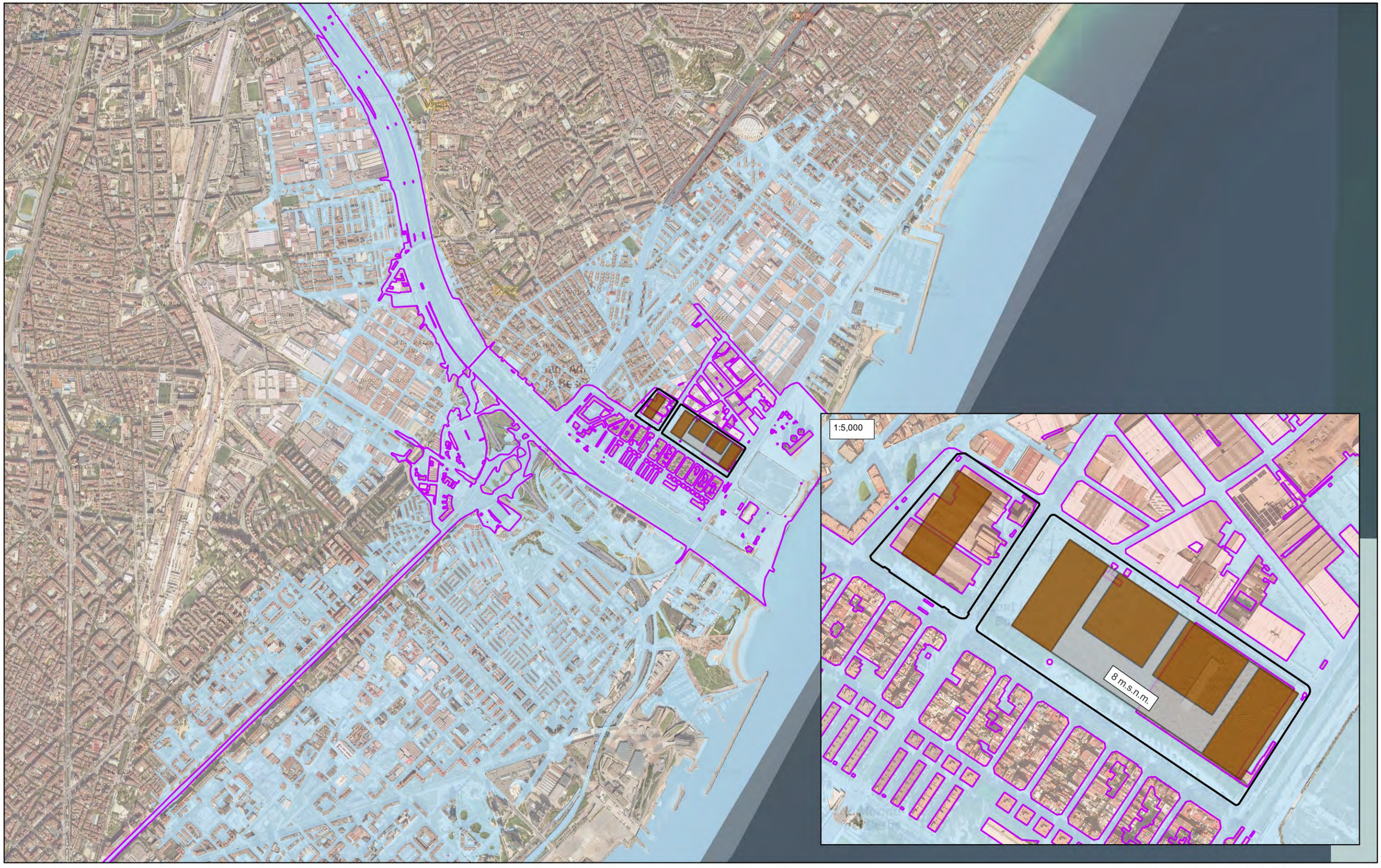


Plànol núm.

5.2

Full

1 de 1



Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

A | B | M Consulting

Client: batlleiroig

Llegenda

Zonificació de l'Espai Fluvial
- Zona de Flux Preferent
- Zona Inundable (T500)

Ordenació del sector
- Parcel·les

Nous edificis
- Accessos
- Edificis

Nom del plànol

PROPOSTA ZONIFICACIÓ DE L'ESPAI FLUVIAL (RD 665/2023) SITUACIÓ DIAGNOSI. SOBRE PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Escala Din A-3: 1:20,000

0 250 500 750 m

N

Data: Abril de 2025



Plànol núm.

6

Full 1 de 1



Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

A | B | M Consulting

Client: batlleiroig

Llegenda

Ordenació del sector
- Parcel·les

Nous edificis
- Accessos
- Edificis

Calats (m)
- < 0.2
- 0.2 - 0.4
- 0.4 - 0.8
- 0.8 - 1.0
- 1.0- 1.5
- 1.5 - 2.0
- > 2.0

Nom del plànol

CALATS D'INUNDACIÓ (T = 100 ANYS)
SITUACIÓ PROGNOSI

Escala Din A-3: 1:20,000

0 250 500 750 m

N

Data: Abril de 2025



Plànol núm.

7.1

Full 1 de 1



Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

A B M Consulting

Client: batlleiroig

Llegenda

Ordenació del sector
- Parcel·les

Nous edificis
- Accessos
- Edificis

Nivells d'inundació (m)
- <5,5
- 5,5 - 6
- 6 - 6,5
- 6,5 - 7
- 7 - 7,5
- >7,5

Nom del plànol

NIVELLS D'INUNDACIÓ (T = 100 ANYS)
SITUACIÓ PROGNOSI

Escala Din A-3 — 1:20,000

0 250 500 750 m

N

Data: Abril de 2025



Plànol núm.

7.2

Full 1 de 1



Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

A | B | M Consulting

Client: batlleiroig

Llegenda

Ordenació del sector
- Parcel·les

Nous edificis
- Accessos
- Edificis

Calats (m)
- < 0.2
- 0.2 - 0.4
- 0.4 - 0.8
- 0.8 - 1.0
- 1.0- 1.5
- 1.5 - 2.0
- > 2.0

Nom del plànol

CALATS D'INUNDACIÓ (T = 500 ANYS)
SITUACIÓ PROGNOSI

Escala Din A-3: 1:20,000

0 250 500 750 m

N

Data: Abril de 2025



Plànol núm.

7.3

Full 1 de 1



Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

A B M Consulting

Client

batlleiroig

Llegenda

Ordenació del sector
- Parcel·les

Nous edificis
- Accessos
- Edificis

Nivells d'inundació (m)
- <5,5
- 5,5 - 6
- 6 - 6,5
- 6,5 - 7
- 7 - 7,5
- >7,5

Nom del plànol

NIVELLS D'INUNDACIÓ (T = 500 ANYS)
SITUACIÓ PROGNOSI

Escala Din A-3 — 1:20,000

0 — 250 — 500 — 750 m

N

Data

Abril de 2025

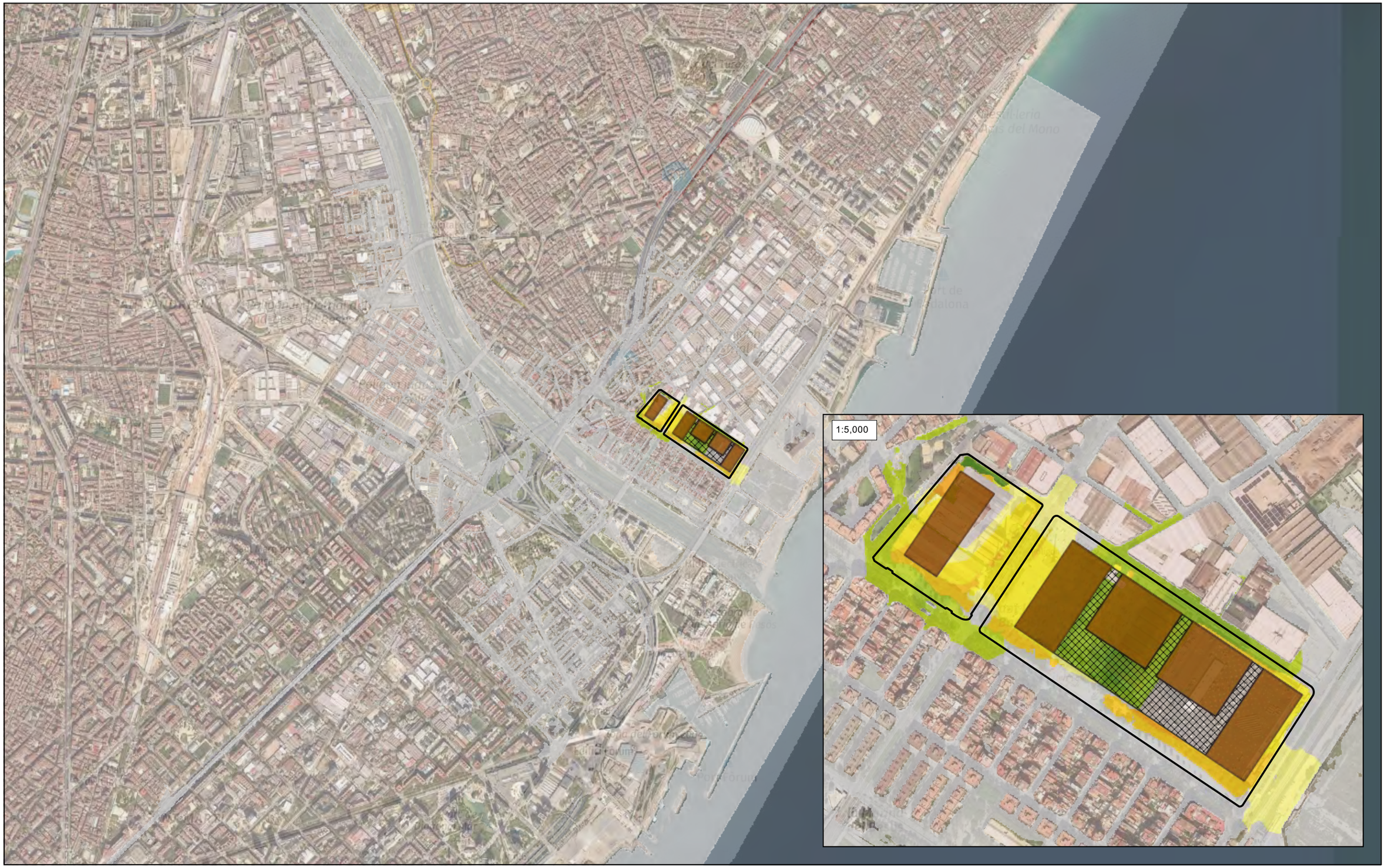


Plànol núm.

7.4

Full

1 de 1



Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

A | B | M Consulting

Client: batlleiroig

Llegenda

Diferències de nivells

< -2	-0.4 - -0.2 m	0.4 - 0.8 m
-2.0 - -1.5 m	-0.2 - -0.1 m	0.8 - 1.0 m
-1.5 - -1.0 m	-0.1 - 0.1 m	1.0 - 1.5 m
-1.0 - -0.8 m	0.1 - 0.2 m	1.5 - 2 m
-0.8 - -0.4 m	0.2 - 0.4 m	> 2.0 m

Ordenació

Parcel·les

Nous edificis

Accessos

Edificis

Nom del plànol

DIFERENCIES DE NIVELLS D'INUNDACIÓ (T = 100 ANYS). PROGNOSI VS. DIAGNOSI

Escala Din A-3: 1:20,000

0 250 500 750 m

N

Data: Abril de 2025



Plànol núm.

8.1

Full 1 de 1



Títol de l'estudi

ESTUDI HIDRÀULIC D'INUNDABILITAT DEL RIU BESÒS A SANT ADRIÀ DEL BESÒS PER A LA MODIFICACIÓ D'USOS A LA PARCEL·LA DE L'ACTUAL ALCAMPO

A | B | M Consulting

Client

batlleiroig

Llegenda

Diferències de nivells

< -2	-0.4 - -0.2 m	0.4 - 0.8 m
-2.0 - -1.5 m	-0.2 - -0.1 m	0.8 - 1.0 m
-1.5 - -1.0 m	-0.1 - 0.1 m	1.0 - 1.5 m
-1.0 - -0.8 m	0.1 - 0.2 m	1.5 - 2 m
-0.8 - -0.4 m	0.2 - 0.4 m	> 2.0 m

Ordenació

Parcel·les

Nous edificis

Accessos

Edificis

Nom del plànol

DIFERENCIES DE NIVELLS D'INUNDACIÓ (T = 500 ANYS). PROGNOSI VS. DIAGNOSI

Escala Din A-3

1:20,000

0 250 500 750 m

N

Data

Abril de 2025



Plànol núm.

8.2

Full

1 de 1

NOVEMBRE 2025

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA TRÀNSIT



PMU de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
PMU de les illes situades entre els carrers Pi i Gilbert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja

INDITEX

Redacció

Daniel Jordi i Bibiloni
Director d'estudis

Pau Schoenenberger Martorell
Enginyer de Camins Canals i Ports

Albert Oromí i Ramon
Geògraf

Àlia Ramellini i Llorca
Ambientòloga

Amb el suport de l'equip tècnic d'INTRA.

SISTEMA DE GESTIÓ DE QUALITAT	
Verificació del projecte	
Per	DJ
Data	NOVEMBRE 2025

PMU DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, ... 1

L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA 1

1. OBJECTE D'ESTUDI 5

1.1. La proposta de planejament urbanística 6
1.2. Els accessos 7
1.3. El PDU de les Tres Xemeneies 8
1.4. Marc normatiu 9
1.5. Objectius 9

2. DETERMINACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA 10

2.1. Paràmetres del Decret 344/2006 10
2.2. Mobilitat generada per les noves activitats 11
2.2.1. Centre comercial Alcampo – parcel·la A 11
2.2.2. Campus d'oficines i activitat econòmica – parcel·la B 11
2.3. Distribució horària 12
2.4. Distribució modal dels desplaçaments 13
2.4.1. Repartiment territorial i modal dels desplaçaments de Sant Adrià 13
2.4.2. Repartiment modal estimat per les noves activitats de l'àmbit d'estudi 13
2.4.2.1.1. Generació de viatges per mitjà de transport 15
2.4.2.1.1.1. Generació de viatges en vehicle motoritzat 15
2.4.2.1.1.2. Generació de viatges en transport públic 16
2.4.2.1.1.3. Generació de viatges en transport no motoritzat 16

3. CARACTERITZACIÓ DEL TERRITORI I DE LES XARXES 17

3.1. Xarxa de vehicles motoritzats 17
3.2. Aparcament 21
3.2.1. Places de turismes 21
3.2.2. Places de motocicletes 22
3.3. Xarxa de transport públic 22
3.3.1. Tren (Rodalies). Estació de Sant Adrià del Besòs 25
3.3.2. Metro 26
3.3.3. Tramvia 26
3.3.4. Autobusos metropolitans 27
3.3.5. Taxi 30
3.4. Xarxa de vianants 31
3.4.1. Nord-est sector (zona industrial) 32
3.4.2. Sud-oest sector (zona residencial) 33
3.4.3. Itinerari fins metro Artigues / Sant Adrià 34
3.5. Xarxa ciclista 37

4. ANÀLISI DEL TRÀNSIT 40

4.1. Trànsit actual 40
4.1.1. Aforaments automàtics 40
4.1.2. Recomptes direccionals 41
4.1.3. Simulació de trànsit 42
4.1.4. Càlcul de capacitats i nivells de servei 43
4.2. Trànsit generat 48
4.2.1. Mobilitat generada 48
4.2.2. Incidència de la mobilitat generada sobre la xarxa viària 49
4.2.2.1. Hora punta de laborable matí 50
4.2.2.2. Hora punta de laborable tarda 51
4.2.2.3. Hora punta de divendres migdia 52
4.2.3. Conclusions 53

5. INCIDÈNCIA DE LA MOBILITAT GENERADA 54

5.1. Desplaçaments en transport públic 54
5.2. Desplaçaments a peu 57
5.3. Desplaçaments en bicicleta/VMP 57
5.4. Consideracions de gènere 58
5.4.1. Mobilitat per raó de gènere en l'àmbit del SIMMB 58
5.4.2. Consideracions referides al sector en estudi 59
5.5. Incidència de les emissions del sector transport 60

6. APARCAMENT 62

6.1. Necessitat d'aparcament 62
6.2. Normativa d'aparcament 63
6.2.1. Places d'aparcament de turismes i motocicletes 63
6.2.2. Places amb recàrrega de vehicles elèctrics 63
6.2.3. Places reservades per a PMR 64
6.2.4. Places de bicicleta 64
6.2.5. Distribució de mercaderies 65
6.2.6. Balanç final d'aparcament 65

7. MESURES PROPOSADES 66

7.1. Normativa 66
7.1. Aparcament 68
7.1.1. Places amb recàrrega de vehicles elèctrics 68
7.1.2. Places reservades per a PMR 68
7.1.3. Places de motocicletes 68
7.1.4. Places de bicicleta 68
7.1.5. Distribució urbana de mercaderies 69
7.2. Xarxa viària 69
7.2.1. La modificació dels vials de l'entorn 69

7.2.2. Mesures correctores sobre la xarxa viària 71
7.3. Transport públic 74
7.3.1. Difusió de l'oferta de transport públic 74
7.4. Xarxa no motoritzada 74
7.4.1. Instal·lació de 10 passos de vianants 74
7.4.2. Atendre a criteris urbanístics amb perspectiva de gènere 75
7.5. Taula resum 75

1. OBJECTE D'ESTUDI

L'objecte d'aquest estudi respon a l'encàrrec professional d'Inditex associat a l'elaboració de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada Pla de Millora Urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'Avinguda Eduard Maristany i l'Avinguda de la Platja, a Sant Adrià del Besòs.

L'àmbit d'actuació del Pla presenta una configuració discontínua 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 es 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.

Actualment, l'illa A és una gran nau industrial que actualment està pràcticament en desús. L'illa B està conformada principalment per un centre comercial Alcampo amb supermercat i diferents comerços i restauració, juntament amb aparcament de grans dimensions amb al voltant de 1.360 places en superfície, un 28% d'aquestes cobertes.

Les parcel·les se situen al sud-est del municipi de Sant Adrià del Besòs. Limiten a l'oest i al nord amb el barri residencial de la Marina del Besòs, a l'est amb el Polígon Industrial El Sot i al sud amb la línia de ferrocarril R1 del Maresme i la zona de Les 3 Xemeneies.

La zona està ben connectada a nivell de xarxes, ja que s'ubica propera al nus viari que enllaça les autovies C-31 i la Ronda Litoral B-10. A més disposa de bona connexió amb ferrocarril, amb l'estació de Rodalies de Sant Adrià ben propera i diverses estacions de tramvia i parades d'autobús.

Figura 1. Àmbit d'estudi



Cartografia: Google Maps.

L'objecte principal del present PMU és la implantació d'un nou centre de treball de l'empresa Inditex, actualment amb oficines a Tordera i altres punts del Maresme, a l'illa A; aquest fet implica la reubicació del Centre Comercial Alcampo Sant Adrià de l'illa A a l'illa B.

1.1. La proposta de planejament urbanística

Les dues parcel·les objecte del projecte estan qualificades pel PGM vigent amb clau 22a (zona industrial). El màxim sostre admès és de 179.098 m².

L'article 311.1 del PGM permet atribuir usos comercials i d'oficines a les parcel·les amb clau 22a amb les següents condicions, que en aquest cas es compleixen:

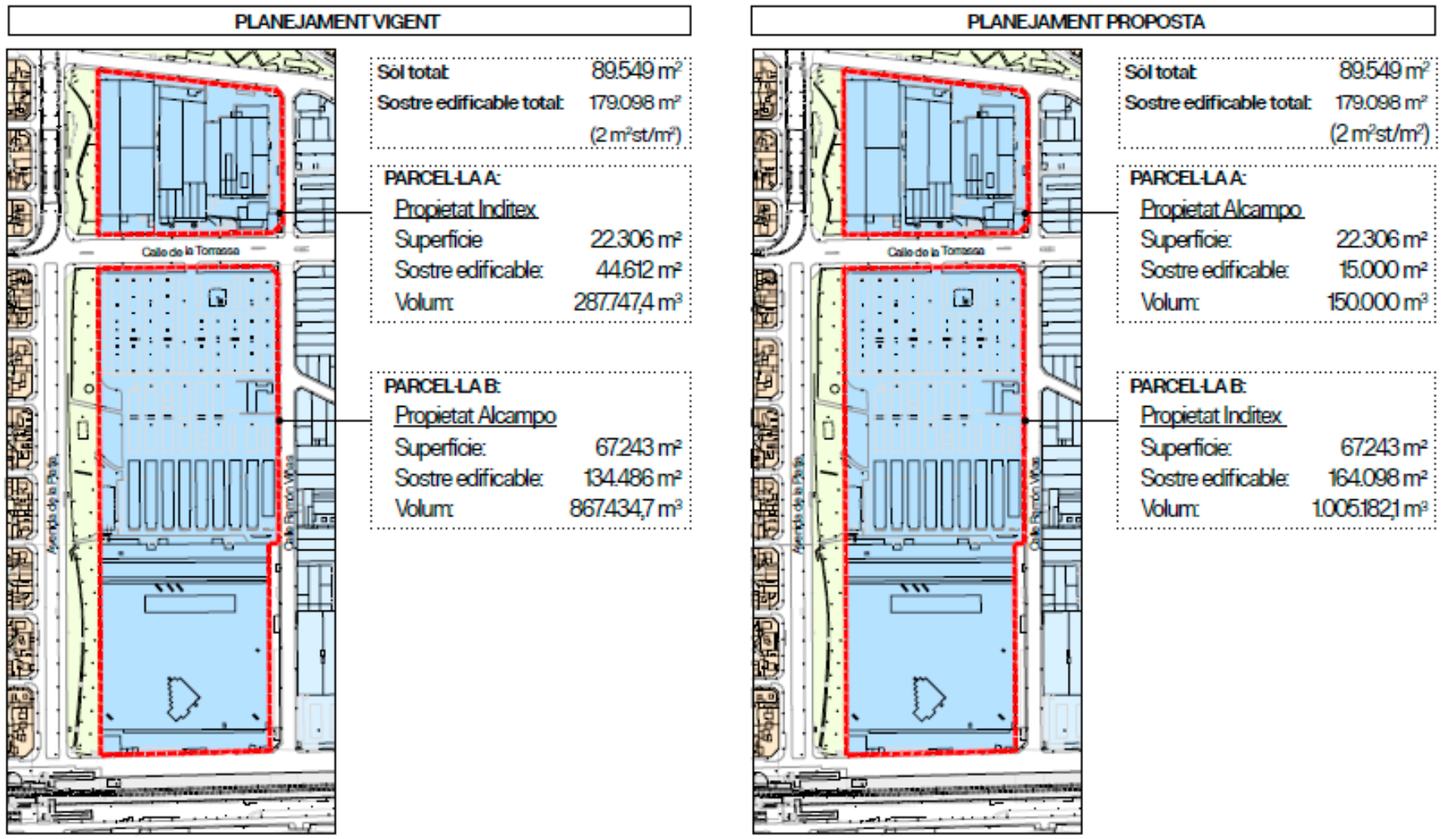
- Que siguin confrontants amb façanes residencials
- En el cas de grans superfícies comercials, que la seva parcel·la constitueixi una illa de cases per si sola.

Per tal d'admetre usos comercials i d'oficines, el PGM estableix la obligatorietat de tramitar un Pla de Millora Urbana.

Es proposa tramitar un Pla de Millora Urbana conjunt de les 2 *illes*, que ubiqui:

- 15.000 m² de sostre comercial per l'activitat d'Alcampo a la parcel·la superior (en endavant parcel·la A)
- 164.098 m² de sostre d'oficines per a l'activitat d'Inditex a la parcel·la inferior (en endavant parcel·la B)

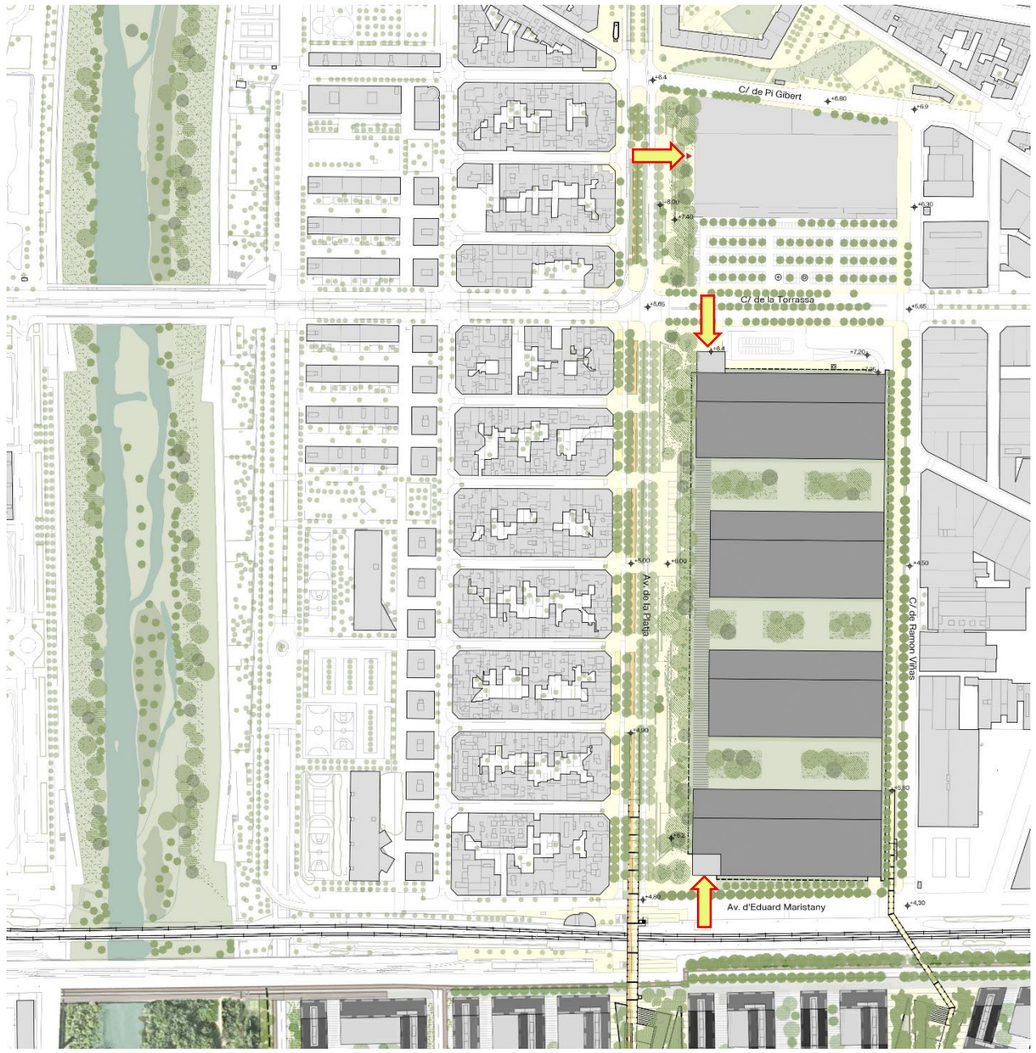
Figura 2. Paràmetres i àmbit a actualitzar



1.2. Els accessos

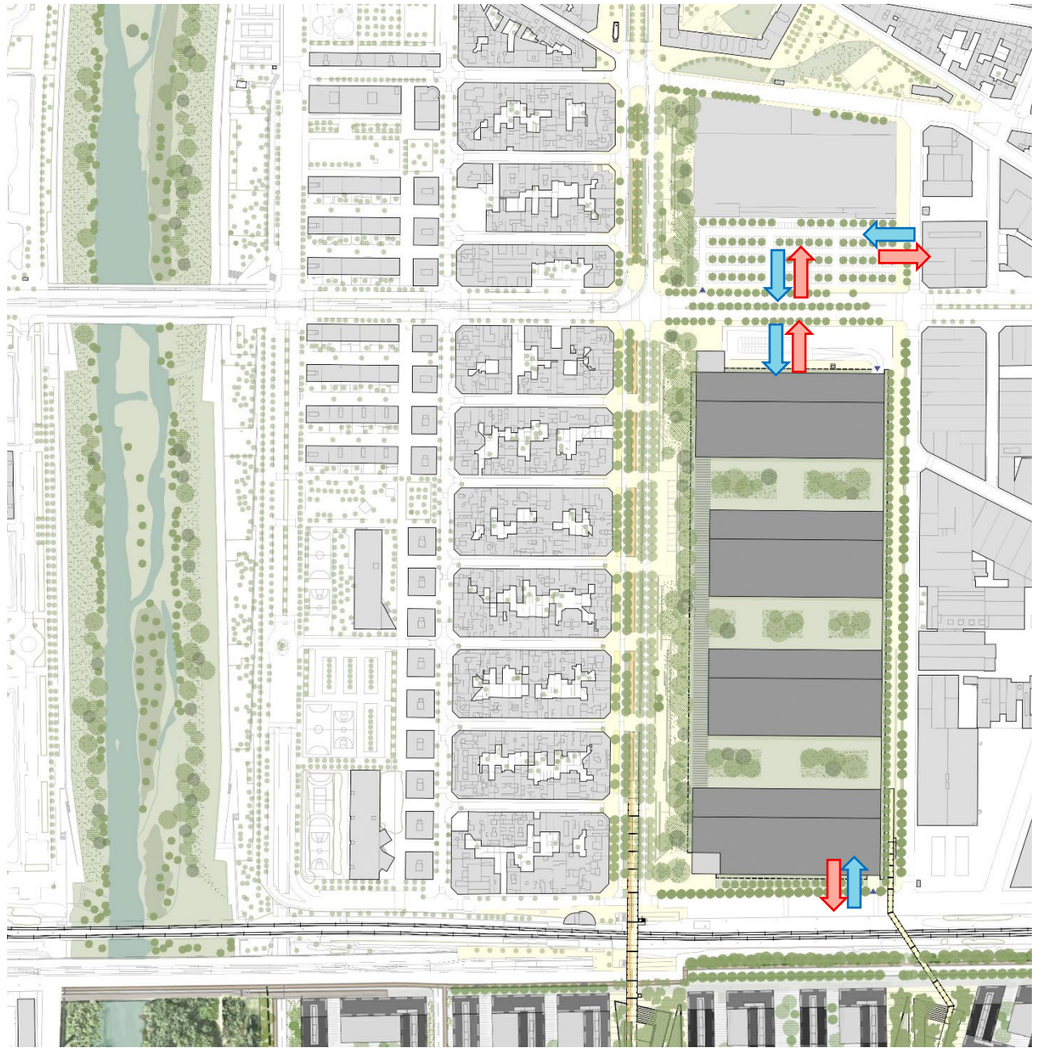
L'accés a peu principal al nou centre comercial Alcampo es farà des de l'Avinguda de la Platja, mentre que al nou centre de treball s'accedirà des del nord pel C. de la Torrassa amb l'Avinguda de la Platja i des del sud per l'Avinguda Eduard Maristany amb l'Avinguda de la Platja.

Figura 3. Accessos a peu



Pel que fa als aparcaments, el nou centre comercial disposarà d'un aparcament amb accessos pel C. de Ramon Viñas. El centre de treball disposarà de 2 accessos a l'aparcament soterrat: l'accés principal d'entrada i sortida (2+2) es farà des del C. Eduard Maristany; també disposarà d'un petit estacionament en superfície per a clients o visites amb accés des del C. de la Torrassa, el qual també servirà de només sortida de l'aparcament de personal, per als vehicles que vulguin sortir en sentit Badalona.

Figura 4. Accessos en vehicle motoritzat



Nota: Els accessos són orientatius, encara no són definitius.

1.3. El PDU de les Tres Xemeneies

Està previst que la implantació de les dues parcel·les en estudi recollides en el Pla de Millora Urbana connecti amb el Pla Director Urbanístic (PDU) de les Tres Xemeneies (32 ha), aprovat definitivament el març de 2023. Aquest planejament és el que permetrà transformar la darrera gran peça estratègica del litoral metropolità, donant continuïtat a la millora i reordenació de tot el front marítim impulsada les darreres dècades.

Està previst que les Tres Xemeneies esdevingui un nou barri sostenible, amb usos diversos i dominat per l'espai públic: prop del 80% de la superfície es destinarà a equipaments comunitaris, carrers, places i un gran parc urbà d'unes 10 hectàrees. A més, acollirà un sector d'activitat econòmica especialitzat, el Hub digital, de l'Audiovisual i el Videojoc, cridat a esdevenir un referent mundial.

Figura 5. Connexió entre el PMU objecte d'estudi i el PDU de les Tres Xemeneies



De les 32 ha que el PDU ordena més directament, acolliran 185.302 m² de sostre residencial (1.783 pisos nous), 99.818 m² de sostre per a l'activitat econòmica i 10 ha d'un nou parc al front marítim.

Es preveu teixir una xarxa amb els espais lliures actuals i els de nova creació per fomentar la connexió entre el riu Besòs i el mar, la continuïtat de tot el front litoral nord entre el Port de Barcelona i Montgat i, en definitiva, potenciar la conservació i millora de la biodiversitat.

Pel que fa a la mobilitat, s'aposta per un model sostenible, amb atenció al transport públic, la garantia de l'accessibilitat universal i la supressió de l'aparcament en superfície. Per millorar la permeabilitat entre ambdues bandes de l'avinguda d'Eduard Maristany, es proposen quatre actuacions de connexió, com són la millora del pas per sota del carrer Olímpic; el pas per sobre de l'avinguda de la Platja; el pas per sobre del carrer Ramon Viñas, i el pas per sota de l'avinguda Maresme.

Figura 6. Millora de la permeabilitat entre el sector en estudi i el PDU de les Tres Xemeneies



Font: Generalitat de Catalunya.

Figura 7. Render del futur PDU les Tres Xemeneies a l'entorn en estudi



Font: Generalitat de Catalunya.

1.4. Marc normatiu

El PMU en estudi està sotmès a complir amb les indicacions del que determina el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que avalua la direcció general competent en matèria de mobilitat.

L'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de Regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, considera que els planejaments urbanístics que tinguin per objectiu la implantació d'un nou ús o activitat han d'incloure un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

El present PMU implica diverses novetats de vital transcendència per a la mobilitat futura. Les activitats previstes generaran una sèrie de desplaçaments i una potencial demanda de serveis de transport a les quals cal donar resposta. El desenvolupament del sector i el seu encaix en el teixit existent ha de ser estudiat per tal d'avaluar tant els efectes que puguin derivar-se d'aquesta implantació com les necessitats que cal atendre per aconseguir un creixement urbà el més equilibrat i sostenible possible.

Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

El Decret 344/2006 dona les pautes a seguir en els estudis d'avaluació de la mobilitat generada. Segons aquest Decret (Capítol 1, articles 1 i 2):

Article 1

Objecte

L'objecte d'aquest Decret és determinar els instruments i projectes que han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada; establir les directrius per a l'elaboració d'aquests, el seu contingut i el procediment per a la seva tramitació, així com concretar les obligacions de finançament de les persones promotores de les actuacions generadores de la nova mobilitat.

Article 2

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada

2.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.

2.2 També valoren la viabilitat de les mesures proposades en el propi estudi per gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.

2.3 L'objectiu dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada és definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així acomplir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

1.5. Objectius

L'objectiu dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada és definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar un canvi en la mobilitat generada en l'àmbit d'estudi, de manera que es produeixi un descens de l'ús del vehicle privat a favor del transport públic i mitjans no motoritzats, tal i com estableix la Llei 9/2003 de la Mobilitat.

Seguint aquesta línia de treball el principal objectiu de l'estudi és:

Definir aquelles propostes infraestructurals i de serveis que puguin ajudar a prendre decisions per millorar l'accessibilitat i la mobilitat a l'àmbit d'estudi, garantint una mobilitat ambientalment i econòmicament sostenible, per tal d'oferir als ciutadans una qualitat de servei d'acord amb uns estàndards adequats.

Els objectius més específics del present estudi són:

- Conèixer les característiques de mobilitat de l'àrea d'influència de l'àrea en estudi.
- Analitzar la mobilitat que generaran les noves activitats previstes.
- Identificar els recorreguts d'accés i de sortida a l'àrea que permetin optimitzar la capacitat de la xarxa viària.
- Valorar la distribució modal dels viatges de les persones que es desplacin al sector de cara a una possible implicació de transport públic.
- Identificar els punts crítics del sistema de mobilitat d'accés a l'àmbit i proposar les mesures necessàries per millorar-ne les condicions d'accessibilitat.
- Estimar el finançament necessari en el cas de que s'apliquin millores i/o modificacions en la xarxa de transport públic, tal i com indica l'Annex II del Decret 344/2006.

Per assolir les fites enunciades s'han considerat les dades a disposició i s'ha dut a terme un estudi de les condicions actuals de la mobilitat: desplaçaments, repartiment modal, oferta de transport públic, etc.

2. DETERMINACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El present EAMG avalua la implantació del PMU que inclou les parcel·les A, on s'ubicarà el centre comercial d'Alcampo; i B, on s'ubica el nou centre de treball de l'empresa Inditex. Donat que el centre comercial previst actualment ja funciona a la parcel·la B i les dimensions del nou centre comercial seran iguals o inferiors a l'existent, és considera com a mobilitat generada tan sols el centre de treball Inditex, i la parcel·la A es tractarà com a un desplaçament de la mobilitat existent. No obstant això, ambdues mobilitats són dimensionades i introduïdes al model de simulació de trànsit (veure capítol 4).

2.1. Paràmetres del Decret 344/2006

En els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'estimarà el nombre de desplaçaments que generin les diferents activitats i usos del sòl atenent a les ràtios mínimes de viatges generats/dia, llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors.

Generalment, per a l'estimació de la mobilitat que generen/atrauen les noves activitats s'utilitza com a base els paràmetres de càlcul de la mobilitat generada que determina el Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. Aquestes ràtios són fixes i s'estableixen en funció de la superfície del usos.

Qualsevol modificació dels valors especificats per l'annex I del Decret 344/2006 ha d'estar degudament justificat.

Taula 1. Annex 1 – Viatges generats/dia

Ús d'habitatge	El valor més gran dels dos següents: 7 viatges/habitatge o 3 viatges/persona
Ús residencial	10 viatges/100 m^2 de sostre
Ús comercial	50 viatges/100 m^2 de sostre
Ús d'oficines	15 viatges/100 m^2 de sostre
Ús industrial	5 viatges/100 m^2 de sostre
Equipaments	20 viatges/100 m^2 de sostre
Zones verdes	5 viatges/100 m^2 de sòl
Franja costanera	5 viatges/m de platja

Font: *Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada*

2.2. Mobilitat generada per les noves activitats

2.2.1. Centre comercial Alcampo – parcel·la A

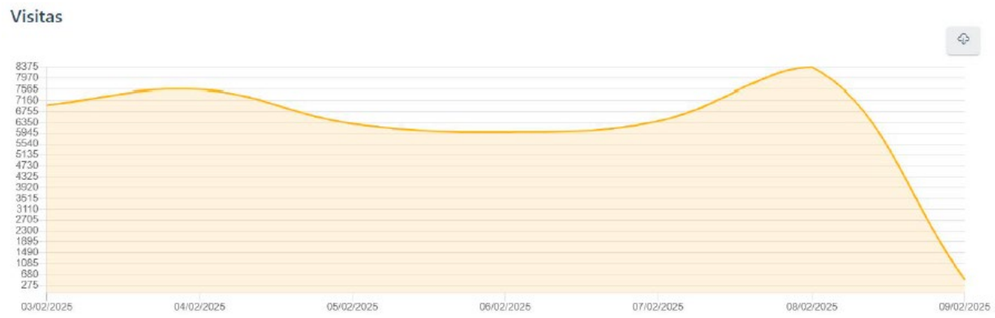
A partir de les ràtios de mobilitat del Decret 344/2006, atenent als 15.000 m2 de nou sostre edificable i suposant un 80% d'aprofitament, correspondria un total de **6.000 desplaçaments per dia feiner i dissabte** (meitat anada i meitat tornada).

No obstant això, es coneixen dades de registre de clients a nivell anual del centre comercial en l'actualitat (actualment a la parcel·la B. En tot l'any 2024 es registra un total de 2.090.088 visites, és a dir, una mitjana de 7.017 visites al dia (14.034 desplaçaments). No existeix una estacionalitat marcada, però els mesos amb més afluència són gener i juliol.

El patró setmanal sí que és molt marcat. **El dia punta de la setmana és dissabte amb uns 8.375 clients al dia** (16.750 desplaçaments) i la resta de la setmana és força homogènia, essent dimarts el dia amb més clients, uns 7.565 al dia.

Tot i que es preveu que el nou centre comercial sigui més petit que en l'actualitat, es prenen de referència els valors de demanda del centre existent, per quedar del costat de la seguretat.

Figura 8. Distribució setmanal del nombre de visites al centre comercial



Font: Alcampo.

2.2.2. Campus d'oficines i activitat econòmica – parcel·la B

A partir de les ràtios de mobilitat del Decret 344/2006 i atenent a les 164.098 m2 de nou sostre construït (131.278,4 útils) previst amb ús oficines, s'estima una mobilitat de **19.680 desplaçaments/dia generats en dia feiner** (meitat d'anada i meitat de tornada).

No obstant això, es considera que amb la informació proporcionada per part d'Inditex, es pot realitzar una estimació de la mobilitat molt més ajustada a la realitat de la parcel·la.

Actualment Inditex disposa d'una plantilla amb al voltant d'uns 1.600 treballadors i treballadores al centre de treball de Tordera, a més de la relocalització d'aquest personal, també preveu l'ampliació de plantilla fins a un màxim de 3.000 persones. Es preveu que el personal realitzi 2 desplaçaments per cada dia laborable. A aquests desplaçaments cal sumar-hi unes 100 visites diàries (200 desplaçaments/dia) de clients, proveïdors, etc i 400 desplaçaments *in labore* realitzats per propis treballadors d'Inditex durant la jornada laboral.

Per justificar de forma més detallada aquesta reducció de la mobilitat generada, cal destacar que dels 164.098 m2 que computen com a ús oficines, en realitat tan sols un 65% es destinen a aquest ús, ja que el 25% es destina a espai industrial (patronatge, bugaderia, laboratoris, platós de fotografia, etc.) i un 10% a espais comuns per als treballadors (menjador, gimnàs, sala d'actes, etc.).

Taula 2. Distribució d'espais generats per les noves oficines d'Inditex

Ús	Programa	Superfícies (m^2)	
Espais comuns	Menjador / Cantina	8.098	
	Gimnàs	5.000	
	Sales d'actes	3.000	
		16.098	**10%**
Oficines	Oficines	22.000	
	Despatxos	300	
	Sales de reunions	1.500	
	Recepció	650	
	Nuclis d'accessos	1.250	
	Lavabos	1.000	
		26.700	**65%**
Industrial	Espais de patronatge	1.200	
	Bugaderia	200	
	Laboratoris	200	
	Platós de fotografia	4.000	
	Espais annexos	500	
	Botigues pilot	2.000	
	Magatzems de roba	2.200	
		10.300	**25%**
Subtotal 1 seu		37.000	
x 4 seus		**148.000**	**90%**
TOTAL		**164.098**	**100%**

Cal tenir en compte que aquest espai d'oficines s'ocupen de manera molt menys intensiva que unes oficines habituals (1 treballador cada 35 m^2), doncs tindríem 88.000 m2 x 1 treb./35 m2 = 2.500 treballadors, als que s'afegirien alguns treballadors de servei, arribant al màxim de 3.000 previstos.

Taula 3. Distribució de la mobilitat generada per l'àmbit en dia punta feiner

Sostre (m²)	Activitats		Despl. Segons Decret		Desplaçaments REALS	
			Anada/tornada	*Total*	*Anada/tornada*	*Total*
12.000 m² st.	**Comercial**		50 despl. / 100 m2 sostre	6.000	14.034	14.034
164.000 m² st.	**Oficines**	Personal In itinere	15 despl. / 100 m2 sostre	19.692	3.000	6.600
		Personal In labore			200	
		Clients			100	
Total				**25.691**		**20.634**

2.3. Distribució horària

Un cop es determina el volum global de desplaçaments generats per la nova implantació, cal observar quin és el repartiment horari d'aquesta demanda.

L'establiment de la distribució horària dels viatges generats és necessària per preveure puntes de demanda tant de serveis de transport públic com d'infraestructura viària (capacitat de les vies i possibles problemes de saturació).

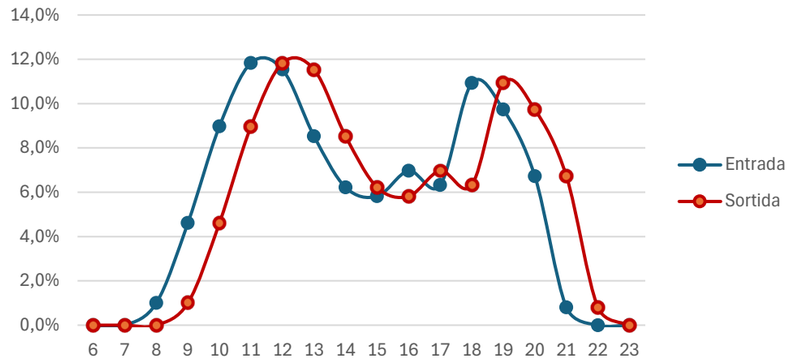
Durant el dia feiner es produeixen 2 pics d'entrada al centre comercial: una al matí entre 11 i 12 hores, amb uns 828 clients/hora i una al vespre entre 18 i 19 hores, amb uns 765 clients/hora.

El centre de treball Inditex preveu la següent distribució horària d'arribada segons la jornada laboral dels seus treballadors:

- Dilluns a dijous entrada entre 8:30 i 9:30 i sortida entre 18:30 i 19:30
- Divendres amb entrada entre 8:30 i 9:30 i sortida entre 14:30 i 15:00
- Pausa per dinar de 45 minuts

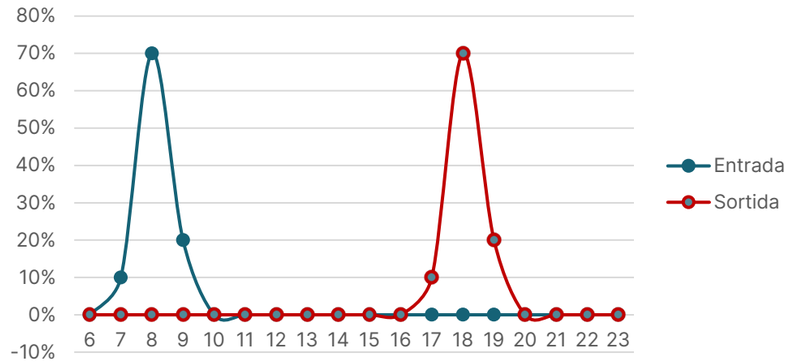
Es valora que amb aquesta pausa per dinar de 45 minuts no es prevegin desplaçaments que impliquin transport enmig de la jornada laboral i tan sols se'n facin en l'àmbit immediat.

Ús comercial

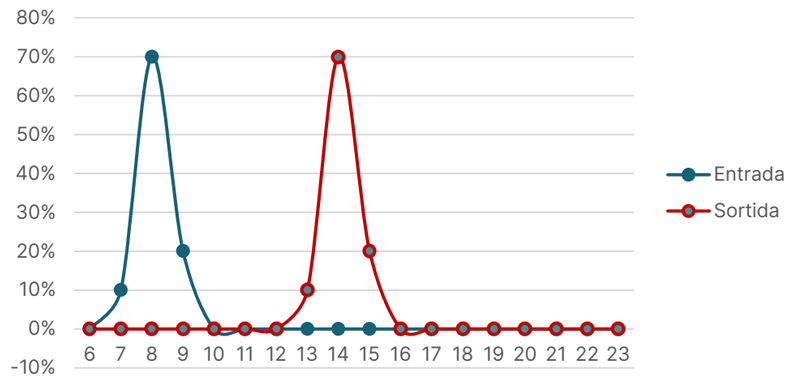


Ús oficines

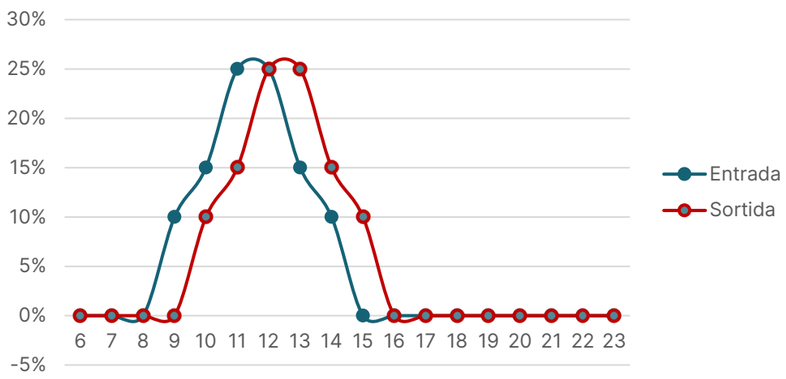
- Personal (dilluns-dijous)



- Personal (divendres)



- Visites i desplaçaments *in labore* (dilluns-divendres)



2.4. Distribució modal dels desplaçaments

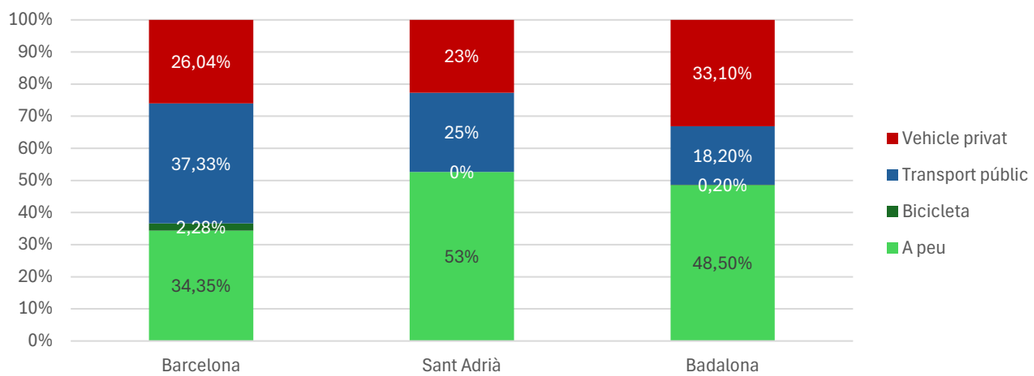
2.4.1. Repartiment territorial i modal dels desplaçaments de Sant Adrià

Una vegada determinat el volum global de desplaçaments generats i la distribució horària dels mateixos, cal observar quina és la distribució modal d'aquesta mobilitat.

Cal tenir present que la distribució modal pot ser molt dispar en funció dels usos i de les característiques pròpies de l'activitat i de l'oferta de transports del lloc en qüestió.

Sant Adrià del Besòs queda mot vinculat a l'àmbit metropolità de la ciutat de Barcelona. A tall de referència, s'exposa la distribució modal dels desplaçaments als municipis de Barcelona, Sant Adrià i Badalona.

Figura 9. Distribució modal dels desplaçaments realitzats per residents de Barcelona, Sant Adrià i Badalona



2.4.2. Repartiment modal estimat per les noves activitats de l'àmbit d'estudi

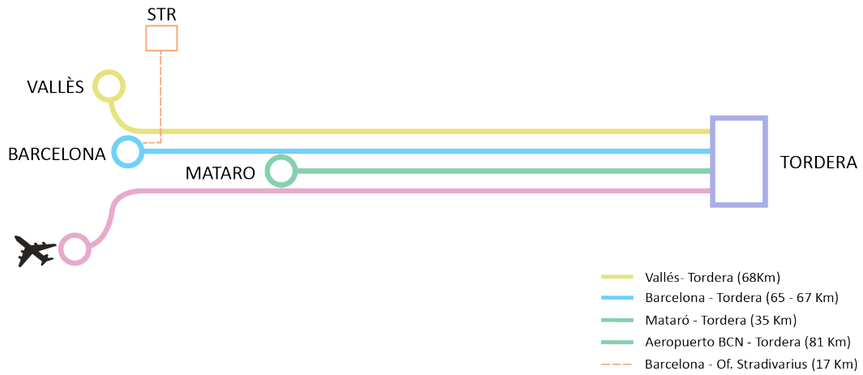
Pel que fa al centre comercial es suposa una distribució modal similar a la del municipi, amb un pèl més de desplaçaments en vehicle privat, per tractar-se d'una ubicació força industrial. Per això s'estima que el 50% dels clients hi accedeixen en vehicle privat i la resta en transport públic o mitjans no motoritzats.

Pel que fa al centre de treball, la política de mobilitat de l'àmbit d'estudi ha de ser apostar pels desplaçaments amb mitjans més sostenibles, però tot i així no es pot establir un model que no consideri la realitat actual, encara que s'allunyi dels patrons ideals.

És per això que l'empresa Inditex, actualment amb el seu centre de treball a Tordera, posa un servei de transport col·lectiu propi per carretera amb 4 línies d'autobús amb parades al Vallès, Barcelona, Mataró i l'aeroport de Barcelona. Es preveu que en el futur es mantinguin els serveis existents i a més s'hi afegeixi una parada al centre de Badalona.

Dels gairebé 1.400 treballadors existents, 963 (70%) estan inscrits al servei d'autobús i la mitjana de desplaçaments realitzats en aquest mode de transport és de 710 (52%).

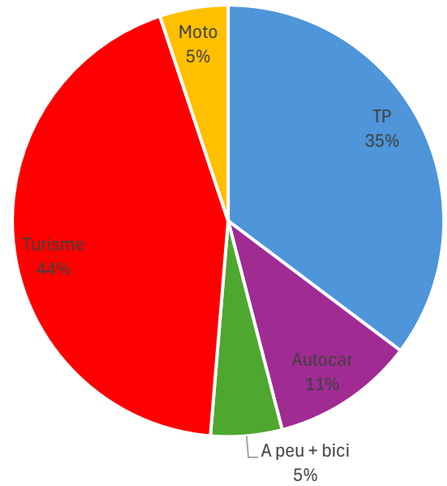
Figura 10. Rutes existents del servei de bus discrecional d'empresa al centre Inditex de Tordera



Per altre costat, es coneix la distribució geogràfica del personal existent al centre de Tordera, la qual cosa permet realitzar una estimació més acurada de la distribució modal prevista al nou centre de Tordera.

Figura 11. Distribució geogràfica del personal Inditex al centre de Tordera

Figura 12. Estimació de la distribució modal dels desplaçaments in itinere generats per nou centre de treball Inditex



Per altra banda, per quedar dels costat de la seguretat es considera que el 100% dels desplaçaments realitzats per visites es faran en vehicle privat.

Taula 4. Estimació de la distribució modal dels desplaçaments in itinere generats per nou centre de treball Inditex

	DADES PERSONAL						DISTRIBUCIÓ MODAL				
	Personal Actual		**Personal Nou**		**Personal final**		**TP**	**Autocar**	**A peu + bici**	**Turisme**	**Moto**
Origen desplaçament											
Barcelona	528	32,2%	681	50,0%	**1209**	**40,3%**	50%	15%	10%	15%	10%
Badalona	30	1,8%	136	10,0%	**166**	**5,5%**	40%	0%	15%	35%	10%
Santa Coloma de G.	6	0,4%	68	5,0%	**74**	**2,5%**	40%	0%	5%	45%	10%
Sant Adrià del B.	3	0,2%	68	5,0%	**71**	**2,4%**	40%	0%	15%	35%	10%
Hospitalet de Ll.	15	0,9%	27	2,0%	**42**	**1,4%**	40%	0%	0%	56%	4%
Maresme	576	35,2%	136	10,0%	**712**	**23,7%**	35%	15%	0%	50%	0%
La Selva	243	14,8%	0		**243**	**8,1%**	20%	0%	0%	80%	0%
Baix Empordà	36	2,2%	0		**36**	**1,2%**	3%	0%	0%	97%	0%
Gironès	27	1,6%	0		**27**	**0,9%**	3%	0%	0%	97%	0%
Vallès Occidental	83	5,1%	136	10,0%	**219**	**7,3%**	3%	15%	0%	82%	0%
Vallès Oriental	43	2,6%	109	8,0%	**152**	**5,1%**	3%	0%	0%	97%	0%
Baix Llobregat	36	2,2%	0		**36**	**1,2%**	3%	0%	0%	97%	0%
Altres	12	0,7%	0		**12**	**0,4%**	1%	0%	0%	99%	0%
	1638	100,0%	1362	100,0%	3000	100,0%	35%	11%	5%	44%	5%

Per tal d'acabar de determinar el número de desplaçaments absolut per cada mode de transport, es consideren els següents factors reductors a aplicar:

- Factor teletreball = 0,90
- Factor festius/baixes = 0,92

Taula 5. Distribució modal dels desplaçaments generats pel nou centre de treball (meitat anada, meitat tornada)

Distribució modal	Clients Alcampo		Personal *In itinere*		Personal *In labore*		Visites, missatgeria i		Total	
	Viatge	%	Viatge	%	Viatge	%	Viatge	%	Viatge	%
A peu + bici	3.508	25%	265	5%	0	0%	0	0%	265	4,8%
Autocar	0	-	532	11%	0	0%	0	0%	532	9,5%
Metro	350	2,5%	263	5%	0	0%	0	0%	263	4,7%
Tren	1.052	7,5%	701	14%	0	0%	0	0%	701	12,6%
Bus	702	5%	315	6%	0	0%	0	0%	315	5,7%
Tramvia	1.404	10%	473	10%	0	0%	0	0%	473	8,5%
Turisme	6.316	45%	2.164	44%	400	100%	200	100%	2.764	49,6%
Moto	702	5%	255	5%	0	0%	0	0%	255	4,6%
TOTAL per ús	**14.034**		**4.968**		**400**		**200**		**5.568**	

2.4.2.1.1. Generació de viatges per mitjà de transport

2.4.2.1.1.1. Generació de viatges en vehicle motoritzat

En el cas dels desplaçaments en vehicle motoritzat, per al càlcul de la demanda i l'anàlisi de fluxos, cal aplicar un factor d'ajustament per convertir desplaçaments en nombre total de vehicles/dia: es tracta de l'ocupació en unitats de persones/vehicle.

Per tal de convertir els viatges resultants en nombre de vehicles, cal aplicar una ocupació mitjana dels vehicles que accediran a les finques en estudi, en funció de les activitats o usos previstos. Aquesta ocupació varia en funció de cada situació. En aquest cas s'aplica un coeficient d'ocupació d'1,1 persones per vehicle en desplaçaments *in itinere* i 1,0 en visites. Pel que fa al centre de treball Alcampo, es considera una ocupació de 2,5 persones/vehicle en el cas dels cotxes i de 1,3 en el cas de les motocicletes.

Pel que fa al centre comercial, els 7.018 desplaçaments en vehicle privat donen una mobilitat de 2.526 cotxes/dia i 540 motos.

Els 3.019 (2.764+255) desplaçaments associats al vehicle motoritzat del centre de treball, un cop aplicats aquests índexs d'ocupació donen una mobilitat de 2.568 cotxes/dia i 232 motos/dia relacionats amb el sector en estudi, és a dir, la meitat entren i l'altra meitat surten (1.284 i 116 vehicles). L'ocupació d'1,1 persones per vehicle només s'aplica sobre els desplaçaments *in itinere* i no sobre els desplaçaments *in labore o visites que seguiran tenint una ocupació d'1,0.*

Taula 6. Distribució horària de la mobilitat generada en vehicle privat en dia feiner (dill-dij)

	Alcampo				Inditex			
	Nombre de cotxes		Nombre de motos		Nombre de cotxes		Nombre de motos	
Hora	*Entren*	*Surten*	*Entren*	*Surten*	*Entren*	*Surten*	*Entren*	*Surten*
6 a 7	0	0	0	0	0	0	0	0
7 a 8	0	0	0	0	98	0	98	0
8 a 9	13	0	3	0	689	0	689	0
9 a 10	58	13	12	3	207	25	207	0
10 a 11	113	58	24	12	40	35	15	10
11 a 12	149	113	32	24	50	40	25	15
12 a 13	146	149	31	32	50	50	25	25
13 a 14	108	146	23	31	40	50	15	25
14 a 15	79	108	17	23	35	40	10	15
15 a 16	73	79	16	17	25	35	0	10
16 a 17	88	73	19	16	25	25	0	0
17 a 18	80	88	17	19	0	98	0	98
18 a 19	138	80	30	17	0	689	0	689
19 a 20	123	138	26	30	0	197	0	197
20 a 21	85	123	18	26	0	0	0	0
21 a 22	10	85	2	18	0	0	0	0
22 a 23	0	10	0	2	0	0	0	0
23 a 24	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1.263	1.263	270	270	1.284	1.284	1.084	1.084

A continuació es reprodueixen les hores de màxima demanda pel transport privat (cotxe i motocicleta) i en taxi, en hora punta de matí i tarda pel nou centre de treball Inditex:

Dill-Div al matí, de 8 a 9h.:

- Cotxe: 689 cotxes d'entrada i 0 de sortida.
- Moto: 81 motos d'entrada i 0 de sortida.

Dill-Dij a la tarda, de 17 a 18h o Div migdia, de 14 a 15h:

- Cotxe: 0 cotxes d'entrada i 689 de sortida.
- Moto: 0 motos d'entrada i 81 de sortida.

2.4.2.1.1.2. Generació de viatges en transport públic

Dels 2.284 desplaçaments estimats en transport públic o col·lectiu pel nou centre de treball, s'estima que l'11% arribin en autocars d'empresa, el 5% en metro, el 14% en tren, el 6% en autobusos metropolitans i el 10% en tramvia.

A continuació es reprodueixen les hores de màxima demanda:

Taula 7. Distribució horària de la mobilitat generada en transport públic en dia feiner pel nou centre de treball

	Desplaçaments en AUTOCAR		Desplaçaments en METRO		Desplaçaments en TREN		Desplaçaments en BUS		Desplaçaments en TRAMVIA	
Hora	*Entren*	*Surten*	*Entren*	*Surten*	*Entren*	*Surten*	*Entren*	*Surten*	*Entren*	*Surten*
6 a 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 a 8	27	0	13	0	35	0	16	0	24	0
8 a 9	186	0	92	0	245	0	110	0	166	0
9 a 10	53	0	26	0	70	0	32	0	47	0
10 a 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 a 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 a 13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 a 14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 a 15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15 a 16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16 a 17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17 a 18	0	27	0	13	0	35	0	16	0	24
18 a 19	0	186	0	92	0	245	0	110	0	166
19 a 20	0	53	0	26	0	70	0	32	0	47
20 a 21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 a 22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22 a 23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23 a 24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	266	266	131	131	350	350	158	158	237	237

2.4.2.1.1.3. Generació de viatges en transport no motoritzat

Dels 266 desplaçaments estimats en mitjans no motoritzats (anada i tornada) pel nou centre de treball, s'estima que el 95% s'efectuaran a peu i el 5% restant en bicicleta/VMP.

A continuació es reprodueixen les hores de màxima demanda:

Taula 8. Distribució horària de la mobilitat generada en mitjans no motoritzats pel nou centre de treball

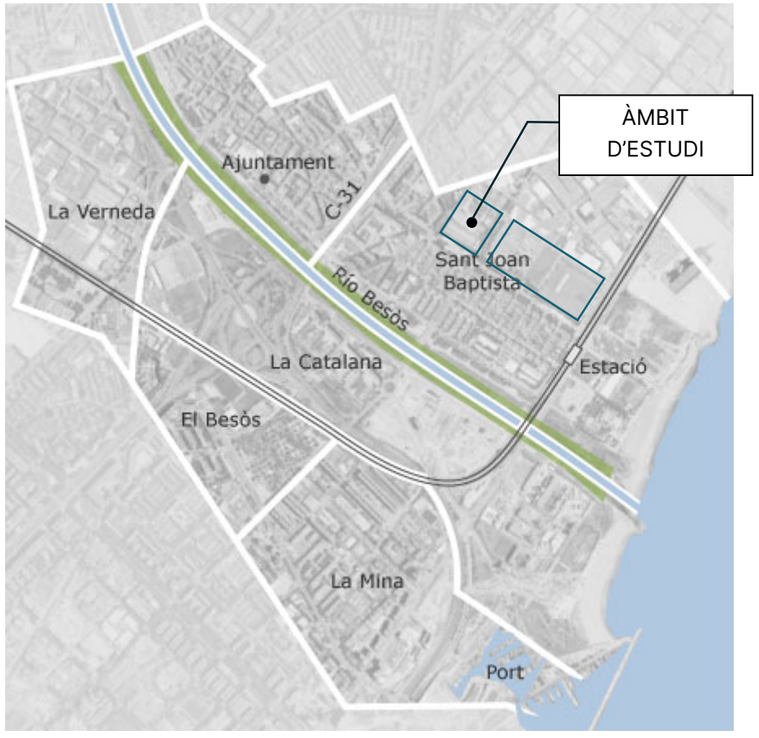
	Desplaçaments en AUTOCAR		Desplaçaments en METRO	
Hora	*Entren*	*Surten*	*Entren*	*Surten*
6 a 7	0	0	0	0
7 a 8	13	0	1	0
8 a 9	88	0	5	0
9 a 10	25	0	1	0
10 a 11	0	0	0	0
11 a 12	0	0	0	0
12 a 13	0	0	0	0
13 a 14	0	0	0	0
14 a 15	0	0	0	0
15 a 16	0	0	0	0
16 a 17	0	0	0	0
17 a 18	0	13	0	1
18 a 19	0	88	0	5
19 a 20	0	25	0	1
20 a 21	0	0	0	0
21 a 22	0	0	0	0
22 a 23	0	0	0	0
23 a 24	0	0	0	0
TOTAL	126	126	7	7

3. CARACTERITZACIÓ DEL TERRITORI I DE LES XARXES

L'efecte que pugui tenir la implantació de les noves activitats en estudi sobre la mobilitat de les persones depèn en gran mesura de les característiques del territori on s'ubiqui.

En aquest cas, l'àmbit d'estudi s'ubica dins del barri de Sant Joan Baptista, al nord-est del municipi de Sant Adrià del Besòs, tocant Badalona al nord, el barri de l'Estació al sud-est i el riu Besòs al sud-oest.

Figura 13. Localització de l'àmbit d'estudi en el context municipal



3.1. Xarxa de vehicles motoritzats

La xarxa viària que serveix la zona en estudi s'estructura en la xarxa de connexió externa i la xarxa de proximitat d'accés a l'àmbit.

a) Xarxa bàsica de connexió externa

La xarxa viària bàsica externa és la xarxa de carreteres o autovies que passa pel municipi i estructura les relacions de la ciutat amb la resta del territori. L'entorn de Sant Adrià del Besòs es beneficia d'una xarxa molt densa pel que fa a aquest tipus d'infraestructures.

Funcionalment, el municipi està estretament vinculat a l'àmbit metropolità de Barcelona. Forma part de la comarca del Barcelonès i s'integra dins del conjunt de municipis que formen part de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. De fet Sant Adrià forma part del continu urbà de la ciutat de Barcelona.

Sant Adrià, i en concret el barri de Sant Joan Baptista, queda encaixat entre les autovies C-31 i B-10 (Ronda Litoral). En el barri de La Catalana s'ubica l'entramat viari que intersecta aquestes 2 grans vies d'accés.

Per tant, Sant Adrià queda connectat a les vies de gran capacitat amb connexió regional i supraregional:

- La **C-31**, o eix costaner, limita el barri al nord-oest i enllaça la Gran Via de les Corts Catalanes, a la ciutat de Barcelona, amb l'autovia del Maresme (C-32) a l'alçada de Tiana. Aquest és per tant una de les principals vies d'accés al sector en estudi des del centre de Barcelona i des dels diferents municipis del Maresme. L'autovia C-31 enllaça amb el sector a través de:
  - l'accés 210 cap o des de Barcelona, passant per l'Avinguda del Marquès de Mont-Roig, al terme municipal de Badalona.
  - l'accés 211 cap o des del Maresme, passant pel Carrer de Jumila i l'Avinguda del Maresme.
- La **B-10**, o Ronda Litoral, limita el barri al sud-oest i forma part de les rondes que connurven la ciutat de Barcelona. La Ronda Litoral permet connectar el sector amb els barris costaners de la ciutat de Barcelona, però també permet l'enllaç amb l'autovia C-31, les autopista C-58 i C-33 i la Ronda de Dalt (B-20). La Ronda Litoral queda connectada amb el sector a través dels accessos 26 i 27, passant per l'Avinguda de la Catalana i el Carrer de la Torrassa.

Figura 14. Itineraris amb destí el sector en estudi



Figura 15. Itineraris amb origen el sector en estudi



b) Xarxa viària de proximitat

En un segon nivell destaquen aquelles vies de caràcter local, que comuniquen la zona d'estudi amb l'entorn:

La xarxa viària de proximitat d'accés a l'àmbit d'estudi està configurada pel carrers:

- El **Carrer de la Torrassa**: transita entre les 2 parcel·les en estudi i connecta el barri de la Catalana i Barcelona al sud-oest amb Badalona al nord. Disposa d'interseccions semaforitzades al llarg de tot el seu recorregut i és bidireccional amb 2 carrils per sentit en la major part del seu recorregut. També destaca el pas del tramvia per la mitjana central des del C. Cristòbal Moura fins l'Avinguda de la Platja. Té aparcament en línia en ambdós costats en la major part del seu recorregut, amb aparcament en semibateria just al tram de davant del sector. Les voreres en ambdós costats són generoses i accessibles.





Carrer de la Torrassa a l'alçada del sector

- L'**Avinguda de la Platja** limita les 2 parcel·les pel costat sud-oest i connecta el sector amb els barris més cèntrics i densos de Sant Adrià del Besòs. Té un caràcter més urbà i pacificat que el C. de la Torrassa, amb força més espai per a vianants. La major part d'interseccions també són semaforitzades i tan sols disposa d'1 carril per sentit de circulació. Disposa d'una rambla central per a vianants molt generosa al centre, a més del pas del tramvia, des del C. de la Torrassa fins l'Avinguda de les Corts Catalanes. Només disposa d'aparcament en calçada al tram adjacent a la parcel·la B.




Avinguda de la Platja a l'alçada del sector

- El **carrer Ramon Viñas** limita les 2 parcel·les en estudi pel nord-est i també marca l'inici del Polígon Industrial El Sot, majoritàriament pertanyent a Badalona. Aquest carrer té un caire de zona industrial. La major part d'interseccions no estan regulades amb semàfor i l'espai en calçada és més ampli, permeten el pas de vehicles pesants de gran tonatge. També és bidireccional, amb 1 carril de circulació per sentit. Només disposa d'aparcament en calçada al tram adjacent a la parcel·la B.





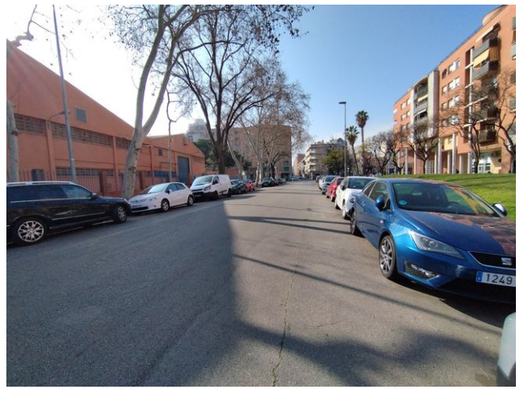
Carrer Ramon Viñas a l'alçada del sector

- L'**Avinguda d'Eduard Maristany** transita al llarg del perímetre est de la parcel·la B, des del riu Besòs fins al Port Esportiu de Badalona. En la major part del seu recorregut també té un caire majorment industrial, tot i que davant l'estació està força pacificat. Té 2 sentits de circulació en tot el tram de Sant Adrià del Besòs, fins l'Avinguda del Maresme. Les interseccions no estan regulades per semàfors i disposa de força aparcament en calçada, especialment a l'entorn de la parcel·la B.




Avinguda d'Eduard Maristany a l'alçada del sector

- El **Carrer de Pi i Gibert** limita la parcel·la A per l'oest i enllaça el riu Besòs fins l'Avinguda del Maresme (a Badalona). No es preveu que sigui un carrer gaire rellevant quant a l'accés al sector, ja que l'accés a la parcel·la A es farà majoritàriament des del Carrer de la Torrassa. Es tracta d'un vial bidireccional amb 1 carril per sentit de circulació i aparcament en calçada en ambdós costats.

Carrer de Pi i Gibert a l'alçada del sector

Figura 16. Xarxa viària



3.2. Aparcament

3.2.1. Places de turismes

Al conjunt de la zona d'estudi l'oferta de places d'aparcament de turismes és lliure i gratuïta.

Durant les jornades de treball de camp es va observar el número aproximat de places en un entorn proper (200m) de l'àmbit d'estudi i el seu nivell d'ocupació.

Actualment, es comptabilitzen al voltant de 475 places per a turismes lliures en calçada en un entorn raonable a peu fins les parcel·les en estudi. Els carrers més propers a zones residencials com l'Avinguda de la Platja o el Carrer de Pi i Gibert presenten ocupacions més elevades, mentre que en les zones industrials la pressió diürna és més baixa.

Cal dir però, que actualment el solar on s'ubica el Centre Comercial Alcampo disposa d'uns 1.360 places lliures d'accés que ajuden a esponjar la pressió d'estacionament a l'àmbit. Els recomptes disponibles indiquen que 295 places estan ocupades durant el dia per cotxes que no corresponen a clients del centre comercial.

Taula 9. Número aproximat de places en calçada a l'entorn proper al sector en estudi

Ubicació	Nº de places aprox.	Ocupació diürna
Av. de la Platja	75	>90%
C. Torrassa	120	25-50%
C. Ramon Viñas	110	50-75%
Av. Eduard Maristany	90	50-75%
C. Pi i Gibert	80	>90%
Solar parcel·la B	1.360	25-50%
TOTAL	**475 + 1.360**	



Ocupació baixa d'aparcament al C. de la Torrassa.



Ocupació baixa d'aparcament a la parcel·la B.

Figura 17. Ubicació de les zones d'aparcament en calçada més propers a l'àmbit d'estudi





Ocupació mitja-alta a l'Avinguda Eduard Maristany



Ocupació mitja-alta al C. Ramon Viñas



Ocupació molt alta al C. de Pi i Gibert



Ocupació més alta a les places cobertes més properes al C.C. Alcampo.

3.2.2. Places de motocicletes

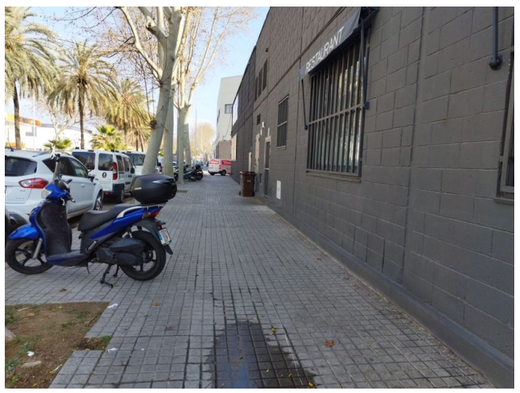
L'oferta de places de motos en calçada s'ubica principalment en trams propers a les cruïlles, especialment als carrers de les zones més residencials (C. Barcelona, Lleida, Tarragona, Saragossa, Girona, València...).

La presència de motocicletes a la zona més pròxima al polígon es força escassa, tant en calçada com en vorera, així com també a dins l'aparcament del centre comercial.

Durant les jornades de treball de camp es va observar un nivell d'ocupació de les places reduït.



Aparcaments de moto en C. de Girona

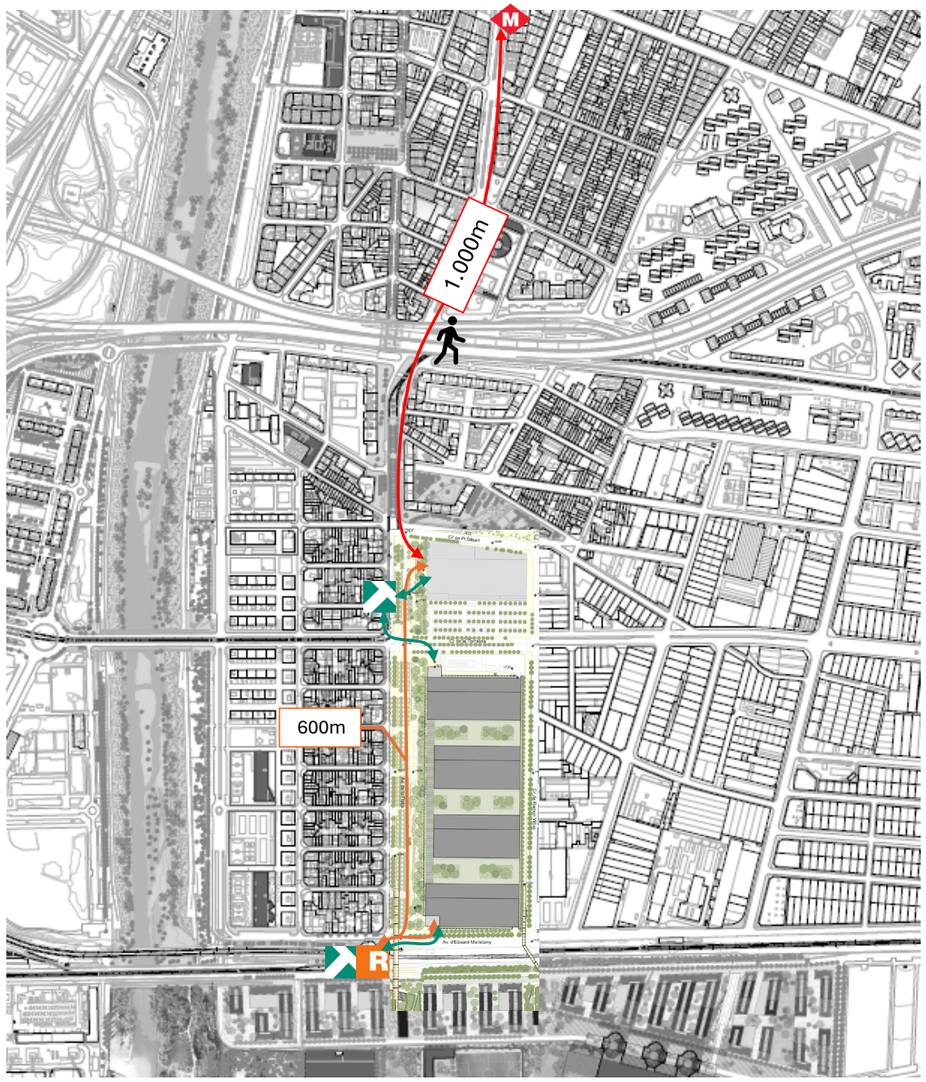


Aparcaments de moto en vorera al C. Torrassa.

3.3. Xarxa de transport públic

Per a l'estudi dels aspectes de **cobertura de transport públic** el Decret 344/2006 determina que en caràcter general la distància mínima a les infraestructures fixes de transport col·lectiu no ha de sobrepassar els 500 metres (distància mesurada sobre la xarxa viària), mentre que en el cas de la xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu, determina que les parades de les línies s'han de situar de manera coordinada amb els itineraris de vianants i ciclistes, de manera que la **distància màxima d'accés mesurada sobre la xarxa de vianants** sigui **inferior a 750 metres**, llevat d'aquells supòsits en que es justifiqui que no és possible.

Figura 18. Distància a peu entre les principals estacions de transport públic ferroviari properes a l'àmbit



L'àmbit en estudi disposa d'una oferta de transport públic excel·lent, amb estacions de tramvia de les línies T4, T5 i T6 a menys de 200 metres dels accessos, l'estació de Rodalies amb el pas de la línia R1 a menys de 450m dels principals centres de treball d'Inditex i a uns 600m del futur centre comercial i finalment la parada de metro de la línia L2 que queda a unes 1.000m a peu (13min) del centre comercial.

El fet de que l'emplaçament es trobi ben comunicat amb transport públic, amb intervals de pas la major part del dia de menys de 15 minuts, suposa un bon punt de partida i indica el fort potencial d'atracció en transport públic que tindrà l'àmbit en estudi.

Taula 10. Oferta de transport públic a menys de 500m de l'àmbit d'estudi

Oferta	Centre Comercial	Edificis Inditex Nord	Edificis Inditex Sud
Metro L2	>1.000m	>1.000m	>1.000m
Tram T5	☑	☑	☑
Tram T4 i T6	600m	☑	☑
Rodalies R1	600m	☑	☑
Autobús H14	☑	☑	☑
Autobús B-14	☑	☑	☑
Autobús B-21, B-23	☑	☑	☑
Autobús M-26	☑	☑	☑

Figura 19. Xarxa de transport públic



3.3.1. Tren (Rodalies). Estació de Sant Adrià del Besòs

L'Estació de Sant Adrià de Rodalies s'ubica a menys de 250 metres dels edificis de treball part sud de la parcel·la B, a uns 450 metres dels edificis de la part nord i a uns 600 metres del centre comercial.



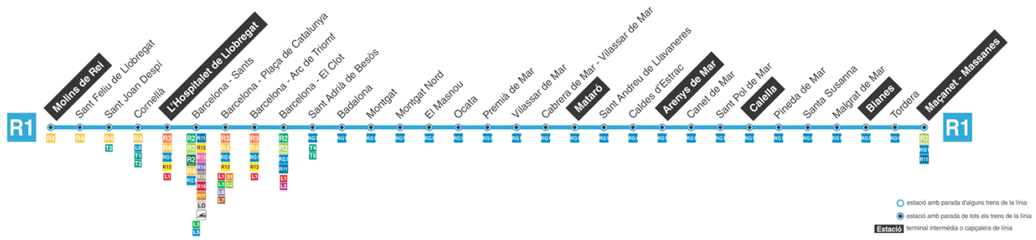


Estació de tren de Sant Adrià del Besòs

Aquesta estació de tren acull el pas de les línies R1 i RG1 de Rodalies. Aquest fet és cabdal per a la mobilitat del nou centre de treball d'Inditex, ja que actualment els centres de treball s'ubiquen a Tordera i gran part del personal que hi treballa té domicili a diferents municipis de la comarca del Maresme.

La línia R1 Molins de Rei – Maçanet Massanes connecta el litoral de les comarques del Maresme i del Barcelonès.

R1 Molins de Rei Maçanet Massanes per Mataró



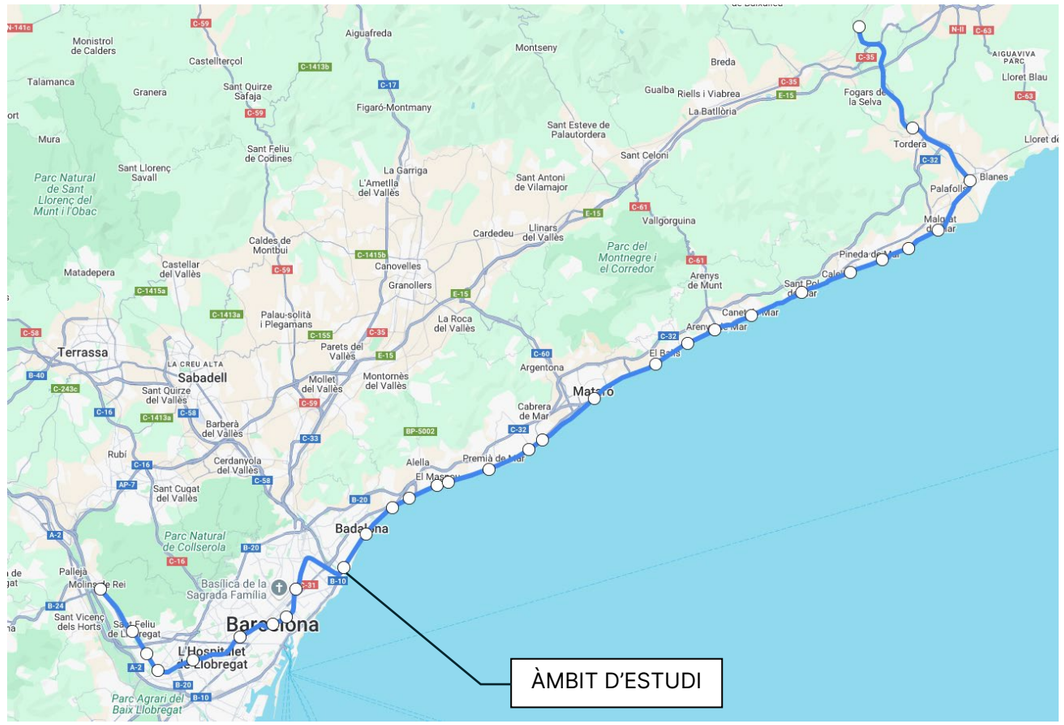
Longitud total	90 km
Estacions	31
amb parada de tots els trens de la línia	31
amb enllaç amb altres serveis (xarxa de via ampla)	31
Mitjana circulacions (dia feiner)	216
Línies xarxa via ampla recorregudes	XC03, XC15 i XC01

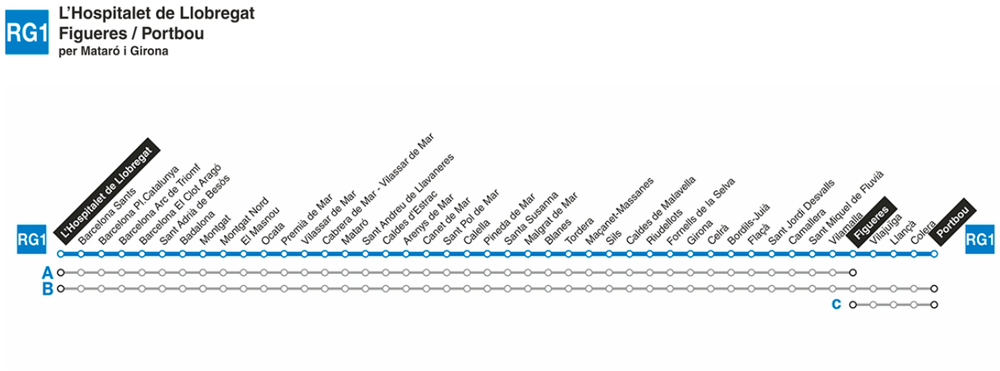
SERVEIS I TRENS

Servei	Recorregut i parades	Temps de viatge	Circula	Trens que presten servei
A	L'Hospitalet de Llobregat - Maçanet-Massanes. Para a totes les estacions	1h50min	Diari	UT 447/465
B	L'Hospitalet de Llobregat - Blanes. Para a totes les estacions	1h37min	Diari	UT 447/465
C	L'Hospitalet de Llobregat - Calella. Para a totes les estacions	1h21min	Dl-Dv	UT 447/465
D	L'Hospitalet de Llobregat - Arenys de Mar. Para a totes les estacions	1h06min	Dl-Dv	UT 447/465
E	L'Hospitalet de Llobregat - Mataró. Para a totes les estacions	55min	Diari	UT 447/465

HORARIS

Intervals de pas aproximats de la línia R1+RG1:
- Molins de Rei - L'Hospitalet: sense servei per obres
- L'Hospitalet - Mataró: Dl-Dv 8-9' (punta), 10' (mitja), 15' (vall) | Ds-Dg 15'
- Mataró - Arenys: Dl-Dv 8-9' (punta), 10' (mitja), 30' (vall) | Ds-Dg 30'
- Arenys - Calella: Dl-Dv 20' (punta), 30' (vall) | Ds-Dg 30'
- Calella - Blanes: 30'
- Blanes - Maçanet: Dl-Dv 30' (punta), 60' (vall) | Ds-Dg 60'





Longitud total	181,2 km (144,4 km Mataró-Portbou)
Estacions	44 (30 Mataró-Portbou)
amb parada de tots els trens de la línia	44 (30 Mataró-Portbou)
amb enllaç amb altres serveis (xarxa de via ampla)	44 (30 Mataró-Portbou)
Mitjana circulacions (dia feiner)	16
Línies xarxa via ampla recorregudes	XC03, XC15, XC01 i XC02

Servei	Recorregut i parades	Temps de viatge	Circula	Trens que presten servei
A	L'Hospitalet de Llobregat - Mataró - Figueres. Para a totes les estacions	2h56min	Dl-Dv	UT 447
B	L'Hospitalet de Llobregat - Mataró - Figueres - Portbou. Para a totes les estacions	3h23min	Dl-Dv	UT 447
C	Figueres - Portbou. Para a totes les estacions	24min	Dl-Dv	UT 447

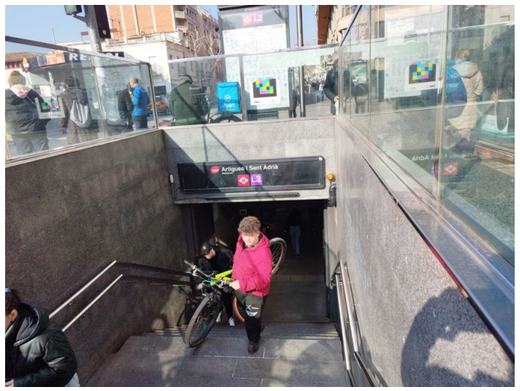
3.3.2. Metro

L'estació de metro Artigues / Sant Adrià del Besòs s'ubica **a més de 1.000 metres** de l'àmbit d'estudi, a la cruïlla entre l'Avinguda de Joan XXIII i l'Avinguda d'Alfons XIII. Tot i la distància fins l'àmbit d'estudi, l'itinerari per l'Avinguda Joan XXIII, l'Avinguda de Catalunya i l'Avinguda de la Platja és de menys de 15 minuts i disposa de voreres generoses i lliure de barreres arquitectòniques. Donat que el Metro de Barcelona és una de les opcions preferides per desplaçar-se amb transport públic a la ciutat, es considera que tot i la distància, alguns usuaris accediran al sector amb el metro.

La línia amb pas per Artigues és la lila (L2), que transita des del Paral·lel fins el centre de Badalona, passant pel centre de Barcelona. Es tracta d'una línia molt ràpida que et connecta l'àmbit d'estudi amb el centre de Badalona en 7 minuts i amb el Passeig de Gràcia de Barcelona en 17 minuts.

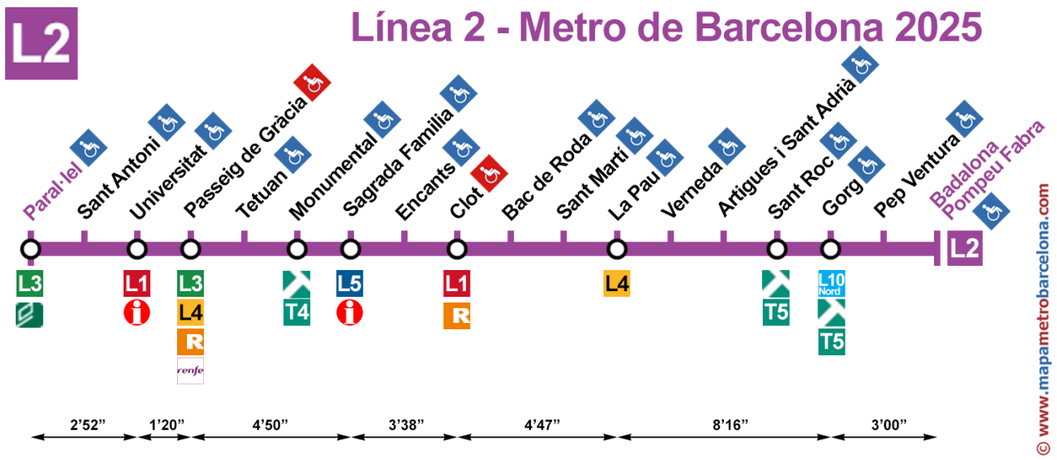
Les línies del metro tenen un interval de pas en hora punta de 3 minuts, amb els següents horaris:

- Feiners (de dilluns a dijous) i festius: de 5:00 a 24:00h.
- Divendres i vigílies de festius: de 5:00 a 2:00 h.
- Dissabtes i vigílies de l'1 de gener, 24 de juny, 15 d'agost i 24 de setembre: obertura a les 5:00 h i servei continu tota la nit.
- Diumenges: servei continu fins a les 24:00 h.





Accés al vestibul de l'estació de metro d'Artigues (L2) des de l'Avinguda de Joan XXIII



3.3.3. Tramvia

Les estacions de del TRAMbesos Sant Joan Baptista i Sant Adrià Estació s'ubiquen **a menys de 250 metres** de l'àmbit d'estudi. La primera a la confluència entre l'Avinguda de la Platja i el C. Torrassa amb pas de la línia T5 i la segona a la cruïlla entre l'Avinguda Eduard Maristany i l'Avinguda de la Platja amb final de trajecte de les línies T4 i T6.

Horaris de TRAM:

- De dilluns a dijous de 5:00 a 24:00 h.
- Divendres, dissabtes i vigílies de festiu de 5:00 a 2:00 h.
- Diumenges de 5:00 a 24:00 h.



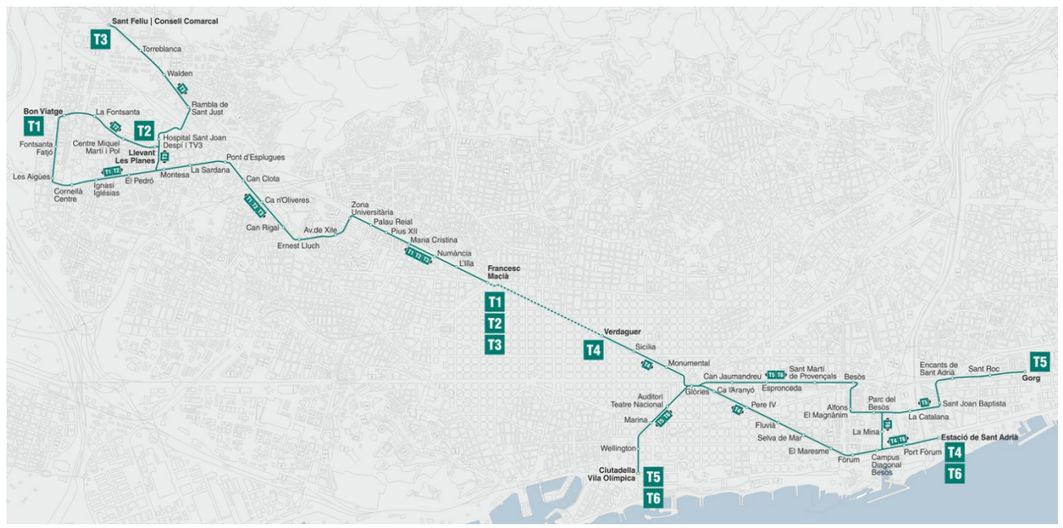


Estació Sant Joan Baptista (T5)





Estació de Sant Adrià



3.3.4. Autobusos metropolitans

L'àmbit d'estudi queda servit per un total de 6 línies de bus metropolitanes diürnes (H14, B14, B21, B23 i M26) i 1 línia metropolitanes nocturnes (N6) que s'aturen a una distància a peu inferior a 500 m.

Bus metropolità:

- **H14**: Barcelona (Paral·lel) – Sant Adrià (Av. de la Platja)
- **B14**: Sta. Coloma de G. (Can Franquesa) - Sant Adrià de B. (Estació Rodalies)
- **B21**: Sant Adrià de B. (Estació Rodalies) - Barcelona (Besòs)
- **B23**: Badalona (Montigalà) - Barcelona (Diagonal Mar)
- **M26**: Badalona (Hospital Can Ruti) - Sant Adrià de B. (Estació Rodalies)
- **N6**: Sta. Coloma G. (Les Oliveres) - Pl. Catalunya - Barcelona (Les Roquetes)

Taula 11. Parades de bus situades a menys de 500 m.

Codi parada	Parada	Sentit	Equipament parada	Línies
3356	Av de la Platja - Pont d'Eduard Maristany	Inici/Final	Pal	H14
2421	Torrassa	St. Adrià	Pal	H14, B14 i N6
2422	Torrassa	Barcelona	Marquesina	H14, B14 i N6
105385	Estació de Sant Adrià	Inici/Final	Marquesina	B14
108939	Estació de Sant Adrià	Oest	Marquesina	B23
105385	Estació de Sant Adrià	Nord	Marquesina	B14, B23
3355	Estació de Sant Adrià	Sud	Pal	B21, B23
110477	Estació de Sant Adrià	Inici/Final	Pal	M26
110476	Estació de Sant Adrià	Inici/Final	Pal	B21
2427	Av. de la Platja	Nord	Marquesina	B14, B21, B23 i M26
105994	Av. de la Platja / Torrassa	Sud	Pal	B21, B23 i M26
1100	Sant Joan Baptista	Nord	Marquesina	B21, B23, M26 i N6
194	Sant Joan Baptista	Sud	Pal	B21, B23, M26 i N6

El fet de que l'àmbit d'estudi estigui servit per 5 línies de bus diürnes i 1 nocturnes permet que aquest servei disposi d'una freqüència elevada d'expedicions i de capacitat de passatgers al llarg del dia, tant en dies feiners, com dissabtes i festius. A més, també permet acostar l'estació de metro al sector mitjançant un transbordament eficient.

La freqüència mitjana de pas de les línies és d'entre 10 i 15 min. en dies feiners, d'entre 20 i 30 min. en dissabtes i de 30 min. en diumenges.

Taula 12. Horari de les línies de bus que donen cobertura a l'àmbit d'estudi

Línies	Freq. HP lab (min)	Horari		
		Feiners	Dissabtes	Diumenges i festius
H14: Barcelona (Paral·lel) – Sant Adrià (Av. de la Platja)	10	De 04:45 h. a 23:35 h.	De 06:45 h. a 23:00 h.	De 07:45 h. a 23:00 h.
B14: Sta. Coloma de G. (Can Franquesa) - Sant Adrià de B. (Estació Rodalies)	30	De 06:50 h. a 21:50 h.	De 07:15 h. a 20:45 h.	De 07:15 h. a 20:45 h.
B21: Sant Adrià de B. (Estació Rodalies) - Barcelona (Besòs)	30	De 06:00 h. a 22:10 h.	De 07:30 h. a 21:40 h.	-
B23: Badalona (Montigalà) - Barcelona (Diagonal Mar)	20	De 05:32 h. a 23:17 h.	De 06:07 h. a 23:17 h.	De 08:02 h. a 23:12 h.
M26: Badalona (Hospital Can Ruti) - Sant Adrià de B. (Estació Rodalies)	10	De 05:10 h. a 23:30 h.	De 05:10 h. a 23:30 h.	De 07:20 h. a 23:15 h.
N6: Sta. Coloma G. (Les Oliveres) - Pl. Catalunya - Barcelona (Les Roquetes)	20	De 22:50 h. a 05:30 h.	De 22:50 h. a 05:30 h.	De 22:50 h. a 05:30 h.



Parada intercanviador Sant Joan Baptista sentit nord (1100)



Línies B21, B23, M26 i N6.



Parada Sant Joan Baptista sentit sud (194)



Línies B21, B23, M26 i N6.



Parada Av. de la Platja / Torrassa sentit sud (105994)



Línies B21, B23 i M26.



Parada Torrassa (2422)



Línies H14, B14 i N6.



Parada Torrassa (2421)



Línies H14 i N6.



Parada Estació Sant Adrià, sentit sud.



Línies B21 i M26..



Parada Estació Sant Adrià, sentit est (108939)



Línia B23.



Parada Estació Sant Adrià, sentit nord (105385).



Línies B21 i M26..



Parada Estació Sant Adrià, inici/final (105385)



Línia B14.



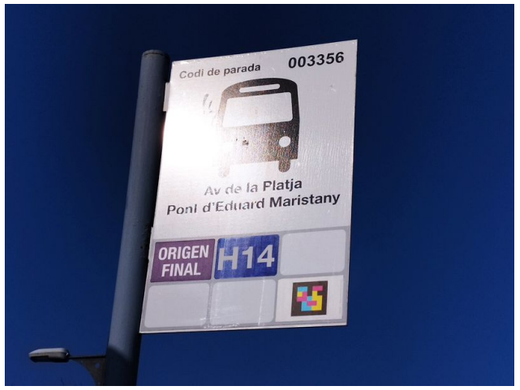
Parada Estació Sant Adrià, inici/final (110477). Línia M26.



Parada Estació Sant Adrià, inici/final (110476). Línia B21.



Parada Avinguda de la Platja / Pont d'Eduard Maristany, inici/final (3356).



Línia H14.

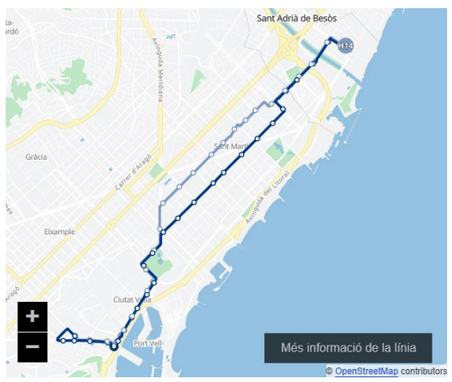


Parada Avinguda de la Platja (2427).

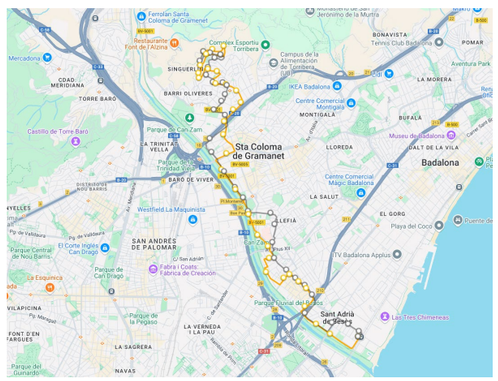


Línies B14, B21, B23 i M26.

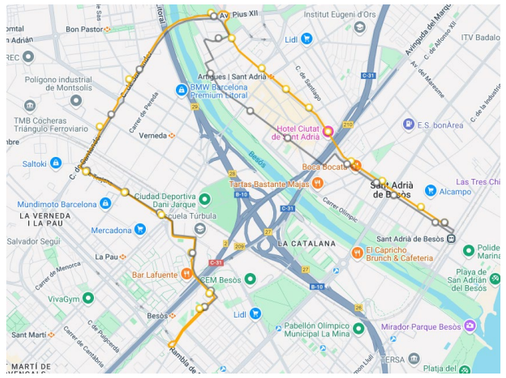
Figura 20. Recorregut de les línies de bus de pas



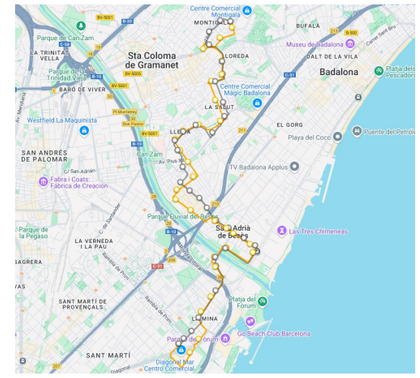
H14: Barcelona (Paral·lel) – Sant Adrià (Av. de la Platja)



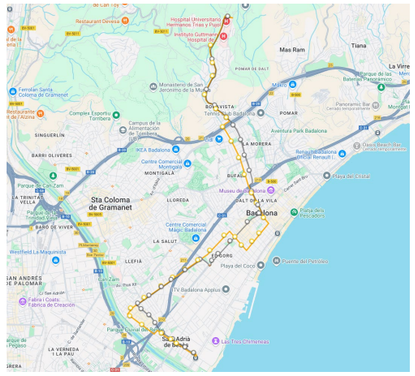
B14: Sta. Coloma de G. (Can Franquesa) - Sant Adrià de B. (Estació Rodalies)



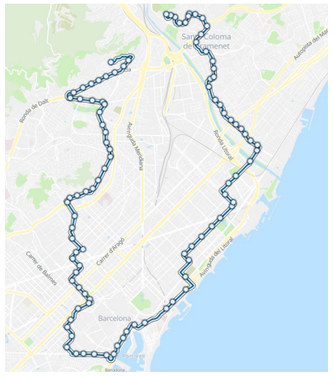
B21: Sant Adrià de B. (Estació Rodalies) - Barcelona (Besòs)



B23: Badalona (Montigalà) - Barcelona (Diagonal Mar)



M26: Badalona (Hospital Can Ruti) - Sant Adrià de B. (Estació Rodalies)



N6: Sta. Coloma G. (Les Oliveres) - Pl. Catalunya - Barcelona (Les Roquetes)

3.3.5. Taxi

No hi ha cap parada de taxi en un àmbit de 500 metres a peu des de la nova implantació.

La parada de taxi més pròxima a l'àmbit d'estudi s'ubica a la Plaça de la Vila número 7 (codi de parada 370) a una distància d'uns 750 del futur centre comercial i a més de 1.000 metres dels centres de treball d'Inditex.

3.4. Xarxa de vianants

La parcel·la A disposarà d'1 accés per a vianants a l'Avinguda de la Platja i la parcel·la B disposarà de 2 accessos per a la mobilitat a peu: 1 a la cantonada del C. Torrassa amb l'Avinguda de la Platja i 1 a la cantonada entre l'Avinguda Eduard Maristany i l'Avinguda de la Platja.

L'accessibilitat a peu fins l'àmbit d'estudi s'efectuarà principalment des del casc urbà de Sant Adrià, al nord-oest de l'àmbit d'estudi, des de la zona residencial de Sant Joan Baptista, al sud-oest de l'àmbit, i des de les estacions de metro, tren, tramvia i parades de bus que donen cobertura a una distància inferior de 500 m.

També es considera l'accés a peu en un radi d'uns 200 metres al voltant de les parcel·les en estudi, que és des d'on es considera possible estacionar en calçada o que es produeixin encotxaments i desencotxaments.

Els itineraris fins les 2 parcel·les són accessibles, complint amb les exigències de l'*Ordre TMA/851/2021 d'accessibilitat per als itineraris per a vianants adaptats* i amb les recomanacions del "*Manual d'Urbanisme de la Vida Quotidiana. Urbanisme amb perspectiva de gènere*".

L'Ordre TMA/851/2021 és la normativa que regula l'accessibilitat de l'espai públic. Aquesta normativa estableix, entre altres aspectes, dos criteris principals a l'hora de considerar un espai accessible per a vianants:

- Els itineraris de vianants han de tenir una amplada lliure d'obstacles d'1,80 metres, amb pendent transversal inferior al 2% i sense barreres arquitectòniques.
- Els passos de vianants han de tenir guals accessibles, amb la vorera enrasada amb la calçada amb un pendent longitudinal màxim del 8% i degudament senyalitzat.

A les fotos que segueixen s'analitza l'accessibilitat a peu d'accés a l'àmbit d'estudi.

- Tot l'àmbit que queda al sud i oest de les parcel·les en estudi i que toca la zona residencial del barri de Sant Joan Baptista disposa d'unes bones condicions a peu, complint amb els criteris d'accessibilitat de l'Ordre TMA/851/2021: voreres amples, en alguns casos carrers de plataforma única, guals accessibles per a Persones amb Mobilitat Reduïda, etc.

  Tot aquest sector de l'Avinguda de la Platja també disposa d'unes bones condicions d'il·luminació, amb espais d'estada (bancs) i de passeig, amb diferents usos i serveis, creant un espai urbanístic divers i inclusiu.

- Per contra, tot l'àmbit que queda al nord i est del sector té un caire més industrial i disposa d'alguns elements que no compleixen amb la normativa d'accessibilitat descrita: passos de vianants insuficients, guals no accessibles per a PMR, voreres malmeses pel pas de vehicles pesants, etc. En concret es destaca un total de 9 passos de vianants no accessibles al Carrer Ramon Viñas.

De cara a la millora de l'espai per a vianants, la nova implantació preveu la incorporació de noves seccions en els principals vials adjacents a les parcel·les A i B, ampliant l'espai per a vianants i millorant i fent accessibles els guals existents.

El projecte també lliga amb el PDU de les 3 Xemeneies que preveu, en d'altres, 2 noves passarel·les per a vianants per sobre les vies del tren pel C. Ramon Viñas i per l'Avinguda de la Platja.

Les reformes en aquests vials també preveuen un augment de l'amplada de voreres, passant d'1,5 lliures d'obstacles a 3 metres al Carrer Ramon Viñas i d'uns 1,8 a 3 metres a l'Avinguda Eduard Maristany. També s'augmenten els espais de verd urbà, les zones de jocs i altres usos, especialment a l'Avinguda de la Platja.

També cal destacar que l'Avinguda de la Platja passarà a tenir una única calçada en sentit pujada, ja que la baixada passarà a ser un espai pacificat, a mateix nivell que la vorera, on hi conviuran els vehicles que accedeixin als aparcaments i bicicletes en ambdós sentits.

La reforma dels vials de l'entorn dona resposta a les necessitats generades pel present EAMG i per tant, es detallen al capítol 7 de mesures proposades.

3.4.1. Nord-est sector (zona industrial)



Voreres malmeses al C. de la Torrassa.



Voreres amples i accessibles al C. de la Torrassa.

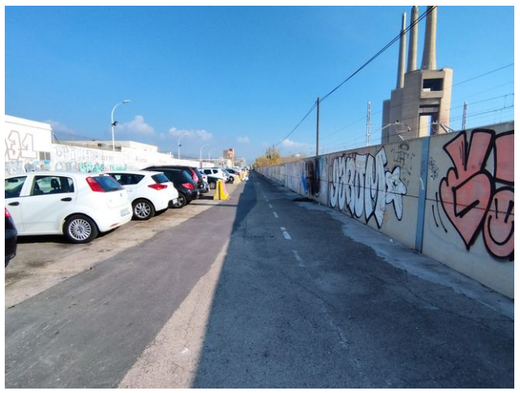


Voreres amb menys d'1,80m lliure d'obstacles al C. Torrassa entre parcel·les A i B.



Pas de vianants practicable en accés parcel·la B al C. de la Torrassa.





Itinerari a peu accessibles a l'Avinguda Eduard Maristany





Itinerari a peu no accessible al C. Ramon Viñas, davant parcel·la B.





Itinerari a peu no accessible al C. Ramon Viñas, davant parcel·la B.



Pas de vianants no accessible al C. Ramon Viñas amb C. Torrassa.



Pas de vianants no accessible al C. Ramon Viñas amb C. Torrassa.



Iitinerari a peu no accessible al C. Ramon Viñas davant la parcel·la A.



Pas de vianants no accessible al C. Pi i Gibert amb Ramon Viñas.

3.4.2. Sud-oest sector (zona residencial)



Voreres amples i accessibles al C. de la Torrassa.



Pas de vianants accessible i semaforitzat al C. de la Torrassa amb Avinguda de la Platja.



Voreres amples i accessibles davant sector parcel·la B a l'Avinguda de la Platja.



Itinerari a peu accessible fins parada de bus 14 sentit Barcelona al C. de la Torrassa.



Itinerari a peu pacificat i accessble fins estació de tren de Sant Adrià, a l'Avinguda Eduard Maristany.



Pas soterrat amb escales i rampa accessible per accedir a l'estació de Tramvia línies T4 i T6.



Pas soterrat amb escales i rampa accessible per accedir a l'estació de Tramvia línies T4 i T6.



Voreres per vianants accessibles a l'Avinguda Eduard Maristany.





Itinerari per a vianants ample i accessible per accedir a l'estació de tren de Sant Adrià i a les diferents parades de bus de l'Avinguda de la Platja



Voreres amples i accessibles davant sector parcel·la B a l'Avinguda de la Platja.



Voreres amples i accessibles davant sector parcel·la B a l'Avinguda de la Platja.



Itineraris a peu pacificats i accessibles en tot l'entorn urbà de Sant Joan Baptista.



Itineraris a peu pacificats i accessibles en tot l'entorn urbà de Sant Joan Baptista.

3.4.3.Itinerari fins metro Artigues / Sant Adrià





Itinerari de vianants accessible a l'Avinguda de la Platja cap a l'estació de Metro d'Artigues.



Itinerari de vianants accessible a la Plaça Francesc Macià cap a l'estació de Metro d'Artigues.



Itinerari de vianants accessible a l'Avinguda de Catalunya cap a l'estació de Metro d'Artigues.





Itinerari de vianants accessible al pas sota el pont de la C-31 a l'Avinguda Catalunya amb Av. de les Corts Catalanes.

Itinerari de vianants accessible a l'Avinguda de la Platja cap a l'estació de Metro d'Artigues.





Itinerari de vianants accessible a l'Avinguda de Santa Caterina cap a l'estació de Metro d'Artigues.

Figura 21. Xarxa de vianants



Per la seva banda, el Decret 344/2006 estableix en relació a la planificació, que "el pendent màxim dels itineraris per a vianants no pot superar, amb caràcter general, el 5%. Només en supòsits excepcionals, degudament justificats, aquest pendent pot arribar al 8%."

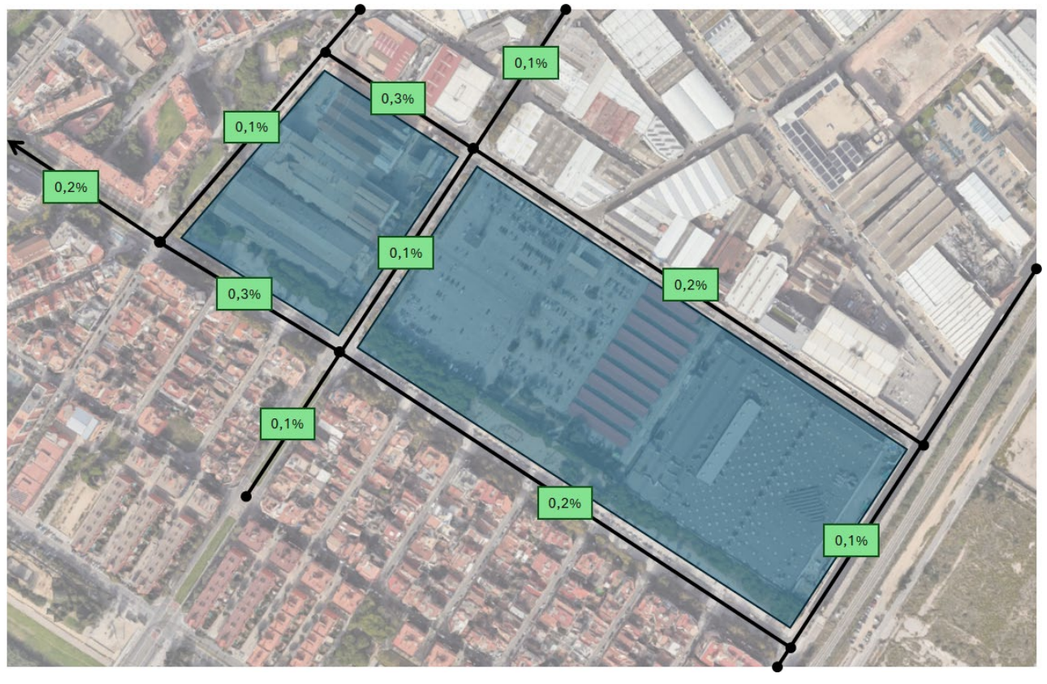
En el cas del pendent de la zona d'influència de l'àmbit d'estudi, tant els desplaçaments d'orientació mar-muntanya com els d'orientació perpendicular tenen pendents que en caràcter general no arriben al 5% i que en cap cas superen el 8%, facilitant els desplaçaments a peu de persones amb mobilitat reduïda (PMR).

A continuació es calcula el pendent (Pendent = distància en vertical / distància en horitzontal * 100) al conjunt de la zona d'estudi:

- Avinguda de la Platja davant parcel·la B. Pendent (%) = 1 m. / 444 m.*100 = 0,2%
- Avinguda de la Platja davant parcel·la A. Pendent (%) = 1 m. / 308 m.*100 = 0,3%
- C. Torrassa (C. Nostra senyora del Carmen / Av. Maresme). Pendent (%) = 1 m. / 804 m.*100 = 0,1%
- Avinguda Catalunya fins estació metro Artigues. Pendent (%) = 2 m. / 866 m. *100 = 0,2%

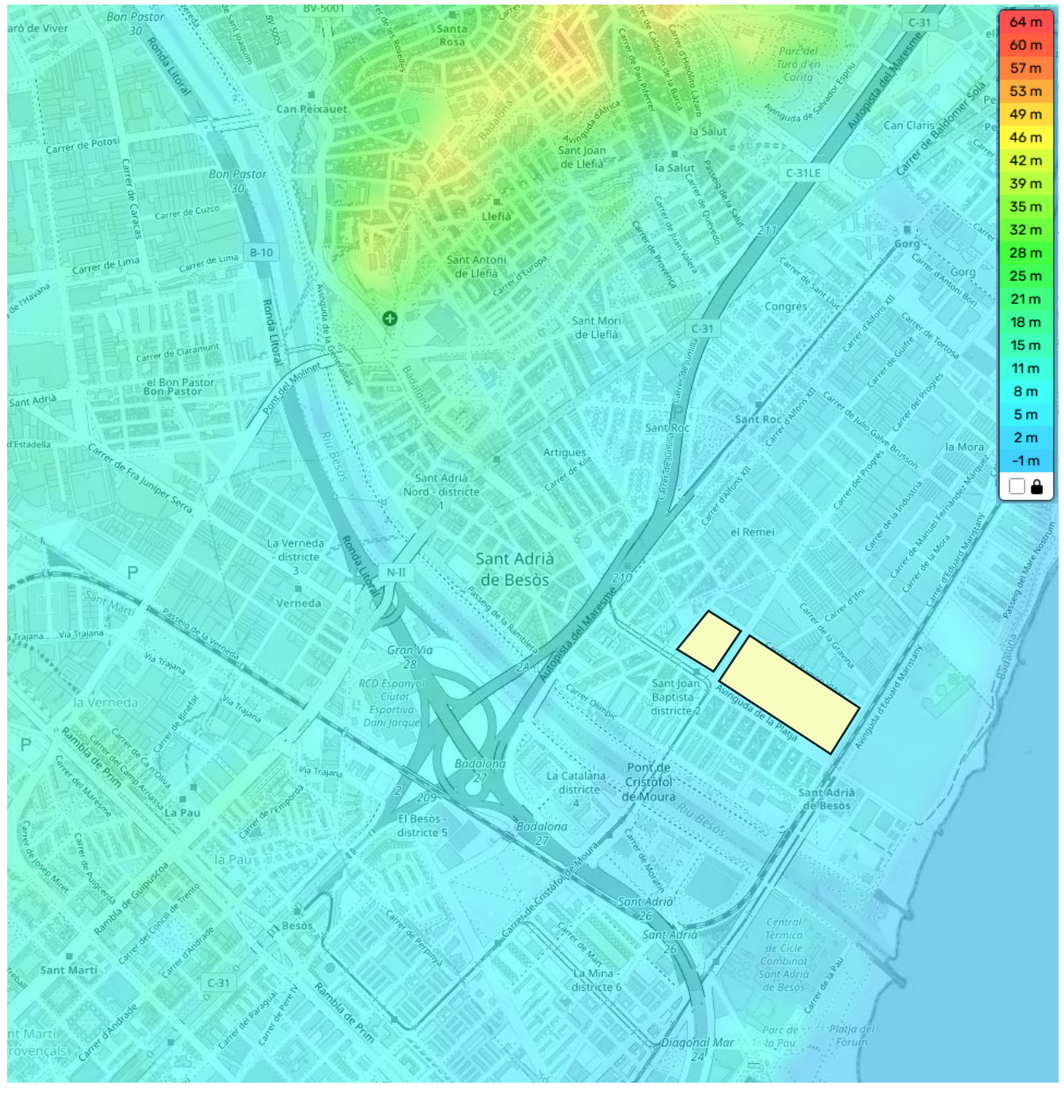
Tot l'entorn de la nova implantació es troba a una alçada d'entre 2 i 6 metres per sobre el nivell del mar.

Figura 22. Cotes altimètriques i pendents a l'entorn de l'àmbit d'estudi



Font: ICGC. Vissir

Figura 23. Mapa altimètric de l'entorn en estudi



Font: Open Street Maps.

3.5. Xarxa ciclista

La zona d'accés a l'àmbit d'estudi disposa d'unes condicions propícies per als desplaçaments amb bicicleta/VMP cap a les diferències àrees urbanes de Sant Adrià i cap a Barcelona, considerant el nivell de pendent dels carrers d'accés i la connectivitat amb la xarxa de carrils bici metropolitana i de la zona.

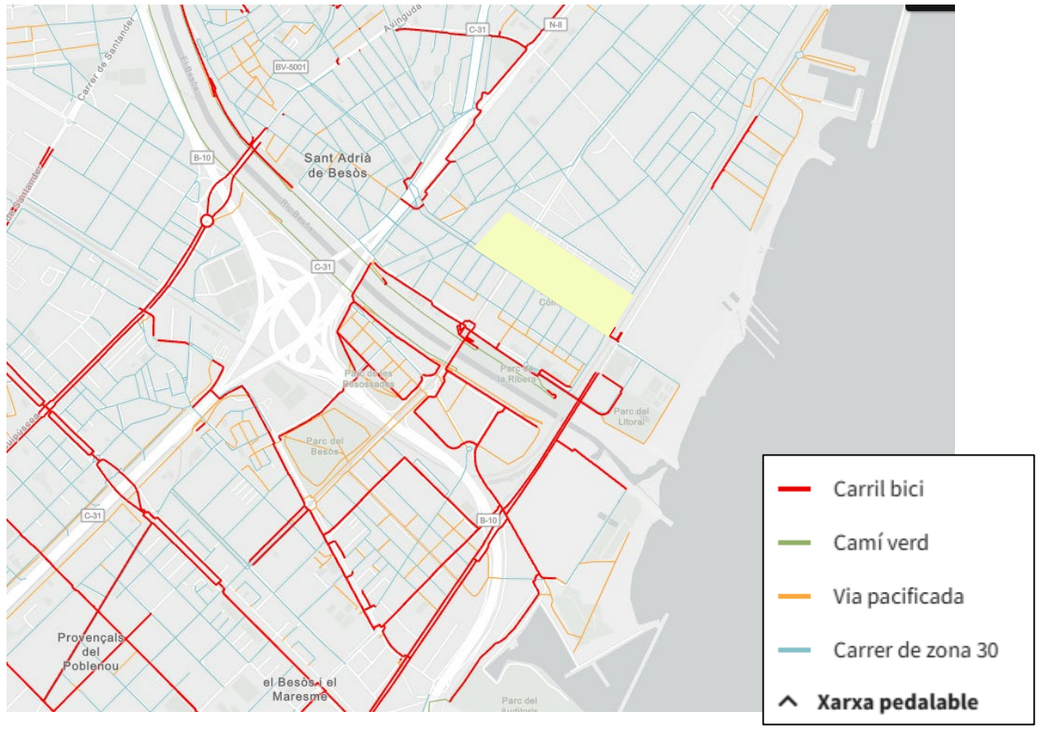
La xarxa pedalable de Sant Adrià del Besòs i dels municipis de l'entorn metropolità de Barcelona està configurada pels carrils bicicleta, pels carrers 30 amb prioritat per a la circulació de bicicletes, pels camins verds o vies verdes i carrers de convivència amb vianants o vies pacificades.

De l'entorn de l'àmbit d'estudi destaca el carril bici de la costa per l'Av. Eduard Maristany, a l'altre costat de les vies del tren i la Via Verda del Besòs, amb carrils bicicleta en ambdós costats del riu. A més la major part dels vials a l'entorn de les parcel·les A i B estan definits com a zona 30 i són fàcilment circulables: Av. de la Platja, C. Ramon Viñas, C. Pi i Gibert, etc.

La ruta per connectar el sector amb el centre de Sant Adrià passa per vials limitats a 30 km/h, com són l'Av. de la Platja, l'Av. Catalunya, l'Av. Santa Caterina. La ruta per connectar el sector amb els barris de la Catalana, la Mina o el Besòs passa per creuar fins l'altre costat del riu Besòs a través dels carrils bici del C. Torrassa o l'Av. Eduard Maristany.

Més difícil és la ruta per connectar amb el nord-est del sector. Per enllaçar amb Badalona cal pujar per l'Avinguda de la Platja fins l'Avinguda de les Corts Catalanes on hi ha un carril bici bidireccional.

Figura 24. Xarxa ciclable de Sant Adrià del Besòs



Font: Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB).

Al plànol 6 es representa la xarxa ciclable.

Respecte a les directrius de planejament definides pel Decret 344/2006 (article 4), estableix un pendent màxim dels itineraris per a bicicletes que no ha de superar, amb caràcter general, el 5%. Només amb supòsits excepcionals, degudament justificats, podent arribant al 8%. Tal i com s'ha descrit al capítol de vianants, l'entorn en estudi disposa de pendents molt suaus, inferiors a l'1% en la majoria de casos.

La xarxa de bicicletes també queda completada amb:

- 1 Bicibox (10 places): Av. de la Platja (davant parcel·la B).
- 2 aparcaments bicicletes (16 places): Av. Eduard Maristany amb Av. de la Platja davant estació.
- 1 estació servei AMBici (20 places): Av. Eduard Maristany amb Av. de la Platja davant estació.

Carrils bici i vies amb prioritat per a bicicletes





Carril bici Carrer Olímpic (bicivia8).



Via verda ciclable riu Besòs.



Av. Can Corts



Carril bici Pg. Antonio Machado (bicivia8).



Carril bici C. Cristóbal Moura.



Carril bici Pg. Antonio Machado (bicivia8).



Carril bici Av. Eduard Maristany (bicivia8).





Carril bici Av. Eduard Maristany (bicivia8).

Aparcament de bicis



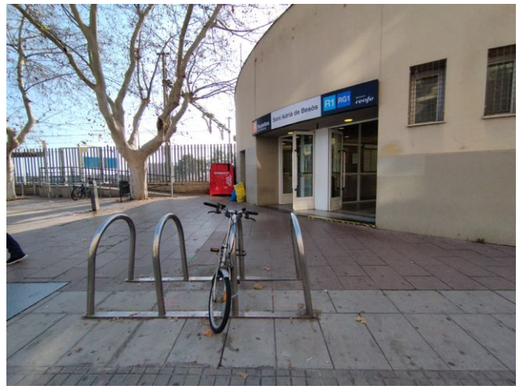
Estació AMBici (34743)



Bicibox Av. de la Platja davant parcel·la B (10 places).



Aparcament lliure estació Sant Adrià, 8 places.



Aparcament lliure estació Sant Adrià, 8 places.

Figura 25. Xarxa ciclable



4. ANÀLISI DEL TRÀNSIT

En aquest capítol s'analitzen el trànsit existent a l'àmbit en estudi conjuntament amb la influència que pugui tenir la nova implantació al sector.

4.1. Trànsit actual

Per tal de determinar el trànsit actual al sector, es disposa de:

- Aforaments automàtics 24 hores i 7 dies a la setmana de diferents PKs de les autovies B-10 i C-31
- Comptatges direccionals realitzats en diferents punts del sector en estudi per als diferents períodes punta en estudi

Els aforaments automàtics permeten obtenir una distribució horària del trànsit en un punt proper al sector i per tant, establir uns períodes pic en els quals s'avaluarà el trànsit actual i futur als diferents carrers de l'entorn del sector.

Els diferents punts de recollida de dades per als comptatges direccionals s'han escollit a partir dels itineraris d'entrada i sortida previstos segons els diferents orígens i destins dels desplaçaments.

Figura 26. Comptatges de vehicles realitzats a l'entorn de les finques en estudi (anys 2022 i 2024)



4.1.1. Aforaments automàtics

Les principals vies d'alta capacitat que donen accés al sector són la Ronda Litoral (o B-10) i l'autovia C-31. Es disposa de dades d'intensitats de trànsit per a l'any 2023.

A l'entorn i any en estudi, l'autovia B-10 (pk 3+300) té una Intensitat Mitjana Diària (IMD) de 71.281 vehicles en dia laborable, mentre que a la C-31 és de 92.874 vehicles al pk 209+320, abans de l'enllaç amb la B-10 i de 74.251 vehicles al pk 210+470, després de l'enllaç.

Es disposa de dades per a les 24 hores del dia per a la major part dels mesos de l'any, essent els mesos de juny i juliol els que presenten intensitats lleugerament més elevades i el més d'agost el període més fluix. Pel que fa als dies de la setmana, el trànsit és sempre superior en dia laborable (+2,6% sobre la mitjana), sent el divendres el dia punta (+6,7%). Els dissabte el trànsit baixa un 0,5% i els diumenges un 16,7%.

Figura 27. Mitjana d'intensitat mensual B-10 pk 3,3

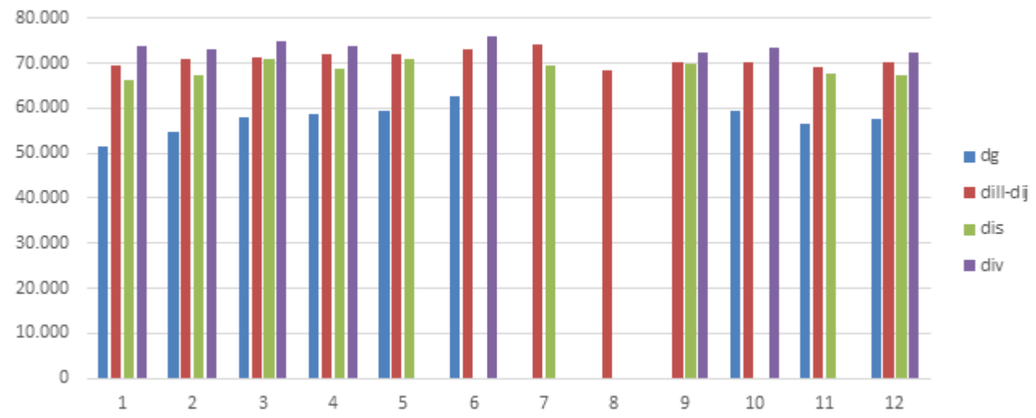
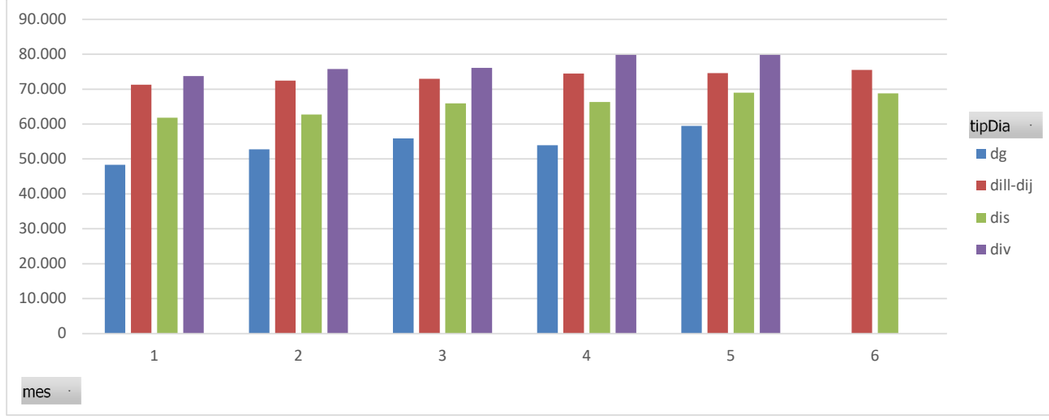


Figura 28. Mitjana d'intensitat mensual C-31 al pk 210,47



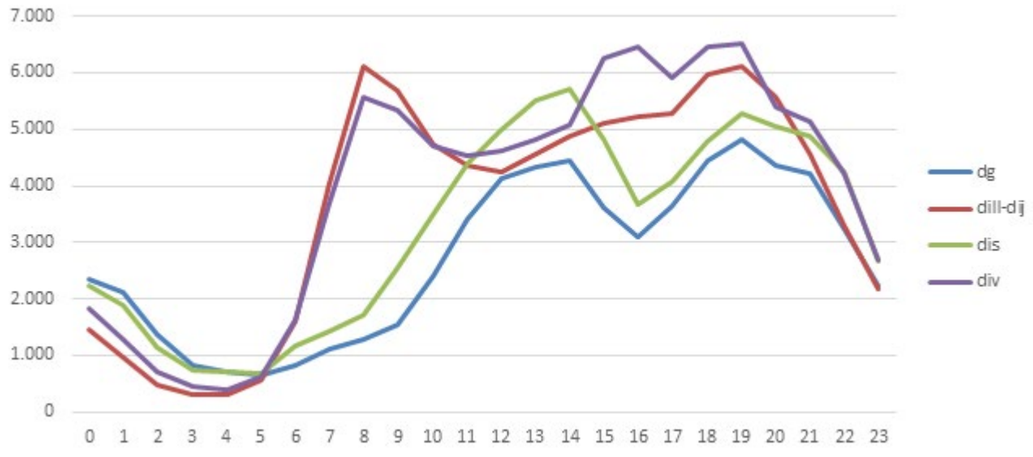
Les dades de distribució horària de les intensitats de trànsit mostren com el trànsit a la Ronda Litoral és força homogeni al llarg del dia. Els pics més pronunciats es troben en hora punta de matí (3.847 veh./h) i tarda de dia laborable (4.510 veh./h), en hora punta de migdia de divendres (4.462 veh./h) i dissabtes (4.773 veh./h).

L'autovia C-31 presenta pics més pronunciats i volums més elevats, amb hora punta de matí de dia laborable de 8 a 9 hores (6.089 veh./h) i hora punta de la tarda de 18 a 19 hores (6.212 veh./h). També es considera el pic de divendres migdia, de 14 a 15 hores (6.306 veh./h) i dissabtes migdia (5.524 veh./h).

Figura 29. Distribució horària del trànsit un mes de febrer a l'autovia B-10 pk 3,3



Figura 30. Distribució horària del trànsit un mes de febrer a l'autovia B-10 pk 3,3



4.1.2. Recomptes direccionals

Complementàriament a les dades de trànsit de les principals vies d'alta capacitat a l'entorn del sector, s'han realitzat comptatges a 7 punts de l'àmbit d'estudi en hora punta de matí i tarda de dia laborable i hora punta de migdia de divendres.

Les fitxes dels comptatges direccionals s'adjunten a l'Annex 1 del present document.

Distribució modal

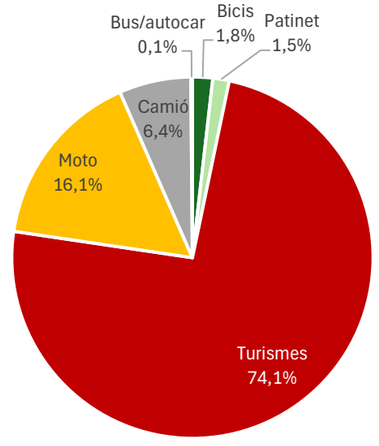
S'estima la distribució modal dels vehicles de l'entorn de l'àmbit a partir dels comptatges manuals realitzats en hora punta.

No s'observen diferències clares entre vials, si bé és cert que en vial de gran capacitat com l'Avinguda del Marquès de Mont-Roig o l'Avinguda del Maresme les bicis i els patinets circulen per la vorera, mentre que en vials del polígon, com el Carrer de la Torrassa o l'Avinguda de la Platja ho fan per la calçada.

El trànsit de no motoritzats es situa al voltant del 3%, les motos un 16%, els turismes un 74% i els pesants al voltant d'un 6%.

Figura 31. Distribució modal als principals vials en estudi a l'entorn de la nova implantació.

	Monroig	***Maresme***	***Torrassa***
Bicis	0,4%	2,1%	2,9%
Patinet	0,8%	1,6%	1,9%
Turismes	74,9%	74,2%	73,1%
Moto	17,7%	15,2%	15,4%
Camió	5,8%	6,8%	6,7%
Bus/autocar	0,4%	0,0%	0,0%



4.1.3. Simulació de trànsit

S'ha realitzat una simulació del trànsit existent, mitjançant el model AIMSUN.

Paràmetres de la simulació

Aimsun és un programari de simulació de trànsit i transport àmpliament utilitzat a la indústria de l'enginyeria de transport. Permet als professionals modelar i simular el comportament del trànsit, analitzar el rendiment de les xarxes de transport i provar diferents escenaris per a la planificació i la gestió del trànsit.

Aimsun ofereix una àmplia gamma de característiques i capacitats, com ara la creació de xarxes de transport detallades, la simulació de trànsit en temps real, l'avaluació de l'impacte de projectes d'infraestructura, l'anàlisi de capacitat i fluïdesa del trànsit i l'optimització de senyals i la planificació de transport públic, entre d'altres.

El programari s'utilitza habitualment per simular i analitzar el comportament del trànsit en ciutats, autopistes, interseccions i altres sistemes de transport. Aimsun s'ha convertit en una eina molt útil per als enginyers de trànsit i planificadors urbans en la presa de decisions informades sobre el disseny i l'operació de sistemes de transport eficients.

En el cas que ens ocupa, els passos a seguir a la simulació són:

1. Modelatge de la xarxa de transport: En primer lloc, es crea un model detallat de la xarxa de transport de l'entorn afectat, incloent-hi carreteres, interseccions, semàfors i qualsevol altra infraestructura rellevant. S'importen dades geoespacials per construir una representació precisa de la xarxa viària existent.
2. Creació d'una matriu Origen/Destinació generadora de viatges.
3. Simulació del trànsit actual: Abans d'implementar els desviaments, s'executa la simulació de calibratge, per reproduir i analitzar el comportament del trànsit a la xarxa existent, centrat a l'hora punta més crítica. Això permetrà avaluar la capacitat, els temps de viatge, la congestió i altres indicadors clau. La simulació ajudarà a comprendre com es veu afectat el trànsit a diferents escenaris ia identificar possibles problemes o àrees de millora.
4. Avaluació dels itineraris proposats: Un cop dissenyats els desviaments, es procedeix a simular el trànsit en hora punta de matí amb els desviaments implementats a Aimsun. Això permet avaluar l'impacte a la xarxa viària i analitzar com es redistribueix el flux de trànsit a les rutes alternatives. Es poden identificar possibles problemes de congestió, colls d'ampolla o altres efectes no desitjats i ajustar els desviaments segons sigui necessari.
5. Optimització: s'ajusten els desviaments per millorar el flux de trànsit i minimitzar els impactes negatius. Es poden provar diferents estratègies, com canvis als semàfors, modificacions a les rutes de desviament o la implementació de mesures de gestió del trànsit, i avaluar-ne l'efectivitat mitjançant la simulació.
6. Anàlisi de resultats i presa de decisions: Finalment, el model proporciona dades i resultats detallats sobre el rendiment dels desviaments proposats. De nou, s'analitzen mètriques clau com ara els temps de viatge, la congestió, el nivell de servei de les vies i altres indicadors rellevants. Aquestes anàlisis ajudaran a prendre decisions informades sobre els desviaments i optimitzar la planificació de les fases d'obra de la infraestructura.

El modelatge de la xarxa de circulació incorpora també la semaforització de les interseccions a l'entorn estudiat, i té en compte tant els temps d'espera de les fases semafòriques corresponents, com els moviments permesos i els prohibits a cadascuna de les interseccions.

a) Sentits de circulació: En aquest programari no es permet que un arc tingui dos sentits de circulació; per tant, aquelles vies que tenen dos sentits de circulació han estat automàticament desdoblades.

b) Nombre de Carrils i carrils addicionals parcials: Es revisen la quantitat de carrils existents a cada secció i s'hi afegeixen carrils addicionals parcials on sigui necessari.

c) Velocitat Màxima: Per a cada secció de les categories indicades es fixen les velocitats màximes fixades reglamentàriament a cada tram.

d) Capacitat per carril i per secció: La capacitat per carril es fixa, en general, d'acord amb la categoria de la via. En aquesta capacitat es té en compte l'efecte de la circulació discontínua (degut a semàfors o preferències de pas), les interrupcions del flux a causa de l'existència de bandes d'estacionament o de formació de doble files.

La capacitat total de la secció es computa multiplicant el nombre de carrils complets per la capacitat per carril. Això vol dir que els carrils addicionals a cada secció no es tenen en compte en el valor de la capacitat als efectes de l'assignació.

e) Moviments i prioritats a les interseccions: Es fa una inspecció minuciosa de les interseccions de la xarxa per determinar tots els moviments permesos, l'existència de prioritats fixes (stop, cedeixi el pas). La informació de les fases semafòriques no s'ha introduït ja que no se'n disposa i per a aquest nivell de modelització no es necessària.

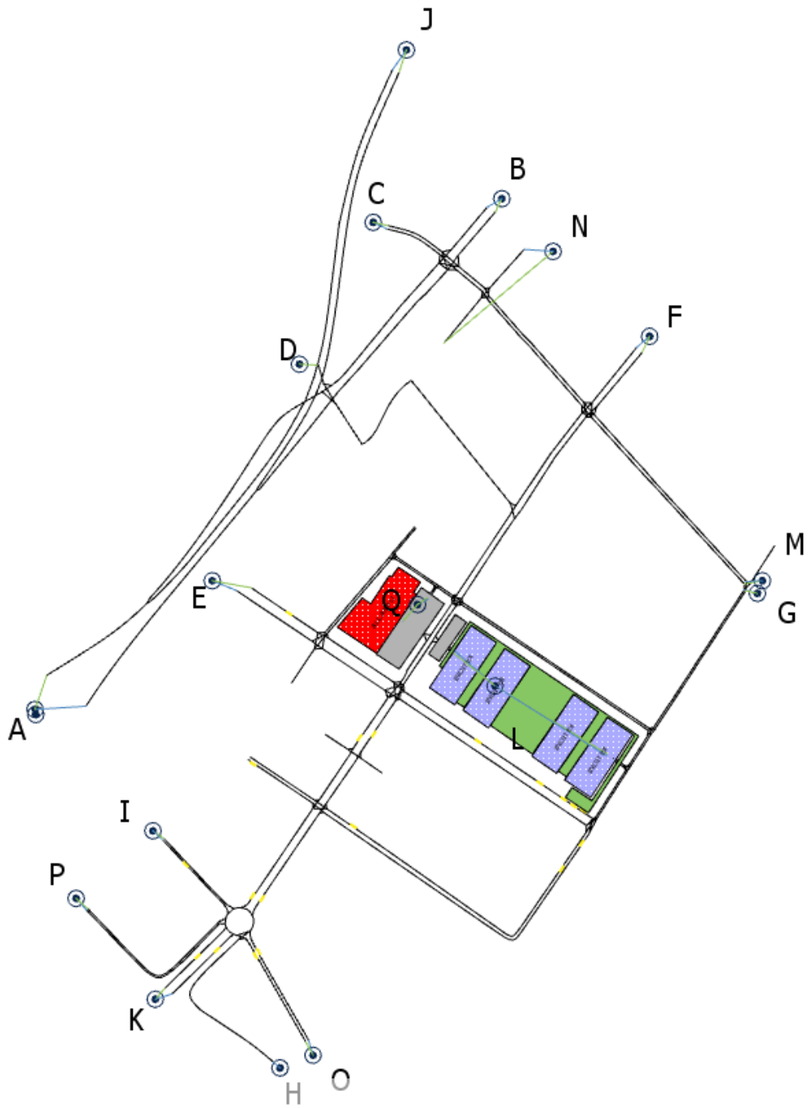
En aquest cas concret, també s'han tingut en compte el modelatge de les principals línies de transport públic de bus, així com la línia T5 del tramvia. A més, també s'han programat les interseccions de forma realista, garantint la prioritat semafòrica per al tramvia, així com d'altres elements del transport públic, al màxim realistes possibles, com les parades d'autobús, els temps d'encotxament i desencotxament, horaris, etc.

Matriu Origen-Destí

Es representa dins del model, tota la xarxa susceptible de poder ser utilitzada com a itinerari fins arribar a la zona de destí, en aquest cas, la peça on s'implementarà els grups Inditex i Alcampo.

Els principals vials que es representen són: l'Avinguda Marquès de Mont-Roig, l'Avinguda del Maresme, el Carrer de la Torrassa, el Carrer Ramon Viñas, l'Avinguda de la Platja, l'Avinguda d'Eduard Maristany i l'Avinguda de la Catalana.

Figura 32. Ubicació dels centroides en el model Aimsun



4.1.4. Càlcul de capacitats i nivells de servei

Definició del nivell de servei

El grau de congestió del trànsit de la xarxa de carreteres es pot analitzar pel concepte de nivells de servei. El quocient entre la demanda de trànsit en hora punta i la capacitat del vial defineix l'índex de saturació (IS) i el nivell de servei corresponent.

Els nivells de servei indiquen el grau de fluïdesa o de congestió de trànsit present en la xarxa viària, i relaciona el flux de trànsit real que circula amb la capacitat teòrica d'absorció de la carretera en hora punta. Quant el quocient entre el flux de trànsit real que circula per una carretera i la capacitat teòrica d'aquesta supera el valor 1 (en un interval de temps concret), es parla de nivell F o congestió. En canvi quan aquest quocient té valors propers a zero, el nivell de servei és A o de màxima fluïdesa. Enmig hi ha els nivells B, C, D i E.

Els nivells de servei s'estructuren en els següents rangs:

- **Nivell A:** Situació de trànsit fluid. La velocitat dels vehicles és pràcticament la que escullen els conductors.
- **Nivell B:** Circulació estable. No es produeixen canvis de velocitat de manera sobtada. La velocitat dels vehicles, especialment dels més ràpids, comencen a estar condicionades pels altres vehicles.
- **Nivell C:** Circulació estable. La velocitat i la maniobrabilitat estan condicionades per la resta de trànsit. Els conductors han d'ajustar la seva velocitat segons la resta de vehicles precedents.
- **Nivell D:** Circulació inestable. Es produeixen canvis de velocitat de manera sobtada. La maniobrabilitat es veu restringida.
- **Nivell E:** Circulació inestable. La intensitat de trànsit s'aproxima o s'iguala a la capacitat de la via. Les retencions són freqüents.
- **Nivell F:** Circulació forçada. Problemes de congestió a la via. La intensitat de trànsit és superior a la capacitat de la via.

A la taula següent s'especifiquen els diferents llindars dels nivells de servei.

Taula 13.Definició dels nivells de servei

Nivell de Servei	Índex de Saturació (IS)	Capacitat	Demora (seg/veh.)	Demora
A	0 – 25	Sense conflictes	0 – 10	Circulació en flux lliure
B	25 – 50	Molt fluid	10 – 15	Petites demores
C	50 – 70	Entre fluid i dens	15 – 25	S'experimenten demores
D	70 – 90	Molt dens	25 – 35	Grans demores. Poden
E	90 – 100	Màxima capacitat	35 – 50	Es produeixen retencions
F	> 100	Aglomeració. Es supera la	> 50	Retencions prolongades

Font: *Highway Capacity Manual*

Càlculs capacitat

Les capacitats dels diferents vials en estudi s'han calculat a partir de les característiques de cadascun dels trams:

- nombre de carrils,
- amplada dels carrils,
- % de vehicles pesants,
- pendent,
- situació dins l'espai urbà,
- presència d'aparcament,
- presència de transport públic,
- moviments de gir
- i duracions de fases de verd i cicle semafòric.

Cadascuna d'aquestes característiques aporta uns coeficients de correcció sobre una capacitat inicial teòrica d'uns 1.900 vehicles/hora per carril.

En el cas de la rotonda entre el Carrer Torrassa i l'Avinguda de la Catalana (punt 5) s'aplica la metodologia del mètode suís per a càlcul de rotondes, on a més a més del semàfor i les característiques del vial, també es tenen en compte paràmetres geomètrics i els moviments als quals cal cedir el pas.

Taula 14.Càlculs de capacitat per als diferents trams de vials en estudi

Cruïlla	Vial	Sentit	nombre carrils	amplada carril [m]	vehicles pesants [%]	inclinació rasant [%]	estacionament [mov. veh./h]	parades bus [mov. veh./h]	situació centre ciutat [S/N]	gir a la dreta [%]	gir a l'esquerra [%]	duració fase verd (seg)	duració cicle (seg)	Capacitat [veh./h]
1	Monroig	Badalona	5	2,9	5	0	0	0	Sí	40%	23%	36	96	2814
1	Monroig	Barcelona	2	2,75	2	2	0	10	Sí	18%	0%	36	96	1069
1	Maresme	muntanya	3	3	2	5	0	0	Sí	11%	49%	43	96	1997
1	Maresme	mar	2	3	2	2	0	5	Sí	8%	0%	43	96	1345
2	Torrassa	Badalona	3	3	8	2	5	0	Sí	29%	54%	26	100	1110
2	Torrassa	Barcelona	2	3,5	8	2	10	0	Sí	38%	6%	21	100	612
2	Maresme	muntanya	2	3,15	8	5	5	0	Sí	4%	11%	43	100	1198
2	Maresme	mar	2	3	8	2	5	0	Sí	31%	0%	43	100	1214
3	Torrassa	Badalona	3	3,15	5	2	5	0	Sí	15%	21%	14	90	696
3	Torrassa	Barcelona	2	3	2	2	5	0	Sí	3%	0%	24	90	797
3	Ramon Vi	muntanya	2	2,875	2	5	5	0	Sí	52%	42%	22	90	697
3	Ramon Vi	mar	1	4	2	2	0	0	Sí	44%	6%	18	90	328
4	Torrassa	Badalona	2	2,75	2	2	0	0	Sí	11%	16%	43	96	1332
4	Torrassa	Barcelona	2	4,25	2	2	5	0	Sí	5%	2%	12	96	400
4	Platja	muntanya	1	4,5	2	2	5	0	Sí	8%	31%	16	96	260
4	Platja	mar	1	3,2	2	2	0	5	Sí	33%	33%	12	96	188
5	Torrassa	Badalona												1029
5	Torrassa	Barcelona												887
5	Catalana	muntanya												985
5	Catalana	mar												961
5	Sortida C-	muntanya												836
5	C. Moura	Badalona												961
5	C. Moura	Barcelona												1500
6	Primavera	muntanya	1	3	2	5	5	0	Sí	0%	100%	33	96	485
6	Monroig	Badalona	1	4	2	2	5	0	Sí	0%	0%	60	96	975
6	Monroig	Barcelona	2	3	2	2	0	0	Sí	0%	0%	60	96	1917
7	Ramon Vi	mar	1	3,75	2	2	5	0	Sí	29%	71%	100	100	1560
7	Maristany	Badalona	1	4	2	2	5	0	Sí	0%	31%	100	100	1560
7	Maristany	Barcelona	1	4	2	2	5	0	Sí	71%	0%	100	100	1559

Un cop estimades les capacitats dels diferents vials, es procedeix a simular i calibrar la situació existent per als diferents escenaris: matí i tarda de laborable i divendres migdia.

Resultats laborable matí (8 a 9 hores)

Figura 33. Nivells de servei a partir d'intensitats de trànsit en hora punta laborable matí (8 a 9h). Situació actual.



Segons el Highway Capacity Manual, també podem calcular el nivell de servei, en funció de la demora mitjana per vehicle. Aquesta metodologia de càlcul ens permet tenir en compte no només la densitat de vehicles, sinó també possibles retards o embussos en interseccions on cal cedir el pas a una via amb molta intensitat, en rotondes o en semàfors.

Els nivells de servei calculats tant a partir d'intensitats com de demores mostren una situació de trànsit en hora punta de divendres migdia força fluida en la major part del sector (nivells A, B i C). Els nivells de densitats més elevats els trobem al semàfor del C. Torrassa amb Av. Platja, al ramal sentit Barcelona (nivell D). En aquest punt la fase de verd assignada a aquest moviment no s'ajusta correctament al volum de vehicles que hi circula. No es produeixen cues ressenyables.

Figura 34. Nivells de servei a partir de demores en hora punta de divendres migdia (8 a 9 hores). Situació actual.



Resultats Laborable Tarda (18 a 19 hores)

Figura 35. Nivells de servei a partir d'intensitats de trànsit (veh./h) en hora punta de la tarda de dia laborable (18 a 19h). Situació actual.



Els nivells de servei calculats tant a partir d'intensitats com de demores mostren una situació de trànsit en hora punta de divendres migdia força fluida en la major part del sector (nivells A, B i C). Els nivells de densitats més elevats els trobem al semàfor del C. Torrassa amb Av. Platja. Igual que en la situació de matí, en aquest punt la fase de verd assignada a al moviment sentit Barcelona no s'ajusta correctament al volum de vehicles que hi circula.

També presenta certa demora la resta de ramals de la mateixa intersecció. Les cruïlles semaforitzades en 4 fases acostumen a presentar nivells de demora força elevats.

Tot i això, no es produeixen cues ni retencions destacables al sector.

Figura 36. Nivells de servei a partir de demores (seg) en hora punta de la tarda de dia laborable (18 a 19 hores). Situació actual.



Resultats Divendres migdia (14 a 15 hores)

Figura 37. Nivells de servei a partir d'intensitats de trànsit en hora punta divendres migdia (14 a 15h). Situació actual.



Els nivells de servei calculats tant a partir d'intensitats com de demores mostren una situació de trànsit en hora punta de divendres migdia força fluida en la major part del sector (nivells A, B i C). Els nivells de densitats més elevats els trobem al semàfor del C. Torrassa amb Av. Platja, en sentit Barcelona. En aquest punt, igual que en la resta d'hores punta, la fase de verd assignada a aquest moviment no s'ajusta correctament al volum de vehicles que hi circula.

També presenta certa demora la resta de ramals de la mateixa intersecció. Les cruïlles semaforitzades en 4 fases acostumen a presentar nivells de demora força elevats.

Tot i això, no es produeixen cues ni retencions destacables al sector.

Figura 38. Nivells de servei a partir de demores en hora punta de divendres migdia (14 a 15 hores). Situació actual.



4.2. Trànsit generat

El càlcul de la mobilitat generada, es detalla en el capítol 2 del present informe. S'estima que es generin un total de 689 vehicles d'entrada al sector en hora punta del matí i 689 de sortida en hora punta de la tarda:

Dill-Div al matí, de 8 a 9h.:

- Cotxe: 689 cotxes d'entrada i 0 de sortida.
- Moto: 81 motos d'entrada i 0 de sortida.

Dill-Dij a la tarda, de 17 a 18h o Div migdia, de 14 a 15h:

- Cotxe: 0 cotxes d'entrada i 689 de sortida.
- Moto: 0 motos d'entrada i 81 de sortida.

A més dels desplaçaments *in itinere*, també s'estima que el sector generarà desplaçaments *in labore* i desplaçaments associats a visites. No obstant, aquests desplaçaments es generen en hora vall (de 10 a 16 hores) i per tant, no es preveu que afectin al càlcul de la incidència en hora punta.

Per altra banda, també es consideren 218 vehicles/hora en hora punta de la tarda d'un dia feiner, associats al supermercat Alcampo.

Per últim, també es cosideren fins a 1.000 desplaçaments (entrada+sortida) del sector del PDU de les 3 Xemeneis segons es pot consultar al document EAMG d'aquest sector

4.2.1. Mobilitat generada

Per tal de calcular la incidència generada pel nou sector a l'àmbit d'estudi, és necessari generar una matriu origen-destí dels nous viatges. Per tal de determinar l'origen dels desplaçaments es fa un seguit de suposicions, basades en la mobilitat de l'entorn en estudi i l'origen dels desplaçaments.

Tal i com s'explica al capítol 2 de mobilitat generada, es disposa de dades de municipis d'origen dels desplaçaments sobre la plantilla existent a Tordera, que mantindrà el seu lloc de treball, gairebé 1.700 persones. I per altra banda es preveu que la plantilla creixi fins als 3.000 treballadors. Es preveu que els nous treballadors visquin més a prop de les noves oficines: Barcelonès, Maresme i Vallès.

Taula 15.Origen del desplaçament segons domicili de plantilla existent i prevista

Origen desplaçament	Personal Actual		Personal Nou		Personal final	
Barcelona	528	32,2%	681	50,0%	**1209**	**40,3%**
Badalona	30	1,8%	136	10,0%	**166**	**5,5%**
Santa Coloma de G.	6	0,4%	68	5,0%	**74**	**2,5%**
Sant Adrià del B.	3	0,2%	68	5,0%	**71**	**2,4%**
Hospitalet de Ll.	15	0,9%	27	2,0%	**42**	**1,4%**
Maresme	576	35,2%	136	10,0%	**712**	**23,7%**
La Selva	243	14,8%	0		**243**	**8,1%**
Baix Empordà	36	2,2%	0		**36**	**1,2%**
Gironès	27	1,6%	0		**27**	**0,9%**
Vallès Occidental	83	5,1%	136	10,0%	**219**	**7,3%**
Vallès Oriental	43	2,6%	109	8,0%	**152**	**5,1%**
Baix Llobregat	36	2,2%	0		**36**	**1,2%**
Altres	12	0,7%	0		**12**	**0,4%**
	1638	100,0%	1362	100,0%	3000	100,0%

A partir d'aquí, es vincula el municipi o comarca origen del desplaçament amb les rutes d'entrada i sortida del sector, que donen lloc posteriorment a les matrius origen-destí que s'introdueixen al model.

Taula 16.Origen del desplaçament al sector segons municipi o comarca de procedència

Origen desplaçament	Gran Via	C-31	Trinitat	B-10	Av. Platja	Av. Maresme	Av. Maristany	C. Torrassa	Total
Barcelona	25%		40%	30%				5%	96
Badalona		70%					30%		31
Santa Coloma		20%				80%			18
Sant Adrià del B.					80%	20%			13
Hospitalet de Ll.			30%	70%					12
Maresme		100%							188
La Selva		50%	50%						102
Baix Empordà			100%						18
Gironès			100%						14
Vallès Occ.			100%						95
Vallès Oriental			100%						78
Baix Llobregat				100%					18
Altres			50%	50%					6
	24	**264**	**301**	**59**	**10**	**17**	**9**	**5**	689

Figura 39. Principals itineraris d'origen dels desplaçaments al nou sector



Figura 40. Principals itineraris destí dels desplaçaments al nou sector



4.2.2. Incidència de la mobilitat generada sobre la xarxa viària

Per tal d'avaluar la incidència de la mobilitat generada sobre el sector, es calculen les noves intensitats de trànsit en hora punta del matí i en hora punta de la tarda i aplicant la simulació s'obtenen les futures demores i nivells de servei.

Es preveu que la nova parcel·la d'Inditex tingui accessos d'entrada i sortida al Carrer Torrassa i a l'Avinguda Eduard Maristany, mentre que el Centre Comercial Alcampo també es preveu que els tingui al C. de la Torrassa.

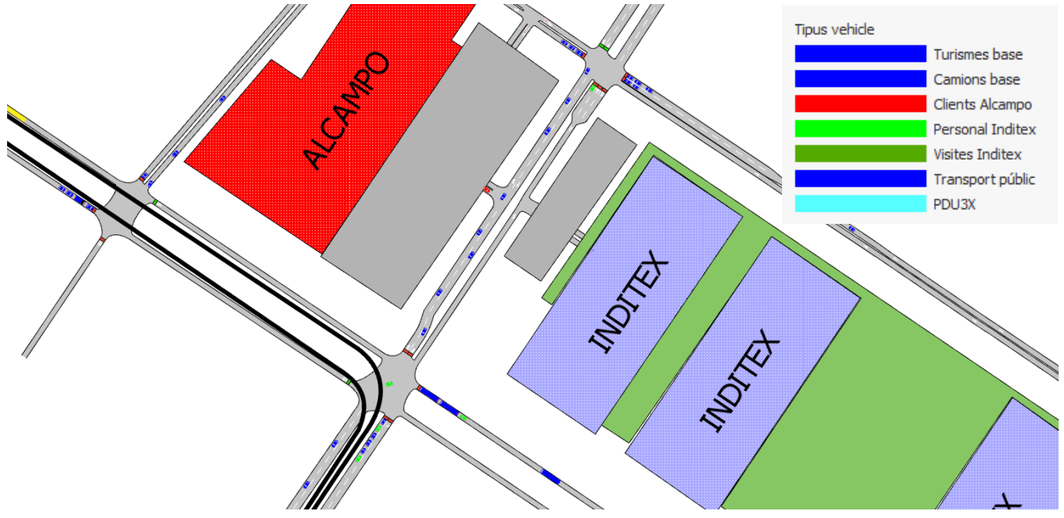
A més, es representen cadascuna de les tipologies d'usuari de la via mitjançant diferents colors o tipologies de vehicle.

Taula 17. Tipologies de vehicle introduïdes al conjunt viari de la simulació:

Tipologia de vehicle	HP del matí		HP de la tarda		HP div migdia	
	Nº vehicles	%	Nº vehicles	%	Nº vehicles	%
Turismes ciutat	9.375	81,02%	9.030	79,13%	9.121	87,69%
Camions ciutat	494	4,27%	475	4,16%	480	4,61%
Personal Inditex	689	5,95%	689	6,04%	588	5,65%
Visites Inditex	-	-	-	-	26	0,25%
Clients Alcampo	13	0,11%	218	1,91%	187	1,80%
Sector PDU3X*	900	7,78%	1.000	8,76%	900	8,65%
	11.571		11.412		10.402	

** Les dades s'han aproximat a partir de la figura 31 de l'EAMG del PDU d'Ordenació del front litoral en el sector de les tres xemeneies.*

Figura 41. Tipologies de vehicle introduïdes al conjunt viari de la simulació:



4.2.2.1. Hora punta de laborable matí

Figura 42. Intensitats de trànsit en hora punta de MATÍ



Figura 43. Demores i nivells de servei calculats en hora punta de MATÍ



4.2.2.2. Hora punta de laborable tarda

Figura 44. Intensitats de trànsit en hora punta de TARDA



Figura 45. Demores i nivells de servei calculats en hora punta de TARDA



4.2.2.3. Hora punta de divendres migdia

Figura 46. Intensitats de trànsit en hora punta de DIVENDRES MIGDIA



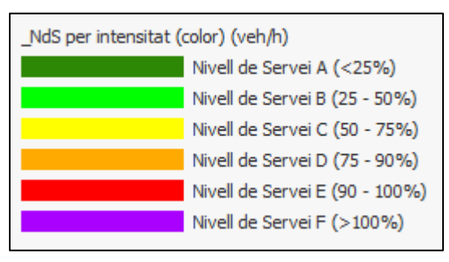
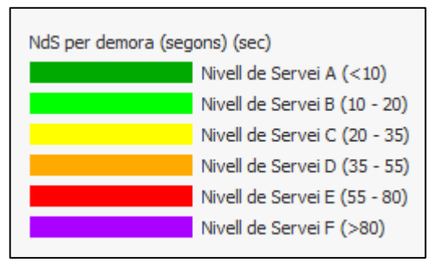


Figura 47. Demores i nivells de servei calculats en hora punta de DIVENDRES MIGDIA





4.2.3. Conclusions

Amb l'objectiu que la xarxa de carrers de l'entorn en estudi pugui absorbir la mobilitat generada per tal de mantenir o millorar els nivells de servei d'aquesta, s'han aplicat un seguit de propostes de millora dels vials o del repartiment semafòric d'algunes cruïlles, les quals es concreten al capítol 7 de mesures proposades:

- Pacificació de l'Avinguda de la Platja en sentit descendent, amb la restricció de circulació d'alguns trams de carrer per tal d'ajustar-se a la previsió de millora de la circulació del barri de Sant Joan Baptista.
- Trànsit restringit a només autobusos, taxis i vehicles de distribució urbana de mercaderies a l'Avinguda de la Platja en sentit ascendent, entre l'Av. Eduard Maristany i el C. de la Torrassa.
- Modificació del recorregut del tram final de les línies d'autobús amb pas per Avinguda de la Platja (B21, B23, B24, M26 i H14) per tal d'ajustar-se a la nova distribució dels vials. Es proposa pas pel C. Ramon Viñas.
- Modificació de les fases i repartiment de temps semafòric a la cruïlla entre el C. Torrassa i l'Avinguda de la Platja.
- Modificació de les fases i repartiment de temps semafòric a la cruïlla entre el C. Torrassa i el C. Ramon Viñas.
- Semaforització de les cruïlles entre l'Av. Eduard Maristany i l'Avinguda de la Platja i el C. Ramon Viñas.
- Pas d'1 a 2 carrils de circulació al C. de la Torrassa en sentit Badalona, entre l'accés de sortida d'Inditex i C. Ramon Viñas, amb últims metres amb obertura a 3 carrils.
- Garantir creuaments de vianants amb fases prou llargues com per creuar a velocitats de 0,5 m/s, evitant sempre que sigui possible en illots centrals.

Es preveu que amb les mesures de correcció proposades, els vials de l'entorn de la nova implantació puguin absorbir perfectament la mobilitat generada al nou sector.

Cal tenir en compte que entre les 2 peces (Inditex i Alcampo) es poden arribar a generar prop de 1.000 desplaçaments en vehicle privat en hora punta i també s'hi sumen 1.000 desplaçaments més associats al desenvolupament del sector de les 3 xemeneies. Tot i això, el nivell de trànsit en aquests carrers de l'entorn industrial de Sant Adrià és molt baix i per tant, l'impacte és controlat.

La intersecció que se situava més propera al límit de la capacitat és la situada entre el Carrer Torrassa i l'Avinguda de la Platja. El semàfor amb 4 temps semafòrics, feia que alguns dels ramals que arriben a la cruïlla tinguessin temps de verd molt baixos i la cua de vehicles no s'arribés a buidar en algun cicle semafòric.

Amb la implementació de mesures complementàries es preveu una millora respecte a la situació existent. Es potencia en tot moment la fluïdesa del C. Torrassa: evitant els fluxos innecessaris de la mobilitat generada per aquest carrer, potenciant recorreguts per altres vies amb trànsit més baix com el C. Ramon Viñas o el C. Olímpic i reajustant les fases semafòriques per millorar el temps de verd del C. Torrassa i penalitzar els moviments amb menor trànsit. A més, en aquesta cruïlla es passa de 4 a 3 fases semafòriques i la sortida de busos de l'Avinguda de la Platja es farà amb semàfor a demanda.

El model no mostra gaire problemes als accessos. De totes maneres, es considera que, donat el volum de vehicles que pot arribar a atreure en hora punta de matí i generar en hora punta de la tarda, es podria considerar el pas d'1 a 2 carrils de circulació al C. de la Torrassa en sentit Badalona, passant l'estacionament de semibateria a cordó. D'aquesta manera, la reforma no afectaria a la normal circulació sobre el C. de la Torrassa.

5. INCIDÈNCIA DE LA MOBILITAT GENERADA

S'ha de garantir que l'accés al sector en estudi no provoqui colls d'ampolla a les vies de circulació (especialment en les hores punta de mobilitat), i que la disposició de les entrades i sortides ofereixi un funcionament sense acumulació de vehicles i sense les demores que això pot causar a residents o visitants a la zona.

Per això esdevé cabdal habilitar la zona amb modes de transport alternatius al vehicle privat, que al mateix temps puguin ser competitius a nivell de rapidesa i de comoditat, sostenibles i respectuosos amb el medi ambient.

A continuació s'avalua l'impacte que pot generar el nou sector sobre les diferents xarxes de transport, amb excepció del vehicle privat, que ja s'avalua al capítol 4.

5.1. Desplaçaments en transport públic

Durant la jornada de treball de camp efectuada en hora punta de dia feiner (8-9h.) es va aprofitar per estudiar el nivell d'ocupació del metro, del tramvia i dels autobusos, constatant que les expedicions funcionen lluny del nivell de saturació.

Quant a la capacitat dels vehicles d'autobusos, és ben variada en funció dels models. En aquest cas, es fa servir la capacitat establerta a l'EAMG del PDU de les 3 Xemeneies.

Taula 18. Capacitat dels vehicles en funció del mode de transport en hora punta. Font: AMB, Tugsal, TRAM i Renfe.

Mitjà de transport	Línia	Capacitat mitjana del vehicle	Freqüència de pas en minuts	Expedicions per sentit	Expedicions en ambdós sentits	Capacitat	Capacitat en hora punta per mitjà de transport
Bus	B7	65	20	3	6	390	4.419
	B14	65	20	3	6	390	
	B21	65	30	2	4	260	
	B23	91	15	4	8	728	
	M26	91	10	6	12	1.091	
	H14	91	7	9	17	1.560	
Tren	R1	702	-	-	16	11.232	11.232
Tram	T4	285	8	7,5	7,5	2.138	3.206
	T6	285	16	3,75	3,75	1.069	
TOTAL						**18.857**	**18.857**

Per altra banda, el metro de la L2 té vehicles amb capacitat per a 112 passatgers asseguts i 815 dempeus, amb 20 trens en hora punta per sentit.

La línia R1 de Rodalies disposa de trens amb capacitat per a 600-700 viatgers i una freqüència en hora punta de 6 expedicions per sentit. Pel que fa a les línies d'autobús metropolitanes, es disposa de 6 línies

amb freqüències variables. El tramvia disposa de vehicles amb capacitat per uns 220 viatgers i una freqüència de 8 minuts per cadascuna de les línies.

Tal i com posen de manifest les fotografies que s'adjunten a continuació, els busos tenien la major part dels seient lliures. I per tant, funcionaven molt lluny de la seva ocupació màxima, amb una ocupació inferior al 20% dels vehicles, tenint en compte que **els seients dels autobusos representen al voltant d'1/3 de l'ocupació dels vehicles**.

D'aquesta manera, l'oferta de transport públic actual podrà suportar amb escreix l'increment de mobilitat estimada en transport públic en l'hora punta del de les futures activitats del sector en estudi:

Taula 19. Síntesi de les dades de demanda generades pel nou sector en hora punta

Tipologia de vehicle		HP del matí (8 a 9h)					
		Despl. Gen.	Capacitat	Despl./cap.	Ocupació entorn	Sobrant despl.	Capacitat absorció nou
Metro	L2	92	18.540	0,5%	12%	16.280	✓
Tren	R1*	245	11.232	2,2%	>90%	1.123	✓
Bus	B7, B14, B21, B23, M26, H14	110	4.419	2,5%	<25%	3.314	✓
Tramvia	T4, T5, T6	166	5.345	3,1%	<25%	4.009	✓

Taula 20. Síntesi de les dades de demanda generades pel nou sector en hora punta

Tipologia de vehicle		HP de la tarda (18 a 19h)					
		Despl. Gen.	Capacitat	Despl./cap.	Ocupació entorn	Sobrant despl.	Capacitat absorció nou
Metro	L2	92	18.540	0,5%	12%	16.280	✓
Tren	R1*	245	11.232	2,2%	80%	2.246	✓
Bus	B7, B14, B21, B23, M26, H14	110	4.419	2,5%	<25%	3.314	✓
Tramvia	T4, T5, T6	166	5.345	3,1%	<25%	4.009	✓

L'únic servei de transport públic més tensionat és el de la R1 de Rodalies. Segons un estudi del RACC en base a enquestes a usuaris dels diferents tipus de transport, els trens de la línia R1 sentit Barcelona superen el 90% d'ocupació en hora punta de matí (entre 7:30 i 9:30) hores. En aquestes condicions s'hi compten fins a 195 persones per vagó, de les quals 141 van dempeus.

No obstant això, des del setembre d'aquest any 2025, s'ha ampliat la capacitat d'alguns trens de la línia passant d'una capacitat de 1.500 a 2.000 persones, unes 500 més que abans. Els usuaris d'aquesta línia, acostumats a anar drets en hora punta, han començat a notar la diferència.

Aquest augment de la capacitat es xifra, segons Renfe, en un 20% en hora punta. El que significa un augment de la capacitat en termes absoluts de 2.247 viatgers / hora, amb la qual cosa es podrà donar cabuda, tant als 245 desplaçaments en hora punta generats pel sector en estudi, com dels 549 generats pel sector del PDU de les 3 Xemeneies.



Imatge 1. Expedició de metro L2, Artigues. Ocupació 12%.



Imatge 2. Expedició M26 sentit nord. Ocupació 10%.



Imatge 3. Expedició M26 sentit sud. Ocupació 10%.



Imatge 4. Expedició B23 sentit nord. Ocupació 10%.



Imatge 5. Expedició B21 sentit nord. Ocupació 5%.



Imatge 6. Expedició B23 sentit sud. Ocupació 10%.



Imatge 7. Expedició H14 sentit Sant Adrià. Ocupació 5%.



Imatge 8. Expedició H14 sentit Barcelona. Ocupació 5%.



Imatge 9. Expedició T5 sentit Badalona. Ocupació 20%.



Imatge 10. Expedició T5 sentit Barcelona. Ocupació 5%.



Imatge 11. Expedició R1 de Rodalies al pas per Sant Adrià del Besòs, sentit Barcelona, HP de matí. Ocupació 45%.



Imatge 12. Expedició R1 de Rodalies al pas per Sant Adrià del Besòs, sentit Maresme, HP de tarda. Ocupació 80%.

5.2. Desplaçaments a peu

L'accessibilitat a peu compleix amb les exigències d'accessibilitat de l'Ordre TMA/851/2021 en tot l'àmbit d'estudi, incloent els itineraris fins als principals pols de transport públic, amb excepció del C. Ramon Viñas.

Tot i això, es preveu que la reforma de tots els vials adjacents a les parcel·les de nova implantació solucionin i adaptin les condicions d'aquests carrers a la normativa existent, ampliant les seccions dels carrers per a vianants lliures d'obstacles i fent accessibles per a PMRs als passos que actualment no ho son.

D'altra banda, la il·luminació dels carrers també és adequada ja que tots ells disposen de fanals correctament distribuïts.

De cara a millorar l'accessibilitat de vianants es considera oportú:

- Incorporar 1 pas de vianants a la cruïlla entre el C. Ramon Viñas i el C. Pi i Gibert.
- Adaptar els 9 passos de vianants existents per a PMRs al C. Ramon Viñas
- Garantir itineraris lliures d'obstacles amb amplades superior a 1,80 metres a tots els carrers que envolten les parcel·les A i B en estudi: Av. la Platja, C. Torassa, Av. Eduard Maristany, C. Ramon Viñas i C. Pi i Gibert.
- Connectar mitjançant passarel·les la zona en estudi amb la zona platja, actualment amb la barrera de la línia de tren.

Les mesures es grafien al plànol 5 corresponent a la xarxa de vianants.

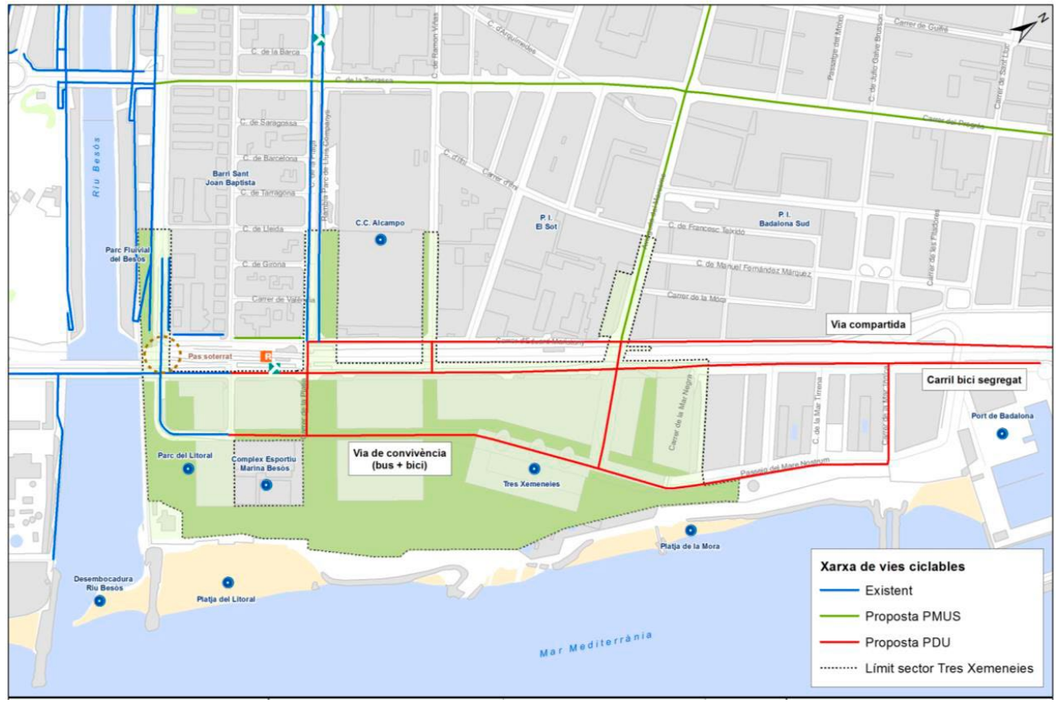
5.3. Desplaçaments en bicicleta/VMP

La zona d'accés a l'àmbit d'estudi disposa d'unes condicions propícies per als desplaçaments amb bicicleta/VMP, considerant el nivell de pendent dels carrers d'accés i la connectivitat amb la xarxa de carrils bici metropolitana i de la ciutat.

De l'entorn de l'àmbit d'estudi destaquen els carrils bici de l'Avinguda Eduard Maristany, C. Olímpic, C. d'Antonio Machado i C. de Cristóbal Moura, la major part dels quals s'inclouen dins la Bici-Via nº8.

A més, l'EAMG del PDU de les Tres Xemeneies inclou una proposta de xarxa ciclista que pretén habilitar un nou carril bici al costat nord de les vies de l'Avinguda d'Eduard Maristany. A més, el PMU de Badalona també preveu connectar el sector mitjançant carrils bici al C. de la Torrassa i a l'Avinguda del Maresme. Amb totes aquestes reformes es considera que l'àmbit queda ben connectat per als desplaçaments en bicicleta i VMPs.

Figura 48. Proposta de xarxa ciclista elaborada per l'EAMG del PDU de les Tres Xemeneies



De cara a millorar la connectivitat de la xarxa ciclista es considera oportú:

- Incorporar 1 nou tram de carril bici disposat en calçada que transitaria al llarg de la Ctra. d'Esplugues entre l'Av. Can Corts (al nord) i la Ctra. de St. Joan Despí, connectant amb el tram de carril bici existent al sud que forma part de l'eix metropolità de la bicivia 7 (entre la Ctra. de St. Joan Despí i la rotonda on creua la ctra. BB-2001).

El carril bici es grafia al plànol 8.1.

5.4. Consideracions de gènere

Un altre aspecte que cal considerar és si la distribució modal presenta diferències atenent al gènere de l'individu. Per realitzar aquest anàlisi, s'exposen els resultats de l'Enquesta de Mobilitat en dia Feiner (**EMEF 2020**), la qual examina la mobilitat per raó de gènere en l'àmbit del Sistema Integrat de Mobilitat Metropolitana de Barcelona (SIMMB), del qual forma part el municipi de de Sant Adrià del Besòs.

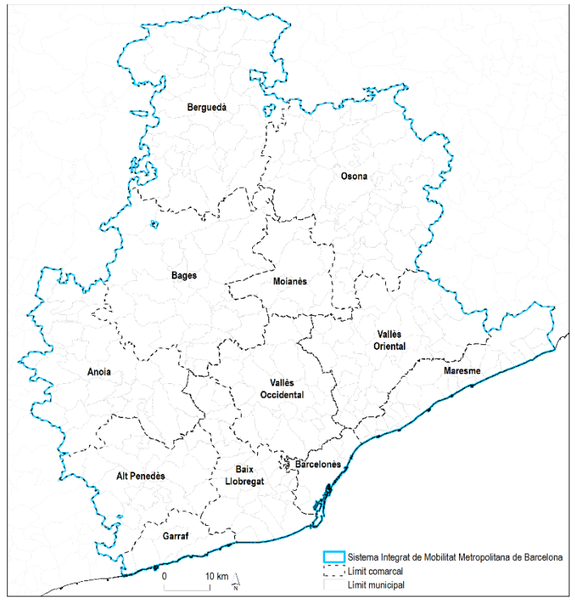
5.4.1. Mobilitat per raó de gènere en l'àmbit del SIMMB

L'ús dels modes de transport varia en funció de la disponibilitat d'un vehicle privat motoritzat.

L'estudi permet visualitzar les diferències d'hàbits i necessitats per raó de gènere i corrobora les diferències existents respecte als mitjans de transport emprats i als motius de desplaçament.

- Les dones presenten una major mobilitat personal (el 42,5% dels seus desplaçaments diaris són per aquest motiu) que els homes (38%).
- La població femenina es caracteritza per fer un ús més elevat dels modes sostenibles: tan sols el 33,3% de la seva mobilitat es fa en vehicle privat front al 43,2% en el cas dels homes.

Els principals motius per moure's són el treball, les compres quotidianes i acompanyar/ tenir cura de persones. El treball i l'oci assoleixen percentatges significativament més elevats entre els homes; les compres i acompanyar/ tenir cura de persones, en canvi, entre les dones. Les dones es desplacen més per motius personals que els homes.



Taula 21. Motiu de desplaçament segons gènere al Sistema Integrat de Mobilitat Metropolitana de Barcelona (SIMMB)

	HOMES		DONES		TOTAL	
Motiu del desplaçament	**Desplaçaments**	**%**	**Desplaçaments**	**%**	**Desplaçaments**	**%**
Treball i gestions de treball	1.404.794	16,8 %	1.025.704	12,3 %	2.430.498	14,5 %
Estudis	169.664	2,0 %	168.940	2,0 %	338.604	2,0 %
Mobilitat ocupacional	**1.574.458**	**18,8 %**	**1.194.643**	**14,3 %**	**2.769.102**	**16,6 %**
Compres quotidianes	832.731	9,9 %	986.103	11,8 %	1.818.834	10,9 %
Compres no quotidianes	119.990	1,4 %	162.081	1,9 %	282.071	1,7 %
Metge/hospital	110.450	1,3 %	191.967	2,3 %	302.417	1,8 %
Visita a un amic o amiga / familiar	210.879	2,5 %	263.947	3,2 %	474.825	2,8 %
Acompanyar / tenir cura de persones	699.014	8,3 %	952.158	11,4 %	1.651.172	9,9 %
Gestions personals	258.998	3,1 %	240.897	2,9 %	499.895	3,0 %
Oci (espectacles, cinema, restaurants, esports)	455.478	5,4 %	303.316	3,6 %	758.794	4,5 %
Sense destinació fixa / passejar	489.734	5,8 %	438.248	5,3 %	927.983	5,6 %
Altres desplaçaments	3.306	0,0 %	2.262	0,0 %	5.568	0,0 %
Mobilitat personal	**3.180.580**	**38,0 %**	**3.540.980**	**42,5 %**	**6.721.560**	**40,2 %**
Tornada a casa o al domicili	**3.625.786**	**43,3 %**	**3.603.807**	**43,2 %**	**7.229.593**	**43,2 %**
Total del SIMMB	**8.380.824**	**100,0 %**	**8.339.430**	**100 %**	**16.720.255**	**100 %**

Font: *EMEF 2020*

Caminar és la manera més habitual de moure's per les persones residents al SIMMB (51,2 %), seguit del cotxe (29,8 %). Les dones es desplacen en major proporció que els homes caminant (55,7 % i 46,7 %, respectivament) i en transport públic (14,3 % enfront del 8,4 %). En canvi, els homes ho fan en major mesura en vehicle privat (41,5 % enfront del 28,5 %).

Taula 22. Mode de transport utilitzat segons gènere al SIMMB

	HOMES		DONES		TOTAL	
Mitjà de transport	**Desplaçaments**	**%**	**Desplaçaments**	**%**	**Desplaçaments**	**%**
Caminant	3.910.132	46,7 %	4.644.560	55,7 %	8.554.692	51,2 %
Bicicleta	200.319	2,4 %	77.159	0,9 %	277.477	1,7 %
Cadira de rodes o escúter	..	..	..	..	..	..
Vehicles de mobilitat personal (patinet, plataforma de manillar o altres ginys)	81.399	1,0 %	45.777	0,5 %	127.176	0,8 %
Total de la mobilitat activa	**4.196.051**	**50,1 %**	**4.768.454**	**57,2 %**	**8.964.505**	**53,6 %**
Autobús	208.153	2,5 %	503.207	6,0 %	711.359	4,3 %
Metro	255.028	3,0 %	390.278	4,7 %	645.306	3,9 %
Altres mitjans ferroviaris (FGC, Rodalies Renfe, tramvia)	198.441	2,4 %	264.169	3,2 %	462.610	2,8 %
Resta del transport públic	44.803	0,5 %	37.039	0,4 %	81.842	0,5 %
Total del transport públic	**706.425**	**8,4 %**	**1.194.693**	**14,3 %**	**1.901.118**	**11,4 %**
Cotxe	2.755.849	32,9 %	2.224.560	26,7 %	4.980.409	29,8 %
Moto	457.570	5,5 %	138.696	1,7 %	596.265	3,6 %
Furgoneta/camió	264.930	3,2 %	13.028	0,2 %	277.957	1,7 %
Total del vehicle privat	**3.478.348**	**41,5 %**	**2.376.284**	**28,5 %**	**5.854.632**	**35,0 %**
Total del SIMMB	**8.380.824**	**100 %**	**8.339.430**	**100 %**	**16.720.255**	**100 %**

Font: *EMEF 2020*

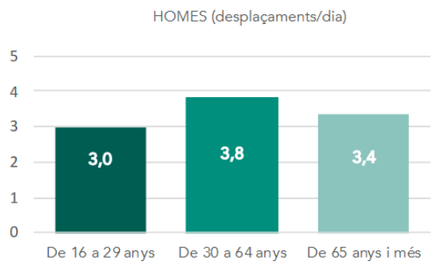
Més del 70% dels desplaçaments realitzats per les persones residents a l'àmbit SIMMB en dia feiner tenen l'origen i la destinació en un mateix municipi, mentre que el 26,2% restant són desplaçaments intermunicipals. Les dones fan proporcionalment més desplaçaments intramunicipals que els homes, per a qualsevol àmbit residencial.

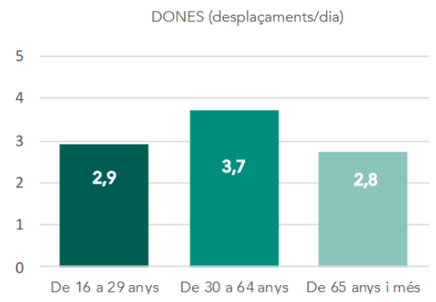
Taula 23. Fluxos segons àmbit territorial i gènere al SIMMB

ÀMBIT TERRITORIAL DE RESIDÈNCIA	INTRAMUNICIPALS			INTERMUNICIPALS			TOTAL		
	Home	Dona	Total	Home	Dona	Total	Home	Dona	Total
Barcelona	87,1 %	91,8 %	89,5 %	12,9 %	8,2 %	10,5 %	100 %	100 %	100 %
Resta 1a corona	66,5 %	71,9 %	69,2 %	33,5 %	28,1 %	30,8 %	100 %	100 %	100 %
2a corona	61,2 %	66,9 %	64,0 %	38,8 %	33,1 %	36,0 %	100 %	100 %	100 %
AMB	76,0 %	81,6 %	78,8 %	24,0 %	18,4 %	21 %	100 %	100 %	100 %
Resta RMB	63,0 %	72,0 %	67,5 %	37,0 %	28,0 %	32,5 %	100 %	100 %	100 %
RMB	71,4 %	78,2 %	70,7 %	28,6 %	21,8 %	29,3 %	100 %	100 %	100 %
Resta SIMMB	57,9 %	71,3 %	64,5 %	42,1 %	28,7 %	35,5 %	100 %	100 %	100 %
SIMMB	70,1 %	77,6 %	73,8 %	29,9 %	22,4 %	26,2 %	100 %	100 %	100 %

Font: *EMEF 2020*

Taula 24. Mobilitat per edat i per gènere al SIMMB





Gènere	Edat	Mobilitat ocupacional	Mobilitat personal	Tornada a casa	Total
Homes	De 16 a 29 anys	22,2 %	32,7 %	45,1 %	100 %
	De 30 a 64 anys	22,6 %	35,1 %	42,3 %	100 %
	De 65 anys i més	2,4 %	52,6 %	45,0 %	100 %
	Total	**18,8 %**	**38,0 %**	**43,3 %**	**100 %**
Dones	De 16 a 29 anys	22,6 %	33,5 %	43,9 %	100 %
	De 30 a 64 anys	16,7 %	40,6 %	42,7 %	100 %
	De 65 anys i més	1,2 %	54,5 %	44,3 %	100 %
	Total	**15,5 %**	**41,3 %**	**43,2 %**	**100 %**

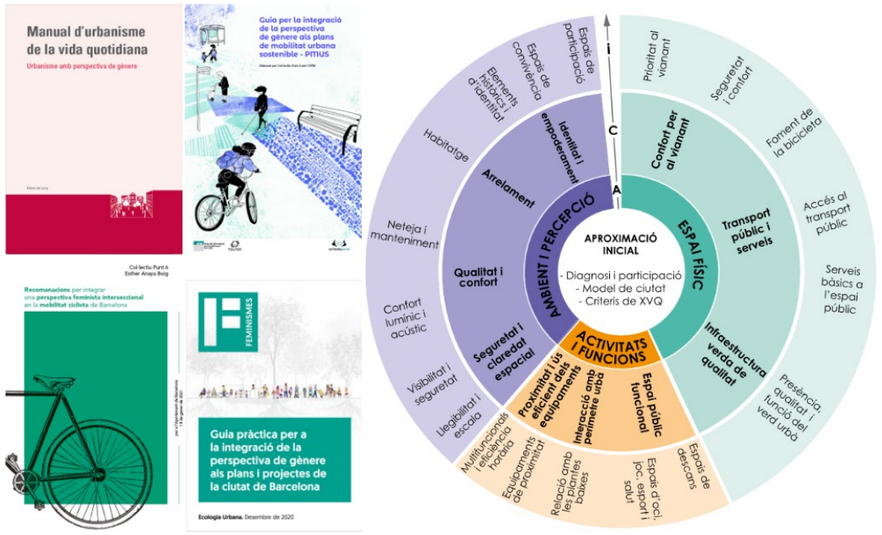
Gènere	Edat	Mobilitat activa	Transport públic	Vehicle privat	Total
Homes	De 16 a 29 anys	48,7 %	18,7 %	32,5 %	100,0 %
	De 30 a 64 anys	45,5 %	6,7 %	47,7 %	100,0 %
	De 65 anys i més	67,3 %	5,8 %	26,9 %	100,0 %
	Total	**50,1 %**	**8,4 %**	**41,5 %**	**100,0 %**
Dones	De 16 a 29 anys	48,0 %	28,2 %	23,7 %	100,0 %
	De 30 a 64 anys	54,2 %	13,0 %	32,8 %	100,0 %
	De 65 anys i més	72,9 %	8,7 %	18,4 %	100,0 %
	Total	**55,2 %**	**11,5 %**	**33,3 %**	**100,0 %**

Font: *EMEF 2020*

5.4.2. Consideracions referides al sector en estudi

Pel que fa a l'àmbit concret de l'urbanisme i de la mobilitat i amb el propòsit precisament de reduir les desigualtats existents per motiu de gènere **es proposa que el projecte en estudi atengui a criteris urbanístics amb perspectiva de gènere. Es recomana atendre la "*Guia per a la integració de la perspectiva de gènere als plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS)*"**. L'objectiu d'aquesta guia és oferir una eina de treball per integrar la perspectiva de gènere com a eix transversal als Plans de Mobilitat Urbana Sostenible (PMUS) i que també pugui ser útil en la incorporació a altres figures de planificació de la mobilitat (EAMG, PDE). Finalment, aquesta guia s'emmarca en treballs desenvolupats prèviament des de l'ATM per integrar la perspectiva de gènere a la mobilitat. Està fonamentada en l'anàlisi amb perspectiva de gènere de lEMEF i que reflecteix la mobilitat diferenciada entre dones i homes; del PDM 2020-2025 i PDI 2021-2030, que per primera vegada incorporen la perspectiva de gènere com a objectiu, i del Pla de Mesures contra l'assetjament sexual al transport públic 2022, que insta a abordar les violències masclistes i sexuals en la mobilitat.

Alternativament es recomana la "***Guia pràctica per a la integració de la perspectiva de gènere als plans i projectes de la ciutat de Barcelona (2020)",*** la qual aplica criteris i recomanacions de qualitat en funció de les particularitats de l'espai físic i de de les activitats i les funcions de l'espai a desenvolupar.



L'EAMG incideix en la necessitat de que l'aparcament del sector en estudi disposi, a banda de les places de turisme convencionals, de places reservades per a PMR, places adaptades amb recàrrega elèctrica, places de moto i places amb bicicletes i patinets. Així com la necessitat d'oferir als usuaris de les activitats comercials, d'informació relativa a l'oferta de transport públic d'accés, tant des de la pàgina web com mitjançant tríptics per tal d'incentivar els desplaçament en mitjans de transport públic, o les millores proposades en la xarxa no motoritzada, amb la construcció de nous passos de vianants i un tram de carril bicicleta que millora la connectivitat de la xarxa.

5.5. Incidència de les emissions del sector transport

En la disposició transitòria quarta del Decret 344/2006 s'estableix la necessitat d'avaluar la incidència de la mobilitat sobre la contaminació atmosfèrica:

"Els estudia d'avaluació de la mobilitat generada de planejament urbanístic o d'implantacions singulars de municipis declarats pel govern com a Zona de Protecció Especial de l'ambient atmosfèric, han d'incorporar les dades ***necessàries per avaluar la incidència de la mobilitat sobre la contaminació atmosfèrica****".*

Sant Adrià del Besòs s'emmarca en el conjunt de municipis declarats zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric, segons el Decret 132/2024 i queda subjecte al Pla d'actuació (horitzó 2027) per a la millora de la qualitat de l'aire als municipis que van ser declarats zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric.

Sant Adrià se situa dins de la zona 1, que s'estableix d'especial protecció pel que fa als contaminants diòxid de nitrogen (NO2) i partícules en suspensió de diàmetre inferior a 10 micres (PM10). Cal destacar durant l'any 2020 la implantació de la Zona de Baixes Emissions a la ciutat que inclou el municipi de Sant Adrià.

En aquest sentit, la qualitat mediambiental associada al nou equipament estarà íntimament relacionada amb el volum de viatges en cotxe i, per tant, amb les facilitats que es doni per a un bon accés en transport públic. Cal recordar que el transport per carretera és, a nivell global de la societat, el responsable del 75% de les emissions de contaminants a l'atmosfera. L'emissió de gasos d'efecte hivernacle procedents del transport estan augmentat de forma constant perquè la demanda creix més ràpida que l'eficiència energètica dels diferents mitjans de transport.

No obstant, s'espera que a mig termini, el pes relatiu del nombre de vehicles que funcionaran amb combustibles fòssils sobre la totalitat de la flota de turismes, taxis i autobusos s'haurà reduït de forma considerable en benefici d'altres combustibles més nets i ecològics.

La caracterització del consum de combustible dels vehicles i les emissions derivades de la mobilitat generada s'ha realitzat amb el suport de la eina AMBIMOB-U, del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

S'ha de considerar que l'àmbit d'estudi no està delimitat per unes fronteres físiques. Per tal d'avaluar el consum de combustible i les emissions derivades de la nova mobilitat generada, es simula l'àmbit com una entitat tancada, tot i que sempre hi haurà fluxos amb l'exterior.

Per calcular els consums de combustibles i les emissions de nova generació a l'àrea d'estudi es tipifiquen alguns dels paràmetres que intervindran en aquest càlcul:

- Es realitzen els càlculs en base als dies laborables i de cap de setmana.
- Per als desplaçaments en turisme la distància mitjana recorreguda s'estima en 10 km (inclou l'anada). L'ocupació mitjana dels vehicles és de 1,7 persones en dia feiner i 1,9 en dissabtes.
- Per als desplaçaments en moto s'estima una distància mitjana de 5 km (inclou l'anada). L'ocupació mitjana dels vehicles és de 1,1 persones.
- Per als desplaçaments en taxi s'estima una distància mitjana de 5 km (inclou l'anada). L'ocupació mitjana dels vehicles és de 1,5 persones en dia feiner i 1,8 en dissabte.
- En transport públic per carretera el recorregut mitjà s'estima en 10 km i una ocupació mitjana de 40 passatgers. Per a l'avaluació del consum de combustibles i d'emissions de contaminants a l'atmosfera només es tindrà en compte el transport públic de superfície.
- Pel conjunt dels mitjans de transport s'estima una velocitat mitjana de 20 km/h en vies congestionades, de 30 km/h en vies secundàries i de 50 km/h en vies de la xarxa viària principal.

Pel seu càlcul s'ha establert:

Taula 25. Repartiment de trànsit en funció de la tipologia de vehicles i de les via

Tipus de vehicle	Via congestionada	Via principal	Via secundària
Turisme	10%	20%	60%
	20 km/h	50 km/h	30 km/h
Moto	10%	15%	75%
	20 km/h	50 km/h	30 km/h
Autobús	5%	30%	65%
	20 km/h	50 km/h	30 km/h

Es simula una situació futura que coincideix amb la mobilitat generada per les noves activitats previstes al sector en estudi.

Taula 26. Vehicles*Quilòmetre en desplaçaments en dia feiner

Tipus de vehicle	Desplaçaments	Ocupació	Vehicles	Distància	Veh.*km	Veh.*km*any
Turisme	2.164	1,1	1.184	30	68.880	15.153.600
Moto	254	1,1	116	15	3.480	765.600
Autocar	532	40	14	25	700	154.000

El consum total de combustibles resultants de la mobilitat generada per l'àmbit d'estudi és de **976 tones d'equivalent petroli/any**. Les millores tecnològiques en els vehicles que es puguin preveure en un horitzó a mig termini, poden suposar una disminució del consum de combustible (tep/any) en termes relatius.

Els turismes són responsables del 93% del consum de combustible.

Les emissions a l'atmosfera es xifren en **2.929 tones de gasos d'efecte hivernacle/any.**

Els turismes realitzen el 94% dels quilòmetres recorreguts i són els responsables del 93% de les emissions de GEH.

Figura 49. Consum energètic total (tep/any)

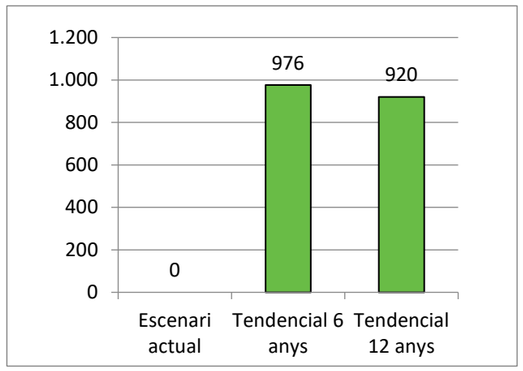
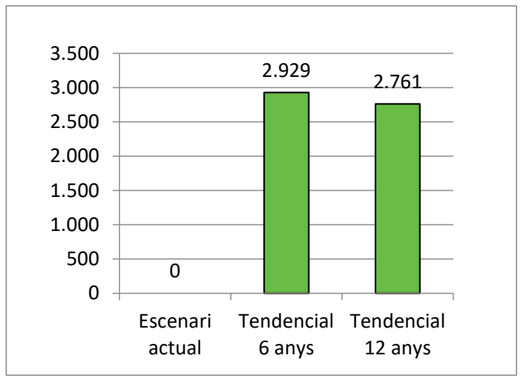


Figura 50. Emissions de GEH (t/any)



Es constata una reducció de les emissions dels vehicles gràcies a les millores tecnològiques.

Taula 27. Emissions de gasos d'efecte hivernacle de CO2 (t/any) per tipologia de vehicle

Tipus de vehicle	Any 0 (previ desenvolupament)	Any +6	Any +12
Turisme	0	2.743	2.582
Moto	0	53	53
Autocar	0	133	126
Total	**0**	**2.929**	**2.761**

El pes relatiu del nombre de vehicles que funcionaran amb combustibles fòssils sobre la totalitat de la flota de turismes, taxis i autobusos és d'esperar que es redueixi de forma considerable en benefici d'altres combustibles més nets i ecològics.

Taula 28. Emissions de gasos d'efecte hivernacle de CO2 (t/any) per tipus de combustibles

Tipus de vehicle	Any 0 (previ desenvolupament)	Any +6	Any +12
Gasolina	0	1.008	459
Diesel	0	1.773	2.009
GN	0	47	113
Electricitat	0	0	0
Bio10	0	45	87
GLP	0	47	78
Híbrids	0	9	16
Hidrogen	0	0	0
Total	**0**	**2.929**	**2.761**

En el cas dels taxis (biodiesel, GLP, etc) dels autobusos (gas natural, biodiesel) i de les motocicletes (elèctriques) és d'esperar que la reconversió sigui ràpida mentre que en el cas dels cotxes és de preveure que els canvis siguin més progressius (elèctrics, híbrids, etc...).

Taula 29. Emissions de NOx (t/any)

Tipus de vehicle	Any 0 (previ desenvolupament)	Any +6	Any + 12
Turisme	0	8,43	7,18
Moto	0	0,14	0,14
Autobús	0	1,12	0,90
Total	**0**	**9,69**	**8,22**

Taula 30. Emissions de PM10 (t/any)

Tipus de vehicle	Any 0 (previ desenvolupament)	Any +6	Any + 12
Turisme	0	0,85	0,75
Moto	0	0,05	0,05
Autobús	0	0,04	0,03
Total	**0**	**0,94**	**0,83**

Les noves activitats del sector en estudi generaran un increment potencial de mobilitat a la zona. Tot i així, cal tenir en compte una sèrie de factors que amortitzen aquesta incidència de la mobilitat en la contaminació de l'atmosfera:

- Els desplaçaments de l'àmbit podran fer-se amb mitjans no motoritzats i en transport públic. Una bona política de promoció de les connexions amb metro, autobús, TRAM i Renfe podran decantar part de la mobilitat en vehicle privat cap al transport públic, disminuint el consum de combustibles fòssils i les emissions.
- Aquestes condicions, juntament amb l'aplicació de bones pràctiques respecte a l'estalvi i eficiència energètica, contribuiran a crear un nou espai equilibrat podent disminuir la incidència de la mobilitat en la contaminació atmosfèrica.
- És important introduir els criteris ambientals i energètics en la planificació i gestió del transport. El transport públic consumeix menys i és molt més eficient energèticament.

6. APARCAMENT

La necessitat de places dels usos es determina:

1) En el cas de l'ús comercial, a partir dels càlculs d'ocupació d'aparcament d'acord a la distribució modal assignada a efectes del present EAMG.
2) A partir dels requeriments normatius:
   - Ús oficines (places de turisme): Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità al municipi de Sant Adrià del Besòs
   - Places amb recàrrega elèctrica (places de turisme): Real Decreto 29/2021
   - Places reservades per a PMR (places de turisme): Decret 209/2023

6.1. Necessitat d'aparcament

En funció de les ordenances municipals en matèria d'estacionament, dels objectius del PMUS de Sant Adrià del Besòs i de la voluntat política del consistori i de la resta d'administracions, es podrà apostar més o menys per regular i limitar l'estacionament de turismes i motos o per potenciar la mobilitat més sostenible.

En el cas de del nou centre de treball, s'estima que amb una plantilla prevista de 3.000 persones i tenint en compte la distribució modal, i els factors reductors descrits en capítols anteriors, la demanda de places d'estacionament sigui de 977 places de turisme i 116 de motocicleta associades a personal i un màxim de 20 places de turisme per visites.

Per altra banda, amb una demanda prevista mitjana de 7.565 clients al dia al supermercat Alcampo (mantenint la demanda existent tot i la reducció de superfície de venda al públic) i suposant que un 45% dels desplaçaments es realitzaran en vehicle privat i una hora punta del 12%, el número de vehicles màxim esperat a l'aparcament és de 243 turismes. En el cas d'agafar el dia punta, dissabte, amb 8.375 clients aquesta demanda màxima en hora punta pujaria fins a les 269 places.

Taula 31. Necessitat d'aparcament a partir dels càlculs d'ocupació de l'EAMG

		Turismes	*Motocicletes*	*Bicicletes*
Centre de treball	Desplaçaments	2.764	254	14
	Ocupació	1,1	1,1	1,0
	Vehicles	**997**	**116**	**150**
Centre comercial	Desplaçaments	7.538	777	195
	Hora punta	12%		
	Estància mitja	62,3 min		
	Vehicles	**269**	**97**	**24**

6.2. Normativa d'aparcament

No correspon a la fase de planejament definir les places d'aparcament del sector en estudi, ja que no es coneix en concreció les activitats que s'hi acabaran instal·lant. A efectes del present EAMG s'estableix una hipòtesi a partir del sostre i els usos possibles segons planejament. No obstant **serà en tràmit de llicència quan s'estabiliran les reserves concretes d'aparcament, recarrega de vehicles elèctrics, PMR, bicicleta i patinet, d'acord amb la normativa urbanística municipal, i altra normativa sectorial vigent**. **Els costos** associats a la configuració de la reserva de places de vehicle elèctric, bicicleta i patinet són igualment hipotètics i **s'hauran de concretar en el tràmit de llicència, vinculats a cada projecte**.

6.2.1. Places d'aparcament de turismes i motocicletes

Caldrà donar compliment als requeriments en matèria d'aparcament de les **Normes urbanístiques de Sant Adrià**. L'article 298 "Previsió d'aparcaments als edificis" de les NNUU del PGM determina la necessitat de places en funció del tipus d'activitat.

> B. OFICINES.
>
> Edificis públics o privats per a oficines, despatxos, bancs i similars; o edificis amb oficines, despatxos, bancs i similars. **1 plaça d'aparcament per cada 100m²** de superfície útil dedicada a oficines o despatxos.
>
> C. COMERCIAL.
>
> Edificis amb locals comercials al detall i grans magatzems de venda. Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destinació comercial, depassi de 400m², hauran de comptar amb **1 plaça d'aparcament per cada 80m²** de superfície construïda.

A més, en grans equipaments comercials, s'haurà de complir el Decret 378/2006, de 10 d'octubre pel qual es desenvolupa la Llei 18/2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials.

D'acord amb l'article 12.2 d'aquest Decret, en els estudis de mobilitat que prevegin reserves de sòl comercial que possibilitin la implantació de grans Establiments comercials i no estigui definida la seva tipologia, la dotació prevista ha de ser de 2 places per cada 100m² edificats. En el present PMU, als 15.000m² de sostre comercial construït de l'illa A li correspondrien un total de 300 places per a turismes.

> 12.2 En el tràmit de planejament urbanístic, quan es prevegin reserves de sòl comercial que possibiliti la implantació de grans establiments comercials, i no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, la dotació d'aparcament prevista ha de ser, com a mínim, de 2 places per cada 100 m2 edificats.

El PMU preveu que el centre comercial a implantar en la parcel·la en qüestió es pugui definir com a Gran Establiment Comercial Territorial. L'operador justificarà les reserves d'aparcament d'acord amb l'article 12.3 del Decret 378/2006, adaptades a les necessitats finals de l'establiment d'acord amb el que es preveu en l'article 12.5 del mateix Decret.

El projecte comercial que s'està desenvolupant en aquest moment preveu l'execució d'un aparcament de 600 places. Aquestes 600 places corresponen a les 300 places necessàries per garantir l'aparcament de clients del supermercat i 300 places més que mantenen l'oferta d'aparcament que es fa servir durant el dia al solar d'aparcament existent a la parcel·la B per usuaris que no són del supermercat, tenint en compte que aquest aparcament existent s'eliminarà. Segons s'ha explicat més amunt i d'acord amb el Decret 378/2006, en el present Estudi de Mobilitat es formula sobre la base de la hipòtesi de 300 places, tenint en compte que les altres 300 places no corresponen a mobilitat induïda sinó a una mobilitat existent.

Taula 32. Requeriment de places turisme segons les Normes urbanístiques de Sant Adrià del Besòs

Superfície	Activitat	Normativa a considerar	*Ràtio*	*Places*
164.000 m² st. cons. (131.200 m² st. útil)	**Oficines**	NNUU Sant Adrià del Besòs	1 p / 100 m2	1.312
15.000 m² st.	**Comercial**	Decret 378/2006	2 p / 100 m2 sost. const.	300

6.2.2. Places amb recàrrega de vehicles elèctrics

El Real Decreto 29/2021, de 21 de desembre, pel qual s'adopten mesures urgents a l'àmbit energètic per al foment de la mobilitat elèctrica, l'autoconsum i el desplegament d'energies renovables, en l'article 4 estableix la necessitat de comptar amb un punt de recàrrega si es disposa d'entre 20 i 40 places d'aparcament i una més per cada 40 places. En cas de superar les 1.000 places, s'instal·larà un punt de recàrrega addicional per cada 100 places.

D'aquesta manera, d'acord a la hipòtesi establerta a efectes del present EAMG, en funció de les 1.312 places estimades per pel nou centre de treball i atenent als requeriments del Real Decreto 29/2021 l'aparcament hauria de disposar d'un mínim de 29 places amb recàrrega elèctrica. En el cas del nou centre comercial, hauria de comptar amb 15 places amb recàrrega elèctrica.

Taula 33. Requeriment de places amb recàrrega elèctrica segons el Real Decreto 29/2021

Activitats	Hipòtesi places EAMG	Real Decreto 29/2021	
		Ràtio	*Estimació places mínimes*
Oficines	1.312	1 plaça / 100 places	29
Comercial	600	1 plaça / 40 places	15

6.2.3. Places reservades per a PMR

El Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya en el cas de les places de PMR estableix la necessitat de places accessibles en funció dels usos i activitats.

Segons apunta l'article 64 del decret 209/2023, en el cas dels "*edificis de nova construcció destinats a centres de treball, que disposin d'aparcament amb una capacitat superior a 25 places, han de disposar de places d'aparcament accessibles en la proporció següent:*

a) Entre 26 i 200 places: 1 plaça accessible per cada 50 places o fracció.

b) A partir de 201 places: 4 places accessibles, més 1 plaça accessible addicional per cada 100 places o fracció que excedeixin de 200.

63.2 Les places d'aparcament accessibles s'han de reservar per als treballadors titulars de la targeta d'aparcament per a persones amb discapacitat, però mentre no hi hagi aquesta demanda es poden fer servir o assignar sense restriccions."

D'aquesta manera, d'acord a la hipòtesi establerta a efectes del present EAMG, en funció de les 1.640 places estimades per les activitats en estudi i atenent als requeriments del Decret 209/2023 l'aparcament haurà de disposar d'un mínim de 19 places accessibles, reservades per als treballadors titulars de la targeta d'aparcament per a persones amb discapacitat, però mentre no hi hagi aquesta demanda es podran fer servir o assignar sense restriccions.

Taula 34. Requeriment de places reservades per a PMR segons el Decret 209/2023

Activitats	Hipòtesi places EAMG	Real Decret 209/2023	
		Ràtio	*Estimació places mínimes*
Oficines	1.312	4+1 pl./100 pl	16
Comercial	600	4+1 pl./100 pl	8

6.2.4. Places de bicicleta

El Decret 344/2006 estableix una reserva mínima d'aparcament de bicicletes, situada fora de la via pública.

Taula 35. Annex 2 – Places mínimes d'aparcament per a bicicletes

ANNEX 2

Aparcament de bicicletes

S'estableixen les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situats fora de la via pública en funció de les activitats i usos del sòl llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors:

Places mínimes d'aparcament per a bicicletes

Ús d'habitatge	màx. de 2 places/habitatge 2 places/100 m² sostre o fracció
Ús comercial	1 plaça/100 m² sostre o fracció
Ús d'oficines	1 plaça/100 m² sostre o fracció
Ús industrial	1 plaça/100 m² sostre o fracció
Equipaments docents	5 places /100 m² sostre o fracció
Equipaments esportius, culturals i recreatius	5 places/100 places d'aforament de l'equipament
Altres equipaments públics	1 plaça/100 m² sostre o fracció
Zones verdes	1 plaça/100 m² sòl
Franja costanera	1 plaça/10 ml de platja
Estacions de ferrocarril	1 plaça/ 30 places ofertes de circulació
Estacions d'autobusos interurbans	0,5 places/30 places ofertes de circulació

Taula 36. Requeriment de places de bicicleta segons el Decret 344/2006

Activitats	Superfície	Real Decreto 29/2021	
		Ràtio	*Estimació places mínimes*
Oficines	164.000 m² st. Construït (131.200 m² st. útil)	1 plaça / 100 m² st.	1.312
Comercial	15.000 m² st. Construït (12.000 m² st. útil)	1 plaça / 100 m² st.	150

Atenent al Decret 344/2006 l'aparcament del nou centre de treball hauria de disposar d'un mínim **de 1.312 places** i el nou centre comercial un mínim **de 150 places**.

Aquesta oferta de places es considera del tot desproporcionada tenint en compte que en l'ús oficines l'estimació del càlcul de demanda màxima d'aparcament en hora punta és de 150 bicicletes/VMP i en el cas del nou centre comercial un màxim d'11.

D'aquesta manera, l'EAMG estableix una hipòtesi de reducció de l'oferta de 1.312 a 150 places (100 de bicicleta i 50 de patinet) en el cas del nou centre de treball i de 150 a 16 en el cas del nou centre comercial (que s'acabarà de definir en els EAMG d'implantació singular que resultaran del present EAMG planejament).

Taula 37. Requeriment de places de bicicleta segons el Decret 344/2006

Activitats	Estimació places mínimes	Hipòtesi reducció places EAMG	
		Proposta reducció	*Places*
Oficines	1.312	**88%**	**150**
Comercial	150	**90%**	**16**

Taula 38. Resum de les places d'aparcament proposades pel nou sector

Tipus vehicle	Element	Ús oficines	Ús comercial	Total
Turismes	Demanda prevista	997	243	1.240
	Requeriment	1.312	300	1.612
	Proposta	1.312	600	1.912
	Veh. elèctric	29	15	44
	PMR	16	8	24

6.2.5. Distribució de mercaderies

Caldrà complir amb les exigències del Decret 344/2006 i de les normes urbanístiques en matèria de càrrega i descàrrega de mercaderies.

El Decret 344/2006 d'EAMG només contempla la necessitat de reserva de places per a càrrega i descàrrega de mercaderies pels usos oficines i comerç. En aquest cas, per l'ús comercial, s'estableix 1 plaça per cada 1.000 m² de superfície de venta.

Article 6
Pautes per elaborar estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a la càrrega i descàrrega de mercaderies

6.1 En l'elaboració dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'ha de tenir en compte, a fi de reduir el nombre d'operacions de càrrega i descàrrega, que els locals comercials han de destinar per a magatzem un mínim d'un 10% del sostre, a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar, llevat que es tracti d'activitats comercials que per les seves característiques especials, justifiquin adequadament la manca de necessitat de magatzem per als seus productes.

6.2 En el cas d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a projectes de grans o mitjans establiments comercials d'establiments comercials s'ha de tenir en compte que:

a) Han de disposar d'un moll o d'un espai mínim de 3 x 8 metres de càrrega integrat a la instal·lació o situat a terrenys edificables del mateix solar, en cas de superfície de venda superior a 1.300 m².

b) A partir d'aquesta superfície, pels següents 5.000 m² de superfície de venda, han de disposar d'un altre moll addicional de les mateixes característiques i un altre més per cada un dels següents 10.000 m².

6.3 En el cas d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a plans urbanístics s'ha de tenir en compte que, per aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies a l'interior dels nuclis urbans, aquests contemplin les següents reserves de places de 3 x 8 metres a la xarxa viària per a càrrega i descàrrega de mercaderies:

a) Ús comercial: 1 plaça per cada 1.000 m² de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.

b) Ús d'oficines: 1 plaça per cada 2.000 m² de sostre.

El nombre de places destinades a càrrega i descàrrega anirà en funció de la superfície de venda de l'establiment Alcampo, encara no definit. S'estima que el nombre de places de distribució de mercaderies siguin al voltant d'unes 10 i requereixi un mínim de 2 molls de càrrega integrats a la instal·lació.

Pel que fa a l'aparcament en calçada, la nova configuració de vials de l'entorn en estudi permetrà un augment significatiu de les places de càrrega i descàrrega. La proposta de restricció del trànsit a l'Avinguda de la Platja en sentit pujada a només autobusos, taxis i mercaderies, permetrà eliminar al voltant d'unes 34 places de turismes de zona blanca per destinar-les a reserves, tant per a distribució urbana de mercaderies, com fins i tot una parada de taxis.

6.2.6. Balanç final d'aparcament

La modificació de l'oferta d'aparcament dels vials de l'entorn en estudi, així com la implementació de nous aparcaments a les parcel·les A i B en estudi en detriment del gran solar d'aparcament existent implica un canvis en el número de places i els usos previstos per aquestes.

Actualment el solar d'estacionament de la parcel·la d'Alcampo té unes 1.360 places d'estacionament de les qual unes 269 es fan servir l'Alcampo en un dissabte en hora punta del migdia i unes gairebé 300 més són utilitzades: o bé per residents de l'entorn urbà, o bé per treballadors del polígon del l'entorn. Així doncs, segons s'exposa al capítol 3.2. d'aparcament, l'ocupació màxima d'aquest aparcament es situa al voltant del 41% a dia d'avui.

És per això que Alcampo proposa un aparcament de 600 places, per tal de cobrir les necessitats d'aparcament del propi supermercat en el seu moment pic, com les dels usuaris que ja estaven fent servir aquest aparcament de l'entorn en estudi, però sempre amb l'objectiu de no generar una mobilitat induïda a l'entorn.

Taula 39. Balanç d'aparcament (oferta i demanda) actual i previst a l'entorn en estudi

APARCAMENTS		EXISTENT			PROPOSAT		
		OFERTA	DEMANDA DIÜRNA	BALANÇ DIÜRN	OFERTA	DEMANDA DIÜRNA	BALANÇ DIÜRN
En calçada	C. Ramon Viñas	110	55	55	55	55	0
	C. Torrassa	120	36	84	110	36	74
	Av. Eduard Maristany	90	54	36	90	54	36
	Av. Platja	75	75	0	0	75	-75
	C. Pi i Gibert	80	80	0	80	80	0
		475	**300**	**175**	**335**	**300**	**35**
Fora de calçada	Inditex	0	0	0	1312	977	335
	Alcampo	300	269	31	300	269	31
	Altres usos	1060	295	765	300	295	5
		1360	**564**	**796**	**1912**	**1541**	**371**
Total		1835	864	971	2247	1841	406

7. MESURES PROPOSADES

7.1. Normativa

Les diferents xarxes de mobilitat estan degudament adaptades per absorbir el nou flux de mobilitat que generaran les noves activitats previstes. No obstant això, es considera **necessari introduir mesures per potenciar els desplaçaments a peu, en bicicleta / VMP i en transport públic**, de cara a promoure i oferir alternatives competitives al vehicle privat.

L'**article 19 del Decret 344/2006**, determina la **contribució al finançament**:

Finançament

*19.1 L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada ha d'incorporar una **proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova actuació i establir la obligació de les persones propietàries**, en els termes fixats per la legislació urbanística, de costejar i, si escau, executar la urbanització, així com les **infraestructures de connexió amb les principals xarxes de vianants, de bicicletes, de circulació de vehicles i de transport públic o el reforçament d'aquestes**, quan sigui necessari com a conseqüència de la magnitud de l'actuació.*

*19.2 L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada també ha d'incorporar l'**obligació de les persones propietàries de participar en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic** mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'explotació del servei de transport públic de superfície en proporció a l'increment del nombre de línies o perllongament de les existents, amb els paràmetres de càlcul indicats a l'annex 4 d'aquest Decret. Les administracions han de vetllar perquè aquest finançament es destini a les administracions competents en matèria de transport segons l'àmbit territorial.*

*19.3 L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada ha d'incorporar l'obligació de les **persones promotores d'una implantació singular** d'**assumir**, en els termes fixats per la legislació urbanística, i a més de l'expressat a l'article 19.2 d'aquest Decret, el **cost de la urbanització de la perllongació de la xarxa de vehicles, la xarxa d'itineraris principals per a vianants, la xarxa d'itineraris de transport col·lectiu de superfície i la d'itineraris per a bicicletes** des d'on estiguin urbanitzades fins a la implantació singular. Com a mínim s'ha de **garantir la continuïtat** de totes les xarxes fins els accessos als sistemes de transport d'infraestructura fixa i fins al centre del nucli urbà.*

*19.4 L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada ha d'incorporar la previsió que, en el cas que per satisfer el requeriment de distància màxima a l'accés d'una infraestructura fixa de transport col·lectiu calgui la **construcció d'una nova estació**, el cost de l'obra civil i de l'arranjament dels accessos amb l'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda anirà a càrrec de les persones promotores de la implantació singular, en els termes previstos per la legislació urbanística.*

Article 19 del Decret 344/2006

Article	Descripció	Necessitat	Proposta
19.1	Proposta de finançament d'infraestructures de transport	✓	10 passos de vianants = 100.000 €
		✓	Mínim de 37 places amb recàrrega elèctrica = 74.000 €
		✓	60 ancoratges en U-invertida per a bicis = 9.000 €
		✓	60 aparcaments segurs per a patinets = 30.000 €
		✓	Difusió de l'oferta de TP = 2.000 €
19.2	Implantació de l'increment de serveis de TP	X	-
19.3	Perllongament i continuïtat de les xarxes de transport	X	-

7.1. Aparcament

No correspon a la fase de planejament ni a aquest EAMG definir les places d'aparcament de l'àmbit d'estudi, ja que no es coneix en concreció les activitats que s'hi acabaran instal·lant. Serà en tràmit de llicència quan s'estableixin les reserves concretes d'aparcament, recarrega de vehicles elèctrics, PMR, bicicleta i patinet, d'acord amb la normativa urbanística municipal, i altra normativa sectorial vigent. No obstant, a efectes del present EAMG s'estableix una reserva hipotètica a partir del sostre i els usos possibles segons planejament. Els costos associats a la configuració de la reserva de places de vehicle elèctric, bicicleta i patinet són igualment hipotètics i s'hauran de concretar en el tràmit de llicència, i aniran a càrrec del promotor.

D'acord a la hipòtesi establerta a efectes del present EAMG (1.312 places per a l'ús oficines i 300 places per a l'ús comercial) s'obté una necessitat de 1.612 places de turisme.

7.1.1. Places amb recàrrega de vehicles elèctrics

D'acord a la hipòtesi establerta a efectes del present EAMG, en funció de les 1.312 places estimades per les activitats en estudi i atenent als requeriments del Real Decreto 29/2021 l'aparcament amb ús oficines hauria de disposar d'un mínim de 29 places amb recàrrega elèctrica i l'aparcament amb ús comercial fins a 8.

Es recomana que els punts de recàrrega siguin semiràpids (mínim 7KW).

El cost d'instal·lació de 37 places amb recàrrega elèctrica s'estima que seria d'aproximadament 74.000 €.

Taula 40. Cost estimat de places per a recàrrega de vehicle elèctric

Descripció	Cost unitari	Amida.	Cost estimat (€)
Instal·lació de places de cotxe amb recàrrega de vehicle elèctric	2.000 € / ut	37	74.000 €
			74.000 €

7.1.2. Places reservades per a PMR

D'acord a la hipòtesi establerta a efectes del present EAMG, en funció de les 1.312 places estimades per les activitats en estudi i atenent als requeriments del Decret 209/2023 l'aparcament haurà de disposar d'un mínim de 16 places accessibles, reservades per als treballadors titulars de la targeta d'aparcament per a persones amb discapacitat, però mentre no hi hagi aquesta demanda es podran fer servir o assignar sense restriccions. En el cas del centre comercial s'haurà d'habilitar un mínim de 5 places reservades a PMR.

7.1.3. Places de motocicletes

La normativa urbanística de Sant Adrià del Besòs no preveu el requeriment mínim de places d'estacionament per a motocicletes. No obstant, les estimacions realitzades preveuen una demanda de 116 places per a vehicles a 2 rodes al nou centre de treball i 97 pel centre comercial.

7.1.4. Places de bicicleta

D'acord a la hipòtesi establerta a efectes del present EAMG i atenent al Decret 344/2006, l'aparcament del nou centre de treball hauria de disposar de 1.312 places per a bicicletes i el del centre comercial de 150. No obstant, donada la situació de les parcel·les i la distància fins als punts de residència del futur personal del centre, es preveu que la demanda estigui per sota de les de les 150 places en el primer cas i de 15 en el segon.

Per quedar del costat de la seguretat es proposa habilitar fins a 100 places per a bicicleta i 50 per a patinet al nou centre de treball, i fins a 20 places de bicicleta i 10 de patinet al nou centre comercial.

El cost dels 60 ancoratges (2 places per ancoratge) s'estima que seria d'aproximadament 8.700 €.

Taula 41. Cost estimat d'instal·lació de barres tipus U-invertida d'aparcament de bicicleta

Descripció	Cost unitari	Amida.	Cost estimat (€)
Instal·lació de barra tipus U-invertida d'aparcament per a bicicletes	150 € / ut	60	9.000 €
			9.000 €

Figura 51. Dimensions bàsiques d'un suport de tipus U-invertida (en metres)

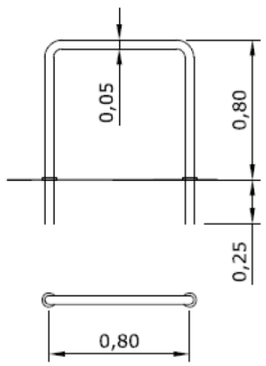


Figura 52. Esquema d'un aparcament de patinets



Font: *Manual de aparcamientos de bicicletas Instituto para la Diversificación y Ahorro en la Energía (IDAE)*

Per la seva banda, la instal·lació de 60 aparcaments segurs de patinets tindria un cost aproximat de 30.000 €. Estudiar la possibilitat de que disposin de plaques fotovoltaiques transitables com ja disposa el Centre Comercial La Maquinista de Barcelona (foto de la dreta).

Taula 42. Cost estimat aparcament de patinets

Descripció	Cost unitari	Amida.	Cost estimat (€)
Instal·lació d'aparcaments segurs per a patinets	500 € / ut	60	30.000 €
			30.000 €

7.1.5. Distribució urbana de mercaderies

Es proposa que tot l'eix de l'Avinguda de la Platja en sentit ascendent, entre l'Avinguda Eduard Maristany i el Carrer de la Torrassa es destini a reserves d'estacionament, tant de distribució urbana de mercaderies, plataformes per a l'autobús, bateries de contenidors i fins i tot, es podria establir una parada de taxis.

Figura 53. Espai generat per a reserves d'estacionament a l'Avinguda de la Platja



7.2. Xarxa viària

7.2.1. La modificació dels vials de l'entorn

A conseqüència dels resultats obtinguts en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, es planteja la necessitat de dur a terme un conjunt d'actuacions d'urbanització específiques amb l'objectiu de resoldre les problemàtiques detectades en matèria de mobilitat, garantint el compliment de la normativa d'accessibilitat i assegurar la coherència del projecte amb el Pla Director Urbanístic (PDU) de les Tres Xemeneies, així com adequar les voreres a les noves necessitats derivades de la reubicació i implantació de nous usos, i, com a conseqüència, dels nous fluxos de mobilitat i noves tipologies d'usuaris que aquests generen.

Aquestes actuacions es concreten en la reurbanització de diversos vials de l'entorn del projecte, en particular el carrer Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja. Pel que fa al carrer de la Torrassa i el carrer Pi i Gibert, es preveu mantenir la secció actual, ja que no presenten deficiències que justifiquin la seva modificació.

En el cas del carrer Ramon Viñas, es proposa una ampliació de la vorera, que passa d'una amplada aproximada de 1,80m metres a 3 metres, per garantir l'accessibilitat i proporcionar una amplada adequada per l'augment previst del flux de vianants. Aquesta intervenció també té com a finalitat adequar la secció viària a la futura implantació d'una nova passera per a vianants, prevista pel PDU, que ha de millorar la connectivitat transversal sobre les vies del ferrocarril.

Pel que fa a l'avinguda d'Eduard Maristany, també s'hi preveu una ampliació de la vorera, augmentant la seva amplada d'uns 2,20m metres a 3 metres, amb la finalitat d'adequar l'espai públic a les exigències actuals de mobilitat, garantir una amplada suficient per a l'increment previst del flux de vianants, incrementar la funcionalitat de l'espai i reforçar el seu caràcter com a eix estructurador del sector.

En relació amb l'avinguda de la Platja, s'hi proposa la transformació integral que respon a una triple necessitat: integrar la segona passera prevista pel PDU, convertir aquesta avinguda en l'accés principal del sector per a vianants i transport públic, i millorar-ne substancialment la qualitat urbana. En aquest sentit, la nova configuració de l'avinguda inclourà una única calçada en sentit ascendent per a vehicles, mentre que el sentit descendent es pacificarà mitjançant una plataforma única, al mateix nivell que la vorera, per tal de facilitar la convivència entre vianants, bicicletes i vehicles amb accés restringit. Així mateix, es preveu l'ampliació de voreres i la incorporació de nous espais de verd urbà, zones de jocs infantils i altres usos col·lectius, que contribuiran a reforçar el caràcter cívic i metropolità d'aquest eix.

Pel que fa a l'entorn de l'Alcampo, es preveu ampliar la vorera del C. Eduard Maristany, sumant 3 metres d'ús públic als 2m útils que té en l'actualitat. Al C. de la Torrassa s'amplia la vorera en els trams més estrets, garantint els 4,5 m d'amplada útil que actualment ja té en el tram més ampli. No està previst modificar el costat del C. Pi i Gibert ni l'Av. de la Platja.

Aquest conjunt d'actuacions permetrà adequar l'àmbit als nous requisits urbanístics i funcionals, millorant substancialment la qualitat de l'espai públic, la seguretat viària i l'accessibilitat per a tots els usuaris.

El cost aproximat de l'avaluació econòmica en la redacció del PMU és de 9.018.000 €.

Figura 54. Secció existent i prevista al C. Ramon Viñas

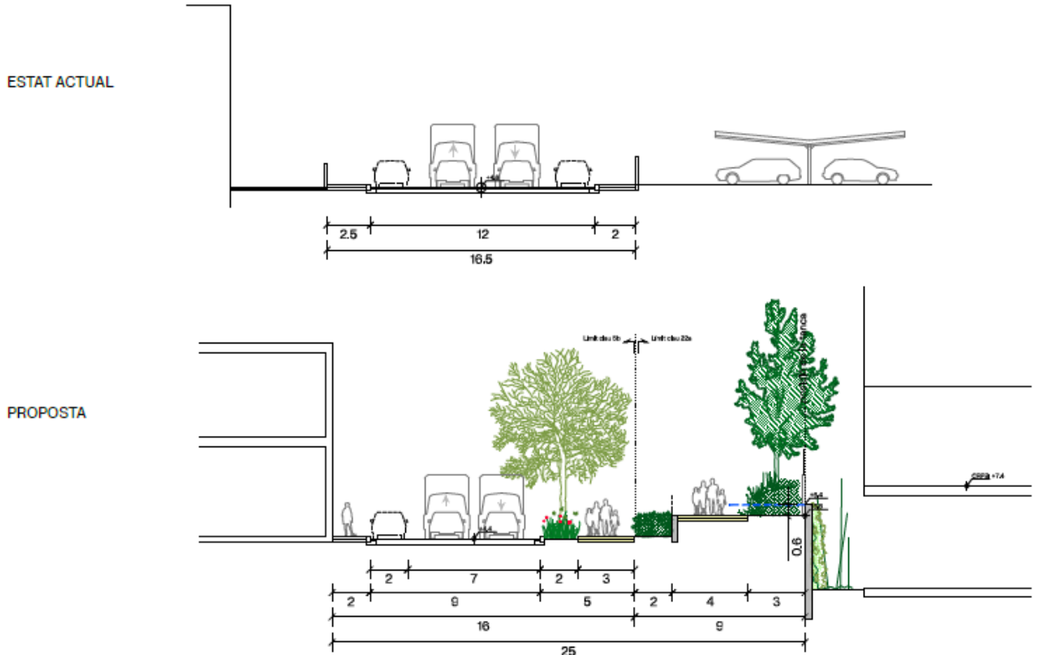


Figura 55. Secció existent i proposada a l'Avinguda Eduard Maristany

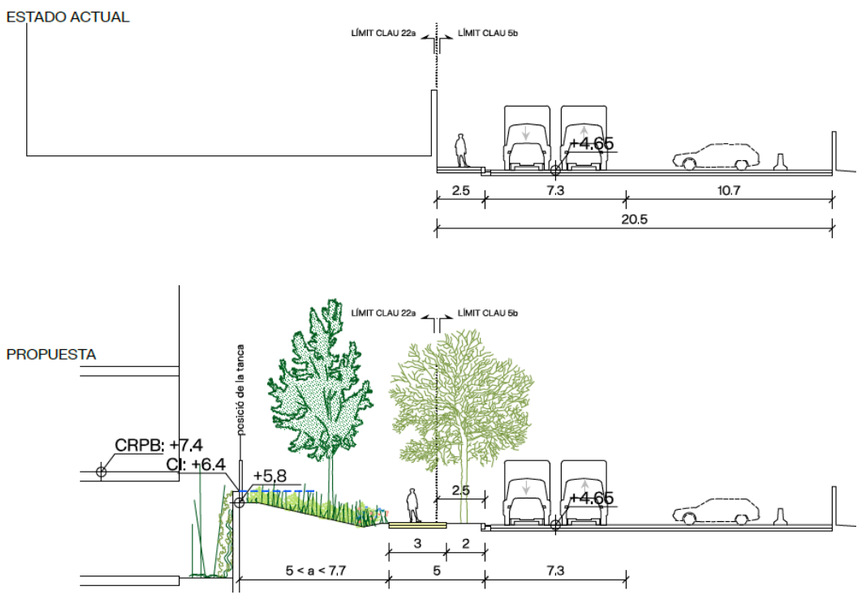
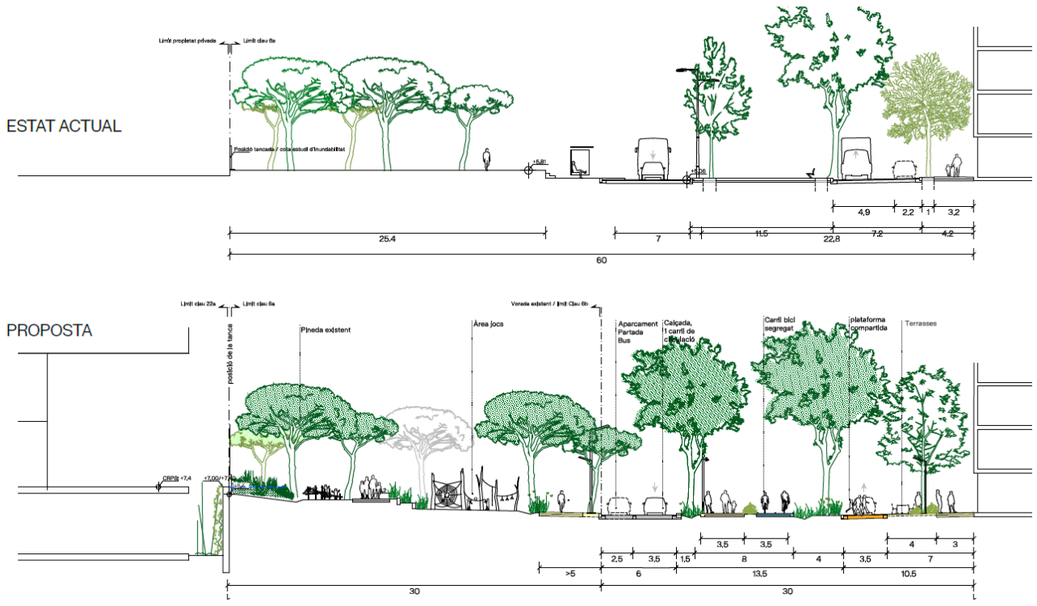


Figura 56. Situació existent i proposada a l'Avinguda de la Platja



7.2.2. Mesures correctores sobre la xarxa viària

Tal i com s'explica en detall al capítol 4.2 d'avaluació del trànsit generat, es preveu que els vials de l'entorn en estudi puguin absorbir perfectament la mobilitat generada pel nou centre de treball i la reubicació del centre comercial sense complicacions. Entenent per complicacions cues prolongades, densitats altes i velocitats de vehicles molt reduïdes.

No obstant això, es considera que hi ha algunes mesures correctores de baix impacte que es consideren necessàries ajudar a reduir l'impacte generat:

1) **Pacificació de l'Avinguda de la Platja en sentit descendent, amb la restricció de circulació d'alguns trams de carrer per tal d'ajustar-se a la previsió de millora de la circulació del barri de Sant Joan Baptista.**

L'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs té previst incorporar restriccions i recirculacions conseqüència del model resultant de la nova urbanització a l'Avinguda de la Platja. Aquestes restriccions condicionen l'absorció i les recirculacions del barri de Sant Joan Baptista, així com el trànsit privat (sense girs ni creuaments).

Entre d'altres, la mesura pretén pacificar el conjunt urbà comprès entre el C. de la Torrassa, l'Avinguda de la Platja, l'Avinguda Eduard Maristany i el C. Olímpic.

Pel que fa a l'afectació sobre l'àmbit en estudi, es considerarà que l'eix de l'Av. de la Platja en sentit descendent quedarà truncat en alguns trams, de forma que no tindrà continuïtat en tot el seu recorregut, i els usuaris que el feien servir hauran de desviar-se pel C. Olímpic o el C. Ramon Viñas.

Figura 57. Esquema de recirculacions proposat per l'Ajuntament

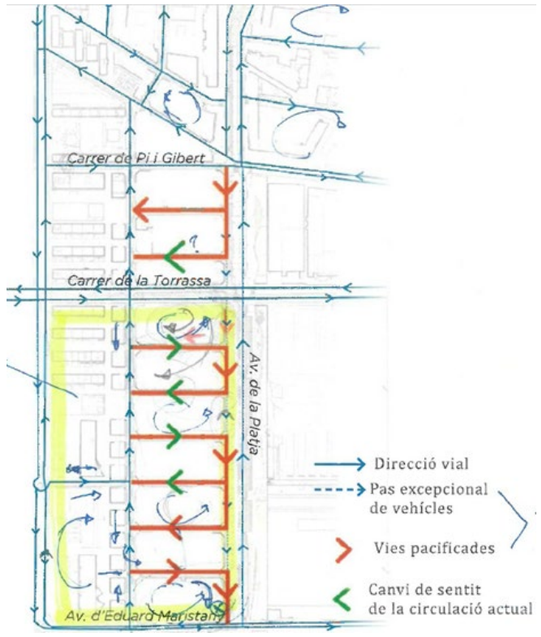


Figura 58. Reformulació del model de simulació pel present estudi



2) **Trànsit restringit a només autobusos, taxis i vehicles de distribució urbana de mercaderies a l'Avinguda de la Platja en sentit ascendent, entre l'Av. Eduard Maristany i el C. de la Torrassa.**

Amb l'objectiu també de pacificar l'Av. de la Platja en el tram entre Eduard Maristany i Torrassa, es proposa limitar la circulació del sentit ascendent (actualment ja molt residual), de forma que només hi puguin accedir serveis d'autobús, taxis i vehicles de distribució urbana de mercaderies (seguint model similar al de les Rambles de Barcelona).

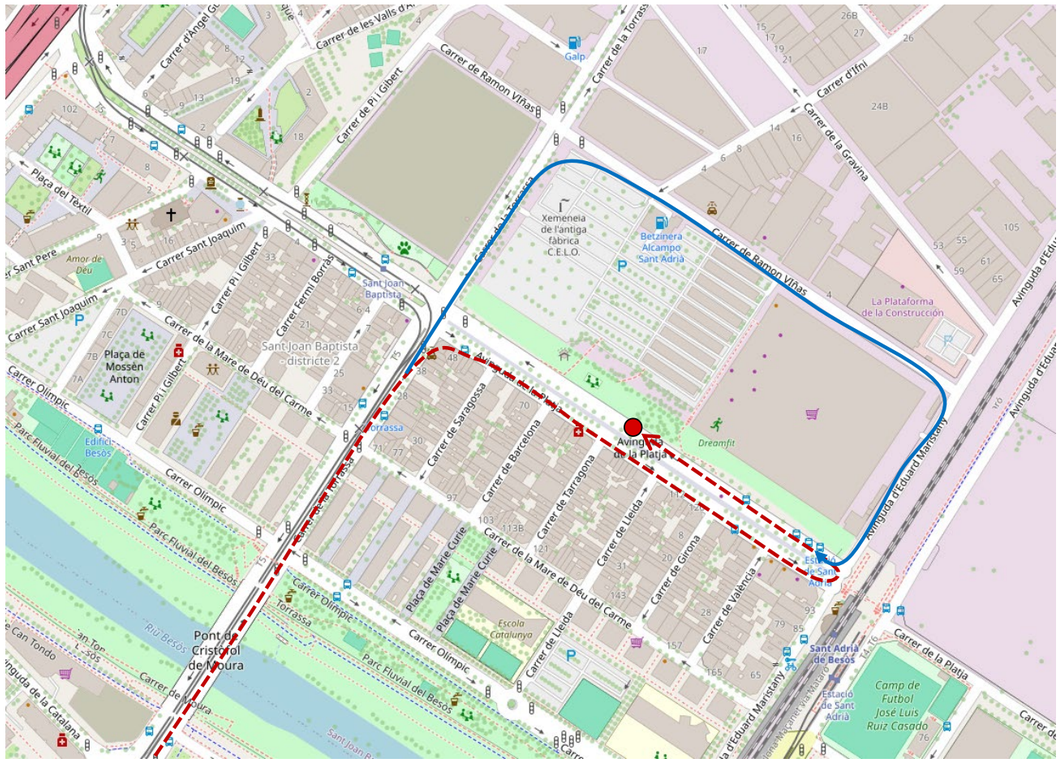
L'accés es limitaria mitjançant un punt de control d'accés a la intersecció amb l'Av. Eduard Maristany i s'implementaria un semàfor a demanda a la intersecció amb el C. de la Torrassa, amb prioritat de sortida en cas de situar-se un autobús al punt d'espera.

3) **Modificació del recorregut del tram final de les línies d'autobús amb pas per Avinguda de la Platja (B21, B23, B24, M26 i H14) per tal d'ajustar-se a la nova distribució dels vials. Es proposa pas pel C. Ramon Viñas.**

La mesura de trànsit número 1 implica un truncament en l'itinerari existent de diverses línies regulars de transport públic urbà amb final de recorregut a l'Av. de la Platja.

Es proposa una modificació del recorregut de les línies afectades: B21, B23, M26 i H14 substituint la baixada per l'Av. de la Platja per la baixada al C. Ramon Viñas.

Figura 59. Exemple de proposta de modificació del recorregut de la línia H14.



4) **Modificació de les fases i repartiment de temps semafòric a la cruïlla entre el C. Torrassa i l'Avinguda de la Platja.**

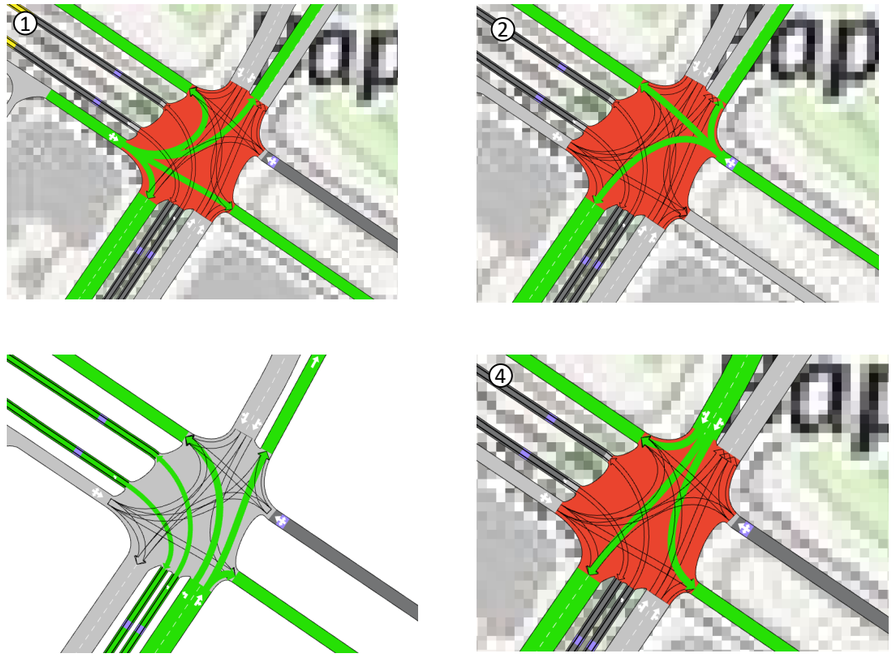
Es considera que els temps semafòrics a la cruïlla entre el C. Torrassa i l'Avinguda de la Platja són molt baixos, ja que es considera repartit en 4 fases.

Es proposa un nou repartiment semafòric que prioritzi els moviments del C. de la Torrassa i els creuaments de vianants segurs i penalitzi els girs a esquerra. A més, donat que l'Avinguda de la Platja passa a tenir només trànsit en sentit ascendent i restringit a autobusos, taxis i càrrega i descàrrega, es proposa implementar-hi una fase a demanda. D'aquesta forma també es passa de 4 a 3 fases semafòriques.

Aquesta mesura també implica implementar 1 fase (pràcticament) per a només vianants, cosa que permetria:

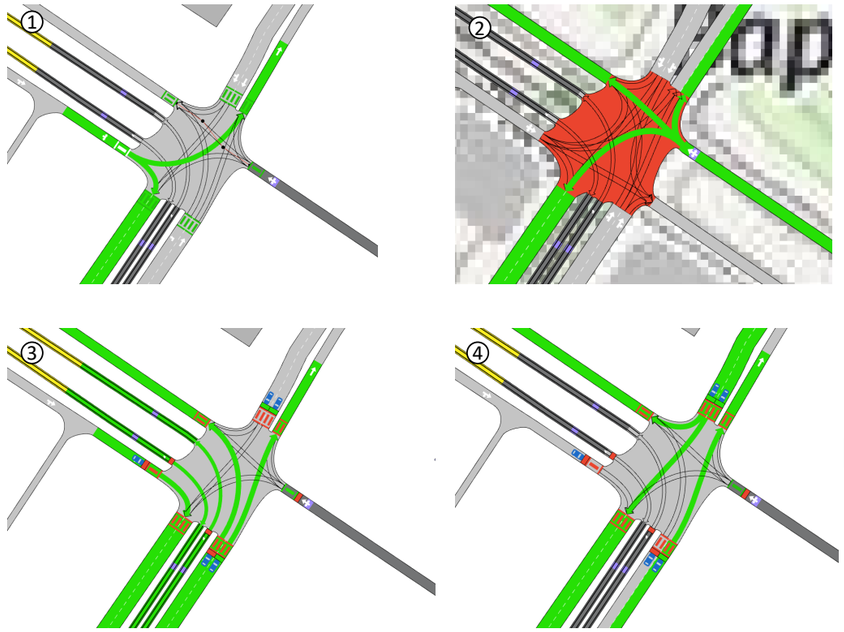
- implementar un nou creuament de vianants que donés continuïtat a la rambla central
- augmentar el temps semafòric de 35 segons per als creuaments més llargs (C. Torrassa) i així garantir creuaments a velocitats de fins a 0,5 m/s.

Figura 60. Esquema semafòric de la situació existent



Fases	Temps verd
1	12''
2	12''
3	43''
4	16''
Cicle	95''

Figura 61. Esquema semafòric de la situació proposada



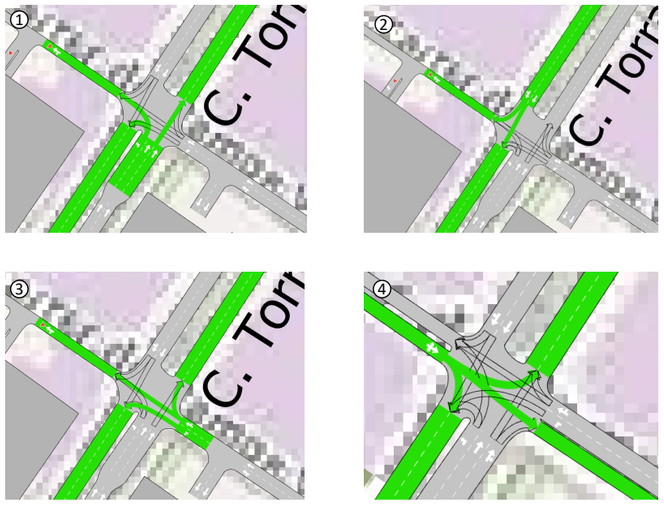
Fases	Temps verd
1	35'' només vian.
2	12'' a demanda
3	25''
4	22''
Cicle	106''

5) Modificació de les fases i repartiment de temps semafòric a la cruïlla entre el C. Torrassa i el C. Ramon Viñas.

La proposta de situar un accés de sortida de vehicles al C. de la Torrassa implica situar un augment de vehicles a una zona ja actualment tensionada, i és per això que es proposa una modificació del repartiment semafòric d'aquesta cruïlla que potenciï els moviments que segueixen pel C. de la Torrassa en ambdós sentits de la marxa i penalitzi els moviments de gir a l'esquerra.

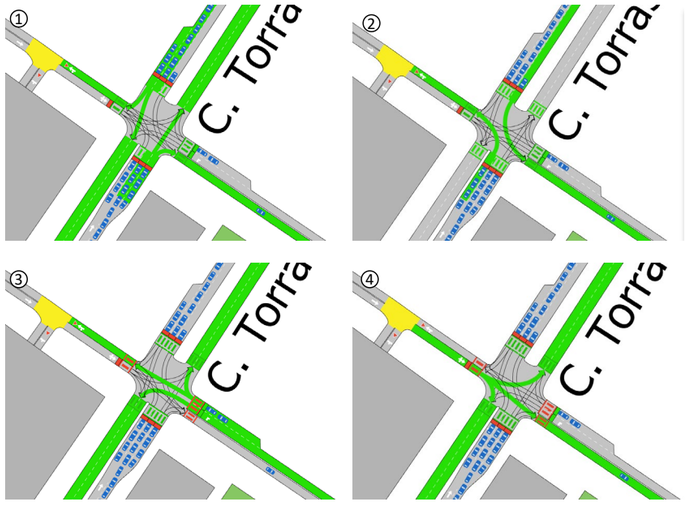
En aquesta nova proposta es segueixen mantenint els girs a esquerra des dels 4 ramals d'accés, tot i que els del C. de la Torrassa es faran amb un carril específic de gir.

Figura 62. Esquema semafòric de la situació existent



Fase	T. verd
1	18''
2	22''
3	14''
4	24''
Cicle	90''

Figura 63. Esquema semafòric de la situació proposada



Fase	T. Verd
1	34''
2	12''
3	20''
4	20''
Cicle	98''

6) Semaforització de les cruïlles entre l'Av. Eduard Maristany i l'Avinguda de la Platja i el C. Ramon Viñas.

A partir de la implementació del nou centre de treball d'Inditex i de la posada en funcionament prevista del nou sector urbanístic de les 3 xemeneies, es preveu que l'Avinguda Eduard Maristany prengui rellevància i passi a tenir un trànsit més gran. A més l'accés principal del centre de treball es situarà també en aquest carrer.

És per això que es proposa la implementació de cruïlles semafòriques en aquesta avinguda, tant a la intersecció de l'Av. de la Platja, com amb el C. Ramon Viñas.

A més, hi hauria la possibilitat d'implementar un semàfor als carrils de sortida de l'aparcament de treballadors d'Inditex, que pogués anar coordinat amb el nou semàfor del C. Ramon Viñas, si l'Ajuntament ho considerés necessari.

7) Pas d'1 a 2 carrils de circulació al C. de la Torrassa en sentit Badalona, entre l'accés de sortida d'Inditex i C. Ramon Viñas, amb últims metres amb obertura a 3 carrils.

Donat que la majoria de vehicles accediran al centre de treball Inditex per l'accés al C. de la Torrassa, es proposa passar d'1 a 2 carrils de circulació en sentit Badalona, en el tram entre la sortida de l'aparcament de treballadors d'Inditex i el C. Ramon Viñas. D'aquesta manera, l'impacte sobre la mobilitat al C. Torrassa es redueix, deixant el carril esquerra per a la circulació existent i el dret per poder sortir de la peça.

Per fer-ho, es proposa canviar l'aparcament en semibateria a aparcament en cordó en aquest subtram. Aquest aparcament presenta ocupacions mitja-baixes durant el dia. Es passaria de 85 a 75 places d'estacionament entre els 2 costats.

Figura 64. Carrer de la Torrassa secció existent

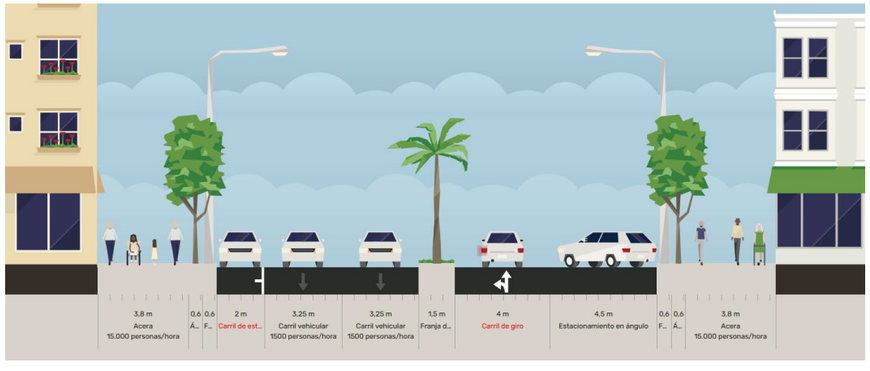
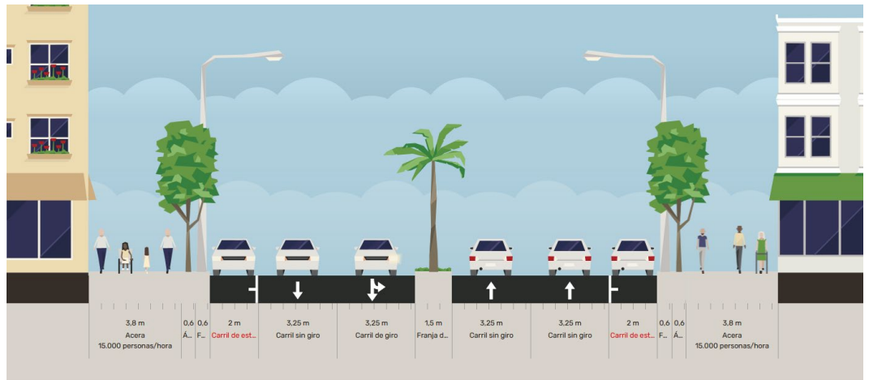


Figura 65. Carrer de la Torrassa secció proposada



8) **Seguiment de l'estat i evolució del trànsit per part d'Inditex i Alcampo als vials de l'entorn en estudi durant els primers anys d'implantació de les 2 parcel·les.**

Taula 43. Cost estimat de les mesures correctores en xarxa viària

Descripció	Cost estimat (€)
Pacificació circulacions Av. de la Platja sentit descendent	6.000 €
Restricció de la circulació Av. de la Platja i semàfor a demanda sentit ascendent	50.000 €
Modificació del recorregut de les línies d'autobús B21, B23, M26 i H14	30.000 €
Reprogramació semafòrica dels moviments de la cruïlla C. Torrassa amb Av. Platja	5.000 €
Reprogramació semafòrica dels moviments de la cruïlla C. Torrassa amb C. Ramon Viñas	9.000 €
Semaforització 2 cruïlles Av. Eduard Maristany	50.000 €
Modificació secció subtram C. de la Torrassa	3.000 €
Seguiment de l'estat i evolució del trànsit	20.000 €
	173.000 €

7.3. Transport públic

7.3.1. Difusió de l'oferta de transport públic

Amb l'objectiu de fomentar el transport públic i la mobilitat sostenible, es proposa realitzar algunes mesures de potenciació del transport públic.

- Difondre l'oferta de transport públic d'accés al nou sector mitjançant tríptics.
- Incorporar a la pàgina web de les activitats l'oferta de transport públic d'accés a l'àmbit. Incorporant també l'oferta de places de bici/VMP i l'oferta de places amb recàrrega elèctrica i reservades per a PMR.

La mesura s'estima que tindrà un cost orientatiu de 2.000 €.

Taula 44. Difusió de l'oferta de transport públic

Descripció	Cost estimat (€)
Difusió de l'oferta de transport públic	2.000 €
	2.000 €

7.4. Xarxa no motoritzada

7.4.1. Instal·lació de 10 passos de vianants

De cara a millorar l'accessibilitat de vianants es considera oportú:

- Incorporar 1 nou pas de vianants i fer accessible 1 existent a la cantonada C. Ramon Viñas amb C. Pi i Gibert.
- Fer accessibles 3 passos de vianants de la cruïlla entre el C. de la Torrassa i el C. Ramon Viñas.
- Fer accessibles 3 passos de vianants al C. Ramon Viñas, davant la parcel·la B.
- Fer accessibles 2 passos de vianants al C. Ramon Viñas amb l'Avinguda d'Eduard Maristany.

El projecte d'urbanització acabarà de definir els costos corresponent a la xarxa no motoritzada.

La mesura s'estima que tindrà un cost orientatiu de 100.000 €.

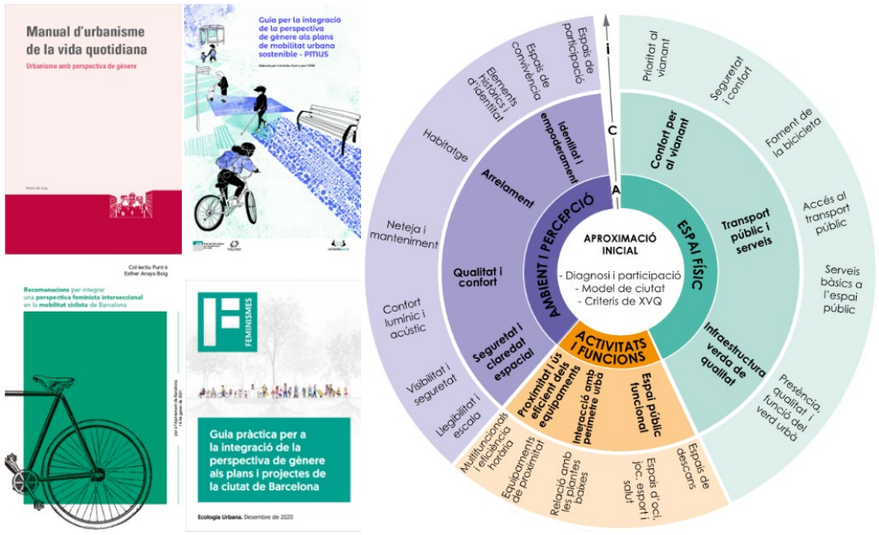
Taula 45. Cost estimat d'instal·lació de pas de vianants

Descripció	Cost unitari	Amida.	Cost estimat (€)
Construcció d'un pas de vianants de vorera rebaixada, adaptat a PMR i amb senyalització horitzontal i vertical	10.000 €	10	100.000 €
			100.000 €

7.4.2. Atendre a criteris urbanístics amb perspectiva de gènere

Pel que fa a l'àmbit concret de l'urbanisme i de la mobilitat i amb el propòsit precisament de reduir les desigualtats existents per motiu de gènere **es proposa que el projecte en estudi atengui a criteris urbanístics amb perspectiva de gènere. Es recomana atendre la "*Guia per a la integració de la perspectiva de gènere als plans de mobilitat urbana sostenible (PMUS)*"**. L'objectiu d'aquesta guia és oferir una eina de treball per integrar la perspectiva de gènere com a eix transversal als Plans de Mobilitat Urbana Sostenible (PMUS) i que també pugui ser útil en la incorporació a altres figures de planificació de la mobilitat (EAMG, PDE). Finalment, aquesta guia s'emmarca en treballs desenvolupats prèviament des de l'ATM per integrar la perspectiva de gènere a la mobilitat. Està fonamentada en l'anàlisi amb perspectiva de gènere de lEMEF i que reflecteix la mobilitat diferenciada entre dones i homes; del PDM 2020-2025 i PDI 2021-2030, que per primera vegada incorporen la perspectiva de gènere com a objectiu, i del Pla de Mesures contra l'assetjament sexual al transport públic 2022, que insta a abordar les violències masclistes i sexuals en la mobilitat.

Alternativament es recomana la "***Guia pràctica per a la integració de la perspectiva de gènere als plans i projectes de la ciutat de Barcelona (2020)",*** la qual aplica criteris i recomanacions de qualitat en funció de les particularitats de l'espai físic i de de les activitats i les funcions de l'espai a desenvolupar.



L'EAMG incideix en la necessitat de que l'aparcament del sector en estudi disposi, a banda de les places de turisme convencionals, de places reservades per a PMR, places adaptades amb recàrrega elèctrica, places de moto i places amb bicicletes i patinets. Així com la necessitat d'oferir als usuaris de les activitats comercials, d'informació relativa a l'oferta de transport públic d'accés, tant des de la pàgina web com mitjançant tríptics per tal d'incentivar els desplaçament en mitjans de transport públic, o les millores proposades en la xarxa no motoritzada, amb la construcció de nous passos de vianants i un tram de carril bicicleta que millora la connectivitat de la xarxa.

7.5. Taula resum

S'estima un cost aproximat de 9.406.000 € associat a les mesures correctores a adoptar.

Tal i com s'ha assenyalat en punts anteriors, no correspon a la fase de planejament ni a aquest EAMG definir les places d'aparcament de l'àmbit d'estudi, ja que no es coneix en concreció les activitats que s'hi acabaran instal·lant. Serà en tràmit de llicència quan s'estableixin les reserves concretes d'aparcament, recarrega de vehicles elèctrics, PMR, bicicleta i patinet, d'acord amb la normativa urbanística municipal, i altra normativa sectorial vigent. No obstant, a efectes del present EAMG s'estableix una reserva hipotètica a partir del sostre i els usos possibles segons planejament. Els costos associats a la configuració de la reserva de places de vehicle elèctric, bicicleta i patinet són igualment hipotètics i s'hauran de concretar en el tràmit de llicència, i aniran a càrrec del promotor.

Taula 46. Mesures correctores proposades associades al Pla de Millora Urbana a l'entorn del barri de Sant Joan Baptista, a Sant Adrià del Besòs

Aparcament	
Descripció	**Cost estimat (€)**
Instal·lació de 58 barra tipus U-invertida d'aparcament per a bicicletes per a la resta d'usos	9.000 €
Instal·lació de 50 aparcaments segurs per a patinets	30.000 €
Instal·lació d'un mínim de 37 places de cotxe amb recàrrega de vehicle elèctric	74.000 €
Instal·lació d'un mínim de 21 places de cotxe per a PMR	A determinar
Xarxa viària	
Descripció	**Cost estimat (€)**
Reurbanització dels vials de l'entorn (Av. Maristany, Av. Platja i C. Ramon Viñas)	9.018.000
Mesures correctores sobre la xarxa viària	173.000
Transport públic	
Descripció	**Cost estimat (€)**
Difusió de l'oferta de transport públic	2.000 €
Transport no motoritzat	
Descripció	**Cost estimat (€)**
Instal·lació de 5 passos de vianants	100.000 €
Atendre a criteris urbanístics amb perspectiva de gènere	-
Total	**9.406.000**

ANNEX 1 RECOMPTES DIRECCIONALS



Lloc: Av. Marquès Mon-Roig // Av. Maresme

	Carrers	Sentit	Hora	1h	
			HP matí	HP migdia	HP tarda
A -> A	Sortida C-31	C-31	11	141	84
A -> B	Sortida C-31	mar	632	394	300
A -> C	Sortida C-31	Badalona	563	525	713
A -> D	Sortida C-31	Sant Adri	364	366	473
B -> C	Av. Maresme	Badalona	54	197	80
B -> D	Av. Maresme	Sant Adri	193	356	253
B -> A	Av. Maresme	C-31	241	647	413
C -> D	Marquès Mor	Sant Adri	59	38	38
C -> A	Marquès Mor	C-31	268	450	319
C -> B	Marquès Mor	mar	0	0	0
D -> A	Av. Maresme	C-31	21	94	33
D -> B	Av. Maresme	mar	241	103	169



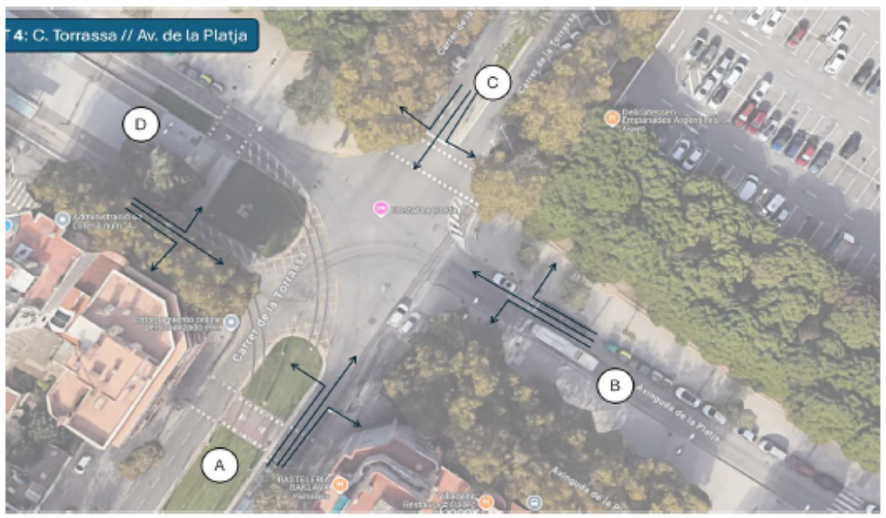
Lloc: C. Torrassa // Av. Maresme

	Carrers	Sentit	Factor Hora	1h	
			HP matí	HP migdia	HP tarda
A -> A	C. Torrassa	Barcelona	6	0	0
A -> B	C. Torrassa	mar	43	63	10
A -> C	C. Torrassa	Badalona	19	63	46
A -> D	C. Torrassa	muntanya	80	144	211
B -> C	Av. Maresme	Badalona	12	117	51
B -> D	Av. Maresme	muntanya	247	450	422
B -> A	Av. Maresme	Barcelona	31	0	36
C -> D	C. Torrassa	muntanya	37	144	139
C -> A	C. Torrassa	Barcelona	56	36	82
C -> B	C. Torrassa	mar	6	27	31
D -> A	Av. Maresme	Barcelona	204	171	93
D -> B	Av. Maresme	mar	444	117	211



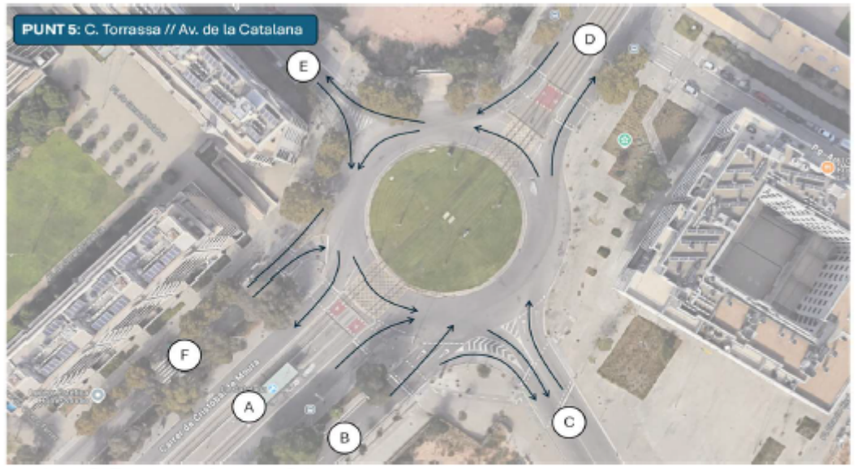
Lloc: C. Torrassa // Av. Ramon Viñas

	Carrers	Sentit	Hora 1h HP matí	HP migdia	HP tarda
A -> A	C. Torrassa	Barcelona	23	0	8
A -> B	C. Torrassa	mar	38	33	8
A -> C	C. Torrassa	Badalona	135	127	205
A -> D	C. Torrassa	muntanya	53	6	90
B -> C	C. Ramon Viñ	Badalona	128	88	155
B -> D	C. Ramon Viñ	muntanya	15	44	74
B -> A	C. Ramon Viñ	Barcelona	105	160	221
C -> D	C. Torrassa	muntanya	8	11	8
C -> A	C. Torrassa	Barcelona	210	165	303
D -> A	C. Ramon Viñ	Barcelona	53	11	8
D -> B	C. Ramon Viñ	mar	60	55	41
D -> C	C. Ramon Viñ	Badalona	8	11	8



Lloc: C. Torrassa // Av. de la Platja

	Carrers	Sentit	Hora 1h HP matí	HP migdia	HP tarda
A -> B	C. Torrassa	mar	37	40	79
A -> C	C. Torrassa	Badalona	236	173	334
A -> D	C. Torrassa	muntanya	52	52	157
B -> C	Av. Platja	Badalona	5	6	7
B -> D	Av. Platja	muntanya	42	35	39
B -> A	Av. Platja	Barcelona	21	75	13
C -> D	C. Torrassa	muntanya	10	58	59
C -> A	C. Torrassa	Barcelona	178	381	242
C -> B	C. Torrassa	mar	5	12	26
D -> A	Av. Platja	Barcelona	37	52	33
D -> B	Av. Platja	mar	37	110	46
D -> C	Av. Platja	Badalona	37	0	72
Tram A-D			5	0	5
Tram D-A			5	0	5



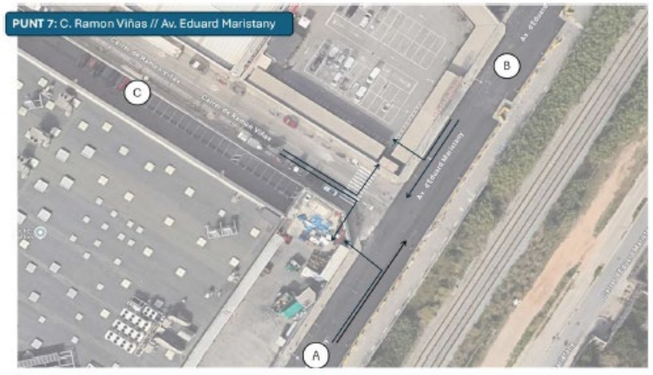
Lloc: C. Torrassa // Av. de la Catalana

	Carrers	1h HP mati	HP migdia	HP tarda
Ae	C. Torrassa	127	207	153
Ac	C. Torrassa	90	338	273
As	C. Torrassa	228	109	125
Be	Sortida B-10	319	447	398
B -> C	Sortida B-10	0	0	0
Ce	Av. Catalana	110	147	251
Cs	Av. Catalana	174	82	98
De	C. Torrassa	406	518	605
Dc	C. Torrassa	450	196	87
Ds	C. Torrassa	290	431	556
Ee	Av. Catalana	243	120	458
Ec	Av. Catalana	497	507	185
Es	Av. Catalana	319	464	491
Fe	C. C. Moura	80	55	55
Fs	C. C. Moura	228	344	207
Tram A-D		5	5	5
Tram D-A		5	5	5



Lloc: C. Primavera // Av. Almeria
Dia: _____
Dia set: _____
Hora: _____
Temps: _____

	Carrers	Hora Sentit	1h HP matí	HP migdia	HP tarda
A -> D	C. Primavera	C-31	59	197	108
B -> D	Monroig	C-31	691	722	900
D -> D		Badalona	166		80



Lloc: : C. Ramon Viñás // Av. Eduard Maristany

	Carrers	Hora Sentit	1h HP matí	HP migdia	HP tarda
A -> B	Maristany	Badalona	90		84
A -> C	Maristany	muntanya	41		53
B -> C	Maristany	muntanya	123		157
B -> A	Maristany	Barcelona	49		42
C -> A	Maristany	Barcelona	57		65
C -> B	C. R. Viñas	Badalona	139		180

Títol:

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del PMU de les illes situades entre els carrers Pi i Gilbert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja.

SETEMBRE 2025

CC BY

Ingeniería de Tráfico, S.L.

Consultors de mobilitat

els primers en seguretat viària

www.intrasl.net

intra@intrasl.net

+34 93 301 37 78

Pg. General Mendoza
núm. 2, entresol B
17002 Girona
Tel. 872 03 14 99
Fax 872 03 13 07
www.duatis-arquitectes.com

Duatis ARQUITECTES SLP



INFORME DEL VALOR DE L'INCREMENT D'APROFITAMENT EN EL NOU DESENVOLUPAMENT INDITEX-ALCAMPO A SANT ADRIÀ DEL BESÒS

JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS, ARQUITECTE **DESEMBRE 2025**

Duatis ARQUITECTES SLP

Jordi Duatis i Puigdollers, arquitecte

Col·laboradors:
Elisabet Prat i Alsina, arquitecta tècnica
Mar Cabarrocas, arquitecta

Laura Farran, coordinació

INFORME DE VALORACIÓ 5

1. DADES PRÈVIES 5
1.1. Identificació 5
1.2. Identificació cadastral: 5
1.3. Dades registrals de la finca: 7
1.4. Finalitat i metodologia 7
1.5. Sol·licitant 8
1.6. Data de valoració 8

2. COMPROVACIONS REALITZADES 8
2.1. Documentació analitzada i visita a l'immoble 8

3. LOCALITAT I ENTORN 8
3.1. Localitat i entorn 8

4. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES 11
4.1 Característiques Urbanístiques del Planejament Actual 11
4.2 Proposta de nou desenvolupament en les parcel·les Inditex i Alcampo 13

5. RÈGIM DE TINENÇA I OCUPACIÓ 14

6. METODOLOGIA DE LA VALORACIÓ 14
6.1. Metodologia 14
6.2. Mètode residual estàtic 15
6.2.1 Mètode de comparació de mercat 15

7. Valoració dels terrenys en estat actual 17
7.1. Descripció de les parcel·les i el sostre objecte de valoració en l'estat actual 17
7.2. Estudi de mercat de naus industrials de nova promoció 18
7.3. Valoració pel Mètode de comparació de Mercat de les naus obra nova 18
7.4. Valors de repercussió ús industrial 19
7.4.1 Comprovació del valor del sòl mitjançant el mètode de comparació de mercat 22
7.5. Càlcul del valor total del sòl per a la parcel.la A i B en l'estat actual 22

VALORACIÓ DELS TERRENYS SEGONS PROPOSTA DE NOU DESENVOLUPAMENT DE PMU INDITEX-ALCAMPO 23

9. Estudis de mercat ús d'oficines 24
9.1. Característiques de mercat: 24
9.2. Valoració pel mètode de mercat de les oficines obra nova 27

10. Estudi de mercat per a ús comercial de gran format 29
10.1. Situació del mercat immobiliari de locals comercials de gran format 29
10.2. Valoració de mercat de referència 31

11. Valors de repercussió per els diferents usos 32
11.1. Valors de repercussió ús oficines 32
11.2. Valors de repercussió ús comercial 33
11.2.1 Càlcul del valor total del sòl per a la parcel.la A i B segons nou desenvolupament 35

12. RESUM DELS VALORS DE LES PARCEL.LES 37
12.1. Càlcul de l'increment d'aprofitament 37
12.2. Càlcul de 10 % de cessió d'aprofitament 37

13. VALOR DE L'INCREMENT D'APROFITAMENT 37

ANNEX 38

1. PLÀNOLS DE SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT 38
2. ORTOFOTOS 39
3. FITXA CADASTRAL 40
4. ESQUEMA APORTAT DE TRANSFORMACIÓ 42
5. DOCUMENTACIÓ URBANÍSTICA 44
ESTUDIS DE MERCAT 46
6. ESTUDI DE MERCAT DE NAUS INDUSTRIALS OBRA NOVA 46
7. ESTUDI DE MERCAT DE TERRENYS INDUSTRIALS 52
8. ESTUDI DE MERCAT D'OFICINES 55
9. ESTUDI DE MERCAT DE GRANS SUPERFÍCIES COMERCIALS 62
10. ESTUDI DE MERCAT DE TERRENYS PER A GRANS SUPERFÍCIES COMERCIALS 63

INFORME DE VALORACIÓ

1. DADES PRÈVIES

1.1. Identificació

Situació: Illes compreses entre l'Av. Eduard Maristany, l'Av .de la Platja, C/ Ramon Viñas, C/ de la Torrassa i C/ Pi i Gibert.

Localitat: Sant Adrià de Besòs

Província: Barcelona

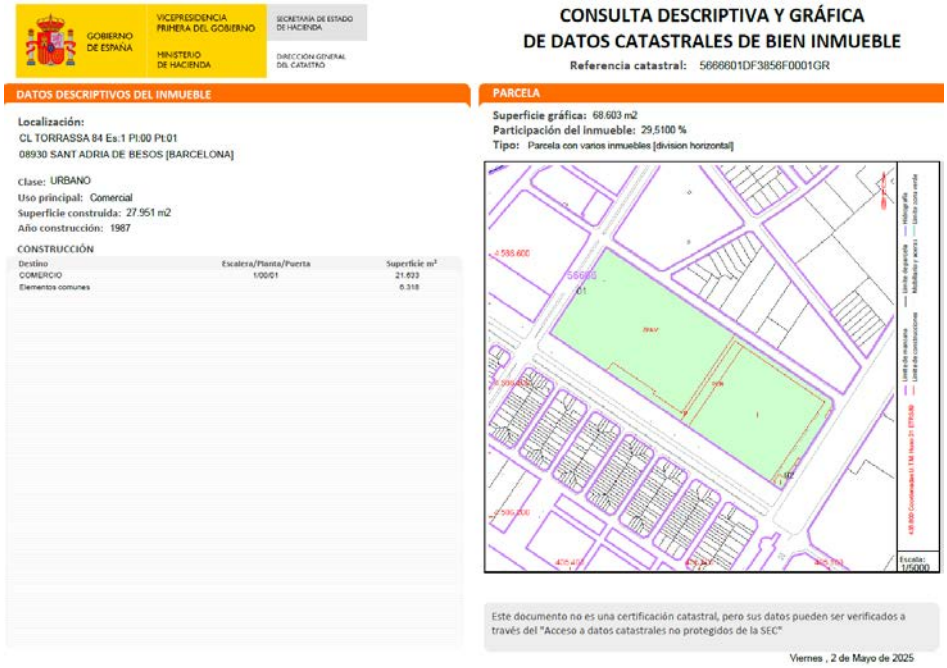


1.2. Identificació cadastral:

Finca 1:

Referència cadastral:	5666601DF3856F0001GR
Superfície construïda:	27.951m²
Superfície gràfica:	68.603m²
Any construcció:	1.987

Adjuntem plànol cadastral de la zona, així com el detall de la finca inclosa:



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5868601DF3858F0001GR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TORRASSA 84 Es:1 Pl:00 Pt:01
08930 SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 27.951 m2
Año construcción: 1987

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	21.633
Elementos comunes		6.318

PARCELA

Superficie gráfica: 68.603 m2
Participación del inmueble: 29,5100 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

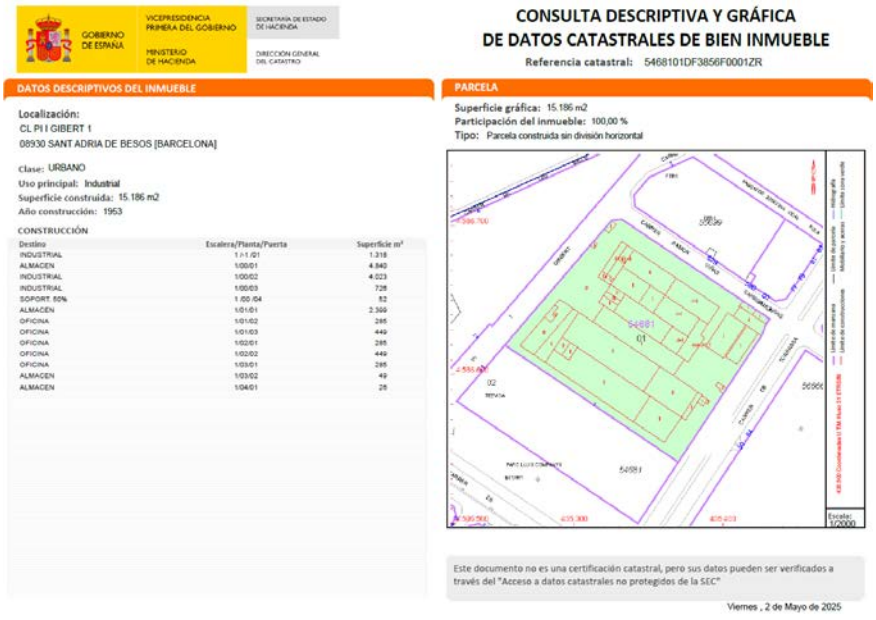
Viernes , 2 de Mayo de 2025

Informació gràfica cadastral de l'Immoble.

Finca 2 :

Referència cadastral :	5468101DF3856F0001ZR
Superfície construïda:	15.186m²
Superfície gràfica:	15.186m²
Any construcció:	1.953

Adjuntem plànol cadastral de la zona, així com el detall de la finca inclosa:



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5468101DF3856F0001ZR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PI I GIBERT 1
08930 SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 15.186 m2
Año construcción: 1953

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1 /-1 /01	1.318
ALMACEN	1/00/01	4.840
INDUSTRIAL	1/00/02	4.023
INDUSTRIAL	1/00/03	726
SOPORT 50%	1 /00 /04	82
ALMACEN	1/01/01	2.300
OFICINA	1/01/02	285
OFICINA	1/01/03	449
OFICINA	1/02/01	285
OFICINA	1/02/02	449
OFICINA	1/03/01	285
ALMACEN	1/03/02	49
ALMACEN	1/04/01	26

PARCELA

Superficie gráfica: 15.186 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

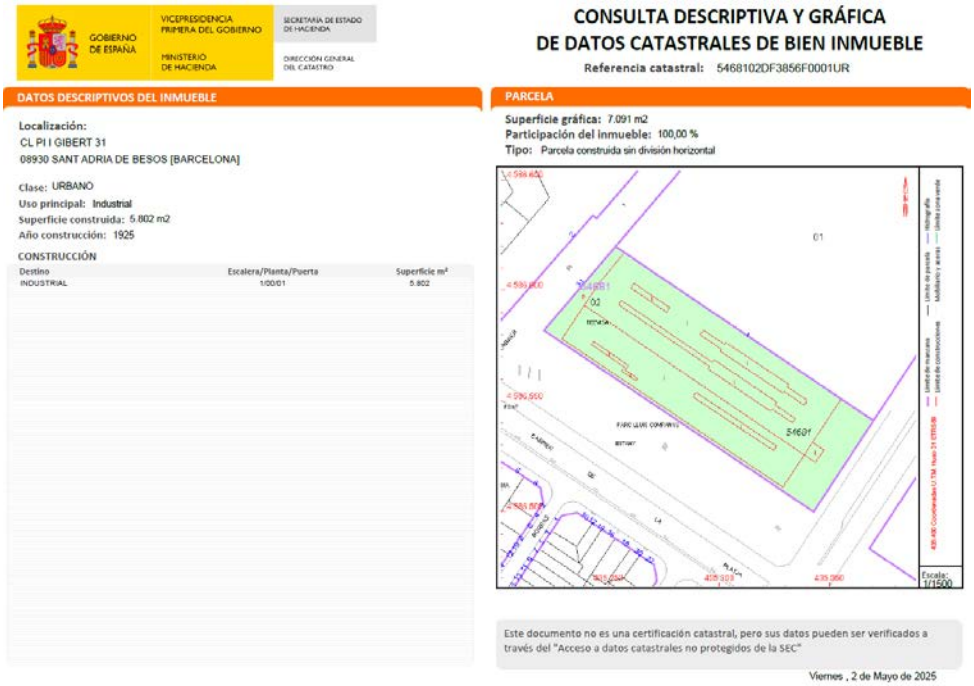
Viernes , 2 de Mayo de 2025

Informació gràfica cadastral de l'Immoble.

Finca 3:

Referència cadastral:	5468102DF3856F0001UR
Superfície construïda:	5.802m²
Superfície gràfica:	7.091m²
Any construcció:	1.925

Adjuntem plànol cadastral de la zona, així com el detall de la finca inclosa:



Informació gràfica cadastral de l'Immoble.

1.3. Dades registrals de la finca:

No s'ha aportat nota registral de les finques.

1.4. Finalitat i metodologia

L'objecte del present informe és determinar el valor de l'increment d'aprofitament de la proposta de nou desenvolupament en les dues illes Inditex-Alcampo a Sant Adrià de Besòs.

En el present informe es calcula l'increment d'aprofitament mig entre l'ús actual (ús industrial) i l'ús de la proposta de nou desenvolupament (ús d'oficines i ús comercial) , per tal d'obtenir l'import de la cessió corresponent del 10%.

Per tal de calcular l'increment d'aprofitament prèviament s'ha de determinar el valor de repercussió per a l'ús industrial, per a ús comercial i per a ús d'oficines.

La present valoració es realitza utilitzant el Mètode de Comparació de Mercat i el Mètode Residual Estàtic.

1.5. Sol·licitant

BATLLE I ROIG
Abel Porcar Badal
Partner / Architect & Urban Planner
Urban Planning Director

1.6. Data de valoració

La data de valoració és a tots els efectes desembre 2025

2. COMPROVACIONS REALITZADES

2.1. Documentació analitzada i visita a l'immoble

El tècnic que redacta aquest informe ha disposat de la següent documentació:

-Dades cadastrals

-Proposta prèvia del nou desenvolupament Inditex-Alcampo a Sant Adrià de Besós

3. LOCALITAT I ENTORN

3.1. Localitat i entorn

Sant Adrià de Besòs és un municipi de l'Àrea Metropolitana de Barcelona que es caracteritza per estar unit a la ciutat de Barcelona, tant a nivell de trama urbana com de transport públic.

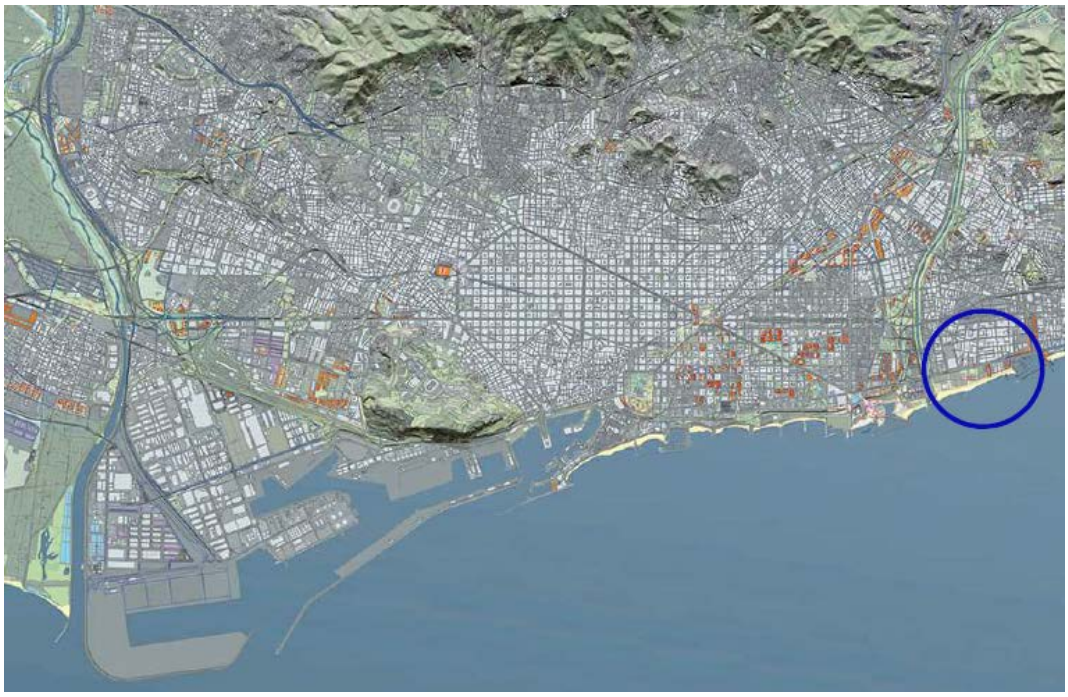
Sant Adrià de Besòs té una població de 38.672 habitants (IDESCAT 2024) caracteritzada per formar un continu urbà amb les poblacions del seu entorn (Barcelona, Santa Coloma de Gramenet i Badalona), i per estar molt ben comunicada tant per transport públic com privat.

L'àmbit objecte del present informe es localitza en el front litoral de la platja del Litoral (on hi ha la desembocadura del Besòs). Aquests fronts es localitzen entre el Port del Fòrum i la Marina de Badalona.

Es tracta d'una bona localització quant a les bones comunicacions i proximitat amb Barcelona.

Els terrenys objecte de valoració es troba situada propera a un àmbit de transformació a primera línia de mar amb bones comunicacions amb transport públic amb Barcelona ciutat, principalment mitjançant TRAM, bus i tren de rodalies FFCC.

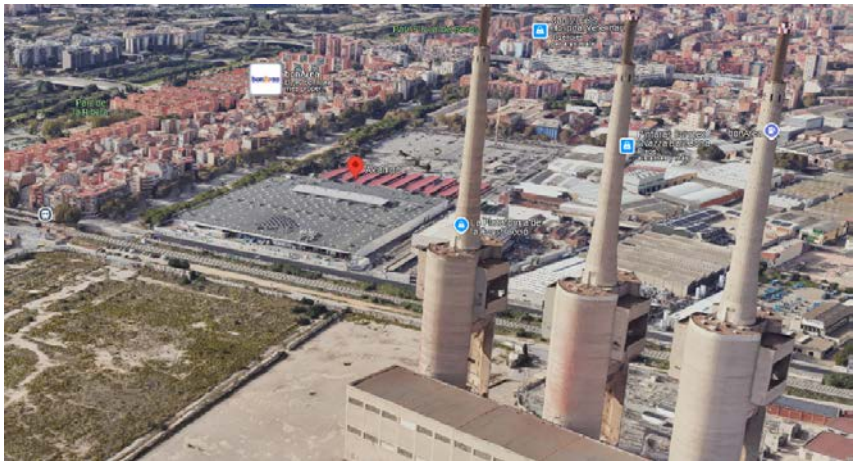
La zona propera als terrenys es caracteritza pel seu valor estratègic a nivell de l'àrea metropolitana de Barcelona, es l'únic sector del litoral pendent d'urbanitzar i està situat a la desembocadura del riu Besòs i proper a les Tres xemeneies, degut a la seva alçada i singularitat, són una important icona de caire metropolità.



Localització dels terrenys en relació a Barcelona, Sant Adrià de Besòs i Badalona. Font: PDU

En els terrenys propers, al davant de les parcel·les objecte de valoració es preveu desenvolupar un barri residencial a primera línia de mar, ubicat entre Sant Adrià i Badalona, però molt proper i ben comunicat amb la ciutat de Barcelona.

Es preveu també la implantació d'un important Hub digital, audiovisual i de videojocs, aprofitant la icona de les Tres Xemeneies, projecte estratègic impulsat per la Generalitat i els municipis de Sant Adrià, Badalona i Barcelona; es preveuen espais per l'activitat econòmica i centres d'investigació, innovació i producció.





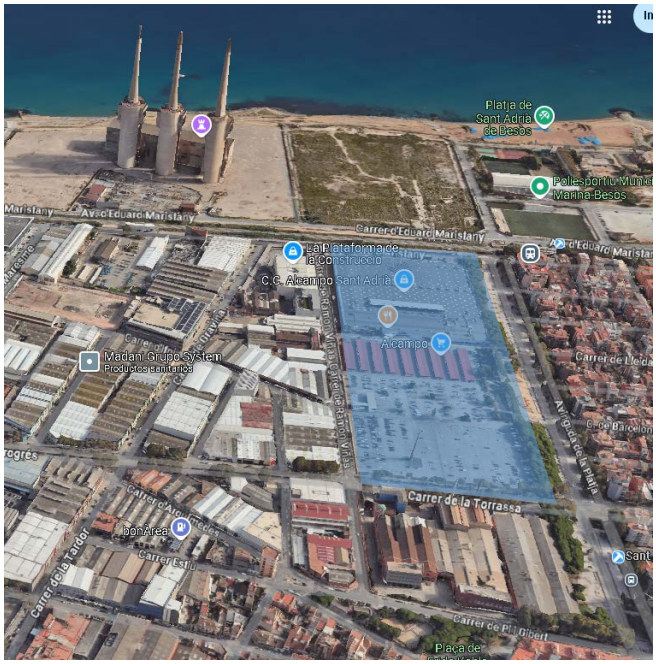
Immoble objecte de valoració.

A l'entorn proper als terrenys objecte de valoració hi ha naus industrials i naus comercials.

Els terrenys objecte de valoració es troben situats a l'avinguda Eduard Maristany.

Es tracta d'una zona industrial dins el municipi. És un polígon molt proper al municipi.

Les comunicacions són adequades. L'entorn disposa dels equipaments necessaris. Les infraestructures urbanes són les pròpies del sòl urbà consolidat.



Entorn proper a l'immoble objecte de valoració

Actualment a l'entorn proper a la finca objecte de valoració està totalment consolidat, amb poca oferta de parcel·les lliures per edificar, essent més actiu el mercat de naus industrials de segona mà.

4. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

4.1 Característiques Urbanístiques del Planejament Actual

Pla General Metropolità

PDU Ordenació del front Litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies aprovat definitivament el 07/03/2023

Classificació:	Sòl urbà
Qualificació:	Clau 22a Zona Industrial
Edificabilitat:	2 m²st/m² sòl
Ocupació:	90% de la parcel.la

Alçada màxima:

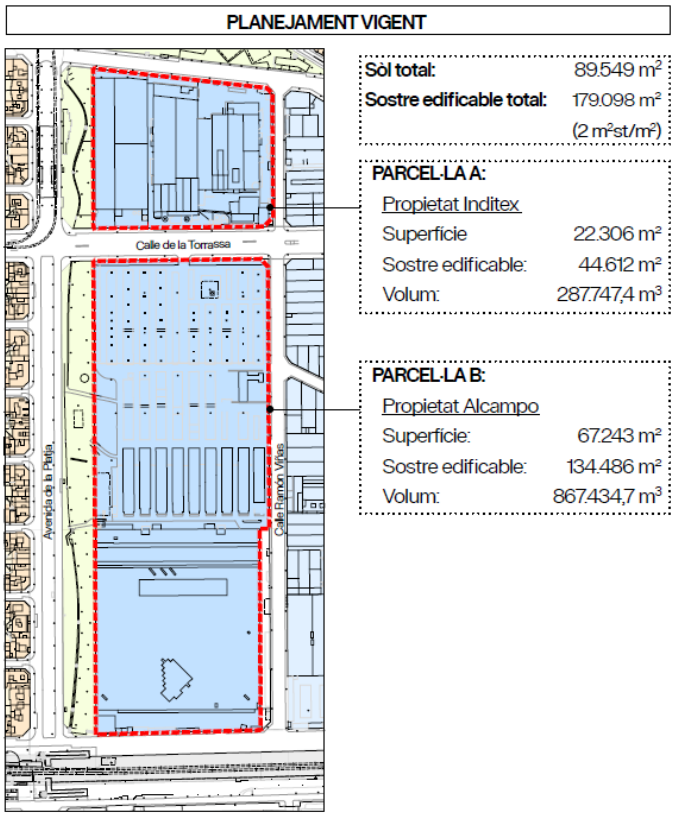
ample de vial (m)	alçada màxima (m)	nombre límit de plantes
menys de 8	9	B+1
8 a menys d'11	13	B+2
11 en endavant	17	B+3

Superfície mínima de parcel.la:	300m²
Longitud de façana:	igual o superior a 10 ml



Adjuntem la normativa Clau 22a a annexes a la valoració.

<u>Plànol d'aprofitament segons planejament vigent:</u>



Resum de sostre segons planejament vigent:

Sostre edificable ús industrial: 44.612 m² sòl sobre parcel.la A

Sostre edificable ús industrial: 134.486m²sòl sobre parcel.la B

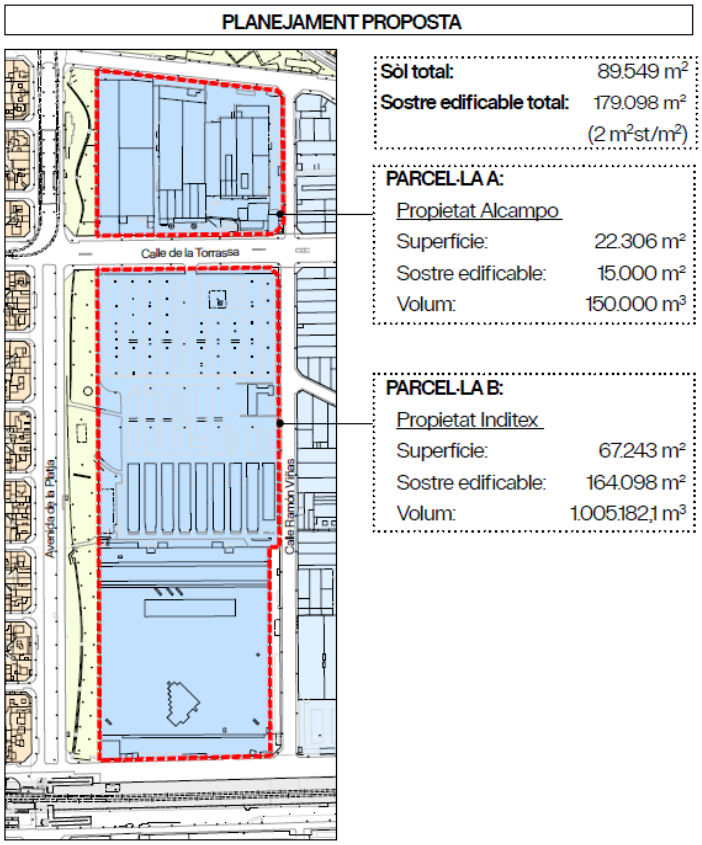
Sostre edificable total ús industrial: 179.098m²

4.2 Proposta de nou desenvolupament en les parcel·les Inditex i Alcampo

Proposta de nou desenvolupament aportada:

- Las dos manzanas objeto del proyecto están **calificadas por el Plan General Metropolitano (PGM) vigente con la clave 22a (Zona Industrial)**. El techo admitido en el conjunto es de 179.100 m²
- El artículo 311.2 del **PGM permite atribuir usos comerciales y de oficinas** a parcelas con la clave 22a con las condiciones siguientes, que se cumplen en este caso:
  - Que sean confrontantes con manzanas residenciales
  - En el caso de grandes superficies comerciales, que su parcela constituya una manzana completa
- Para admitir estos usos comerciales y de oficinas, el PGM establece la obligación de tramitar un Plan de Mejora Urbana
- Se propone **tramitar un Plan de Mejora Urbana conjunto de las dos manzanas**, que ubique:
  - **15.000 m²** de techo comercial para la actividad de **Alcampo en la manzana superior**
  - **164.098 m²** de techo de oficinas para la actividad de **Inditex en la manzana inferior**
- La tramitación del Plan de Mejora Urbana seguirá las fases siguientes:
  - **Redacción** del documento a iniciativa de **Inditex y Alcampo**
  - **Aprobación inicial** por parte del **Ayuntamiento** de Sant Adrià de Besòs
  - **Publicación** y periodo de **información pública**
  - **Aprobación provisional** por parte del **Ayuntamiento** de Sant Adrià de Besòs
  - **Aprobación definitiva** por parte de la **Generalitat** de Catalunya
- Una vez aprobado definitivamente el Plan de Mejora Urbana la edificación podrá desarrollarse mediante **licencia directa**, en el marco de la cual los promotores abonarán al Ayuntamiento la **cesión del 10% del aprovechamiento medio** correspondiente al aumento de valor de las parcelas por el nuevo uso.

Plànol del planejament proposat:



Resum de sostre segons proposta de modificació:

Sostre edificable ús comercial: 15.000m² sobre parcel.la A

Sostre edificable ús oficines: 164.098m² sobre parcel.la B

Sostre edificable total: 179.098m²

5. RÈGIM DE TINENÇA I OCUPACIÓ

En l'actualitat, es desconeix l'estat d'ocupació de la nau.

A efectes de valoració es considera lliure d'inquilins i ocupants.

6. METODOLOGIA DE LA VALORACIÓ

6.1. Metodologia

A efectes de valoració, per tal d'obtenir l'increment d'aprofitament que es produirà amb el nou desenvolupament urbanístic d'Inditex-Alcampo es calcula:

- Valor dels terrenys en l'estat actual (sòl ús industrial). El PERI vigent a l'illa B autoritza l'ús comercial, però solament amb un sostre màxim de 37.125 m². Per aquesta raó, es considera el major valor actual l'ús industrial, també admès pel planejament vigent amb un sostre de 134.486 m².

- Valor dels terrenys segons nou desenvolupament (sòl ús comercial i ús oficines)

A efectes de valoració s'utilitza el mètode residual estàtic i el mètode de comparació de mercat.

6.2. Mètode residual estàtic

Criteris de càlcul del valor del sòl.
El càlcul del valor de repercussió de sòl s'ha portat a terme mitjançant el mètode residual estàtic definit a l'article 23 b) del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RD 1492/2011, de 24 d'octubre).

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del sòl
Vv = Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat
Vc= Valor de la rehabilitació/construcció. Inclou cost de construcció de contracte, tributs, honoraris professionals i altres despeses de la construcció.
K= Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària.
Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, i podrà modificar-se en determinats casos:
- Podrà reduir-se fins a un mínim d'1,20 en terrenys destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis d'escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a protecció en que es fixi el valor màxim de venda inferiors al mercat, naus industrials o edificacions vinculades a explotació econòmica.

- Podrà augmentar-se fins a un màxim d'1,5 en promocions d'extraordinària localització, forta dinàmica immobiliària on el termini de comercialització i el risc justifiquin l'aplicació de majors despeses generals.

6.2.1 Mètode de comparació de mercat

A efectes de valoració s'ha utilitzat la normativa de valoració professionalment més utilitzada, que és la "Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras".

D'acord amb aquesta normativa el procediment d'aplicació del mètode de mercat consisteix en:

a. Es determinaran les qualitats i característiques de l'immoble a taxar que influeixin en el seu valor.
b. S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals i ofertes fermes apropiadament corregides en el seu cas, s'obtindran preus actuals de compravenda al comptat d'aquests immobles.
c. Se seleccionarà entre els preus obtinguts, una mostra representativa, a la que s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari.

A la selecció indicada caldrà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals a fi d'identificar i eliminar tant els procedents de transaccions i ofertes que no compleixin les condiciones exigides a la definició de valor de mercat dels béns afectats com, quan es tracti d' una valoració per la finalitat de valoració hipotecaria, els que poden incloure elements especulatius.

d. Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions que resultin adequats pels immobles de què es tracti.
e. S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte a l'aplicació de les regles precedents.

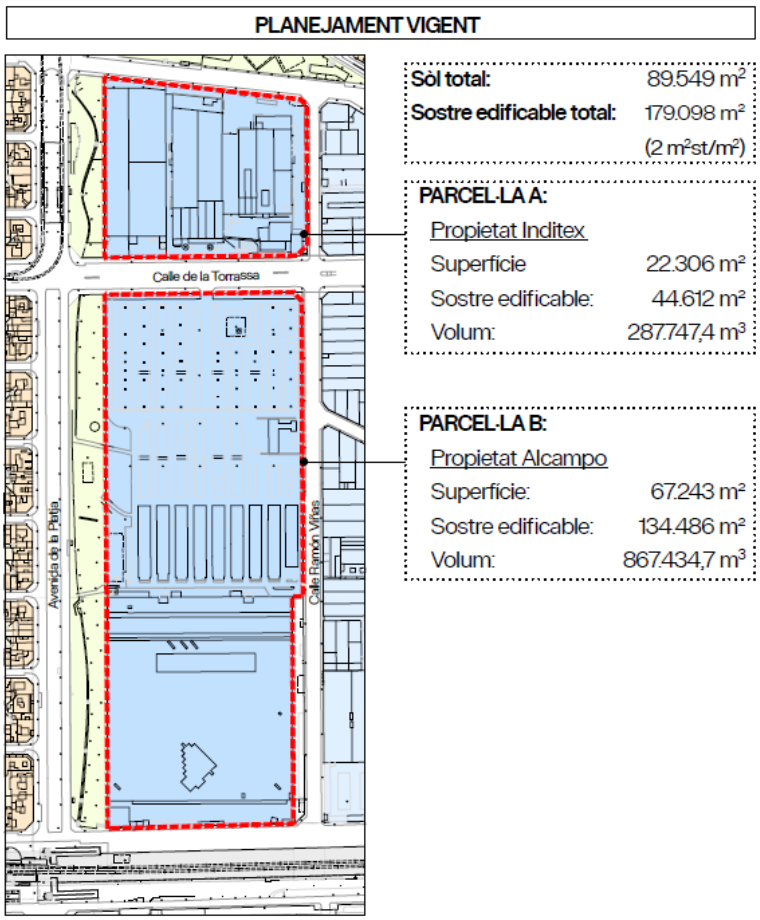
VALORACIÓ DELS TERRENYS EN L'ESTAT ACTUAL

7. Valoració dels terrenys en estat actual

7.1. Descripció de les parcel·les i el sostre objecte de valoració en l'estat actual

El Planejament Vigent preveu un sostre edificable total de 179.098m² a les parcel·les d'Alcampo i Inditex.

L'ús considerat a efectes de valoració en l'estat actual és industrial.



Sostre total edificable parcel.la A: 44.612m²sostre industrial

Sostre total edificable parcel.la B: 134.486m² sostre industrial

7.2. Estudi de mercat de naus industrials de nova promoció

Actualment hi ha poca oferta de naus d'obra nova en venda a Sant Adrià de Besòs. Ampliant el radi d'acció de la búsqueda, a més dels polígons de Sant Adrià de Besós hem analitzat també polígons de Badalona.

El mercat de naus industrials de segona mà és més actiu. Per tal d'obtenir el valor de mercat de nova promoció de naus, s'ha considerat adient realitzar, un estudi de mercat de naus properes en venda.
S'ha realitzat un estudi de mostres de mercat de naus industrials al municipi de Sant Adrià de Besòs i en l'entorn proper.

La major part de mostres, són de segona mà, essent pràcticament nul·la l'oferta de noves promocions de naus industrials i estan ubicades als voltants de l'àrea de desenvolupament que ens ocupa.

Actualment, segons l'estudi de mercat que hem portat a terme els valors unitaris de naus industrials més representatius oscil·len entre 1.000 €/m² -1.500 €/m².

Adjuntem un quadre resum de les mostres de mercat estudiades així com un resum de les seves característiques.

NAUS INDUSTRIALS OBRA NOVA

OP.	SITUACIÓ	FONT	SUP. m²	PREU OFERTA €	PREU OFERTA € /m²	coef. of./ deman	PREU €/m²
1	Polígon Industrial Montsolís St. Adrià B.	GERMÀ JULI	978	1.500.000	1.533,74	0,90	1380,37
2	Carrer Ramon Viñas 25 St Adrià B.	PARTICULAR	501	999.000	1.994,01	0,90	1794,61
3	La Verneda Sant Adrià B.	FINCAS BLANQUERNA	750	750.000	1.000,00	0,90	900,00
4	Polígon Industrial Montsolís St. Adrià B.	MASACHS.COM	808	750.000	928,22	0,90	835,40
5	Polígon Industrial Bonavista Badalona	MASACHS.COM	678	825.000	1.216,81	0,90	1095,13
6	Polígon de Badalona	INDUNAVES	446	550.000	1.233,18	0,90	1109,86

7.3. Valoració pel Mètode de comparació de Mercat de les naus obra nova

Pel que fa a l'homogeneïtzació dels testimonis, s'han aplicat el coeficients correctors per ponderar la localització espacial de les mostres, així com el coeficient grandària en relació al objecte de taxació, el coeficient d'antiguitat i estat de conservació i el coeficient de qualitat. També hem aplicat un coeficient d'homogeneïtzació segons el número de plantes de les naus.

Homogeneïtzació realitzada per a la nau atenent a les seves característiques particulars:

NAUS INDUSTRIALS OBRA NOVA

OP.	SITUACIÓ	SUP. m²	PREU OFERTA €	PREU OFERTA € /m²	coef. of./ deman	PREU €/m²	coef. Localit.	coef. Superf.	coef. Antig. conserv.	C. Qualitat	valor mercat homogen.
1	Polígon Industrial Montsolís St. Adrià B.	978	1.500.000	1.533,74	0,90	1380,37	1,00	0,80	1,15	1,15	1.314 €/m²
2	Carrer Ramon Viñas 25 St Adrià B.	501	999.000	1.994,01	0,90	1794,61	1,00	0,80	1,10	1,10	1.563 €/m²
3	La Verneda Sant Adrià B.	750	750.000	1.000,00	0,90	900,00	1,00	0,80	1,20	1,20	1.037 €/m²
4	Polígon Industrial Montsolís St. Adrià B.	808	750.000	928,22	0,90	835,40	1,00	0,80	1,20	1,20	962 €/m²
5	Polígon Industrial Bonavista Badalona	678	825.000	1.216,81	0,90	1095,13	1,00	0,80	1,10	1,10	1.113 €/m²
6	Polígon de Badalona	446	550.000	1.233,18	0,90	1109,86	1,00	0,80	1,05	1,10	1.026 €/m²
											1.169,17 €/m²

Atès les condicions del mercat immobiliari actual, i que les mostres de mercat son de segona ma hem deduït un 10% en concepte d'ajustament entre els preus d'oferta i els preus en que considerem que poden portar-se a terme les transaccions.

De l'estudi de mercat de les naus industrials realitzat, s'ha deduït un valor de venda d'obra nova de 1.169,17 €/m²

7.4. Valors de repercussió ús industrial

Calculem en aquest apartat el valor de repercussió de sòl per l'ús industrial a nou que afecta la finca objecte de valoració. Per a calcular el valor de repercussió de sòl prèviament calculem el valor de venda industrial a nou.

Obtingut el valor de venda de l'immoble, calcularem el valor del sòl mitjançant el mètode residual estàtic definit a l'article 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del suelo (RD 1492/2011).

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

A efectes de càlcul s'ha considerat:

Valor de venda de naus industrials segons estudi de mercat obra nova: 1.169,17€/m².

Consultada la publicació de Immobiliaria Forcadell 2n semestre 2024, els preus oscil·len entre 738 i 1.318 €/m² a Sant Adrià de Besòs.

ZONA	MUNICIPI	PREU MÍNIM	PREU MÀXIM
A	Preus mitjans zona	765	1.409
A - 1	Gavà	738	1.272
	Prat de Llobregat, El	747	1.282
	Sant Boi de Llobregat	753	1.360
	Viladecans	749	1.331
A - 2	Cornellà de Llobregat	752	1.438
	Esplugues de Llobregat	759	1.300
	Hospitalet de Llobregat, L'	806	1.675
	Sant Joan Despí	757	1.323
	Sant Just Desvern	750	1.317
A - 3	Badalona	808	1.542
	Barcelona	831	1.768
	Sant Adrià de Besòs	735	1.302

Valors naus industrials. Informe Forcadell 2n s 2024

El valor de venda considerat d'ús industrial a nou : 1.169,17€/m²

Cost de construcció considerat: 527,66 €/m²

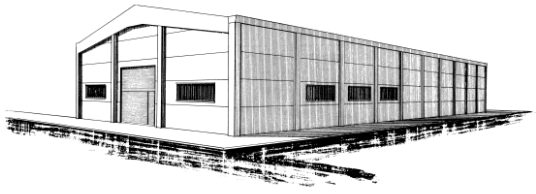
Despeses Generals (10% cc): 52,76 €/m²

Coeficient K: 1,4

El coeficient K amb caràcter general serà d'1,4

El cost de construcció per a naus industrials segons BEC 1r T 2025 és: 527,66€/m²

NAVE INDUSTRIAL



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	5,78	Fontanería	4,75
Cimentación	35,96	Material sanitario y grifería	4,06
Estructura, pórticos y correas	120,43	Electricidad	26,42
Saneamiento	34,55	Vidriería	2,04
Albañilería gruesa	90,92	Pintura	3,11
» cubierta	67,72	**Total**	**527,66**
» solados	67,84	Seguridad y salud, 2 %	10,55
» acabados interiores	4,90	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,8 %	62,26
» ayudas a industriales	6,14	**Total €/m²**	**600,47**
Yesería y cielorrasos	32,12		
Cerrajería	6,17		
Carpintería exterior	12,18		
» interior	2,57		

Aplicant el mètode residual segons l'expressió del Reglamento de Valoracions de la Llei del sòl obtenim un valor de repercussió de sòl sobre rasant de **254,70 €/m².**

Valors en €/m²	nau industial
Valor de venda	1.169,17
Cost de Construcció Contracta	527,66
Despeses promoció (10%C.C)	52,766
Coeficient K	1,4
Valor de repercussió	254,70

<u>Comprovació del valor de repercussió obtingut:</u>

Segons publicació del 2n semestre 2024 de Industrial Forcadell, els valors unitaris de sòl industrial a Sant Adrià de Besós oscil·len de 389-579/m².

Com a comprovació, obtenim el valor unitari de sòl a partir de valor de repercussió obtingut pel mètode residual estàtic:

V. Unitari de sòl: VR x Edificabilitat= 254,70€/m² x 2m²st/m²sòl = **509,40€/m² sòl**

ESTUDI DE PREUS MÍNIMS I MÀXIMS

SEGONS ZONES FORCADELL I MUNICIPIS INDUSTRIALS (€/M²)

ZONA	MUNICIPI	PREU MÍNIM	PREU MÀXIM
A	Preus mitjans zona	384	635
A - 1	Gavà	319	532
	Prat de Llobregat, El	327	562
	Sant Boi de Llobregat	320	553
	Viladecans	319	538
A - 2	Cornellà de Llobregat	364	640
	Esplugues de Llobregat	346	600
	Hospitalet de Llobregat, L'	452	869
	Sant Joan Despí	383	596
	Sant Just Desvern	387	595
A - 3	Badalona	444	644
	Barcelona	563	911
	Sant Adrià de Besòs	389	576

7.4.1 Comprovació del valor del sòl mitjançant el mètode de comparació de mercat

Només a efectes de comprovació del valor unitari del sòl hem realitzat un estudi de mercat de terrenys industrials a la venda que adjuntem a annexes a la valoració. Homogeneïtzades les mostres obtenim un valor de venda unitari industrial de 495,33€/m², molt similar a l'obtingut mitjançant el mètode residual estàtic.

TERRENYS INDUSTRIALS

OP.	SITUACIÓ	SUP. m²	PREU OFERTA €	PREU OFERTA € /m²	coef. of./ deman	PREU €/m²	coef. Localit.	coef. Superf.	coef. Antig. conserv.	C. Qualitat	valor mercat homogen.
1	C. Tècnica 1 Badalona	1.416	700.000	494,35	0,90	444,92	1,00	1,00	1,00	1,00	445 €/m²
2	Solar industrial a Montmeló	3.352	1.173.200	350,00	0,90	315,00	1,20	1,00	1,00	1,00	378 €/m²
3	Parc Empresarial Viladecans	6.265	4.614.000	736,47	0,90	662,82	1,00	1,00	1,00	1,00	663 €/m²
											495,33 €/m²

7.5. Càlcul del valor total del sòl per a la parcel.la A i B en l'estat actual

En aquest apartat calculem el valor actual de sòl de les parcel·les A i B aplicant els paràmetres del planejament vigent.

Sostre total edificable parcel.la A: 44.612m²st

Sostre total edificable parcel.la B: 134.486m² st

Valor de repercussió industrial: 254,70€/m² st

Valor total del sòl parcel.la A: 44.612m² st x 254,70€/m² st= **11.362.676,40 €**

Valor total de sòl parcel.la B: 134.486m²st x 254,70€/m² st= **34.253.584,20 €**

Valor total del sòl en l'estat actual: 11.362.676,40€ + 34.253.584,20€ = **45.616.260,60 €**

Valor total del sòl industrial en l'estat actual: **45.616.261 €**

VALORACIÓ DELS TERRENYS SEGONS PROPOSTA DE NOU DESENVOLUPAMENT DE PMU INDITEX-ALCAMPO

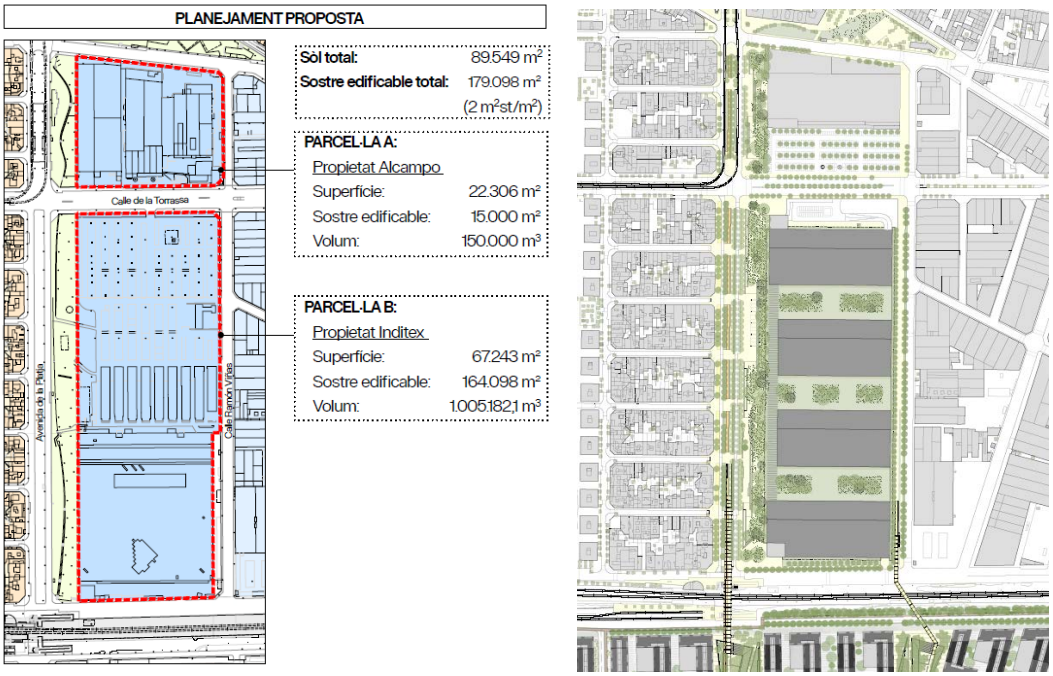
8. Descripció de les parcel·les i el sostre objecte de valoració segons proposta de nou desenvolupament

Transformació a ús d'oficines mitjançant PMU.

D'acord amb l'article 311 del PGM, en les parcel·les industrials confrontants a habitatge, com aquestes, es poden admetre oficines i comercial amb la tramitació d'un PMU. Els dos solars estan qualificats de zona 22a industrial, i es tramita un PMU, que només és d'ordenació volumètrica i dels usos en sòl privat, mantenint exactament igual el sostre.

Segons proposta de nou desenvolupament a les parcel·les Inditex-Alcampo es preveu un sostre total edificable exactament igual al del Planejament Vigent de 179.098² m²st/m²sòl..

L'ús considerat a efectes de valoració en la proposta de nou desenvolupament és comercial i oficines, enlloc de l'ús industrial previst segons planejament actual.



Proposta de nou desenvolupament

La proposta de procés urbanístic preveu que la parcel.la A es destini a 15.000m² de sostre comercial per a l'activitat d'Alcampo, mentre que la parcel.la B es destini a 130.898m² de sostre d'oficines per a l'activitat d'Inditex i 33.200m² sostre ús industrial.

Sostre total edificable parcel.la A: 15.000m²sostre comercial

Sostre edificable parcel.la B:	130.898 m² sostre oficines
Sostre edificable parcel.la B:	33.200 m² sostre industrial
Sostre edificable total parcel.la B:	**164.098m² sostre**

Ambdós solars actualment estan qualificats de zona 22a industrial, i d'acord amb l'article 311 del PGM, en les parcel·les industrials confrontants a habitatge, es poden admetre oficines i comercial mitjançant la tramitació d'un PMU. Es tracta d'un Pla de Millora que només és d'ordenació volumètrica i dels usos en sòl privat, mantenint el sostre.

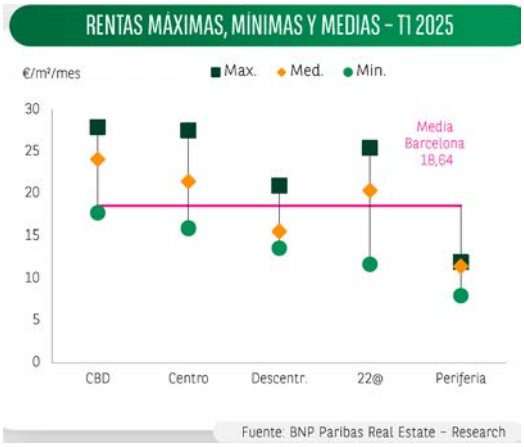
Atès la transformació que es proposa a usos comercial i d'oficines, es porta a terme l'estudi de mercat i el càlcul del valor de repercussió d'ambdós usos.

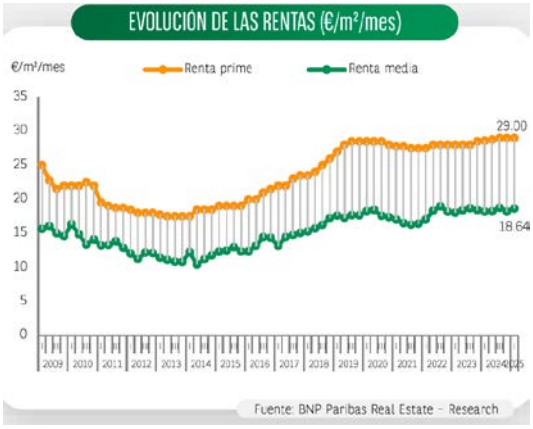
9. Estudis de mercat ús d'oficines

9.1. Característiques de mercat:

Segons l'informe de l'agència immobiliària BNP Paribas del primer trimestre de 2025, la renda mitja de les operacions firmades a la zona Descentralitzada s'alça fins al 15,61€/m²/mes, registrant un ajust anual del 5,4% respecte al mateix trimestre de l'any anterior. La renda més elevada d'aquesta zona de tancament d'any s'ha registrat a la Plaça Europa amb nivells de 21€/m² mes firmats en Torre Realia.

La zona de la Perifèria la renda mitja se situa en 11,47€/m² mes el que suposa un increment anual del 2,4%. La operació amb la renda més elevada dels últims mesos s'ha registrat a Sant Cugat del Vallés.





Font: BNP Paribas 1er T 2025 Mercat d' Oficines de Barcelona.

Les perspectives per la resta del 2025 es que no s'esperen grans moviments en quant a les rendes.

Datos claves						
	CBD	Centro	Decentr.	22@	Periferia	Total
Parque de Oficinas (m²)	917,587	2,491,314	539,294	1,363,596	1,093,901	6,405,692
Superficie Disponible (m²)	27,514	100,328	75,827	393,963	244,321	841,953
Tasa de disponibilidad (%)	3.00%	4.03%	14.06%	28.89%	22.33%	13.14%
Contratación acumulada 2024 (m²)	16,856	116,453	32,716	112,297	36,537	319,066
Contratación T1 2025 (m²)*	↑ 4,207	↓ 22,134	↓ 3,405	↑ 22,617	↓ 1,561	↓ 53,924
Renta Máxima T1 2025 (€/m²/mes)	28.0	27.6	21.0	25.5	12.0	-
Renta Media T1 2025 (€/m²/mes)	↑ 24.15	↓ 21.53	↑ 15.61	↑ 20.43	↑ 11.47	↑ 18.64

* Dato analizado y validado por BNP Paribas Real Estate que no incluye renegociaciones

** Incluye renovaciones integrales

Quant a la rendibilitat 'yield', adjuntem les rendibilitats considerades en les operacions de compravenda segons la immobiliària Forcadell del segon semestre 2023.

En el present treball per calcular els valors de venda en funció dels lloguers de mercat hem utilitzat una yield prudent del 5,5-6.5%.

RENDIBILITATS 2n SEMESTRE 2023

ZONA	RENDIBILITAT - YIELD*
CBD	3,0% - 3,5%
22@	4,0% - 5,0%
Zona Centre	4,5% - 5,0%
NBA Fira + Fira district	4,0% - 5,0%
Perifèria	6,0% - 6,5%

* Rendibilitats inicials a les quals s'han tancat operacions.

Font: Elaboració pròpia

Rendibilitat d'oficines i per zones Font: Forcadell 2n semestre2023

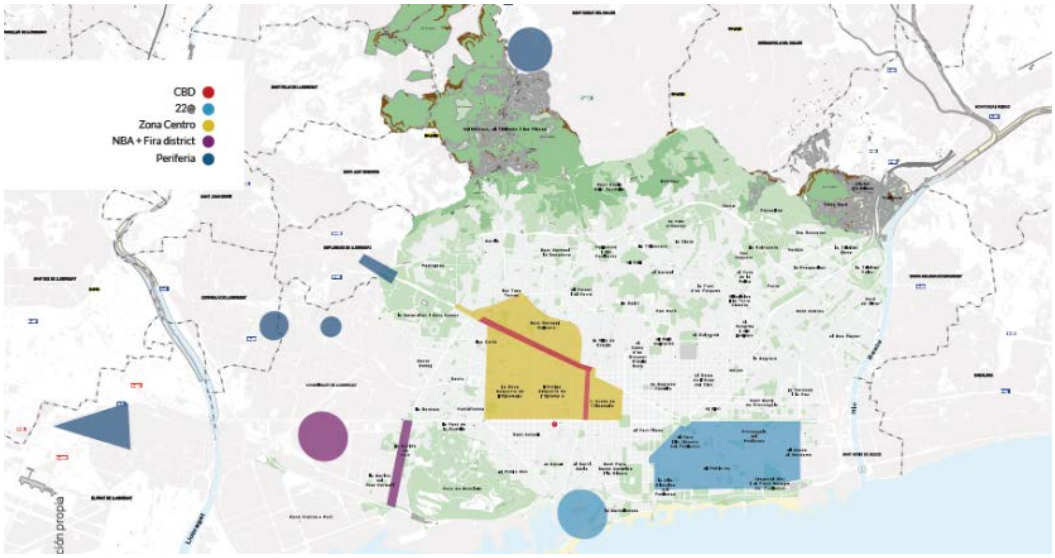


Rendibilitat d'oficines CBD Barcelona. Font: Colliers Informe Oficinas 2024

El plànol annex de la immobiliària Forcadell, serveix per veure l'estructura del valors de les oficines al mercat de Barcelona, mercat que compren la ciutat i els municipis de l'arc metropolità.

Com es pot veure, ressalten com a zones més importants les tradicionals del centre de Barcelona: la zona prime (Diagonal - Passeig de Gràcia, color vermell), el districte de negocis (color verd) i la zona centre de l'Eixample Central (color blau).

En segon lloc, és de destacar les noves àrees de centralitat de la ciutat (color groc), principalment el Districte d'Activitats 22@, la zona del port, plaça Cerdà etc. En tercer, els municipis de l'entorn proper de Barcelona tals com Sant Cugat del Vallès, Esplugues, Sant Joan Despí, L'Hospitalet, Cornellà, Viladecans, etc.; es tracta de la zona més econòmica amb valors que oscil·len en els millors edificis majoritàriament entre 8-14 €/m² mensuals de lloguer.



PREU LLOGUER OFICINES BARCELONA

2n SEMESTRE 2023 (€/M²/MES)

ZONA	RENDA MITJANA	VAR. SEMESTRAL %	RENDA MÀXIMA	OPINIÓ DE L'EXPERT*
CBD	24,0	0,0%	32,0	20,0 - 28,0
22@	21,5	2,38%	28,0	17,50 - 24,50
Zona Centre	16,5	-2,94%	26,0	15,0 - 25,0
NBA Fira + Fira district	18,0	2,86%	21,0	12,0 - 20,0
Perifèria	10,5	5,00%	16,0	8,0 - 14,0
Barcelona	18,1	0,0%	24,6	14,50 - 22,30

* Preus reals de tancament, segons FORCADELL.

Plànol de zonificació de les oficines Font: Forcadell. 2n semestre 2023

Operacions de mercat estudiades:

Pel que fa al mercat d'oficines el sector de les Tres Xemeneies, té una situació perifèrica respecta a Barcelona però té com a principals atractius la proximitat al districte d'activitats 22@ i la configuració d'un nou pol d'activitat econòmica aprofitant l'emblemàtic edifici de les Tres Xemeneies.

A l'hora de fixar els valors de mercat, cal tenir en compte la ubicació d'aquesta zona, molt propera a Barcelona ciutat, amb molt bona accessibilitat tant per comunicacions viàries i com de transport públic (especialment FFCC, TRAM).

Hem portat un ampli estudi de mercat d'oficines en lloguer a diferents zones per tal de poder extrapolar el preu de lloguer de les futures oficines de l'àmbit de les tres xemeneies. A l'annex del present informe, adjuntem un resum detallat dels principals testimonis emprats.

9.2. Valoració pel mètode de mercat de les oficines obra nova

Atès les condicions del mercat immobiliari actual, i que les mostres de mercat no son de nova promoció hem deduït un 5% en concepte d'ajustament entre els preus d'oferta i els preus en que considerem que poden portar-se a terme les transaccions

Pel que fa a l'homogeneïtzació dels testimonis, s'han aplicat el coeficients correctors per ponderar la localització espacial de les mostres, així com el coeficient grandària en relació al objecte de taxació, el coeficient d'antiguitat i estat de conservació i el coeficient de qualitat. També s'ha emprat un coeficient corrector de superfície, atenent a que la superfície ofertada d'oficina no incorpora la part proporcional de zones comuns. Per tal de transformar la superfície contruïda ofertada a superfíce construïda amb zones comuns li apliquem un coeficient d'1,1.

S'ha corregit el valor en concepte d'antiguitat i qualitat de les mostres en relació a la nova planta (1,05) i s'ha corregit també la localització de les mostres aplicant un coeficient d'1,1.

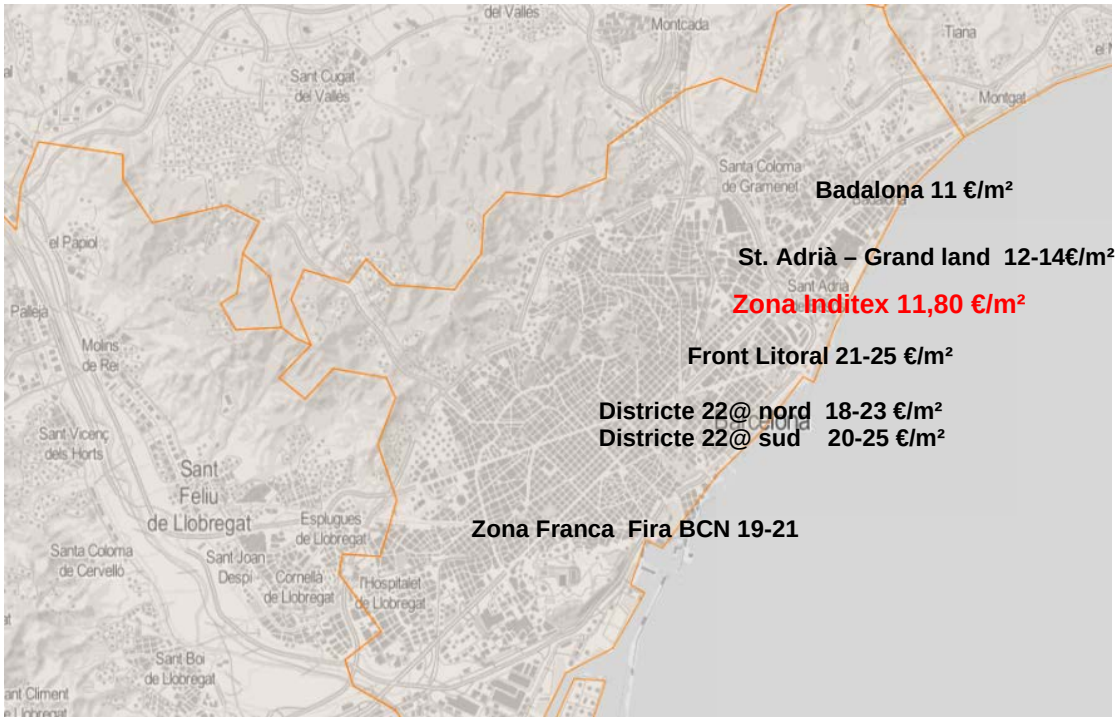
Homogeneïtzació realitzada per a oficines atenent a les seves característiques particulars:

OFICINES D'OBRA NOVA

OP.	SITUACIÓ	SUP. OFERTADA m²	SUP.OFERTADA AMB ZONES COMUNS m²	PREU OFERTA LLOGUER €/mes	PREU OFERTA € /m²mes	coef. of./ deman	coef. Localit.	coef. Superf.	coef. Antig. conserv.	C. Qualitat	valor mercat homogen.
1	Av. Maresme 44 - Grandland St Adrià	128	140,8	1.355	9,62	0,95	1,10	1,00	1,05	1,05	11,08 €/m²
2	Av. Maresme 44 - Grandland St Adrià	452	497,2	5.123	10,30	0,95	1,10	1,00	1,05	1,05	11,87 €/m²
3	Av. Maresme 44 - Grandland St Adrià	344	378,4	4.800	12,68	0,95	1,10	1,00	1,05	1,05	14,61 €/m²
4	Av. Maresme 44 - Grandland St Adrià	425	467,5	5.876	12,57	0,95	1,10	1,00	1,05	1,05	14,48 €/m²
5	Av. Maresme 44 - Grandland St Adrià	216	237,6	2.460	10,35	0,95	1,10	1,00	1,05	1,05	11,92 €/m²
6	Av. Maresme 44 - Grandland St Adrià	452	497,2	5.876	11,82	0,95	1,10	1,00	1,05	1,05	13,62 €/m²
7	Zona Gorg Badalona	344	378,4	4.500	11,89	0,95	1,10	1,00	1,05	1,05	13,70 €/m²
											13,04 €/m²

De l'estudi de mercat de les oficines realitzat, s'ha deduït un valor de lloguer d'obra nova de 13,04 €/m² mes.

A partir de l'estudi de mercat d'oficines que hem elaborat, hem realitzat un plànol sintetitzant els preus de lloguer de les zones estudiades.



Plànol de preus de lloguer d'oficines €/m² Font: Elaboració pròpia.

Analitzant el mercat d'oficines de zones de referència de l'entorn i considerant la situació de la nova zona Inditex, considerem un valor de lloguer d'**12-14 €/m² mes**.

S'ha calculat el valor de venda per capitalització de rendes considerant un lloguer brut de **13€/m²,** i deduint un 5% per convertir les rendes brutes a rendes netes; el càlcul s'ha realitzat considerant una **rendibilitat-yield** d'acord al mercat immobiliari del **5,5%,** obtenint un valor en venda de l'ordre de **2.695€/m².**

Valors terciari-oficina proposats:	
Preu lloguer adoptat:	**12,35 €/m²**
Valor venda terciari adoptat :	**2.695 €/m²**

De l'estudi de mercat de les oficines realitzat, s'ha deduït un valor de venda d'obra nova de 2.695 €/m²

10. Estudi de mercat per a ús comercial de gran format

10.1. Situació del mercat immobiliari de locals comercials de gran format

Els valors de venda dels locals comercials són dels més difícils de determinar ja que dependran de la configuració final del projecte, de les tipologies dels edificis, del tipus de carrer, etc.

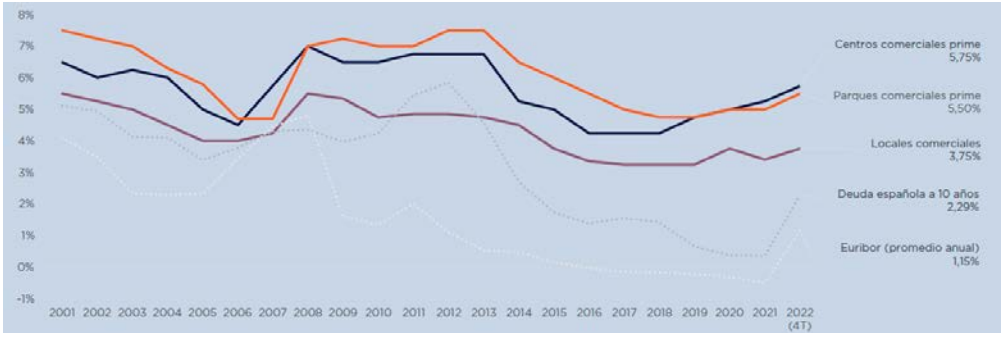
Per definir un valor de venda, hem fet un estudi de mercat de diferents zones de l'entorn, resultant uns valors molt variables.

A efectes de determinar el valor dels usos comercials proposats en el planejament, s'ha analitzat el mercat d'usos comercials de gran format.

D'acord amb la immobiliària especialista Savills el mercat Retail de Parcs Comercials a Espanya l'any 2023 presentava rendes mitjanes de l'ordre de 9-10 €/m² mes i una rendibilitat prime del 5,5% que ha estat augmentant des de l'any 2018.

		abr.-23			
Mercado	Indicador | Indicator	Situación actual		Evolución	
Parques comerciales	Stock	3,2	M m²	2,29%	Abr./2023 vs. 1T 2022
	Disponibilidad	Baja			
	Rentas Prime	17	€/m²/mes	6%	1T 2023 vs. 1T 2022
	Rentas Medias	9 - 10	€/m²/mes		
	Vol. Inversión	78	M €	-75%	En.-Abr./2023 vs. Total 2022
	Rentabilidades prime (1T 2023)	5,50	%	+50 pb	1T 2023 vs. 1T 2022

Mercat de retail KPI's
Font: Sotlight Savills Research. Retail a España. Juliol 2023.



Evolució de les rendibilitats. La pujada de tipus impacta les rendibilitats.
Font: Sotlight Savills Research. Retail a España. Juliol 2023.

Addicionalment, l'informe del mercat Retail a España (quart trimestre de 2023) de l'especialista immobiliari Jones Lang LaSalle situa la rendibilitat prime mitja de l'estat en parcs comercials i de mitjanes en el 6,05%.

Un altre informació significativa es l'estudi de locals comercials de Cushman & Wakefield de desembre de 2019, i que aporta mostres de lloguers comercials que en general oscil·len entre 7 – 11 €/m².

Local	Arrendatario	Sector	SBA (m²)	€/m2/mes
L1	Tiendanimal / Kiwoko	Mascotas	1.000	11,0
L2	Conforama	Decoración Hogar	5.015	6,0
L3	MDM / Gifi	Decoración Hogar	1.500	10,0
L4	C&A / Orchestra	Moda	1.500	10,0
L5	Maxcolchón / Kvik	Decoración Hogar	260	16,0
L6	Yelmo / Cinesa / Urban	Ocio	260	7,0
L7	Forum / Eci / Sports Direct	Moda / Deportes	1.800	8,0
L8	Espacio Casa / Casa	Decoración Hogar	1.000	10,0
L9	Jysk / Toys Urs	Decoración Hogar / Juguetes	1.250	10,0
L10	Mondo / Drim	Decoración Hogar / Juguetes	1.000	11,0
L11	Media Markt / Fnac	Electrónica	2.618	8,0
L12	Mercadona / Alcampo	Supermercado	3.250	8,0
L13	Yelmo / Cinesa / Urban	Ocio	3.200	7,0

S'ha disposat també informacions de lloguer de naus comercials de l'ordre de 1.000 m², en un centre comercial de Lleida. Els preus de lloguer oscil·len entre 8-11 €/m² (any 2023):



LOCAL JYSK
Superfície: 1.037,57 m²
(superfície bruta arrendable)
Termini contracte : 20 anys
Renda: 8.667 €/ mes
Renda unitària: 8,35 €/m²/mes
(més una bonificació anual en funció de la facturació

LOCAL SPRINTER
Superfície: 829,88 m²
(superfície bruta arrendable)
Termini contracte : 20 anys
Renda: 7.881 €/mes
Renda unitària: 9,5 €/m²/mes

A efectes de valoració, **considerem un lloguer de l'ordre de 9-10 €/m² i una rendibilitat del 6-7% és són ajustats a una ubicació en Parc Comercial fora de la zona Prime i situada a l'entorn**

de Girona, entorn de l'AP7 i davant un centre comercial de l'afluència de persones de l'Espai Gironès.

D'altre banda, en relació al valor de venda d'edificis comercials, en l'informe de Jones Lang La Salle es relacionen les principals operacions d'inversió Retail a España l'any 2023 (taula adjunta a continuació) d'acord amb aquesta informació, les dues compravendes realitzades en un Parc Comercial (a Alacant i València) presenten un valor de venda de 1.800 - 1300 €/m²s, i la compravenda d'hipermercats es situa en 1.150 €/m²s.

Transacción	Fecha	Ubicación	Precio (M€)	Superficie (m²)	Comprador	Vendedor
Portfolio Decathlon	T4	Varias	230	-	Realty Income	Decathlon
Seis hipermercados Carrefour	T4	Varias	120 (aprox.)	105.000	Realty Income	Carrefour Property
Puerta del Sol, 9	T4	Madrid	Confidencial	3.366	El Corte Inglés	Kennedy Wilson
Parques comerciales Rivas Futura y Vistahermosa	T3	Rivas Vaciamadrid, Alicante	129	70.500	AEW Europe	Lar España
Parque Comercial El Osito	T2	La Eliana (Valencia)	26,5	20.332	Iroko Zen	Aliseda
Cuatro galerías comerciales Carmila	T1	Varias	75	34.800	Family Office	Carmila

Principals operacions d'inversió retail a España l'any 2023.
Font: JLL (Jones Lang LaSalle)

Addicionalment, considerem interessant anotar que recentment ha sortit publicat a la premsa gironina que l'empresa "Commerzbank" posa a la venda el centre comercial de l'Espai Gironès per un valor de de l'ordre de 130 a 140.000.000 €. L'Espai Gironès compta amb una superfície de l'ordre de 46.00 m² d'usos comercials, i 2.500 places d'aparcament.

El valor de venda de l'edificació amb l'explotació econòmica activa és de l'ordre de **2.800 €/m²st.**

Adjuntem una mostra molt significativa de 4.500m² de sostre destinat a un Alcampo a l'Espai Gironès a Salt. El valor de venda unitari és **2.000€/m²**.

Valor de venda estimat per a l'edificació comercial de gran format: 2.000-2.800€/m² st

10.2. Valoració de mercat de referència

El mercat d'edificis comercials de grandària mitjana o gran es molt escàs i opac. A efectes de comparació hem obtingut una mostra d'oferta recent a l'Espai Gironès de Salt.

Atenent a la millor localització de l'objecte de valoració, hem ponderat un 20% en aquest concepte, la mostra obtinguda de gran superfície comercial, obtenint un valor de venda comercial homogeneïtzat de 2.400€/m².

LOCALS COMERCIALS GRAN SUPERFÍCIE

OP.	SITUACIÓ	SUP. m²	PREU OFERTA €	PREU OFERTA €/M²	coef. of./ deman	PREU €/M²	coef. Localit.	coef. Superf.	coef. Antig. conserv.	C. Qualitat	valor mercat homogen.
1	Alcampo Espai Girones	4500	9.000.000	2.000,00	1,00	2000,00	1,20	1,00	1,00	1,00	2.400 €/m²
											2.400,00 €/m²

Valor de venda locals comercials proposat:

Valor de venda adoptat: **2.400 €/m²**

11. Valors de repercussió per els diferents usos

11.1. Valors de repercussió ús oficines

Calculem en aquest apartat el valor de repercussió de sòl per l'ús oficines a nou que afecta la finca objecte de valoració. Per a calcular el valor de repercussió de sòl prèviament calculem el valor de venda oficina a nou.

Obtingut el valor de venda de l'immoble, calcularem el valor del sòl mitjançant el mètode residual estàtic definit a l'article 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del suelo (RD 1492/2011).

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

A efectes de càlcul s'ha considerat:

Valor de venda d'oficines segons estudi de mercat obra nova: 2.581,09€/m².

El valor de venda considerat ús d'oficines a nou : 2.694,50 €/m²

Cost de construcció considerat: 1.297,16 €/m² (cost construcció edifici administratiu corrent segons BEC 1er T 2025.

Despeses Generals (10% cc): 129,7 €/m²

Coeficient K: 1,4

El coeficient K amb caràcter general serà d'1,4

EDIFICIO ADMINISTRATIVO CORRIENTE



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	7,08	Fontanería	33,14
Cimentación	9,67	Material sanitario y grifería	6,73
Estructura	236,44	Electricidad	67,82
Saneamiento (horizontal y vertical)	24,36	Calefacción	71,79
Albañilería gruesa	206,55	Instalaciones especiales	19,12
» azoteas e impermeab.	36,79	Fumistería y muebles de cocina	5,69
» acabados de fachada	57,50	Ascensores	12,51
» solados	82,40	Vidriería	19,44
» acabados interiores	41,32	Pintura y estucos	39,47
» ayudas a industriales	37,92	**Total**	**1.297,16**
Yesería y cielorrasos	72,95	Seguridad y salud, 2 %	25,94
Cerrajería	34,08	Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	138,15
Carpintería exterior	84,82	**Total €/m²**	**1.461,25**
» interior	78,95		
Persianas	10,62		

Aplicant el mètode residual segons l'expressió del Reglamento de Valoracions de la Llei del sòl obtenim un valor de repercussió de sòl sobre rasant de **498,12 €/m².**

Valors en €/m²	**Oficines**
Valor de venda	2.695,00
Cost de Construcció Contracta	1297,16
Despeses promoció (10%C.C)	129,716
Coeficient K	1,4
Valor de repercussió	**498,12**

11.2. Valors de repercussió ús comercial

Calculem en aquest apartat el valor de repercussió de sòl per l'ús comercial a nou que afecta la finca objecte de valoració. Per a calcular el valor de repercussió de sòl prèviament calculem el valor de venda comercial a nou.
Obtingut el valor de venda de l'immoble, calcularem el valor del sòl mitjançant el mètode residual estàtic definit a l'article 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del suelo (RD 1492/2011).

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

A efectes de càlcul s'ha considerat:

Valor de venda de locals comercials segons estudi de mercat obra nova: 2.400€/m².

El valor de venda considerat d'ús comercial a nou : 2.400€/m²

Cost de construcció considerat (c.c oficinesx0.75): 972,87 €/m²

Despeses Generals (10% cc): 97,87 €/m²

Coeficient K: 1,4

El coeficient K amb caràcter general serà d'1,4

Aplicant el mètode residual segons l'expressió del Reglamento de Valoracions de la Llei del sòl obtenim un valor de repercussió de sòl sobre rasant per a ús comercial de **644,13 €/m².**

Valors en €/m²	Comercial
Valor de venda	2.400,00
Cost de Construcció Contracta	972,87
Despeses promoció (10%C.C)	97,287
Coeficient K	1,4
Valor de repercussió	644,13

Comprovació de valor de repercussió per a ús comercial:

Com a comprovació, el valor obtingut en l'apartat anterior mitjançant el mètode residual estàtic i l'actualització de rendiments s'ha contrastat amb una prospecció al mercat de sòl comercial urbanitzat.

S'han localitzat ofertes de sòl comercial en localitzacions comparables dels polígons d'activitat econòmica als municipis de Figueres, Sabadell, Cerdanyola, Salt (Espai Gironès), Girona (Mas Xirgu), Sant Gregori (PAE Nestlé), Barberà del Vallès i Fornells de la Selva.

A efectes de comprovació de valor de repercussió per a ús comercial, hem realitzat un estudi de mercat de parcel·les comercials en venda de grans dimensions.

Estudi de mercat de venda de sòl comercial:

TERRENYS COMERCIALS

OP.	SITUACIÓ	SUP. m² Sòl	SUP.m² Sostre	PREU OFERTA €	PREU OFERTA € /m²sòl	PREU OFERTA € /M²sostre	coef. of./ deman	coef. Localit.	coef. Superf.	coef. Antig. conserv.	C. Edificabilitat	valor mercat homogen.sòl
1	Sòl Comercial a Vilatenim Figueres	8443	10132	10.050.000	1.190,34	991,91	0,90	0,90	1,00	1,00	0,80	694 €/m²
2	Parc comercial Via Sabadell	8540		3.335.000	390,52		0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	351 €/m²
3	Parc del Alba Cerdanyola	4603	14820	4.950.000	1.075,39	334,01	0,90	0,90	1,10	1,00	0,75	647 €/m²
4	Zona Mas Xirgu Girona	2983	3283	1.200.000	402,28	365,52	0,90	1,00	1,10	1,00	0,80	319 €/m²
5	Zona Comercial Montras	3000		750.000	250,00		0,90	1,10	1,10	1,00	1,00	272 €/m²
6	Zona terciaria i comercial Barberà V.	5900	23500	7.000.000	1.186,44	297,87	0,90	0,90	1,05	1,00	0,75	681 €/m²
7	Centre Comercial Salt	2282	3651	1.141.000	500,00	312,52	0,90	1,00	1,10	1,00	0,80	376 €/m²
8	Zona Nestlé Girona	3504		1.296.000	369,86	#¡DIV/0!	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	366 €/m²
												463,25 €/m²

El valor del sòl comercial homogeneïtzat segons estudi de mercat és 463 €/m².

La parcel.la objecte de valoració té 22.000m² de sòl i 15.000m² de sostre, l'edificabilitat neta es de l'ordre de 0,68 m² sostre/m²sòl.

El valor unitari obtingut de 463 €/m² equival a un valor de repercussió de sòl de 680 €/m²st, valor similar a l'obtingut mitjançant el mètode residual estàtic.

11.2.1 Càlcul del valor total del sòl per a la parcel.la A i B segons nou desenvolupament

Parcel.la A

Sostre total edificable parcel.la A: 15.000m²st ús comercial
Valor de repercussió comercial: 644,13 €/m² st

Valor total del sòl parcel.la A: 15.000m² st x 644€/m² st= 9.661.950 €

Parcel.la B

Sostre edificable parcel.la B: 130.898 m²st d'ús terciari
Sostre edificable parcel.la B: 33.200m²st d'ús industrial

Tipologia dels edificis terciaris previstos
Es preveu fer 4 edificis terciaris de dimensions en planta molt superiors als edificis d'oficina, pel fet que es barreja usos d'oficina amb usos de tipus industrial (laboratoris, platós de fotografia, espais de patronatge, bugaderia, etc.).

A efectes de valoració s'ha de tenir en compte que el valor de repercussió d'aquests edificis d'oficina s'ha de minorar de l'ordre d'un 20-25%, atès que per tenir una funcionalitat adequada, necessitarien patis, terrasses o elements comuns que no serien superfície llogable. Per exemple, la normativa de valoracions cadastrals(RD 1020/1993) apliquen en casos de depreciació funcional (Norma 14.2 coeficient J) un coeficient 0,8 (20% de descompte).

Per analitzar amb precisió aquest coeficient minorador, s'ha analitzat la superfície que representa dins de cada edifici la superfície d'oficines i la superfícies d'usos assimilables a usos industrials.

Ús	*Programa*	*Superfícies*		
Espais comuns	Menjador / Cantina	8.098	m²	
	Gimnàs	5.000	m²	
	Sales d'actes	3.000	m²	
		16.098	**m²**	**10%**
Oficines	Oficines	22.000	m²	
	Despatxos	300	m²	
	Sales de reunions	1.500	m²	
	Botigues pilot	2.000	m²	
	Espais de proves de disseny, decoració i muntatge			
	Recepció	650	m²	
	Nuclis d'accessos	1.250	m²	
	Lavabos	1.000	m²	
		28.700	**m²**	**70%**
Industrial	Espais de patronatge	1.200	m²	
	Bugaderia	200	m²	
	Laboratoris	200	m²	
	Platós de fotografia	4.000	m²	
	Espais annexos	500	m²	
	Vestidors, maquillatge, perruqueria, etc.			
	Magatzems de roba	2.200	m²	
		8.300	**m²**	**20%**
Subtotal 1 seu		37.000	m²	
x 4 seus		**148.000**	**m²**	**90%**
TOTAL		**164.098**	**m²**	**100%**

A partir d'aquesta taula de superfícies s'han aplicat els valors de repercussió calculats anteriorment per usos d'oficina i usos industrials.

Valor de repercussió oficines: 498,12 €/m²
Valor de repercussió usos industrials: 254,70 €/m²

Càlcul usos assimilables a industrial:
33.200m² st x 254,70 €/m² = 8.456.040,00 €

Càlcul usos oficina i espais comuns (sala d'actes, menjadors, etc.):
130.898 m² st x 498,12 €/m² = 65.202.911,76€

Valor total de sòl parcel.la B: 8.456.040,00 € + 65.202.911,76€= 73.658.951,76 €

Valor sòl parcel.la A+ B

Valor del sòl parcel.la A: 9.661.950 €
Valor del sòl parcel.la B: 73.658.951,76 €

Valor total del sòl comercial i oficines segons nou desenvolupament: 83.320.901,76 €

12. RESUM DELS VALORS DE LES PARCEL.LES

12.1. Càlcul de l'increment d'aprofitament

L'increment d'aprofitament urbanístic es el diferencial entre el valor del sòl de la transformació i el valor del sòl en l'estat actual.

Valor total del sòl comercial i oficines segons proposta de transformació:	83.320.902€
Valor total del sòl industrial en l'estat actual:	45.616.261 €
Valor de l'increment de l'aprofitament=	**37.704.641 €**

12.2. Càlcul de 10 % de cessió d'aprofitament

Càlcul de la cessió del 10% de l'increment d'aprofitament mig

Valor de l'increment de l'aprofitament=

Valor del 10% de cessió de l'increment d'aprofitament = 10% x 37.704.641 € = **3.770.464,10€**

13. VALOR DE L'INCREMENT D'APROFITAMENT

El valor total de l'increment d'aprofitament entre la situació urbanística actual i la proposta de nou desenvolupament per a les parcel·les Inditex-Alcampo a Sant Adrià de Besós és de **37.704.641 €**

El tècnic que subscriu, entén que el valor total de taxació del 10% de cessió en concepte d'increment d'aprofitament mig en les parcel·les Inditex-Alcampo de Sant Adrià de Besòs, és de **3.770.464 € arrodonits (TRES MILIONS SET-CENTS SETANTA MIL QUATRE-CENTS SEIXANTA-QUATRE EUROS).**

Girona, 3 de desembre de 2025

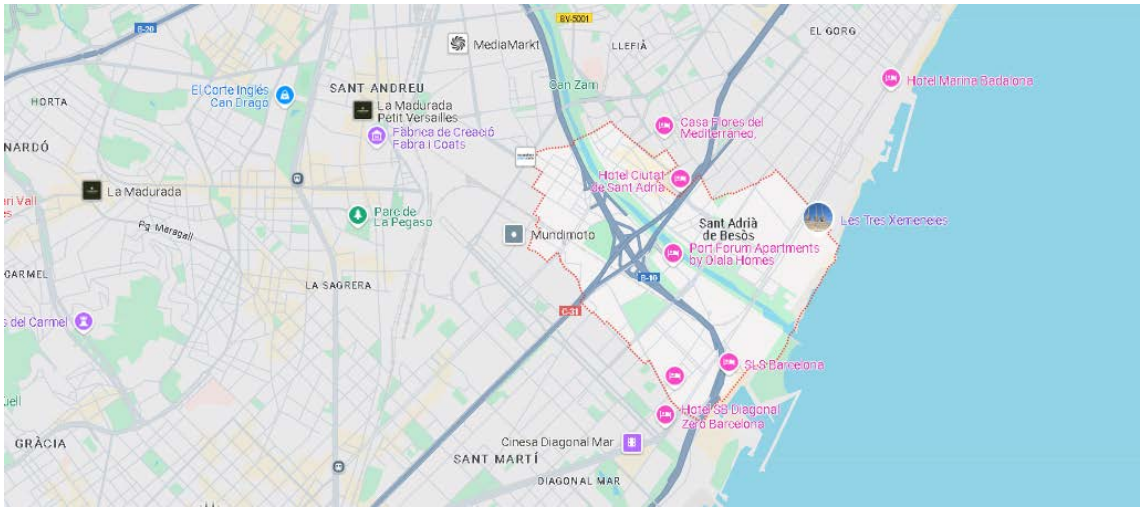
38491800N
JORDI DUATIS
(R: B55025936)

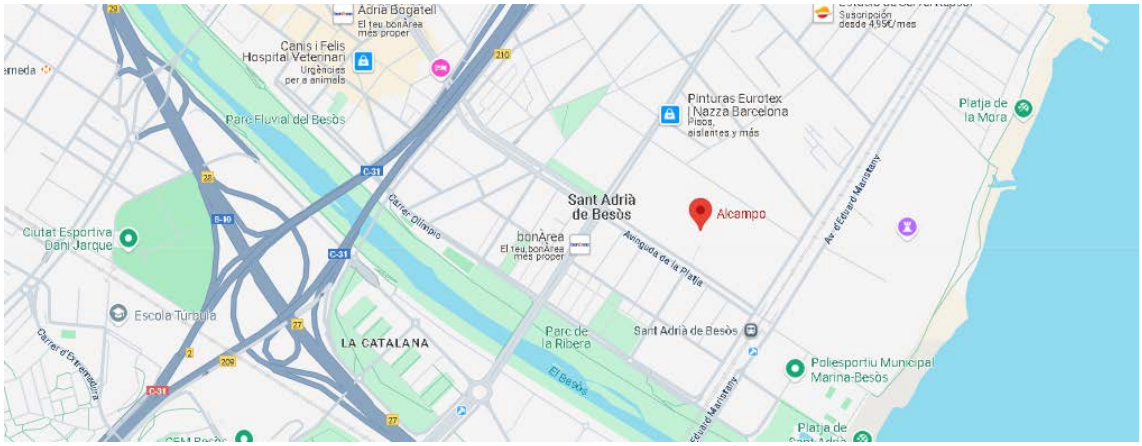
Firmado digitalmente por 38491800N JORDI DUATIS (R: B55025936)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:17010 /Hoja:GI-48039 / Tomo:2716 /Folio:22 /Fecha:20/01/2009 / Inscripción:1, serialNumber=IDCES-38491800N, givenName=JORDI, sn=DUATIS PUIGDOLLERS, cn=38491800N JORDI DUATIS (R: B55025936), 2.5.4.97=VATES-B55025936, o=DUATIS ARQUITECTES SLP, c=ES
Fecha: 2025.12.03 12:55:07 +01'00'

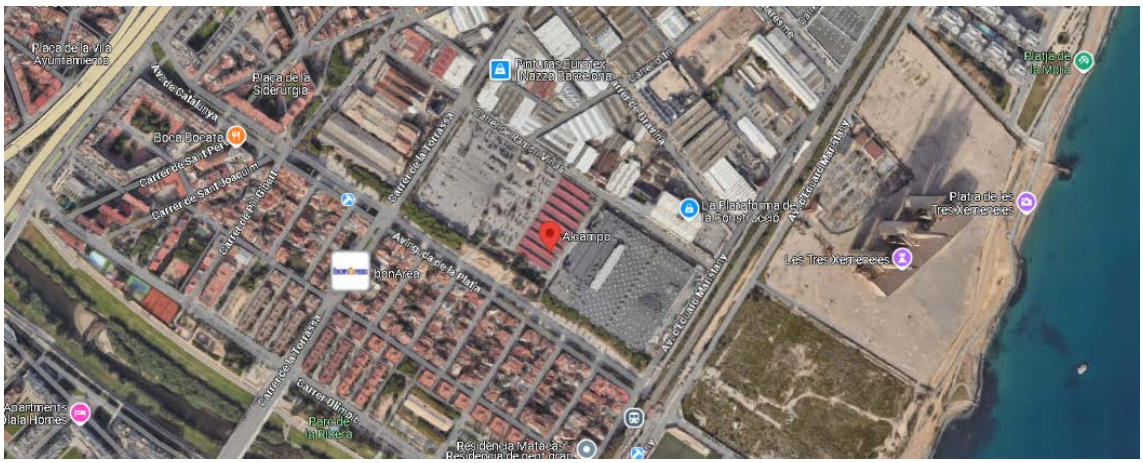
Jordi Duatis Puigdollers, arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

ANNEX

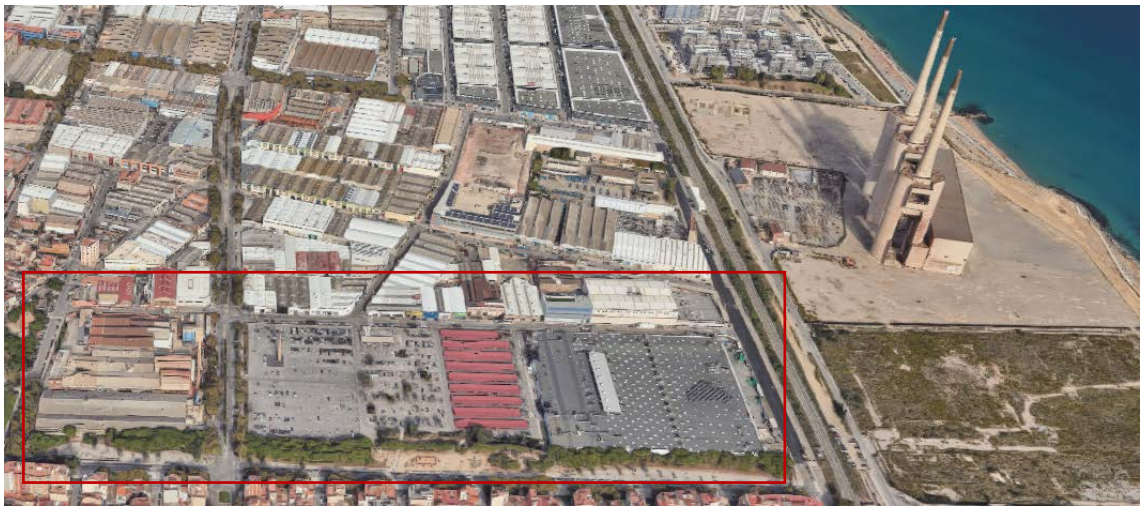
1. PLÀNOLS DE SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT







2. ORTOFOTOS





3. FITXA CADASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5666601DF3856F0001GR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TORRASSA 84 Es:1 Pl:00 Pt:01
08930 SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

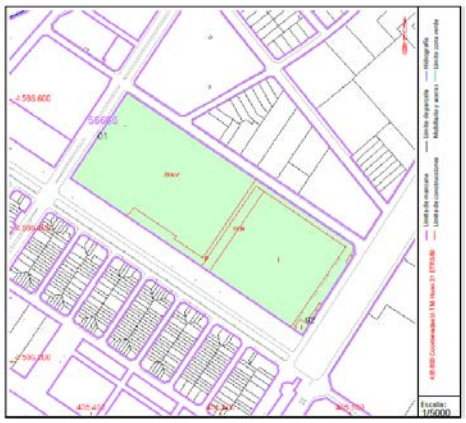
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 27.951 m2
Año construcción: 1987

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	21.633
Elementos comunes		6.318

PARCELA

Superficie gráfica: 68.603 m2
Participación del inmueble: 29,5100 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 2 de Mayo de 2025

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5468101DF3856F0001ZR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PI I GIBERT 1
08930 SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

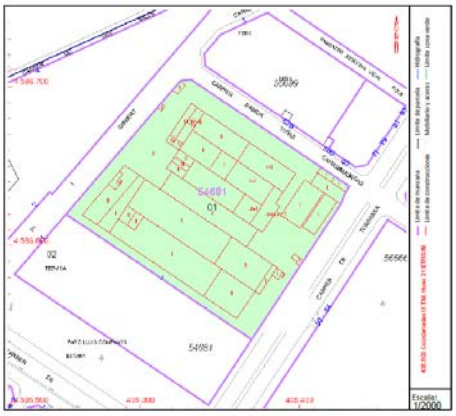
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 15.186 m2
Año construcción: 1963

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1 /-1 /01	1.318
ALMACEN	1/00/01	4.840
INDUSTRIAL	1/00/02	4.023
INDUSTRIAL	1/00/03	726
SOPORT. 60%	1 /00 /04	82
ALMACEN	1/01/01	2.399
OFICINA	1/01/02	285
OFICINA	1/01/03	449
OFICINA	1/02/01	285
OFICINA	1/02/02	449
OFICINA	1/03/01	285
ALMACEN	1/03/02	49
ALMACEN	1/04/01	26

PARCELA

Superficie gráfica: 15.186 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 2 de Mayo de 2025

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5468102DF3856F0001UR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PI I GIBERT 31
08930 SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

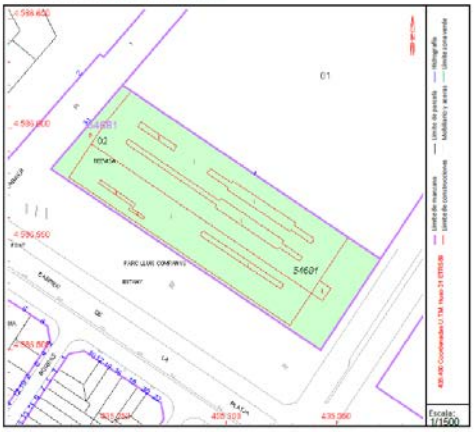
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 5.802 m2
Año construcción: 1925

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/00/01	5.802

PARCELA

Superficie gráfica: 7.091 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



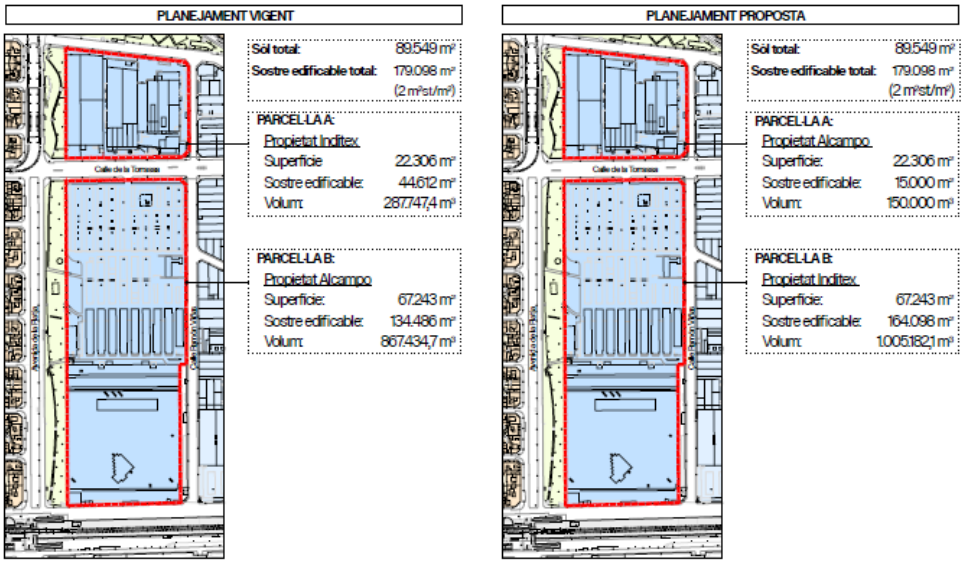
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 2 de Mayo de 2025

4. ESQUEMA APORTAT DE TRANSFORMACIÓ



PROPOSTA DE TRANSFORMACIÓ



PROPUESTA DE PROCESO URBANÍSTICO

- Las dos manzanas objeto del proyecto están **calificadas por el Plan General Metropolitano (PGM) vigente con la clave 22a (Zona Industrial)**. El techo admitido en el conjunto es de 179.100 m²
- El artículo 311.2 del **PGM permite atribuir usos comerciales y de oficinas** a parcelas con la clave 22a con las condiciones siguientes, que se cumplen en este caso:
  - Que sean confrontantes con manzanas residenciales
  - En el caso de grandes superficies comerciales, que su parcela constituya una manzana completa
- Para admitir estos usos comerciales y de oficinas, el PGM establece la obligación de tramitar un Plan de Mejora Urbana
- Se propone **tramitar un Plan de Mejora Urbana conjunto de las dos manzanas**, que ubique:
  - **15.000 m²** de techo comercial para la actividad de **Alcampo en la manzana superior**
  - **164.098 m²** de techo de oficinas para la actividad de **Inditex en la manzana inferior**
- La tramitación del Plan de Mejora Urbana seguirá las fases siguientes:
  - **Redacción** del documento a iniciativa de **Inditex y Alcampo**
  - **Aprobación inicial** por parte del **Ayuntamiento** de Sant Adrià de Besòs
  - **Publicación** y periodo de **información pública**
  - **Aprobación provisional** por parte del **Ayuntamiento** de Sant Adrià de Besòs
  - **Aprobación definitiva** por parte de la **Generalitat** de Catalunya
- Una vez aprobado definitivamente el Plan de Mejora Urbana la edificación podrá desarrollarse mediante **licencia directa**, en el marco de la cual los promotores abonarán al Ayuntamiento la **cesión del 10% del aprovechamiento medio** correspondiente al aumento de valor de las parcelas por el nuevo uso.

5. DOCUMENTACIÓ URBANÍSTICA

Secció VIII. Zona industrial (22a)

Article 348. Definició

DESCARREGAR

Expedient: 1985/000604

Es qualifica de sòl industrial el sòl urbà destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems que, per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que tractin, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per a la salubritat o la seguretat o no siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a la salut i a la seguretat, tant personal com ambiental o de degradació del medi ambient.

Article 349. Tipus d'ordenació

DESCARREGAR

Expedient: 1985/000604

1. El tipus d'ordenació de la zona industrial que compti amb Pla Parcial aprovat definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla General ha de ser l'establert a l'indicat Pla Parcial o, si no n'hi ha, segons alineacions de vial.

2. Això no obstant, mitjançant Plans Especials de Reforma Interior o Estudis de Detall, podran modificar-se per a determinats sectors el seu tipus d'ordenació segons alineacions de vial, per adequar-lo al de l'edificació aïllada envoltat de patis de servei.

Article 350. Condicions d'edificació

DESCARREGAR

Expedient: 1985/000604

1. Les condicions d'edificació a la zona industrial que compti amb Pla Parcial definitivament aprovat s'han de regir per les disposicions dels plànols i ordenances de l'esmentat pla parcial amb les limitacions següents:

    1. Quan comprengui sectors el tipus d'ordenació dels quals sigui el d'edificació segons alineacions a vial, la intensitat d'edificació per parcel·la no podrà passar de $2m^2st/m^2s$ i l'ocupació màxima de la parcel·la ha de ser del 90%.

    2. Si comprèn sectors d'edificació aïllada, la intensitat d'edificació per parcel·la no podrà passar de $2m^2st/m^2s$, l'ocupació màxima de la parcel·la es limitarà al 70% i no podrà destinar-se una parcel·la mínima a establiments pertanyents a diferents persones, físiques o jurídiques.

2. Per a la zona industrial que estigui mancada de Pla parcial regiran les condicions següents:

    a. Edificabilitat i ocupació màxima de parcel·la: la intensitat d'edificació per parcel·la no podrà passar de $2m^2st/m^2s$ i l'ocupació màxima de la parcel·la ha de ser del 90%.

    b. Ocupació màxima amb façana a l'alineació: l'edificació per damunt de la planta baixa haurà de situar-se dins de la franja concèntrica a les alineacions de l'illa de superfície igual al 70% d'aquesta.

    c. Alçada màxima i nombre límit de plantes: variaran amb l'amplada del vial al qual la parcel·la doni, de conformitat amb el quadre següent:

ample de vial (m)	alçada màxima (m)	nombre límit de plantes
menys de 8	9	B+1
8 a menys d'11	13	B+2
11 en endavant	17	B+3

    d. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la: la superfície mínima ha de ser de $300m^2$ i la longitud de façana igual o superior a 10m.

    e. Alçada de l'edificació a l'interior de l'illa: es fixa en 5m (corresponents a una única planta indivisible) amidats des de la rasant del carrer a la part inferior de l'element d'estructura de la coberta.

    f. Cossos sortints: el seu vol es limita al límit màxim d'una dècima part de l'amplada de vial sense que pugui passar, en cap cas, de la mida absoluta d'un metre. En projecció horitzontal no podrà ocupar més d'un terç de la longitud de façana.

3. Elements tècnics de les instal·lacions: les xemeneies, ponts grua, conduccions i tot tipus d'elements esmentats als quals per exigències del procés industrial resulti obligat depassar els límits d'edificació anteriorment assenyalats, quedaran subjectes, en la seva instal·lació, a autorització especial, quan no estiguin previstos al Pla parcial.

4. Quan es justifiqui, per la finalitat de facilitar la relocalització de petites indústries situades als nuclis urbans de les poblacions, podran aprovar-se plans especials amb els mateixos objectius i condicions que els regulats als articles 129.4 i 129.5.

Article 351. Modificació de les condicions d'edificabilitat.

DESCARREGAR

Expedient: 1985/000604

Les condicions d'edificació establertes a l'article anterior o les aplicables en virtut del Pla Parcial anterior, podran modificar-se mitjançant un Pla Especial quan circumstàncies justificades d'ubicació industrial o del procés tecnològic ho aconsellin, sempre que es respectin les determinacions següents:

a. Les condicions d'ús establertes en aquesta Secció.

b. El volum màxim d'edificació permès per les regles de l'article anterior.

c. El mínim d'espais lliures enjardinats o de vegetació previstos als respectius Plans Parcials.

ESTUDIS DE MERCAT

6. ESTUDI DE MERCAT DE NAUS INDUSTRIALS OBRA NOVA

Font:	HABITACLIA.COM – GERMÀ JULI	**TESTIMONI 01**
Adreça:	Polígon Industrial Montsolís	
Localitat:	Sant Adrià del Besós	
Superfície:	978m²	
Preu venda:	1.500.000 €	
Preu:	1.534 €/m²	

https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-la_verneda-sant_adria_de_besos-i32999000001021.htm?f=&st=1&geo=p&from=list&lo=55

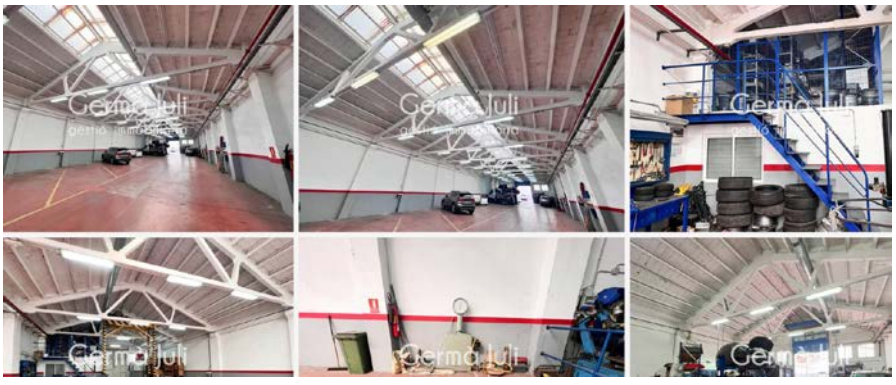


Nau industrial a La Verneda. Nave comercial en ve... 1.500.000 €
Sant Adrià de Besòs - La Verneda
978m² - 1.534€/m²
GERMÀ JULI – REF. 1012 Nave situada en el polígono Industrial de Montsolís, Barcelona. Con una superficie de 978m2 de...

Germà Juli
gestió immobiliària

Nave situada en el polígono Industrial de Montsolís, Barcelona. Con una superficie de 978m2 de uso comercial, industrial y de oficinas. La ubicación de la nave industrial en la zona de Bon Pastor hace que sea fácilmente accesible al encontrarse al lado de la Ronda Litoral y también dispone de metro L-2 Verneda, transporte público de autobuses urbanos de línea constante que llegan hasta esta zona industrial de Barcelona.

Se trata de una nave con una superficie total de 978m2 distribuida en distintos espacios; zona de oficinas con despacho, comedor y el resto se trata de una sala grande y diáfana. Dispone de cuarto vestidores con aseo y duchas para uso de los empleados.



Font:	HABITACLIA.COM	**TESTIMONI 02**
Adreça:	c. Ramon Viñas 25	
Localitat:	Sant Adrià del Besós	
Superfície:	501m²	
Preu venda:	999.000 €	
Preu:	1.994 €/m²	

https://catala.habitaclia.com/comprar-nau_industrial-ramon_vinas_25_sant_joan_baptista-sant_adria_de_besos-i500006015911.htm?f=&st=1&geo=p&from=list&lo=55



Nau industrial a Ramon viñas 25. Nave industrial po...

Sant Adrià de Besòs - Sant Joan Baptista

501m² - 1.994€/m²

Se vende nave en condiciones excelentes ubicada en la zona industrial del Alcampo de Sant Adrià de Besós. La nave cuenta...

999.000 €

ha baixat 999 €

Nave industrial polígono Alcampo Sant Adrià

Se vende nave en condiciones excelentes ubicada en la zona industrial del Alcampo de Sant Adrià de Besós. La nave cuenta con 500 m2 construidos divididos en dos plantas de 250m2. Un espacio diáfano en la planta baja y zona de oficinas en la parte superior.





Font:	HABITACLIA.COM	**TESTIMONI 03**
Adreça:	La Verneda Sant Adrià	
Localitat:	Sant Adrià del Besós	
Superfície:	750m²	
Preu venda:	750.000€	
Preu:	1.000 €/m²	

https://catala.habitaclia.com/i47595000000568

750.000 € Avisa´m si baixa

Nau industrial a La Verneda Sant Adrià de Besòs

750 m² 1.000 €/m²

FINCAS BLANQUERNA
Veure tots els anuncis

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al

contactar amb l´anunciant

NAVE PARA INVERSOR EN SANT ADRIA DE BESOS. TRANSPORTE PUBLICO CERCANO. MUY BUENA UBICACION.

Les ofrecemos como inversión inmediata y a largo plazo de:

Nave de 750 m2 distribuidos en 300 m2 planta baja + 300 m2 planta primera + 150 m2 altillo intermedio(con una planta baja de 7 metros de altura totalmente diáfana).
Totalmente instalada.
Ignifugada.
Montacargas.
Mangueras.
Oficinas.
Puerta tráiler + puerta peatonal.
Junto estación de Metro (La Verneda)
Junto accesos Ronda de Dalt y Ronda Litoral.

ACTUALMENTE:
La nave se encuentra arrendada a la misma empresa de reconocida solvencia, desde el año 2016 sin ningún tipo de percance desde entonces. El contrato finaliza en 2026. Aunque si le interesa se puede firmar una ampliación.

Interiormente, las fotografías que constan en este anuncio son antiguas y actualmente esta toda instalada, arreglada y en perfecto funcionamiento (no hay fotos de ello por protección de datos) [IW]

última modificació 29/04/2024



Font:	MASSACHS. COM	**TESTIMONI 04**
Adreça:	Polígon Industrial Montsolis. Carrer Santander 71	
Localitat:	Barcelona-Sant Adrià del besós	
Superfície:	808m²	
Preu venda:	750.000€	
Preu:	928 €/m²	

https://masachs.com/propiedad/nave-venta-barcelona-barcelones-referencia-10352

Masachs INICIO NAVES LOCALES OFICINAS SERVICIOS CONTACTO

VENTA

Nave Barcelona, Barcelonès

750.000 € 808 m² Ref. 10352

Nave Barcelona, Barcelonès

750.000 € 808 m² Ref. 10352





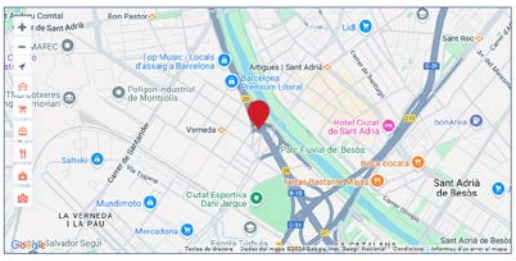
Nave industrial de 808,07 m² en Barcelona, en el polígono industrial Montsolís. Es un edificio situado en un polígono cerrado con control de entrada y seguridad que está distribuido en una planta baja 500 m² con altillo y una primera planta de 200 m². Ambas plantas están conectadas mediante escalera y elevador.

La nave es totalmente diáfana y dispone de vestuarios y servicios en el altillo y de oficinas y almacén en la primera planta. También tiene un montacargas con motor nuevo y la luz dada de alta.

Existe la posibilidad de ampliar más plantas y metros y está en una zona de fácil aparcamiento.

La nave tiene una ubicación estratégica, puesto que se encuentra cerca de la Ronda Litoral (salida Potosí) y de la C-31. Además, está conectada con la estación de metro Verneda y de la parada de autobús.

Mapa



Font:	MASSACHS. COM	**TESTIMONI 05**
Adreça:	Polígon Industrial Bonavista	
Localitat:	Badalona	
Superfície:	678m²	
Preu venda:	825.000€	
Preu:	1.216 €/m²	

https://masachs.com/propiedad/nave-venta-badalona-barcelones-referencia-10475

Nave Badalona, Barcelonès

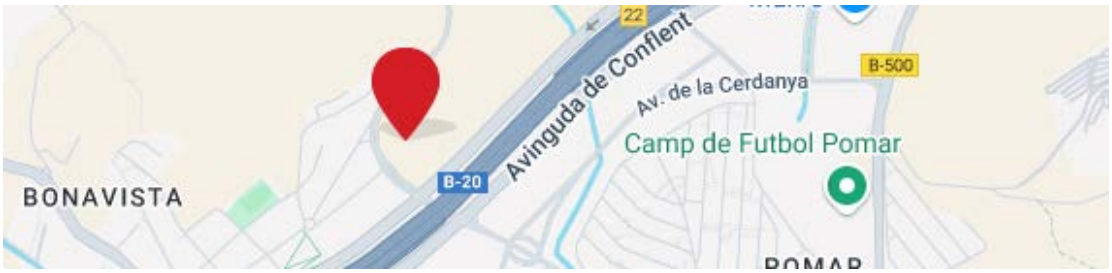
825.000 € 678 m² Ref. 10475



Nave industrial de 678 m² en el polígono de Bonavista, Badalona. La nave se encuentra en un solar de 511,43 m² y está distribuida en dos plantas: planta baja de 339,19 m² destinados a uso industrial, con puerta de entrada para vehículos, lo que facilita las operaciones de carga y descarga, y un altillo de 200 m²; y una primera planta de 339,19 m² habilitados como oficinas.

El edificio cuenta con estructura de hormigón, una altura de 5 metros y 4 plazas de aparcamiento. Además, la nave dispone de patio lateral y trasero, proporcionando espacio adicional para almacenamiento o maniobras de vehículos. Los suministros de luz y agua están dados de alta, con una potencia eléctrica de 15 kW.

La nave cumple con la normativa vigente gracias a la instalación de BIES (boca de incendio equipada), muros cortafuegos y un sistema de detección de incendios. La cubierta es tipo sándwich y dispone de un ascensor, mejorando la accesibilidad y funcionalidad del espacio.



Font:	Indunaves	**TESTIMONI 06**
Adreça:	Polígon de Badalona	
Localitat:	Badalona	
Superfície:	446m²	
Preu venda:	550.000€	
Preu:	1.233 €/m²	

https://www.indunaves.com/properties/nave-en-badalona/

indunaves

Inicio | Naves en venta | Naves en alquiler | Naves logísticas | Solares | Contactar

Nave en Badalona

Resumen de la Nave

ID	365	Patio	-
Planta Baja	218 m²	Altura	2'50-4'40 m
1ª Planta	228 m²	Puertas TIR	-
Otras Plantas	-	Muelles de carga	-
Total m²	446 m²	Precio	550.000 €

Estructura: Prefabricada de hormigón
Cerramientos: Bloque de hormigón
Cubierta: tipo "sándwich"
Altura: 2'50 mts en P.B y 4'40 mts en P.1ª
Montacargas: 750 Kg
Instalaciones: electricidad y agua en alta. Calefacción y aire acondicionado
Medidas PCI: BIE's y detectores
Información adicional: Nave en zona comercial Montigalá, Vestuarios y aseos, Actualmente distribuida en diferentes espacios
Disponibilidad: inmediata

7. ESTUDI DE MERCAT DE TERRENYS INDUSTRIALS

Font:	Habitaclia.com	**TESTIMONI 01**
Adreça:	Solar industrial Montigalà. Carrer Tècnica 1	
Localitat:	Badalona	
Superfície:	1416m²	
Preu venda:	700.000€	
Preu:	494 €/m²	

https://catala.habitaclia.com/comprar-industrial-montigala-badalona-i40351000000154.htm?f=&st=3&from=list&lo=55



Solar industrial a Montigalà. Solar industrial en mo...
Badalona - Montigalà
En venta : parcela de 1416m2 con calificación de suelo industrial clave V . Edificable en planta baja +2 plantas. Usos a...
actualizado hace 15 horas

700.000 €
ha baixat 170.000 €

Sweet Home

700.000 € Avisa´m si baixa

ha baixat 170.000 €

Solar industrial a Montigalà Badalona

Montigalà

Descartar calcular hipoteca Compartir

SOLAR INDUSTRIAL en Montigalà Badalona

En venta : parcela de 1416m2 con calificación de suelo industrial clave V .
Edificable en planta baja +2 plantas.
Usos admitidos : uso industrial , en industrias en categoría primera , segunda , tercera y cuarta.
Se admiten comercios al por mayor y parques de vehículos y maquinaria.







Font:	Masachs	**TESTIMONI 02**
Adreça:	Solar industrial Montmeló	
Localitat:	Montmeló	
Superfície:	3.352m²	
Preu venda:	1.173.200€	
Preu:	350 €/m²	

https://masachs.com/propiedad/terreno-venta-montmelo-valles-oriental-referencia-5675

Terreno Montmelo, Vallès Oriental

1.173.200 € Ref. 5675



Descripción

Terreno en venta en Montmelo de 3352 m2 ideal para ubicar un restaurante, hotel o gasolinera. Solar con fachada a 2 calles ituado en un polígono con equipamiento de última generación cerca de la AP-7 y C-17 al lado del circuito de Cataluña y de grandes núcleos de población. Con empleo de 50% y altura reguladora máxima 15 metros

Características

Superficie solar: 3.352 m²

Características específicas:
Calificación energética

Font:	Forcadell	**TESTIMONI 03**
Adreça:	Parc Empresarial Viladecans	
Localitat:	Viladecans	
Superfície:	6.265m²	
Preu venda:	4.614.000€	
Preu:	737 €/m²	

https://www.idealista.com/pro/forcadell-industrial-naves/inmueble/102690692/



Terreno en calle de Jocelyn Bell, Parc Empresarial, Viladecans

4.614.000 €

6.265 m²

Solar terciario mixto en venta situado en el Parc d'Activitats de Viladecans del municipio de Viladecans, Barcelona. Solar terciario con una superficie total de 6.265 m² de forma rectangular. Parcela rectangular Usos...

Contactar Ver teléfono

Solar terciario mixto en venta situado en el Parc d'Activitats de Viladecans del municipio de Viladecans, Barcelona.

Solar terciario con una superficie total de 6.265 m² de forma rectangular.

Parcela rectangular
Usos: terciario mixto
Visible desde la C-32
Fachada de 84 metros y fondo de 78 metros
Edificabilidad de 1,64 m²t/m²s
Superficie edificable: 10.254 m²
Ocupación máxima de 70%
Altura reguladora de 18,50 metros
Separación de viales de 12 metros
Separación a vecinos de 8 metros.



8. ESTUDI DE MERCAT D'OFICINES

Font:	HABITACLIA – Nolkers	**TESTIMONI 01**
Adreça:	Av. Maresme, 44 **Parc Empresarial Granland**	
Localitat:	Sant Adrià de Besós - Badalona	
Superfície:	128 m²	
Preu lloguer	1.355 € mes	
Preu €/m²:	10,59 €/m²	

https://www.idealista.com/inmueble/105359140/



14 fotos | Plano | Mapa

Alquiler de Oficina en Sant Joan Baptista

Sant Adriá de Besós Ver mapa

1.355 €/mes

128 m² | 10,59€/m²

Profesional
Patricia Küppers

Nolkers Consulting
Barcelona

Edificio con excelente imagen corporativa
Oficinas totalmente equipadas
Aire acondicionado independiente
Suelo técnico
Falso techo
Cableado de voz y datos
Cajas de conexión de electricidad, SAI y voz, distribuidas por la oficina
Baños completos
Vestidores con taquillas y duchas
Office
Servicio de conserjería de 8h a 20h de lunes a viernes





Font:	HABITACLIA – Engel&Volkers	**TESTIMONI 02**
Adreça:	Av. Maresme, 44 **Parc Empresarial Granland**	
Localitat:	Sant Adrià de Besós - Badalona	
Superfície:	452 m²	
Preu lloguer	5.123 € mes	
Preu €/m²:	11,33 €/m²	

https://www.idealista.com/inmueble/106119644/



23 fotos | 2 planos | Mapa

Alquiler de Oficina en avenida del Maresme

Gorg, Badalona Ver mapa

5.123 €/mes

452 m² | 11,33€/m²

Referencia del anuncio
BCN-OS-013805

Profesional
Engel & Völkers Commercial Barcelona

Totalmente equipada con aire acondicionado independiente, por zonas, suelo técnico, cableado de voz y datos, cajas de conexiones electricidad / SAI / voz / datos distribuidos por la oficina, office, dispone de 2 aseos independientes hombre / mujer, fregaderos por las manos, todas las instalaciones luz y agua, dadas de alta, telecomunicaciones, diferentes proveedores de Fibra Óptica en el edificio. Plazas de parking opcionales en el mismo edificio.





Font:	HABITACLIA – Engel&Volkers	**TESTIMONI 03**
Adreça:	Av. Maresme, 44 **Parc Empresarial Granland**	
Localitat:	Sant Adrià de Besós - Badalona	
Superfície:	344 m²	
Preu lloguer	4.800 € mes	
Preu €/m²:	13,95 €/m²	

https://www.idealista.com/inmueble/105660206/



13 fotos | 2 planos | Mapa

Alquiler de Oficina en avenida del Maresme

Gorg, Badalona Ver mapa

4.800 €/mes

344 m² | 13,95€/m²

Referencia del anuncio
BCN-OS-013805

Profesional
Engel & Völkers Commercial Barcelona

Totalmente equipada con aire acondicionado independiente, por zonas, suelo técnico, cableado de voz y datos, cajas de conexiones electricidad / SAI / voz / datos distribuidos por la oficina, office, dispone de 2 aseos independientes hombre / mujer, fregaderos por las manos, todas las instalaciones luz y agua, dadas de alta, telecomunicaciones, diferentes proveedores de Fibra Óptica en el edificio. Plazas de parking opcionales en el mismo edificio.





Font:	HABITACLIA – JLL	**TESTIMONI 04**
Adreça:	Av. Maresme, 44 **Parc Empresarial Granland**	
Localitat:	Sant Adrià de Besós - Badalona	
Superfície:	425 m²	
Preu lloguer	5.876 € mes	
Preu €/m²:	13 €/m²	

https://www.idealista.com/inmueble/106486643/



12 fotos | 3 planos | Visita 3D | Mapa

Alquiler de Oficina en avenida del Maresme, 44

Gorg, Badalona Ver mapa

5.876 €/mes

452 m² | 13,00€/m²

Referencia del anuncio
6001646

Profesional
JLL Oficinas Barcelona

JLL Inmuebles
Madrid

Totalmente equipada con aire acondicionado independiente, por zonas, suelo técnico, cableado de voz y datos, cajas de conexiones electricidad / SAI / voz / datos distribuidos por la oficina, office, dispone de 2 aseos independientes hombre / mujer, fregaderos por las manos, todas las instalaciones luz y agua, dadas de alta, telecomunicaciones, diferentes proveedores de Fibra Óptica en el edificio. Plazas de parking opcionales en el mismo edificio.



Font:	HABITACLIA – Engel&Volkers	**TESTIMONI 05**
Adreça:	Av. Maresme, 44 **Parc Empresarial Granland**	
Localitat:	Sant Adrià de Besós - Badalona	
Superfície:	216 m²	
Preu lloguer	2.460 € mes	
Preu €/m²:	11,39€/m²	

https://www.idealista.com/inmueble/106107206/



23 fotos | 2 planos | Mapa

Alquiler de Oficina en avenida del Maresme

Gorg, Badalona Ver mapa

2.460 €/mes

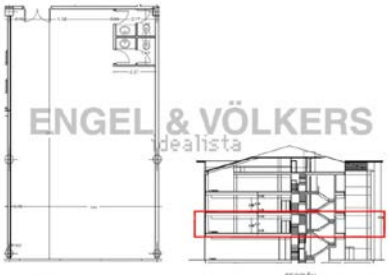
216 m² | 11,39€/m²

Referencia del anuncio
BCN-OS-013775

Profesional
Engel & Völkers Commercial
Barcelona

Oficina diáfana, totalmente instalada. Dispone de muy buena imagen corporativa, todo con muro cortina de doble acristalamiento con mucha luz natural, ya que está a tres vientos todo exterior.

Totalmente equipada con Aire Acondicionado independiente, por zonas, suelo técnico, cableado de voz y datos, cajas de conexiones electricidad / SAI / voz / datos distribuidos por la oficina, office, dispone de 2 aseos independientes hombre / mujer, fregaderos por las manos, todas las instalaciones luz y agua, dadas de alta, telecomunicaciones, diferentes proveedores de Fibra Óptica en el edificio. Plazas de parking opcionales en el mismo edificio.



Font:	HABITACLIA – JLL	**TESTIMONI 06**
Adreça:	Av. Maresme, 44 **Parc Empresarial Granland**	
Localitat:	Sant Adrià de Besós - Badalona	
Superfície:	452 m²	
Preu lloguer	5.876 € mes	
Preu €/m²:	13,00€/m²	

https://www.idealista.com/inmueble/106486643/



12 fotos | 3 planos | Visita 3D | Mapa

Alquiler de Oficina en avenida del Maresme, 44

Gorg, Badalona Ver mapa

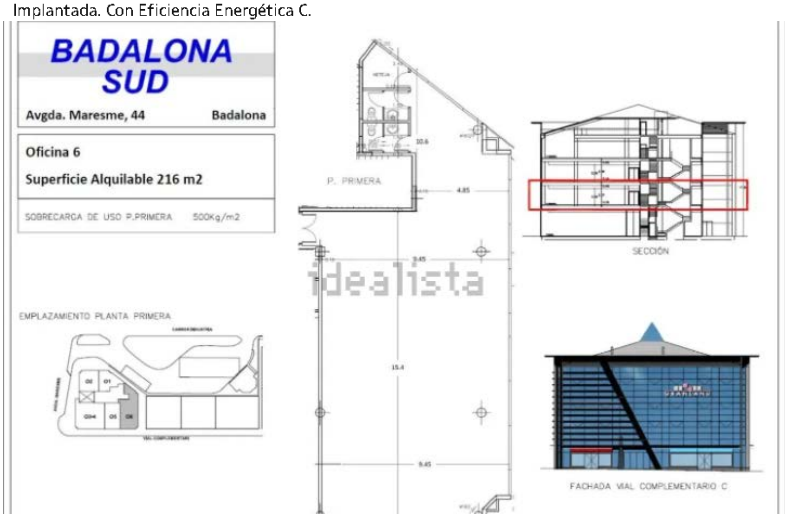
5.876 €/mes

452 m² | 13,00€/m²

Referencia del anuncio
6001646

Profesional
JLL Oficinas Barcelona

Oficina en alquiler situada en el Parc Empresarial Granland, proximidad a la playa, al Puerto Deportivo de Badalona y al CC Magic Badalona. Ubicado en una zona con muy buenas comunicaciones con enlaces a la Ronda (Salidas 25,26 y 27) y excelentes servicios. Dispone de conserjería, 3 ascensores, montacargas, terraza, aparcamiento, aire acondicionado, suelo técnico, falso techo, fachada acristalada, oficina luminosa, cableado de voz y datos, 2 lavabos y terraza. El sótano dispone de zona de bicis, patinetes, taquillas, vestuarios, duchas. Oficina Implantada. Con Eficiencia Energética C.



Font:	HABITACLIA	**TESTIMONI 07**
Adreça:	Zona Gorg Badalona	
Localitat:	Sant Adrià de Besós - Badalona	
Superfície:	344 m²	
Preu lloguer	4.500 € mes	
Preu €/m²:	13,08€/m²	

https://catala.habitaclia.com/i671003893550

4.500 € Avisa´m si baixa

ha baixat 300 €

Lloguer oficina amb aparcament a Gorg Badalona

Gorg

344 m² 13,08 €/m²

Descartar Compartir

Oficinas Smart con servicios y privilegiada ubicacion. En un edificio de oficinas con excelente imágen corporativa, fachada acristalada y con mucha luz natural. Se alquilan espacios modulares: 344m2 en 2 espacios diáfanos, o bien dos espacios independientes de 128m2 y 216m2. También posibilidad de alquilar 450m2. Consultar condiciones de las diferentes opciones. Totalmente equipadas con aire acondicionado independiente, suelo técnico, cableado de voz y datos, baños completos, office, con servicio de consergeria de 8 a 20h de lunes a viernes, plazas de parquing opcional, cargador para vehículos electricos, zona de bicicletas y patinetes. Uso compartido de la magnifica terraza comunitaria con vistas privilegiadas y al mar, sofás, mesas y cobertura Wifi.



9. ESTUDI DE MERCAT DE GRANS SUPERFÍCIES COMERCIALS

Font:	Alcampocorporativo.es	**TESTIMONI 01**
Adreça:	Espai Girones Salt	
Localitat:	Salt-Girona	
Superfície:	4.500m²	
Preu venda:	9.000.000 €	
Preu:	2.000 €/m²	

https://alcampocorporativo.es/alcampo-invierte-9-millones-de-euros-en-su-primer-hipermercado-en-la-provincia-de-girona/

Alcampo invierte 9 millones de euros en su primer hipermercado en la provincia de Girona

11 abril 2024

- Se completa el 80% del proceso de selección de la plantilla formada por 144 trabajadores.
- La apertura del híper en el centro comercial Espai Gironés de Salt, sobre una superficie de 4.500 metros cuadrados, está prevista para antes del verano.

Alcampo refuerza su compromiso con Cataluña con la apertura, prevista para antes del verano, del que será su primer hipermercado en la provincia de Girona. Tras una inversión de 9 millones de euros, el híper abrirá en el centro comercial Espai Gironés, en Salt, sobre una superficie de 4.500 metros cuadrados, con la intención de convertirse "en punto de referencia en la provincia".

Para dar a conocer el proyecto y al equipo, Alcampo ha presentado hoy ante autoridades, medios de comunicación y amigos de Espai Gironés, las futuras instalaciones. El encargado de dirigir la visita ha sido José Alejandro Marcos, director de Alcampo Salt-Girona, quien se ha mostrado convencido de que este hipermercado "cambiará la vida" de las vecinas y vecinos de Salt.

Y es que, según ha subrayado, Alcampo trabaja "para crear experiencias de compra únicas y contribuye, además, al desarrollo económico, social y medioambiental" de todas y cada una de las poblaciones en las que opera. "Nos comprometemos con lo bueno, lo sano y lo local, y trabajamos para ofrecer una cesta de la compra variada, de calidad y siempre al mejor precio, algo por lo que somos reconocidos".

Su expansión por Cataluña, con la llegada a Girona, se produce después de que Alcampo abriera su primer centro en la localidad de Sant Quirze del Vallès (Barcelona) en el año 1990. Hoy ya son 55 las tiendas con que cuenta la marca en la Comunidad, de las que 9 son hipermercados y 46 son supermercados (44 de ellos franquiciados), dando empleo a 2.000 personas.

A esta plantilla se sumarán las 144 personas que formarán parte del equipo humano de Alcampo Salt-Girona, cuyo proceso de contratación se inició el pasado mes de febrero, para lo que se contó con Adecco y la estrecha colaboración del Espacio Municipal de Empleo del Ayuntamiento de Salt.

10. ESTUDI DE MERCAT DE TERRENYS PER A GRANS SUPERFÍCIES COMERCIALS

Font:	Nota de premsa	**TESTIMONI 01**
Adreça:	Sòl comercial a Vilatenim	
Localitat:	Vilatenim	
Superfície:	8.443m² sòl i 10.132m² sostre	
Preu venda:	10.050.000€	
Preu:	1.190 €/m² sòl VR: 990€/m² st	

Mercadona ofereix més de 10 milions d'euros a Figueres per la finca municipal de Vilatenim

Diari de Girona 135

El terreny vist des de la tribuna de l'Estadi de Vilatenim / EMPORDÀ

Santi Coll

Figueres 01 D'OCT. 2024 8:55 Actualitzada 01 D'OCT. 2024 9:01

ha presentat una oferta formal, dins del període legal establert, de **10.050.000,00 milions d'euros**. Una quantitat que multiplica exponencialment les previsions del Govern de l'alcalde Jordi Masquef que, en la part més optimista del procés d'alienació de la finca, pensava obtenir uns 2,2 milions d'euros, segons consta en el Pla financer municipal aprovat recentment.

L'oferta de Mercadona és estratosfèrica i, a més a més, **és l'única que s'ha presentat**, segons les dades oficials publicades a la Plataforma pública. Un fet que també ha sorprès l'Ajuntament de Figueres, ja que el mateix alcalde havia manifestat l'esperança que hi hagués diverses propostes damunt la taula per a diversificar l'oferta comercial de Vilatenim.

> De fet, ja fa temps que aquest solar és cobejat per diversos grups empresarials que volien aprofitar el seu excel·lent emplaçament, a tocar la rotonda principal de Vilatenim, per a ubicar-hi els seus negocis, però el nom de Mercadona va començar a sonar temps enrere quan fons d'empresa **van parlar d'augmentar la seva presència** a la capital empordanesa, on ja té dues superfícies a la zona del Poblenou i del carrer Sant Llàtzer.

El procés de venda encara no està tancat, però en aquesta fase d'obertura de les propostes, la Plataforma de Serveis de Contractació Pública ja atorga 100 punts a l'oferta econòmica i 136 als criteris automàtics, però deixa a zero els criteris de judici de valor.

> Amb vuit milions d'euros per sobre de les previsions més optimistes, de confirmar-se la venda - queden diversos tràmits per tancar-, el calaix municipal rebria una **injecció econòmica molt gran**, que s'hauria de destinar al capítol d'inversions, entre els quals brilla amb llum propi el projecte del tercer pavelló poliesportiu. Una inversió que tindria tot el sentit del món, ja que **la finca alienada formava part de l'antic projecte de la ciutat esportiva de Figueres**. La finca afectada per aquest procés de venda ocupa una superfície de 8.443,60 m² i té la qualificació de sòl comercial en el POUM aprovat l'any passat.

Font:	Indomio	**TESTIMONI 02**
Adreça:	Parc Comercial Via Sabadell (solar per a restaurant)	
Localitat:	Sabadell	
Superfície:	8.540m²	
Preu venda:	3.335.000€	
Preu:	390 €/m²	

https://www.indomio.es/anuncios/96157413/

Descripción

Referencia: SOL0157

Presentamos un terreno industrial junto al parque comercial Vía Sabadell, donde esta el Ikea más grande de España. Su mejor inversión con rentabilidad en Sabadell con Serra Exclusives. En una parte tenemos un arriendo de derecho de superficie a un operador de primer nivel que paga 100.000,-/año, que tiene 420 m2 edificados. En la otra parte del terreno se puede edificar una nave para la cual tenemos inquilino. Parcela libre de 2.452,20 m, con posibilidad de que sean dos de 832, 95 +1.619,25 m Se plantea la opción de poder implantar dos operador de la restauración que puedan compartir aparcamiento con el operador actual, o un operador que quiera hacer un gran restaurante para implantarse en esta zona comercial.[IW]

Características

Contrato
Venta

Tipología
Terreno urbanizable

Superficie
8.540 m²

€ 3.335.000

Terreno urbanizable Pla del fonollar, Creu de Barberà-Santa Pau-Sud, ...

8.540 m²







Font:	Indomio	**TESTIMONI 03**
Adreça:	Centre Direccional Parc del Alba	
Localitat:	Cerdanyola del Vallès	
Superfície:	4.603m² sòl i 14.820,15m² st	
Preu venda:	4.950.000€	
Preu:	1.075 €/m²sol VR: 334€/m² st	

https://www.indomio.es/anuncios/94619035/?entryPoint=map



4.603 m²

Nota Escribe una nota, la verás solo tú AÑADIR

Anuncio actualizado el 20/01/2025

Descripción

Referencia: 24354

TERRENO EN VENTA EN CERDANYOLA DEL VALLÈS DE 4603 M2

Este terreno se encuentra en Carrer dels Boters, 08290, Cerdanyola del Vallès, Barcelona. Es un terreno que tiene 4.602,53 m2s y una edificabilidad de 14.820,15 m2e de uso terciario. Referencia Catastral: 6431507DF2963A0000OL. Está incluida dentro del ámbito de Centre Direccional-Parc del Alba.

Información del precio

Precio
€ 4.950.000

Precio del m²
1.075 €/m²

New

Font:	Habitaclia.com	**TESTIMONI 4**
Adreça:	Ctra Santa Coloma Mas Xirgu	
Localitat:	Girona	
Superfície:	2.983 m² sòl Superfície edificable: 3.283m² st	
Preu venda :	1.200.000 €	
Preu unitari:	402€/m²sòl i 365€/m² sostre	



Solar industrial a Carretera santa coloma, 79. Terre...

Girona - Mas Xirgu Veure mapa

2.983m² - 402€/m²

Terreno industrial a la venta (precio a negociar) Ubicado en Pol. Ind. Mas Xirgo en la misma Carretera de Sta Coloma. ...

1.200.000 €

Avisa'm si baixa

En Polígono Mas Xirgu de Girona ciudad, parcela de 2.983m2 con acceso por dos calles y localizada en el cruce principal del sector.
Segregable en dos parcelas para usos principales industrial y servicios respectivamente, aunque con muchas otras posibilidades de usos diversos permitidos.

EMPLAZAMIENTO
Ctra. Santa Coloma 75 - c/ Santa Fe Ter 12 41°57'44.50" / 2°48'33.00

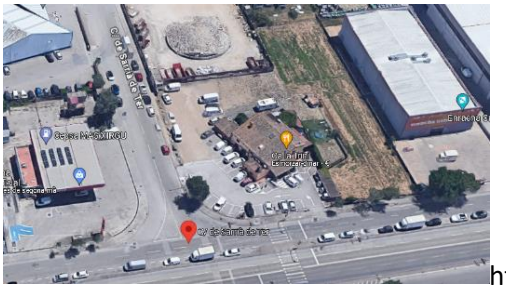
DATOS URBANÍSTICOS
Suelo urbano
Superficie parcela: 2.983m2
Edificabilidad: 3.282 m2t
Clasificación urbanística:
- clave 5.2.a
industrial con espacios cubiertos
2.000m2 suelo / 2.200m2t
- clave 5.2.a
dotaciones y servicios privados con espacios abiertos
983 m2 suelo / 983m2t
Usos:
- comercio
- oficinas y servicios
- hotelero
- industrial
- estación de servicio
- sanitario
- asistencial
- cultural / religioso
- recreativo
- deportivo
- administrativo
- servicios técnicos
- aparcamiento





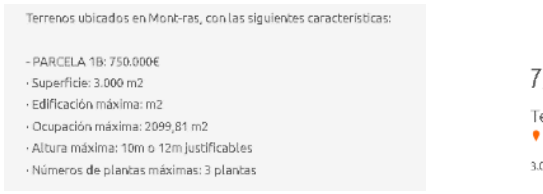




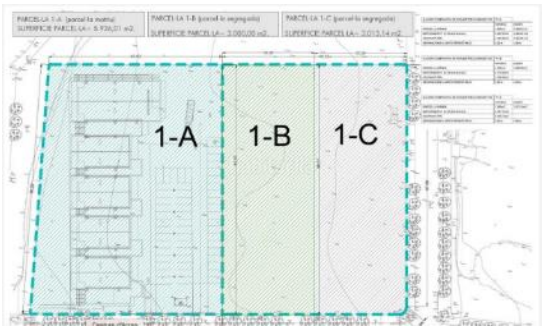


https://catala.habitaclia.com/comprar-industrial-santa_coloma_79_mas_xirgu-girona-i500004326601.htm?pag=5&f=&geo=p&from=list&lo=55

Font:	Habitaclia.com	**TESTIMONI 5**
Adreça:	Carrer Torras Jonama Mont Ras	
Localitat:	Mont Ras	
Superfície :	3000m² sòl	
Preu venda :	750.000 €	
Preu unitari:	250€/m² sòl	







Art. 10 Zones:

Es defineix una zona:

. Terciari en edificació aïllada







Font:	Engel & Volkers	**TESTIMONI 06**
Adreça:	Solar terciari i comercial al Barberà	
Localitat:	Barberà del Valles	
Superfície:	5.900m² sòl i 23.500m² st	
Preu venda:	7.000.000€	
Preu:	1.186 €/m²sol VR: 297€/m² st	

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

Engel & Völkers Commercial Barcelona

Engel & Völkers Commercial Barcelona

Terreno en venta en Barberà del Va

Vallès Occidental, Barcelona

7.000.000 €

5.900 m² | Urbano (solar)

♡ Guardar

Descartar

Compartir



Solar urbano consolidado para uso terciario y comercial de 5.900 m2 una edificabilidad de 23.500 m2 en la comarca del Valles Occidental a 10 minutos de la ciudad de Barcelona totalmente urbanizado y consolidado, siendo actualmente el único solar disponible dentro de la zona hotelera y oficinas.
Ya dispone del proyecto y permiso de Licencia de Obras de forma inmediata de acuerdo con el Plan Especial de Ordenación volumétrica aprobado por el Departamento de Urbanismo de la Generalitat de Catalunya.
Permite una edificabilidad de PB+20PP y altura de 81 mts con una ocupación por planta de 1.130 m2 siendo el edificio con dicho volumen en altura único en el Valles Occidental.
Usos del suelo:
Aparcamiento en sótano, en planta baja y primera usos de servicios comerciales relacionados con el edificio, en las plantas superiores puede ser oficinas, hotel, almacén, servicios, deportivo, cultural, sanitario, exposiciones, espectáculos, restaurantes, guarderías, así como todos los servicios públicos.
Edificación condiciones
Tipo de ordenación: Volumétrica especifica.
Intensidad de la edificación: 3,97m2 techo/m2 suelo.

Superficie de la parcela: 5.900 m2
Techo edificable: 23.500 m2
Ocupación planta 1.130 m2
Altura 81 mts correspondiente a PB+20 PP
Cerca de uno de los centros comerciales más importantes y afluencia de España.
Por carretera: Se halla situado en el mejor nudo de comunicación del Valles Occidental, junto a la autopista que enlaza Francia, Girona con dirección Tarragona-Valencia y Zaragoza-Madrid, así como a la autovía Manresa-Sabadell y Barcelona. Todo ello a 7 kilómetros de Barcelona,
Por ferrocarril: En tren de cercanías y con autobús "lanzadera" hasta la zona donde se encuentra el solar.
Solar urbà consolidat per a ús terciari i comercial de 5.900 m2 amb una edificabilitat de 23.500 m2 a la comarca del Vallès Occidental a 10 minuts de la ciutat de Barcelona totalment urbanitzat i consolidat, i actualment és l'únic solar disponible dins de la zona hotelera i oficines.
Ja disposa del projecte i permís de llicència d'obres de manera immediata d'acord amb el Pla especial d'ordenació volumètrica aprovat pel Departament d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya.
Permet una edificabilitat de PB+20PP i alçada de 81 mts amb una ocupació per planta de 1.130 m2 sent l'edifici amb aquest volum en alçada únic a les Valls Occidental.

Font:	Masachs.com	**TESTIMONI 07**
Adreça:	Zona Centre comercial Salt AP7	
Localitat:	Salt	
Superfície :	2.282m² sòl 3651m² st	
Preu venda:	1.141.000€	
Preu:	500 €/m²sol VR: 312,5€/m² st	

https://masachs.com/ca/propiedad/terreny-venta-salt-girones-referencia-2920

Terreny Salt, Gironès

1.141.000 € 3.651 m² Ref. 2920



Descripció

FAÇANA A LA AP-7 A PROP ZONA ESPAI GIRONÈS
85% OCUPACIÓ
1,940 M2 SUPERFICIE EDIFICABLE
COEF EDIFICABILITAT 1,6 M2 SOSTRE/M2 SOL
550€/m2 DE REPERCUSIÓ DE SOL
ALÇADA 12 M pb+2

Característiques

Superfície solar: 2.282 m²



Font:	Masachs	**TESTIMONI 08**
Adreça:	Zona Nestlé Girona	
Localitat:	Girona	
Superfície :	3.504m² sòl	
Preu venda:	1.296.000€	
Preu:	369 €/m²sol	

https://masachs.com/propiedad/terreno-venta-girona-girones-referencia-8491

Terreno Girona, Gironès

1.296.000 € Ref. 8491





Descripción

Solar industrial en venta en el polígono industrial Nestlé de 3.504 m². El terreno está muy bien localizado y comunicado junto a la autopista AP-7

Características

Superficie solar: 3.504 m²

Características específicas:
Calificación energética

ESTUDI D'ALTERNATIVES PER A LA RENOVACIÓ URBANA DEL TRAM FINAL DE L'AVINGUDA DE CATALUNYA I L'AVINGUDA DE LA PLATJA A SANT ADRIÀ DE BESÒS

MILLORA MANTENINT LA CONFIGURACIÓ URBANA

VS

TRANSFORMACIÓ URBANA INTEGRAL

Sant Adrià de Besòs. Barcelona

AGOST 2022

Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

aldayjover arquitectura y paisaje

ÍNDEX

4 **01 DADES GENERALS DEL PROJECTE**
- 01.1 Localitzaciò
- 01.2 Agents
- 01.3 Data de redacció

5 **02 L'ESTAT ACTUAL DEL BARRI DE SANT JOAN BAPTISTA DINS DE SANT ADRIÀ DE BESÒS**
- 02.1 Moment d'oportunitat

6 **03 DIAGNOSI DE L'ESTAT ACTUAL**

8 **04 OBJECTE DE L'ENCÀRREC**

9 **05 OPCIÓ: MILLORA MANTENINT LA CONFIGURACIÓ URBANA**
- 05.1 Objectius
- 05.2 Mesures estratègiques

10 **06 OPCIÓ 2: TRANSFORMACIÓ URBANA INTEGRAL**
- 06.1 Objectius
- 06.2 Mesures estratègiques

12 **07 COMPARACIÓ DE LES ALTERNATIVES**
- 07.1 Esquemes generals de les propostes
  - 07.1.1 Continuïtat per vianants
  - 07.1.2 Infraestructura verda
  - 07.1.3 Mobilitat rodada
  - 07.1.4 Aparcament
- 07.2 Seccions i fraccions de plantes característiques de lávinguda de la Platja
  - 07.2.1 Parada tramvia
  - 07.2.2 Carrer Lleida
  - 07.2.3 Carrer Saragossa
  - 07.2.4 Estació
- 07.3 Resum esquemàtics del resultats esperats
- 07.4 Imatges virtuals de l'Avinguda de la Platja a les dues propostes

24 **08 ANALÀSIS COMPLEMENTARIS REALITZATS**
- 08.1 Pas de vianants pel passeig central al carrer de la Torrassa
- 08.2 Arribada de la passera del desenvolupament del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies
- 08.3 Plantejament d'alternatives per la xarxa d'autobusos

28 **09 AGENDA 2030**

29 **10 OPORTUNITATS DE CO-FINANCIACIÓ**

Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

aldayjover arquitectura y paisaje

aldayjover arquitectura y paisaje
CIF: B63834287
Av. Portal del Àngel 3-5. 1ª- 2
aldayjover@aldayjover.com
934121663

01 DADES GENERALS DEL PROJECTE

01.1 Localització

L'àmbit d'estudi del present document es situa al barri de Sant Joan Baptista del terme municipal de Sant Adrià de Besòs, província de Barcelona, concretament al tram est de l'Avinguda de Catalunya, a partir de l'Avinguda de les Corts Catalanes, i tota l'Avinguda de la Platja fins al carrer Eduard Maristany.

01.2 Agents

Promotor: **Ajuntament de Sant Adrià de Besòs**
CIF: P0819300E
Plaça Vila 12, 08930, Sant Adrià de Besòs
933812004

Equip redactor: **aldayjover arquitectura y paisaje**
CIF: B63834287
Av. Portal del Ángel 3-5. 1ª- 2, 08002, Barcelona
aldayjover@aldayjover.com - 934121663

Iñaki Alday Sanz. Arquitecte. Director d'aldayjover

Margarita Jover Biboum. Arquitecta. Directora d'aldayjover

Jesús Arcos Cordón. Arquitecte. Coordinador de projecte

Francisco Mesonero Manzanares. Paisatgista i Eng. Agrícola. Coordinador de paisatge

Ana Karla Zabala. Arquitecta i Paisatgista. Cap d'equip

01.3 Data de redacció

El present document es redacta durant els mesos de juny i juliol de 2022, i es lliura el 2 d'agost de 2022.

02 L'ESTAT ACTUAL DEL BARRI DE SANT JOAN BAPTISTA DINS DE SANT ADRIÀ DEL BESÒS

Sant Adrià de Besòs, construït sobre les terres planes d'origen sedimentari de la desembocadura del riu que li dona nom, sempre ha estat condicionat per la seva singular ubicació en el territori: a ambdós costats del riu i entre dos dels municipis amb més habitants de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Les fèrtils terres del delta, al llarg de la història, s'han anat transformant d'agrícoles a industrials i finalment infraestructurals i urbanes.
Tot i que és una característica que afecta gran part del seu territori, és el marge dret del Besòs el que està més fraccionat, víctima de l'entramat ferroviari i viari de la Ronda Litoral i de les grans vies d'accés i sortida de Barcelona; i el front marítim, la zona més segregada a causa del mateix ferrocarril i el creixement industrial i d'infraestructures que progressivament s'han anat transformant en equipaments i fentse permeable per permetre l'accés i la implantació d'usos esportius, culturals i d'oci a les seves platges.
El marge esquerre del riu Besòs, on s'ubica el projecte objecte d'aquest document, està més alliberat d'aquestes grans infraestructures, però ser l'avantsala de Barcelona a les primeres línies de mar del corredor Mediterrani nord, l'exigeix ser pas transversal natural d'infraestructures, principalment de mobilitat (rodada i ferroviària) i de diferents escales, i l'acaba fraccionant.
Depenent de la solució d'aquestes infraestructures, la seva escala i de les intervencions urbanes que posteriorment han anat esmenant aquestes interrupcions, aquests talls afecten més o menys al desenvolupament de la vida diària dels adrianencs i adrianenques. Però en general, provoca una intensitat de trànsit transversal de pas que no aporta cap benefici local i que desconnecta barris.

De fet, l'àmbit concret del projecte està delimitat per dues d'aquestes infraestructures. A l'oest, la C-31 passa elevada i dificulta, però permet, la connexió per vianants i rodada entre els barris de Sant Joan Baptista i Sant Adrià Nord; i a l'est les vies de Rodalies que provoquen una desconnexió molt menys permeable amb la platja.
Al centre de l'àmbit, el carrer de la Torrassa és de menor escala, però és un dels eixos principals del polígon industrial El Sot (límit nord de l'àmbit) i del de Badalona Sud, amb connexió directa amb el barri del Poble Nou de Barcelona. Per tant, tot i que no hi ha barreres físiques i els vehicles circulen a cota de carrer, també és un punt on es prioritza la infraestructura viària rodada davant de la dels vianants.
L'arribada de la línia T5 del Tram per aquest mateix carrer, fa la cruïlla encara més complexa i ha acabat de trencar la continuïtat real de la Rambla. Fins al punt de donar lloc a dues configuracions clarament diferenciades a l'Avinguda de la Platja.

Els carrers Pi i Gibert i Eduard Maristany també tenen continuïtat a banda i banda de l'Avinguda de la Platja, però el fet de no travessar el riu Besòs, els limita a ser vies principals de la circulació rodada local vinculada al servei dels habitatges i negocis, i a la recerca d'aparcament. Una intensitat i velocitat molt diferent que permetria reajustar l'equilibri vehicle-vianant almenys per agrupacions d'illes.

02.1 Moment d'oportunitat

La remodelació del tram final de l'Avinguda de Catalunya i de tota l'Avinguda de la Platja és una oportunitat per l'expansió del principal eix cívic i comercial de Sant Adrià de Besòs en la seva obertura al mar amb la previsió de desenvolupament del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies.
Aquesta obertura com a node d'atracció d'usuaris, dona a la intervenció una escala supramunicipal connectant amb Badalona i Santa Coloma de Gramenet, inclús metropolitana amb la xarxa de transports públics i territorial aprofitant el corredor del riu Besòs i els seus passeigs de vora.
El repte és doncs aprofitar la decisió de millorar la qualitat urbana del barri per establir criteris estratègics que fomentin la infraestructura verda i de mobilitat (lenta) intel·ligent que cosiran el municipi i el territori, en contraposició a les infraestructures transversals que històricament l'han fraccionat. Amb l'objectiu de generar un gran corredor social i ecològic (de salut, lleure, igualtat, economia, natura, diversitat..., de vida); complementant la infraestructura verda del riu Besòs, eixamplant-la i ramificant-la, amb un caràcter més urbà on el principal protagonista siguin les persones.



03 DIAGNOSI DE L'ESTAT ACTUAL

A l'àmbit de projecte es detecten 3 configuracions urbanes clarament diferenciades, d'oest a est (com s'estructurarà la descripció de l'estat actual i de les propostes al document en endavant):
- Tram 1, entre l'av. de les Corts Catalanes i el c. Pi i Gibert, amb tramvia a ambdós costats del passeig central i vorera ampla al costat sud.
- Tram 2, entre el c. Pi i Gibert i el c. de la Torrassa, amb tramvia a ambdós costats del passeig central i vorera ampla al costat nord, coincidint amb l'inici del teixit industrial i de la pineda.
- Tram 3, entre el c. de la Torrassa i c. d'Eduard Maristany, sense tramvia i amb continuÏtat al costat nord del teixit industrial i de la pineda.

A continuació es fa una anàlisi de l'estat actual de l'àmbit del projecte descrivint l'espai públic prestant especial atenció als punts conflictius o amb deficiències per poder plantejar millores a les propostes:

Tot i les dificultats de superar una infraestructura tan impactant com la C-31, la connexió sota l'autopista està ben resolta i el flux de vianants és fluid entre els barris de Sant Adrià Nord i de Sant Joan Baptista.
Ja s'han aplicat estratègies com donar continuïtat al paviment de l'Av. de Catalunya, que es podien estendre al mobiliari per intentar aportar més domesticitat a un indret tan marcat per la infraestructura.
Al Tram 1, entre l'av. de les Corts Catalanes i el c. Pi i Gibert, el tramvia circula pel centre del carrer, separant-se per donar pas a una secció en rambla. La vorera nord té una mida ajustada considerant la dimensió del carrer i està estrangulada per una illa d'habitatges més antics que no s'han adaptat encara a la nova alineació de façana. Per tant, els vianants solen fer servir més el passeig central o la vorera sud, que de fet és la que connecta directament amb l'eix cívic i comercial de l'Av. de Catalunya.
Tant en aquest Tram com en el següent, la implantació del tramvia es va fer a costa d'eliminar dues franges d'aparcament en línia que existien als costats exteriors d'ambdós vials.
La plaça Francesc Macià no és veritablement una plaça, sinó que continua amb la secció en rambla. La fragmentació provocada pels vials i el tramvia fa poc viable la seva configuració com a tal. En canvi, l'am-







plada de les voreres i els espais segregats que configuren la plaça tenen una qualitat urbana acceptable i resolen bé la seva funció de voreres o passeig central.
A la vorera sud, al centre d'una doble alineació d'oms, és un grup escultural format per dues escultures i una font que està en desús per problemes de filtracions d'aigua.
La cruïlla del c. de Pi i Gibert es resol adequadament amb passos de vianants a ambdues voreres i al passeig central, però la longitud d'aquest pas pel centre (18 m) és excessiva i la configuració dels carrers perpendiculars sembla que permetrien reduir-lo.

Al Tram 2, entre el c. Pi i Gibert i el c. de la Torrassa, continua la secció en rambla, però es produeix un canvi substancial a les voreres que provoca modificacions en el flux de vianants: La vorera sud, tot i que manté el teixit comercial, s'estreny considerablement; i a la vorera nord el teixit canvia a industrial i queda reculat, deixant espai per una vorera molt ampla, tant que es va implantar una altra font (també en desús, en aquest cas per problemes de manteniment), i tres alineacions de pins que formen una pineda elevada entre 60 y 100 cm de la cota de la vorera, on s'ubica una àrea de gossos aprofitant la segregació.
El passeig central, que tindria capacitat per ser el protagonista principal de la secció, gran part de l'any és més aviat inhòspit per la manca d'arbrat i acaba en cul-de-sac a una zona enjardinada que trenca la seva continuïtat. Per tant, té un ús gairebé exclusiu de baixador de les parades del tramvia.
Aquesta discontinuïtat de la rambla, sense pas de vianants central es veu gravada pel fet que el gir del tramvia obliga a allunyar el de la vorera sud que a més s'ha de protegir amb una tanca.

Al Tram 3, entre el c. de la Torrassa i el c. Eduard Maristany, continua la secció del Tram 2, però sense tramvia: una secció en rambla, però amb asimetries d'ús provocades per la diferència de tipologia urbana a ambdós costats. A la façana sud, amb una vorera estreta, es manté el teixit comercial tot i que es nota una davallada en la seva qualitat per la reducció del flux de vianants; I a la façana nord, ocupada íntegrament pel centre comercial Alcampo i amb una sola porta d'accés al seu aparcament en tota la longitud del Tram, una gran vorera i la pineda a cota elevada que queda una mica desconnectada i, per tant, infrautilitzada i amb problemes d'incivisme.
El passeig central sí funciona en aquest Tram com a lloc de circulació principal escollit pels vianants. Una alineació de grans plàtans al costat sud del passeig assumeix el protagonisme i el protegeix amb la seva ombra. A l'altre extrem, alineacions discontínues (perquè per trams salten a la vorera nord) de pollancres no en gaire bon estat, no generen una ombra suficient per protegir la resta de l'Avinguda.
De fet, en qüestió d'ombra, tot i que al conjunt de l'àmbit la vegetació té molta presència, existeixen discontinuïtats importants a llocs estratègics que minven la seva capacitat de convertir-se en un refugi climàtic i en un connector de biodiversitat, també en part perquè l'estrat vegetal emprat és quasi exclusivament arbori.
El fet que no passi el tramvia per aquest tram de l'avinguda fa que s'hagin mantingut a les cares exteriors d'ambdós vials franges d'aparcament en línia fins a un total de 85 places i un espai de 105 metres lineals per parades finals d'autobusos prop de l'estació de Rodalies.
L'arribada de l'avinguda a l'estació de Rodalies es produeix amb una certa naturalitat tot i que està lleugerament desplaçada cap al sud. L'eix del passeig central desemboca al pas soterrani que actualment permet travessar la barrera ferroviària. En un futur pròxim, el desenvolupament urbà del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies inclourà una passera per vianants i bicicletes, amb vegetació i secció generosa (uns 12 m), que es preveu que arribi al centre de la rambla alterant significativament la seva estructura en aquesta zona.

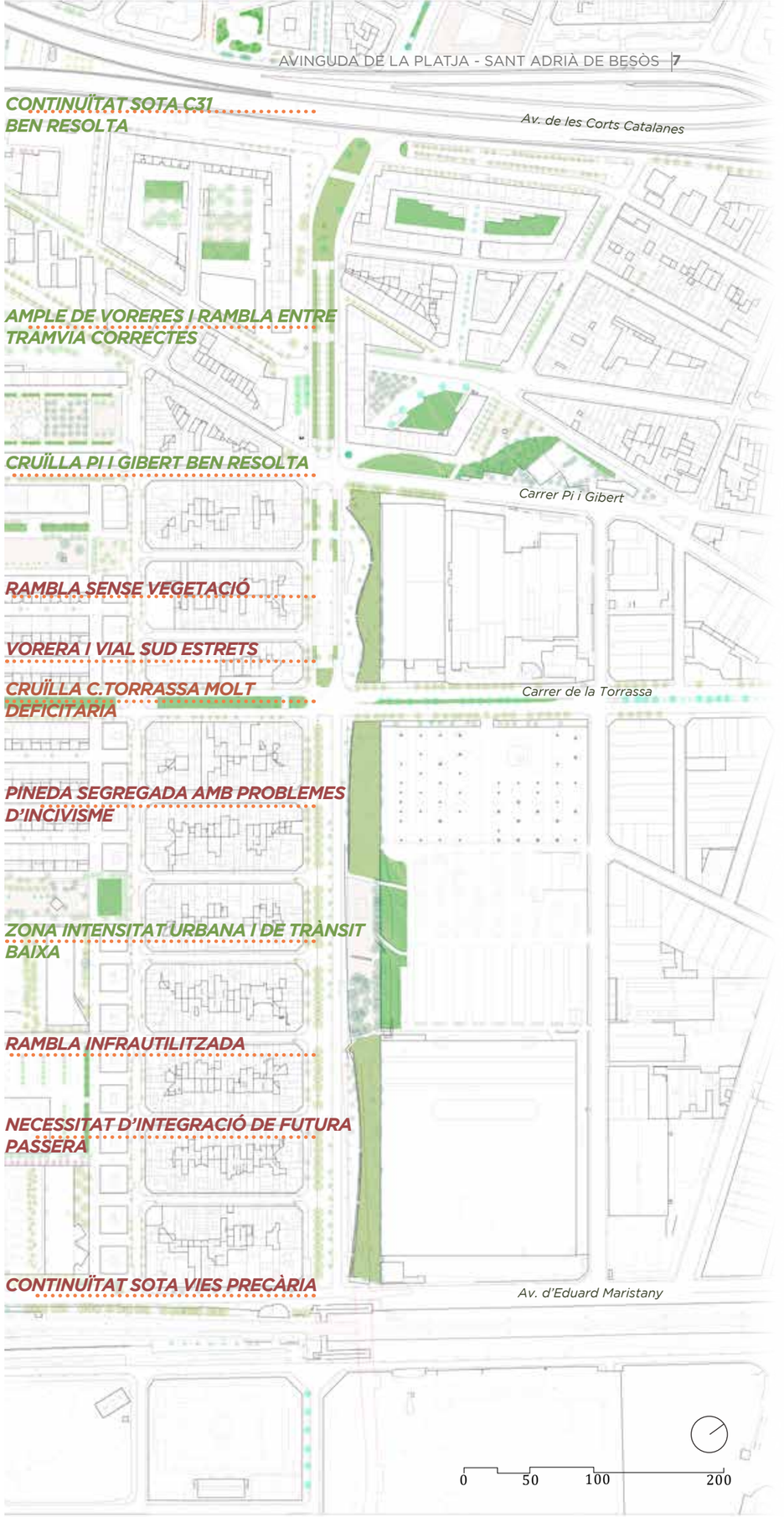












04 OBJECTE DE L'ENCÀRREC

La present memòria i la documentació gràfica que l'acompanya respon a l'encàrrec efectuat per l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs de proposar diferents alternatives per a la renovació urbana del tram final de l'Avinguda de Catalunya (des de l'Avinguda de les Corts Catalanes) i l'Avinguda de la Platja, per sotmetre-les a participació ciutadana, avançant-se a l'evolució natural que es produirà a aquest eix amb l'obertura de la ciutat al mar.
Després d'elaborar l'anàlisi i la diagnosi de l'estat urbà i de l'espai públic de l'àmbit exposats als capítols anteriors, s'ha decidit plantejar dues propostes ben diferenciades pel que fa a la intensitat i estratègia de la intervenció:

-**Millora mantenint la configuració urbana** de l'espai públic existent. Una proposta continguda i factible perquè no introdueix cap variació significativa.

-**Transformació urbana integral** reequilibrant l'espai públic per tornar a donar protagonisme als vianants i a la natura, aprofitant el moment de transformació imminent del front litoral.



05 OPCIÓ 1: MILLORA MANTENINT LA CONFIGURACIÓ URBANA

05.1 Objectius

Els objectius principals de la proposta són:
1. Donar continuïtat a l'eix cívic i comercial de l'Avinguda de Catalunya.
2. Garantir una continuïtat confortable de la mobilitat intel·ligent.
3. Potenciar les capacitats de l'avinguda com a refugi climàtic.
4. Reduir l'aïllament i els problemes d'incivisme a la pineda.

05.2 Mesures estratègiques

I les mesures estratègiques per assolir aquests objectius són:
1.A. Renovar paviments en continuïtat amb l'Avinguda de Catalunya.
1.B. Renovar i implantar nou mobiliari urbà per completar l'equipament de l'espai públic.
1.C. Renovar l'enllumenat amb tecnologia de baix consum i completar-lo a la zona de la pineda per generar un efecte dissuasiu d'usos incívics.

2.A. Recuperar el pas de vianants al centre del passeig en la cruïlla amb el carrer de la Torrassa, amb la formació d'una illa de refugi per vianants al centre.
2.B. Integrar la passera sobre la infraestructura ferroviària, desplaçant-la a la vorera nord (i part de la pineda) per separar-la dels habitatges i mantenir el passeig central de la rambla fins a l'estació de Rodalies.
2.C. Consolidar la mobilitat ciclista. Es contemplen dues alternatives a decidir segons l'estratègia futura de mobilitat de la ciutat: Convertir els vials de l'avinguda en carrils 30 on coexisteixin la mobilitat rodada i la ciclista; O generar un carril bici específic per la pineda.
2.D. En general, es mantenen els bons nivells d'accessibilitat universal de la configuració actual.

3.A. Completar la trama d'arbrat amb espècies autòctones i adaptades a l'ambient urbà, principalment caduques, per garantir la continuïtat de l'ombra. Els principals llocs on es proposa plantar són:
- Vorera sud de l'Avinguda de Catalunya.
- Plaça de Francesc Macià, aprofitant la retirada de la font. També es suggereix desplaçar lleugerament les escultures fora de l'eix central entre arbres.
- Al passeig entre les parades del tramvia. Al centre per no interferir amb les catenàries, infraestructures, ni seguretat viària, però millorant el confort.
- Alineació nord del passeig central de l'Avinguda de la Platja.
- Buits de la vorera nord de l'Avinguda de la Platja.
- Discontinuïtat de la pineda entorn de l'accés a l'aparcament del centre comercial.

3.B. Ampliació dels escocells, freqüentment de dimensió escassa, aprofitant els treballs de re-pavimentació. Estratègicament, es proposa connectar els escocells de dos o més plàtans del passeig central de l'Avinguda de la Platja per augmentar la permeabilitat, implantar encara que localment sistemes urbans de drenatges sostenibles (SUDS), i generar espais d'oportunitat per plantar vegetació arbustiva baixa.
3.C. Millorar la diversitat ambiental amb la introducció d'estrat arbustiu, aprofitant els espais d'oportunitat:
- Vas de la font davant de les parades del tramvia. Donats els problemes de manteniment de la font, es recomana desmantellar les instal·lacions d'aigua i condicionar el seu vas per generar una gran jardinera on introduir vegetació d'estrat arbustiu i algun exemplar arbori baix.
- Escocells ampliats entre plàtans.
- Límit entre la pineda i el teixit industrial per generar un coixí davant dels murs cecs.

Es tindran en compte criteris de disseny d'espai públic de gènere a l'hora d'escollir les espècies per garantir la visibilitat.

4.A. Segons l'elecció del carril bici, instaurar un camí longitudinal a l'ombra de la pineda equipat amb mobiliari urbà, especialment a la zona d'accés al centre comercial per ser la zona de més intensitat de pas.
4.B. Instal·lar un circuit esportiu repartit al llarg de la pineda per generar diferents pols d'activitat.
4.C. Resoldre l'arribada de la rampa de la passera de connexió amb el desenvolupament del front marítim amb la implantació d'una zona d'esbarjo per a gossos (agility) que resolgui els espais menys accessibles.

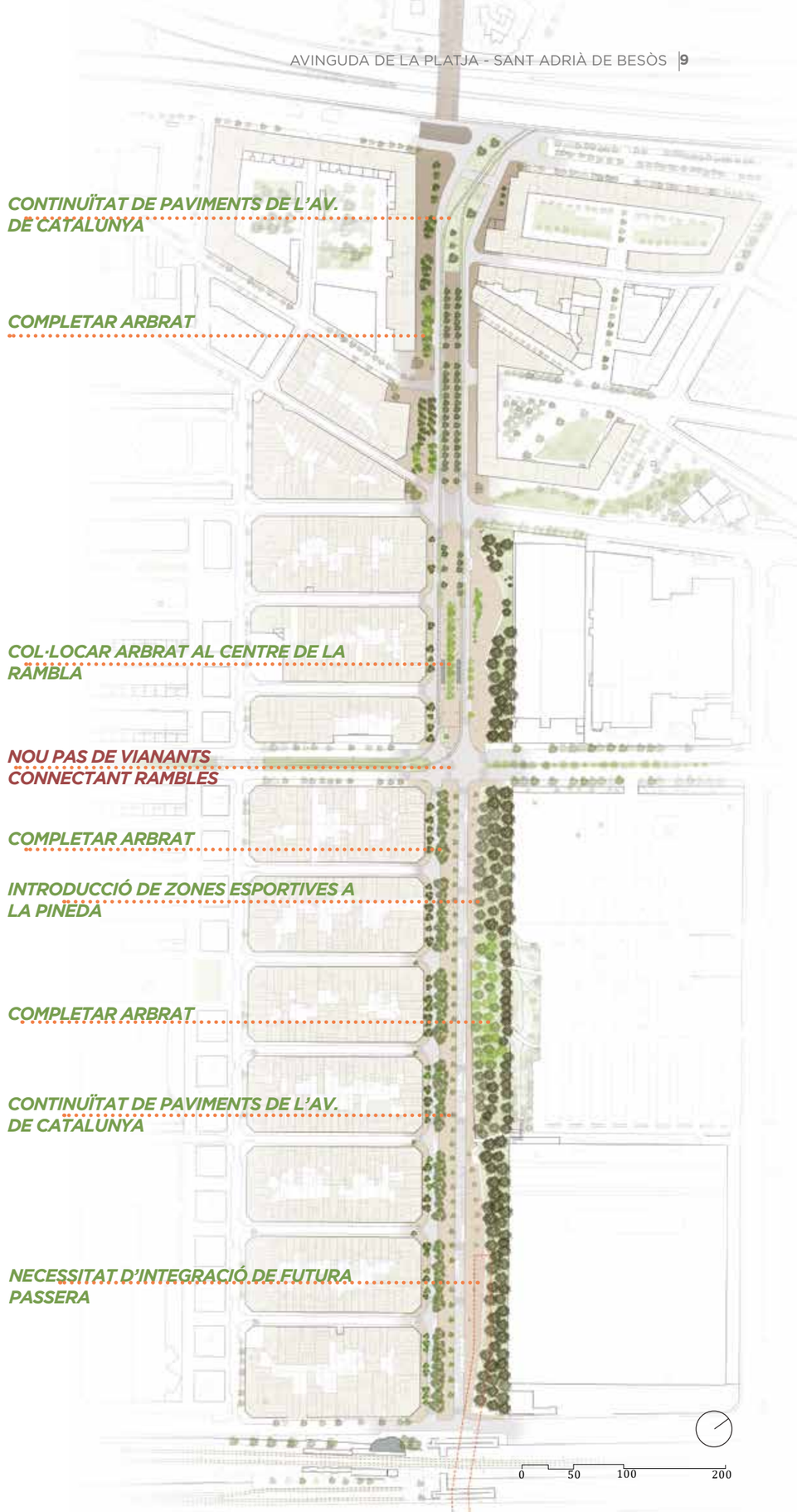












06 OPCIÓ 2: TRANSFORMACIÓ URBANA INTEGRAL

A més dels objectius i les millores plantejades a l'apartat anterior, es proposa una transformació integral molt més profunda modificant la configuració urbana, localitzada principalment a la Rambla de la Platja.

06.1 Objectius

Els objectius principals de la proposta són:

1. Reequilibrar l'espai destinat al vianant enfront del vehicle per millorar la qualitat de vida dels veïns.
2. Donar continuïtat a l'eix cívic i comercial de l'Avinguda de Catalunya.
3. Garantir una continuïtat confortable de la mobilitat intel·ligent.
4. Potenciar les capacitats de l'avinguda com a refugi climàtic i connector ecològic.
5. Introduir i endreçar usos complementaris a les terrasses al passeig central de l'Avinguda de la Platja.
6. Reduir l'aïllament i els problemes d'incivisme a la pineda.

06.2 Mesures estratègiques

I les mesures estratègiques per assolir aquests objectius són:

1.A. A l'Avinguda de Catalunya donar continuïtat a les voreres del costat sud, obligant als cotxes a pujar i cedir el pas als vianants als carrers de Sant Pere, Sant Joaquim i Pi i Gibert. Donada la baixa intensitat de trànsit al carrer Sant Joaquim, es proposa que aquesta pacificació puntual s'estengui a tot el carrer.

1.B. Resoldre amb plataforma única el vial sud de l'Avinguda de la Platja des de carrer de Pi i Gibert fins al de la Torrassa. Aquesta mesura dissuasiva reduirà encara més el trànsit de vehicles en aquest punt, on l'estreta vorera podrà expandir-se en convivència fins a la via del tramvia. L'efectivitat d'aquesta mesura dependrà en part de la modificació de la xarxa d'autobusos per evitar el seu pas per aquest punt.

1.C. Resoldre amb plataforma única el vial sud de l'Avinguda de la Platja des del carrer de la Torrassa fins al d'Eduard Maristany, expandint l'espai per vianants des de la façana fins al final ampliat del passeig central. Les principals conseqüències de mobilitat d'aquesta mesura són:

- S'elimina la línia d'aparcament a la vorera dels habitatges. D'aquesta manera desapareix el vehicle de l'espai públic i es redueix el trànsit de recerca d'aparcament. El nombre de places d'aparcament queda compensat al 100% amb la transformació a semibateria de les del vial nord.
- Es proposa restringir als veïns l'aparcament dels carrers transversals per minimitzar el pas de vehicles per la via pacificada.
- S'interromp la circulació longitudinal de direcció platja (excepte per bicicletes i emergències) amb la reordenació dels carrers transversals en recorregut circular que donin sortida al trànsit i la col·locació de barreres o pilones. Es diferenciarà el paviment del vial per fer més evident les prohibicions.
- Es reserven els sobreamples dels xamfrans per places de càrrega i descàrrega en franges horàries limitades.
- Es redefineix la xarxa d'autobusos evitant el seu pas pel vial pacificat. A les obres de reasfaltat de primavera de 2022, ja es va provar un recorregut alternatiu amb èxit.

2.A. Renovar paviments en continuïtat amb l'Avinguda de Catalunya.

2.B. Renovar i implantar nou mobiliari urbà per completar l'equipament de l'espai públic.

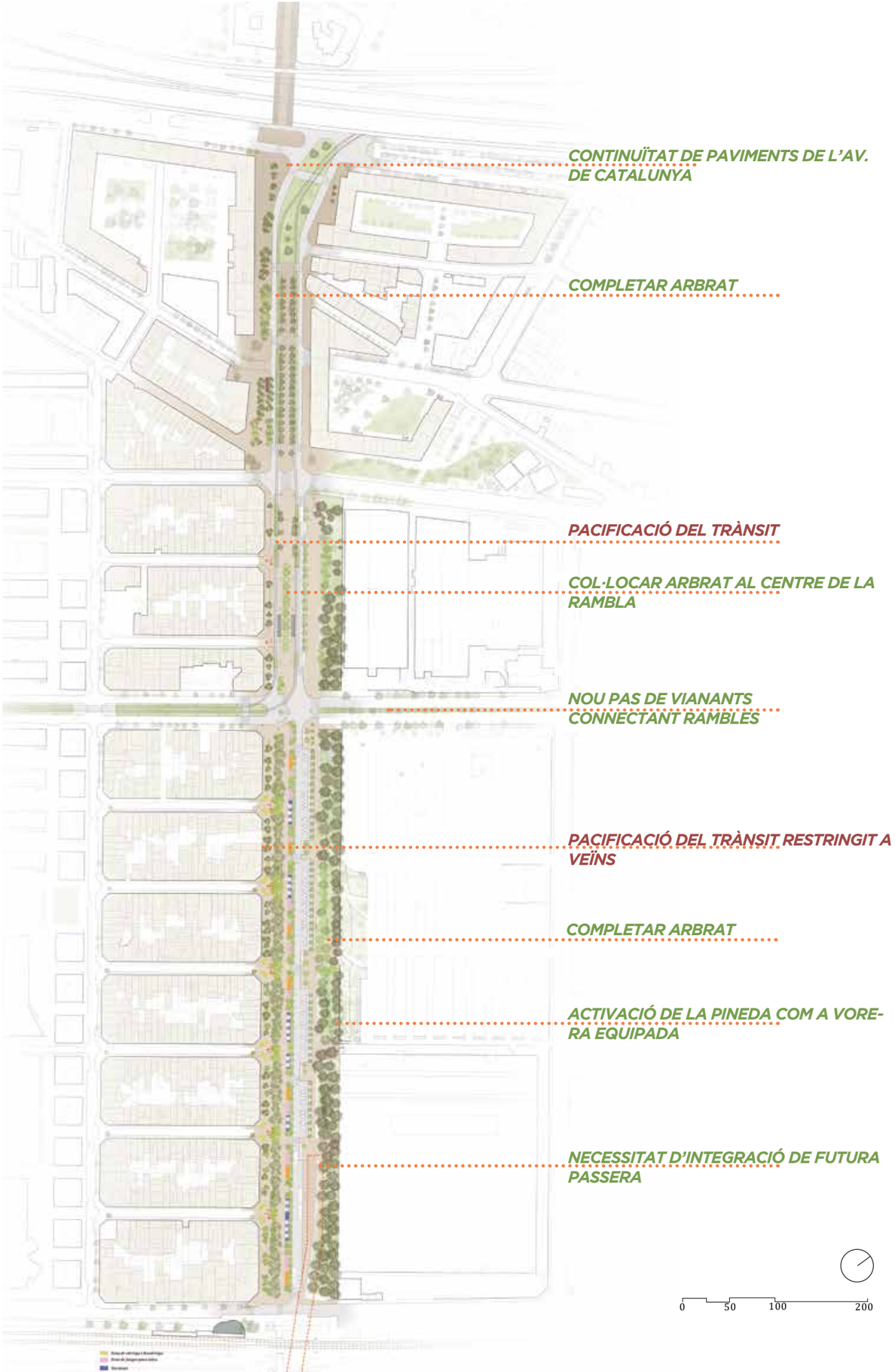
2.C. Renovar l'enllumenat amb tecnologia de baix consum, adaptar-lo a la nova configuració de l'avinguda i completar-lo a la zona de la pineda per generar un efecte dissuasiu d'usos incívics.

3.A. Reduir la longitud del pas de vianants del carrer Pi i Gibert, ajustant-se a l'amplada imprescindible dels vials per apropar els passejos centrals. Aquesta intervenció permetrà plantar nous arbres, estenent l'ombra.

3.B. Recuperar el pas de vianants al centre del passeig a la cruïlla amb el carrer de la Torrassa, amb la formació d'una illa de refugi per vianants al centre.

3.C. Integrar la passera sobre la infraestructura ferroviària, desplaçant-la a la vorera nord (i part de la pineda) per separar-la dels habitatges i mantenir el passeig central de la rambla fins a l'estació de Rodalies.

3.D. Consolidar la mobilitat ciclista permetent la seva circulació eb direcció mar pels vials pacificats i convertint la resta de vials de tot l'àmbit en carrils 30 on coexisteixin la mobilitat rodada i la ciclista.



3.E. Millorar l'accessibilitat universal amb la instauració de plataformes úniques i amb la posada a nivell de la vorera nord i la pineda, actualment a diferent cota.

4.A. Completar la trama d'arbrat amb espècies autòctones i adaptades a l'ambient urbà, principalment caduques, per garantir la continuïtat de l'ombra. Els principals llocs on es proposa plantar són:

- Vorera sud de l'Avinguda de Catalunya.
- Plaça de Francesc Macià, aprofitant la retirada de la font. També es suggereix desplaçar lleugerament les escultures fora de l'eix central entre arbres.
- Al passeig entre les parades del tramvia. Al centre per no interferir amb les catenàries, infraes tructures, ni seguretat viària, però millorant el confort.
- Nova alineació en escocell continu a la vorera nord enfront de les parades del tramvia, aprofitant el sobreample després d'eliminar la font en desús.
- En continuïtat de la pineda a la zona de la font eliminada.
- Discontinuïtat de la pineda entorn de l'accés a l'aparcament del centre comercial.
- Nova alineació d'arbres al costat nord del passeig central aprofitant l'increment d'ample, en convivència amb els trams de pollancres existents.
- Nova alineació d'arbres entre els nous aparcaments en semibateria i la nova vorera nord en contacte amb la pineda.
- Puntualment, a la vorera sud entre els arbres existents, però més separats de les façanes aprofitant l'eliminació de la línia d'aparcament.

4.B. Implantar sistemes urbans de drenatges sostenibles (SUDS) on les noves alineacions d'arbres coincideixen amb punts baixos de zones per vianants o enjardinades. Amb aquesta estratègia, gran part de l'aigua de pluja es retindrà i filtrarà al freàtic, especialment al Tram 3 on només s'envia a la xarxa de sanejament la que cau sobre la calçada per evitar la contaminació per olis.

- Escocell continu a la vorera nord enfront de les parades del tramvia.
- Escocell continu entre els nous aparcaments en semibateria i la nova vorera nord en contacte amb la pineda.
- Estratègicament, es proposa connectar els escocells de dos o més plàtans del passeig central de l'Avinguda de la Platja per augmentar la permeabilitat, implantar-lo encara que localment.

4.C. Ampliació dels escocells, freqüentment de dimensió escassa, aprofitant els treballs de re-pavimentació.

4.D. Millorar la diversitat ambiental amb la introducció d'estrat arbustiu, incrementant significativament la superfície permeable, aprofitant els espais d'oportunitat:

- Escocells on s'implanten SUDS.
- Franja de separació del vial i delimitació dels espais d'estada, terrassa i joc del passeig central de l'Avinguda de la Platja.
- Límit entre la pineda i el teixit industrial per generar un coixí davant dels murs cecs.

Es tindran en compte criteris de disseny d'espai públic de gènere a l'hora d'escollir les espècies per garantir la visibilitat.

5.A. Generar espais d'estada i joc en petits salons urbans envoltats de vegetació i protegits del vial.

5.B. Limitar la dimensió de les terrasses en zones acotades per vegetació.

5.C. Afavorir la permeabilitat visual i de pas per permetre fluxos diferents dels longitudinals.

6.A. Posar la vorera nord a cota de la pineda. L'increment d'amplada de l'aparcament en semibateria dona l'opció d'arribar a la cota de la pineda des dels pas de vianants amb uns pendents suaus i accessibles. S'estreny la vorera, però guanya tot l'ample de la pineda, eliminant la discontinuïtat que provoca actualment la diferència de cota.

6.B. Instaurar un camí longitudinal a l'ombra de la pineda equipat amb mobiliari urbà, especialment a la zona d'accés al centre comercial per ser la zona de més intensitat de pas.

6.C. Instal·lar un circuit esportiu repartit al llarg de la pineda per generar diferents pols d'activitat.

6.D. Resoldre l'arribada de la rampa de la passera de connexió amb el desenvolupament del front marítim amb la implantació d'una zona d'esbarjo per a gossos (agility) que resolgui els espais menys accessibles.



07 COMPARACIÓ DE LES ALTERNATIVES

A continuació es mostren en paral·lel esquemes, seccions i fracciones de plantes, resum esquemàtics dels resultats esperats i imatges virtuals de les dues propostes per facilitar la seva comparació i ajudar en el procés de participació ciutadana per escollir l'opció més adient.

07.1 ESQUEMES GENERALS DE LES PROPOSTES

CONTINUÏTAT PER VIANANTS

ESTAT ACTUAL MILLORAT:

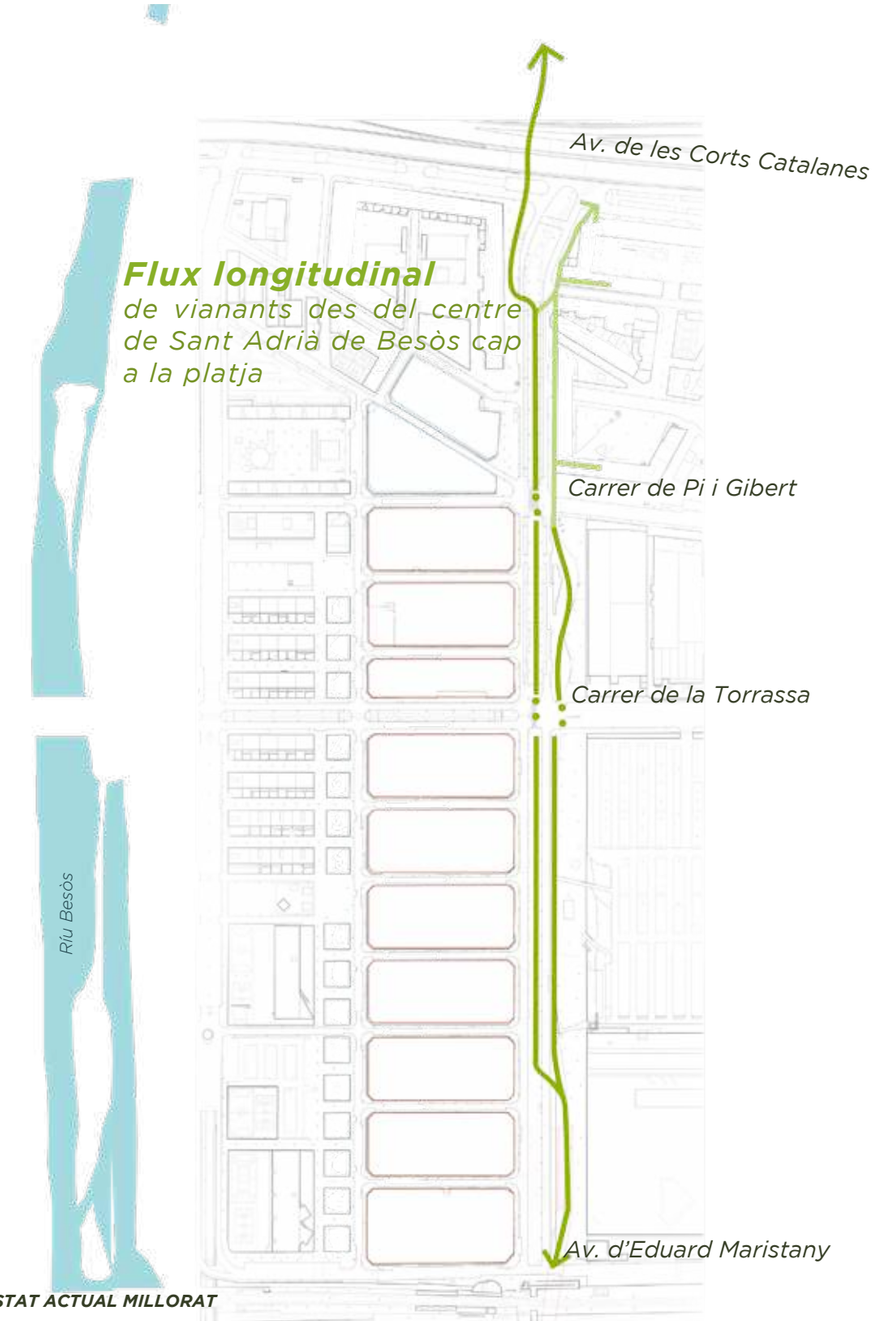
Continuïtat de l'eix urbà

Resolt el pas sota la C31 i l'arribada fins a la plaça Francesc Macià, i tenint en compte que la pineda discorre lleugerament elevada i al costat de la zona industrial, en endavant, els passejos centrals han d'assumir el protagonisme i esdevenir l'estructura principal de l'eix urbà. Per garantir la seva continuïtat és fonamental la **recuperació del pas de vianants central al carrer de la Torrassa** i evitar que la futura passera sobre les vies del tren la interrompin. Aquesta serà accessible des de la zona de la pineda.

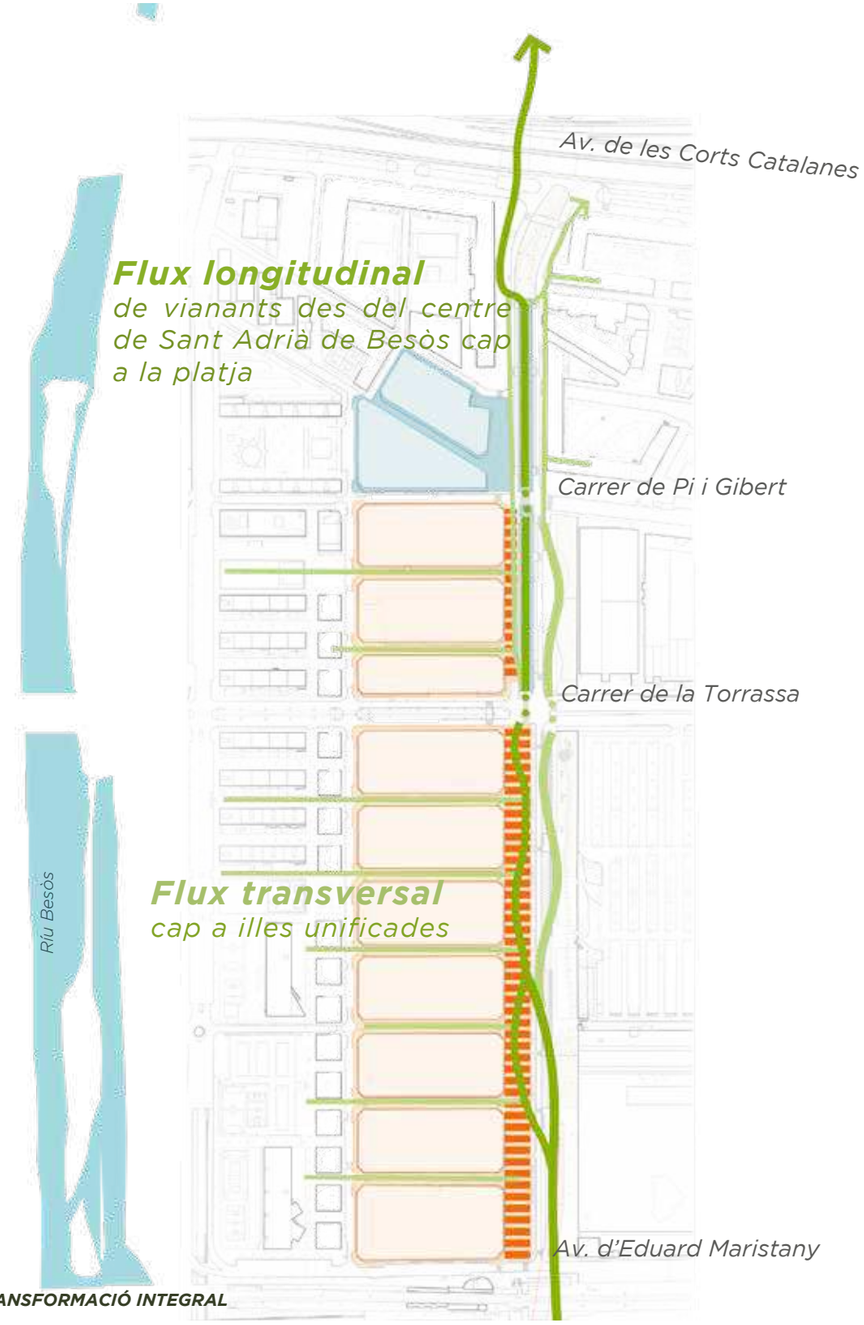
TRANSFORMACIÓ INTEGRAL:

Eix urbà continu i eixamplat

En una **aposta ferma per la mobilitat intel·ligent**, es transforma el caràcter del vial del costat riu des de c. de Pi i Gibert fins a c. d'Eduard Maristany. Excepte el primer tram que conviu amb el tramvia, a la resta de l'av. de la Platja **eixampla el protagonisme dels vianants des de les façanes fins al final del passeig central** (uns 25 m). L'altra vorera es posa a cota de pineda per activar-la i incorporar-la a la secció efectiva de l'avinguda.
Aquesta pacificació també influirà en els carrers transversals que, sense cap transformació, esdevindran connectors amb el passeig de la riba del riu Besòs.



ESTAT ACTUAL MILLORAT



TRANSFORMACIÓ INTEGRAL

07.1 ESQUEMES GENERALS DE LES PROPOSTES

07.1.1 INFRAESTRUCTURA VERDA

ESTAT ACTUAL MILLORAT:

Infraestructura verda

Per millorar la infraestructura verda existent i **consolidar l'eix com a refugi climàtic**, es proposa corregir la discontinuïtat de l'arbrat i incrementar així el nombre d'arbres a la vorera riu de l'Av. de Catalunya, entre les parades del tramvia, al costat polígon de la rambla i al centre de la pineda. Complementàriament, s'introdueix vegetació de baix estrat als escocells ampliats entre alguns plàtans de la rambla i en el límit de la pineda amb la zona industrial. On sigui possible s'incrementarà la permeabilitat del terra i s'instauraran sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS).

TRANSFORMACIÓ INTEGRAL:

Infraestructura verda millorada

L'eixamplament de l'espai pels vianants ofereix també la possibilitat d'incrementar la riquesa de la infraestructura verda. A més de completar l'arbrat a les discontinuïtats existents, també s'amplia en una nova línia entre el vial i la pineda. **L'estrat arbustiu baix pren protagonisme** a l'espai públic coexistint amb arbres als grans escocells i ajudant a configurar proteccions enfront del trànsit.
Els escocells situats a les cotes baixes dels espais per vianants es resolen amb **sistemes urbans de drenatge sostenible** (SUDS), mentre que les pluvials del vial continuen recollint-se al sanejament general per evitar contaminar el freàtic amb olis.
La infraestructura verda resultant complementarà i eixamplarà la del corredor del riu Besòs.



+ 650 m2
de superfície permeable

223 ml *de SUDS*

+66 arbres *plantats*

+300 m2 *d'estrat arbustiu*

ESTAT ACTUAL MILLORAT



+ 1,524 m2
de superfície permeable

934 ml *de SUDS*

+ 182 arbres *plantats*

+ 700 m2 *d'estrat arbustiu*

TRANSFORMACIÓ INTEGRAL

07.1.2 MOBILITAT RODADA

ESTAT ACTUAL MILLORAT:

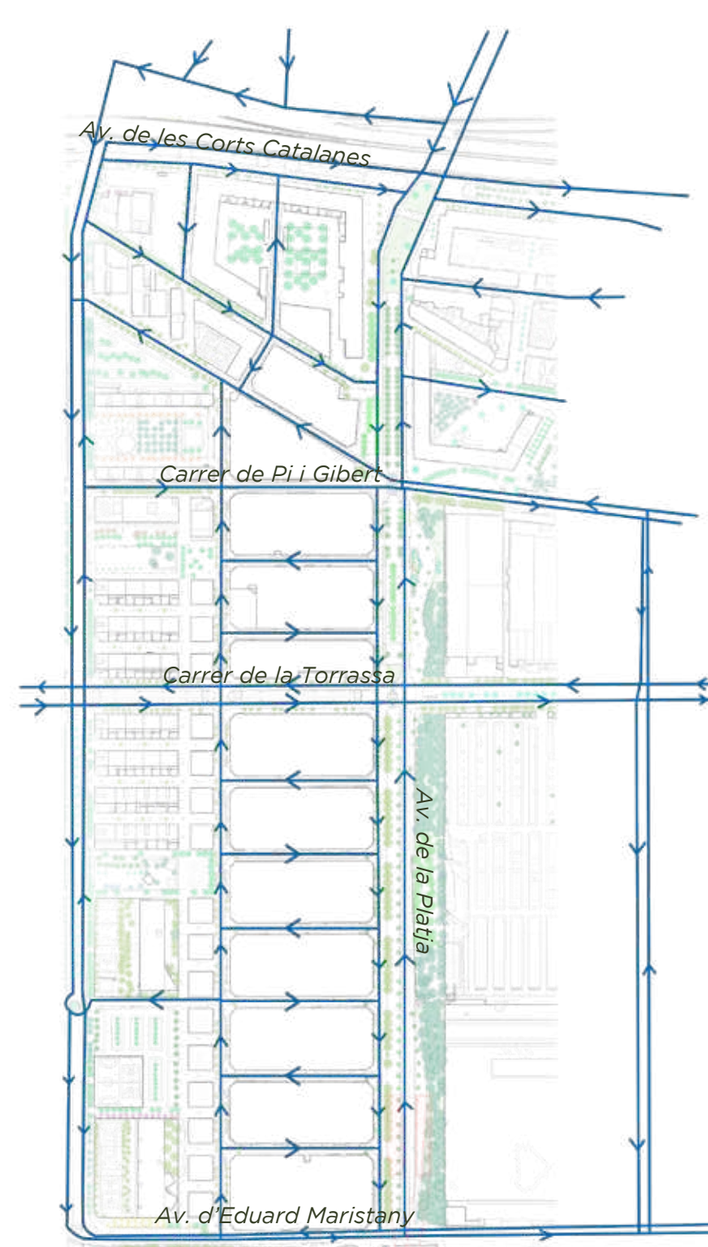
Mobilitat Viària no afectada

La millora de l'espai públic **no afecta en aquesta opció a la mobilitat viària**, excepte en la incorporació d'un nou pas de vianants a la cruïlla de l'Avinguda de la Platja amb el c. de la Torrassa.
La xarxa d'autobusos públics pot continuar funcionant com actualment i es consolida l'ús de la bicicleta senyalitzant ambdós vials a costat i costat de la rambla com **a carrils 30 en coexistència.**
Transversalment, es considera interessant continuar amb la secció de vial recentment instal·lada des del c. de Barcelona als carrers equivalents, que sense afectar a la circulació, millora significativament l'equilibri entre vehicles i vianants.

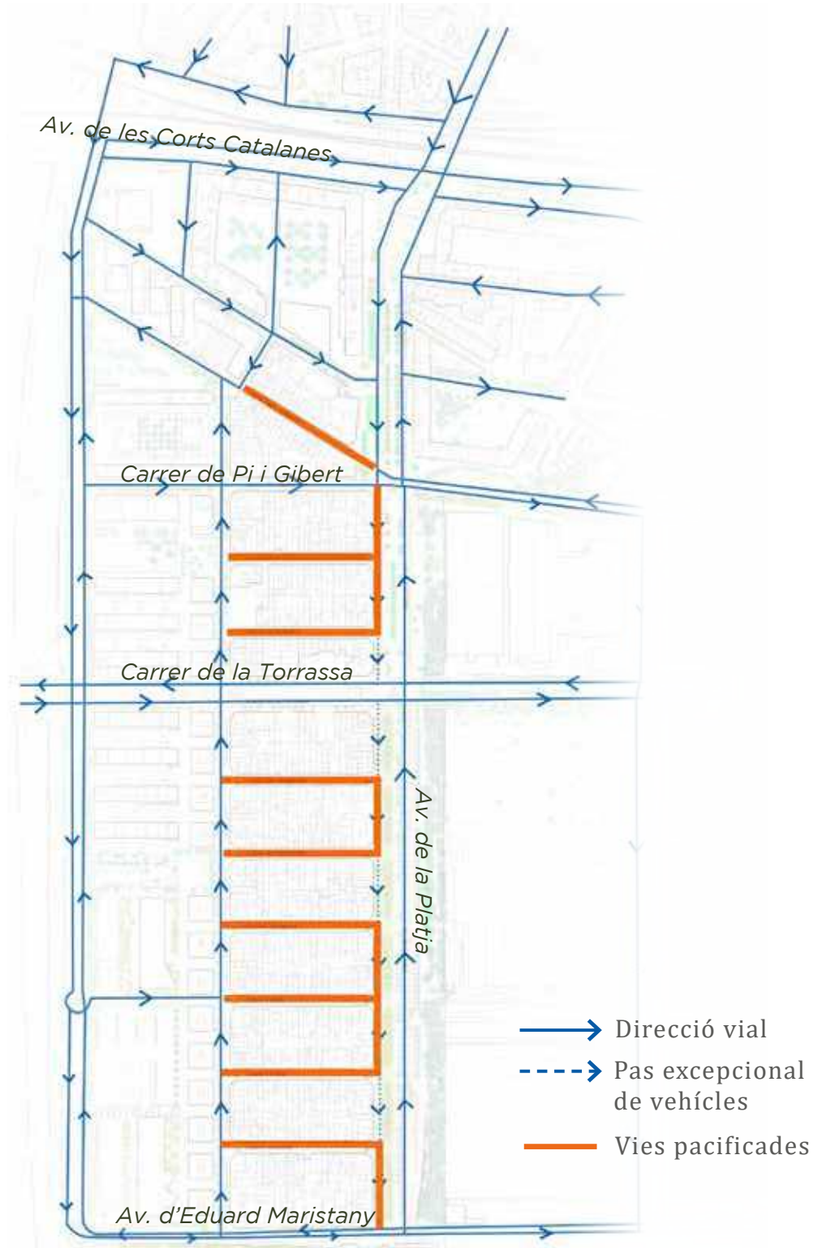
TRANSFORMACIÓ INTEGRAL:

Reequilibri de Mobilitat

Sense afectar la mobilitat dels eixos transversals principals que travessen el municipi, s'aprofita la baixa intensitat de trànsit interior del barri per **restringir l'accés al vial del costat riu i interrompre la seva continuïtat**, excepte per bicicletes i emergències, fent així efectiva la seva pacificació. La circulació dels carrers perpendiculars s'organitza en circuits tancats minimitzant el temps d'estada a l'Avinguda de la Rambla.
S'analitzaran diverses opcions d'ajust de la xarxa d'autobusos públics per garantir el seu servei. Una d'elles consisteix a consolidar els recorreguts temporals emprats durant els treballs de reasfaltat del vial del costat riu de l'av. de la Platja. En l'altra direcció, no es modificaria i també es consolidaria l'ús de la bicicleta senyalitzant el vial com a carrils 30 en coexistència.



ESTAT ACTUAL MILLORAT



TRANSFORMACIÓ INTEGRAL

07.1.3 APARCAMENT

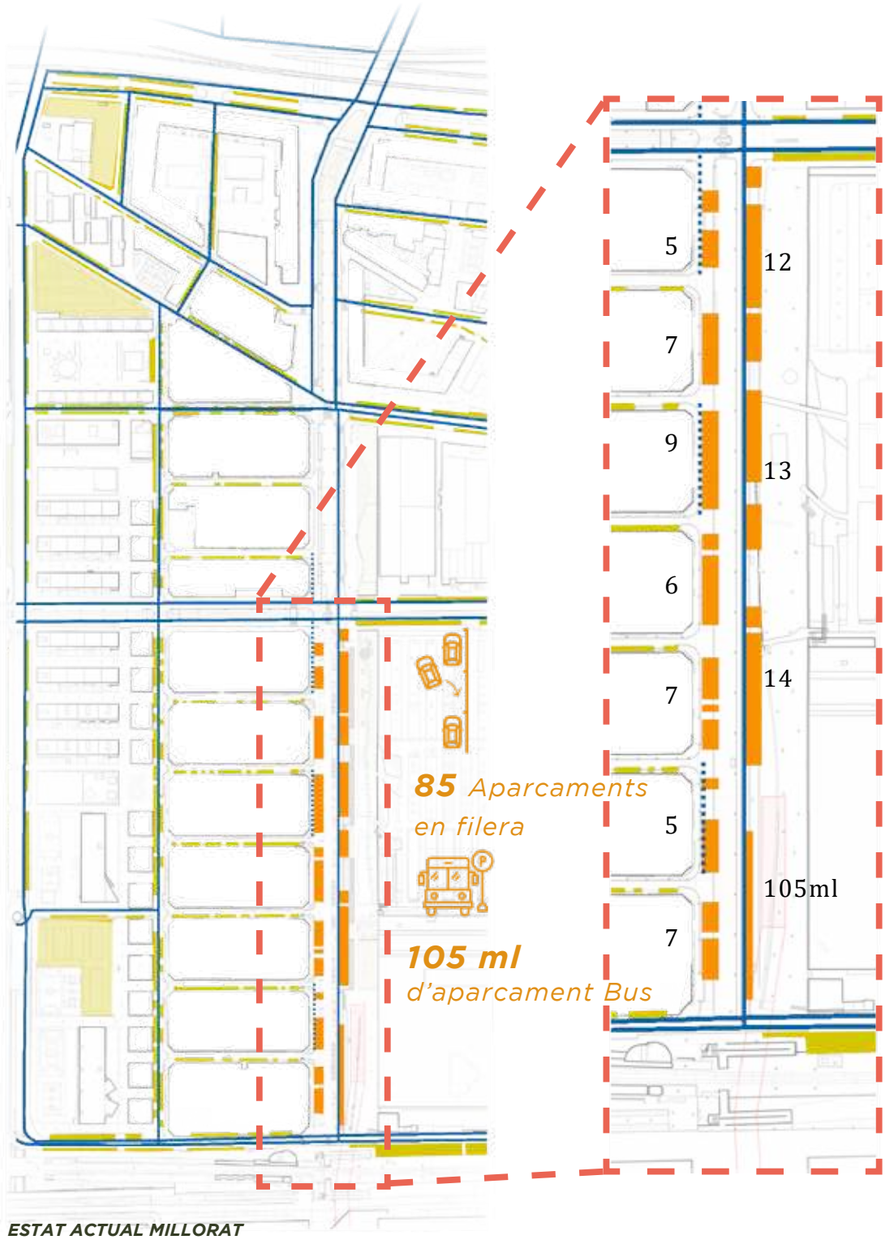
ESTAT ACTUAL MILLORAT:

Aparcament no afectat
El fet de mantenir la configuració urbana actual fa que, en aquesta proposta, **l'aparcament no es vegi afectat.**
Per comparativa, a continuació es descriu l'aparcament existent entre el c. de la Torrassa i c. Eduard Maristany:
Al vial de costat riu, tocant a les voreres de façanes existeixen 46 places d'aparcament en línia. En l'altra direcció, a la vorera de la pineda 39 places més en línia (fins a **un total de 85 aparcaments)** i un espai de 105 metres lineals per l'estacionament d'autobusos als seus finals de línia.

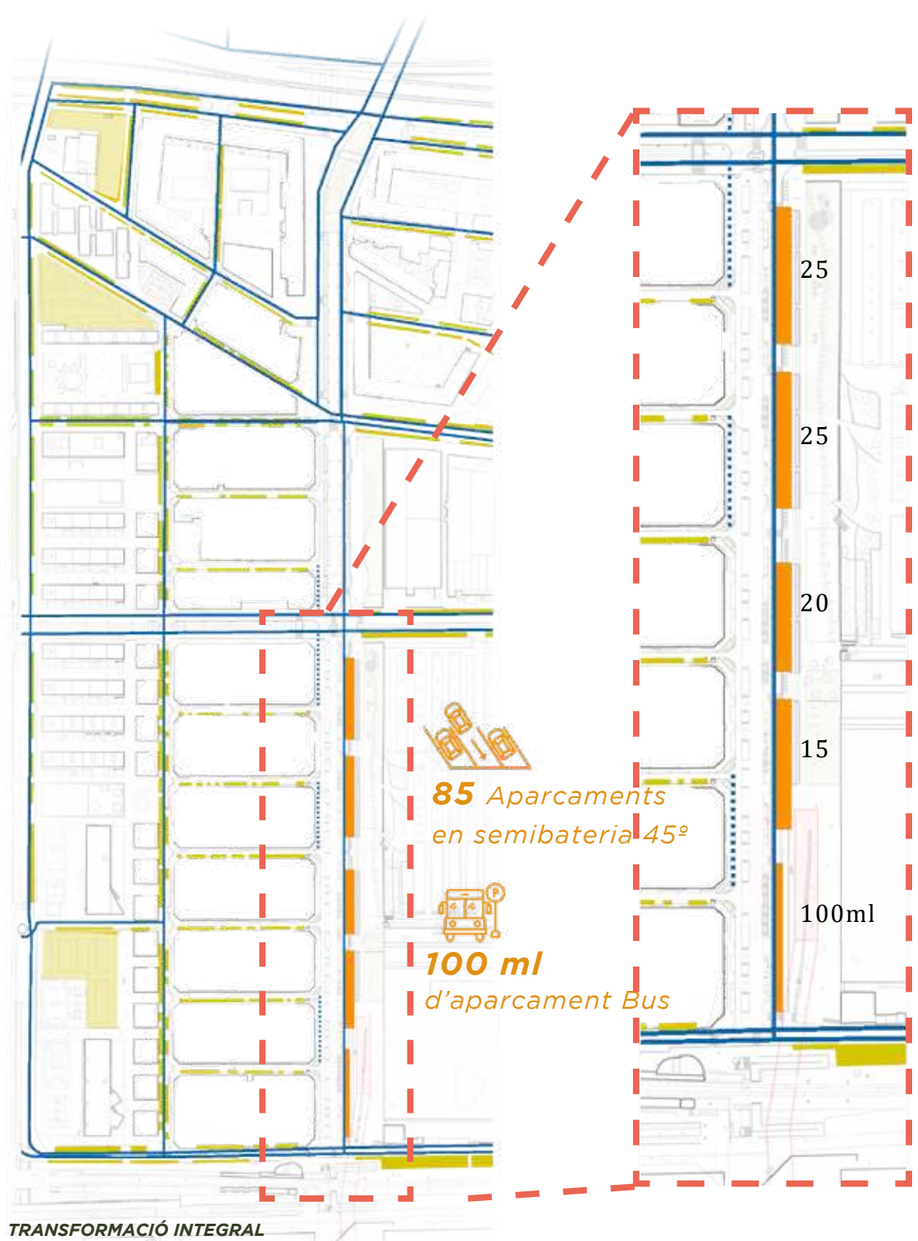
TRANSFORMACIÓ INTEGRAL:

Mateix nombre de places d'aparcament

La transformació integral de l'av. de la Platja entre el c. de la Torrassa i c. d'Eduard Maristany **elimina tots els aparcaments de la vorera de les façanes,** permeten exclusivament la parada per càrrega i descàrrega als xamfrans.
En l'altra direcció, en canvi, gràcies al canvi d'aparcament en línia a semibateria (que suposa ampliar la zona asfaltada) s'aconsegueixen ubicar les mateixes **85 places d'aparcaments** que existeixen avui dia a ambdós vials i mantenir un espai de 100 metres lineals per l'estacionament d'autobusos als seus finals de línia.
Per reduir el trànsit pel vial pacificat i compensar el petit increment de distància entre els aparcaments i els habitatges, es proposa que els aparcaments existents als carrers transversals entre el c. de Pi i Gibert i c. de València.siguin d'**ús restringit pels veïns i veïnes del barri.**



ESTAT ACTUAL MILLORAT



TRANSFORMACIÓ INTEGRAL

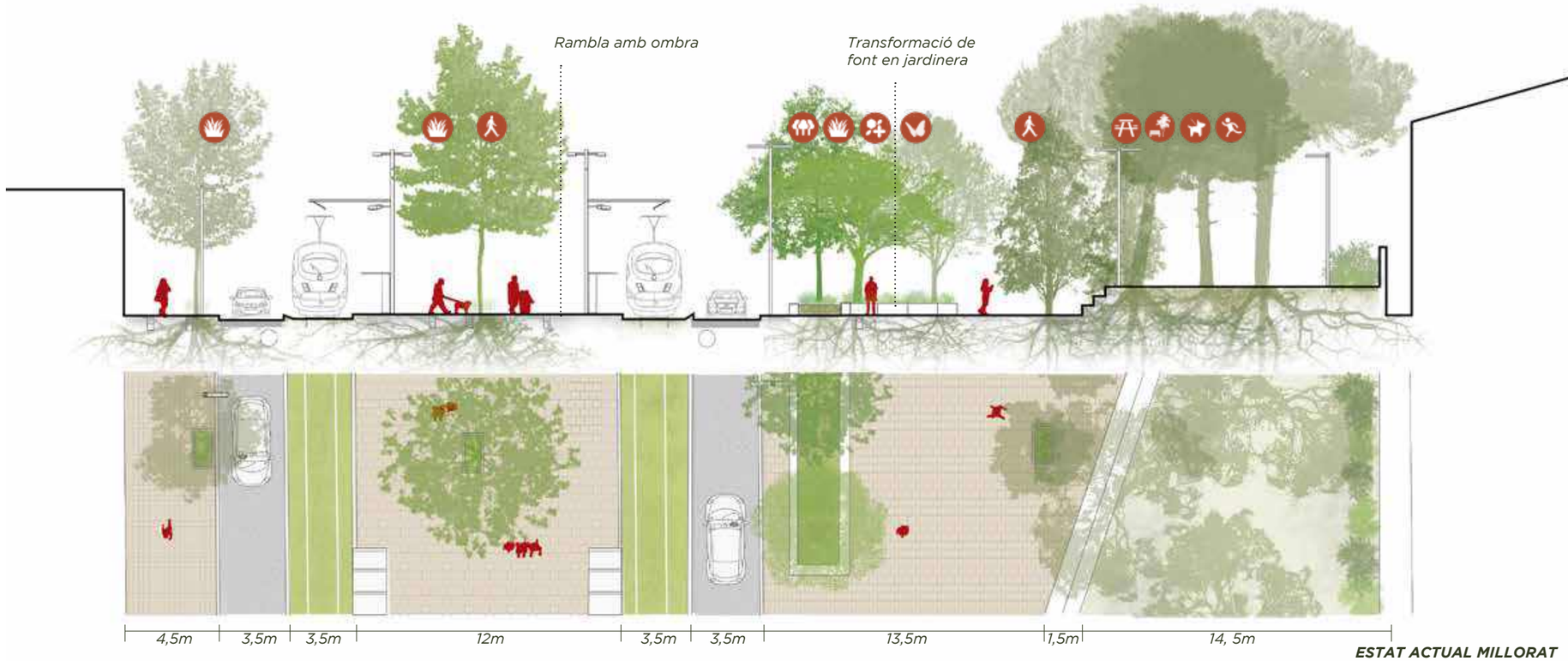
07.2 SECCIONS I FRACCIONS DE PLANTES CARACTERÍSTIQUES DE L'AVINGUDA DE LA PLATJA

Les seccions escollides responen a situacions tipus de les zones on es proposa una transformació més significativa a l'opció de Transformació urbana integral per permetre la seva comparació.

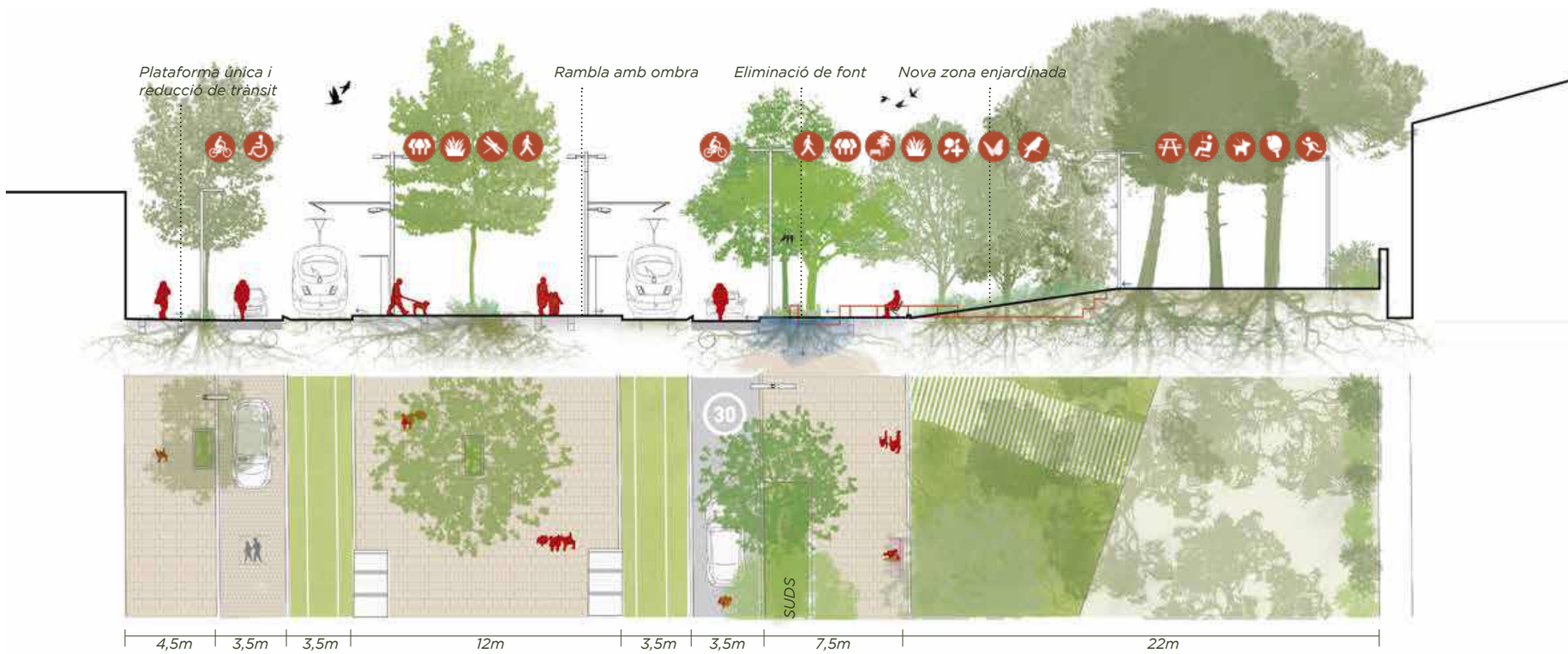
07.2.1 PARADA TRAMVIA

L'opció millorada incorpora una línia d'arbres al centre de la rambla i transformar la font en desús en una jardinera.

L'opció de transformació integral, inclou també el canvi del vial sud a plataforma única amb prioritat per vianants, i reforma per complet la vorera nord eliminant la font per generar una vorera ampla amb arbrat d'alineació en SUDS i una zona enjardinada en continuació de la pineda.



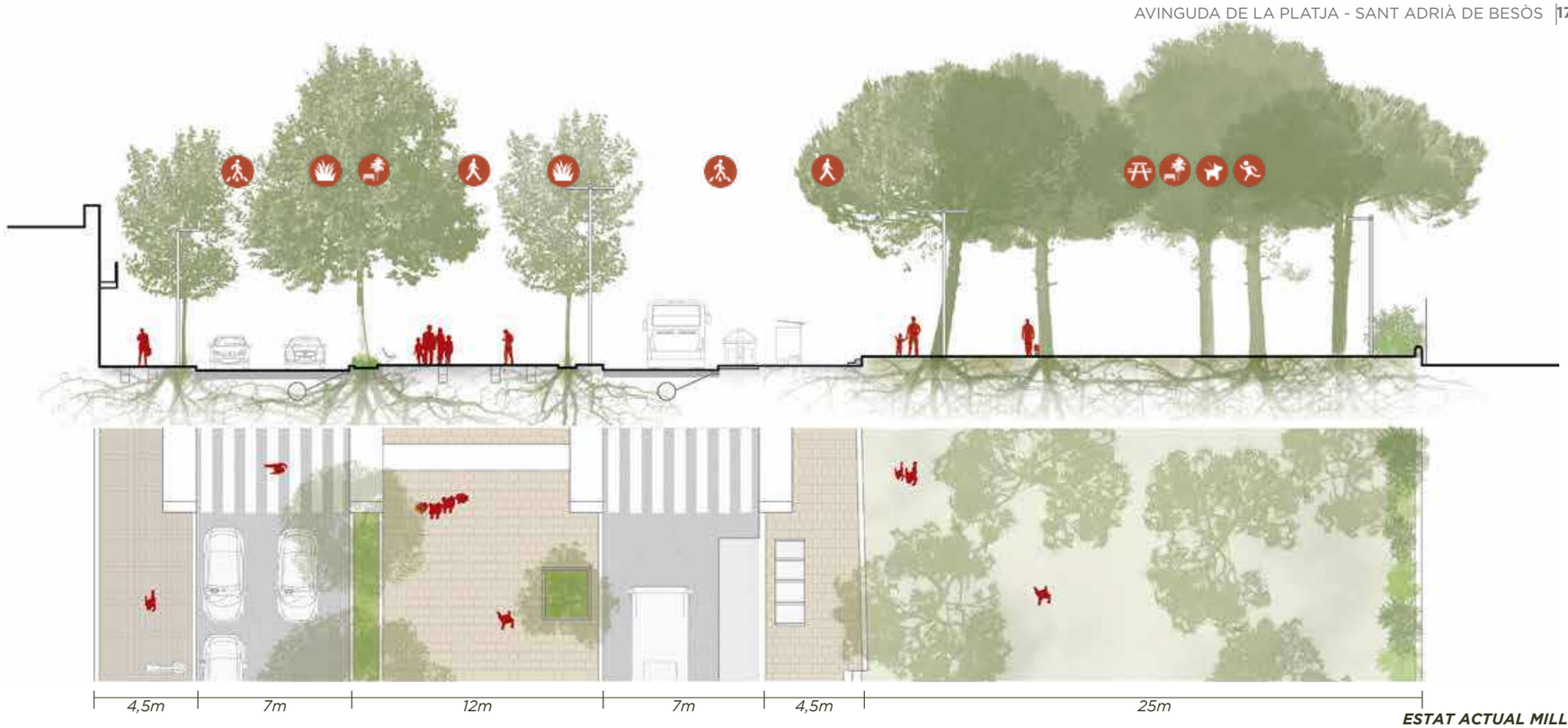
ESTAT ACTUAL MILLORAT



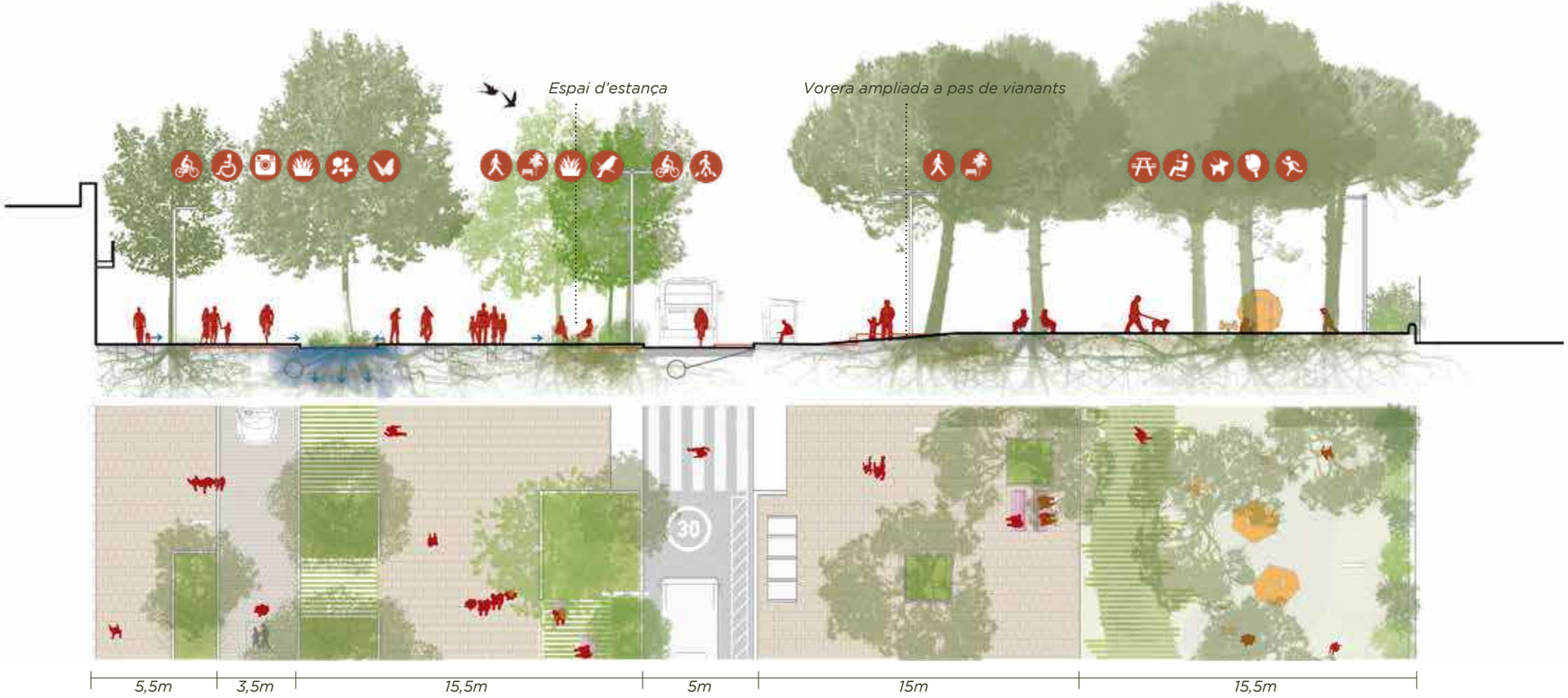
TRANSFORMACIÓ INTEGRAL

07.2.2 CARRER LLEIDA

La transformació integral inclou plataforma única de façana a final de passeig central ampliat, grans escocells amb SUDS, zones per jocs, el canvi d'aparcament a semibateria i la vorera a cota de pineda que aconsegueix l'activació completa d'aquesta.



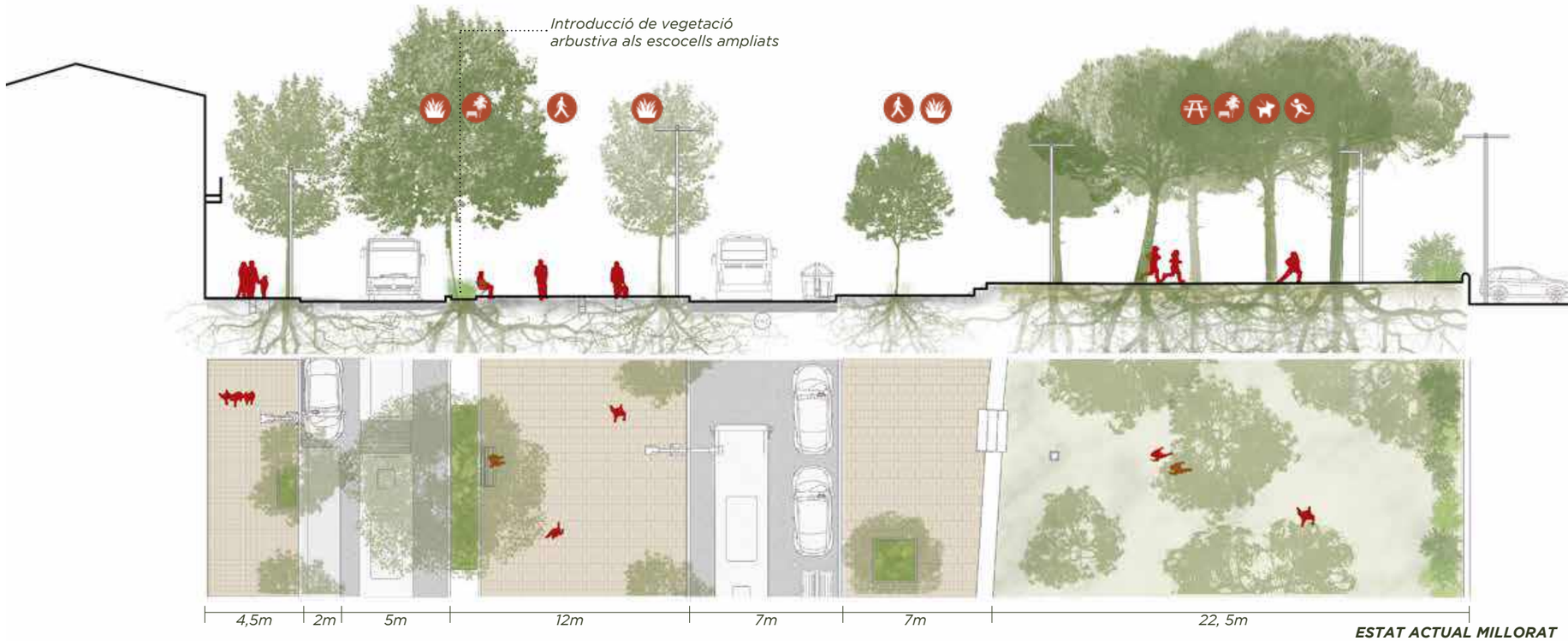
ESTAT ACTUAL MILLORAT



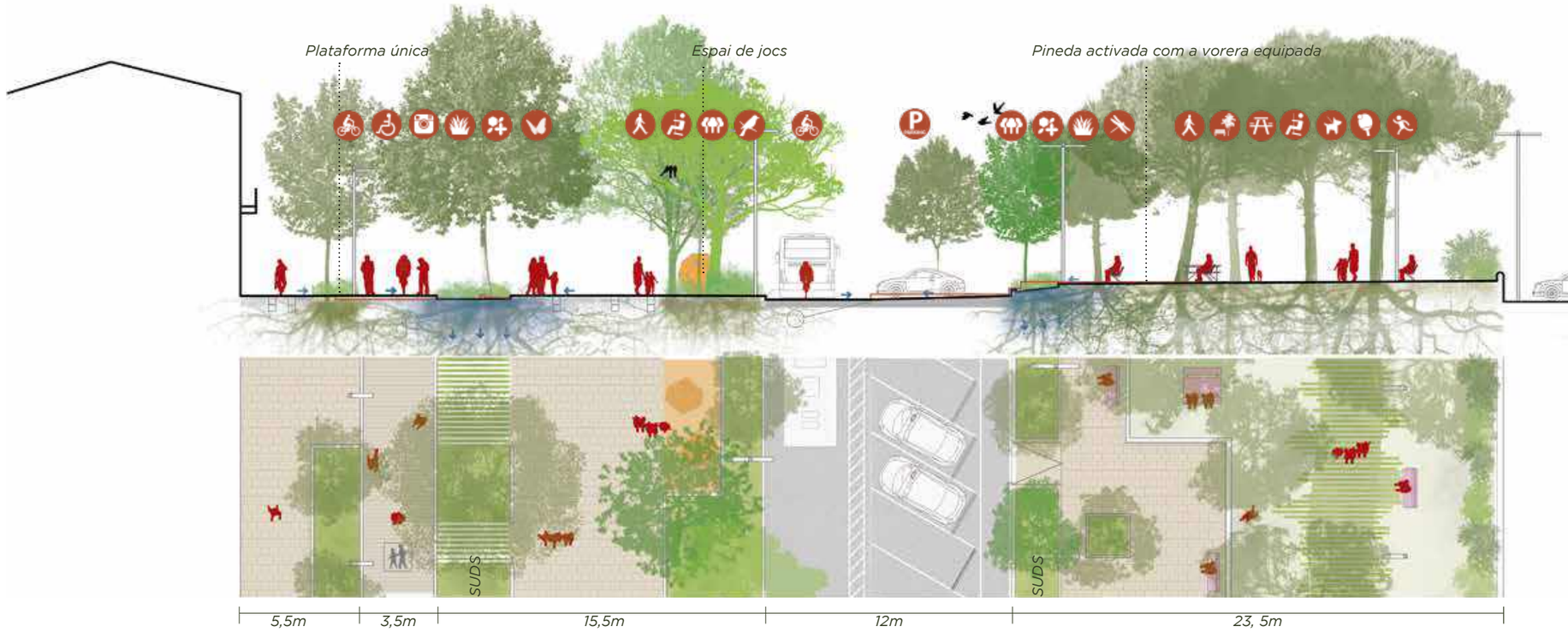
TRANSFORMACIÓ INTEGRAL

07.2.3 CARRER SARAGOSSA

Solució de gual per cadascuna de les dues opcions, que explica el pendent suau accessible que es genera a l'opció de transformació integral per posar a nivell la vorera i la pineda.



ESTAT ACTUAL MILLORAT

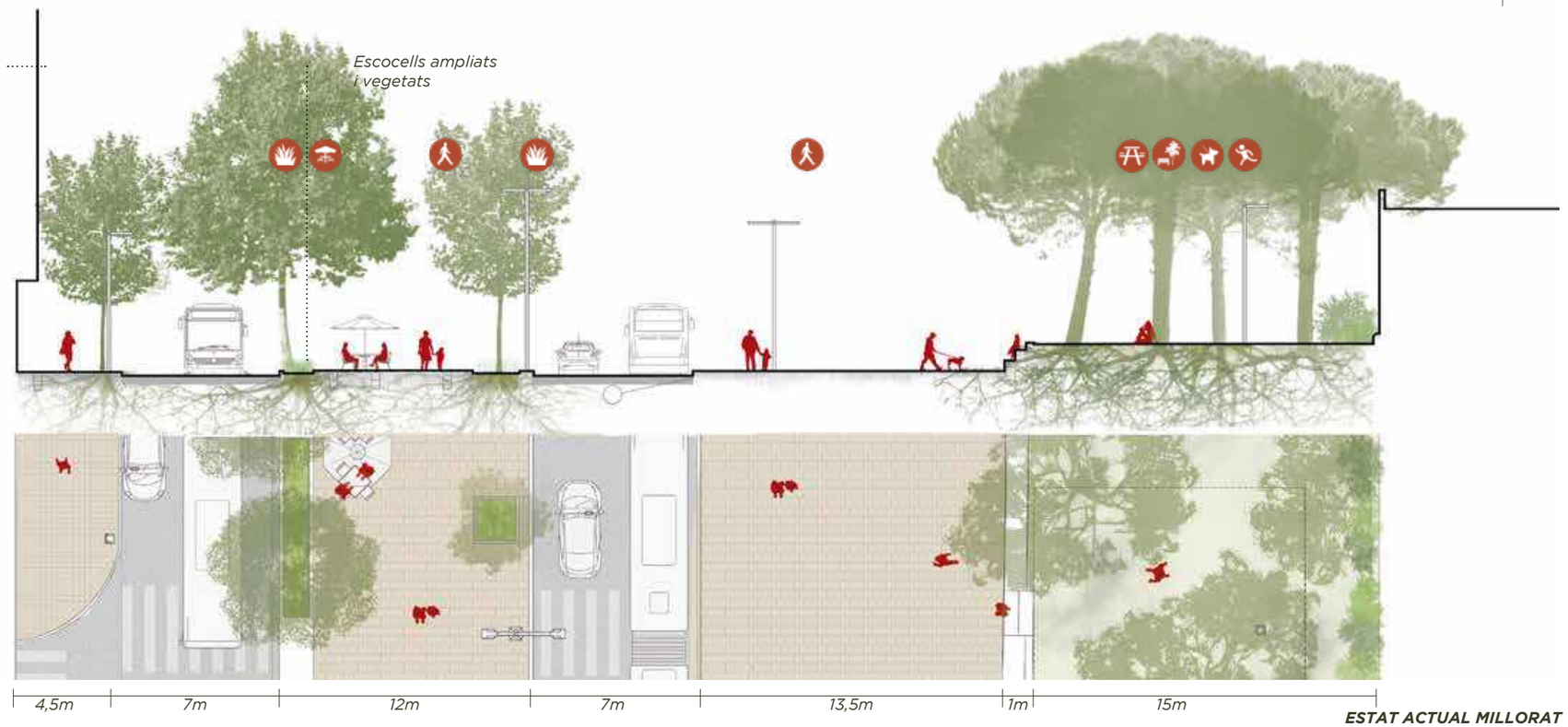


TRANSFORMACIÓ INTEGRAL

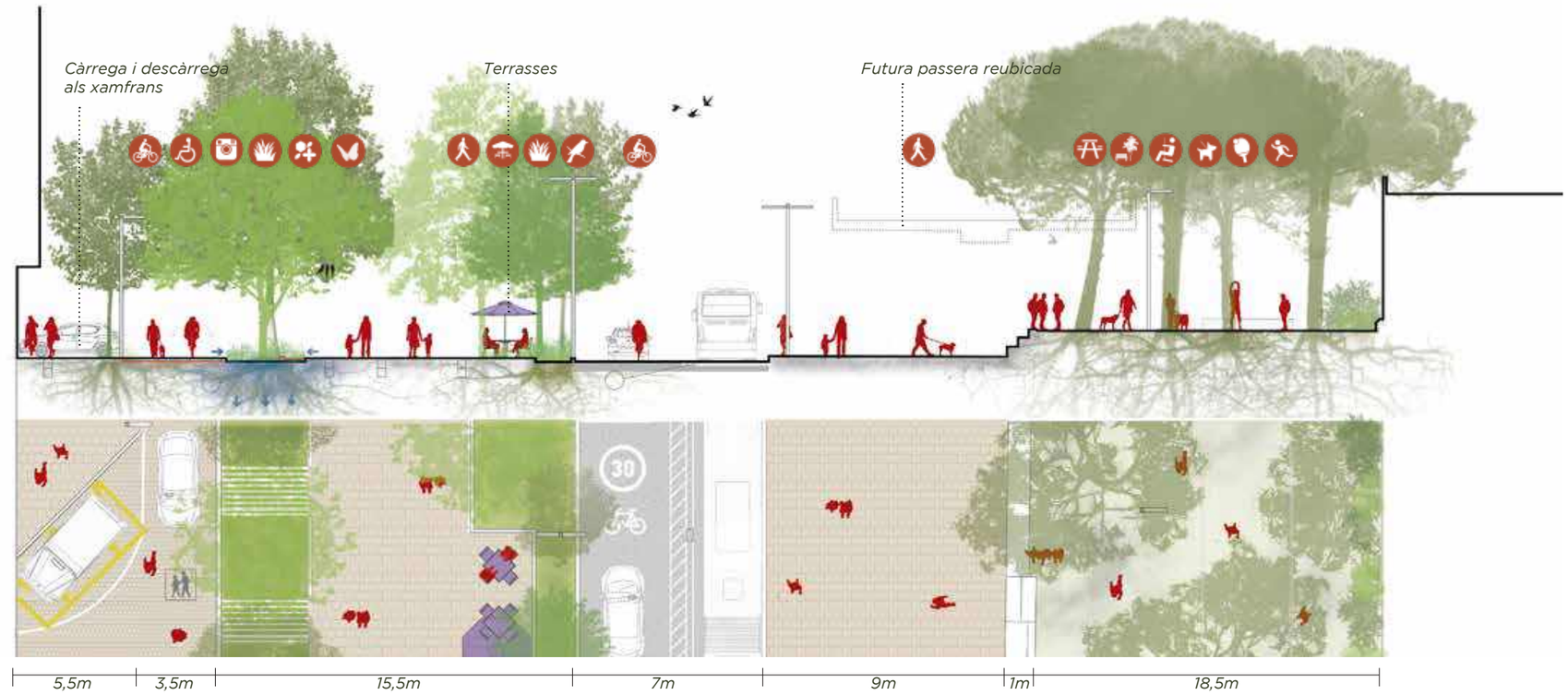
07.2.4 ESTACIÓ

Aquesta comparativa a la cruïlla amb el carrer de València mostra com l'opció de transformació integral dona la possibilitat d'habilitar als xamfrans zones de càrrega i descàrrega amb limitació horària i la situació endreçada i acotada de les terrasses sense ocupar l'espai destinat al pas de vianants.

La banda d'aparcament del vial nord resol en ambdues opcions la parada final d'autobusos. I, en aquest tram, l'opció de transformació integral no proposa cap canvi, per la imminent arribada de la passera des del front marítim i explica que a aquest punt se situarà la zona d'esbarjo equipada per a gossos.



ESTAT ACTUAL MILLORAT



TRANSFORMACIÓ INTEGRAL

07.3 RESUMS ESQUEMÀTICS DEL RESULTATS ESPERATS

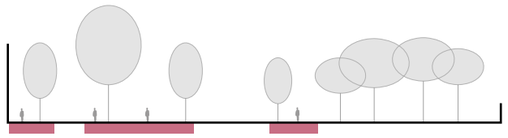
Amb petits pictogrames, s'expliquen els resultats esperats de cadascuna de les opcions. Tot i que la transformació integral és clarament més ambiciosa, no es poden menystenir les millores que també s'obtindrien amb l'opció més conservadora.

ESTAT ACTUAL MILLORAT



Agenda 2030

Compliment d'Objectius de Desenvolupament Sostenible en el conjunt de les polítiques i iniciatives de la UE per l'Agenda 2030.



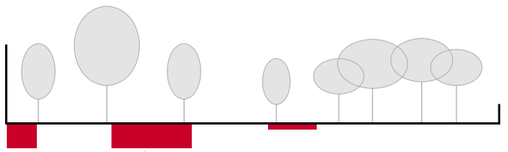
Urbanitat

Espaialment, no es proposa cap canvi substancial tret de la recuperació del pas de vianants al carrer de la Torrassa donant continuïtat al passeig central. El reemplaçament i substitució dels paviments existents per nous serà una millora en la direcció de convertir els espais en més confortables i agradables per als vianants.
S'introdueixen usos a la pineda.
En l'àmbit de la connectivitat, es considera fonamental la recuperació del pas de vianants al c. de la Torrassa donant continuïtat al passeig central.



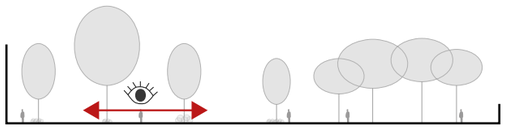
Accessibilitat Universal

Es mantindran o milloraran puntualment les mateixes condicions d'accessibilitat existents.



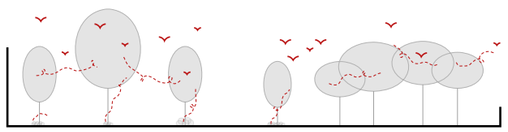
Intensitat d'ús

La millora del projecte planteja la importància social del passeig central de l'Avinguda de la Platja com a eix social, econòmic i ecològic de connexió del centre de la ciutat i la mar.



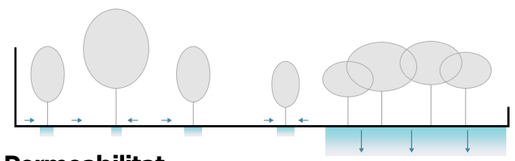
Seguretat

La proposta considera des de les fases inicials de disseny la perspectiva de gènere amb l'objectiu d'aconseguir un espai segur i integrador per a totes les persones a totes les seves franges d'edat.
Pel que no s'introduiran a l'espai públic elements d'una alçada que dificultin la visibilitat.



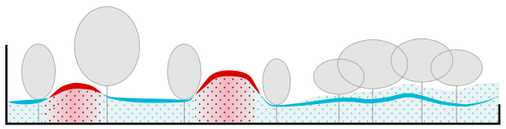
Biodiversitat

Amb la plantació de nous arbres d'alineació i la generació de nous parterres d'arbustives es completarà i reforçarà la idea de Corredor ecològic urbà de l'Avinguda de la Platja.



Permeabilitat

Generació de nous escocells i increment de dimensió dels existents que es converteixen en punts de captació d'aigua de pluja i puntualment en llocs d'infiltració al freàtic.



Refugi Climàtic

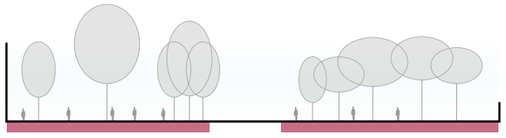
Davant la crisi climàtica es proposa adaptar l'Avinguda com a refugi climàtic. Un espai més saludable que permet reduir l'efecte illa de calor i absorbir CO^2 a través de la vegetació.
Es proposa completar algunes alineacions d'arbratge interrompudes, la generació de nous parterres d'arbustives i completar part de la pineda per ajudar a mitigar els efectes del canvi climàtic.

TRANSFORMACIÓ INTEGRAL



Agenda 2030

Compliment d'Objectius de Desenvolupament Sostenible en el conjunt de les polítiques i iniciatives de la UE per l'Agenda 2030, i potencial aspirant a finançament europeu (programa Life) i estatal (MITERD – Fundación Biodiversidad).



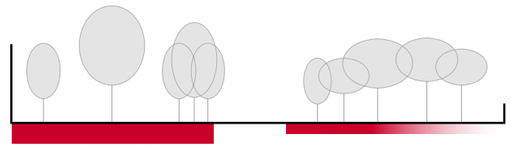
Urbanitat

Amb la pacificació i ordenació de la mobilitat rodada de la façana riu i l'augment de la secció del bulevard en detriment de la calçada permet ampliar considerablement l'espai destinat per als vianants sense ocasionar cap alteració significativa en el trànsit general de la ciutat, ni en el nombre de places d'aparcament.
La pineda queda a nivell de vorera, completament activada.
En l'àmbit de la connectivitat, es considera fonamental la recuperació del pas de vianants al c. de la Torrassa donant continuïtat al passeig central.



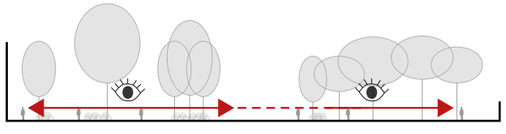
Accessibilitat Universal

Accessibilitat universal completa amb la plataforma única del vial de façana riu i l'adaptació topogràfica de la vorera del costat pineda eliminant les barreres arquitectòniques existents com a graons, murs i vorades.



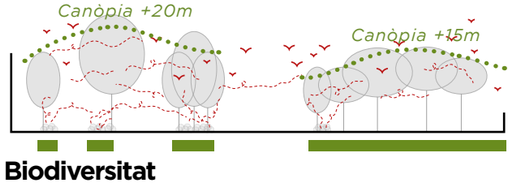
Intensitat d'ús

Amb la pacificació de la façana riu, l'ampliació del bulevard, i la consolidació urbana de la pineda com a espai d'oci i lleure l'Avinguda, en tot el seu ample, incrementarà considerablement la seva capacitat d'albergar activitats quotidianes entorn del passeig, el joc i l'esport i la compatibilitat amb altres usos esporàdics com el mercat ambulant setmanal.



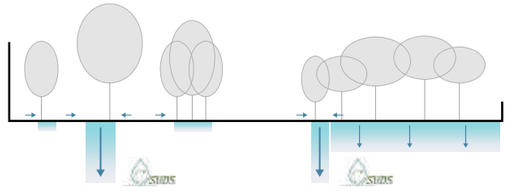
Seguretat

La proposta considera des de les fases inicials de disseny la perspectiva de gènere amb l'objectiu d'aconseguir un espai segur i integrador per a totes les persones a totes les seves franges d'edat.
Es proposa una secció transversal activa i permeable que permeti la connexió visual a tot l'ample del carrer de façana riu i façana industrial minimitzant els elements verticals i evitant la generació de "zones cegues" amb els parterres d'arbustives.



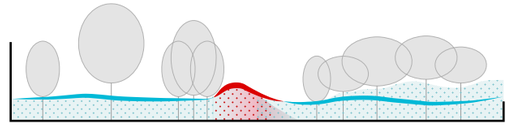
Biodiversitat

L'augment significatiu d'arbres i la implantació de grans nous parterres d'arbustives, emprant espècies autòctones i adaptades al mitjà urbà convertiran a l'Avinguda en un connector ecològic que unirà la ciutat amb el front marí.



Permeabilitat

Increment dels paviments drenants i la captació d'aigua d'escolament mitjançant sistemes SUDS amb una important contribució al manteniment de la vegetació i a la recàrrega del freàtic.



Refugi Climàtic

Davant la crisi climàtica es proposa adaptar l'Avinguda com a refugi climàtic. Un espai més saludable que permet reduir l'efecte illa de calor i absorbir CO^2 a través de la vegetació.
Increment considerable de vegetació amb 182 exemplars arboris més i la generació de nombrosos parterres d'arbustives que propiciaran unes condicions òptimes per a pal·liar les altes temperatures i aconseguir nivells alts de confort urbà.

07.4 IMATGES VIRTUALS DE L'AVINGUDA DE LA PLATJA A LES DUES PROPOSTES



ESTAT ACTUAL MILLORAT



TRANSFORMACIÓ INTEGRAL

07.4 IMATGES VIRTUALS DE L'AVINGUDA DE LA PLATJA A LES DUES PROPOSTES

Vista transversal del tram C.de Saragossa



ESTAT ACTUAL MILLORAT



TRANSFORMACIÓ INTEGRAL

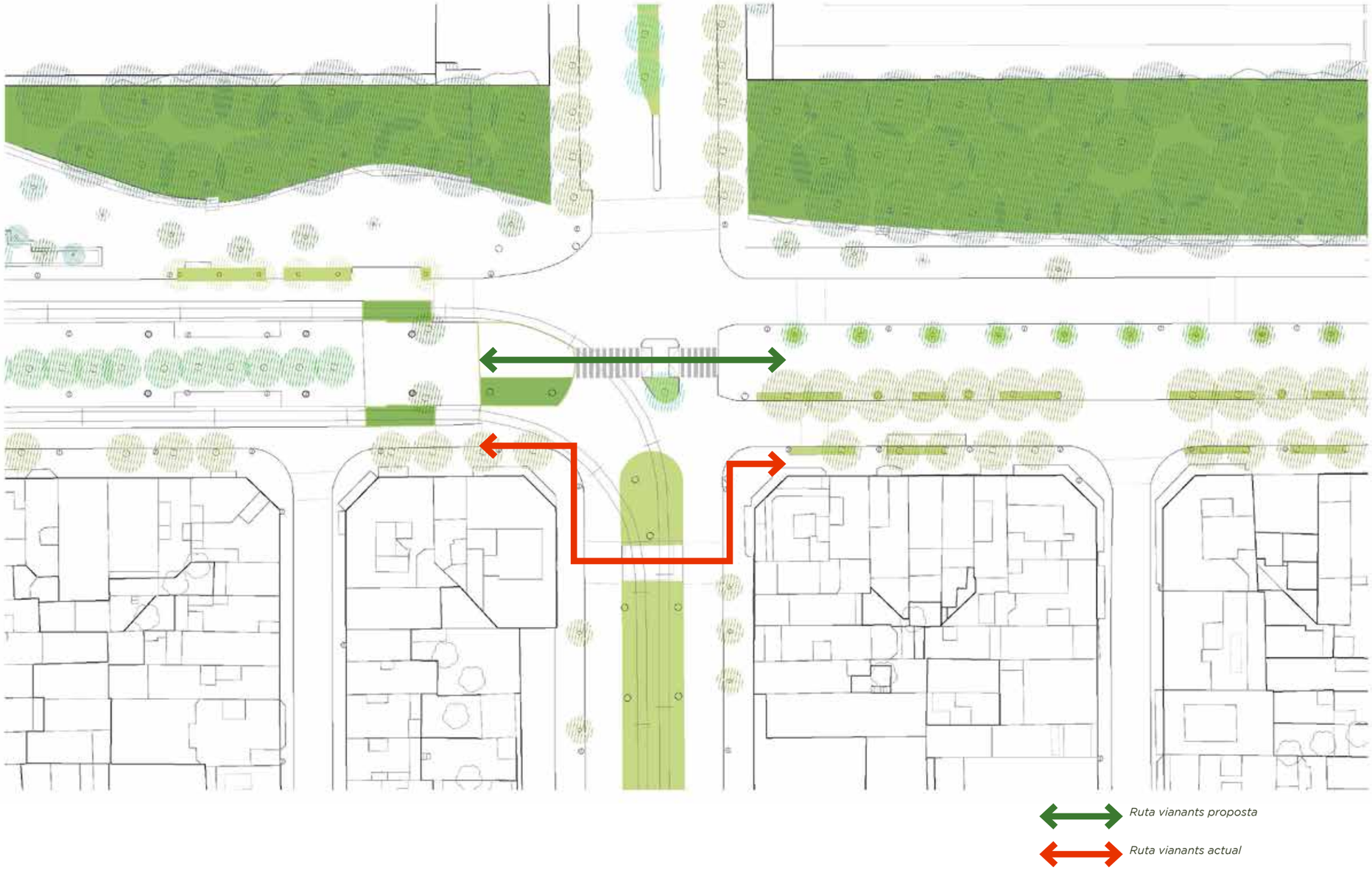
08 ANÀLISIS COMPLEMENTARIS REALITZATS

08.1 Pas de vianants pel passeig central al carrer de la Torrassa

Actualment, en arribar al carrer de la Torrassa es produeix una discontinuïtat en els fluxos de vianants que provoca la interrupció de l'eix cívic de Sant Adrià Nord, que el teixit comercial del final de l'Avinguda de Catalunya i de la capçalera de l'Avinguda de la Platja intenta estirar.
Aquesta discontinuïtat de la rambla encara es veu més gravada pel fet que el gir del tramvia obliga a allunyar el de la vorera sud que a més s'ha de protegir amb una tanca.
En conseqüència, el comerç de l'altre costat del carrer de la Torrassa té un caràcter molt més local, de barri, i de qualitat minvada restant interès pel passejant.
Amb la futura connexió de la base de l'avinguda amb el desenvolupament del front marítim, s'incrementarà la tensió en aquest punt, perquè creixerà el nombre de vianants. Per garantir la seva continuïtat amb la fluïdesa suficient, es considera fonamental la recuperació del pas de vianants pel passeig central de l'Avinguda de la Platja al carrer de la Torrassa que es va eliminar amb l'arribada del tramvia.

Estat actual: desconnexió pels vianants



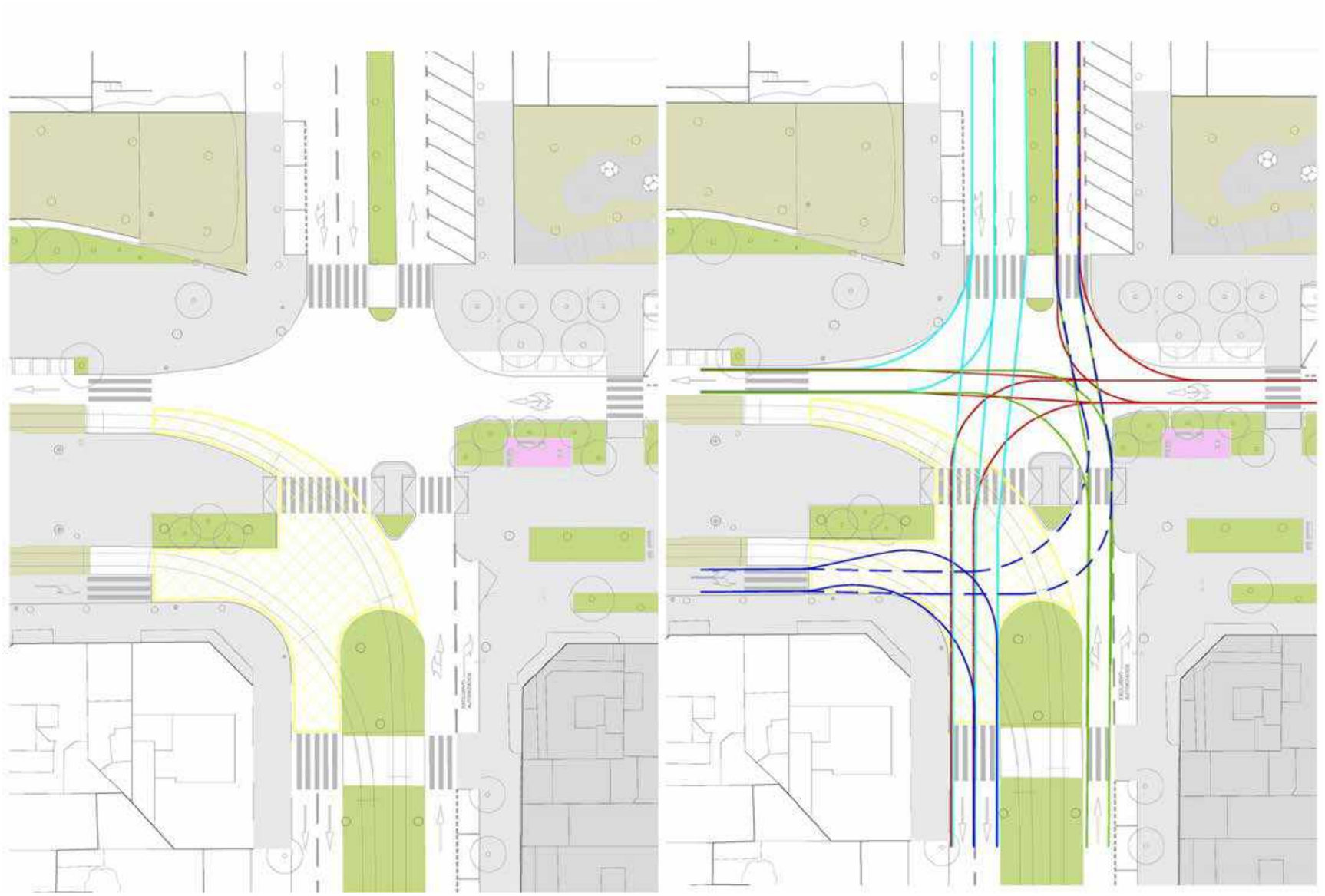


Donada la complexitat de la cruïlla, actualment resolt amb 4 fases semafòriques, es considera oportú la formació d'una illa de refugi per vianants al centre del nou pas de vianants per donar seguretat i poder ajustar les fases semafòriques.
A falta d'un estudi més acurat elaborat per experts en mobilitat, s'ha fet una primera anàlisi amb radis de girs de vehicles articulats per comprovar la viabilitat de la creació de l'illa amb ambdues opcions de millora i transformació urbana.

Factible en ambdós casos, encara sembla més inexcusable en el de la transformació urbana integral, per la simplificació que suposa la reducció de la circulació al vial sud de l'Avinguda de la Platja i el seu tall en endavant. En línia discontínua, es marca el gir a esquerra cap al carrer de la Torrassa que també es podria eliminar si la modificació de la xarxa d'autobusos ho fa possible, que permetria continuar resolent la cruïlla en 4 fases tot i la incorporació del nou pas de vianants.

Estat actual





08.2 Arribada de la passera del desenvolupament del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies

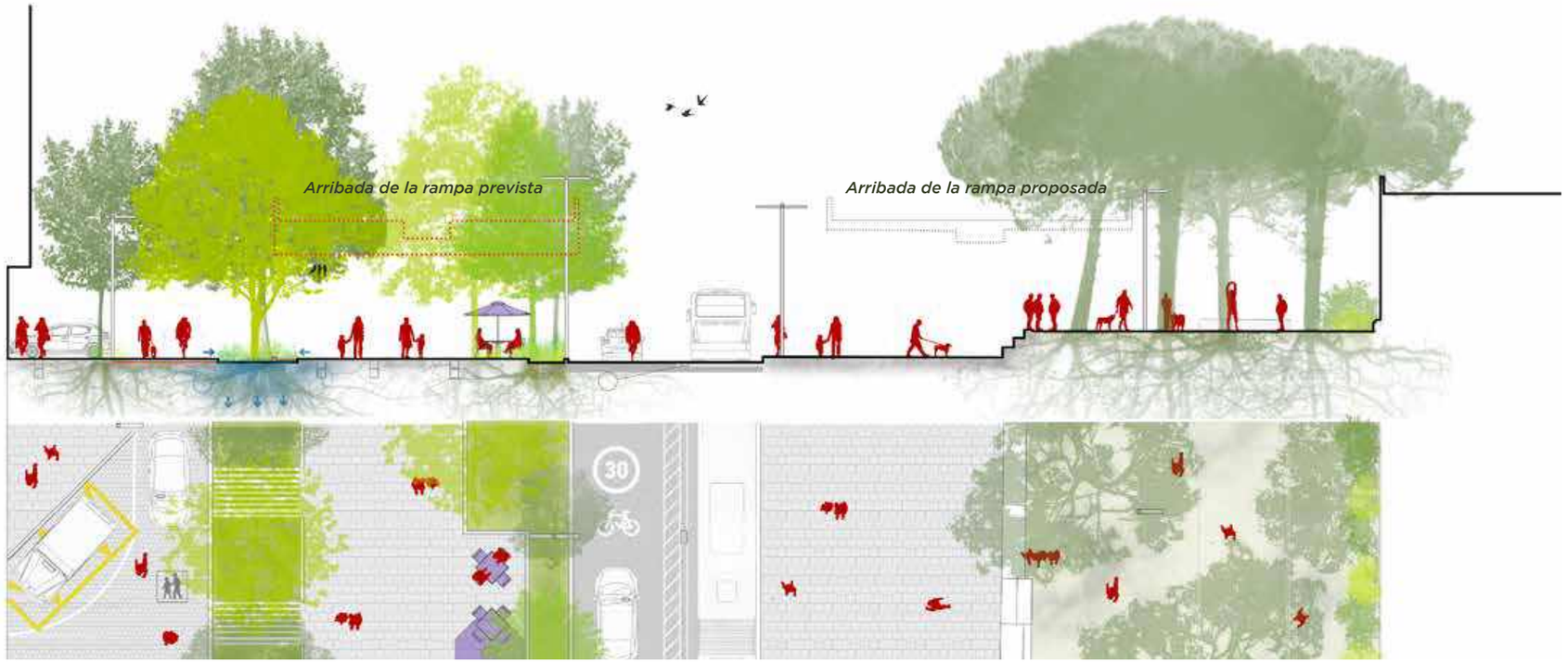
L'arribada de la passera a l'Avinguda de la Platja està prevista actualment al passeig central. Si bé s'entén la voluntat de connectar directament amb l'eix principal de la via, aquesta interferència de dotze metres d'amplada i una illa i mitja de longitud, afectaria considerablement als veïns i comerciants de la façana sud d'aquest tram de l'avinguda.

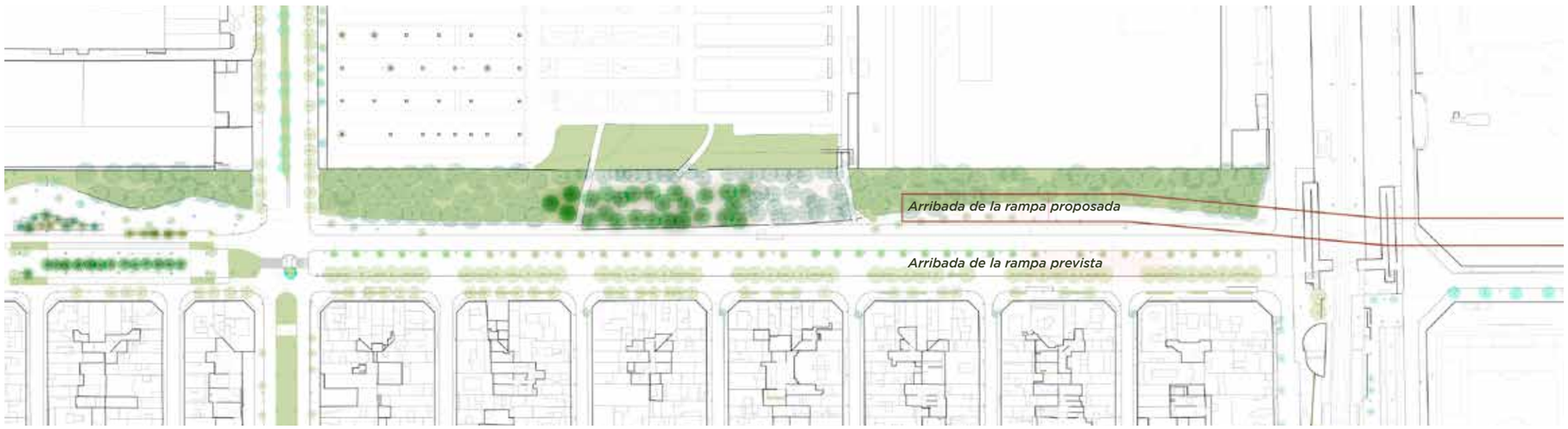
El passeig central connecta també amb l'estació de Rodalies, un altre gran pol d'atracció de gent, i, per tant, resultaria interessant mantenir la seva integritat per a respondre a aquestes circulacions. En canvi, la vorera nord i la pineda ara mateix acaben en una mena de cul-de-sac urbà que és en part el responsable de la seva inactivitat. Es considera oportú, doncs, modificar el desembarcament de la passera perquè arribi a aquesta vorera i l'activi sense destorbar a veïns ni a la vida renovada del passeig central.

És per aquest motiu que en qualsevol de les opcions es proposa no intervenir en aquesta zona de la vorera nord i la pineda a l'espera d'unes obres de gran impacte.

A futur, al tram de pineda que quedarà entre la passera i el mur del centre comercial es proposa instal·lar un parc equipat de lleure per a gossos (agility) per garantir una gran intensitat d'ús, evitar el cul-de-sac i aconseguir una zona segura tot i les dificultats urbanes.

En el cas que en algun moment el teixit industrial canviés a habitatge, les noves edificacions haurien de resoldre el contacte amb aquesta zona i la privacitat dels habitatges a l'alçada de la passera. Cosa que no poden fer els habitatges existents si l'arribada fos al passeig central.





08.3 Plantejament d'alternatives per la xarxa d'autobusos

La pacificació del vial sud del Tram 3 (Avinguda de la Platja entre el carrer de la Torrassa i el d'Eduard Maristany) requereix el desviament del recorregut d'autobusos en direcció mar. De fet, en el moment de l'inici de la redacció del present document (primavera 2022), aquests es desvien pel carrer de la Torrassa fins al carrer Ramon Viñas per poder executar unes obres de reasfaltat. I aquesta seria la proposta 1 del present document.

Però si l'aposta de pacificació inclou una reducció significativa del trànsit al Tram 2 (Avinguda de la Platja entre el carrer de Pi i Gibert i el carrer de la Torrassa), cal estudiar alternatives que evitin el pas dels autobusos per aquest punt. Es presenten dues propostes que s'hauran de contrastar amb els responsables de mobilitat i de transport públic: Desviar-los pel carrer de Pi i Gibert cap al carrer Ramon Viñas, amb el que es mantindrien les opcions d'intercanviador amb la parada de Sant Joan Baptista del Tramvia; o una més radical que els interceptaria a l'Avinguda de les Corts Catalanes per portar-los al carrer Olímpic.

PROPOSTA 1

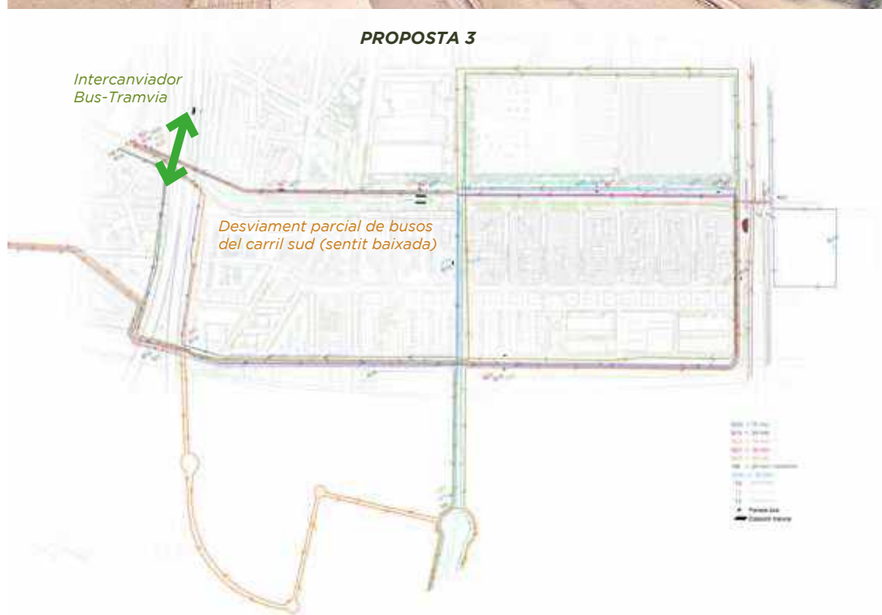




PROPOSTA 2



PROPOSTA 3



09 AGENDA 2030



Objectius Agenda 2030

Encara que en diferents intensitats, les dues alternatives d'intervencions proposades parteixen d'enfocaments compromesos en el compliment dels Objectius de Desenvolupament Sostenible en el conjunt de les polítiques i iniciatives de la UE per l'Agenda 2030.

Des de la seva aprovació el 2015, la Unió Europea (UE) ha traslladat el seu compromís amb l'Agenda 2030 a través de diferents marcs estratègics i declaratius.

Un ambiciós pla que busca aconseguir una prosperitat respectuosa amb el planeta i els seus habitants.
Aquesta Agenda està composta per 17 Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS), dividits al seu torn en 169 objectius, a complir a 2030 amb la intenció de "no deixar a ningú enrere". Els ODS cobreixen la dimensió social, econòmica i ambiental de la sostenibilitat i aborden cinc grans àmbits: planeta, persones, prosperitat, pau i aliances. I, per tant, són eines crucials per a abordar i aturar el problema del canvi climàtic ara i en el futur.

La millora o transformació urbana del tram final de l'Avinguda de Catalunya i de l'Avinguda de la Platja implementaria clarament les següents ODS:

3. Bona salut: Garantir vides saludables i promoure el benestar per a totes les edats.

6. Aigua potable i sanejament: Garantir la disponibilitat i una gestió sostenible de l'aigua i de les condicions de sanejament.

9. Innovació i infraestructures: Construir infraestructures resistents, promoure una industrialització inclusiva i sostenible i fomentar la innovació.

11. Ciutats i comunitats sostenibles: Crear ciutats sostenibles i poblats humans que siguin inclusius, segurs i resistents.

13. Lluita contra el canvi climàtic: Combatre amb urgència el canvi climàtic i els seus efectes.

15. Flora i fauna terrestres: Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, i detenir i revertir la degradació de la terra i detenir la pèrdua de la biodiversitat.

Però tangencialment amb la millora de la qualitat urbana també aporta el seu granet de sorra en aquestes altres:

4. Educació de qualitat: Garantir una educació inclusiva per a tots i promoure oportunitats d'aprenentatge duradores que siguin de qualitat i equitatives.

5. Igualtat de gènere: Aconseguir la igualtat de gènere a través de l'enfortiment de dones adultes i joves.

8. Treball digne i creixement econòmic: Promoure un creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, una ocupació plena i productiva, i un treball digne per a totes les persones.

10. Reducció de la desigualtat: Reduir la desigualtat entre i dins dels països.

12. Consum responsable: Garantir un consum i patrons de producció sostenibles.

17. Aliances per als objectius mundials: Enfortir els mitjans per implementar i revitalitzar les associacions mundials per a un desenvolupament sostenible.

10 OPORTUNITATS DE CO-FINANCIACIÓ

El fet que el projecte de reforma de l'Avinguda de Catalunya i de l'Avinguda de la Platja estigui tan clarament alineat amb els ODS de l'Agenda 2030 el converteix en un potencial aspirant a ser finançat almenys parcialment mitjançant fons europeus, millorant així la seva viabilitat econòmica: Programa Life 2021-2027 (instrument financer de la UE dedicat integrant al medi ambient):

El Programa Life és el Programa de la Unió Europea per al Medi Ambient i l'Acció Climàtica per al període 2021-2027 i és un dels principals contribuents al Pacte Verd Europeu, l'objectiu del qual és:
transformar la UE en una societat justa i pròspera, amb una economia moderna, eficient en recursos i competitiva, on no hi hagi emissions netes de gasos d'efecte hivernacle a 2050 i on el creixement econòmic es desvinculi de l'ús de recursos.

La dotació financera total per a l'execució del Programa Life durant el període 2021-2027 ascendeix a 5.432.000.000 €. Almenys el 85% del pressupost del Programa s'assignarà, principalment, a subvencions per a projectes. Una part molt reduïda d'aquest percentatge s'assignarà a instruments financers i altres formes de finançament.

D'altra banda, en l'àmbit estatal, el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD) concedeix subvencions, en règim de concurrència competitiva, a entitats del Tercer Sector, així com a organitzacions no governamentals d'àmbit estatal per al desenvolupament d'activitats d'interès general considerades d'interès social en la protecció de medi ambient. A l'efecte dels fins d'interès social en la protecció del medi ambient, s'entendrà per activitats d'interès general les derivades de la col·laboració amb l' Administración General del Estado, en l'àmbit de competències que la Constitució Espanyola atribueix a l'Estat, així com les de recerca científica, en relació amb la protecció del medi ambient.

La Fundación Biodiversidad, integrada al MITERD, s'encarrega de gestionar els fons europeus per a, entre altres temes, contribuir als objectius de Desenvolupament sostenible, consolidar la Xarxa Natura 2000 i actuar enfront del canvi climàtic. Periòdicament, convoca ajudes, també en règim de concurrència competitiva, per al desenvolupament d'activitats en l'àmbit de la biodiversitat, protegir, conservar i millorar el capital natural de la UE, i protegir la salut i el benestar dels ciutadans enfront dels riscos i impactes relacionats amb el medi ambient i el clima.

Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

aldayjover arquitectura y paisaje

aldayjover arquitectura y paisaje
CIF: B63834287
Av. Portal del Ángel 3-5. 1ª- 2
aldayjover@aldayjover.com
934121663

PROPOSTA DE MILLORA MANTENINT LA CONFIGURACIÓ URBANA
AVINGUDA DE LA PLATJA - SANT ADRIÀ DE BESÒS



La remodelació del tram final de l'avinguda de Catalunya i de tota l'avinguda de la Platja és una **oportunitat per l'expansió del principal eix cívic i comercial de Sant Adrià de Besòs** en la seva obertura al mar amb la previsió desenvolupament del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies.

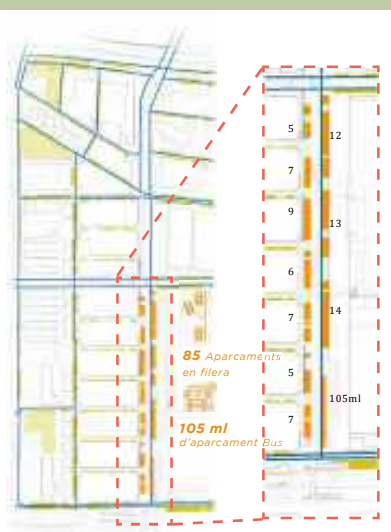
Aquesta obertura com a node d'atracció d'úsuaris, dona a la intervenció una escala supramunicipal connectant amb Badalona i Santa Coloma de Gramenet, inclús metropolitana amb la xarxa de transports públics i territorial aprofitant el corredor del riu Besòs i els seus passeigs de vora.

El repte és doncs aprofitar la decisió de millorar la qualitat urbana del barri per establir **criteris estratègics que fomentin la infraestructura verda i de mobilitat (lenta) intel·ligent que cosiran el municipi i el territori,** en contraposició a les infraestructures transversals que històricament l'han fraccionat. Amb l'objectiu de generar un gran corredor social i ecològic (de salut, lleure, igualtat, economia, natura, diversita..., de vida); complementant la infraestructura verda del riu Besòs, eixamplant-la i ramificant-la, amb un caràcter més urbà on el principal protagonista siguin les persones.

La present proposta analitza la millora de l'espai públic de l'àmbit mantenint la configuració urbana existent amb una intervenció molt més continguda.







CONTINUÏTAT DE L'EIX URBÀ

Resolt el pas sota la C31 i l'arribada fins a la plaça Francesc Macià, i tenint en compte que la pineda discorre lleugerament elevada i al costat de la zona industrial, en endavant, els passejos centrals han d'assumir el protagonisme i esdevenir l'estructura principal de l'eix urbà. Per garantir la seva continuïtat és fonamental la **recuperació del pas de vianants central al carrer de la Torrassa** i evitar que la futura passera sobre les vies del tren la interrompin. Aquesta serà accessible des de la zona de la pineda.

INFRAESTRUCTURA VERDA

Per millorar la infraestructura verda existent i **consolidar l'eix com a refugi climàtic**, es proposa corregir la discontinuïtat de l'arbrat i incrementar així el nombre d'arbres a la vorera riu de l'Av. de Catalunya, entre les parades del tramvia, al costat polígon de la rambla i al centre de la pineda. Complementàriament, s'introdueix vegetació de baix estrat als escocells ampliats entre alguns plàtans de la rambla i en el límit de la pineda amb la zona industrial. On sigui possible s'incrementarà la permeabilitat del terra i s'instauraran sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS).

MOBILITAT VIÀRIA NO AFECTADA

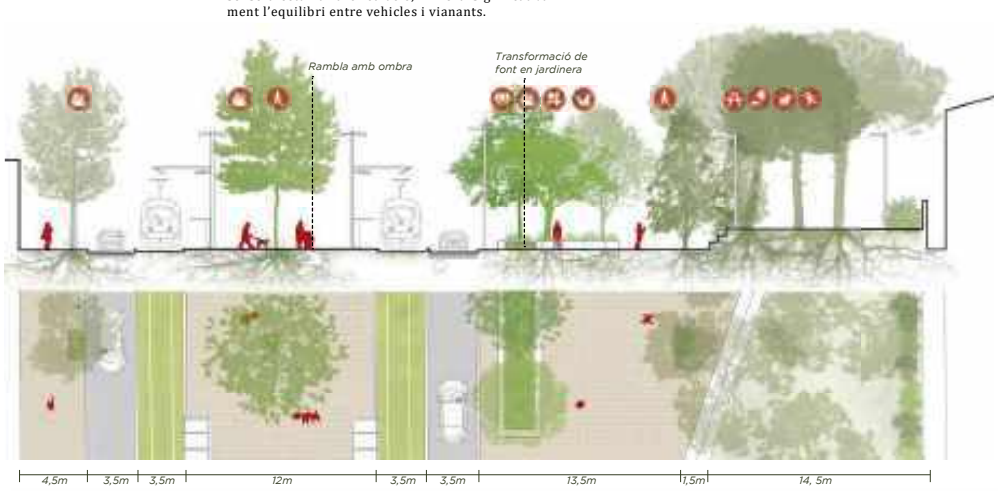
La millora de l'espai públic **no afecta en aquesta opció a la mobilitat viària**, excepte en la incorporació d'un nou pas de vianants a la cruïlla de l'avinguda de la Platja amb el c. de la Torrassa.
La xarxa d'autobusos públics pot continuar funcionant com actualment i es consolida l'ús de la bicicleta senyalitzant ambdós vials a costat i costat de la rambla com **a carrils 30 en coexistència.**
Transversalment, es considera interessant continuar amb la secció de vial recentment instal·lada des del c. de Barcelona als carrers equivalents, que sense afectar a la circulació, millora significativament l'equilibri entre vehicles i vianants.

APARCAMENT NO AFECTAT

El fet de mantenir la configuració urbana actual fa que, en aquesta proposta, **l'aparcament no es vegi afectat.**
Per comparativa, a continuació es descriu l'aparcament existent entre el c. de la Torrassa i c. Eduard Maristany:
Al vial de costat riu, tocant a les voreres de façanes existeixen 46 places d'aparcament en línia. En l'altra direcció, a la vorera de la pineda 39 places més en línia (fins a **un total de 85 aparcaments)** i un espai de 105 metres lineals per l'estacionament d'autobusos als seus finals de línia.



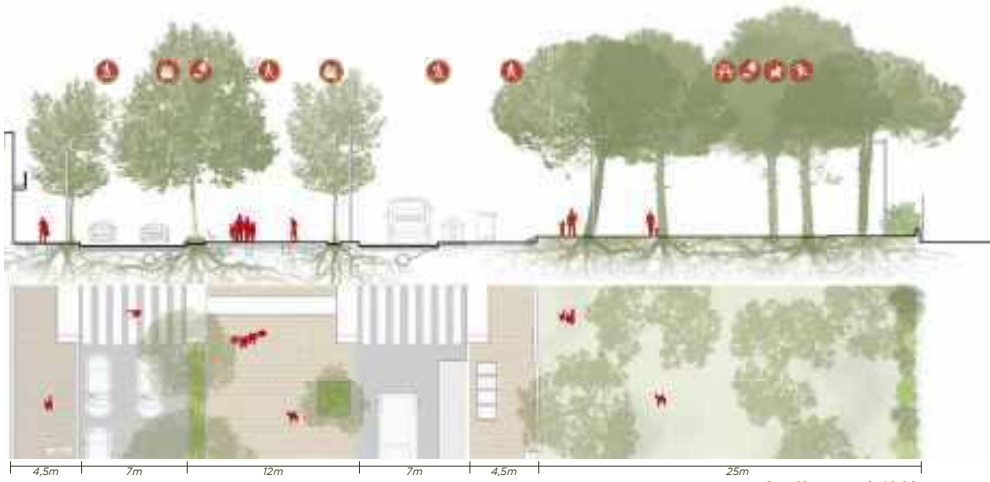




Secció tram Tramvia



Secció tram c. de Saragossa



Secció tram c. de Lleida



Secció tram Estació



PROPOSTA DE TRANSFORMACIÓ URBANA INTEGRAL
AVINGUDA DE LA PLATJA - SANT ADRIÀ DE BESÒS

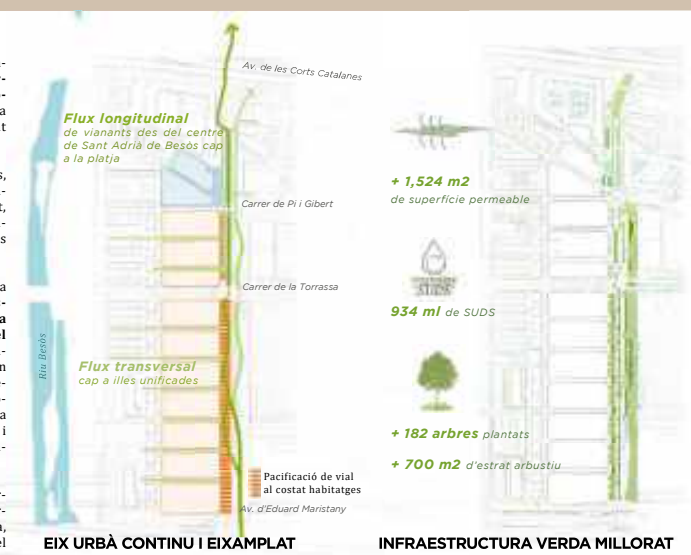


La remodelació del tram final de l'avinguda de Catalunya i de tota l'avinguda de la Platja és una **oportunitat per l'expansió del principal eix cívic i comercial de Sant Adrià de Besòs** en la seva obertura al mar amb la previsió desenvolupament del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies.

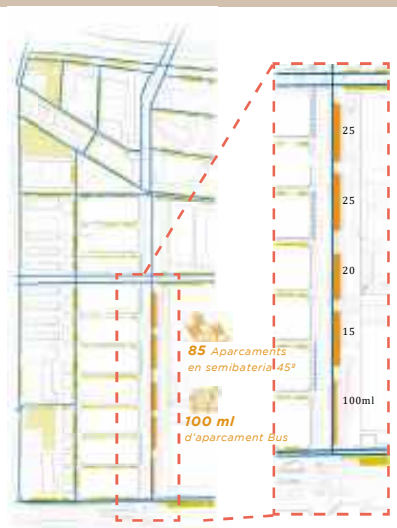
Aquesta obertura com a node d'atracció d'úsuaris, dona a la intervenció una escala supramunicipal connectant amb Badalona i Santa Coloma de Gramenet, inclús metropolitana amb la xarxa de transports públics i territorial aprofitant el corredor del riu Besòs i els seus passeigs de vora.

El repte és doncs aprofitar la decisió de millorar la qualitat urbana del barri per establir **criteris estratègics que fomentin la infraestructura verda i de mobilitat (lenta) intel·ligent que cosiran el municipi i el territori,** en contraposició a les infraestructures transversals que històricament l'han fraccionat. Amb l'objectiu de generar un gran corredor social i ecològic (de salut, lleure, igualtat, economia, natura, diversita..., de vida); complementant la infraestructura verda del riu Besòs, eixamplant-la i ramificant-la, amb un caràcter més urbà on el principal protagonista siguin les persones.

La present proposta analitza una transformació urbana integral reequilibrant l'espai públic per tornar a donar protagonisme als vianants i a la natura, aprofitant el moment de transformació imminent del front litoral.







EIX URBÀ CONTINU I EIXAMPLAT

En una **aposta ferma per la mobilitat intel·ligent**, es transforma el caràcter del vial del costat riu des de c. de Pi i Gibert fins a c. d'Eduard Maristany. Excepte el primer tram que conviu amb el tramvia, a la resta de l'av. de la Platja **eixampla el protagonisme dels vianants des de les façanes fins al final del passeig central** (uns 25 m). L'altra vorera es posa a cota de pineda per activar-la i incorporar-la a la secció efectiva de l'avinguda.
Aquesta pacificació també influirà en els carrers transversals que, sense cap transformació, esdevindran connectors amb el passeig de la riba del riu Besòs.

INFRAESTRUCTURA VERDA MILLORAT

L'eixamplament de l'espai pels vianants ofereix també la possibilitat d'incrementar la riquesa de la infraestructura verda. A més de completar l'arbrat a les discontinuïtats existents, també s'amplia en una nova línia entre el vial i la pineda. **L'estrat arbustiu baix pren protagonisme** a l'espai públic coexistint amb arbres als grans escocells i ajudant a configurar proteccions enfront del trànsit.
Els escocells situats a les cotes baixes dels espais per vianants es resolen amb **sistemes urbans de drenatge sostenible** (SUDS), mentre que les pluvials del vial continuen recollint-se al sanejament general per evitar contaminar el freàtic amb olis.
La infraestructura verda resultant complementarà i eixamplarà la del corredor del riu Besòs.

REEQUILIBRI DE MOBILITAT

Sense afectar la mobilitat dels eixos transversals principals que travessen el municipi, s'aprofita la baixa intensitat de trànsit interior del barri per **restringir l'accés al vial del costat riu i interrompre la seva continuïtat**, excepte per bicicletes i emergències, fent així efectiva la seva pacificació. La circulació dels carrers perpendiculars s'organitza en circuits tancats minimitzant el temps d'estada a l'avinguda de la Rambla.
S'analitzaran diverses opcions d'ajust de la xarxa d'autobusos públics per garantir el seu servei. Una d'elles consisteix a consolidar els recorreguts temporals emprats durant els treballs de reasfaltat del vial del costat riu de l'av. de la Platja. En l'altra direcció, no es modificaria i també es consolidaria l'ús de la bicicleta senyalitzant el vial com a carrils 30 en coexistència.

MATEIX NOMBRE DE PLACES D'APARCAMENT

La transformació integral de l'av. de la Platja entre el c. de la Torrassa i c. d'Eduard Maristany **elimina tots els aparcaments de la vorera de les façanes,** permeten exclusivament la parada per càrrega i descàrrega als xamfrans.
En l'altra direcció, en canvi, gràcies al canvi d'aparcament en línia a semibateria (que suposa ampliar la zona asfaltada) s'aconsegueixen ubicar les mateixes **85 places d'aparcaments** que existeixen avui dia a ambdós vials i mantenir un espai de 100 metres lineals per l'estacionament d'autobusos als seus finals de línia.
Per reduir el trànsit pel vial pacificat i compensar el petit increment de distància entre els aparcaments i els habitatges, es proposa que els aparcaments existents als carrers transversals entre el c. de Pi i Gibert i c. de València.siguin d'**ús restringit pels veïns i veïnes del barri.**

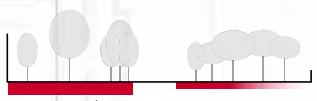




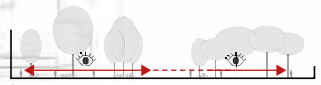
Agenda 2030
Compliment d'Objectius de Desenvolupament Sostenible en el conjunt de les polítiques i iniciatives de la UE per l'Agenda 2030, i potencial aspirant a finançament europeu (programa Life) i estatal (MITERD – Fundación Biodiversidad).

Urbanitat
Amb la pacificació i ordenació de la mobilitat rodada de la façana riu i l'augment de la secció del bulevard en detriment de la calçada permet ampliar considerablement l'espai destinat per als vianants sense ocasionar cap alteració significativa en el trànsit general de la ciutat, ni en el nombre de places d'aparcament.
La pineda queda a nivell de vorera, completament activada.
En l'àmbit de la connectivitat, es considera fonamental la recuperació del pas de vianants al c. de la Torrassa donant continuïtat al passeig central.

Accessibilitat Universal
Accessibilitat universal completa amb la plataforma única del vial de façana riu i l'adaptació topogràfica de la vorera del costat pineda eliminant les barreres arquitectòniques existents com a graons, murs i vorades.

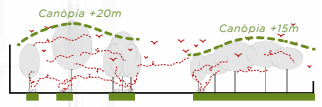


Intensitat d'ús
Amb la pacificació de la façana riu, l'ampliació del bulevard, i la consolidació urbana de la pineda com a espai d'oci i lleure l'Avinguda, en tot el seu ample, incrementarà considerablement la seva capacitat d'albergar activitats quotidianes entorn del passeig, el joc i l'esport i la compatibilitat amb altres usos esporàdics com el mercat ambulant setmanal.

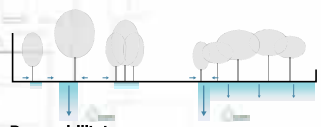


Seguretat
La proposta considera des de les fases inicials de disseny la perspectiva de gènere amb l'objectiu d'aconseguir un espai segur i integrador per a totes les persones a totes les seves franges d'edat.
Es proposa una secció transversal activa i permeable que permeti la connexió visual a tot l'ample del carrer de façana riu i façana industrial minimitzant els elements verticals i evitant la generació de "zones cegues" amb els parterres d'arbustives.

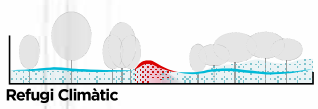

Vista transversal del tram C. de Saragossa



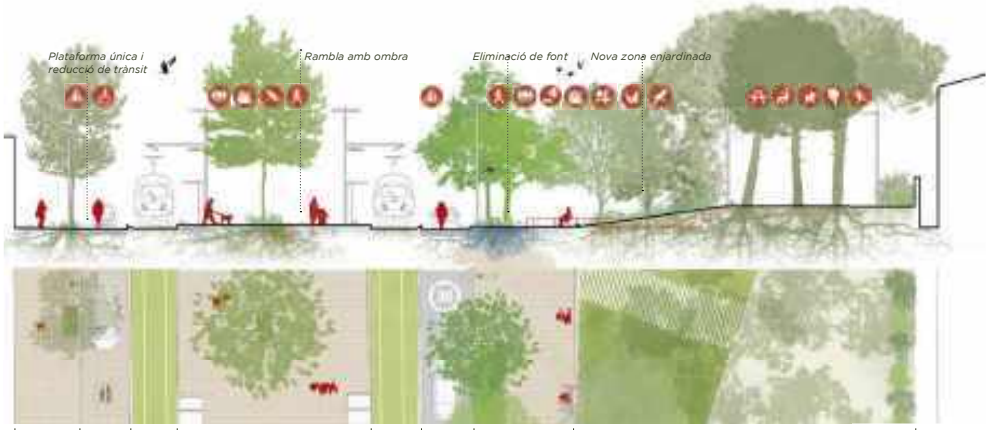
Biodiversitat
L'augment significatiu d'arbres i la implantació de grans nous parterres d'arbustives, emprant espècies autòctones i adaptades al mitjà urbà convertiran a l'Avinguda en un connector ecològic que unirà la ciutat amb el front marí.



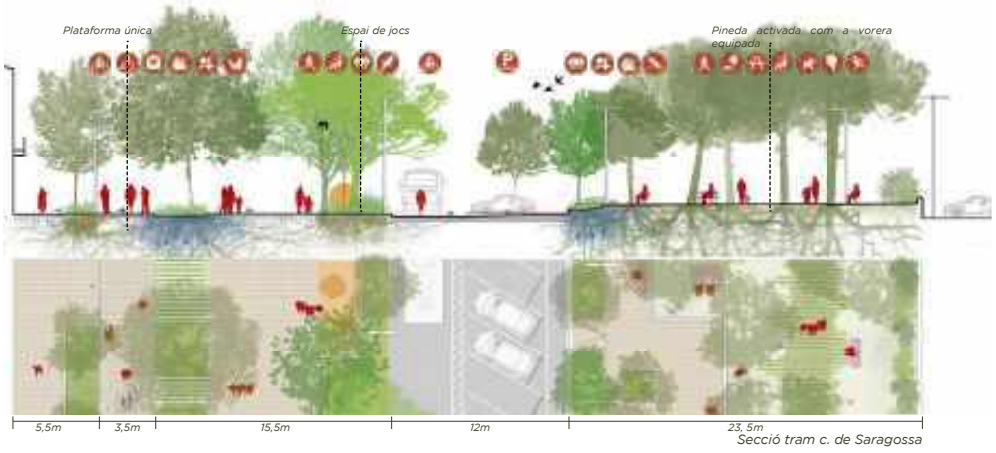
Permeabilitat
Increment dels paviments drenants i la captació d'aigua d'escolament mitjançant sistemes SUDS amb una important contribució al manteniment de la vegetació i a la recàrrega del freàtic.



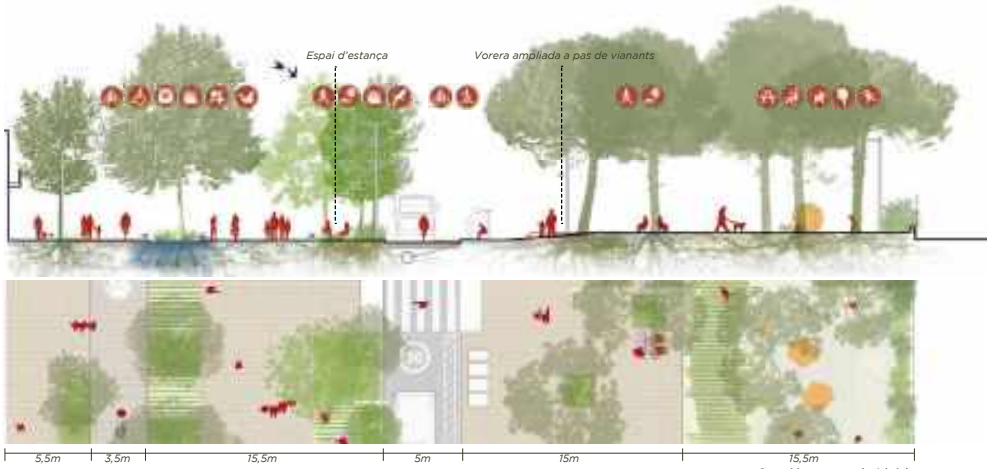
Refugi Climàtic
Davant la crisi climàtica es proposa adaptar l'avinguda com a refugi climàtic. Un espai més saludable que permet reduir l'efecte illa de calor i absorbir CO^2 a través de la vegetació.
Increment considerable de vegetació amb 182 exemplars arboris més i la generació de nombrosos parterres d'arbustives que propiciaran unes condicions òptimes per a pal·liar les altes temperatures i aconseguir nivells alts de confort urbà.



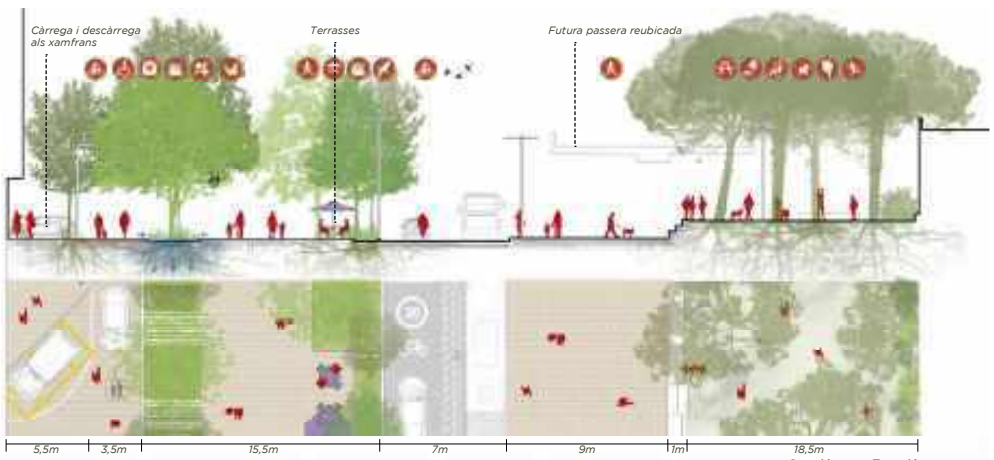
Secció tram Tramvia



Secció tram c. de Saragossa



Secció tram c. de Lleida



Secció tram Estació



Protocol d'intencions entre l'Ajuntament de Badalona i l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs per la redacció i aprovació d'una trama urbana consolidada supramunicipal

Reunits

D'una part, l'Il·lm. Sr. Xavier García Albiol, alcalde de l'Ajuntament de Badalona, en nom i representació de l' Ajuntament de Badalona, en virtut de l'acord adoptat pel Ple Municipal, en sessió de data 17 de juny de 2023 i intervé en virtut de les facultats que li confereix l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i l'article 53.1.a) 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, assistit pel senyor Víctor Siles Marc, Secretari general de l'Ajuntament, que ha pres possessió del càrrec en data 21 de març de 2023, en exercici de les funcions de fe pública atribuïdes per l'article 3.2 del Reial decret 128/2018, de 16 de març, regulador del règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional.

I d'una altra, la Il·lm. Sra. Filo Cañete Carrillo, alcaldessa de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, en nom i representació d'aquest Ajuntament, i intervé en virtut de les facultats que li confereix l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i l'article 53.1.a) 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 assistida pel seu secretari Sr. Josep Reverendo Carbonell, en exercici de les funcions de fe pública atribuïdes per l'article 3.2 del Reial decret 128/2018, de 16 de març, regulador del règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional.

Les parts es reconeixen recíprocament la capacitat legal necessària per la signatura d'aquest protocol i de comú acord,

MANIFESTEN

I.- Els municipis signants comparteixen l'interès general d'ordenar adequadament l'oferta comercial i els fluxos de mobilitat en l'àmbit limítrof Badalona–Sant Adrià de Besòs, a l'efecte de reforçar el model de ciutat compacta i la cohesió del comerç de proximitat.

II.- D'acord amb el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els GECT (Gran Establiment Comercial Territorial) només poden implantar-se dins la TUC (Trama Urbana Consolidada) de municipis de més de 50.000 habitants o capitals de comarca (o assimilats). Atesa la realitat

Document signat electrònicament (Llei 39/2015). L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar mitjançant el CSV: 16354607312633200157 en https://seu.badalona.cat/validacio

demogràfica i urbana, una delimitació supramunicipal és l'instrument idoni.

III.- L'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs manifesta la voluntat de facilitar la implantació d'un gran equipament comercial territorial (GECT, ≥ 2.500 m²) a les parcel·les referències cadastrals 5468102DF3856F0001UR i 5468101DF3856F0001ZR i a les parcel·les amb referències cadastrals 5666601DF3856F0001GR, 5666601DF3856F0002HT, 5666601DF3856F0003JY i 5666601DF3856F0004KU.

IV.- Tanmateix, conforme a l'article 9.4 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els grans establiments comercials territorials (GECT), és a dir, els establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats, només es poden implantar en la trama urbana consolidada (TUC) de municipis amb més de 50.000 habitants o assimilables a aquests, o en capitals de comarca. Tenint en compte que el municipi de Sant Adrià de Besòs no compleix amb aquests requisits, cal concloure que la implantació de l'esmentat gran establiment comercial territorial només es podrà dur a terme en el marc d'una trama urbana consolidada supramunicipal.

V.- Vist que en data 18 de desembre de 2025, el Parlament de Catalunya ha aprovat el Projecte de Llei per a la modificació de la Llei 18/2017, d'1 d'agost, de comerç, serveis i fires, i del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, en el sentit de suprimir el límit temporal del 31 de desembre de 2014 que establia l'article 8.1 del Decret llei 1/2009 per a fer efectiva la delimitació de trames urbanes consolidades supramunicipals, necessària per a igualar el règim d'implantació dels establiments comercials en el conjunt del teixit residencial de tots els municipis conurbats.

Per tot el que s'exposa, les parts acorden subscriure aquest protocol d'intencions que es regirà pels següents

COMPROMISOS

Primer. Els Ajuntaments de Badalona i de Sant Adrià de Besòs es comprometen a iniciar la redacció del document que habilitarà la creació d'una trama urbana consolidada supramunicipal que inclourà la trama urbana consolidada dels municipis de Sant Adrià i de Badalona, sense que hi figuri cap alteració de les trames urbanes consolidades actuals.

L'anterior document només servirà per sumar les respectives trames urbanes consolidades i, d'aquesta manera, es podrà aprovar la trama urbana consolidada supramunicipal que donarà cobertura legal a l'establiment d'un gran establiment comercial territorial (GECT, ≥ 2.500 m²) a les parcel·les amb referències cadastrals 5468102DF3856F0001UR i 5468101DF3856F0001ZR, – 5666601DF3856F0001GR, 5666601DF3856F0002HT, 5666601DF3856F0003JY i 5666601DF3856F0004KU del municipi de Sant Adrià del Besòs.

Document signat electrònicament (Llei 39/2015). L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar mitjançant el CSV: 16354607312633200157 en https://seu.badalona.cat/validacio

L'aprovació inicial de la trama urbana consolidada supramunicipal es durà a terme en un termini màxim de sis mesos a partir de la signatura d'aquest protocol.

Els Ajuntaments de Badalona i de Sant Adrià de Besòs es comprometen a aportar el suport tècnic i administratiu adient per poder formalitzar i dotar de contingut la petició formal d'una trama urbana consolidada supramunicipal.

Segon. Aquest protocol d'intencions tindrà una vigència per un període de 2 anys comptadors a partir de l'endemà de la data de la seva formalització. Tanmateix, abans de la seva finalització, les parts poden acordar la seva pròrroga d'acord amb els terminis que estableix la legislació vigent.

Tercer. Seran causes d'extinció del protocol les següents:

a) El transcurs del termini de vigència del protocol sense que se n'hagi acordat la pròrroga.
b) El mutu acord.
c) L'incompliment dels compromisos previstos al protocol per qualsevol de les parts.
d) Les generals establertes en la legislació vigent.

Quart. Naturalesa.

D'acord amb el que estableix l'apartat 2 de l'article 108 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, les parts signatàries manifesten que els acords que conté el present protocol constitueixen acords generals de caràcter programàtic i declaratiu, sense eficàcia obligatòria directa, sens perjudici dels possibles compromisos i obligacions que puguin assumir les parts en el futur, mitjançant la formalització dels corresponents instruments que, d'acord amb la legislació vigent, estiguin dotats de contingut obligacional i jurídicament exigible. Així mateix, i en concordança amb el que estableix l'article 109.1 de la mateixa Llei, els convenis i protocols tenen caràcter voluntari i s'han d'estipular en termes d'igualtat entre les parts, i en cap cas els seran d'aplicació les prerrogatives que la legislació de contractes del sector públic atribueix als òrgans de contractació.

Cinquè.- Comissió de Seguiment, Procediment i Cronograma

1. Comissió de Seguiment. Constitució i naturalesa: Es constitueix una Comissió de Seguiment de caràcter tècnic i paritari Badalona-Sant Adrià de Besòs, com a òrgan encarregat de la coordinació, l'impuls i el seguiment de les actuacions previstes en aquest Protocol. S'aplica aquesta clàusula i, supletòriament, el règim dels òrgans col·legiats de la Llei 26/2010.

a) Composició: La Comissió estarà integrada per:

- Quatre representants, del quals, com a mínim tres tècnics, designats per l'Alcaldia de l'Ajuntament de Badalona, provinents preferentment de les àrees d'urbanisme i serveis jurídics.

- Quatre representants, dels quals, com a mínim tres tècnics designats per l'Alcaldia de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, provinents preferentment de les àrees d'urbanisme i serveis jurídics.

- La presidència de la Comissió serà exercida de forma rotatòria semestral entre els representants de major rang de cada Ajuntament.

- La secretaria de la Comissió serà exercida de forma rotatòria mensual per un dels tècnics designats, que s'encarregarà de convocar les reunions i aixecar-ne acta.

b) Funcions: Corresponen a la Comissió les següents funcions:

- Aprovar, en el termini d'un mes des de la signatura del Protocol, un pla de treball detallat que inclogui les fites, els lliurables i el cronograma per a l'elaboració de la proposta de TUC supramunicipal.

- Supervisar i coordinar l'execució dels treballs tècnics preparatoris. Coordinar la preparació de la memòria justificativa, plànols i expedient per a la tramitació d'acord amb l'art. 8.2 del DL 1/2009 (informació pública —1 mes—, acord de Ple, remissió a Urbanisme, informe de Comerç i resolució)

- Servir de fòrum per a la posada en comú d'informació i la resolució de les qüestions tècniques que puguin sorgir durant l'elaboració dels documents.

- Homogeneïtzar criteris i emetre informes tècnics no vinculants.

- Elevar discrepàncies als òrgans polítics (Alcaldies/Regidories) amb proposta de solució.

- Actuar com a primera instància per a la resolució de les discrepàncies que puguin sorgir en la interpretació i execució d'aquest Protocol, tal com es preveu a la clàusula novena.

- Elaborar els informes de seguiment que consideri oportuns o que li siguin requerits per les Alcaldies respectives.

Document signat electrònicament (Llei 39/2015). L'autenticitat d'aquest document es pot comprovar mitjançant el CSV: 16354607312633200157 en https://seu.badalona.cat/validacio

c) Règim de funcionament:

- La Comissió es reunirà amb caràcter ordinari amb una periodicitat mínima trimestral, i amb caràcter extraordinari quan ho sol·liciti qualsevol de les dues parts.

- Convocatòria amb 72 h d'antelació i ordre del dia; sessions telemàtiques admeses.

- Per a la vàlida constitució de la Comissió, serà necessària l'assistència d'almenys d'un representant de cada Ajuntament.

- Els acords s'adoptaran preferentment per consens. En cas de no ser possible, es deixarà constància a l'acta de les diferents posicions i es donarà trasllat a les Alcaldies.

2. Treballs previs i procediment:

a) Treballs Previs (abans de l'habilitació legal):

- Avanç amb diagnosi i alternatives d'àmbit.

- Proposta amb memòria justificativa, plànols i expedient complet.

c) Impuls municipal (quan la normativa ho permeti – després de l'habilitació legal): en el termini de 3 mesos des d'aquesta habilitació, cada Ajuntament sotmetrà al Ple la proposta i a informació pública (1 mes), i remetrà l'expedient a l'òrgan autonòmic competent, per a la seva tramitació conforme a l'art. 8.2 del DL 1/2009, seguint el procediment sectorial aplicable.

Sisè. Règim econòmic i mitjans

El Protocol no comporta aportacions econòmiques entre les parts.

Cada Ajuntament assumeix els seus costos de personal i assistència tècnica; la contractació externa eventual s'articularà mitjançant l'instrument jurídic procedent.

Setè. Publicitat i transparència

Sense perjudici de la seva naturalesa de protocol, les parts acorden publicar el present instrument al Portal de Transparència i donar-li la publicitat que resulti escaient conforme a l'article 110.3 de la Llei 26/2010 i a la Llei 19/2014 de transparència

Novè. <u>Règim jurídic i jurisdicció</u>

Aquest Protocol es regeix pel dret administratiu; en allò no previst s'hi apliquen, amb caràcter supletori, la Llei 26/2010 i la Llei 39/2015 i, si escau, la Llei 40/2015 i la normativa sectorial aplicable.

Les qüestions litigioses que puguin suscitar-se s'han de sotmetre a la jurisdicció contenciosa administrativa. Les discrepàncies es tractaran prèviament a la Comissió de seguiment.

I en prova de conformitat les parts signen aquest acord mitjançant signatura digital, considerant-se la data d'aquest protocol la de la darrera signatura.

Firmado electronicamente por: CAÑETE*CARRILLO,FILOMENA
con NIF: ES072549790Q
en fecha : 15 de enero de 2026
en hora: 11:46:35

Firmado electronicamente por: REVERENDO*CARBONELL,JOSEP
con NIF: ES046671636J
en fecha : 15 de enero de 2026
en hora: 14:36:25

Xavier Garcia Albiol, Alcalde - 16/01/2026

Victor Siles Marc, Secretari General,
17/01/2026

ANNEX 6.- PROJECTE DE SEGREGACIÓ I PARCEL·LACIÓ

I.- MEMÒRIA

1.1. Objecte

El present projecte te per objecte la configuració de cinc parcel·les urbanístiques en execució de les determinacions del Pla de Millora Urbana de les Illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramón Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja, (en endavant, PMU) i Pla General Metropolità de Barcelona de 1976, tres de les quals es formen per segregació de les finques registrals que s' indicaran amb posterioritat, per ser destinades a vial públic: dos de cessió a l'Ajuntament de Sant Adrià del Besós i d'altra de cessió anticipada al Consorci del Besòs, en quant administració urbanística actuant per l'execució de les determinacions del Pla Director Urbanístic de les Tres Xemeneies.

1.2. Descripció de les parcel·les actuals segons dades cadastrals, registrals i topogràfiques

Segons la Memòria de informació del PMU, l'àmbit d'actuació del Pla presenta una configuració discontínua i es divideix en dues illes diferenciades:

- L'illa A, situada al nord de l'àmbit, delimitada pels carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, Torrassa i l'avinguda de la Platja
- L'illa B, situada al sud de l'àmbit, delimitada pels carrers Torrassa, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja.

La superfície de les dues Illes es de 91.448 m2 i el àmbit del PMU es de 89.549 m2.

1.2.1. L'illa A

Està formada per dues finques registrals que conformen una única parcel·la urbanística, amb les següents referències registrals i cadastrals:

Finca 1 de l'illa A

Finca registral 12.126, inscrita en el Registre de la Propietat nº 2 de Santa Coloma de Gramenet, Secció Sant Adrià del Besòs, IDUFIR 08106000044340, amb referència cadastral 5468102DF3856.

D'acord amb la informació cadastral, la documentació registral i el topogràfic metropolità escala 1/1.000, les superfícies corresponents són les següents:

Superfície cadastral	Superfície registral	Superfície topogràfic
7.091 m²	6.519,29 m²	7.125 m²

Aquesta finca està qualificada amb la clau 22a amb una superfície de 7.125 m2.

Descripció registral: La finca registral es descriu seguint la nota registral que es transcriu literalment:

"URBANA. Porción de terreno edificable, con algunas construcciones y edificios, en el mismo existentes, sita en Sant Adrià de Besòs, de superficie aproximada, SEIS MIL QUINIENTAS DIECINUEVE METROS VEINTINUEVE DECIMETROS CUADRADOS.LINDA: Norte, calle Pi i Gibert; al Sur, mediante línea de fachada con la calle Cristobal Moura, antes con la calle en proyecto Cristobal de Moura; al Este, con Aplicaciones Técnicas del Vidrio, S.A.; y Oeste; con finca segregada y con el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besós''.

Superfície real.- La superfície que s'especifica en el present Projecte de Segregació i Parcel·lació de set mil cent vint-i-cinc metres quadrats (7.125 m2), és la superfície real segons medició topogràfica, la qual prevaldrà sobre la que continguin els corresponents títols, de conformitat amb el que disposa l'article 8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les "*Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística".*

Major Cabuda : En virtut de l'article 8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, es sol·licita del Sr. Registrador de la Propietat la rectificació de la superfície de la finca 12.126 que realment té 7.125 m2 i no 6.519,29 m2, existint una major cabuda de 605,71 m2.

Finca 2 de l'illa A

Finca registral 3531, inscrita en el Registre de la Propietat nº 2 de Santa Coloma de Gramenet, Secció Sant Adrià del Besòs, IDUFIR 08106000372191, amb referència cadastral 5468101DF3856F0001ZR

Superfície cadastral	Superfície registral	Superfície topogràfic
15.181 m²	16.212,50 m²	15.407 m²

Superfície real.- Es fa constar que es pren com a referència la superfície que consta al plànol topogràfic metropolità a escala 1/1.000, per ser la superfície reial i per tant la finca registral té una cabuda de 15.407 m2.

Aquesta finca està qualificada com clau 22 a, amb una superfície de 15.181 m², (ii) clau 5 (vial) 226 m² Total superfície: 15.407 m²

Descripció registral.- La finca registral es descriu seguidament, segons Nota registral que es transcriu literalment:

"URBANA. FÁBRICA sita en San Adrián de Besós, cuyo terreno ocupa una extensión de dieciséis mil doscientos doce metros cincuenta decímetros cuadrados, de los cuales corresponden a lo edificado tres mil novecientos setenta y tres metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados y el resto, de doce mil doscientos treinta y nueve metros dos decímetros cuadrados están destinados a patio. Se halla cercada de un muro de ladrillo; existe en ellas una vía apartadero de ferrocarril y se compone de los siguientes edificios: UNA NAVE PRINCIPAL, de figura rectangular, teniendo una entrada o tacón no construida que mide catorce metros en su parte frontal con una longitud de 73 metros y un 9/44 ancho de 42 metros, dando una superficie total de tres mil diez metros cuadrados, compuesta de sótano que mide seiscientos setenta y dos metros cuadrados, planta baja de forma rectangular de 57 metros por 42 metros con una superficie de tres mil diez metros cuadrados, y planta primera de forma o figura poliédrica rectangular, con una superficie de dos mil dos metros cuadrados y cubierta de tejado. Adosadas a la nave descrita se encuentran una caseta de ventiladores consistente en una sola nave de planta baja cubierta de tejado que mide 3 metros de largo por 2 metros de ancho con una superficie de seis metros cuadrados y una chimenea situada a una distancia de dos metros del cuerpo del Edificio de base hexagonal y superficie de siete metros seis decímetros cuadrados. OTRA NAVE INDUSTRIAL, dispuesta paralelamente a la antes descrita nave principal y situada entre ella y la línea por la que, a la derecha entrando, limita la total finca con inmuebles de la "Compañía Española para la Fabricación Mecánica del Vidrio-Procedimiento Libbey-Owens, S.A." "C.E.L.O.", que adopta una forma rectangular y ocupa una superficie de terreno de mil ochocientos metros cuadrados con una longitud de 90 metros y un ancho de 20 metros. Se compone de planta baja y un piso; la planta baja se halla edificada solo en una superficie de mil seiscientos ochenta metros cuadrados, los que componen una única nave de un largo de 84 metros cuadrados y un ancho de 20 metros, de los que se dedican la parte trasera a instalación de la estructura que soporta un horno para la fabricación de vidrio y maquinaria complementaria del mismo, y la parte delantera a almacén que dispone en la parte delantera no edificada hasta llegar a la mayor longitud de 90 metros que tiene el piso superior, de un pórtico para cargas y descargas de camiones. El piso superior, con una superficie total de mil ochocientos metros cuadrados, tiene una longitud de 90

metros y una anchura de 20 metros y comprende también una única nave de la que la parte posterior se dedica a albergar un horno de vidrio y la parte delantera a taller de fabricación, vestuarios, servicios higiénicos y almacén. Esta nave se halla dotada de un sistema de refrigeración de agua por circuito cerrado para su instalación industrial, a cuyo efecto anexo existe un embalse de quince metros veinte decímetros cuadrados de superficie con una longitud de 4,75 metros y una anchura de 3,20 metros. Adosadas a la nave descrita se encuentran una chimenea para servicio de horno que ocupa en su base veintitrés metros sesenta y siete decímetros cuadrados, tiene forma troncocònica y una altura de treinta y seis metros y dos casetas anejas a la nave ambas de una sola planta y cubierta de tejado, la primera de superficie treinta y siete metros veinte decímetros cuadrados con una longitud de 6'2 metros y una anchura de 6 metros, destinada a la preparación de fuel-oil para servicio del horno, y la otra de dieciséis metros sesenta y seis decímetros cuadrados de superficie que alberga las bombas de agua para el uso de la nave y tiene una longitud de 4'90 metros y una anchura de 3'40 metros. UNA NAVE utilizada hoy para la composición de los elementos empleados en la fabricación de vidrio para el servicio de las dos naves antes descritas, compuesta de una sola planta de forma rectangular de 26 metros de largo por 14 de ancho, de una superficie de trescientos sesenta y cuatro metros cuadrados cubierta de tejado. EDIFICIO DE OFICINAS 10/44 GENERALES, que adopta una forma rectangular de 15'90 metros de largo y 10'50 metros de ancho, compuesto de planta baja con una superficie de ciento sesenta y seis metros noventa y cinco decímetros cuadrados; la planta primera con igual superficie y la planta segunda con una superficie de setenta y un metros cuarenta decímetros cuadrados cubierta de tejado. Y una serie de edificaciones dispersas y complementarias consistentes en: Una edificación aislada compuesta de tres secciones destinadas dos de ellas a almacén, siendo ambas de forma rectangular y de una sola planta, cubierta de tejado, una de 12 metros del largo por 8 metros 45 centímetros de ancho, que ocupa una superficie en junto de ciento un metros cuarenta decímetros cuadrados, y la otra, con una superficie de novena y cinco metros cuarenta decímetros cuadrados, y la tercera destinada a garaje, consistente en una sola planta de forma rectangular cubierta de tejado con una superficie de sesenta y cinco metros doce decímetros cuadrados; la caseta de la báscula compuesta por una sola planta de forma rectangular de superficie once metros dieciséis decímetros cuadrados, cubierta de tejado, la caseta de la portería, situada junto a la entrada de la finca, que se compone de una sola planta de superficie catorce metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados, cubierta de tejado; la caseta de bombas de agua, compuesta de una sola planta rectangular cubierta de tejado con una superficie de veinte metros cuadrados; la caseta de bombas de fuel-oil anexa a los depósitos metálicos de combustible, compuesta de una sola planta cubierta de tejado con una superficie de trece metros noventa y cinco decímetros cuadrados, el comedor de obreros, consistente en una nave rectangular cubierta de tejado con una superficie de cincuenta metros cuadrados; y finalmente el cobertizo para el gas, consistente en una sola nave de planta baja cubierta de uralita aislada con una superficie de cuarenta y ocho metros cuadrados. LINDA, en junto, por el frente con la calle Pi y Gibert; por la derecha entrando y por detrás con inmuebles de la "Compañía Española para la Fabricación Mecánica del Vidrio-Procedimiento Libbey-Owens, S.A." "C.E.L.O."; y por la izquierda con calle Ramón Viñas"

Sobre aquestes finques registrals i cadastrals s'havia efectuat declaració d'obra nova de diversos edificis e instal·lacions industrials que han estat objecte de demolició segons llicències atorgades a tal efecte per l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs.

1.2.2.L'Illa B

L'Illa B està constituïda per quatre finques privatives de la divisió en propietat horitzontal tombada practicada sobre la finca registral 12.745, inscrites en el Registre de la Propietat n.º 2 de Santa Coloma de Gramenet, secció de Sant Adrià del Besòs següents: finca registral 18.847, referencia cadastral 5666601DF3856F0001GR, finca registral 18.848 referencia cadastral 5666601DF3856F0002HT; finca registral 18849, referencia cadastral 5666601DF3856F0003JY i finca registral 18.850, referencia cadastral 5666601DF3856F0004KU.

La finca registral 12.745 té les següents superfícies:

Superfície cadastral	Superfície registral	Superfície topogràfic
68.603 m²	69.043,31 m²	68.916 m²

Aquesta finca esta qualificada com: (i) clau 22a amb una superfície de 67.243 m2 i (ii) clau 5 (vial), amb una superfície de 1.673 m2, superfície total 68.916 m2.

Superfície real.- La superfície que s'especifica en el present Projecte de Segregació i Parcel·lació de seixanta vuit mil nou cents setze (68.916 m2), és la superfície real segons medició topogràfica, la qual prevaldrà sobre la que continguin els corresponents títols, de conformitat amb el que disposa l'article 8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les "*Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística".*

.

Segons certificació registral de la finca registral 12.745, que es transcriu literalment:

"(...) El conjunto de edificacions antes descrito está construido en la finca urbana, sita en el termino de San Adrián del Besós, de superfície SESENTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y TRES METROS TREINTA DECÍMETROS SESENTA Y NUEVE CENTIMETROS OCHO MILIMETROS CUADRADOS. Linda: al Norte, Noroeste preciso; Sur, Noroeste preciso y Oeste, Noroeste preciso, con la calle Ramón Viñas, Avinguda de la Platja, y calle en proyecto de Cristóbal de Moura,

respectivamente, mediante la finca que "Almar, S.A.", ha segregado para su cesión al Ayuntamiento de San Adrián del Besós; y al Este, Sureste preciso, con Avenida de Eduardo Maristany. Esta finca se forma por agregación a la finca de éste número, descrita en la anterior inscripción 4ª, de la siguiente: Porción de superfície tres mil quinientos treinta y seis metros curdarados, que es la finca 14.872, al folio 81 del Tomo 1.049 del archivo, libro 213 de Sant Adrián del Besós."

Sobre aquesta finca registral 12.745 es va constituir divisió en propietat horitzontal tombada. Les finques registrals privatives de la divisió en propietat horitzontal tombada, es descriuen seguidament, segons Nota registral que es transcriu literalment:

Finca 1 de l'Illa B

Finca registral 18847, inscrita en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet n.º 2, secció de Sant Adrià del Besòs, IDUFIR 08106000519374, amb referència cadastral 5666601DF3856F0001GR.

"*FINCA NUMERO UNO. HIPERMERCADO. URBANA en término municipal de Sant Adrià de Besòs, Avenida de la Playa, s/n, esquina calle Cristóbal de Moura. Tiene una superficie total de DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS, en planta baja, de los que QUINCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS corresponden a la edificación y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS al patio descubierto de carga y descarga. La edificación consta de dos zonas discontinuas de quince mil setecientos cuarenta y siete metros cuadrados y de siete metros cuadrados. Zona 1. Tiene una superficie de quince mil setecientos cuarenta y siete metros cuadrados, de los que doce mil setecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados se destinan a área de ventas y cajas, novecientos metros cuadrados a laboratorios -obradores-, ochocientos noventa metros cuadrados a reservas - almacenes-, doscientos veinte metros cuadrados a locales técnicos, ochocientos veintitrés metros cuadrados a oficinas, ciento sesenta metros cuadrados a pasillo de evacuación. Situación: Entre ejes 7-17/A-P. Limita: Al noreste con calle Ramón Viñas, al sureste con Avenida de Eduardo Maristany, al suroeste con Zona Verde Municipal y al noroeste con paseo comercial común -mall-. Accesos: Se accede a través del paseo comercial común. Zona 2. Tiene una superficie de siete metros cuadrados destinados a local de intervención. Situación: entre ejes 6- 7/O-Z. Limita: Al noreste, sureste y suroeste con el paseo comercial común y al noroeste con la Zona o Area 3 de la FINCA NUMERO DOS, GALERIA COMERCIAL. Accesos: Se accede a través del paseo comercial común. Patio descubierto de carga y descarga: dos mil ochocientos cincuenta metros cuadrados situados al sureste de la edificación del Centro Comercial. Coeficientes: Cuota de copropiedad sobre el Centro Comercial: 25,39 por ciento. Cuota de gastos: 17,09 por ciento sobre los elementos comunes del Centro Comercial".*

Finca 2 de l'Illa B:

Finca 18848, inscrita en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet nº 2, secció de Sant Adrià del Besòs, IDUFIR 08106000519381, amb referència cadastral 5666601DF3856F0002HT.

"FINCA NUMERO DOS. GALERIA COMERCIAL. URBANA en término municipal de Sant Adrià de Besòs, Avenida de la Playa, s/n, esquina calle Cristóbal Moura. Tiene una superficie total de SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS en planta baja y consta de las cinco zonas discontinuas que se describen seguidamente. Zona 1. Tiene una superficie de mil setecientos cuatro metros cuadrados. Situación: entre ejes 1- 7/A-E. Limita: Al noreste con calle Ramón Viñas, al sureste, al suroeste y al noroeste con paseo comercial común -mall-. Accesos: Se accede a través del paseo comercial común -mall-. En esta zona se encuentran incluidos dos locales de treinta y tres metros y diecisiete decímetros cuadrados y dieciséis metros y setenta y cuatro decímetros cuadrados de superficie, independizados físicamente, que albergan, respectivamente, el centro de transformación de energía eléctrica y el centro de medida propios de la Galería Comercial. Zona 2. Tiene una superficie de dos mil trescientos veinticinco metros cuadrados. Situación: entre ejes 1-6/D-K. Limita: por todos sus lados con paseo comercial común -mall-. Accesos: se accede a través del paseo comercial común -mall-. Zona 3. Tiene una superficie de dos mil ciento setenta y tres metros cuadrados. Situación: entre ejes 1-7/K-P. Limita: Al noreste, al sureste y al noroeste con paseo comercial común -mall- y al suroeste con Zona Verde Municipal. Accesos: se accede a través del paseo comercial común -mall-. Zona 4. Tiene una superficie de doscientos setenta metros cuadrados. Situación: entre ejes 5-7/H-K. Limita: por todos sus lados con paseo comercial común -mall-. Accesos: se accede a través del paseo comercial común -mall-. Zona 5. Tiene una superficie de doscientos catorce metros cuadrados- Situación: entre ejes 5-7/D-H. Limita: por todos sus lados con paseo comercial común -mall-. Accesos: se accede a través del paseo comercial común -mall-. Coeficientes: Cuota de copropiedad sobre el Centro Comercial: 8,40 por ciento; Cuota de gastos: 9,43 por ciento, sobre los elementos comunes del Centro Comercial."

Finca 3 de l'illa B

Finca 18849, inscrita en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet nº 2, secció de Sant Adrià del Besòs, IDUFIR 08106000519398, amb referència cadastral 5666601DF3856F0003JY.

"FINCA NUMERO TRES. MEDIANA SUPERFICIE EXTERIOR DESTINADA A ESTACION DE SERVICIO. URBANA en término municipal de Sant Adrià de Besòs, Avenida de la Playa, s/n, esquina calle Cristóbal de Moura. Situación: En superficie al nordeste de la finca de aparcamiento exterior. Tiene una superficie de MIL CIENTO CINCO METROS CUADRADOS. Uso: Destinada a Estación de Servicio de Alcampo. Limita: En todo su perímetro con aparcamiento exterior. Coeficientes: Cuota de copropiedad sobre el Centro Comercial: 1,39 por ciento.

Cuota de gastos: 0,78 por ciento sobre los elementos comunes del Centro Comercial."

Finca 4 de l'illa B:

Finca 18850, inscrita en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet nº 2, secció de Sant Adrià del Besòs, IDUFIR 0806000519404, amb referència cadastral 5666601DF3856F0004KU.

"FINCA NUMERO CUATRO. APARCAMIENTO. APARCAMIENTO EXTERIOR. URBANA en término municipal de Sant Adrià de Besòs, Avenida de la Playa, s/n, esquina calle Cristóbal de Moura. Situación: En superficie al noroeste del Centro Comercial. Uso: Destinada a aparcamiento de vehículos con una superficie de TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS, en plazas de dos metros y cincuenta centímetros por cinco metros, de los cuales noventa y cuatro plazas están destinadas a islas para almacenaje de carritos que ocupan una superficie de mil ciento setenta y cinco metros cuadrados, el resto cuatro mil seiscientos sesenta y cinco metros cuadrados están destinados a zonas ajardinadas o parterres. Limita: Al nordeste limita con la calle Ramón Viñas, al suroeste Zona Verde Municipal, al sureste con el Centro Comercial y por último al noroeste con la calle de la Tarrasa. Coeficientes: Cuota de copropiedad sobre el Centro Comercial: 64,82 por ciento. Cuota de gastos: 72,70 por ciento sobre los elementos comunes del Centro Comercial".

Es fa constar que la divisió en propietat horitzontal tombada de la finca registral 12.745 quedarà sense efecte en execució de les determinacions del PMU per ser incompatibles amb elles.

II.- MARC LEGAL

El present projecte de segregació, parcel·lació i extinció de propietat horitzontal tombada es redacta a l'empara de la següent normativa:

-Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya

- Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística

- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana

- Llibre V del Codi Civil de Catalunya

- Pla de Millora Urbana de les Illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramón Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja,

- Pla General Metropolità de Barcelona de 1976

-Pla Director Urbanístic de les Tres Xemeneies

Es fa constar que l'aprovació definitiva i publicació del PMU, al incorporar el present projecte de segregació i parcel·lació, farà innecessària l'obtenció de llicència urbanística de parcel·lació a posteriori.

III.- SEGREGACIÓ, NOVA PARCEL·LACIÓ I EXTINCIÓ DE LA DIVISIÓ EN PROPIETAT HORITZONTAL TOMBADA DE LA FINCA REGISTRAL 12.745.

Cadascuna de les dues illes incloses en l'àmbit de planejament constituirà una única parcel·la urbanística i finca registral atribuïbles a les empreses promotores del PMU, de la que seran titulars en virtut de contracte de compravenda.

Prèviament, s'efectuarà la segregació de les superfícies que per determinació del planejament estan qualificades de vial per la seva cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues a l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs. També es procedirà a la segregació de la superfície qualificada de vial (passeres cap a l'àmbit de les Tres Xemeneies), per la seva cessió anticipada al Consorci del Besòs amb l'objectiu que sigui incorporada al projecte de gestió urbanística del Pla Director Urbanístic de Les Tres Xemeneies.

3.1. Segregacions

3.1.1. De la finca registral 3.531, inscrita en el Registre de la Propietat nº 2 de Santa Coloma de Gramenet, Secció Sant Adrià del Besòs, de superfície registral 16.212,50 m2 y superfície topogràfica de 15.407 m2, es segrega la superfície de dos-cents vint-i-sis metres quadrats (226 m2) , per crear la parcel·la C destinada a vial, per la seva cessió a l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs, la descripció de la qual es farà amb posterioritat.

La descripció de la resta de la finca matriu, seguint la descripció de la nota simple registral, serà la següent:

"Urbana, de superfície quinze mil cent vuitanta- u metres quadrats. Llinda, al front amb el carrer Pi i Gibert, per la dreta entrant i per darrera, amb finca propietat de la Compañia Española para la fabricación mecànica del vídreo -Procedimiento Libbey-Owna, S.A., avui Industrias d Diseño Textil, S.A. (INDITEX) i per l'esquerra amb la parcel·la C destinada a vial ii a través d'aquesta amb el carrer Ramón Viñas."

Després de la segregació, la finca matriu amb una superfície de 15.181 m2, conjuntament amb la finca registral 12.126, conformaran la parcel·la A.

3.1.2. De la finca registral 12.745, de superfície registral 69.043,31 m2 y superfície topogràfica de 68.916 m2, es segrega la superfície de vint-i vuit (28 m2) per a crear la parcel·la D destinada a vial, per la seva cessió a l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs, la descripció de la qual es farà amb posterioritat.

3.1.3. De la finca registral 12.745, de superfície registral 69.043,31 m2 y superfície topogràfica de 68.916 m2, es segrega la superfície de mil sis- cents quaranta cinc metres quadrats (1.645 m2) per a crear la parcel·la E, destinada a vial, per la seva cessió anticipada al Consorci del Besòs en quan administració urbanística actuant del Pla Director de les Tres Xemeneies, la descripció de la qual es farà amb posterioritat.

Després de les segregacions previstes en el punt 3.1.2. i 3.1.3. la finca matriu, registral 12.745, queda amb una cabuda de seixanta set mil dos cents quaranta tres metres quadrats (67.243 m2). La descripció de la resta de la finca matriu coincideix amb la descripció registral de la parcel·la B del Pla de Millora Urbana de les Illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramón Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja, que es recull seguidament.

3.1.4. Sobre la finca registral 12.745 es va constituir una divisió de propietat horitzontal tombada, amb quatre finques registrals privatives, que son incompatibles amb Pla de Millora Urbana de les Illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramón Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja, i, en concret, amb la nova configuració i usos de la citada finca com Parcel·la B.

A mes a mes, tots el propietaris de les finques privatives estan d'acord amb l'extinció de la divisió de la finca en propietat horitzontal tombada, per la qual cosa, es sol·licita del Sr. Registrador la cancel·lació de la divisió de la finca registral 12.745, en propietat horitzontal tombada, amb la certificació administrativa d'aprovació i fermesa del Projecte de Segregació i Parcel·lació que acompanya al citat Pla de Millora Urbana com Annex VII.

3.2.- Noves Parcel·les

Les parcel·les que es configuren en execució del present Pla de Millora Urbana son les següents:

3.2.1. Parcel·la A

Descripció: Urbana, de superfície vint-i-dos mil tres-cents sis metres quadrats (22.306 m²), qualificada amb la clau 22a Zona Industrial, a la qual el Pla de Millora Urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramón Viñas, l'avinguda Maristany i l'avinguda de la Platja adjudica un sostre de 15.000 m² i usos principals comercials, d'oficines i industrials. Aquesta finca es indivible.

Llindes: Llinda al nord-oest amb el carrer de Pi i Gibert amb una longitud de cent seixanta metres (160 m), al sud-oest amb la zona verda confrontant amb l'avinguda de la Platja amb una longitud de cent quaranta-sis metres i vint-i-set centímetres (146,27 m), al sud-est amb el carrer de la Torrassa amb una longitud de cent cinquanta-cinc metres i vuitanta-quatre centímetres (155,84 m), a l'est amb la parcel·la C configurant un petit xamfrà entre el carrer de la Torrassa i el carrer Ramon Viñas de dotze metres i vint-i-vuit centímetres (12,28 m), al nord-est amb el carrer Ramon Viñas amb una longitud de cent dotze metres i quaranta-nou centímetres (112,49 m) i finalment al nord formant un petit xamfrà entre el carrer de Ramon Viñas i Pi i Gibert amb una longitud de set metres i trenta-set centímetres (7,37 m).

Procedència: Finca registral núm. 3531, inscrita en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet nº 2, secció de Sant Adrià del Besòs, amb referencia cadastral 5468101DF3856F0001ZR i de la finca registral 12.126, inscrita en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet nº 2, secció de Sant Adrià del Besòs, referencia cadastral 5468102DF3856F0001UR, prèvia segregació d'aquesta última de la superfície de 226 m2, que conforma la nova parcel·la C

3.2.2. Parcel·la B

Descripció: Urbana de superfície seixanta-set mil dos-cents quaranta-tres metres quadrats (67.243 m²) qualificada amb la clau 22a Zona Industrial, a la qual el Pla de Millora Urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramón Viñas, l'avinguda Maristany i l'avinguda de la Platja, atribueix un sostre de 164.098 m² i usos principals oficines i activitat econòmica industrial i demès usos previstos en el planejament. Aquesta finca es indivisible.

Llindes: Llinda al nord-oest amb el carrer de la Torrassa amb una longitud de cent cinquanta-tres metres i dos centímetres (153,02 m), al sud-oest amb la zona verda confrontant amb l'avinguda de la Platja amb una longitud de quatre-cents trenta-tres metres i vint-i-sis centímetres (433,26 m), al sud-est amb l'avinguda d'Eduard Maristany amb una longitud de cent cinquanta metres i seixanta-nou centímetres (150,69 m), al nord-est amb la parcel·la D mitjançant línia trencada que arrenca de la cantonada amb l'avinguda Eduard Maristany i el carrer Ramon Viñas de longitud de cent vuitanta-quatre metres i quaranta centímetres (184,40 m), trenca perpendicularment en sentit al teixit industrial amb una longitud de vuit metres i seixanta-set centímetres (8,67 m), continuant al nord-est amb el carrer Ramon Viñas amb una longitud de dos-cents trenta-nou metres i setanta-set centímetres (239,77 m) i finalment al nord amb la parcel·la D formant un petit xamfrà entre el carrer Ramon Viñas i el carrer de la Torrassa amb una longitud de nou metres i seixanta-vuit centímetres (9,68 m).

Procedència: De la finca registral 12.745 del Registre de la Propietat n.º 2 de Santa Coloma de Gramenet, secció de Sant Adrià del Besòs, prèvia segregació de les superfícies de les parcel·les D i E destinades a vial.

3.2.3. Parcel.la C

Descripció: Urbana, de superfície dos-cents vint-i-sis metres quadrats (226 m2) i destinada a vial, presenta una geometria molt irregular i

Llindes: Llinda al nord-est amb el carrer de Ramon Viñas i alineada amb el límit nord-est de la parcel·la A amb una longitud de vuit metres i trenta-dos centímetres (8,32 m), a l'oest amb el xamfrà entre el carrer de la Torrassa i el carrer de Ramon Viñas de la parcel·la A amb una longitud de dotze metres i vint-i-vuit centímetres (12,28 m), al nord-oest i també alineada amb el límit sud-est de la parcel·la A amb una longitud de cent sis metres i cinquanta-quatre centímetres (106,54 m), restant cinquanta metres i trenta-vuit centímetres (50,38 m) des d'aquest punt fins a la cantonada sud de la parcel·la A -confrontant amb el carrer de la Torrassa-, al sud formant un petit xamfrà al carrer de la Torrassa amb una longitud de cinc metres i setanta-tres centímetres (5,73 m), al sud-est amb una alineació paral·lela al carrer de la Torrassa amb una longitud de noranta-quatre metres i quaranta-tres centímetres (94,43 m) i finalment a l'est amb una línia de traçat irregular compresa entre el carrer de la Torrassa i el carrer de Ramon Viñas amb dues longituds principals de nou metres i seixanta-cinc centímetres (9,65 m) i quatre metres i tretze centímetres (4,13 m).

Procedència.- Per segregació de la finca registral 12.126, inscrita en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet nº 2, secció de Sant Adrià del Besòs, referencia cadastral 5468102DF3856F0001UR.

3.2.4. Parcel·la D

Descripció: Urbana, de superfície de vint-i-vuit metres quadrats (28 m2) i destinada a vial.

Llindes: llinda amb el petit xamfrà situat al nord de la parcel·la B entre el carrer de Ramon Viñas i el carrer de la Torrassa amb una alineació de nou metres i seixanta-vuit centímetres (9,68 m), des d'aquest punt la línia trenca formant un angle de cent trena-dos graus (132°) en direcció perpendicular al carrer de Ramon Viñas amb una longitud de seixanta-tres centímetres (0,63 m), continua al nord-est en una alineació paral·lela al carrer Ramon Viñas amb longitud de set metres i vint-i-sis centímetres (7,26 m) i finalment limita al nord-oest amb el carrer de la Torrassa amb una longitud de set metres i nou centímetres (7,09 m).

Procedència.- Per segregació de la finca registral 12.745 del Registre de la Propietat n.º 2 de Santa Coloma de Gramenet, secció de Sant Adrià del Besòs,

3.2.5. Parcel·la E

Descripció: Urbana, de superfície de mil sis-cents quaranta-cinc metres quadrats (1.645 m²) i destinada a vial

Llindes: Llinda al sud-oest amb el carrer de Ramon Viñas mitjançant una alineació de cent vuitanta quatre metres i quaranta centímetres (184,40 m) coincident amb el límit nord-est de la parcel·la B, des d'aquest punt la línia trenca perpendicularment cap al teixit industrial amb una longitud d'un metre i cinquanta-set centímetres (1,57 m) seguint el límit de la parcel·la B adjacent a l'avinguda d'Eduard Maristany, continua en direcció nord formant un xamfrà entre l'avinguda d'Eduard Maristany i el carrer Ramon Viñas amb una longitud de deu metres i seixanta-dos centímetres (10,62 m), a continuació, limita al nord-est amb una alineació gairebé paral·lela al carrer de Ramon Viñas i en continuïtat amb el límit nord-est de la parcel·la B amb una longitud de cent setanta-sis metres i vuitanta-tres centímetres (176,83 m) i finalment al nord-oest la delimitació trenca de nou en angle recte cap al sud-oest, perpendicularment al carrer Ramon Viñas i en direcció a la parcel·la B amb una longitud de vuit metres i seixanta-set centímetres (8,67 m).

Procedència.- Per segregació de la finca registral 12.745 del Registre de la Propietat n.º 2 de Santa Coloma de Gramenet, secció de Sant Adrià del Besòs,

4.- Documentació adjunta

* Documentació tècnica: Annex 7 del Pla de Millora Urbana
* Documentació Registral i Cadastral: Annex 8 del Pla de Millora Urbana

ANNEX 7. PLÀNOLS DE DELIMITACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

a7.1	FINQUES APORTADES	E 1/2.500
a7.2	FINQUES RESULTANTS	E 1/2.500
a7.3	ACOTAMENT DE LES FINQUES RESULTANTS	E 1/2.500
a7.4	SUPERPOSICIÓ	E 1/2.500
a7.5.1	FINCA RESULTANT A	E 1/1000
a7.5.2	FINCA RESULTANT B	E 1/2000
a7.5.3	FINCA RESULTANT C	E 1/500
a7.5.4	FINCA RESULTANT D	E 1/500
a7.5.5	FINCA RESULTANT A	E 1/1000

	PROPIETAT	REFERÈNCIA CADASTRAL	FINCA APORTADA	SUPERFÍCIE	%
	INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A.	5468102DF3856F0001UR	1	7.125 m²	7,79%
	INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A.	5468101DF3856F0001ZR	2	15.407 m²	16,85%
	ALCAMPO, S.A.	5666601DF3856F0001GR			
	IMMOCHAN ESPAÑA S.A.U.	5666601DF3856F0002HT	3	68.916 m²	75,36%
	ALCAMPO, S.A.	5666601DF3856F0003JY			
	ALCAMPO, S.A.	5666601DF3856F0004KU			
	TOTAL			91.448m²	100%

C/ de Ramon Viñas
C/ de Pi Gibert
C/ de la Torrassa
Av. d'Eduard Maristany
Av. de la Platja
Àmbit PMU
N

batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
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.
SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
ANNEX 7
FINQUES APORTADES

GENER 2025

a7.1

A3 E:1/2.500

0 10 50 m

TRAÇA 12/18/2025 F:\1_Campus_Inditex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\DOI_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\a7.1_Finques_aportades.dwg

	FINCA RESULTANT	SUPERFÍCIE	PROPIETAT	CLAU URBANÍSTICA
	A	22.306 m²	ALCAMPO, S.A.	22a[AI]
	B	67.243 m²	INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A.	22a[AI]
	C	226 m²	AJUNTAMENT DE SANT ADRIÀ DE BESÒS	5
	D	28 m²		
	E	1.645 m²		
	TOTAL	91.448m²		

C/ de Ramon Viñas

C/ de Pi Gibert

C/ de la Torrassa

Av. d'Eduard Maristany

Av. de la Platja

Àmbit PMU

batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
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.
SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
ANNEX 7
FINQUES RESULTANTS

GENER 2025

a7.2

A3 E:1/2.500

0 10 50 m

TRAÇA 12/18/2025 "I_Campus_Inditex_Sant_Adria_plejament\PROJECTE\DOI_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\a7.2_Finques_resultants.dwg

	FINCA RESULTANT	SUPERFÍCIE	PROPIETAT	CLAU URBANÍSTICA
	A	22.306 m²	ALCAMPO, S.A.	22a[AI]
	B	67.243 m²	INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A.	22a[AI]
	C	226 m²	AJUNTAMENT DE SANT ADRIÀ DE BESÒS	5
	D	28 m²		
	E	1.645 m²		
	TOTAL	91.448m²		

Zoom acotament

Parcel·les C i D

C/ de Pi Gibert

C/ de la Torrassa

C/ de Ramon Viñas

Av. d'Eduard Maristany

Av. de la Platja

Àmbit PMU

batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
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. SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
ANNEX 7
ACOTAMENT DE LES FINQUES RESULTANTS

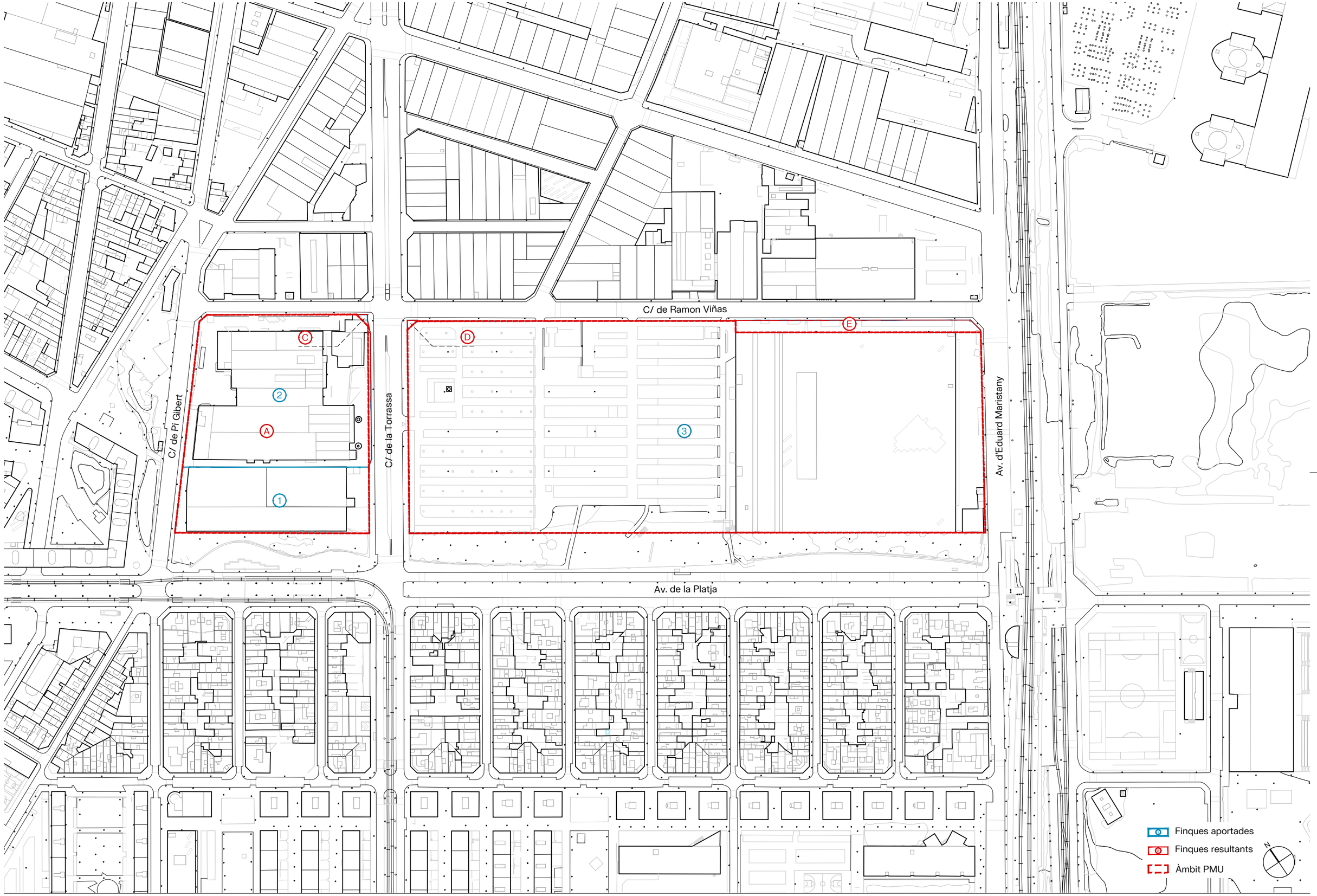
GENER 2025

a7.3

A3 E:1/2.500

0 10 50 m

TRAÇA 12/18/2025 Index_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\DOI_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\a73_Finques_resultants_acotamentacad.dwg



batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
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. SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
ANNEX 7
SUPERPOSICIÓ

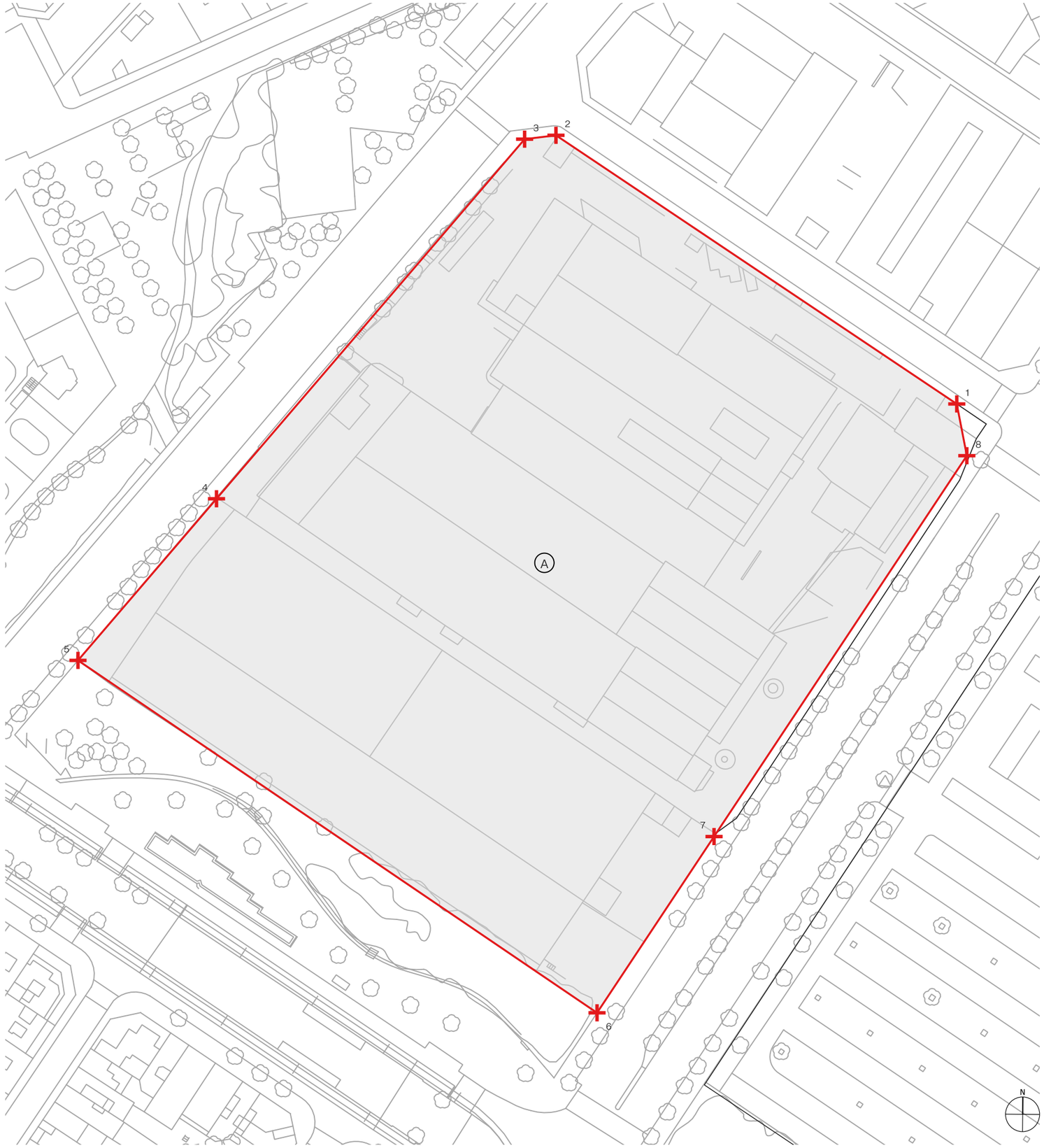
GENER 2025

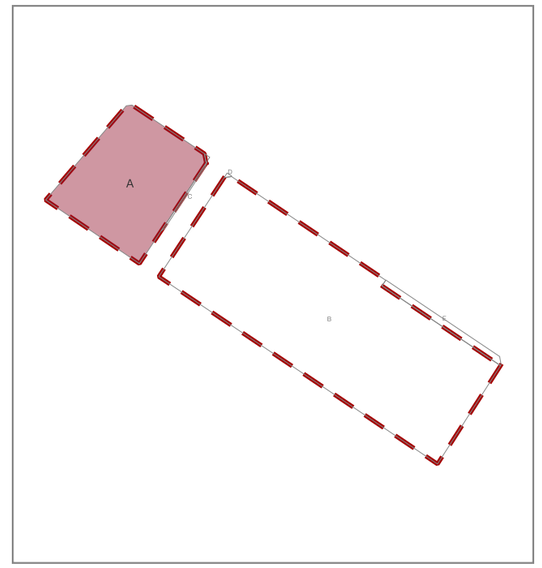
a7.4

A3 E:1/2.500

0 10 50 m

TRAÇA 12/18/2025 A:\1289-1_Campus_Inditex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\D01_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\a7.4_Superposicio.dwg





Vèrtex	X	Y
1	435.425,71	4.586.641,51
2	435.332,24	4.586.704,11
3	435.324,92	4.586.703,21
4	435.253,07	4.586.619,42
5	435.220,77	4.586.581,76
6	435.341,82	4.586.499,65
7	435.369,10	4.586.540,72
8	435.428,05	4.586.629,46

batlleiroig

AUTORS

COL·LABORADORS

CLIENT

Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE

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. SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL

ANNEX 7

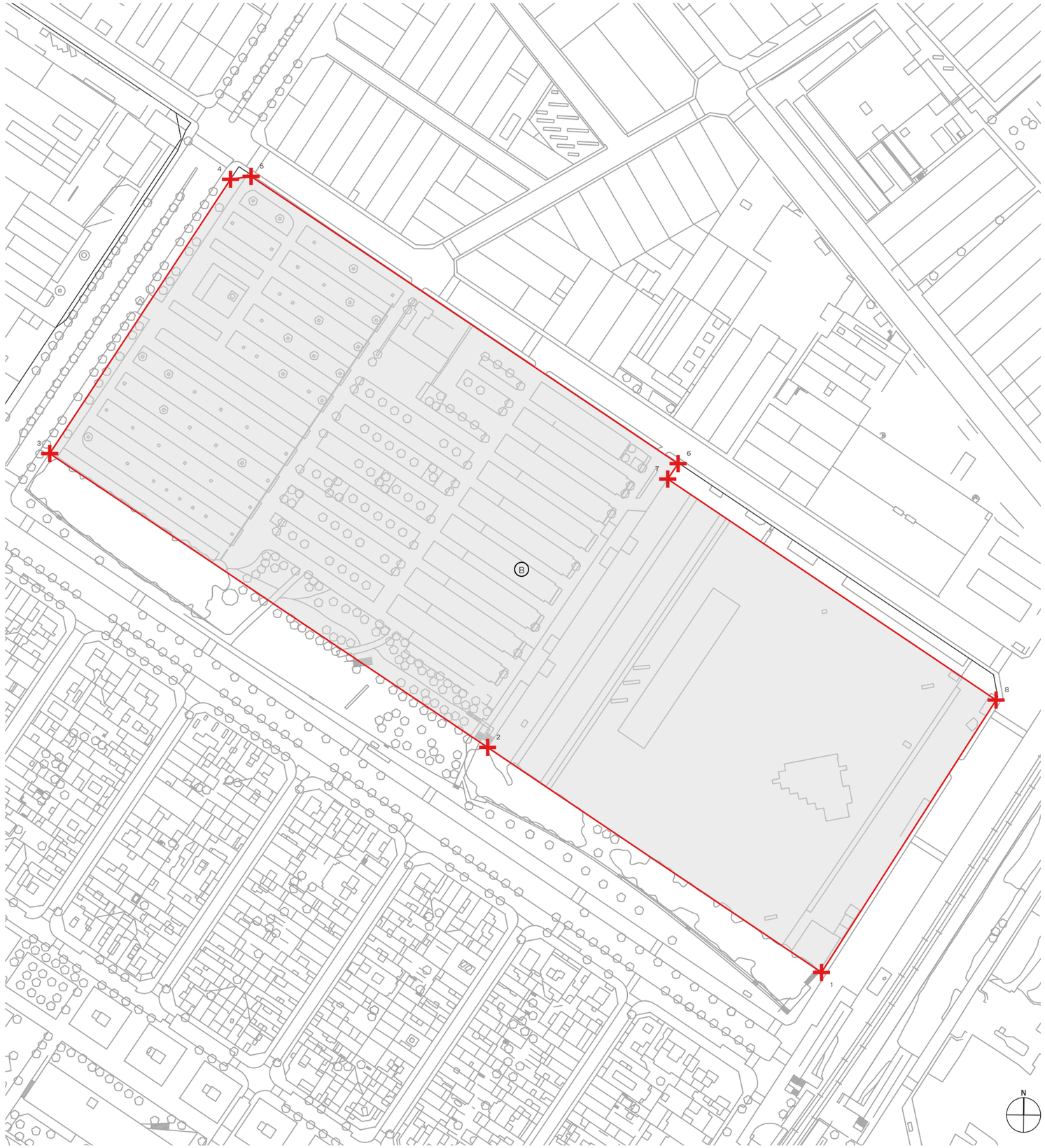
FINQUES RESULTANTS

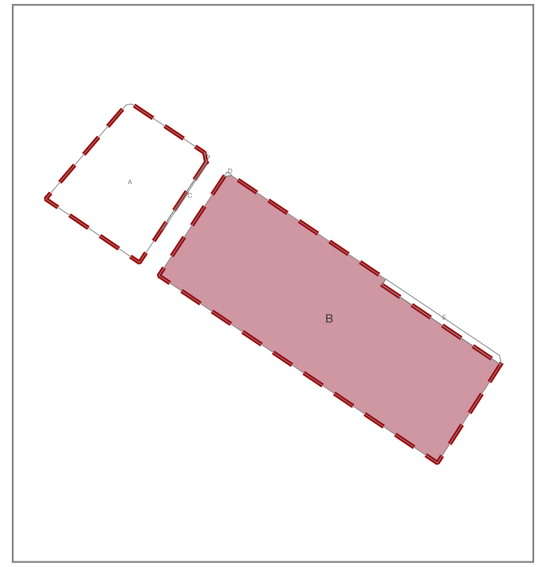
FINCA A

A3 E:1/1000

a7.5.1

0 6 12 18 m





Vèrtex	X	Y
1	435.726,47	4.586.241,22
2	435.570,89	4.586.346,01
3	435.366,84	4.586.482,84
4	435.451,08	4.586.610,59
5	435.460,67	4.586.611,95
6	435.659,66	4.586.478,18
7	435.654,82	4.586.470,99
8	435.807,83	4.586.368,07

batlleiroig

AUTORS

COL·LABORADORS

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
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. SANT ADRIÀ DE BESÒS

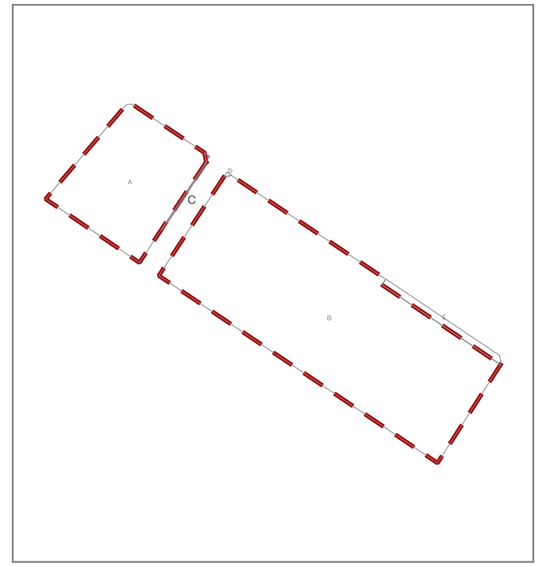
TÍTOL
ANNEX 7
FINQUES RESULTANTS
FINCA B

A3 E:1/2000

a7.5.2

0 10 20 30 m





Vèrtex	X	Y
1	435.425,71	4.586.641,51
2	435.428,05	4.586.629,46
3	435.369,70	4.586.541,62
4	435.374,33	4.586.544,98
5	435.400,35	4.586.584,37
6	435.426,38	4.586.623,77
7	435.426,64	4.586.624,42
8	435.430,27	4.586.633,42
9	435.432,59	4.586.636,84

batlleiroig

AUTORS

COL·LABORADORS

CLIENT

Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE

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. SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL

ANNEX 7

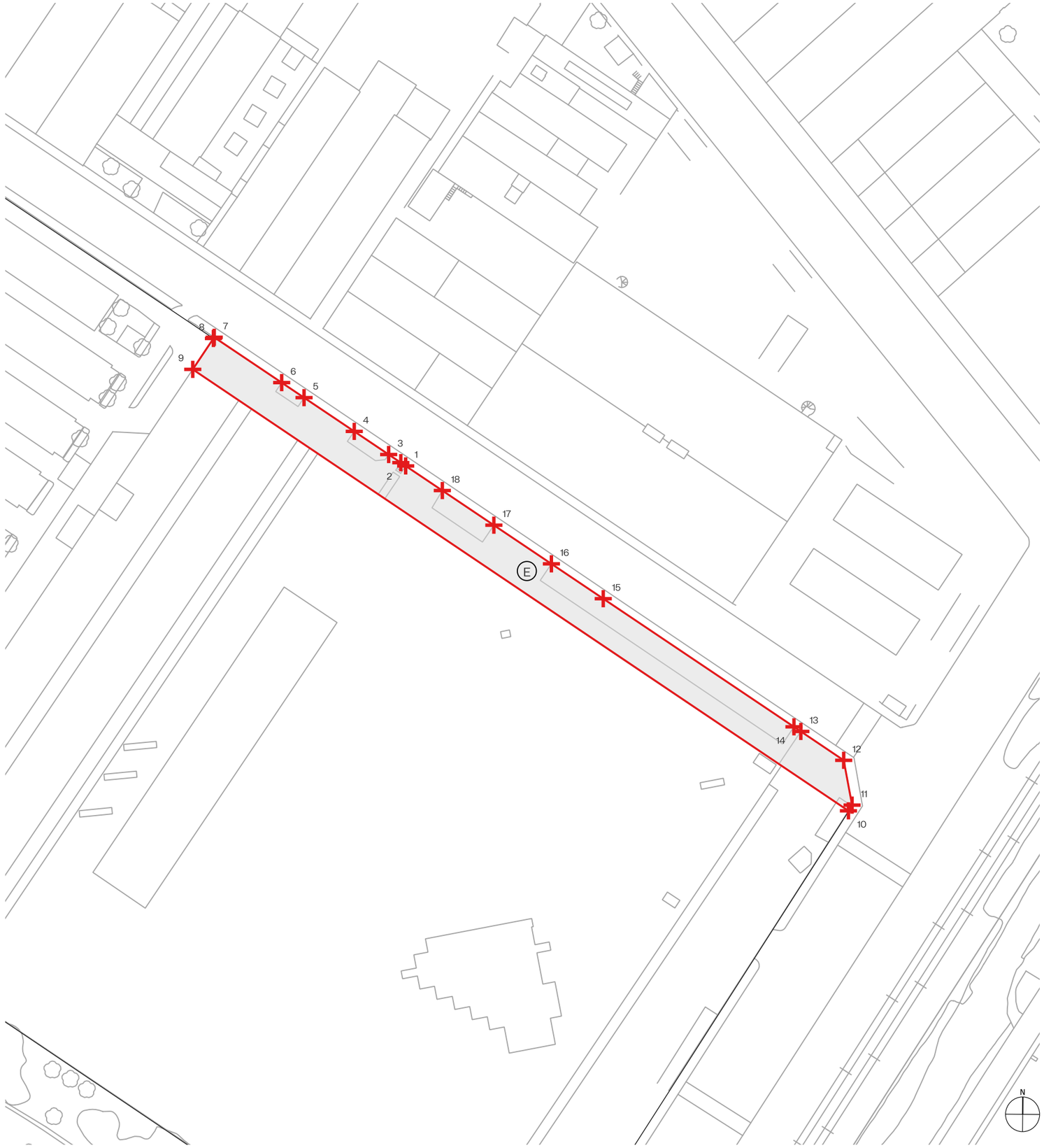
FINQUES RESULTANTS

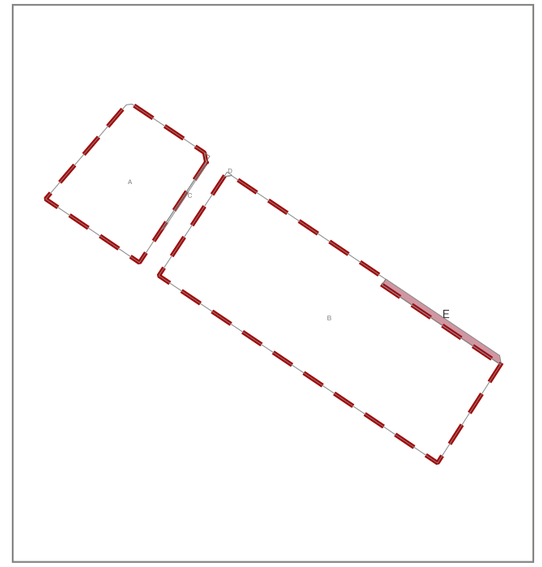
FINCA C

A3 E:1/500

a7.5.3

0 3 6 9 m





Vèrtex	X	Y
1	435.704,49	4.586.448,48
2	435.703,36	4.586.449,24
3	435.700,52	4.586.451,14
4	435.692,50	4.586.456,53
5	435.680,79	4.586.464,39
6	435.675,57	4.586.467,89
7	435.659,84	4.586.478,45
8	435.659,66	4.586.478,18
9	435.654,83	4.586.470,98
10	435.807,75	4.586.368,12
11	435.808,59	4.586.369,45
12	435.806,64	4.586.379,89
13	435.796,64	4.586.386,62
14	435.795,04	4.586.387,70
15	435.750,57	4.586.417,55
16	435.738,47	4.586.425,67
17	435.725,05	4.586.434,67
18	435.713,04	4.586.442,74

batlleiroig

AUTORS

COL·LABORADORS

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
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. SANT ADRIÀ DE BESÒS

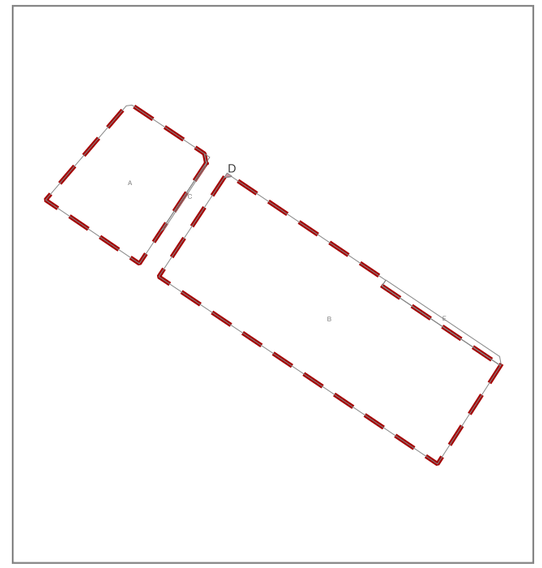
TÍTOL
ANNEX 7
FINQUES RESULTANTS
FINCA E

A3 E:1/1000

a7.5.4

0 6 12 18 m





Vèrtex	X	Y
1	435.451,74	4.586.611,55
2	435.454,98	4.586.616,50
3	435.459,43	4.586.613,53
4	435.461,02	4.586.612,47
5	435.460,67	4.586.611,95
6	435.451,11	4.586.610,59
7	435.451,08	4.586.610,59

batlleiroig

AUTORS

COL·LABORADORS

CLIENT

Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE

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. SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL

ANNEX 7

FINQUES RESULTANTS

FINCA D

A3 E:1/500

a7.5.5

0 3 6 9 m

ANNEX 8. NOTES SIMPLES REGISTRALS I FITXES CADASTRALS

Información Registral expedida por:

CARLOS G BOATAS ENJUANES

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA GRAMANET Nº 2

PASEO LORENZO SERRA, 4, 1º
08921 - SANTA COLOMA DE GRAMENET (B)
Teléfono: 933854061
Fax: 933854064
Correo electrónico: santacolomagramanet2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ALCAMPO SA

con DNI/CIF: A28581882

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T55UQ19M**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: ***Finca nº 3531 SANT ADRIA***

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA GRAMANET N° 2

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS N°: 3531
IDUFIR: 08106000372191

URBANA. REFERENCIA CATASTRAL **5468101DF3856F0001ZR.** FÁBRICA sita en San Adrián de Besós, cuyo terreno ocupa una extensión de dieciséis mil doscientos doce metros cincuenta decímetros cuadrados, de los cuales corresponden a lo edificado tres mil novecientos setenta y tres metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados y el resto, de doce mil doscientos treinta y nueve metros dos decímetros cuadrados están destinados a patio. Se halla cercada de un muro de ladrillo; existe en ellas una vía apartadero de ferrocarril y se compone de los siguientes edificios: UNA NAVE PRINCIPAL, de figura rectangular, teniendo una entrada o tacón no construida que mide catorce metros en su parte frontal con una longitud de 73 metros y un ancho de 42 metros, dando una superficie total de tres mil diez metros cuadrados, compuesta de sótano que mide seiscientos setenta y dos metros cuadrados, planta baja de forma rectangular de 57 metros por 42 metros con una superficie de tres mil diez metros cuadrados, y planta primera de forma o figura poliédrica rectangular, con una superficie de dos mil dos metros cuadrados y cubierta de tejado. Adosadas a la nave descrita se encuentran una caseta de ventiladores consistente en una sola nave de planta baja cubierta de tejado que mide 3 metros de largo por 2 metros de ancho con una superficie de seis metros cuadrados y una chimenea situada a una distancia de dos metros del cuerpo del edificio de base hexagonal y superficie de siete metros seis decímetros cuadrados. OTRA NAVE INDUSTRIAL, dispuesta paralelamente a la antes descrita nave principal y situada entre ella y la línea por la que, a la derecha entrando, limita la total finca con inmuebles de la "Compañía Española para la Fabricación Mecánica del Vidrio-Procedimiento Libbey-Owens, S.A." "C.E.L.O.", que adopta una forma rectangular y ocupa una superficie de terreno de mil ochocientos metros cuadrados con una longitud de 90 metros y un ancho de 20 metros. Se compone de planta baja y un piso; la planta baja se halla edificada solo en una superficie de mil seiscientos ochenta metros cuadrados, los que componen una única nave de un largo de 84 metros cuadrados y un ancho de 20 metros, de los que se dedican la parte trasera a instalación de la estructura que soporta un horno para la fabricación de vidrio y maquinaria complementaria del mismo, y la parte delantera a almacén que dispone en la parte delantera no edificada hasta llegar a la mayor longitud de 90 metros que tiene el piso superior, de un pórtico para cargas y descargas de camiones. El piso superior, con una superficie total de mil ochocientos metros cuadrados, tiene una longitud de 90 metros y una anchura de 20 metros y comprende también una única nave de la que la parte posterior se dedica a albergar un horno de vidrio y la parte delantera a taller de fabricación, vestuarios, servicios higiénicos y almacén. Esta nave se halla dotada de un sistema de refrigeración de agua por circuito cerrado para su instalación industrial, a cuyo efecto anexo existe un embalse de quince metros veinte decímetros cuadrados de superficie con una longitud de 4,75 metros y una anchura de 3,20 metros. Adosadas a la nave descrita se encuentran una chimenea para servicio de horno que ocupa en su base veintitrés metros sesenta y siete decímetros cuadrados, tiene forma tronco-cónica y una altura de treinta y seis metros y dos casetas anejas a la nave ambas de una sola planta y cubierta de tejado, la primera de superficie treinta y siete metros veinte

decímetros cuadrados con una longitud de 6'2 metros y una anchura de 6 metros, destinada a la preparación de fuel-oil para servicio del horno, y la otra de dieciséis metros sesenta y seis decímetros cuadrados de superficie que alberga las bombas de agua para el uso de la nave y tiene una longitud de 4'90 metros y una anchura de 3'40 metros. UNA NAVE utilizada hoy para la composición de los elementos empleados en la fabricación de vidrio para el servicio de las dos naves antes descritas, compuesta de una sola planta de forma rectangular de 26 metros de largo por 14 de ancho, de una superficie de trescientos sesenta y cuatro metros cuadrados cubierta de tejado. EDIFICIO DE OFICINAS GENERALES, que adopta una forma rectangular de 15'90 metros de largo y 10'50 metros de ancho, compuesto de planta baja con una superficie de ciento sesenta y seis metros noventa y cinco decímetros cuadrados; la planta primera con igual superficie y la planta segunda con una superficie de setenta y un metros cuarenta decímetros cuadrados cubierta de tejado. Y una serie de edificaciones dispersas y complementarias consistentes en: Una edificación aislada compuesta de tres secciones destinadas dos de ellas a almacén, siendo ambas de forma rectangular y de una sola planta, cubierta de tejado, una de 12 metros del largo por 8 metros 45 centímetros de ancho, que ocupa una superficie en junto de ciento un metros cuarenta decímetros cuadrados, y la otra, con una superficie de noventa y cinco metros cuarenta decímetros cuadrados, y la tercera destinada a garaje, consistente en una sola planta de forma rectangular cubierta de tejado con una superficie de sesenta y cinco metros doce decímetros cuadrados; la caseta de la báscula compuesta por una sola planta de forma rectangular de superficie once metros dieciséis decímetros cuadrados, cubierta de tejado, la caseta de la portería, situada junto a la entrada de la finca, que se compone de una sola planta de superficie catorce metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados, cubierta de tejado; la caseta de bombas de agua, compuesta de una sola planta rectangular cubierta de tejado con una superficie de veinte metros cuadrados; la caseta de bombas de fuel-oil anexa a los depósitos metálicos de combustible, compuesta de una sola planta cubierta de tejado con una superficie de trece metros noventa y cinco decímetros cuadrados, el comedor de obreros, consistente en una nave rectangular cubierta de tejado con una superficie de cincuenta metros cuadrados; y finalmente el cobertizo para el gas, consistente en una sola nave de planta baja cubierta de uralita aislada con una superficie de cuarenta y ocho metros cuadrados. LINDA, en junto, por el frente con la calle Pi y Gibert; por la derecha entrando y por detrás con inmuebles de la "Compañía Española para la Fabricación Mecánica del Vidrio-Procedimiento Libbey-Owens, S.A." "C.E.L.O."; y por la izquierda con calle Ramón Viñas.

TITULARIDAD

INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A., con C.I.F. número A15075062 titular del pleno dominio de TOTALIDAD de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Barcelona ante Don Jesús Gómez Taboada el 02 de octubre de 2017, con número de protocolo 1554, según la inscripción 9ª, de fecha 23 de enero de 2018.

CARGAS VIGENTES

SUJETA a las normas estatutarias del edificio del que forma parte esta finca.

CARGAS POR PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

- Según la nota al margen de la inscripción extensa, esta finca, junto con otras, queda AFECTA por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, durante **CINCO AÑOS**, y LIBERADA por la cantidad que se indica en la misma. Santa Coloma de Gramanet, fecha de dicho asiento.
Según Nota Número 1 al margen de la inscripción 6ª, de fecha 02 de abril de 2015.

- Según la nota al margen de la inscripción extensa, esta finca, junto con otras, queda AFECTA por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, durante **CINCO AÑOS**, y LIBERADA por la cantidad que se indica en la misma. Santa Coloma de Gramanet, fecha de dicho asiento.
Según Nota Número 1 al margen de la inscripción 7ª, de fecha 06 de julio de 2015.

- Según la nota al margen de la inscripción extensa, esta finca, junto con otras, queda AFECTA por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, durante **CINCO AÑOS**, y LIBERADA por la cantidad que se indica en la misma. Santa Coloma de Gramanet, fecha de dicho asiento.
Según Nota Número 1 al margen de la inscripción 8ª, de fecha 06 de mayo de 2016.

- **AFECCION.-** Esta finca queda afecta por CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la cantidad de 227.500 euros por autoliquidación. Santa Coloma de Gramanet, 23 de Enero de 2018.
Según Nota Número 1 al margen de la inscripción 9ª, de fecha 23 de enero de 2018.

- CONSTITUIDA EN EL TOMO 1508, LIBRO 402, FOLIO 152, INSCRIPCIÓN 9ª, DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33.2 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el el artículo 8.1. del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el Vendedor y el Comprador manifiestan que en esta finca se han realizado actividades potencialmente contaminantes conforme a lo previsto en la normativa ambiental aplicable. Santa Coloma de Gramanet a 19 de Enero de 2.018.
Formalizada mediante escritura autorizada en Barcelona el día 02 de octubre de 2017 por el Notario DON JESÚS GÓMEZ TABOADA, con nº de protocolo 1554/2017, objeto de la inscripción 9ª de fecha 23 de enero de 2018.

ASIENTOS VIGENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.*

OBSERVACIONES:

Las cantidades en pesetas que resultaren de la presente nota de información continuada se entenderán redenominadas en EUROS cuya equivalencia es de 1 EURO igual a 166,386 PESETAS.

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (artº 222 de la Ley hipotecaria y 332 del Reglamento).

ADVERTENCIA RELATIVA A LA LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: -De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento; -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes; - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio;- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita;- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia; En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con

el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Santa Coloma de Gramanet a 02/12/2025

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SANTA COLOMA DE GRAMANET 2 a día dos de diciembre del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 208106281C62F830

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5468101DF3856F0001ZR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PI I GIBERT 1
08930 SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

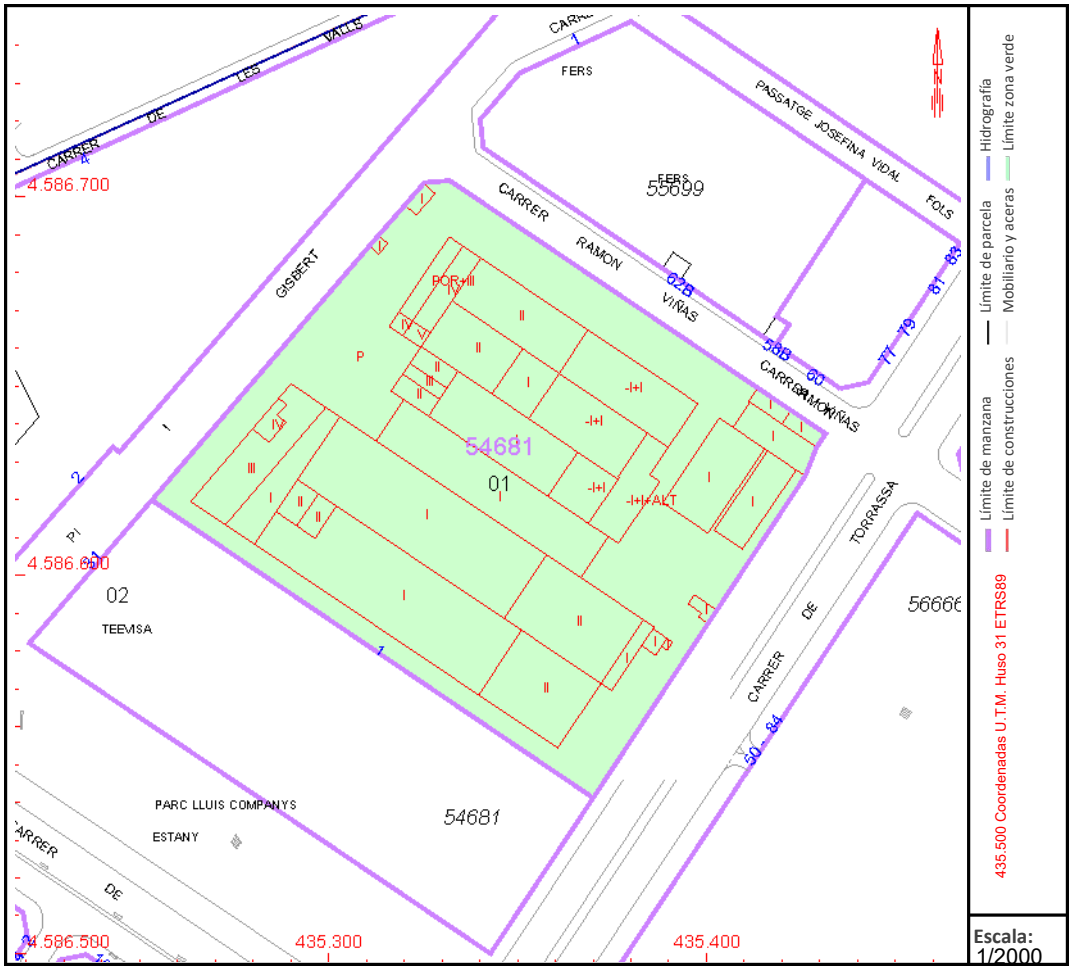
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 15.186 m2
Año construcción: 1953

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1 /-1 /01	1.318
ALMACEN	1/00/01	4.840
INDUSTRIAL	1/00/02	4.023
INDUSTRIAL	1/00/03	726
SOPORT. 50%	1 /00 /04	52
ALMACEN	1/01/01	2.399
OFICINA	1/01/02	285
OFICINA	1/01/03	449
OFICINA	1/02/01	285
OFICINA	1/02/02	449
OFICINA	1/03/01	285
ALMACEN	1/03/02	49
ALMACEN	1/04/01	26

PARCELA

Superficie gráfica: 15.186 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 21 de Enero de 2026

Información Registral expedida por:

CARLOS G BOATAS ENJUANES

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA GRAMANET Nº 2

PASEO LORENZO SERRA, 4, 1º
08921 - SANTA COLOMA DE GRAMENET (B)
Teléfono: 933854061
Fax: 933854064
Correo electrónico: santacolomagramanet2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ALCAMPO SA

con DNI/CIF: A28581882

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T55UP90U**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: ***Finca nº 12126 Sant Adir de Besos***

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA GRAMANET N° 2

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS N°: 12126
IDUFIR: 08106000044340

URBANA. REFERENCIA CATASTRAL **5468102DF3856F0001UR.** Porción de terreno edificable, con algunas construcciones y edificios, en el mismo existentes, sita en Sant Adrià de Besòs, de superficie aproximada, SEIS MIL QUINIENTAS DIECINUEVE METROS VEINTINUEVE DECIMETROS CUADRADOS. LINDA: Norte, calle Pi i Gibert; al Sur, mediante linea de fachada con la calle Cristobal Moura, antes con la calle en proyecto Cristobal de Moura; al Este, con Aplicaciones Técnicas del Vidrio, SA; y Oeste; con finca segregada y con el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besos.

TITULARIDAD

INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A., con C.I.F. número A15075062 titular del pleno dominio de TOTALIDAD de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Barcelona ante Don Jesús Gómez Taboada el 02 de octubre de 2017, con número de protocolo 1554, según la inscripción 6ª, de fecha 23 de enero de 2018.

CARGAS VIGENTES

SUJETA a las normas estatutarias del edificio del que forma parte esta finca.

CARGAS POR PROCEDENCIA

No hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

- AFECCION por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, durante CINCO AÑOS, por el acto o contrato a que se refiere el asiento adjunto, del que se practicó autoliquidación **NO SUJETA**, que se archiva. Santa Coloma de Gramanet, fecha de dicho asiento.
Según Nota Número 1 al margen de la inscripción 3ª, de fecha 02 de abril de 2015.

- AFECCION por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, durante CINCO AÑOS, por el acto o contrato a que se refiere el asiento adjunto; LIBERACION por la suma de 61.486,18 euros, por la autoliquidación, que se archiva. Santa Coloma de Gramanet, fecha de dicho asiento.
Según Nota Número 1 al margen de la inscripción 4ª, de fecha 06 de julio de 2015.

- AFECCION por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, durante CINCO AÑOS, por el acto o contrato a que se refiere el asiento adjunto; LIBERACION por la suma de 61.486,18 euros, por la autoliquidación, que se archiva. Santa Coloma de Gramanet, fecha de dicho asiento.
Según Nota Número 1 al margen de la inscripción 5ª, de fecha 06 de mayo de 2016.

- **AFECCION.-** Esta finca queda afecta por CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la cantidad de 227.500 euros por autoliquidación. Santa Coloma de Gramanet, 23 de Enero de 2018.
Según Nota Número 1 al margen de la inscripción 6ª, de fecha 23 de enero de 2018.
- **CONSTITUIDA EN EL TOMO 2127, LIBRO 693, FOLIO 198, AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 6, DE FECHA 23 DE ENERO DE 2018.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33.2 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el el artículo 8.1. del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el Vendedor y el Comprador manifiestan que en esta finca se han realizado actividades potencialmente contaminantes conforme a lo previsto en la normativa ambiental aplicable. Santa Coloma de Gramanet a 19 de Enero de 2.018.
Formalizada mediante escritura autorizada en Barcelona el día 02 de octubre de 2017 por el Notario DON JESÚS GÓMEZ TABOADA, con nº de protocolo 1554/2017, objeto de la inscripción 6ª de fecha 23 de enero de 2018.

ASIENTOS VIGENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.*

OBSERVACIONES:

Las cantidades en pesetas que resultaren de la presente nota de información continuada se entenderán redenominadas en EUROS cuya equivalencia es de 1 EURO igual a 166,386 PESETAS.

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (artº 222 de la Ley hipotecaria y 332 del Reglamento).

ADVERTENCIA RELATIVA A LA LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS:
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: -De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto

de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento; -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes; - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio;- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita;- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia; En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Santa Coloma de Gramanet a 02/12/2025

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SANTA COLOMA DE GRAMANET 2 a día dos de diciembre del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 20810628E8BB1553

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante

el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5468102DF3856F0001UR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PI I GIBERT 31
08930 SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

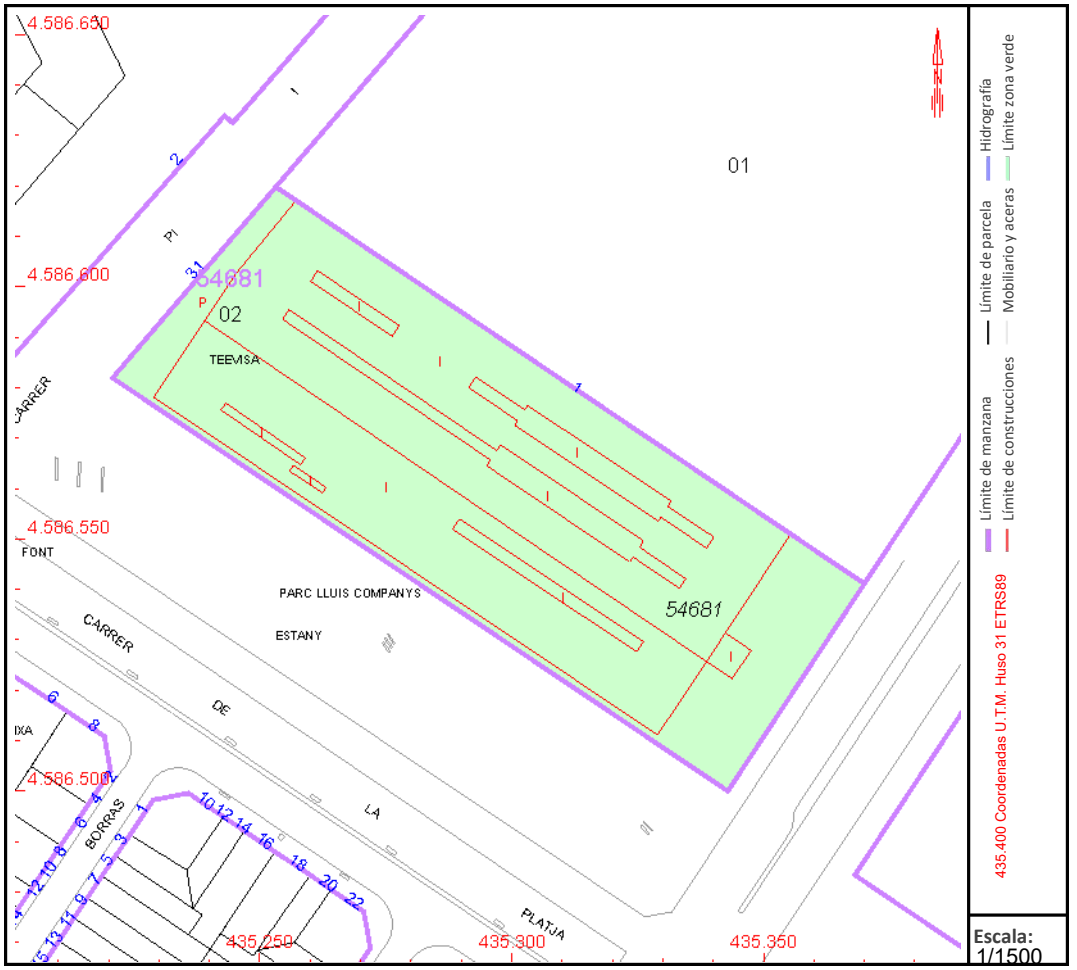
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 5.802 m2
Año construcción: 1925

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/00/01	5.802

PARCELA

Superficie gráfica: 7.091 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 21 de Enero de 2026

Información Registral expedida por:

CARLOS G BOATAS ENJUANES

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA GRAMANET Nº 2

PASEO LORENZO SERRA, 4, 1º
08921 - SANTA COLOMA DE GRAMENET (B)
Teléfono: 933854061
Fax: 933854064
Correo electrónico: santacolomagramanet2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ALCAMPO SA

con DNI/CIF: A28581882

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T55UT53T**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: ***Finca nº 18847 Sant Adria***

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA GRAMANET N° 2

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS N°: 18847
IDUFIR: 08106000519374

Referencia catastral **5666601DF3856F0001GR.** UNO FINCA NUMERO UNO. HIPERMERCADO. URBANA en término municipal de Sant Adrià de Besòs, Avenida de la Playa, s/n, esquina calle Cristóbal de Moura. Tiene una superficie total de DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS, en planta baja, de los que QUINCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS corresponden a la edificación y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS al patio descubierto de carga y descarga. La edificación consta de dos zonas discontinuas de quince mil setecientos cuarenta y siete metros cuadrados y de siete metros cuadrados. Zona 1. Tiene una superficie de quince mil setecientos cuarenta y siete metros cuadrados, de los que doce mil setecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados se destinan a área de ventas y cajas, novecientos metros cuadrados a laboratorios -obradores-, ochocientos noventa metros cuadrados a reservas -almacenes-, doscientos veinte metros cuadrados a locales técnicos, ochocientos veintitrés metros cuadrados a oficinas, ciento sesenta metros cuadrados a pasillo de evacuación. Situación: Entre ejes 7-17/A-P. Limita: Al noreste con calle Ramón Viñas, al sureste con Avenida de Eduardo Maristany, al suroeste con Zona Verde Municipal y al noroeste con paseo comercial común -mall-. Accesos: Se accede a través del paseo comercial común. Zona 2. Tiene una superficie de siete metros cuadrados destinados a local de intervención. Situación: entre ejes 6-7/O-Z. Limita: Al noreste, sureste y suroeste con el paseo comercial común y al noroeste con la Zona o Area 3 de la FINCA NUMERO DOS, GALERIA COMERCIAL. Accesos: Se accede a través del paseo comercial común. Patio descubierto de carga y descarga: dos mil ochocientos cincuenta metros cuadrados situados al sureste de la edificación del Centro Comercial. Coeficientes: Cuota de copropiedad sobre el Centro Comercial: 25,39 por ciento. Cuota de gastos: 17,09 por ciento sobre los elementos comunes del Centro Comercial

TITULARIDAD

ALCAMPO,S.A., con C.I.F. número A28581882 titular del pleno dominio de TOTALIDAD de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Madrid ante Don Gabriel Baleriola Lucas el 27 de febrero de 2004, con número de protocolo 745, según la inscripción 1ª, de fecha 02 de junio de 2005, y en virtud de la escritura de Modificacion Obra Nuevo otorgada en Madrid ante Doña Elena Turiel Ibañez el 29 de abril de 2013, con número de protocolo 627, según la inscripción 2ª, de fecha 26 de junio de 2013.

CARGAS VIGENTES

SUJETA a las normas estatutarias del edificio del que forma parte esta finca.

CARGAS POR PROCEDENCIA

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS 1033 INSCRIPCIÓN 3 CON FECHA 28/10/1943 TOMO: 98, LIBRO: 19, FOLIO: 245.
APAZAMIENTO DE PAGO a favor de Don Pedro Fresquets Demesas, en garantía de la cantidad de 1.695'85 pesetas, importe aplazado de pago en la venta de la finca, según escritura de fecha 13 de septiembre de 1941, autorizada por el Notario de Badalona Don Manuel Espinosa Ramirez.

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS 14872 INSCRIPCIÓN 2 CON FECHA 27/11/2001 TOMO: 1049, LIBRO: 213, FOLIO: 81.
Derechos de tanteo y retracto, por un plazo de cinco años a partir de la fecha de la escritura, 31 de julio de 2.001, concedido a la vendedora, "Centros Comerciales Carrefour, S.A.", en caso de transmisión de la finca.
POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS 12745/RESTO Inscripción 4 con Fecha 27/11/2001 TOMO: 930, LIBRO: 168, FOLIO: 149.
Derechos de tanteo y retracto, por un plazo de cinco años a partir de la fecha de la escritura, 31 de julio de 2.001, concedido a la vendedora, "Centros Comerciales Carrefour, S.A.", en caso de transmisión de la finca.

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

NO hay cargas registradas

ASIENTOS VIGENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.*

OBSERVACIONES:

Las cantidades en pesetas que resultaren de la presente nota de información continuada se entenderán redenominadas en EUROS cuya equivalencia es de 1 EURO igual a 166,386 PESETAS.

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (art° 222 de la Ley hipotecaria y 332 del Reglamento).

ADVERTENCIA RELATIVA A LA LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS:
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: -De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento; -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el

titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes; - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio;- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita;- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia; En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Santa Coloma de Gramanet a 02/12/2025

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SANTA COLOMA DE GRAMANET 2 a día dos de diciembre del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 208106284337C6F5

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5666601DF3856F0001GR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TORRASSA 84 Es:1 Pl:00 Pt:01
08930 SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

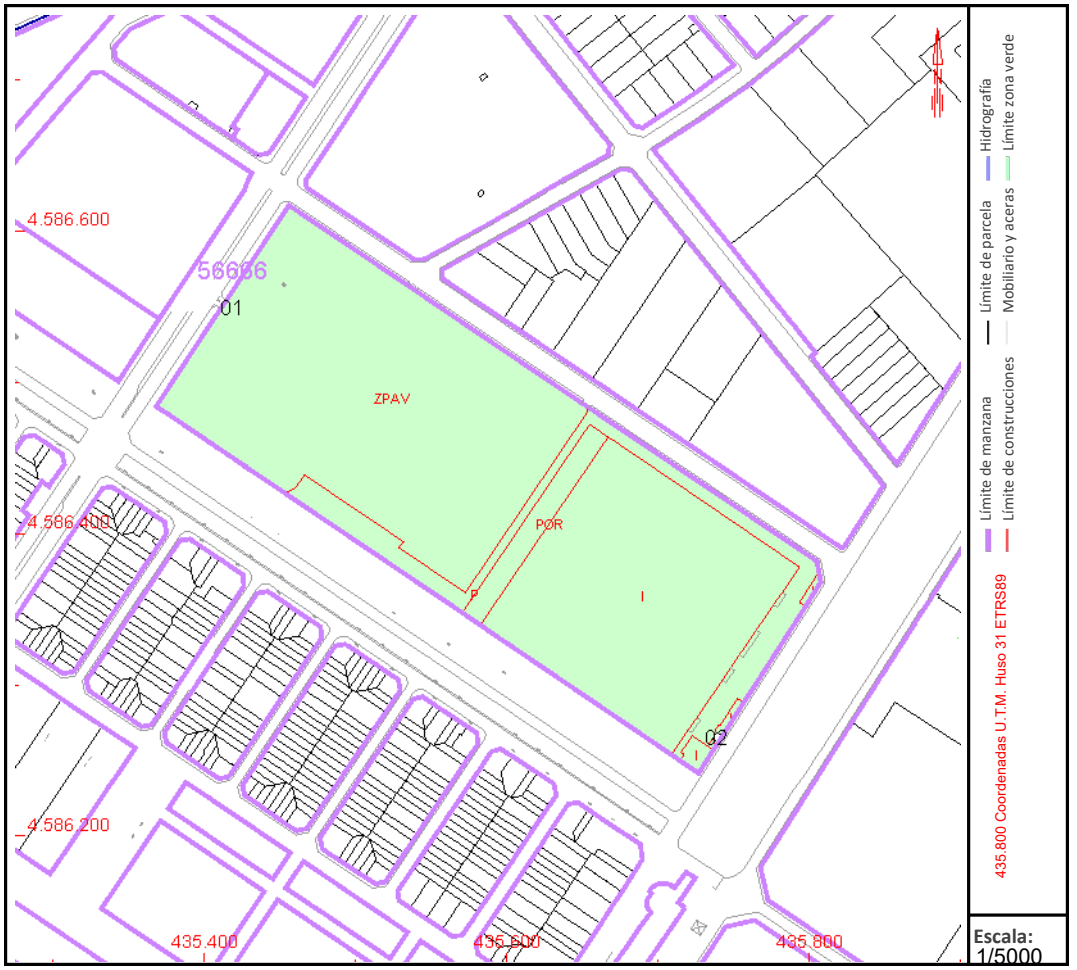
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 27.951 m2
Año construcción: 1987

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	21.633
Elementos comunes		6.318

PARCELA

Superficie gráfica: 68.603 m2
Participación del inmueble: 29,5100 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 21 de Enero de 2026

Información Registral expedida por:

CARLOS G BOATAS ENJUANES

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA GRAMANET Nº 2

PASEO LORENZO SERRA, 4, 1º
08921 - SANTA COLOMA DE GRAMENET (B)
Teléfono: 933854061
Fax: 933854064
Correo electrónico: santacolomagramanet2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ALCAMPO SA

con DNI/CIF: A28581882

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T55UT20T**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: ***Finca nº 18848 Sant Adria***

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA GRAMANET N° 2

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS N°: 18848
IDUFIR: 08106000519381

Referencia catastral número **5666601DF3856F0002HT.** DOS. FINCA NUMERO DOS. GALERIA COMERCIAL. URBANA en término municipal de Sant Adrià de Besòs, Avenida de la Playa, s/n, esquina calle Cristóbal Moura. Tiene una superficie total de SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS en planta baja y consta de las cinco zonas discontinuas que se describen seguidamente. Zona 1. Tiene una superficie de mil setecientos cuatro metros cuadrados. Situación: entre ejes 1-7/A-E. Limita: Al noreste con calle Ramón Viñas, al sureste, al suroeste y al noroeste con paseo comercial común -mall-. Accesos: Se accede a través del paseo comercial común -mall-. En esta zona se encuentran incluídos dos locales de treinta y tres metros y diecisiete decímetros cuadrados y dieciséis metros y setenta y cuatro decímetros cuadrados de superficie, independizados físicamente, que albergan, respectivamente, el centro de transformación de energía eléctrica y el centro de medida propios de la Galería Comercial. Zona 2. Tiene un superficie de dos mil trescientos veinticinco metros cuadrados. Situación: entre ejes 1-6/D-K. Limita: por todos sus lados con paseo comercial común -mall-. Accesos: se accede a través del paseo comercial común -mall-. Zona 3. Tiene una superficie de dos mil ciento setenta y tres metros cuadrados. Situación: entre ejes 1-7/K-P. Limita: Al noreste, al sureste y al noroeste con paseo comercial común -mall- y al suroeste con Zona Verde Municipal. Accesos: se accede a través del paseo comercial común -mall-. Zona 4. Tiene una superficie de doscientos setenta metros cuadrados. Situación: entre ejes 5-7/H-K. Limita: por todos sus lados con paseo comercial común -mall-. Accesos: se accede a través del paseo comercial común -mall-. Zona 5. Tiene una superficie de doscientos catorce metros cuadrados- Situación: entre ejes 5-7/D-H. Limita: por todos sus lados con paseo comercial común -mall-. Accesos: se accede a través del paseo comercial común -mall-. Coeficientes: Cuota de copropiedad sobre el Centro Comercial: 8,40 por ciento; Cuota de gastos: 9,43 por ciento, sobre los elementos comunes del Centro Comercial.

TITULARIDAD

IMMOCHAN ESPAÑA S.A.U., con C.I.F. número A58513631 titular del pleno dominio de TOTALIDAD de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Madrid ante Don Gabriel Baleriola Lucas el 19 de julio de 2004, con número de protocolo 2429, según la inscripción 2ª, de fecha 27 de febrero de 2006, y en virtud de la escritura de Modificacion Obra Nueva otorgada en Madrid ante Doña Elena Turiel Ibañez el 29 de abril de 2013, con número de protocolo 627, según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 1, de fecha 26 de junio de 2013.

CARGAS VIGENTES

SUJETA a las normas estatutarias del edificio del que forma parte esta finca.

CARGAS POR PROCEDENCIA

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS 1033 INSCRIPCIÓN 3 CON FECHA 28/10/1943 TOMO: 98, LIBRO: 19, FOLIO: 245.
APAZAMIENTO DE PAGO a favor de Don Pedro Fresquets Demesas, en garantía de la cantidad de 1.695'85 pesetas, importe aplazado de pago en la venta de la finca, según escritura de fecha 13 de septiembre de 1941, autorizada por el Notario de Badalona Don Manuel Espinosa Ramirez.

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS 14872 INSCRIPCIÓN 2 CON FECHA 27/11/2001 TOMO: 1049, LIBRO: 213, FOLIO: 81.
Derechos de tanteo y retracto, por un plazo de cinco años a partir de la fecha de la escritura, 31 de julio de 2.001, concedido a la vendedora, "Centros Comerciales Carrefour, S.A.", en caso de transmisión de la finca.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS 12745/RESTO Inscripción 4 con Fecha 27/11/2001 TOMO: 930, LIBRO: 168, FOLIO: 149.
Derechos de tanteo y retracto, por un plazo de cinco años a partir de la fecha de la escritura, 31 de julio de 2.001, concedido a la vendedora, "Centros Comerciales Carrefour, S.A.", en caso de transmisión de la finca.

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

NO hay cargas registradas

ASIENTOS VIGENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.*

OBSERVACIONES:

Las cantidades en pesetas que resultaren de la presente nota de información continuada se entenderán redenominadas en EUROS cuya equivalencia es de 1 EURO igual a 166,386 PESETAS.

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (artº 222 de la Ley hipotecaria y 332 del Reglamento).

ADVERTENCIA RELATIVA A LA LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS:
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: -De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos

y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento; -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes; - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio;- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita;- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia; En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Santa Coloma de Gramanet a 02/12/2025

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SANTA COLOMA DE GRAMANET 2 a día dos de diciembre del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 2081062868FD8145

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5666601DF3856F0002HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL TORRASSA 84 Es:1 Pl:00 Pt:02

08930 SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 3.398 m2

Año construcción: 1987

CONSTRUCCIÓN

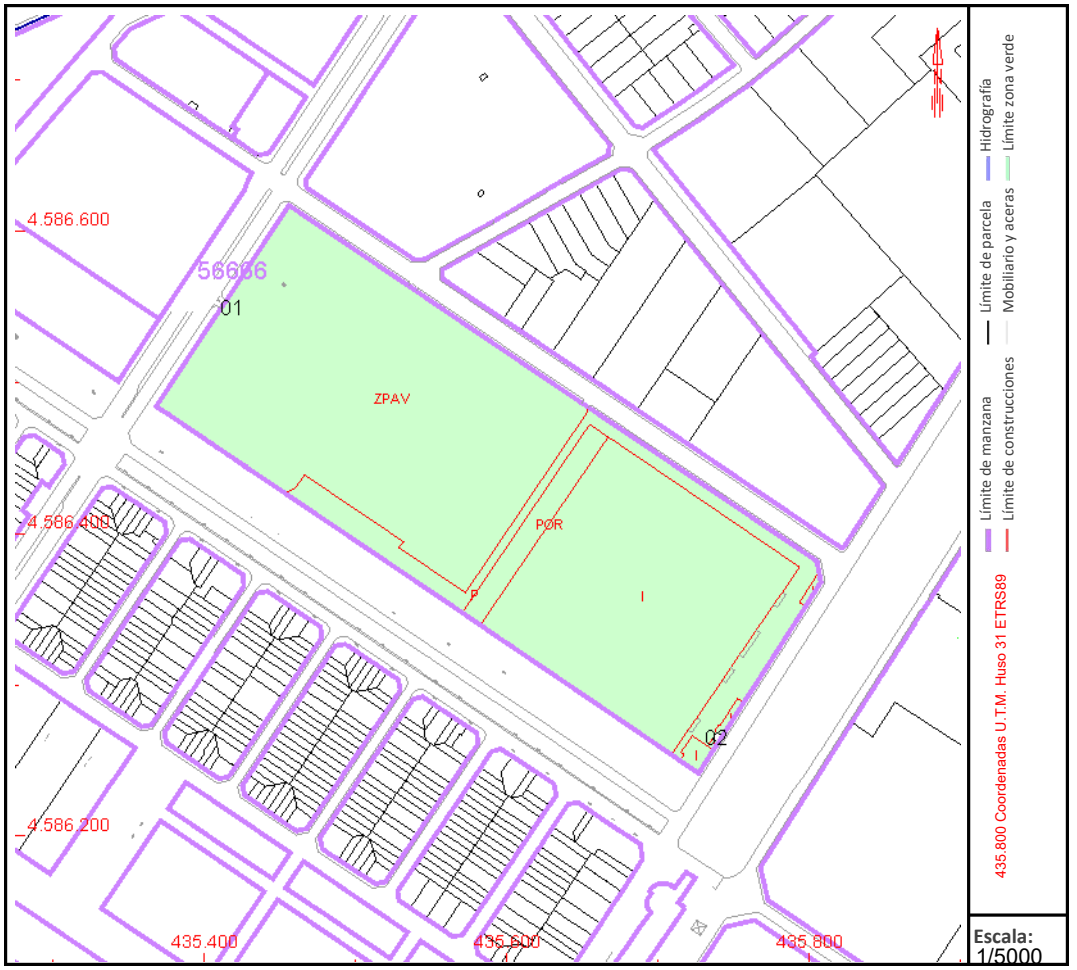
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/02	2.824
Elementos comunes		574

PARCELA

Superficie gráfica: 68.603 m2

Participación del inmueble: 3,5900 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 21 de Enero de 2026

Información Registral expedida por:

CARLOS G BOATAS ENJUANES

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA GRAMANET Nº 2

PASEO LORENZO SERRA, 4, 1º
08921 - SANTA COLOMA DE GRAMENET (B)
Teléfono: 933854061
Fax: 933854064
Correo electrónico: santacolomagramanet2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ALCAMPO SA

con DNI/CIF: A28581882

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T55UQ83N**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: ***Finca nº 18849 Sant Adria***

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA GRAMANET N° 2

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS N°: 18849
IDUFIR: 08106000519398

Referencia catastral **5666601DF3856F0003JY.** TRES FINCA NUMERO TRES. MEDIANA SUPERFICIE EXTERIOR DESTINADA A ESTACION DE SERVICIO. URBANA en término municipal de Sant Adrià de Besòs, Avenida de la Playa, s/n, esquina calle Cristóbal de Moura. Situación: En superficie al nordeste de la finca de aparcamiento exterior. Tiene una superficie de MIL CIENTO CINCO METROS CUADRADOS. Uso: Destinada a Estación de Servicio de Alcampo. Limita: En todo su perímetro con aparcamiento exterior. Coeficientes: Cuota de copropiedad sobre el Centro Comercial: 1,39 por ciento. Cuota de gastos: 0,78 por ciento sobre los elementos comunes del Centro Comercial.

TITULARIDAD

ALCAMPO,S.A., con C.I.F. número A28581882 titular del pleno dominio de TOTALIDAD de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Madrid ante Don Gabriel Baleriola Lucas el 27 de febrero de 2004, con número de protocolo 745, según la inscripción 1ª, de fecha 02 de junio de 2005, y en virtud de la escritura de Modificacion Obra Nueva otorgada en Madrid ante Doña Elena Turiel Ibañez el 29 de abril de 2013, con número de protocolo 627, según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 1, de fecha 26 de junio de 2013.

CARGAS VIGENTES

SUJETA a las normas estatutarias del edificio del que forma parte esta finca.

CARGAS POR PROCEDENCIA

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS 1033 INSCRIPCIÓN 3 CON FECHA 28/10/1943 TOMO: 98, LIBRO: 19, FOLIO: 245.
APAZAMIENTO DE PAGO a favor de Don Pedro Fresquets Demesas, en garantía de la cantidad de 1.695'85 pesetas, importe aplazado de pago en la venta de la finca, según escritura de fecha 13 de septiembre de 1941, autorizada por el Notario de Badalona Don Manuel Espinosa Ramirez.

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS 14872 INSCRIPCIÓN 2 CON FECHA 27/11/2001 TOMO: 1049, LIBRO: 213, FOLIO: 81.
Derechos de tanteo y retracto, por un plazo de cinco años a partir de la fecha de la escritura, 31 de julio de 2.001, concedido a la vendedora, "Centros Comerciales Carrefour, S.A.", en caso de transmisión de la finca.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS 12745/RESTO Inscripción 4 con Fecha 27/11/2001 TOMO: 930, LIBRO: 168, FOLIO: 149.

Derechos de tanteo y retracto, por un plazo de cinco años a partir de la fecha de la escritura, 31 de julio de 2.001, concedido a la vendedora, "Centros Comerciales Carrefour, S.A.", en caso de transmisión de la finca.

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

NO hay cargas registradas

ASIENTOS VIGENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.*

OBSERVACIONES:

Las cantidades en pesetas que resultaren de la presente nota de información continuada se entenderán redenominadas en EUROS cuya equivalencia es de 1 EURO igual a 166,386 PESETAS.

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (art° 222 de la Ley hipotecaria y 332 del Reglamento).

ADVERTENCIA RELATIVA A LA LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS:
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: -De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento; -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes; - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio;- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se

solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita;- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia; En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Santa Coloma de Gramanet a 02/12/2025

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SANTA COLOMA DE GRAMANET 2 a día dos de diciembre del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 2081062866FB61D8

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5666601DF3856F0003JY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TORRASSA 84 Es:2 Pl:00 Pt:01
08930 SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

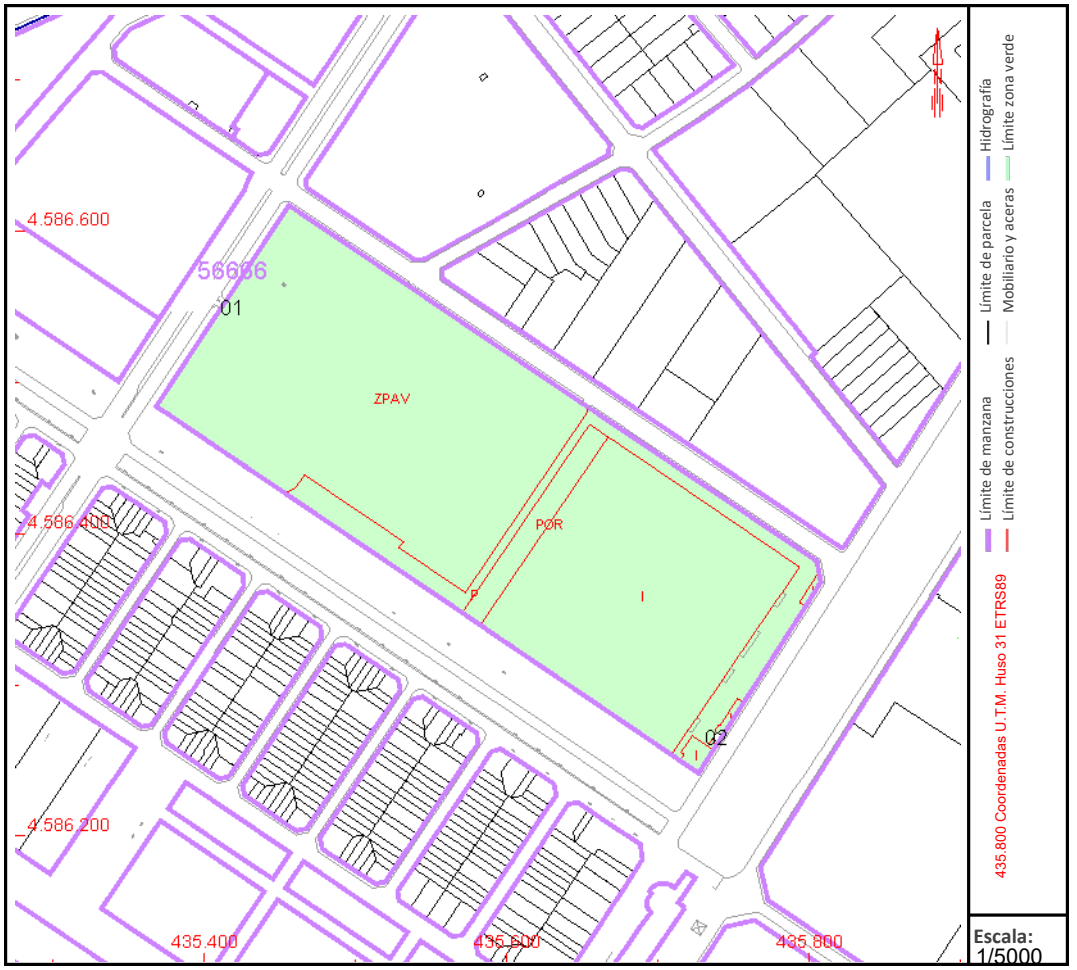
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.105 m2
Año construcción: 1987

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
EST SERVICIO	2/00/01	1.105

PARCELA

Superficie gráfica: 68.603 m2
Participación del inmueble: 1,400 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 21 de Enero de 2026

Información Registral expedida por:

CARLOS G BOATAS ENJUANES

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA GRAMANET Nº 2

PASEO LORENZO SERRA, 4, 1º
08921 - SANTA COLOMA DE GRAMENET (B)
Teléfono: 933854061
Fax: 933854064
Correo electrónico: santacolomagramanet2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ALCAMPO SA

con DNI/CIF: A28581882

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T55UQ49Z**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: ***Finca nº 18850 Sant Adria***

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA GRAMANET N° 2

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS N°: 18850
IDUFIR: 08106000519404

Referencia catastral **5666601DF3856F0004KU.** CUATRO.- FINCA NUMERO CUATRO. APARCAMIENTO. APARCAMIENTO EXTERIOR. URBANA en término municipal de Sant Adrià de Besòs, Avenida de la Playa, s/n, esquina calle Cristóbal de Moura. Situación: En superficie al noroeste del Centro Comercial. Uso: Destinada a aparcamiento de vehículos con una superficie de TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS, en plazas de dos metros y cincuenta centímetros por cinco metros, de los cuales noventa y cuatro plazas están destinadas a islas para almacenaje de carritos que ocupan una superficie de mil ciento setenta y cinco metros cuadrados, el resto cuatro mil seiscientos sesenta y cinco metros cuadrados están destinados a zonas ajardinadas o parterres. Limita: Al nordeste limita con la calle Ramón Viñas, al suroeste Zona Verde Municipal, al sureste con el Centro Comercial y por último al noroeste con la calle de la Tarrasa. Coeficientes: Cuota de copropiedad sobre el Centro Comercial: 64,82 por ciento. Cuota de gastos: 72,70 por ciento sobre los elementos comunes del Centro Comercial.

TITULARIDAD

ALCAMPO,S.A., con C.I.F. número A28581882 titular del pleno dominio de TOTALIDAD de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Madrid ante Don Gabriel Baleriola Lucas el 27 de febrero de 2004, con número de protocolo 745, según la inscripción 1ª, de fecha 02 de junio de 2005, en virtud de la escritura de Modificacion Obra Nueva otorgada en Madrid ante Doña Elena Turiel Ibañez el 29 de abril de 2013, con número de protocolo 627, según la inscripción 2ª, de fecha 26 de junio de 2013.

CARGAS VIGENTES

SUJETA a las normas estatutarias del edificio del que forma parte esta finca.

CARGAS POR PROCEDENCIA

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS 1033 INSCRIPCIÓN 3 CON FECHA 28/10/1943 TOMO: 98, LIBRO: 19, FOLIO: 245.
APAZAMIENTO DE PAGO a favor de Don Pedro Fresquets Demesas, en garantía de la cantidad de 1.695'85 pesetas, importe aplazado de pago en la venta de la finca, según escritura de fecha 13 de septiembre de 1941, autorizada por el Notario de Badalona Don Manuel Espinosa Ramirez.

- POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS 14872 INSCRIPCIÓN 2 CON FECHA 27/11/2001 TOMO: 1049, LIBRO: 213, FOLIO: 81.

Derechos de tanteo y retracto, por un plazo de cinco años a partir de la fecha de la escritura, 31 de julio de 2.001, concedido a la vendedora, "Centros Comerciales Carrefour, S.A.", en caso de transmisión de la finca.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS 12745/RESTO Inscripción 4 con Fecha 27/11/2001 TOMO: 930, LIBRO: 168, FOLIO: 149.
Derechos de tanteo y retracto, por un plazo de cinco años a partir de la fecha de la escritura, 31 de julio de 2.001, concedido a la vendedora, "Centros Comerciales Carrefour, S.A.", en caso de transmisión de la finca.

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

NO hay cargas registradas

ASIENTOS VIGENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.*

OBSERVACIONES:

Las cantidades en pesetas que resultaren de la presente nota de información continuada se entenderán redenominadas en EUROS cuya equivalencia es de 1 EURO igual a 166,386 PESETAS.

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (artº 222 de la Ley hipotecaria y 332 del Reglamento).

ADVERTENCIA RELATIVA A LA LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS:
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: -De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento; -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes; - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar

los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio;- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita;- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia; En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Santa Coloma de Gramanet a 02/12/2025

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SANTA COLOMA DE GRAMANET 2 a día dos de diciembre del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 20810628D49E4EF0

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5666601DF3856F0004KU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TORRASSA 84 PI:00 Pt:01
08930 SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

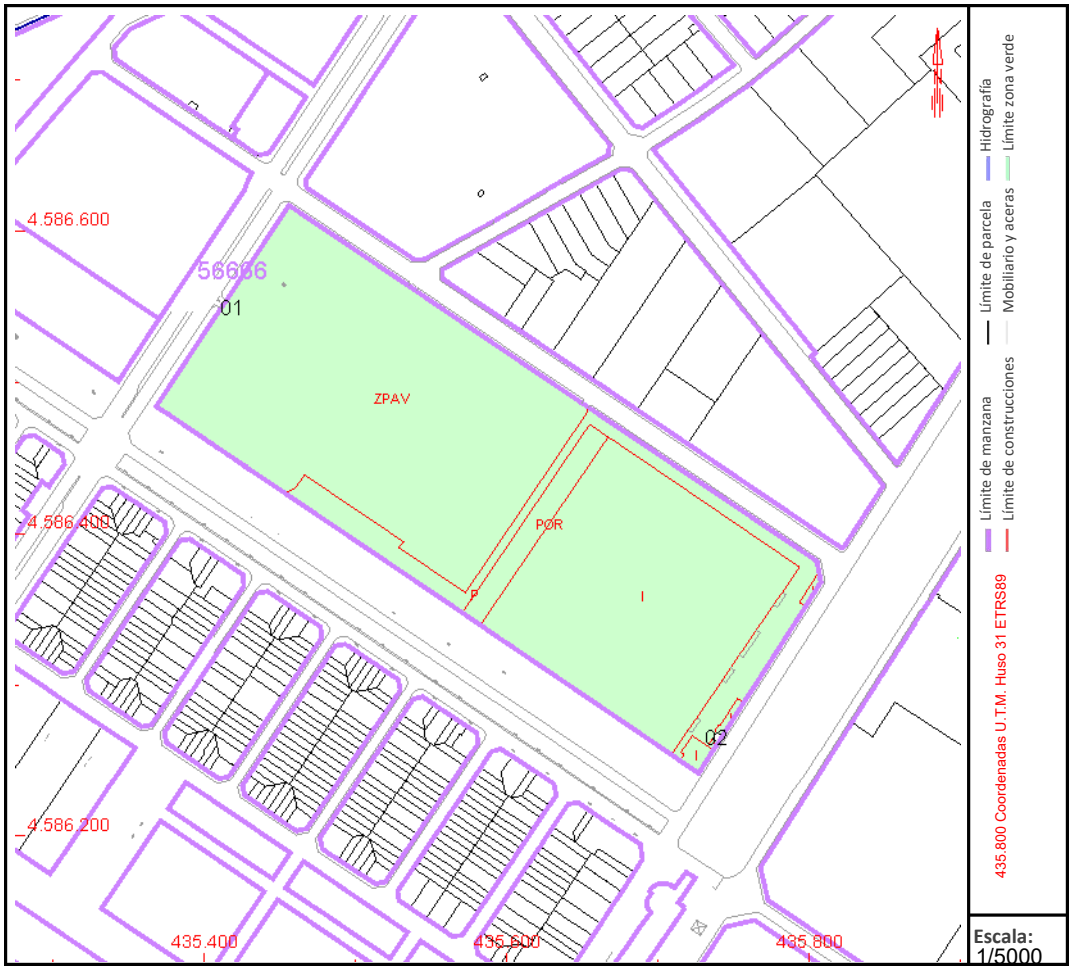
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida: 38.189 m2
Año construcción: 1987

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	/00/01	38.189

PARCELA

Superficie gráfica: 68.603 m2
Participación del inmueble: 65,500 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 21 de Enero de 2026