

**PLA ESPECIAL DE MONSOLÍS PER A L'AMPLIACIÓ
DELS USOS PERMESOS EN DIVERSES
PARCEL.LES.**

Juny 2016

ÍNDEX

1. GENERALITATS

- 1.1 INTRODUCCIÓ
- 1.2 DELIMITACIÓ DEL SECTOR DE PLANEJAMENT
- 1.3 PROPIETAT
- 1.4 EQUIP REDACTOR

2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

- 2.1 SECTOR DEL PLANEJAMENT
- 2.2 PROPOSTA URBANÍSTICA
- 2.3 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA
- 2.4 MOBILITAT

3. NORMATIVA

- Art. 1. ÀMBIT DEL PERI
- Art. 2. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I USOS PREVISTOS
- Art. 3. RESERVA D'APARCAMENT
- Art. 4. ESTABLIMENT DE RESERVA MÍNIMA I CESSIÓ

4. LIMITACIONS A LA PROPIETAT DE LA LINEA FERROVIÀRIA

5. PLÀNOLS

- 01 SITUACIÓ
- 02 EMPLAÇAMENT
- 03 PLANEJAMENT URBANÍSTIC
- 04 PLANEJAMENT URBANÍSTIC – DETALL
- 05 SERVITUDS FERROVIÀRIES

1. GENERALITATS

1.1 INTRODUCCIÓ

L'Objecte del Present Pla Especial Urbanístic és la proposta d'ampliació dels usos permesos en unes parcel·les qualificades com a zona industrial 22ª, en virtut del que exposa l'Article 311 apartat 2 de les NNUU del PGM.

1.2 DELIMITACIÓ DEL SECTOR DE PLANEJAMENT

El sector objecte d'aquest Pla Especial es troba dins del barri de Monsolís de **Sant Adrià del Besos**. Aquest barri limita territorialment amb els barris de Trajana, La catalana i Bon Pastor de Barcelona. El 70% de la seva superfície és industrial i la població es concentra bàsicament en els carrers Jovellanos, Prat, Montserrat i Verneda.

El sector, es configura, juntament amb el marge del Riu Besos i la línia del tren, com a límit exterior de la zona industrial del barri, sent alhora franja de contacte amb la resta del municipi. El mateix, queda circumscrit a 11 parcel·les que donen front al carrer del Tibidabo, en el tram comprès entre l'avinguda del Ferrocarril i el marge del riu Besòs.

També donen front als següents carrers perpendiculars a l'Avinguda del Tibidabo: Carretera de Mataró, Carrer de Balmes, carrer de la Verneda, carrer del Prat, Carrer de la Mare de Déu de Montserrat, Carrer de Zorrilla, encara que només s'incorporen aquelles parcel·les que fan cantonada amb Carrer del Tibidabo.

1.3 PROPIETATS

El present Pla Especial és promogut per iniciativa particular de les propietats de les parcel·les 1 i 2 (veure plànol 02) i recolzat pels propietaris de la resta de parcel·les que

se incorporen al pla, donada també la seva pertinença a la franja perifèrica de la zona industrial. En total son 11 parcel·les, que mes endavant es detallaran.

Les propietats impulsores del PE son:

Parcel·la – 1:

BARCELONA DIAGONAL FUTURA SL

CIF: B 60435740

Jovellanos, 11

08930 Sant Adrià del Besòs

Parcel·la – 2:

COBO S.A.

CIF: A 08021768

Diagonal, 427

08036 Barcelona

1.4 EQUIP REDACTOR

L'arquitecte redactor d'aquest Pla Especial és:

Sergio Porté Solano.

Nº col·legiat 23.616

Amb domicili al carrer Numància, 73 7 E 08029 Barcelona (Barcelona).

2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

2.1 SECTOR DEL PLANEJAMENT

Com ja s'ha exposat anteriorment, les parcel·les que conformen el sector, son perifèriques de la zona industrial, per tant, pertanyen a la mateixa i estan qualificades

també com **zona industrial 22a**, i són limítrofes amb el casc urbà, que té com a principal ús el residencial.

La morfologia i usos que presenten les parcel·les, així com la xarxa viària que les defineixen, no s'adapten a les característiques pròpies de l'activitat industrial, fins i tot diverses d'elles tenen ús residencial.

Això es dona per haver-se consolidat totes elles abans del planejament vigent amb vocació pròpiament residencial.

Les dues primeres illes que conformen l'àmbit d'actuació d'aquest Pla Especial són illes independents i formades per parcel·la única.

La **parcel·la 1**, té 956 m2 de superfície i un volum únic construït de 3.699 m2, i es propietat de **BARCELONA DIAGONAL FUTURA S.L.** Aquesta edificació consta de Planta Baixa i 3 Plantes Pis, i té l'adreça de Carrer de Jovellanos 1.

Actualment està dedicat a l'ús de lloguer de boxes per a assajos musicals i Sala polivalent, usos igualment permesos per la seva qualificació actual de zona Industrial 22ª. A la Planta Baixa hi ha l'accés al magatzem i a la sala polivalent, mentre que els boxes per a assajos són a les Plantes Pis.



La **parcel·la 2** propietat de **COBO S.A.**, té una superfície de 3.455 m2. i consta amb el numero 10 de la Crtà. de Mataró.

Està construïda segons alineació de vial, en 5.917 m2 dels 6.910 m2 possibles. Actualment consta de dos volums independents assentats sobre plataforma única, que cobreix la planta soterrani.

Els usos implantats són els permesos per la seva qualificació actual de Zona Industrial 22a. El volum principal es dedica a concessionari d'automòbils, amb exposició, venda i reparació de cotxes. Consta de Planta Soterrani, Planta Baixa i Planta Pis.

Aquest edifici principal, hi ha també, una part dedicada a Benzinera, incorporant-hi la botiga dins del volum principal construït i davant la plataforma exterior de subministrament coberta per marquesina, amb accés des de l'antiga carretera de Mataró i carrer Balmes.

Al lateral obert al carrer Balmes, es troba l'altre volum esmenat, de menor superfície, 557 m2 construïts, dedicat a la restauració i explotat per la cadena McDonalds, que disposa de l'emplaçament en règim d'arrendament. Tots aquests usos estan permesos, en funció de la seva qualificació actual, el PGM.



La resta de propietats, **parcel·les 3 – 11**, que s'inclouen en aquest Pla Especial, es troben en illes amb més parcel·les, però només s'inclouen les immediatament adjacents a l'Avinguda Tibidabo. Totes estan qualificades pel Pla general Metropolità com a zona industrial 22a. i són les més properes amb el casc urbà, que té com a principal ús el residencial.

En aquestes parcel·les s'assenten construccions dedicades a l'ús industrial, encara que també hi ha força d'ús residencial, anteriors al planejament vigent.

La **parcel·la 3** té 60 m2. i es propietat al 50% de **FELICIANA PILAR COTS BERTRAN** (NIF: 41072834 D) i **MARIA JOSEFA COTS BERTRAN** (NIF: 41073677 R). Té forma pentagonal i actualment es troba buida, sense construir. Es el numero 1 de Carrer Verneda.



La **parcel·la 4**, té 124 m2 i es propietat de **JOSÉ GONZALEZ PEREZ** (NIF: 76681706 M) i **AURORA URBANO MARTINEZ** (NIF: 17421236 R)

En aquesta parcel·la hi ha construït un habitatge unifamiliar entre mitgeres. Té P.Baixa + 2 PP. La planta Baixa es destina a local industrial i té 93,60 m2. La planta primera i segona es configuren como habitatge unifamiliar unit per escala interior i té 125 m2 de superfície construïda. La resta de terreny no edificat es jardí de l'habitatge. Es el numero 4 del carrer del Prat.



La **parcel·la 5** té una superfície de 165 m2. i es propietat de **HOMS IMPORT S.L.** (CIF: B 25234733). Es el numero 1 del Carrer del Prat i té construït un habitatge unifamiliar en dos nivells. Una planta baixa de 100 m2. i un sota coberta de 23 m2.



La **parcel·la 6**, té 150 m2 de superfície i es propietat també, de **HOMS IMPORT S.L.** Es la finca numero 2 del Carrer de la Mare de Deu de Montserrat i té construït un edifici en planta baixa de 150 m2 destinat a local comercial amb ús de tallers de reparació d'automòbils.



La **parcel·la 7**, té 423 m2. de superfície, on es situa un edifici plurifamiliar de P. Baixa + 3 PP+ Àtic i que consta amb el numero 1-7 del Carrer de la Mare de Deu de Montserrat. Es propietat íntegrament de **MONTSERRAT SANCHO VILARDELL** (NIF: 46010597 V)

La planta Baixa es destina a local industrial, la primera planta té 3 habitatges, la segona i tercera 4 habitatges i l'Àtic 2. Per tant, sumen 13 habitatges, tots ells protegits.



La **parcel·la 8**, té 378 m2 de superfície i es propietat de **GEPARSA S.L.** (CIF: B 61071858). Es el número 36-40 del Carrer del Tibidabo. Consta d'una construcció composta per P. Soterrani, P. Baixa i P. Pis, destinada íntegrament a ús industrial i amb una superfície de cadascuna de les plantes de 378 m2.

La **parcel·la 9**, té 185 m2. i consta de una construcció destinada a magatzem que té P.Baixa + 1 PP. Cada planta té una superfície de 167 m2.

La propietat es de la **GEPARSA S.L.**

Es el número 42 del Carrer del Tibidabo. La part de solar no edificat es destina a jardí.



La **parcel·la 10**, té una superfície de 819 m2. I es propietat de **JUAN VILA MUNIENTE**. (NIF: 46003335 T). Edifici industrial i que consta de P. Soterrani i P.Baixa de 819 m2 cadascuna, 2 PPis de 890 m2 (volen sobre carrer) i P. Sota coberta de 115 m2.

Aquesta parcel·la consta amb el número 44-52 del Carrer Tibidabo.



La **parcel·la 11**, té 2.770 m2. I està destinada a Estació de Servei. Aquesta parcel·la es propietat de **CLINVEST S.L.** - CIF: B 61244067.



2.2 PROPOSTA URBANÍSTICA

El usos permesos en Zona Industrial son els següents:

- **Industrial.** S'admeten els usos d'indústries en categories primera, segona, tercera i quarta. S'admet, així mateix, la categoria cinquena en situació 5-b.
S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.
- **Habitatge.** Es permet, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó de dos habitatges com a màxim per indústria, comerç o magatzem, sempre que s'ocupin i tinguin en ús exclusiu una parcel·la que compleixi els requisits mínims del grup de què es tracti. Quan el Pla Parcial aprovat permeti un nombre d'habitatges major per a aquesta finalitat, s'ha de respectar la previsió del Pla Parcial.
- **Comercial.** Es permeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria. S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars.
- **Oficines.** Només s'admeten les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.
- **Sanitari.** Només s'admet el de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques.
- **Religió i cultural.** Només s'admeten els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona.
S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i reunió, al servei del personal adscrit a les indústries.

El present Pla Especial té per objecte proposar l'ampliació dels usos permesos en aquest sector, en virtut de l'**apartat 2.a de l'Article 311 de la NNUU de Pla General Metropolità**. En l'esmentat apartat es contempla la possibilitat de la ampliació d'usos en Zona Industrial, mitjançant tramitació de Pla Especial i sota unes condicions concretes.

La proposta es centra en l'autorització de la ampliació dels següents usos, a més dels propis com a Zona Industrial 22a:

- **Ús Comercial.**
- **Ús d'Oficines.**
- **Ús Cultural i Religiós.**

Segons el mateix article del PGM, aquests usos es podran incloure sempre i quan els sectors que ho sol·liciten siguin perifèrics de la zona Industrial, siguin accessibles des de l'exterior de la zona i limiti amb zones l'ús principal de les quals sigui el Residencial.

Tots aquest requisits es donen en tota aquesta franja de parcel·les de manera clara. Fins i tot a la mateixa Zona delimitada com Industrial, es manté encara una certa part de teixit residencial, anterior al planejament vigent i que es troba fora d'ordenació.

2.3 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

El barri on s'assenta el sector, té com a característica principal que la major part de la seva superfície està ocupada per un polígon industrial format per petites i mitjanes empreses de diferents àmbits: indústria logística, magatzems i manufacturació, encara que actualment esta clarament en declivi, propiciat pel desplaçament del teixit industrial fora dels nuclis urbans i el consegüent abandonament dels edificis dedicats, que en gran mesura, romanen com residuals i poc mantinguts.



Tot això comporta la degradació del barri, creant una illa on s'interromp l'ambient urbà desconnectant les zones residencials properes.



Per evitar-ho, es plantegen la incorporació de les noves activitats, en favor d'una resposta a la demanda de l'entorn, que es compon cada vegada menys de l'indústria pròpiament dita, i més de l'activitat de serveis.

També es promou d'aquesta manera, el manteniment, renovació i actualització de les edificacions existents en el sector, en incorporar activitats que requereixen millors condicions edificatòries. A més, amb aquesta actuació es vol inspirar un replantejament futur a nivell de PGM, amb més abast i que tingui en compte la regeneració total del barri de Monsolis.

La proposta neix com a conseqüència de la recessió econòmica actual, que ha afectat les activitats desenvolupades per les empreses que constitueixen el sector i que busquen mesures d'impuls per a la seva activitat. Encara que parteix de la iniciativa privada, la diversificació dels usos permesos impulsarà un procés de regeneració del barri, introduint activitats com el comercial, que poden iniciar un procés de reconexió amb l'entorn residencial, proveint de serveis i donant contingut a aquesta àrea.

Es millorarà “la façana” que ofereix la zona Industrial de la Verneda al Passeig de Guipúscoa (carrer del Tibidabo), com a límit de la trama urbana degradada del sector Industrial.



Encara conviuen en el sector edificació industrial i residencial.

2.4 MOBILITAT

El sector s'alinea amb el carrer del Tibidabo, via que limita la zona Industrial i connecta amb Barcelona a través de Passeig de Guipúscoa i amb Sant Adrià centre a través del pont sobre el riu Besòs de la Av. Pi i Maragall. És una artèria de comunicació de gran importància a la zona.

Enfront el sector, aquesta via, es configura com a nus viari que estructura la mobilitat de l'entorn i recull els accessos a la Ronda Litoral (sortida 4). Aquesta situació viària propicia molt bon accés a tot el sector.

Totes les parcel·les disposen d'accessibilitat clara i algunes incorporen espai d'aparcament.

3. NORMATIVA

Art. 1. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

El àmbit del sector comprèn estrictament les 11 parcel·les que donen front al carrer del Tibidabo i que ja hem definit, en el tram comprès entre l'avinguda del Ferrocarril i el marge del riu Besòs.

Art. 2. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I USOS PREVISTOS.

- 1) Les condicions d'edificació per a aquestes parcel·les, seran les actuals, Zona Industrial 22^a.
- 2) Els usos permesos seran els previstos en **Art. 311 Zona Industrial del P.G.M.**
A més i en virtut del que s'exposa en aquest mateix article en el **apartat 2.a** s'autoritza l'ampliació dels següents:

- **Ús Comercial.** Ús corresponent a locals oberts al públic destinats a comerç a l'engròs o detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic.

L'ordenació dels equipaments comercials s'ajustarà a la normativa sectorial vigent, el **Decret Llei 1/2009 del 22 de Desembre** o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent.

Els equipaments comercials es definiran en base al **article 5** i classificaran en funció del **articles 6**, de aquesta norma.

Pel que fa als **criteris de localització i ordenació de l'ús comercial**, cal tenir present que l'àmbit del PEU se situa fora del perímetre corresponent a la TUC (trama Urbana consolidada) actual de Sant Adrià de Besòs. Per tant, aquesta proposta de PEU s'ajustarà a l'article 9 del Decret Llei determinant que els establiments comercials que es poden implantar en aquest àmbit, atès el seu caràcter no residencial, són per una banda, els singulars (ECS) i llurs excepcions sempre que es justifiquin i es compleixin totes i cadascuna de les

condicions i, per altra banda, l'espai adjacent que les indústries poden disposar per a l'exposició i venda dels seus productes propis sempre que no s'ultrapassi els 300m² de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial (Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009).

Són **establiments comercials singulars** els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i viviers.

Els establiments comercials singulars, també es classifiquen en petits establiments comercials, mitjans establiments comercials, grans establiments comercials i grans establiments comercials territorials, d'acord amb els trams de superfície establerts en el punt 1 del article 6 del Decret Llei 1/2009.

Excepcionalment, i en el àmbit del PEU, es podran implantar també (ECNS) Establiments Comercials No Singulars Mitjans i Grans, quan sigui justificada la localització fora de la TUC 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Aquestes excepcionalitats poden ser vàlides 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.

Tot això d'acord amb el punt 3 del article 9 del Decret Llei 1/2009 del 22 de Desembre.

S'adequarà la dotació de places d'aparcament relacionada amb els grans establiments comercials a l'article 12 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005 d'equipaments comercials, i que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009. En aquest sentit, la dotació esmentada a partir de 1.300 m² de superfície de venda per a establiments comercials, ha de ser com a mínim, de **2 places per cada 100 m² edificats**, sempre que no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior.

- **Ús d'Oficines.** S'inclouen en aquest ús el d'activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, els de banca, borsa, assegurances; i els que, amb caràcter anàleg que pertanyin a empreses privades o públiques, així com els despatxos professionals.

- **Ús Religios i Cultural.** Conformen aquests ús l'educatiu, el d'ensenyament en tots els seus graus i modalitats, el de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i també el d'activitats de tipus social com centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. Inclou igualment les activitats de tipus religiós.

Art. 3. RESERVA D'APARCAMENT

Quan una de les parcel·les sol·liciti llicència per a realitzar obres que li permetin acollir-se a un dels nous usos proposats en aquest PEU, se s'haurà de justificar la reserva d'aparcament en els termes que indica l'art. 311 del PGM apartat 2.

Les parcel·les objecte d'aquest PEU, en ser limítrofes de la zona industrial i donar front a una via de gran importància com es el carrer del Tibidabo (Rambla de Guipúscoa), tenen bones condicions d'accés i aparcament de manera que no tindran problemes en evitar les interferències a l'activitat industrial pròpia de la zona i que d'aquesta no s'hagin de derivar molèsties perilloses als usuaris dels establiments que s'autoritzin.

Tot això sense detriment de les exigències sectorials referents a la reserva d'aparcament, vinculades a la introducció de nous usos.

Art. 4. ESTABLIMENT DE RESERVA MÍNIMA I CESSIÓ

Aquesta modificació del planejament comporta l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al **10%** del increment de l'aprofitament urbanístic que genera el canvi d'ús, aplicable segons els casos i condicions que estableix l'article 43 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost. En cas que la reserva exigida no es pugui emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, com és el cas, es pugui substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

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 o reforma 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 en funció de la plusvàlua que el mateix comporti, liquidant el 10% de aquesta quantitat.

4. LIMITACIONS A LA PROPIETAT DE LA LINEA FERROVIÀRIA

La Parcel·la 11 és adjacent en el seu costat Sud amb la línia ferroviària de Cercanías R1, per tant, i en funció del que indica la LLEI DEL SECTOR FERROVIARI (Ley 38/2015 de 29 de septiembre) i el seu REGLAMENT (aprovat per RD 2387/2004 de 30 de Diciembre), cal establir les limitacions a la propietat de la línia ferroviària, sent aquestes les següents:

La **zona de domini públic** que comprèn els terrenys ocupats per la explanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 8 metres a cada costat de la mateixa, mesura en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de la explanació. No obstant això, en sòl qualificat urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament més precís que requereixi la legislació urbanística aplicable, per iniciar la seva execució, aquesta distància es redueix a 5 metres.

La **zona de protecció** constituïda per les franges de terreny situades a banda i banda de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a 70 metres de l'aresta exterior de la explanació més propera. No obstant això, en sòl qualificat urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament més precís que requereixi la legislació urbanística aplicable, per iniciar la seva execució aquesta distància es redueix a 8 metres.

Les **Línies Límits d'Edificació** se situen a 50 metres de l'aresta exterior de la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de la mateixa. No obstant això, en els trams de les línies que discorren per zones urbanes, aquesta distància es redueix amb caràcter general a 20 metres.

En ser aquesta zona qualificada com a Urbana les distàncies a aplicar seran 5 m, 8 m i 20 m respectivament.

En el pla nº 5 es representen amb precisió les línies que defineixen aquestes zones, i com pot observar-se, la Parcel·la 11 queda fos íntegrament de la línia de límit de l'Edificació. Si considerem aquesta com la més desfavorable, podem dir que

aquesta Parcel·la no es veu afectada per cap de les limitacions a la propietat de la línia ferroviària. Tampoc es preveu cap obra a la xarxa de serveis que pogués tenir afectació.



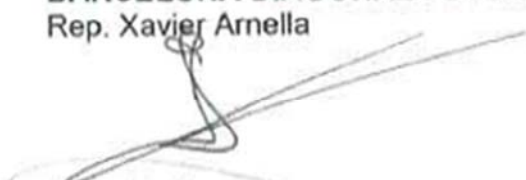
L'Arquitecte

Sergio Porté Solano col·legiat nº 23.616



Les propietats:

Parcel·la 1
BARCELONA DIAGONAL FUTURA SL
Rep. Xavier Arnella



Parcel·la 2
COBO S.A.
Rep. Rafael Vallejo Gómez

ANNEX 1

ADHESIÓ AL PLA ESPECIAL PER A L'AMPLIACIÓ DELS USOS PERMESOS EN DIVERSES PARCEL·LES, SITUADES A SANT ADRIÀ DEL BESÒS

Com a propietaris de les parcel·les que se inclouen en el present PLA ESPECIAL, redactat per l'arquitecte Sergi Porté i impulsat per **BARCELONA DIAGONAL FUTURA SL i COBO S.A.**, confirmem el nostre recolzament i adhesió al mateix:

Parcel·la 3

FELICIANA PILAR COTS BERTRAN i MARIA JOSEFA COTS BERTRAN

Parcel·la 4

JOSÉ GONZALEZ PEREZ i AURORA URBANO MARTINEZ.

Parcel·la 5 i 6

HOMS IMPORT S.L.

Rep. P.P.

JOSE JAVIER ARQUES FONDEVILA
(DNI: 40804793A)

Parcel·la 7

MONTSERRAT SANCHE VILARDELL

Parcel·la 8 i 9

GEPARSA S.L.

Rep.

JOAQUIN CASTELLU
GEPARSA, S. L.
DNI: 3769795-Q

Parcel·la 10

JUAN VILA MUNIENTE.

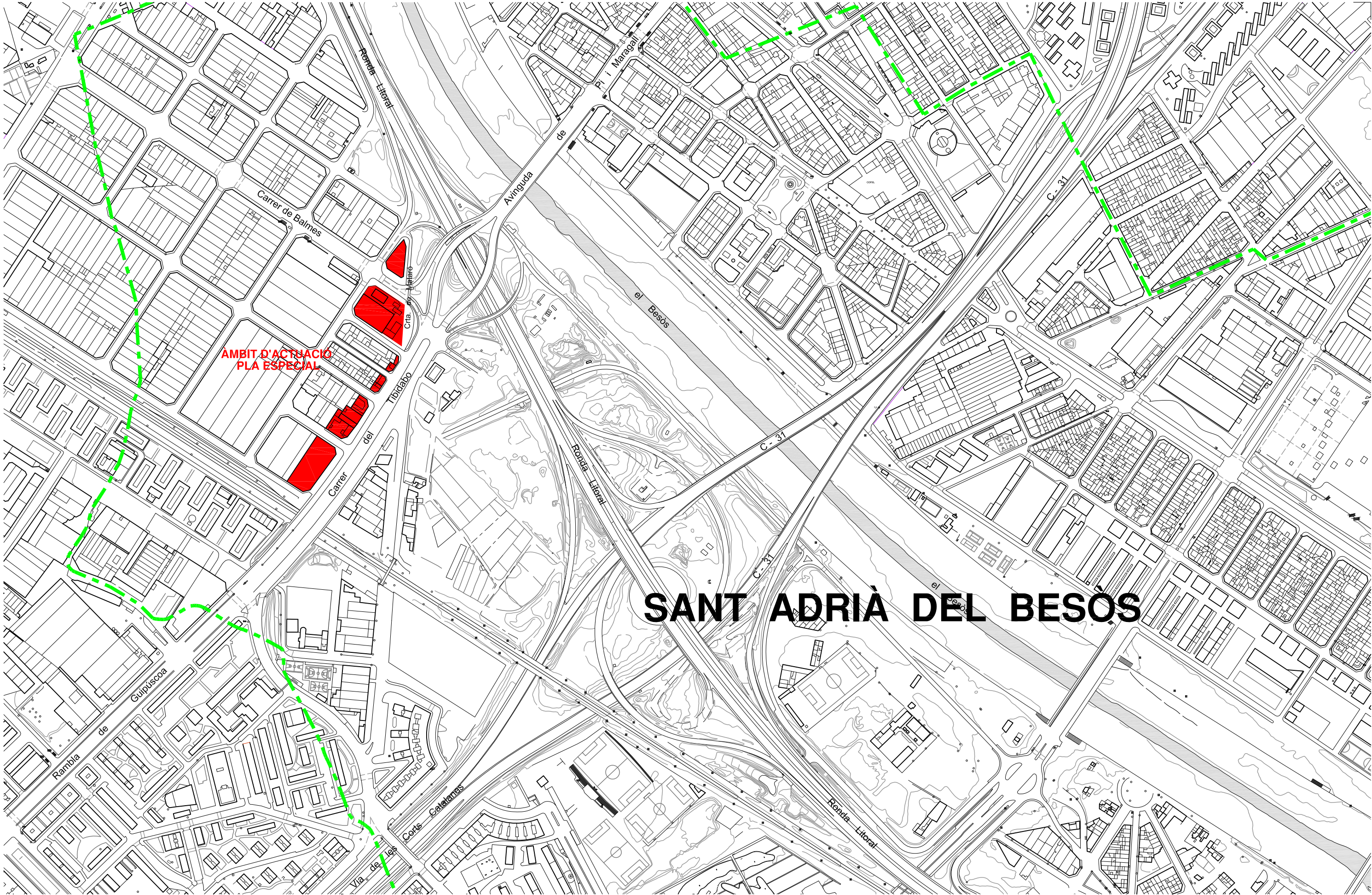
Parcel·la 11

CLINVEST S.L.

Rep.

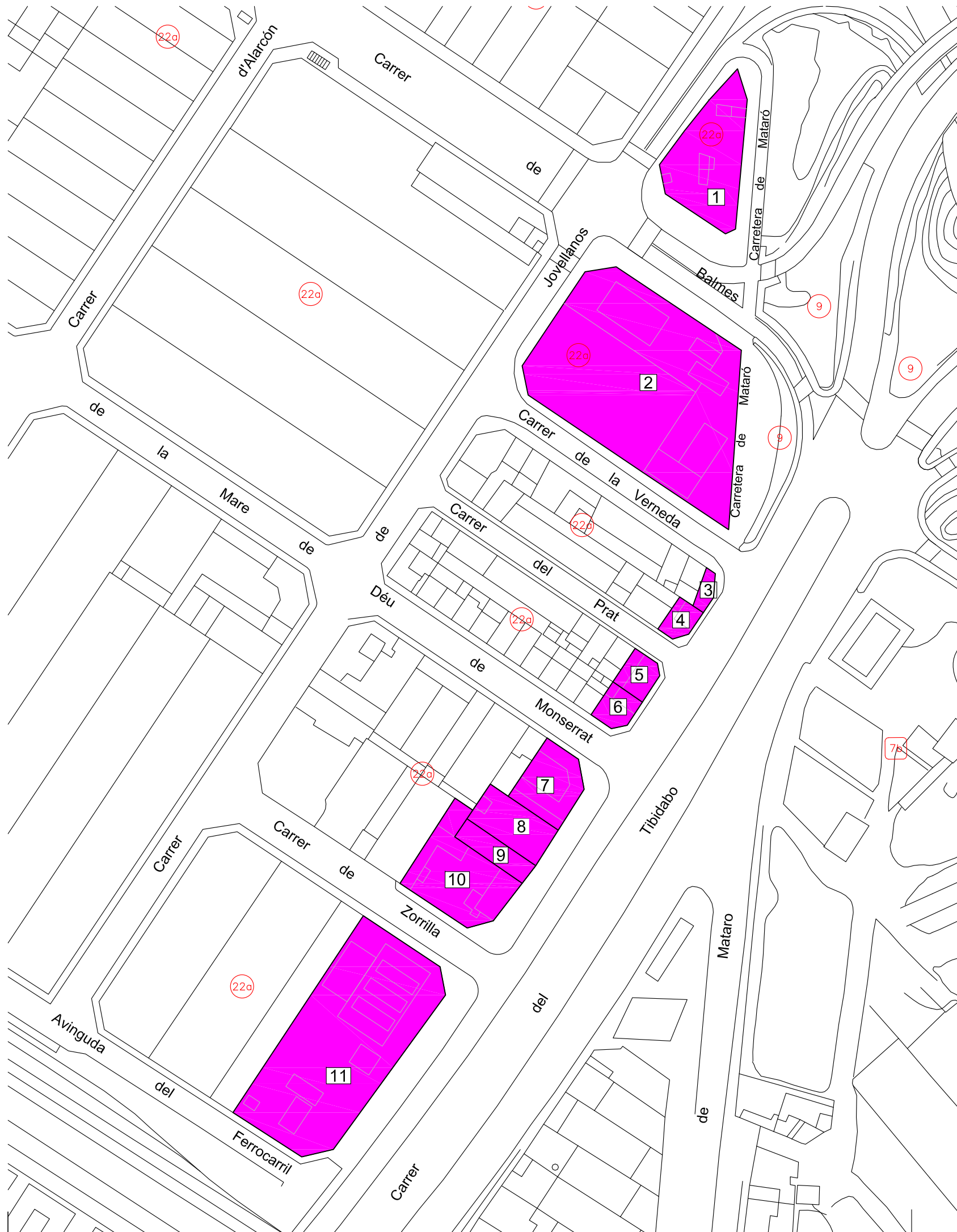
ALEXANDRO CARADEJUST WEISEL
(D.N.I. 35.067.464-P)

CLINVEST, S.L.
CIF: B-61244067

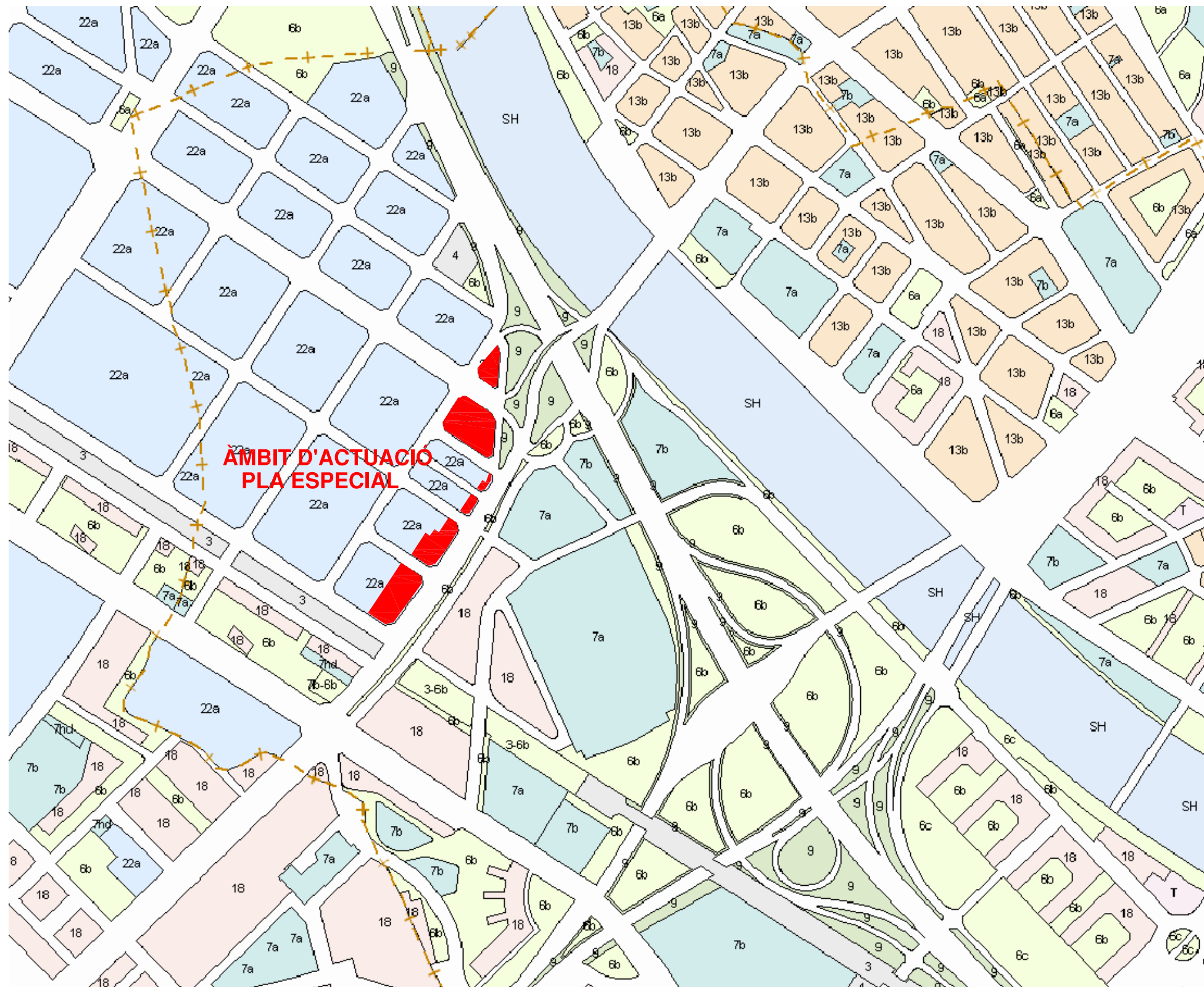


SANT ADRIÀ DEL BESÒS

PLA ESPECIAL DE MONSOLÍS PER A L'AMPLIACIÓ DELS USOS PERMESOS EN DIVERSES PARCEL·LES		Denominació:	SITUACIÓ	Plànol nº: 01
Propietari: COBO S.A. — BARCELONA DIAGONAL FUTURA S.L.		Arquitecte:	SERGIO PORTÉ	Escala: 1/ 5.000
Situació: SANT ADRIÀ DEL BESÒS (BARCELONA)		Numancia, 73 - 3 A 08029 BARCELONA pan73@pan73.com Tel.:933211974 Juny - 2016		



PLA ESPECIAL DE MONSOLÍS PER A L'AMPLIACIÓ DELS USOS PERMESOS EN DIVERSES PARCEL·LES		Denominació: EMPLAZAMENT	Plànol nº: 02
Propietari: COBO S.A. — BARCELONA DIAGONAL FUTURA S.L.		Arquitecte: SERGIO PORTÉ	Escala: -
Situació: SANT ADRIÀ DEL BESÒS (BARCELONA)		Numancia, 73 - 3 A 08029 BARCELONA pan73@pan73.com Tel.:933211974	Data: Juny - 2011



QUALIFICACIÓ DEL SÒL EN ZONES I SISTEMES DEL PGM

Sistemes

- 1a Sistema portuari
- 1b Sector portuari
- 1c Sector de l'entorn portuari
- 2 Zona marítime-terrestre
- 2 Sistema aeroportuari
- 3 Sistema ferroviari
- 4 Sistema de serveis tècnics
- 5 Sistema viari bàsic
- 5 Xarxa Viària bàsica
- 5b Vies civiques
- 6a Parcs i Jardins Urbans
- 6b Actuals de caràcter local
- 6c De nova creació de caràcter local
- 6c Actuals i de nova creació a nivell metropolità
- 7a Equipaments comunitaris i dotacions
- 7a Actuals
- 7b De nova creació a nivell local
- 7c De nova creació a nivell metropolità
- 9 Protecció de sistemes generals
- 25 Cementiris comercials
- 27 Parcs Forestals
- 27 De conservació
- 28 De repoblació
- 29 De reserva natural

Zones en sòl urbanitzable

- 11 Centre direccional
- 19 Desenvolupament urbà, intensitat 1
- 20b Desenvolupament urbà, intensitat 2
- 22b Desenvolupament industrial
- 21 Desenvolupament urbà opcional

Zones en sòl urbà

- 12 Casc antic
- 12b De substitució de l'edificació antiga
- 12b Conservació del centre històric
- 13a En densificació urbana
- 13a Intensiva
- 13b Semintensiva
- 14a Remodelació física
- 14b Remodelació pública
- 14b Remodelació privada
- 15 Conservació de l'estructura urbana i edificatòria

PLANEJAMENT GENERAL

Pla General Metropolità d'ordenació urbana aprovat definitivament el 14 de juliol de 1975 (BOP 19.07.75)

Pla del Regne del PGM a escala 1:2000 de tots els municipis excepte Barcelona amb diferents aprovacions definitives: 11.03.83; 26.07.83; 27.12.83; 27.04.84 (DOG: 22.04.83; 27.05.83; 24.02.84; 19.06.84; 06.04.87)

Pla Territorial General de Catalunya aprovat definitivament el 16 de març de 1995 (DOG 31.03.95)

A les zones definides pel PGM amb els codis d'identificació 18 i 22a s'han incorporat les zones i els sistemes locals derivats de planejaments anteriors

S'han delimitat i tramet els àmbits dels sectors en els que serà necessari pel seu desenvolupament formular planejament derivat.

Renovació urbana: rehabilitació

- 16 Renovació urbana: rehabilitació
- 17/3 Transformació a sistema ferroviari
- 17/5 Transformació a sistema viari
- 17/6 Transformació a sistema de parcs i jardins
- 17/7 Transformació a sistema d'equipaments
- 17/9 Transformació a protecció de sistemes
- 18 Subjecte a anterior ordenació volumètrica específica
- 20a Ordenació en edificació aïllada
- 20a Subzones plurifamiliars
- 20a/6 Subzona I
- 20a/5 Subzona II
- 20a/7 Subzona III
- 20a/9 Subzona IVa
- 20a/9b Subzona IVb
- 20a/8 Subzona V
- 20a/9a Subzones unifamiliars
- 20a/9a Subzona VI
- 20a/10 Subzona VII
- 20a/11 Subzona VIII
- 20a/12 Subzona IX
- 8a Verd privat protegit
- 22a Industrial

Zones en sòl no urbanitzable

- 8b Verd privat d'interès tradicional
- 24 Rústic protegit de valor agrícola
- 26 Lliure permanent
- 30 Àrees forestals

TIPOLOGIES NO RECOLLIDES EN EL PGM

Sistemes

- SH Sistema hidrogràfic
- P Passatge
- 7hd Habitatge Dotacional
- 10 Hotel Dotacional

Zones

- EL Espai Lliure
- F Cases unifamiliars en filera
- T Terciari
- EQ Equipament privat
- HT Zona Hotelera
- ZL Zona d'Activitat Logística
- ZE Zona Extractiva

PLANEJAMENT DERIVAT

Planejament urbanístic derivat aprovat definitivament en desenvolupament del pla general metropolità.

Les zones i sistemes directament assimilables a les corresponents del PGM s'han referenciat amb el mateix codi i color.

Els codis d'identificació de zones coincidents amb els propis del PGM que s'han referenciat amb un asterisc (*) expressen diferències respecte la regulació general establerta a les normes urbanístiques del PG.

Les determinacions normatives precises seran les que estableix l'expedient de planejament derivat.

S'han realitzat els ajustos imprescindibles motivats pel canvi d'escala i base topogràfica (arts. 66 i 67 de les NNJU del PGM).

No incorpora necessàriament les determinacions que s'hagin produït com a conseqüència de resolucions de recursos o sentències dictades.

Calificació Urbanística - PGM	ZONA INDUSTRIAL 22ª
Usos permesos	Industrial, Comercial, Oficines, Religios i cultural.
Tipus d'Ordenació	ALINEACIO DE VIAL
Superfície de parcel·la	SUP. MÍNIMA = 300m²
Ocupació màxima	90 % SUP. SOLAR
Edificabilitat	2 m². t / 2m².
Altura màxima	Segons ample vial. >11 m. =17 m. PB + 3P

PLA ESPECIAL DE MONSOLÍS PER A L'AMPLIACIÓ DELS USOS PERMESOS EN DIVERSES PARCEL·LES	Denominació: PLANÒL URBANÍSTIC	Planòl nº: 03
Propietari: COBO S.A. — BARCELONA DIAGONAL FUTURA S.L.	Arquitecte: SERGIO PORTÉ	Escala: -
Situació: SANT ADRIÀ DEL BESÒS (BARCELONA)	Numància, 73 - 3 A 08029 BARCELONA pan73@pan73.com Tel:933211974	Data: Juny - 2016



PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

Document sense valor normatiu

Data d'actualització: 1 de gener del 2015



DATAPLOT: 20/04/2016

Sant Adrià de Besòs

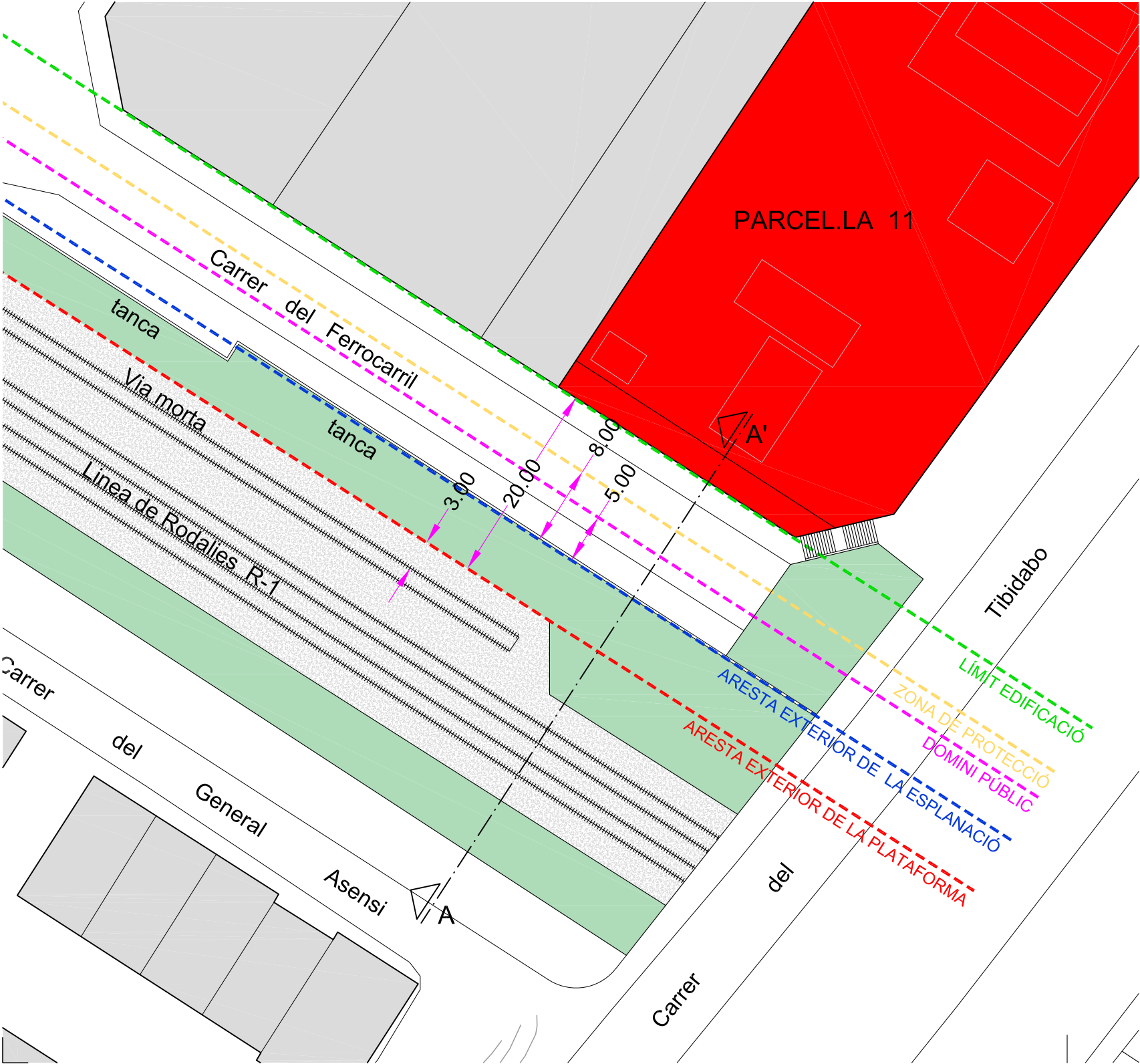
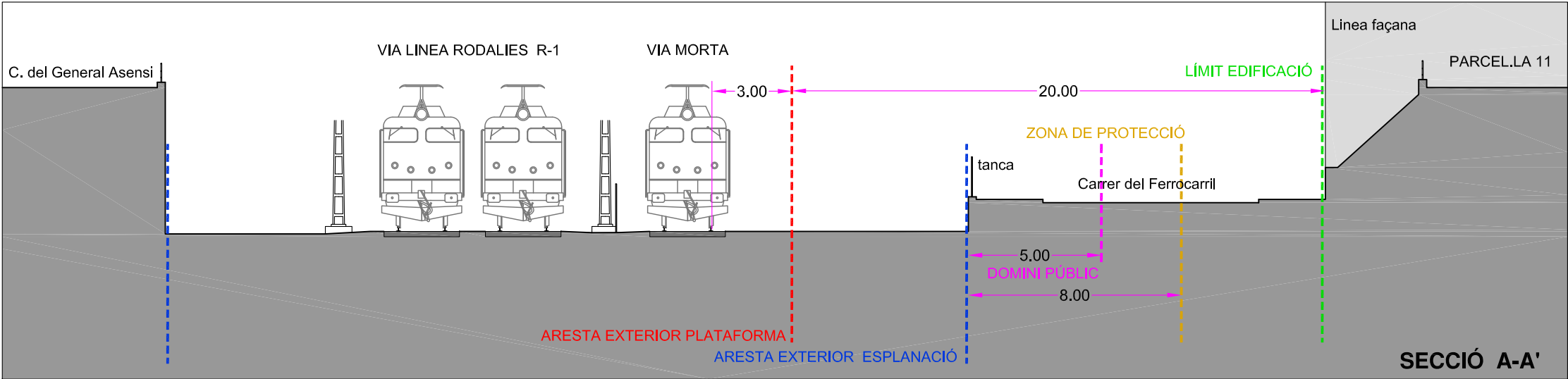


0 8 16 24 32 40 m

ESCALA: 1 : 1000

Document elaborat per la Direcció de Serveis d'Ordenació Urbanística

PLA ESPECIAL DE MONSOLÍS PER A L'AMPLIACIÓ DELS USOS PERMESOS EN DIVERSAS PARCEL·LES		Denominació: PLÀNOL URBANÍSTIC - DETALL	Plànol nº: 04
Propietari: COBO S.A. — BARCELONA DIAGONAL FUTURA S.L.	Arquitecte: SERGIO PORTÉ		Escala: -
Situació: SANT ADRIÀ DEL BESÒS (BARCELONA)	Numancia, 73 - 3 A 08029 BARCELONA pan73@pan73.com Tel.933211974		Data: Juny - 2016



PLA ESPECIAL DE MONSOLÍS PER A L'AMPLIACIÓ DELS USOS PERMESOS EN DIVERSES PARCEL·LES	Denominació:	SERVITUDS FERROVIÀRIES	
	Propietari:	COBO S.A. — BARCELONA DIAGONAL FUTURA S.L.	
	Arquitecte:	SERGIO PORTÉ	
	Situació:	SANT ADRIÀ DEL BESÒS (BARCELONA)	
		Numancia, 73 - 3 A 08029 BARCELONA pan73@pan73.com Tel.:933211974	Plànol nº: 05
			Escala: 1:200 1:500
			Data: Juny - 2016