Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de la manzana delimitada por las Avenidas de La Playa y Eduardo Maristany y Calles Ramón Viñas y Torrasa (Centro Comercial Alcampo de Sant Adrià de Besòs)



C/ Moreto nº 15, 2º Dcha.

28014 MADRID

Tlf.: 91 429 41 16

Madrid, Mayo de 2.014

INDICE

INDICE

I.- MEMORIA.

1.- INTRODUCCION.

1.1 – Agentes.

1.2.- Objeto de la Modificación puntual del Plan Especial.

2.- ANTECEDENTES.

3.- JUSTIFICACIÓN.

3.1.- Estructura de la propiedad.

3.2.- Situación y Calificación Urbanística.

4.- PROPOSITO Y VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

II.- NORMATIVA

Artículo 1. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE USOS.

Artículo 2. NUEVA PREVISIÓN DE ORDENANCIÓN PROPUESTA.

Artículo 3. ESTABLECIMIENTO DE RESERVA MÍNIMA Y CESIÓN.

III.- ANEXO I: LISTADO DE PLANOS

I.- MEMORIA

I.- MEMORIA.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1. AGENTES.

D. Alberto Corral Zaballos, Ingeniero Industrial, perteneciente al Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid, colegiado número 16.072, con domicilio de la Ingeniería autora del proyecto en C/ Moreto 15, 2º derecha, 28014 Madrid, realiza la siguiente modificación puntual al Plan Especial de cambio de uso en el Centro Comercial Alcampo de Sant Adrià de Besòs por petición de :

IMMOCHAN ESPAÑA, S.A con NIF nº: A 58513631 y domicilio social Calle Joaquin Arroyo nº9, 1º derecha, 28029 Madrid.

ALCAMPO, S.A. con N.I.F. nº A-28581882, y domicilio social en Calle Santiago de Compostela Sur, s/n, 28029 Madrid.

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL.

La modificación que se propone en este documento se centra en la previsión, como usos permitidos, de nuevos usos en la parcela del Centro Comercial Alcampo de Sant Adrià del Besos, permitiendo que puedan convivir y ser compatibles con los usos hoy previstos.

Con carácter más concreto la actuación solicitada consiste en:

- Incluir como uso permitido de la zona comercial el uso deportivo con carácter general hasta el límite de 3.219 m2 de superficie construida.

- Preveer de forma expresa como uso compatible en la zona verde privativa que no será destinada a aparcamiento, el uso de solárium así como el uso deportivo a los efectos de que pueda ser utilizada como una zona complementaria a los usos previstos.

- Incluir como uso permitido de la zona comercial el uso sanitario en la categoría de clínicas en régimen de no internamiento hasta el límite de 200 m2 de superficie construida.

- Incluir como uso permitido de la zona el uso de oficinas en la categoría de despachos profesionales independientes de los establecimientos comerciales existentes hasta el límite de 100 m2 de superficie construida.

- Incluir como uso permitido de la zona el uso recreativo con carácter general hasta un límite de 300 m2 eliminando el límite previsto para su localización al local L-1 del Centro Comercial y admitiendo además otras categorías como ludotecas o establecimientos de juegos infantiles.

- Preveer un nuevo volumen edificatorio en la zona de aparcamiento que pueda albergar cualquiera de los usos permitidos en la zona, con los límites expresados para los mismos en este documento.

La modificación planteada no pretende limitar el uso comercial previsto para el ámbito con carácter general por el artículo 278 de las normas del Plan General Metropolitano a favor de los usos previstos en el apartado anterior, sino que los mismos, se reconozcan en la normativa aplicable como usos permitidos en la zona comercial objeto de la presente reforma, hasta el límite expuesto conformando una alternativa dentro de las posibilidades de comercialización de los locales existentes en el Centro Comercial.

Además de la modificación de los usos previstos para el ámbito del P.E.R.I. vigente, la presente modificación tiene como objeto permitir un nuevo volumen de edificación dentro de la parcela comercial con una ocupación máxima de 920 m2 de superficie sobre el aparcamiento existente, reponiendo las plazas de aparcamiento eliminadas en la zona ajardinada privativa existente en la parcela comercial.

2.- ANTECEDENTES.

2.1. El Consejo Metropolitano de la Corporación M. de Barcelona, con fecha 29 de Mayo de 1.986 aprueba definitivamente el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR de la manzana delimitadas por las Avenidas de la Playa y de Eduardo de Maristany y las Calles Ramón Viñas y la Torrassa de Sant Adrià de Besos (P.E.R.I. 1986). Ver planos U.01 y U.02.- Ámbito del P.E.R.I. en el Anexo I de Planos.

2.2. Al año siguiente, se tramita una modificación del anterior P.E.R.I. aprobada en 7 de Mayo de 1.987 por la propia Corporación Metropolitana de Barcelona (B.O.P. de 29.6.87), en este (P.E.R.I. – 1.987) se trataba la ubicación de un aparcamiento subterráneo.

2.3. Posteriormente, en el año 2.002, se presenta una modificación puntual de dicho Plan aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona, en sesión del 17 de Julio de 2.002, para la ubicación y delimitación de un sector del aparcamiento para la implantación de una gasolinera (P.E.R.I. 2.002).

2.4. El sector de planeamiento que abarcaban dichos Planes de Reforma Interior (8.668 Ha) incide sobre un territorio calificado en el Plan General Metropolitano vigente como de:

- Zona Industrial, clave 22-a
- Parque Urbano, clave 6-b
- Viales básicos

2.5. En base a dichos planes se ha desarrollado la construcción de un Centro Comercial e instalaciones anexas hoy existentes. Ver Plano U.03-Estado Actual del Anexo I de Planos.

2.6. En Marzo del año 2.012, se presenta una nueva modificación puntual de dicho plan aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona, el 27 de Septiembre del 2.012, para la modificación puntual del Plan Especial de reforma interior del Centro Comercial que se centra en la previsión del

uso recreativo con carácter general únicamente para el local L-1 de este Centro Comercial. Ver Plano U.03-Estado Actual del Anexo I de Planos.

3. JUSTIFICACIÓN.

En los últimos tres años las mercantiles firmantes de la presente propuesta ha hecho una apuesta clara y ambiciosa por dar un impulso al Centro Comercial Alcampo Sant Adrià. Una importante obra en el hipermercado, la galería y el aparcamiento junto con actuaciones puntuales encaminadas a prestar un servicio comercial puntero, moderno y siempre comprometido con el cliente han sido los ejes de la referida apuesta, que aún continúa con otra importante obra en la parte del aparcamiento más cercana al centro, dónde aún no se había actuado.

La mejora del servicio al cliente ha sido, sin duda, y como se ha señalado, el motor último de la inversión realizada, si bien, dicho objetivo no se puede ver eficaz y eficientemente cumplido si no se produce la comercialización completa del centro comercial.

En la actualidad más del 50% de los locales de la galería comercial aún no se encuentran comercializados y aunque el cliente encuentra ya una oferta realmente atractiva en el centro (restauración, moda, perfumería, mobiliario, loterías, farmacia…) el compromiso con el cliente no se habrá cumplido hasta que no se complete la oferta comercial y de servicios prevista para el centro como respuesta siempre a la demanda de necesidades de nuestros usuarios.

La situación económica actual hace, sin duda, más complicada la atracción de nuevos operadores al centro debiéndose incrementar el atractivo del mismo, no sólo hacia el cliente, sino también hacia los operadores o enseñas que finalmente puedan valorar el mismo como una opción de establecimiento.

La finalidad última de esta modificación no es otra que ampliar las posibilidades de uso del centro comercial para facilitar la implantación de nuevos operadores que, a la vez que den servicio y respondan a las necesidades del vecino que accede al centro, sirvan de motor para su óptima comercialización.

Actualmente el local motor del centro comercial es el hipermercado existente en el mismo, si bien el centro comercial actual está diseñado y previsto para que su locomotora no se limite únicamente al uso de alimentación. Una población joven, dinámica y multicultural como la de Sant Adrià requiere de mayor oferta, especialmente en temas de ocio, cultura, deportes….convirtiéndose el uso deportivo en un uso que será de gran aceptación por su público y servirá de segunda locomotora de un centro comercial hoy totalmente renovado y adaptado a los tiempos.

La inclusión del uso deportivo permitirá la implantación de salas fitness o gimnasios que sirvan de reclamo a otros usos también previstos y que, sin duda, podrán completar de manera atractiva la ya variada oferta comercial existente.

Esta modificación hará posible la inclusión de fitness, clínicas dentales, clínicas veterinarias, gestorías, notarías, lavaderos, talleres mecánicos….y diferentes usos que servirán para completar la oferta comercial demandada por el cliente de nuestro centro.

Teniendo en cuenta la situación actual se hace necesario para el desarrollo del centro comercial poder prever nuevos usos permitan completar la oferta del centro, potenciar sus posibilidades de comercialización, consolidar la zona comercial como un referente en la zona y dar al cliente el mejor servicio.

La implantación de los usos previstos y la maximización de las posibilidades edificatorias del centro no suponen en ningún caso la alteración del interés general a preservar por la actuación urbanística.

Como se establece tanto en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios, así como la ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, ambas fruto de la transposición de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006 conocida como Directiva de Servicios o Directiva Bolkestein, cualquier limitación a la libertad de establecimiento o a la libre prestación de servicios debe estar justificada y motivada por la necesidad y proporcionalidad, debiendo fundamentarse siempre la limitación en razones imperiosas de interés general.

Pues bien, dicho interés general viene siempre fundamentado en la seguridad pública, la salud pública, la protección del medio ambiente y el orden público, no apreciándose en la solución de modificación propuesta ningún cambio en la ordenación del ámbito que pudiera poner en peligro ninguno de los aspectos mencionados y no existiendo por tanto razones imperiosas de interés general que permitan a esa Administración limitar la prestación de los servicios y ejercer las actividades que los nuevos usos previstos facilitarán, cumpliendo siempre en la implantación, de los mismos, con los límites urbanísticos considerados óptimos por la Administración en cuanto a tipología e intensidad edificatoria.

3.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La propiedad de la parcela comercial en que se asienta el Centro Comercial Alcampo Sant Adrià corresponde a Alcampo, S.A. e Immochan, S.A. en los siguientes porcentajes:

- Alcampo, S.A. es titular del 91,60 %
- Immochan, S.A es titular del 8,40%

Ambos titulares ostentan el 100% de la propiedad afectada por el Plan Especial objeto de modificación.

3.2. SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El territorio comprendido en los citados P.E.R.I. (86, 87 y 2.002), a unos 300 metros del Mar Mediterráneo, constituye un sector limítrofe entre las zonas residenciales de Sant Adrià de Besos – Barriada de St. Joan Baptista – en su extremo sur, con los colindantes núcleos industriales.

LA ORDENACIÓN EXISTENTE SE CORRESPONDE CON LAS PREVISIONES REALIZADAS POR EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA MANZANA LIMITADA POR AVENIDA DE LA PLAYA, AVENIDA DE EDUARDO MARISTANY, CALLE RAMÓN VIÑAS Y CALLE CRISTÓBAL MOURA EN SANT ADRIÀ DE BESÓS:

"VI.3-. ZONA COMERCIAL.

Los usos adscritos a la zona comercial comprenderán además de los comerciales definidos en el artículo 278 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, los correspondientes al artículo 280 en relación a los usos comerciales con ellos vinculados como son el almacenamiento, distribución y transformación de productos así como las estaciones de servicio y lavado de vehículos.

VI.4- Tipología edificatoria.

Atendiendo el uso comercial previsto se prevé un volumen de edificación único, de planta baja primordialmente y en el que predominen los macizos sobre los huecos.

VI.5- Edificabilidad.

Manteniendo la edificabilidad máxima correspondiente a la calificación de zona industrial (22ª) que señala la Normativa Urbanística del P.G.M. resulta una edificabilidad de planta baja más 3 pisos aplicable al 70% de la superficie de la manzana con dicha calificación industrial y con una altura máxima de 16 metros.

No obstante lo anterior mientras subsista el uso comercial previsto en este PERI, la edificación de 24.750 m2., un volumen de 198.000 m3., un techo- total posible de 37.125 m2., excluidos los elementos ó volúmenes técnicos y los singulares de tipo estético o representativo, que se ubiquen sobre la cubierta, todo ello de acuerdo con los esquemas de fachada que se acompañan.

La superficie de la parcela mínima se establece en 3.500 m2. Y su fachada será al menos de 40 m.

VIII- ORDENANZAS DE EDIFICACION

Mientras subsista el uso comercial previsto en este PERI, se establecen las siguientes ordenanzas:

1) De edificación:

Tipología:

El edificio constituye un conjunto volumétrico unitario, de acuerdo con el gálibo máximo establecido en los planos de 150 X 165 m. en planta.

Las fachadas se componen alternando elementos modulares, paramentos macizos y traslucidos adecuados a la funcionalidad del Centro Comercial.

La volumetría de las fachadas se resalta con retranqueos en sus paramentos y complementarse en los espacios libres privados con porches de acceso de estructuras livianas y voladizos de 3 m. de máximo vuelo.

Usos:

El edificio se destina a los usos comerciales definidos en el artículo 278 de las NN. UU. del P.G.M. y los correspondientes al artículo 280 en relación a los usos comerciales con ellos vinculados como son el almacenamiento, distribución y transformación de productos, así como las estaciones de servicio y lavado de vehículos.

Ocupación:

La ocupación máxima de la edificación está establecida gráficamente en los planos de este P.E.R.I. y que se concreta en un gálibo en planta máximo de 150 X 165 m. excluidos los porches de acceso y voladizos antes indicados.

Altura máxima:

La altura máxima libre interior es de 7 m., pudiendo subdividirse con entreplantas de superficie total inferior al 50 % de la ocupación del edificio.

Sobre la altura libre interior se ha construido una cubierta plana con el paramento exterior a una cota máxima de 8,50 m. sobre el pavimento interior y los elementos volumétricos singulares de carácter estético o representativo y los volúmenes técnicos se han resuelto para evitar impactos visuales, con una altura máxima sobre el pavimento interior de la nave de 12 m. de acuerdo con los esquemas de fachada que se grafían en planos del proyecto ya entregado al Ayuntamiento.

2) De los espacios libres privados:

Son éstos los que resultan entre las alineaciones de la manzana y el gálibo de edificación establecido en el apartado anterior.

Usos:

El uso característico es el de aparcamiento de vehículos adscrito a la función comercial del conjunto.

La dimensión de las plazas de aparcamiento son de 2,30 X 4,50 m., reservándose un 1% de ellas para minusválidos con unas dimensiones de 3,50 X 4,50 m.

Este destino de aparcamiento, compatibiliza con una reserva central peatonal como zona lúdica y unos espacios arbolados superficial y lineal dispuesto según el criterio grafiado en los planos.

Entre el edificio comercial y la Avda. de Maristany se sitúa un espacio libre privado destinado a carga y descarga de mercancía.

El perímetro de la manzana que delimita la zona de aparcamiento, se ha cerrado mediante un murete de obra de 40 cms. de altura máxima y 80 cms. de paramento calado.

El cerramiento de la zona de carga y descarga se ha realizado con un muro de bloque de hormigón tipo THORO de 3 m. de altura y un cercado metálico de 2 m. de altura.

Tanto el proyecto de urbanización como la edificación, se adapta al decreto 100/1.984 de la Generalitat de Catalunya sobre supresión de barreras arquitectónicas".

4.- PROPOSITO Y VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

4.1. La modificación que se propone se centra en la previsión de nuevas categorías de usos dentro de los ya permitidos por el planeamiento vigente para el Centro Comercial.

4.2.- Además de lo anteriormente previsto recoge la posibilidad de materializar un nuevo núcleo de edificación sobre las plazas de aparcamiento existentes reponiendo las mismas en su integridad sobre una zona ajardinada de carácter privativo.

4.3. Preveer de forma expresa como uso compatible en la zona verde privativa que no será destinada a aparcamiento, el uso de solárium a los efectos de que pueda ser utilizada como una zona complementaria a los usos previstos y el uso deportivo.

4.4. La viabilidad de la presente modificación se basa en lo establecido en la normativa correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior de la Manzana limitada por Avda. de la Playa, Eduardo Maristany, Calle Ramón Viñas y

La Torrasa, de acuerdo con los artículos 278, 280 y 311 del Plan General Metropolitano de Barcelona.

4.5. Esta propuesta no implica alteración alguna, ni incrementa el cómputo del volumen edificable actual, ampliando únicamente las posibilidades de ocupación.

4.6. Así mismo esta propuesta no implica alteración alguna de la superficie de área de venta prevista para el Centro Comercial.

4.7. Estas circunstancias permiten concretar que la propuesta que se formula se reduce a una modificación puntual del P.E.R.I. vigente, con la admisión de varios usos compatibles y una nueva zona de ocupación.

II.- NORMATIVA.

Artículo 1.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE USOS

El Consejo Metropolitano de la Corporación M. de Barcelona, con fecha 29 de Mayo de 1.986 aprueba definitivamente el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR de la manzana delimitadas por las Avenidas de la Playa y de Eduardo de Maristany y las Calles Ramón Viñas y la Torrassa de Sant Adrià de Besos (P.E.R.I. 1986). Ver planos U.01 y U.02.- Ámbito del P.E.R.I. en el Anexo I de Planos.

1.1. El ámbito de la modificación abarca el ámbito total de la superficie de Uso Comercial incorporando nuevas categorías de usos dentro del Centro Comercial.

1.2. Se incluyen las siguientes categorías entre los usos ya permitidos:

1. Recreativos (300 m2),

2. Deportivos (3.219 m2)
3. Sanitarios (200 m2) ,
4. de uso de Despachos Profesionales (100 m2) e
5. Industriales en la categoría de taller mecánico (920 m2) en todo el Centro Comercial.

1.3. Se elimina en esta modificación la limitación al local 1 de uso recreativo, previéndose su compatibilidad con el uso comercial concurrente con un máximo de 300 m2 en cualquier local del Centro.

Artículo 2.- NUEVA PREVISIÓN DE ORDENACIÓN PROPUESTA

LA REDACCIÓN QUE SE PROPONE PARA LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR VIGENTE ES LA SIGUIENTE:

"VI.3-. ZONA COMERCIAL.

Los usos adscritos a la zona comercial comprenderán además de los comerciales definidos en el artículo 278 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, los correspondientes al artículo 279, artículo 280 en relación con los usos comerciales con ellos vinculados como son el almacenamiento, distribución y transformación de productos así como las estaciones de servicio , lavado de vehículos e incluyendo el uso de taller mecánico de uso industrial vinculándolo al artículo 280, artículo 281, artículo 283 y artículo 284, todos ellos conforme a la previsión de usos realizada en las ordenanzas de edificación.

VI.4- Tipología edificatoria.

Atendiendo el uso comercial previsto existe un volumen de edificación único, de planta baja primordialmente y en el que predominen los macizos sobre los huecos.

Además se ha previsto otro volumen sobre una superficie de 1.105 m2 destinado a estación de servicio.

Se prevé un nuevo volumen de edificación a materializar sobre 920 m2 de suelo sobre plazas de aparcamiento existentes, que se reponen en la zona ajardinada privativa existente, todo ello conforme al plano adjunto U.05.- Redistribución Plazas de Aparcamiento en el ANEXO I de Planos.

VI.5- Edificabilidad.

Manteniendo la edificabilidad máxima correspondiente a la calificación de zona industrial (22ª) que señala la Normativa Urbanística del P.G.M. resulta una edificabilidad de planta baja más 3 pisos aplicable al 70% de la superficie de la manzana con dicha calificación industrial y con una altura máxima de 16 metros.

No obstante lo anterior mientras subsista el uso comercial previsto en este PERI, la edificación adscrita a dicho uso tendrá una ocupación en planta de 24.750 m2., un volumen de 198.000 m3., un techo- total posible de 37.125 m2., excluidos los elementos ó volúmenes técnicos y los singulares de tipo estético o representativo, que se ubiquen sobre la cubierta, todo ello de acuerdo con la fachada ya existente.

Además se señala como existente la ocupación de 1.105 m2 de superficie destinada a estación de servicio con la edificabilidad materializada al efecto y se prevé una nueva zona a ocupar por los usos previstos de 920 m2 de suelo con un techo máximo de 920 m2 de edificabilidad.

La superficie de la parcela mínima se establece en 3.500 m2. Y su fachada es de al menos de 40 m….

VIII – ORDENANZAS DE EDIFICACION

Mientras subsista el uso comercial previsto en este P.E.R.I., se establecen las siguientes ordenanzas:

1) De edificación:

Tipología:

El edificio de centro comercial constituye un conjunto volumétrico unitario, de acuerdo con el gálibo máximo establecido en los planos de 150 X 165 m. en planta.

Las fachadas se componen alternando elementos modulares, paramentos macizos y traslucidos adecuados a la funcionalidad del Centro Comercial.

La volumetría de las fachadas podrá resaltarse con retranqueos en sus paramentos y complementarse en los espacios libres privados con porches de acceso de estructura liviana y voladizos de 3 m. de máximo vuelo.

Se permitirá, a parte del uso de la estación de servicio existente sobre una superficie de 1.105 m2, un nuevo conjunto volumétrico de 920 m2 a localizar en la actual zona de aparcamiento grafiada en el plano U.05.- Redistribución Plazas de Aparcamiento en el ANEXO I de Planos, que será destinado a alguno de los usos previstos en el apartado siguiente.

La implantación de este nuevo conjunto volumétrico conlleva la eliminación de 65 plazas de aparcamiento que proceden a reponerse en la zona ajardinada de carácter privativo indicada en el plano como ZONA NUEVO APARCAMIENTO en la que, como consta en el plano U.05.- Redistribución Plazas Aparcamiento en el ANEXO I de Planos, se implantarán 74 plazas de aparcamiento nuevas.

Usos:

La edificación prevista se destinará a los usos comerciales definidos por el artículo 278 de las NN.UU del P.G.M. y los correspondientes al artículo 280 en relación a los usos comerciales con ellos vinculados como son el almacenamiento, distribución y transformación de productos, así como las estaciones de servicio, lavado de vehículos, taller de reparación y garaje.

El número máximo de actividades será de 10. No se tendrá en cuenta para este cómputo las actividades comprendidas en el Centro Comercial o en la galería comercial.

En caso que los usos no comerciales tengan un horario diferente del horario del Centro Comercial, deberán tener acceso independiente.

Además se podrán implantar los usos previstos en los artículos 279, 281, 283, 284 con las siguientes limitaciones:

Art. 279. Uso de oficinas.

Se incluyen en este uso el de actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado; los de Banca, Bolsa, Seguros; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas, y los despachos profesionales.

El uso podrá ser implantado en un máximo de 100 m2 de edificabilidad.

Art. 281. Uso sanitario.

1. Uso sanitario correspondiente al tratamiento de enfermos. Comprendiendo únicamente sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

2. También se incluyen en el uso sanitario las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

El uso podrá ser implantado en un máximo de 200 m2 de edificabilidad.

Art. 283. Uso recreativo.

El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre, no comprendido en otra calificación. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole, comprendidos los deportivos.

Se podrá implantar hasta un máximo de 300 m2 de edificabilidad.

Art. 284. Uso deportivo.

Se incluyen en este uso el de los locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Se podrá implantar hasta un máximo de 3.219 m2 de superficie construida.

Ocupación:

La ocupación máxima de la edificación será la establecida gráficamente en los planos de este P.E.R.I., plano U.02.- Ámbito del P.E.R.I en el Anexo I de Planos, y que se concreta en un gálibo en planta máximo de 150 X 165 m. excluidos los porches de acceso y voladizos antes indicados, en los 1.105 m2 de superficie ocupados por la estación de servicio existente y en una superficie de 920 m2 de nueva previsión conforme a la localización prevista en el plano que se porta como U.04.- Estado Reformado en el ANEXO I de Planos.

Altura máxima:

La altura máxima libre interior es de 7 m., pudiendo subdividirse con entreplantas de superficie total inferior al 50 % de la ocupación del edificio.

Sobre la altura libre interior podrá construirse una cubierta plana con el paramento exterior a una cota máxima de 8,50 m. sobre el pavimento interior y los elementos volumétricos singulares de caracteres estéticos o representativos y los volúmenes técnicos que estarán resueltos para evitar impactos visuales, con una altura máxima sobre el pavimento interior de la nave de 12 m. de acuerdo con las fachadas ya ejecutadas.

2) De los espacios libres privados:

Son éstos los que resultan entre las alineaciones de la manzana y el gálibo de edificación establecido en el apartado anterior.

Usos:

El uso característico será el de aparcamiento de vehículos adscrito a la función comercial del conjunto.

La dimensión de las plazas de aparcamiento será de 2,30 X 4,50 m., reservándose un 1% de ellas para minusválidos con unas dimensiones de 3,50 X 4,50 m.

Este destino de aparcamiento, se compatibilizará con una reserva central peatonal como zona lúdica y unos espacios arbolados superficiales y lineales dispuestos según el criterio grafiado en el plano U.04.- Estado Reformado en el ANEXO I de Planos.

El espacio arbolado podrá ser utilizado como solárium de los usos previstos sin alterar su naturaleza de espacio verde privativo así como para el uso deportivo previsto de nueva implantación.

Entre el edificio comercial y la Avda. de Maristany se sitúa un espacio libre privado destinado a carga y descarga de mercancía.

El perímetro de la manzana que delimita la zona de aparcamiento, se ha cerrado mediante un murete de obra de 40 cms. de altura máxima y 80 cms. de paramento calado.

El cerramiento de la zona de carga y descarga se ha realizado con un muro de bloque de hormigón tipo THORO de 3 m. de altura y un cercado metálico de 2 m. de altura.

Los usos permitidos cumplen y deberán cumplir con las previsiones de reserva de plazas de estacionamiento establecidas por la normativa general sectorial.

Tanto el proyecto de urbanización como la edificación, se ha adaptado al decreto 100/1.984 de la Generalitat de Catalunya sobre supresión de barreras arquitectónicas."

Edificabilidad	Nuevos Usos	Ocupación
37.125	4.739	27.585

Nuevos Usos compatibles con el uso comercial previsto	M2
USO RECREATIVO	300
USO SANITARIO	200
USO DEPORTIVO	3.219
USO DESPACHOS PROFESIONALES	100
CUALQUIERA DE LOS USOS PREVISTOS	920
TOTAL NUEVOS USOS	**4.739**

Artículo 3.- ESTABLECIMIENTO DE RESERVA MÍNIMA Y CESIÓN.

La modificación del planeamiento conlleva la obligación de incorporar la reserva mínima correspondiente y de establecer, en su caso, la cesión aplicable según lo establecido en el artículo 100 y la disposición adicional segunda del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de Agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo. En caso que la reserva exigida no se pueda emplazar en el mismo ámbito, por razones de imposibilidad material, se puede sustituir por el equivalente de su valor económico, que el ayuntamiento debe destinar a integrar un fondo constituido para adquirir espacios libres o equipamientos de nueva creación en el municipio.

El deber de pago sustitutorio de la reserva mínima y cesión referidas, se llevará a cabo en el momento del otorgamiento de la licencia de establecimiento del nuevo uso atribuido por la ordenación y como condición previa a la concesión de la licencia.

La superficie destinada a nuevos usos comprende 4.739 m2. En aplicación de la norma de incorporar una reserva para zonas verdes, espacios libres públicos y equipamientos públicos de 7,5 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo. De acuerdo con el artículo 24 del Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, la valoración de suelo urbanizado que no tiene asignada edificabilidad o usos privados (zona verde) se le atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

Madrid, Mayo de 2.014

EL INGENIERO INDUSTRIAL.



Fdo.: Alberto Corral Zaballos.

Colegiado nº.: 16.072.

II.-ANEXO I.- INDICE DE PLANOS.

ÍNDICE DE PLANOS

---

* **ARQUITECTURA.**

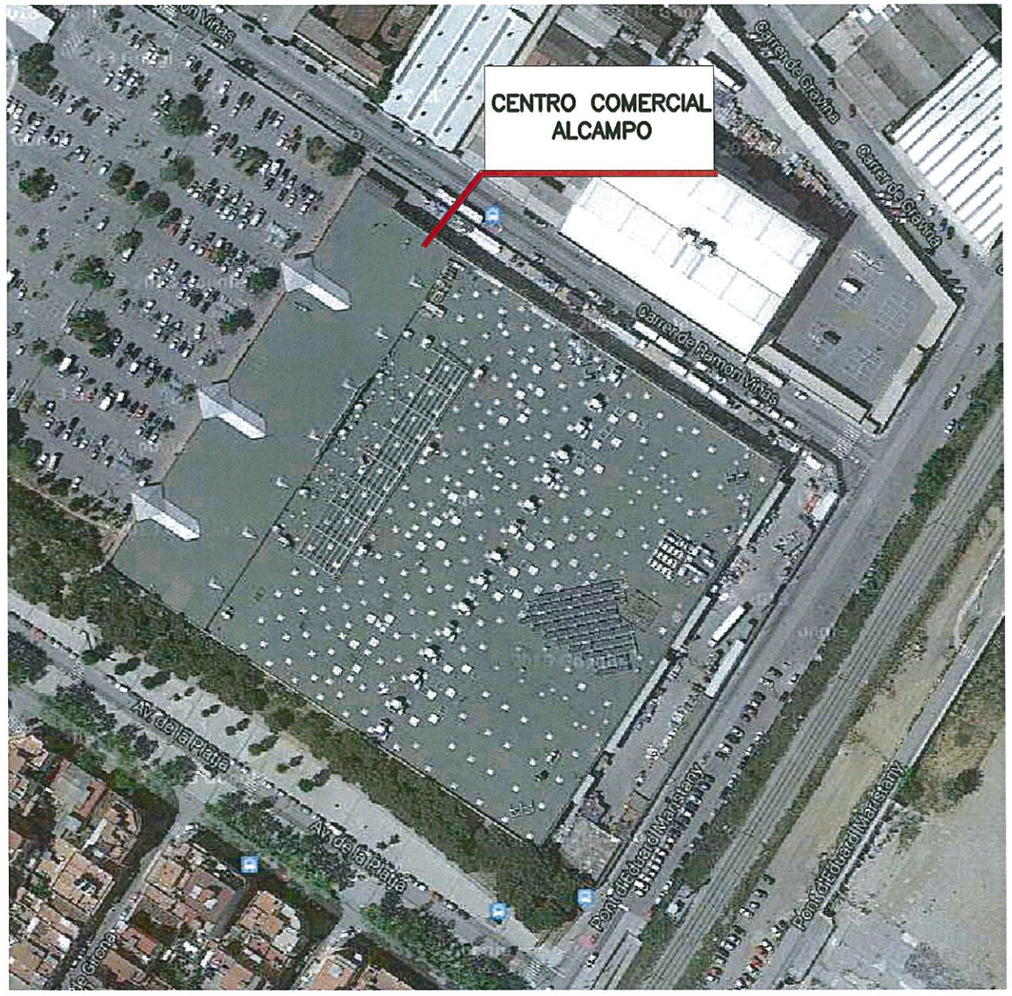
- U.01.- SITUACIÓN ACTUAL.
- U.02.- AMBITO DEL P.E.R.I.
- U.03.- ESTADO ACTUAL.
- U.04.- ESTADO REFORMADO.
- U.05.- REDISTRIBUCIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO.



SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO



UBICACIÓN

DIC.. Nº	FECHA	DIBUJADO	APROBADO	MODIFICACIÓN
–	–	–		–

immochan

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
C.C. ALCAMPO. AV. DE LA MARINA, S/N
SANT ADRIÀ DE BESÒS (BARCELONA)

asj INGENIERÍA
C/ MORETO 15, 2ºDcha. 28014 MADRID
TFNO:914294116 FAX:913695095

SITUACIÓN ACTUAL

PLANO Nº U–01
A3: S/E
A1: S/E
FECHA MARZO 2014

EL AUTOR DEL PROYECTO:
ALBERTO CORRAL ZABALLOS

PROMOTOR:
IMMOCHAN ESPAÑA S.L.

Z:\Proyectos\IMMOCHAN\Sant Adrià\Plan Especial\Planos\M_SA_PE_U-01_SituaciónActual_00ss.dwg



–	–	–		–
DIC.. Nº	FECHA	DIBUJADO	APROBADO	MODIFICACIÓN

immochan

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

C.C. ALCAMPO. AV. DE LA MARINA, S/N
SANT ADRIÀ DE BESÒS (BARCELONA)

asj INGENIERÍA
C/ MORETO 15, 2ºDcha. 28014 MADRID
TFNO:914294116 FAX:913695095

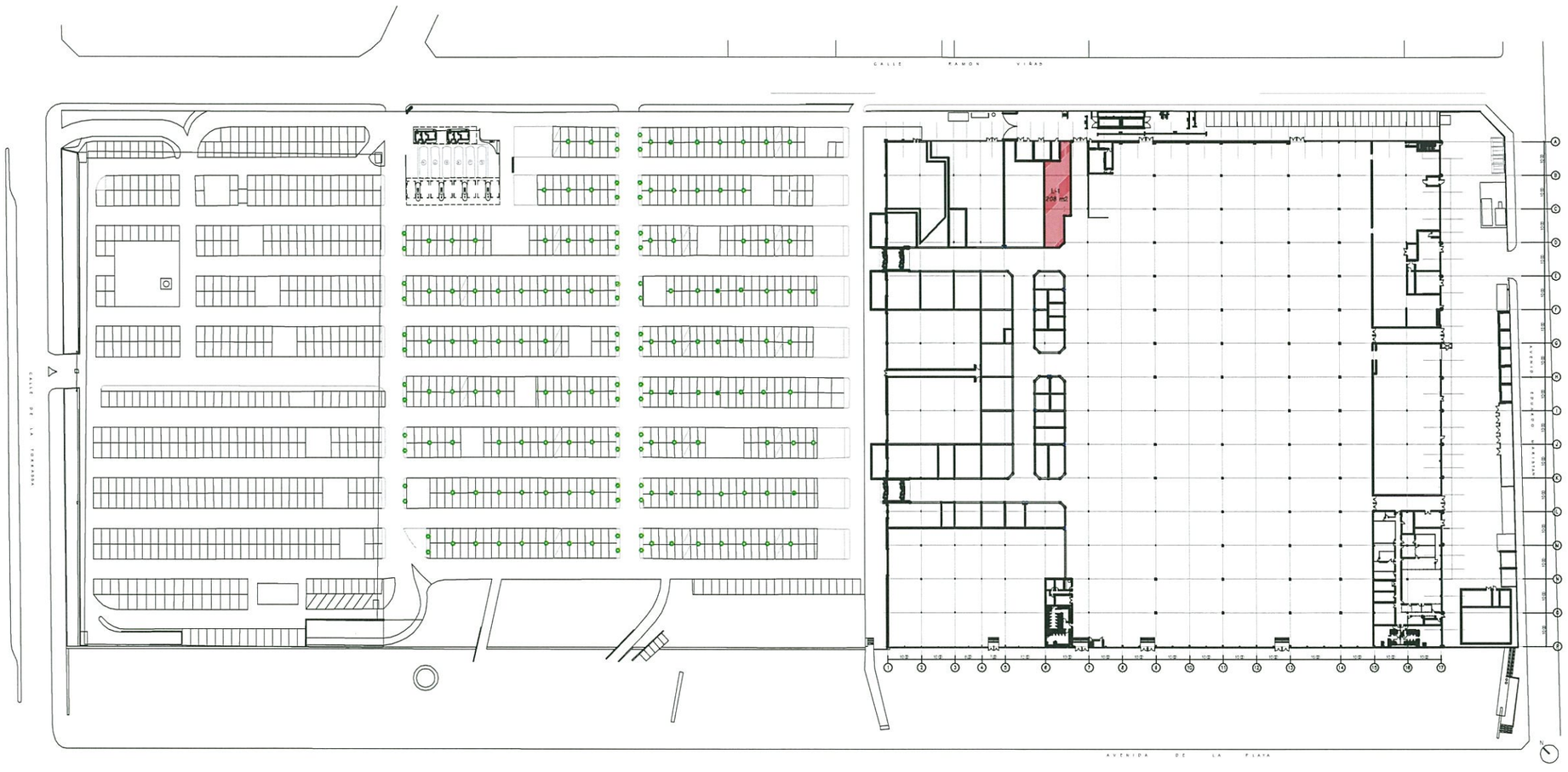
AMBITO P.E.R.I.

PLANO Nº: U–02
A3: 1/4000
A1: 1/2000
FECHA MARZO 2014

EL AUTOR DEL PROYECTO:
ALBERTO CORRAL ZABALLOS

PROMOTOR:
IMMOCHAN ESPAÑA S.L.

Z:\Proyectos\IMMOCHAN\Sant Adrià\Plan Especial\Planos\IM_SA_PE_U-02_AmbitoPERI_0001.dwg



NOTA:

MODIFICACIÓN PUNTUAL EN MARZO DEL 2.012.
PREVISIÓN DE USO RECREATIVO CON CARÁCTER GENERAL ÚNICAMENTE PARA EL LOCAL-1.

DIC.. Nº	FECHA	DIBUJADO	APROBADO	MODIFICACIÓN
–	–	–		–

immochan

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
C.C. ALCAMPO. AV. DE LA MARINA, S/N
SANT ADRIÀ DE BESÒS (BARCELONA)

asj INGENIERÍA
C/ MORETO 15, 2ºDcha. 28014 MADRID
TFNO:914294116 FAX:913695095

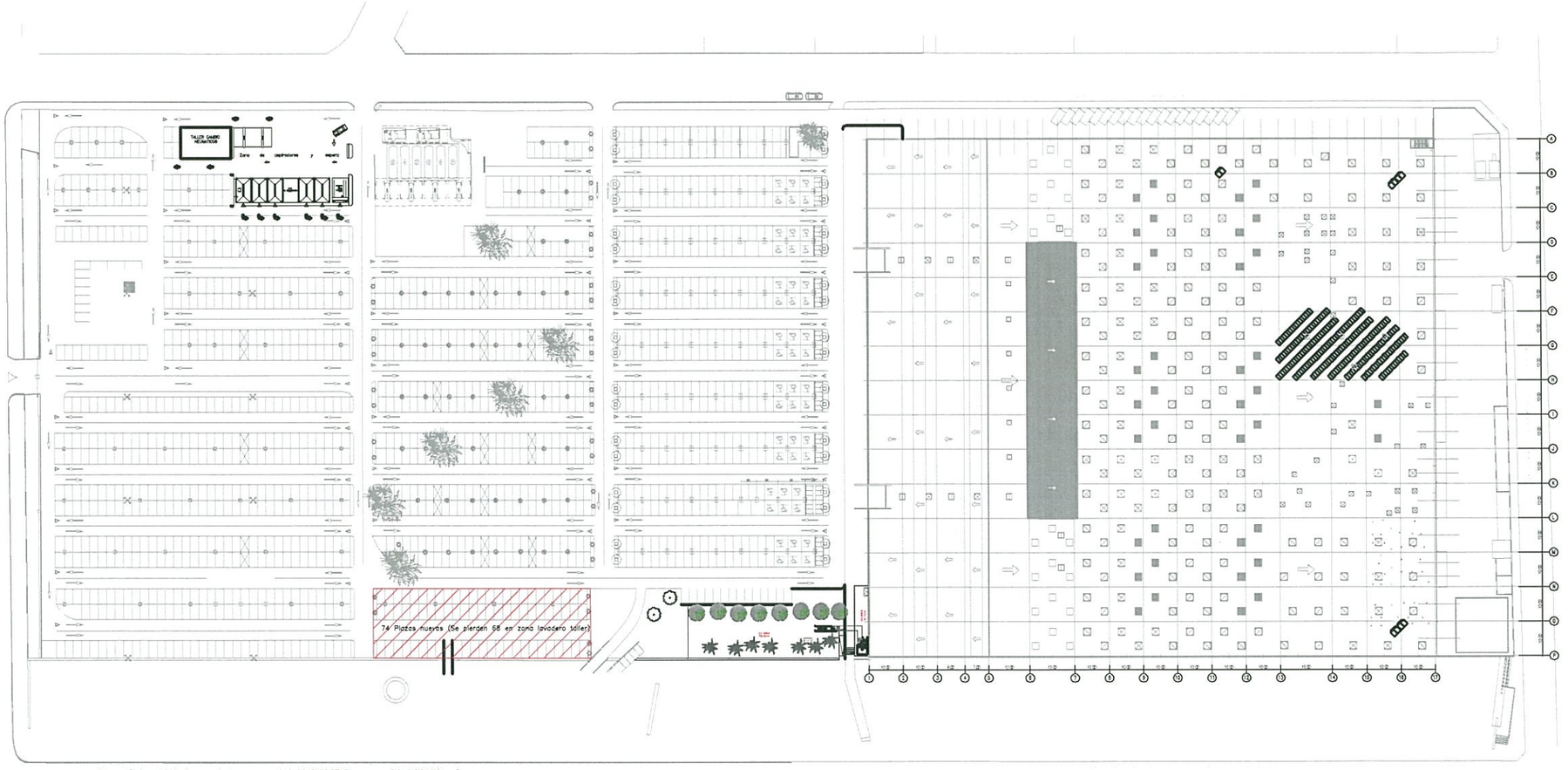
ESTADO ACTUAL

PLANO Nº U-03
A3: 1/1500
A1: 1/750
FECHA MARZO 2014

EL AUTOR DEL PROYECTO:
ALBERTO CORRAL ZABALLOS

PROMOTOR:
IMMOCHAN ESPAÑA S.L.

Z:\Proyectos\IMMOCHAN\Sant Adrià\Plan Especial\Planos\IM_SA_PE_U-03_Estado Actual_00as.dwg



Superficie del Solar-recinto comercial ALCAMPO	69.043,00 m2
USO COMERCIAL	
Edificio Principal.	24.750,00 m2
USO RECREATIVO	
Compatible con la superficie comercial.	300,00 m2
USO SANITARIO	
Compatible con la superficie comercial.	200,00 m2
USO DEPORTIVO	
Compatible con la superficie comercial.	3.219 m2
USO DESPACHOS PROFESIONALES	
Compatible con la superficie comercial.	100 m2
CUALQUIERA DE LOS USOS PREVISTOS	
Compatible con la superficie comercial.	920 m2

DIC.. Nº	FECHA	DIBUJADO	APROBADO	MODIFICACIÓN
2	Abril 2014	ASB		SOLARIUM
1	abril 2014	ASB		SOLARIUM, PATIO INGLÉS

immochan

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
C.C. ALCAMPO, AV. DE LA MARINA, S/N
SANT ADRIÀ DE BESÒS (BARCELONA)

asj INGENIERÍA
C/ MORETO 15, 2ºDcho. 28014 MADRID
TFNO:914294116 FAX:913695095

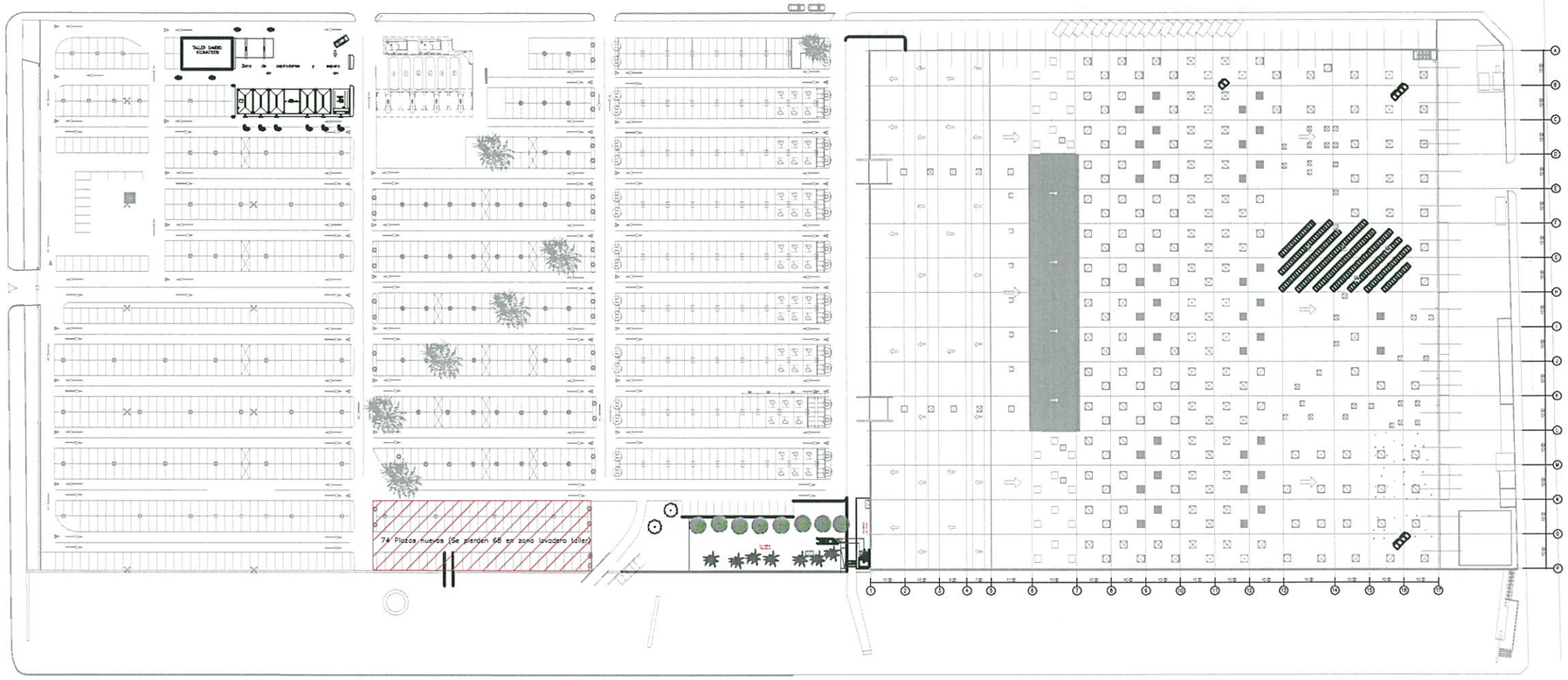
ESTADO REFORMADO

PLANO Nº U-04
A3: 1/1500
A1: 1/750
FECHA MARZO 2014

EL AUTOR DEL PROYECTO
ALBERTO CORRAL ZABALLOS

PROMOTOR:
IMMOCHAN ESPAÑA S.L.

Z:\Proyectos\IMMOCHAN\Sant Adrià\Plan Especial\Planos\IM_SA_PE_U-04_Estado Reformado1_02ok.dwg



NOTA:
AL INSTALAR TALLER/LAVADERO DE 920 m2
SE PIERDEN 65 PLAZAS DE APARCAMIENTO.
SE GANAN 74 PLAZAS NUEVAS DE APARCAMIENTO EN LA ZONA AJARDINADA DE CARÁCTER PRIVATIVO.

DIC.. Nº	FECHA	DIBUJADO	APROBADO	MODIFICACIÓN
2	ABRIL 2014	ASB		SOLARIUM
1	ABRIL 2014	ASB		SOLARIUM, PATIO INGLES

immochan

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
C.C. ALCAMPO, AV. DE LA MARINA, S/N
SANT ADRIA DE BESOS (BARCELONA)

PLANO Nº U-05

REDISTRIBUCIÓN PLAZAS APARCAMIENTO

A3: 1/1500
A1: 1/750

FECHA MARZO 2014

asj INGENIERÍA
C/ MORETO 15, 2ºDcha. 28014 MADRID
TFNO:914294116 FAX:913695095

EL AUTOR DEL PROYECTO:
ALBERTO CORRAL ZABALLOS

PROMOTOR:
IMMOCHAN ESPAÑA S.L.

Z:\Proyectos\IMMOCHAN\Sant Adrià\Plan Especial\Planos\IM_SA_PE_U-05_Redistribucion Aparcamiento_U02a.dwg