

PLAN DE MEJORA URBANA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN NUEVO MODELO COMERCIAL

PROMOTOR: Lidl Supermercados, SAU
EMPLAZAMIENTO: Ronda Sant Ramón de Penyafort, s/n
Calle Cristòfol de Moura _Calle Jaume Huguet
FECHA: Octubre 2017

ÍNDICE

1. GENERALIDADES	3
1.1. INTRODUCCIÓN	3
1.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO	3
1.3. PROPIEDAD	3
1.4. EQUIPO REDACTOR	4
2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	7
2.1. SECTOR DE PLANEAMIENTO	8
2.2. PROPUESTA URBANÍSTICA	9
2.4. MOBILIDAD	9
3. NORMATIVA	9
4. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA	10
5. PLANOS	11

1. GENERALIDADES

1.1. INTRODUCCIÓN

El objeto del presente Plan de Mejora Urbana es determinar las condiciones urbanísticas que permitan la reconversión de la edificación existente de manera que se pueda desarrollar una nueva propuesta volumétrica adaptada a un nuevo modelo comercial.

1.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

Se trata de una parcela que está situada en la ronda de Sant Ramón de Penyafort s/n, ubicada en el barrio del Besòs y que limita con el término municipal de Barcelona. Tiene una superficie de 5.148,58m² y linda al Norte con la calle Jaume Huguet, al Sur con la calle Cristòfol de Moura y con la Llar d'Infants el Garbí, al Este con la Ronda Sant Ramón de Penyafort y al Oeste con el Mercado del Besòs, ya situado en término municipal de Barcelona.



1.3. PROPIEDAD

El presente Plan de Mejora está promovido por el propietario de la parcela:

LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.

CIF: A-60195278

C / Beat Oriol s/n, Polígono "La Granja", Montcada i Reixac

08110 Montcada i Reixac

1.4. EQUIPO REDACTOR

Jordi Velázquez Sellés

DNI 52595883N

Arquitecto Colegiado N. 43742-5 COAC

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

2.1. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

Actualmente la parcela de 5.148,58m² se ha desarrollado con un único volumen construido de planta baja más planta piso con una altura de 7,50m y una superficie construida de 1.506,55m².

El uso al que se destina esta parcela es comercial con una superficie autorizada de venta de 799,00m².



La normativa urbanística que se ha desarrollado a lo largo del tiempo en esta parcela es la siguiente:

- Modificació del Pla General Metropolità al Sector del front litoral i el marge dret del riu Besòs, aprobado definitivamente por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en fecha 5 de diciembre de 2000.
- Estudio de Detalle de Ordenación Volumétrica, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besós en fecha 23 de noviembre de 2006 .
- Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector del front litoral i el marge dret del riu Besòs, aprobado definitivamente por el Conseller de Territori i Sostenibilitat en fecha 19 de enero de 2011.

Los parámetros que le son de aplicación a esta parcela vienen regulados en los siguientes artículos y apartados de los diferentes planeamientos que le son de aplicación:

Modificació del Pla General Metropolità al Sector del front litoral i el marge dret del riu Besòs, aprobado definitivamente en fecha 05/12/2000.

Artículo 28. Zona de ordenación volumétrica específica de Sant Ramon de Penyafort (18 S.R.)

1. Esta zona se destina a los usos comercial, oficinas, recreativo, cultural y deportivo, complementarios de los de equipamientos públicos y viviendas de su entorno.

2. El desarrollo de la zona requerirá de la formulación de un Estudio de Detalle que concrete los siguientes parámetros generales:

- Tipo de ordenación opcional, por alineación de vial o por volumetría específica
- Índice máximo de edificabilidad: 2m²/m²s.
- Ocupación máxima: 60%.
- Altura máxima de edificación: PB+3P.P, equivalente a 14,00m, pudiéndose alcanzar la de PB+5P.P equivalente a 20,00m en el ángulo de las calles Sant Ramon de Penyafort y Jaume Huguet.

Estudio de Detalle de Ordenación Volumétrica, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs en fecha 23/11/2006

6. Condiciones específicas de ordenación.

1. Implantación de un edificio singular(PB+5PP) en el ángulo Norte que forman las calles Jaume Huguet y la Ronda Sant Ramon de Penyafort.

Este edificio dispone de una planta de forma trapezoidal irregular con los siguientes parámetros:

- Fachada principal, a la Ronda de Sant Ramon de Penyafort de 49,84m de longitud.
- Fachada a la calle Jaume Huguet de 34,05m de longitud.
- Fachada perpendicular a la Ronda de Sant Ramon de Penyafort de 19,82m de longitud.
- Fachada perpendicular a la calle Jaume Huguet 41,94m de longitud.
- Altura máxima edificable: 20,00m

2. Implantación del edificio comercial (PB +PP)

Este edificio dispone de una planta de forma rectangular con los siguientes parámetros:

- Fachada principal, a la calle Jaume Huguet de 60,56m de longitud y **con una separación de la calle de 14,84m/14,94m APROXIMADAMENTE.***
- Profundidad de edificación: **27,10m/27,00m APROXIMADAMENTE desde el frente de fachada de la edificación o 41,94m desde el límite de la calle Jaume Huguet.***
- Altura máxima edificable:14,00m

El estudio de detalle respeta los parámetros establecidos en la normativa de la “Modificació del Pla General Metropolità al Sector del front litoral i el marge dret del riu Besòs”, aprobado definitivamente en fecha 5 de diciembre de 2000.

Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector del front litoral i el marge dret del riu Besòs, aprobado definitivamente en fecha 19/01/ 2011

Artículo 1. Zona de ordenación volumétrica específica de la manzana delimitada por las calles Sant Ramon de Penyafort, Cristòfol de Moura, Jaume Huguet y el límite del término municipal (18 SR).

1. Esta zona se destina a los usos comercial, de oficinas, recreativo, cultural y deportivo, complementarios de los de equipamientos públicos y viviendas de su entorno.

2. Los cambios y modificaciones en el desarrollo de la manzana, que constituyan modificaciones sobre la volumetría definida en el estudio de Detalle aprobado para la zona requerirán de la formulación de un Plan de mejora urbana específico ** que tendrá que concretar los siguientes parámetros generales.

- Tipo de ordenación : volumetría específica
- Edificabilidad máxima de 10.297,16m² de techo para el conjunto de los suelos calificados de 18SR dentro de la manzana.
- Ocupación máxima: 60%.

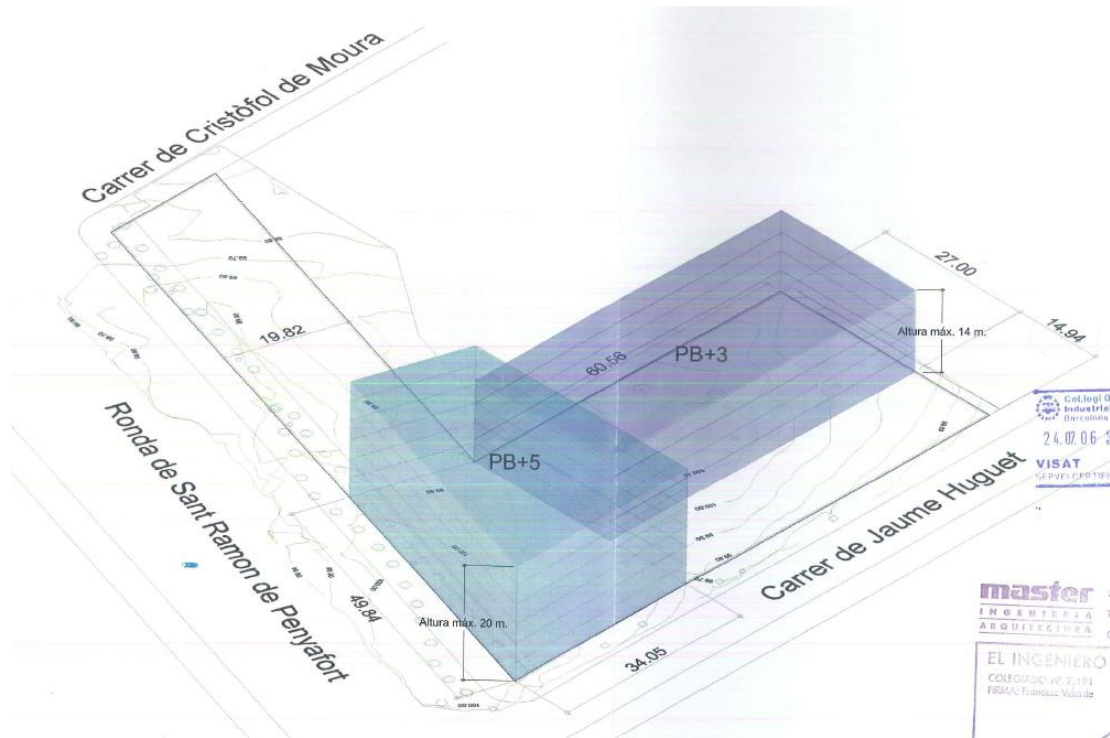
*En negrita y cursiva, indicamos los parámetros que se quieren modificar en el presente Plan de Mejora Urbana.

**En negrita y cursiva, indicamos el punto donde se especifica que se debe redactar un Plan de Mejora Urbana.

2.2. PROPUESTA URBANÍSTICA

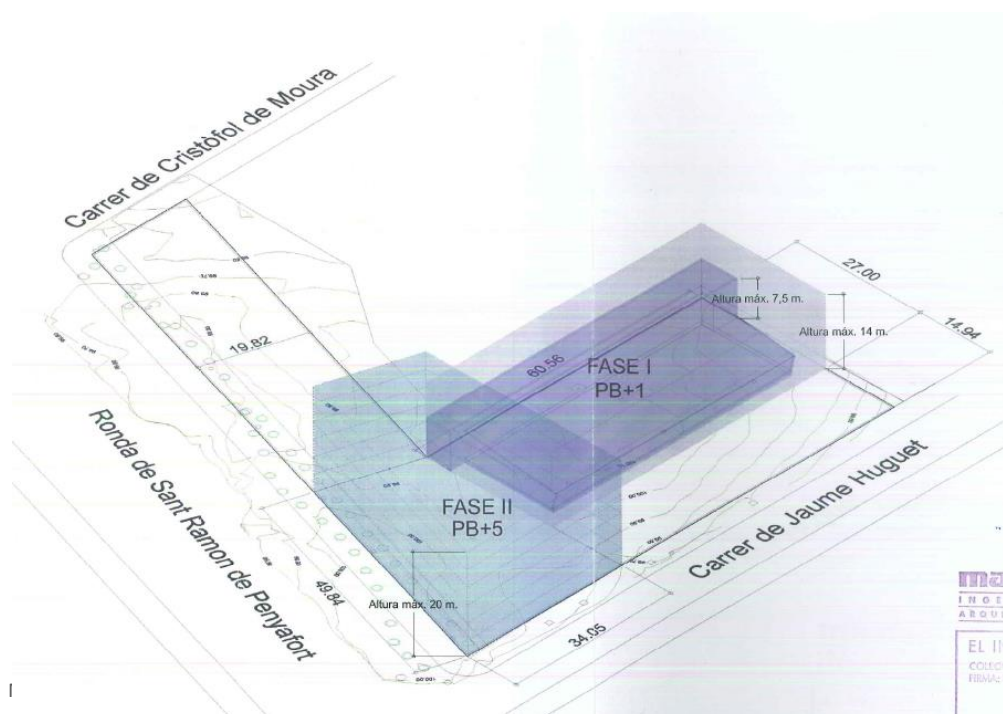
El Plan de Mejora Urbana tiene por objeto establecer las condiciones para desarrollar la nueva edificación destinada a supermercado.

Debemos indicar que el Estudio de Detalle vigente se definía una volumetría máxima que seguía unas directrices de colocación respecto a la parcela, marcando unas distancias concretas entre los volúmenes edificatorios y los viales a los que linda la



parcela.

La propuesta definitiva de edificación se adaptó a este esquema puesto que se limitó a la construcción de un edificio de planta baja más planta piso.

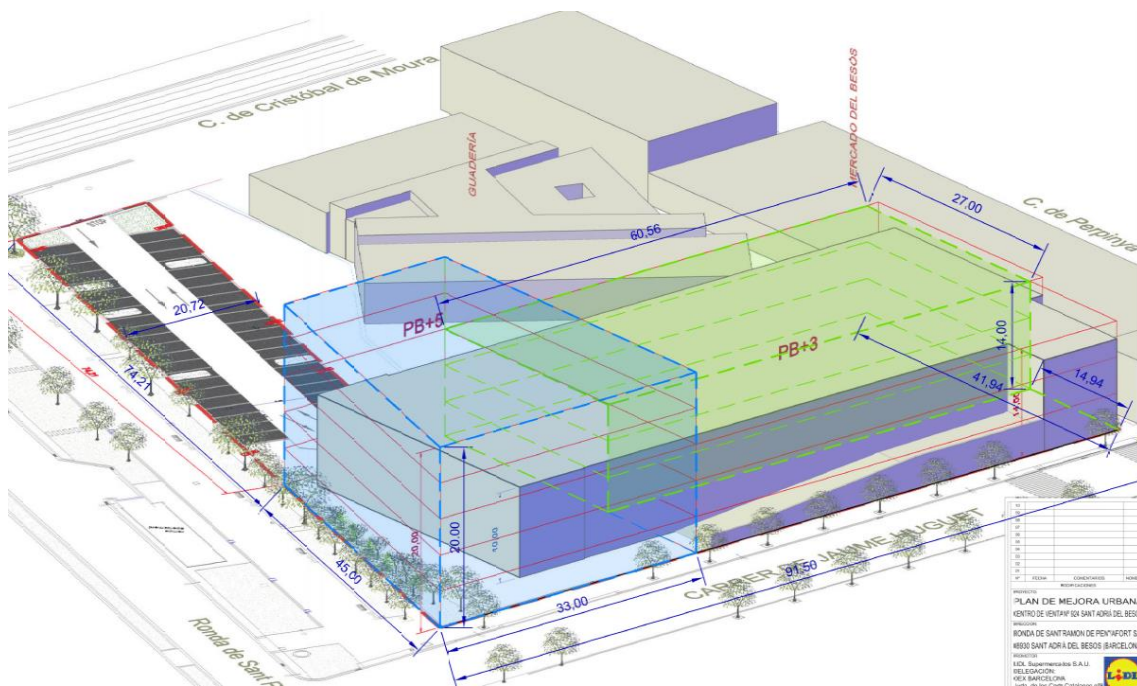


Tal como se puede comprobar en los planos adjuntos, el edificio de planta baja más planta piso se construyó respetando una separación de 14,94m a la calle Jaime Huguet presentado una anchura de 27,00m. Este edificio respondía a la FASE I descrita en el estudio de detalle y la FASE II no se ha llegado a ejecutar.

La nueva propuesta urbanística quiere modificar el volumen máximo de la FASE I de manera que este volumen ocupe toda la anchura hasta alinearse a la calle Jaime Huguet y este es el motivo por el que se redacta este Plan de Mejora.

La intención de Lidl Supermercados es básicamente adaptarse a los cambios que se han producido en la manera de enfocar su modelo comercial desde 2006 cuando se diseñó el edificio actual hasta la fecha.

Esquema volumétrico de la propuesta:



2.4. MOVILIDAD

La parcela limita con la ronda de Sant Ramon de Penyafort, la calle Cristòfol de Moura y la calle Jaume Huguet. Desde el punto de vista de la movilidad esta se estructura de forma que los accesos se producen por la calle Cristòfol de Moura y la calle Jaume Huguet, de forma que la zona de aparcamiento de vehículos se distribuye a lo largo de toda la fachada que da a la Ronda de Sant Ramon de Penyafort.

La nueva propuesta mantendrá las premisas establecidas en el estudio de movilidad incorporado en la “Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector del front litoral i el marge dret del riu Besòs”, aprobado definitivamente en fecha 19/01/ 2011 y en ningún caso se generará una entrada o salida por la ronda de Sant Ramon de Penyafort.

3. NORMATIVA

La nueva propuesta de edificación cumple con los parámetros básicos regulados en la “Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector del front litoral i el marge dret del riu Besòs”, aprobado definitivamente en fecha 19/01/ 2011 pero la volumetría no se ajusta a lo regulado en estudio de Detalle.

Según el estudio de Detalle la implantación del edificio debe responder a una separación concreta respecto a la calle Jaume Huguet y por el contrario, el nuevo edificio quedará alineado a la calle, para dar solución a la nueva tipología comercial.

Art.1. La ocupación de la edificación, siempre con un máximo del 60% del suelo calificado de 18SR, estará incluida en el gálibo indicado en el **plano núm.6**.

Para el resto de normas urbanísticas nos referiremos a la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector del front litoral i el marge dret del riu Besòs, aprobado definitivamente en fecha 19/01/ 2011, anteriormente citada.

4. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

Dando respuesta al artículo 66.1 d) T.R.L.U redacción dada por DL 1/2007, según el cual la evaluación económica y financiera debe contener la justificación de su viabilidad y un informe de sostenibilidad económica que pondere el impacto de las actuaciones previstas en las finanzas públicas de las administraciones responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación los servicios necesarios.

La parcela objeto de este Plan de Mejora es privada y por tanto el mantenimiento lo realiza Lidl Supermercados S.A.U, por lo tanto, el Ayuntamiento no tendrá ningún coste asociado a este Plan de Mejora.

LA PROPIEDAD

EL TÉCNICO

5. PLANOS

- 1. SITUACIÓN**
- 2. EMPLAZAMIENTO**
- 3. VISTA AÉREA**
- 4. ALINEACIONES**
- 5. ALZADOS**
- 6. VOLUMEN EDIFICADO RESULTANTE – PERSPECTIVA 1**
- 7. VOLUMEN EDIFICADO RESULTANTE – PERSPECTIVA 2**