



EDICTE

Informació pública aprovació inicial del 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

L'alcalde de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, mitjançant Decret de data 27 de febrer de 2026, va resoldre el següent:

1. Aprovar inicialment el 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, elaborat per Batlle i Roig Arquitectura, SLP, formulat per iniciativa privada, promogut per Ceetrus Urban Player, SA, Alcampo, SA, i Industria de Diseño Tèxtil, SA (INDITEX SA), i tramès pel Servei de Territori de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.

Condicció:

L'executivitat del 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 es condiona a l'aprovació definitiva de la delimitació gràfica de la Trama Urbana Consolidada Supramunicipal a fi i efecte que es puguin dur a terme totes les actuacions de tipus comercial de gran superfície previstes en el Pla de millora urbana.

Prescripció:

El projecte de reurbanització de l'avinguda de la Platja tindrà en compte la descontaminació dels sòls ocupats per l'antiga indústria Ugimica així com les previsions corresponents en el cas que es detectin altres sòls contaminats, segons el que determina la normativa vigent sobre residus i sòls contaminats.

2. Sotmetre a informació pública, per un termini d'un mes, el document de formulació de planejament, mitjançant edicte al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal, al tauler d'anuncis de l'Ajuntament i al web municipal.

Per a la seva consulta, l'expedient número 352/2026 es pot examinar al web municipal i es troba a disposició de qualsevol persona interessada al Servei de Territori (planta quarta de l'edifici consistorial) de dilluns a divendres de les 9 del matí fins a la 1 del migdia.

3. Sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials.

4. Suspendre l'atorgament i tramitació de llicències i comunicacions prèvies d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions que tenen a veure amb la implantació d'instal·lacions de noves activitats a l'àmbit d'actuació del Pla, de llicències de canvi d'ús dels edificis i instal·lacions quan les instal·lacions de noves activitats a l'àmbit d'actuació del Pla s'estableixin en una edificació preexistent destinada a uns usos diferents, de qualsevol procediment d'intervenció d'activitat d'instal·lacions de noves activitats a l'àmbit d'actuació del Pla inclòs el de comunicació prèvia, i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial; a fi d'assolir uns objectius urbanístics concrets, explicitats i justificats en la documentació de l'expedient.



Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

La suspensió fa referència a l'àmbit d'actuació del Pla amb una configuració discontinua que comprèn dues illes del terme municipal de Sant Adrià de Besòs, segons s'identifica en el plànol annex. 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. Aquesta suspensió de llicències es publicarà al BOP. Els efectes de la suspensió de llicències duraran dos anys a partir de la data de la publicació en el BOP de la suspensió.

Per a la consulta del plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i de tramitació de procediments (inclòs dins de l'expedient número 352/2026), d'acord amb l'article 102 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el plànol esmentat es pot examinar al web municipal i resta a disposició del públic al Servei de Territori (planta quarta de l'edifici consistorial) de dilluns a divendres de les 9 del matí fins a la 1 del migdia.

5. Facultar l'alcaldeessa i al regidor delegat de Territori Sostenible, Medi Ambient i Benestar Animal perquè realitzin els actes i gestions que calguin per a l'execució d'aquesta resolució.

Sant Adrià de Besòs, 3 de març de 2026

El regidor delegat de Territori Sostenible

José Antonio Gras Iñigo

Expedient:	2026/352
Procediment:	Plans de millora urbana (PEMU)
Interessat:	ABEL PORCAR BADAL
Representant:	

Resum comprensiu del document aprovat inicialment del *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*

RESUM COMPRESIU

Introducció

Dels interessos concurrents, per una part, del grup INDITEX en implantar les seves oficines i altres dependències de producció en terrenys situats en la gran illa que confronta a llevant amb el barri de Sant Joan Baptista i, per l'altra, d'ALCAMPO en aproximar més el centre comercial que ja disposa en aquests terrenys als teixits residencials de l'entorn, neix la necessitat de formular i tramitar el present Pla de Millora Urbana que ordeni les condicions urbanístiques per possibilitar aquestes actuacions.

Consideracions tècniques

1. OBJECTE

L'objecte del Pla de Millora Urbana és l'ampliació dels usos admesos, segons el que preveu l'article 311.2 de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità, i l'ordenació volumètrica, redistribució de l'edificabilitat inclosa, de l'àmbit d'actuació.

2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació del Pla de Millora Urbana és discontinu i està format pels sòls situats a les dues illes delimitades pels carrers de Pi i Gibert, de Ramon Viñas, l'avinguda de la Platja i l'avinguda d'Eduard Maristany.

Els dos subàmbits en què es divideix són:

- Subàmbit A: Es correspon amb els terrenys situats a l'illa nord de l'àmbit, amb una extensió de 22.306 m², delimitats pels carrers Pi i Gibert, Ramon Viñas, Torrassa i els terrenys qualificats de Parc i jardins urbans existents (clau 6a) confrontants amb l'avinguda de la Platja, que conformen el Parc de Lluís Companys.

Els terrenys estan ocupats 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 de 20.988 m² segons el cadastre.



- Subàmbit B: Es correspon amb els terrenys situats a l'illa sud de l'àmbit, amb una superfície de 67.243 m², delimitada pels carrers Torrassa, Ramon Viñas, l'avinguda d'Eduard Maristany i els terrenys qualificats de Parc i jardins urbans existents (clau 6a) confrontants amb l'avinguda de la Platja, que conformen el Parc de Lluís Companys.

Es troben ocupats parcialment per una gran nau de forma rectangular, que allotja un gran establiment comercial territorial col·lectiu integrat per l'hipermercat Alcampo i altres establiments comercials i de restauració, amb una superfície construïda de 32.454 m² sobre rasant (corresponents al centre comercial i l'estació de servei vinculada) i 38.189 m² sota rasant (corresponents a un aparcament soterrani en desús) segons cadastre.

En aquests terrenys també es troba l'element patrimonial protegit: Xemeneia de l'antiga fàbrica CELO, declarat BCIL (945-I) per acord del Ple municipal en data 23 de gener de 2003.

D'acord amb l'estudi hidràulic d'inundabilitat que s'adjunta com annex a la documentació del PMU, els terrenys de l'àmbit es troben dins de la Zona de Flux Preferent i dins de la Zona Inundable per a avingudes de 500 anys de període de retorn.

Els terrenys disposen de tots els serveis urbanístics bàsics.

L'àmbit d'actuació del PMU té una superfície total de sòl de 89.549 m².

3. PROMOCIÓ, ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I REDACTOR

La promoció del Pla de Millora Urbana és d'iniciativa privada. Els promotors del Pla són:

- Indústria de Diseño Téxtil, SA (INDITEX SA), amb domicili a Avenida de la Diputació, Edificio Inditex, 15143 Arteixo (A Coruña) i amb CIF: A-15.075.062.
- Alcampo SA, amb domicili al carrer de Santiago de Compostela sur, Edificio Oficinas la Vaguada, 28029 Madrid i amb CIF: A-28.581.882.
- Immochan España SAU amb CIF número A-58.513.637

Els terrenys de l'àmbit d'actuació estan integrats per les parcel·les identificades com A1 i A2, corresponents a l'illa nord, propietat d'INDITEX SA, i la parcel·la B, situada a l'illa sud, en divisió horitzontal propietat de Immochan España SAU i Alcampo SA, amb les referències cadastrals següents:

Parcel·la	Propietari	Referència cadastral
A1	INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A.	5468102DF3856F
A2	INDUSTRIA DE DISEÑO TEXTIL, S.A.	5468102DF3856F
	ALCAMPO, S.A.	5666601DF3856F0001GR
	IMMOCHAN ESPAÑA S.A.U.	5666601DF3856F0002HT
B	ALCAMPO, S.A.	5666601DF3856F0003JY
	ALCAMPO, S.A.	5666601DF3856F0004KU
		5666601DF3856F

La superfície de sòl desglossada de cada parcel·la, dins de l'àmbit d'actuació, segons cartografia és de:



Parcel·les	22a
A1	7.125 m2
A2	15.181 m2
B	67.243 m2
Total	89.549 m2

El redactor del PMU és Batlle i Roig Arquitectura SLP.

4. PLANEJAMENT VIGENT. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

A l'àmbit d'actuació del Pla de Millora Urbana són vigents i executives les figures de planejament següents:

- Pla General Metropolità (PGM), aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976 (BOPB 19.07.1976).
- Pla especial de reforma de interior (PERI) entre av. Victòria, c. Ramon Viñas, c. de Pi i Gibert i av. Eduard Maristany, aprovat definitivament el 2 de març de 1979 (publicació 07.04.1979).
- PERI i modificació Illa Av. de la Platja, Eduard Maristany, Ramon viñas i Cristòfol de Moura, aprovat definitivament el 10 de juliol de 1986 (publicació 19.07.1986).
- Modificació puntual del Pla especial de reforma interior de l'illa delimitada per l'avinguda de la Platja i els carrers d'Eduard Maristany, Ramon Viñas i Torrassa, aprovada definitivament 17 de juliol de 2002 (DOGC 26.09.2002).
- Modificació puntual del Pla especial de reforma interior de l'illa delimitada per l'avinguda de la Platja, l'avinguda d'Eduard Maristany, el carrer de Ramon Vinyas i el carrer Torrassa, aprovada definitivament 10 de desembre de 2012 (DOGC 18.01.2013).
- Modificació puntual del Pla especial de reforma interior de l'illa delimitada per l'avinguda de la Platja, l'avinguda Eduard Maristany, el carrer Ramon Vinyas i el carrer la Torrassa, aprovat definitivament el 27 de gener de 2016 (DOGC 07.03.2016)
- Pla Director Urbanístic d'ordenació del Front Litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies, aprovat definitivament el 7 de març de 2023 (DOGC 15.03.2023).

El règim urbanístic dels terrenys de l'àmbit d'actuació és:

Classificació del sòl: Sòl urbà no consolidat, atès que resten porcions de les parcel·les, fora de l'àmbit d'actuació, subjectes a la cessió obligatòria i gratuïta i urbanització per estar qualificades de sistema viari.

Qualificació urbanística: Zona Industrial (clau 22a)

5. CONTINGUT DOCUMENTAL

El Pla de millora urbana conté la documentació següent:

- 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

Annexos

- 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

6. MARC LEGAL I PROCEDÈNCIA

El marc legal del PMU és el següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU), amb les modificacions i correccions posteriors
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLU), amb les modificacions i correccions posteriors.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sols contaminats.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.
- Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Llei 12/2025, de 29 de desembre, de modificació de la Llei 18/2017, de comerç, serveis i fires, i del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. Mentre no es produeixi l'adaptació a la llei bàsica estatal, cal adoptar les regles establertes per la disposició addicional 8a. de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Real Decreto 657/2022, de 26 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Josep Tarradellas Barcelona-El Prat (Barcelona)

El PMU 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, com és el cas de les illes de l'àmbit d'actuació, tant a la banda de l'avinguda de la Platja, com del carrer Pi i Gibert.

Així mateix, d'acord amb l'article 351 del PGM, el PMU ajusta alguns paràmetres no bàsics de l'ordenació establerta al PGM per a la zona industrial.

Pel que fa a la legislació urbanística, la procedència del PMU es justifica de conformitat amb el que determina l'article 70 del TRLU, que preveu la redacció de plans de millora per regular la composició volumètrica i usos en zones urbanístiques de sòl urbà, entre altres finalitats.

D'altra banda, els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada resten subjectes a les especificitats que estableixen l'article 102 del TRLU.

8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

L'ordenació proposada consisteix a concretar l'ordenació volumètrica de l'àmbit d'actuació del Pla, així com els usos admissibles, sense modificar ni l'edificabilitat (179.098 m² de sostre) ni el volum màxim (1.155.182,1 m³) assignat a l'àmbit pel planejament vigent.

Pel que fa al subàmbit A, es proposa traslladar-hi el programa comercial actualment existent al subàmbit B. Es planteja un edifici compacte enganxat al carrer de Pi i Gibert, la major part del qual estarà ocupat pel gran establiment comercial territorial configurat per l'hipermercat Alcampo i les seves zones de servei, amb accés a través de zones comunes amb serveis de restauració. El volum resultant podrà assolir una alçada màxima de 20 metres respecte a la cota reguladora de la planta baixa situada a la cota +7.75 m, en compliment de la cota d'inundabilitat. 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.

Quant al subàmbit B, es proposa la ubicació del campus d'oficines i d'activitat econòmica d'INDITEX.

A més de les seues empresarials d'oficines, 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.). Es preveu la concentració del programa funcional en quatre volums compactes amb planta baixa i quatre plantes pis, amb una alçada reguladora màxima de 27,5 m respecte a la cota reguladora de la planta baixa establerta a +7,40, en compliment de la cota d'inundabilitat. Entre els quatre blocs es preveu disposar tres patis, connectats per un espai lineal cobert a la planta baixa, el qual connectarà els quatre volums.

A la part superior del subàmbit B 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. 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, que farà d'àmbit de transició enjardinat.

Tenint en compte l'ordenació volumètrica prevista, el PMU redistribueix entre els dos subàmbits el sostre i el volum màxim edificable establert pel planejament vigent per a



l'àmbit, que en cap cas no es modifiquen, d'acord amb les necessitats dels usos previstos en cada subàmbit,

Així en relació amb el compliment de l'article 351 de les NNUU del PMG, el PMU justifica la no alteració de l'edificabilitat i el volum màxim edificables a l'àmbit, segons el quadre comparatiu següent:

	Sòl	Edificabilitat	Volum
VIGENT			
Illla A	22.306 m ²	44.612 m ²	287.747,4 m ³
Illla B	67.243 m ²	134.486 m ²	867.434,7 m ³
Total	89.549 m²	179.098 m²	1.155.182,1 m³
PROPOSTA			
Illla A	22.306 m ²	15.000 m ²	150.000,0 m ³
Illla B	67.243 m ²	164.098 m ²	1.005.182,1 m ³
Total	89.549 m²	179.098 m²	1.155.182,1 m³

Pel que fa als usos, en relació amb l'ampliació que el PMU proposa, cal assenyalar que si bé l'esmentat article 311.2.a de les NNUU del PGM estableix la figura del Pla especial com la pertinent per a l'ampliació d'usos en aquesta situació, la legislació urbanística actual ja no contempla aquests tipus de plans com a figura de planejament per aquestes finalitats en sòl zonal. Així per a elles va crear la figura específica dels Plans de Millora Urbana (art. 70 del TRLU), que tenen per objecte aquestes finalitats, i a més permeten la regulació de les condicions volumètriques, entre d'altres, com és també el cas.

Així, en concret pel que fa als usos admesos es manté l'ús industrial i mitjançant el PMU, en aplicació de l'article 311.2.a anteriorment esmentat amb l'aclariment fet, s'amplia els usos principals amb el comercial, en totes les categories admeses, i amb el d'oficines. En aquest sentit cal assenyalar que l'ús comercial ja era admès al subàmbit sud.

Com a usos complementaris s'admeten el de restauració, l'esportiu, el recreatiu i el sanitari de dispensaris, consultoris i ambulatoris, amb la limitació d'un màxim del 10% del sostre de l'ús principal al qual complementen. S'admet també l'ús complementari d'aparcament.

D'altra banda, pel que fa l'ús comercial, atès que es preveu implantar un Gran Establiment Comercial Territorial (GECT) al subàmbit A, cal assenyalar que s'han iniciat els treballs per a la tramitació de la delimitació d'una Trama Urbana Consolidada Supramunicipal amb el municipi veí de Badalona per possibilitar-ne la implantació, d'acord amb el que estableix l'article 8 del *Decret Llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercial* en la redacció donada per la *Llei 12/2025, de 29 de desembre, de modificació de la Llei 18/2017, de comerç, serveis i fires, i del Decret Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials*, amb la signatura el 15 de gener del 2026 d'un protocol de col·laboració entre ambdós municipis, que s'adjunta com a annex 5 al document, per tal d'establir l'esmentada TUC supramunicipal.

En resum, el PMU proposa els següents principals paràmetres urbanístics i condicions per al seu àmbit d'actuació:



Subòmbit	A	B	Total
Qualificació urbanística	220 ^[A1]		
Sòl (m ² s)	22.306	67.243	89.549
Tipus d'ordenació	edificació aïllada	edificació aïllada	
Condicions de parcel·la	parcel·la única	parcel·la única	
Condicions d'ordenació i edificació			
Sostre màxim edificable (m ² st)	15.000	164.098	179.098
Ocupació màxima	sobre rosant 75%	75%	
	sota rosant 95%	95%	
Ocupació màxima aparcament en superfície	20%	20%	
Cota planta baixa	7,75	7,40	
Alçada màxima (m)	20	27,5	
Nombre de plantes	PB + 2PP	PB + 4PP	
Volum màxim (m ³)	150.000,00	1.005.182,10	1.155.182,10
Separacions mínimes llinars	Segons plànol d'ordenació o 2	Segons plànol d'ordenació o 2	
Condicions d'ús			
Usos admesos	principals	Industrial, Oficines i Comercial en qualsevol de les categories que estiguin admeses per a aquest àmbit en virtut de l'article 9 del Decret Llei 1/2009 o legislació que el substitueixi. S'inclouen els grans establiments comercials territorials, si estan admesos per la legislació esmentada	Industrial, Oficines i Comercial en qualsevol de les categories que estiguin admeses per a aquest àmbit en virtut de l'article 9 del Decret Llei 1/2009 o legislació que el substitueixi. S'inclouen els grans establiments comercials territorials, si estan admesos per la legislació esmentada
	complementaris	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	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
Reserves d'ocres d'aparcament	Segons NNLLL del PGM i FAMG		

D'altra banda, d'acord amb l'article 43 del TRLU, el PMU comporta cedir a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que genera l'ampliació d'usos prevista. Aquest deure es substituirà per l'equivalent en metàl·lic, atesa la impossibilitat material de situar-lo a l'àmbit per les necessitats del programa a implantar.

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. L'ajuntament ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, segons determina l'article 46.2b del TRLU.

L'administració actuant serà el Consorci del Besòs, que serà el receptor de la cessió d'aprofitament mig.



També correspondran al promotor les càrregues urbanístiques següents:

- o cedir i urbanitzar els sòls situats fora de l'àmbit d'actuació del PMU qualificats de sistema viari
- o realitzar les actuacions determinades a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que s'acompanya al PMU 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. La reurbanització de l'avinguda de la Platja inclou la descontaminació dels sòls ocupats per l'antiga Ugimica. En cas que es detectin altres sòls contaminats, s'estarà al que determina la normativa sobre residus i sòls contaminats.
- o preservar i restaurar la xemeneia protegida situada al subàmbit B

Finalment, indicar que el PMU incorpora els apartats justificatius relatius a:

- Impacte de gènere
- Estudi hidrològic i d'inundabilitat
- Mobilitat generada
- Patrimoni cultural
- Servitud de Costes
- Servituds aeronàutiques
- Informe mediambiental
- Descontaminació de sòls
- Adaptació a les determinacions del Pla director urbanístic Tres Xemeneies
- Legislació comercial

Així com els apartats de pla d'etapes, agenda i avaluació econòmica i financera, amb l'estudi econòmic i financer que analitza la viabilitat econòmica de l'actuació i l'informe de sostenibilitat econòmica per a les finances públiques.



