



Ajuntament
de Sant Adrià de Besòs



INCASÒL
Institut Català
del Sòl



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**

Títol del projecte:

**Pla Especial urbanístic per l'adscripció de l'ús
d'allotjament dotacional en part de l'equipament comunitari 7.9
del Barri de la Mina**

Actuació:

2230_7hd

Municipi i comarca:

**Sant Adrià de Besòs
(Barcelonès)**

Autor:

Direcció de Projectes 3

Data:

Setembre 2025

Llibre:

I de I

Preàmbul

L'Institut Català del Sòl, és una entitat de dret públic de la Generalitat de Catalunya adscrita, segons la seva Llei fundacional 4/1980, de 16 de desembre, al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, sotmesa al règim que s'estableix a l'article 1.b.1) del Decret legislatiu 2/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei 4/1985, de 29 de març, de l'Estatut de l'Empresa Pública Catalana, i a l'article 4.2 del Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya, i que ajusta la seva activitat al dret privat i al dret públic en els supòsits que determina l'esmentada Llei 4/1980.

L'Institut Català del Sòl és l'instrument de política de sòl i d'habitatge de la Generalitat, i amb les seves actuacions ha d'afavorir l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, i té com a objectiu, d'acord amb l'article 1.5 de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació d'aquest Institut, "la promoció de sòl urbanitzat, el foment de les activitats econòmiques i de l'habitatge i la gestió d'equipaments públics, tot això amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives, remodelacions urbanes, creació d'espais lliures i zones verdes, dotacions i equipaments."

A l'article 3.1.b) de la mateixa Llei 4/1980, s'estableix que una de les funcions d'aquest Institut és "Promoure tant de manera directa com convinguda habitatges públics i la rehabilitació o la remodelació d'aquest".

Taula de contingut

1. Memòria descriptiva	9
1.1. Introducció	9
1.2. Objecte del PEU	10
1.3. Promoció i redacció del PEU	10
1.4. Àmbit d'actuació del PEU	10
1.5. Titularitat dels terrenys	11
1.6. Conveniència i oportunitat del PEU	12
1.7. Planejament urbanístic vigent	12
1.7.1. Planejament urbanístic metropolità	12
1.7.2. Modificació del planejament urbanístic metropolità: La modificació del Pla General Metropolità en el sector del front litoral i marge dret del riu Besòs (MpPGM Litoral-Besòs).	12
1.7.3. Planejament derivat: El Pla especial de reordenació i millora del barri de la Mina (PERM) al terme municipal de Sant Adrià de Besòs	12
1.7.4. Document de gestió urbanística: Projecte de Reparcel·lació de la UA1 del PERM del Barri de la Mina (PR UA1)	15
1.7.5. El Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'actuació aïllada AA-1 Edifici Venus del Barri de la Mina (en endavant PETC)	16
1.7.6. Pla de gestió del Bloc Venus	16
1.8. Marc legal del PEU	17
1.9. Estat actual de l'àmbit territorial del PEU	17
2. Memòria justificativa	21
2.1. Justificació de la proposta	21
2.2. Sufficiència de la reserva de l'equipament destinat a ús docent	22
2.3. Titularitat pública del sòl	23
2.4. Observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible	23
2.5. Informe ambiental i avaluació ambiental estratègica	24
2.6. Estudi de la mobilitat generada	24
2.7. Canvi climàtic	24
2.8. Urbanisme i salut	25
2.9. Urbanisme i gènere	26
2.10. Riscos naturals i geològics existents	28
3. Normativa	31
4. Documentació gràfica	37
5. Annexos	39
5.1. Annex I. Dades cadastrals	39
5.2. Annex II. Informe Departament d'Educació i Formació Professional de la Generalitat de Catalunya	40
6. Memòria social	42

Títol del projecte:

**Pla Especial urbanístic per l'adscripció de l'ús
d'allotjament dotacional en part de l'equipament comunitari 7.9
del Barri de la Mina**

Memòria descriptiva

1. Memòria descriptiva

1.1. Introducció

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (d'ara endavant DL 17/19) ha introduït modificacions en el text refós de la Llei d'urbanisme orientades a posar en marxa accions que puguin resoldre situacions d'emergència social. Amb aquesta finalitat, el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'integra en el sistema d'equipaments comunitaris, reforçant el seu caràcter eminentment assistencial en situacions de vida de les persones que necessiten allotjament temporal.

Així es com, el text refós de la Llei d'urbanisme integra els allotjaments dotacionals en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, definint-los com els allotjaments que es destinen a satisfer les necessitats temporals d'habitatge de les persones per raó de dificultats d'emancipació, de requeriments d'acolliment o d'assistència sanitària o d'assistència social, de feina o estudi, o d'afectació per una actuació urbanística.

En aquest sentit, des de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs es considera que els allotjaments dotacionals han de jugar un paper fonamental en la solució de les situacions d'emergència social dels col·lectius que requereixen assistència residencial¹.

El planejament urbanístic general del municipi qualifica de sistema d'equipaments comunitaris els terrenys qualificats com a 7.9 equipament docent els terrenys ubicats al carrer de Ramon Llull cantonada amb el carrer d'Ernest Lluch, al sud-oest del barri de La Mina de Sant Adrià de Besòs, i mitjançant el canvi d'ús d'allotjament dotacional públic a aquest equipament comunitari es podran impulsar polítiques d'habitatge públic per a satisfer els requeriments temporals de col·lectius amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació, en promoció pública.

D'acord amb els canvis legislatius es permet la concreció de l'ús d'allotjament dotacional sense la necessitat de modificar prèviament el planejament urbanístic general i per a l'adscripció de l'ús d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, o per al canvi d'adscripció d'ús, és necessari l'elaboració i la tramitació d'un pla especial urbanístic de desenvolupament. I per tant, d'acord amb la legislació urbanística es requereix d'aquest PEU pel desenvolupament del sistema d'equipaments comunitaris, podent concretar o modificar l'ús i la titularitat pública o privada de l'equipament d'acord amb l'article 67.d del text refós de la Llei d'urbanisme.

Davant d'aquest canvi, recentment la Diputació de Barcelona ha concebut un model tipus de Pla especial urbanístic de desenvolupament (PEU) per a l'adscripció de l'ús d'allotjament dotacional a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris per contribuir a agilitzar i facilitar l'elaboració i la tramitació d'aquest tipus de PEU. Aquest model i el seu contingut es tenen en consideració i es prenen de referència per a la redacció del present document.

¹ En aquest sentit, requereixen assistència residencial, entre altres, les persones joves, la gent gran, les persones amb discapacitat, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de reallotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar.

1.2. Objecte del PEU

L'objectiu d'aquest **PEU** és modificar el destí concret d'equipament comunitari docent al d'equipament comunitari d'allotjaments dotacionals en part de l'equipament 7.9 segons el Pla Especial de reordenació i Millora del Barri de la Mina i establir-ne les condicions d'ordenació i d'edificació.

Aquest PEU és compatible amb el planejament urbanístic general i no requereix de la seva modificació prèvia i, en cap cas, les seves determinacions substitueixen les del planejament urbanístic general en la seva funció d'ordenació integral del territori.

1.3. Promoció i redacció del PEU

Aquest PEU està promogut per l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, en col·laboració amb el Consorci del barri de la Mina, associació d'entitats integrada per la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, la Diputació de Barcelona i l'Ajuntament de Barcelona, i constituïda en data 13 de juny de 2000, que té per objecte dirigir, coordinar i executar l'aplicació del Pla de transformació del barri de la Mina

L'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, de mutu acord, assumeixen la iniciativa pública de formulació i tramitació d'aquest PEU per a concretar l'ús d'allotjaments dotacionals a un equipament comunitari.

L'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs promou i impulsa el present PEU, alhora que és el titular del sòl objecte del present PEU.

L'Institut Català del Sòl redacta el present PEU, atès que aquest Institut té entre les seves funcions adoptar mesures de suport, tant tècnic com econòmic i financer, per a impulsar la finalització de processos d'urbanització, de conformitat amb l'article 3.1 r) de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'Institut Català del Sòl.

1.4. Àmbit d'actuació del PEU

L'àmbit territorial d'actuació d'aquest PEU es correspon amb part d'una única parcel·la de sòl urbà situada al carrer de Ramon Llull cantonada amb el carrer d'Ernest Lluch, al sud-oest del barri de la Mina de Sant Adrià de Besòs. S'identifica en els plànols d'ordenació del Pla especial de reordenació i millora del barri de la Mina (en endavant, PERM) amb la clau 7.9 i segons el Projecte de Reparcel·lació de la UA1 del PERM del Barri de la Mina (en endavant, PR UA1) com a finca adjudicada Z8.

Els terrenys estan qualificats de sistema d'equipaments comunitaris d'ús docent (clau 7b) pel planejament urbanístic vigent. Aquest PEU afecta una part d'aquest sistema, en una superfície de 1.403,46 m² de sòl que es destinarà a equipament comunitari d'allotjament dotacional, quedant la superfície restant del sistema, de 3.201,54 m² de sòl, a l'ús previst pel PERM d'equipaments d'ús públic (clau 7b) amb ús docent, tal i com s'assenyala en els plànols formen la cartografia del document.

La referència cadastral de la parcel·la és 4954703DF3845D0001QA i té una superfície total de 4.605 m² de sòl segons topogràfic a escala 1/1.000 descarregat a la web del catàleg de cartografia de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

La superfície total d'aquest PEU és de 1.403,46 m², tal i com s'assenyala en els plànols que formen la cartografia del document.



1.6. Conveniència i oportunitat del PEU

L'objectiu de la proposta és destinar part de l'equipament comunitari 7.9 segons el PERM a satisfer les necessitats temporals d'habitació, entre altres, de les persones pendents de reallotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges, i per això és necessari la concreció de l'ús d'allotjaments dotacionals a l'equipament comunitari esmentat.

1.7. Planejament urbanístic vigent

1.7.1. Planejament urbanístic metropolità

El planejament urbanístic general en el municipi és el Pla General Metropolità (en endavant, PGM), aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976.

El planejament urbanístic general vigent preveu el sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional com un ús d'interès públic o social en els sòls qualificats com a equipaments comunitaris (clau 7), d'acord amb l'article 212 consolidat per les modificacions introduïdes al febrer de 2024, de les Normes urbanístiques. Es preveu que en els sòls qualificats com a equipaments comunitaris (clau 7) es puguin destinar a l'ús d'interès públic o social d'allotjaments dotacionals, i els defineix com els centres destinats a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones definits per la normativa vigent en matèria d'urbanisme i habitatge, però no estableix cap condició d'ordenació o d'edificació comunes que s'hagi de tenir en compte en aquest PEU.

1.7.2. Modificació del planejament urbanístic metropolità: La modificació del Pla General Metropolità en el sector del front litoral i marge dret del riu Besòs (MpPGM Litoral-Besòs).

Aquest document fou aprovat, pel que fa al terme municipal de Sant Adrià de Besòs, per acord del Govern de la Generalitat en data 5 de desembre de 2000. Aquest document, en el que fa referència a la densitat i edificabilitat del sector, fou modificat per la modificació puntual del sector B del Pla General Metropolità, al sector del front litoral i marge dret del Besòs, que va ser aprovat definitivament per la Resolució del Conseller d'Obres Públiques i Urbanisme de data 1 d'agost de 2002, establint pel conjunt de l'àmbit del Pla Especial un nombre màxim d'habitatges nous de 1.097.

1.7.3. Planejament derivat: El Pla especial de reordenació i millora del barri de la Mina (PERM) al terme municipal de Sant Adrià de Besòs

El PERM desenvolupa l'anterior MpPGM Litoral-Besòs en el sector del front litoral i marge dret del riu Besòs, i va ser aprovar definitivament en data 17 de juliol de 2002 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

El PERM és el document que estableix les condicions del sòl inclòs en aquest PEU. La qualificació genèrica del sistema és la clau 7, sistema d'equipaments, i amb un subíndex que identifica l'illa com a 7.9, docent, i com a equipament potencial d'una nova escola de 2 línies.

Aquest Pla (PERM) preveia la construcció d'una nova estructura urbana (l'anomenada Rambla-Passeig Central) acompanyada d'una sèrie d'intervencions aïllades i seqüencials que facilitaven l'obertura dels espais més tancats de la Mina Nova, ajudant al relleu de l'interior del barri i permeten la fluctuació entre els edificis i trams urbans que es mantenen i la part central de nova edificació.

El PERM plantejava per a la seva gestió dues grans línies, d'acord amb els objectius generals que es proposaven. D'una banda, la delimitació d'una única unitat d'actuació, a executar pel sistema de cooperació (article 14 de les normes urbanístiques del Pla especial) -la qual s'ha executat a través del Projecte de Reparcel·lació de la UA1 del PERM del Barri de la Mina (PR

UA1), que va ser aprovat definitivament el 14 d'abril de 2005; i, de l'altra, la determinació de quatre actuacions aïllades que s'han d'executar a través de l'expropiació dels béns i els drets que resultin afectats. En aquest sentit, l'article 15 de les Normes Urbanístiques de l'esmentat PERM del Barri de la Mina preveu quatre actuacions aïllades que responen a dos objectius diferents:

- L'obtenció de sòl per la localització d'un equipament públic i per a sistema d'espais lliures en els terrenys avui ocupats pel bloc Venus. (integrat per les escales 1, 3, 5, 7, 9 i 11).
- L'obtenció del sòl destinat a espai lliure i de pas, mitjançant la formació de talls verticals en els blocs Mart sud, Llevant sud i Estrelles, per tal de definir una obertura de l'espai lliure interior existent entre els esmentats blocs i a la vegada trencar la gran dimensió dels prop de 200 metres de longitud que tenen aquests edificis.

Així mateix, el referit article 15, en el seu apartat 2, estableix que l'obtenció d'aquests sòls per part de l'Administració actuant – (avui el Consorci del Barri de la Mina) – es formularà mitjançant l'expropiació, podent acordar que la seva tramitació s'efectuï amb el procediment de taxació conjunta.

L'estratègia pel que fa als equipaments, tenia en el PERM una doble orientació:

- *En primer lloc, **ampliar el nivell d'equipament actual**, introduint nous equipaments que suposin realitzar un pas endavant en la millora de la l'atenció a les qüestions relacionades amb la formació i contingut cultural del barri, com poden ser la construcció d'una biblioteca- Centre cultural, ludoteca o escala bressol, o que puguin atendre altres qüestions específiques del barri com l'atenció a la protecció i seguretat, amb la construcció d'un equipament específic destinat a aquestes característiques.*
- *En segon lloc, els nous equipaments han de ser elements atractors de gent externa del barri, que garanteixin l'intercanvi i la relació amb els barris vorns o amb la resta de la ciutat, de tal forma que aquests no sigui un barri diferent i estrany, marginal respecte les opcions de destins dels altres habitants de fora el barri sinó que tinguin llocs en els que realment es pugui realitzar aquesta nova situació de foment de la interrelació externa.*

D'acord amb aquestes consideracions, i al respecte de la localització dels diferents equipaments, el PERM identificava una relació dels equipaments que es consideren suficients per la cobertura de les necessitats socials, culturals, educatives del barri. La relació d'actuacions i d'equipaments que s'establien en el Pla Especial eren les següents:

- *La remodelació i **ampliació del centre cívica**, reaprofitant la sala de l'arquitecte Enric Miralles i Carme Pinós, que està en bon estat de conservació i disposant complementàriament espais i arquitectures que permetin ampliar el programa funcional d'aquest equipament que quasi no es fa servir. L'ampliació del centre cívica hauria de comportar poder disposar d'espais de bar- cafeteria, llocs de reunió, espai pels joves i per les activitats d'esplai, i a/tres dependències que realment possibilitessin la readaptació de l'edifici actual, gairebé sense ús en un espai de serveis personals ampli, complex i ple de vida.*
- *La localització d'un espai per la possible construcció d'un edifici destinat a la cobertura de les qüestions relacionades amb els **serveis de seguretat i protecció civil**, que, pugui ser destinat a caserna dels mossos d'esquadra dintre de la programació d'aquest cos de seguretat previst pel municipi de Sant Adrià.*
- *La consolidació i **ampliació del centre d'assistència primària**, el CAP, en un lloc central del barri i que apart de la mateixa ampliació de l'equipament pogués donar cabuda a l'atenció del PIX (programa d'intercanvi de xeringues), concentrant l'atenció sanitària en un espai que funciona i que en l'actualitat és un primer espai d'interrelació de la gent del barri amb població d'altres barris.*

- La localització d'un espai en el que poder ubicar un nou **centre administratiu i institucional**, destinat a acollir diferents serveis de l'administració des de la potencial descentralització de serveis municipals en aquest marge esquerra del Besòs, com podrien ser la guàrdia urbana i els serveis socials (UBASP), així com aquelles oficines de les empreses o consorcis directament relacionats amb l'exercici de l'administració deis serveis públics, com podrien ser les dependències administratives de Pla de Besòs SA o les del mateix Consorci de La Mina.
- La construcció, d'un **pavelló cobert, un espai polifuncional**, lloc per les celebracions i la pràctica esportiva, però també per la realització d'activitats lúdiques, d'oci i culturals, que suposin un nou espai de relació, un lloc també per les escales, un espai per la festa major del barri, per concerts etc ... , un lloc referent d'un marc més ampli, peça significativa en un context més gran amb una absència important d'aquests equipaments.
- Un nou equipament destinats a **biblioteca-centre cultural**, entès com a **biblioteca de districte** i amb un caràcter o paper major que el que tenen habitualment les biblioteques de barri, vingui a ser un nou **referent cultural** per un territori més ample que el propi del barri de La Mina, un espai d'intercanvi amb una dimensió i abast que hauria d'abastar l'àrea del que podríem anomenar districte, que inclouria part de Barcelona i el territori del marge dret del Besòs. Aquest equipament pel seu paper hauria de tenir una posició més central en el barri que l'assenyalada en l'avanç; de planejament.
- La reserva de sòl per la localització d'un equipament mixt en el que donar cabuda a fa l'**escola bressol**, que ha d'oferir una activitat complementaria de la formació, a la vegada que ha de suposar disposar d'un equipament de qualitat que reforci la idea de la renovació del barri a la vegada que impliqui una atenció més amplia i diversificada de les sol·licitacions cultural i formatives de la gent del barri.
- La reposició del **centre religiós** que actualment ocupa una part de l'edificació al voltant de la plaça situada propera a centre cívica, i que en la nova ordenació pot ocupar una posició central al costat del CAP.
- Pel que fa a l'espai ocupat per les **diferents entitats cíviques i socials del barri** afectades per les actuacions de transformació previstes en el Pla Especial, i que no tinguin cabuda en algun dels equipaments assenyalats anteriorment (centre cívica, centre cultural, centre religiós o edifici administratiu), es preveu que part del sostre d'activitat en planta baixa que li correspondrà a l'administració podria anar destinat a acollir precisament aquestes entitats, entenent que les mateixes són un actiu del barri, i per a les que cal adequar les mesures necessàries per estimular la seva funció i acció social en el barri

La majoria dels equipaments previstos en el PERM han estat realitzats en aquests darrers anys i la seva totalitat estan en ple i satisfactori funcionament.

L'equipament previst per a la illa 7.1, al sòl ocupat per l'edifici Venus, el PERM preveia l'ús cultural amb un equipament potencial de biblioteca/centre cultural/mediateca segons la memòria d'ordenació, i per a la illa 7.2 el PERM preveia igualment un ús cultural amb un equipament potencial que remodelés i ampliés el centre cívica existent, gairebé sense ús, per transformar-lo en un espai de serveis personals ampli, complex i ple de vida. Actualment podem constatar com l'equipament previst a l'illa 7.1 ha estat materialitzat al sòl de l'illa 7.2, mentre que actualment s'empra com a centre cívica l'equipament existent a l'illa 7.4b, a l'extrem nord del carrer ponent, mantenint la possibilitat d'ampliació en sòls de l'illa veïna 7.4A.

A l'illa 7.2 s'ha edificat la biblioteca Font de La Mina, autèntic referent tant coma biblioteca/mediateca com a centre cultural polivalent. Agrupa al mateix edifici activitats de formació, de serveis (tallers, oficina d'ocupació, etc) i de sala d'exposicions. El fet de tenir ja materialitzat l'equipament previst a l'illa 7.1 fa innecessària l'existència d'aquesta, més tenint en compte que la bossa d'equipaments proposada per la present modificació, en continuïtat de l'illa 7.1, complementa millor l'àmbit d'aquesta darrera tot garantint sòl, en cas que en un futur sigui necessari, pera una potencial ampliació de l'equipament existent.

Altrament i pel que fa al sistema d'equipaments, cal recordar que un cop executats i en funcionament tots els detallats anteriorment, encara resten sols disponibles en el barri les peces que es relacionen a continuació:

Total sòl de reserva al barri de La Mina pendent d'ús	
Ampliació biblioteca - centre cultural	1.850 m² sòl
Ampliació Casal	2.338 m² sòl
Equipament Can Co	1.445 m² sòl
Equipament actual CAP	1.186 m² sòl
Nou centre escolar c/ Llull	4.605 m² sòl
Escola bresol	1.260 m² sòl
Equipament reserva bloc Estrelles	4.552 m² sòl
Total sòl reserva d'equipaments	17.236 m² sòl

La superfície de sol destinada a cobrir les necessitats d'equipament actualment en funcionament al barri de La Mina és la que segueix a continuació:

Total sòls d'equipament actuals de al barri de La Mina	
Biblioteca - centre social	1.988 m² sòl
Comissaria Mossos Esquadra	1.808 m² sòl
Casal	2.398 m² sòl
Església	1.007 m² sòl
Escola CEIP	4.816 m² sòl
Centre salut CAP	1.004 m² sòl
Culto Evangélico	780 m² sòl
Poliesportiu	5.800 m² sòl
Total sòl equipaments actuals	19.601 m² sòl

Si comparem el sols que resten encara potencials respecte els existents, traurem la conclusió de que els sols potencials arriben a suposar un 88% respecte els que ja existeixen i per tant que permetrien quasi doblar els actuals.

1.7.4. Document de gestió urbanística: Projecte de Reparcel·lació de la UA1 del PERM del Barri de la Mina (PR UA1)

Aprovat definitivament el 14 d'abril de 2005 pel Consell de Govern del Consorci del barri de La Mina i publicat al DOGC núm. 4384 de 13 de maig de 2005. Determinà un nombre màxim d'habitatges nous de 1.097 destinats a alguna de les modalitats d'habitatge protegit previst en la legislació vigent, amb la finalitat en especial de garantir el dret de realotjament als legals ocupants afectats per l'execució de la nova ordenació i per les actuacions aïllades previstes pel PERM.

1.7.5. El Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'actuació aïllada AA-1 Edifici Venus del Barri de la Mina (en endavant PETC)

El PETC va ser aprovat inicialment per primera vegada en data 14 de desembre de 2009 pel Consell del Consorci del Barri de la Mina (d'ara en endavant CBM), sota el nom de "Projecte d'expropiació per taxació conjunta de l'actuació aïllada 1 – Bloc Venus – del PERM del Barri de la Mina. El total de finques registrals que van ser incloses en el PETC va ser de 259, de les quals 244 són habitatges i 15 són locals.

Contra la primera aprovació inicial es varen presentar 329 d'al·legacions, que varen ser analitzades i informades per l'equip redactor del PETC. El juliol de 2010, es va notificar als interessats la resolució de les al·legacions.

El document no va poder ser aprovat definitivament per la reticència o oposició dels veïns i veïnes en haver d'abonar un import per a accedir a l'habitatge de substitució.

El 17 d'abril de 2023 el Consell del Consorci del Barri de la Mina va aprovar inicialment per segona vegada el PETC. En data 18 d'abril de 2024 s'ha aprovat definitivament el PETC pel Consell del Consorci del Barri de la Mina.

A dia d'avui, per a finalitzar les previsions del planejament, resta pendent expropiar 180 habitatges i 11 locals, real·lotjar les unitats familiars amb dret de real·lotjament, desocupar tots els habitatges, i enderrocar l'edifici.

En el PETC s'estableix expressament que els propietaris afectats amb dret de real·lotjament reconegut podrien accedir a un habitatge nou de substitució, amb règim de protecció oficial. Aquest règim d'adquisició està regulat al Reglament de la Llei d'Urbanisme (concretament a l'art. 219 sexies del Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme) pel qual l'adjudicació dels habitatges de substitució en casos de real·lotjament es produirà en les condicions de preu, per a la venda o per al lloguer, i les altres condicions que fixa la normativa en matèria d'habitatge.

En compliment d'aquest mandat de real·lotjament a què està obligada l'Administració, es preveu que els afectats de l'expropiació de l'edifici Venus siguin en part real·lotjats als edificis construïts pel Consorci del Barri de la Mina (CBM) al barri.

1.7.6. Pla de gestió del Bloc Venus

El 14 de gener de 2021 el vicepresident de la Comissió executiva del Consorci va encarregar a l'INCASÒL l'elaboració d'un Pla de gestió del Bloc Venus per finalitzar l'expropiació d'aquest edifici, que va desembocar en la signatura d'un conveni d'encomana de gestió entre el Consorci i l'INCASÒL signat el 30 de març de 2021.

En Pla de gestió redactat per l'INCASÒL, dins de les propostes d'accions a dur a terme, detecta la necessitat de dur a terme la construcció de dos edificis per poder fer front a les necessitats del real·lotjament derivades de l'expropiació del bloc Venus.

És per això que, en data 21 de juny de 2022, la presidenta de la Comissió Executiva del Consorci va resoldre encarregar a l'Institut Català del Sòl l'elaboració dels projectes d'edificació de l'edifici d'habitatge protegit i de l'equipament dotacional previstos al Pla de Gestió elaborat per l'INCASÒL, així com la redacció d'un pla especial per a la implantació d'allotjaments dotacionals també per al real·lotjament. Signant-se, el 27 de juny de 2023 el conveni d'encomana de gestió entre el Consorci del barri de la Mina i l'Institut Català del Sòl per a la redacció dels projectes d'edificació i instruments de planejament necessaris per al real·lotjament del bloc Venus.

1.8. Marc legal del PEU

El PEU es redacta d'acord amb la legislació vigent, com també amb les restants disposicions aplicables. El marc legal del PEU és el següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.
- Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic.

La legislació a que fa menció ha d'entendre's aplicable en tant que sigui vigent i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.

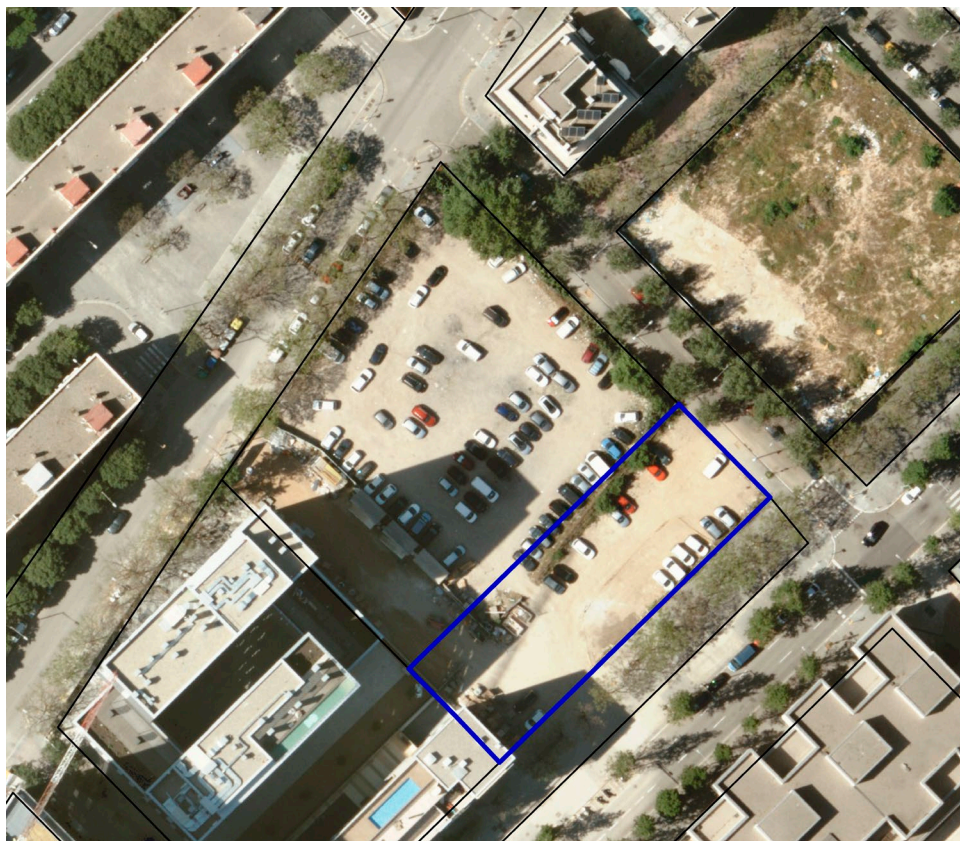
1.9. Estat actual de l'àmbit territorial del PEU

Els terrenys objecte del **PEU** es troben sense edificar, malgrat són aptes per a edificar d'acord amb la qualificació urbanística actual. Es circumscriuen a una única finca que té la consideració de solar, en tant que es compleixen els 4 requisits exposats a l'article 29 del DL, i que són:

- que els terrenys han estat urbanitzats d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic vigent, i en aquest sentit, ja disposen dels serveis urbanístics bàsics, i afronten amb una via que disposa d'enllumenat públic i està pavimentada.
- que tenen assenyalades les alineacions i rasants que el planejament ha definit.
- que són susceptibles de llicència immediata, perquè no han estat inclosos en un 'sector subjecte a PMU ni a un PAU, pendents de desenvolupament.
- que per edificar-los, no s'han de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o vies amb vista a regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.

Així, atès que els terrenys ja han assolit la situació de solar, en conseqüència formen part del sòl urbà consolidat del municipi.

L'àmbit del present PEU s'ubica dins d'un entorn recentment urbanitzat que té connexió a les xarxes de serveis urbanístics bàsics: d'abastament d'aigua potable, d'electricitat, de gas natural i de telefonia.



Títol del projecte:

**Pla Especial urbanístic per l'adscripció de l'ús
d'allotjament dotacional en part de l'equipament comunitari 7.9
del Barri de la Mina**

Memòria justificativa

2. Memòria justificativa

2.1. Justificació de la proposta

Com ja s'ha exposat a la memòria descriptiva, l'objecte d'aquest PEU és canviar a l'ús d'allotjaments dotacionals als terrenys situats al carrer de Ramon Llull cantonada amb el carrer d'Ernest Lluch qualificats pel planejament urbanístic general com a sistema d'equipaments comunitaris amb ús docent, establir la titularitat pública i les condicions d'ordenació i d'edificació, d'acord amb l'article 92.2.c del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme.

D'aquesta forma es possibilita la implantació d'unes noves instal·lacions que puguin satisfer les necessitats temporals d'habilitació, entre altres, de les persones pendents de reallotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges.

La idoneïtat de l'ús d'allotjaments dotacionals per aquest equipament comunitari es justifica pels motius següents:

- Per les possibilitats d'accessibilitat mitjançant la utilització de transport públic, al trobar-se a una illa de la parada de tramvia Campus Diagonal-Besòs i a quatre illes de la parada del metro de la L4 Besòs Mar.
- Per la seva situació estratègica i de centralitat amb proximitat als serveis i equipaments i proper al comerç del barri.

Es troba situat al davant del centre educatiu Institut Escola La Mina (que ofereix els estudis d'infantil, primària, ESO, els Cicles Formatius de Grau Mitjà d'Activitats Comercials i d'Electromecànica de Vehicles Automòbils, i el Cicle Formatiu de Grau Superior de Transport i Logística, així com el Programa de Formació i Inserció (PFI).

- Per les seves pròpies dimensions, que permet executar aquest tipus d'equipament comunitari amb les dimensions coherents i a l'escala adequada respecte al teixit urbà existent i el seu entorn.

El PGM, planejament urbanístic general metropolità, d'acord a l'article 212 consolidat per les modificacions introduïdes al febrer de 2024 de les Normes urbanístiques metropolitanes, preveu pels sòls qualificats com a equipaments comunitaris (clau 7) que es puguin destinar a l'ús d'interès públic o social d'allotjaments dotacionals, i els defineix com els centres destinats a satisfer les necessitats temporals d'habitatge de les persones definits per la normativa vigent en matèria d'urbanisme i habitatge, però no estableix cap condició d'ordenació o d'edificació comunes que s'hagi de tenir en compte en aquest PEU.

Així mateix, les condicions urbanístiques que es determinen en aquest PEU s'ajusten a les necessitats funcionals dels equipaments comunitaris d'allotjaments dotacionals i s'integren amb el tipus d'ordenació de l'entorn, respectant el paisatge urbà.

L'equipament s'alinea en el carrer de Ramon Llull majoritàriament amb la zona de nova edificació en illa oberta (Clau R segons el PERM i Clau 18* segons el PGM). Tenint en compte que l'equipament es situa dins d'una àrea urbana consolidada amb zones confrontants amb un tipus d'ordenació de volumetria específica, es preveu una ordenació de volumetria específica.

El volum edificatori es determinarà a partir d'una ocupació màxima i una altura reguladora màxima, definint un perímetre regulador màxim indicat al plànol O.01.

Les condicions d'ordenació i d'edificació establertes de l'equipament comunitari són les següents:

- Tipus d'ordenació: Edificació de volumetria específica.

- Alineació de l'edificació: Obligatòria al carrer Ramon Llull.
- Separació mínima entre edificis: La separació mínima entre edificis que donen lloc a un mateix front de carrer és de 8 metres.
- Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes s'estableix en PB+6, que es correspon amb una alçada reguladora màxima de 23,10 m.
- Tipus de coberta: La coberta serà obligatòriament plana.
- Cossos sortints: Els únics cossos sortints admesos són:
 - o Els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 60cms.
 - o El vol unitari de les plantes pis, que és un vol tancat del conjunt de les plantes pis (per sobre de la planta baixa i que no inclou les plantes terminals) que pren una dimensió constant paral·lela al límit de la qualificació, que inclou la totalitat de les plantes pis i que té una dimensió màxima de 1,20 m.
- Alçada reguladora màxima: L'alçada reguladora màxima de l'edificació és de 23,10 m.
- Ocupació màxima de parcel·la: Per sobre de la planta soterrani, l'ocupació màxima serà del 85% i l'edificació s'ubicarà dins el perímetre regulador màxim establert en el plànol d'ordenació O.01 . En planta soterrani es permet l'ocupació del 100% de la parcel·la.
- Edificabilitat màxima: 7.000 m²st
- Número màxim d'unitats d'allotjament: 80 allotjaments

Les condicions urbanístiques justificades en aquest apartat es regulen, mitjançant el text articulat recollit a la normativa d'aquest PEU. Per a la resta de condicions urbanístiques no regulades expressament en dita normativa seran d'aplicació supletòriament les disposicions que preveu l'article 216 de les NNUU del PGM.

2.2. Suficiència de la reserva de l'equipament destinat a ús docent

Es canvia en una part l'ús assignat a l'equipament comunitari 7.9 segons el Pla especial de reordenació i millora del barri de la Mina (PERM) de l'ús docent a allotjaments dotacionals comunitaris.

D'acord amb l'informe del departament d'Educació i Formació Professional de la Generalitat de Catalunya de 27 de juny de 2025, no es planteja cap objecció a la demanda de modificació de destí concret de l'equipament comunitari d'ús docent i compta amb l'aprovació dels Serveis Territorials d'Educació i Formació Professional al Barcelonès, sempre que el Pla Especial del Barri de la Mina pugui justificar la reserva d'un altre equipament destinat a ús docent al barri per futures edificacions, tal com va manifestar la Direcció d'Operacions d'Habitatge d'INCASOL en la seva reunió del dia 15 d'abril de 2025 amb els Serveis Territorials d'Educació i Formació Professional al Barcelonès.

En aquest sentit, posteriorment a l'aprovació definitiva el 17 de juliol de 2002 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona del planejament vigent al solar objecte d'aquest PEU, el PERM, es va aprovar la Modificació del Pla General en l'àmbit Lluï Taula (C-3) de la MPGM en el sector Front Litoral i marge dret del riu Besòs (en endavant MPGM C-3), concretament en es va aprovar definitivament el 12 de novembre de 2003. En aquesta MPGM C-3 s'ampliaven les previsions de reserva d'equipaments per ús docent, assignant al sector C-3 un nou equipament per a situar un IES, un institut escola, que minvava la quantitat inicialment prevista de sòl qualificat com a 18LT, i que s'ha resolt disposant d'un sòl de millors condicions per a la ubicació de l'IES, i que té una superfície de 5.876 m², dels quals s'han edificat 4.463.62 m² de sòl i 7.836 m² de sostre l'any 2008.

El solar objecte d'aquest PEU es troba situat al davant del IES, centre educatiu Institut Escola La Mina, que ofereix els estudis d'infantil, primària, ESO, els Cicles Formatius de Grau Mitjà d'Activitats Comercials i d'Electromecànica de Vehicles Automòbils, i el Cicle Formatiu de Grau Superior de Transport i Logística, així com el Programa de Formació i Inserció (PFI).

Per tant, amb la consolidació al 2008 de l'IES la Mina al carrer de Ramon Llull 450-458, on a més part de l'illa no ha estat edificada permetent futures ampliacions, l'ús docent previst en l'illa objecte d'estudi, ha quedat materialitzat i traslladat a l'equipament confrontant, i per tant, no és necessari per a ús docent en l'actualitat.

Per tant, tenint en compte que en relació a necessitats d'equipament de Sant Adrià de Besòs, a data d'avui, es presten tots els serveis obligatoris que estableix la legislació vigent en matèria de règim local i que no necessita disposar de terrenys de l'àmbit territorial d'aquest PEU per garantir la continuació de la prestació dels esmentats serveis obligatoris, ni d'ampliacions previstes. A més, el municipi de Sant Adrià de Besòs disposa de reserves d'equipaments comunitaris disponibles en sòls vacants o previstes com a cessions obligatòries i gratuïtes en sòl pendent de desenvolupar.

Per tant, es conclou que es pot canviar l'assignació d'ús del sistema d'equipament comunitari a ús d'allotjament dotacionals donat que s'ha acreditat que no cal destinar-lo a l'ús docent.

2.3. Titularitat pública del sòl

L'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs és titular d'un terreny urbà consolidat, que es descriu com una porció de terreny edificable assenyalat com Z8 en el plànol d'adjudicació de finques del Projecte de Reparcel·lació de la UA1 del PERM del Barri de la Mina (**PR UA1**), a Sant Adrià de Besòs, de superfície 4.605 m² i qualificada d'equipament d'ús docent, d'acord amb les disposicions del PERM.

Descripció registral de la finca:

La finca està inscrita en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramanet número 2 identificada com la finca número 19654. En la finca registral no consten càrregues ni gravàmens. S'incorpora a l'Annex I la còpia de la nota simple informativa del registre de la propietat i fitxa del cadastre.

Mitjançant aquest PEU de desenvolupament de l'equipament comunitari es concreta l'ús de l'equipament comunitari de titularitat municipal.

2.4. Observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible

L'adscripció a l'ús d'allotjaments dotacionals d'aquest sistema urbanístic d'equipament comunitari situat en el nucli urbà de Sant Adrià de Besòs contribueix a garantir el dret de tots els habitants a gaudir de condicions de vida urbana i d'hàbitat, afavorint la coexistència de l'ús residencial amb altres usos i la diversitat de tipus d'habitatge, evitant la segregació espacial de col·lectius econòmicament més febles i avançant cap a un territori socialment més cohesionat.

Els nous allotjaments dotacions també permetran la recuperació de solars buits, afavorint d'aquesta manera a la cohesió social del territori i potenciant l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.

Per tant, el PEU garanteix el desenvolupament sostenible del territori.

2.5. Informe ambiental i avaluació ambiental estratègica

El procediment d'**avaluació ambiental** és un instrument, tècnic i administratiu, que té com a objecte garantir la integració dels valors i dels criteris ambientals en la preparació, l'aprovació i el seguiment d'aquells plans i programes que poden tenir efectes significatius per al medi ambient, d'acord amb l'article 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació de plans i programes.

El marc jurídic actual a Catalunya respecte a l'avaluació ambiental de plans i programes és el regulat per la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació de plans i programes que serà d'aplicació en tot allò que no s'oposi a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental que inclou preceptes que tenen caràcter de bàsics d'acord amb les regles contingudes a la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

D'acord amb les esmentades regles d'aplicació de la normativa d'avaluació ambiental de plans i programes no seran objectes d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general, els instruments de planejament urbanístic derivat que no tinguin efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o del Pla d'espais d'interès natural i que es refereixin només a sòl urbà o desenvolupin planejament urbanístic general avaluat ambientalment, d'acord amb l'apartat sis de la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

Donat que es tracta d'uns tipus de PEU d'adscripció de l'ús d'allotjament dotacions a un equipament comunitari situat en sòl urbà consolidat i que no s'estableix el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmeses a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o del Pla d'espais d'interès natural, el PEU no serà objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

Pel que fa a l'**informe ambiental** dels PEU establerts per la legislació urbanística, d'acord amb l'article 100.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i que té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia d'aquests instruments, aquest PEU estableix condicions d'ús i d'ordenació d'un equipament comunitari en sòl urbà i les seves determinacions no produiran requeriments ambientals significatius. Per tant, es considera que d'acord amb l'abast de les determinacions del PEU no és necessari incloure aquest informe ambiental.

2.6. Estudi de la mobilitat generada

La legislació sobre mobilitat vigent, el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix que s'haurà d'incloure un estudi de mobilitat generada com a document independent, quan es plantegi la tramitació de planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectius la implantació de nous usos o activitats. En aquest cas, en tractar-se d'una concreció d'un ús ja permès pel planejament urbanístic vigent, es considera que no s'ha d'incloure un estudi de la mobilitat generada.

Altrament l'àmbit territorial del PEU disposa d'una xarxa viària adequada a les necessitats d'accessibilitat de l'edifici i la proposta no modificarà de forma substancial el volum de trànsit de vehicles que actualment circula per la zona.

2.7. Canvi climàtic

La Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del Canvi Climàtic, determina que s'han de prendre mesures

encaminades a la mitigació dels efectes i l'adaptació al canvi climàtic. Al seu article 27 determina que les mesures que s'adoptin en matèria d'urbanisme i d'habitatge han d'anar encaminades a l'adaptació de la normativa urbanística i ambiental pel que tal que tant les figures de nous planejaments urbanístics incorporin una anàlisi quantitativa i una valoració descriptiva de l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle i dels impactes del canvi climàtic sobre el nou planejament, i també mesures per a mitigar-lo i adaptar-s'hi. Aquesta anàlisi ha d'incloure les emissions vinculades a la mobilitat generada, als consums energètics del cicle de l'aigua i dels residus, i als consums energètics dels usos residencials i terciaris.

L'àmbit territorial d'aquest PEU és molt acotat en el territori, on sols s'adscriu l'ús d'allotjament dotacional i s'estableix els paràmetres d'ordenació. Tenint en compte la finalitat del PEU es pot considerar que les mesures per a mitigar i adaptar el canvi climàtic s'hauran de justificar en el projecte tècnic que s'elabori per a l'execució de les obres de nova edificació.

Tot i que, l'afectació al canvi climàtic es concretarà en el moment de definició dels diferents projectes d'edificació possibles, a continuació s'indiquen els mecanismes que estableix el PEU, com a instrument d'ordenació urbanística, per al compliment de la Llei 16/2017 mitjançant l'establiment de mesures i criteris bioclimàtics en les construccions que són objecte del Pla. En general s'estableix que el Pla vetllarà en aquesta línia perquè les construccions siguin el màxim d'autosuficients energèticament i es dissenyin d'acord amb la jerarquia de criteris següents:

- Reduir la demanda energètica de les construccions.
- Ésser eficients en el disseny dels sistemes que cobreixen la demanda energètica.
- Aprofitar els recursos energètics locals.
- Promoure l'ús de materials de construcció de baix impacte ambiental.
- Eliminació de materials nocius pel medi ambient.
- Compensar les emissions de diòxid de carboni derivat de l'impacte energètic dels edificis amb parcs de generació a partir de fonts renovables.
- Assegurar la correcta depuració de les aigües residuals.

El PEU potenciarà que les solucions constructives que s'apliquin a les edificacions noves, tant estructurals com de tancaments, siguin altament eficients energèticament.

També vigilarà i impulsarà la construcció amb criteris bioclimàtics, amb l'objectiu que la Llei marca pel 2020 on fixa que els nous edificis construïts siguin de consum energètic gairebé nul.

2.8. Urbanisme i salut

L'evidència científica sobre l'efecte perjudicial que té sobre la salut de les persones el fet de viure en unes condicions residencials insatisfactòries i/o inadequades ha anat en augment als darrers anys. Les condicions residencials influencien la salut de les persones, ja sigui per les condicions de l'entorn on s'ubiquen els habitatges, per les característiques de l'edifici o per les condicions particulars del propi habitatge. Alhora, les dificultats per accedir a l'habitatge i mantenir-lo i per a què aquest habitatge respongui a les necessitats de les persones que hi resideixen, també poden derivar en problemes per a la salut de les persones.

L'adscripció a l'ús d'allotjament dotacional d'aquest sistema urbanístic d'equipament comunitari situat en el nucli urbà de Sant Adrià de Besòs pot contribuir a la millora de la salut de la població acollida. Els nous allotjaments dotacionals poden contribuir al benestar dels seus usuaris, garantint unes condicions residencials satisfactòries i adequades.

Les característiques dels edificis tenen implicacions importants en la salut de les persones que hi resideixen.

Tot i que, els criteris concrets de salut s'hauran de concretar en el moment de definició dels diferents projectes possibles, a continuació s'indiquen els mecanismes que estableix el PEU, com a instrument d'ordenació urbanística, per a garantir un potencial impacte positiu sobre la salut dels usuaris en les construccions que són objecte del Pla. En general s'estableix que el Pla vetllarà en aquesta línia perquè les construccions es dissenyin d'acord amb els criteris següents:

- Utilitzar tècniques constructives que facilitin la reutilització, ja que permeten estalviar energia i recursos, i per tant, reduir la contaminació ambiental i millorar la salut pública.
- Potenciar el verd (cobertes o façanes verdes) i les circulacions de l'aire, per evitar la concentració de contaminants; preveure la presència d'aigua per dotar l'ambient de més frescor i humitat; o preveure zones ombrívols per protegir-nos de la radiació solar (en espais privats i comunitaris).
- Utilitzar sistemes de climatització passiva (sense despesa energètica), que eviti el consum d'energia, afavoreixi el confort i eviti la contaminació ambiental
- Fer edificis d'habitatges accessibles i practicables eliminant les barreres arquitectòniques que limiten l'activitat de les persones amb diversitat funcional.
- Fomentar la utilització de materials saludables i respectuosos amb el medi ambient.

Per tant, **el PEU garanteix un impacte positiu sobre el benestar i la salut de les persones.**

2.9. Urbanisme i gènere

Els Ajuntaments han de tenir en compte en el disseny de la ciutat i en la seva política urbana la perspectiva de gènere. La incorporació de la perspectiva de gènere és una obligació legal que es troba recollida a la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, d'àmbit estatal, i a la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, en l'àmbit de Catalunya i que es fonamenta en el que, malgrat no sigui previst o desitjat, els plans i les polítiques públiques dutes a terme per les administracions públiques tenen un impacte diferent entre dones i homes.

En aquest PEU es considera perspectiva de gènere com la presa en consideració de les diferències entre dones i homes per a l'anàlisi, la planificació, el disseny i l'execució de polítiques, tenint en compte la manera en què les diverses actuacions, situacions i necessitats afecten les dones. La perspectiva de gènere permet de visualitzar dones i homes en llur dimensió biològica, psicològica, històrica, social i cultural, i també permet de trobar línies de reflexió i d'actuació per eradicar les desigualtats. Un enfocament que permet identificar les necessitats i la realitat de tothom, tenint en compte la complexitat de cada persona.

En compliment del principi de perspectiva de gènere i per assolir la igualtat efectiva entre dones i homes, sense cap tipus de discriminació per raó de sexe o gènere, les polítiques i actuacions dels poders públics s'han de regir pels principis establerts a Llei d'igualtat efectiva entre homes i dones que poden resumeixen en:

- 1) Transversalitat de la perspectiva de gènere i de les polítiques d'igualtat de gènere.
- 2) Equilibrio entre el treball de mercat i el treball domèstic i de cura de persones i coresponsabilitat en el treball.
- 3) Erradicació de la violència masclista.
- 4) Apoderament de les dones.
- 5) Democràcia paritària i participació paritària de dones i homes en els afers públics.

- 6) Perspectiva de les dones.
- 7) Justícia social i redistribució de la riquesa.
- 8) Ús no sexista ni estereotipat del llenguatge.

L'Ajuntament per a fer efectius els principis enunciats al paràgraf anterior i respecte de les polítiques d'urbanisme ha de:

- a) Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.
- b) Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

Amb caràcter general, es justifica que aquest PEU vetllarà en aquest línia per la incorporació de la perspectiva de gènere en la seva elaboració o en la seva execució i per a complir les mesures referenciades respecte a les polítiques urbanístiques garantint:

- a) La planificació basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin de detectar les desigualtats mesurables.
- b) Els estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en l'actuació urbanística.
- c) L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i properes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats.
- d) Equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom. En aquest sentit, i en la mesura que sigui possible, cal habilitar zones per a l'atenció d'infants, especialment per a disposar de canviadors de bolquers, accessibles tant per a homes com per a dones.
- e) L'elaboració de programes actius i dotats de recursos suficients per a la promoció de l'accés a l'habitatge de col·lectiu en risc d'exclusió social, amb una atenció especial a les famílies monoparentals.
- f) La creació de mecanismes per a promoure que, en cas d'arrendament d'habitatges, quan sigui per a parelles o famílies, els contractes es facin a nom de tots dos membres de la parella.
- g) En la concessió d'ajuts públics per a rehabilitació o reformes d'habitatges, la inclusió com a beneficiaris de tots dos membres de la parella, sempre que així ho vulguin les persones interessades.
- h) Una planificació de la mobilitat que doni prioritat als temps dels desplaçaments i que tingui en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral.

Per tant, el PEU garanteix el compliment al principi de perspectiva de gènere en el disseny de la ciutat i en la elaboració del planejament urbanístic.

2.10. Riscos naturals i geològics existents

- Risc d'inundacions

Els barri de la Mira disposa de la qualificació de sòl urbanitzat. Aquesta classificació es va obtenir amb anterioritat a l'entrada en vigor de la modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic segons el Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre.

El curs riu Besòs es situa a poc menys d'un quilòmetre al nord del solar i desemboca, en aproximadament un quilòmetre al nord-est del límit del sòl d'equipament.

Segons el mapa de protecció civil de Catalunya, que s'adjunta com a document número 1, es pot comprovar que el solar es troba fora de la zona de flux preferent definida pel Reglament del Domini Públic Hidràulic. Però existeixen diversos punts de l'àmbit que es troben afectats amb una zona inundable pel període de retorn a <100.

Aquesta afectació no té implicacions urbanístiques, però sí en els requeriments constructius de l'edificació projectada.

Pel que fa a la zona inundable, si bé el solar es troba parcialment afectat, en tractar-se d'un sòl urbanitzat, el RPH permet noves edificacions per a usos residencials amb condicionats de seguretat, i permet nous serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com ara, hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones majors o de persones amb discapacitat, entre altres, quan es certifiqui per les administracions competents en ordenació del territori i urbanisme que no existeix una altra alternativa d'ubicació, sempre que es compleixi amb condicionats de seguretat i s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

Segons estableix l'article 14 bis 1, es podrà construir tenint en compte, en la mesura del possible, condicionants de seguretat tot mantenint la part de la construcció destinada a habitatge per sobre d'una cota tal, que no es vegi afectada per l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

Barcelona, setembre de 2025

ISABEL
SUAREZ
PONCE - DNI
52911735M
(TCAT)

Firmado
digitalmente por
ISABEL SUAREZ
PONCE - DNI
52911735M (TCAT)
Fecha: 2025.09.04
12:59:15 +02'00'

PERE PICORELLI 2025.09.09
RIUTORD - DNI 16:24:33
34067359N
(TCAT) +02'00'

L'arquitecta de Programació d'Habitatges

El coordinador de Projectes

Títol del projecte:

**Pla Especial urbanístic per l'adscripció de l'ús
d'allotjament dotacional en part de l'equipament comunitari 7.9
del Barri de la Mina**

Normativa

3. Normativa

Títol I. Disposicions de caràcter general

Article 1. Objecte

L'objecte d'aquest Pla especial urbanístic (en endavant, PEU) és modificar l'ús docent al d'allotjaments dotacionals en part de l'equipament comunitari 7.9 del Pla especial de reordenació i millora del barri de la Mina (en endavant, PERM) i establir-ne les condicions d'ordenació i d'edificació.

Article 2. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'actuació d'aquest PEU es correspon amb part d'una única parcel·la de sòl urbà situada al carrer de Ramon Llull cantonada amb el carrer d'Ernest Lluch, al sud-oest del barri de la Mina de Sant Adrià de Besòs. S'identifica en els plànols d'ordenació del Pla especial de reordenació i millora del barri de la Mina (en endavant, PERM) amb la clau 7.9 i segons el Projecte de Reparcel·lació de la UA1 del PERM del Barri de la Mina (en endavant, PR UA1) com a finca adjudicada Z8.

Els terrenys estan qualificats de sistema d'equipaments comunitaris d'ús docent (clau 7b) pel planejament urbanístic vigent. Aquest PEU afecta una part d'aquest sistema, en una superfície de 1.403,46 m² de sòl que es destinarà a equipament comunitari d'allotjament dotacional, quedant la superfície restant del sistema, de 3.201,54 m² de sòl, a l'ús previst pel PERM d'equipament d'ús públic (clau 7b) amb ús docent, tal i com s'assenyala en els plànols formen la cartografia del document.

La referència cadastral de la parcel·la és 4954703DF3845D0001QA i té una superfície total de 4.605 m² de sòl segons topogràfic a escala 1/1.000 descarregat a la web del catàleg de cartografia de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

La superfície total d'aquest PEU és de 1.403,46 m², tal i com s'assenyala en els plànols que formen la cartografia del document.

Article 3. Tipus d'equipament comunitari

El sistema urbanístic d'equipament comunitari objecte d'aquest PEU es concreta en l'ús d'allotjament dotacional, amb destinació als col·lectius determinats per la legislació vigent i s'identifica amb les lletres 7hd.

Article 4. Marc legal

1. El present PEU es formula a l'empara de la legislació urbanística i de conformitat amb la resta de la legislació que li és d'aplicació.
2. El present PEU i les determinacions que fa s'han elaborat d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general vigent. Això no obstant, s'han introduït en l'ordenació del planejament urbanístic general modificacions específiques per aconseguir les funcions en els termes regulats per la legislació urbanística.

Article 5. Contingut documental

El present PEU, de conformitat amb el que estableix l'article 69 del TRLU, conté la documentació següent:

1. Memòria descriptiva
2. Memòria justificativa
3. Normativa
4. Documentació gràfica
5. Annexos:
 - Annex I. Dades registrals i cadastrals
 - Annex II. Fitxa de l'inventari municipal
 - Annex III. Resolucions de desafectació d'usos

Article 6. Interpretació

1. Les disposicions d'aquest PEU s'interpreten atenent al propi contingut i a les determinacions expressades a la memòria, de conformitat amb l'objecte definit a l'article 1 d'aquestes normes urbanístiques.
2. Per a tot allò no regulat expressament en aquesta normativa regeixen les disposicions de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità i del Pla especial de reordenació i millora del barri de la Mina.

Títol II. Disposicions de caràcter particular

Capítol I. Règim urbanístic del sòl

Article 7. Classificació del sòl

Els terrenys de l'àmbit territorial d'aquest PEU estan classificats com a sòl urbà.

Article 8. Qualificació del sòl

Els terrenys de l'àmbit territorial d'aquest PEU estan qualificats com a sistema d'equipament comunitari d'allotjament dotacional (clau 7hd).

Capítol II. Condicions d'ordenació i d'edificació

Article 9. Condicions d'edificació

L'edificació haurà d'ajustar-se a les necessitats funcionals de l'equipament i a la integració en l'entorn, seguint amb els criteris de la proposta d'aquest PEU determinats a la memòria, en les normes i en el plànol d'ordenació O.01.

Els paràmetres generals de l'edificació són els següents:

- Tipus d'ordenació: Edificació de volumetria específica.
- Alineació de l'edificació: Obligatòria al carrer Ramon Llull

- Separació mínima entre edificis: La separació mínima entre edificis que donen lloc a un mateix front de carrer és de 8 metres.
- Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes s'estableix en PB+6, que es correspon amb una alçada reguladora màxima de 23,10 m.
- Tipus de coberta: La coberta serà obligatòriament plana.
- Cossos sortints: Els únics cossos sortints admesos són:
 - o Els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 60 cms.
 - o El vol unitari de les plantes pis, que és un vol tancat del conjunt de les plantes pis (per sobre de la planta baixa i que no inclou les plantes terminals) que pren una dimensió constant paral·lela al límit de la qualificació, que inclou la totalitat de les plantes pis i que té una dimensió màxima de 1,20 m.
- Alçada reguladora màxima: L'alçada reguladora màxima de l'edificació és de 23,10 m.
- Ocupació màxima de parcel·la: Per sobre de la planta soterrani, l'ocupació màxima serà del 85% i l'edificació s'ubicarà dins el perímetre regulador màxim establert en el plànol d'ordenació O.01 . En planta soterrani es permet l'ocupació del 100% de la parcel·la.
- Edificabilitat màxima: 7.000 m²st
- Número màxim d'unitats d'allotjament: 80 allotjaments

D'acord a l'article 14 bis del Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, pel qual es modifica el Reglament del domini públic hidràulic, en zona inundable, les edificacions s'hauran de dissenyar, en la mesura del possible, a una cota tal que no es vegin afectades per l'avinguda amb període de retorn de 100 anys, i s'han de dissenyar tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Poden disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es facin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més es disposi de respiradors i vies d'evacuació per damunt de la cota de l'avinguda. S'ha de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions. Qualsevol moviment de terres o proteccions no hauran d'afectar a les parcel·les veïnes.

Article 10. Condicions d'ús

1. L'ús principal de l'equipament comunitari serà el d'allotjament dotacional amb destinació als col·lectius establerts per l'article 5 d'aquesta normativa.
2. Es poden admetre com a usos complementaris aquells directament vinculats amb l'ús principal dels allotjaments dotacionals, els altres usos d'equipaments comunitaris que siguin d'interès públic o d'interès social seran els previstos en la clau 7 de les Normes del PGM.
3. S'admeten les activitats i els serveis públics vinculats a l'ús principal i a la resta d'usos admesos en la clau 7 que siguin de titularitat pública o que estiguin gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.

Article 11. Règim d'ús dels allotjaments

El règim d'ús dels allotjaments dotacionals pot compartir part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris (allotjaments dotacionals amb espais complementaris – ADEC) o ser totalment d'ús privatiu (allotjaments dotacionals complets – ADC).

En cas dels ADEC, els espais complementaris a compartir són altres que els elements comuns establerts com a obligatoris per la normativa i complementen l'ús i gaudi dels espais privatis de tot o parts dels allotjaments dotacionals que comprendran l'edifici. Els espais complementaris han de ser degudament identificats en els plànols del projecte tècnic de l'edifici i només es poden considerar com a tals aquells espais que compleixen els requisits tècnics establerts per la normativa d'habitabilitat.

Article 12. Criteris bioclimàtics dels edificis

Els edificis i les construccions han de ser el màxim autosuficients energèticament i s'hauran de dissenyar d'acord amb la jerarquia de criteris següents:

- Reduir la demandada energètica de les construccions.
- Ésser eficients en el disseny dels sistemes que cobreixen la demanda energètica.
- Aprofitar els recursos energètics locals.
- Promoure l'ús de materials de construcció de baix impacte ambiental.
- Eliminació de materials nocius pel medi ambient.
- Compensar les emissions de diòxid de carboni derivat de l'impacte energètic dels edificis amb parcs de generació a partir de fonts renovables.
- Assegurar la correcta depuració de les aigües residuals.

La rehabilitació energètica dels equipaments comunitaris han de contemplar la millora de l'estalvi i l'eficiència energètica.

Títol del projecte:

**Pla Especial urbanístic per l'adscripció de l'ús
d'allotjament dotacional en part de l'equipament comunitari 7.9
del Barri de la Mina**

Documentació gràfica

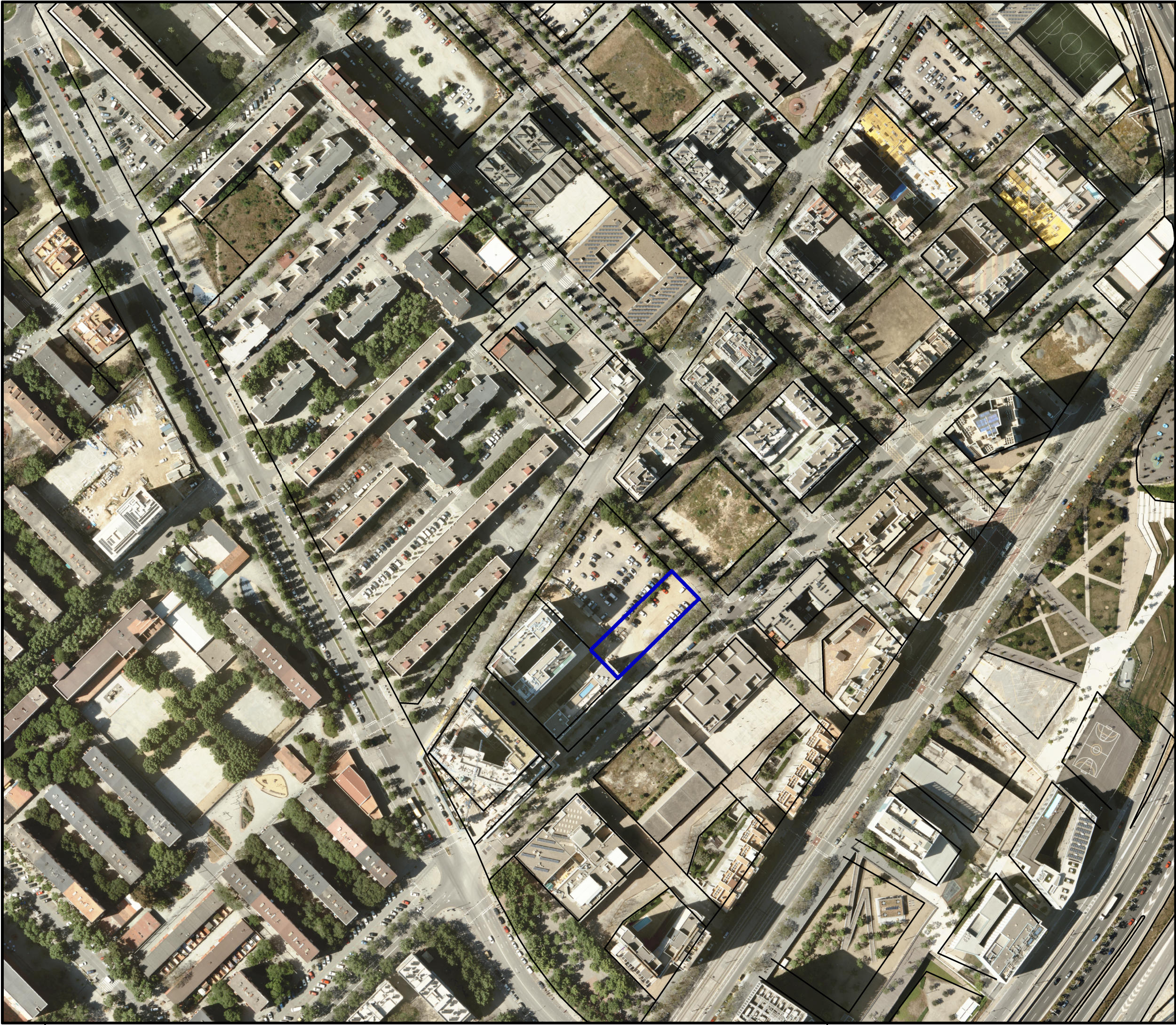
4. Documentació gràfica

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I1. Situació i emplaçament
- I2. Planejament vigent: qualificació del sòl

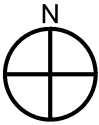
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O1. Planejament proposat: qualificació del sòl, condicions d'ordenació i d'edificació dels terrenys



Llegenda

— Límit del PEU



planejament



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat



INCASÒL
Institut Català
del Sòl



Ajuntament
de Sant Adrià de Besòs

Títol del projecte

PEU per l'adscripció de l'ús
d'allotjament dotacional en part
de l'equipament comunitari 7.9
del Barri de la Mina

Actuació: 2230 Illa 7.9 Barri de La Mina

Emplaçament

Sant Adrià de Besòs
(Barcelonès)

Títol del plànol

Situació i emplaçament

Arxiu: 2025-09_PEU 79.dgn

Autor del projecte

Direcció de Projectes

ISABEL
SUAREZ
PONCE - DNI
52911735M
(TCAT)

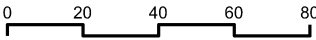
Firmado
digitalmente por
ISABEL SUAREZ
PONCE - DNI
52911735M (TCAT)
Fecha: 2025.09.04
13:00:22 +02'00'

PERE PICORELLI 2025.09.0
RIUTORD - DNI 9 16:29:20
34067359N
(TCAT) +02'00'

L'arquitecta de Programació
d'habitatges
Isabel Suarez Ponce

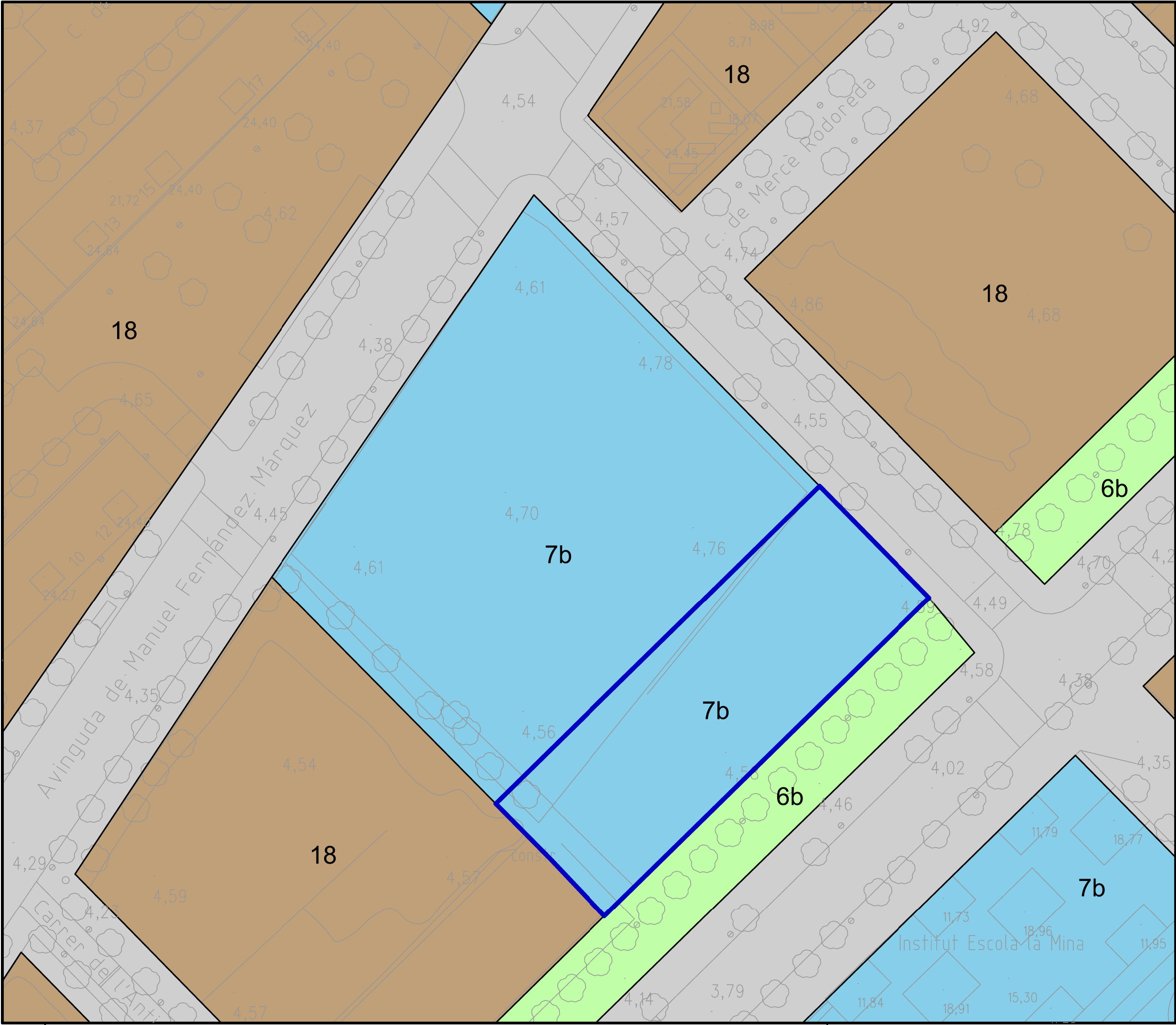
El coordinador de Projectes
Pere Picorelli Riutord

Escala
DIN-A3 1:2.000



Data
Setembre 2025

Núm. plànol
I-01



Llegenda

Límit del PEU

SX1 (Sist. viari: eixos estructurants)

SX2 /Sist. viari: altre viari en sòl urbà

6a/6b (Parcs i jardins urbans)

7a/7b/7hd (Equip. comunitaris i dotacions)

SÒL URBÀ

18 (Ord. en volumetria específica)

planejament

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

INCASÒL
Institut Català del Sòl

consorci del barri de La Mina

Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

Títol del projecte

PEU per l'adscripció de l'ús d'allotjament dotacional en part de l'equipament comunitari 7.9 del Barri de la Mina

Actuació: 2230 Illa 7.9 Barri de La Mina

Emplaçament

Sant Adrià de Besòs (Barcelonès)

Títol del plànol

Planejament vigent: qualificació del sòl

Arxiu: 2025-09_PEU 79.dgn

Autor del projecte

Direcció de Projectes

ISABEL SUAREZ PONCE - DNI 52911735M (TCAT)

Firmado digitalmente por ISABEL SUAREZ PONCE - DNI 52911735M (TCAT) Fecha: 2025.09.04 13:01:42 +02'00'

L'arquitecta de Programació d'habitatges
Isabel Suarez Ponce

El coordinador de Projectes
Pere Picorelli Riutord

PERE PICORELLI RIUTORD - DNI 34067359N (TCAT)

2025.09.09 16:34:50 +02'00'

Escala

DIN-A3 1:500

0

5

10

15

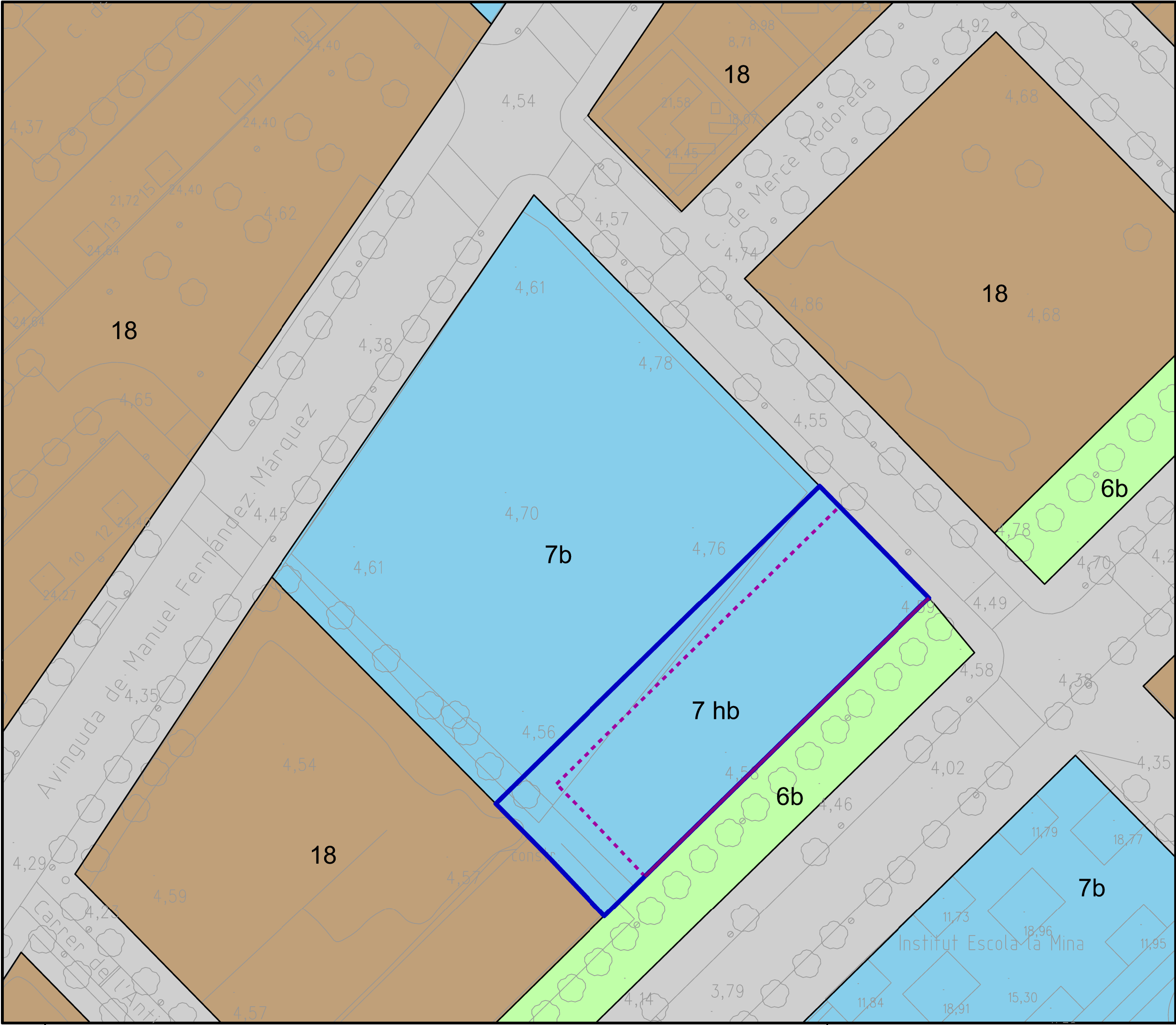
20

Data

Setembre 2025

Núm. plànol

I-02



Llegenda

Límit del PEU

Gàlib alineació obligatòria

Gàlib màxim

SX1 (Sist. viari: eixos estructurants)

SX2 /Sist. viari: altre viari en sòl urbà

6a/6b (Parcs i jardins urbans)

7a/7b/7hd (Equip. comunitaris i dotacions)

SÒL URBÀ

18 (Ord. en volumetria específica)

Qualificacions

SISTEMES

planejament

Generalitat de Catalunya

Departament de Territori i Sostenibilitat

INCASÒL

Institut Català del Sòl

consorci del barri de La Mina

Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

Títol del projecte

PEU per l'adscripció de l'ús d'allotjament dotacional en part de l'equipament comunitari 7.9 del Barri de la Mina

Actuació: 2230 Illa 7.9 Barri de La Mina

Emplaçament

Sant Adrià de Besòs (Barcelonès)

Títol del plànol

Planej. proposat: qualificació del sòl, condicions d'ordenació i d'edificació dels terrenys

Arxiu: 2025-09_PEU 79.dgn

Autor del projecte

Direcció de Projectes

ISABEL SUAREZ PONCE - DNI 52911735M (TCAT)

Firmado digitalmente por ISABEL SUAREZ PONCE - DNI 52911735M (TCAT) Fecha: 2025.09.04 13:02:36 +02'00'

PERE PICORELLI RIUTORD - DNI 34067359N (TCAT)

2025.09.04 16:35:15 +02'00'

L'arquitecta de Programació d'habitatges
Isabel Suarez Ponce

El coordinador de Projectes
Pere Picorelli Riutord

Escala

DIN-A3 1:500

0

5

10

15

20

Data

Setembre 2025

Núm. plànol

O-01

Títol del projecte:

**Pla Especial urbanístic per l'adscripció de l'ús
d'allotjament dotacional en part de l'equipament comunitari 7.9
del Barri de la Mina**

Annexos

5. Annexos

5.1. Annex I. Dades registrals i cadastrals

Información Registral expedida por:

CARLOS G BOATASENJUANES

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA
GRAMANET Nº 2

PASEO LORENZO SERRA, 4, 1º
08921 - SANTA COLOMA DE GRAMENET (B)
Teléfono: 933854061
Fax: 933854064

Correo electrónico: santacolomagramanet2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

INCASOL

con DNI/CIF: Q0840001B

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F56ZZ57U6**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA GRAMANET N° 2

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS N°: 19684
IDUFIR: 08106000540651

URBANA. Porció de terreny edificable assenyalada con Z 8 en el plànol d'adjudicació de finques del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació i del PERM del Barri de la Mina, a Sant Adrià de Besòs, de superfície QUATRE MIL SIS-CENTS CINC METRES QUADRATS i qualificada d'equipament d'ús docent, d'acord amb les disposicions del Pla Especial de Reordenació i Millora del Barri de la Mina. Limita: al nord-oest en línia de 64,26 metres amb Avinguda Manuel Fernández Márquez, al sud-est en línia de 63 metres amb sistema d'espais lliures de nova creació VII, al nord-est en línia de 79,42 metres amb carrer del Mar i al sud-oest en línia de 66,76 metres amb la unitat d'aprofitament I2. Aquesta finca es la finca RESULTANT -destinada a equipament públic- Z8.

TITULARIDAD

AJUNTAMENT SANTA ADRIA BESOS, con C.I.F. número P0819300E titular del pleno dominio de TOTALIDAD de esta finca, en virtud de la escritura de Reparcelación otorgada en Sant Adrià de Besòs ante Doña Eva Mateo González el 07 de abril de 2006, con número de protocolo 616, según la inscripción 1ª, de fecha 11 de enero de 2007.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

NO hay cargas registradas

ASIENTOS VIGENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.

OBSERVACIONES:

Las cantidades en pesetas que resultaren de la presente nota de información continuada se entenderán redenominadas en EUROS cuya equivalencia es de 1 EURO igual a 166,386 PESETAS.

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (artº 222 de la Ley hipotecaria y 332 del Reglamento).

ADVERTENCIA RELATIVA A LA LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: -De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento; -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes; - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio;- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita;- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia; En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Santa Coloma de Gramanet a 28/07/2025



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SANTA COLOMA DE GRAMANET 2 a día veintiocho de julio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 208106289B552326

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 208106289B552326

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4954703DF3845D0001QA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV MANUEL FERNANDEZ MARQUEZ 25 N2-35 Suelo 08930 SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]:452.211,00 €

Valor catastral suelo:452.211,00 €

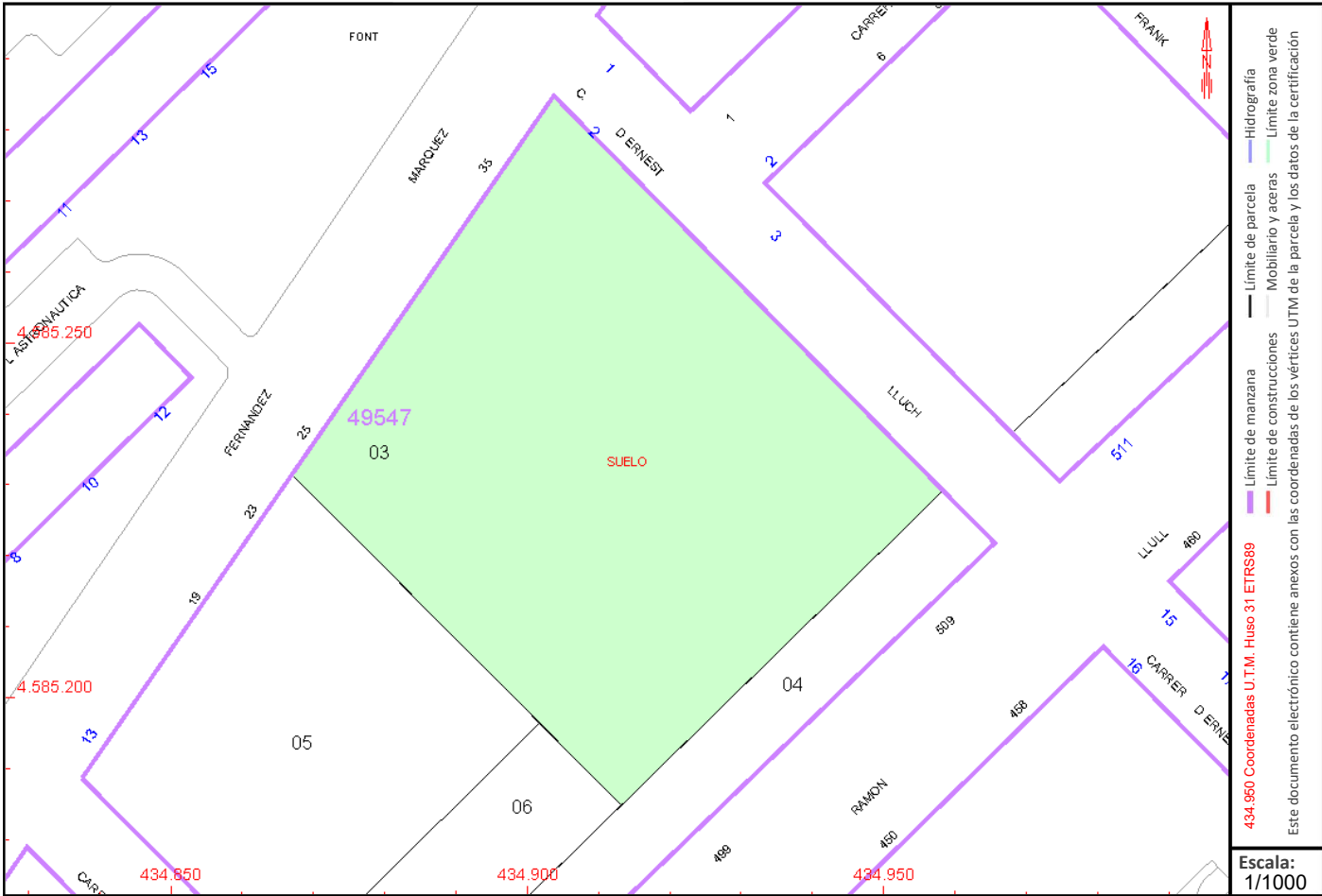
Valor catastral construcción:0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AJUNTAMENT DE SANT ADRIA DE BESOS	P0819300E	100,00% de propiedad	PZ VILA 12 S ADRIA BES 08930 SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.545 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: GENERALITAT DE CATALUÑA. INSTITUTO CATALAN DEL SUELO [INCASOL]

Finalidad: Control Patrimonial

Fecha de emisión: 14/03/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4954703DF3845D0001QA

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4954706DF3845D-----

Localización: CL DE L'ANTIGA CRTA.MINA
SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 4954705DF3845D0000KP

Localización: AV MANUEL FERNANDEZ MARQUEZ 13
SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
MICAMPUS DIAGONAL S.L.U.	B88204581	CL FERNANDEZ DE LA HOZ 33 28010 MADRID [MADRID]

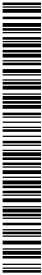


Referencia catastral: 4954704DF3845D0001PA

Localización: CL RAMON LLULL, DE 489 N2-509
SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AJUNTAMENT DE SANT ADRIA DE BESOS	P0819300E	PZ VILA 12 S ADRIA BES 08930 SANT ADRIA DE BESOS [BARCELONA]



5.2. Annex II. Informe Departament d'Educació i Formació Professional de la Generalitat de Catalunya

Benvolguda,
Benvolgut,

En resposta a la vostra demanda de modificació del destí concret de l'equipament comunitari d'ús docent al d'allotjaments dotacionals en part de l'equipament 7.9 previst al Pla Especial de reordenació i Millora del Barri de la Mina, a la ciutat de Sant Adrià de Besòs, i que es correspon amb part d'una única parcel·la de sòl urbà situada al carrer de Ramon Llull cantonada amb el carrer d'Ernest Lluch (referència cadastral 4954703DF3845D0001QA), des dels Serveis Territorials d'Educació i Formació Professional al Barcelonès, no es planteja cap objecció.

L'esmentada modificació del destí concret de l'equipament 7.9 compta amb l'aprovació dels Serveis Territorials d'Educació i Formació Professional al Barcelonès, sempre que el Pla Especial del Barri de la Mina pugui justificar la reserva d'un altre equipament destinat a ús docent al barri per futures edificacions, tal com va manifestar la Direcció d'Operacions d'Habitatge d'INCASOL en la seva reunió del dia 15 d'abril de 2025 amb els Serveis Territorials d'Educació i Formació Professional al Barcelonès.

Cordialment,

La directora dels Serveis Territorials al Barcelonès

Títol del projecte:

**Pla Especial urbanístic per l'adscripció de l'ús
d'allotjament dotacional en part de l'equipament comunitari 7.9
del Barri de la Mina**

Memòria social

6. Memòria social

Pel que fa a la memòria social el DL 1/2005 estableix que:

h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei.

Altrament les determinacions contingudes a la Disposició transitòria Sisena del DL 1/2005 també fan referència al contingut de la memòria social envers les determinacions del Pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, establint que:

*Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a **sectors** que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible.*

La definició dels objectius de producció d'habitatge protegit queden recollits en el present document per la finalitat i objecte del mateix instrument, que és que part dels propietaris del bloc Venus del mateix barri de La Mina, afectats per l'expropiació i amb dret de reallotjament reconegut, amb la construcció del bloc situat a l'àmbit del present **PEU** podran accedir a un habitatge nou de substitució, amb règim de protecció oficial. Ja que d'acord amb l'article 34.5 del DL 1/2005:

A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de: (...) d) Afectació per una actuació urbanística.

I segons l'article 4 del DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge:

*j) Allotjament dotacional: l'allotjament que, d'acord amb la legislació urbanística, es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de dificultats d'emancipació, de requeriments d'acolliment o assistència sanitària o social, de feina o estudi, o d'afectació per una actuació urbanística. En aquest sentit, requereixen assistència residencial, entre altres, les persones joves, la gent gran, les persones amb discapacitat, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, **les persones pendents de reallotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges** o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar. La superfície d'aquests allotjaments és determinada per les necessitats que s'han de satisfer. Poden ser considerats allotjaments dotacionals els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.*

Per tal d'assolir els objectius descrits anteriorment, el **PEU** proposa qualificar com allotjament dotacional part de l'illa 7.9 per tal d'adscriure l'ús d'allotjament dotacional al sistema d'equipament comunitari.

Així es facilita l'accés a l'habitatge dels residents que resulten afectats en la transformació urbanística del barri de La Mina.

El Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'actuació aïllada AA-1 Edifici Venus del Barri de la Mina (**PETC**) estableix expressament que els propietaris afectats amb dret de reallotjament reconegut podran accedir a un habitatge nou de substitució, amb règim de protecció oficial. Aquest règim d'adquisició era el regulat al Reglament de la Llei d'Urbanisme (concretament a l'art. 219 sexies Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme) pel qual l'adjudicació dels habitatges de substitució en casos de reallotjament es produiria en les condicions de preu, per a la venda o per al lloguer, i les altres condicions que fixava la normativa en matèria d'habitatge.

En compliment d'aquest mandat de reallotjament a què està obligada l'Administració, es preveu que el afectats de l'expropiació de l'edifici Venus siguin en part reallotjats als edificis construïts pel Consorci del Barri de la Mina (CBM) al barri.

El 14 de gener de 2021 el vicepresident de la Comissió executiva del Consorci va encarregar a l'INCASÒL l'elaboració d'un Pla de gestió del Bloc Venus per finalitzar l'expropiació d'aquest edifici, que va desembocar en la signatura d'un conveni d'encomana de gestió entre el Consorci i l'INCASÒL signat el 30 de març de 2021.

En Pla de gestió redactat per l'INCASÒL, dins de les propostes d'accions a dur a terme, detecta la necessitat de dur a terme la construcció de dos edificis per poder fer front a les necessitats del reallotjament derivades de l'expropiació del bloc Venus.

És per això que, en data 21 de juny de 2022, la presidenta de la Comissió Executiva del Consorci va resoldre encarregar a l'Institut Català del Sòl l'elaboració dels projectes d'edificació de l'edifici d'habitatge protegit i de l'equipament dotacional previstos al Pla de Gestió elaborat per l'INCASÒL, així la redacció d'un pla especial per a la implantació d'allotjaments dotacionals també per al reallotjament. Signant-se, el 27 de juny de 2023 el conveni d'encomana de gestió entre el Consorci del barri de la Mina i l'Institut Català del Sòl per a la redacció dels projectes d'edificació i instruments de planejament necessaris per al reallotjament del bloc Venus.