BR

BARCELONA
REGIONAL

AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ



MODIFICACIÓ DE LA MPPGM EN L'ÀMBIT COMPRÈS ENTRE EL LÍMIT DE TERME MUNICIPAL DE BARCELONA I SANT ADRIÀ DE BESÒS, I ENTRE EL CARRER GUIPÚSCOA I LA GRAN VIA

desembre 2013

Ajuntament
de Sant Adrià de Besòs

consorcibesòs

CLIENT

Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

consorcibesòs

REDACCIÓ

BR BARCELONA REGIONAL AGÈNCIA DESENVOLUPAMENT URBÀ

CARRER 60, 25-27.
EDIFICI Z, PLANTA 2
SECTOR A, ZONA FRANCA
08040 BARCELONA
T 932 237 400
F 932 237 414

www.bcnregional.com
br@bcnregional.com

COORDINACIÓ

Erick Valdez, *Arquitecte*

COL·LABORACIÓ

Núria Piè, *Arquitecta*
Jordi Castelló, *Arquitecte*
José Maria Ruiz, *Arquitecte*
Aleix Coral, Director de projectes d'enginyeria

INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
Marc Montlleó, Director de Projectes Ambientals
Jacob Cirera, Ambientòleg
Gemma Conde, Ambientòloga

ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA
Cristina Jimenez, Cap d'Estudis de Mobilitat
Joana Llinàs, Geògrafa
Patricia Prats, Geògrafa

i l'equip tècnic i administratiu de Barcelona Regional

COL·LABORACIÓ EXTERNA
Eva Giménez, Advocat

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
Jordi Duatis, *Arquitecte*

© 2013, BARCELONA REGIONAL

[AGENDA 21 BCN] 100% FSC

ÍNDEX

1. MEMÒRIA 6

1.1. Introducció i antecedents 6

1.2. Situació 6

1.3. Estructura de la propietat 7

1.4. Antecedents urbanístics i el planejament vigent: La MPPGM en l'àmbit comprès entre el límit del terme municipal de Barcelona i Sant Adrià de Besòs, i entre el carrer Guipúscoa i la Gran Via aprovada l'any 2008. 7

1.4.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS 7

1.4.2. PLANEJAMENT VIGENT. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN L'ÀMBIT COMPRÈS ENTRE EL LÍMIT DE TERME MUNICIPAL DE BARCELONA I SANT ADRIÀ DE BESÒS, I ENTRE EL CARRER GUIPÚSCOA I LA GRAN VIA. APROVADA EL 2008 7

1.5. Descripció de l'estat actual 8

1.5.1. SITUACIÓ GEOGRÀFICA 8

1.5.2. USOS I ACTIVITATS 8

1.5.3. ESTRUCTURA URBANA 8

1.5.4. EL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS 9

1.5.5. LA XARXA VIÀRIA I LES INFRAESTRUCTURES 10

1.6. Objectius de la MPPGM proposada 10

1.7. Justificació de la proposta 11

1.8. Descripció de la proposta. Canvis respecte al planejament vigent. 11

1.8.1. CANVIS EN L'ESTRUCTURA URBANA 11

1.8.2. CANVIS EN ELS USOS I ACTIVITATS 11

1.8.3. CANVIS EN EL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS 12

1.8.4. CANVIS EN EL SISTEMA VIARI 13

1.8.5. CANVIS EN LES QUALIFICACIONS DEL SÒL 13

1.9. Quadres comparatius de zonificació i edificabilitat 14

1.10. Marc legal. Justificació de la conveniència de la modificació puntual del PGM en quant a la figura de planejament, procediment de tramitació i aprovació i contingut del document. 15

1.10.1. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM EN QUANT A LA FIGURA DE PLANEJAMENT 15

1.10.2. PROCEDIMENT DE TRAMITACIÓ. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA. 15

1.10.3. CONTINGUT DE LA MPGM. 16

1.11. Execució del planejament 16

2. NORMATIVA URBANÍSTICA 16

3. AGENDA DE LES ACTUACIONS 22

4. MEMORIA SOCIAL 23

5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 23

5.1. Estudi de viabilitat econòmica i financera 23
5.1.1. METODOLOGIA....23
5.1.2. DETERMINACIÓ DEL VALOR DE SÒL URBANITZAT. MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC. 23
5.1.3. CÀLCUL DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE L'OPERACIÓ....24
5.1.4. MARC JURÍDIC....24
5.1.5. VIABILITAT DELS SECTORS. PARÀMETRES DE CÀLCUL....25
5.1.6. INGRESSOS DE L'OPERACIÓ URBANÍSTICA....25
5.1.7. VALORS DE VENDA DELS PRODUCTES IMMOBILIARIS....25
5.1.8. VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL URBANITZAT....26
5.1.9. DEPESES DE INVERSIÓ....26
5.1.10. VALOR DEL SÒL ACTUAL ABANS D'URBANITZAR....26
5.1.11. DESPESES DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA....27
5.1.12. VIABILITAT DELS SECTOR DE CAN SERRA – CIUTAT ESPORTIVA....28
AL SEGÜENT QUADRE HEM RESUMIT ELS COSTOS D'INVERSIÓ DEL PMU CAN SERRA - CIUTAT ESPORTIVA:....28
5.1.13. CALENDARI DE LA PROMOCIÓ....28
A PARTIR DE LES CÀRREGUES I BENEFICIS QUE HEM DETALLAT ANTERIORMENT, AIXÍ COM DE L'AGENDA DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL ESMENTADA, HEM CALCULAT EN AQUEST APARTAT EL RESULTAT ECONÒMIC DE L'OPERACIÓ....28
CONSIDEREM QUE ELS RESULTATS OBTINGUTS DE L'OPERACIÓ SÓN, PER ELS ESCENARIS DE CÀLCUL CONSIDERATS, POSITIUS I SUFICIENTS PERQUÈ ES PUGUI PORTAR A TERME LA INVERSIÓ PER PART DE LA INICIATIVA PRIVADA. LA TAXA DE RENDIBILITAT OBTINGUDA ÉS:....28
ADJUNTEM EL QUADRE RESUM DE CÀLCUL DE LA TAXA DE RENDIBILITAT:....28
5.1.14. VIABILITAT DELS SECTOR SANT RAMON DE PENYAFORT....29
EN EL SEGÜENT QUADRE RESUMIM ELS COSTOS D'INVERSIÓ DEL SECTOR SANT RAMON DE PENYAFORT:....29
ADJUNTEM EL QUADRE RESUM DE CÀLCUL DE LA TAXA DE RENDIBILITAT:....30
5.1.15. CONCLUSIÓ VIABILITAT DELS SECTORS....30
5.2. Informe de sostenibilitat econòmica 30
5.2.1. MARC JURÍDIC....30
5.2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS....31
5.2.3. IMPACTE EN LES FINANCES DE LES ADMINISTRACIONS RESPONSABLES DE LA IMPLANTACIÓ....31
5.2.4. IMPACTE INCIDÈNCIA ECONÒMICA DEL MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES I PRESTACIÓ DE SERVEIS....32
5.2.5. INCREMENT QUE SUPOSA EL NOU PLANEJAMENT EN LA RECAPTACIÓ DE L'IBI....32
5.2.6. DESPESES DE MANTENIMENT DE LA NOVA URBANITZACIÓ....32
5.2.7. BALANÇ ECONÒMIC DELS SECTORS....33

6. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ I COMPLIMENT DELS ESTÀNDARS D'ESPAIS LLIURES I D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS....33

7. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA....36

7.1. Plànols d'Informació 36
1.1 SITUACIÓ 20.000....36
1.2 EMPLAÇAMENT 5.000....36
1.3 ORTOFOTOPLÀNOL 2.500....36
1.4 ESTAT ACTUAL. TOPOGRÀFIC 2.500....36
1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT 2.500....36
1.6 ESTAT ACTUAL. ACTIVITATS EXISTENTS 2.500....36
1.7 SERVEIS EXISTENTS 2.500....36
1.8 VISTES AÈRIES -....36
1.9 REPORTATGE FOTOGRÀFIC -....36
1.10 PLANEJAMENT VIGENT.... 2.500 36

7.2. Plànols d'Ordenació 36
2.1 PLANEJAMENT PROPOSAT 2.500 36
2.2 ALINEACIONS I RASANTS 2.000 36
2.3 PLANTA GENERAL D'ORDENACIÓ 2.000 36
2.4 SECCIONS GENERALS D'ORDENACIÓ 500 36
2.5 SECCIONS TIPUS DELS CARRERS 100 36
2.6 PROJECTES I OBRES D'URBANITZACIÓ REGLATS NORMATIVAMENT 2.000 36

8. ANNEXOS 37

8.1. Informe de sostenibilitat ambiental 37
8.2. Estudi de mobilitat generada 38
8.3. Normativa (Refòs) 38

1. MEMÒRIA

1.1. Introducció i antecedents

El sòls inclosos dintre del sector de la present Modificació Puntual de PGM han sigut objecte de diversos ajustos i canvis de planejament durant els últims 20 anys, l'últim és el que planteja la *"Modificació Puntual de Pla General Metropolità en l'àmbit comprès entre el límit de terme Municipal de Barcelona i Sant Adrià de Besòs, i entre el carrer Guipúscoa i la Gran Via"*, aprovada definitivament el 22 de desembre de 2008. Aquest instrument, que constitueix el planejament vigent de l'àmbit al que es refereix, amb una superfície total de 34,8ha, determina l'ordenació directa de 21,1ha i delimita dos sectors de Millora Urbana: el de Sant Ramon de Penyafort amb 7,1ha i el de Can Serra – Ciutat Esportiva de 6,6ha, que hauran de ser objecte del corresponent planejament derivat.

La present Modificació es formula per iniciativa del Consorci del Besòs i té com a objectiu central, modificar de forma puntual el planejament vigent en l'àmbit delimitat per la Modificació aprovada el 22 de desembre de 2008, amb la finalitat d'ajustar algunes de les determinacions previstes que s'han pogut analitzar amb més precisió i garantir la viabilitat dels desenvolupaments urbanístics projectats. En aquest sentit les principals motivacions són:

- En un primer avanç de la redacció dels Plans de Millora Urbana i d'alguns estudis tècnics complementaris, com el de la cobertura ferroviària, s'ha comprovat que algunes cotes de rasant considerades en la MPPGM canvien, la qual cosa obliga a revisar el funcionament de l'espai públic i conseqüentment a adaptar els costos d'urbanització.
- La necessitat d'ajustar algunes qualificacions per adaptar-les a la realitat física existent i referides a espais que no pretenen alterar el seu destí urbanístic. És el cas d'algunes finques que es qualificaven amb clau 6 (parc i jardins urbans), i que en realitat integren la zona 18 com a àrees comuns dels edificis plurifamiliars existents o espais d'accés al mateix; i també és el cas d'un tram de l'antiga carretera a Mataró que es qualificava també de clau 6, quan és un vial que manté la seva funcionalitat.
- El PMU de Can Serra - Ciutat Esportiva inclou dins del seu àmbit els camps de futbol del RCD Espanyol quan en realitat són sòls ja consolidats abans de la MPPGM del 2008, que van ser objecte de la seva corresponent gestió urbanística i que no participen en la distribució de càrregues i beneficis de l'operació projectada l'any 2008, per la qual cosa resulta procedent extreure'ls de l'àmbit de planejament urbanístic i del polígon d'actuació urbanística que aquest delimita.
- Racionalitzar les càrregues internes i externes imputades als sectors de Pla de Millora Urbana per garantir la seva viabilitat.
- Des de l'aprovació de la Modificació de l'any 2008, els preus dels diferents productes immobiliaris han patit una forta baixada com a conseqüència de la crisi econòmica, que obliga a revisar la viabilitat econòmica.
- S'han detectat variacions entre la medició digital i les superfícies de les diferents claus urbanístiques especificades en la modificació, en aquest sentit s'ha fet una restitució amb la base cartogràfica escala 1:1.000 de l'AMB.

La present modificació puntual fa esmena del document aprovat al 2008, que no ha estat objecte de cap desenvolupament, únicament en les determinacions mencionades. No s'altera ni l'edificabilitat global de l'àmbit ni la dels sectors de millora urbana delimitats. Tampoc s'altera la densitat, la proporció d'usos ni els percentatges destinats a habitatges de protecció.
En aquest sentit incorpora únicament les determinacions que modifica respecte al document aprovat al 2008, però per a una millor comprensió global del document s'ha considerat necessari incloure un refós de la normativa urbanística i l'actualització de l'avaluació econòmica financera, l'informe de sostenibilitat econòmica, l'informe de sostenibilitat ambiental i de l'estudi de mobilitat generada.

1.2. Situació

Els terrenys als que es refereix la present modificació de PGM estan situats a l'oest del municipi de Sant Adrià de Besòs, al marge dret del riu Besòs i la delimitació incorpora una extensió de **349.061 m²** que ve delimitada:

- Al Nord, pel carrer Guipúscoa-Tibidabo
- A l'Est, pel Marge dret del Riu Besòs
- Al Sud, per La Gran Via de les Corts Catalanes
- A l'Oest, pel terme municipal de Barcelona, que coincideix aproximadament amb el carrer d'Extremadura.

Imatge 1: Situació



Font: © Barcelona Regional

1.3. Estructura de la propietat

illa cadastral	parcel·la cadastral	titular Cadastral	sup aportada m²
41667			
41667	01	Repsol Comercial de productos petroliferos SA	982
41667	02	Gutierrez Rajo, Antonio	1,543
41667	03	Gutierrez Rajo, Antonio	714
41667	04	Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, SLU	1,743
41667	05	Endesa distribución electrica SLU	16
41667	06	Consell Comarcal del Barcelonès	
41667	07	Consell Comarcal del Barcelonès	338
41667	08	Generalitat de Catalunya	1,235
41642			
41642	01	Ajuntament de Sant Adrià de Besòs	3,372
41642	02	Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, SLU	2,363
41642	05		
41642	03		
41642	04	Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, SLU	3,819
41642	07		
41642	08		
41642	09	Ajuntament de Barcelona	5,304
41632			
41632	01	Ajuntament de Sant Adrià de Besòs	1,425
41632	02	Ajuntament de Barcelona	2,658
41632	03	Gloria de Palleja SL Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, SLU Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, SLU Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, SLU	751 2,538
41632	04	Endesa distribución electrica SLU	9.0
41632	07	Ajuntament de Sant Adrià de Besòs	1,104
42635			
42635	1	ITG Inmuebles Túrbula Gestión	8,469
42635	02	Ajuntament de Sant Adrià de Besòs	6,015
42676			
42676	01	Consell Comarcal del Barcelonés	9,812.00
42676	02	Consell Comarcal del Barcelonés	
42676	03	Consell Comarcal del Barcelonés	
42676	04	Consell Comarcal del Barcelonés	
42676		Generalitat de Catalunya	123.00
43665			
43665	05	Restaurant La Deliciosa	572
43665	10	RCD Espanyol SAD	52,201
			107,105.79
Resta		Administració Pública	241,955.21
		TOTAL	**349,061.00**

1.4. Antecedents urbanístics i el planejament vigent: La MPPGM en l'àmbit comprès entre el límit del terme municipal de Barcelona i Sant Adrià de Besòs, i entre el carrer Guipúscoa i la Gran Via aprovada l'any 2008.

1.4.1. Antecedents urbanístics

L'àmbit objecte del present planejament ha estat afectat per diferents propostes de planejament d'ençà l'aprovació del Pla General Metropolità de 1976. En aquest sentit, l'actual planejament ha vingut precedit dels següents instruments urbanístics:

- La Modificació del Pla General Metropolità al marge dret del riu Besòs de Sant Adrià. Aprovada l'any 1993.
- La Modificació del Pla General Metropolità en el Terrenys del R.C.D. Espanyol de Barcelona, a l'Avinguda de Sarrià, de l'antic camp de Tir i maniobres a Montcada i Reixac i del Sector Verneda - Can Picas a Sant Adrià del Besòs. Aprovada l'any 1997.
- La Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector "La Verneda- Can Picas", al terme municipal de Sant Adrià del Besòs. Aprovada l'any 1998.
- La Modificació puntual del Pla general Metropolità als sectors de Ronda Litoral – Besòs i Camps de la Federació, en el terme municipal de Sant Adrià del Besòs. Aprovada l'any 2008.

1.4.2. Planejament Vigent. Modificació puntual del PGM en l'àmbit comprès entre el límit de Terme municipal de Barcelona i Sant Adrià de Besòs, i entre el carrer Guipúscoa i la Gran Via. Aprovada el 2008

Tenia per objectiu garantir, dins del sector, l'establiment d'un eix viari de connexió entre la Sagrera i el Fòrum, previst al Pla General Metropolità situant aquests terrenys de Sant Adrià de Besòs en posició central entre aquests dues grans operacions.

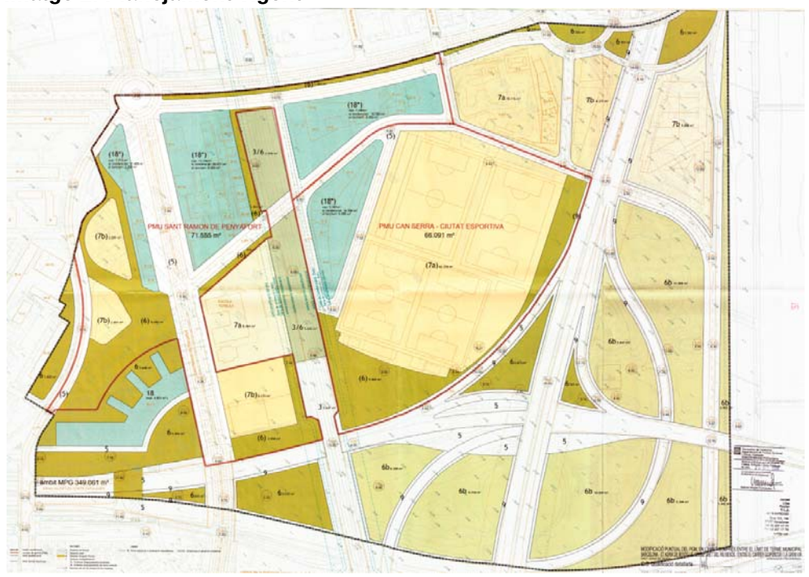
Aquest eix comportava la necessitat de reordenar gran part del sector, permetent millorar les connexions entre ambdós costats de la via del tren (Línea R1). Proposava, a més, el canvi de part dels equipaments i dels usos industrials cap a usos residencials i terciaris, garantint les reserves necessàries d'equipaments i espais lliures.

S'ordenava l'edificació, els usos, els equipaments i els espais lliures del sector, a més de resoldre la connexió viària de la carretera de Mataró amb la cobertura de la línia de ferrocarril.

L'edificabilitat proposada pel planejament vigent és de **101.044 m²** de sostre, amb una proporció d'un 75% d'edificabilitat residencial i un 25% de no residencial. Es preveu la construcció de **863 habitatges**, sent un 40% sotmès a algun tipus de protecció.

El sector de 34,8ha, determina l'ordenació directa de 21,1ha i delimita dos Plans de Millora Urbana: el de Sant Ramon de Penyafort amb 7,1ha i el de Can Serra – Ciutat Esportiva de 6,6ha. Pels dos sectors s'estableix el repartiment equilibrat de carregues urbanístiques associades a aquesta transformació d'acord amb l'edificabilitat de cadascun, 78.23% per al de San Ramon de Penyafort i 21.77% per al de Can Serra – Ciutat Esportiva.

Imatge 2: Planejament vigent



Font: Document de la MPPGM. Jornet – Llop – Pastor. arquitectes

1.5. Descripció de l'estat actual

En aquest capítol es fa una breu descripció de la realitat física existent, tenint en compte que fins ara el planejament vigent no ha estat objecte de cap desenvolupament.

1.5.1. Situació geogràfica

Els terrenys als que fa referència aquest document estan situats entre els barris de La Verneda i la Catalana de Sant Adrià de Besòs, al marge dret del riu Besòs i limitant amb el terme municipal de Barcelona.

Sant Adrià de Besòs té una superfície de 3,8 km² i una població de 35.453 habitants el 2013.

L'àmbit que ens ocupa és la zona amb menys densitat de població de tot el municipi, però està envoltada de grans transformacions com La Catalana, Via Trajana, La Mina, etc.

El potencial residencial dels terrenys de la present Modificació de planejament deriva del Parc Fluvial del Besòs i de la projecció de la futura obertura de la ronda de Sant Ramon de Penyafort, la zona esportiva del RCD Espanyol, el pas del ferrocarril i el nus viari d'infraestructures.

1.5.2. Usos i activitats

A l'entorn de l'àmbit, en terrenys del municipi de Barcelona, hi ha un teixit de polígons residencials amb usos comercials en planta baixa, sobretot en els fronts de la rambla Guipúscoa i del carrer Extremadura. Per sobre el carrer Guipúscoa - Tibidabo, al barri de la Verneda, es troben grans peces de teixit industrial, a la zona denominada de Monsolís, i alguns de residencial en diferents estadis de transformació.

Dins l'àmbit de la modificació hi ha un nombre considerable d'edificacions principalment destinades a tallers o magatzems amb diversitat d'usos i activitats. En general, es tracta de construccions industrials en mal estat, moltes d'elles actualment sense activitat o amb llicències a precari. També hi ha la benzinera del carrer Tibidabo (en règim de precari), la parròquia de Santa Juliana i Semproniana, el dipòsit municipal de vehicles o el parc municipal de neteja.

L'equipament privat de la ciutat esportiva del RCD Espanyol, amb un edifici de vestidors i graderia, els camps de futbol, i un edifici de caràcter temporal d'activitat comercial relacionada amb el Club. Formant part de la mateixa illa es troba el restaurant La Deliciosa. Hi ha altres dues illes destinades a equipament públic, a Can Serra el museu de la Immigració i el futur Tanatori de Sant Adrià, encara en projecte.

Finalment, dins l'àmbit però exclosos de la transformació, trobem l'escola Túrbula, que és una peça consolidada i alineada a les previsions del futur carrer Sant Ramon de Penyafort, i l'únic edifici d'habitatges de l'àmbit, construït el 1970 prèviament al PGM. La present Modificació de planejament no té per objecte aquestes dues peces, que només s'identifiquen perquè formen part de l'àmbit territorial, però no de l'àmbit a efectes urbanístics.

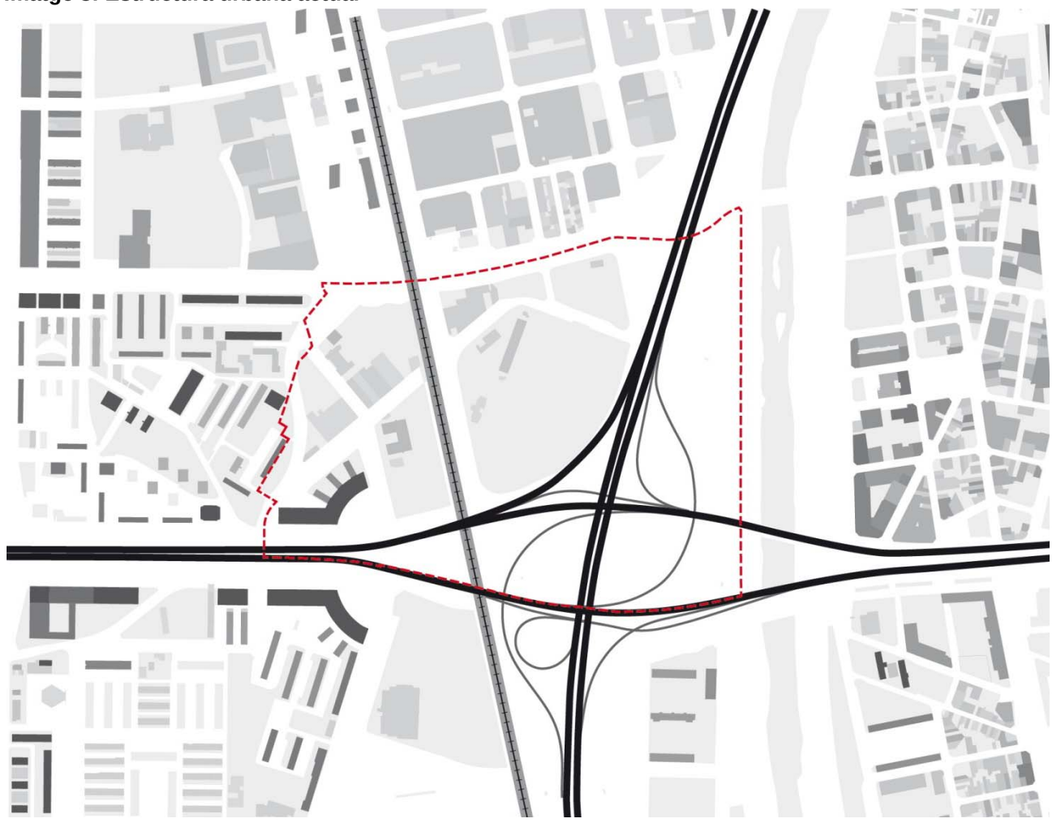
1.5.3. Estructura urbana

El territori que ens ocupa és un punt de transició entre diferents teixits urbans, de molt baixa intensitat edificatòria i fortament condicionat pel pas d'infraestructures. A l'àmbit, fora d'un edifici residencial de gran alçada, predomina el teixit industrial i encara es pot reconèixer la traça de l'antiga carretera de Mataró, ara truncada per la via del tren. Només alguna peça relativament recent, com l'escola Túrbula, s'ha posicionat d'acord amb la nou eix de Sant Ramon de Penyafort.

Per tant, la transformació de l'àmbit ofereix l'oportunitat de donar continuïtat urbana al carrer Guipúscoa entre Barcelona i Sant Adrià, i obrir la ronda de Sant Ramon de Penyafort en aquest punt de gran importància.

Pel que fa a l'ocupació del sòl, el nivell d'ocupació de les parcel·les és força baix, el 35% de les parcel·les no estan edificades. A banda de les edificacions més consolidades com l'escola i l'edifici d'habitatges de 1970, les parcel·les amb més ocupació es situen a la banda oest de l'antiga carretera de Mataró, on trobem principalment naus i magatzems industrials.

Imatge 3: Estructura urbana actual



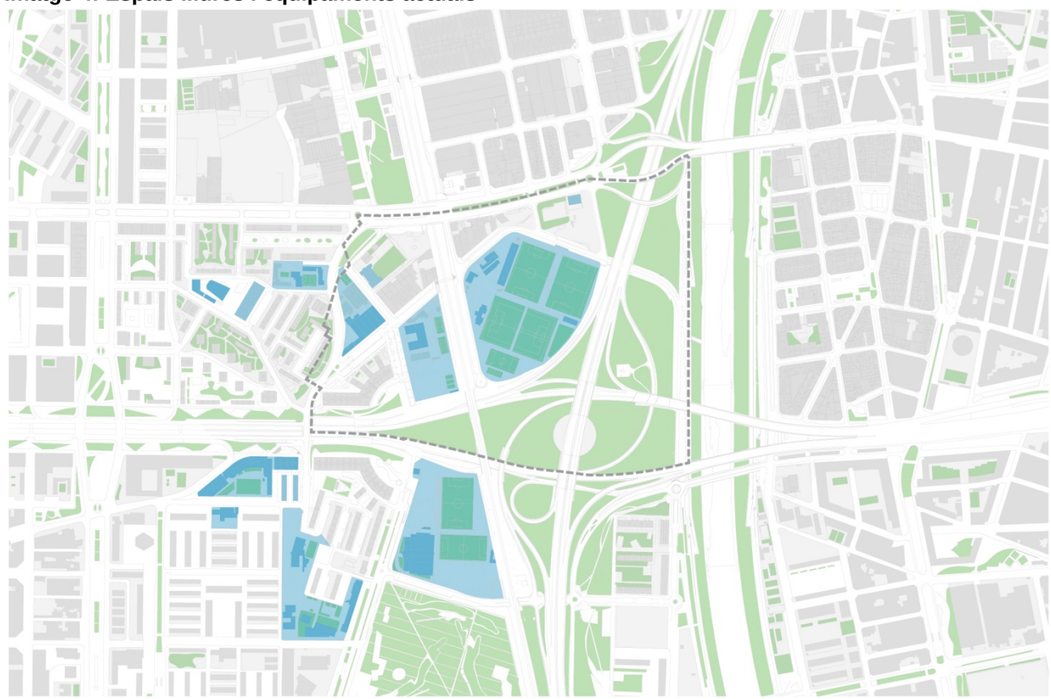
Font: © Barcelona Regional

Majoritàriament, les edificacions de l'àmbit tenen una intensitat d'edificació baixa, de planta baixa i pis, excepte la parròquia que té planta baixa i dos, l'escola Túrbula de planta baixa i quatre i l'edifici d'habitatges de la Gran Via que té planta baixa i onze.

1.5.4. El sistema d'espais lliures i equipaments

El Pla Cerdà preveia un gran parc a tocar del riu Besòs, tal i com va quedar recollit pel Pla General Metropolità de 1976. L'idea d'un gran parc i zona d'equipaments acompanyant el Besòs s'ha desconfigurat amb el desenvolupament de la ciutat i el pas d'infraestructures amb enllaços poc optimitzats.

Imatge 4: Espais lliures i equipaments actuals



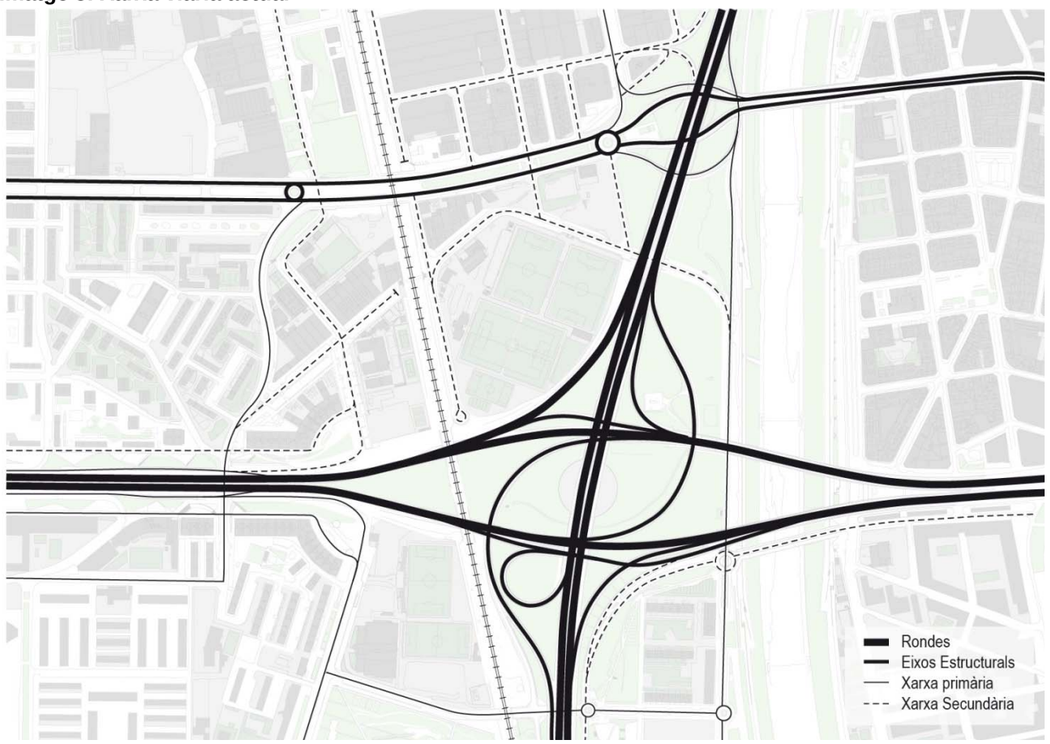
Font: © Barcelona Regional

Pel que fa als equipaments en trobem d'escala molt diferent. Per una banda, dos equipaments privats, la ciutat esportiva del RCD Espanyol i l'escola Túrbula (que no és objecte de transformació) i un de públic, Can Serra amb el museu de la Immigració. També hi ha alguns equipaments o serveis existents que es troben en mal estat o bé que estan situats sobre la futura traça del carrer de Sant Ramon de Penyafort, com són: l'església i parròquia, el dipòsit municipal de vehicles o la benzinera.

Per altra banda, hi ha previst un nou equipament que ha d'allotjar el Tanatori de Sant Adrià a l'encontre entre la Ronda Litoral, el riu Besòs i el nus de Tibidabo.

1.5.5. La xarxa viària i les infraestructures

Imatge 5: Xarxa viària actual

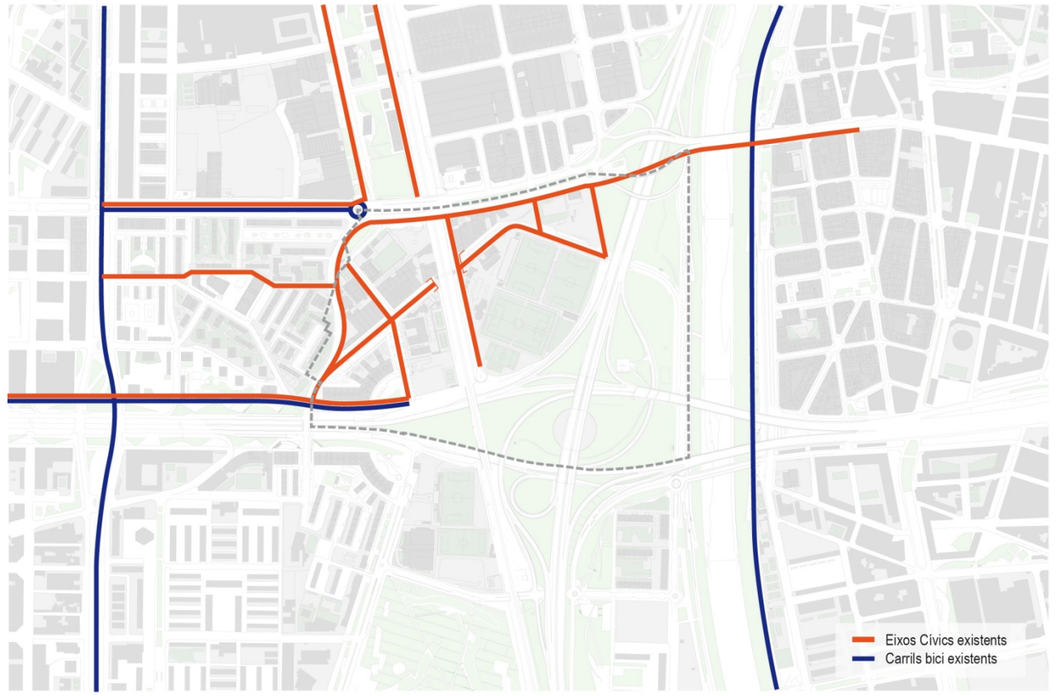


Font: © Barcelona Regional

La xarxa viària en aquest àmbit de la ciutat es caracteritza per la dificultat de superar grans infraestructures com la Gran Via de les Corts Catalanes en el sentit mar - muntanya, o en el sentit Llobregat - Besòs la via del tren, la Ronda Litoral o el riu Besòs. El carrer Guipúscoa - Tibidabo és un dels grans eixos que salten el Besòs i connecten amb Sant Adrià i l'únic de caràcter urbà en aquest entorn.

L'actual vialitat interna del sector es basa en la traça diagonal de l'antiga carretera de Mataró que va quedar interrompuda per la via del tren. A la banda oest de les vies del tren queda sense sortida i la resta de la vialitat queda mal connectada amb els eixos estructurants de l'entorn com són els carrers Guipúscoa o Extremadura degut a estar a una cota més baixa. A la banda est de la via del tren l'antiga carretera de Mataró gira per acabar en cul-de-sac i donar accés a les instal·lacions esportives, mentre que en l'altre sentit connecta amb la carretera de La Catalana, i també amb Guipúscoa - Tibidabo.

Imatge 6: Xarxa actual de vianants i bicis



Font: © Barcelona Regional

1.6. Objectius de la MPPGM proposada

Els principals objectius d'aquesta modificació són:

1. Adaptar l'espai públic a les cotes de rasant comprovades, plantejant recorreguts accessibles per a vianants i millorant la connectivitat entres els espais lliures i els equipaments.
2. Qualificar d'acord amb la realitat existent, sòls de sistemes en els quals no està previst cap canvi d'ús.
3. Ajustar l'àmbit del PMU de Can Serra - Ciutat Esportiva, deixant fora els camps de Futbol considerant-los com sòl urbà consolidat ja que no participen de les càrregues i beneficis de cap polígon d'actuació urbanística.
4. Garantir la viabilitat econòmica de l'operació urbanística, mitjançant l'ajust (racionalització) de les càrregues d'urbanització externes i internes de cada Pla de Millora Urbana.
5. Ajustar el planejament amb la cartografia 1:1000 de l'AMB
6. Donar una major flexibilitat tant a l'ordenació de l'edificació com d'alguns paràmetres urbanístics amb la finalitat d'adaptar-se millor al les necessitats del mercat immobiliari.
7. Adequar algunes peces d'equipament per millorar tant la seva funcionalitat com la relació amb l'espai públic.

1.7. Justificació de la proposta

Sens perjudici de la motivació del present planejament, que ha estat exposada en l'apartat 1.1 de la present proposta, els canvis senyalats en l'anterior epígraf que es plantegen, resulten molt necessaris, tenint en compte els següents aspectes:

- S'han detectat canvis significatius en les cotes de rasant, com a conseqüència d'un estudi més detallat de la cobertura ferroviària.
- Cal racionalitzar les pendents per ajustar-se a les cotes de rasant dels carrers existents.
- S'imposa millorar la funcionalitat dels equipaments i dels espais públics.
- Alguns carrers, especialment el tram de l'Antiga carretera a Mataró, entre Sant Ramon de Penyafort i la cobertura ferroviària, han pujat la pendent per sobre dels límits permesos d'accessibilitat.
- La revisió de l'estudi econòmic obliga a una optimització de les despeses d'urbanització per poder garantir la viabilitat de l'operació sense perdre la qualitat urbanística necessària per transformar aquest sector.

1.8. Descripció de la proposta. Canvis respecte al planejament vigent.

1.8.1. Canvis en l'estructura urbana

El planejament vigent ja aposta per un model de ciutat compacta, i té la voluntat de reconèixer la Ronda de Sant Ramon de Penyafort com un eix estructurador de la ciutat. Tanmateix, en la present modificació es proposa l'alineació a vial de les plantes baixes en els eixos principals per garantir la definició de l'espai públic i la intensificació de l'activitat que s'hi desenvolupi. D'aquesta manera, es defineix una nova ordenació on l'edificabilitat reforça els eixos del Carrer Guipúscoa (conformant la seva façana sud contínua entre Barcelona i Sant Adrià) i el de Sant Ramon de Penyafort.

També es proposa al costat oest del carrer Sant Ramon de Penyafort una façana més permeable front el bloc lineal projectat pel planejament actual, millorant al mateix temps la connexió del nou desenvolupament amb el barri barceloní de La Pau.

Per tal d'aconseguir una ordenació més compacta que ajudi a la configuració dels espais públics del nou sector, que actualment té mancances d'estructura urbana, les alçades màximes de les edificacions s'han moderat respecte a la vigent ordenació, exceptuant a l'encreuament dels dos principals eixos del sector, el de Sant Ramon de Penyafort amb Guipúscoa-Tibidabo on es proposa un element amb més alçada de l'edificació com a referència espaial de l'entorn.

De les actuacions principals per afavorir la continuïtat de l'estructura urbana que feia el planejament objecte de l'actual modificació s'han ajustat les següents:

- *La recuperació de l'antiga carretera de Mataró, superant la barrera que suposa la línia de ferrocarril*; tot i que posteriorment s'ha comprovat que això comporta l'assoliment de pendents de la vialitat força considerables, entorn al 10% en el pitjor tram. Per tant, s'ha pensat oportú el plantejament de recorreguts que compleixin els requeriments d'accessibilitat.
- *La cobertura del tren des de la cota sud dels camps de la ciutat esportiva i fins al carrer Guipúscoa.* S'ha observat que l'espai - plaça que es preveia a partir de la carretera de Mataró fins al final de la ciutat esportiva queda més elevat respecte les cotes de l'entorn que en la previsió inicial de rasants, principalment a partir de l'estudi de la cobertura del tren. Per tant ara es creu convenient reduir-lo per una cobertura des de la carretera de Mataró (que garanteixi la continuïtat d'aquest carrer) i fins al carrer Guipúscoa.

Imatge 7: Estructura urbana proposada



Font: © Barcelona Regional

1.8.2. Canvis en els usos i activitats

En el planejament vigent ja es preveu l'emplaçament de l'activitat comercial, serveis, equipaments, etc. en les plantes més properes a l'accés públic, per tal d'afavorir la major concentració de la interacció social en relació a l'espai públic.

En la present modificació s'introdueix a més, l'opció de trencar la relació prevista d'usos entre residencial i no residencial sempre i quan es respectin els percentatges d'edificabilitat i densitat destinats a complir amb les previsions d'habitatge de protecció previstos en aquest Pla. Aquesta opció no alterarà en cap cas els estàndards de cessió de sistemes i aprofitament considerats en la situació de l'edificabilitat màxima residencial. En aquest sentit el projecte de reparcel·lació haurà de tenir en compte el principi de major i millor ús, que és el que equilibra els costos i beneficis de l'operació urbanística. Amb aquesta flexibilitat es pretén que la tipologies es puguin adaptar a les necessitats canviants del context socioeconòmic.

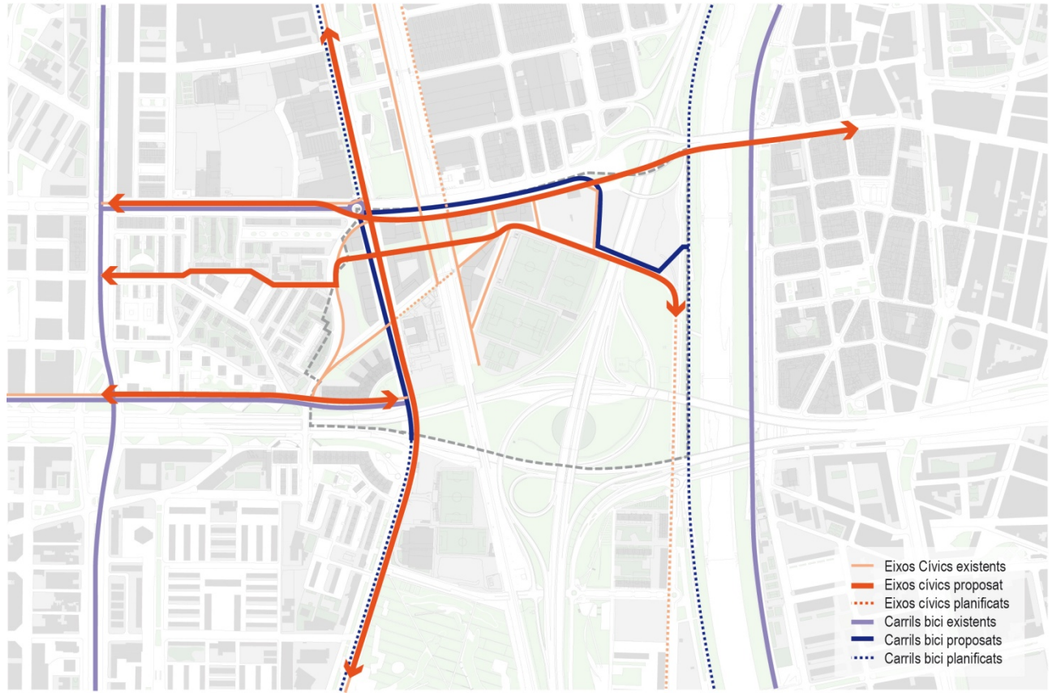
1.8.3. Canvis en el sistema d'espais lliures i equipaments

Es proposa la definició d'un nou eix per vianants connectant la zona d'equipaments Tanatori – Museu de la immigració fins a la Escola La Pau – CAP La Pau – Plaça de La Pau. Aquest nou eix cívic permet assegurar un recorregut accessible per a vianants i bicicletes en l'enllaç del nou sector amb el barri veí de la Pau, com a alternativa a l'antiga carretera de Mataró que assoleix en algun tram una pendent que supera els límits permesos.

La creació de dues places en els extrems d'aquest eix permet articular una estructura d'espais lliures que genera certes centralitats als seus extrems. Una, a la intersecció d'aquest eix amb la carretera de Mataró, donant front a l'edifici del PMU de Can Serra – Ciutat esportiva i als edificis de la façana del carrer Guipúscoa-Tibidabo. L'altra, a la intersecció amb el carrer d'Extremadura entorn als equipaments nous i existents, l'activitat de la qual quedarà reforçada per la nova edificabilitat que es genera al seu entorn.

Proposem l'eliminació dels passos al Riu Besòs per sota les infraestructures viàries. En la Modificació del 2008 únicament es menciona la construcció d'uns passos entre els nusos viaris per connectar amb el Riu però s'ha considerat que seria necessari un projecte global de tots aquests espais públics (racionalitzant les infraestructures viàries) amb l'objectiu de poder generar més activitats perquè realment se'ls hi pugui donar un ús cívic.

Imatge 8: Eixos cívics i carrils bici proposats



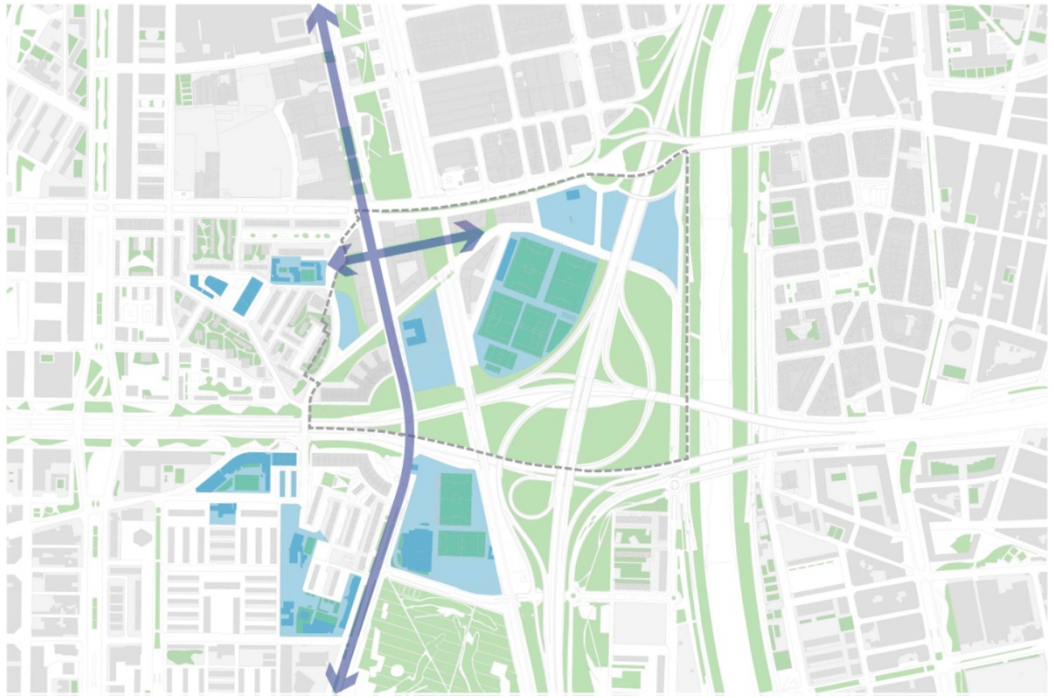
Font: © Barcelona Regional

Creació d'un nou equipament públic al costat de la ciutat esportiva de l'Espanyol, que substitueix una part de zona verda que quedava aïllada (en cul de sac), amb la finalitat de donar més activitat a aquesta zona.

Es proposa ajuntar les dues peces d'equipaments que donen front al carrer d'Extremadura, amb la finalitat de facilitar el seu desenvolupament futur ja sigui en una única peça o segregant-les. Amb aquesta operació racionalitzem els espais lliures, concentrant-los en peces de major dimensió potenciant els seu ús social.

Amb aquests canvis no es redueix la superfície global de les zones verdes i els equipaments que el planejament vigent proposa, sens perjudici de la zona qualificada de 3/6 elevada sobre la via del ferrocarril que es proposa suprimir de la carretera de Mataró cap a la Gran Via com a conseqüència de l'estudi de la cobertura ferroviària que defineix una estructura amb un gàlib més gran pujant les cotes de rasant. En aquest sentit l'idea inicial de connectar des del punt de vista espacial els dos costats de les vies del tren es perd considerablement ja que en alguns punts el diferencial entre la cota de coronació de la cobertura i les cotes de l'entorn seria d'aproximadament 10m, dificultant considerablement el seu ús cívic – ciutadà.

Imatge 9: Espais lliures, equipaments i eixos cívics



Font: © Barcelona Regional

1.8.4. Canvis en el sistema viari

Les millores en la continuïtat de l'estructura urbana estan directament relacionades amb les intervencions a la xarxa viària i els espais de mobilitat en general. En aquest sentit, tal com ja s'ha comentat, com a principals actuacions, el planejament vigent preveu la important obertura en aquest sector de la ronda Sant Ramon de Penyafort i el cobriment de les vies del tren per recuperar la continuïtat de la carretera de Mataró. Per tal de donar coherència a aquesta intervenció en el present document es qualifica de viari el tram de l'Antiga Carretera a Mataró entre el tram del carrer d'Extremadura i Sant Ramon de Penyafort.

Imatge 10: Xarxa viària proposada



Font: © Barcelona Regional

1.8.5. Canvis en les qualificacions del sòl

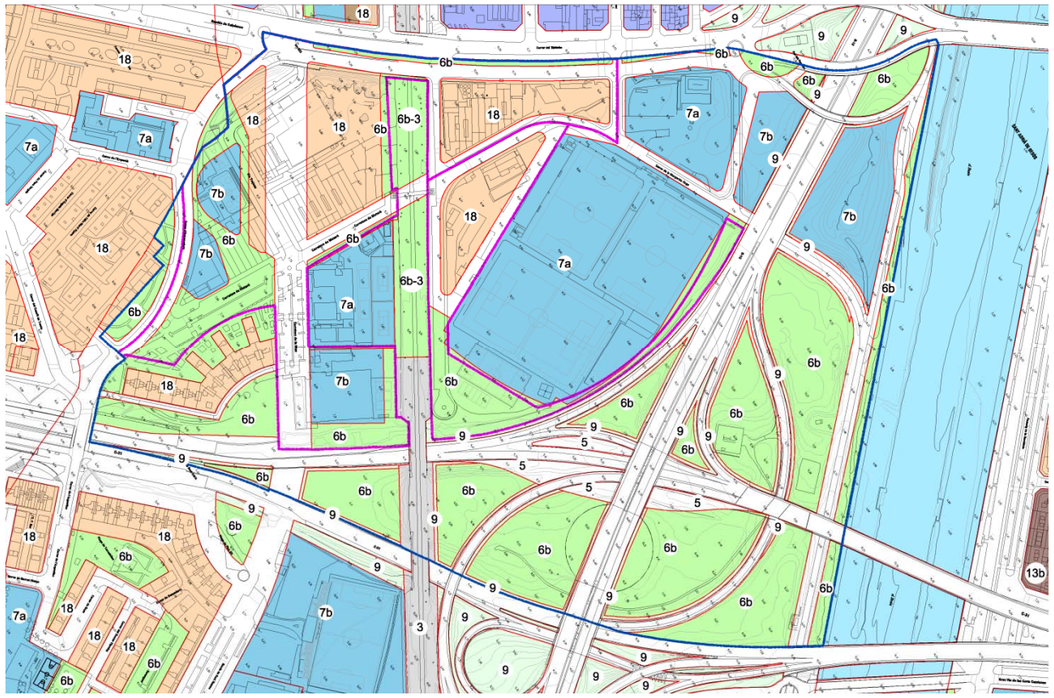
Pel que fa a les unitats d'edificació (clau 18) es proposa passar de tres a sis unitats (identificades en el plànol d'ordenació 2.3) amb l'objectiu de generar el nou eix de vianants (clau 6b), que tal com s'ha explicat en els punts anteriors, garanteix un recorregut accessible no superior al 3% alternatiu a la futura continuïtat de la carretera de Mataró. A l'encontre d'aquest nou eix amb la carretera de Mataró s'obre la connexió per a vianants (clau 6b) amb el carrer Guipúscoa, per dotar de més permeabilitat a aquesta façana aprofitant la traça perpendicular del carrer de Zorrilla.

La present modificació també promou el canvi de clau 6b a 18 dels sòls corresponents a zones comuns de l'edifici existent al costat est de la carretera de Mataró entre carrer d'Extremadura i Via Trajana, els quals pertanyen en proindivís de la propietat de les parcel·les de les que formen part.

El planejament vigent qualifica tot l'espai ferroviari actual que passa a cobrir-se per travar l'estructura urbana de clau 6-3 quan la cobertura del tren pròpiament dita que hi ha prevista és menor, un calaix de 15 metres segons l'estudi estructural realitzat. En base a això es redueix el sòl qualificat de clau 6-3 ajustant-lo a l'ocupació real de la cobertura, deixant la resta com a clau 6.

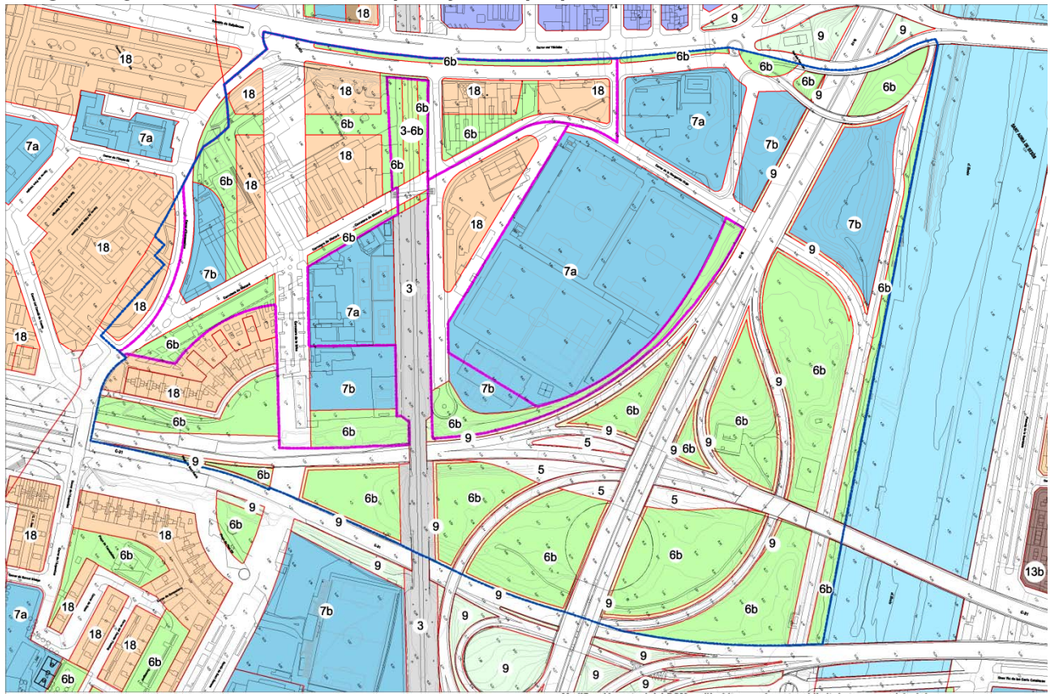
La façana de la ciutat esportiva del RCD Espanyol que dóna al carrer Margarida Xirgu qualificada d'equipament privat (clau 7) s'ha ajustat a la situació actual del seu tancament principalment per tal d'evitar l'afectació del vial i el pas del col·lector que es dirigeix a l'estació de bombament que hi ha entre aquest equipament i la Ronda Litoral.

Imatge 11: Qualificacions dels sòl del planejament vigent



Font: © Barcelona Regional

Imatge 12: Qualificacions dels sòl del planejament proposat



Font: © Barcelona Regional

1.9. Quadres comparatius de zonificació i edificabilitat

Sectors i sòls d'ordenació directa

PMU Sant Ramon de Penyafort	72,027 m²	20.63%
PMU Can Serra - Ciutat Esportiva	20,884 m²	5.98%
Sòls d'ordenació directa	256,150 m²	73.38%
TOTAL MPGM	**349,061 m²**	**100.00%**

Quadre comparatiu

Concepte	Clau	Zonificació MPPGM 2008		Zonificació Proposta 2013				Zonificació Proposta SRP		Zonificació Propo
Sistemes		316,941 m²	90.80%	313,957 m²	89.94%	-2,983.70	-0.85%	53,602 m²	74.42%	14,820 m²
Ferroviari	3	5,647 m²	1.62%	10,382 m²	2.97%	4,734.63	1.36%	0 m²	0.00%	0 m²
Xarxa viària bàsica i Protecció de sistemes	5 i 9	117,934 m²	33.79%	117,095 m²	33.55%	-839.39	-0.24%	27,554 m²	38.26%	7,207 m²
Xarxa viària bàsica	5			105,936 m²	30.35%			27,554 m²	38.26%	7,207 m²
Protecció de Sistemes	9			11,158 m²	3.20%			0 m²	0.00%	0 m²
Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local	6b	99,838 m²	28.60%	99,902 m²	28.62%	64.29	0.02%	17,545 m²	24.36%	5,301 m²
Parcs i jardis urbans / Ferroviari	6/3	8,641 m²	2.48%	1,543 m²	0.44%	-7,098.20	-2.03%	0 m²	0.00%	0 m²
Equipaments	7a i 7b	84,881 m²	24.32%	85,036 m²	24.36%	154.97	0.04%	8,502 m²	11.80%	2,313 m²
Públics existents i privats	7a			59,958 m²	17.18%			0 m²	0.00%	0 m²
De nova creació de caràcter local	7b			25,078 m²	7.18%			8,502 m²	11.80%	2,313 m²
Zones		32,120 m²	9.20%	35,103 m²	10.06%	2,983.41	0.85%	18,425 m²	25.58%	6,064 m²
Subjecta a ordenació volumètrica específica	18	32,120 m²	9.20%	35,103 m²	10.06%	2,983.41	0.85%	18,425 m²	25.58%	6,064 m²
Total		349,061	100.00%	349,061	100.00%	-0.29	0.00	72,027	100.00%	20,884

Reserves

		Planejament vigent	Planejament Proposta	Diferència	Planejament Proposta	Planejament Propo
Espais lliures	6	99,838 m²	99,902 m²	64.29	17,545 m²	5,301 m²
Equipaments	7	84,881 m²	85,036 m²	154.97	8,502 m²	2,313 m²
Total		**184,719** m²	**184,938** m²		**26,047** m²	**7,614** m²

Quadre d'edificabilitats

	Edificabilitat RES		Edificabilitat NO RES			Índex brut
PMU Sant Ramon de Penyafort	59,283 m²	75.00%	19,761 m²	25.00%	79,044 m²	1.0974
PMU Can Serra - Ciutat Esportiva	16,500 m²	75.00%	5,500 m²	25.00%	22,000 m²	1.0534
TOTAL MPGM	**75,783 m²**		**25,261 m²**		**101,044 m²**	

	HPP		LLIURE		
PMU Sant Ramon de Penyafort	23,714 m²	40.00%	35,570 m²	60.00%	59,284 m²
PMU Can Serra - Ciutat Esportiva	6,600 m²	40.00%	9,900 m²	60.00%	16,500 m²
TOTAL MPGM	**30,314 m²**		**45,470 m²**		**75,784 m²**

1.10. Marc legal. Justificació de la conveniència de la modificació puntual del PGM en quant a la figura de planejament, procediment de tramitació i aprovació i contingut del document.

1.10.1. Justificació de la conveniència de la modificació puntual del PGM en quant a la figura de planejament

De conformitat amb l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLU) el planejament urbanístic, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, te vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió. L'article 96 del mateix text legal, en la redacció atribuïda per la Llei 3/2012, de 3 de febrer, afegeix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per Reglament i amb una sèrie de particularitats que cal prendre en consideració en el cas que ens ocupa.

-En primer lloc, cal tenir en compte que en el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals, com ho és el PGM, la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'Ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i la provisional.

-En segon lloc, s'ha de prendre en consideració que les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment de l'article 98 del TRLU. En aquest punt, s'ha de recordar que, efectivament, la modificació que es planteja, tal i com s'ha explicat en anteriors epígrafs, proposa l'alteració de zones verdes i determina, a la vista dels fets determinants, que un equipament esportiu privat és sòl urbà consolidat. S'ha de significar que ha quedat absolutament justificat que es garanteix el manteniment i la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, sense que en resulti del present document ni un augment del règim del sòl urbà ni tampoc una pèrdua en el còmput global de zones verdes, espais lliures i equipaments esportius. Tanmateix, s'estima procedent seguir el procediment previst en l'article 98 TRLU que determina que la competència d'aprovació definitiva recau en el Conseller de Territori i Sostenibilitat, amb l'informe previ de la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya. A aquests efectes, en la documentació de la present MPGM, s'inclou, com s'ha dit, un Annex específic justificatiu del manteniment de la quantitat i qualitat dels espais lliures i dels equipaments esportius.

-En tercer lloc, s'ha de significar que les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del TRLU.

En el cas que ens ocupa, ha quedat clarament justificat que no concorre cap de les circumstàncies que justifiquen l'aplicació de les peculiaritats identificades en els articles mencionats. En efecte, la MPGM permet la viabilitat de l'ordenació i dels sectors prèviament delimitats atès que reconsidera les càrregues externes imputades i recalcula els costos d'urbanització tenint en compte les cotes efectives, l'obra executada i les activitats efectivament existents.

A més, la MPGM altera algunes determinacions derivades de la realitat de les coses. En aquest sentit, identifica un vial existent; rectifica determinades qualificacions tals com determinades zones verdes públiques que en realitat són verds privats de parcel·les amb clau 18 que no s'ajustaven a la realitat existent; i determina la real superfície de les zones verdes delimitades.

Per altra banda, l'equipament privat que havia estat executat en ocasió de l'execució de la unitat d'actuació denominada Sector A, delimitada per la Modificació del PGM de 1997 en els terrenys del RCD Espanyol de Barcelona, a l'Avinguda Sarrià, de l'antic camp de tir i maniobres a Montcada i Reixac i del sector Verneda-Can Picas a Sant Adrià del Besòs, i que constitueix sòl urbà consolidat s'exclou de l'àmbit del PMU tenint en compte, a més, que no es contemplava que el mateix participés en les càrregues imputades al sector en la mesura que no se li atribuïa edificabilitat.

És obvi que les referides determinacions no impliquen cap de les circumstàncies que motiven l'aplicació d'allò que disposen els articles 99 i 100 del TRLU i això al marge que la MPGM que es proposa garanteix que en el marc de cada un dels sectors delimitats es respecten les cessions per sistemes d'equipaments i zones verdes, més enllà del còmput global de l'instrument de planejament, tenint en compte els aprofitaments establerts.

S'observa del que ha estat referit i de tot el que es ve exposant en la present Memòria que la proposta de MPGM que es redacta raona i justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents, tal i com exigeix l'article 97 TRLU, sense que concorrin cap de les circumstàncies a les qual es refereix el segon epígraf del mencionat precepte.

1.10.2. Procediment de tramitació. Programa de participació ciutadana.

Respecte la tramitació de la MPGM que es planteja cal posar de manifest, més enllà del que s'ha indicat en relació amb l'article 98 del TRLU, que el document que es planteja, en atenció al seu abast, no se subjecta a avaluació ambiental de conformitat amb allò que disposa la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

L'article 117.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLU), estableix que en els casos de figures de modificació de planejament no són obligatòries les actuacions assenyalades en els punts b i c de l'article 101 sobre l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.

Segons s'ha dit anteriorment, l'aprovació inicial i provisional correspondrà al Ple de l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs i una vegada aprovat inicialment s'haurà de sotmetre a informació pública. En efecte, en el cas de la MPGM que es planteja, la participació ciutadana es tramitarà i publicitarà mitjançant el tràmit d'aprovació inicial i la corresponent exposició pública, considerant-se aquest acte suficient pel foment de la participació dels ciutadans i ciutadanes.

Respecte el tràmit que contempla l'article 85.5 del TRLU, relatiu a la sol·licitud d'informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials de manera simultània al tràmit d'informació pública, s'ha de significar que s'haurà de demanar informe als mateixos organismes als quals se'ls va requerir la MPGM que s'altera, aprovada el 22 de desembre de 2008, i que adaptats a l'organigrama actual.

Pel que fa al tràmit d'audiència que preveu l'article 85.7 del TRLU, aquest només s'ha de concedir –ex article 117.3 RLU- als Ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació. En el nostre cas, per tant, l'Ajuntament de Barcelona.

L'aprovació definitiva, correspondrà, tal i com s'ha indicat, al Conseller de Territori i Sostenibilitat per aplicació de l'article 98 del TRLU, previ informes de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

1.10.3. Contingut de la MPGM.

L'article 59 del TRLU estableix la documentació que han de contenir els plans d'ordenació urbanística municipal. Tanmateix, tal i com estableix l'article 118.4 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

La MPGM que es planteja estarà integrada dels següents documents:

- Memòria descriptiva i justificativa del pla, que integrarà el programa de participació ciutadana, el qual es redactarà de nou un cop evacuat el tràmit d'informació pública i abans de l'aprovació provisional. S'estima que la resta d'estudis complementaris identificats en l'article 59.3 del TRLU no són necessaris tenint en compte l'abast de la Modificació de planejament. Altrament, si que s'estima oportú recollir un document de justificació dels espais lliures i equipaments esportius, als efectes de facilitar els informes que exigeix l'article 98 del TRLU.
- Els plànols d'informació i d'ordenació.
- Les normes urbanístiques. Es descriuran les normes que es modifiquen respecte el planejament aprovat el 22 de desembre de 2008 i es realitzarà un text refós als efectes d'identificar totes les normes aplicables a l'àmbit.
- L'Agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar. En el cas que ens ocupa, l'Avaluació econòmica examinarà la viabilitat dels sectors que es delimiten i l'Agenda contindrà els terminis previstos per a l'execució. En aquest punt, l'Agenda evidencia que el PMU Can Serra, per a garantir la seva execució immediata, s'haurà de tramitar de manera simultània a la present Modificació puntual, per bé que no podrà ser eficaç fins que es dipositi la garantia contemplada en els articles 106.3 i 107.3 del TRLU.
- L'informe ambiental. En concret, en el supòsit que ens ocupa, i atenent a la previsió de no cobertura de part de la línia ferroviària, el document ambiental conté un estudi acústic que justifica l'ordenació proposada.
- L'informe de mobilitat, que haurà de prendre en consideració les noves determinacions que es produeixen com a conseqüència contemplar el vial existent.

Atenent les determinacions d'aquesta modificació, s'estima que no ha de contenir ni Catàleg de béns a protegir ni Memòria social, atès que no s'incideix en absolut en les determinacions sobre habitatge que contempla el planejament vigent. En tot cas s'incorpora un abstracte de la Memòria Social aprovada en el 2008, per comprovar que els estàndards previstos, en l'actualitat, són correctes.

1.11. Execució del planejament

Sant Ramon de Penyafort

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

Can Serra – Ciutat Esportiva

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

2. NORMATIVA URBANÍSTICA

Article 1. Marc Legal i Objecte de la Modificació. Modificació de l'article 1 de la normativa urbanística de la MPPGM de 2008.

- S'elimina el punt 4.4

~~Art. 1.4.4 Reurbanitzar els espais lliures entre els nusos de les infraestructures, com a zones de passeig i de connexió fins al riu.~~

- S'amplia el punt 4.8 de l'article 1

Art. 1.4.7. Configurar una nova façana per al futur carrer de Sant Ramon de Penyafort, reforçant la direccionalitat de l'eix Sagrera-Fòrum i en continuïtat amb Via Trajana **i donar continuïtat a la façana urbana sud del carrer Guipúscoa fins al nus viari amb la Ronda Litoral.**

- S'elimina el punt 4.12 de l'article 1.

~~Art. 1.4.12 Garantir una millor permeabilitat de les infraestructures fins al riu Besòs, sanejant i urbanitzant els espais buits entre les infraestructures.~~

- S'incorporen els següent punts al article 1.4.

1.4.12. Adaptar l'espai públic a les cotes de rasant comprovades, plantejant recorreguts accessibles per a vianants i millorant la connectivitat entres els espais lliures i els equipaments.
1.4.13. Qualificar d'acord amb la realitat existent, sòls de sistemes en els quals no està previst cap canvi d'ús.
1.4.14. Ajustar l'àmbit del PMU de Can Serra - Ciutat Esportiva, deixant fora els camps de Futbol considerant-los com sòl urbà consolidat ja que no participen de les càrregues i beneficis de cap polígon d'actuació urbanística.
1.4.15. Garantir la viabilitat econòmica de l'operació urbanística, mitjançant l'ajust (racionalització) de les càrregues d'urbanització externes i internes de cada Pla de Millora Urbana.
1.4.16. Ajustar el planejament amb la cartografia 1:1000 de l'AMB
1.4.17. Donar una major flexibilitat tant a l'ordenació de l'edificació com d'alguns paràmetres urbanístics amb la finalitat d'adaptar-se millor al les necessitats del mercat immobiliari.
1.4.18. Adequar algunes peces d'equipament per millorar tant la seva funcionalitat com la relació amb l'espai públic.

Article 2. Substitució de l'article 3 de la normativa urbanística de la MPPGM de 2008.

El contingut d'aquesta Modificació puntual està integrat pels documents següents:

1.- Memòria

2.- Normativa urbanística

3.- Agenda de les actuacions

4.- Memòria social

5.- Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica

6.- Justificació de la modificació i compliment dels estàndards d'espais lliures i d'equipaments esportius

7.- Documentació gràfica

I.1. Plànols d'Informació

I.1.1. Situació	E. 20.000
I.1.2. Emplaçament	E. 5.000
I.1.3. Ortofotoplànol	E. 2.500
I.1.4. Estat actual. Topogràfic	E. 2.500
I.1.5. Estructura de la propietat	E. 2.500
I.1.6. Estat actual. activitats existents	E. 2.500
I.1.7. Serveis existents	E. 2.500
I.1.8. Vistes aèries	S/E
I.1.9. Reportatge fotogràfic	S/E
I.1.10. Planejament vigent	E. 2.500

O.2. Plànols d'Ordenació

O.2.1. Planejament proposat	E. 2.500
O.2.2. Alineacions i rasants	E. 2.000
O.2.3. Planta general d'ordenació indicativa	E. 2.000
O.2.4. Seccions generals d'ordenació indicativa	E. 1.000
O.2.5. Seccions tipus dels carrers indicatives	E. 200

8. ANNEXOS

8.1. Informe de sostenibilitat ambiental

8.2. Estudi de mobilitat generada

8.3. Normativa Urbanística (Refós)

Article 3. Modificació de l'article 6 de la normativa urbanística de la MPPGM de 2008.

- Es modifica el punt 2.2 de l'article 6

Els Projectes d'urbanització de les obres externes al planejament derivat. Les obres d'urbanització externes als Plans de Millora Urbana delimitats en la present modificació puntual, corresponen a dues actuacions necessàries pel correcte funcionament de l'àmbit delimitat. Aquestes actuacions corresponen a:

-El projecte d'urbanització del pont sobre la Gran Via, en la continuació del tram del carrer Sant Ramon de Penyafort, que ha d'unir els dos territoris històricament separats de la part superior i la part inferior de la Gran Via i que amb aquesta actuació possibilitarà la interconnexió d'aquestes dues parts de la ciutat de Sant Adrià de Besòs. La iniciativa de la redacció d'aquest projecte d'urbanització correspondrà al Consorci del Besòs. Aquesta modificació estableix el percentatge de participació en la contribució d'aquesta obra d'urbanització que serà repartit proporcionalment entre els dos sectors de planejament derivats delimitats en funció de l'edificabilitat atorgada a cadascun d'ells.

-El projecte d'urbanització de la cobertura ferroviària, en el tram entre el carrer **Guipúscoa i l'Antiga carretera a Mataró,** tal i com s'assenyala en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual. Aquesta actuació es considera imprescindible per suturar i eliminar aquesta barrera física entre les dues parts de la línia del tren possibilitant la creació d'una nova plaça urbana i un espai de relació i filtre que possibiliti el pas fins al riu Besòs. La iniciativa de la redacció d'aquest projecte d'urbanització correspondrà al Consorci del Besòs o a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs. La despeses d'aquesta obra d'urbanització seran repartides proporcionalment entre els dos sectors de planejament derivats delimitats en funció de l'edificabilitat atorgada a cadascun d'ells.

-El projecte de millora de la urbanització de la nova vialitat establerta en carrer situat en la part posterior de l'illa d'equipaments de Can Serra. La iniciativa de la redacció d'aquest projecte d'urbanització correspondrà al Consorci del Besòs o a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs. La despeses d'aquesta obra d'urbanització seran repercutides en el sector del Pla de Millora Can Serra – Ciutat Esportiva.

Degut a que els dos sectors de planejament derivat d'aquesta modificació puntual poden tenir calendaris d'execució diferents i que únicament contribueixen a una part dels costos d'execució del pont de la Gran Via, per poder executar-los, els propietaris hauran de dipositar la garantia corresponent al 100% que de la part que li correspon d'aquestes obres externes.

Article 4. Modificació de l'article 13 de la normativa urbanística de la MPPGM de 2008.

- S'incorpora un punt 3.d

d. Els sòls qualificats amb clau 18 per la present Modificació i que són propietat en proindivís dels propietaris dels edificis construïts dels que integren la seva zona lliure, no tenen cap edificabilitat assignada ni permeten cap increment d'aprofitament. Es marquen en el plànol 2.01 Planejament proposat.

Article 5. Pla de Millora Urbana Sant Ramon de Penyafort. Modificació de l'article 15 de la normativa urbanística de la MPPGM de 2008.

a. Àmbit:

El sector està ubicat al límit oest del municipi de Sant Adrià de Besòs. Limita, a ponent, amb el terme municipal de Barcelona; per la part superior, amb el carrer Gipuscoa-Tibidabo; en la part de llevant, per l'antiga carretera a Mataró i la línia ferroviària; i, per la part inferior, amb la Gran Via i els terrenys lliures de l'edifici del calze que està situat en la part superior de la Gran Via, tal i com s'assenyala en els plànol d'ordenació.

La superfície total del PMU és de **72.027 m²**, segons s'assenyala en els plànols d'ordenació.

b. Objectius: Sense canvis

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

S'estableixen i es determinaran les reserves mínimes de sòl destinat a sistema així com el seu destí, i es defineix la qualificació del sòl que correspon a l'aprofitament urbanístic.

Sistema d'espais lliures.

Clau 6 17,545 m² 24,36 %

Sistema d'equipaments.

Clau 7 8.502 m² 11,80 %

Sistema viari.

Clau 5 27.554 m² 38,26 %

Superfície mínima de sòl destinada a sistema

TOTAL 53.602 m² 74,42 %

Els percentatges de sòls destinats a sistema, inclouen tant els sòls públics actuals, com els sòls de titularitat privada pendents de cessió, que han de passar a ser de titularitat pública. El Pla de Millora podrà variar els percentatges anteriors, garantint en qualsevol cas el percentatge mínim de sòl destinat a espais lliures, equipaments i el percentatge mínim total de sòl destinat a sistemes.

Altrament s'estableix el percentatge màxim de sòl d'aprofitament urbanístic que haurà de ser determinat en el Pla de Millora Urbana

Superfície màxima de sòl d'aprofitament urbanístic

TOTAL 18.541m² 25.58%

L'ordenació de l'edificació a concretar en el Pla de Millora Urbana, s'ajustarà als següents criteris d'ordenació:

- El Pla de Millora Urbana justificarà el compliment dels paràmetres per un urbanisme sostenible.
- Es respectarà substancialment l'ordenació pel que fa al repartiment de zones i sistemes, establerta indicativament en els plànols d'ordenació.
- No s'admetran usos residencials d'habitatge en la planta baixa.
- L'aprofitament urbanístic es distribuirà en sis unitats: quatre situades a llevant i ponent del nou carrer Sant Ramon de Penyafort i dues més en els sòls situats sobre el carrer Guipúscoa – Tibidabo, a llevant de la traça ferroviària, d'acord amb l'ordenació indicativa que s'acompanya en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació.
- S'admetrà un cert transvasament d'edificabilitats entre les unitats, sense que això comporti superar, en cap cas, les edificabilitats màximes establertes, per la totalitat d'aquest sector **79.044 m².**

Unitat A18.01

Es preveu una ordenació que ha de respectar l'alineació en planta baixa de la façana que confronta amb el carrer de Sant Ramon de Penyafort.

Paràmetres:

Sòl : 1.070,28 m²

Edificabilitat : 5,795 m²

Alçada màxima: PB+8

Unitat A18.02

Es preveu una ordenació que ha de respectar l'alineació en planta baixa de la façana que confronta amb el carrer de Sant Ramon de Penyafort i l'Antiga carretera a Mataró. S'ha considerat un gàlib més ampli tant en alçada com en la profunditat amb el objectiu de conformar una façana més permeable.

Paràmetres:

Sòl : 3.327,21 m²

Edificabilitat : 12.907 m²

Alçada màxima: PB+8

Unitat A18.03

Es preveu una ordenació que ha de respectar l'alineació en planta baixa de les façanes que confronten amb els carrers Guipúscoa, el nou carrer de prioritat invertida paral·lel a aquest i el de Sant Ramon de Penyafort. Per la seva posició en el creuament entre els dos principal eixos dels sector, Sant Ramon de Penyafort i Guipúscoa es proposa col·locar l'alçada més gran del sector.

Paràmetres:

Sòl : 3,339,39 m²

Edificabilitat : 16.362 m²

Alçada màxima: PB+14

Unitat A18.04

Es preveu una ordenació que ha de respectar l'alineació en planta baixa en tot el perímetre. Es proposen dues alçades de PB+8 i PB+6 únicament en la façana al nou eix cívic.

Paràmetres:

Sòl : 5.728,22 m²

Edificabilitat : 20.413 m²

Alçada màxima: PB+9

Unitat A18.05

L'ordenació ha de respectar l'alineació en planta baixa en les façanes que donen a les dues noves places de la cobertura ferroviària i la que dóna a l'antiga carretera a Mataró i cap a Guipúscoa. Es proposen dues alçades de PB+8 en la façana del carrer Guipúscoa i PB+6 en la façana que dóna a la plaça.

Paràmetres:

Sòl : 2,474,35 m²

Edificabilitat : 11.394 m²

Alçada màxima: PB+9

Unitat A18.06

L'ordenació ha de respectar l'alineació en planta baixa en la façana del carrer Guipúscoa. Es proposen tres alçades de PB+8 al carrer Guipúscoa, PB+6 en la façana de l'antiga carretera a Mataró i PB+10 en la façana del carrer de la Mare de Déu de Montserrat.

Paràmetres:

Sòl : 2,485,80 m²

Edificabilitat : 12.172 m²

Alçada màxima: PB+10

Pel que fa a l'ús dels equipaments esportius, s'establirà el següent:

- La peça de sòl situada sota l'Escola Túrbula, es destinarà preferentment a ús esportiu, en substitució de les instal·lacions del Poliesportiu La Pau, afectat per aquesta transformació.
- En la resta de sòls qualificats d'equipament serà el Pla de Millora Urbana qui en determinarà el seu ús.
-

d. Distribució de l'aprofitament:

L'índex d'edificabilitat brut (**1,097)**, és resultant del coeficient entre les superfícies totals de sostre 79.044m² i la superfície de l'àmbit 72.027 m².

La distribució de usos és la següent:

Edificabilitat màxima residencial total	**59.283(m² st)**	**75%**
Edificabilitat no residencial prevista	**19.761 (m² st)**	**25%**

La superfície de sostre no residencial es podrà incrementar reduint la residencial sempre i quan es respectin els percentatges d'edificabilitat i densitat destinats a complir amb les previsions d'habitatge de protecció previstos en aquest Pla.

La reducció d'edificabilitat d'ús residencial no alterarà en cap cas els estàndards de cessió de sistemes i aprofitament considerats en la situació de l'edificabilitat màxima residencial. En aquest sentit el projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte el principi de major i millor ús, que és el que equilibra els costos i beneficis de l'operació urbanística.

Pel que respecta a l'edificabilitat residencial i d'acord amb el contingut de la memòria social de la MPPGM aprovada al any 2008 que aquest planejament incorpora, les edificabilitats residencials es repartiran segons els següents percentatges:

Edificabilitat residencial destinada a habitatge lliure	**60 %**
Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit règim concertat	**20 %**
Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit règim general	**20 %**

Altrament i als efectes de calcular la densitat del sector, s'estableix un valor de referència per la dimensió dels diferents tipus d'habitatges que s'aplicarà sobre els sostre residencial que es determina i que s'han d'emplaçar en el Pla de Millora Urbana

Superfície mitjana habitatge lliure	90 (m² st/hab.)

Superfície mitjana habitatge protegit règim concertat	90 (m² st/hab.)
Superfície mitjana habitatge protegit règim general	80 (m² st/hab.)

De l'aplicació del dimensionat anterior s'estableix el següent nombre d'habitatges per règim:

Nombre màxim d'habitatges lliure	395 hab.
Nombre mínim d'habitatges protegits en règim concertat	132 hab.
Nombre mínim d'habitatges protegits en règim general	148 hab.
Nombre total d'habitatges	**675 hab.**

El Pla de Millora Urbana, localitzarà i qualificarà el sòl destinat a habitatge protegit. La qualificació del sòl correspondrà únicament a la identificació d'habitatge protegit, sense indicar la seva modalitat, ja que aquesta correspondrà al projecte de reparcel·lació.

El projecte de reparcel·lació serà el que localitzi i concreti, la posició dels habitatges protegits en les diferents modalitats (general i concertat).

Els usos admesos en la zona d'aprofitament, s'estaran al que s'estableix a l'article 306 de les Normes Urbanístiques del PGM, respectant en qualsevol cas les limitacions establertes respecte el repartiment de l'edificabilitat destinada a habitatge i la destinada a usos diferents de l'habitatge establertes en aquesta modificació puntual.

Els plans de millora urbana, concretaran el destí dels usos no residencials, garantint pel que fa a l'oferta comercial al detall, dins l'àmbit de la modificació, en format de mitjà o gran establiment comercial, el compliment d'allò que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials i la normativa comercial d'aplicació, així com les exigències sobre aparcament que al respecte resultin d'aplicació

e. Condicions de gestió i execució:

La totalitat del sòls inclòs dins el sector de Pla de Millora Urbana constituiran un únic polígon d'actuació.

S'estableixen les càrregues urbanístiques que hauran de ser assumides pel sector, ja siguin les internes del propi sector com les externes que es determinen en aquesta modificació puntual:

-Les despeses d'urbanització internes corresponen a les pròpies del sector delimitat i que vénen regulades en la legislació vigent i comprèn tant les de la redacció dels instruments de planejament i gestió, com les de la indemnització de les activitats que resulten incompatibles amb la nova ordenació, així com les despeses de l'obra urbanitzadora dels carrers i sistema d'espais lliures.

-Respecte les despeses d'urbanització externes, el sector participarà en la contribució de les despeses d'urbanització del projecte de la cobertura ferroviària i del pont sobre la Gran Via en continuïtat al carrer Sant Ramon de Penyafort, en la part proporcional al percentatge de nova d'edificabilitat que en aquesta modificació puntual s'estableix pels dos Plans de Millora Urbana. Aquest percentatge proporcional a l'edificabilitat dels dos PMU és en el cas del PMU de Sant Ramon de Penyafort de. 78,23%. Altrament el PMU haurà de realitzar la urbanització d'un tram del carrer d'Extremadura i una part de zona verda, necessàries per poder donar continuïtat a la nova secció del carrer des de Ctra. Mataró fins Guipúscoa. Aquestes obres d'urbanització es delimiten en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual.

El cost orientatiu tant de les despeses internes com externes s'estableix en l'Avaluació econòmica i financera d'aquesta modificació puntual.

S'estableix igualment l'obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització, que haurà de ser cedit a l'administració actuant.

f. Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

g. Pla d'etapes i terminis.

1. El Pla de Millora Urbana definirà els terminis per l'inici de l'execució de les obres d'urbanització, tant internes com externes, del Pla de Millora Urbana que en qualsevol cas no serà superior a un màxim de dos anys, a comptar des de l'executivitat de l'acord de l'aprovació definitiva del PMU. Durant aquest temps caldrà que estiguin redactats els corresponents Projecte de Reparcel·lació i els Projectes d'Urbanització, tant de l'obra urbanitzadora interna com externa, assenyalats en aquesta modificació puntual.

2. Pel que fa als terminis per la construcció dels habitatges protegits, el Pla de Millora Urbana establirà un termini no superior a 2 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i no superior a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència.

3. Pel que fa als terminis per la resta d'aprofitaments, el Pla de Millora Urbana establirà un termini no superior a 4 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i no superior a 6 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència.

h. Règim transitori d'edificació i usos.

Les edificacions i usos actualment existents en l'àmbit del PMU i que no resultin admesos amb la nova regulació, tenen la consideració de fora d'ordenació als efectes d'aplicació d'allò que correspongui d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Article 6. Pla de Millora Urbana Can Serra- Ciutat esportiva. Modificació de l'article 16 de la normativa urbanística de la MPPGM de 2008.

a. Àmbit:

El sector està ubicat al límit oest del municipi de Sant Adrià. Limita a ponent, amb la línia ferroviària i l'antiga carretera de Mataró; per la part superior, limita amb la mateixa carretera i el carrer Margarida Xirgu i la ciutat esportiva del RCD Espanyol; en la part de llevant, pel ramal d'enllaç de la ronda del litoral amb la Gran Via; i per la part inferior, amb el mateix ramal i amb la Gran Via, tal i com s'assenyala en els plànol d'ordenació.

La superfície total del PMU és de 20.884m², segons s'assenyala en els plànols d'ordenació.

b. Objectius

1. Ordenar els terrenys d'acord amb la cota topogràfica atorgada a l'antiga carretera de Mataró, complementant amb la nova arquitectura proposada, el nou espai urbà – plaça que es configurarà amb la cobertura del tren en aquesta part de la ciutat.

2. Definir les condicions i determinacions urbanístiques que han de permetre el desenvolupament del sector, en compliment dels estàndards mínims establerts per l'actual Text Refós de la Llei d'urbanisme.

3. Establir els criteris d'ordenació dels nous aprofitaments urbanístics, així com el seu percentatge d'usos residencials i terciari, i contribuir al finançament de l'execució de les obres d'urbanització del cobriment de les vies del tren i la construcció del pont del carrer Sant Ramon de Penyafort sobre la Gran Via. Altrament finançar les actuacions de la reordenació viària prevista en el vial per la part posterior de la masia de Can Serra.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

S'estableixen i es determinaran les reserves mínimes de sòl destinat a sistema així com el seu destí, i es defineix la qualificació del sòl que correspon a l'aprofitament urbanístic.

Sistema d'espais lliures.		
Clau 6	**5.301 m²**	**25,38 %**
Sistema d'equipaments.		
Clau 7b	**2.313 m²**	**11,07 %**
Sistema viari.		
Clau 5	**7.207 m²**	**34,51 %**
Superfície mínima de sòl destinada a sistema	**14.820 m²**	**70,97 %**

Els percentatges de sòls destinats a sistema, inclouen tant els sòls públics actuals, com els que han de ser cedits en execució d'aquest PMU.

El Pla de Millora podrà variar els percentatges anteriors, a l'alça, garantint en qualsevol cas el percentatge mínim de sòl destinat a espais lliures, equipaments i el percentatge mínim total de sòl destinat a sistemes.

Altrament s'estableix el percentatge màxim de sòl d'aprofitament urbanístic que haurà de ser determinat en el Pla de Millora Urbana.

Superfície màxima de sòl d'aprofitament urbanístic	**6.064m²**	**29,03 %**

L'ordenació de l'edificació a concretar en el Pla de Millora Urbana, s'ajustarà als següents criteris d'ordenació:

- Es respectarà substancialment l'ordenació pel que fa al repartiment de zones i sistemes, establerta indicativament en els plànols d'ordenació.
- Tota l'edificabilitat es concentrarà en la unitat de projecte A18.07 representada en els plànols d'ordenació. L'ordenació ha de respectar l'alineació en planta baixa de les façanes que donen a ctra. Mataró i la continuïtat de la Av. del Ferrocarril. La nova edificació ha de resoldre el salt de cota topogràfica entre la nova rasant de la carretera de Mataró i la rasant del nou carrer que limitarà amb els terrenys dels camps de futbol.
- No s'admetran usos residencials d'habitatge en la planta baixa.
- El Pla de Millora Urbana justificarà el compliment dels paràmetres per un urbanisme sostenible.

Pel que fa a l'ús dels equipaments esportius, s'establirà el següent:

- La totalitat del sòl qualificat d'equipament d'aquest Pla de Millora Urbana, es destinarà com a ús principal a l'ús esportiu, admetent-se altres usos complementaris (educació, formació, administratiu...) sempre vinculats a l'ús principal.

d. Distribució de l'aprofitament:

L'índex d'edificabilitat brut (**1,053)**, és resultant del coeficient entre les superfícies totals de sostre 22.000m² i la superfície de l'àmbit 20.884 m².

La distribució de usos és la següent:

Edificabilitat màxima residencial total	**16.500 (m² st)**	**75%**
Edificabilitat no residencial prevista	**5.500 (m² st)**	**25%**

La superfície de sostre no residencial es podrà incrementar reduint la residencial sempre i quan es respectin els percentatges d'edificabilitat i densitat destinats a complir amb les previsions d'habitatge de protecció previstos en aquest Pla.

La reducció d'edificabilitat d'ús residencial no alterarà en cap cas els estàndards de cessió de sistemes i aprofitament considerats en la situació de l'edificabilitat màxima residencial. En aquest sentit el projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte el principi de major i millor ús, que és el que equilibra els costos i beneficis de l'operació urbanística.

Edificabilitat màxima total	**22.000 (m² st)**

Pel que respecta a l'edificabilitat residencial i d'acord amb el contingut de la memòria social de la MPPGM aprovada al any 2008, que aquesta modificació incorpora, les edificabilitats residencials es repartiran segons els següents percentatges

Edificabilitat residencial destinada a habitatge lliure	60 %
Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit règim concertat	20 %
Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit règim general	20 %

Altrament i als efectes de calcular la densitat del sector, s'estableix un valor de referència per la dimensió dels diferents tipus d'habitatges que s'aplicarà sobre els sostre residencial que es determina i que s'han d'emplaçar en el Pla de Millora Urbana

Superfície mitjana habitatge lliure	90 (m² st/hbtg)
Superfície mitjana habitatge protegit règim concertat	90 (m² st/hbtg)
Superfície mitjana habitatge protegit règim general	80 (m² st/hbtg)

De l'aplicació del dimensionat anterior s'estableix el següent nombre d'habitatges per règim:

Nombre màxim d'habitatges lliure	110 hbtgs
Nombre mínim d'habitatges protegits en règim concertat	37 hbtgs
Nombre mínim d'habitatges protegits en règim general	41 hbtgs
Nombre total d'habitatges	**188 hbtgs**

El Pla de Millora Urbana, localitzarà i qualificarà el sòl destinat a habitatge protegit. La qualificació del sòl correspondrà únicament a la identificació d'habitatge protegit, sense indicar la seva modalitat, ja que aquesta correspondrà al projecte de reparcel·lació.

El projecte de reparcel·lació serà el que localitzi i concreti, la posició dels habitatges protegits en les diferents modalitats (general i concertat).

Els usos admesos en la zona d'aprofitament, s'estaran al que s'estableix a l'article 306 de les Normes Urbanístiques del PGM, respectant en qualsevol cas les limitacions establertes respecte el repartiment de l'edificabilitat destinada a habitatge i la destinada a usos diferents de l'habitatge establertes en aquesta modificació puntual.

Els plans de millora urbana, concretaran el destí dels usos no residencials, garantint pel que fa a l'oferta comercial al detall, dins l'àmbit de la modificació, en format de mitjà o gran establiment comercial, el compliment d'allò que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials i la normativa comercial d'aplicació, així com les exigències sobre aparcament que al respecte resultin d'aplicació.

e. Condicions de gestió i execució:

La totalitat del sòl inclòs dins del Pla de Millora Urbana constituirà un únic polígon d'actuació.

S'estableixen les càrregues urbanístiques que hauran de ser assumides pel PMU, ja siguin les internes del propi sector com les externes que es determinen en aquesta modificació puntual:

- Les despeses d'urbanització internes corresponen a les pròpies del sector delimitat i que venen regulades en la legislació vigent i comprèn tant les de la redacció dels instruments de planejament i gestió, com les de la indemnització de les activitats que resulten incompatibles amb la nova ordenació, així com les despeses de l'obra urbanitzadora dels carrers i sistema d'espais lliures.
- Respecte les despeses d'urbanització externes, el sector participarà en la contribució de les despeses d'urbanització del projecte de la cobertura ferroviària i del pont sobre la Gran Via en continuïtat al carrer Sant Ramon de Penyafort, en la part proporcional al percentatge de nova d'edificabilitat que en aquesta modificació puntual s'estableix pels dos Plans de Millora Urbana. Aquest percentatge proporcional a l'edificabilitat dels dos PMU és en el cas del PMU de Can Serra – Ciutat Esportiva de. 21,77%. Altrament el PMU haurà de realitzar les obres d'urbanització de la nova vialitat d'enllaç per darrera de Can Serra.

Aquestes obres d'urbanització es delimiten en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual.

El cost orientatiu tant de les despeses internes com externes s'estableix en l'Avaluació econòmica i financera d'aquesta modificació puntual.

S'estableix igualment l'obligació de la cessió del **10% de l'aprofitament urbanístic**, referit al nou aprofitament urbanístic del sector que es localitza en les noves zones delimitades, lliure de càrregues d'urbanització, que haurà de ser cedit a l'administració actuant.

f. Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

g. Pla d'etapes i terminis.

1. El Pla de Millora Urbana definirà els terminis per l'inici de l'execució de les obres d'urbanització, tant internes com externes, del Pla de Millora Urbana que en qualsevol cas no serà superior a un màxim de dos anys, a comptar des de l'executivitat de l'acord de l'aprovació definitiva del PMU. Durant aquest temps caldrà que estiguin redactats els corresponents projecte de reparcel·lació i els projectes d'urbanització, tant de l'obra urbanitzadora interna com externa, assenyalats en aquesta modificació puntual.
2. Pel que fa als terminis per la construcció dels habitatges protegits, el Pla de Millora Urbana establirà un termini no superior a 2 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i no superior a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència.
3. Pel que fa als terminis per la resta d'aprofitaments, el Pla de Millora Urbana establirà un termini no superior a 4 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i no superior a 6 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència.

h. Règim transitori d'edificació i usos.

Les edificacions i usos actualment existents en l'àmbit del PMU i que no resultin admesos amb la nova regulació, tenen la consideració de fora d'ordenació als efectes d'aplicació d'allò que correspongui d'acord amb la legislació urbanística vigent.

3. AGENDA DE LES ACTUACIONS

Pel que fa a l'Agenda dels dos sectors de Pla de Millora Urbana les Normes d'aquesta modificació puntual s'establirà el següent:

1. El Pla de Millora Urbana definirà els terminis per l'inici de l'execució de les obres d'urbanització, tant internes com externes, del Pla de Millora Urbana que en qualsevol cas no serà superior a un màxim de dos anys, a comptar des de l'executivitat de l'acord de l'aprovació definitiva del PMU. Durant aquest temps caldrà que estiguin redactats els

corresponents Projecte de Reparcel·lació i els Projectes d'Urbanització, tant de l'obra urbanitzadora interna com externa, assenyalats en aquesta modificació puntual.

2. Pel que fa als terminis per la construcció dels habitatges protegits, el Pla de Millora Urbana establirà un termini no superior a 2 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel•la tingui la condició de solar, i no superior a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència.
3. Pel que fa als terminis per la resta d'aprofitaments, el Pla de Millora Urbana establirà un termini no superior a 4 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel•la tingui la condició de solar, i no superior a 6 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència.

4. MEMORIA SOCIAL

Les previsions de l'Ajuntament de Sant Adrià que incorporava la memòria social aprovada al 2008 per al període 2004-2020 eren les d'incrementar el nombre de habitatges en més de 3.000.

Les operacions de l'entorn endegades (algunes actualment en fase de desenvolupament) eren:

- El pla Especial de Reforma Interior de la Catalana.
  1380 habitatges - 527 d'ells de protecció
- El pla Especial de Reforma Interior de la Mina
  1097 habitatges – 397 d'ells de protecció
- El sector de Can Baurier
  457 habitatges de protecció
- El sector C3
  514 habitatges - 205 d'ells de protecció
- La Modificació del Pla Especial de Reforma interior del grup d'habitatges Via Trajana a l'àmbit de Sant Adrià del Besòs
  163 habitatges
- Continuen en fase d'estudi el sector de les Tèrmiques i Monsolís

Amb totes aquestes operacions el parc d'habitatges s'incrementaria en 3611 unitats, de les quals 1.709 tindrien un grau de protecció i 40 serien dotacionals, cobrint en més del doble l'objectiu de solidaritat urbana establert al Pacte Nacional de l'habitatge de cobrir amb el 15% de pisos socials en relació als habitatges principals.

Aquesta Modificació preveu 357 habitatges protecció que representen un 41% dels habitatges de l'àmbit , dels quals 189 es destinaran a règim general i 168 a règim concertat.

La present modificació no canvia ni el percentatge de sostre destinat a habitatges amb protecció ni els paràmetres de densitat. La reserva del 40% del sostre d'habitatges de protecció supera les actuals determinacions del article 57.3 del TRLU 1/2010 on es determina que s'ha de reservar el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació i per tant no s'ha considerat necessari la modificació de la Memòria Social aprovada a la Modificació del 2008.

5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

5.1. Estudi de viabilitat econòmica i financera

5.1.1. Metodologia

L'objectiu de l'estudi de viabilitat econòmica és determinar la rendibilitat de l'operació de transformació urbanística. Es tracta de comprovar si els ingressos derivats de la promoció (venda del producte immobiliari) podran compensar les càrregues de transformació urbanística així com obtenir el marge de benefici necessari per fer atractiva l'actuació.

L'estudi s'ha portat a terme considerant que la promoció consisteix en la transformació urbanística del sector i la venda dels solars atribuïbles a la propietat (90% de l'aprofitament urbanístic).

Els ingressos de la promoció previstos per l'actuació urbanística s'han estimat calculant el valor de cadascun dels futurs solars, principalment en funció dels usos a que es destinen. Això s'ha portat a terme mitjançant el mètode residual estàtic, és a dir, deduint del valor en venda del producte final (habitatges, lliures o protegits, locals, etc.), tots els costos necessaris de construcció, així com el benefici del promotor.

D'altre banda hem estimat les despeses necessàries de transformació urbanística, així com el calendari previst de la promoció (agenda del pla). A partir d'aquestes dades, hem calculat la rendibilitat de l'operació mitjançant tècniques d'anàlisi d'inversions per concloure si és o no viable, i suficientment atractiva per a un inversor privat.

El càlcul s'ha realitzat de manera separada per a cadascun dels dos sectors de Pla de Millora Urbana.

5.1.2. Determinació del valor de sòl urbanitzat. Mètode residual estàtic.

Per poder portar a terme l'anàlisi de viabilitat econòmica hem calculat prèviament els ingressos en el supòsit de venda dels terrenys urbanitzats, d'acord als diferents usos que defineix la Modificació de Pla. El valor dels terrenys urbanitzats s'ha calculat mitjançant el mètode residual estàtic per a cadascun dels usos definits a la Modificació de Planejament.

Aquest mètode de valoració consisteix en obtenir el valor del sòl deduint del valor de mercat d'un immoble similar de nova planta, els costos de promoció, despeses i beneficis necessaris per a la seva promoció:

V. Repercussió de sòl = Valor Venda – Cost Construcció – Desp. Promoció – Beneficis Promoció

A efectes de càlcul hem utilitzat la formulació definida a l'art. 21 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011, de 24 d' octubre).

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sent,

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

Vv= Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.

Vc = Valor de la construcció de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

K= Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat entre 1,2 i 1,5 d'acord amb els següents criteris:

a) Podrà reduir-se fins un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
b) Es pot augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com ara, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

5.1.3. Càlcul de la viabilitat econòmica de l'operació

L'estudi s'ha portat a terme analitzant les càrregues i beneficis de l'operació de transformació urbanística així com el calendari temporal de les actuacions previstes en el pla d'etapes de la MPGM.

Cal esmentar que els costos de l'operació són aproximats, ja que en el moment de redactar el present document no es disposa de informació precisa sobre els immobles afectats i les càrregues existents.

Els ingressos esperats de la promoció s'han estimat a partir de valors de mercat dels habitatges en règim lliure, dels valors d'habitatge en els diferents règims de protecció, locals comercials i aparcaments actuals, considerant que l'evolució dels valors en els propers anys serà similar a l'IPC. Cal esmentar que actualment estem en un context de crisi immobiliària, i podem esperar una certa recuperació dels preus immobiliaris en els anys en que es produeixin les vendes; malgrat lo anterior considerem a efectes de càlcul la hipòtesi prudent d'evolució dels valors de venda d'acord a l'IPC.

El càlcul de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme calculant la taxa de rendibilitat interna de la promoció (TIR), indicador normalment acceptat en els anàlisi de viabilitat econòmica i financera.

$$VAN = Co + \sum \frac{Ct}{(1+TIR)^t}$$

Sent,
Co= inversió del moment inicial (adquisició dels immobles de la totalitat del sector)
Ct= Saldo anual previst segons pla d'etapes
TIR= taxa interna de rendibilitat del projecte estudiat que resultaria un VAN = 0

5.1.4. Marc jurídic

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya estableix en l'article 96 que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, sent l' avaluació econòmica - financera i l'informe de sostenibilitat documents integrants de la redacció d'aquestes figures de planejament.

La present modificació de planejament s'ha redactat d'acord amb l'article 59 del DL 1/2010 i al Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, concretament els articles que fan referència a la documentació dels plans d'ordenació municipal (art. 69 al 76). Bàsicament les característiques principals són:

- El Decret Llei 1/2010, preveu que els plans d'ordenació urbanística es formalitzin incorporant a la seva documentació un informe de sostenibilitat econòmica. Aquest informe s'ha realitzat l'apartat 5.2 d'aquest informe.
- El Decret 305/2006, especifica a l'article 76 la necessitat d'integrar en la documentació dels plans d'ordenació urbanística , l'agenda amb les previsions temporals del pla.
- El mateix decret del Reglament d'Urbanisme, especifica també la necessitat d'incorporar el document d'avaluació econòmica i financera de l'operació.

En aquest document hem avaluat les càrregues i beneficis generats pel planejament, així com el flux d'ingressos i el flux de despeses d'acord al calendari fixat en el pla d'etapes. D'acord a la legislació urbanística vigent, els aspectes econòmics rellevants per l'operació són:

- Cessió obligatòria i gratuïta de tot el sòl reservat per a sistemes urbanístics previst en el sector.
- Costejar i executar la totalitat de la urbanització de l'àmbit de la Modificació de planejament i la seva connexió amb les xarxes de l'entorn. Cal assumir les despeses d'urbanització de vials i zones verdes, les indemnitzacions de les activitats, béns i drets incompatibles amb el planejament, el cost de tots els projectes tècnics així com totes les despeses de gestió.
- L'operació inclou també costejar la cobertura parcial de les vies ferroviàries i la construcció d'un pont sobre la Gran Via.
- Cedir a l'ajuntament el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector lliure de costos d'urbanització.
- Malgrat que la legislació vigent obliga a fer una reserva de sòl mínima del 30 % del sostre per a habitatges de protecció pública, a la present MPGM es reserva el

sòl corresponent al 40% d'habitatges protegits. D'aquets habitatges es destinarà un 20% a habitatges de protecció oficial en règim general, i un 20% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat. Cal esmentar que, d'aquesta manera, es mantenen els mateixos paràmetres que a la MPGM vigent.

5.1.5. Viabilitat dels sectors. Paràmetres de càlcul

El càlcul de viabilitats s'ha realitzat per a cada sector de Pla de Millora Urbana: el sector de Can Serra - Ciutat Esportiva i el sector de Sant Ramon de Penyafort.

Atès que ambdós sectors són de característiques similars pel que fa al tipus d''aprofitament urbanístic i tipus d'urbanització, hem aplicat a efectes de càlcul el mateix valor de sòl inicial (abans de la transformació urbanística), els mateixos valors de repercussió de sòl urbanitzat i els mateixos criteris de càlcul dels costos d'urbanització.

El total de l'àmbit delimitat té una superfície de 349.061m² dels quals la major part són sòls d'ordenació directa i la resta estan subjectes a la tramitació d'un planejament derivat, delimitats en dos Plans de Millora Urbana, Sant Ramon de Penyafort i Can Serra – Ciutat Esportiva.

Quadre general de la Modificació puntual del PGM

	Superfície	%
PMU Sant Ramon de Penyafort	72.027 m²	20,63 %
PMU Can Serra – Ciutat esportiva	20.884 m²	5,98 %
Sòls d'ordenació directa	256.150 m²	73,38 %
Total modificació puntual	349.061 m²	100 %

Quadre d'edificabilitats dels Plans de Millora Urbana

	Edificabilitat residencial	%	Edificabilitat no residencial	%	Total
PMU Sant Ramon de Penyafort	59.283 m²	75%	19.761 m^2	25%	79.044 m2
PMU Can Serra – Ciutat esportiva	16.500 m2	75%	5.500 m2	25%	22.000 m2
Total	75.783 m2	75%	25.261 m2	25%	101.044 m2

Quadre de reserves de sostre destinat a habitatge protegit dels Plans de Millora Urbana

	Edif per hbtg protegit	%	Edif per hbtge lliure	%	Total
PMU Sant Ramon de Penyafort	23.714 m²	40%	35.570 m^2	60%	59.283 m²
PMU Can Serra – Ciutat esportiva	6.600 m²	40%	9.900 m²	60%	16.500 m²
Total	30.314 m²	40%	45.470 m²	60%	75.783 m²

Dels quadres anteriors es pot desprendre l'edificabilitat dels sectors de PMU :

	Superfície Sector	Sostre edificable	Coef. Edificabilitat
PMU Sant Ramon de Penyafort	72.027 m²	79.044 m²	1,09 m²/m²
PMU Can Serra – Ciutat esportiva	20.884 m²	22.000 m²	1,05 m²/m²

5.1.6. Ingressos de l'operació urbanística

L'estudi de l'operació urbanística s'ha portat a terme analitzant la promoció de venda de sòl urbanitzat. Per obtenir el valor dels solars nets resultants, hem realitzat un estudi de mercat per determinar els valors de venda del producte immobiliari i posteriorment hem calculat el valor de repercussió de sòl per a cadascun dels usos mitjançant el mètode residual estàtic.

5.1.7. Valors de venda dels productes immobiliaris

Els usos que comprèn el planejament són residencial (75%) i no residencial (25%).

Pel que fa als usos residencials, el 60% correspon a habitatge en règim lliure i el 40% restant a habitatge protegit. A efectes de càlcul considerem un 20% de HPO règim general i un 20% d'Habitatge Concertat.

Per a determinar el valor en venda que tindran els habitatges en règim lliure, hem portat a terme un estudi de mercat d'operacions de nova planta en els barris de la Catalana de Sant Adrià del Besòs així com una operació del carrer Gelida de Barcelona. Els preus d'oferta oscil·len entre 2.500 – 2.900 €/m². A continuació adjuntem un resum de les operacions escollides per a determinar el valor de venda.

MOSTRA	SITUACIÓ	FONT	SUP. M2	PREU	PREU €/M2	coef.ofer/demman	PREU €/M2	coef. Homog.1	coef. Homog.2	preu Act
1	LA CATALANA- ST ADRIÀ BESOS	URBEMAR -FORUM R3	101	245.000 €	2.425,74 €	0,95	2.304,46	1,00	1,10	2.534,90 €
2	LA CATALANA- ST ADRIÀ BESOS	URBEMAR -FORUM R3	97	245.000 €	2.525,77 €	0,95	2.399,48	1,00	1,10	2.639,43 €
3	LA CATALANA- ST ADRIÀ BESOS	NUROA.ES	85	250.000 €	2.941,18 €	0,95	2.794,12	1,00	1,10	3.073,53 €
4	LA CATALANA -DIAGONAL MAR-LA MA	PORT FORUM- HABITA	80	207.500 €	2.593,75 €	0,95	2.464,06	1,00	1,00	2.464,06 €
5	LA CATALANA -DIAGONAL MAR-LA MA	PORT FORUM- HABITA	70	184.500 €	2.635,71 €	0,95	2.503,93	1,00	1,00	2.503,93 €
6	NUEVA RAMBLA DEL FORUM-ST. ADR	NUROA.ES	87	213.920 €	2.458,85 €	0,95	2.335,91	1,00	1,00	2.335,91 €
7	C. GELIDA-BARCELONA	FOTOCASA.COM	78	235.000 €	3.012,82 €	0,95	2.862,18	1,00	1,00	2.862,18 €
8	C. GELIDA-BARCELONA	YAENCONTRE.COM	60	180.000 €	3.000,00 €	0,95	2.850,00	1,00	0,90	2.565,00 €
9	MARE DE DÈU DEL CARME 57-59-61 /´	CHOPO.ES	85	287.450 €	3.381,76 €	0,95	3.212,68	1,00	1,00	3.212,68 €
									Valor adoptat:	2.687,96

Analitzades les operacions s'ha obtingut un valor de venda arrodonit de:

Valor venda habitatge lliure: 2.700 €/m² construït.

En el cas d'habitatges protegits el preus màxim de venda està fixat legalment:

Valor venda HPO Règim General: 1.940,48 €/m² útil
Valor venda HPO Règim concertat: 3.001,68 €/m² útil

En relació al usos no residencials s'han analitzat els usos terciaris i el comercial.

En relació als usos d'oficina s'ha portat a terme un estudi d'oficines en lloguer en ubicacions comparables pel que fa a l'estructura de valors terciaris de Barcelona (plaça de les Glories, Diagonal mar, Plaça Cerdà,...), resultant una renda de lloguer unitària de 10,65 €/m².

MOSTRA	SITUACIÓ	FONT	SUP. M2	PREU	PREU €/M2	coef.ofer/de man	PREU €/M2	LOCALITZAC coef. Homog.1	M2 coef. Homog.2	preu Act
1	GRAN VIA DE LES CORTS CATALANES 130-136 -BC	JONES LANG LASALLE	10.400	130.000 €	12,50 €	0,90	11,25	1,00	1,00	11,25 €
2	DIAGONAL, 188-218- BCN	JONES LANG LASALLE	5.000	60.000 €	12,00 €	0,90	10,80	1,00	1,00	10,80 €
3	GRAN VIA DE LES CORTS CATALANES 866-872 -BC	JONES LANG LASALLE	4.500	51.750 €	11,50 €	0,90	10,35	1,00	1,00	10,35 €
4	JOSEP FERRATER I MORA, 2-4-BCN	JONES LANG LASALLE	8.213	94.450 €	11,50 €	0,90	10,35	1,00	1,00	10,35 €
5	BADAJOZ, 143-145- BCN	JONES LANG LASALLE	6.654	66.540 €	10,00 €	0,90	9,00	1,00	1,00	9,00 €
6	ILLACUNA EF. B - ILLACUNA, 56-70- BCN	JONES LANG LASALLE	20.451	276.089 €	13,50 €	0,90	12,15	1,00	1,00	12,15 €
										10,65

Considerant una rendibilitat del 7% obtenim que el valor en venda d'oficines és de 1.825 €/m².

Pel que fa als usos comercials, hem analitzat el valor que podria tenir el comerç de proximitat d'acord a un estudi de mercat de situacions comparables. Analitzades les mostres considerem un valor de mercat de 1.400 €/m².

MOSTRA	SITUACIÓ	FONT	SUP. M2	PREU	PREU €/M2	coef.ofer/de man	PREU €/M2	coef. Homog.1	coef. Homog.2	preu Act
1	ZONA VERNEDA-LA PAU -BARCELONA	MITULA.COM	77	135.000 €	1.764,71 €	0,90	1.588,24	1,00	1,00	1.588,24 €
2	ZONA LA VERNEDA-BARCELONA	MITULA.COM	80	118.000 €	1.475,00 €	0,90	1.327,50	1,00	1,00	1.327,50 €
3	ZONA VERNEDA-LA PAU -BARCELONA	YAENCONTRE.COM	61	85.000 €	1.393,44 €	0,90	1.254,10	1,00	1,00	1.254,10 €
4	ZONA LA VERNEDA-BARCELONA	MITULA.COM	68	95.000 €	1.397,06 €	0,90	1.257,35	1,00	1,00	1.257,35 €
5	PASSEIG LA VERNEDA,123- BARCELONA	IDEALISTA.COM	300	400.000 €	1.333,33 €	0,90	1.200,00	1,00	1,10	1.320,00 €
6	CAMP ARRIASSA,89-BARCELONA	IDEALISTA.COM	55	90.000 €	1.636,36 €	0,90	1.472,73	1,00	1,00	1.472,73 €
7	C. PUIGCERDÀ - BARCELONA	IDEALISTA.COM	100	180.000 €	1.800,00 €	0,90	1.620,00	1,00	1,00	1.620,00 €
										1.405,70

5.1.8. Valor de repercussió del sòl urbanitzat

A partir dels valors de mercat obtinguts a l'apartat anterior hem calculat el valor de repercussió de sòl urbanitzat de cadascun dels usos, mitjançant la formulació del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Pel que fa a costos de construcció hem adoptat als del BEC, ajustats en els casos en que no coincidien amb la tipologia prevista. Com a despeses de promoció s'han tingut en compte els següents conceptes, que aproximadament son de l'ordre d'un 21% del cost de contracte.

Seguretat i Salut + control q.	2,0%
Honoraris professionals	10,0%
Permisos i taxes	3,0%
Assegurança desenal	3,0%
Altres despeses	3,0%

Pel que fa al coeficient K que representa beneficis i altres despeses de promoció hem adoptat en tots els casos el coeficient general K=1,4 a excepció de l'habitatge de Protecció Oficial en règim general en que per les seves característiques de baix preu i facilitat de venda s'ha considerat K=1,25.

Aplicant els valors esmentats anteriorment a la formulació de càlcul del valor de repercussió obtenim els següents valors de repercussió:

Tipologia	€/m2 útil	VV const.	CC	DP	k	VR
Habitatge lliure		2.700,00	900,00	189,00	1,40	**839,57**
HPO Concertat	3.001,68	2.401,34	848,41	178,17	1,40	**688,67**
HPO Règim General	1.940,48	1.552,38	830,01	174,30	1,25	**237,60**
Comercial proximitat		1.400,00	500,00	105,00	1,40	**395,00**
Terciari oficina		1.825,00	900,00	189,00	1,40	**214,57**

5.1.9. Depeses de inversió

Com a despeses de inversió hem considerat el valor del sòl inicial, així com totes les despeses necessàries de transformació urbanística.

5.1.10. Valor del sòl actual abans d'urbanitzar

El valor del sòl urbanitzable delimitat abans d'urbanitzar, és difícil d'obtenir per no existir pràcticament mercat comparable. En els darrers anys el mercat de sòl pendent de transformació ha tingut una davallada de preus molt important, pel fet que els preus de venda dels productes edificats han baixat i, en canvi, els costos d'urbanització i construcció s'han mantingut o han baixat en menor mesura, provocant una notable caiguda dels valor de sòl inicials.

Com a referència podem esmentar:

Els preus utilitzats en els estudis econòmics de les ARE's (any 2009), properes a Sant Adrià del Besòs oscil·laven entre 229 i 276 €/m² de sòl brut en el cas de Front del riu Besòs de Sant Adrià, Safaretjos a Santa Coloma de Gramanet i l'Estrella a Badalona, mentre que eren de 90 i 96 €/m² en el cas de les ARE's de La Bastida de Santa Coloma de Gramanet i Vallbona de Barcelona.

La Ponència cadastral de Sant Adrià del Besòs, redactada l'any 2012 i en vigor des del gener de 2013, considera que el valor cadastral de sòl abans d'urbanitzar oscil·la entre 98 i 132 €/m² en els polígons Ciutat Esportiva i Sant Ramon de Penyafort.

El valor abans d'urbanitzar es calcula aplicant al valor de repercussió de sòl que defineix el cadastre per a cada ús a cada polígon un coeficient de clau UA que en aquests casos és 0,4. Així resulta:

Polígon 007 Ciutat Esportiva – Can Serra: **R30**
Ús equipament : 246,80 x 0,4= 98,72€/m²
Ús industrial : 308,50 x 0,4 = 123,4 €/m²

Polígon 015 La Verneda: **R29**
Ús industrial : 330,50 x 0,4 = 132,2 €/m²

Analitzats els diferents valors considerem que no es poden aplicar els valors més alts emprats a les ARE perquè els preus s'han reduït notablement en aquests darrers anys i són més ajustats els valors utilitzats a la Ponència cadastral.

A efectes de càlcul adoptem per als dos sectors:

Valor sòl= 150 €/m² sòl brut.

5.1.11. Despeses de transformació urbanística

Les despeses de transformació urbanística s'han comptabilitzat de manera detallada en els apartats següents per cadascun dels dos sectors de Pla de Millora Urbana.

Les principals despeses a considerar són:

- Urbanització de la vialitat interna. El càlcul s'ha realitzat per a cadascun dels carrers afectats, tenint en compte enderroc, moviment de terres, urbanització i, en el seu cas, la construcció de murs de contenció.
- Urbanització de la vialitat externa.
- Espais lliures de diferents qualitats.
- Cost de la cobertura de les vies de ferrocarril.
- Cost de la construcció d'un pont sobre la Gran Via.
- Indemnització d'activitats incompatibles amb el planejament.
- Indemnització de vols incompatibles.
- Indemnització expropiatòria a ADIF de la zona verda generada amb la cobertura de les vies
- Altres despeses de promoció tals com honoraris professionals, notaria, registre, etc.

Cal esmentar que cada sector assumeix les seves càrregues directes i la part proporcional de les despeses compartides, que són: cobertura ferroviària, construcció de pont sobre la Gran Via, indemnització a ADIF i drets de connexió de l'aigua potable. Les càrregues compartides és reparteixen proporcionalment a l'edificabilitat, resultant:

- Sector Can Serra - Ciutat esportiva: 21,77%
- Sector Sant Ramon de Penyafort: 78,23%

Quadre de càlcul de les despeses de Can Serra- Ciutat esportiva

Quadre. Despeses d'urbanització PMU Can Serra - Ciutat Esportiva				
URBANITZACIÓ VIALITAT INTERNA				2.565.053,00 €
URBANITZACIÓ VIALITAT EXTERNA				443.454,00 €
ESPAIS LLIURES	Urbanització qualitat 1	2.631,20 m2	150,00	394.680,00 €
	Urbanització qualitat 2	2.669,80 m2	70,00	186.886,00 €
ESPAIS LLIURES	**EXTERNS**			- €
DRETS CONNEXIÓ AIGUA POTABLE		21,77%	100.884,00	21.965,22 €
COBERTURA	Tunel	21,77%	1.835.000,00	399.529,95 €
FERROVIARIA	Moviment de terres	21,77%	133.392,00	29.043,11 €
	Urbanització	21,77%	846.560,00	184.319,38 €
CONSTRUCCIÓ PONT GRAN VIA		21,77%	3.056.665,00	665.520,00 €
		TOTAL URBANITZACIÓ		**4.890.450,66 €**
INDEMNITZACIÓ D'ACTIVITATS		Per diferencies de renda		- €
		Per trasllat		263.500,00 €
		ACTIVITATS INCOMPATIBLES		**263.500,00 €**
INDEMNITZACIÓ DE VOLS		Incompatibles amb el planejament		158.100,00 €
		VOLS INCOMPATIBLES		**158.100,00 €**
ALTRES	Enderoc d'edificacions	986 m2	40	39.440,00 €
	Indemnització ADIF	21,77%	870.726,35	189.581,06 €
	Honoraris urbanització	6,00%	3.590.073,00	215.404,38 €
	Despeses norati i registre	4,00%	461.040,00	18.441,60 €
		ALTRES		**462.867,04 €**
		TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR		**5.774.917,70 €**

Quadre de càlcul de les despeses del Sector Sant Ramon de Penyafort

Valoració	Penyafort			
URBANITZACIÓ VIALITAT INTERNA				6.146.878,50 €
URBANITZACIÓ VIALITAT EXTERNA				138.890,00 €
ESPAIS LLIURES	Urbanització	14.969,00 m2	150,00	2.245.350,00 €
	Moviment de terres	30.420,00 m3	8,00	243.360,00 €
ESPAIS LLIURES	**EXTERNS**			134.920,00 €
DRETS CONNEXIÓ AIGUA POTABLE		78,23%	100.884,00	78.918,78 €
COBERTURA	Tunel	78,23%	1.835.000,00	1.435.470,05 €
FERROVIARIA	Moviment de terres	78,23%	133.392,00	104.348,89 €
	Urbanització	78,23%	846.560,00	662.240,62 €
CONSTRUCCIÓ PONT GRAN VIA		78,23%	3.056.665,00	2.391.145,00 €
	TOTAL URBANITZACIÓ			**13.581.521,84 €**
INDEMNITZACIÓ D'ACTIVITATS	Per diferencies de renda			188.933,56 €
	Per trasllat			3.375.200,00 €
	ACTIVITATS INCOMPATIBLES			**3.564.133,56 €**
INDEMNITZACIÓ DE VOLS	Incompatibles amb el planejament			5.067.240,00 €
	VOLS INCOMPATIBLES			**5.067.240,00 €**
ALTRES	Enderoc d'edificacions	15464 m2	40	618.560,00 €
	Indemnització ADIF	78,23%	870.726,35	681.145,29 €
	Honoraris urbanització	6,00%	8.909.398,50	534.563,91 €
	Despeses norati i registre	4,00%	10.741.812,00	429.672,48 €
	ALTRES			**2.263.941,68 €**
	TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR			**24.476.837,09 €**

PMU Can Serra Ciutat Esportiva		**import (€)**
Urbanització vialitat interna		2.565.053 €
Urbanització vialitat externa		443.454 €
Espais lliures. Qualitat 1		394.680 €
Espais lliures. Qualitat 2		186.886 €
	Total	**3.590.073 €**
Contribució cobertura ferroviaria		612.892 €
Contribució pont Gran Via		665.520 €
Drets connexió aigua potable		21.965 €
Indemnitzacions de les activitats incompatibles amb el planejament		263.500 €
Indemnitzacions dels vols incompatibles amb el planejament		158.100 €
Indemnització ADIF		189.581 €
Enderrroc edificacions		39.440 €
Honoraris urbanització		215.404 €
Despeses notari i registre		18.442 €
Despeses comercialització (3% S/Vendes)		365.605 €
	Total	**2.550.450 €**
TOTAL DESPESES		**6.140.523 €**

Sòl abans d'urbanitzar	**import (€)**
Sòl abans d'urbanitzar	3.132.594 €
	3.132.594 €

5.1.12. Viabilitat dels sector de Can Serra – Ciutat Esportiva

Els ingressos totals de l'operació s'han calculat per la venda de sòl urbanitzat, aplicant al sostre edificable de cada ús el seu corresponent valor de repercussió, i aplicant una cessió de 10% d'aprofitament mig.

ÚS		SOSTRE	VR	INGRESSOS
RESIDENCIAL	**75,00%**	**16.500,00**		
habitatge lliure	60,00%	9.900,00	839,57	8.311.757,14
habitatge Concertat	20,00%	3.300,00	688,67	2.272.609,73
HPO règim general	20,00%	3.300,00	237,60	784.063,83
NO RESIDENCIAL	**25,00%**	**5.500,00**		
Terciari oficines	0,00%	0,00	214,57	0,00
Comercial PB	100,00%	5.500,00	395,00	2.172.500,00
Total		**22.000,00**		**13.540.930,70**
Aprofitament propietat (90%)				**12.186.837,63**

Al següent quadre hem resumit els costos d'inversió del PMU Can Serra - Ciutat Esportiva:

5.1.13. Calendari de la promoció

D'acord amb l'agenda de planejament, s'ha considerat el següent calendari de promoció:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Promoció de sòl	0	1	2	3	4	5	6	7
Despeses inversió								
Compra sòl no urbanitzat	100,0%							
Despeses de l'obra urbanitzadora interna (sist. viari i espais lliures)			50%	50%				
Contribució a les actuacions externes imputades al sector			50%	50%				
Altres despeses d'urbanització			100%					
Indemnitzacions de les activitats incompatibles amb el planejament		50%	50%					
Indemnitzacions dels vols incompatibles amb el planejament		50%	50%					
Indemnització ADIF			100%					
Enderrroc edificacions		50%	50%					
Honoraris urbanització + despeses notaria i registre		5%	5%	10%	20%	20%	20%	20%
Despeses comercialització		5%	5%	10%	20%	20%	20%	20%
Venda de sòl urbanitzat								
Peça ponent carrer Sant Raimon Penyafort				20%	30%	30%	20%	

A partir de les càrregues i beneficis que hem detallat anteriorment, així com de l'agenda de la Modificació de Pla General esmentada, hem calculat en aquest apartat el resultat econòmic de l'operació.

Considerem que els resultats obtinguts de l'operació són, per els escenaris de càlcul considerats, positius i suficients perquè es pugui portar a terme la inversió per part de la iniciativa privada. La taxa de rendibilitat obtinguda és:

TIR= 10,2 %

Adjuntem el quadre resum de càlcul de la taxa de rendibilitat:

CÀLCUL RENDIBILITAT (TIR) de la MPGM. ÀMBIT CAN SERRA - CIUTAT ESPORTIVA
• CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT

OPERACIÓ PROMOCIÓ DE SÒL PMU Can Serra Ciutat Esportiva	INGRESSOS	DESPESES	2013 0	2014 1	2015 2	2016 3	2017 4	2018 5	2019 6	2020 7
DESPESES										
Compra sòl no urbanitzat		3.132.594	3.132.594							
PMU Can Serra Ciutat Esportiva										
Despeses de l'obra urbanitzadora interna (sist. viari i espais lliures)		3.590.073			1.795.037	1.795.037				
Contribució a les actuacions externes imputades al sector		1.278.412			639.206	639.206				
Altres despeses d'urbanització		21.965			21.965					
					0					
Indemnitzacions de les activitats incompatibles amb el planejament		263.500		131.750	131.750					
Indemnitzacions dels vols incompatibles amb el planejament		158.100		79.050	79.050					
Indemnització ADIF		189.581			189.581					
Enderrroc edificacions		39.440		19.720	19.720					
Honoraris urbanització + despeses notaria i registre		233.846		11.692	11.692	23.385	46.769	46.769	46.769	46.769
Despeses comercialització		365.605		18.280	18.280	36.561	73.121	73.121	73.121	73.121
TOTAL		**9.273.117**	**3.132.594**	**260.493**	**2.906.282**	**2.494.188**	**119.890**	**119.890**	**119.890**	**119.890**
INGRESSOS		90% AM	0	1	2	3	4	5	6	8
Valor venda sòl urbanitzat										
A18.07	13.540.930,70	12.186.837,63				2.437.368	3.656.051	3.656.051	2.437.368	
TOTAL	**13.540.930,70**	**12.186.837,63**	**0**	**0**	**0**	**2.437.368**	**3.656.051**	**3.656.051**	**2.437.368**	**0**
FLUXOS PROJECTE	**13.540.931**	**2.913.721**	**-3.132.594**	**-260.493**	**-2.906.282**	**-56.820**	**3.536.161**	**3.536.161**	**2.317.477**	**-119.890**
TIR	**10,2%**									

5.1.14. Viabilitat dels sector Sant Ramon de Penyafort

En el cas de Sant Ramon de Penyafort, els ingressos totals de l'operació s'han calculat per la venda de sòl urbanitzat, aplicant al sostre edificable de cada ús (residencial en les seves modalitats, oficines i comercial) el seu corresponent valor de repercussió, i aplicant la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mig.

ÚS		SOSTRE	VR	INGRESSOS
RESIDENCIAL	**75,00%**	**59.283,00**		
habitatge lliure	60,00%	35.569,80	839,57	29.863.387,80
habitatge Concertat	20,00%	11.856,60	688,67	8.165.280,15
HPO règim general	20,00%	11.856,60	237,60	2.817.070,06
NO RESIDENCIAL	**25,00%**	**19.761,00**		
Terciari oficines	20,00%	3.952,20	214,57	848.029,20
Comercial PB	80,00%	15.808,80	395,00	6.244.476,00
Total		**79.044,00**		**47.938.243,21**
Aprofitament propietat (90%)				**43.144.418,89**

En el següent quadre resumim els costos d'inversió del sector Sant Ramon de Penyafort:

DESPESES

Àmbit Sant Raimon de Penyafort	**import (€)**
Urbanització vialitat interna	6.146.879 €
Urbanització vialitat externa	138.890 €
Espais lliures interns	2.488.710 €
Espais lliures externs	134.920 €
Total	**8.909.399 €**
Contribució cobertura ferroviaria	2.202.060 €
Contribució pont Gran Via	2.391.145 €
Drets connexió aigua potable	78.919 €
Indemnitzacions de les activitats incompatibles amb el planejament	3.564.134 €
Indemnitzacions dels vols incompatibles amb el planejament	5.067.240 €
Indemnització ADIF	681.145 €
Enderrroc edificacions	618.560 €
Honoraris urbanització (6% costos urbanització)	534.564 €
Despeses notari i registre	429.672 €
Despeses comercialització (3% S/Vendes)	1.294.327 €
	16.861.765 €
TOTAL DESPESES	**25.771.164 €**

sòl abans d'urbanitzar	**m2**	**v.unitari (€/m2)**	**import (€)**
sòl abans d'urbanitzar	72.026,88	150	10.804.032,00
			10.804.032,00

Calendari de la promoció

En aquest cas el calendari estimat de promoció és sintetitza en el següent quadre:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Promoció de sòl	0	1	2	3	4	5	6	7
Despeses inversió								
Compra sòl no urbanitzat	100,0%							
Despeses de l'obra urbanitzadora interna del sistema viari i els espais lliures			50%	50%				
Contribució a les actuacions externes imputades d'aquesta modificació puntual			50%	50%				
Altres despeses d'urbanització			100%					
Indemnitzacions de les activitats incompatibles amb el planejament		50%	50%					
Indemnitzacions dels vols incompatibles amb el planejament		50%	100%					
Indemnització ADIF			50%					
Enderrroc edificacions		50%	100%					
Honoraris urbanització + despeses notaria i registre		5%	5%	10%	20%	20%	20%	20%
Desp.comercialització (3% S/Vendes)		5%	5%	10%	20%	20%	20%	20%
Venda de sòl urbanitzat								
A18.01			30%	50%	20%			
A18.02			30%	50%	20%			
A18.03			30%	50%	20%			
A18.04				30%	50%	30%		
A18.05					30%	50%	20%	
A18.06						30%	50%	20%

Definits els ingressos i despeses del sector, hem calculat en el quadre següent la taxa de rendibilitat en funció del calendari temporal de la promoció. En aquesta operació la taxa de rendibilitat obtinguda és del 8,6% i al igual que en el cas anterior demostra que la promoció és viable econòmicament :

TIR= 8,6 %

Adjuntem el quadre resum de càlcul de la taxa de rendibilitat:

OPERACIÓ PROMOCIÓ DE SÒL Àmbit Sant Raimon de Penyafort	INGRESSOS	DESPESES	2013 0	2014 1	2015 2	2016 3	2017 4	2018 5	2019 6	2020 7
DESPESES										
Compra sòl no urbanitzat		10.804.032	10.804.032							
Àmbit Sant Raimon de Penyafort										
Despeses de l'obra urbanitzadora interna (sist. viari i espais lliures)		8.909.399			4.454.699	4.454.699				
Contribució a les actuacions externes imputades al sector		4.593.205			2.296.602	2.296.602				
Altres despeses d'urbanització		78.919			78.919					
Indemnitzacions de les activitats incompatibles amb el planejament		3.564.134		1.782.067	1.782.067					
Indemnitzacions dels vols incompatibles amb el planejament		5.067.240		2.533.620	2.533.620					
Indemnització ADIF		681.145			681.145					
Enderrroc edificacions		618.560		309.280	309.280					
Honoraris urbanització + despeses notaria i registre		964.236		48.212	48.212	96.424	192.847	192.847	192.847	192.847
Desp.comercialització (3% S/Vendes)		1.294.327		64.716	64.716	129.433	258.865	258.865	258.865	258.865
TOTAL		**36.575.196**	**10.804.032**	**4.737.895**	**12.249.261**	**6.977.158**	**451.713**	**451.713**	**451.713**	**451.713**
INGRESSOS		90% AM	0	1	2	3	4	5	6	8
Valor venda sòl urbanitzat										
A18.01	3.514.525,07	3.163.072,56			948.922	1.581.536	632.615			
A18.02	7.827.929,88	7.045.136,89			2.113.541	3.522.568	1.409.027			
A18.03	9.923.150,85	8.930.835,76			2.679.251	4.465.418	1.786.167			
A18.04	12.379.982,78	11.141.984,50				3.342.595	5.570.992	3.342.595		
A18.05	6.910.180,95	6.219.162,86					1.865.748,86	3.109.581,43	1.243.832,57	
A18.06	7.382.261,42	6.644.035,28						1.993.210,58	3.322.017,64	1.328.807,06
TOTAL	**47.938.030,95**	**43.144.227,85**	**0**	**0**	**5.741.714**	**12.912.118**	**11.264.550**	**8.445.387**	**4.565.850**	**1328807,056**
FLUXOS PROJECTE	**47.938.030,95**	**6.569.032**	**-10.804.032**	**-4.737.895**	**-6.507.547**	**5.934.960**	**10.812.838**	**7.993.675**	**4.114.138**	**877.094**
TIR	**8,6%**									

5.1.15. Conclusió viabilitat dels sectors

L'avaluació econòmica i financera té com a finalitat principal la verificació de la viabilitat de les propostes de transformació urbanística d'aquesta Modificació puntual del POUM, per tal d'ajustar la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i els recursos disponibles, justificant el necessari equilibri de càrregues i beneficis que es proposen en l'actuació.

Pel que fa a la present Modificació, l'avaluació econòmica ha de justificar l'equilibri entre els beneficis, i els costos derivats de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització.

El flux de caixa de cada sector s'ha confeccionat amb en termes reals, no nominals, de manera que tots els valors estan referits a l'any inicial. El càlcul s'ha realitzat considerant que es tracta d'una promoció d'urbanització de sòl, comercialitzant-se finalment les parcel·les urbanitzades.

A partir del flux de caixa detallat per a cada sector, la Taxa interna de rendibilitat (TIR) resultant de l'operació de transformació urbanística, tenint en compte una durada de la promoció de 8 anys, és:

Sector Can Serra- Ciutat esportiva **TIR= 10,2%**

Sector Sant Ramon de Penyafort **TIR= 8,6 %**

En ambdós casos es tracta d'una taxa de rendibilitat positiva, ajustada però alhora considerem que suficientment atractiva per fer possible la promoció per part de la iniciativa privada, tenint en compte les característiques de les operacions de transformació urbanística.

Cal esmentar que els càlculs s'han realitzat en moneda constant i considerant que en els propers anys els preus immobiliaris evolucionaran seguint l'IPC. Considerem que després d'anys de crisi, i tenint en compte que les transaccions es portaran a terme en els propers anys, considerem que la hipòtesi de ingressos per venda dels solars urbanitzats, i conseqüentment el càlcul de la rendibilitat, és prudent.

5.2. Informe de sostenibilitat econòmica

5.2.1. Marc jurídic

Com hem esmentat anteriorment el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, recull l'obligatorietat d'incorporar a la documentació del planejament un informe de sostenibilitat econòmica.

D'acord amb l'article 59.3, d) l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació.
- El manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'altre banda, la llei estatal RDL 2/2008, de 20 de juny, pel que se aprova el text refós de la llei del sòl, defineix a l'art. 15.4 la documentació de les actuacions de nova urbanització referent a sostenibilitat econòmica:

Artículo 15.4 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La recent publicació del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, no suposa cap canvi substancial, sinó que ha vingut a concretar les determinacions establertes a la Llei. Els continguts venen definits per l'article 3.1 del reglament:

Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para

atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

5.2.2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

El barri de Sant Ramon de Penyafort està ubicat en una de les zones amb més activitat industrial de Barcelona, ja que a la seva proximitat es concentren els polígons de Monsolís, La Verneda industrial - Torrent d'Estadella, La Maquinista, Bon Pastor de Barcelona, així com les zones d'activitat econòmica de Sant Adrià del Besòs i Badalona. Així mateix també esta proper a les zones d'activitat econòmica de Poble Nou- 22@.

A efectes de considerar l'activitat industrial del barri cal tenir en compte la proximitat de les zones esmentades i especialment el fet de que el sector es fronterer amb el polígon industrial Monsolís. Adjuntem un plànol on es pot visualitzar perfectament la proximitat dels polígons de l'entorn, que ocupa una superfície industrial de l'ordre de 263 ha (sense comptabilitzar la zona del districte d'activitats 22@).

En aquest context, considerem que l'increment de sostre destinat a ús residencial d'aquesta modificació de Pla General és poc important en relació al potencial d'activitat econòmica del seu entorn.

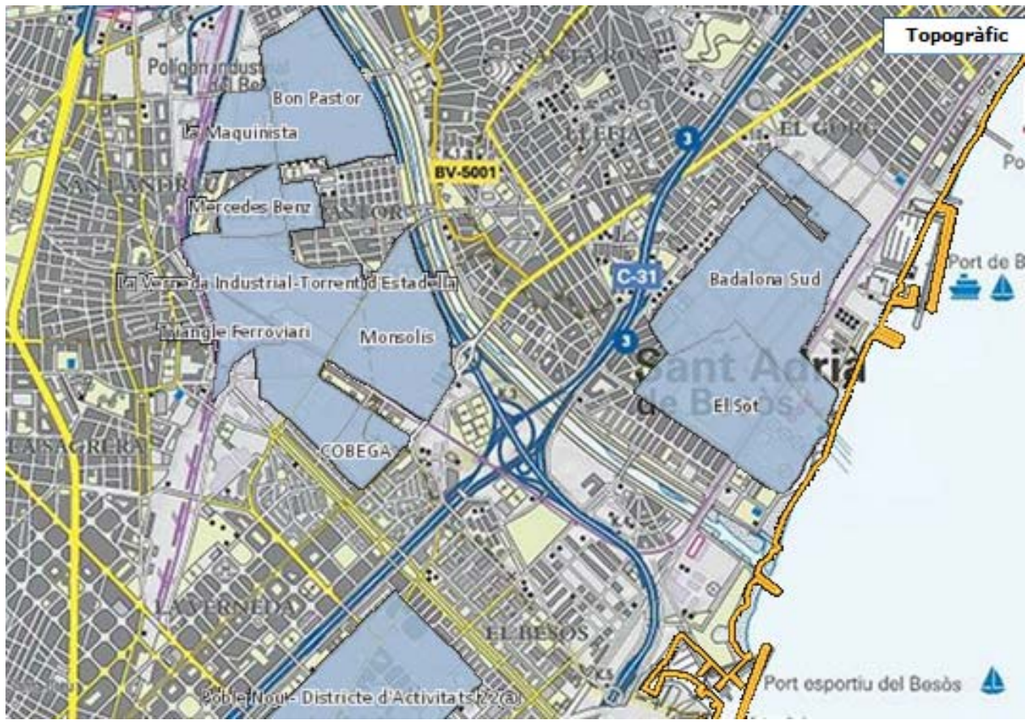
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	SANT RAIMON DE PENYAFORT	CIUTAT ESPORTIVA	TOTAL MPGM
Nombre màxim d'habitatges lliure	395	110	505
Nombre mínim d'hab protegits en règim concertat	132	37	169
Nombre mínim d'habitatges protegits en règim general	148	41	189
Nombre total d'habitatges	675	188	863

Tenint en compte que la mitjana de residents per habitatge a Sant Adrià del Besòs es de 2,8 persones segons dades extretes de l'anuari de població de 2013, podem considerar que la MPGM aportarà de l'ordre de 2.400 nous residents, dels quals es pot considerar que de l'ordre d'un 67% estaran en edat de treballar (aproximadament 1.600 persones).

La creació de 25.261 m² de sostre terciari i comercial (19.761m² a Sant Ramon de Penyafort i 5.500 m² a Ciutat Esportiva), fa preveure que és crearan de l'ordre de 600-650 nous llocs de treball (aplicant una rati de 40 m² de sostre per treballador), quantitat que s'haurà d'incrementar pels llocs de treball que generaran els equipaments.

Malgrat que la transformació del sector suposarà un increment de residents superior als llocs de treball que es deriven del nou planejament, considerem que cal tenir en compte que l'entorn immediat del sector és predominantment industrial.

En aquest sentit considerem que no és necessari la justificació d'un increment de les necessitats de sòl per activitats productives, ja que podem considerar que als nous llocs de treball creats en el sector (superfície comercial, zona terciària i equipaments), cal afegir la proximitat de les zones d'activitat industrial de l'entorn.



MUNICIPI	POLIGON	SUPERFICIE (Ha)
BARCELONA	COBEGA	8,2
SANT ADRIA DEL BESOS	VIA TRAJANA - MONSOLIS	38,74
SANT ADRIA DEL BESOS	LA VERNEDA	3,13
BARCELONA	LA VERNEDA INDUSTRIAL -TORRENT D'ESTADELLA	56,81
BARCELONA	MERCEDEZ BENZ	11,06
BARCELONA	BON PASTOR	46,29
BARCELONA	LA MAQUINISTA	13,9
SANT ADRIA DEL BESOS	EL SOT	51,04
BADALONA	BADALONA SUD	73,32
		263,75

5.2.3. Impacte en les finances de les administracions responsables de la implantació

La viabilitat econòmica del pla es garanteix en el càlcul de viabilitat econòmica, on es posa de manifest que el diferencial urbanístic (ingressos – despeses) és positiu i, per tant, no afecta de manera negativa a les finances de l'administració. Es a dir, d'acord a les hipòtesis utilitzades en aquest estudi, els ingressos obtinguts per la venda de les parcel·les urbanitzades és superior a les despeses de transformació urbanística, fins i tot, tenint en compte el flux de caixa en que es produeixen tant ingressos com despeses.

L'objectiu de la transformació urbanística per a l'administració pública és aconseguir l'ordenació del sector d'acord a les directrius de la MPGM, aconseguint que els sector financi-hi els costos interns de transformació urbanística així com les càrregues externes assignades al sector: un pont sobre la Gran Via i la cobertura de part de la via del ferrocarril.

Atès les característiques del sector cal diferenciar:

- Sòl urbà consolidat. Es tracta de sòls qualificats de zones o sistemes, que no estan inclosos en cap dels dos sectors, i que només tenen pendent assenyalar alineacions o rasants o acabar la urbanització.
- Sector Sant Ramon de Penyafort. Esta sotmès a la redacció del Pla de Millora, i el sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
- Sector Can Serra – Ciutat Esportiva. Aquest sector també esta sotmès a la redacció de Pla de Millora , i el sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

En els dos sectors de planejament derivat, es pretén que l'impacte de les administracions responsables sigui nul, pel fet de que els sectors siguin autosuficients econòmicament, assumeixin tant els costos interns com les càrregues externes assignades.

En aquest estudi econòmic financer s'ha portat a terme un estudi de viabilitat econòmica de cadascun dels sectors per garantir la seva viabilitat i autosuficiència econòmica.

5.2.4. Impacte Incidència econòmica del manteniment d'infraestructures i prestació de serveis

Per calcular l'impacte per a l'Hisenda local s'han de quantificar els costos de manteniment dels serveis públics i, d'altre banda, s'han d'estimar els ingressos previsibles pels impostos locals que es generaran en el nou sector, analitzant si són suficients per equilibrar les despeses de manteniment.

En aquest apartat es tracta d'analitzar la incidència que pot tenir a l'economia municipal els canvis proposats per la MPGM, és a dir, la càrrega que suposarà el manteniment del sector per l'Ajuntament, estudiant la diferencia entre els costos de manteniment dels nous espais urbans (espais lliures i viari) i els ingressos que es derivin de la nova situació urbanística.

5.2.5. Increment que suposa el nou planejament en la recaptació de l'IBI

Pel que fa a l'increment d'ingressos derivats de la nova situació urbanística cal estudiar la repercussió dels diferents impostos municipals (Impost sobre vehicles de tracció mecànica, IBI, Impost sobre activitats econòmiques), especialment els derivats de l'increment de la recaptació de l'Impost de Béns Immobles (IBI).

En aquest cas, hem portat a terme un estudi aproximat de la repercussió dels ingressos de la recaptació de l'IBI, a partir de les dades del Portal de la *"Dirección General de Catastro"* referides al municipi de Sant Adrià del Besòs a l'any 2012.

D'acord a les dades consultades, la quota líquida de l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs l'any 2012 era de 7.627.216 €, per un total de 20.713 unitats cadastrals, és a dir que representa una mitjana de 368 € per rebut.

Com a comprovació, analitzant les estadístiques cadastrals dels municipis propers hem obtingut un rati per a Santa Coloma de Gramanet de 275 €/rebut i per a Badalona de 330 €/rebut, mentre que els municipis de Montcada i Reixac i Barcelona tenen un rati superior, de 538 i 526 €/rebut respectivament.

Atès que la recaptació a Sant Adrià en concepte d'IBI és de 368 € per rebut (dades de l'any 2012), si considerem que la superfície construïda mitjana d'habitatge és de l'ordre de 90 m² inclòs part proporcional d'elements comuns, obtenim una quota unitària de l'ordre de 4 €/m².

Com a comprovació hem analitzat la quota de l'IBI de l'any 2013 de 4 habitatges concrets: els dos primers ubicats en el mateix sector i de diferents anys de construcció, i els dos següents ubicats al barri de la Catalana i al centre de Sant Adrià del Besòs.

Com es pot observar en el quadre següent els valors oscil·len entre 2,94 – 4,83 €/m², per lo que confirmen la mitjana que hem calculat anteriorment de l'ordre de 4 €/m².

Adreça	Tipologia	any construcció	sup. hbtge		v.cadastral (2013)	IBI (2013)	IBI/m2 (2013)
Av. Ferrocarril 9 (S.R.Penyafort)	plurifamiliar	2001	90	(78+ 12 el.c)	53.306,76	356,00	3,96
Av. Corts Catalanes 27 (S.R.Penyafort)	plurifamiliar	1970	76	(69+ 7 el.c)	53.607,98	223,51	2,94
Cristòfol Moura 120 (La Catalana)	plurifamiliar	2009	129	(108+21 el.c)	125.883,81	623,17	4,83
Bogatell 51 (centre Sant Adrià)	plurifamiliar	1982	58	(49+ 9 el.c)	55.332,91	253,02	4,36

Atès que es tracta de calcular l'IBI dels futurs habitatges, cal tenir en compte que tindran un valor cadastral superior a la mitjana pel fet de ser de nova planta i, conseqüentment, també serà més alta la quota tributària. Per tant, considerem que el valor unitari de l'IBI té que ser de l'ordre de **4 - 4,5 €/m2.**

D'altre banda, cal tenir en compte que la Ponència de Valoracions de Sant Adrià és del 25/05/2012 i ha entrat en vigor el gener de 2013. El nous valors cadastrals s'han incrementat notablement, si bé a la quota de l'any 2013 pràcticament no té incidència perquè s'aplica un sistema d'implementació gradual de la repercussió de la nova ponència durant els propers 10 anys. Tot i que per prudència valorativa no s'ha tingut en compte en el càlcul de la sostenibilitat econòmica, és evident que l'increment de la quota de l'IBI en els propers anys augmentarà de manera progressiva.

En el quadre següent hem calculat per a cada sector la recaptació estimada de l'IBI.

Ambit	IBI/m2 estimat	Superfície (m2)	IBI anual previst (€/any)		
Ciutat Esportiva	4 - 4,5 €/m2	22.000,00	88.000,00	~	99.000,00
Sant Raimon de Penyafort	4 - 4,5 €/m2	79.044,00	316.176,00	~	355.698,00
Total		**101.044,00**	**404.176,00**	~	**454.698,00**

5.2.6. Despeses de manteniment de la nova urbanització.

El manteniment dels espais lliures

En aquest apartat hem quantificat els nous espais lliures que es generen a la modificació de planejament avaluant la incidència econòmica que pot significar el seu manteniment en la despesa municipal. En aquest sentit hem estudiat la repercussió dels espais lliures (vials i zones verdes) inclosos dins dels dos àmbits de PMU, ja que a la resta del sector, és tracta d'espais existents i el seu manteniment no suposen un increment de les finances de l'administració pública.

En el quadre resum annex, és pot comprovar que el cost anual previst de manteniment dels espais lliures és de l'ordre de 120 – 156.000 €/any pel conjunt dels dos àmbits.

Ambit	Variació cost manteniment	Superfície (m2)	Cost anual previst (€/any)		
Ciutat Esportiva					
Manteniment d'espais lliures	2 - 3 €/m2	5.301,00	10.602,00	~	15.903,00
Manteniment de l'espai viari	2,5 - 3 €/m2	8.792,50	21.981,25	~	26.377,50
		14.093,50	**32.583,25**	**~**	**42.280,50**
Sant Raimon de Penyafort					
Manteniment d'espais lliures	2 - 3 €/m2	14.969,00	29.938,00	~	44.907,00
Manteniment de l'espai viari	2,5 - 3 €/m2	23.114,00	57.785,00	~	69.342,00
		38.083,00	**87.723,00**	**~**	**114.249,00**
Total		**52.176,50**	**120.306,25**	**~**	**156.529,50**

5.2.7. Balanç econòmic dels sectors

Tenint en compte únicament els ingressos que generarà en un futur l'Impost de Béns Immobles per la transformació del barri, podem concloure que la recaptació és superior als costos de manteniment de l'espai públic i, per tant, es garanteix la sostenibilitat econòmica del manteniment de la nova ordenació urbanística.

Ambit	IBI anual previst (€/any)			Cost anual previst (€/any)			Diferencial (€/any)		
Ciutat Esportiva	88.000,00	~	99.000,00	32.583,25	~	42.280,50	**55.416,75**	**~**	**56.719,50**
Sant Raimon de Penyafort	316.176,00	~	355.698,00	87.723,00	~	114.249,00	**228.453,00**	**~**	**241.449,00**
Total	404.176,00	~	454.698,00	120.306,25	~	156.529,50	**283.869,75**	**~**	**298.168,50**

En el quadre anterior hem calculat la diferencia entre l'IBI recaptat i el cost de manteniment, resultant en tots casos un diferencial àmpliament positiu. En conclusió, considerem que queda palès que fins i tot aplicant els escenaris més pessimistes per a calcular la recaptació en concepte d'Impost de Béns Immobles i sense comptabilitzar altres fonts d'ingressos addicionals (Impost sobre Vehicles, IAE, etc.), els ingressos obtinguts són molt superior als costos de manteniment de la urbanització.

6. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ I COMPLIMENT DELS ESTÀNDARS D'ESPAIS LLIURES I D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS

L'article 98.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina que:

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

La MPGM vigent s'ajusta al contingut del que estableix l'article 100.3 del TRLU, respecte les modificacions de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics, ja que té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

Altrament l'article 65.5 del TRLU estableix:

5. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.

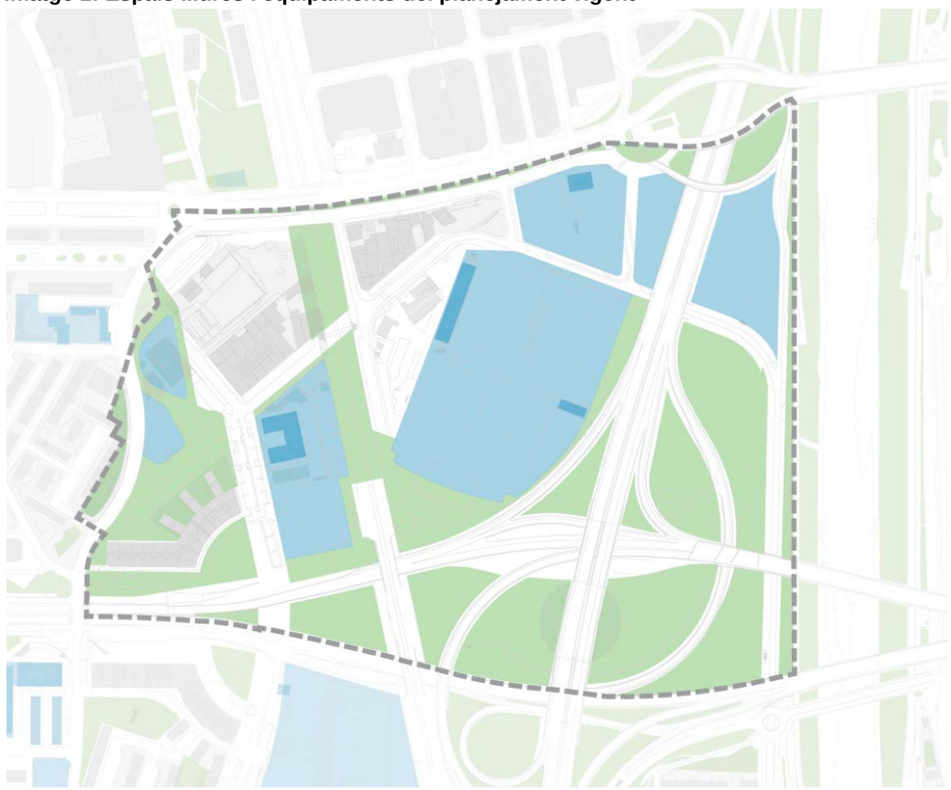
De conformitat amb aquests articles, els sòls de cessió d'espais lliures i equipaments per a aquesta MPGM són:

	Mod PGM	Estàndar	Sòls de cessió
Total nou sostre residencial	75.783 m²	22,5 m²/100 m²	17.051 m²
Total nou sostre d'altres usos	25.261 m²	7,5 m²/100 m²	1.895 m²
Total sostre i cessions de sistemes	101.044 m²		18.946 m²

Dels quals, per a espais lliures són:

	Mod PGM	Estàndar	Sòls de cessió
Total nou sostre residencial	75.783 m²	15 m²/100 m²	11.367 m²
Total nou sostre d'altres usos	25.261 m²	no s'estableix	0 m²
Total sostre i cessions de sistemes	101.044 m²		11.367 m²

Imatge 1: Espais lliures i equipaments del planejament vigent



Font: © Barcelona Regional

Tal com s'explica a la memòria de la present modificació, no es varien ni l'edificabilitat global de l'àmbit ni la dels sectors de millora urbana delimitats, per tant, tampoc els estàndards de cessió de sistemes necessaris.

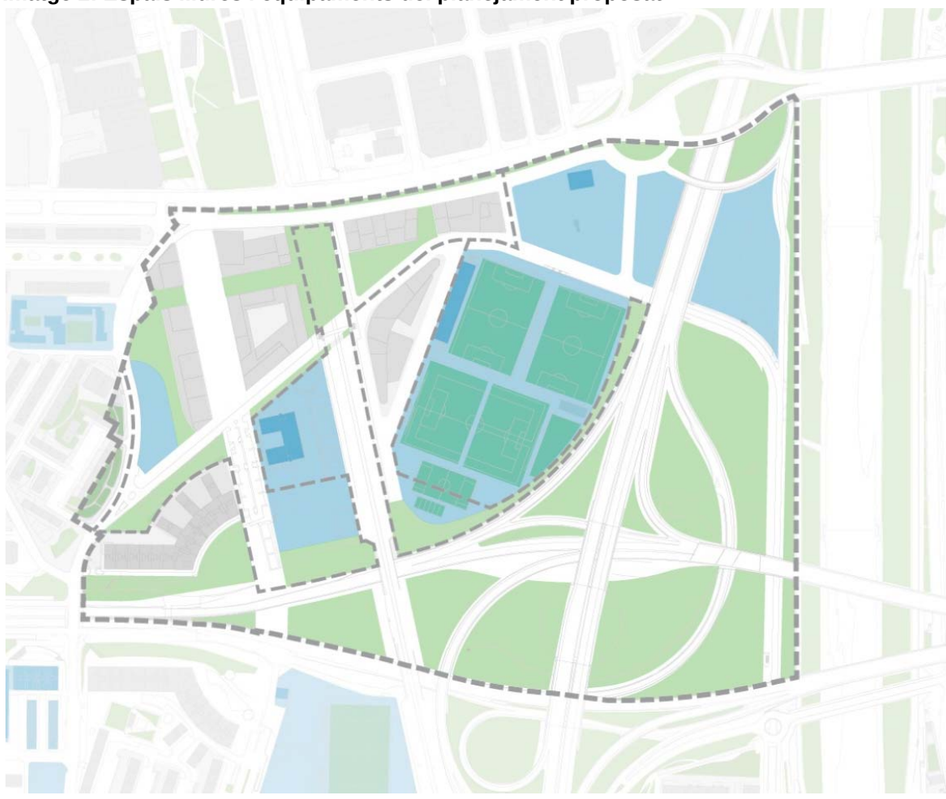
La zonificació proposada suposa variacions en la forma i disposició dels espais lliures i equipaments però el còmput global d'aquests sistemes es manté respecte el planejament vigent, que compleix aquests estàndards:

	Planejament vigent	Planejament proposat	Diferència
Sòls d'espais lliures	99.838 m²	99.902 m²	64 m²
Sòls d'equipament	84.881 m²	85.036 m²	155 m²
Total sòls de cessió	184.719 m²	184.938 m²	219 m²

Els criteris de reordenació dels espais lliures i equipaments de la present modificació són:

- Racionalització dels espais lliures, buscant recorreguts accessibles per a vianants i millorant la connexió entre espais lliures i equipaments, amb la creació d'un nou eix cívic, amb dues places als seus extrems que permeten una major utilització de l'espai públic. Amb el mateix objectiu, en comptes de les dues peces d'equipament que es proposen donant al carrer d'Extremadura, se'n proposa una única que faciliti el seu desenvolupament futur, ja sigui en una sola peça o segregant-la.
- Creació d'un nou equipament públic, annex a l'equipament privat de la ciutat esportiva del RCD Espanyol, per tal de dotar de més activitat aquesta zona que quedava aïllada en cul-de-sac.
- La present modificació de planejament planteja una cobertura de la via del ferrocarril més reduïda, que cobreix únicament del Carrer Guipúscoa fins l'antiga carretera de Mataró com a conseqüència d'un estudi amb més profunditat de les cotes de rasant.
  S'ha desestimat la construcció de la part de carretera de Mataró cap a la Gran Via, on l'idea inicial de connectar des del punt de vista espacial, els dos costats de les vies del tren es perd considerablement ja que en alguns punts el diferencial entre la cota de coronació de la cobertura i les cotes de l'entorn seria d'aproximadament 10m, dificultant considerablement el seu ús cívic – ciutadà.
  Aquesta superfície qualificada de 6/3 Parcs i jardins urbans i sistema ferroviari, no comptabilitzava en la compensació global de sòls destinats a espais lliures i equipaments ni tampoc per justificar les cessions de sistemes dels dos Plans de Millora Urbana.

Imatge 2: Espais lliures i equipaments del planejament proposat



Font: © Barcelona Regional

Amb aquesta zonificació es garanteix el compliment d'estàndards de cada un dels Plans de millora urbana (PMU) que es delimiten en aquesta modificació.

En el **PMU Sant Ramon de Penyafort** es requereix segons l'edificabilitat assignada:

	Mod PGM	Estàndar	Sòls de cessió
Total nou sostre residencial	59.283 m²	22,5 m²/100 m²	13.339 m²
Total nou sostre d'altres usos	19.761 m²	7,5 m²/100 m²	1.482 m²
Total sostre i cessions de sistemes	79.044 m²		14.821 m²

Dels quals, destinats a espais lliures hi ha d'haver:

	Mod PGM	Estàndar	Sòls de cessió
Total nou sostre residencial	59.283 m²	15 m²/100 m²	8.892 m²
Total nou sostre d'altres usos	19.761 m²	no s'estableix	0 m²
Total sostre i cessions de sistemes	79.044 m²		8.892 m²

El planejament proposat destina en aquest sector 17.545 m² de sòl d'espais lliures i 8.502 m² de sòl d'equipaments.

En el En el **PMU Can Serra - Ciutat esportiva** es requereix segons l'edificabilitat assignada:

	Mod PGM	Estàndar	Sòls de cessió
Total nou sostre residencial	16.500 m²	22,5 m²/100 m²	3.713 m²
Total nou sostre d'altres usos	5.500 m²	7,5 m²/100 m²	413 m²
Total sostre i cessions de sistemes	22.000 m²		4.125 m²

Dels quals, destinats a espais lliures hi ha d'haver:

	Mod PGM	Estàndar	Sòls de cessió
Total nou sostre residencial	16.500 m²	15 m²/100 m²	2.475 m²
Total nou sostre d'altres usos	5.500 m²	no s'estableix	0 m²
Total sostre i cessions de sistemes	22.000 m²		2.475 m²

El planejament proposat destina en aquest sector 5.301 m² de sòl d'espais lliures i 2.313 m² de sòl d'equipaments.

Per altra banda, respecte la modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, a la modificació que ens ocupa, es manté la superfície i la funcionalitat dels sistemes a que fa referència l'article citat anteriorment. El conjunt d'espais lliures és reordena, tal com ja s'ha explicat, i només augmenta lleugerament la seva superfície. Pel que fa als equipaments esportius, la ciutat esportiva es manté, igual que els sòls qualificats d'equipament esportiu al costat de l'escola Túrbula seguint la nova alineació de la ronda Sant Ramon de Penyafort, que no canvien les seves determinacions ni superfície, només lleugerament els límits per adaptar-los a les noves condicions de l'entorn.

	Planejament vigent	Planejament proposat	Diferència
Sistema d'espais lliures	99.838 m²	99.902 m²	64 m²
Sistema d'equipaments esportius	46.843 m²	46.971 m²	128 m²
Total espais lliures i equip esportius	146.681 m²	146.873 m²	192 m²

Segons la medició digital real la superfície d'equipaments esportius del planejament vigent és de 46.843 m², per tant hi ha en la present modificació un increment de 128 m² de sòl qualificat d'equipament esportiu, sense considerar que la nova peça d'equipament públic que es preveu tindrà un ús preferentment esportiu.

7. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

7.1. Plànols d'Informació

1.1 Situació	**20.000**
1.2 Emplaçament	**5.000**
1.3 Ortofotoplànol	**2.500**
1.4 Estat actual. Topogràfic	**2.500**
1.5 Estructura de la propietat	**2.500**
1.6 Estat actual. Activitats existents	**2.500**
1.7 Serveis existents	**2.500**
1.8 Vistes Aèries	**-**
1.9 Reportatge fotogràfic	**-**
1.10 Planejament Vigent	**2.500**

7.2. Plànols d'Ordenació

2.1 Planejament proposat	**2.500**
2.2 Alineacions i rasants	**2.000**
2.3 Planta general d'ordenació	**2.000**
2.4 Seccions generals d'ordenació	**500**
2.5 Seccions tipus dels carrers	**100**
2.6 Projectes i obres d'urbanització reglats normativament	**2.000**

8. ANNEXOS

8.1. Informe de sostenibilitat ambiental

8.2. Estudi de mobilitat generada

ANNEX 8.3

8.3. Normativa Urbanística (Refós)

article 1. Marc legal i objecte de la Modificació

1. La present Modificació puntual del PGM en l'àmbit comprès entre el límit de terme municipal de Barcelona i Sant Adrià de Besòs i el marge dret del riu Besòs, i entre el carrer Guipúscoa-Tibidabo i la Gran Via en el municipi de Sant Adrià de Besòs, té per objecte general la Modificació puntual del Pla General Metropolità per a la transformació i reordenació dels terrenys compresos entre el límit de terme municipal amb Barcelona i el marge dret del riu Besòs, i entre el carrer Guipúscoa-Tibidabo i la Gran Via, per tal de garantir la transformació i integració d'aquests sòls en un nou context urbà configurat a partir de les importants transformacions urbanístiques executades en els darrers anys en el marge dret del riu Besòs dins del municipi de Sant Adrià.

2. La present modificació ve a completar la reordenació d'una de les últimes peces de sòl que configuraven el mosaic establert en el document de Modificació de PGM del marge dret del riu Besòs, aprovat definitivament i publicat al novembre de 1993, del que van sortir cinc àmbits: el Barri del Besòs, La Catalana, La Mina Residencial, Zona Litoral i La Verneda-Can Picas, dels quals aquest últim encara es troba pendent de transformar.

3. Altrament la present modificació té també com objecte general, establir un nou escenari urbà, que garanteixi l'obertura del carrer de Sant Raimon de Penyafort que ha de significar definitivament l'establiment d'una nova connexió viària entre el Fòrum i la Sagrera i, per tant, la resituació d'aquests terrenys de Sant Adirà de Besòs, en posició central entre dos pols tant importants com són aquestes dues grans operacions.

4. Finalment la present modificació puntual té els següents objectius específics:

4.1. Garantir l'obertura del carrer de Sant Raimon de Penyafort i la seva connexió amb el nus sobre el carrer Guipúscoa-Tibidabo, definint un nou eix de relació entre els terrenys situats en el front del litoral i l'àrea de centralitat de la Sagrera, que ha d'acollir les instal•lacions de la nova estació de l'alta velocitat de Barcelona.

4.2. Delimitar les figures de planejament derivat necessàries que permetin el nou creixement residencial i terciari, la relocalització dels usos i serveis i la creació de nous espais lliures i equipaments públics.

4.3. Ordenar els equipaments previstos en el planejament vigent amb la lògica de la construcció d'un teixit urbà de proximitat als veïns i veïnes de l'entorn, amb coherència amb un nou marc de relacions i equilibri que ja està definit amb la implantació de les grans peces d'equipament i serveis d'escala metropolitana com són: el port esportiu de Sant Adrià, el Campus Universitari de Llevant, els terrenys esportius dels camps de futbol de la Federació, la implantació de la ciutat esportiva del RCD Espanyol, que no estaven previstos en el PGM de 1976, que ara es proposa modificar.

4.4. Millorar la connexió del teixit existent i del nou amb el gran parc fluvial del Besòs amb el cobriment d'una part de les vies del tren creant una gran plaça cívica i donant continuïtat a la xarxa viària de l'antiga carretera de Mataró, interrompuda actualment per la presència de les actuacions de la línia ferroviària de Barcelona a Mataró.

4.5. Definir les condicions i determinacions urbanístiques que han de permetre el desenvolupament dels sectors, en compliment dels estàndards mínims establerts per l'actual Text Refós de la Llei d'urbanisme.

4.6. Establir els criteris d'ordenació dels nous creixements, així com els percentatges dels usos residencials i no residencials, que han de configurar un nou espai amb una significativa intensitat urbana i amb una presència important d'activitat de comerç i terciari, que facin d'aquest lloc, una cruïlla significativa en la geografia metropolitana.

4.7. Configurar una nova façana per al futur carrer de Sant Raimon de Penyafort, reforçant la direccionalitat de l'eix Sagrera-Fòrum i en continuïtat amb Via Trajana **i donar continuïtat a la façana urbana sud del carrer Guipúscoa fins al nus viari amb la Ronda Litoral.**

4.8. Definir un nou espai front-frontissa entre la ciutat polígon i el gran buit generat per les infraestructures fins al riu, un nou sky-line que permeti millorar els fluxes, espais i la relació entre el buit i el ple, respecte els edificis pantalla dels anys 60.

4.9. Generar una nova continuïtat, connectar transversalment els terrenys des del carrer Biscaia fins al Besòs, i resoldre les diferències de nivell i rasant amb la vialitat i l'arquitectura.

4.10. Millorar el nus de carrer Tibidabo, mantenint els pons existents sobre la ronda Litoral, i construint un nou giratori que faciliti la circulació i les connexions en aquest punt.

4.11. Definir el conjunt d'aprofitaments urbanístics així com les càrregues internes i externes de cada sector de planejament delimitat, que garanteixi l'equilibri necessari de la viabilitat econòmica de l'actuació. Respecte les actuacions externes, en el present document s'estableixen aquelles que són necessàries per la connexió i reforçament de les infraestructures i serveis de connexió amb el territori de l'entorn, com són la contribució a l'obra d'urbanització del pont sobre la Gran Via en continuïtat amb el carrer Sant Raimon de Penyafort, com la cobertura de les instal•lacions ferroviàries i la reordenació de la vialitat amb la configuració d'una nova plaça entorn l'arc gòtic que defineix la porta d'accés a la part de llevant de Sant Adrià.

4.12. Adaptar l'espai públic a les cotes de rasant comprovades, plantejant recorreguts accessibles per a vianants i millorant la connectivitat entres els espais lliures i els equipaments.

4.13. Qualificar d'acord amb la realitat existent, sòls de sistemes en els quals no està previst cap canvi d'ús.

4.14. Ajustar l'àmbit del PMU de Can Serra - Ciutat Esportiva, deixant fora els camps de Futbol considerant-los com sòl urbà consolidat ja que no participen de les càrregues i beneficis de cap polígon d'actuació urbanística.

4.15. Garantir la viabilitat econòmica de l'operació urbanística, mitjançant l'ajust (racionalització) de les càrregues d'urbanització externes i internes de cada Pla de Millora Urbana.

4.16. Ajustar el planejament amb la cartografia 1:1000 de l'AMB.

4.17. Donar una major flexibilitat tant a l'ordenació de l'edificació com d'alguns paràmetres urbanístics amb la finalitat d'adaptar-se millor al les necessitats del mercat immobiliari.

4.18. Adequar algunes peces d'equipament per millorar tant la seva funcionalitat com la relació amb l'espai públic.

5. Aquesta Modificació s'ha redactat a l'empara del que disposa el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme(TRLU), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i altres preceptes concordants, així com a l'empara de la legislació de sòl estatal i de la legislació sectorial d'aplicació.

6. En tot allò no previst en aquesta Modificació, seran d'aplicació supletòria les determinacions del Pla General Metropolità.

article 2. Àmbit territorial

1. L'àmbit objecte de la modificació és el que ve delimitat en els plànols d'informació i proposta i inclou uns terrenys del municipi de Sant Adrià de Besòs, situats al marge dret del riu Besòs amb una extensió de 349.061 m² de superfície.

2. L'àmbit geogràfic és el que resulta de l'àrea delimitada per:

- al nord, amb el carrer Guipúscoa-Tibidabo i el nus viari on es troba l'arc gòtic, porta de Sant Adrià.

- al sud, amb la Gran Via, incloent els terrenys que es troben dins el nus.

- a l'est, amb el marge dret del riu Besòs.

- al l'oest, amb el límit del terme municipal entre Barcelona i Sant Adrià del Besòs.

article 3. Contingut

El contingut d'aquesta Modificació puntual està integrat pels documents següents:

1.-Memòria

2.-Normativa urbanística

3.-Agenda de les actuacions

4.- Memòria social

5.-Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica

6.- Justificació de la modificació i compliment dels estàndards d'espais lliures i d'equipaments esportius

7.- Documentació gràfica

1. Plànols d'Informació

1.1. Situació E. 20.000

1.2. Emplaçament E. 5.000

1.3. Ortofotoplànol E. 2.500

1.4. Estat actual. topogràfic E. 2.500

1.5. Estructura de la propietat E. 2.500

1.6. Estat actual. activitats existents E. 2.500

1.7. Serveis existents E. 2.500

1.8. Vistes aèries S/E

1.9. Reportatge fotogràfic S/E

1.10. Planejament vigent E. 2.500

2. Plànols d'Ordenació

2.1. Planejament proposat E. 2.500

2.2. Paràmetres de ordenació i parcel·lació E. 2.500

2.3. Planta general d'ordenació indicativa E. 2.500

2.4. Seccions generals d'ordenació indicativa E. 500

2.5. Seccions tipus dels carrers indicatives E.100

8. ANNEXOS

8.1. Informe de sostenibilitat ambiental

8.2. Estudi de mobilitat generada

8.3. Normativa Urbanística (Refós)

article 4. Vigència.

La vigència d'aquesta Modificació s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes urbanístiques, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

article 5. Classificació de sòl.

Els sòls inclosos en la present modificació puntual, atenent a la naturalesa jurídica de les determinacions que en aquest mateix planejament s'estableixen, es classifiquen de sòl urbà en les categories següents:

a. Sòl urbà consolidat (SUc). Correspon a aquells sòls no inclosos en els dos sectors de planejament derivat que es delimiten en aquesta modificació puntual. La seva qualificació i regulació s'estableix directament en les Normes Urbanístiques d'aquesta modificació puntual

b. Sòl urbà no consolidat (SUnc). Correspon als sòls compresos en els dos sectors de planejament derivat que es delimiten en la present modificació puntual: el Pla de Millora Urbana de Sant Raimon de Penyafort i el Pla de Millora Urbana Can Serra – Ciutat Esportiva, doncs en relació a aquests sòls, la present modificació puntual determina la transformació dels usos i activitats actualment emplaçats.

article 6. Desenvolupament, gestió i execució de la present modificació puntual

1. Atenent a la classificació de sòl establerta en l'article anterior, els sòls compresos en la present modificació puntual es subjectaran, pel que fa al seu desenvolupament i execució, al següent:

1.1. Sòls amb ordenació directa. Correspon a aquells sòls, qualificats de zones o sistemes, que es classifiquen com a sòl urbà consolidat i als quals només manca per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

1.2. Sòls sotmesos a la tramitació de planejament derivat. Correspon als sòls compresos en els dos sectors de planejament derivat que es delimiten en la present modificació puntual: el Pla de Millora Urbana de Sant Raimon de Penyafort i el Pla de Millora Urbana Can Serra – Ciutat Esportiva. Respecte a aquests sòls es fa necessària la tramitació del corresponent planejament derivat, així com la redacció dels projectes de reparcel•lació oportuns i els projectes d'urbanització que en aquesta modificació puntual s'estableixen.

2. Altrament i prèviament a l'atorgament de les llicències, caldrà redactar en els àmbits del planejament derivats els corresponents documents:

2.1. El projecte d'urbanització del carrer Sant Raimon de Penyafort, des del Fòrum fins l'estació de la Sagrera.

- Aquest document es considera necessari per establir els criteris generals de la urbanització d'aquesta important via urbana de comunicació, que inclou una part dels terrenys inclosos dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana de Sant Raimon de Penyafort. Per l'execució de les obres d'urbanització incloses dins de l'àmbit del PMU de Sant Raimon de Penyafort, caldrà que com a mínim estiguin establerts els criteris generals pel que fa a: la secció de la urbanització (voreres, carrils de circulació, carril bici etc...), els perfils longitudinals i transversals, les rasants del carrer i els elements d'urbanització de l'obra complementària (iluminació, punts semafòrics, bancs, papereres, escocells i la resta del mobiliari urbà). No es podran executar les actuacions de la urbanització, dels sòls inclosos dins de l'àmbit del PMU de Sant Raimon de Penyafort, fins que no s'hagi definit la urbanització general del carrer Sant Raimon de Penyafort en el seu tram entre el Fòrum i l'estació de La Sagrera.

2.2. Els Projectes d'urbanització de les obres externes al planejament derivat. Les obres d'urbanització externes als Plans de Millora Urbana delimitats en la present modificació puntual, corresponen a dues actuacions necessàries pel correcte funcionament de l'àmbit delimitat. Aquestes actuacions corresponen a:

- El projecte d'urbanització del pont sobre la Gran Via, en la continuació del tram del carrer Sant Ramon de Penyafort, que ha d'unir els dos territoris històricament separats de la part superior i la part inferior de la Gran Via i que amb aquesta actuació possibilitarà la interconnexió d'aquestes dues parts de la ciutat de Sant Adrià de Besòs. La iniciativa de la redacció d'aquest projecte d'urbanització correspondrà al Consorci del Besòs. Aquesta modificació estableix el percentatge de participació en la contribució d'aquesta obra d'urbanització que serà repartit proporcionalment entre els dos sectors de planejament derivats delimitats en funció de l'edificabilitat atorgada a cadascun d'ells.
- El projecte d'urbanització de la cobertura ferroviària, en el tram entre el carrer Guipúscoa i l'Antiga carretera a Mataró, tal i com s'assenyala en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual. Aquesta actuació es considera imprescindible per suturar i eliminar aquesta barrera física entre les dues parts de la línia del tren possibilitant la creació d'una nova plaça urbana i un espai de relació i filtre que possibiliti el pas fins al riu Besòs. La iniciativa de la redacció d'aquest projecte d'urbanització correspondrà al Consorci del Besòs o a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs. La despeses d'aquesta obra d'urbanització seran repartides proporcionalment entre els dos sectors de planejament derivats delimitats en funció de l'edificabilitat atorgada a cadascun d'ells.
- El projecte de millora de la urbanització de la nova vialitat establerta en carrer situat en la part posterior de l'illa d'equipaments de Can Serra. La iniciativa de la redacció d'aquest projecte d'urbanització correspondrà al Consorci del Besòs o a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs. La despeses d'aquesta obra d'urbanització seran repercutides en el sector del Pla de Millora Can Serra – Ciutat Esportiva.

Degut a que els dos sectors de planejament derivat d'aquesta modificació puntual poden tenir calendaris d'execució diferents i que únicament contribueixen a una part dels costos d'execució del pont de la Gran Via, per poder executar-los, els propietaris hauran de dipositar la garantia corresponent al 100% que de la part que li correspon d'aquestes obres externes.

2.3. Els Projectes d'urbanització de les obres internes al planejament derivat

- Comprendrà el projecte d'urbanització dels terrenys no inclosos en cap dels projectes relacionats anteriorment i inclosos dins de l'àmbit delimitat de cada planejament derivat. Aquests projectes es redactaran simultàniament o en posterioritat als esmentats projectes anteriors i els nivells d'acabats, seccions, materials i mobiliari urbà, seran coherents amb la resta de les actuacions generals d'urbanització i la iniciativa dels mateixos, correspondrà a l'Administració actuant en el cas del PMU de Sant Raimon de Penyafort o a la iniciativa privada en el cas del PMU Can Serra ciutat Esportiva, d'acord amb el sistema d'actuació i modalitat prevista en cadascun dels planejaments derivats delimitats.

2.4. Els Projectes de reparcel·lació dels sòls inclosos dins de cada Pla de Millora Urbana

- Comprendrà els corresponents projectes de reparcel·lació dels Plans de Millora Urbana delimitats en la present modificació puntual, en els que la totalitat de l'àmbit delimitat de cada cas constituirà un únic polígon d'actuació.

4. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel•lació, passen a titularitat pública mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 156 del TRLU

1/2010. En cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no fos suficient, es podrà actuar també aïlladament per expropiació, subrogant-se en aquest cas l'administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.

5. L'adquisició dels sistemes urbanístics que no estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel•lació es realitzarà mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui. A tal efecte, els sòls qualificats de sistema 3/6 inclosos en la present modificació puntual, s'obtindran pel sistema d'expropiació, podent repercutir la totalitat o part d'aquest cost sobre els sectors beneficiaris d'aquesta actuació, sempre i quan aquesta repercussió no afecti la viabilitat econòmica dels esmentats sectors.

6. L'índex d'edificabilitat bruta al que es refereixen els apartats 5 i 7 de l'article 58 del TRLU 1/2010 s'apliquen a la superfície computable de cada sector. A aquest efecte s'entendrà per superfície computable, els sòls amb dret a aprofitament segons l'establert en el TRLU 1/2010, excloent de la superfície total del sector els sòls de domini públic que per manat de llei o per raó de la seva procedència (cessió obligatòria de planejaments anteriors) no computin a afectes de generació d'edificabilitat. Amb independència del valor assignat pel Pla General al sòl computable del sector, haurà de ser el planejament derivat i el posterior projecte de reparcel•lació els documents que confirmin la superfície de sòl computable.

article 7. Qualificació del sòl

1. La qualificació del sòl dels terrenys compresos dins de la present modificació puntual s'ajusta a les presents determinacions:

- Qualificació del sòls amb d'ordenació directa per aquesta modificació puntual. S'identifiquen amb la seva clau corresponent a les zones o sistemes que en aquesta modificació s'estableixen: 18, 6, 7 ...etc.
- Qualificació de sòls inclosos dins els sectors sotmesos als Plans de Millora Urbana que en aquesta modificació es delimiten. S'identifiquen amb la clau corresponent a les zones o sistemes que en aquesta modificació s'estableixen emmarcada entre parèntesis (18), (6), (7)....etc, de tal manera que la qualificació atorgada per aquesta Modificació té la consideració d'ordenació vinculant a tots els efectes, podent-se ajustar la mateixa en el PMU que la desenvolupi, el qual també haurà de complimentar les determinacions que la modificació puntual estableix per cadascun dels sector.

2. Altrament i d'acord amb el que s'estableix a l'article 34 del Reglament del Text Refós de la Llei d'Urbanisme respecte els supòsits de compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions, en la present modificació puntual s'estableix la doble qualificació en els següents casos:

- Sòls amb diferent qualificació del sòl i subsòl. Correspon a aquells sòls pels que la present modificació puntual estableix una potencial dissociació del domini del sòl i del subsòl. Es tracta en aquest cas, d'aquells sòls on es preveu la cobertura ferroviària. Aquesta compatibilitat s'identifica en els plànols d'ordenació amb les claus corresponents a cada sistema separades per una barra (/) i identificant amb la primera clau, el sistema corresponents al subsòl i amb la segona clau la corresponents al vol, clau 3/6. Aquesta diferent qualificació del vol i del subsòl podrà ser emprada, si s'escau, per aquests o altres sistemes compatibles, en la regulació dels Plans de Millora Urbana que en aquesta modificació puntual es delimiten. La doble qualificació, serà de potencial aplicació, tan sols en aquells sistemes urbanístics que no estiguin subjectes per aquesta modificació puntual a la cessió integra del domini del vol i del subsòl.
- En els sòls subjectes al planejament derivat, es podrà establir també la doble qualificació entre sistemes i sòls d'aprofitament, ja sigui en el sòl i en el subsòl o a la inversa, sempre i quan quedi justificada l'ordenació prevista i compleixi amb les determinacions establertes als apartats 34.2 l'esmentat Reglament de la Llei d'Urbanisme i de l'Article 35 del TRLU 1/2010 Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat. Igualment el planejament derivat podrà qualificar, tal i com estableix l'apartat 34.3 del RLU, com a sistema de titularitat pública part de les noves edificacions, o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, així com facilitar l'accessibilitat dels vianants als sistema viari i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades.

article 8. Sistema ferroviari. Clau 3

1. Comprèn la superfície de sòl inclosa dins de l'àmbit de la modificació puntual destinada al funcionament de la xarxa ferroviària.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3.

3. La regulació del sistema ferroviari s'estarà al que es determina als articles 191-195 de les normes urbanístiques del PGM i la legislació sectorial vigent.

4. Les construccions, instal•lacions, usos i edificacions i altres activitats necessitades d'obtenció de llicència que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques, sempre d'acord ambles determinacions contingudes a l'art 7.4 de la Llei 39/2003, de 17 de novembre, de Sector Ferroviario (LSF), en relació a l'art 182 del DL 1/05.

5. Les construccions, les edificacions, les instal•lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, i la zona de protecció, així com la línia límit l'edificació que s'estableix en la Llei 39/2003, de 17 de novembre de, Sector Ferroviario i el Real Decreto 2387/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova el Reglamento del Sector Ferroviario. Les diferents zones i distàncies assenyalades anteriorment estan representades als plànols d'ordenació de la present modificació puntual:

En cas de sòl urbà consolidat són:

- Zona de domini públic: 5 metres des de l'aresta exterior de l'explanació.
- Zona de protecció: 8 metres des de l'aresta exterior de l'explanació.
- Línia límit d'edificació: 20 metres des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària.

6. No obstant l'anterior, en el cas que s'autoritzi la reducció de les esmentades distàncies d'acord amb el que assenyala la legislació vigent, prevaldran aquestes per sobre de les indicades en el present article.

article 9. Sistema viari. Clau 5

1. Comprèn les instal·lacions i els espais destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre les diferents parts que formen el conjunt dels sòls objecte de la present modificació i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat a les seves necessitats.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5.

3. Projectes d'urbanització. Els projectes d'urbanització que es redactin s'hauran d'ajustar al que es determina indicativament en els plànols d'ordenació física

4. Tots els espais destinats a sistema viari delimitats seran de titularitat pública.

article 10. Sistema d'espais lliures. Clau 6

1. Formen el sistema d'espais lliures les diferents places i els jardins dintre de l'àmbit de la present modificació puntual. Altrament i als efectes de compliment dels estàndards mínims assenyalats en la legislació vigent, es comptabilitzen com a sistema d'espais lliures, els sòls que la present modificació puntual estableix que hauran de ser aportats pel desenvolupament dels sòls subjectes als dos Plans de Millora Urbana delimitats.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6.

3. La regulació, pel que fa a l'edificabilitat i als usos, respectarà el que defineix el capítol tercer del Títol III del Pla General Metropolità. Pel que fa a la urbanització dels espais lliures, qualsevol actuació que es realitzi garantirà el tancament i protecció de l'espai ferroviari amb el que delimita.

4. Tots els espais lliures delimitats seran de titularitat pública.

article 11. Sistema d'equipaments. Clau 7.

1. El sistema d'equipaments inclou els sòls que es destinen a usos públics col•lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques sòcio-econòmiques de la població. Altrament i als efectes de compliment dels estàndards mínims assenyalats en la legislació vigent, es comptabilitzen com a sistema d'equipaments, els sòls que la present modificació puntual estableix que hauran de ser aportats pel desenvolupament dels sòls subjectes als dos Pla de Millora Urbana delimitats.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7, diferenciant amb la clau 7a els equipaments **públics existents i els privats** i amb la clau 7b els de nova creació.

3. D'acord amb la classificació de tipus d'equipaments comunitaris establerts a l'article 212 de les Normes Urbanístiques del PGM, aquesta modificació puntual del PGM determina, pels equipaments existents l'assignació de l'ús que ja tenen en l'actualitat. L'ús dels equipaments de nova creació, que venen vinculats a la redacció dels dos Plans de Millora Urbana, s'assignarà el corresponent ús amb la tramitació del corresponent planejament derivat.

4. Les condicions paramètriques per a la implantació i ordenació dels equipaments hauran d'ajustar-se al que estableixen aquestes Normes, i supletòriament al que preveu l'article 217.2 de les NNUU del PGM.

5. Tots els equipaments, excepte aquells existents en l'actualitat que ja són de titularitat privada, seran de titularitat pública sens perjudici que es puguin establir les concessions administratives o altres procediments previstos en la legislació vigent, per a la seva gestió i explotació. Els sòls existents de titularitat privada podran mantenir aquesta titularitat sempre i quan no canvien el seu ús actual.

article 12. Sistema de sòl de protecció de sistemes. Clau 9

1. Comprèn les superfícies de sòl destinades principalment a la protecció dels sistemes viaris inclosos dins de la present modificació puntual i constitueixen reserves de sòl per a la protecció, implantació o servituds imposades per les normes i les lleis vigents sobre els sistemes respectius.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9.

3. Els espais de protecció adscrits a aquests sistemes es tractaran en el projecte d'urbanització de manera unitària i respectant els criteris establerts en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual.

4. Seran d'aplicació al sistema de sòl de protecció de sistemes el que s'estableix als articles 174 i 201 de les Normes urbanístiques del PGM vigent.

article 13. Zona subjecta a ordenació volumètrica. Clau 18

1. Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà amb elements suficients per a la qualificació de sòl urbà, en la qual l'edificació correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica, segons Pla Parcial o ordenació d'illa definitivament aprovats o amb concreció de volum específic.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 18.

3. Les zones qualificades com a subjectes a ordenació volumètrica, dins de la present modificació puntual, compten amb planejament anterior aprovat o amb concreció de volum específic aprovat, s'han d'aplicar les condicions següents:

a. L'edificació s'ha de regir pel que disposen els plans parcials o ordenacions d'illa. Pel que no s'especifica en aquests s'han d'aplicar les Normes d'aquest Pla General i, en especial, les contingudes als articles 225-4, 229, 233, 234 i 262-2a c. Pel que fa a la regulació d'usos s'estarà al que disposa l'article 306 de les Normes Urbanístiques del PGM.

b. La superfície de sostre edificable ha de ser la que resulti de l'ordenació volumètrica existent en l'actualitat.

c. Malgrat el que es disposa al paràgraf primer, prevaldran les alineacions establertes en aquest Pla General, quan siguin diferents de les fixades al Pla Parcial o ordenació d'illa.

d. Els sòls qualificats amb clau 18 per la present Modificació i que són propietat en proindivís dels propietaris dels edificis construïts dels que integren la seva zona lliure, no tenen cap edificabilitat assignada ni permeten cap increment d'aprofitament. Es marquen en el plànol 2.01 Planejament proposat.

4. El tipus d'ordenació correspon a la composició de volums o edificació volumètrica específica.

5. En tot el no especificat en aquesta modificació puntual, s'estarà al que determina el Pla General Metropolità.

article 14. Delimitació i contingut dels Plans de Millora Urbana

1. La present Modificació puntual del PGM delimita dos sectors subjectes a la formulació d'un Pla de Millora Urbana: el PMU Sant Raimon de Penyafort i el PMU Can Serra – Ciutat Esportiva, que abasta els sòls delimitats en els plànols d'ordenació.

2. L'àmbit inclòs dins dels Plans de Millora Urbana té la consideració de sòl urbà no consolidat.

3. Els Plans de Millora Urbana venen regulats en els articles següents d'aquesta modificació puntual, on es defineixen les següents característiques:

a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el Pla de Millora. Dins de l'àmbit es relaciona la superfície total del sector així com el sòl computable, que és el que correspon al sòl inicial susceptible d'aprofitament sobre el que caldrà adjudicar l'aprofitament determinat en el Pla de Millora Urbana.

b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en el Pla de Millora Urbana.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl destinades a sistema així com el seu destí, i es defineix la zonificació indicativa del sòl d'aprofitament urbanístic, l'edificabilitat màxima del pla de millora urbana i els usos compatibles. Els percentatges de sòls destinats a sistema que es detallen als corresponents articles normatius, corresponen a la transcripció del dibuix que apareix en els plànols d'ordenació, amb independència de la seva titularitat.

d. Distribució de l'aprofitament. S'estableixen les determinacions respecte l'aprofitament amb indicació de l'edificabilitat màxima, l'edificabilitat residencial, la reserva de sostre destinada a habitatge protegit en les diferents modalitats i l'edificabilitat màxima destinada a habitatge lliure. Tanmateix s'estableixen el nombre total d'habitatges, així com el repartiment en les diferents modalitats d'habitatge previstes en el present planejament: habitatge lliure, habitatge protegit en règim concertat i habitatge protegit en règim general.

e. Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas les càrregues que hauran de ser assumides pel Pla de Millora Urbana, ja siguin les internes del propi sector com les externes que aquesta modificació determina:

- Les despeses d'urbanització internes corresponen a les pròpies del sector delimitat i que venen regulades en la legislació vigent i comprenen tant les de la redacció dels instruments de planejament i gestió, com les de la indemnització de les activitats que resulten incompatibles amb la nova ordenació, així com les despeses de l'obra urbanitzadora dels carrers i sistema d'espais lliures.
- Respecte les despeses d'urbanització externes, es determina la participació del sector en les obres de la urbanització de la cobertura de l'espai ferroviari i la contribució a les obres d'urbanització del vial de Sant Raimon de Penyafort en el seu pas per sobre de la Gran Via. Aquestes despeses es reparteixen proporcionalment entre les diferents edificabilitats assignades a cada sector delimitat. Altrament es relacionen les actuacions externes al sector del PMU de Can Serra – Ciutat esportiva que s'han d'executar per tal de garantir un millor integració i connexió d'aquest sector amb el sistemes del seu entorn.

S'estableix igualment les cessions de l'aprofitament que hauran de ser cedides a l'administració actuant.

f. Sistema d'actuació. S'estableix el sistema d'actuació previst i la seva modalitat corresponent, per cadascun del Plans de Millora delimitats.

g. Pla d'etapes i terminis. En el pla d'etapes i terminis es fixa el termini temporal previst per l'execució i la construcció dels habitatges inclosos en el pla de millora delimitat

h. Règim transitori d'edificació i usos. S'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos actualment existents.

4. Els esmentats Plans de Millora Urbana han de contenir les determinacions i la documentació establerta per la legislació urbanística vigent (article 70 del Decret Legislatiu 1/2010 i 91 del Decret 305/2006 i concordants).

article 15. Pla de Millora Urbana Sant Raimon de Penyafort

a. Àmbit:

El sector està ubicat al límit oest del municipi de Sant Adrià de Besòs. Limita, a ponent, amb el terme municipal de Barcelona; per la part superior, amb el carrer Gipuscoa-Tibidabo; en la part de llevant, per l'antiga carretera a Mataró i la línia ferroviària; i, per la part inferior, amb la Gran Via i els terrenys lliures de l'edifici del calze que està situat en la part superior de la Gran Via, tal i com s'assenyala en els plànol d'ordenació.

La superfície total del PMU és de 72.027 m², segons s'assenyala en els plànols d'ordenació.

b. Objectius

1.- Garantir l'obertura del carrer de Sant Raimon de Penyafort i la seva connexió amb el nus sobre el carrer Guipúscoa-Tibidabo, definint una nova façana per al futur carrer de Sant Raimon de Penyafort, reforçant la direccionalitat de l'eix Sagrera-Fòrum i en continuïtat amb Via Trajana.

2.- Generar una nova continuïtat, connectant transversalment els terrenys des del carrer de Biscaia fins al Besòs, i resolent les diferències de nivell i rasant amb la vialitat i l'arquitectura, contribuint a la cobertura de l'espai ferroviari i eliminant així una de les barreres físiques més importants existents encara en aquesta part de la ciutat metropolitana.

3.- Establir un nou espai frontissa entre la ciutat polígon i el gran buit generat per les infraestructures fins al riu, un nou sky-line que permeti millorar els fluxes, espais i la relació entre el buit i el ple, respecte els edificis pantalla dels anys 60.

4.- Definir les condicions i determinacions urbanístiques que han de permetre el desenvolupament dels sectors, en compliment dels estàndards mínims establerts per l'actual Text Refós de la Llei d'urbanisme.

5.- Establir els criteris d'ordenació dels nous aprofitaments urbanístics així com el seu percentatge d'usos residencials i terciari, i contribuir al finançament de l'execució de les obres d'urbanització del cobriment de les vies del tren i la construcció del pont del carrer Sant Raimon de Penyafort sobre la Gran Via.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

S'estableixen i es determinaran les reserves mínimes de sòl destinat a sistema així com el seu destí, i es defineix la qualificació del sòl que correspon a l'aprofitament urbanístic.

Sistema d'espais lliures.

Clau 6 **17,545 m²** **24,36 %**

Sistema d'equipaments.

Clau 7 **8.502 m²** **11,80 %**

Sistema viari.

Clau 5 **27.554 m²** **38,26 %**

Superfície mínima de sòl destinada a sistema

TOTAL **53.602 m²** **74,42 %**

Els percentatges de sòls destinats a sistema, inclouen tant els sòls públics actuals, com els sòls de titularitat privada pendents de cessió, que han de passar a ser de titularitat pública. El Pla de Millora podrà variar els percentatges anteriors, garantint en qualsevol cas el percentatge mínim de sòl destinat a espais lliures, equipaments i el percentatge mínim total de sòl destinat a sistemes.

Altrament s'estableix el percentatge màxim de sòl d'aprofitament urbanístic que haurà de ser determinat en el Pla de Millora Urbana

Superfície màxima de sòl d'aprofitament urbanístic

TOTAL **18.541m²** **25.58%**

L'ordenació de l'edificació a concretar en el Pla de Millora Urbana, s'ajustarà als següents criteris d'ordenació:

- El Pla de Millora Urbana justificarà el compliment dels paràmetres per un urbanisme sostenible.
- Es respectarà substancialment l'ordenació pel que fa al repartiment de zones i sistemes, establerta indicativament en els plànols d'ordenació.
- No s'admetran usos residencials d'habitatge en la planta baixa.
- L'aprofitament urbanístic es distribuirà en sis unitats: quatre situades a llevant i ponent del nou carrer Sant Ramon de Penyafort i dues més en els sòls situats sobre el carrer Guipúscoa – Tibidabo, a llevant de la traça ferroviària, d'acord amb l'ordenació indicativa que s'acompanya en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació.
- S'admetrà un cert transvasament d'edificabilitats entre les unitats, sense que això comporti superar, en cap cas, les edificabilitats màximes establertes, per la totalitat d'aquest sector 79.044 m².

Unitat A18.01

Es preveu una ordenació que ha de respectar l'alineació en planta baixa de la façana que confronta amb el carrer de Sant Ramon de Penyafort.

Paràmetres:

Sòl : 1.070,28 m²

Edificabilitat : 5,795 m²

Alçada màxima: PB+8

Unitat A18.02

Es preveu una ordenació que ha de respectar l'alineació en planta baixa de la façana que confronta amb el carrer de Sant Ramon de Penyafort i l'Antiga carretera a Mataró. S'ha considerat un gàlib més ampli tant en alçada com en la profunditat amb el objectiu de conformar una façana més permeable.

Paràmetres:

Sòl : 3.327,21 m²

Edificabilitat : 12.907 m²

Alçada màxima: PB+8

Unitat A18.03

Es preveu una ordenació que ha de respectar l'alineació en planta baixa de les façanes que confronten amb els carrers Guipúscoa, el nou carrer de prioritat invertida paral•lel a aquest i el de Sant Ramon de Penyafort. Per la seva posició en el creuament entre els dos principal eixos dels sector, Sant Ramon de Penyafort i Guipúscoa es proposa col•locar l'alçada més gran del sector.

Paràmetres:

Sòl : 3,339,39 m²

Edificabilitat : 16.362 m²

Alçada màxima: PB+14

Unitat A18.04

Es preveu una ordenació que ha de respectar l'alineació en planta baixa en tot el perímetre. Es proposen dues alçades de PB+8 i PB+6 únicament en la façana al nou eix cívic.

Paràmetres:

Sòl : 5.728,22 m²

Edificabilitat : 20.413 m²

Alçada màxima: PB+9

Unitat A18.05

L'ordenació ha de respectar l'alineació en planta baixa en les façanes que donen a les dues noves places de la cobertura ferroviària i la que dóna a l'antiga carretera a Mataró i cap a Guipúscoa. Es proposen dues alçades de PB+8 en la façana del carrer Guipúscoa i PB+6 en la façana que dóna a la plaça.

Paràmetres:

Sòl : 2,474,35 m²

Edificabilitat : 11.394 m²

Alçada màxima: PB+9

Unitat A18.06

L'ordenació ha de respectar l'alineació en planta baixa en la façana del carrer Guipúscoa. Es proposen tres alçades de PB+8 al carrer Guipúscoa, PB+6 en la façana de l'antiga carretera a Mataró i PB+10 en la façana del carrer de la Mare de Déu de Montserrat.

Paràmetres:

Sòl : 2,485,80 m²

Edificabilitat : 12.172 m²

Alçada màxima: PB+10

Pel que fa a l'ús dels equipaments esportius, s'establirà el següent:

- La peça de sòl situada sota l'Escola Túrbula, es destinarà preferentment a ús esportiu, en substitució de les instal•lacions del Poliesportiu La Pau, afectat per aquesta transformació.
- En la resta de sòls qualificats d'equipament serà el Pla de Millora Urbana qui en determinarà el seu ús.

d. Distribució de l'aprofitament:

L'índex d'edificabilitat brut (1,097), és resultant del coeficient entre les superfícies totals de sostre 79.044m² i la superfície de l'àmbit 72.027 m².

La distribució de usos és la següent:

Edificabilitat màxima residencial total	59.283(m² st)	75%
Edificabilitat no residencial prevista	19.761 (m² st)	25%

La superfície de sostre no residencial es podrà incrementar reduint la residencial sempre i quan es respectin els percentatges d'edificabilitat i densitat destinats a complir amb les previsions d'habitatge de protecció previstos en aquest Pla.

La reducció d'edificabilitat d'ús residencial no alterarà en cap cas els estàndards de cessió de sistemes i aprofitament considerats en la situació de l'edificabilitat màxima residencial. En aquest sentit el projecte de reparcel•lació ha de tenir en compte el principi de major i millor ús, que és el que equilibra els costos i beneficis de l'operació urbanística.

Pel que respecta a l'edificabilitat residencial i d'acord amb el contingut de la memòria social de la MPPGM aprovada al any 2008 que aquest planejament incorpora, les edificabilitats residencials es repartiran segons els següents percentatges:

Edificabilitat residencial destinada a habitatge lliure	60 %
Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit règim concertat	20 %
Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit règim general	20 %

Altrament i als efectes de calcular la densitat del sector, s'estableix un valor de referència per la dimensió dels diferents tipus d'habitatges que s'aplicarà sobre els sostre residencial que es determina i que s'han d'emplaçar en el Pla de Millora Urbana

Superfície mitjana habitatge lliure	90 (m² st/hab.)
Superfície mitjana habitatge protegit règim concertat	90 (m² st/hab.)
Superfície mitjana habitatge protegit règim general	80 (m² st/hab.)

De l'aplicació del dimensionat anterior s'estableix el següent nombre d'habitatges per règim:

Nombre màxim d'habitatges lliure	395 hab.
Nombre mínim d'habitatges protegits en règim concertat	132 hab.
Nombre mínim d'habitatges protegits en règim general	148 hab.
Nombre total d'habitatges	675 hab.

El Pla de Millora Urbana, localitzarà i qualificarà el sòl destinat a habitatge protegit. La qualificació del sòl correspondrà únicament a la identificació d'habitatge protegit, sense indicar la seva modalitat, ja que aquesta correspondrà al projecte de reparcel•lació.

El projecte de reparcel•lació serà el que localitzi i concreti, la posició dels habitatges protegits en les diferents modalitats (general i concertat).

Els usos admesos en la zona d'aprofitament, s'estaran al que s'estableix a l'article 306 de les Normes Urbanístiques del PGM, respectant en qualsevol cas les limitacions establertes respecte el repartiment de l'edificabilitat destinada a habitatge i la destinada a usos diferents de l'habitatge establertes en aquesta modificació puntual.

Els plans de millora urbana, concretaran el destí dels usos no residencials, garantint pel que fa a l'oferta comercial al detall, dins l'àmbit de la modificació, en format de mitjà o gran establiment comercial, el compliment d'allò que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials i la normativa comercial d'aplicació, així com les exigències sobre aparcament que al respecte resultin d'aplicació

e. Condicions de gestió i execució:

La totalitat del sòls inclòs dins el sector de Pla de Millora Urbana constituiran un únic polígon d'actuació.

S'estableixen les càrregues urbanístiques que hauran de ser assumides pel sector, ja siguin les internes del propi sector com les externes que es determinen en aquesta modificació puntual:

- Les despeses d'urbanització internes corresponen a les pròpies del sector delimitat i que vénen regulades en la legislació vigent i comprèn tant les de la redacció dels instruments de planejament i gestió, com les de la indemnització de les activitats que resulten incompatibles amb la nova ordenació, així com les despeses de l'obra urbanitzadora dels carrers i sistema d'espais lliures.
- Respecte les despeses d'urbanització externes, el sector participarà en la contribució de les despeses d'urbanització del projecte de la cobertura ferroviària i del pont sobre la Gran Via en continuïtat al carrer Sant Ramon de Penyafort, en la part proporcional al percentatge de nova d'edificabilitat que en aquesta modificació puntual s'estableix pels dos Plans de Millora Urbana. Aquest percentatge proporcional a l'edificabilitat dels dos PMU és en el cas del PMU de Sant Ramon de Penyafort de. 78,23%. Altrament el PMU haurà de realitzar la urbanització d'un tram del carrer d'Extremadura i una part de zona verda, necessàries per poder donar continuïtat a la nova secció del carrer des de Ctra. Mataró fins Guipúscoa. Aquestes obres d'urbanització es delimiten en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual.

El cost orientatiu tant de les despeses internes com externes s'estableix en l'Avaluació econòmica i financera d'aquesta modificació puntual.

S'estableix igualment l'obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues d'urbanització, que haurà de ser cedit a l'administració actuant.

f. Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

g. Pla d'etapes i terminis.

1. El Pla de Millora Urbana definirà els terminis per l'inici de l'execució de les obres d'urbanització, tant internes com externes, del Pla de Millora Urbana que en qualsevol cas no serà superior a un màxim de dos anys, a comptar des de l'executivitat de l'acord de l'aprovació definitiva del PMU. Durant aquest temps caldrà que estiguin redactats els corresponents Projecte de Reparcel•lació i els Projectes d'Urbanització, tant de l'obra urbanitzadora interna com externa, assenyalats en aquesta modificació puntual.

2. Pel que fa als terminis per la construcció dels habitatges protegits, el Pla de Millora Urbana establirà un termini no superior a 2 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel•la tingui la condició de solar, i no superior a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència.

3. Pel que fa als terminis per la resta d'aprofitaments, el Pla de Millora Urbana establirà un termini no superior a 4 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel•la tingui la condició de solar, i no superior a 6 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència.

h. Règim transitori d'edificació i usos.

Les edificacions i usos actualment existents en l'àmbit del PMU i que no resultin admesos amb la nova regulació, tenen la consideració de fora d'ordenació als efectes d'aplicació d'allò que correspongui d'acord amb la legislació urbanística vigent.

article 16. Pla de Millora Urbana Can Serra – Ciutat Esportiva

a. Àmbit:

El sector està ubicat al límit oest del municipi de Sant Adrià. Limita a ponent, amb la línia ferroviària i l'antiga carretera de Mataró; per la part superior, limita amb la mateixa carretera i el carrer Margarida Xirgu i la ciutat esportiva del RCD Espanyol; en la part de llevant, pel ramal d'enllaç de la ronda del litoral amb la Gran Via; i per la part inferior, amb el mateix ramal i amb la Gran Via, tal i com s'assenyala en els plànol d'ordenació.

La superfície total del PMU és de 20.884m², segons s'assenyala en els plànols d'ordenació.

b. Objectius:

1. Ordenar els terrenys d'acord amb la cota topogràfica atorgada a l'antiga carretera de Mataró, complementant amb la nova arquitectura proposada, el nou espai urbà – plaça que es configurarà amb la cobertura del tren en aquesta part de la ciutat.

2. Definir les condicions i determinacions urbanístiques que han de permetre el desenvolupament del sector, en compliment dels estàndards mínims establerts per l'actual Text Refós de la Llei d'urbanisme.

3. Establir els criteris d'ordenació dels nous aprofitaments urbanístics, així com el seu percentatge d'usos residencials i terciari, i contribuir al finançament de l'execució de les obres d'urbanització del cobriment de les vies del tren i la construcció del pont del carrer Sant Ramon de Penyafort sobre la Gran Via. Altrament finançar les actuacions de la reordenació viària prevista en el vial per la part posterior de la masia de Can Serra.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

S'estableixen i es determinaran les reserves mínimes de sòl destinat a sistema així com el seu destí, i es defineix la qualificació del sòl que correspon a l'aprofitament urbanístic.

Sistema d'espais lliures.

Clau 6	**5.301 m²**	**25,38 %**

Sistema d'equipaments.

Clau 7b	**2.313 m²**	**11,07 %**

Sistema viari.

Clau 5	**7.207 m²**	**34,51 %**
Superfície mínima de sòl destinada a sistema	**14.820 m²**	**70,97 %**

Els percentatges de sòls destinats a sistema, inclouen tant els sòls públics actuals, com els que han de ser cedits en execució d'aquest PMU.

El Pla de Millora podrà variar els percentatges anteriors, a l'alça, garantint en qualsevol cas el percentatge mínim de sòl destinat a espais lliures, equipaments i el percentatge mínim total de sòl destinat a sistemes.

Altrament s'estableix el percentatge màxim de sòl d'aprofitament urbanístic que haurà de ser determinat en el Pla de Millora Urbana.

Superfície màxima de sòl d'aprofitament urbanístic	**6.064m²**	**29,03 %**

L'ordenació de l'edificació a concretar en el Pla de Millora Urbana, s'ajustarà als següents criteris d'ordenació:

- Es respectarà substancialment l'ordenació pel que fa al repartiment de zones i sistemes, establerta indicativament en els plànols d'ordenació.
- Tota l'edificabilitat es concentrarà en la unitat de projecte A18.07 representada en els plànols d'ordenació. L'ordenació ha de respectar l'alineació en planta baixa de les façanes que donen a ctra. Mataró i la continuïtat de la Av. del Ferrocarril. La nova edificació ha de resoldre el salt de cota topogràfica entre la nova rasant de la carretera de Mataró i la rasant del nou carrer que limitarà amb els terrenys dels camps de futbol.
- No s'admetran usos residencials d'habitatge en la planta baixa.
- El Pla de Millora Urbana justificarà el compliment dels paràmetres per un urbanisme sostenible.

Pel que fa a l'ús dels equipaments esportius, s'establirà el següent:

- La totalitat del sòl qualificat d'equipament d'aquest Pla de Millora Urbana, es destinarà com a ús principal a l'ús esportiu, admetent-se altres usos complementaris (educació, formació, administratiu...) sempre vinculats a l'ús principal.

d. Distribució de l'aprofitament:

L'índex d'edificabilitat brut (1,053), és resultant del coeficient entre les superfícies totals de sostre 22.000m² i la superfície de l'àmbit 20.884 m².

La distribució de usos és la següent:

Edificabilitat màxima residencial total	**16.500 (m² st)**	**75%**
Edificabilitat no residencial prevista	**5.500 (m² st)**	**25%**

La superfície de sostre no residencial es podrà incrementar reduint la residencial sempre i quan es respectin els percentatges d'edificabilitat i densitat destinats a complir amb les previsions d'habitatge de protecció previstos en aquest Pla.

La reducció d'edificabilitat d'ús residencial no alterarà en cap cas els estàndards de cessió de sistemes i aprofitament considerats en la situació de l'edificabilitat màxima residencial. En aquest sentit el projecte de reparcel•lació ha de tenir en compte el principi de major i millor ús, que és el que equilibra els costos i beneficis de l'operació urbanística.

Edificabilitat màxima total	22.000 (m² st)

Pel que respecta a l'edificabilitat residencial i d'acord amb el contingut de la memòria social de la MPPGM aprovada al any 2008, que aquesta modificació incorpora, les edificabilitats residencials es repartiran segons els següents percentatges

Edificabilitat residencial destinada a habitatge lliure	60 %
Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit règim concertat	20 %
Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit règim general	20 %

Altrament i als efectes de calcular la densitat del sector, s'estableix un valor de referència per la dimensió dels diferents tipus d'habitatges que s'aplicarà sobre els sostre residencial que es determina i que s'han d'emplaçar en el Pla de Millora Urbana

Superfície mitjana habitatge lliure	90 (m² st/hbtg)
Superfície mitjana habitatge protegit règim concertat	90 (m² st/hbtg)
Superfície mitjana habitatge protegit règim general	80 (m² st/hbtg)

De l'aplicació del dimensionat anterior s'estableix el següent nombre d'habitatges per règim:

Nombre màxim d'habitatges lliure	110 hbtgs
Nombre mínim d'habitatges protegits en règim concertat	37 hbtgs
Nombre mínim d'habitatges protegits en règim general	41 hbtgs
Nombre total d'habitatges	188 hbtgs

El Pla de Millora Urbana, localitzarà i qualificarà el sòl destinat a habitatge protegit. La qualificació del sòl correspondrà únicament a la identificació d'habitatge protegit, sense indicar la seva modalitat, ja que aquesta correspondrà al projecte de reparcel•lació.

El projecte de reparcel•lació serà el que localitzi i concreti, la posició dels habitatges protegits en les diferents modalitats (general i concertat).

Els usos admesos en la zona d'aprofitament, s'estaran al que s'estableix a l'article 306 de les Normes Urbanístiques del PGM, respectant en qualsevol cas les limitacions establertes respecte el repartiment de l'edificabilitat destinada a habitatge i la destinada a usos diferents de l'habitatge establertes en aquesta modificació puntual.

Els plans de millora urbana, concretaran el destí dels usos no residencials, garantint pel que fa a l'oferta comercial al detall, dins l'àmbit de la modificació, en format de mitjà o gran establiment comercial, el compliment d'allò que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials i la normativa comercial d'aplicació, així com les exigències sobre aparcament que al respecte resultin d'aplicació.

e. Condicions de gestió i execució:

La totalitat del sòl inclòs dins del Pla de Millora Urbana constituirà un únic polígon d'actuació.

S'estableixen les càrregues urbanístiques que hauran de ser assumides pel PMU, ja siguin les internes del propi sector com les externes que es determinen en aquesta modificació puntual:

- Les despeses d'urbanització internes corresponen a les pròpies del sector delimitat i que venen regulades en la legislació vigent i comprèn tant les de la redacció dels instruments de planejament i gestió, com les de la indemnització de les activitats que resulten incompatibles amb la nova ordenació, així com les despeses de l'obra urbanitzadora dels carrers i sistema d'espais lliures.
- Respecte les despeses d'urbanització externes, el sector participarà en la contribució de les despeses d'urbanització del projecte de la cobertura ferroviària i del pont sobre la Gran Via en continuïtat al carrer Sant Ramon de Penyafort, en la part proporcional al percentatge de nova d'edificabilitat que en aquesta modificació puntual s'estableix pels dos Plans de Millora Urbana. Aquest percentatge proporcional a l'edificabilitat dels dos PMU és en el cas del PMU de Can Serra – Ciutat Esportiva de. 21,77%. Altrament el PMU haurà de realitzar les obres d'urbanització de la nova vialitat d'enllaç per darrera de Can Serra.

Aquestes obres d'urbanització es delimiten en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual.

El cost orientatiu tant de les despeses internes com externes s'estableix en l'Avaluació econòmica i financera d'aquesta modificació puntual.

S'estableix igualment l'obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, referit al nou aprofitament urbanístic del sector que es localitza en les noves zones delimitades, lliure de càrregues d'urbanització, que haurà de ser cedit a l'administració actuant.

f. Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació serà el de reparcel•lació en la modalitat de compensació.

g. Pla d'etapes i terminis.

1.- El Pla de Millora Urbana definirà els terminis per l'inici de l'execució de les obres d'urbanització, tant internes com externes, del Pla de Millora Urbana que en qualsevol cas no serà superior a un màxim de dos anys, a comptar des de l'executivitat de l'acord de l'aprovació definitiva del PMU. Durant aquest temps caldrà que estiguin redactats els corresponents projecte de reparcel•lació i els projectes d'urbanització, tant de l'obra urbanitzadora interna com externa, assenyalats en aquesta modificació puntual.

2.- Pel que fa als terminis per la construcció dels habitatges protegits, el Pla de Millora Urbana establirà un termini no superior a 2 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel•la tingui la condició de solar, i no superior a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència.

3.- Pel que fa als terminis per la resta d'aprofitaments, el Pla de Millora Urbana establirà un termini no superior a 4 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel•la tingui la condició de solar, i no superior a 6 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència.

h. Règim transitori d'edificació i usos.

Les edificacions i usos actualment existents en l'àmbit del PMU i que no resultin admesos amb la nova regulació, tenen la consideració de fora d'ordenació als efectes d'aplicació d'allò que correspongui d'acord amb la legislació urbanística vigent.