batlleiroig

PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA.

SANT ADRIÀ DE BESÒS

GENER DE 2025

ÍNDEX

I. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ 3
1. OBJECTE DEL DOCUMENT 4
2. PROMOTOR, REDACTOR DEL PLA I ADMINISTRACIÓ ACTUANT 4
3. ÀMBIT DEL PLA 4
4. ESTAT ACTUAL 4
II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ 11
1. OBJECTIUS DEL PLA 12
2. MARC JURÍDIC 12
3. ORDENACIÓ PROPOSADA 13
4. JUSTIFICACIÓ DE LA TRAMITACIÓ MITJANÇANT PMU 18
5. IMPACTE DE GÈNERE 18
6. ESTUDI HIDROLÒGIC I D'INUNDABILITAT 18
7. MOBILITAT GENERADA 19
8. PATRIMONI 19
9. SERVITUDS DE COSTES 19
10. SERVITUDS AERONÀUTIQUES D'AEROPORTS 19
11. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC 20
12. CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC 23
13. ADAPTACIÓ A LES DETERMINACIONS DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC TRES XEMENEIES 23
14. LEGISLACIÓ COMERCIAL 24
III. NORMES URBANÍSTIQUES 27
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS 28
CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES 31
CAPÍTOL III. PARCEL·LACIÓ URBANÍSTICA 32
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 35
V. AGENDA I PLA D'ETAPES 36
1. PLA D'ETAPES 36
2. AGENDA 36
VI. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 37
1. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER 37
2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA PER A LES FINANCES PÚBLIQUES 39
VII. INFORME MEDIAMBIENTAL 40
1. INTRODUCCIÓ 40
2. CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS GENERALS 40
3. AFECCIONS SOBRE EL MEDI FÍSIC 40
VIII. ANNEXOS 45
ANNEX 1. ESTUDI HIDROLÒGIC I D'INUNDABILITAT 45
ANNEX 2. ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA 45
ANNEX 3. VALORACIÓ DE L'INCREMENT DE L'APROFITAMENT MIG 45
ANNEX 4. PROCÉS PARTICIPATIU DE LA REURBANITZACIÓ DE L'AVINGUDA DE LA PLATJA 45
ANNEX 5. PROTOCOL DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT ADRIÀ DE BESÒS I BADALONA SOBRE LA TUC SUPRAMUNICIPAL 45
ANNEX 6. PROJECTE DE SEGREGACIÓ I PARCEL·LACIÓ 45
ANNEX 7. PLÀNOLS DE DELIMITACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS 45
ANNEX 8. NOTES SIMPLES REGISTRALS I FITXES CADASTRALS 45

I. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1. OBJECTE DEL DOCUMENT

El present document té per objecte l'ordenació de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja.

2. PROMOTOR, REDACTOR DEL PLA I ADMINISTRACIÓ ACTUANT

El present Pla de Millora Urbana es formula per iniciativa privada, d'acord amb l'article 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. A tal efecte, els promotors del Pla són, d'una banda, Immochan España SAU, amb CIF número A-58.513.637, i Alcampo SA, amb domicili al carrer de Santiago de Compostela sur, Edificio Oficinas la Vaguada, 28029 Madrid i amb CIF número A-28.581.882, propietaris del terreny inclòs en l'àmbit de planejament i delimitat pels carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, Torrassa i l'avinguda de la Platja. D'altra banda, Industria de Diseño Téxtil, SA (INDITEX SA), amb domicili a Avenida de la Diputación, Edificio Inditex, 15143 Arteixo (A Coruña) i amb CIF número A-15.075.062, propietari del terreny situat dins l'àmbit de planejament delimitat pels carrers Torrassa, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja.

El redactor del Pla és Batlle i Roig Arquitectura SLP.

L'administració actuant d'aquest Pla de Millora Urbana és el Consorci del Besòs.

3. ÀMBIT DEL PLA

L'àmbit d'actuació del Pla presenta una configuració discontínua i comprèn la totalitat dels terrenys classificats amb la qualificació urbanística 22a dins les illes esmentades, amb una superfície total de 89.549 m², que es la mateixa dels planejaments aprovats amb anterioritat.

Aquest àmbit es divideix en dues illes diferenciades: l'illa A, situada al nord de l'àmbit, amb una extensió de 22.306 m², delimitada pels carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, Torrassa i l'avinguda de la Platja, i l'illa B, situada al sud de l'àmbit, amb una superfície de 67.243 m², delimitada pels carrers Torrassa, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja.



Ortofoto amb el perímetre de l'àmbit d'actuació del Pla

4. ESTAT ACTUAL

4.1. SITUACIÓ

L'àmbit de planejament es troba al terme municipal de Sant Adrià de Besòs, amb front a l'avinguda de la Platja, via que travessa el municipi paral·lela al riu Besòs, i que prové de l'antiga carretera que unia Santa Coloma de Gramenet amb el mar.

A partir dels anys 50 es va configurar, a llevant de l'eixample de Sant Adrià que arriba fins al mar, el germen del polígon industrial del Sot, que ocupa tota la franja nord-est del terme municipal i continua a Badalona. El desenvolupament urbà, però, va fer que l'àmbit guanyés centralitat, i a partir dels anys 80 es va anar transformant, primer amb la implantació de l'antic Pryca (ara Alcampo) i després amb la transformació de l'àmbit de l'avinguda Catalunya. Així, les illes d'objecte de planejament són les últimes amb front a l'avinguda de la Platja que encara es destina a ús industrial.

4.2. ESTAT ACTUAL

En l'actualitat, la superfície de la parcel·la A descrita en aquest document està ocupada per diverses naus antigues en desús (que estan actualment en procés de demolició d'acord amb la llicència municipal obtinguda per la propietat), amb una superfície construïda aproximada de 20.988 m² segons el cadastre. D'altra banda, la parcel·la B es troba ocupada per una gran nau de forma rectangular, que actualment allotja que actualment allotja un gran establiment comercial territorial col·lectiu integrat per l'hipermercat Alcampo i altres establiments comercials i de restauració, amb una superfície construïda aproximada de 32.454 m² sobre rasant (corresponents al centre comercial i l'estació de servei vinculada) segons cadastre.

4.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Les illes dins l'àmbit d'actuació del Pla estan dividides en tres parcel·les que tenen els següents titulars del sòl:

Parcel·la	Propietari	Referència cadastral
1	INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A.	5468102DF3856F
2	INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A.	5468101DF3856F
3	ALCAMPO, S.A.	5666601DF3856F0001GR
	IMMOCHAN ESPAÑA S.A.U.	5666601DF3856F0002HT
	ALCAMPO, S.A.	5666601DF3856F0003JY
	ALCAMPO, S.A.	5666601DF3856F0004KU
		5666601DF3856F

D'acord amb la informació cadastral, la documentació registral i el topogràfic metropolità escala 1/1.000, les superfícies corresponents són les següents:

Parcel·la	Superfície cadastral	Superfície registral	Superfície topogràfic
1	7.091 m²	6.519,29 m²	7.125 m²
2	15.186 m²	16.212,50 m²	15.407 m²
3	68.603 m²	Sense definir	68.916 m²

L'àmbit de planejament inclou la totalitat dels sòls qualificats amb la clau 22a. A efectes de la descripció definitiva de les superfícies parcel·làries, es prenen com a referència les que consten al plànol topogràfic metropolità a escala 1/1.000:

Parcel·la	22a	5 (vial)	TOTAL
1	7.125 m²	0 m²	7.125 m²
2	15.181 m²	226 m²	15.407 m²
3	67.243 m²	1.673 m²	68.916 m²
TOTAL	**89.549 m²**	**1.899 m²**	**91.448 m²**

4.4. PLANEJAMENT VIGENT

En aquest àmbit discontinu és vigent el *Pla General Metropolità de Barcelona* (*PGM*) de 1976, que es va desenvolupar mitjançant el *Pla Especial de Reforma interior (PERI) del sector comprendido entre las calles av. de la Victòria, c. Ramón Viñas, c. Pi y Gibert y av. Eduardo Maristany*, aprovat el 1979, encara vigent per a la illa A. Per a l'illa B es manté en vigor la *Modificació puntual del Pla especial de reforma de l'illa delimitada per l'avinguda de la Platja i els carrers d'Eduard Maristany, Ramon Viñas i Torrassa*, aprovada el 2002, que autoritza l'ús comercial, i les *Modificacions puntuals del Pla especial de reforma interior d'illa delimitada per l'avinguda de la Platja, l'avinguda Eduard Maristany, el carrer Ramon Viñas i el carrer de la Torrassa*, aprovats el 2012 i 2016, que permeten l'ampliació d'usos al comercial.

A continuació es presenta una breu síntesi dels antecedents urbanístics, destacant els paràmetres rellevants que cal considerar per al desenvolupament del Pla:

PLA GENERAL METROPOLITÀ 1976

El PGM qualifica les dues illes de Zona industrial (clau 22a), atribuint-hi una edificabilitat de 2m²t/m²s i l'ús industrial.

Tanmateix, atès que l'àmbit limita amb zones residencials consolidades pel carrer Pi i Gibert i a l'avinguda de la platja, es considera aplicable l'article 311.2 de les normes urbanístiques del PGM, que permet l'establiment d'usos comercials i oficines en àrees industrials confrontants amb teixits residencials.

Pel que fa a les condicions edificatòries, aquestes són determinades per l'article 350.2 del mateix cos normatiu, el qual regula els paràmetres aplicables a les zones industrials que no disposen de Pla Parcial aprovat. En aquest sentit, i atès que l'àmbit no disposa de planejament derivat, s'hi apliquen directament les condicions que estableix l'article:

a) *Edificabilitat i ocupació màxima de parcel·la: la intensitat d'edificació per parcel·la no podrà passar de dos metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl i l'ocupació màxima de la parcel·la ha de ser del 90 per 100.*

b) *Ocupació màxima amb façana a l'alineació: l'edificació per damunt de la planta baixa haurà de situar-se dins de la franja concèntrica a les alineacions de l'illa de superfície igual al 70 per 100 d'aquesta.*

c) *Alçada màxima i nombre límit de plantes: variaran amb l'amplada del vial al qual la parcel·la doni, de conformitat amb el quadre següent:*

Ample de vial (m)	*Alçada màxima (m)*	*Nombre límit de plantes*
De menys de 8m	*9*	*PB + 1 P*
De 8 a menys d'11	*13*	*PB + 2 P*
De 11 en endavant	*17*	*PB + 3 P*

d) *Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la: la superfície mínima ha de ser de 300 m² i la longitud de façana igual o superior a 10m.*

e) Alçada de l'edificació a l'interior de l'illa: es fixa en cinc (5) metres (corresponents a una única planta indivisible) amidats des de la rasant del carrer a la part inferior de l'element d'estructura de la coberta.

f) Cossos sortints: el seu vol es limita al límit màxim d'una dècima part de l'amplada de vial sense que pugui passar, en cap cas, de la mida absoluta d'un metre. En projecció horitzontal no podrà ocupar més d'un terç de la longitud de façana.

Per consegüent, la volumetria vigent en l'àmbit es correspon amb la regulació prevista a l'article 350.2.

De l'aplicació d'aquest article, doncs, es dedueix:

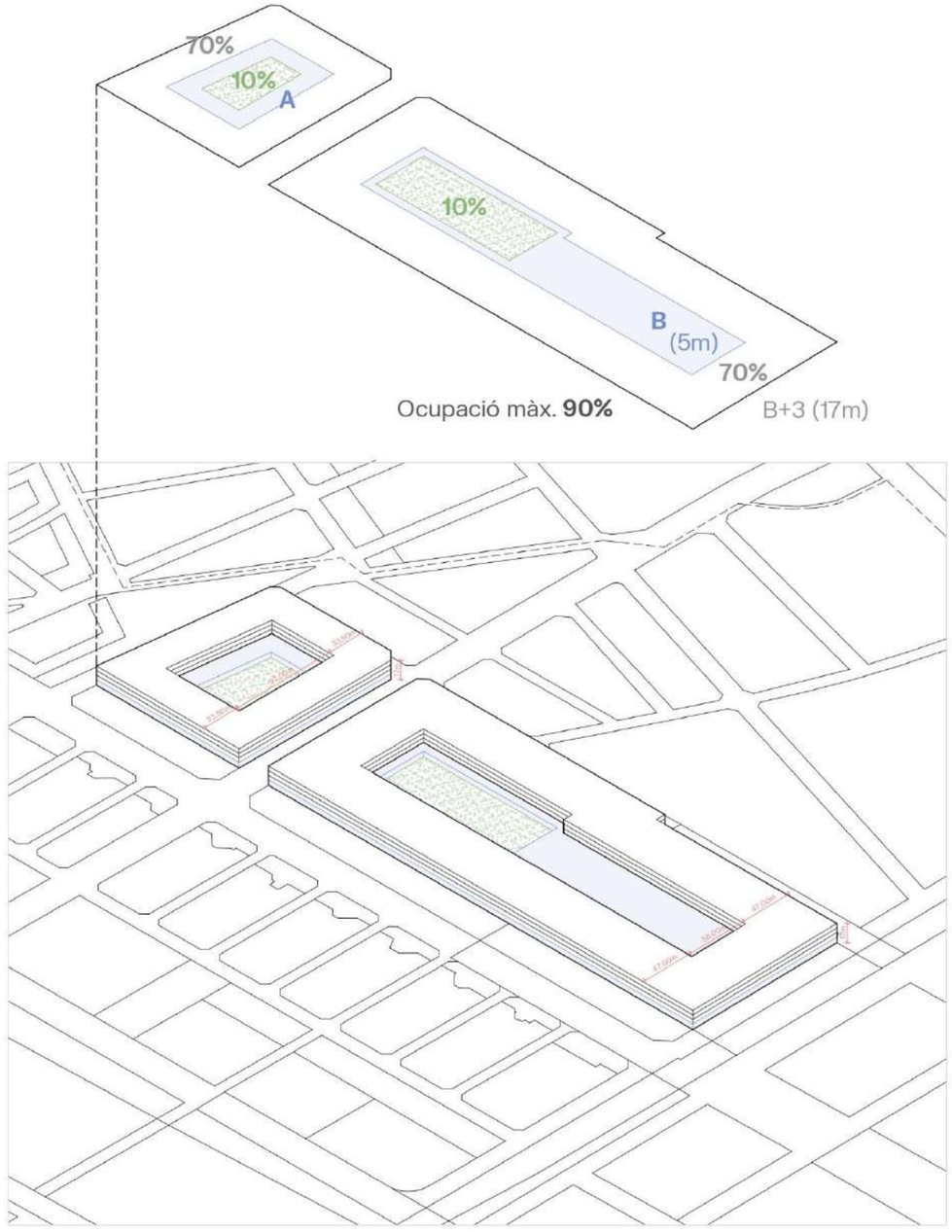
- Pel que fa a sostre edificable, que s'aplicarà a les dues illes un índex de 2 m² de sostre per m² de sòl, amb el resultat següent:

	Superfície	**Índex edif.**	**Sostre**
Illa A	22.306 m²	2 m²st/m²sl	44.612 m²
Illa B	67.243 m²	2 m²st/m²sl	134.486 m²
TOTAL	**89.549 m²**	**2 m²st/m²sl**	**179.098 m²**

- Pel que fa al volum màxim de l'edificació, tenint en compte que tots els carrers del perímetre tenen una amplada de més de 17m, i per tant l'alçada màxima és de 17m i PB+3, la franja perimetral alineada a vial correspon al 70% de la superfície, i que la resta de l'ocupació màxima fins al 90% correspon a l'espai lliure interior d'illa i només es pot edificar amb una alçada de 5m, el volum màxim admès és el següent:

	Superfície	**Alçada màxima**	**Volum**
Illa A			
Franja concèntrica alineació 70%	15.614,2 m²	17m (PB+3)	265.441,4 m³
Resta d'ocupació interior d'illa 20%	4.461,2 m²	5m (PB)	22.306,0 m³
Espai no ocupat per edificació 10%	2.230,6 m²	0m	0,0 m³
Total illa A	**22.306,0 m²**		**287.747,4 m³**
Illa B			
Franja concèntrica alineació 70%	47.070,1 m²	17m (PB+3)	800.191,7 m³
Resta d'ocupació interior d'illa 20%	13.448,6 m²	5m (PB)	67.243,0 m³
Espai no ocupat per edificació 10%	6.724,3 m²	0m	0,0 m³
Total illa B	**67.243,0 m²**		**867.434,7 m³**
TOTAL			**1.155.182,1 m³**

Al gràfic de sota es representen gràficament els volums corresponents al desenvolupament anterior.



Esquema volumetria vigent

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 1979

El PERI del 1979 reconeix les dues parcel·les de l'illa A, mantenint l'ús industrial original, i els atorga els paràmetres següents:

Parcel·la A1

- Tipus: Volumetria específica
- Sòl: 7.163,29 m²
- Sostre edificable: 2m²t/m²s
- Ocupació màxima: 100% fins a 8,5 m
- Alçada màxima: 16 , (PB+3P)
- Separació de mitgera: 4 m a partir dels 8,5 m d'alçada

Parcel·la A2

- Tipus: Edificació aïllada
- Sòl: 15.521,25 m²
- Sostre edificable: 2m²t/m²s
- Volum edificable: 8m³v/m²s
- Ocupació màxima: 65%
- Alçada màxima: 18,30 m (PB+5P)
- Separació de vial: 5 m
- Separació de mitgera: 4m

Aquest PERI també reconeix l'illa B com a part del conjunt d'ordenació mantenint el sostre i ús industrial, i els atorga els paràmetres següents:

Parcel·la B

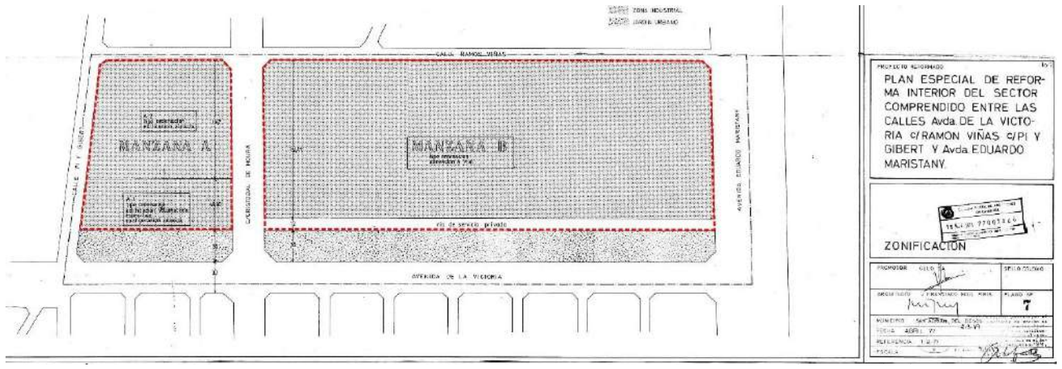
- Tipus: alineació a vial
- Sostre edificable: 2m²t/m²s

Front d'illa

- Sòl: 43.968,26 m²
- Ocupació màxima: 100%
- Altura edificable màxima: 16 m (PB+3P)

Interior d'illa

- Sòl: 21.492,47 m²
- Ocupació màxima: 75%
- Altura edificable màxima: 5 m (PB)



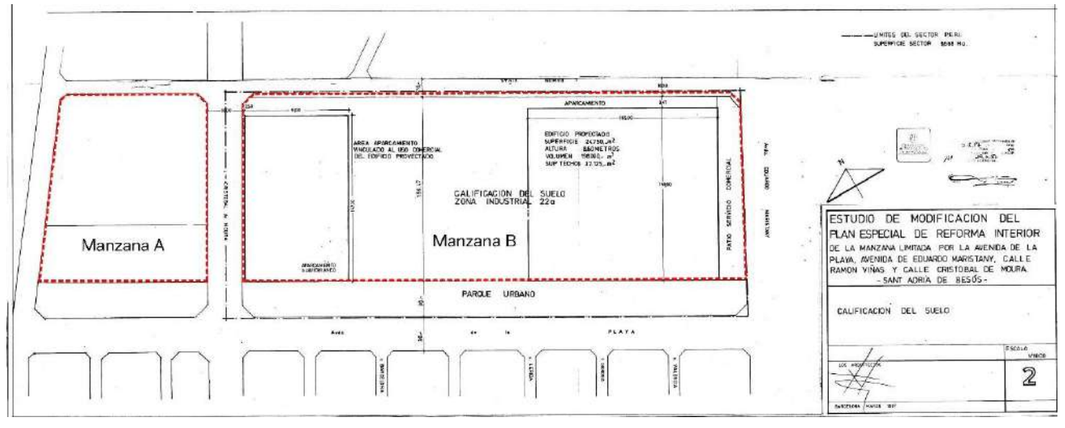
Zonificació del PERI 1979

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 1986

El 1986 es va implementar el *Plan especial de reforma interior de la manzana limitada por avenida de la playa, avenida de Eduardo Maristany, calle Ramon Viñas y calle de Cristobal moura (prolongacion) en Sant Adrià de Besòs*. Aquest PERI autoritza l'ús comercial amb un sostre màxim de 37.125 m² a l'illa B, excloent l'illa A. D'acord amb la revisió efectuada de la NNUU del referit PGM, tal com s'ha indicat prèviament, s'admet la ubicació d'establiments comercials en gran superfícies, els quals es regulen per l'article 311.

Per altra banda, el PERI manté l'edificabilitat màxima que assenyala el PGM per ús industrial. D'aquesta maner s'assignen els següents paràmetres:

- Mantenint l'edificabilitat màxima corresponent a la classificació de zona industrial (22a) que assenyala la normativa urbanística del PGM resulta:
  - Sòl: 70.670,59 m²
  - Sostre edificable: 2m²t/m²s
  - Ocupació màxima: 70%
  - Alçada màxima: 16 m (PB+3)
- No obstant l'anterior, mentre subsisteixi l'ús comercial previst:
  - Tipus: Edifici projectat ús comercial
  - Sòl: 24.750 m²
  - Sostre edificable: 37.125 m²
  - Volum edificable: 198.000 m³
  - Alçada màxima: 8,50 m
  - Es projecte una àrea d'aparcament a l'aire lliure, vinculada a l'ús comercial de l'edifici projectat, així com un aparcament subterrani amb un superfície de 13.377 m²

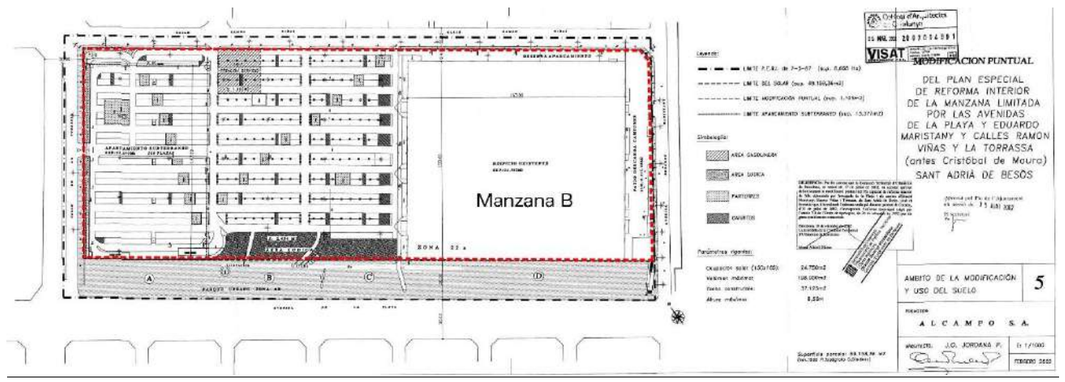


Classificació del sòl del PERI 1986

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL 2002

Tal com s'ha esmentat anteriorment, en l'illa B, és vigent la Modificació puntual del Pla especial de reforma de l'illa delimitada per l'avinguda de la Platja i els carrers d'Eduard Maristany, Ramon Viñas i Torrassa. La modificació estableix les alteracions següents:

- Es conserva el sostre edificable i l'ús comercial
- Es modifica i redistribueix els usos admissibles a l'espai lliure privat d'aparcament, aprofitant una part del solar per ubicar una estació de servei i una zona de rentat de cotxes
- Es reordena l'aparcament ampliat, mantenint les zones de vegetació existent



Alineacions i accessos de la MpPE 2002

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL 2012

El març del 2012 s'aprova una nova modificació puntual del Pla Especial per l'illa B, que es centra en l'admissió d'usos recreatius en 208 m² únicament pel local L-1 del centre comercial, mantenint sostre total i usos de la resta de sostre.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL 2016

Finalment, el gener del 2016 s'aprova una nova modificació puntual del Pla Especial per a l'illa B, que se centra en l'ampliació i admissió de nous usos; recreatius, consultoris mèdics, esportius, oficines o qualsevol ús previst dins els límits establerts per la normativa comercial aplicable, en una superfície de 4.739 m² del centre comercial. La implantació dels usos proposats implica un augment de l'edificabilitat de 920 m² de sostre sobre l'existent a la parcel·la, sense que s'excedeixi l'edificabilitat màxima autoritzada per a la parcel·la, que és 37.125 m².

En conseqüència, com a resum final, el conjunt presenta els següents paràmetres generals (les superfícies de sòl difereixen lleugerament de l'amidament actual):

Parcel·la	**A1**	**A2**	**B**
Sòl	7.163,29 m²	15.521,25 m²	70.670,59 m²
	7.163,29 m² x 2 m²/m²	15.521,25 m² x 2 m²/m²	70.670,59 m² x 2 m²/m²
Sostre edificable	14.326,58 m²	31.042,50 m²	Ús industrial 141.341,18 m²
	Total A 45.369,08 m²		Ús comercial 37.125 m²
	7.163,29 m² x 100%	15.521,25 m² x 65%	70.670,59 x 70%
Ocupació màxima	7.163,29 m²	10.088,81 m²	Ús industrial 49.469,41 m²
	Total A 17.252,10 m²		Ús comercial 24.750 m²

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES TRES XEMENEIES 2022

De manera addicional, el 6 de març de 2023 es va es va procedir a l'aprovació definitiva del Pla Director Urbanístic d'Ordenació del Front Litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies, un àmbit adjacent a l'àrea d'actuació del Pla, que té com a objectiu la remodelació d'aquest sector mitjançant la proposta d'una nova ordenació que incorpori sòl destinat a usos residencials i d'activitat econòmica, així com espais lliures, equipaments i infraestructures, per tal de facilitar la connexió entre els teixits urbans propers i el front litoral.

En el marc d'aquest PDU es preveuen una nova passera al carrer Ramon Viñas, i una altra passera a l'avinguda de la Platja, que establiran la connexió directa per sobre les vies ferroviàries entre el nou sector i l'àrea d'intervenció del present PMU.

Tot i que aquest Pla no inclou directament l'àmbit d'estudi, sí que defineix directrius per al desenvolupament futur al nord de la línia ferroviària i proposa recomanacions per al planejament

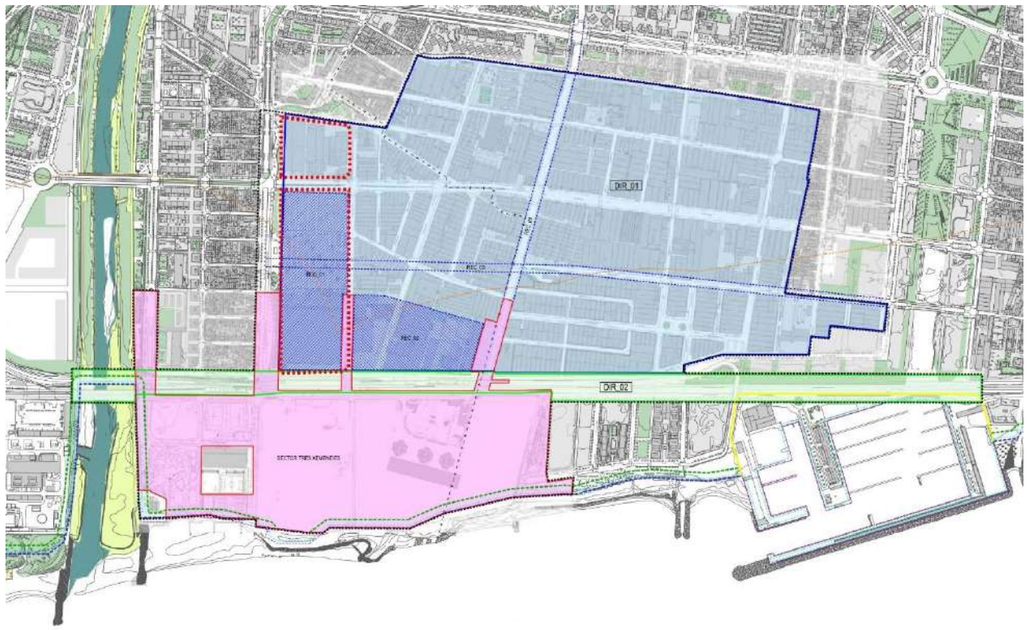
general de l'illa B. Alhora, el PDU inclou dins l'àmbit de planejament i del polígon d'actuació, una part de 1.645 m² de l'illa B per fer una passera.

En aquest context, l'article 23 de la normativa del Pla estableix, per una banda, directrius per a introduir en el planejament general al nord de la línia ferroviària, incloent-hi:

- La inclusió del usos industrial amb restriccions; oficines i habitatge, comerç, serveis sanitaris, religiosos, culturals, recreatius i esportius en àrees de transformació.
- La millora de la qualitat urbana de l'àmbit amb la reurbanització del sector, mitjançant un possible Pla Especial d'Infraestructures (PEI) per a la millora dels serveis urbans.
- La possible delimitació de Plans de Millora Urbana per a les actuacions de transformació.
- El possible establiment de paràmetres específics per a transformacions no delimitades, que podrien incloure increments d'edificabilitat per a finançar el PEI, introduir nou habitatge de protecció, equipaments o serveis tècnics; i cessions d'aprofitament i de sòl per a sistemes a favor de l'Administració

D'altra banda, el Pla Director estableix també recomanacions específiques de desenvolupament derivades dels estudis elaborats a l'escala de treball del PDU per als àmbits més propers al sector de les Tres Xemeneies, dos dels quals afecten l'illa B del present PMU:

- Apostar per un model d'ordenació amb edificació sobre l'avinguda de la Platja i l'avinguda d'Eduard Maristany, afavorint el canvi de l'ús comercial actual per la mixtura d'usos d'activitat econòmica i l'habitatge, generant escenaris de diversitat oberts a l'intercanvi i a la integració amb la ciutat i permetent la transformació formal de la façana a l'avinguda de la Platja.
- Planteja la possibilitat de continuïtat del carrer Indústria de Badalona fins a l'avinguda de la Platja, per tal d'afavorir la comunicació entre la Marina del Port de Badalona i el riu Besòs, i facilitant la mobilitat entre els dos municipis, tot i reconèixer l'existència d'un teixit amb un ordre que no permet aquesta continuïtat

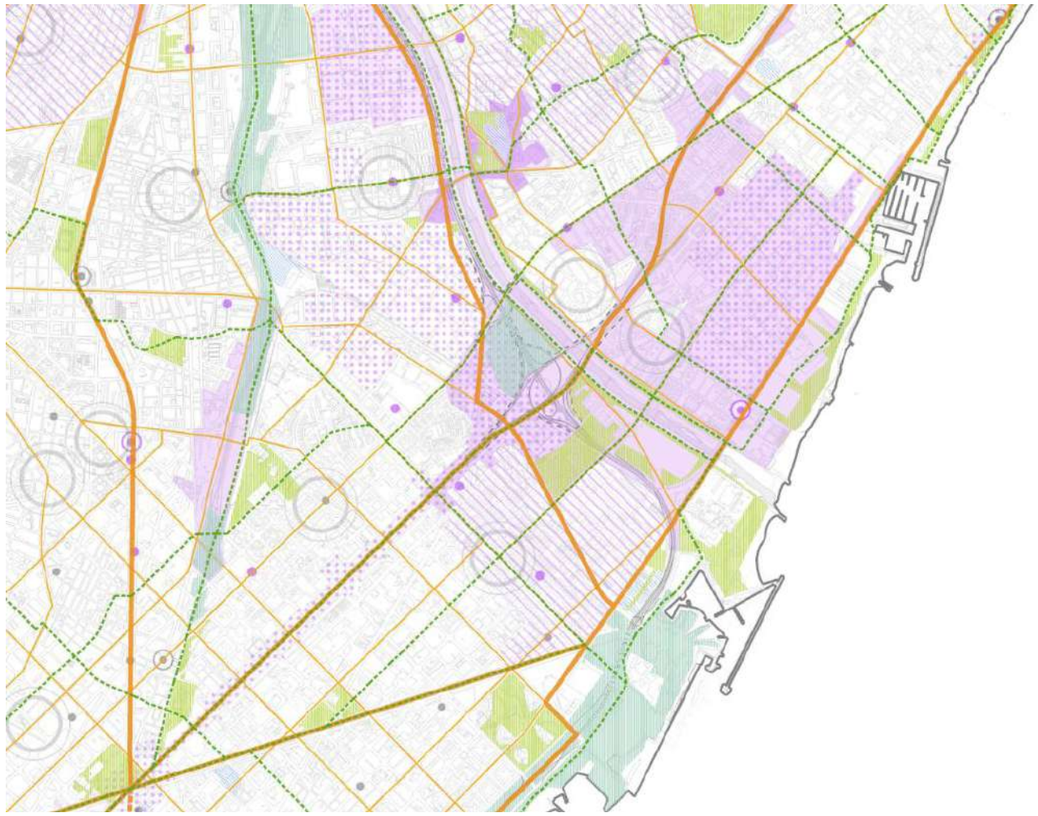


Plànols àmbits d'actuació PDU en l'àmbit de les Tres Xemeneies superposat amb l'àmbit del Pla de Millora

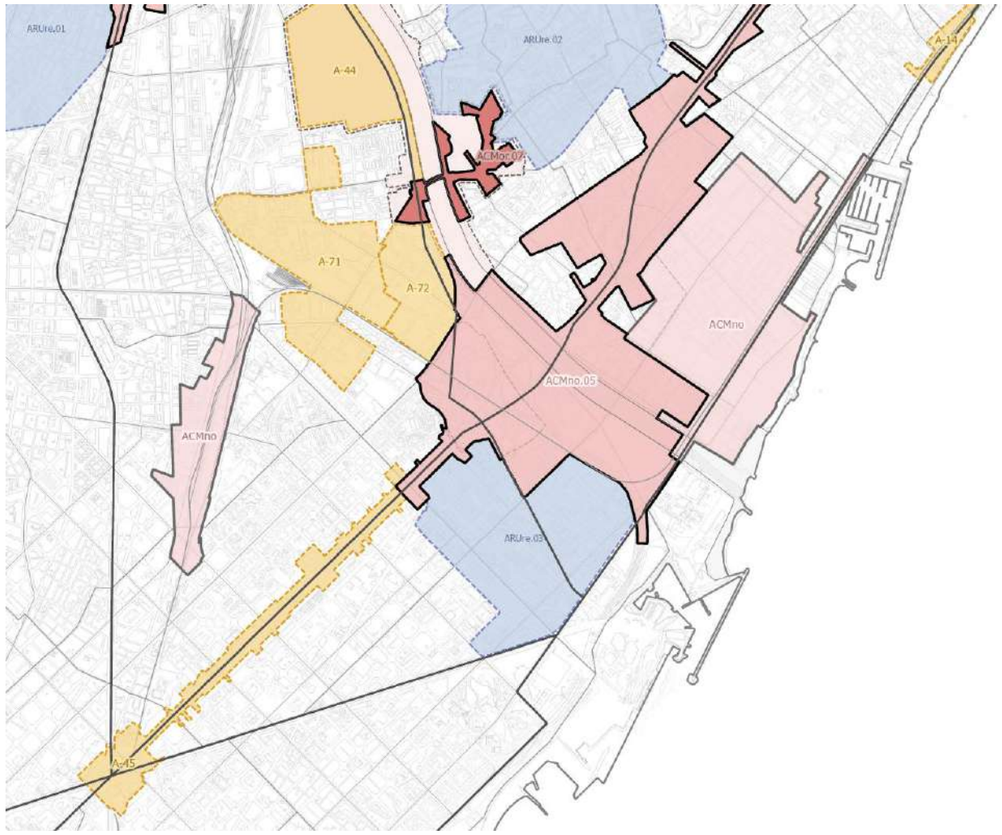
PLA DIRECTOR URBANÍSTIC METROPOLITÀ 2023

De manera paral·lela, durant l'any 2023, es va produir l'aprovació inicial del Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM), un document que estableix les bases per a l'ordenació urbanística integrada del territori metropolità. El PDUM té com a objectiu configurar un model de desenvolupament urbanístic per a la metròpolis, partint de la premissa de donar resposta a les necessitats de la població metropolitana, tenint en compte les capacitats del territori.

En el marc d'actuació del Pla, el PDUM reconeix aquest sector com una àrea de centralitat i oportunitat metropolitana, amb l'objectiu de transformar la ciutat cap a una escala humana, més pròxima i cohesionada. Aquest sector es delimita com a centralitat metropolitana no ordenada, amb actuacions de transformació urbanística d'interès metropolità que no figuren en la relació de l'article 153 ni disposen de fitxa annexa, atès que el seu desenvolupament urbanístic es troba en tràmit. Això justifica l'aprovació definitiva, el 2022, del Pla Director Urbanístic del Front Litoral a l'àmbit de les Tres Xemeneies.



Plànol d'ordenació PDUM – 004. Estructura urbana i social



Plànol d'ordenació PDUM – 005. Actuacions de transformació urbanística d'interès metropolità

A més, a l'àrea contigua, es delimita l'Àmbit de Centralitat Metropolitana No Ordenada 05 Besòs – Gran Via – C-31, per al desenvolupament d'un territori històricament fragmentat pel pas de la C-31, que connecta el Pla de Barcelona amb el Maresme, i per la presència d'un riu que tradicionalment havia tingut un paper residual. L'objectiu és garantir la continuïtat formal i funcional d'aquest àmbit, millorar la connectivitat urbana entre els dos marges del riu Besòs, fomentar la creació de passeres i connexions sobre el riu, així com transformar l'actual traçat de la C-31 en un canal de mobilitat únic, destacant entre els més rellevants.

4.5. SITUACIÓ RESPECTE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

L'àmbit del PMU es troba en sòl urbà i té totes les infraestructures i serveis públics (abastiment d'aigua i electricitat, clavegueram, telefonia, gas) necessaris per a la seva construcció.

II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

1. OBJECTIUS DEL PLA

L'objectiu del Pla de Millora Urbana consisteix en la reconfiguració de l'ús del sòl en l'àmbit d'intervenció, amb la implantació del ús d'oficines i activitat econòmica, mantenint l'ús comercial ja autoritzat per anteriors plans derivats, si bé proposant la ubicació de l'activitat comercial existent d'Alcampo en l'illa A, situada a la part superior de l'àmbit, en unes condicions millorades i d'integració amb l'entorn residencial que envolta l'àmbit d'actuació.

D'altra banda, es preveu el desenvolupament d'un complex de caràcter mixt, destinat a quatre seus empresarials per a l'empresa tèxtil del grup Inditex, ubicades a la parcel·la inferior de l'àmbit, l'illa B. Aquest model funcional té com a ús principal el d'oficines i incorpora una sèrie de serveis per als treballadors, com ara gimnàs, cafeteria, menjador, entre altres. A més, es preveuen espais específics per a activitats professionals necessàries per al grup, com producció audiovisual, tallers de patronatge, aparadorisme, sectors de prova, disseny d'imatge, magatzems, entre altres, algunes d'elles de caràcter industrial.

2. MARC JURÍDIC

El present Pla de Millora Urbana es formula d'acord amb el disposat a l'article 311.2 de les NNUU del PGM, que permet l'autorització d'establiments amb usos comercials, d'oficines, religiosos i culturals, recreatius i esportius en parcel·les perifèriques de l'àrea industrial, sempre que siguin adjacents a zones de caràcter residencial. En concret, l'article estableix el següent:

"Mitjançant un Pla Especial podrà autoritzar-se l'establiment dels usos següents, en les situacions que s'assenyalen:

a) Podran admetre's els usos comercials, d'oficines, religiós i cultural, recreatiu i esportiu en parcel·les perifèriques de l'àrea industrial, accessibles des de l'exterior d'aquesta, que siguin contigües a zones l'ús principal de les quals sigui el residencial.

b) S'admetrà la ubicació d'establiments comercial en grans superfícies en parcel·les que constitueixin illes completes amb front a carrers de capacitat suficient."

Atès que l'àmbit d'intervenció del Pla és contigu a una zona residencial, tant per la banda de l'avinguda de la Platja com el carrer Pi i Gibert, es compleixen les condicions d'aplicació de l'article 311.2.

Així mateix, el Pla de Millora Urbana ajusta alguns dels paràmetres no bàsics de l'ordenació establerta al PGM per a la zona industrial. D'acord amb l'article 351 del PGM, els Plans de Millora Urbana poden modificar les condicions d'ordenació de les zones industrials. En concret, l'article estableix el següent:

"Les condicions d'edificació establertes a l'article anterior o les aplicables en virtut del Pla Parcial anterior podran modificar-se mitjançant un Pla Especial quan circumstàncies justificades d'ubicació industrial o del procés tecnològic ho aconsellin, sempre que es respectin les determinacions següents:

a) Les condicions d'ús establertes en aquesta secció.

b) El volum màxim d'edificació permès per les regles de l'article anterior

c) El mínim d'espais lliures enjardinats o de vegetació previstos als respectius Plans Parcials

Com es veurà més endavant, el present Pla manté les determinacions relacionades en aquest article. Cal precisar que la inclusió dels usos previstos es fa en funció del que estableix l'article 311.2, i per tant no es pot considerar un canvi en les condicions d'ús establertes pel PGM).

Per últim, cal esmentar que el Pla de Millora Urbana segueix les recomanacions i criteris d'ordenació marcats pel PDU de les Tres Xemeneies y del Pla Director Urbanístic Metropolità, en tràmit, per tots els àmbits adjacents al sector de les Tres Xemeneies, com s'exposa en l'apartat 12 de la present Memòria.

3. ORDENACIÓ PROPOSADA

3.1. ORDENACIÓ GENERAL

L'ordenació proposada consisteix a concretar l'ordenació de l'edificació de l'àmbit d'actuació del Pla, concretar-ne els usos admissibles, mantenint la superfície i la totalitat de l'edificabilitat de les parcel·les establerta pel planejament vigent de 179.098 m² de sostre.

3.2. ESPAI COMERCIAL

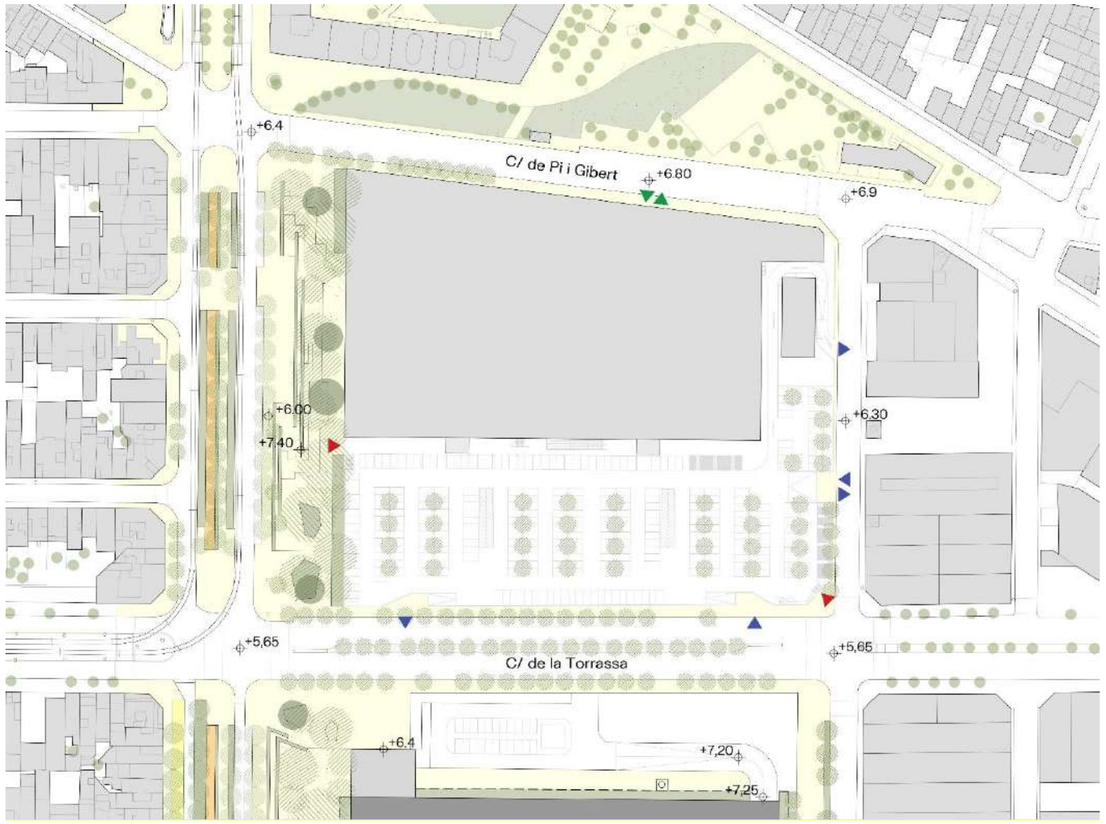
D'una banda, com s'ha esmentat en l'apartat anterior, el programa comercial de l'illa B es traslladarà en condicions òptimes i millorades a l'illa A, seguint el model de l'Alcampo. El disseny del nou edifici comercial preveu espais pensats per satisfer les necessitats de l'empresa dins d'un volum compacte en planta baixa, amb la possibilitat d'algun element en planta pis, amb l'alçada adequada per a l'ús previst.

Es planteja un edifici compacte, la major part del qual estarà ocupat pel gran establiment comercial territorial configurat per l'hipermercat Alcampo i les seves zones de servei, però amb accés a través de zones comunes amb servei de restauració. La franja més propera al carrer de la Torrassa estarà ocupada per un aparcament exterior, que es preveu aproximadament d'unes 300 places. Es preveu també un aparcament soterrani, sota l'edifici, amb 300 places més.

La configuració proposada de forma orientativa preveu l'accés principal a vianants des del carrer de Pi Gibert i/o des de l'avinguda de la Platja, atès que aquestes dues façanes s'integren de manera coherent amb la continuïtat del teixit urbà residencial. Conseqüentment, les façanes d'accés adoptaran un caràcter més urbà i permeable. A banda, es preveu també un accés directe des de l'àrea d'aparcament exterior, per a aquells usuaris que accedeixin en vehicle rodat.

La proposta presenta una solució millorada per a l'activitat comercial existent d'Alcampo, amb un aparcament més racional que l'existent a l'illa B, que disposa d'una capacitat aproximada de 1.300 places (mantenint però la capacitat necessària per a l'ús que actualment es fa d'aquest aparcament), i una solució de botiga molt més urbana que la gran nau opaca que alberga actualment locals comercials i l'àrea de vendes d'Alcampo.

La planta baixa del nou edifici se situarà per sobre del nivell dels carrers adjacents, a fi de complir amb la cota d'inundabilitat amb període de retorn de 500 anys, establerta per a aquesta illa en +7.75 m per l'estudi d'inundabilitat que s'explica més endavant. Aquesta configuració també millorarà la situació actual de la botiga, que està en una cota aproximada +5,50, molt més vulnerable a la inundació.



Planta imatge de la proposta - Illa A

3.3. CAMPUS D'OFICINES I ACTIVITAT ECONÒMICA

Pel que fa al campus d'oficines per a Inditex a l'illa B, el programa contempla quatre seus empresarials del Grup. També inclou espais dissenyats per satisfer les necessitats funcionals de l'empresa. Entre els elements més destacats hi ha grans sales de treball, que condicionen la compactació volumètrica dels nous edificis per optimitzar l'ús de l'espai. A més es preveuen espais de dimensions més reduïdes com sales de reunions, oficines privades, zones comunes per als treballadors (menjadors, cantina, gimnàs), així com àrees d'acollida i recepció, i magatzems.

A més de les seus empresarials, els edificis acolliran activitats econòmiques especialitzades, algunes d'elles de caràcter industrial, lligades al sector tèxtil (producció audiovisual, tallers de patronatge, aparadorisme, espais per al disseny de botigues pilot etc.),

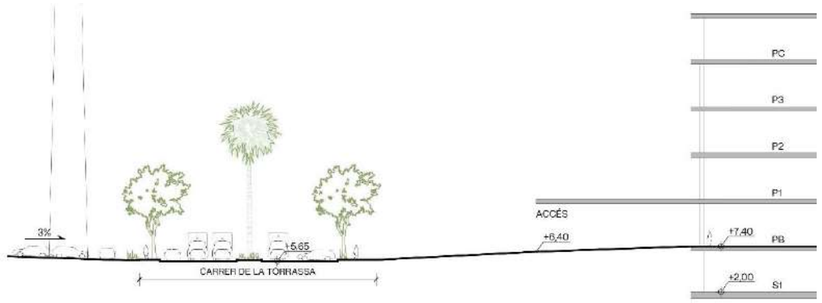
El projecte preveu la concentració del programa funcional en quatre volums compactes amb planta baixa i quatre plantes superiors, amb una alçada adequada per satisfer les necessitats operatives de l'edifici. Entre els quatre blocs es preveu disposar tres patis de grans dimensions, aproximadament de 40 metres d'amplada, que seran connectats per un espai lineal cobert a la planta baixa, el qual unificarà els quatre volums.

La planta baixa dels nous volums estarà alçada respecte als carrers limítrofs. Aquesta elevació respon a la voluntat d'ubicar-la per sobre de la cota d'inundabilitat amb període de retorn de 500 anys, establerta en +7.40 m per l'estudi d'inundabilitat que s'explica més endavant. Així doncs, la cota +7.40 m es defineix com a cota reguladora de planta baixa, que a més permetrà la implantació d'un aparcament soterrani amb les seves entrades per sobre de la cota d'inundabilitat per evitar inundacions. A la planta baixa s'ubicaran els espais comunitaris, com els punts d'entrada principals, l'auditori, el menjador, el gimnàs i la infermeria, juntament amb grans sales de treball de cada empresa.

Els accessos principals es configuraran a partir del carrer de la Torrassa i de l'avinguda d'Eduard Maristany. L'accés des del carrer de la Torrassa presenta una lleugera inclinació, aprofitant la cota actual de +6.40 m a l'entrada per connectar amb el nou volum de planta baixa +7.40 m, amb un pendent suau. Altrament, l'accés des de l'avinguda d'Eduard Maristany haurà de realitzar-se mitjançant unes escales i rampes, atès caldrà salvar el desnivell des de la cota de +4.80 m davant de l'accés.



Planta imatge de la proposta - Illa B

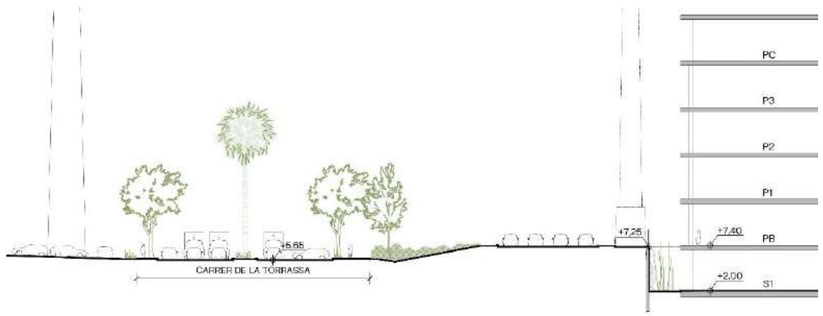


Secció proposta carrer de la Torrassa - Accés

Al llarg del carrer de Ramon Viñas i de l'avinguda d'Eduard Maristany es preveuen dues franges de 8 i 7 m d'amplada respectivament, que s'urbanitzaran en continuïtat amb l'espai públic veí i seran de propietat privada i d'ús públic.

A més, es planteja un espai perimetral de separació de les noves edificacions, respecte els sòls públics o d'ús públic, d'una amplada de 3 metres respecte l'avinguda de la Platja, l'avinguda d'Eduard Maristany i el carrer de Ramon Viñas, que farà d'àmbit de transició enjardinat, la cota del qual podrà deprimir-se respecte la planta baixa per a facilitar la ventilació i il·luminació natural de l'aparcament i que permetrà millorar la permeabilitat visual i espacial entre l'espai públic i el recinte privat, evitant la configuració d'una tanca opaca.

Així mateix, a la zona superior de la parcel·la s'ha previst la possibilitat de crear un espai lliure d'edificació, que inclourà una recepció exterior i àrea de *drop off*, destinat a l'estacionament temporal de clients i visites puntuals, per tal d'alliberar la via pública d'aquesta funció.



Secció proposta carrer de la Torrassa – *Drop off* i pati perimetral

En el capítol dedicat a la gestió i execució del planejament urbanístic, concretament en l'apartat 11 del present document, es descriu de manera detallada la urbanització dels carrers adjacents, així com la solució adoptada per al canvi de cotes. Aquesta solució assegura la continuïtat dels espais públics, tant els existents com els que es reurbanitzaran en el marc del PMU i els passos sobre la via del ferrocarril que es desenvoluparan en l'àmbit del PDU Tres Xemeneies, amb el projecte del campus d'oficines.

Volumetria prevista

El PMU planteja una volumetria singular per a l'illa B, que respon a les necessitats funcionals de l'activitat.

Els edificis acolliran grans sales de treball i d'activitats específiques que requereixen un total aproximat de 5,50 m per planta, que respon als gruixos aproximats següents:

- 0,20 m de terra tècnic
- 4 m d'alçada lliure necessària per tal de donar una dimensió en alçada adequada a la mida de les sales grans, tenint en compte a més que s'ha de permetre l'entrada de llum des de façana a tota la profunditat de l'edifici, tal com requereixen certificats ambientals del tipus LEED, i per a això es requereix una alçada suficient
- Entre 0,80 i 1,50 m de cel rasos d'instal·lacions
- 0,40 de forjats per a salvar les grans llums de les sales de treball diàfanes; amb jàsseres que, per les llums necessàries, poden arribar a despenjar fins a 1,20 m

Com es pot veure si se sumen els gruixos anteriors, l'alçada de 5,50 m per planta ja és ajustada i requereix d'un important treball de minimització i solapament de gruixos, especialment en els falsos sostres.

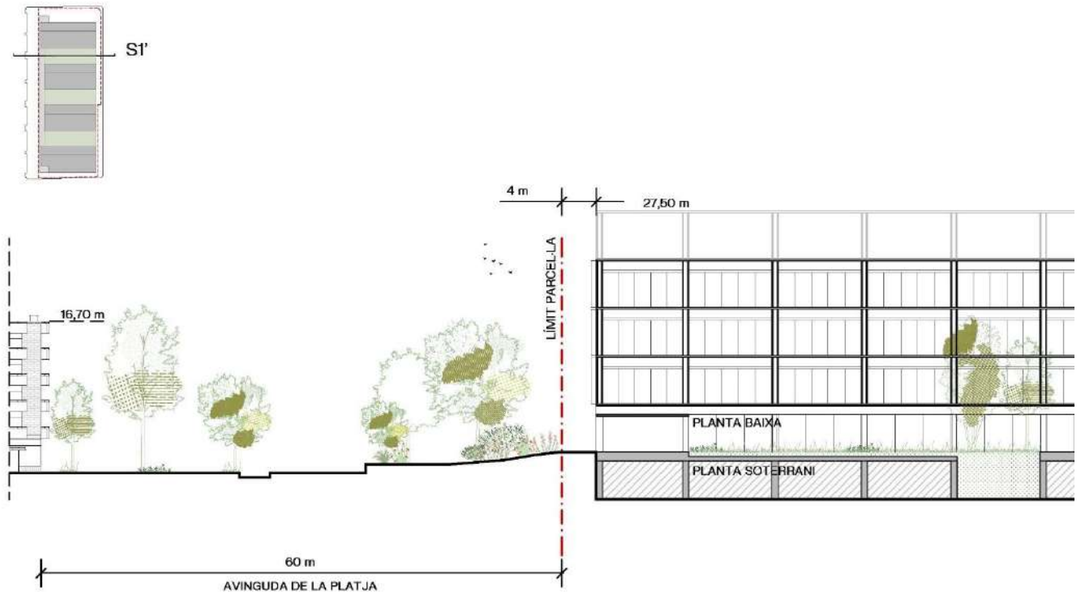
Per tal de permetre la reserva d'uns espais lliures d'edificació d'una mida important, amb la possibilitat de la creació d'alguns espais puntuals amb doble alçada per a àrees representatives i espais de treball especials, s'admet que l'edificació amb una alçada reguladora màxima de fins a PB+4, corresponent a:

5,50 m/planta x 5 plantes = 27,5 m

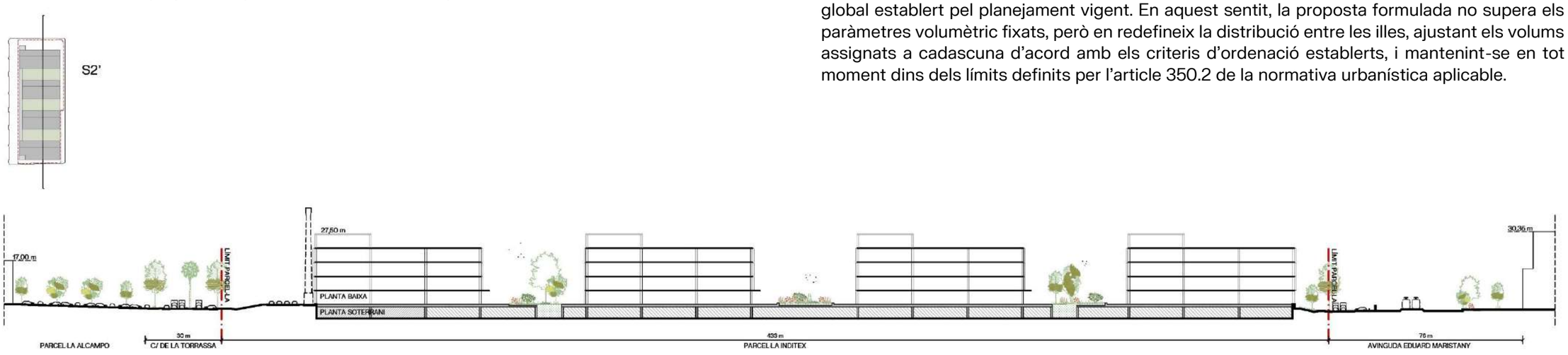
Els elements que l'article 251.3 del PGM permet per sobre de l'alçada reguladora màxima, en aquest cas s'inclouran dins del gàlib previst per tal d'assegurar-ne la integració en el volum principal, però, en coherència amb la regulació general del tipus d'ordenació aïllada no computaran a efectes d'edificabilitat. Els elements tècnics de les instal·lacions admesos hauran d'estar protegits per paraments que els envoltin i protegeixin a nivell visual i acústic, de manera que s'integrin de forma harmònica amb la volumetria de l'edifici i que es compleixin els objectius del mapa de capacitat acústica i les ordenances municipals en matèria de soroll.

La volumetria justificada anteriorment s'integra de forma harmònica en el seu entorn urbà, tal com s'estudia a continuació:

- En relació amb el barri residencial situat a l'avinguda de la Platja, que té una alçada màxima per planejament vigent de 16,70 m, suposa una alçada major, però tenint en compte que la separació respecte aquesta edificació és de més de 60 m, i que la façana és discontinua, alternada amb espais de verd privat que suposen quasi un 35% de la façana, es considera que els dos models urbans són perfectament compatibles.



- En relació els sòls industrials situats a l'altra banda de Ramon Viñas, on l'alçada màxima és de 17 m, cal esmentar que el Pla preveu una alçada major, però també una separació de 10 m respecte el carrer, passant la distància dels 16 m del planejament actual als 26 m.
- En relació amb l'àmbit del PDU Tres Xemeneies, les alçades proposades a l'àmbit del Pla estan per sota de 30,35 m, corresponents a l'alçada màxima reguladora establerta per a la unitat de projecte 3, que determina l'ordenació permesa en la zona davant l'illa B.



3.4. USOS

Atès que l'àmbit confronta amb zones residencials consolidades pel carrer de Pi i Gibert i per l'Avinguda de la Platja, com s'ha esmentat és d'aplicació l'article 311.2 de les NNUU del PGM que permet la implantació d'usos comercials, d'oficines, sanitari, religiós i cultural, recreatiu i esportiu.

Així doncs es planteja que els usos admesos, a més dels d'oficines i comercials, siguin també els industrials i altres complementaris com restauració, esportiu i educatiu al servei de la seus empresarials i el complex comercial, així com l'aparcament.

Tot i que es preveu que cadascuna de les illes tingui un destí diferent, tenint en compte que ambdues activitats (el centre comercial d'Alcampo i les seus d'Inditex) poden disposar espais destinats a usos diferents, en ambdues illes s'admeten tots els usos previstos per l'article 311.2.

3.5. EDIFICABILITAT

Es manté l'índex d'edificabilitat establert pel planejament vigent, de 2 m²st/m²sl.

No obstant això, s'ajustarà l'edificabilitat de l'illa A a 15.000 m² de sostre, que correspon a la quantitat necessària per al desenvolupament òptim del complex d'Alcampo. La resta de l'edificabilitat de l'illa A es transferirà a l'illa B, que restarà amb una edificabilitat de 164.098 m² de sostre, en planta baixa més quatre plantes, facilitant així l'explotació de la totalitat de l'edificabilitat de les dues illes, d'acord amb els usos i les necessitats explicades. Amb aquesta operació, en qualsevol cas, es manté el global de l'edificabilitat de l'àmbit de Pla.

3.6. VOLUM

En el Pla es fixa també el volum màxim admès a cadascuna de les illes. En concret es defineix un volum màxim de 150.000 m3 per a l'illa A i de 1.005.182,1 m3 per a l'illa B. La suma d'ambdós valors determina una volumetria total màxima de 1.155.182,1 m3, que es correspon amb el límit global establert pel planejament vigent. En aquest sentit, la proposta formulada no supera els paràmetres volumètric fixats, però en redefineix la distribució entre les illes, ajustant els volums assignats a cadascuna d'acord amb els criteris d'ordenació establerts, i mantenint-se en tot moment dins dels límits definits per l'article 350.2 de la normativa urbanística aplicable.

3.7. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Per atendre les necessitats del programa i de les empreses, es defineix una ocupació màxima de l'edificació del 75% sobre rasant i del 95% sota rasant.

A l'illa A, el gàlib màxim de les edificacions, d'acord amb el plànol o.1, s'alinea amb el carrer de Pi i Gibert i l'avinguda de la Platja, assegurant el desenvolupament de façanes amb un caràcter urbà en aquests dos eixos, que es prolonguen dins el teixit urbà residencial. A més, es mantenen franges de separació de 3 metres tant respecte del carrer de la Torrassa com del carrer de Ramon Viñas. En aquest darrer vial, la franja de 3 metres s'estableix com a àmbit privat d'ús públic i es preveu que s'urbanitzi en continuïtat amb l'espai públic existent.

El volum resultant, per a l'illa A, podrà assolir una alçada màxima de 20 metres respecte a la cota reguladora de planta baixa situada a +7.75 m, en compliment de la cota d'inundabilitat.

Per a l'illa B, el gàlib manté una franja de 3 metres respecte al carrer de la Torrassa i l'avinguda de la Platja, una franja de 10 metres respecte a l'avinguda d'Eduard Maristany, i finalment, una franja de 3 metres al carrer Ramon Viñas, on s'amplia 8 metres addicionals en la franja resultant de la cessió del vial. La franja més ampla de 10 metres a l'avinguda d'Eduard Maristany i la d'11 metres al carrer Ramon Viñas inclouen una franja de 7 metres i 8 metres, respectivament, les quals han estat definides com a àmbits privats d'ús públic que s'urbanitzaran en continuïtat amb l'espai públic existent.

A l'illa B, el volum resultant podrà assolir una alçada màxima de 27,50 metres, corresponent a PB+4 respecte a la cota reguladora de planta baixa, establerta a +7.40 m, garantint el compliment de la cota d'inundabilitat.

Tenint en compte totes les condicions explicades, el sostre adjudicat es pot col·locar còmodament, sense esgotar les alçades màximes ni l'ocupació. A més, degut a la compacitat dels volums proposats, es podrien ubicar dobles alçades i patis interiors, que espongin l'edifici i n'il·lumini l'interior, i reculades del volum en les plantes pis respecte el perímetre regulador.

Els espais no ocupats per l'edificació podran tenir les funcions següents:

- Zona d'accés i aparcament i serveis per a vehicles
- Zones enjardinades amb zones d'ombra i pèrgoles
- Serveis tècnics i instal·lacions

3.8. RESUM

Així doncs, es pot resumir així el planejament proposat:

Parcel·la única A

- Tipus: Edificació aïllada
- Sòl: 22.306 m²
- Sostre edificable: 15.000 m²st
- Ocupació màxima: 75%
- Alçada màxima: 20 m (PB+2P)
- Volum màxim: 150.000 m^3
- Separacions de vial: variables segons plànol d'ordenació

Parcel·la única B

- Tipus: Edificació aïllada
- Sòl: 67.243 m²
- Sostre edificable: 164.098 m²st
- Ocupació màxima: 75%
- Alçada màxima: 27,50 m (PB+4P)
- Volum màxim: 1.005.182,1 m^3
- Separacions de vial: variables segons plànol d'ordenació

En conseqüència, com a resum final, el conjunt presenta els següents números absoluts:

Parcel·la	**A**	**B**	**TOTAL**
Sòl	22.306 m²	67.243 m²	**89.549 m²**
Sostre edificable	15.000 m²st	164.098 m²st	**179.098 m²st**
Ocupació màxima	22.306 m² x 75% 16.729,50 m²	67.243 m² x 75% 50.432,25 m²	67.161,75 m²
Volum màxima	150.000 m^3	1.005.182,1 m^3	**1.155.152,1 m^3**

Comparativament amb el planejament vigent, es manté l'índex d'edificabilitat actual total i s'ajusta el seu repartiment entre les dues illes. Així mateix, s'efectua un ajust lleugerament a l'alça en l'ocupació màxima. Pel que fa a la volumetria, es preveu un ajust lleugerament a l'alça de l'alçada màxima permesa per a l'ús comercial de l'illa B aplicable a l'illa A, mentre que l'illa B es preveu una alçada superior a la vigent per tal de garantir el desenvolupament de les activitats previstes en condicions òptimes. El volum màxim total autoritzat pel planejament vigent es manté sense alteracions, si bé se n'ajusta la distribució entre les dues illes, amb l'objectiu d'afavorir un repartiment proporcional del sostre edificable i garantir així el correcte desplegament dels usos previstos a ambdós sectors.

A continuació, s'adjunta una taula resum amb la comparativa entre els paràmetres del planejament vigent i els proposats en el present document:

	Sòl	Edificabilitat	Volum
VIGENT			
Illa A	22.306 m²	44.612 m²	287.747,4 m³
Illa B	67.243 m²	134.486 m²	867.434,7 m³
Total	**89.549 m²**	**179.098 m²**	**1.155.182,1 m³**
PROPOSTA			
Illa A	22.306 m²	15.000 m²	150.000,0 m³
Illa B	67.243 m²	164.098 m²	1.005.182,1 m³
Total	**89.549 m²**	**179.098 m²**	**1.155.182,1 m³**

4. JUSTIFICACIÓ DE LA TRAMITACIÓ MITJANÇANT PMU

Aquest instrument de planejament s'ha redactat a l'empara del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), del Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i el Pla General Metropolità de Barcelona.

Tal com s'ha exposat a l'apartat corresponent al Marc Jurídic del present document, la tramitació del Pla de Millora Urbana s'emmarca dins les previsions de l'article 311.2 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (PGM). Aquest article disposa la possibilitat d'autoritzar mitjançant Pla Especial determinats usos compatibles -comercials, d'oficines, religiosos, culturals, recreatius i esportius- en parcel·les situades en l'àmbit de zones industrials, sempre que aquestes parcel·les es trobin en posició perifèrica dins l'àrea industrial i siguin contigües a zones residencials. En aquest sentit, l'àmbit d'actuació del present PMU confronta directament amb àrees de caràcter residencial tant a l'avinguda de la Platja com el carrer de Pi i Gibert, fet que permet la legítima aplicació de l'article esmentat.

D'altra banda, el Pla de Millora Urbana proposa l'ajust d'alguns paràmetres d'ordenació que no tenen la consideració de bàsics dins del planejament vigent. En concret, i d'acord amb el que preveu l'article 351 de les NNUU del PGM, mitjançant Pla Especial poden modificar determinades condicions d'ordenació de les zones industrials -amb l'excepció de l'ús global admès, l'edificabilitat màxima i la superfície d'espais lliures-. Cal destacar que la incorporació dels usos previstos en el present PMU es fonamenta en l'aplicació de l'article 311.2, i per tant no comporta una modificació del règim d'usos establert pel planejament general, sinó una admissió en els termes que permet aquest precepte.

En coherència amb l'article 351, el present PMU manté el global de sostre i de volum edificable atribuït pel planejament vigent de les dues illes, entenent-les com a un àmbit d'actuació únic, de conformitat amb el precedent establert pel PERI de 1979, que ja reconeixia el caràcter unitari de l'àmbit, malgrat la seva discontinuïtat física.

Amb l'objecte d'adequar l'edificabilitat a les necessitats funcionals del nou complex previst a l'illa B, es proposa una redistribució interna del sostre i volum edificable, que comporta una transferència parcial d'edificabilitat de l'illa A i l'illa B. Aquesta operació es justifica per criteris de racionalitat funcional, optimització dels espais edificables i coherència amb els usos previstos, sense incrementar el sostre global admès per l'àmbit.

Per últim cal esmentar que si bé l'esmentat article 311.2.a de les NNUU del PGM assenyala la figura del Pla Especial com la pertinent per a l'ampliació d'usos en la situació que ens ocupa, la legislació actual ja no contempla aquests plans com a figura de planejament per aquestes finalitats en sòl zonal. Per a elles va crear una figura específica, els Plans de Millora Urbana, (article 70 del Text Refós de la Llei d'urbanisme), que tenen per objecte aquestes finalitats, i a més permeten la regulació de les condicions volumètriques, entre d'altres.

En conseqüència, es considera degudament fonamentada la tramitació de l'àmbit mitjançant l'instrument de planejament derivat d'un Pla de millora Urbana, atès que aquest constitueix l'eina urbanística adequada per a ordenar, transformar i gestionar la totalitat de l'àmbit d'actuació i manté els paràmetres d'edificabilitat i volum previstos, com s'ha explicat al punt anterior.

5. IMPACTE DE GÈNERE

El planejament tindrà un impacte positiu en l'experiència urbana per a les dones, les persones que es dediquen a les cures i els col·lectius més vulnerables. L'actual edificació industrial i l'espai comercial amb un gran aparcament, que són autònoms i totalment aliens al teixit urbà que els envolta, i generen un buit urbà amb una alta percepció d'inseguretat passaran a ser dues peces integrades a la ciutat i amb façanes actives, especialment a l'avinguda de la Platja. A més, s'ampliaran i es milloraran els espais de vianants a tot l'entorn, i es preveuran noves connexions de vianants amb l'àmbit de les Tres Xemeneies.

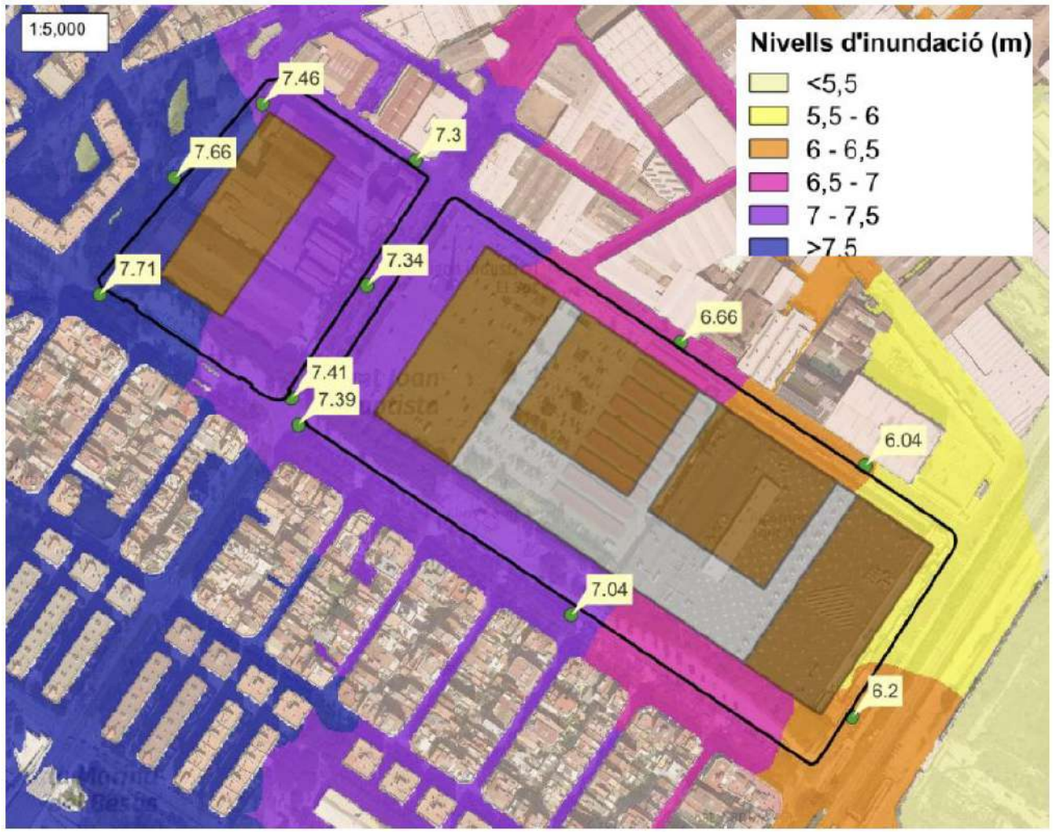
En definitiva, la generació d'un espai de més qualitat urbana millorarà l'experiència de la ciutat, especialment per a les dones.

6. ESTUDI HIDROLÒGIC I D'INUNDABILITAT

L'estudi hidrològic d'inundabilitat realitzat per analitzar el comportament del tram final del riu Besòs, al marge esquerre i dins de les zones inundables, ha permès modelitzar el flux d'aigua desbordada tenint en compte l'actualització dels cabals hidrològics publicats per l'ACA. En els nous cabals resultants, inferiors als cabals històrics, han estat avaluats per a períodes de retorn de fins a 500 anys, determinant que les parcel·les estudiades es troben dins de la Zona de Flux Preferent i la Zona Inundable per aquest període. L'escenari d'inundació amb una avinguda de 500 anys estableix cotes màximes d'inundació de 7,87 m sobre nivell del mar per a l'illa A i de 7,4 m sobre el nivell del mar per a l'illa B, situant-se així dins de les zones inundables segons els criteris establerts pel Reglament del Domini Públic Hidràulic.

En aquest context, la nova ordenació proposada pel present Pla es considera compatible amb les condicions d'inundabilitat actualitzades, ja que no genera noves afectacions a tercers i contempla mesures estructurals de mitigació. Per tal de garantir la seguretat i l'adequació

urbanística del planejament, es fixa una cota reguladora de planta baixa de +7,75 per a l'illa A i de +7,40 per a l'illa B, totes dues per sobre de les cotes dels carrers adjacents, assegurant així el compliment dels requeriments per a avingudes amb període de retorn de 500 anys, tal com es desprèn dels resultats de l'estudi d'inundabilitat.



Esquema calats (superior) i nivells (inferior) d'inundació a l'entorn de les parcel·les objecte d'estudi per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn en la situació de la prognosi – Estudi hidràulic d'inundabilitat Annex 1

7. MOBILITAT GENERADA

S'adjunta com a annex 2 l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada pel present PMU, que avalua les afectacions en la mobilitat del desenvolupament. Aquest estudi estableix unes obres d'adequació de l'àmbit d'actuació del Pla, que donen lloc a un conjunt d'actuacions de reurbanització específiques.

8. PATRIMONI

Dins l'àmbit d'actuació del Pla, es localitza la xemeneia de l'antiga fàbrica C.E.L.O, la qual es conserva en tant que és un element catalogat, situada a la part superior de l'espai lliure de pàrquing actual de l'illa B.

Paral·lelament a la tramitació del PMU s'està estudiant la possibilitat de reubicar la xemeneia en un espai públic proper. En qualsevol cas, els projectes edificatoris i d'urbanització, respectaran les determinacions de la fitxa que sigui vigent per a la xemeneia en el moment de la seva redacció.

9. SERVITUDS DE COSTES

La part de la parcel·la B més propera al mar se situa dins de la franja de 500 m des de la ribera del mar que l'article 30 de la Llei de Costes considera zona d'influència. D'acord amb aquest article:

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

En aquest sentit, cal dir que, tot i situar-se dins de la zona d'influència, el desenvolupament del PDU Tres Xemeneies preveu dues illes construïdes entre l'àmbit del PMU i la platja, en els que s'ordenen els accessos a la platja i els espais d'aparcament. Pel que fa a la densitat de l'edificació, com s'ha justificat reiteradament en el document, es manté el volum i el sostre edificable que el planejament vigent ja preveia per a aquests sòls i la resta dels sòls industrials de l'entorn.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

En aquest sentit s'incorpora a la normativa la prescripció que les llicències que impliquin els vessaments al domini públic hauran d'obtenir l'autorització de vessament.

10. SERVITUDS AERONÀUTIQUES D'AEROPORTS

L'àmbit d'actuació del Pla es troba afectat per les servituds d'operació de l'aeroport del Prat – Josep Tarradellas segons esta regulat en el Reial Decret 657/2022, de 26 de juliol, el qual s'adjunta al plànol de servituds i.9.

Segons la cartografia d'informació del Pla -plànol i.9 "Servituds d'operació"-, l'àmbit no es troba afectat per servituds aeronàutiques i instal·lacions radioelèctriques ni per les servituds acústiques establertes pel mateix Reial decret.

Les línies de nivell corresponents les superfícies limitadores de les servituds que incideixen sobre aquest àmbit determinen les alçades màximes sobre el nivell del mar que no poder ser superades per cap element construït o fix, incloent-hi antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensor, cartells, remats decoratius, aerogeneradors, pals o altres objectes permanents, així com el gàlib del viari o del ferrocarril.

Tal com s'indica al plànol esmentat, el límit d'elevació corresponent a la pista 24 esquerra (24L) de l'Aeroport de Barcelona afecta aquest àmbit amb unes cotes d'elevació màxima de 203,0 metres i 217,2 metres sobre el nivell del mar, segons la localització dons de l'àmbit.

11. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

11.1. GESTIÓ

Tot i que l'àmbit és sòl urbà no consolidat, no es procedeix a la delimitació d'un polígon d'actuació per a l'execució del present instrument de planejament i, per tant, tampoc es requereix la tramitació i aprovació d'un projecte de reparcel·lació, atès que, per a l'execució de les obligacions que determina la normativa d'aquest PMU, no es necessària la redistribució de beneficis i càrregues urbanístiques entre els propietaris, donat que:

Cadascuna de les dues illes incloses en l'àmbit de planejament constituirà una única parcel·la urbanística i finca registral atribuïbles a les empreses promotores del present Pla, de la que seran titulars en virtut de contracte de compravenda, amb les següents descripcions per la seva inscripció en el Registre de la Propietat, les quals s'ajusten i es corresponen amb les recollides en el projecte de segregació i parcel·lació que forma part integrant del present document, com annex 6,7 i 8, de les que s'efectuaran les pertinents segregacions de les finques destinades a vial pel planejament, per a la seva cessió en escriptura pública, a l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs.

Parcel·la A, de superfície vint-i-dos mil tres-cents sis metres quadrats (22.306 m²), qualificada amb la clau 22a Zona Industrial, a la qual el Pla de Millora Urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramón Viñas, l'avinguda Maristany i l'avinguda de la Platja adjudica un sostre de 15.000 m² i usos principals comercials, d'oficines i industrials. Llinda al nord-oest amb el carrer de Pi i Gibert amb una longitud de cent seixanta metres (160 m), al sud-oest amb la zona verda confrontant amb l'avinguda de la Platja amb una longitud de cent quaranta-sis metres i vint-i-set centímetres (146,27 m), al sud-est amb el carrer de la Torrassa amb una longitud de cent cinquanta-cinc metres i vuitanta-quatre centímetres (155,84 m), a l'est amb la parcel·la C configurant un petit xamfrà entre el carrer de la Torrassa i el carrer Ramon Viñas de dotze metres i vint-i-vuit centímetres (12,28 m), al nord-est amb el carrer Ramon Viñas amb una longitud de cent dotze metres i quaranta-nou centímetres (112,49 m) i finalment al nord formant un petit xamfrà entre el carrer de Ramon Viñas i Pi i Gibert amb una longitud de set metres i trenta-set centímetres (7,37 m).

Parcel·la B, de superfície seixanta-set mil dos-cents quaranta-tres metres quadrats (67.243 m²) qualificada amb la clau 22a Zona Industrial, a la qual el Pla de Millora Urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramón Viñas, l'avinguda Maristany i l'avinguda de la Platja adjudica un sostre de 164.098 m² i usos principals comercials, d'oficines i industrials. Llinda al nord-oest amb el carrer de la Torrassa amb una longitud de cent cinquanta-tres metres i dos centímetres (153,02 m), al sud-oest amb la zona verda confrontant amb de l'avinguda de la Platja amb una longitud de quatre-cents trenta-tres metres i vint-i-sis centímetres (433,26 m), al sud-est amb l'avinguda d'Eduard Maristany amb una longitud de cent cinquanta metres i seixanta-nou centímetres (150,69 m), al nord-est amb la parcel·la D mitjançant línia trencada que arrenca de la cantonada amb l'avinguda Eduard Maristany i el carrer Ramon Viñas de longitud de cent vuitanta-quatre metres i quaranta centímetres (184,40 m), trenca perpendicularment en sentit al teixit industrial amb una longitud de vuit metres i seixanta-set centímetres (8,67 m), continuant al nord-est amb el carrer Ramon Viñas amb una longitud de dos-cents trenta-nou metres i setanta-set centímetres (239,77 m) i finalment al nord amb la parcel·la D formant un petit xamfrà entre el carrer Ramon Viñas i el carrer de la Torrassa amb una longitud de nou metres i seixanta-vuit centímetres (9,68 m).

Parcel·la C, de superfície dos-cents vint-i-sis metres quadrats (226 m2) i destinada a vial, presenta una geometria molt irregular i llinda al nord-est amb el carrer de Ramon Viñas i alineada amb el límit nord-est de la parcel·la A amb una longitud de vuit metres i trenta-dos centímetres (8,32 m), a l'oest amb el xamfrà entre el carrer de la Torrassa i el carrer de Ramon Viñas de la parcel·la A amb una longitud de dotze metres i vint-i-vuit centímetres (12,28 m), al nord-oest i també alineada amb el límit sud-est de la parcel·la A amb una longitud de cent sis metres i cinquanta-quatre centímetres (106,54 m), restant cinquanta metres i trenta-vuit centímetres (50,38 m) des d'aquest punt fins a la cantonada sud de la parcel·la A -confrontant amb el carrer de la Torrassa-, al sud formant un petit xamfrà al carrer de la Torrassa amb una longitud de cinc metres i setanta-tres centímetres (5,73 m), al sud-est amb una alineació paral·lela al carrer de la Torrassa amb una longitud de noranta-quatre metres i quaranta-tres centímetres (94,43 m) i finalment a l'est amb una línia de traçat irregular compresa entre el carrer de la Torrassa i el carrer de Ramon Viñas amb dues longituds principals de nou metres i seixanta-cinc centímetres (9,65 m) i quatre metres i tretze centímetres (4,13 m).

Parcel·la D, de superfície de vint-i-vuit metres quadrats (28 m^2) i destinada a vial, llinda amb el petit xamfrà situat al nord de la parcel·la B entre el carrer de Ramon Viñas i el carrer de la Torrassa amb una alineació de nou metres i seixanta-vuit centímetres (9,68 m), des d'aquest punt la línia trenca formant un angle de cent trena-dos graus (132°) en direcció perpendicular al carrer de Ramon Viñas amb una longitud de seixanta-tres centímetres (0,63 m), continua al nord-est en una alineació paral·lela al carrer Ramon Viñas amb longitud de set metres i vint-i-sis centímetres (7,26 m) i finalment limita al nord-oest amb el carrer de la Torrassa amb una longitud de set metres i nou centímetres (7,09 m).

Parcel·la E, de superfície de mil sis-cents quaranta-cinc metres quadrats (1.645 m²) i destinada a vial, llinda al sud-oest amb el carrer de Ramon Viñas mitjançant una alineació de cent vuitanta-quatre metres i quaranta centímetres (184,40 m) coincident amb el límit nord-est de la parcel·la B, des d'aquest punt la línia trenca perpendicularment cap al teixit industrial amb una longitud d'un metre i cinquanta-set centímetres (1,57 m) seguint el límit de la parcel·la B adjacent a l'avinguda d'Eduard Maristany, continua en direcció nord formant un xamfrà entre l'avinguda d'Eduard Maristany i el carrer Ramon Viñas amb una longitud de deu metres i seixanta-dos centímetres (10,62 m), a continuació, limita al nord-est amb una alineació gairebé paral·lela al

carrer de Ramon Viñas i en continuïtat amb el límit nord-est de la parcel·la B amb una longitud de cent setanta-sis metres i vuitanta-tres centímetres (176,83 m) i finalment al nord-oest la delimitació trenca de nou en angle recte cap al sud-oest, perpendicularment al carrer Ramon Viñas i en direcció a la parcel·la B amb una longitud de vuit metres i seixanta-set centímetres (8,67 m).

2.- Les cessions de vial, les obres de reurbanització definides en el Projecte de Reurbanització i la substitució de la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament pel seu equivalent econòmic, segons es justifica en l'apartat 11 de la present Memòria s'executaran de forma simultània a les obres d'edificació de cadascuna de les illes.

11.2. CESSIONS DE VIAL

Es requerirà la cessió dels sòls afectats per la qualificació de vial (clau 5) ubicats als dos xamfrans de l'avinguda de la Torrassa amb el carrer de Ramon Viñas, lliures de càrregues i urbanitzats.

D'acord amb el PDU Tres xemeneies, una franja de 1.645 m² situada al sud-est de la parcel·la B passa a estar qualificada de vial. Aquests sòls no estan inclosos en l'àmbit de PMU, però s'està tramitant la segregació d'aquest sòl i una cessió anticipada prèviament a la inscripció de les noves parcel·les d'acord amb l'apartat anterior, sense perjudici del manteniment dels drets urbanístics que els pertoquin d'acord amb l'esmentat PDU.

11.3. REURBANITZACIÓ

En el marc del desenvolupament del present Pla de Millora Urbana, es preveu la redacció i tramitació d'un projecte de reurbanització complementari de l'avinguda de la Platja, que haurà d'integrar les determinacions contingudes a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada associat al present instrument de planejament. Atès que els sòls compromesos dins l'àmbit d'aquest projecte disposen ja de la condició jurídica de solar, les actuacions previstes tenen caràcter de reurbanització i millora de la urbanització existent, sense alterar-ne la condició legal.

Aquest projecte ha de garantir la integració urbanística i la millora de la mobilitat sostenible, i haurà de complir amb els següents criteris d'actuació:

- Minimització dels riscos per inundabilitat
- Preservació del traçat del tramvia
- Manteniment de la vegetació existent en la mesura possible
- Transformació de la secció d'acord amb les necessitats de mobilitat sostenible i recollint els resultats del procés participatiu dut a terme per l'Ajuntament
- Generació d'un recorregut de vianants i bicicletes, que connecti el centre de Sant Adrià amb el front marítim a través de l'avinguda de la Platja i una nova passera sobre el ferrocarril amb connexió a l'àmbit de les Tres Xemeneies
- Creació d'un segon itinerari per a vianants i bicicletes al carrer de Ramon Viñas, amb una nova passera sobre el ferrocarril que connecti aquest carrer amb l'àmbit de les Tres Xemeneies.

El projecte de reurbanització inclourà:

- El tram complet de l'avinguda de la Platja confrontant amb l'àmbit del PMU
- La passera de connexió entre l'avinguda de la Platja i l'àmbit de les Tres Xemeneies, per tal de garantir la continuïtat i funcionalitat del recorregut de vianants i bicicletes i la coherència del disseny urbà
- La passera de connexió entre el carrer de Ramon Viñas i l'àmbit esmentat, amb els mateixos criteris de disseny i funcionalitat.

Els promotors del PMU executaran les obres següents

- Tot el tram de l'avinguda de la Platja confrontant a l'àmbit del PMU
- La part de les dues passeres dins l'àmbit del Projecte de reurbanització definit al plànol o.5

Així doncs, les obres de reurbanització que han d'executar els promotors del present Pla de Millora Urbana comprenen la totalitat del tram de l'Avinguda de la Platja que confronta amb l'àmbit del PMU, així com els trams de les dues passeres incloses dins l'àmbit definit per al projecte d'urbanització al plànol o.5, mentre que la continuïtat d'aquestes passeres fins a la connexió amb l'àmbit del sector de les Tres Xemeneies constitueix una actuació a càrrec del PDU de les Tres Xemeneies, en el marc de les obligacions derivades del seu planejament i gestió urbanística.

D'acord amb el que disposa l'article 41 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i a l'article 39 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística es preveu la possibilitat de simultaneïtat entre les obres d'urbanització i les d'edificació, sempre que es compleixin les condicions establertes per la normativa urbanística aplicable.

En l'aplicació d'aquest marc normatiu, la planificació de les obres de reurbanització s'articularà mitjançant fases coordinades amb les etapes previstes de desenvolupament edificatori de les illes A i B. Aquesta estratègia permet adequar el desplegament dels espais públics al ritme de l'execució dels edificis previstos en cada illa, garantint en cada cas les condicions necessàries per a l'obtenció de llicències d'edificació i d'activitat. Així doncs, les obres de reurbanització es divideixen en dues fases:

- La fase 1 comprèn les obres de reurbanització associades a l'illa A, corresponents al tram de l'avinguda de la Platja confrontant amb l'àmbit del PMU entre el carrer de Pi i Gibert i el carrer de la Torrassa.
- La fase 2, relativa a l'illa B, es subdivideix en dues subfases que coincideixen de forma aproximada amb les dues fases de l'edificació prevista en aquesta illa:
    - Subfase 2A: inclou el tram de l'avinguda de la Platja entre el carrer de la Torrassa i l'alineació amb el carrer de Lleida

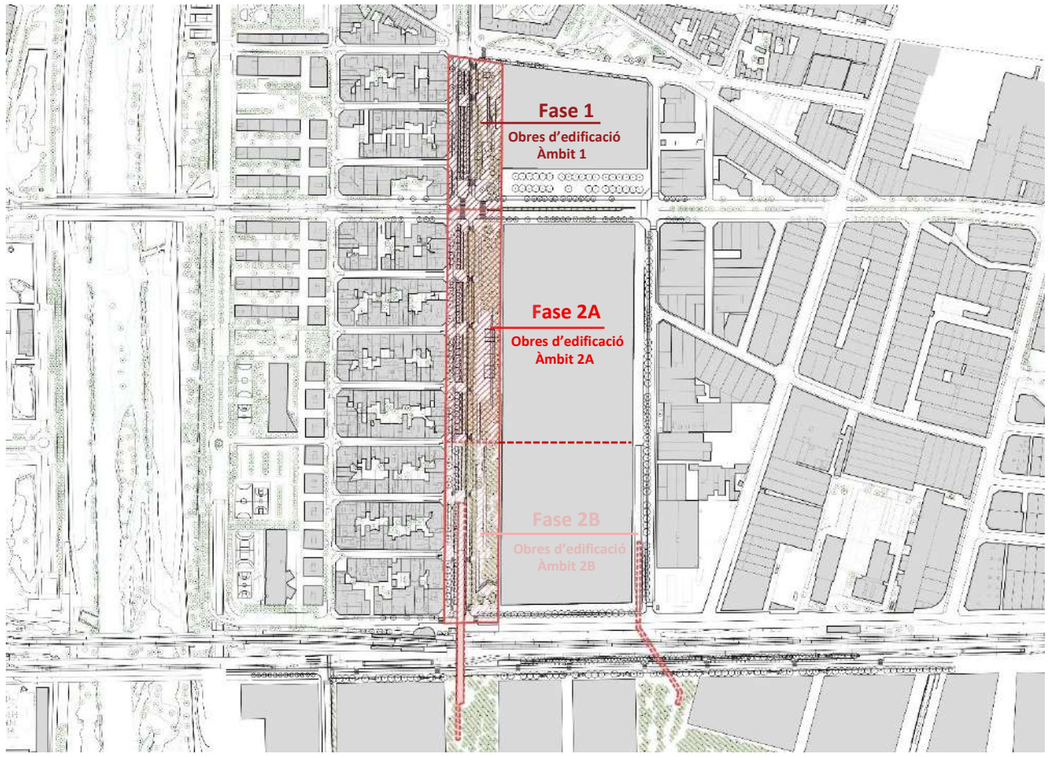
- Subfase 2B: comprèn el tram entre el carrer de Lleida i el límit inferior de l'àmbit d'actuació del projecte de reurbanització, a l'altura de l'avinguda d'Eduard Maristany. Aquesta darrera subfase incorpora el disseny i execució del tram inicial de les dues passeres que enllacen l'àmbit amb el sector de les Tres Xemeneies, una des de l'avinguda de la Platja i l'altra des del carrer de Ramon Viñas.

Aquest planejament permet la posada en servei de forma autònoma cada fase edificatòria i la seva urbanització associada, en coherència amb els usos establerts pel planejament vigent.

A més, en el marc de les llicències d'obres s'executarà la urbanització de les petites superfícies de sòl públic pendents de cessió en el perímetre de les illes, al mateix temps que els espais privats d'ús públic i els accessos de vianants i vehicles, de manera que se'n garanteixi la coherència formal i funcional, donant continuïtat a les voreres o amb l'enjardinament adequat.

Aquestes actuacions s'hauran d'executar de forma simultània a les obres de cada illa i formaran part dels projectes tècnics que s'acompanyin a la sol·licitud de llicència d'obres.

Per tal de definir aquestes obres en els espais públics de contacte, en el marc de les llicències d'obres es durà a terme un estudi de la relació entre les edificacions de cada illa i els carrers perimetrals, amb l'objectiu de definir els accessos als aparcaments, el tractament de les voreres i la interacció entre els espais públics i privats.



Projecte de Reurbanització de l'Avinguda de la Platja

11.4. SITUACIÓ DELS SOLS ALS EFECTES DE LA NORMATIVA SOBRE RESIDUS I SOLS CONTAMINANTS

Tot l'àmbit d'actuació té la consideració de zona potencialment contaminada en atenció al disposat en el Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sol i els criteris i estàndards per a la declaració de sols contaminats, Llei 7/2022, de 8 d'abril de residus i sols contaminats i Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova la Llei de residus i sols contaminants per una economia circular de Catalunya.

Els propietaris de les parcel·les també seran responsables dels costos associats a l'enderroc de les construccions existents i a la descontaminació del sòl en el cas que sigui necessària.

A més, cal indicar que, fora de l'àmbit de planejament, però en l'àmbit de reurbanització, hi ha constància de contaminació dels sòls provocada per activitats industrials històriques, en els termes establerts en l'article 19 ter del Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol. En concret, a l'extrem de l'avinguda de la Platja més proper a les vies del tren va estar implantada, des de 1942, la Fàbrica de productes químics de Pedro Guitart, que, amb diverses ampliacions i modificacions de l'activitat, va subsistir fins a l'any 1986, amb les titularitats i denominacions successives d'Industrial Química Moderna SA, Ugimica SA, Elf Atochem España SA, Atofina España, S.A. i finalment Arkema Química, S.A.

L'informe de l'Agència de Residus de Catalunya de 27 d'abril de 2016 fa una anàlisi quantitativa del risc (AQR), el resultat del qual diu que el risc per a la salut humana és acceptable per a totes les vies d'exposició i tots els escenaris plantejats. Aquest informe també valora la caracterització del subsol realitzada a l'emplaçament d'aquesta antiga fàbrica, i fa una sèrie de recomanacions a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs en cas de realitzar obres que comportin l'excavació de sòls a la zona.

Els promotors del Pla, d'acord amb aquest informe, assumiran les obligacions següents en el marc de les obres de reurbanització dels sòls de l'avinguda de la Platja ocupats per l'antiga Ugimica:

- Garantiran la utilització de les mesures necessàries (EPI) per a minimitzar el risc derivat de l'afecció al subsol (evitar el contacte amb el sòl i ingestió de partícules del sòl)
- Realitzaran un seguiment ambiental de l'obra per garantir la correcta gestió de les terres residuals generades a l'àmbit estudiat a l'informe de l'ARC i la detecció i avaluació de possibles zones afectades no avaluades fins ara dins l'àmbit de l'antiga fàbrica Ugimica
- Revisaran els paràmetres i escenaris d'exposició avaluats, a fi de determinar si és necessària una nova AQR

En cas que en el marc de les obres es detectin altres sòls contaminats en l'àmbit de reurbanització, s'estarà al que determina la normativa sobre residus i sols contaminants i, en aquest sentit, es podrà repercutir el cost de les actuacions al/als causants de la contaminació del sol.

11.5. COMPROMISOS DELS PROMOTORS

D'acord amb el que disposa l'article 102.1a i als efectes del 102.3 del TRLU, s'incorpora l'annex 8 amb les notes simples registrals i les fitxes cadastrals, i seguidament s'especifiquen els compromisos que adquireixen els promotors del present Pla de millora urbana amb l'Administració:

- Els promotors es comprometen, a presentar, per a la seva tramitació, el projecte de reurbanització descrit a l'apartat 10.3.
- Els promotors també es comprometen a:
    - Urbanitzar i edificar dins dels terminis previstos.
    - Fer efectives les cessions de vials descrites a l'apartat 10.2, completament urbanitzats i lliures de càrregues
    - Costejar les obres de reurbanització descrites a l'apartat 10.3, incloses les accions de descontaminació descrites al punt anterior
    - Preservar la xemeneia catalogada
- Fer efectiva la cessió d'aprofitament mig prevista per la Llei, tal com es recull a l'apartat 11 de la present memòria

Els promotors faran efectives les garanties que preveu l'article 107 de la Llei d'Urbanisme sobre l'execució de les obres de reurbanització previstes, així com aquelles que correspongui per Llei en cas de simultaneïtat de les obres d'edificació i de reurbanització.

12. CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Aquest Pla de Millora Urbana comporta l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'increment del valor de l'aprofitament urbanístic que genera l'ampliació d'ús prevista en el present Pla de Millora, aplicable segons els casos i condicions que estableix l'article 43 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Segons determina la normativa, en cas que la reserva requerida no es pugui emplaçar en el mateix àmbit per raons d'impossibilitat material, tal com ocorre en aquest cas, donat que es tracta de parcel·les úniques amb una superfície limitada i necessària pels usos previstos, que no admeten la seva parcel·lació, es permet la seva substitució per l'equivalent en termes del seu valor econòmic, el qual l'Ajuntament haurà de destinar a la conservació, administració o ampliació del patrimoni públic de sòl., segons determina l'article 46 b) del Decret Llei 1/2020, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

El deure de pagament substitutori de la cessió referida es durà a terme en el moment de l'atorgament de la primera llicència d'obra nova que habiliti el nou ús atribuït per la nova normativa i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. En aquest moment es quantificarà l'increment de valor al mercat del total de la superfície a la qual se li apliqui el nou ús i segons la plusvàlua que el mateix comporti, liquidant el 10% d'aquesta quantitat.

S'adjunta com a Annex 3 una valoració de l'increment del valor de l'aprofitament que suposarà la implantació dels nous usos previstos respecte l'ús industrial i comercial originals de l'àmbit i que s'haurà d'actualitzar de conformitat amb l'IPC en el moment d'atorgament de la llicència d'obres.

A més, els propietaris de les parcel·les també seran responsables dels costos associats a l'enderroc de les construccions existents i a la descontaminació del sòl en el cas que sigui necessària.

13. ADAPTACIÓ A LES DETERMINACIONS DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC TRES XEMENEIES

Derivat de les recomanacions per al desenvolupament del sector de les Tres Xemeneies, El present Pla de Millora proposa una ordenació que assegura coherència de l'ordenació amb el que preveu el Pla Director Urbanístic de les Tres Xemeneies.

Per una banda, les noves implantacions terciàries del present PMU són un potent complement, a nivell de l'activitat econòmica urbana, amb el terciari i l'habitatge lliure i protegit que es preveu a l'àmbit de Tres Xemeneies. Mitjançant l'aprofitament de les sinergies derivades de la nova ordenació proposada per al sector de Tres Xemeneies, les noves implementacions terciàries del PMU permeten la transformació dels sòls industrials existents i adjacents al sector de Tres Xemeneies, contribuint així al compliment dels objectius principals del PDU Tres Xemeneies.

En segon lloc, la reurbanització de l'avinguda de la Platja i del carrer de Ramon Viñas, amb la millora dels seus itineraris verds i de vianants, ha de donar sentit als dos nous passos elevats que preveu el PDU. Les obres de reurbanització previstes pel PMU inclouen l'execució del tram d'arribada de les dues passeres.

En tercer lloc, s'analitza a continuació la incorporació de les directrius que estableix el PDU per a l'àmbit del PMU:

- Respecte els usos previstos, s'inclouen usos d'oficines singulars amb tallers i espais de producció, de característiques complementàries als que es preveuen a l'àmbit de Tres Xemeneies, així com la compactació i integració urbana de l'ús comercial, confluint doncs amb l'objectiu de reforçar la diversitat d'usos.
- Respecte la reurbanització per a reforçar la qualitat urbana del sector, tot i no haver-se aprovat encara un Pla Especial d'Infraestructures, el PMU preveu la reurbanització de tots els carrers perimetrals, contribuint doncs en la proporció corresponent a la millora urbana de l'entorn.
- Les actuacions anteriors es fan sense necessitat d'incrementar l'aprofitament previst, malgrat que el PDU dona aquesta possibilitat. Atesa la singularitat dels usos previstos, i la seva incompatibilitat tipològica amb altres usos, la cessió d'aprofitament mig corresponent es farà en el seu equivalent econòmic

Per últim, s'analitza la procedència d'incorporar les recomanacions específiques del PDU que afecten l'illa B del present PMU:

- Respecte el model d'ordenació:

- Es preveu que la façana principal dels nous edificis de les dues illes recaigui sobre l'avinguda de la Platja i l'avinguda d'Eduard Maristany, compactant l'ús comercial en l'illa A i generant, en l'illa B, dos grans àrees d'entrada a les dues cantonades de l'avinguda de la Platja amb la d'Eduard Maristany i la de la Torrassa.
- La reurbanització de l'àrea de contacte entre els sòls privats i públics permetrà una millora de la permeabilitat entre els espais públics i privats, i generant una transformació formal completa de la façana de l'avinguda de la Platja, amb una millora molt substancial respecte la que genera l'ús existent

- Respecte la possibilitat de continuïtat del carrer Indústria de Badalona fins a l'avinguda de la Platja, el propi PDU reconeix la dificultat de la seva realització, tenint en compte la complexitat del teixit existent, que obligaria a una operació urbanística a gran escala i a llarg termini.

  Més enllà de les dificultats que reconeix el propi PDU, però, cal esmentar que l'obertura d'una nova via entre l'avinguda del Maresme i l'avinguda de la Platja també seria contradictòria amb la transformació de l'avinguda de la Platja en una avinguda eminentment de vianants, amb una reducció dràstica del trànsit per sota de l'avinguda de la Torrassa, que ha previst el procés de participació ciutadana realitzat per l'Ajuntament i que ratifica l'EAMG del present document, que en determina l'execució a càrrec dels promotors; i a més la continuïtat fins al Besòs tampoc seria possible en aquest format de gran via de comunicació.

  Així doncs, tot fa pensar que el reforç de la comunicació entre Badalona i el Besòs, a nivell viari, ha de passar per una millora de les avingudes de la Torrassa i d'Eduard Maristany, que, tal com demostra l'EAMG són suficients per a acollir la mobilitat rodada del sector; i que el que cal fer és millorar les comunicacions de vianants, actualment molt castigades.

  En aquest sentit, el PMU preveu una reurbanització de tots els carrers perimetrals per tal de millorar aquests espais per a vianants; i en tot cas, hauran de ser les futures modificacions de planejament general les que estudiïn possibles obertures de vials, que en tot cas sembla que haurien de ser més adaptades a la realitat física dels teixits existents. En aquest context de futures modificacions del planejament general, i tenint en compte que el desenvolupament del PMU preveu generosos espais lliures d'edificació en els sòls privats generals, com es pot comprovar en els plànols orientatius del desenvolupament, és on s'hauran d'estudiar possibles ampliacions dels recorreguts de vianants en aquesta direcció.

14. LEGISLACIÓ COMERCIAL

El present PMU preveu el manteniment i la continuïtat de l'activitat comercial de gran establiment comercial territorial (GECT) hipermercat de l'empresa ALCAMPO establerta en l'àmbit des de 1986, si bé en una nova illa (l'illa A), que afronta amb l'illa B on es localitza actualment.

La delimitació de la Trama Urbana Consolidada a Sant Adrià de Besòs fou aprovada per la Direcció General d'Urbanisme el 23 de desembre de 2010 i, posteriorment, modificada i publicada al DOGC el 12 de gener de 2011. Aquesta TUC exclou l'illa superior de l'àmbit, és a dir, l'illa A del present Pla de Millora Urbana, i inclou l'illa B, ubicació actual del GECT hipermercat amb galeria comercial d'Alcampo.



Plànol Trama Urbana Consolidada (TUC) – Sant Adrià de Besòs

No obstant, la implementació del comerç com a activitat principal en l'illa A, tal com s'ha exposat als punts descriptius de la proposta, ve avalada pels dos aspectes següents:

En primer lloc, es tracta d'un ús i activitat existent reconeguda tant a nivell de planejament com de llicència comercial, que es manté dins de l'àmbit del PMU en una nova configuració, però reduint la seva superfície comercial. Cal tenir en compte que la implantació d'aquest centre comercial és anterior a la primera legislació d'equipaments comercials. Ara bé, el 13 de febrer de 2002 s'atorgà a Alcampo, SA llicència per a la transmissió de la titularitat d'aquest establiment comercial col·lectiu, integrat per un hipermercat de 12.080 m² de superfície de venda i una galeria comercial de 2.653 m² de superfície de venda.

En segon lloc, malgrat que en una figura urbanística no es pot determinar el compliment dels requisits de la Llei, atès que no es disposa d'un projecte concret i no s'han demanat els informes que estableix la normativa sectorial, partint de l'anàlisi del que estableix Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, pel qual s'ordenen els equipaments comercials a Catalunya, sí que es comprova aquí que la ubicació proposada de la botiga d'Alcampo a l'illa A compliria amb els requisits que aquest estableix per als establiments comercials fora de la TUC però en continuïtat a aquesta:

DECRET LLEI 1/2009 ORDENACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS

Article 9

Localització i ordenació de l'ús comercial

(...)

b) Que sigui justificada la localització fora de la trama urbana consolidada d'un establiment individual i sempre que es compleixin totes i cadascuna de les condicions següents:

1) L'emplaçament ha d'estar situat en continuïtat física amb el teixit urbà residencial, que configura la TUC, sense que pugui estar separat d'aquesta per cap barrera física no permeable significativa.

La localització d'aquesta illa es troba en continuïtat física amb el teixit urbà residencial del carrer de Pi i Gibert i l'avinguda de la Platja, i connectada amb aquest per diversos passos de vianants que travessen tots dos carrers, sense que existeixi, per tant, una barrera física no permeable significativa que la separi d'aquest àmbit.

2) El planejament urbanístic ha d'admetre l'ús comercial amb caràcter dominant o principal en la parcel·la on es vol implantar l'establiment comercial.

Com s'ha detallat en els punts descriptius de la proposta, el planejament urbanístic vigent permet l'ús comercial com a ús principal a la parcel·la on es preveu l'establiment comercial, atès que es troba dins de la clau 22a, zona industrial, i és aplicable l'article 311.2 de les NNUU del PGM, que autoritza els establiments d'usos comercials; i es preveu que l'establiment comercial ocupi íntegrament el sostre admès.

3) L'establiment comercial s'ha de localitzar en parcel·la aïllada amb accés principal des del carrer perimetral a la TUC. Aquest carrer ha de donar continuïtat o complementar la xarxa viària principal del municipi i facilitar la connexió urbana per a vianants i bicicletes des de la zona residencial confrontant.

L'establiment comercial es localitzarà en una parcel·la aïllada, l'illa A, i es preveu que tingui un accés principal des d'un carrer perimetral a la TUC (l'avinguda de la Platja o el carrer de Pi i Gibert que està integrat a la xarxa viària principal del municipi.

4) L'establiment comercial ha d'estar a una distància inferior a 200 metres, respecte de l'entrada principal, d'una parada de transport públic urbà integrat en la xarxa municipal o s'ha de preveure la instal·lació de parades, terminals o estacions per atendre els fluxos de públic previsibles.

L'emplaçament de l'establiment comercial en l'illa A es troba a menys de 200 metres de la parada de tramvia *Sant Joan Baptista* (T5) i de la parada d'autobús que connecta amb les línies B21, B23, M26 i N6.

L'excepcionalitat a què es refereix l'apartat b) pot ser vàlida també per a establiments comercials col·lectius, si en el moment de la sol·licitud de la llicència comercial ja queda definit el projecte comercial, el qual ha de complir totes i cadascuna de les característiques de l'article 5 b), així com la resta de les condicions de l'excepcionalitat esmentada.

Per reglament s'han de detallar les condicions d'aquestes excepcionalitats.

4. Els grans establiments comercials territorials es poden implantar únicament a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 50.000 habitants o els assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Per reglament, s'han de concretar les característiques que han de concórrer per considerar un municipi com a assimilable a un de més de 50.000 habitants.

Tot i que actualment el municipi de Sant Adrià de Besòs, de 38.672 habitants, disposa únicament d'una Trama Urbana Consolidada (TUC) de caràcter municipal, publicada al DOGC el 12 de gener de 2011, l'article 8 del Decret Llei 1/2009, permet que *"els municipis limítrofs que estiguin conurbats amb un de més de 50.000 habitants mitjançant àrees residencials i/o sistemes de comunicació que les vertebrin poden delimitar gràficament el perímetre corresponent a l'àmbit de la trama urbana consolidada supramunicipal conjuntament amb aquest, de mutu acord i de conformitat amb l'article 7. En aquest supòsit, amb relació a la localització a què fa referència l'article 9, cal de tenir en compte per a la totalitat de la trama urbana consolidada conjunta resultant els habitants del municipi amb més població",*

Atès que Badalona té una població de 226.219 habitants, en data 15 de gener del 2026, els Ajuntaments de Santa Adrià de Besòs i de Badalona han signat un protocol de col·laboració (que s'adjunta com a annex 5) per tal d'establir una trama supramunicipal que inclogui els dos municipis.

Un cop s'hagi aprovat la nova delimitació de la trama urbana consolidada supramunicipal, serà possible, d'acord amb la legislació d'ordenació dels equipaments comercials, l'emplaçament del GECT al municipi de Sant Adrià. En aquest supòsit, el municipi de Sant Adrià de Besòs passaria a disposar d'una jerarquia a nivell d'implantació comercial igual que la d'un municipi de més de 50.000 habitants, i per tant, serà factible la ubicació del gran establiment comercial territorial existent en la Parcel·la A prevista en el present Pla de Millora Urbana. Aquest establiment haurà d'acreditar el compliment dels requisits establerts a l'art.9.3.b) i segon paràgraf del 9.4 del DL1/09, d'ordenació dels equipaments comercials en el tràmit de llicència comercial.

Excepcionalment, aquests establiments es poden implantar fora de la trama urbana consolidada quan concorrin les circumstàncies previstes a l'apartat a) i b) del punt 3 d'aquest article, sempre que es justifiqui també la connexió al transport públic interurbà.

Com s'ha esmentat anteriorment, les parades del tramvia i els autobusos situades a menys de 200 m són, quasi totes, de línies interurbanes.

5. Els establiments comercials singulars poden implantar-se en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.

Com s'ha mencionat anteriorment, l'aplicació de l'article 311.2 permet l'ús comercial dins de l'àmbit del planejament vigent.

Amb tots els antecedents esmentats, es pot concloure que el planejament proposat permetrà el manteniment de l'activitat comercial en el nou emplaçament amb una reducció de la superfície actual; i que, en qualsevol cas, l'emplaçament d'Alcampo en l'illa A és compatible amb la normativa d'ordenació dels equipaments comercials, tot i estar situat fora de la trama urbana consolidada actual però en continuïtat, ja que podria complir amb els requisits establerts a l'excepcionalitat prevista a l'article 9 del Decret Llei 1/2009. Per tant, l'ús comercial en aquesta illa serà admissible en qualsevol de les categories previstes per l'esmentat Decret Llei, sempre i quan sigui aprovada l'esmentada modificació de l'article 8 del Decret Llei 1/2009 i es conclogui el procés d'aprovació de la Trama Urbana Consolidada de conurbació entre Badalona i Sant Adrià de Besòs.

Sant Adrià de Besòs, gener de 2026

37729833N ENRIC BATLLE DURANY (R: B66825936)
Firmado digitalmente por 37729833N ENRIC BATLLE DURANY (R: B66825936)
Fecha: 2026.02.18 08:55:46 +01'00'

JUAN ROIG DURAN / num:11355-7
Firmado digitalmente por JUAN ROIG DURAN / num:11355-7
Fecha: 2026.02.18 08:57:35 +01'00'

ABEL PORCAR BADAL / num:77340-9
Firmado digitalmente por ABEL PORCAR BADAL / num:77340-9
Fecha: 2026.02.18 08:58:01 +01'00'

Enric Batlle i Durany

Joan Roig i Duran

Abel Porcar Badal

Batlle i Roig Arquitectura SLP

III. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Objecte i marc legal

Les presents normes són part integrant del Pla de Millora Urbana de concreció d'usos del sector situat entre els carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja a Sant Adrià de Besòs.

L'objecte d'aquest Pla de Millora Urbana és la determinació dels usos, els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació inclosa dins l'àmbit de planejament, segons el que preveuen els articles 311.2 de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità i concordants.

Aquest Pla de Millora Urbana s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i les NNUU del PGM i altres disposicions d'aplicació.

Art. 2. Àmbit

L'àmbit objecte del Pla de Millora Urbana presenta una configuració discontinua i està format pels sòls qualificats amb la clau 22a[AI] industrial a les illes delimitades pels carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, l'avinguda de la Platja i d'Eduard Maristany.

Aquest àmbit es divideix en dues illes diferenciades: l'illa A, situada al nord de l'àmbit, delimitada pels carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, Torrassa i l'avinguda de la Platja, i l'illa B, situada al sud de l'àmbit, delimitada pels carrers Torrassa, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i l'avinguda de la Platja.

Art. 3. Contingut

El contingut d'aquest Pla de Millora Urbana dóna compliment a allò previst en l'article 70.1.b i concordants del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, així com del Decret Legislatiu 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i l'article 311.2 de les NNUU del PGM i està format pels documents següents:

I. Memòria de la informació

II. Memòria de l'ordenació

III. Normes Urbanístiques

IV. Documentació gràfica

V. Agenda i Pla d'Etapes

VI. Avaluació econòmica i financera

VII. Informe mediambiental

Annex 1. Estudi hidrològic i d'inundabilitat

Annex 2. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

Annex 3. Valoració de l'increment de l'aprofitament mig

Annex 4. Procés participatiu de la reurbanització de l'avinguda de la Platja

Annex 5. Protocol de col·laboració entre l'ajuntament de Sant Adrià de Besòs i Badalona sobre la TUC supramunicipal

Annex 6. Projecte de segregació i parcel·lació

Annex 7. Plànols de delimitació de les parcel·les resultants

Annex 8. Notes simples registrals i fitxes cadastrals

Art. 4. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest Pla de Millora Urbana obliguen per igual a l'Administració i als particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, han de subjectar-se al mateix.

Art. 5. Interpretació

Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del Pla de Millora Urbana expressats en la Memòria i de conformitat amb el que disposa el Capítol II del Títol Preliminar del Codi Civil.

En cas de discordança entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les segones d'acord amb l'article 10 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada. Finalment, prevaldran les que generin majors cessions de sòl.

Art. 6. Modificació

Les previsions d'aquest Pla de Millora Urbana podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent i en concret l'article 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 7. Iniciativa i promotor

El present Pla de Millora Urbana és d'iniciativa privada: els promotors són Inditex SA, Alcampo SA i Immochan España SAU, propietaris de tots els sòls inclosos en l'àmbit de planejament.

Art. 8. Administració actuant

L'administració actuant és el Consorci del Besòs, que serà el receptor de la cessió d'aprofitament mig. Les cessions de sistemes urbanístics es faran a favor de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

Art. 9. Càrregues urbanístiques

Correspon al promotor la cessió dels sòls situats fora de l'àmbit de planejament, que estan físicament ocupats per les naus industrials existents a les dues cantonades entre els carrers de la Torrassa i de Ramón Viñas, dels quals no es va formalitzar la cessió de vial establerta pel planejament vigent. Aquests espais s'hauran de cedir urbanitzats i lliures de càrregues.

Correspon també al promotor l'execució de les obres determinades per l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que acompanya el present Pla de Millora Urbana, consistents en la reurbanització de l'avinguda de la Platja i la reurbanització dels espais públics de contacte dels sòls privats amb la resta de carrers. Aquestes obres es detallen a l'article 10.

A més, el promotor tindrà l'obligació de preservar i restaurar la xemeneia catalogada en els termes establerts per la fitxa de catalogació 08194-11 o tractar-la d'acord amb la catalogació que substitueixi aquesta fitxa.

Art. 10. Obres d'urbanització

Projecte de reurbanització

Els promotors del Pla de Millora Urbana hauran de redactar i tramitar el projecte de reurbanització amb l'àmbit definit al plànol o.5. Aquest projecte haurà de complir les determinacions del present Pla i de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, i seguir els criteris següents:

- Minimitzar dels riscos d'inundació a les parcel·les
- Conservar de traçat del tramvia i la funcionalitat de la seva estació
- Mantenir la vegetació existent en la mesura del possible
- Redefinir la secció viària de l'avinguda de la Platja segons criteris de mobilitat sostenible i resultants del procés participatiu municipal
- Generar un recorregut de vianants i bicicletes continu, que connecti el centre de Sant Adrià amb el front marítim a través de l'avinguda de la Platja i la nova passera sobre el ferrocarril amb connexió a l'àmbit de les Tres Xemeneies
- Generar un segon itinerari per a vianants i bicicletes al carrer de Ramon Viñas, amb una nova passera sobre el ferrocarril que connecti aquest carrer amb l'àmbit de les Tres Xemeneies.

Àmbit d'actuació de les obres

El projecte de reurbanització que redactaran i tramitaran els promotors inclourà la definició dels elements següents:

- El tram de l'avinguda de la Platja confrontant amb l'àmbit del PMU
- La passera entre l'avinguda de la Platja i l'àmbit de les Tres Xemeneies, per tal de garantir la continuïtat i funcionalitat del recorregut de vianants i bicicletes i la coherència del disseny urbà
- La passera entre el carrer de Ramon Viñas i l'àmbit de les Tres Xemeneies, en la part inclosa dins del projecte d'urbanització, amb els mateixos criteris que l'altra passera

Obres d'urbanització a executar pels promotors del PMU

Els promotors del PMU executaran al seu càrrec les obres següents

- Tot el tram de l'avinguda de la Platja confrontant a l'àmbit del PMU
- La part de les dues passeres dins l'àmbit del Projecte de reurbanització definit al plànol o.5

Fases d'execució

Es preveu que les obres d'urbanització es desenvolupin mitjançant fases coordinades amb les etapes d'execució edificatòria previstes per a les illes A i B, amb l'objectiu de garantir la funcionalitat progressiva dels espais públics i la seva posada en servei simultània amb l'edificació corresponent.

Així doncs, d'acord amb el que disposa l'article 41 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i a l'article 39.2 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística es preveu la possibilitat de simultaneïtat entre les obres d'urbanització i les d'edificació. Aquesta estratègia permetrà adaptar el desplegament de la urbanització al ritme constructiu dels edificis.

Les fases previstes, definides al plànol o.6 són les següents:

- Fase 1: comprèn les obres de reurbanització associades a l'illa A, incloent el tram de l'avinguda de la Platja que confronta amb l'àmbit del PMU entre el carrer de Pi i Gibert i el carrer de la Torrassa.
- Fase 2: corresponent a l'illa B, es divideix en dues subfases corresponents a les dues fases d'edificació previstes en aquesta illa:
    - Subfase 2A: inclou el tram de l'avinguda de la Platja entre el carrer de la Torrassa i l'alineació amb el carrer de Lleida.
    - Subfase 2B: comprèn el tram entre el carrer de Lleida i el límit inferior de l'àmbit d'actuació del projecte de reurbanització, a l'altura de l'avinguda d'Eduard Maristany. Aquesta subfase incorpora també el disseny i execució del tram inicial de les dues passeres que enllacen l'àmbit amb el sector de les Tres Xemeneies; una des de l'avinguda de la Platja, i una altra des del carrer de Ramon Viñas.

Cadascuna de les fases d'urbanització s'executarà simultàniament amb els àmbits d'obres d'edificació dels sòls privats veïns, d'acord amb la definició del plànol o.6. Els límits entre les fases i subfases 1, 2A i 2B es podran ajustar per a adaptar-se a les necessitats de programació de les obres en l'espai públic.

Descontaminació associada a les obres d'urbanització

Els promotors del Pla, d'acord amb l'informe emès per l'ARC el 27 d'abril de 2016, assumiran les obligacions següents en el marc de les obres de reurbanització dels sòls de l'avinguda de la Platja ocupats per l'antiga Ugimica:

- Garantiran la utilització de les mesures necessàries (EPI) per a minimitzar el risc derivat de l'afecció al subsol (evitar el contacte amb el sòl i ingestió de partícules del sòl)
- Realitzaran un seguiment ambiental de l'obra per garantir la correcta gestió de les terres residuals generades a l'àmbit estudiat a l'informe de l'ARC i la detecció i avaluació de possibles zones afectades no avaluades fins ara dins l'àmbit de l'antiga fàbrica Ugimica
- Revisaran els paràmetres i escenaris d'exposició avaluats, a fi de determinar si és necessària una nova AQR

En cas que en el marc de les obres es detectin altres sòls contaminats en l'àmbit de reurbanització, s'estarà al que determina la normativa sobre residus i sols contaminants i, en aquest sentit, es podrà repercutir el cost de les actuacions al/als causants de la contaminació del sol.

Actuacions d'urbanització perimetrals de les illes

Els promotors hauran de dur a terme, en el marc de les llicències d'edificació, les obres d'urbanització de les petites superfícies de sòl públic pendents de cessió en el perímetre de les illes, al mateix temps que els espais privats d'ús públic i els accessos de vianants i vehicles, de manera que se'n garanteixi la coherència formal i funcional, donant continuïtat a les voreres o amb l'enjardinament adequat.

Aquestes obres s'hauran d'incloure en els projectes que s'acompanyin a la sol·licitud de llicències i executar-se de manera simultània a les obres d'edificació de les illes respectives.

Art. 11. Cessió d'aprofitament mig

Aquest Pla de Millora Urbana comporta l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'increment del valor de l'aprofitament urbanístic que genera l'ampliació d'ús.

Atès que es generen dues parcel·les úniques i, per tant, la reserva exigida no es pot emplaçar en el mateix àmbit per raons d'impossibilitat material, es substituirà per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'Ajuntament ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl, segons determina l'article 46 b) del Decret Llei 1/2020, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

El deure de pagament substitutori de la cessió referida es durà a terme en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova que habiliti el nou ús atribuït per la nova normativa i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. En aquest moment es quantificarà l'increment de valor al mercat del total de la superfície a la qual se li apliqui el nou ús respecte l'ús industrial i comercial original de l'àmbit i segons la plusvàlua que el mateix comporti, liquidant el 10% d'aquesta quantitat, en atenció al informe econòmic que s'acompanya al PMU i, en el seu cas, actualitzat en atenció al IPC.

Art. 12. Sistema d'actuació urbanística

No és necessària la delimitació d'un polígon d'actuació per a l'execució del present instrument de planejament, ni per tant, la tramitació i aprovació d'un projecte de reparcel·lació. Les cessions de vial i les obres de reurbanització s'executaran vinculades a les llicències d'obres de cadascuna de les illes.

Art. 13. Domini públic marítim-terrestre

Les llicències que impliquin els vessaments al domini públic marítim-terrestre hauran d'obtenir l'autorització de vessament corresponent.

Art. 14. Qualificacions urbanístiques

El Pla reconeix la qualificació urbanística de la Zona industrial (clau 22a[AI]) determinada pel PGM.

Art. 15. Afectacions urbanístiques del sistema general aeroportuari

L'àmbit del Pla es troba sotmès a les servituds d'operació de les aeronaus de l'Aeroport de Barcelona, establertes pel Reial decret 657/2022, de 26 de juliol, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques d'aquest aeroport.

Cap edificació, instal·lació o element fic dins l'àmbit no podrà sobrepassar les cotes d'alçada màxima determinades per les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques representades al plànol i.9 "Servituds d'operació". Aquestes cotes corresponen al límit d'elevació de la pista 24 esquerra (24L) de l'Aeroport de Barcelona.

Aquests efectes, es consideren inclosos tots els elements constructius o annexos susceptibles d'alterar l'alçada efectiva – com ara antenes, parallamps, xemeneies, equips tècnics, caixes d'ascensor, cartells, remats decoratius, pals, així com gàlibs del viari o ferroviari -, que hauran d'ajustar-se estrictament a les limitacions d'alçada establertes.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES

Art. 16. Zona industrial (clau 22a[AI])

Correspon aquesta qualificació a tot el sòl privat de l'àmbit, d'acord amb la definició de l'art 348 de les NNUU del PGM. Aquest sòl té les següents condicions d'ordenació específiques:

- El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.
- Cadascuna de les dues illes incloses en l'àmbit constituirà una parcel·la única.
- Els usos principals admesos a l'àmbit del PMU seran els d'oficines, comercial en qualsevol de les categories que estiguin admeses per a aquest àmbit en virtut de l'article 9 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials; o el que estableixi la legislació que el substitueixi i industrial. En aquests usos admesos s'inclouen els grans establiments comercials territorials, si estan admesos per la legislació esmentada.

  S'admeten com a usos complementaris, la restauració, esportiu, recreatiu i sanitari de dispensaris, consultoris i ambulatoris, amb un màxim del 10% del sostre per a cadascun d'ells al servei de l'ús principal. S'admet també l'ús complementari d'aparcament.
- Es manté l'edificabilitat màxima atorgada al planejament vigent de 2 m²st/m²sl sobre el sòl total de l'àmbit, que correspon a 179.098 m². Aquesta edificabilitat total es repartirà de la següent manera:
  - A l'illa A 15.000 m²st.
  - A l'illa B 164.098 m²st.
- Es manté el volum màxim que preveu el planejament vigent per al global de l'àmbit, que s'ha calculat en 1.155.182,1 m³. Aquest volum total es repartirà de la següent manera:
  - A l'illa A 150.000 m³.
  - A l'illa B 1.005.182,1 m³.

  La part de la planta baixa palafítica no computarà a efectes d'edificabilitat ni volum màxim, d'acord amb l'article 262.2.d de les NNUU del PGM.
- L'ocupació màxima de l'edificació serà d'un 75% de la parcel·la sobre rasant; i un 95% sota rasant. A més, un màxim del 20% addicional de la parcel·la es podrà destinar a aparcaments exteriors, per tal de complir amb les regles sobre la previsió d'aparcaments del PGM.
- L'edificació es desenvoluparà dintre de les alineacions màximes establertes al plànol O-1. S'admeten les reculades respecte aquestes alineacions sense limitació. Per fora d'aquestes alineacions (també sobre el espais privats d'ús públic) s'admeten puntualment marquesines i pèrgoles, marcant l'entrada dels edificis, així com cossos sortints oberts amb un màxim de 1,80 m.
- L'alçada màxima de l'edificació serà:

- A l'illa A de 20 m, corresponent a PB+2, respecte la cota reguladora de la planta baixa establerta en +7,75 m.
- A l'illa B, de 27,5 m, corresponent a PB+4, respecte la cota reguladora de planta baixa establerta en +7,40 m.

Per sobre de l'alçada màxima de l'edificació només s'admetran antenes i espais per a recorregut extra dels ascensors.

Els altres elements previstos per l'article 251.3 del PGM s'hauran d'incloure en l'alçada reguladora màxima, però els espais d'instal·lacions ubicats en l'última planta no computaran a efectes d'edificabilitat ni volum màxim, i hauran d'estar protegits per paraments que els envoltin i protegeixin a nivell visual i acústic, de manera que s'integrin de forma harmònica amb la composició de l'edifici i que es compleixin els objectius del mapa de capacitat acústica i les ordenances municipals en matèria de soroll.

- Les edificacions no podran tenir cossos sortints per fora de la parcel·la privada. Dins de la parcel·la privada hi podran haver cossos sortints oberts de com a màxim 3,20 m, que s'ordenaran d'acord amb l'article 229 del PGM.
- Els plànols d'ordenació o.1, o.2 i o.3 indiquen les separacions mínimes de l'edificació a llindars, sobre i sota rasant, les alçades màximes i la cota de referència de planta baixa.
- L'espai no ocupat per les edificacions es podrà destinar a:
  - Zona d'accés i aparcament i serveis per a vehicles
  - Zones enjardinades.
  - Serveis tècnics i instal·lacions amb les proteccions visuals adequades

  Els espais privats de parcel·la no edificats podran incloure construccions auxiliars com pèrgoles, marquesines i àrees porxades, que no computaran a efectes de volum màxim, sempre que siguin obertes. Tampoc computaran a efectes d'edificabilitat els porxos en planta baixa d'accés públic, d'acord amb l'article 71.3 del PGM.

  A més, les àrees indicades al plànol d'ordenació O.1 com a espais privats d'ús públic s'hauran d'urbanitzar, amb enjardinament o per al pas de vianants, en continuïtat amb l'espai públic veí.
- Totes les façanes de l'edificació es tractaran com a principals en el que respecta els seus acabats i obertures.
- Les tanques perimetrals podran ser opaques fins a una alçada màxima d'1 m. La resta de l'alçada serà calada, amb una alçada total màxima de 2,5 m.
- Les reserves d'aparcament seran les que estableixen les NNUU del PGM i l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que s'incorpora com a annex 2.

Per al que no està recollit en aquesta normativa s'aplicaran els articles 348 a 352 de les NNUU del PGM.

CAPÍTOL III. PARCEL·LACIÓ URBANÍSTICA

Art. 17. Parcel·les urbanístiques

1.- Cadascuna de les dues illes incloses en l'àmbit de planejament constituirà una única parcel·la urbanística i finca registral atribuïbles a les empreses promotores del present Pla, de la que seran titulars en virtut de contracte de compravenda, amb les següents descripcions per la seva inscripció en el Registre de la Propietat, les quals s'ajusten i es corresponen amb les recollides en el projecte de segregació i parcel·lació que forma part integrant del present document, com annex 6,7 i 8, de les que s'efectuaran les pertinents segregacions de les parcel·les destinades a vial pel planejament, per a la seva cessió en escriptura pública a l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs. Aquesta cessió es lliure de càrregues.

2.- Aquest Pla de Millora Urbana conté els requisits i contingut de la documentació exigida per l'article 28 del Decret 64/2014, de 13 de maig, de protecció de la legalitat urbanística de Catalunya, per tant , serà innecessària l' obtenció de llicència urbanística de parcel·lació per a la inscripció de les parcel·les en el Registre de la Propietat, aprovat definitivament i publicat el Pla de Millora Urbana.

3.- La documentació i plànols per a la delimitació de les parcel·les es recullen en els Annexos 6 i 7 que forma part integrant del present document.

4.- Les parcel·les que es configuren en execució del present Pla de Millora Urbana son les següents:

Parcel·la A, de superfície vint-i-dos mil tres-cents sis metres quadrats (22.306 m²), qualificada amb la clau 22a Zona Industrial, a la qual el Pla de Millora Urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramón Viñas, l'avinguda Maristany i l'avinguda de la Platja adjudica un sostre de 15.000 m² i usos principals comercials, d'oficines i industrials. Llinda al nord-oest amb el carrer de Pi i Gibert amb una longitud de cent seixanta metres (160 m), al sud-oest amb la zona verda confrontant amb l'avinguda de la Platja amb una longitud de cent quaranta-sis metres i vint-i-set centímetres (146,27 m), al sud-est amb el carrer de la Torrassa amb una longitud de cent cinquanta-cinc metres i vuitanta-quatre centímetres (155,84 m), a l'est amb la parcel·la C configurant un petit xamfrà entre el carrer de la Torrassa i el carrer Ramon Viñas de dotze metres i vint-i-vuit centímetres (12,28 m), al nord-est amb el carrer Ramon Viñas amb una

longitud de cent dotze metres i quaranta-nou centímetres (112,49 m) i finalment al nord formant un petit xamfrà entre el carrer de Ramon Viñas i Pi i Gibert amb una longitud de set metres i trenta-set centímetres (7,37 m).

Deriva de la finca registral núm. 3531, inscrita en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet nº 2, secció de Sant Adrià del Besòs, amb referencia cadastral 5468101DF3856F0001ZR i de la finca registral 12.126, inscrita en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet nº 2, secció de Sant Adrià del Besòs, referencia cadastral 5468102DF3856F0001UR.

Parcel·la B, de superfície seixanta-set mil dos-cents quaranta-tres metres quadrats (67.243 m²) qualificada amb la clau 22a Zona Industrial, a la qual el Pla de Millora Urbana de les illes situades entre els carrers Pi i Gibert, Ramón Viñas, l'avinguda Maristany i l'avinguda de la Platja adjudica un sostre de 164.098 m² i usos principals comercials, d'oficines i industrials. Llinda al nord-oest amb el carrer de la Torrassa amb una longitud de cent cinquanta-tres metres i dos centímetres (153,02 m), al sud-oest amb la zona verda confrontant amb l'avinguda de la Platja amb una longitud de quatre-cents trenta-tres metres i vint-i-sis centímetres (433,26 m), al sud-est amb l'avinguda d'Eduard Maristany amb una longitud de cent cinquanta metres i seixanta-nou centímetres (150,69 m), al nord-est amb la parcel·la D mitjançant línia trencada que arrenca de la cantonada amb l'avinguda Eduard Maristany i el carrer Ramon Viñas de longitud de cent vuitanta-quatre metres i quaranta centímetres (184,40 m), trenca perpendicularment en sentit al teixit industrial amb una longitud de vuit metres i seixanta-set centímetres (8,67 m), continuant al nord-est amb el carrer Ramon Viñas amb una longitud de dos-cents trenta-nou metres i setanta-set centímetres (239,77 m) i finalment al nord amb la parcel·la D formant un petit xamfrà entre el carrer Ramon Viñas i el carrer de la Torrassa amb una longitud de nou metres i seixanta-vuit centímetres (9,68 m).

Deriva de la finca registral 12.745 del Registre de la Propietat n.º 2 de Santa Coloma de Gramenet, secció de Sant Adrià del Besòs, sobre la que es va constituir una divisió horitzontal tombada, essent els elements privatius de la mateixa quatre finques registrals, inscrites en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet nº 2, Secció Sant Adrià del Besòs, en règim de propietat horitzontal tombada; finca 18.847, referencia cadastral 5666601DF3856F0001GR, finca registral 18.848 referencia cadastral 5666601DF3856F0002HT; finca registral 188495666601DF3856F0003JY i finca registral 18.850, referencia cadastral 5666601DF3856F0004KU.

Parcel.la C, de superfície dos-cents vint-i-sis metres quadrats (226 m2) i destinada a vial, presenta una geometria molt irregular i llinda al nord-est amb el carrer de Ramon Viñas i alineada amb el límit nord-est de la parcel·la A amb una longitud de vuit metres i trenta-dos centímetres (8,32 m), a l'oest amb el xamfrà entre el carrer de la Torrassa i el carrer de Ramon Viñas de la parcel·la A amb una longitud de dotze metres i vint-i-vuit centímetres (12,28 m), al nord-oest i també alineada amb el límit sud-est de la parcel·la A amb una longitud de cent sis metres i cinquanta-quatre centímetres (106,54 m), restant cinquanta metres i trenta-vuit centímetres (50,38 m) des d'aquest punt fins a la cantonada sud de la parcel·la A -confrontant amb el carrer de la Torrassa-, al sud formant un petit xamfrà al carrer de la Torrassa amb una longitud de cinc metres i setanta-tres centímetres (5,73 m), al sud-est amb una alineació paral·lela al carrer de la Torrassa amb una longitud de noranta-quatre metres i quaranta-tres centímetres (94,43 m) i finalment a l'est amb una línia de traçat irregular compresa entre el carrer de la Torrassa i el carrer de Ramon Viñas amb dues longituds principals de nou metres i seixanta-cinc centímetres (9,65 m) i quatre metres i tretze centímetres (4,13 m).

Es constituirà per segregació de la finca registral núm.3531, inscrita en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet nº2, secció de Sant Adrià del Besòs, amb referencia cadastral 5468101DF3856F0001ZR.

Parcel·la D, de superfície de vint-i-vuit metres quadrats (28 m2) i destinada a vial, llinda amb el petit xamfrà situat al nord de la parcel·la B entre el carrer de Ramon Viñas i el carrer de la Torrassa amb una alineació de nou metres i seixanta-vuit centímetres (9,68 m), des d'aquest punt la línia trenca formant un angle de cent trena-dos graus (132°) en direcció perpendicular al carrer de Ramon Viñas amb una longitud de seixanta-tres centímetres (0,63 m), continua al nord-est en una alineació paral·lela al carrer Ramon Viñas amb longitud de set metres i vint-i-sis centímetres (7,26 m) i finalment limita al nord-oest amb el carrer de la Torrassa amb una longitud de set metres i nou centímetres (7,09 m).

Es constituirà per segregació de la finca registral 12.745 del Registre de la Propietat n.º 2 de Santa Coloma de Gramenet, secció de Sant Adrià del Besòs, sobre la que es va constituir una divisió horitzontal tombada, essent els elements privatius de la mateixa quatre finques registrals, inscrites en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet nº 2, Secció Sant Adrià del Besòs: finca 18.847, referencia cadastral 5666601DF3856F0001GR, finca registral 18.848 referencia cadastral 5666601DF3856F0002HT; finca registral 188495666601DF3856F0003JY i finca registral 18.850, referencia cadastral 5666601DF3856F0004KU.

Parcel·la E, de superfície de mil sis-cents quaranta-cinc metres quadrats (1.645 m²) i destinada a vial, llinda al sud-oest amb el carrer de Ramon Viñas mitjançant una alineació de cent vuitanta-quatre metres i quaranta centímetres (184,40 m) coincident amb el límit nord-est de la parcel·la B, des d'aquest punt la línia trenca perpendicularment cap al teixit industrial amb una longitud d'un metre i cinquanta-set centímetres (1,57 m) seguint el límit de la parcel·la B adjacent a l'avinguda d'Eduard Maristany, continua en direcció nord formant un xamfrà entre l'avinguda d'Eduard Maristany i el carrer Ramon Viñas amb una longitud de deu metres i seixanta-dos centímetres (10,62 m), a continuació, limita al nord-est amb una alineació gairebé paral·lela al carrer de Ramon Viñas i en continuïtat amb el límit nord-est de la parcel·la B amb una longitud

de cent setanta-sis metres i vuitanta-tres centímetres (176,83 m) i finalment al nord-oest la delimitació trenca de nou en angle recte cap al sud-oest, perpendicularment al carrer Ramon Viñas i en direcció a la parcel·la B amb una longitud de vuit metres i seixanta-set centímetres (8,67 m).

Es constituirà per segregació de la finca registral 12.745 del Registre de la Propietat n.º 2 de Santa Coloma de Gramenet, secció de Sant Adrià del Besòs, sobre la que es va constituir una divisió horitzontal tombada, essent els elements privatius de la mateixa quatre finques registrals, inscrites en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet nº 2, Secció Sant Adrià del Besòs: finca 18.847, referencia cadastral 5666601DF3856F0001GR, finca registral 18.848 referencia cadastral 5666601DF3856F0002HT; finca registral 188495666601DF3856F0003JY i finca registral 18.850, referencia cadastral 5666601DF3856F0004KU.

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

i.1	SITUACIÓ	E 1/10.000
i.2	EMPLAÇAMENT	E 1/5.000
i.3	ÀMBIT PLANEJAMENT	E 1/5.000
i.4	ESTAT ACTUAL	E 1/3.000
i.5	ESTRCUTURA PROPIETAT	E 1/3.000
	PDU ÀMBIT TRES XEMENEIES	
i.6.1	QUALIFICACIÓ SÒL	E 1/5.000
i.6.2	ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA	E 1/3.000
i.6.3	ORDENACIÓ INDICATIVA	E 1/3.000
i.7	PLANEJAMENT VIGENT	E 1/3.000
i.8	AFECTACIÓ VIÀRIA	E 1/3.000
i.9	SERVITUDS D'OPERACIÓ	E 1/5.000

PLÀNOLS ORDENACIÓ

o.1	PLANEJAMENT PROPOSAT	E 1/3.000
o.2	ORDENACIÓ NORMATIVA. PLANTA	E 1/2.000
o.3	ORDENACIÓ NORMATIVA	E 1/1.000
	SECCIÓ LONGITUDINAL	
o.4	ORDENACIÓ NORMATIVA	E 1/1.000
	SECCIONS TRANSVERSALS	
o.5	ÀMBITS REURBANITZACIÓ	E 1/2.500
o.6	FASES REURBANITZACIÓ	E 1/2.500

PLÀNOLS D'IMATGE

im.1	PLANTA PROPOSTA	E 1/3.000

Font: ICGC. Ortofoto 1:5.000

Àmbit PMU

N

batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA.
SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
SITUACIÓ

GENER 2025

i.1

A3 E:1/10.000

0 100 200 m

TRAÇA 12/15/2025 _ACTIUS\1839-1_Campus_Indiker_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\D01_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\i.1_situacio.dwg



batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
EMPLAÇAMENT

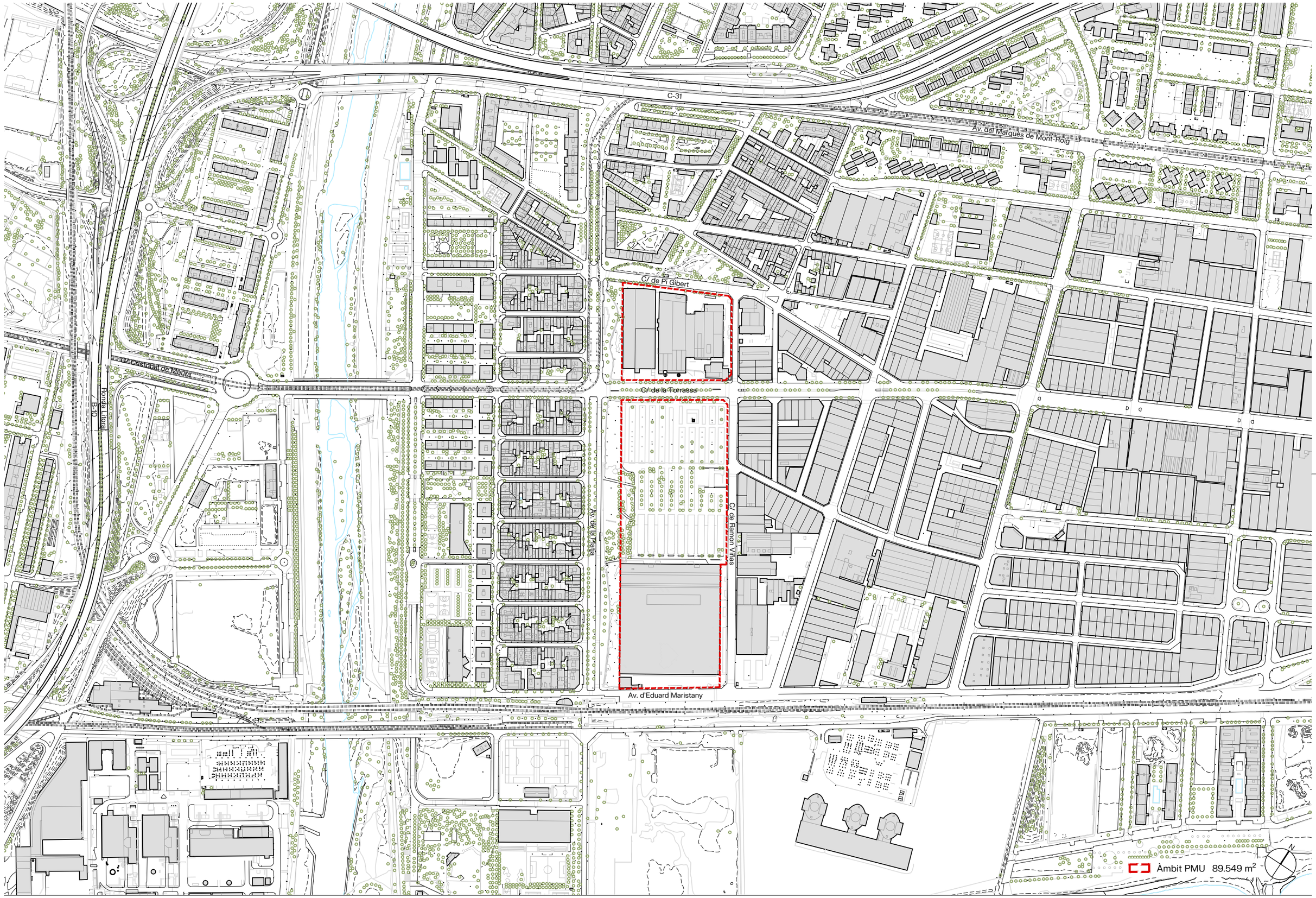
GENER 2025

i.2

A3 E:1/5.000

0 50 100 m

TRAÇA 10/20/2025 JS\1289-1_Campus_Inditex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\D01_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\i.2_emplagamentdwg



batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
ÀMBIT PLANEJAMENT

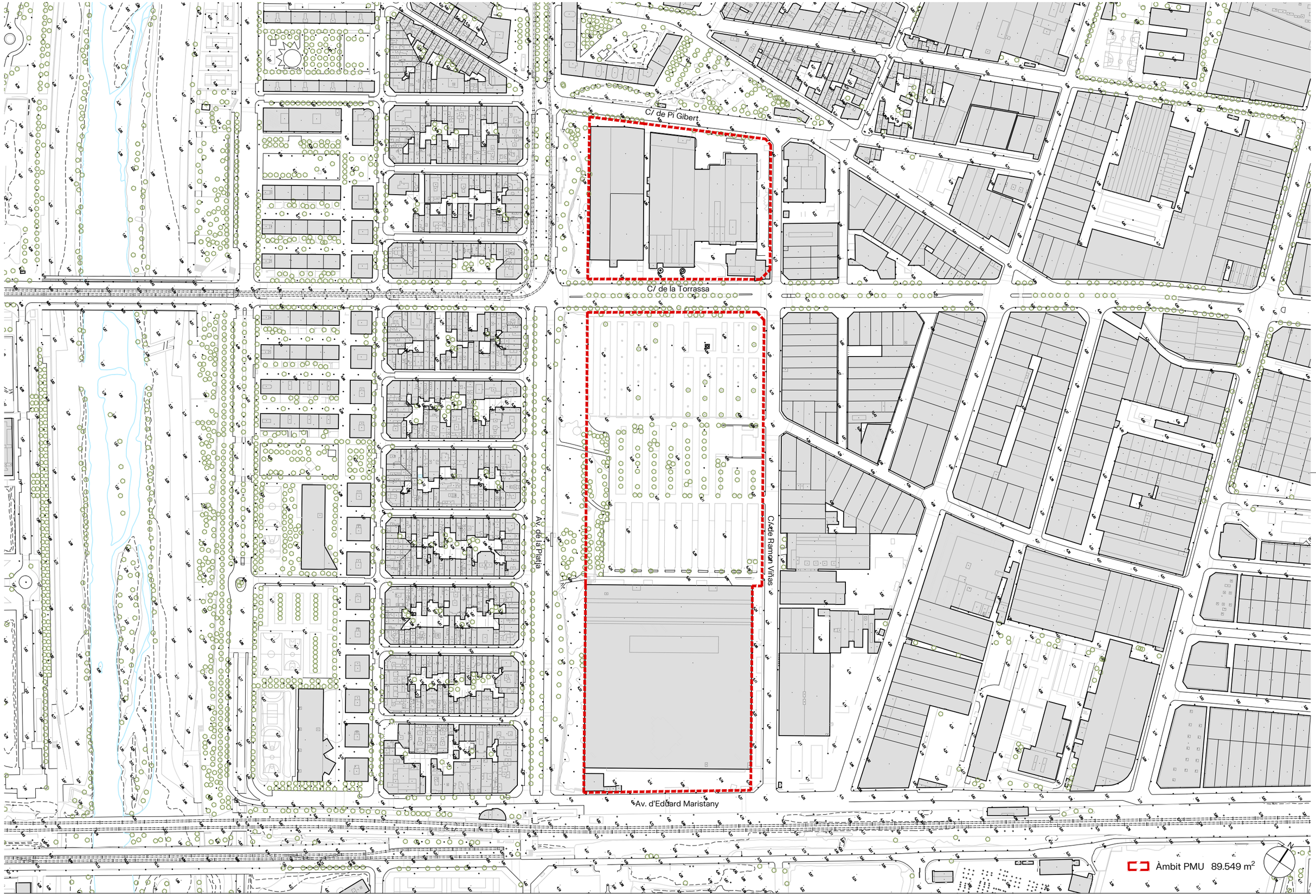
GENER 2025

i.3

A3 E:1/5.000

0 50 100 m

TRAÇA 10/20/2025 39-1_\Campus_Inditex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\DGI_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\i.3_ambit_planejament.dwg



batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA.
SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
ESTAT ACTUAL
TOPOGRÀFIC

GENER 2025

i.4

A3 E:1/3.000

0 10 50 m

TRAÇA 12/15/2025 I:\S\1289-1_Campus_Inditex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\DGI_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\i.4_estat_actual.dwg

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Parcel·la	Propietari	Ref. Cadastral
①	INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A.	5468102DF3856F
②	INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A.	5468101DF3856F
	ALCAMPO, S. A.	5666601DF3856F0001GR
	IMMOCHAN ESPAÑA S.A.U.	5666601DF3856F0002HT
③	ALCAMPO, S. A.	5666601DF3856F0003JY
	ALCAMPO, S. A.	5666601DF3856F0004KU
		5666601DF3856F

Àmbit PMU 89.549 m²

batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA.
SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

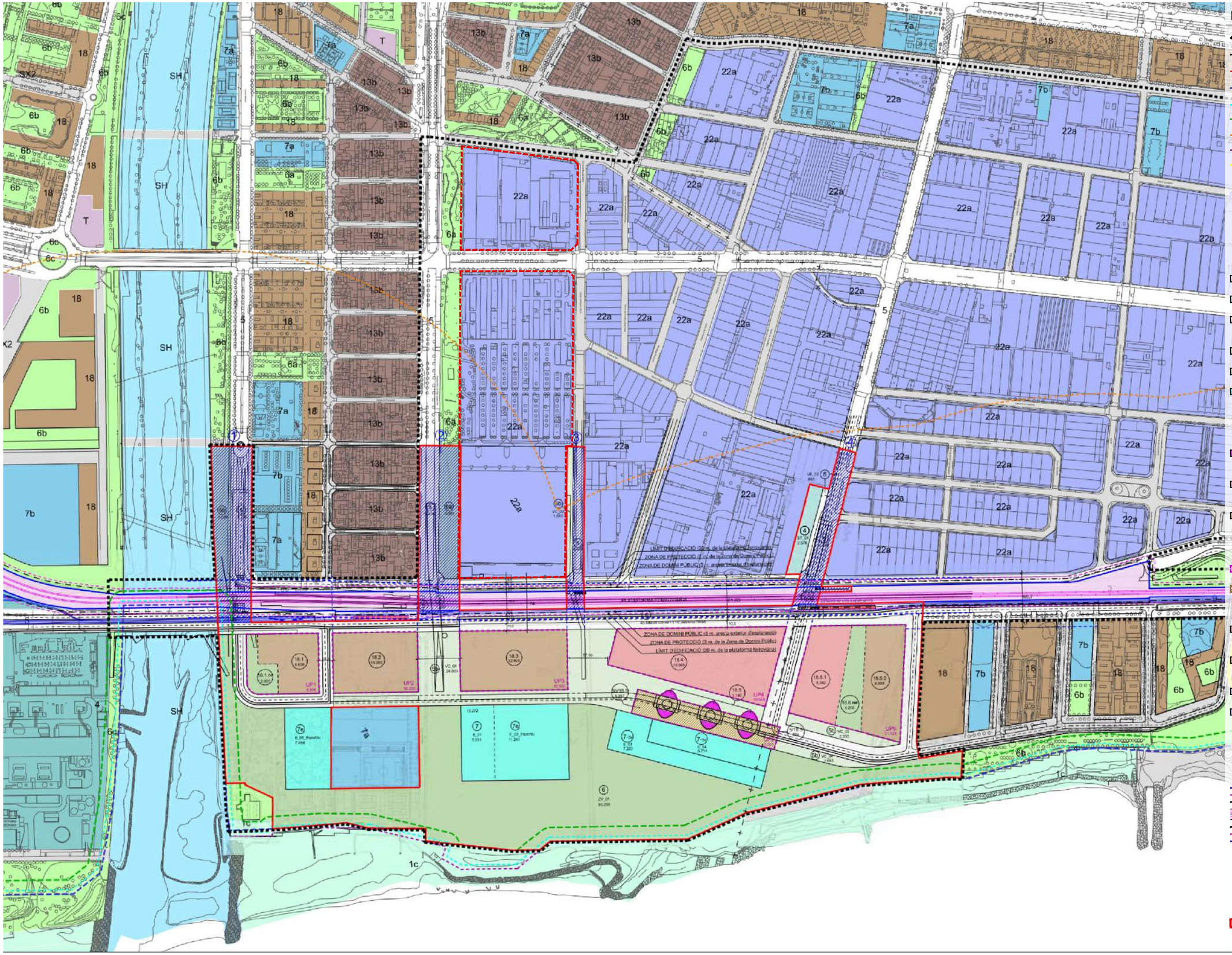
GENER 2025

i.5

A3 E:1/3.000

0 10 50 m

TRAÇA 12/18/2025 #-I_Campus_Inditex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\D01_aprovacio_inicial\EDITABLE\CADIU\5_estructura_propietat.dwg



LLEGENDA

- Límit del terme municipal
- Àmbit PDU
- Àmbit Sector Tres Xemeneies
- Domini públic maritim-terrestre
- Servitud de trànsit
- Zona de servitud de protecció
- Zona d'influència
- Ribera del mar
- Línia probable d'atermenament (límit DPMT en tramitació)
- Obres de connexió. Sòls no computables

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

SISTEMES

- Sistema ferroviari (clau 3)
- Sistema de serveis tècnics (clau 4)
- Sistema viari. Xarxa viària bàsica (clau 5a)
- Sistema viari. Vies cíviques (clau 5b)
- Parcs i jardins urbans (clau 6)
- Equipaments comunitaris i dotacions (clau 7)

ZONES SECTOR TRES XEMENEIES

- Volumètrica específica (Tres Xemeneies)
- Volumètrica específica (ús predominant: activitat econòmica)
- Volumètrica específica (ús predominant: residencial)

CONDICIONS EDIFICACIÓ

- Unitats de projecte
- Dret de vol sobre via pública

ZONES PLANEJAMENT VIGENT

- Densificació Urbana Semiintensiva (clau 13b)
- Ordenació en volumetria específica (clau 18)
- Industrial (clau 22a)
- Industrial (pendent de planejament derivat) (clau 22p)

AFECTACIONS I SERVITUD FERROVIÀRIES

SISTEMA FERROVIÀRI

- LÍMIT D'EDIFICACIÓ (20m. de la plataforma ferroviària)
- ZONA DE PROTECCIÓ (3m. de la Zona de Domini Públic)
- ZONA DE DOMINI PÚBLIC (5m. aresta exterior d'explanació)
- SISTEMA FERROVIARI
- ZONA DE DOMINI PÚBLIC (5m. aresta exterior d'explanació)
- ZONA DE PROTECCIÓ (3m. de la Zona de Domini Públic)
- LÍMIT D'EDIFICACIÓ (20m. de la plataforma ferroviària)

Font: Registre de planejament urbanístic de Catalunya
2016 / 060920 / M
Pla director urbanístic d'ordenació del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies - o.02

Àmbit PMU

batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA.
SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
PDU EN L'ÀMBIT DE LES TRES XEMENEIES
QUALIFICACIÓ DEL SÒL

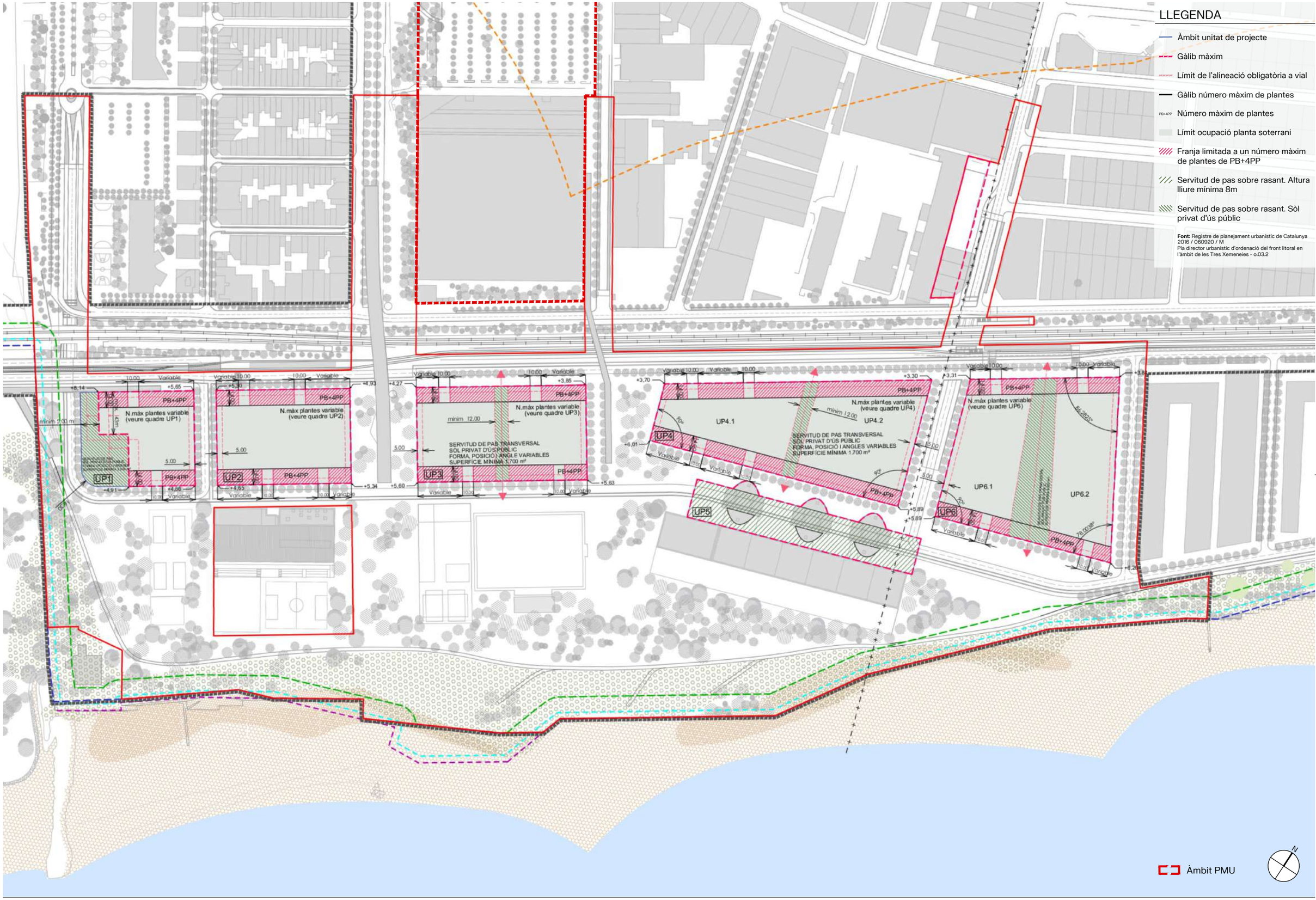
GENER 2025

i.6.1

A3 E:1/5.000

0 50 100 m

TRAÇA 10/20/2025 us_inditer_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\D01_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\i.6.1-3_planejament_3_xemeneies.dwg



batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA.
SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
PDU EN L'ÀMBIT DE LES TRES XEMENEIES
ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA. EDIFICACIÓ

GENER 2025

i.6.2

A3 E:1/3.000

0 10 50 m

TRAÇA 10/20/2025us_inditex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\D01_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\UE1-3_planejament_3_xemeneies.dwg



batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
PDU EN L'ÀMBIT DE LES TRES XEMENEIES
ORDENACIÓ INDICATIVA. VOLUMÈTRICA

GENER 2025

i.6.3

A3 E:1/3.000

0 10 50 m

TRAÇA 10/20/2025 us_Indiex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\D01_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\i.6.1-3_planejament_3_xemeneies.dwg

QUALIFICACIÓ INDICATIVA DEL SÒL

Zones	Superfície	%
22a	89.549 m²	100%
Total zones	89.549 m²	100%
Total PMU	89.549 m²	100%

22a
22.306
m2

22a
67.243
m2

Àmbit PMU 89.549 m²

Àmbit Sector Tres Xemeneies

batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA.
SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT

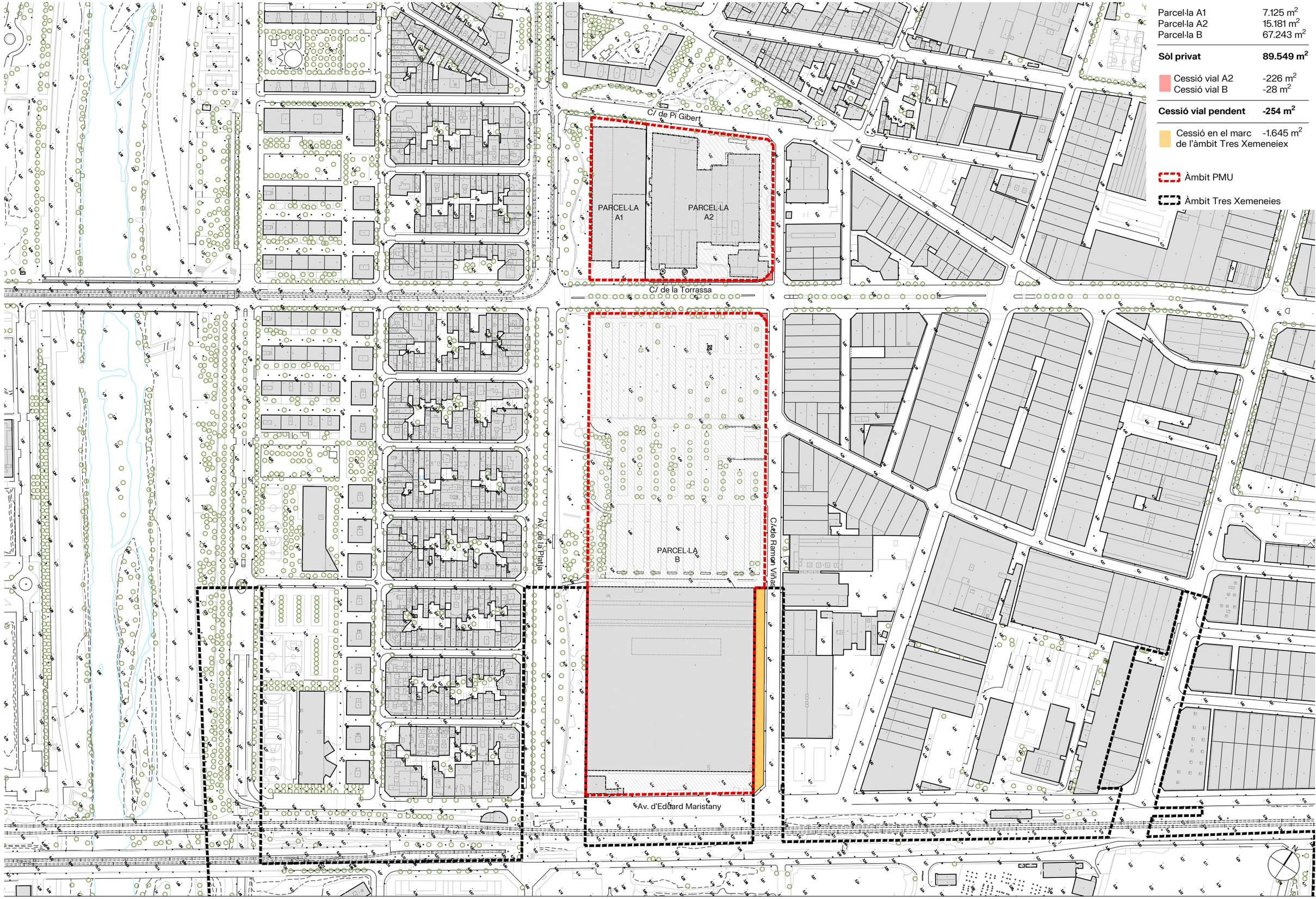
GENER 2025

i.7

A3 E:1/3.000

0 10 50 m

TRAÇA 10/20/2025 SF-1_Campus_IndTec_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\DOI_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\LF_planejament_vigent.dwg



Parcel·la A1	7.125 m²
Parcel·la A2	15.181 m²
Parcel·la B	67.243 m²
Sòl privat	**89.549 m²**
Cessió vial A2	-226 m²
Cessió vial B	-28 m²
Cessió vial pendent	**-254 m²**
Cessió en el marc de l'àmbit Tres Xemeneiex	-1.645 m²

Àmbit PMU

Àmbit Tres Xemeneies

batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
ESTAT ACTUAL
AFECTACIÓ VIÀRIA

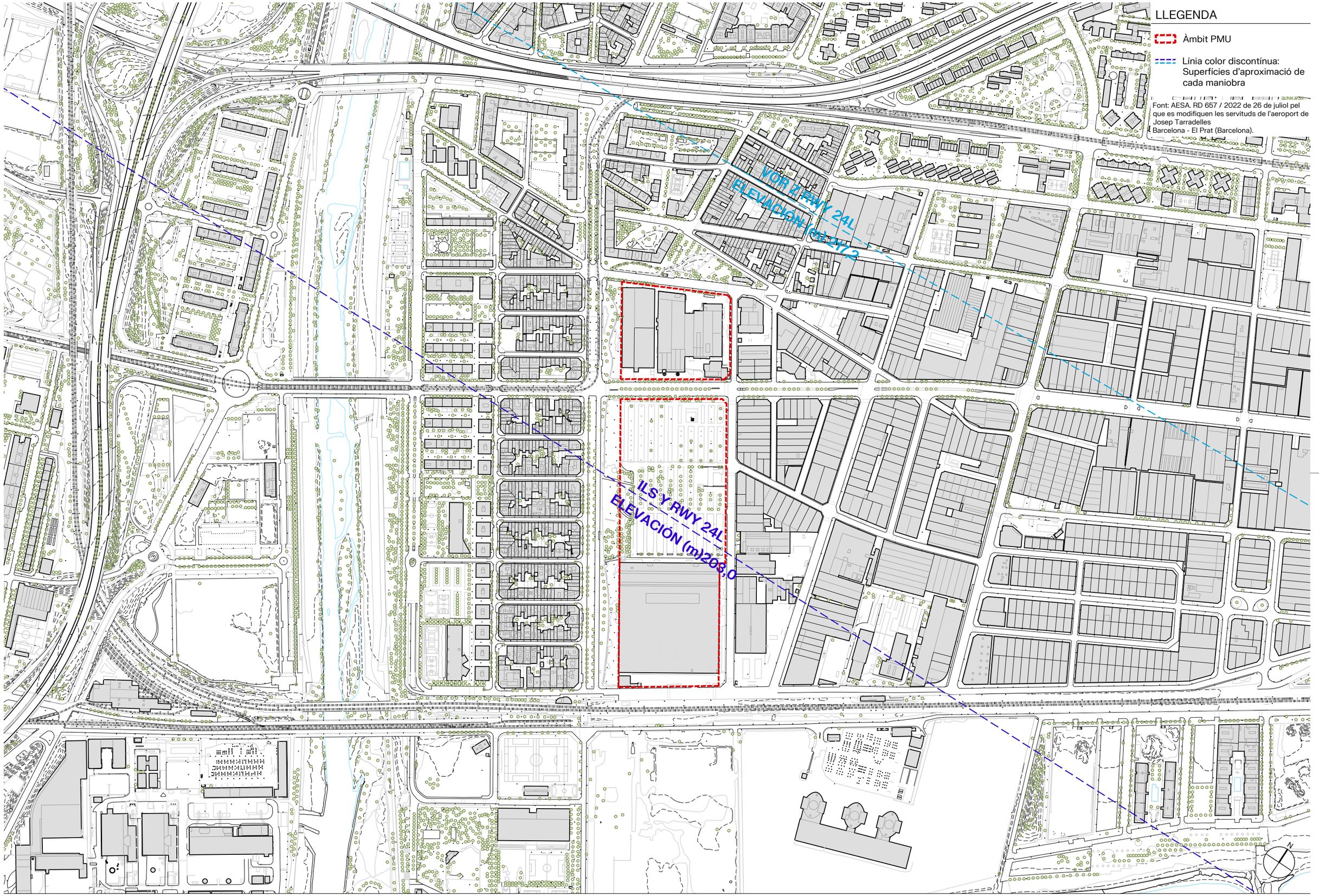
GENER 2025

i.8

A3 E:1/3.000

0 10 50 m

TRAÇA 10/20/2025 JS\1239-1_Campus_Inditex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\D01_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\J8_afectacio_vial.dwg



LLEGENDA

Àmbit PMU

Línia color discontínua: Superfícies d'aproximació de cada maniobra

Font: AESA. RD 657 / 2022 de 26 de juliol pel que es modifiquen les servituds de l'aeroport de Josep Tarradelles Barcelona - El Prat (Barcelona).

batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
SERVITUDS D'OPERACIÓ

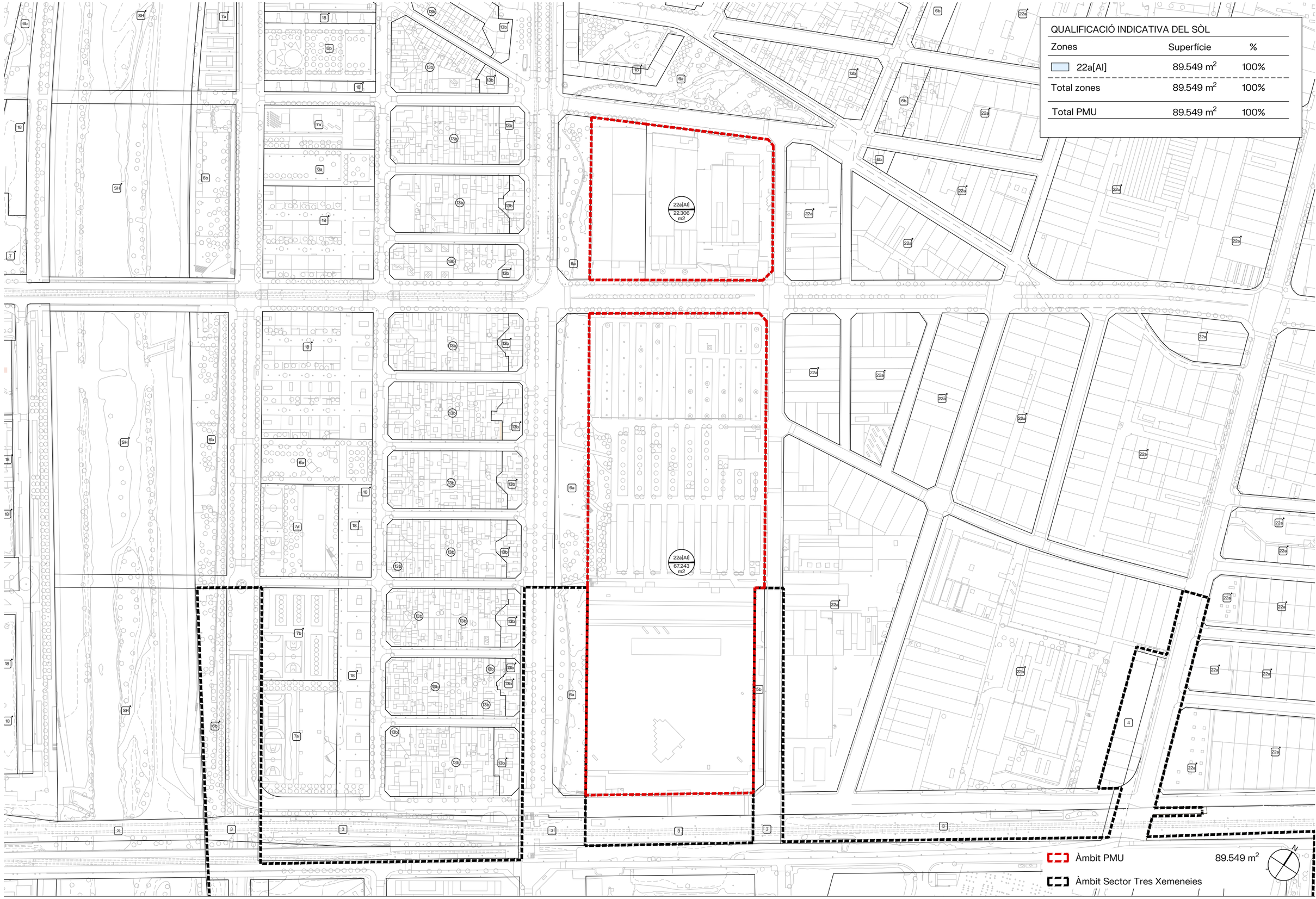
GENER 2025

i.9

A3 E:1/5.000

0 50 100 m

TRAÇA 10/20/2025 Campus_IndBax_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\D01_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\i.9_Servituds_aeronautiques.dwg



QUALIFICACIÓ INDICATIVA DEL SÒL

Zones	Superfície	%
22a[AI]	89.549 m^2	100%
Total zones	89.549 m^2	100%
Total PMU	89.549 m^2	100%

batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
PLANEJAMENT PROPOSAT

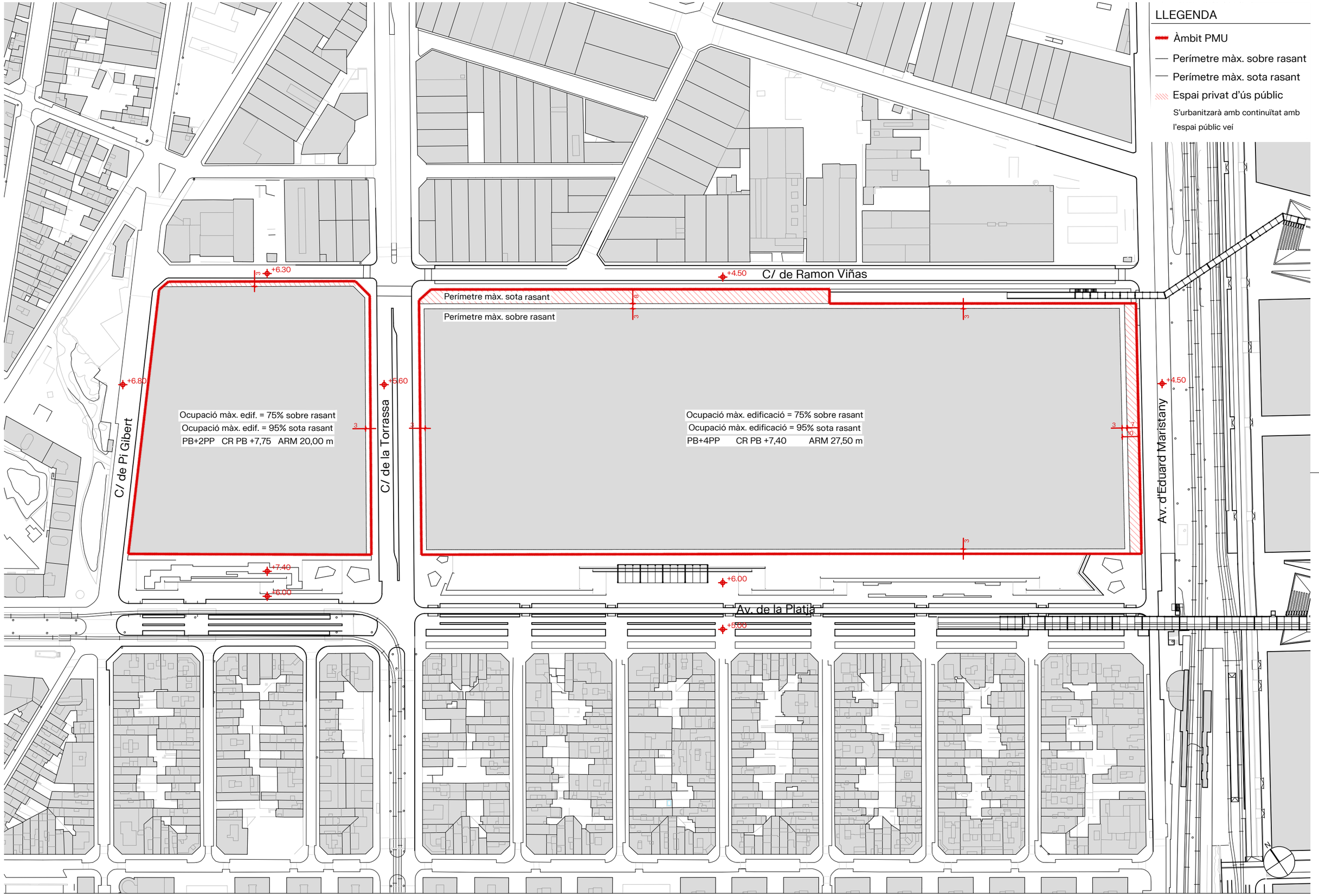
GENER 2025

A3 E:1/3.000

0 10 50 m

o.1

TRAÇA 12/3/2025 L:\Campus_Inditex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\D01_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\o.1_planejament_proposat.dwg



batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ORDENACIÓ NORMATIVA
PLANTA

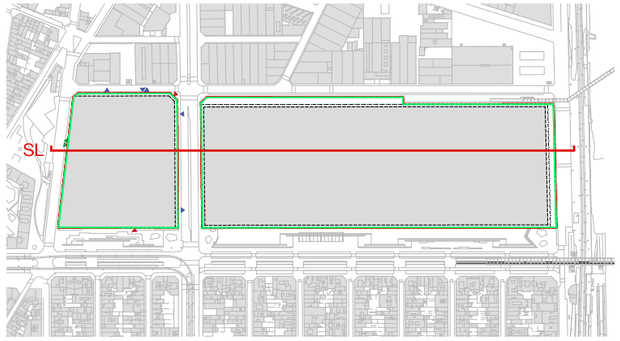
GENER 2025

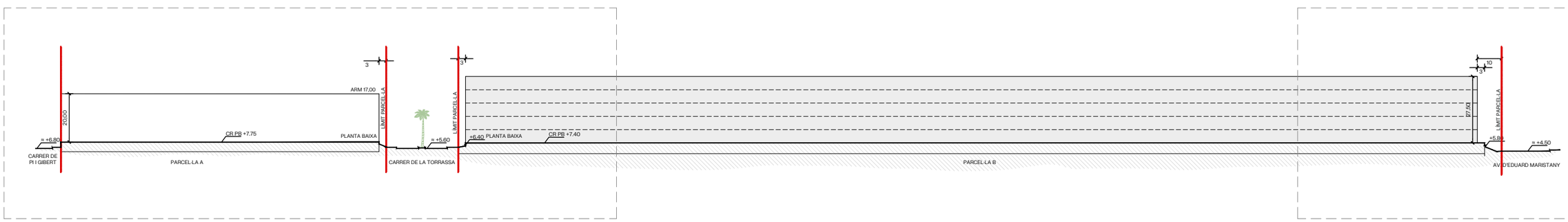
o.2

A3 E:1/2.000

0 10 50 m

TRAÇA 12/19/2025 25F-1_Campus_Inditex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\D01_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\o.2_planta_ordenacio.dwg

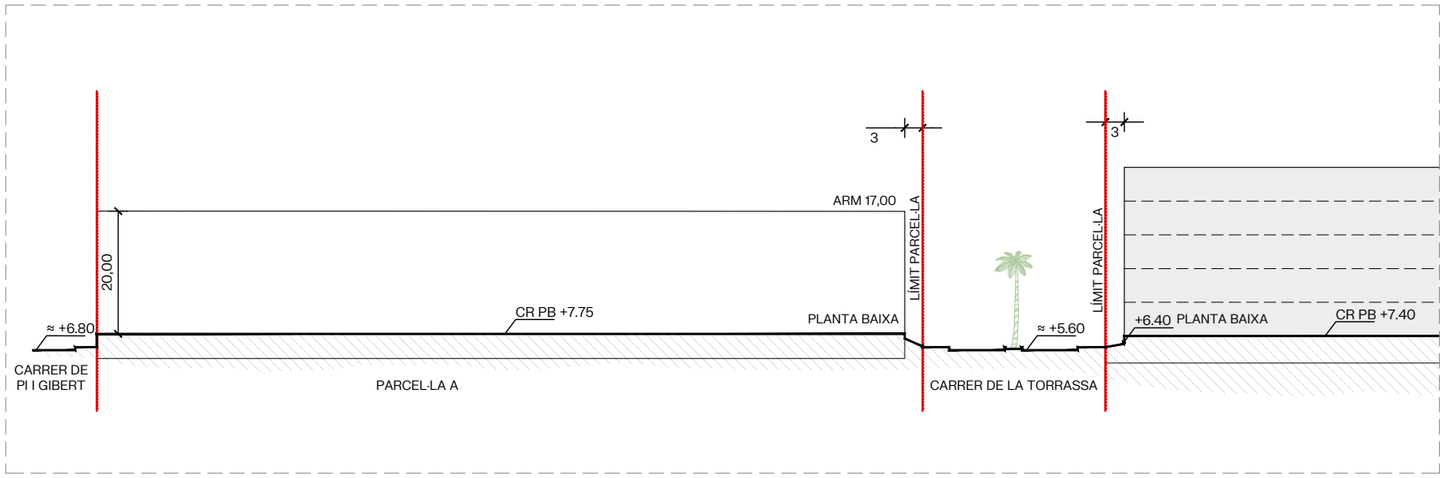




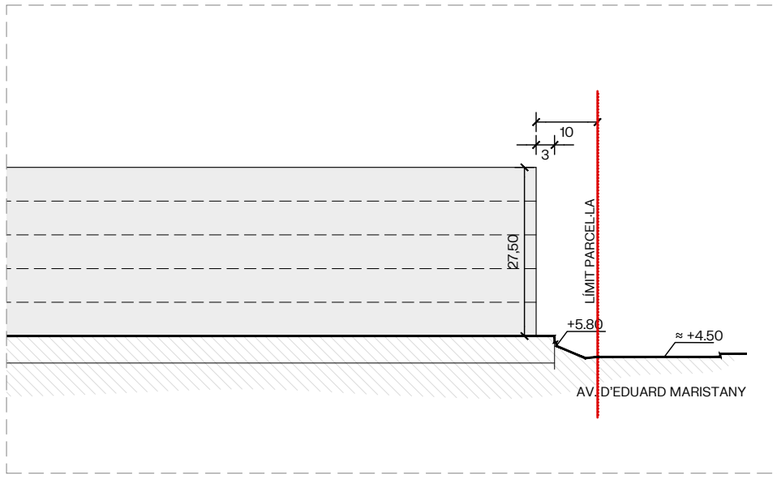
SECCIÓ LONGITUDINAL
E 1/1.750

SL.1

SL.2



SL.1



SL.2

batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA.
SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ORDENACIÓ NORMATIVA
SECCIÓ LONGITUDINAL

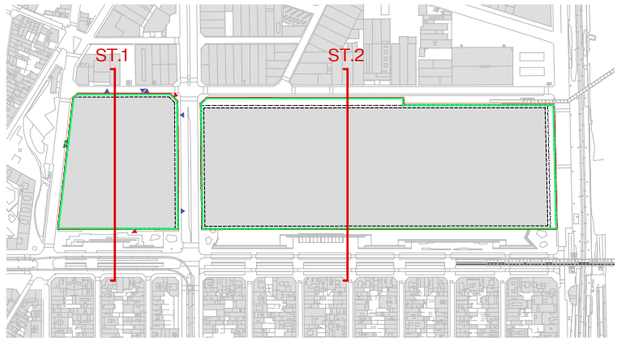
GENER 2025

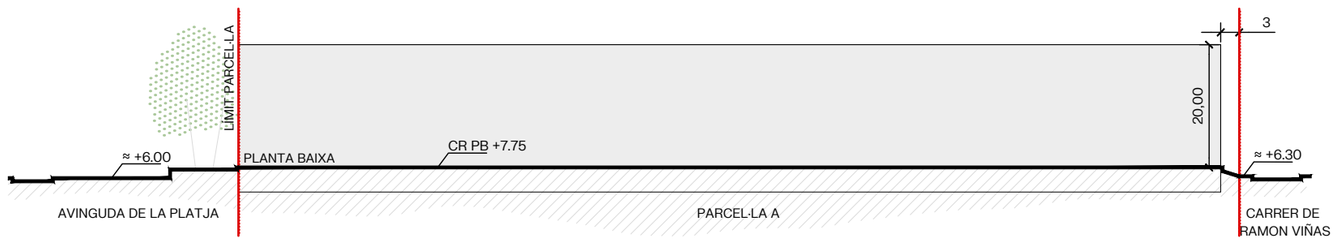
o.3

A3 E:1/1.000

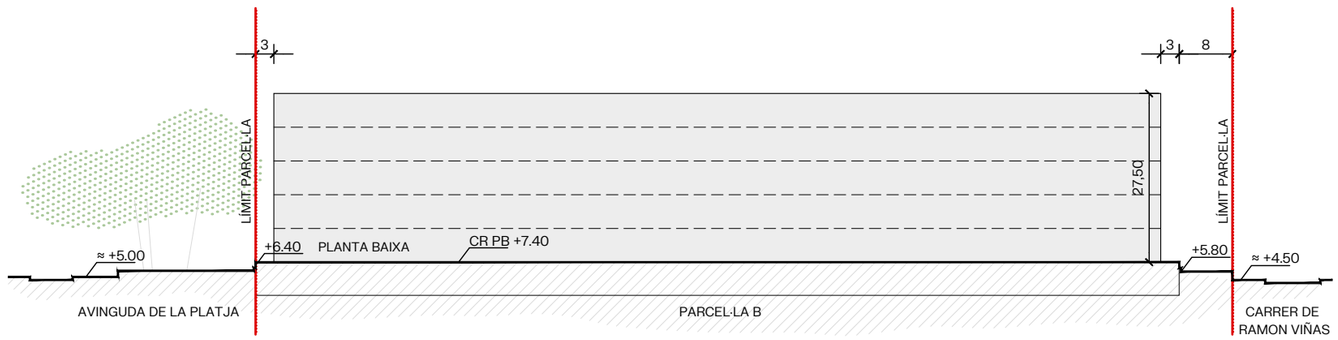
0 10 20 m

TRAÇA 10/20/2025 I:\Campus_Inditex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\DOI_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\o3_seccions_ordenacio.dwg





SECCIÓN TRANSVERSAL S.1



SECCIÓN TRANSVERSAL S.2

batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ORDENACIÓ NORMATIVA
SECCIONS TRANSVERSALS

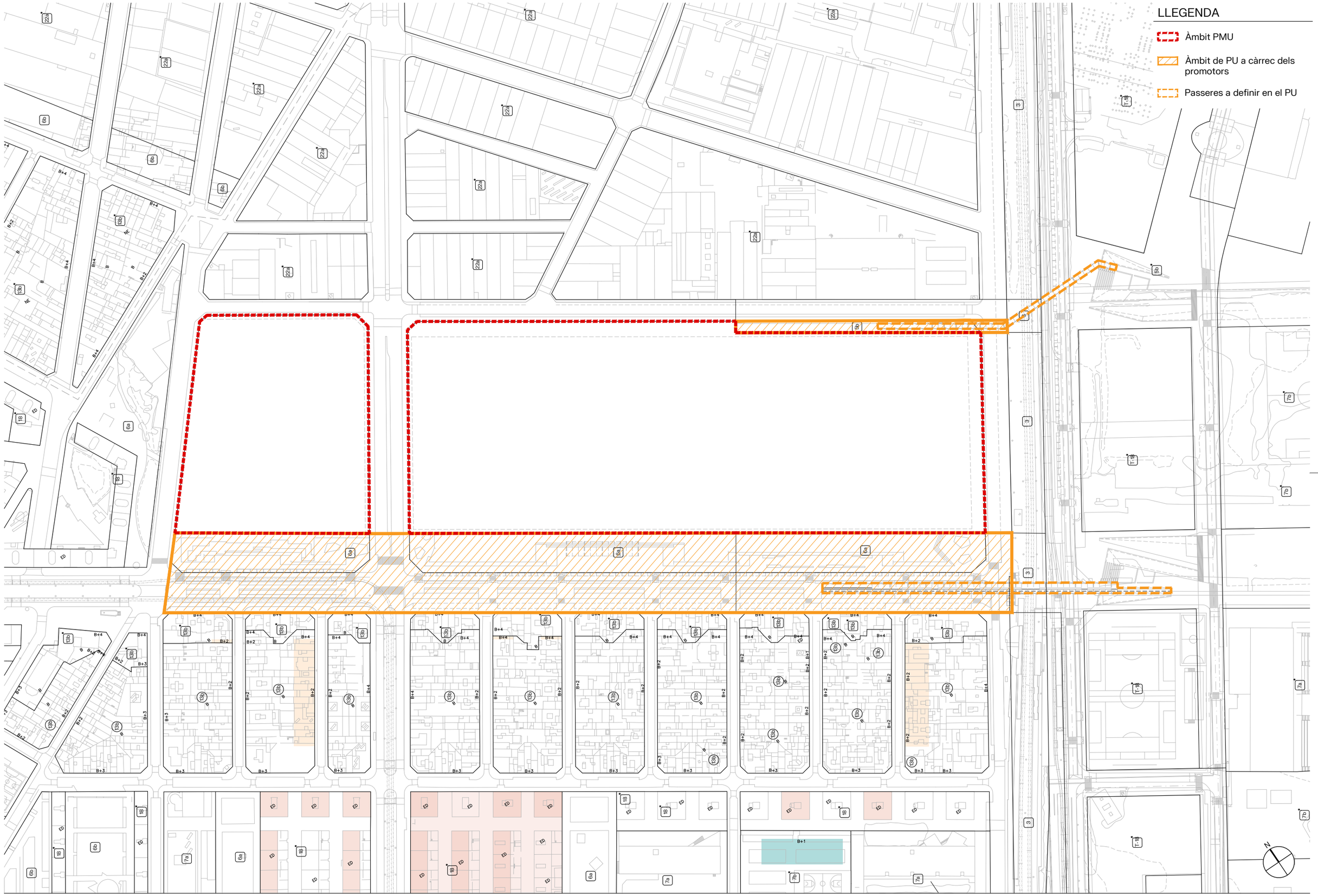
GENER 2025

A3 E:1/1.000

0 10 20 m

o.4

TRAÇA 10/20/2025 F:_Campus_Inditex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\D01_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\o.3_seccions_ordenacio.dwg



batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ÀMBITS PROJECTE REURBANITZACIÓ

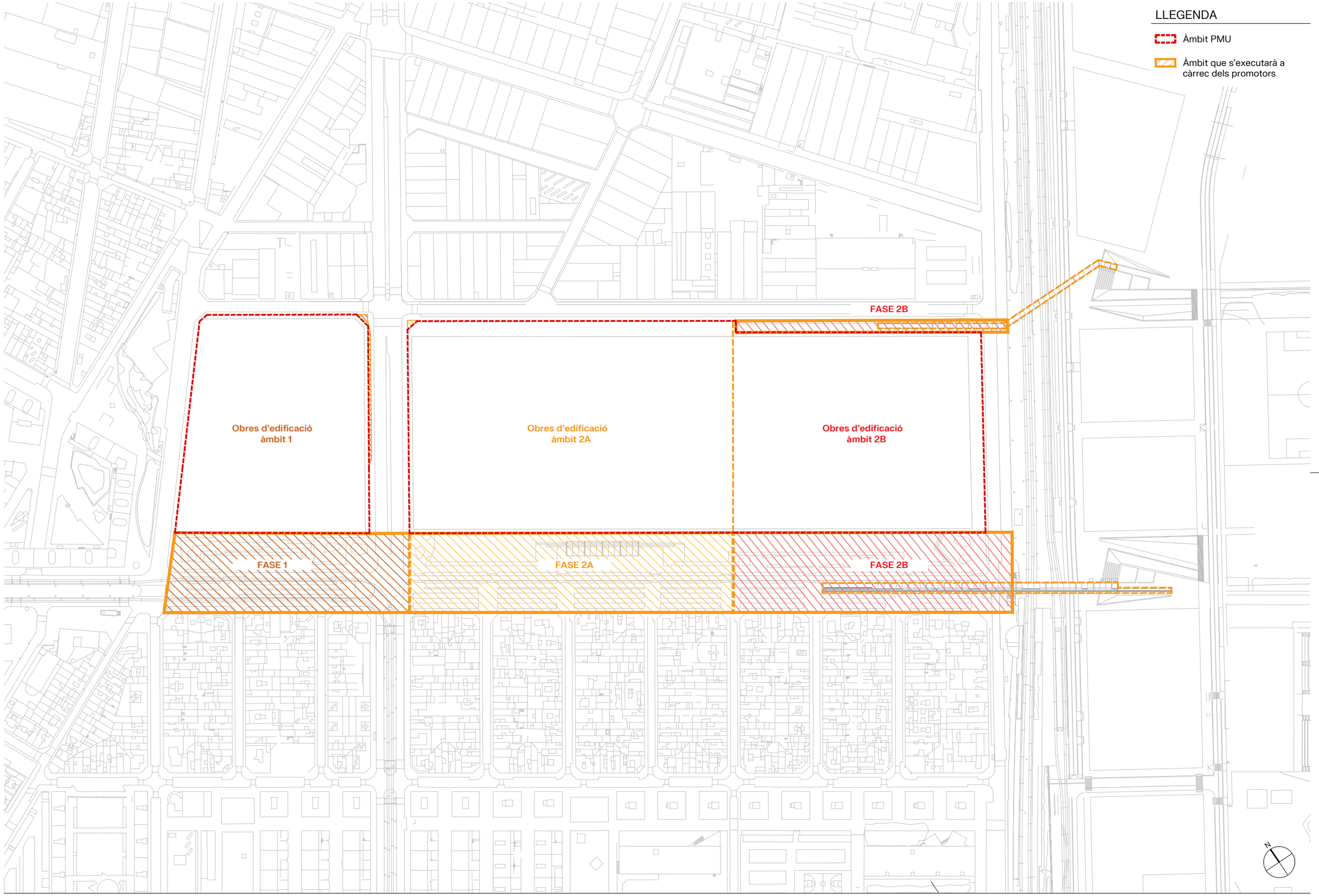
GENER 2025

A3 E:1/2.500

0 10 50 m

o.5

TRAÇA 10/20/2025 Campus_Inditex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\D01_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\o.5_projecte_reurbanitzacio.dwg



batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA. SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
FASES PROJECTE DE REURBANITZACIÓ

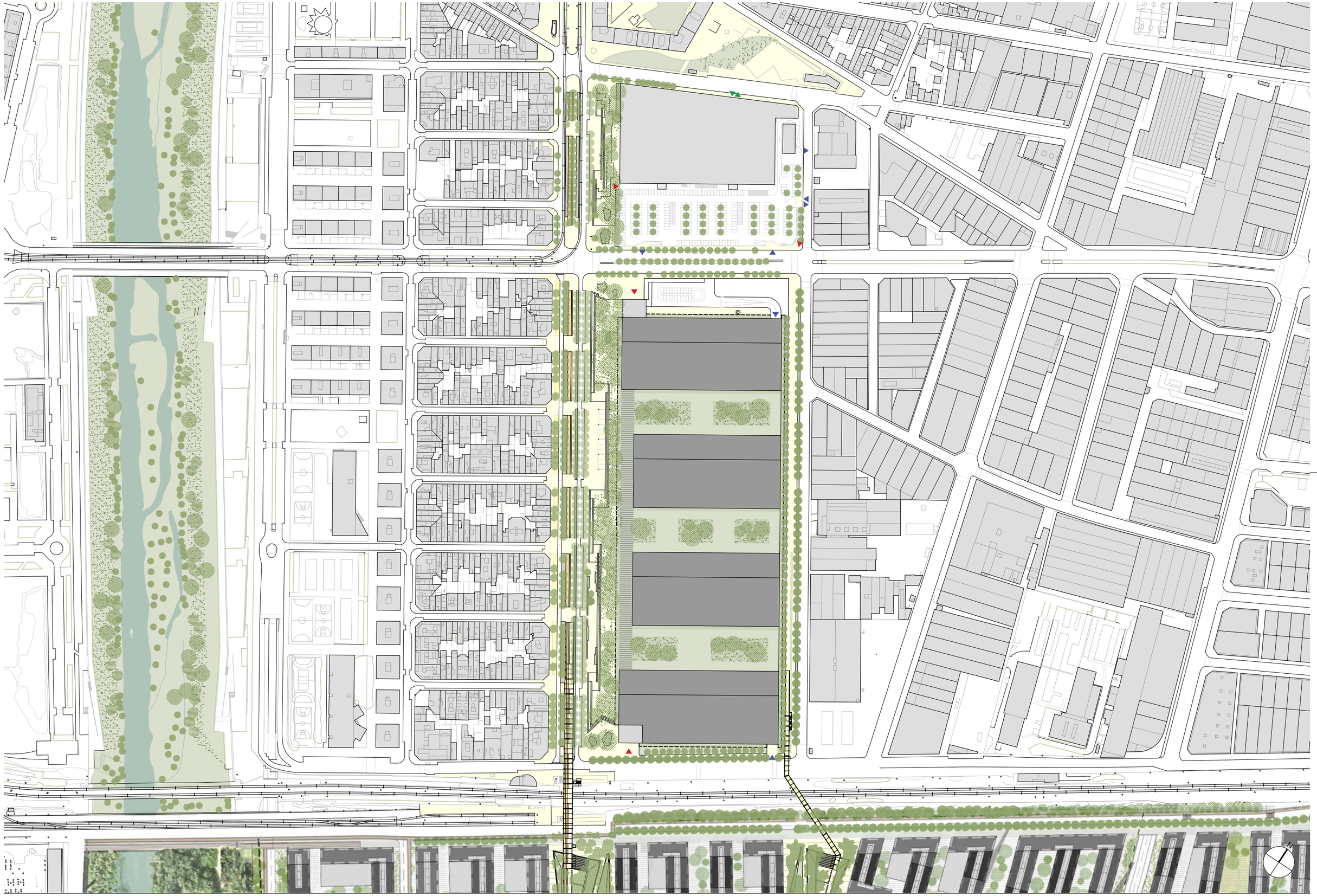
GENER 2025

o.6

A3 E:1/2.500

0 10 50 m

TRAÇA 12/16/2025 ampua_inditex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\D01_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\o.6_el.1_fases_reurbanitzacio.dwg



batlleiroig

AUTORS
ENRIC BATLLE
JOAN ROIG
ABEL PORCAR

CLIENT
Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LES ILLES SITUADES ENTRE ELS CARRERS PI I GIBERT, RAMON VIÑAS, L'AVINGUDA D'EDUARD MARISTANY I L'AVINGUDA DE LA PLATJA.
SANT ADRIÀ DE BESÒS

TÍTOL
PLÀNOL IMATGE
PROPOSTA

GENER 2025

im.1

A3 E:1/3.000

TRAÇA 12/17/2025 J:\US\1259-1_Campus_Indiex_Sant_Adria_planejament\PROJECTE\DGI_aprovacio_inicial\EDITABLE\CAD\im1_proposta.dwg

V. AGENDA I PLA D'ETAPES

1. PLA D'ETAPES

Es preveu l'execució de les previsions del Pla en una sola etapa, que podrà subdividir-se en diverses fases d'acord amb el que estableixen les previsions per al projecte de reurbanització.

2. AGENDA

Es preveu la realització de les obres d'edificació i les obres de reurbanització associades en un màxim de cinc anys des de la data d'aprovació definitiva del present Pla i del projecte de reurbanització associat.

VI. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

1.1. Justificació legal

D'acord amb el què disposa l'article 66.1.d) en relació amb l'article 70.7 del TRLU, el present Pla de Millora Urbana inclou l'avaluació econòmica i financera, sens perjudici de la valoració de drets i de les despeses d'urbanització que, de forma més concreta, es durà a terme en el marc dels futurs projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Aquest Estudi té per finalitat acreditar que els drets derivats de l'execució del planejament, concretats en els aprofitaments urbanístics que es reconeixen i que són susceptibles d'apropiació privada, per una banda, i les obligacions quant a cessions i urbanització, per una altra banda, garanteixen la viabilitat econòmica de la transformació de l'àmbit.

1.2. Criteris per a la determinació dels costos

Els costos previstos com a despeses d'urbanització que cal considerar en aquest cas corresponen als conceptes següents:

a) Les obres determinades per l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, que inclouen la reurbanització de l'avinguda de la Platja i l'entroncament amb les dues passeres. D'acord amb mòduls extrets de projectes d'urbanització recents amb característiques similars, el cost d'aquestes obres serà de 9.018.000 €

b) Despeses de descontaminació del sòl

En base als estudis de descontaminació en tràmit per a les illes A i B s'estima un cost de la descontaminació del sòl de 60 €/m² de sòl

c) Despeses d'enderrocs

En base als pressupostos d'enderrocs obtinguts per a l'illa A s'estima un cost dels enderrocs en:

80 €/m²st per l'enderroc de les construccions sobre rasant

Aquest pressupost s'aplica sobre l'edificació construïda actualment, que d'acord amb la informació cadastral és de 20.988 m² a l'illa A i de 32.454 m² sobre rasant, per tant, en total:

- Construccions sobre rasant: 20.988 m² + 32.454 m² = 53.442 m²

Atès que les edificacions actuals no queden fora d'ordenació i que l'única activitat en marxa al sector és el centre comercial que podrà ser reubicat i continua sent compatible amb el nou planejament, i que la decisió d'enderrocar les edificacions actuals només respon a la voluntat de completar de forma més eficient l'aprofitament de les parcel·les resultants, no es preveuen indemnitzacions per edificacions ni activitats

d) Despeses de gestió

Inclouen els honoraris tècnics de planejament, dels projectes d'urbanització, costos de notari i registre de la propietat i, en general, la resta de despeses tècniques i de gestió necessàries per a la tramitació i aprovació del planejament i els instruments de gestió urbanística i la seva execució. S'estimen en un 5% total de la resta de despeses considerades.

1.3. Quantificació dels costos de transformació del sòl

D'acord amb el que s'ha exposat en l'apartat anterior, els costos d'urbanització estimats per la transformació del sector són els que s'assenyalen seguidament:

Costos de reurbanització	
Reurbanització general	38.300 m² x 220 €/m² = 8.426.000 €
Elements d'accés a les passeres	1.480 m² x 400 €/m² = 592.000 €
Altres despeses determinades per l'EAMG	155.200 €
Total	**9.173.200 €**

Descontaminació del sòl	
Descontaminació dels sòls de l'àmbit	89.549 m² x 60 €/m² = **5.367.540 €**

Enderrocs	
Enderroc d'edificacions sobre rasant	53.442 m²st. x 80 €/m² = 4.275.360 €
Total	**4.275.360 €**

Despeses de gestió	
Despeses globals: 9.173.200 € + 5.367.540 € + 4.275.360€ = 18.816.100 €	
Despeses de gestió:	18.816.100 € € x 5% = **940.805 €**

Despeses totals previstes	**19.756.905 €**

1.4. Viabilitat econòmica de l'actuació

Per tal d'establir la viabilitat econòmica de l'actuació cal comparar les despeses d'urbanització sobre l'edificabilitat potencial de l'àmbit i, més concretament, sobre la totalitat del sostre que ha de suportar aquesta càrrega urbanística, és a dir, el total del sostre menys la cessió d'aprofitament mig corresponent per Llei, i verificar que la relació entre aquest resultat i les despeses totals estimades garanteixen la rendibilitat econòmica de l'actuació.

D'acord amb la valoració de l'increment d'aprofitament mig incorporada al present document, l'increment de valor derivat del nou aprofitament urbanístic s'estima en la quantia següent:

Valoració de l'estat actual			
	Sostre	VR	Valor actual
IIIa A (Ús industrial)	44.612 m²st	254,70 €/m²st	11.362.676,40 €
IIIa B (Ús industrial)	134.486 m²st	254,70 €/m²st	34.253.584,20 €
Total			**45.616.261 €**

Valor dels nous usos			
	Sostre	VR	Valor aprofitament
IIIa A (Ús comercial)	15.000 m²st	644,13 €/m²st	9.661.950,00 €
IIIa B (Ús oficines)	130.898 m²st	498,12 €/m²st	65.202.911,76 €
IIIa B (Ús industrial)	33.200 m²st	254,70 €/m²st	8.456.040,00 €
Total			**83.320.901,76 €**

Valor de l'increment de l'aprofitament	
	Valor nous usos (83.320.902 €) – Valor estat actual (45.616.261 €) = **37.704.641 €**

En conseqüència, es determina que:

El valor del sòl de l'àmbit segons el nou desenvolupament seria:

83.320.902 €

El valor de la cessió corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament de l'àmbit seria:

37.704.642€ x 10% = 3.770.464 €

I el valor total pels privats de l'àmbit seria:

83.350.901 € valor total de l'àmbit– 3.770.464 € cessió aprofitament = **79.580.437 €**

Per tant, atès que les despeses totals estimades són de 19.756.905 €, es pot concloure que el valor total atribuït als privats permet suportar la repercussió de les despeses totals estimades necessària per a la seva transformació i, per tant, assegura la viabilitat econòmica de l'operació.

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA PER A LES FINANCES PÚBLIQUES

Per referència de l'article 70.7 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, l'article 66.1d) estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica que forma part de la documentació dels plans de millora urbana ha de "..ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

La sostenibilitat econòmica per a les finances públiques s'assoleix si es demostra que la nova implantació no genera noves despeses inassumibles per a l'Administració. En aquest sentit, les noves despeses per a l'Ajuntament poden venir de diversos aspectes:

- Nous espais públics: el present PMU no preveu nous espais públics. Ans al contrari, es preveu una millora dels espais públics existents en el marc del projecte de reurbanització, que poden repercutir en una menor despesa de manteniment. L'únic nou espai públic d'importància que es genera és el que està inclòs en l'àmbit del PDU Tres Xemeneies, que es va avaluar en aquell document.

- Nous serveis: atès que l'àmbit és totalment d'activitat econòmica, l'impacte en nous serveis per als ciutadans no ha de ser rellevant, atès que no implica directament l'arribada de nous residents. Els serveis que es poden veure més afectats són els de transport i mobilitat, que estan avaluats detalladament en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, que ja preveu les aportacions corresponents del promotor. En tot cas, cal esmentar que el planejament vigent ja preveia que l'àmbit del PMU es destinés a activitat productiva, i per tant no es generen noves càrregues en aquest sentit.

Pel que fa als nous ingressos per a l'Ajuntament, més enllà dels puntuals derivats dels impostos sobre les construccions en el període d'obres, vindran derivats especialment del pagament dels impostos d'activitats econòmiques i de bens immobles. L'impost d'activitats econòmiques anirà en funció de l'activitat concreta desenvolupada, mentre que el de bens immobles de tot l'àmbit, d'acord amb les ordenances fiscals de 2025, seria el següent:

Valor cadastral de l'immoble: S'estima en un 50% de la valoració feta a l'annex 3:

Oficines: 164.098 m² x 2.575 €/m² x 50% = 211.276.175 €

Comercial: 15.000 m² x 2.400 €/m² x 50% = 18.000.000 €

Total valor cadastral: 211.276.175 € + 18.000.000 € = 229.276.175 €

Gravamen: 0,584%

Impost anual recaptat: 229.276.175 € x 0,584% = 1.338.973 €

Només aquesta contribució a les finances públiques ja serà molt superior a les despeses i en qualsevol cas assegura la sostenibilitat del desenvolupament.

VII. INFORME MEDIAMBIENTAL

1. INTRODUCCIÓ

El present Pla de Millora Urbana no és objecte d'avaluació ambiental, en no complir-se cap dels requisits que estableix la Llei d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, i tampoc està obligada explícitament per la Llei d'Urbanisme a la redacció d'un informe mediambiental, en no tractar-se d'un planejament general ni un Pla Parcial.

Tot i així, s'hi incorpora el present informe mediambiental, que desenvolupa els aspectes ambientals del Pla de Millora Urbana.

2. CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS GENERALS

El present Pla es desenvolupa en coherència amb el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible definit en l'article 3 de la Llei d'Urbanisme, i als articles 2 i 3 del reglament que la desenvolupa.

En aquest sentit, el Pla es basa en els criteris de desenvolupament urbanístic sostenible, atès que pretén conjuminar les necessitats de desenvolupament econòmic amb un ús racional dels recursos naturals. Aquest objectiu es concreta en:

- La implantació d'un model urbà compacte que aprofiti el recurs natural escàs que és el sòl
- Un millor aprofitament d'uns sòls situats amb una òptima connexió per transport públic i la resta de modes de transport sostenible
- La configuració d'una ciutat mixta que juxtaposa els usos d'activitat econòmica i comerç amb els d'habitatge de l'entorn i promou la cohesió social
- El reciclatge de sòls antropitzats amb usos obsolets per a nous usos més intensius, que eviten la urbanització de nous sòls

3. AFECCIONS SOBRE EL MEDI FÍSIC

3.1. Descripció general

L'àmbit d'actuació del Pla de Millora Urbana se situa al municipi de Sant Adrià de Besòs, en una zona litoral que forma part de l'àrea metropolitana de Barcelona. Es tracta d'un entorn altament urbanitzat, amb presència d'infraestructures viàries, equipaments públics i espais residencials i industrials, en contacte directe amb el front marítim.

3.2. Marc geogràfic

L'àmbit es troba en una plana litoral, amb una altitud propera al nivell del mar, i forma part de la conca del riu Besòs, que desemboca a pocs metres de l'àmbit. El territori presenta una morfologia plana, amb una lleugera inclinació cap al mar, que facilita el drenatge superficial.

3.3. Climatologia

El clima és mediterrani litoral, amb hiverns suaus i estius càlids. Les precipitacions són moderades, concentrades principalment a la tardor i primavera. La proximitat al mar modera les temperatures i afavoreix la presència de brises marines, especialment durant els mesos d'estiu. El canvi climàtic comporta l'increment en la irregularitat i intensitat puntual de les pluges i de les onades de calor.

En aquest sentit, el planejament configura una ordenació amb una configuració prou flexible per a admetre l'alternança del verd amb l'edificació, la configuració d'espais intermedis amb l'exterior i de proteccions solars naturals que redueixen la demanda energètica dels edificis i faciliten la seva adaptació a les noves condicions climàtiques.

3.4. Geologia i sòls. Riscos geològics

Els sòls de la zona són principalment al·luvials, formats per sediments fluvials i marins. La seva composició és majoritàriament arenosa i llimosa. La presència d'aqüífers costaners és significativa, tot i que l'activitat urbana ha alterat notablement la seva qualitat i disponibilitat.

Els mapes oficials de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya no assenyalen antecedents de moviments importants del terrenys en l'última dècada i per tant no es preveuen riscos associats a la subsidència del terreny.

3.5. Cicle de l'aigua. Riscos d'inundació

La proximitat al riu Besòs i al mar Mediterrani condiciona la hidrologia de l'àmbit. El sistema de drenatge urbà està connectat a la xarxa de sanejament metropolitana.

Tal com s'assenyala a l'Estudi d'Inundabilitat recollit a l'annex 1, l'àmbit de planejament se situa en la zona de flux preferent, atès que es veu afectat per les avingudes de 100 i 500 anys de període de retorn del riu Besòs, degut a la falta de capacitat de l'endegament del riu al seu tram final. Els calats de l'avinguda de 100 anys són d'entre 0,5 i 1,5 m sobre el nivell del terreny actual, i la de 500 anys té calats entre 1,5 i un màxim de 3 m.

D'acord amb el Reglament del Domini Públic Hidràulic, la implantació dels usos proposats és possible, atès que no es troben entre els usos prohibits per l'article 9ter.1.c, d i e del Reglament; i es proposen cotes d'implantació de la planta baixa de 7,75 m a l'illa A i de 7,40 m a l'illa B, que estan per sobre de la inundació amb període de retorn de 500 anys, que a més són les cotes mínimes d'accés als soterranis.

Amb aquestes condicions i la resta de les que estableix l'estudi d'inundabilitat, per tant, la implantació dels usos previstos és compatible amb les condicions d'inundabilitat de l'àmbit.

3.6. Biodiversitat

La vegetació és escassa i de caràcter urbà, amb presència de plantacions ornamentals i espècies adaptades a l'entorn marítim. La fauna és limitada, amb presència d'espècies urbanes comunes i algunes aus migratòries que utilitzen el litoral com a zona de pas.

El planejament preveu un increment de les àrees amb presència de vegetació, que promouran la presència de biodiversitat, així com la preservació de la vegetació existent, especialment els pins que existeixen al llarg de l'avinguda de la Platja, contigus als sòls privats.

3.7. Qualitat atmosfèrica

L'àmbit presenta una qualitat de l'aire condicionada per la proximitat a vies de trànsit intens i a activitats industrials. Tot i això, les mesures de control ambiental i la presència de zones verdes i espais oberts contribueixen a mitigar els impactes.

En concret, a l'estació de control de Sant Adrià, d'acord amb l'anuari de qualitat de l'aire publicat per la Generalitat, durant l'any 2024 es van registrar els següents valors mitjans de diferents contaminants, comparats amb els valors de referència:

Contaminant	Valor mitjà anual	Valor ref. RD 102/2011	Valor ref. Dir. UE 2881/2024
NO2	26 µg/m3	40 µg/m3	20 µg/m3
PM10	24 µg/m3	40 µg/m3	20 µg/m3
PM2,5	11 µg/m3	25 µg/m3	10 µg/m3
O3	8.503 µg/m3·h	18.000 µg/m3	-

Com es pot veure, en tots els casos el valor mitjà anual està per sota dels valors de referència del RD 102/2011 però estan una mica per sobre dels valors de l'última directiva UE, molt més exigent. En aquest sentit, mesures com la delimitació de zones de baixes emissions a les ciutats pretenen reduir els contaminants a l'aire per tal d'assolir els nous valors de referència.

El planejament modifica els destí dels sòls cap a activitats terciàries que són menys susceptibles de generar contaminació atmosfèrica que els usos industrials previstos pel planejament vigent. Tal com es descriu a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, els increments d'emissions de gasos contaminants i d'efecte hivernacle poden venir donats per l'augment de la mobilitat en l'àmbit. Tot i així, la bona connectivitat en transport públic de l'àmbit, l'increment dels usos d'habitatge al seu entorn i l'accessibilitat amb mobilitat tova mitigaran molt aquest efecte. A més, la ràpida evolució tecnològica de la mobilitat privada fa preveure una disminució notable de les emissions generades per aquest factor.

3.8. Qualitat acústica

En data 18 de juliol del 2022 es aprovar i publicar la darrera modificació substancial de l'Ordenança municipal sobre el soroll i les vibracions del municipi de Sant Adrià de Besòs, mitjançant la qual s'estableix i s'incorpora el mapa de capacitat acústica corresponent a l'àmbit municipal.

Els mapes de capacitat acústica estableixen la zonificació acústica del territori i els valors límits d'immissió d'acord amb les zones de sensibilitat acústica; és a dir, fixen els objectius de qualitat acústica per a cada zona en tres períodes temporals diferenciats: dia, vespre i nit.

ORDENANÇA REGULADORA DEL SOROLL I LES VIBRACIONS DE SANT ADRIÀ DE BESÒS

L'Ordenança té per objectiu regular les mesures i instruments municipals necessaris per prevenir i corregir la contaminació acústica.

Annex 1. Qualitat acústica del territori. Mapes de capacitat

El mapa de capacitat acústica estableix la zonificació acústica del territori i els valors límits d'immissió d'acord amb les zones de sensibilitat acústica:

Zones de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	$L_{d\ (7\,h-21\,h)}$	$L_{e\ (21\,h-23\,h)}$	$L_{n\ (23\,h-7\,h)}$
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a **(C1)**	65	65	55
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

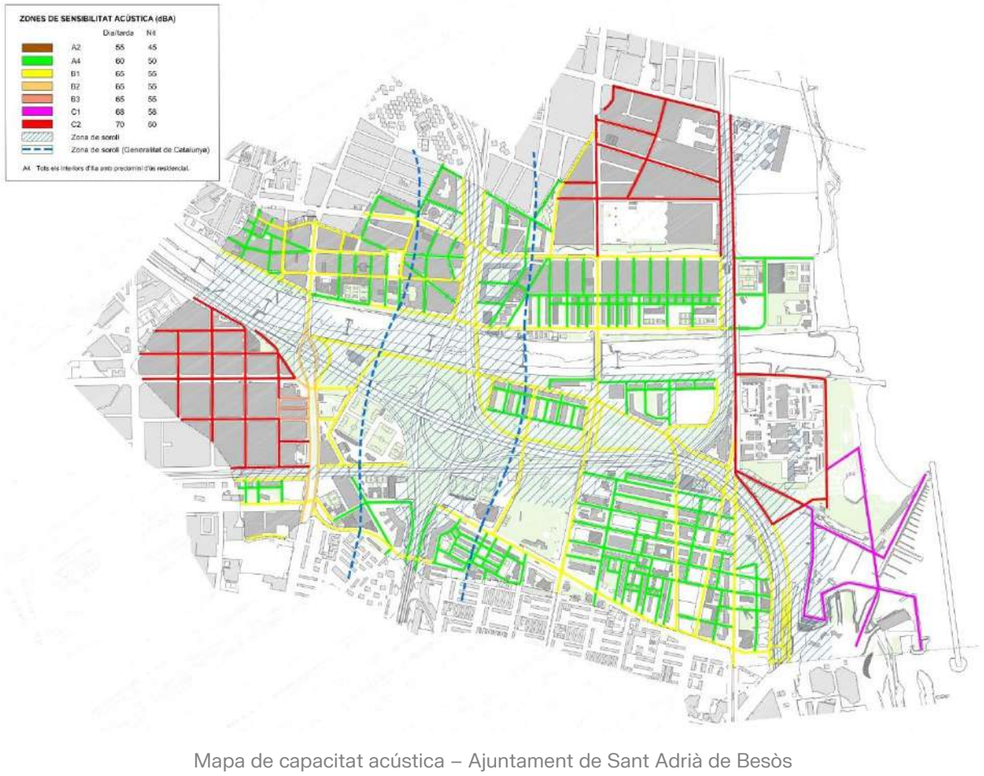
L_d, L_e *i* L_n: índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament.
En les zones urbanitzades existents i per als usos de sòl (A2), (A4), (B2), (C1) i (C2), i per a habitatges existents en el medi rural (A3), el valor límit d'immissió s'incrementa en 5 dB(A).

D'acord amb el mapa de capacitat acústica de Sant Adrià de Besòs, l'entorn de l'àmbit de planejament té les qualificacions següents:

- **B1** a l'avinguda de la Platja i el carrer de Pi i Gibert, es classifica com a zona de sensibilitat acústica moderada. Es tracta d'àrees on coexisteixen sòls d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents. D'acord amb la normativa vigent, els valors límits d'immissió sonora establerts per aquesta tipologia de zona són de 65 dBA per al període diürn i vespertí, i de 55 dBA per al període nocturn.

- **C2** a la resta dels carrers perimetrals, es classifica com a zona de sensibilitat acústica baixa. Es tracta d'un sector amb predomini del sòl d'ús industrial. D'acord amb la normativa vigent, els valors límits d'immissió sonora establerts per aquesta tipologia de zona són de 70 dBA per al període diürn i vespertí, i de 60 dBA per al període nocturn.

- **A4** corresponent als carrers interiors de caràcter residencial del Barri de Sant Joan Baptista, no limítrofs amb l'àrea d'estudi, es classifiquen com a zona de sensibilitat acústica alta. Es tracta d'un sector amb predomini del sòl d'ús residencial, sense presència significativa d'activitats generadores de soroll. D'acord amb la normativa vigent, els valors límits d'immissió sonora establerts per aquesta tipologia de zona són de 60 dBA per al període diürn i vespertí, i de 50 dBA per al període nocturn.



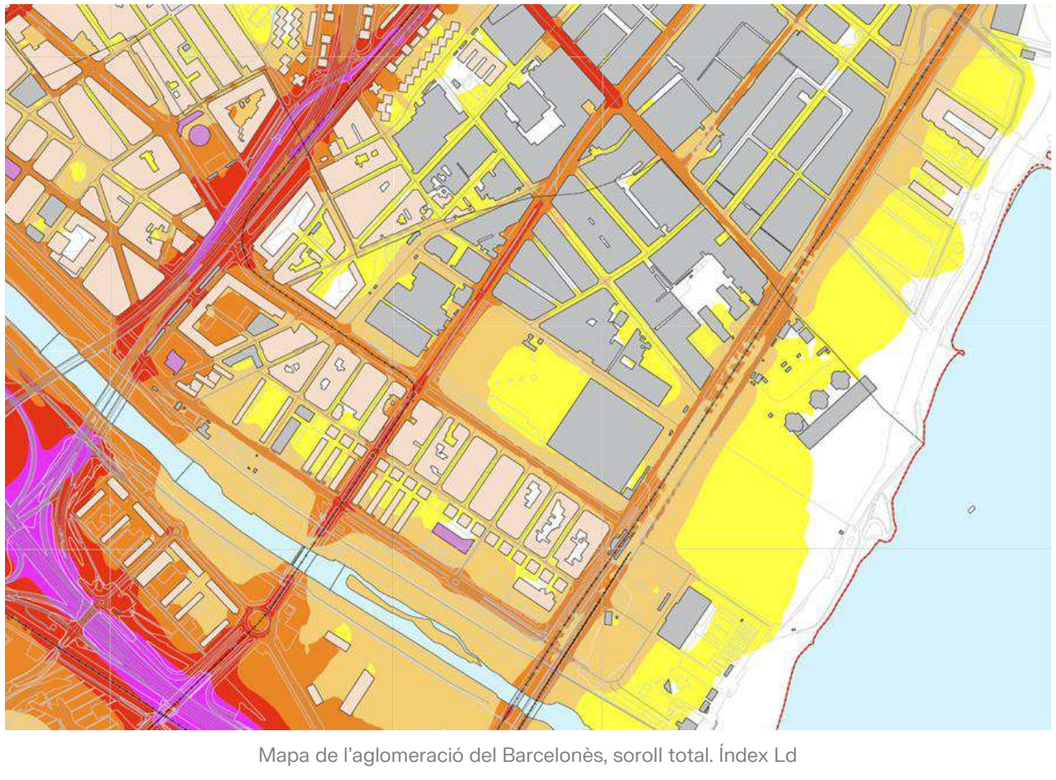
Mapa de capacitat acústica – Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

Per a cada zona definida, s'estableix el valor límit d'immissió acústica en tres períodes temporals -diürn, vespertí i nocturn-, que representa el nivell sonor màxim permès d'acord amb la zona de sensibilitat acústica corresponent.

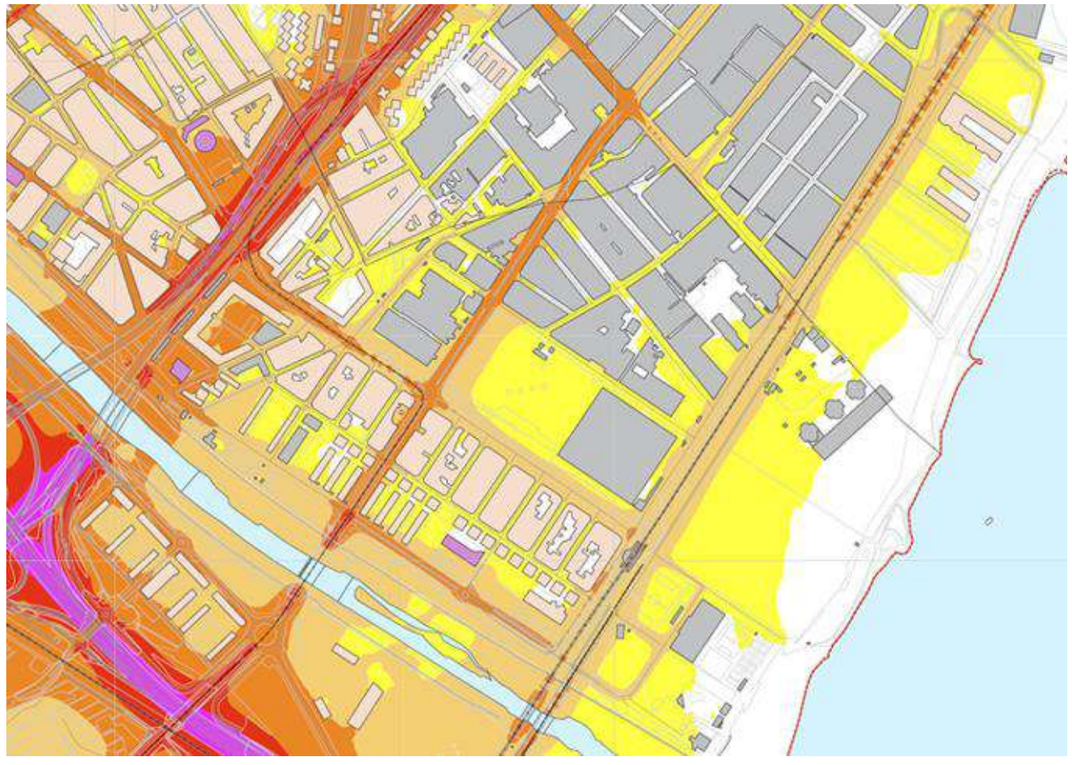
Per tal de verificar el compliment d'aquests valors en l'estat actual, s'utilitza el mapa estratègic de soroll, el qual avalua de manera global l'exposició de la població al soroll generat per les diferents fonts sonores distribuïdes al llarg de l'aglomeració del Barcelonès, que inclou els municipis de Santa Coloma de Gramenet, Badalona i Sant Adrià de Besòs.

A partir de les dades d'aquests mapes, que representen els índexs de soroll Ld (diürn), Le (vespre) i Ln (nocturn) en intervals de 5 dB i mesurats a una alçada de 4 metres, s'observa que els nivells sonors actuals es troben, en termes generals, dins dels valors establerts per la normativa vigent. Tanmateix, en determinades localitzacions i en els moments més desfavorables de mesura, els nivells d'immissió acústica se situen lleugerament per sobre del valor de referència. Aquestes situacions puntuals es donen principalment:

- A l'avinguda de la Platja i el carrer de la Torrassa, on es detecten increments puntuals d'aproximadament 5 dB en períodes diürn i nocturn, corresponents al moment més desfavorable.
- Al carrer de Pi i Gibert, on s'observa un comportament similar durant el període nocturn, també en condicions concretes de màxima activitat sonora.



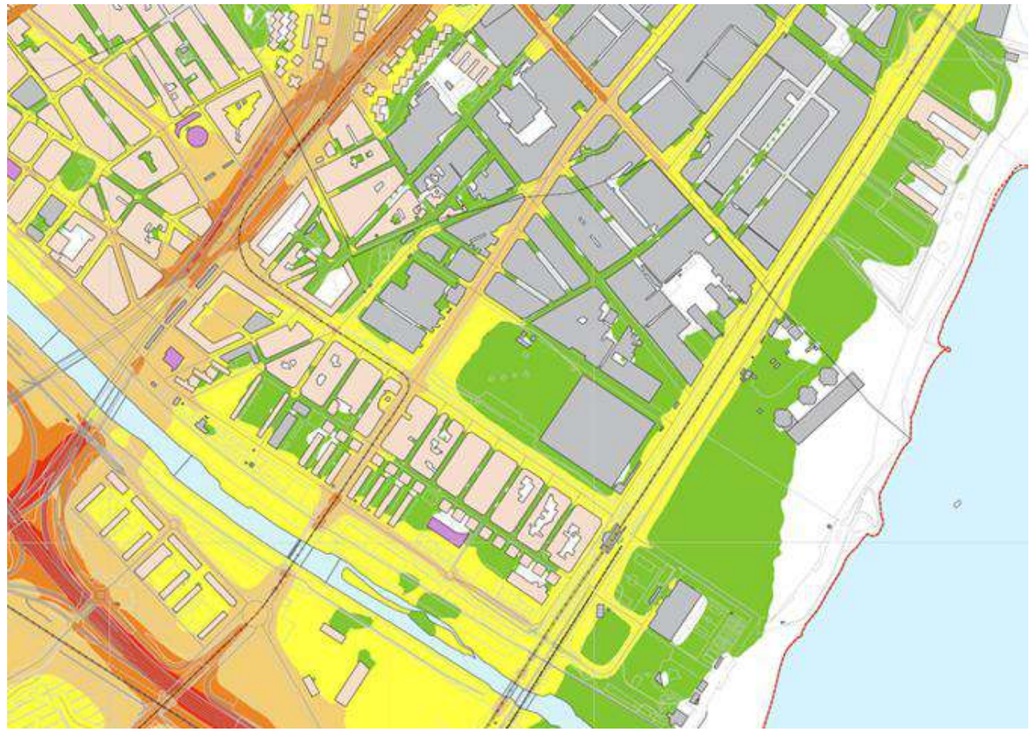
Mapa de l'aglomeració del Barcelonès, soroll total. Índex Ld



Mapa de l'aglomeració del Barcelonès, soroll total. Índex Le



Llegenda temàtica. Nivell de soroll dB(A) Ln



Mapa de l'aglomeració del Barcelonès, soroll total. Índex Ln

En conseqüència, els valors d'immissió acústica es mantenen majoritàriament dins dels límits normatius en l'actualitat, tot i que en situacions puntuals i específiques poden assolir valors lleugerament superiors, corresponents als escenaris més desfavorables de funcionament o de major intensitat de trànsit.

La nova proposta d'ordenació no comportarà un increment dels valors límits d'immissió acústica establerts per la normativa vigent, tenint en compte que l'activitat actual d'Alcampo es trasllada a l'illa superior, on les condicions d'implantació i funcionament seran semblants a les del centre actual des del punt de vista acústic. Cal tenir en compte que en aquesta illa, tot i que actualment no s'hi desenvolupa activitat, s'admet ús industrial, el qual implicaria nivells d'immissió superiors als previstos amb la nova implantació.

Pel que fa a l'illa inferior, la proposta incorpora una activitat de caràcter mixt, amb predomini d'usos d'oficines i algunes activitats vinculades a l'ús industrial, com botigues pilot, platós de fotografia, espais de patronatge, etc. En aquest cas, els nivells d'immissió acústics no superaran els existents actualment, ja que, segons l'Annex 10 de l'Ordenança municipal sobre el soroll i les vibracions, les activitats d'oficines i despatxos s'inclouen dins del grup V, que correspon al nivell d'immissió acústica més baix dins la classificació d'activitats en funció del seu impacte acústic intern.

Des del punt de vista viari, es preveu que la xarxa de vials de l'entorn tingui capacitat suficient per absorbir la mobilitat generada pel nou desenvolupament. Tot i que es preveu un increment

del trànsit en les hores punta del matí i de la tarda, l'impacte acústic global es considera limitat i controlat, atès que es mantindran nivells de servei acceptables.

Amb relació a l'avinguda de la Platja, on actualment els nivells d'immissió se situen lleugerament per sobre els valors de referència per a la zona de sensibilitat acústica moderada en períodes diürn i nocturn, la proposta preveu una pacificació de la zona més propera als edificis residencials, fet que comportarà una reducció significativa dels nivells d'immissió acústica en aquest àmbit.

Finalment, les activitats de càrrega i descàrrega, que constitueixen fonts puntuals d'immissió acústica elevada, es desenvoluparan en espais interiors i protegits dins els recintes de les activitats, minimitzant així l'impacte sobre l'entorn exterior.

En conclusió, la nova ordenació urbanística i el trasllat de l'activitat existent no generaran un augment dels nivells d'immissió acústica. Es preveu una millora global de les condicions sonores, especialment en l'àmbit de l'avinguda de la Platja, on els valors actualment desfavorables tendiran a reduir-se gràcies a la pacificació viària i a la redistribució funcional de les activitats.

3.9. Contaminació del sòl

En el marc dels projectes d'edificació i urbanització s'hauran de fer els estudis ambientals i els projectes de descontaminació necessaris tenint en compte la procedència industrial dels sòls. Els propietaris dels sòls contaminats han d'assumir les despeses de descontaminació del sòl, d'acord amb l'article 127.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Els primers estudis fets a l'illa A denoten la presència per sobre dels valors de referència d'arsènic, antimoni, plom, zinc, hidrocarburs aromàtics policíclics (PAH) i hidrocarburs totals de petroli (TPH), concentrats en punts concrets i especialment a la cantonada sud. Observacions anteriors a l'illa B també fan pensar que la major quantitat de contaminants es trobaran a la cantonada sud. En qualsevol cas, serà necessari acompanyar els projectes d'edificació i urbanització amb els projectes de descontaminació corresponents.

3.10. Residus de la construcció

Prèviament a qualsevol obra d'urbanització o construcció cal disposar d'un informe de l'Agència de Residus de Catalunya que determini que el sòl és apte per als usos previstos. Per obtenir aquest informe s'haurà de presentar a l'Agència informació detallada de la qualitat del sòl i una Anàlisi Quantitativa de Risc, si escau, així com els usos del sòl i el projecte detallat a executar.

S'haurà de dur a terme una correcta gestió dels residus, d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus, de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

S'hauran de gestionar els residus d'enderrocs, de la construcció i d'excavació que es puguin generar en el desenvolupament de les actuacions d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus, de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus i al Real Decreto 553/2020 de 2 de juny, que regula el trasllat de residus. La gestió dels residus s'efectuarà mitjançant empreses transportistes i empreses gestores de residus autoritzades.

En cas que els terrenys objecte del present projecte esdevinguin deficitaris o excedents en terres (LER 170504), caldrà donar compliment, si escau, a l'Ordre APM/1007/2017, de 10 d'octubre, sobre normes generals de valorització de materials naturals excavats per a la seva utilització en operacions de rebliment i obres diferents d'aquelles en què es van generar.

Caldrà donar compliment a l'article 147 apartat 2 de la Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient, on s'afegeix la disposició addicional quarta al text refós de la Llei reguladora de residus, establint que els projecte de construcció d'obra pública i d'obra privada han de determinar l'ús d'àrids reciclats procedents de la valorització de residus de la construcció i la demolició en un percentatge mínim del 5% en pes sobre el total d'àrids previstos.

VIII. ANNEXOS

ANNEX 1. ESTUDI HIDROLÒGIC I D'INUNDABILITAT

ANNEX 2. ESTUDI AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

ANNEX 3. VALORACIÓ DE L'INCREMENT DE L'APROFITAMENT MIG

ANNEX 4. PROCÉS PARTICIPATIU DE LA REURBANITZACIÓ DE L'AVINGUDA DE LA PLATJA

ANNEX 5. PROTOCOL DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENTS DE SANT ADRIÀ DE BESÒS I BADALONA SOBRE LA TUC SUPRAMUNICIPAL

ANNEX 6. PROJECTE DE SEGREGACIÓ I PARCEL·LACIÓ

ANNEX 7. PLÀNOLS DE DELIMITACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

ANNEX 8. NOTES SIMPLES REGISTRALS I FITXES CADASTRALS