

Exp. 2016/060920/M

## **AL-LEGACIONS DE CATALUNYA EN COMÚ A L'APROVACIÓ INICIAL DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DEL FRONT LITORAL EN L'ÀMBIT DE LES TRES XEMENEIES**

### **DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME**

#### **EXPOSA**

Que Candela López Tagliafico, sotassignant en llur qualitat de representant de l'organització política de Catalunya en Comú compareix en el tràmit d'informació pública de l'expedient subsegüent a l'aprovació inicial del Pla director urbanístic d'ordenació del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies, per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, en sessió celebrada el dia 7 d'agost de 2020, acord que fou publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 8226 de data 16 de setembre de 2020, dins del termini i en la forma, formula les següents:

#### **AL-LEGACIONS**

##### **1. Consideracions generals**

Estem davant d'una proposta en un espai estratègic metropolità que ha de donar resposta a diverses preguntes:

- Quina característica volem per l'acabament de la desembocadura del Besòs?
- El gran parc metropolità es possible?
- Es compatible el gran parc amb zona residencial, d'activitat econòmica i els usos de l'antiga tèrmica?
- Amb quins equilibris es poden compatibilitzar aquests usos?
- La necessitat d'habitatge a l'àrea metropolitana de Barcelona està limitada a aquest espai?
- Necessitem habitatge o activitat econòmica?
- La transformació de la zona es pot fer a qualsevol preu de benefici dels privats o han de prevaldre els interessos públics?

L'àmbit del PDU és un dels espais més estratègics de l'AMB configurada, entre altres, a l'entorn dels grans sistemes d'espais naturals, condicionada per les necessitats i disponibilitats dels recursos bàsics (aigua, energia), per les xarxes de serveis i subministraments, per les xarxes de transport i comunicacions i els reptes en matèria de mobilitat de persones i mercaderies, les grans àrees destinades al sistema productiu, els teixits urbans destinats a satisfer les necessitats de benestar de la població, o la xarxa d'equipaments. La magnitud i concentració dels fluxos a escala d'AMB no permet abordar el PDU solament examinant l'interior delimitat sinó que requereix analitzar el seu encaix amb l'AMB a les diferents escales que requereix cada matèria.

El nou model ha de mirar cap al desenvolupament endogen i sostenible, basat en la valorització dels punts de força, de les capacitats i dels recursos del territori, capaç d'activar sinergies importants amb els sectors capdavanters de les noves economies del coneixement i de la creativitat, de la recerca i de la formació avançada, i també de les energies renovables, a més de buscar la reactivació d'alguns sectors industrials que s'han demostrat estratègics davant dels xocs de l'economia global que produeixi valor afegit des dels actius intangibles del coneixement i la intel·ligència territorial que produeix noves oportunitats per a un desenvolupament equilibrat i de baix impacte energètic.

Ens trobem davant d'una proposta que supera clarament l'àmbit local i cal encaixar-la en el territori i les necessitats metropolitanes, des de l'oportunitat i l'equilibri en tots els àmbits (residencial, natural, activitat i equipaments) i en un enclau estratègic de característiques específiques -limitat pel litoral, la desembocadura del Besòs, una xarxa de comunicacions i el port de Badalona- i límit amb altra sector pendent de transformació urbana dels polígons industrials del Sot i Badalona Sud que també ha de tenir un paper rellevant i estratègic de desenvolupament residencial, terciari i industrial que relliga els dos municipis i relliga el teixit urbanitzat.

Disposar d'un parc en un espai estratègic amb unes condicions fins i tot més interessants que les del dibuix del Pla Cerdà no executat a la riba del Besòs, ja que encara estem a temps de tenir un parc molt naturalitzat i amb un patrimoni arquitectònic molt rellevant al tram final Besòs, al servei de la part de ciutat metropolitana més necessitada d'espai públic i equipaments d'escala local i metropolitana ens sembla l'aposta més adequada i equilibrada pel conjunt de l'àmbit.

Aquest parc naturalitzat de més extensió que la previsió del PDU aprovat inicialment podria ser a més el gran atractiu per a la transformació urbana del sector d'activitat econòmica.

Al nostre parer, caldria desenvolupar conjuntament les dues peces que ara el PDU desagrega en dos desenvolupaments diferenciats. Aquesta visió integral i integrada del conjunt permetria un model més equilibrat, compacte i que eviti la segregació espacial.

En definitiva, compartim la necessitat de transformació d'aquest àmbit, però considerem que cal una revisió i adequació a una proposta de conjunt de la zona més equilibrat, harmònic i de mixtures en activitats i no el tractament segregat que es dona.

Resoldre l'àmbit de les Tres Xemeneies hauria de començar per resoldre i concretar l'activitat a impulsar en el propi àmbit patrimonial de les Tres Xemeneies, d'altra manera, el projecte patrimonial i d'usos es pot veure condicionat de forma important.

En conclusió, tot i l'aposta per HPO (40%) i del mateix una part en lloguer pensem que la proposta de PDU ha fer més compatible l'equilibri dels beneficis privats amb l'interès general en un espai de transformació urbana d'enorme interès urbanístic en un entorn únic de l'espai metropolità i costaner.

Considerem, per tant, que es perd una gran oportunitat de dirigir des de l'esfera pública i per tant en defensa de l'interès general, una transformació urbana d'enorme interès urbanístic en un entorn únic de l'espai metropolità i costaner.

## **2. De consideració a les alternatives**

En els debats i processos participatius no s'han tingut en consideració tres alternatives reals, sinó que sempre s'ha plantejat partint d'un model que aposta per la construcció d'un nou barri.

## **3. Consideracions de caràcter ambiental i sostenibilitat**

Apostar per la sostenibilitat i transició energètica vol dir una economia baixa en carboni, reducció de les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, xarxa de transport de persones i mercaderies, sostenibilitat en matèria d'aigua, energia, residus, aire. La transició energètica i la sostenibilitat ambiental hauria de ser una gran prioritat del PDU que ha d'articular un metabolisme urbà més eficient. Així, qualsevol edificació/desenvolupament urbanístic, de la mida que sigui, caldria que inclogués un **examen d'opcions tecnològiques i de governança de cara a la transició energètica**, la sostenibilitat i la lluita contra el canvi climàtic adequades per al cas i territori en qüestió.

1. En la definició dels sis elements estructurants que es menciona com a condicionants de l'actuació urbanística, **l'àmbit ambiental no consta desenvolupat suficientment**; en aquest sentit cal la justificació del projecte en coherència amb l'Estratègia Catalana d'Adaptació al Canvi Climàtic que entre d'altres qüestions estableix que *“cal integrar en la planificació urbanística l'increment de cabals màxims fins a un 20% superiors als actuals per a períodes de retorn de 10 a 100 anys. En el cas de la mobilitat i les infraestructures de transport cal considerar les afectacions a la xarxa viària o ferroviària també per episodis meteorològics extrems (com ara les pluges intenses)”*.
2. Cal considerar les **referències als Plans locals d'adaptació al canvi climàtic** aprovats al municipi de Sant Adrià del Besòs, i el Pla Clima i Energia 2030 de l'AMB
3. Cal estimar els límits de costa per a determinades edificacions que creïn pantalles.
4. **Estimar la petjada de carboni.** La proposta plantejada en aquest PDU aprovat inicialment evidencia el fort impacte que té sobre les emissions de contaminants atmosfèrics associats a l'activitat que s'hi preveu desenvolupar, l'alt nombre d'habitatges i les activitats comercials i de serveis, més enllà de les concentracions i hores punta des d'una perspectiva de la mobilitat. Ens trobem en una zona que des del punt de vista ambiental hauria de ser molt més continguda en els impactes que la proposta pot generar. L'ordenació proposada suposarà anualment una emissió de 12.000 tones de CO<sub>2</sub>, una generació de 2.000 tones de residus i de 240 milions de litres d'aigües residuals, i un consum de 22.000 MWh d'energia elèctrica i de 300 milions de litres d'aigua potable.
5. **Reduccions dels impactes ambientals i construccions més sostenibles** i eficients. El document contempla la possibilitat de mesures correctores ambientals com les cobertes verdes o la instal·lació de plaques fotovoltaïques. Considerem que més enllà del nombre d'edificacions que finalment la proposta contempli, aquestes actuacions de mitigació canvi climàtic i eficiència energètica haurien de ser d'obligat compliment i incorporades en la normativa ambiental del PDU. Els nous edificis projectats han de ser “Edificis de consum d'energia gairebé nul” que, segons la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell de 19 de maig de 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis, es defineix com edificis amb un nivell d'eficiència energètica molt alt, i que cobreixen la seva baixa demanda d'energia tèrmica amb fonts renovables.

6. **Relació espai públic franja costanera.** Cal valorar la reconstrucció del front marítim exclosa del planejament. El parc amb les platges han de formar part conjuntament del sistema per a garantir la resiliència front al canvi climàtic i la pujada del nivell del mar.
7. **Collector de Llevant.** L'existència del col·lector de Llevant es un condicionant rellevant en el sector i per garantir la qualitat de les aigües de la costa des de Montgat al Besòs. Per tant, s'hauria de precisar el nou projecte i incloure la participació en el seu finançament.
8. **Sòls contaminats.** Cal incloure un informe sobre si el sòl es apte per als usos previstos i aquest es un fet anterior a qualsevol concreció i posterior actuació i llicència. Aquesta actuació per restituir el sòl ha de constar contemplada en la despesa de l'actuació.
9. **Mobilitat.** Cal dimensionar suficientment la proposta de mobilitat sostenible a peu, en bicicleta o en transport públic. L'impacte de la proposta residencial i d'activitat comercial i serveis en aquest àmbit afegida a la derivada del front marítim i l'ús de platges, obliga a reanalitzar el conjunt de la mobilitat o a reconsiderar la densitat residencial i econòmica. Alhora cal prendre en consideració l'impacte generat directament i indirectament sobre els modes de transport propers a l'àmbit del PDU.
10. Atesa la barrera de la línia de Renfe i segregació del barri que proposa el PDU aprovat inicialment, **hauria de considerar-se les possibilitats del soterrament o be els desviaments de la línia** tal i com alguns estudis han previst.

#### 4. Les tres xemeneies i sala de turbines

1. **Cal planificar la nova ordenació del sector definint prèviament els usos i necessitats de l'antiga tèrmica.** Tot i el el consens expressat en el procés participatiu sobre la necessitat de definir prèviament els usos de l'antiga tèrmica, el text de l'aprovació inicial continua desenvolupant les mateixes línies fixades pel document d'objectius generals i avanç sense una convenient definició dels nous usos. Creiem que no és suficient citar el Decàleg 3X i indicar que està "pendent de consensuar". És important tenir definits i acordats els nous usos de l'element patrimonial, per tirar endavant el PDU. El PDU s'ha d'adaptar als nous usos i no els nous usos al PDU. El Departament de Territori i la Generalitat hauria de treballar per aconseguir

els suports i els recursos per definir i acordar un programa funcional per a la tèrmica. Al nostre parer, s'haurien d'aprofitar els treballs realitzats pel Grup Internacional d'Experts (GIE) que proposa un *“Hub Internacional del Coneixement pel Desenvolupament Sostenible i la Pau”* i que està en línia amb allò acordat al Decàleg 3X.

En aquest sentit, a banda de la concreció usos, es precisa d'un acord polític ampli que acceleri la negociació amb les institucions que han de facilitar el projecte funcional “HUB” i la seva execució: ajuntaments de Sant Adrià i Badalona, Consorci del Besòs, Generalitat de Catalunya, AMB, i govern de l'Estat. Un projecte que pugui facilitar una potent oferta de Formació i Qualificació Professionals, a través de l'Institut Politècnic del Besòs, prenent la forma de «Centre Integrat» segons determina el «Document de bases de l'Estratègia Catalana de Formació i Qualificació Professionals de Catalunya(2020-2030)». En aquest sentit, cal instrumentar un acord polític ampli que acceleri la negociació amb les institucions que han de facilitar el projecte funcional “HUB” i la seva execució.

2. **Afectacions al patrimoni de l'antiga tèrmica de les 3 xemeneies.** La proposta del PDU atribueix edificabilitat als béns catalogats de l'antiga tèrmica. Aprofitaments privats a les xemeneies i d'equipaments a l'edifici de turbines. A més, qualifica d'equipaments el sòl contigu a dues de les façanes de l'edifici de turbines, sense tenir en compte les determinacions de conservació i protecció establertes a l'informe tècnic que justifica la catalogació de l'antiga tèrmica com a Bé Cultural d'Interès Local. Informe tècnic que, entre altres aspectes, destaca que *“El perímetre no es podrà alterar amb cap nou element afegit”* o que *“Especialment caldrà mantenir la forma exacte de les tres xemeneies en la seva morfologia actual”* o també que *“Les actuacions ... hauran de procurar el menor impacte visual sobre l'estructura”*. I finalitza dient *“En conseqüència, el futur programa d'usos, sigui quin sigui... s'ha d'adaptar obligatòriament a les determinacions de conservació i protecció aquí prescrites”*. Aquesta circumstància és un exemple clar de les conseqüències que comporta realitzar el planejament abans de determinar els nous usos del patrimoni. Si primer es defineixen els nous usos i les seves necessitats, el PDU pot fer una proposta d'ordenació diferent que eviti una intervenció tan agressiva sobre el patrimoni industrial.
3. **Imprecisió dels usos a les xemeneies.** Al conjunt de les xemeneies el planejament li atorga usos privats preferentment vinculats al sector del coneixement, noves tecnologies, recerca i cultural. Però alhora afirma que també s'admeten *“com a complementaris el comercial, l'hoteler, les oficines, el productiu i d'altres no prohibits”*. Cal determinar en el

- redactat que aquest usos complementaris només s'admetran si són estrictament necessaris pel desenvolupament dels usos principals.
4. **Instal·lacions de fred i calor.** El PDU proposa la creació d'un sistema energètic de producció de fred i calor i la seva corresponent xarxa de distribució i determina una considerable reserva d'espai a l'edifici de turbines (o al futur equipament contigu) per als equips de producció energètica, però no indica quina és la font primària d'on s'obté l'energia. Aquesta reserva d'espai, donat el seu volum, pot condicionar els usos previstos per a l'edifici de turbines. Una il·lustració dels inconvenients que genera un nou el planejament quan no ha predefinit convenientment els usos. El fet de no indicar la font primària d'energia, fa inviable l'avaluació ambiental.
  5. **Recuperació de la canonada, recuperant la memòria històrica.** Com a part indispensable d'aquest sistema de producció s'indica que caldrà una captació d'aigua de mar i proposa la seva ubicació. Atès el desmantellament total de les canonades d'aspiració d'aigua de mar de l'antiga central, proposem que, en cas de ser necessària la captació d'aigua de mar, es faci al mateix lloc que ocupaven les antigues canonades i de tal forma que es recuperi el paisatge industrial i la memòria històrica.

## 5. De la proposta concretada de barri

1. **Es crea un nou barri d'alta densitat segregat de la trama urbana** pel ferrocarril i sent una zona amb potencials inundables i impactes pels efectes del canvi climàtic que no s'han considerat suficientment. Per efecte del canvi climàtic, s'estan reduint els períodes de retorn de les inundacions, l'augment de la freqüència i intensitat de pluges fortes i temporals marítimes, a més de l'augment del mar.
2. **Edificacions proposades en zona inundable.** Tenint en compte aquestes consideracions i els estudis de l'ACA en el propi informe ambiental, s'observa com alguns dels futurs solars qualificats com a 18 -Zona volumètrica específica d'ús predominant residencial es troben en zona inundable i de forma rellevant la unitat situada davant del riu Besòs que té un tractament singular i admet una alçada reguladora màxima de 67,5 metres i un nombre de plantes de PB+18. Considerem

que aquestes zones cal analitzar-les i adequar-les a les prescripcions de l'informe ambiental.

3. **La proposta d'equipaments i serveis necessaris per al nou barri que es proposa és insuficient** si ho comparem amb altres barris de l'entorn. Al creixement residencial que hi haurà, juntament amb la mobilitat obligada i la generada per residents, caldrà afegir la de l'estacionalitat per l'àmbit de litoral i platges on es troba i que forma un continu urbà amb el barri de La Mora de Badalona.
4. Parlem d'un espai en el que hauria de prevaldre l'aposta per la **protecció i la posada en valor en clau estratègica ambiental**, atenent el context d'emergència climàtica i alhora complementada per una proposta residencial i d'activitat amb criteris d'arquitectura sostenible, adequada a les necessitats locals i metropolitanes.
5. **Cal incloure un informe d'impacte econòmic i social**. El PDU aprovat inicialment no incorpora un **"Informe d'impacte econòmic i social"** on s'avaluïn els costos i els beneficis pels destinataris de la nova ordenació urbanística i per a la realitat social i econòmica.. La recent llei complementària als pressupostos de 2020 (Llei 5/2020) estableix, al seu article 97.21, la introducció d'un nou capítol (Capítol X) al Text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya on, a l'article 113.1 s'indica que *"Sens perjudici de l'informe d'impacte pressupostari preceptiu, els canvis en les intervencions públiques i les noves intervencions públiques que es prevegi que tinguin un impacte rellevant han d'anar acompanyades d'un informe d'impacte econòmic i social en què s'avaluïn els costos i els beneficis per a llurs destinataris i per a la realitat social i econòmica, mitjançant l'anàlisi de cost-benefici o altres sistemes d'avaluació, en els termes que estableixi el Govern"*.
6. **Cal major concreció del desenvolupament dels dos polígons industrials** vinculats a l'àmbit de les tres Xemeneies: el polígon del Sot i el polígon Badalona Sud i eliminar les recomanacions que es fan sobre la parcel·la de l'Alcampo, a l'espera que l'actual PGM sobre els Polígons industrials de Badalona i Sant Adrià, reordeni la zona.

## **6. La proposta de Parc litoral**

Aquest PDU té un impacte rellevant en el litoral metropolità i en concret en l'àmbit limitat pel port de Badalona i la llera del Besòs que hauria de plantejar-se des d'una perspectiva de recuperació i protecció ambiental i potenciadora de la connectivitat de caràcter natural.



### **6.1. Insuficient superfície del parc**

En aquest sentit, la proposta de 10ha de superfície total del parc litoral que finalment es proposa, **presenta una reducció significativa sobre l'anterior proposta** de les alternatives que ha estat objecte del seu desenvolupament. Cal desenvolupar de manera òptima els criteris de naturalització, sistemes dunars, i especialment els criteris bioclimàtics en consonància amb els reptes del clima i una zona ja prou densificada

En el procés participatiu, aquest fet ja es va expressar. Segons queda reflectit a la documentació del PDU, *“un sector significatiu” dels participants va mostrar la preocupació per la dimensió del parc degut a l'edificabilitat.*

També cal tenir present que en un context de canvi climàtic, amb increment de les temperatures, especialment dels entorns urbans, la vegetació dels espais verds esdevé l'estratègia més eficient per mitigar l'escalfament.

### **7. Qualificació del sòl**

El planejament urbanístic vigent és el Pla general metropolità de Barcelona (PGM) que classifica l'àmbit com a sòl urbà i el qualifica majoritàriament com a zona industrial (clau 22a). Així mateix, qualifica com a sistema de parcs i jardins urbans (clau 6b) i sistema d'equipaments (clau 7b) dues franges de sòl properes al riu Besòs.

**La proposta del PDU, estableix diferents qualificacions pel sòl urbà classificat com a consolidat i en una majoria d'aquest constatem que hi ha una manca total d'urbanització** per la qual cosa es considera que es parteix d'una classificació errònia.

**Efectes del canvi de la clau urbanística del sector: desconsolidació del sòl - exigència de deures urbanístics similars al del sòl urbanitzable delimitat.**

La transformació que es proposa - que parteix del total desmantellament dels usos i les edificacions industrials preexistents-, amb la incorporació d'una ordenació urbanística totalment diferent: d'usos, d'ordenació edificatòria, d'infraestructures, d'espais verds i dotacions, totes de nova implantació i amb canvi radical sobre la configuració anterior, fa que aquest àmbit no pugui ser considerat com un sòl urbà no consolidat, sinó que caldria considerar-lo com un àmbit de transformació i renovació, assimilat al sòl urbanitzable delimitat a efectes de drets

i deures urbanístics dels propietaris-promotors, entre els que s'ha d'incloure el deure de cessió del 15 % del total aprofitament urbanístic del sector –i no el 10 % com es proposa en el PDU.

Cal reavaluar el valor urbanístic del sòl en la seva actuació situació física i urbanística. Si haguéssim partit dels valors inicials d'un sòl industrial no consolidat, concordant amb la realitat física de la part del sector corresponent a l'antiga tèrmica, aquests valors inicials serien molt més baixos i per tant l'equilibri econòmic de la operació urbanística donaria lloc a ordenacions molt més lleugeres, quant a edificabilitats, o a majors càrregues urbanístiques i això permetria plantejar unes actuacions diferents i més integrades amb la transformació del sector industrial veí, dins del perímetre gran del PDU.

**Cal mantenir l'equilibri plantejat inicialment en el procés participatiu, idealment amb una distribució entre habitatge i activitat econòmica del 50%; on hi ha d'haver com a mínim un 40% d'activitat econòmica, front un màxim del 60% d'habitatge,** i la cessió del 15 % de l'aprofitament urbanístic mig, a les administracions actuants.

S'ha de tenir en compte que la transformació urbanística de tot el sector industrial, implicarà majors costos de transformació i moltes més cessions de verd i equipaments que es podrien situar sobre l'espai costaner de l'antiga central tèrmica, permetent una millor i menys condicionada conservació del patrimoni arquitectònic existent i la possibilitat d'establir un gran parc litoral a la desembocadura del Besòs. D'aquesta manera es donaria resposta a les qüestions de caràcter ambiental més amunt esmentades.

## **8. Sobre l'estudi economicofinancer**

Les contradiccions entre la valoració pública i privada són molt greus per les conseqüències que se'n poden derivar i, per tant, proposem—es refaci l'estudi econòmic i financer per tal que ofereixi resultats versemblants i en base a una taxació independent del valor del sòl industrial, sense contemplar expectatives de canvi de qualificació d'usos.

L'informe econòmic i financer presenta un balanç dels ingressos, despeses i inversions seguint la normativa del planejament urbanístic però amb unes hipòtesis inadequades, per la qual cosa el valor residual del sòl que és, com conclou l'estudi, el que informa de la viabilitat econòmica i financera, està en completa contradicció amb la valoració dels propietaris privats que es dedueix de les auditories de Metrovacesa i d'Endesa de l'any 2018.

El resultat de l'informe econòmic i financer conclou que el valor del sòl és de 71.603.684 euros (278,16 euros/m<sup>2</sup> si ho expressem en termes

unitaris). Per una altra banda, els propietaris dels solars – Banc de Santander i Endesa – van arribar a un acord de cessió amb la societat Metrovacesa que va donar lloc a la constitució de la societat «Front Marítim del Besòs S.L.». Aquesta cessió ha quedat recollida als balanços auditats de Metrovacesa, que són públics. D'acord amb aquests balanços, el valor dels solars dels grans propietaris privats és de 150.049.185 euros.

Si la valoració dels solars que fa Metrovacesa és de 150.049.185 euros, i la seva participació és de 72,5 %, el valor del conjunt de tots els solars seria de 206.950.531 euros (803,94 euros/m<sup>2</sup> en termes unitaris).

Aquest valor de 206.950.531 euros és absolutament contradictori amb el valor de 71.603.684 euros calculat per l'informe econòmic i financer.

La viabilitat econòmica depèn del valor de partida, que seria el valor que té el sòl dels privats d'acord amb els usos actuals. En teoria, per tal de seguir el principi de “no fer negoci amb la requalificació”, el valor residual obtingut a l'informe econòmic ha de coincidir amb el valor del sòl dels privats amb els usos actuals. Això serien uns 50 milions d'euros segons els càlculs de l'informe econòmic que acompanya el PDU. La resta, fins els 150 milions d'euros, segons la valoració de Metrovacesa, seria una plusvàlua.

És a dir, l'edificabilitat establerta en el PDU li serveix a l'Administració per a justificar la viabilitat considerant el valor dels terrenys dels privats en uns 50 milions. Però la mateixa edificabilitat genera unes expectatives als privats segons les quals, no solament es recuperen els 50 milions del valor del seu sòl d'acord amb els usos actuals, sinó que permeten generar una plusvàlua de 100 milions d'euros.

Recordar que l'article 47 de la Constitució diu que els poders públics regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació, i que la comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics

## **9. Cessions, càrregues i beneficis**

**Cessions.** Pel que respecta al sistema d'actuació urbanística, el PDU estableix que el sector s'ha d'executar pel sistema de reparcellació en la modalitat de cooperació en un únic polígon d'actuació urbanística, possibilitant la seva execució per fases. Es determina el Consorci del Besòs com a administració actuant del sector i, en compliment de la legislació vigent en matèria urbanística, el sector es troba subjecte a l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10%. **Com ja hem mencionat anteriorment, consideren que**

**aquest percentatge hauria de ser del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.**

**Càrregues.** El PDU estableix les càrregues urbanístiques al sector les obres que es mencionen a continuació, a banda de la cessió i la urbanització dels sòls qualificats com a sistemes públics. I que no podem oblidar, tampoc, les quanties que l'estudi econòmic financer hem comentat amb anterioritat.

- El trasllat de la subestació elèctrica, el camp de futbol i les pistes poliesportives existents als nous emplaçaments previstos dins del sector.
- La millora del pas inferior existent, per a vehicles i vianants, en continuïtat amb el carrer Olímpic
- La construcció de dos nous passos elevats, per a vianants i bicicletes, en continuïtat amb l'avinguda de la Platja i el carrer Ramon Viñas i la construcció d'un nou pas inferior, per a vehicles i vianants, en continuïtat amb l'avinguda del Maresme.
- Pel que fa al cost de consolidació i reparació estructural de les Tres Xemeneies, el PDU estableix que és a càrrec de l'actual propietari d'aquestes construccions.

Al respecte volem manifestar que les càrregues al PDU sobre les 4 connexions tindrien un impacte menor econòmic en el procés del conjunt del sector, incorporant al mateix l'àmbit de transformació urbana dels polígons industrials del Sot i Badalona Sud del qual només s'estableixen directrius i recomanacions i alhora que la configuració d'algunes de les propostes viàries encaixaria amb major precisió i menys condicionant al desenvolupament d'aquest sector

**El trasllat de la subestació elèctrica, valorada en 19 milions d'euros i computada en les càrregues del sector, considerem que no s'haurien de computar.** No veiem justificat aquest canvi i, a més, considerem excessiu atribuir-lo com una càrrega d'urbanització ja que no és una necessitat del sector sinó de les empreses propietàries: Red Eléctrica Española (REE) i Endesa Distribució.

No veiem justificat els costos estimats per l'estudi econòmic i financer perquè la vigent planificació quadriennal de l'Estat sobre la xarxa de transport elèctric 2015-2020 ja preveu (i n'assumeix el cost) la necessitat d'ampliació, canvi de configuració i d'ubicació de la subestació. A més, REE ja ha presentat el projecte d'una nova subestació "Transbadalona" a l'Ajuntament de Sant Adrià. Per tant, ja està previst i pressupostat per part de REE la construcció d'una nova subestació a l'altra banda de la via del tren i el trasllat de la part de "transport" de l'actual subestació. Per treure totalment del sector de les tres xemeneies la subestació actual, només caldria el trasllat de la part de "distribució" a la nova subestació i això no pot tenir un cost de 19 milions. A més, és una necessitat d'Endesa Distribució i no pas una necessitat del sector, ja que el planejament podria mantenir aquesta part de distribució i l'actual subestació veuria reduïda la superfície que ocupa.

## 10. Altres despeses

### 10.1 Despeses de gestió i comercialització

- L'informe econòmic i la memòria indiquen que les despeses de gestió són un 10% però no especifiquen sobre quina quantitat. Indiquen que l'import estimat és de 5.789.743 euros. Per tant, la base sobre la que s'aplica aquest 10% és de 57,89 milions i aquesta quantitat no apareix a la documentació. **Cal justificar a quines gestions correspon aquest 10% i els conceptes sobre els quals s'aplica.**
- **Sobre les despeses de comercialització**, indiquen que són un 1,5% del valor de venda dels solars. A l'estudi econòmic, aquest valor de venda és de 204.120.578 euros. L'1,5% equival a 3.061.808,67 però, en canvi, comptabilitzen 3.151.452 euros (un 3% superior, gairebé 90.000€ més).

### 10.2 No s'imputen ingressos per venda d'aparcaments i magatzem.

Les plantes soterrani per a usos d'aparcament i magatzem no computen a efectes d'edificabilitat, per tant aquests ingressos no estan reflectits a l'estudi econòmic i financer a partir del qual s'ha establert el valor del sòl i la viabilitat del planejament. **S'hauria de refer l'estudi, considerant també aquests ingressos.**

## 11. Edificacions proposades

La proposta de les edificacions presenten una configuració i geometria que no afavoreix el transit i visual espacial des de l'àmbit del nucli de Sant Adrià, determinada per la norma reguladora d'alçada màxima de 36,5 metres i PB+9 en el cas de 5 unitats d'actuació i en l'altra unitat de tractament singular que admet una alçada reguladora màxima de 67,5 metres i un nombre de plantes de PB+18.

És una proposta que segueix criteris que al nostre parer no haurien de conformar el skyline del litoral metropolità (grans volumetries i grans alçades).

L'edificabilitat podria ser significativament menor sense incomplir la normativa urbanística i territorial.

Segons el El Pla territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010. "El coeficient brut

*d'edificabilitat per a les noves àrees de transformació urbana d'interès metropolità que, com a mínim, ha de ser del 0,6." Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector." Si apliquem aquesta previsió al sector de les tres xemeneies, resulta un sòl total és de 323.214 m2. Si li restem el sòl actualment qualificat de sistemes (148.909 m2) ens queden 174.305 m2 i, aplicant el mínim coeficient brut d'edificabilitat de 0,6 tenim que el sostre podria ser de 104.583 m2 (un 36% menys del que proposa el PDU). Aquest sostre dona puntualment, unes alçades excessives. Creiem que cal rebaixar substancialment el sostre proposat per a poder donar compliment a la premissa expressada en el Procés de Participació, que no se superi mai l'alçada de la nau de turbines.*

En relació amb l'habitatge de protecció oficial, es considera que el valor de repercussió que l'estudi econòmic-financer del PDU atribueix a l'habitatge protegit en règim de lloguer resulta massa elevat per a garantir la viabilitat econòmica de les promocions. Caldria, doncs, ajustar el document de bases tècniques i econòmiques pel que fa a l'habitatge amb protecció oficial.

Tampoc queda fixat per normativa que siguin de lloguer. Proposem que aquesta tipologia i percentatge quedi recollit a la memòria com a vinculant.

## **12. Aparcament**

El PDU planteja un model de mobilitat basat en el transport sostenible i deixa en segon terme la mobilitat privada (vehicles privats). Aquesta directriu en el cas de les edificacions és difícil de transposar perquè la normativa urbanística general obliga a un nombre d'aparcaments molt elevat que comporta la necessitat de construir dos nivells d'aparcaments. En un àmbit tant proper al mar, el nivell freàtic es poc profund. Aquesta circumstancia comportaria una despesa energètica de per vida per bombar l'aigua de l'aparcament. Aquesta circumstancia obliga a considerar una normativa específica per ajustar el nombre de places d'aparcament al sector o reduir el nombre de residencial i activitat.

## **13. Sobre les Directrius**

1. S'hauria d'incloure la restricció de grans superfícies comercials al sector de les tres xemeneies
2. **Cal perllongar el tramvia fins l'estació de rodalies RENFE,** més enllà de la proposta actual que la situa fins el Port de Badalona
3. **Reactivació del trasllat al interior de la línia R1 Barcelona-Mataró al voltant dels projecte aprovat al 2010,** i vinculant-lo al reordenament de la C31. La R1 no és només una barrera per a poblacions que tenen el mar com a principal

espai de passeig, sinó que després del temporal Glòria, s'ha fet més evident la necessitat de trasllat d'aquesta infraestructura, que també afecta directament l'àmbit del PDU de les 3 Xemeieies.

#### **14. Equilibri residencial activitat**

El resultat d'aquesta transformació urbana estratègica ha de ser fer un barri mixt, amb barreja d'activitat econòmica diversa i habitatge, per generar un teixit urbà sostenible amb vida urbana.

Cal mantenir, amb la reducció que plantejem, l'equilibri inicialment estimat amb una distribució entre habitatge i activitat econòmica del 50%; on hi ha d'haver com a mínim un 40% d'activitat econòmica, front un màxim del 60% d'habitatge.

#### **15. Governança**

Explorar un sistema consorcial amb el Govern de l'Estat, la Generalitat de Catalunya, els ajuntaments de Sant Adrià del Besòs, Badalona i Barcelona, i l'Àrea Metropolitana, amb l'objecte d'actuar com a administració actuant en el desenvolupament urbanístic del PDU i coordinar l'actuació dels ens consorciats en el planejament, gestió, urbanització, prestació de serveis inclosos en el seu àmbit. El Consorci formarà els instruments de planejament, gestió i urbanització i coordinarà la implantació, substitució, o desviament de les diferents infraestructures presents i futures.

#### **16. Conclusions propositives**

##### **Consideracions generals**

- Compartim la necessitat de transformació d'aquest àmbit, però considerem que cal revisar alguns elements de l'aprovació inicial per adequar-los a uns paràmetres de major equilibri i de mixtures en activitats
- La magnitud i concentració dels fluxos a escala d'AMB no permet l'abordatge del PDU només des d'una perspectiva endògena, sinó que cal l'anàlisi del seu encaix a l'AMB a diferents escales.
- El nou model ha de valoritzar les fortaleses i oportunitats, les capacitats i els recursos del territori, capaces d'activar sinergies importants amb els sectors capdavanters de la noves economies del coneixement i de la creativitat, de les energies

renovables, a més de cercar la reactivació d'alguns sectors industrials que s'han demostrat estratègics davant dels xocs de l'economia global.

- Caldria desenvolupar conjuntament les dues peces que ara el PDU desagrega en dos desenvolupaments diferenciats per permetre un model més equilibrat i compacte.

### **Consideracions de caràcter ambiental i sostenibilitat**

- Caldria incloure un examen d'opcions tecnològiques i de governança de cara a la transició energètica, la sostenibilitat i la lluita contra el canvi climàtic
- Justificació del projecte en coherència amb l'Estratègia Catalana d'Adaptació al Canvi Climàtic i la referència als Plans locals d'adaptació al canvi climàtic aprovats al municipi de Sant Adrià del Besòs, i el Pla Clima i Energia 2030 de l'AMB
- Establir una regulació en els nous edificis projectats com de consum d'energia gairebé nul segons Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu relativa a l'eficiència energètica dels edificis,
- Precisar el nou projecte del col·lector de Llevant i incloure la participació en el seu finançament.
- Incloure un informe sobre l'aptitud dels sòls per als usos previstos,
- Dimensionar suficientment la proposta de mobilitat sostenible a peu, en bicicleta o en transport públic

### **Les tres xemeneies i sala de turbines**

- Cal planificar la nova ordenació del sector definint prèviament els usos i necessitats de l'antiga tèrmica, aprofitant els treballs realitzats pel Grup Internacional d'Experts (GIE) que proposa un *“Hub Internacional del Coneixement pel Desenvolupament Sostenible i la Pau”* i que està en línia amb allò acordat al Decàleg 3X.
- Cal tenir en compte les determinacions de conservació i protecció establertes a l'informe tècnic que justifica la catalogació de l'antiga tèrmica com a Bé Cultural d'Interès Local.
- Cal determinar en el redactat que els usos complementaris comercial, l'hoteler, les oficines només s'admetran si són estrictament necessaris pel desenvolupament dels usos principals
- Indicar la font primària d'energia del sistema energètic de producció de fred i calor d'espai per permetre una òptima avaluació des del punt de vista ambiental.
- Rehabilitació de la canonada, recuperant la memòria històrica i el paisatge industrial.

### **De la proposta concretada de barri**



- Analitzar novament algunes edificacions proposades en zona inundable i adequar-les a les prescripcions de l'informe ambiental.
- Redimensionar la proposta d'equipaments i serveis necessaris
- Incloure un informe d'impacte econòmic i social on s'avaluïn els costos i els beneficis pels destinataris de la nova ordenació urbanística segons estableix, l'article 97.21 de la LLEI 5/2020, del 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.
- Concretar el desenvolupament dels dos polígons industrials vinculats a l'àmbit de les tres Xemeneies: el polígon del Sot i el polígon Badalona Sud

### **La proposta de Parc litoral**

- Reconsiderar l'actual dimensió del Parc litoral grafiada, que és inferior a la proposta anterior del PDU

### **Qualificació del sòl**

- Justificar la consolidació del sòl en alguns àmbits mancada d'urbanització a efectes dels deures urbanístics, entre ells l'obligació d'incloure el deure de cessió del 15 % del total aprofitament urbanístic del sector i no del 10 % com es proposa en el PDU.
- Mantenir l'equilibri plantejat en el procés participatiu, amb una distribució entre habitatge i activitat econòmica del 50%; on hi ha d'haver com a mínim un 40% d'activitat econòmica, vers un màxim del 60% d'habitatge.

### **Sobre l'estudi economicofinancer**

- Refer l'informe econòmic i financer i resoldre les contradiccions amb la valoració dels propietaris privats que es dedueix de les auditories de Metrovacesa i d'Endesa de l'any 2018.

### **Cessions, càrregues i beneficis**

- Excloure com a càrrega d'urbanització el trasllat de la subestació elèctrica ja que no és una necessitat del sector sinó

de les empreses propietàries: Red Eléctrica Española (REE) i Endesa Distribució.

### **Edificacions proposades**

- Rebaixar el sostre proposat per a poder donar compliment a la premissa expressada en el procés participatiu, que no se superi mai l'alçada de la nau de turbines.
- Incloure a la normativa del PDU la fixació obligatòria d'habitatge de lloguer

### **Aparcament**

- Ajustar el nombre de places d'aparcament al sector o reduir el nombre de residencial i activitat atesa la gran despesa energètica per bombar l'aigua.

### **Sobre les Directrius**

- Incloure la restricció de grans superfícies comercials al sector de les tres xemeneies
- Perllongar el tramvia fins l'estació de rodalies RENFE, més enllà de la proposta actual que la situa fins el Port de Badalona
- Reactivar el trasllat al interior de la línia R1 Barcelona-Mataró al voltant dels projecte aprovat al 2010, i vinculant-lo al reordenament de la C31.

### **Governança**

- Explorar un sistema consorcial amb el Govern de l'Estat, la Generalitat de Catalunya, els ajuntaments de Sant Adrià del Besòs, Badalona i Barcelona, i l'Àrea Metropolitana, amb l'objecte d'actuar com a administració actuant en el desenvolupament urbanístic del PDU i coordinar l'actuació dels ens consorciats en el planejament, gestió, urbanització,

Per tot això,

### **SOL-LICITO**

Que tenint per presentat aquest escrit, essent admès en termini, tinguin en consideració les manifestacions i alegacions contingudes en el mateix i, en conseqüència, es modifiqui la proposta i s'incorporin aquestes consideracions tot rectificat els continguts, de la proposta del Pla director urbanístic d'ordenació del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies, que tingui en compte les consideracions plantejades en el decurs d'aquest escrit.

Barcelona, 18 de novembre de 2020



Candela López Tagliafico  
Coordinadora Nacional de Catalunya en Comú